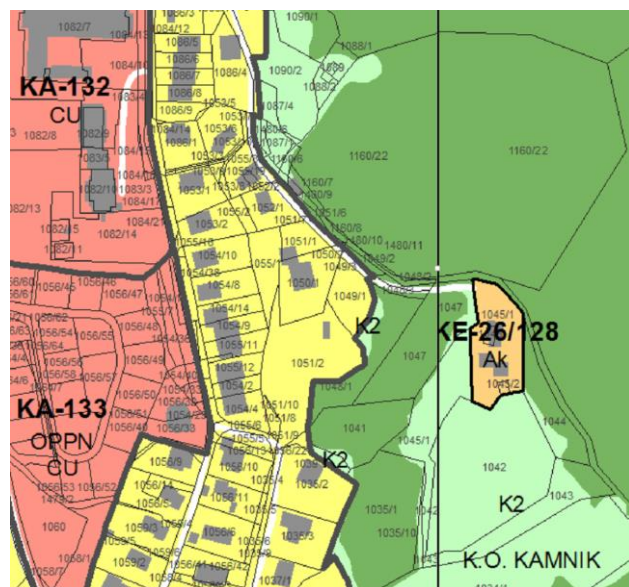




ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE za območje EUP KE- 26/128 - Ak v Občini Kamnik za odstopanje od PIP določenih z OPN



ID PA 4093

november 2023, dop. april 2024 in september 2024

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

ID 4 0 9 3

za območje EUP KE-26/128 - Ak v Občini Kamnik za odstopanje od PIP določenih z
OPN

Naročnik:

PAX – Svečarna Stele d.o.o.
Bakovnik 3
SI - 1241 Kamnik

Pripravljalavec:

Občina Kamnik
Glavni trg 24,
1240 Kamnik

Izdelal:

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana
tel.: 01 420 18 80, e-pošta: info@urbi.si
Direktorica: Barbara Dalla Valle, univ. dipl. prav.



Odgovorni vodja projekta:

dr. Darja Marinček Prosenc, univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS 0815



Sodelavci pri projektu (po abecednem redu):

Katarina Dalla Valle, univ. dipl. kom.
Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh.
Nina Kolenbrand, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Številka projekta:

URBI-2332

Datum:

november 2023, dopolnjeno april 2024 in september 2024

KAZALO VSEBINE

NASLOVNI LIST

KAZALO VSEBINE

1. UTEMELJITEV

1.1 Uvod

1.2 Navedba veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

1.3 Seznam zemljišč na katere se lokacijska preveritev nanaša

1.4 Seznam podatkovnih virov

1.5 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

1.6 Navedba namena v skladu s 134. členom ZureP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

2. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE
(VSEBINA ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE PRI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJIH
OD PROSTORSKI IZVEDBENIH POGOJEV)

2.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN

2.2 Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske presoje

2.3 Navedba individualnih odstopanj od PIP

2.4 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

2.5 Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja na podlagi kriterijev:

2.5.1 Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj

2.5.2 Kriteriji objektivnih okoliščin

3. GRAFIČNI DEL

1. Območje lokacijske preveritve

2. Izvorno območje

3. Izkaz iz ZKP za parcele na območje LP

1. UTEMELJITEV

1.1. Uvod

Predmet lokacijske preveritve (v nadaljevanju LP) je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (**znižanje naklona strehe, oblikovanje objektov in višina opornih zidov**) za enoto urejanja prostora EUP KE-26/128 - Ak, ki obsega parcelo št. 1045/4, k.o. 1911 Kamnik.

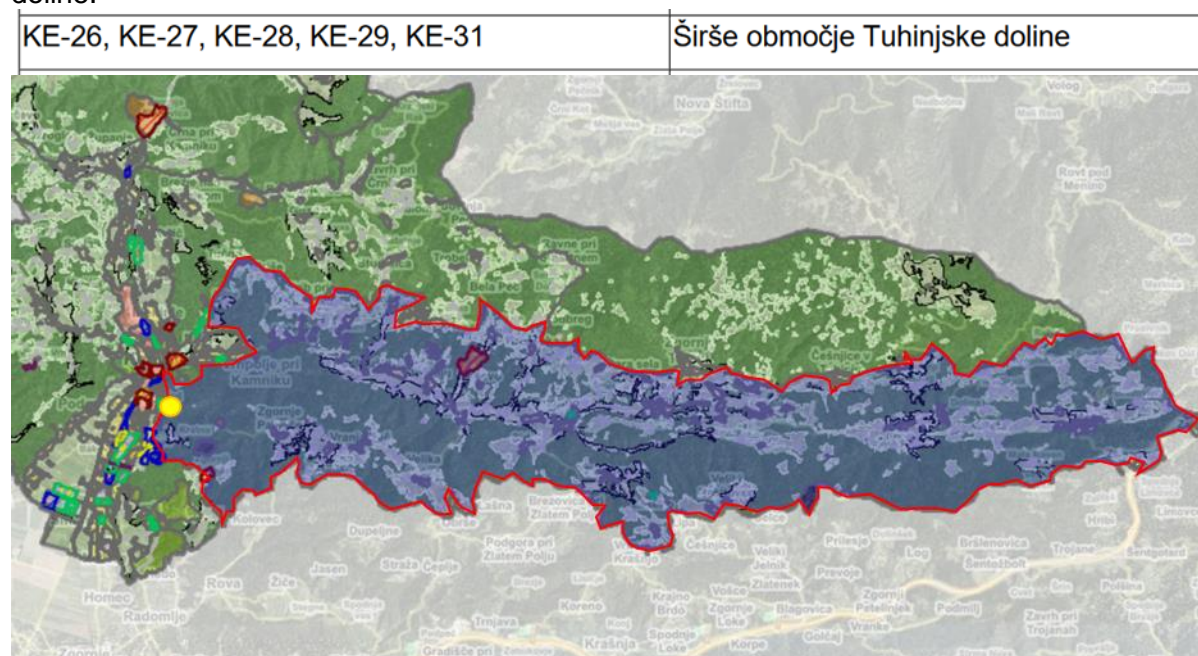
Utemeljitev skladnosti z določili druge točke 136. člena ZUreP3 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)

