



MESTNA OBČINA KRANJ
ŽUPAN

Slovenski trg 1, 4000 Kranj
tel. 04/ 237 31 01, fax. 04/ 237 31 06

Številka: 350-7/2010
Datum: 6.6.2011

13.

SVET MESTNE OBČINE KRANJ, tu

ZADEVA: Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu revitalizacije starega mestnega jedra Kranja - druga obravnava

1. UTEMELJITEV OBRAVNAVE

Območje, za katerega je bil v letu 1983 sprejet Zazidalni načrt revitalizacije starega mestnega jedra Kranja (v nadaljevanju: ZN revitalizacije) se nahaja na konglomeratnem pomolu nad sotočjem reke Save in Kokre. ZN revitalizacije celotno staro mestno jedro deli na 37 funkcionalnih karejev. Tem nadalje določa obstoječo in predvideno namensko rabo, podrobne varstvene režime, način in časovno komponento revitalizacije.

Zaradi časovne odmaknjenosti veljavnega prostorskega akta, s katerem so namenske rabe posameznih funkcionalnih karejev dokaj natančno določene so nekatere investicijske pobude onemogočene oziroma zahtevajo spremembo ZN revitalizacije.

Predlog tokratnih sprememb se omejuje na kare 10, 11, 23 in 29. Ureditve v predmetnih kompleksih (Prešernova 6, Tavčarjeva 41 in Cankarjeva 2) predstavljajo zaključene prostorske enote brez bistvenih vplivov na ostalo generalno mestno strukturo. Načrtovanje zelenega programa sodi v širši kontekst oživitve starega mestnega jedra, predvideno umestitev prevladujočega poslovnega programa pa bi lahko celo šteli v sklop oživitve mestnega jedra.

Odlok o spremembah in dopolnitvah ZN revitalizacije je v **prvi obravnavi** sprejel Svet Mestne občine Kranj na svoji 5. seji dne 30.3.2011.

2. OBRAZLOŽITEV PROSTORSKE UREDITVE

2.1 Namembnost stavb

Območje predvidene spremembe prostorske ureditve se nahaja v funkcionalnih karejih 10, 11, 23 in 29.

Kare 11: Stavba na Prešernovi 6 v starem mestnem jedru predstavlja klasično več etažno zgradbo v uličnem nizu. Zadnja fasada se tudi prostorsko nadaljuje v odprt dvoriščni prostor, zaključuje pa z nepozidano zemljiško parcelo ob Tomšičevi ulici.

S prodajo objekta novemu lastniku, ki želi spremeniti obstoječe poslovno pritličje (pisarniški prostori banke) v druge poslovne vsebine (lokali). Istočasno se skozi stavbo in dvorišče vzpostavlja nova »interna ulica-prehod« med Prešernovo in Tomšičevo. Investitor namerava del

pritličja spremeniti v trgovino, restavracijo in lokal hitre prehrane, ostala nadstropja (1. in 2. nadstropje ter dve mansardni etaži) pa v manjše apartmaje oziroma hotelske kapacitete.

Kare 10: Sklepni del revitalizacije stavbe Prešernova 6 predstavlja postavitev nove zgradbe ob Tomšičevo ulico. Lokacijsko stavba sledi nekdanjemu odstranjenemu objektu tako po legi kot tudi gabaritno. Objekt je zasnovan kot nadaljevanje uličnega niza, etažnostno pa s svojo končno višino ne presega obstoječih slemen. V novi stavbi je predviden butični hotel. Pritličje je namenjeno parkiranju s spremljajočimi prostori, nadstropje sobam in skupnim prostorom hotela, drugo nadstropje z mansardo (osvetlitev preko frčad) pa samo sobam. Celoten program je zasnovan okrog osrednjega atrija nove stavbe.

Kare 23: Sedanji objekt študijske knjižnice s selitvijo dejavnosti v rekonstruirano stavbo Globusa ostaja brez vsebine. Obstoječi ZN predmetno stavbo namenja le kulturni dejavnosti. Predlagamo, da se obstoječa stavba na Tavčarjevi 41 nameni stanovanjskim (11) gostinskim (121), trgovskim in storitvenim (123) ter dejavnostim splošnega družbenega pomena (126).

