



MESTNI SVET MESTNE OBČINE KRANJ, tu

Številka: 350-6/2023-29 (802112)

Datum: 14. 11. 2023

ZADEVA: Predlog sklepa o lokacijski preveritvi, z id. št. 3624, za enoto urejanja prostora KR PL 37 III del, ki se nanaša na zemljišče oz. del zemljišča s parcelno št.: 346/1, 346/10, 346/11, 346/14, 346/16, 346/19, 346/20, 346/8, 346/9, 347/6, 348/9, 504/2, vse k.o. Čirče (2123).

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Veljavni izvedbeni prostorski načrt Mestne občine Kranj (IPN MOK) določa prostorske izvedbene pogoje za posege v prostor, ki predstavljajo podlago za izdajo gradbenih dovoljenj.

Investitor je dne 25. 1. 2023 podal pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za dopustitev individualnega odstopanja od določil prostorskih izvedbenih pogojev Odloka o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14, 9/16, 63/16, 20/17, 42/17, 63/17, 1/18, 23/18, 41/18, 76/19, 69/20, 168/20, 184/20, 10/21, 35/22, 132/22 in 17/23 –v nadaljnjem besedilu: IPN MOK) v enoti urejanja prostora KR PL 37, za omogočanje gradbenega namena (izvedbe večstanovanjskih stavb z ravno streho).

Za območje je v posebnih PIP (47. člen IPN MOK) določena višina stavb z etažnostjo, pri čemer je zadnja etaža določena kot »M«, torej po definiciji 4. člena IPN MOK »mansarda«, ki terja nad seboj poševno streho.

Določitev zadnje etaže bloka kot mansarde je predpisano pri določilih glede višine stavbe (višinski gabarit). Pri tem je merodajno, da je določilo želelo omejiti višino stavbe na največ pet etaž nad pritličjem, ne govori pa to določilo o oblikovanju streh. Zato je nesmiselno, da določilo višine omejuje način izvedbe strehe, ki je jasno predpisan v členu, ki govori o arhitekturnem oblikovanju (17. člen IPN MOK). Bistveno pri tem je, da se ohrani predpisano največje dovoljeno število etaž (P+5) in s tem višina stavbe, ki pa bo, v kolikor se uporabi tehnična rešitev ravne strehe, stavba zaradi tega nižja, kot bi bila s streho v naklonu.

Za območje je bil izveden natečaj, ki je predvidel ravne ozelenjene strehe. Slednje je ugodnejše tako z vidika oblikovanja - nižje višine stavb (venec stavb nižji za vsaj 40 cm), tehničnih detajlov, možnosti izvedbe zelene strehe in postavitve naprav za fotovoltaike, manjšega volumna potrebnega za ogrevanje in posledično boljše energetske učinkovitosti stavbe z vidika URE in PURES - manjša poraba primarne energije za ogrevanje stavbe.

2. NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijska preveritev se nanaša na zemljišče parc. št. 346/1, 346/10, 346/11, 346/14, 346/16, 346/19, 346/20, 346/8, 346/9, 347/6, 348/9, 504/2, vse k.o. Čirče (2123), ki se po določilih IPN MOK nahaja v enoti urejanja prostora (EUP) KR PL 37 – z namensko rabo prostora SSV: stanovanjske površine večstanovanjskih stavb, ki so namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi.

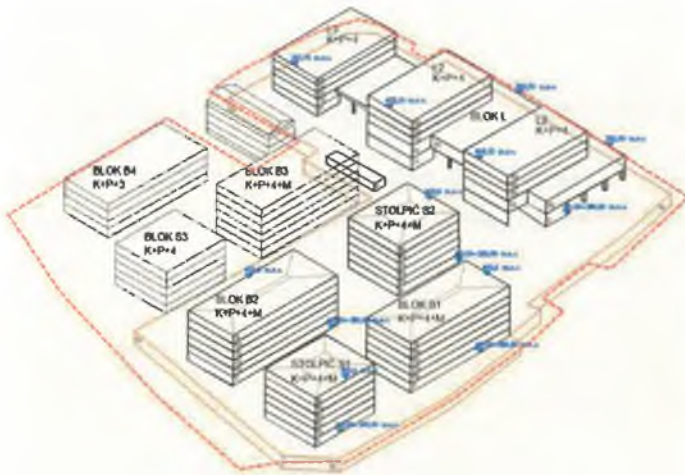
Območje lokacijske preveritve v EUP KR PL 37 obsega površino 29.207 m².

Namen lokacijske preveritve je opredeliti individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev veljavnega OPN v enoti urejanja prostora KR PL 37, da se namesto poševne lahko izvede ravna streha na večstanovanjskih stavbah.