(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:

- **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;

- **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.;

Enota KE-26 obsega zelo velik del Občine Kamnik in je definirana s širšim območjem Tuhinjske doline.

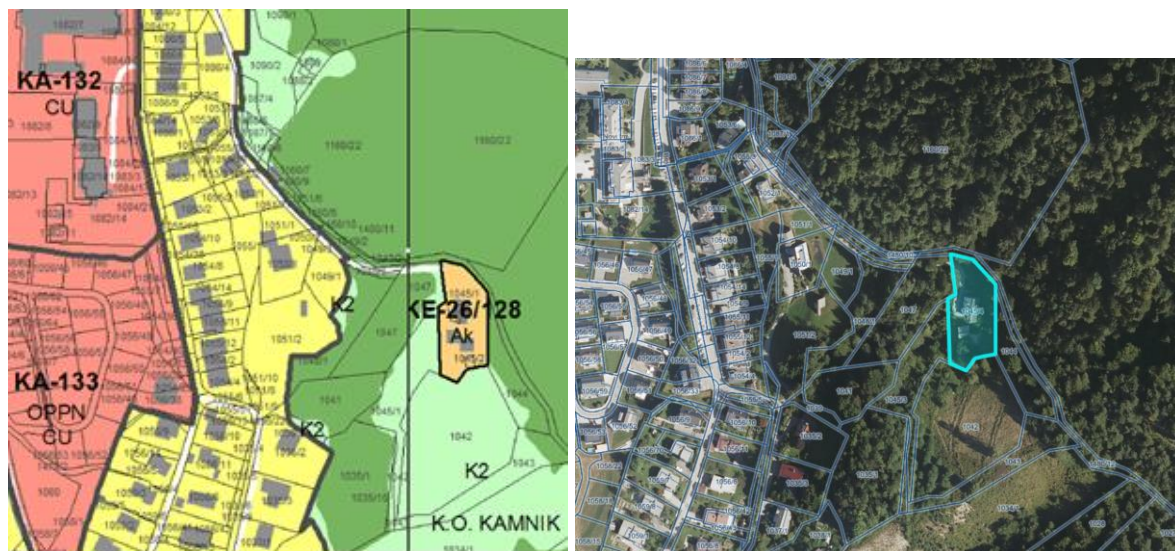


Slika 1: Prikaz velikosti območja EUP KE-26

Iz zgornjega prikaza je razvidno, da tipološko lokacija ne gravitira v Tuhinjsko dolino, temveč neposredno na mesto Kamnik. Podenota KE-26/128 - Ak je glede na rabo prostora opredeljena kot Območje razpršene poselitve.



Slika 2: Prikaz označbe EUP



Slika 3: Prikaz obravnavanega območja v OPN in obstoječa situacija s prikazom parcel

Obravnavana lokacija leži na vzhodnem robu mesta Kamnik nad sosjesko Pugled (EUP KA-53 - SS) za katero so značilni samostojno stoječi in delno vrstni sodobno oblikovani stanovanjski objekti.

Na reliefni terasi, ki je pretežno obdana z gozdom je locirana obstoječa stavba, ki je delno v neskladju z veljavnim prostorskim aktom in je konstrukcijsko ter glede uporabljenih materialov v slabem stanju zaradi vlage. Obstoječa stavba bo odstranjena. Predvidena je gradnja sodobno oblikovanega individualnega stanovanjskega objekta s položnejšo streho, večjimi okenjskimi odprtini in z uporabo sodobnejših materialov, ki sledijo novejši tehnologiji gradnje. Ob predvideni obliki strehe se je pri projektiranju predvidenega objekta pojavil problem, saj je v EUP predpisan strmejši naklon strehe, kot je značilen za širšo okolico, prav tako ni predvideno sodobno oblikovanje, temveč sledenje tipologiji kmečkih stavb.