Kare 29: Območju nekdanje Gradbene šole na Cankarjevi 2, ki je po veljavnem ZN namenjeno izključno šolski dejavnosti, se dodajo nove dejavnosti, tako da je območje namenjeno: gostinskim (121), trgovskim in storitvenim (123) ter dejavnostim splošnega družbenega pomena (126).

2.2 Komunalna infrastruktura

V območju potekajo vodovodno, kanalizacijsko, telekomunikacijsko, elektroenergetsko in plinovodno distribucijsko omrežje ter javna razsvetljava. Vsi objekti se priključujejo na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo po pogojih, ki so jih s smernicami podali posamezni upravljavci komunalnih vodov.

2.3 Ohranjanje kulturne dediščine in ohranjanje narave

Varstvo kulturne dediščine: Območje starega mestnega jedra je varovano kot celostna dediščina z Odlokom o razglasitvi starega mestnega jedra Kranja za kulturni in zgodovinski spomenik (Uradni vestnik Gorenjske, št. 19/83). Znotraj obstoječe stavbne strukture so zavarovani tudi posamezni objekti oziroma deli le teh. Pri rekultivaciji obstoječih objektov s predvidenim programom (ne le gradbeni temveč tudi vsebinski) je zaradi zagotovitve celostnega – kompleksnega varstva za predvidene posege potrebno v fazi PGD izdelati tudi konservatorski načrt.

Varstvo narave: Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost. Kare 23 pa meji na naravno vrednoto – kanjona Kokre.

3. POSTOPKI PRIPRAVE

3.1 Ker se predvidene spremembe in dopolnitve nanašajo samo na posamične posege v prostor, ki ne vplivajo na celovitost prostorskih ureditev občina postopek sprememb ZN, v skladu z 61.a členom Zakona o prostorskem načrtovanju vodi po skrajšanem postopku. To pomeni, da se rok za pridobitev smernic in mnenj skrajša na 15 dni, enako pa se skrajša tudi trajanje javne razgrnitve.

3.2 Dosedanje faze priprave:

- Postopek priprave sprememb in dopolnitev odloka o ZN revitalizacije se je začel s sprejemom Sklepa o začetku priprave, ki ga je 3.1.2011 sprejel župan MOK (Sklep je objavljen v Uradnem listu RS št. 2/2011).

- Osnutek sprememb ZN je pod št. projekta UD 440-82/10 v februarju 2011 izdelal Domplan Kranj d.d..

- V skladu z določili Sklepa o pričetku priprave sprememb ZN so bili dne 28.2.2011 za posredovanje smernic pozvani naslednji nosilci urejanja prostora:

1. Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana,
2. Zavod RS za varstvo narave, OE Kranj, Planina 3, 4000 Kranj,
3. Ministrstvo za obrambo, Sektor za civilno obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana,
4. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana,
5. Elektro Gorenjska, Mirka Vadnova 3a, 4000 Kranj,
6. Telekom Slovenije, PE Kranj, Mirka Vadnova 13, 4000 Kranj,
7. Komunala Kranj, PE Vodovod, Mirka Vadnova 1, 4000 Kranj,
8. Komunala Kranj, PE Kanalizacija in ČN, Mirka Vadnova 1, 4000 Kranj,
9. Domplan, PE Energetika, Bleiweisova 14, 4000 Kranj,
10. Mestna občina Kranj, Oddelek za razvoj in investicije, Slovenski trg 1, 4000 Kranj.

Smernice so v zakonskem roku podali vsi navedeni nosilci urejanja prostora razen Ministrstva za kulturo. S strani pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine Kranj pa je bilo pridobljeno že predhodno mnenje k posegom v kareju 10, 11.

- Odlok o spremembah in dopolnitvah ZN revitalizacije je v prvi obravnavi sprejel Svet Mestne občine Kranj na svoji 5. seji dne 30.3.2011.

- Na podlagi smernic nosilcev urejanja prostora je Domplan d.d. v aprilu 2011 izdelal dopolnjeni osnutek sprememb in dopolnitev ZN revitalizacije, ki je bil javno razgrnjen od 15.4.2011 do 4.5.2011. Javna obravnava je bila sklicana dne 20.4.2011, na njej ni bilo prisotne zainteresirana javnosti. V času javne razgrnitve pripomb k dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev ZN revitalizacije ni bilo podanih.

