



MESTNI SVET MESTNE OBČINE KRANJ, tu

Številka: 350-77/2022-22 (802112)

Datum: 28. 11. 2023

ZADEVA: Amandma k predlogu Sklepa o lokacijski preveritvi, z id. št. 3385, za enoto urejanja prostora KR PL 37 II del

Na podlagi tretjega odstavka 141. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 142/22 – UPB3) župan Mestne občine Kranj vlaga amandma k predlogu Sklepa o lokacijski preveritvi z id. št. 3385, za enoto urejanja prostora KR PL 37 II del na sledeč način:

Amandma k 3. členu predloga Sklepa o lokacijski preveritvi z id. št. 3385, za enoto urejanja prostora KR PL 37 II del

Besedilu 3. člena predloga Sklepa o lokacijski preveritvi z id. št. 3385, za enoto urejanja prostora KR PL 37 II del se na koncu doda nov stavek, ki se glasi:

»Dopustna izjema zmanjšane odmika ne velja za odmike vzdolž meje z javno potjo JP 686254 Smledniška (stara) III na zemljišču s parc. št. 504/2, k.o. 2123 Čirče.«

Obrazložitev:

Na podlagi dodatnih dolgotrajnih usklajevanj z investitorjem je bilo pozitivno mnenje MOK, Urada za gospodarske dejavnosti in promet izdano po oddaji gradiv za sejo Mestnega sveta. UGDP v mnenju št. 351-716/2023-4 (40/21/06) z dne 27. 11. 2023 izpostavlja, da je v elaboratu navedeno ter utemeljeno izkazano, da je manjši odmik od meje parcele namenjene gradnji potrebno dopustiti zaradi naknadne razdelitve območja na gradbeni parceli O1 proti O2 (vprašanje lastništva). Pripominjajo, da je zaradi varovanja javne občinske ceste (javnega interesa) zato v sklepu o predmetni lokacijski preveritvi potrebno izrecno zapisati, da zmanjšan odmik ni dopusten vzdolž meje z JP 686254 Smledniška (stara) III (parc. št. 504/2, k.o. 2123 Čirče).

Zato se 3. člen dopolni z novim stavkom, ki ne dovoljuje dopustne izjeme zmanjšane odmika vzdolž omenjene javne poti.

Mestnemu svetu Mestne občine Kranj predlagam v sprejem naslednji

SKLEP

Sprejme se predlagani amandma k 3. členu predloga Sklepa o lokacijski preveritvi z id. št. 3385, za enoto urejanja prostora KR PL 37 II del.

Pripravila:

Sabrina Zaletel

Občinska urbanistka

mag. Nika Rovšek

Vodja Skupne službe urejanja prostora



Matjaž Rakovec

Župan



Številka: 351-716/2023-4 (40/21/06)

Datum: 27. 11. 2023

Mestna občina Kranj, Urad za gospodarstvo in gospodarske javne službe, na podlagi 134., 136. in 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) in 9. člena Odloka organizaciji in delovnem področju občinske uprave Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 71/19, 157/20) ter vloge z dne 31. 08. 2023, ki jo je pripravila Skupna občinska uprava občin Gorenjske, Skupna služba urejanja prostora, Slovenski trg 1, 4000 Kranj, v nadaljevanju pa dopolnila projektant za območje lokacijske preveritve PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 Šenčur in naročnik Emeco nepremičnine d.o.o., Savska loka 4, 4000 Kranj, izdaja

MNENJE

k elaboratu lokacijske preveritve št. 28/22, dec. 2022, mar. 2023, RRD, REGIJSKA RAZVOJNA DRUŽBA d.o.o., Domžale, Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale, pooblaščen prostorski načrtovalec Urban Švegl, univ.dipl.inž.arh. (ZAPS 1599 PKA PPN), za odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev, za del območja EUP KR PL 37, na parc. št. 346/1, 346/9, 346/14, 346/16 - del, 346/19 - del, vse k.o. 2123-Čirče.