Slika 4: Prikaz asimetrične dvokapnice obstoječega objekta, ki ni skladna z določil PIA . Objekt bo odstranjen.

Na podlagi terenskega ogleda sedanjega stanja parcele z obstoječim objektom je bilo ugotovljeno, da obravnavo območje nima več značaja kmetije. V 23. točki 3. člena OPN je razložen izraz: *Kmetija je kmetijsko gospodarstvo, ki ga sestavljajo stanovanjska stavba kmetije, ki predstavlja sedež kmetijskega gospodarstva, manj zahtevni in nezahtevni ter enostavni objekti, namenjeni za opravljanje kmetijske dejavnosti.* Obstoječi stanovanjski objekt ni kmetija, ima členjen tloris z ovalnimi in trikotnimi balkoni ter povezanimi večjimi okni, ki dajejo stavbi povsem urban značaj, drugih pomožnih kmečkih ali drugih objektov pa na parceli ni.

V tabeli 184. člena OPN (Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih območjih) je za obravnavano lokacijo EUP KE-26/128 - Ak zapisano, da je to območje razpršene poselitve, za katero se prevzemajo določila za SK (Površine podeželskega naselja).

Osnovna dejavnost	– So namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju.	– Občasno bivanje za počitek.
Merila in pogoji za oblikovanje	<p>– Na parceli objekta je dopustno zgraditi le eno stanovanjsko stavbo, ter več gospodarskih, nezahtevnih in enostavnih objektov ter ograje in oporni zidovi.</p> <p>– Pri prenovi in notranjem razvoju podeželskih naselij naj se ohranja in poudarja kulturne in krajinske kvalitete, zlasti v navezavi s kmetijskimi dejavnostmi na robovih naselij, s čimer se ohranja ruralni značaj naselij.</p> <p>– Dodatki na pročeljih (stolpiči, fasadni pomoli in večkotni izzidki) in na strehah objektov (strehe z nezdružljivimi nakloni in kritinami) niso dovoljeni.</p>	<p>– Na parceli objekta je dovoljeno zgraditi le en objekt namenjen občasnemu bivanju ter eno stavbo kot nezahtevni in eno stavbo kot enostavni objekt ter ograje in oporni zidovi.</p> <p>– Dodatki na pročeljih (stolpiči, fasadni pomoli in večkotni izzidki) in na strehah objektov (strehe z nezdružljivimi nakloni in kritinami) niso dovoljeni.</p>

Ker je bilo na terenu ugotovljeno dejansko stanje, ki nima značaja kmetije, prav tako pa ni ustreznih pogojev za oblikovanje kmetijskega kompleksa, določila iz OPN niso smiselna.

Obravnavano območje meji na gosto poseljeno območje Pugled (EUP KA-53 - SS). Za to omočje so značilne raznovrstne individualne stanovanjske stavbe od novejših s položnejšo ali zelo strmo steho ter velikimi steklenimi površinami in sodobnimi materiali, do starejših, ki so bile zgrajene v 70 - 80 letih prejšnjega stoletja.

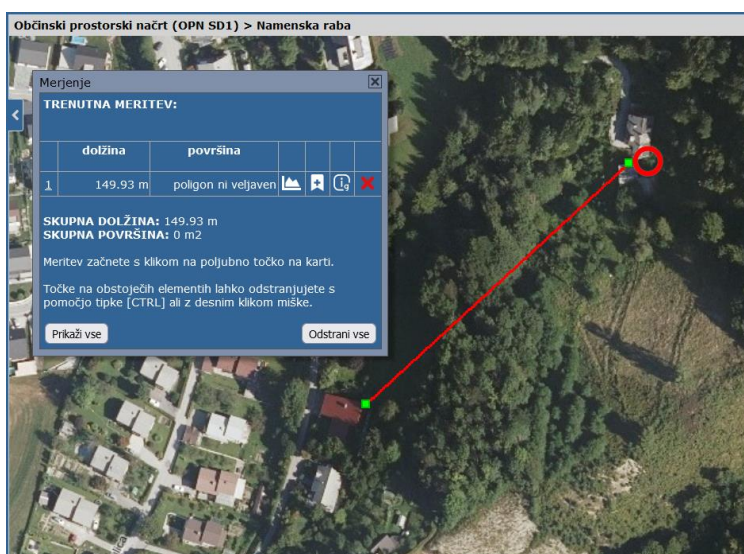


Slika 5: Prikaz sodobnejše oblikovanih objektov v okolici obravnavane lokacije





Ker je v določilih OPN zapisano, da se glede fasad in streh oblikovanje usklajuje s kvalitetno oblikovanimi objekti v oddaljenosti 150 m, je v Elaboratu lokacijske preveritve presoano obstoječe stanje in predlog oblikovanja fasade in streh, ki je v nasprotju z veljavnimi podrobnimi prostorskimi pogoji za obravnavano lokacijo, je pa značilen za objekte v bližini obravnavanega območja in pomeni usklajevanje skladno z OPN.