Investicijska namera je gradnja stanovanjske soseske »Kranj Planina KR PL 37«, v enoti urejanja prostora KR PL 37, skladno z natečajno rešitvijo. Ker območje predstavlja pomembno vstopno točko v mesto so se urbanistično-arhitektonske rešitve za gradnjo novih stavb in objektov v tej EUP pridobile z natečajem, kot to določa 1.57 točka 47.člena OPN. Natečajni elaborati so zaradi podrobnejše obdelave prostora, kot je nivo OPN in uporabe sodobnih principov, pokazali rešitve, ki so primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije.

Na obravnavanem območju želi investitor zgraditi stanovanjsko sosesko s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno infrastrukturo ter skupnimi zunanji bivalnimi površinami.

Predvidene večstanovanjske stavbe so bloki oz. stolpiči, etažnost od K+P+3 do K+P+4+M.



Slika 1: 3D shematski prikaz iz DGD dokumentacije

Ker IPN MOK definira mansardo kot del stavbe, katerega prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno streho investitor ni mogel pridobiti gradbenega dovoljenja za t.i. ravno streho (ki je v minimalnem naklonu).

Posledično se je projekt spremenilo na način, da je projektant načrtoval nad mansardami poševno streho (vsaj 10° naklona), kar v primerjavi z ravno streho (v minimalnem naklonu) prinaša vrsto manj ustreznih rešitev:

- višji venec objektov za min. 40cm
- zahtevnejša izvedbe zelene strehe
- zahtevnejša ali celo neracionalna postavitve naprav za fotovoltaiiko
- večji volumen za ogrevanje
- neenakomernost svetlih višin nad mansardno etažo
- manjša energetska učinkovitost stavbe z vidika URE in PURES, večja poraba primarne energije za ogrevanje stavbe - pri objektu B3 473,30m³ neto volumna več za ogrevanje, pri objektu S3 238,5m³ neto volumna več za ogrevanje.

Iz primerjave obeh variant streh je razvidno, da ima ravna streha več prednosti pred streho v naklonu vsaj 10° in sicer:

- + nižja višina objektov min. 40cm in nižja atika (tudi lepši, kompozicijsko boljje usklajeni proporci fasade)
- + možnost izvedbe zelene strehe
- + možnost postavitve naprav za fotovoltaiiko
- + manjši volumen za ogrevanje
- + poenotena tipična etaža
- + večja energetska učinkovitost z vidika URE in PURES, manjša poraba primarne energije za ogrevanje stavbe

Predlagano Individualno odstopanje od PIP:

- vezano na 23. točko 4. člena IPN MOK v povezavi z 1.57 točko 47. člena IPN MOK:

Na območju EUP KR PL 37 se mansardna etaža (»M«) upošteva kot navadno nadstropje (v eni etaži) nad katerim se lahko izvede ravna streha, tako da je maksimalni višinski gabarit v območju P + 4 do P + 5 in pada s severne proti južni strani območja.

3. PРАВNA PODLAGA

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki določa:
 - v drugi alineji prve točke 134. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu;
 - v 136. členu, da se individualno odstopanje dopusti, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju; da občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere; da so objektivne okoliščine med drugimi tudi 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 ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine ter tudi rekonstrukcija ali prizidava obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.
 - v 138. členu, ki ureja postopek lokacijske preveritve, da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne, ter da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje 134. člena ZUreP-3;
- Statut Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 30/17 - UPB1), ki v 22. členu določa, da Mestni svet Mestne občine Kranj sprejema odloke in druge akte MOK;
- S sklepom o lokacijski preveritvi se na podlagi pobude investitorja dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namene izvedbe njegove gradbene namere brez spremembe občinskega prostorskega načrta, pri čemer se skladno s pojasnili Ministrstva za okolje in prostor z dne 31. 5. 2018 v primeru, ko se lokacijska preveritev izvaja zaradi dovolitve odstopanja od prostorskih izvedbenih aktov po 136. členu ZUreP-3, sklep o lokacijski preveritvi ne povzema v občinski prostorski načrt in ga tudi ne spreminja;
- Na podlagi 140. člena ZUreP-3 sklep o lokacijski preveritvi predstavlja obvezno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja in preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja v dveh letih od uveljavitve sklepa o lokacijski preveritvi, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdanega gradbenega dovoljenja.

4. POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

Mestna občina Kranj je dne 25. 1. 2023 prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za dopustitev individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev.

Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve št. 30/22, ki ga je izdelalo podjetje RRD, Regijska razvojna družba d.o.o., Domžale, Ljubljanska 76, Domžale. Elaborat je izdelala oseba, ki izpolnjuje pogoje pooblaščenega prostorskega načrtovalca.

Na podlagi popolne vloge je Mestna občina Kranj začela s postopkom lokacijske preveritve. Mestna občina Kranj je v skladu s tretjim (3) odstavkom 138. člena ZUreP-3 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-3 in občinskimi prostorskimi akti.

Mestna občina Kranj je dne 18. 7. 2023 ministrstvo pristojno za prostor pozvala za podajo mnenja o tehnični ustreznosti elaborata lokacijske preveritve, ki je ugotovilo, da je občina v elaboratu ustrezno opredelila vsebine, ki jih določa zakon. Na končno gradivo je bilo pridobljeno mnenje, da je gradivo ustrezno pripravljeno in dodeljena je bila identifikacijska številka 3624.

Glede na to, da se odstopanje nanaša zgolj na oblikovanje streh, je edini NUP Mestna občina Kranj, zato je mnenje podal le občinski urbanist.

Mestna občina Kranj je elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila in o javni razgrnitvi pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč. Elaborat je bil javno razgrnjen za dobo 16 dni od 28. 8. 2023 do 12. 9. 2023 v prostorih Skupne občinske uprave občin Gorenjske, Skupna služba urejanja prostora (I. nadstropje) in na spletni strani občine <http://www.kranj.si>.

Na razgrnjen elaborat ni bilo podanih pripomb.

V postopku, ki ga je v skladu s 46. členom ZUreP-3 vodil občinski urbanist je bilo preverjeno, da individualno odstopanje ne predstavlja takšne spremembe prostorskih izvedbenih pogojev, ki bi zahtevala drugačno namensko rabo prostora. Prav tako urbanist ugotavlja, da načrtovana gradnja ni v nasprotju z javnim interesom ali cilji prostorskega razvoja občine, ne onemogoča pozidave na sosednjih zemljiščih, ne spreminja načrtovanega videza območja, ne poslabšuje delovnih razmer in ni v nasprotju s pravnimi režimi.

5. FINANČNE POSLEDICE

Neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Kranj ni. Za izvedbo lokacijske preveritve je investitor plačal nadomestilo stroška v skladu z Odlokom o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Kranj (Ur. list RS št. 46/18).

6. PREDLOG SKLEPA

V skladu z mnenjem urbanista Mestnemu svetu Mestne občine Kranj predlagamo, da po obravnavi gradiva sprejme naslednji

SKLEP

Mestni svet Mestne občine Kranj sprejme Sklep o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora KR PL 37 III del, na zemljišču s parc.št. 346/1, 346/10, 346/11, 346/14, 346/16, 346/19, 346/20, 346/8, 346/9, 347/6, 348/9, 504/2, vse k.o. Čirče (2123).

