



Občina Kamnik
Oddelek za urejanje prostora

Glavni trg 24 - 1240 Kamnik
tel: (01) 831-81-00 - fax: (01) 831-81-45
e-pošta: obcina@kamnik.si - <http://www.kamnik.si>
dš: 28232801 - trr: 01100-0100004317



Št.: 3500-12/2023-5/4

Datum: 21. 11. 2023

ZADEVA: STALIŠČE OBČINSKEGA URBANISTA O ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE ZA OBMOČJE EUP KE-26/128 – AK V OBČINI KAMNIK ZA ODPSTOPANJE OD PIP DOLOČNIH Z OPN

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev OPN Občine Kamnik (Ur. l. RS, št. 86/15, 70/17, 163/21) za doseganje gradbenega namena – sprememba oblike strehe in fasade za novogradnjo individualne stanovanjske stavbe na mestu odstranjenega stanovanjskega objekta na parceli št. 1045/4 v k.o. 1911 Kamnik.

Veljavni OPN Občine Kamnik za območje EUP KE-26/128, ki je po namenski rabi opredeljena v Ak, OPN določa predpisano obliko strehe stavbe, ki je od 35° do 45°, ali naklon je lahko tudi manjši, če je to pretežno značilno za enote urejanja prostora. Omogočena je drugačna – profana fasada – struktura elementov fasadnega ovoja, če je to prisotno na kvalitetno oblikovanih objektih v oddaljenosti 150 m v EUP z isto namensko rabo. Evidentno je, da že sam OPN dopušča oblikovanje po kvalitetnih vzorcih, vendar so primerljive stavbe iz EUP z namensko rabo SS. Ta LP bo omogočala prilagoditev oblikovanja stavbe obstoječim kvalitetnim stavbam na namenski rabi SS.

Območje lokacijske preveritve je cela EUP KE-26/128 zemljiška parcela št. 1045/4 k.o. 1911 Kamnik. Površina parcele je 2.145 m². Na parceli stoji stanovanjska stavba s številko stavbe 374, ima tri etaže (K+1+M), en del stavbe – stanovanje v dvostanovanjski stavbi. Leto izgradnje je 1962, obnove delov stavbe je potekala v letih 1995, 1999 in 2023. Podatek (GURS).

Skladno z določili 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10 in 78/23-ZUNPEOVE)) je občinski urbanist preveril:

→ Skladnost elaborata z določbami ZUreP – 3 in občinskim izvedbenim načrtom.

Elaborat je bil pregledan v oktobru in novembru 2023.

Elaborat je **skladen** z določili ZUreP – 3 in ob upoštevanju v elaboratu LP navedenih dodatnih posebnih prostorskih izvedbenih pogojev – PPIP tudi z določili Odloka občinskega prostorskega načrta Občine Kamnik. Sprejemljivost je bila preverjena s strani pripravljavca Lokacijske preveritve.

Iz priloge št. 2. OPN Občine Kamnik je razvidno, da za EUP **KE-26/128** ni bilo določenih posebnih prostorskih izvedbenih pogojev.

Dopustna gradnja stavbe po določilih oblikovanja strehe in fasadnega ovoja po 184 členu OPN, ki se nanaša na enoto urejanja Ak in s tem SK, ki z manjšimi odstopanji sicer dopušča prilagoditve na kvalitetne objekte v predmetni enoti EUP, ni izvedljivo. V tej EUP je obstoječa le ena stavba, pa še ta bo odstranjena. Objektov kmetijskega gospodarstva v tej EUP ni, ti so že odstranjeni. Bližnje kvalitetno oblikovane stavbe so v sosednji EUP z namensko rabo SS.

Iz zgoraj omenjenih razlogov se je investitor odločil, da bo pristopil v postopek lokacijske preveritve, kjer bodo omogočena odstopanja od določil PIP z novimi določili v Prilogi št. 2 OPN Občine Kamnik za predmetno lokacijo **KE-26/128**. In sicer v obsegu, ki bo omogočal uporabo vzorcev kvalitetne gradnje iz sosednje EUP KA-53 z namensko rabo SS. Prevzeti bosta –oblikovanje strehe z nižjim naklonom strešine in oblikovanje fasadnih odprtih z večjimi okenskimi odprtinami.

→ 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 dr. Darja Marinček Prosenc, univ. dipl. Inž. kraj. arh. PA PPN ZAPS 0815.

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

Marjeta Novšak, udia



Priloga: Preveritev po kriterijih za individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev.

Elaborat lokacijske preveritve za del enote urejanja: EUP KE-26/128 – Ak

Izdelaovalec elaborata: URBI d.o.o. Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, 1000 Ljubljana

Odgovorni prostorski načrtovalec: dr. Darja Marinček Prosenc, univ. dipl. Inž. kraj. arh. PA PPN ZAPS 0815.