Slika 6: Prikaz razdalje do objekta, ki je glede oblikovanja strehe in arhitekturnih elementih sodobno oblikovane fasade podoben tipologiji predvidenega objekta.

Zaradi predvidenega manjšega naklona strehe 25° so bile preverjene značilne strehe v okolici.

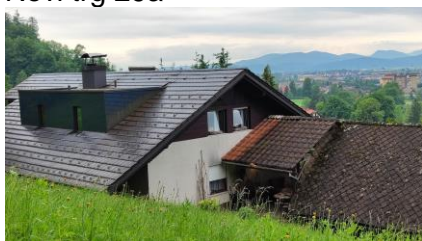
Slika 7: Prikaz objektov s položnimi strehami v okolici obravnavane lokacije



Novi trg 28a



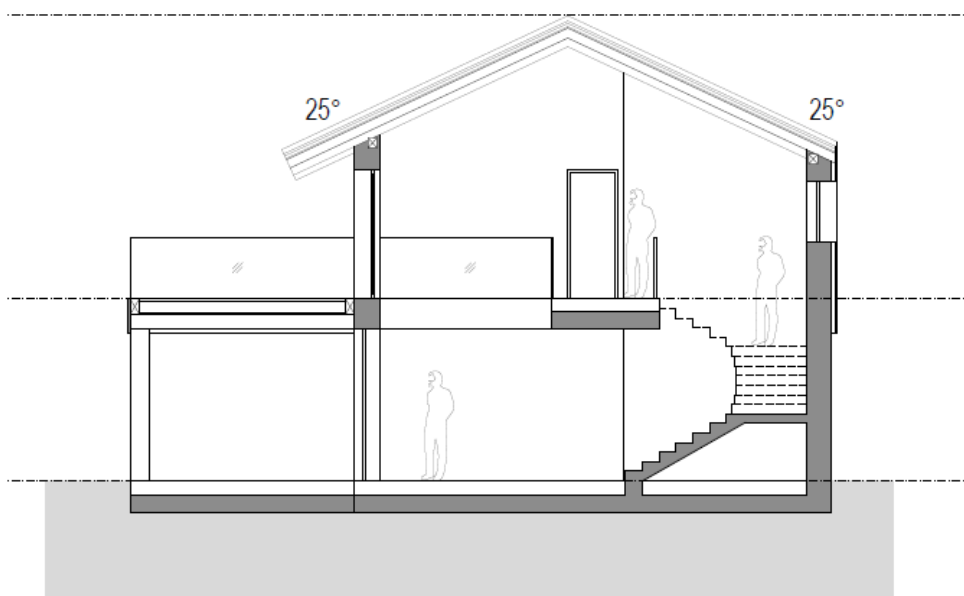
Novi trg 29a



Novi trg 32a



Ulica Novi trg



Slika 8: Prikaz naklona strehe pri predvidenem objektu.

1.2 Navedba veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev:

Obravnavano območje se ureja z:

- Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Kamnik (Uradni list RS, št. 86/15, 70/17, 163/21)

Na obravnavanem območju ni bila izvedena lokacijska preveritev.

1.3 Seznam zemljišč na katere se lokacijska preveritev nanaša

Št. k.o.	Ime katastrske občine	Parcelna številka
1911	Kamnik	1045/4

1.4 Seznam podatkovnih virov

- Prostorsko informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, Ministrstvo za okolje in prostor: https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled_prostorskih_aktov.xhtml

- Prostorsko informacijski sistem občin:

<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=kamnik>

- e-geodetski podatki, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>

1.5 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni naslednji dokumenti

1. Idejna zasnova Stanovanjska hiša in garaža, Kamnik, izdelovalec Arhicenter d.o.o., Slovenska cesta 10, 1234 Mengeš, v juliju 2023
2. Fotografije s terenskega ogleda obstoječega stanja lokacije in okolice, julij 2023
3. Geološko geomehanski elaborat, Geotrias d.o.o. 020-SK/2024, marec 2024, dopolnjeno september 2024
4. Strokovno mnenje glede postavitve zidov, Arhicenter d.o.o., april 2024

1.6 Navedba namena v skladu s 134. členom ZUreP-3, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Z lokacijsko preveritvijo je dan instrument s katerim se po 134. členu ZUreP-3 preveri ustreznost individualnih namer z manjšimi odstopanji, ki so vezana na tri namene in sicer:

- Za namen določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamezni poselitvi (135. člen ZUreP-3).

- **Za namen dopuščanja individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen ZUreP-3).**

- Za namen omogočanja začasne rabe prostora (137. člen ZUreP-3).

2. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

2.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega OPN

Na obravnavanem območju ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

2.2 Navedba veljavnih PIP na območju lokacijske preveritve

Obravnavano območje enote urejanja prostora EUP KE-26/128 - Ak se ureja z:

- Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Kamnik (Uradni list RS, št. 86/15, 70/17, 163/21)

Določila Podrobnih prostorskih ureditvenih pogojev za obravnavano EUP:

139. člen

(Velikost, urejanje in oblikovanje zelenih površin)

(8) Višinske razlike na zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami. Izjemoma se višinske razlike lahko premostijo s podpornimi zidovi do višine 1,2 m. Gradnja podpornega zidu višjega od 1,2 m je dopustna, kadar obstaja nevarnost rušenja terena. Če je zaradi terenskih razmer višina podpornega zidu večja od 1,2 m, se praviloma izvede v terasah. Podporni zid mora biti obdelan z naravnimi materiali oziroma intenzivno ozelenjen.

Priloga 1. PRILOGA 1 - DOPUSTNI NEZAHTEVNI IN ENOSTAVNI OBJEKTI Za posamezne nezahtevne in enostavne objekte, ki jih je dopustno graditi po posameznih rabah je oznaka v razpredelnici »+« oziroma številka pogoja opredeljenega na koncu priloge. V primeru, da v razpredelnici ni nobene oznake (je prazno polje), takšnega objekta v tej rabi ni dovoljeno graditi kot nezahtevni oziroma enostavni objekt.

5. PODPORNİ ZID (konstrukcija med dvema višinama zemljišča, ki preprečuje premik (zdrs) zemljine.

- višine do vključno 1,5 m	SS	SSe	SSv	SP	SK	SKj	A	CU	CD	CDi	CDk, Acđ	IP	IG	IK	B	BT
	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8

8 - Višinske razlike na zemljišču je praviloma treba premostiti s travnatimi brežinami, ko to ni mogoče pa se višinske razlike lahko premostijo s podpornimi zidovi, ki naj bodo ozelenjeni. Za postavitve podpornega zidu, višine nad 1,2 m, je treba pridobiti mnenje občinske strokovne službe za urejanje prostora. Ograja nad podpornim zidom je lahko višine do 1,1 m.

185. člen

(Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih razpršene poselitve)

(2) Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji

Namenska raba

A - površine razpršene poselitve

Ak. Območja razpršene poselitve

- Za Ak se prevzemajo določila za SK

Namenska raba	A – površine razpršene poselitve		
Podrobna namenska raba	Ak Območja razpršene poselitve	Ap Posebna območja sanacije razpršene gradnje	Acđ Območja razpršene poselitve – kulturne in verske dejavnosti
Osnovna dejavnost	– Za Ak se prevzemajo določila za SK.	– Na parceli legalno zgrajenih objektov razpršene gradnje so dopustni: – rekonstrukcija objektov, – dozidave in nadzidave do 30% BTP osnovnega objekta, – vzdrževanje objektov, – odstranitev objektov, – gradnja na mestu predhodno odstranjenega objekta, – komunalna in oblikovna sanacija objektov. – Za objekte razpršene gradnje veljajo podrobni prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo za objekte v namenski rabi SSe oziroma namensko rabo SK, če gre za kmetije. – Upoštevati je določila 182. člena tega odloka glede sanacije razpršene gradnje.	– Za Acđ se prevzemajo določila za CDk. – V območju ni dovoljeno postavljati 12420 garažne stavbe.
Spremljajoče dejavnosti			
Izključujoče dejavnosti			
Vrsta zahtevnih in manj zahtevnih objektov			
Največja višina			
Največja dopustna izraba	FZ: 0.70 FI: 1.00		FZ: 0.70
Posebnosti A	– Na območju kmetij je treba ohranjati prvotno strukturo in tipologijo gradnje.		

184. člen

Podrobna namenska raba SK . Površine podeželskega naselja

Namenska raba	S – Območja stanovanj		
Podrobna namenska raba	SK Površine podeželskega naselja	SKj Vaško jedro	SP Površine počitniških hiš
Osnovna dejavnost	– So namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju.		– Občasno bivanje za počitek.
Spremljajoče dejavnosti	– Centralne dejavnosti, gostinstvo in turizem, trgovske dejavnosti na drobno, kmetijstvo in gozdarstvo ter do 150 m² skupne neto tlorisne površine za poslovno oziroma obrtno dejavnosti, ali druge dejavnosti, ki služijo tem območjem.		– Niso dovoljene.
Izključujoče dejavnosti	– Proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje, trgovina na debelo, druge dejavnosti, ki presegajo predpisane standardne kakovosti okolja.		