S spoštovanjem,

mag. Nika Rovšek
vodja Skupne službe urejanja prostora

N. Rovšek

Matjaž Rakovec
ŽUPAN

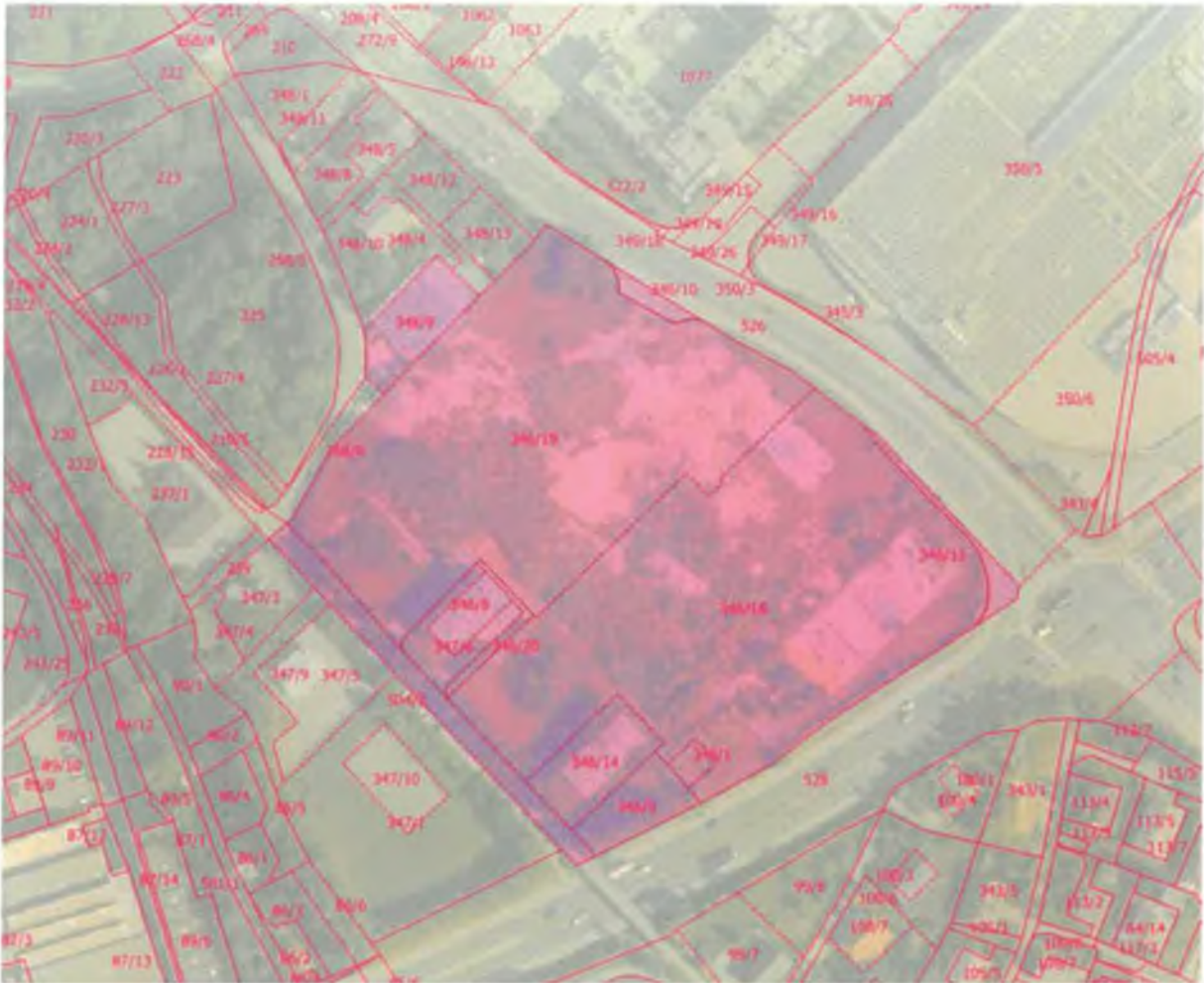


Priloge:

- Grafični prikaz;
- Predlog sklepa;
- Stališče občinskega urbanista;



Slika 2: Izvorno območje LP EUP KR PL 37 (očrtano z rdečo črto) in območje LP (očrtano z modro črto)



Slika 3: Zemljiško katastrski prikaz – obarvan izsek za parcele na območju LP (vijolično)

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) in 22. člena Statuta Mestne občine Kranj – uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 30/17 - UPB1) je Mestni svet Mestne občine Kranj na ____ seji dne _____ sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora KR PL 37

1. člen

(1) S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev z identifikacijsko številko 3624, ki se nanaša na enoto urejanja prostora KR PL 37, katera se ureja z izvedbenim prostorskim načrtom Mestne Občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14, 9/16, 63/16, 20/17, 42/17, 63/17, 1/18, 23/18, 41/18, 76/19, 69/20, 168/20, 184/20, 10/21, 35/22, 132/22 in 17/23).

(2) Območje lokacijske preveritve obsega parcele oziroma dele parcel št. 346/1, 346/10, 346/11, 346/14, 346/16, 346/19, 346/20, 346/8, 346/9, 347/6, 348/9, 504/2, vse k.o. Čirče (2123).

2. člen

Na območju EUP KR PL 37 se mansardna etaža (»M«) upošteva kot navadno nadstropje (v eni etaži) nad katerim se lahko izvede ravna streha, tako da je maksimalni višinski gabarit v območju P + 4 do P + 5 in pada s severne proti južni strani območja.

3. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu RS in začne veljati osmi dan po objavi.

Številka: 350-6/2023-30

Kranj, 20. 11. 2023

ŽUPAN
Mestne občine Kranj
Matjaž Rakovec



Številka: 350-6/2023-28 (802112)

Datum: 13. 11. 2023

ZADEVA: STALIŠČE OBČINSKEGA URBANISTA O ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA KR PL 37 III del (ID št. 3624)

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od določil prostorskih izvedbenih pogojev Odloka o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14, 9/16, 63/16, 20/17, 42/17, 63/17, 1/18, 23/18, 41/18, 76/19, 69/20, 168/20, 184/20, 10/21, 35/22, 132/22 in 17/23, v nadaljnjem besedilu IPN MOK) v enoti urejanja prostora KR PL 37, za omogočanje gradbenega namena (izvedba ravne strehe namesto poševne na večstanovanjskih stavbah).