Izhodišča in uvodne ugotovitve:

Po pregledu dokumentacije (zadnje dopolnitve 27.11.2023) je bilo ugotovljeno, da se je elaborat lokacijske preveritve pripravil z namenom, da se opredeli manjše individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev (PIP) 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, 76/19, 69/20, 184/20, 10/21, 132/22; v nadaljevanju IPN MOK) glede normativa za določitev parkirnih mest na stanovanjsko enoto večstanovanjske stavbe (določilo četrtega odstavka, točke 2.4.7. v 21. členu IPN MOK) in odmika od meje parcele namenjene gradnji (določilo točke 2.2.2.2. v 12.členu IPN MOK) zaradi mej območij etapnosti.

Območje je načrtovano kot enotno stanovanjsko sosesstvo za katero se je izdelal natečaj. Za načrtovane projektne rešitve se je izvedla lokacijska preveritev (id.št. 1705, objavljena 11. novembra 2020), ki je na območju dopustila odstopanja od PIP glede normativa za določitev parkirnih mest na stanovanjsko enoto večstanovanjske stavbe. V prvi fazi se je pristopilo k pridobivanju gradbenega dovoljenja za del območja - območje O1 in O3 (za katerega je že pridobljeno gradbeno dovoljenje, št. 35105-50/2021-2550-56, MOP, z dne 24.11.2022), del nekdanje mlekarske šole - območje O2 pa je bilo izločeno do ureditve razmerij, kar je bilo dokončno rešeno šele v maju 2022. Citirana lokacijska preveritev je v tem času že prenehala veljati. Za doseg gradbenega namena izvedbe enotne stanovanjske soseske v naselju Kranj Planina, se je pristopilo k izvedbi nove lokacijske preveritve za del območja O2, za katerega še ni pridobljeno gradbeno dovoljenje, z namenom opredelitve v predhodnem odstavku opisanih manjših individualnih odstopanj od PIP IPN MOK.

Opis nameravanih posegov, z vrednotenjem z vidika prometnih normativov in varnosti:

Investicijska namera je gradnja dela stanovanjske soseske »Kranj Planina KR PL 37«, na območju O2, v enoti urejanja prostora KR PL 37, skladno z natečajno rešitvijo. Na območju EUP KR PL 37 želi investitor



zgraditi stanovanjsko sosesko s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno infrastrukturo ter skupnimi zunanji bivalnimi površinami. Skozi obravnavano območje je predvidena cesta, ki bo delila sosesko na V del (območje O1 in O3) in na Z del (območje O3). Na JV strani EUP je območje O2, ki je predmet te lokacijske preveritve. Na območju lokacijske preveritve (območje O2) je predvidena gradnja treh večstanovanjskih blokov: blok B3, blok B4 in blok stolpič S3 ter zunanja ureditev. Bloki imajo etažnost nad kletjo do P+4+M. Stolpiči imajo etažnost nad kletjo do P+4+M. V vseh večstanovanjskih objektih območja O2 je predvideno skupno 133 stanovanj.

Skladno z zahtevami IPN MOK je potrebno na območju zagotoviti 2 parkirni mesti (PM) na stanovanje. Iz elaborata lokacijske preveritve in dopolnila projektanta za območje lokacijske preveritve PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 Šenčur z dne 22.11.2023 izhaja, da slednjega kriterija ni moč racionalno izpolniti. Izdelovalec lokacijske preveritve je v sled tega strokovno utemeljil, da se ob upoštevanju izvedbe ukrepov trajnostne mobilnosti lahko parkirni normativ za osebna motorna vozila iz 21. člena IPN MOK za večstanovanjske stavbe zmanjša na 1,5 PM / stanovanje + 1 PM / 10 stanovanj (za obiskovalce). Ukrepi trajnostne mobilnosti za to območje, ki jih je za dopustitev navedenega odstopanja potrebno izvesti, so naslednji:

- omogočiti peš dostopnost v krogu 5 min do postajališča javnega potniškega prometa (obstoječe postajališče avtobusnega prometa »Stolpnice« je od skrajnega južnega dela območja oddaljeno ca. 350 m, kar omogoča peš dostopnost v času 5 minut). Z ureditvijo pešpoti do postajališča se območje vključi v mrežo obstoječega javnega prometa.
- Skladno s sodobno doktrino trajnostne mobilnosti je potrebno urediti prostore za parkiranje koles in zagotoviti dodatna vsaj 3 PM za druga enosledna vozila na vsakih 100 PM za osebna motorna vozila.
- Vzpostaviti je potrebno postajo za izposajo koles z ureditvijo kolesarskih poti z navezavo na kolesarsko omrežje.
- Skladno s Celostno prometno strategijo (CPS) Mestne občine Kranj se uredi vsaj 1 PM za souporabo vozil na vsakih 100 PM za osebna motorna vozila in uredi vsaj 1 naprava za napajanje električnih avtomobilov na vsakih 100 PM za osebna motorna vozila.