Vrsta zahtevnih in manj zahtevnih objektov	<ul style="list-style-type: none"> – 11100 enostanovanjske stavbe; – 11210 dvostanovanjske stavbe; – 11222 stavbe z oskrbovanimi stanovanji, vendar morajo biti usklajeni z obstoječo grajeno strukturo; – 1242 garažne stavbe; – 12112 gostilne, restavracije in točilnice; – 12120 druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev; – 122 upravne in pisarniške stavbe; – 12301 trgovske stavbe razen nakupovalnih in trgovskih centrov; – 12304 stavbe za druge storitvene dejavnosti; – 126 stavbe splošnega družbenega pomena; – 127 druge nestanovanjske stavbe; – 24110 športna igrišča; – 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas. 	<ul style="list-style-type: none"> – 11100 enostanovanjske stavbe; – 11210 dvostanovanjske stavbe; – 11301 stavbe z oskrbovanimi stanovanji, vendar morajo biti usklajeni z obstoječo grajeno strukturo; – 1242 garažne stavbe; – 12112 gostilne, restavracije in točilnice; – 12120 druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev; – 122 upravne in pisarniške stavbe; – 12301 trgovske stavbe razen nakupovalnih in trgovskih centrov; – 12304 stavbe za druge storitvene dejavnosti; – 126 stavbe splošnega družbenega pomena; – 127 druge nestanovanjske stavbe; – 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas. 	<ul style="list-style-type: none"> – 11100 enostanovanjske stavbe: počitniške hiše; – 24110 športna igrišča: igrišča za športe na prostem; – 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.
Zelene površine	FZP: 0.15	FZP: 0.10	FZP: 0.15
Največja dopustna izraba	FZ: 0.40 FI: 0.6	FZ: 0.70	FZ: 0.30 FI: 0.4
Največja višina	P+M gospodarski objekti: 12 m	P+1+M gospodarski objekti: 12 m	P+M
Merila in pogoji za oblikovanje	<ul style="list-style-type: none"> – Na parceli objekta je dovoljeno zgraditi le eno stanovanjsko stavbo, več gospodarskih objektov ter nezahtevne in enostavne objekte za potrebe funkcioniranja, vendar slednje le tako, da oblikujejo notranje dvorišče. – Pri prenovi in notranjem razvoju podeželskih naselij naj se ohranja in poudarja kulturne in krajinske kvalitete, zlasti v navezavi s kmetijskimi dejavnostmi na robovih naselij, s čimer se ohranja ruralni značaj naselij. 		
dopustni gabariti	<p>Višinski gabarit:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Višina slemena ne sme presegati višin slemen sosednjih legalno zgrajenih objektov enake namembnosti v oddaljenosti 150m od roba objekta v enoti urejanja prostora. – Gradnja podzemnih kletnih etaž v stavbah je dovoljena povsod kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost objektov. <p>Razmerja gabaritov:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Praviloma podolgovat tloris min 1:1.3 osnovnega objekta, objekt je lahko zasnovan v obliki I, L, U. 		
fasade	<ul style="list-style-type: none"> – Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov naj bo usklajeno s tradicionalnimi objekti oziroma s kvalitetno oblikovanimi objekti v oddaljenosti 150 m. – Pri dozidavah in nadzidavah ter rekonstrukcijah je treba upoštevati vse izvedbene pogoje, ki veljajo za novogradnjo. 		
strehe	<ul style="list-style-type: none"> – Simetrične dvokapnice z naklonom od 35 do 45 stopinj, ki mora biti usklajen z nakloni streh objektov v neposredni bližini. Naklon strehe je lahko tudi manjši, če je to pretežno značilno za enoto urejanja prostora. Za kmetijska gospodarska poslopja je dopusten naklon strehe od 30 do 45 stopinj. – Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico razen kadar je prevladujoča (več kot 50% objektov v enoti urejanja prostora) oblika strehe s smerjo, vzporedno krajši stranici. – Večkapne (štirikapne) strehe so dovoljene v primeru, kadar je smiselno optično zmanjšanje volumna stavbe (npr. vogalna stavba ipd.). – Dovoljeni so čopi, kjer so avtohtoni. 		

2.3 Navedba individualnih odstopanj od PIP

Odstopanje se nanaša na določila v tabeli 185. člena za EUP s podrobno namensko rabo Ak - Območja razpršene poselitve, ki določa, da se za EUP z namensko rabo Ak povzemajo določila za SK. Ter odstopanje od določil 8. točke 139. člena z nazivom (Velikost, urejanje in oblikovanje zelenih površin) (8) Višinske razlike na zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami. Izjemoma se višinske razlike lahko premostijo s podpornimi zidovi do višine 1.2 m gradnja podpornega zidu višja od 1,2 m je dopustna kadar obstaja nevarnost rušenja terena. Če je zaradi

terenskih razmer višina podpornega zidu večja od 1,2 m se praviloma izvede v terasah. Podporni zid mora biti obdelan z naravnimi materiali oziroma intenzivno ozelenjen.