Skladno z določili 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št.: 199/2021; v nadaljnjem besedilu: ZUReP – 3) je občinski urbanist preveril:

- Skladnost elaborata z določbami ZUReP – 3 in občinskih prostorskih aktov.
V postopku pregleda elaborata je bilo preverjeno, da individualno odstopanje ne predstavlja takšne spremembe prostorskih izvedbenih pogojev, ki bi zahtevala drugačno namensko rabo prostora. Prav tako ugotavljamo, da načrtovana gradnja ni v nasprotju z javnim interesom ali cilji prostorskega razvoja občine, ne onemogoča pozidave na sosednjih zemljiščih, bistveno ne spreminja načrtovanega videza območja, ne poslabšuje bivanjskih razmer in ni v nasprotju s pravnimi režimi.
Elaborat je skladen z določili ZUReP – 3 in ob upoštevanju elaborata LP tudi z določili IPN MOK.
- Ali oseba, ki je izdelala elaborat lokacijske preveritve, izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost. Vpogled v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije pokaže, da je izdelovalec elaborata lokacijske preveritve, Urban Švegl, univ.dipl.inž.kraj.arh., PKA PPN ZAPS 1599, pooblaščen krajinski arhitekt in pooblaščen prostorski načrtovalec.

Občinski urbanist ugotavljam, da je elaborat lokacijske preveritve primeren za nadaljnjo obravnavo.

B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV			
Kriterij	Ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	x		
Z OPN Mestne občine Kranj je za EUP KR PL 37 določena podrobnejša namenska raba: S - območja stanovanj s podrobnejšo namensko rabo: SSv - stanovanjske površine večstanovanjskih stavb, ki so namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi. Predvidena odstopanja ne spreminjajo namenske rabe prostora, ki ostaja: SSv - stanovanjske površine večstanovanjskih stavb, ki so namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi.			

KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH Odstopanj

Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	x		
<p>Z OPN Mestne občine Kranj je za EUP KR PL 37 predvidena gradnja večstanovanjskih stavb, ki so namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi.</p> <p>Skladno z določili 17. člena IPN MOK glede tipologije in arhitekturnega oblikovanja objektov so strehe na teh stavbnih tipih lahko ravne (tudi zelene strehe) ali v naklonu poljubnih oblik in obdelave, kar je skladno z določili OPN in torej tudi z javnim interesom.</p> <p>Zmanjšanje absolutne višine stavb prav tako ni v nasprotju z javnim interesom, saj se na ta način zmanjša vplive objektov.</p> <p>Možnost vgradnje fotovoltaičnih panelov na neizpostavljeno (skrito) ravno streho za atiko in povečanje energetske učinkovitosti stavbe z vidika URE in PURES ter manjša poraba primarne energije za ogrevanje stavbe je skladna s cilji prostorskega razvoja občine, kot so določeni v Lokalnem energetskem konceptu občine Kranj.</p>			
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	x		
<p>Predlog individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev se nanaša le na izvedbo ravne strehe, kar ne vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč.</p>			
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	x		
<p>Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev omogoča gradbeni namen prostorskega akta, ki je na konkretni lokaciji gradnja večstanovanjskih stavb s spremljajočimi dejavnostmi.</p> <p>Individualno odstopanje omogoči izvedbo soseške po enotnem konceptu, kot je bil določen z natečajem.</p>			
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	x		
<p>Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji – odstopanja se nanašajo le na način izvedbe strehe (ravna streha z minimalnim naklonom).</p>			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	x		
<p>Urbanistično oblikovanje sledi predpisanim višinskim gabaritom – predpisana maksimalna etažnost se ohranja. Z možnostjo izvedbe ravne strehe se višinski gabarit nekoliko zniža, kar ne kvari vedute naselja. Ker območje predstavlja pomembno vstopno točko v mesto, so se, skladno z določili IPN MOK, urbanistično-arhitektonske rešitve za gradnjo novih stavb in objektov v tej EUP pridobile z natečajem, ki je predvidel ravne strehe.</p>			
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	x		
<p>Predvidena individualna odstopanja glede oblikovanja streh ne vplivajo na bivalne in delovne razmere na območju.</p> <p>Doseže se boljša energijska učinkovitost stavb.</p>			
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	x		
<p>Nameravana gradnja bo tipološko in arhitekturnooblikovalsko usklajena s podobo načrtovane zazidave. Zeleni sistem naselja se ne spreminja, obravnavane stavbe se ne nahajajo na robu naselja, zato se tudi stik z odprto krajino ne spreminja.</p> <p>S predvideno lokacijsko preveritvijo se omogoči realizacija ravne strehe, kar bo skladno z obstoječimi okoliškimi večstanovanjskimi stavbami (bloki/stolpnici), kot so zasnovane enotne okoliške soseške na Planini.</p>			

Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	x		
<p>Na območju predlaganega individualnega odstopanja ni varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlogom odstopanja.</p> <p>Prav tako na tem območju ni sprejet noben državni prostorski izvedbeni akt.</p>			
KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN			
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.	x		
<p>Gradnja stavb s streho v naklonu v tem primeru terja večje stavbne volumne in posledično večjo porabo materiala med gradnjo, kot tudi večjo porabo energije med obratovanjem. Tako izvedba s streho v naklonu povzroči slabšo energijsko učinkovitost stavbe in posledično zahteva nepotrebne stroške za večjo porabo energije za ogrevanje stavbe, kot tudi večje stroške gradnje zaradi vgrajevanja večje količine (nepotrebne) materiala. Pri objektu B3 473,30m³ neto volumna več za ogrevanje, pri objektu S3 238,5m³ neto volumna več za ogrevanje.</p>			
Nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.	x		
<p>V letu 2020 sprejeti Lokalni energetski koncept Mestne občine Kranj (21. seja MS MOK, 2.12.2020) kot cilje med drugim navaja: zmanjšanje skupne porabe energije v gospodinjstvih za 30% do leta 2028 in povečati delež rabe OVE v stavbah na 67%. Tehnična rešitev ravne strehe omogoča tako energijsko bolj učinkovito stavbo na eni strani kot tudi vgradnjo fotovoltaičnih naprav na streho za izkoriščanje OVE, kar bo prispevalo k izpolnjevanju obeh zastavljenih ciljev.</p> <p>Določitev zadnje etaže bloka kot mansarde je predpisano pri določilih glede višine stavbe (višinski gabarit). Pri tem je merodajno, da je določilo želelo omejiti višino stavbe na največ pet etaž nad pritličjem, ne govori pa to določilo o oblikovanju streh. Zato je nesmiselno, da določilo višine omejuje način izvedbe strehe, ki je jasno predpisan v členu, ki govori o arhitekturnem oblikovanju (17. člen IPN MOK). Bistveno pri tem je, da se ohrani predpisano dovoljeno število etaž (P+5) in s tem višina stavbe, ki pa bo, v kolikor se uporabi tehnična rešitev ravne strehe, stavba zaradi tega še nižja, kot bi bila s streho v naklonu.</p> <p>Za območje je bil izveden natečaj (marec 2020), ki je predvidel ravne ozelenjene strehe. Slednje je ugodnejše tako z vidika oblikovanja - nižje višine stavb (venec stavb nižji za vsaj 40 cm), tehničnih detajlov, možnosti izvedbe zelene strehe in postavitve naprav za fotovoltaiko, manjšega volumna potrebnega za ogrevanje in posledično boljše energetske učinkovitosti stavbe z vidika URE in PURES - manjša poraba primarne energije za ogrevanje stavbe. Natečajna rešitev predstavlja ustrezne in primernejše tehnične rešitve ravnih streh z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.</p> <p>Z izvedbo ravne strehe bo gradnja tipološko in arhitekturnooblikovalsko usklajena s podobo načrtovane zazidave. Ravne strehe bodo skladne z okoliškimi stavbami (bloki/stolpnici), kot so zasnove enotne okoliške soseske na Planini.</p> <p>Boljša bo energijska učinkovitost stavbe, kot bo tudi nižja poraba energije za ogrevanje.</p>			
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	x		
<p>Določitev zadnje etaže bloka kot mansarde v povezavi z definicijo mansarde v 4. členu IPN MOK terja izvedbo poševne strehe, čeprav je v 17. členu IPN MOK pri arhitekturnem oblikovanju objektov predvidena streha v naklonu poljubnih oblik in obdelave.</p> <p>Občina ugotavlja zadrego s poimenovanjem zadnje etaže pri blokkih/stolpičih z mansardo (M), saj je ta po definiciji prostor pod poševno streho. V ta namen občina v četrth spremembah in dopolnitvah OPN dopolnjuje oz. korigira definicijo na način, da se bo, kjer je dopustna ravna streha, z besedo 'mansarda' poimenovalo mansardo z ravno streho oziroma terasna etaža.</p>			

Zaradi dolgotrajnosti postopka SD OPN4 je investitor pristopil k izvedbi postopka lokacijske preveritve, saj je časovnica realizacije projekta krajša, kot pa je predviden sprejem SD OPN4.