- Ministrstvo za okolje je občini izdalo odločbo št. 35409-41/2011 z dne 11.5.2011, da za spremembe ZN revitalizacije ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje.

- Vsi zgoraj naštetih nosilci urejanja prostora so bili dne 19.5.2011 pozvani, da k predlogu sprememb prostorskega akta podajo svoja mnenja. V zakonitem roku so pozitivna mnenja podali:

- Zavod RS za varstvo narave, OE Kranj,
- Ministrstvo za obrambo, Sektor za civilno obrambo,
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje,
- Elektro Gorenjska,
- Telekom Slovenije, PE Kranj,
- Komunala Kranj, PE Vodovod,
- Komunala Kranj, PE Kanalizacija in ČN,
- Mestna občina Kranj, Oddelek za razvoj in investicije.

Novela Zakona o prostorskem načrtovanju določa, da če nosilci urejanja prostora v roku ne dajo mnenja občina lahko nadaljuje s postopkom priprave prostorskega akta.

4. DOPOLNITVE ODLOKA GLEDE NA PRVO OBRAVNAVO

4.1. Ob prvi obravnavi odloka o spremembah in dopolnitvah ZN revitalizacije na Svetu MOK je Komisija za krajevne skupnosti sprejela pripombe krajevne skupnosti Center, ki je predstavila svoje pomisleke, ki so povezani z razširitvijo dejavnosti v karejih 10 in 11 tudi za hotelsko dejavnost. Saj je hotelska dejavnost sorazmerno velik generator prometa (promet gostov, dostava blaga in storitev za delovanje hotela). Poleg tega hotel načeloma potrebuje neoviran dostop 24 ur na dan, zaradi česar je umestitev hotelske dejavnosti v območje za pešce potencialno

problematična. Vendar mora imeti občina o delovanju hotela natančno predstavo, ki jo mora pojasniti tudi investitorju, saj vstop v mesto ni prost. Prosto lahko vstopajo samo imetniki dovolilnic. KS Center meni, da je odlok potrebno dopolniti s oceno povečanja prometa, podati odgovor kje bodo zagotovljena parkirna mesta in kako se bo reševal problem dostopa do hotela ter podatki o številu parkirnih mest in številu sob v hotelu.

V zvezi s pomisleki KS center je v 3. členu predloga odloka v 3. točki, ki se nanaša na promet dodan nov odstavek, ki se glasi: »**Vse prometne ureditve povezane z načrtovanimi programi so podrejene zahtevam, ki jih določata Odlok o ureditvi in varnosti cestnega prometa v Mestni občini Kranj in Odredba o višini in načinu plačevanja vstopa in kratkotrajnega parkiranja na javnih površinah v območju za pešce.**«. O prometnem režimu je bil dne 4.5.2011 pisno obveščen tudi investitor hotela.

Po programu, ki ga je dostavil investitor je za potrebe hotela ob Tomšičevi ulici predvideno 12 parkirnih mest. V novi hotelski stavbi je predvidenih 19 sob, v obstoječem objektu na Prešernovi 6 pa bo urejenih 20 apartmajev.

Število parkirnih mest in število sob v sam odlok ni možno navajati, saj so ti podatki prepodrobni glede na samo strukturo oziroma vsebino, ki je predmet prostorskega akta.

4.2 V predlogu odloka je 3. člen dopolnjen z določbami, ki so jih v smernicah k osnutku odloka podali nosilci urejanja prostora:

- v 1. točki je dodano poglavje o varstvu narave,
- v 3. točki so dodane določbe, v zvezi s priključevanjem na kanalizacijsko, vodovodno električno telefonsko in plinovodno omrežje,
- v 5. točki je dodano novo poglavje, ki določa pogoje glede obrambnih potreb ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Dopolnitve, ki so nastale med prvo in drugo obravnavo so v odloku prikazane v poudarjenem tisku.