S postopkom lokacijske preveritve se s sklepom občinskega sveta v veljavnem odloku OPN v Prilogi 2 v tabeli Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) za posamezne enote urejanja prostora za vrstico KAMNIK KA-201 doda nova vrstica KAMNIK KE 26/128 z določili:

Naselje	Enota urejanja prostora	Namenska raba prostora	Način urejanja prostora	FZ	FI	FZP	Usmeritve za OPPN	Posebni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP)
KAMNIK	KE 26/128	Ak					/	Na območju parcele 1045/4 k.o. 1911 - Kamnik veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji: dopustna je položna streha (med 20° in 35°), kritina strehe je lahko podaljšana čez fasado. Okenske odprtine in balkoni so lahko večji. Zaradi izsledkov v »Geološko geomehanskem elaboratu o erozijski in ogroženosti pred plazovi na parceli 1045/4, k.o. Kamnik« (Geotrias d.o.o., marec 2024, številka: 020-SK/2024, marec 2024) je dopustna višina opornih zidov do 2,5m, ki pa morajo biti obdelani z naravnimi materiali oziroma intenzivno ozelenjeni.

2.4 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP OPN ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

	DA	NE	Nima vpliva
Odstopanja od PIIP OPN ne zahtevajo drugačne rabe prostora	X		

Obstoječa namenska raba se s postopkom lokacijske preveritve ne spreminja, spreminjajo se le PIIP - podrobni prostorski izvedbeni pogoji za eno parcelo glede oblikovanja objekta, naklona strehe in višine opornih zidov.

2.5 Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja na podlagi kriterijev:

Druga točka 136. člena ZUrep-3 določa katere so objektivne okoliščine za individualna odstopanja

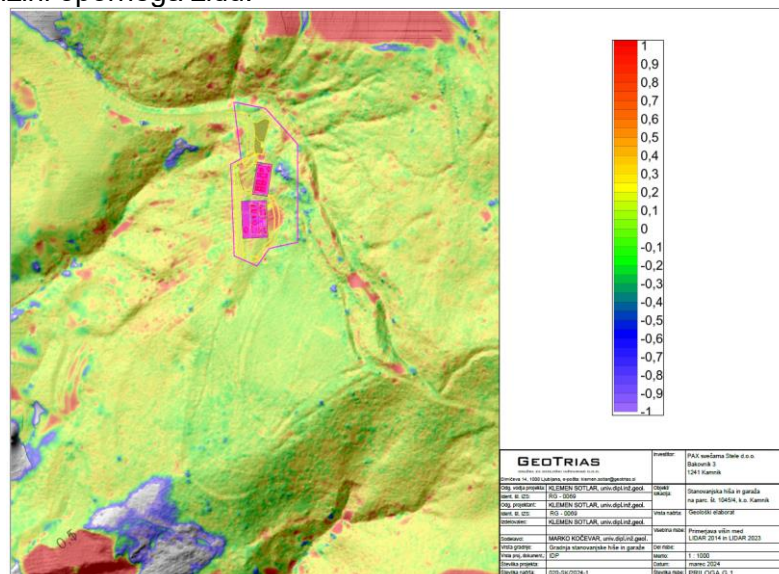
(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:

- **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;
- **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.;

Obstoječi objekt v obravnavani EUP ni kmetijski objekt in nima strehe, ki bi bila skladna z določili EUP. **Po odstranitvi tega objekta na parceli in v celotni EUP ne bo obstoječih objektov.**

S položnejšo streho bo možno učinkoviteje realizirati Lokalni energetski koncept občine Kamnik, št. projekta 11/2019, oktober 2020, izdelovalec Lokalna energetska agencija Gorenjske, LEAG, Slovenski trg 1, 4000 Kranj.

Na podlagi izdelanega Geološko geomehanskega elaborata je bilo ugotovljeno: "Območje ustreza pojmom iz 88. člena (plazljivo območje) zakona o vodah tako po 1. kot 2. točki, kjer v slednji (2. točka) ugotavljamo neustrezne ukrepe v preteklosti. Prav zaradi tega je potrebna sanacija območja, ki jo lahko s predvideno gradnjo in z ustreznimi ukrepi (opisano zgoraj) tudi izvedemo.....Nujna je zaščita vkopane brežine pred proženjem ker lahko kritična drsina izklini v spodnjem delu brežine. Zaradi reliefa in posledično prostorske omejenosti same lokacije predvidenega objekta, visoke brežine ni možno utrjevati z armirano brežino, temveč je tako pri vkopu, kot tudi na nasipu potrebno AB zid izvesti višje kot 1,5m, da se prepreči razvoj nestabilnosti (porušitev) v nasipni in vkopani brežini. Z izgradnjo objektov na način kot smo ga opredelili in upoštevanjem gornjih priporočil o zaščiti nasipnih in vkopnih brežin se globalna stabilnost ne bo poslabševala, **temveč izboljšala**. Prav tako se erozijska ogroženost območja zaradi umeščene objekta ne povečuje. "Upoštevaajoč dejstvo, da sta predvidena objekta, ki nadomestita obstoječa objekta locirana na opozorilnem erozijskem območju je skladno s 173. členom obvezna postavitve opornih zidov za stabilizacijo terena. Največja višina opornega zidu na parceli v nasipu in na kaskadah v izkopu bo 2,5m in to le na posameznih segmentih in ne v celotni dolžini opornega zidu.