Pripravila

Sabrina Zaletel, univ.dipl.inž.kraj.arh.

Pooblaščenka prostorska načrtovalka

ZAPS PPN 0066

mag. Nika Rovšek

vodja v Skupni službi urejanja
prostora





REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR
DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Matija Kralj
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00E4934C5900000000575
Polek veljavnosti: 24. 03. 2026
Čas poopisa: 28. 07. 2023 09:41
Št. dokumenta: 35038-104/2023-2560-3

Mestna občina Kranj
Slovenski trg 1
4000 Kranj
mok@kranj.si

Številka: 35038-104/2023-2560-3 –10941-07

Datum: 28. 7. 2023

Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za strehe v EUP KR PL 37 v Mestni občini Kranj

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 3624)

Zveza: Dopis Skupne občinske uprave občin Gorenjske št. 350-6/2023-4 (802112) z dne 18. 7. 2023

Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) izdaja mnenje s področja prostora o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za strehe v EUP KR PL 37 v Mestni občini Kranj.

Po pregledu elaborata, ministrstvo meni,

- da so v elaboratu **ustrezno** opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.
- da je **digitalno gradivo pripravljeno v skladu s** Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

Obrazložitev:

1. Vloga

Skupna občinska uprava občin Gorenjske je dne 18. 7. 2023, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za strehe v EUP KR PL 37 v Mestni občini Kranj (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje RRD, Regijska razvojna družba d.o.o., Ljubljanska 76, 1230 Domžale. Pooblaščen prostorski načrtovalec je Urban Švegl, univ. dipl. inž. kraj. arh., ID št. ZAPS 1599 PKA PPN.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Elaborat lokacijske preveritve za strehe v EUP KR PL 37 v Mestni občini Kranj.
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	3624

Ministrstvo občino poziva, naj identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključuje v dokumentacijo lokacijske preveritve.

2. Postopek ugotavljanja ustreznosti elaborata

V skladu s petim odstavkom 138. člena ZUreP-3 ministrstvo na poziv, občini izda mnenje s področja prostora o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve. Ministrstvo v skladu s svojimi pristojnostmi skrbi za skladnost z državnimi pravili urejanja prostora ter za tehnično ustreznost gradiv z vidika vodenja ter vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema.

Ministrstvo je dne 26. 11. 2018 objavilo Priporočila za izvajanje lokacijskih preveritev (v nadaljnjem besedilu: priporočila), ki so dostopna na naslovu:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf.

Vsebino priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve individualno odstopanje od PIP za EUP KR PL 37 (parc. št. 346/1, 346/10, 346/11, 346/14, 346/16, 346/19, 346/20, 346/8, 346/9, 347/6, 348/9, 504/2, vse k.o. 2123-Čirče v Mestni občini Kranj), na območju, ki ga urejata Odlok o strateškem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14) in Odlok o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 74/14, 09/16, 63/16, 20/17, 42/17, 63/17, 01/18, 23/18, 41/18, 76/19, 69/20, 184/20, 10/21, 132/22).

Iz elaborata je razvidno, da je občina v elaboratu navedla predvidena odstopanja od veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev. In sicer je:

- a) navedla veljavne PIP, ki zadevajo območje LP;
- b) navedla, v katerem delu gre pri nameravane posegu za odstopanje od PIP, le to se nanaša na:
 - odstopanje od določila, da se namesto poševne lahko izvede ravna streha na večstanovanjskih stavbah v EUP KR PL 37. Na območju EUP KR PL 37 se mansardna etaža (»M«) upošteva kot navadno nadstropje (v eni etaži) nad katerim se lahko izvede ravna streha, tako da je maksimalni višinski gabarit v območju P+4 do P+5 in pada s severne proti južni strani območja;
- c) je utemeljeno, da individualno odstopanje od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe prostora, kot je predpisana z OPN.

V skladu s 1. odstavkom 136. člena ZUreP-3, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od posameznega izvedbenega pogoja, če le temu investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti.

Občina v elaboratu pojasnjuje, da gre v predmetnem primeru za odstopanje od oblikovanja strehe, saj določitev zadnje etaže bloka kot mansarde v povezavi z definicijo mansarde v 4. členu

OPN MOK terja izvedbo poševne strehe. Občina ugotavlja zadrego s poimenovanjem zadnje etaže pri blokih/stolpih z mansardo (M), saj je ta po definiciji prostor pod poševno streho. V ta namen občina v četrth spremembah in dopolnitvah OPN dopolnjuje oz. korigira definicijo na način, da se bo, kjer je dopustna ravna streha, z besedo 'mansarda' poimenovalo mansardo z ravno streho oziroma terasna etaža.