B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV			
Kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Da, odstopanje od PIP ne zahteva druge namenske rabe. Nanaša se le na oblikovanje stavbe, ki bo skladna z objekti v sosednji enoti EUP z namensko rabo SS.			
KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: V javnem interesu je, da so stavbe v prostorskih enotah z enako namembnostjo poenotene po oblikovanju in gabaritih. Predmetna lokacija je izjema v širšem območju, saj sodi po opredelitvi v OPN v enoto KE-26, ki opredeljuje območje Tuhinjske doline. Vendar je območje KE-26/128 od mesta Kamnik- EUP KA-53 oddaljeno le cca 60 m, od najbližje EUP z oznako KE-26/81, je razdalja 770 m. Enoti nista vizualno povezani. Z mesta Kamnik je vidna le predmetna enota KE-26/128. Odstopanja so predlagana iz razloga, ker je enota EUP KE-26/128 – AK v neposredni bližini enote EUP, ki se ureja kot EUP z namensko rabo SS. V delu 184. člena OPN, ki se nanaša na namensko rabo Sk, ki je določena za urejanje enot Ak, za EUP-je kjer ni izrazite kmetijske dejavnosti, se predvideva možnost prilagajanja sosednjim kvalitetnim objektom v radiu 150 m. S PPIP - posebnimi prostorskim izvedbenimi pogoji v prilogi OPN št. 2, se bo omogočilo, da se pri načrtovanju oblike ovoja stavbe – strehe in fasadnega ovoja upošteva oblikovanje po namenski rabi SS.			
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Zaradi nove oblike stavbe, ki bo stala namesto obstoječe, se možnost gradnje na sosednjih zemljiščih ne bo spremenila. Saj so to kmetijska in gozdna zemljišča. Na parceli objekta ostaja dovolj površine, da se dogradijo pomožni objekti iz nabora gradenj za namensko rabo Ak. Oblikovanje objektov se bo predvidoma prilagajalo novemu objektu.			
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Odstopanje nastaja iz razloga prilagoditve izgleda objektom v radiu 150 m, kar dopušča že sama dopustna dikcija v 184. členu, vendar le, če je v EUP Ak že obstoječa gradnja, ki nima predpisanega naklona strehe 35° do 45°. Iz tega razloga je skladnost s sosednjo enoto EUP glede izgleda stavbe skladna z gradbenim namenom določil OPN. °			
Upoštevanji so drugi prostorski izvedbeni pogoji.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Upoštevanji so vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji. Predvideva se gradnja stanovanjske stavbe s pomožnim objektom garažo. Območje je komunalno opremljeno z obstoječimi komunalnimi priključki in dostopno s cestnim priključkom z JP 660312 cestni odsek Novi trg do lipe-mimo K . Odsek je dolg 324 m in se zaključi na robu predmetne enote KE-26/128.			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

opombe:
Novogradnja ne bo spremenila izgleda območja, oziroma ne bo poslabšala izgleda območja. Sedanja stavba odstopa od predpisane oblike stavb za enoto urejanja AK. Objekt je bil dograjen, večkrat prizidan. Novogradnja bo v prostor prinesla urejeno stavbo z razpoznavnim glavnim vhodom ter ovojem kubusa stavbe, ki bo omogočal osončenje in druge oblike danosti za kvalitetno bivanje v stavbi. Videz bo prilagojen kvalitetnim isto-namenskimi stavbam v radiju 150 m.

Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

opombe:
Stavba bo z novo izvedbo gradnje – temeljenje, in odvodnjavanje zalednih voda, ter samo tehnično izvedbo stavbe s sodobnimi gradbenimi materiali, le izboljšala bivalne in delovne razmere na območju.
Stavba ne spreminja pogojev za delo ali bivanje sosednjih območij. Istovrstni objekti so oddaljeni minimalno 100 m.

Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

opombe:
Novogradnja ne bo povzročila motečega ali negativnega vpliva na podobo naselja. Stavba bo nadomestila sedanji objekt, ki odstopa od ostalih objektov kvalitete gradnje v radiju 150m. Stavba je bila zadnjič v delu sanirana v letu 2003 (podatki iz GURS-a), vendar se s prenovo ni uredilo zunanjega izgleda stavbe, deluje kot stavba z naključnimi dozidavami.

Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

opombe:
Obstoječa stavba je na območju, kjer je po opozorilnih kartah v merilu 1:250 000 ugotovljena možnost:

- Erozijske ogroženosti z običajnimi zaščitnimi ukrepi in
- Plazljivega terena z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov.

Že v fazi priprave LP ali v skrajnem primeru pred samo pripravo DGD projekta za pridobitev mnenj bo potrebno pridobiti geološko geomehansko poročilo, iz katerega bo razvidna dejanska ogroženost in potrebni sanacijski ukrepi ter način poseganja v temeljna tla in teren, da ne bo prišlo do zdrsa plasti terena na predmetni parceli in širše. V LP na strani 16 in 17 je pripravljen LP opredelila, da je izdelava Geološko geomehanskega elaborata v fazi sprejema LP preuranjena, saj v LP ni določene točne lokacije nove stavbe. V nadaljevanju postopka je na predmetnih straneh elaborata LP navedena obveznost priprave predmetnega Geološko geomehanskega elaborata.

Drugih pravnih režimov na sami parceli ni.

KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN –

<ul style="list-style-type: none"> - če gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih - ali če gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih 			
kriterij	ocena skladnosti		
Predmeta gradnja bo novogradnja.	DA	NE	Nima vpliva

B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Opombe:
Elaborat lokacijske preveritve je skladen po določilu iz tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/2021) (ZureP-3).

Številka: 3500-0012/2023-5/4
Datum: 21. 11. 2023



Marjeta Novšak, u.d.i.a.