Glede odmikov predvidenih stavb od parcelnih mej je obravnavana gradnja skladna z določili 12. člena IPN MOK, razen oddaljenosti stavbe od meje parcele namenjene gradnji, saj je zaradi delitve pridobivanja gradbenega dovoljenja bilo potrebno določiti dve območji, ki sta posledično uokvirjeni tudi z gradbeno parcelo. Tako se gradbena parcela območja O1, zaradi tehničnih zahtev po gradnji kletne garaže in optimalnega izkoristka kletne etaže, približa načrtovanim stavbam in zmanjšuje odmik od predvidenih stavb v O2, čeprav bo po realizaciji območja O2 celotno območje enotna gradbena parcela, pri čemer se odmiki nadzemnih delov stavb med seboj ne spreminjajo in so zadostni, da so zagotovljene vse bistvene zahteve. Vsled opisanega izdelovalec lokacijske preveritve utemeljuje, da se lahko dopusti manjši odmik nadzemnih delov novogradenj, kot je določen v podtočki 2.2.2.2. v 12. členu IPN MOK, pod pogojem, da so nadzemni deli večstanovanjskih stavb med seboj oddaljeni vsaj 12 m, kot so določeni po natečajni rešitvi.

Tekom presojanja predmetne vloge je naročnik / investitor Emeco nepremičnine d.o.o., Savska loka 4, 4000 Kranj predložil še naslednje dokumente, ki Mestni občini Kranj zagotavljajo, da bo v predmetni soseski in njenem širšem zaledju udeležena javna korist z vidika (trajnostne) mobilnosti:

- služnostno pogodbo, na podlagi katere se bo na interni cesti soseske (parc. št. 346/22 k.o. Čirče) ustanovila trajna neodplačna (in tudi sicer brezpogojna) služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi prevoznimi sredstvi z maso do največ 40 ton oz. z največ 10 tonami osnega pritiska, katerih raba je dopustna na javnih cestah, za namen javne koristi uporabe ceste v javni rabi;
- izjavo, da bo z Mestno občino Kranj sklenil ustrezno pogodbo, s katero se bo formalizirala ena od njegovih zavez s področja trajnostne mobilnosti, t.j. postavitev postaje za javno izposajo koles (KRskOLESOM), z ureditvijo kolesarske poti / navezave na javno kolesarsko omrežje.

Mnenje in zaključne ugotovitve:

Prikazane rešitve v elaboratu, ki se nanašajo na območje lokacijske preveritve, so ustrezne in spremenljive z vidika prometnih normativov in varnosti na občinskih cestah, zato iz tega vidika nani dajemo pozitivno

mnenje, ki temelji na predpostavkah, izkazanih v dokumentaciji, ki je bila predložena v postopku izdaje tega mnenja.

Izpostavljamo, da je v elaboratu navedeno ter utemeljeno izkazano, da je manjši odmik meje parcele namenjene gradnji potrebno dopustiti zaradi naknadne razdelitve območja na gradbeni parceli O1 proti O2. Pripominjamo, da je zaradi varovanja javne občinske ceste (javnega interesa) zato v sklepu o predmetni lokacijski preveritvi potrebno izrecno zapisati, da zmanjšan odmik ni dopusten vzdolž meje z JP 686254 Smedniška (stara) III (parc. št. 504/2, k.o. 2123 Čirče).

Pripravil:
Miran Sirc
Podsekretar



mag. Marko Čehovin
Vodja Urada za gospodarstvo in
gospodarske javne službe



Priloga:

- Prikaz razdelitve ureditvenega območja na območja O1, O2 in O3 (predmet LP je območje O2)

Vročiti:

- Skupna občinska uprava občin Gorenjske, Skupna služba urejanja prostora, Slovenski trg 1, 4000 Kranj – osebno

Priloga:
Prikaz razdelitve ureditvenega območja na območja O1, O2 in O3 (predmet LP je območje O2)