Kot objektivne okoliščine za odstopanje občina navaja tako fizične lastnosti zemljišča, neprimerno parcelno strukturo, pozidanost ali rabo sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in, ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine, kot tudi dejstvo, da nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.

Nadalje občina pojasnjuje, da gradnja stavb s streho v naklonu v tem primeru terja večje stavbne volumne in posledično večjo porabo materiala med gradnjo, kot tudi večjo porabo energije med obratovanjem. Tako izvedba s streho v naklonu povzroči slabšo energijsko učinkovitost stavbe in posledično zahteva nepotrebne stroške za večjo porabo energije za ogrevanje stavbe, kot tudi večje stroške gradnje zaradi vgrajevanja večje količine (nepotrebne) materiala. Pri objektu B3 473,30m³ neto volumna več za ogrevanje, pri objektu S3 238,5m³ neto volumna več za ogrevanje. Določitev zadnje etaže bloka kot mansarde je predpisano pri določilih glede višine stavbe (višinski gabarit). Pri tem je merodajno, da je določilo želelo omejiti višino stavbe na največ pet etaž nad pritličjem, ne govori pa to določilo o oblikovanju streh. Zato je nesmiselno, da določilo višine omejuje način izvedbe strehe, ki je jasno predpisan v členu, ki govori o arhitekturnem oblikovanju (17. člen IPN MOK). Bistveno pri tem je, da se ohrani predpisano dovoljeno število etaž (P+5) in s tem višina stavbe, ki pa bo, v kolikor se uporabi tehnična rešitev ravne strehe, stavba zaradi tega še nižja, kot bi bila s streho v naklonu. Za območje je bil izveden natečaj (marec 2020), ki je predvidel ravne ozelenjene strehe. Slednje je ugodnejše tako z vidika oblikovanja - nižje višine stavb (venec stavb nižji za vsaj 40 cm), tehničnih detajlov, možnosti izvedbe zelene strehe in postavitve naprav za fotovoltaike, manjšega volumna potrebnega za ogrevanje in posledično boljše energetske učinkovitosti stavbe z vidika URE in PURES - manjša poraba primarne energije za ogrevanje stavbe. Natečajna rešitev predstavlja ustrezne in primernejše tehnične rešitve ravnih streh z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd in bo, tudi v veduti na okoliško silhueto, predstavljala manjši vpliv. Obstoječe okoliške večstanovanjske stavbe imajo ravne strehe.

V elaboratu je pojasnjeno tudi, da predvidena odstopanja ne spreminjajo namenske rabe prostora, ki ostaja SSV - stanovanjske površine večstanovanjskih stavb, ki so namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi.

Nadalje ministrstvo ugotavlja, da je občina v poglavju 1.8. »UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PIP« pojasnila upoštevanje **kriterijev iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3**. Občina v elaboratu ugotavlja, da:

- predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Kranj;
- se z individualnim odstopanjem doseže gradbeni namen ob hkratnem upoštevanju drugih PIP;
- se z načrtovano gradnjo ne spreminja videz območja, se ne zmanjšujejo ali spreminjajo možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- se z načrtovano gradnjo ne poslabšujejo bivalne in delovne razmere na obravnavanem območju;
- predlagano odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti ali z veljavnimi pravnimi režimi.

Glede na zgoraj navedeno, ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno obrazložena določila 136. člena ZUreP-3.

2.2. Tehnična ustreznost elaborata

Ministrstvo v okviru vodenja in vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema spremlja postopke priprave prostorskih aktov in preverja tehnično ustreznost gradiv, ki se objavljajo v njem. Pri tehničnem pregledu je bilo ugotovljeno, da je gradivo pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

3. Zaključek

Iz navedenega sledi, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3.

Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka lokacijske preveritve, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna občina in občinski urbanist, ki v skladu s 46. členom ZUreP-3 skrbi za pripravo prostorskih aktov, med katere sodi tudi sklep o lokacijski preveritvi. Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom.

V skladu s sedmim odstavkom 138. člena ZUreP-3 se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema oziroma do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja občina posreduje sklep in elaborat iz sedmega odstavka 138. člena ZUreP-3 na ministrstvo, na pristojno upravno enoto pa samo sklep.

Pripravila:
Tina Rupnik
višja svetovalka

Lidija BRIN
VODJA SEKTORJA ZA OBČINSKO PROSTORSKO
NAČRTOVANJE IN ZEMLJIŠKE UKREPE

po pooblastilu: mag. Matija Kralj
sekretar

Poslati elektronsko:

- mok@krani.si