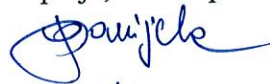
Svetu Mestne občine Kranj predlagamo, da po obravnavi gradiva sprejme

SKLEP

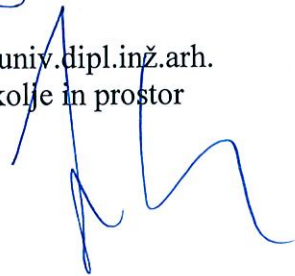
Sprejme se odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu revitalizacije starega mestnega jedra Kranja – druga obravnava.

Pripravila:

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



Boštjan Gradišar, univ.dipl.inž.arh.
Vodja Urada za okolje in prostor



Mohor Bogataj, univ.dipl.org.
ŽUPAN



PRILOGE:

- predlog odloka
- grafični prikaz sprememb ZN

Na podlagi 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 108/09) in 18. člena Statuta Mestna občine Kranj (Uradni list RS, št. 33/07), je Svet Mestne občine Kranj na __. seji dne __, sprejel

ODLOK
o spremembah in dopolnitvah
Odloka o zazidalnem načrtu revitalizacije starega mestnega jedra Kranja

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu revitalizacije starega mestnega jedra Kranja (Uradni vestnik Gorenjske, št. 7/83, Uradni list RS, št. 48/08-obvezna razlaga in 116/08). Spremembe in dopolnitve se nanašajo na kareje 10, 11, 23 in 29.

2. člen

V Odloku o zazidalnem načrtu revitalizacije starega mestnega jedra Kranja se v 5. členu doda tretji odstavek, ki se glasi: » Za posamezno prostorsko zaključeno območje se idejna zasnova, ki je potrjena s strani Mestne občine Kranj in pristojne OE Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije šteje kot programski načrt.«

V 6. členu se v prvem odstavku za besedilom »v aprilu 2008« doda besedilo, ki se glasi: »in spremembe in dopolnitve, ki jih je pripravila družba DOMPLAN d.d., pod št. projekta UD 440-82/10 v juniju 2011.«

3. člen

Spremeni se programski del načrta revitalizacije, ki je sestavni del odloka:

1. Za poglavjem 3.5. Rekreatijske proste površine se doda besedilo, ki se glasi:

»3.6. Varstvo narave

Na območju naravnih vrednot naj se, zaradi ohranjanja dinamičnega ravnotežja v smislu stabilnosti pobočij obeh teras, ohranja drevesna vegetacija. Ob morebitni sanaciji drevja je potrebno pridobi strokovno mnenje Zavoda za varstvo narave OE Kranj.»

2. V poglavju 6.2. Funkcionalno coniranje se spremeni grafična priloga, tako da se:

- kareji 10, 11 in 23 namenijo stanovanjskim (11), gostinskim (121), trgovskim in storitvenim (123) ter dejavnostim splošnega družbenega pomena (126),
- kare 29 nameni gostinskim (121), trgovskim in storitvenim (123) ter dejavnostim splošnega družbenega pomena (126).

3. V poglavju 6.3.3. Vsebina I: mestne površine, oprema mesta, infrastruktura se:

- na koncu točke 1. Promet doda nov odstavek, ki se glasi:

»Vse prometne ureditve povezane z načrtovanimi programi so podrejene zahtevam, ki jih določata Odlok o ureditvi in varnosti cestnega prometa v Mestni občini Kranj in Odredba o višini in načinu plačevanja vstopa in kratkotrajnega parkiranja na javnih površinah v območju za pešce.«;

- v točki 2. Komunalna oprema:

- na koncu poglavja a. Kanalizacija doda nov odstavek, ki se glasi:

»Vsi objekti morajo biti, pod pogoji izvajalca javne službe za odvajanje in čiščenje odpadnih voda, priključeni na javno kanalizacijsko omrežje.«,

- na koncu poglavja b. Vodovod dodata dva nova odstavka?, ki se glasita:

»Ob Tomšičevi ulici je, med novim objektom in ulico potrebno zagotoviti ustrezen prostor za izgradnjo zunanjega jaška (2,80 x 1,50 x 1,80 m) za prestavitev obstoječega vodomera.

Pri gradnjah oziroma preureditvah obstoječih objektov je potrebno predvideti novo ustrezno priključitev na vodovodno omrežje. Za vsako lastniško enoto je potrebno predvideti samostojno merilno mesto vode. Vsa merilna mesta morajo biti locirana v skupnem zunanjim vodomernem jašku.«,

- na koncu poglavja d. Električna energija doda nov odstavek, ki se glasi:

»Odjemalci na obravnavanem območju se z električno energijo napajajo preko NN kabelskega omrežja iz dveh transformatorskih postaj, in sicer: T0932 TP Poštna ulica oziroma T0535 TP Gledališče. Istočasno z revitalizacijo obstoječih objektov se predvidi posodobitev obstoječega napajalnega SN in NN omrežja.«,

- na koncu poglavja e. Telefonsko omrežje doda nov odstavek, ki se glasi:

»Po zemljiščih območja potekajo obstoječe telekomunikacijske naprave Telekoma Slovenije, katere je potrebno v primeru gradbenih posegov pred pričetkom del označiti in ustrezno zaščititi. Morebitno potrebno prestavitev in zaščito obstoječih telekomunikacijskih naprav je potrebno projektno obdelati v skladu s predpisi in pogoji Telekoma Slovenije. Za prestavitev obstoječih telekomunikacijskih naprav mora investitor pridobiti vsa potrebna dovoljenja in soglasja lastnikov zemljišč. Ob izdelavi PGD/PZI je obvezno potrebno upoštevati najmanjše dovoljene odmike ostalih komunalnih naprav od obstoječih telekomunikacijskih naprav. Križanje mora biti izvedeno tako, da ostale komunalne naprave potekajo pod zemeljskimi telekomunikacijskimi kabli.«,

- na koncu poglavja f. Ogrevanje doda nov odstavek, ki se glasi:

»Pri izbiri energenta je potrebno upoštevati določila Odloka o dejavnosti systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina na območju MO Kranj.«.

4. V poglavju 6.4. Usmeritev in faznost revitalizacije se pri odstavku KARE 10, 15, 16 doda besedilo, ki se glasi: »Na zemljišču s parcelno števil 207 k.o. Kranj (kare 10) se lahko ponovno vzpostavi grajena obulična struktura. Nov objekt mora slediti oblikovnim in gabaritnim značilnostim stavb ob Tomšičevi ulici. Namembnost mora biti skladna s Programskim delom predmetnega Zazidalnega načrta.«.

5. Za poglavjem 6.4 se doda novo 7. poglavje, ki se glasi:

» 7. Pogoji glede obrambnih potreb ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

7.1 Obramba

Za vsako novogradnjo ali nadzidavo katere višina nad terenom presega 25,00 m v širšem okolišju območja za potrebe obrambe (2.000 m od Vojašnice Kranj) z antenskimi stebri ali antenskimi stolpi je treba pridobiti pogoje in soglasje ministrstva, pristojnega za obrambo.

7.2. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Pri projektiranju, gradnji in drugih gradbenih ureditvah je potrebno upoštevati, da za območje velja projektni pospešek tal (g) 0,225. V novih objektih, ki so določeni s predpisi, je treba graditi zaklonske. V ostalih novih objektih je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje nanjo.

Pri pripravi PGD je potrebno opredeliti možnosti razlitja nevarnih snovi in temu primerno prilagoditi način gradnje.

7.3 Varstvo pred požarom

Pri projektiranju, gradnji in drugih gradbenih ureditvah je potrebno upoštevati zakonske in podzakonske predpise s področja varstva pred požarom (protipožarne ločitve z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte, zagotavljanje virov vode za gašenje, zagotavljanje neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila). Za objekte, ki so določeni v pravilniku o študiji požarne varnosti, je v sklopu projektne dokumentacije PGD potrebno izdelati študijo požarne varnosti. Investitorji so za te objekte pred vložitvijo vloge za gradbeno dovoljenje dolžni pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam pri Upravi RS za zaščito in reševanje. Za objekte, za katere študija požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz elaborata Zasnove požarne varnosti.«.

4. člen

Spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu revitalizacije starega mestnega jedra Kranja so na vpogled na Mestni občini Kranj in Upravni enoti Kranj.

5. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 350-7/2010

Datum:

Župan
Mestne občine Kranj
MOHOR BOGATAJ, univ.dipl.org.