2.5.1 Kriteriji dopustnosti individualnih odstopanj

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	✗		

Skladno z drugo točko 136. člena ZUreP-3 se zaradi možnosti optimalne izvedbe investicije oblikovanje gradbenih elementov predvidenega stanovanjskega objekta in garaže prilagodi oblikovanju elementom obstoječih sodobnih objektov v neposredni bližini (EUP SS), kar je skladno z vizijo občine. Na podlagi izsledkov Geološko geomehanskega elaborata se z izgradnjo objektov in opornih zidov z maksimalno višino zidov 2,5m v določenih segmentih zidu na način kot je opredeljen v elaboratu in z upoštevanjem priporočil o zaščiti nasipnih in vkopnih brežin globalna stabilnost območja ne bo poslabševala, temveč izboljšala. Zato se predlaga inštrument LP, s katerim bo možno sodobno oblikovanje objektov kot so strehe z manjšim naklonom, večje okenjske odprtine ter višina opornih zidov do 2,5m.

	DA	NE	Nima vpliva
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane.	✗		

Predlog individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev v celoti upošteva sedaj veljavna določila glede odmikov objektov od sosednjih parcel. Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so in bodo nezmanjšane.

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.	✗		

Individualno odstopanje od posebnih prostorskih izvedbenih pogojev omogoča gradbeni namen prostorskega akta. Parcela je namreč zazidljivo stavbno zemljišče v območju Ak, ki je med drugim namenjeno stanovanjskih objektov. Dopuščena je gradnja opornih zidov.

	DA	NE	Nima vpliva
Upoštevani so drugi prostorski izvedbeni pogoji	✗		

V celoti so upoštevani drugi prostorsko izvedbeni pogoji OPN, ki se s postopkom lokacijske preveritve ne spreminjajo. Z LP se spreminjajo izključno PPIP.

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja.	✗		

Gradnja bo zaradi odstranitve delno z določili OPN neskladnega obstoječega objekta usklajena z objekti v okolici in s tem izboljšala videz območja. Oporni zidovi bodo skladno z 139. členom obdelani z naravnimi materiali oziroma intenzivno ozelenjeni in skladni z značilnimi primeri iz okolice.

	DA	NE	Nima vpliva
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer v območju.	✗		

Individualno odstopanje od posebnih prostorskih izvedbenih pogojev ne bo poslabšalo bivalnih in delovnih razmer.

	DA	NE	Nima vpliva
--	----	----	----------------

Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	X		
--	---	--	--

Gradnja bo zaradi usklajenosti s sodobno oblikovanimi objekti v okolici in kvalitetnimi arhitekturnimi elementi fasade in strehe manj vizualno izstopajoča in ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine. Izvedba opornih zidov bo skladna z obstoječimi kvalitetnimi primeri v okolici in ne bo moteče vplivala na podobo krajine.

	DA	NE	Nima vpliva
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	X		

Na območju predlaganega individualnega odstopanja ni varstvenih režimov, ki bi bili v nasprotju s predlogom odstopanja. Parcela se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer so po sedaj veljavnih aktih in režimih predvideni običajni zaščitni ukrepi. Zaradi lokacije v opozorilnem erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi je potrebno zagotavljati stabilnost objekta, ki je natančneje opredeljena v priloženem geološko geomehanskem elaboratu izdelal: Geotrias d.o.o. 020-SK/2024, marec 2024, dopolnitev september 2024 in Strokovnem mnenju projektanta glede umeščanja opornih zidov (Arhicenter d.o.o., april 2024). Območje ustreza pojmom iz 88. člena (plazljivo območje) zakona o vodah tako po 1. kot 2. točki in ugotovljeni so neustrezni ukrepi v preteklosti. Prav zaradi tega je potrebna sanacija območja, ki se jo lahko s predvideno gradnjo in z ustreznimi ukrepi tudi izvede na podlagi geološko geomehanskega elaborata, ki ga je izdelal: Geotrias d.o.o. 020-SK/2024, marec 2024, dopolnitev september 2024.

2.5.2 Kriteriji objektivnih okoliščin manjšega individualnega odstopanja od predpisanih PIP

	DA	NE	Nima vpliva
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 s strani investitorja ali občine.	X		

Zaradi določila take gradnje, ki bi bila podobna tradicionalnim kmetijskim gospodarstvom in naklona strehe bi bil objekt večji, višji in zato vizualno bolj vpadljiv. Gradnja kmetijskega gospodarstva na lokaciji, ki že glede na obstoječi objekt ni imel te namembnosti je nesmiselna, saj za kmetijsko proizvodnjo ni pogojev.

Fizične lastosti zemljišča pa zahtevajo oporne zidove, ki so v določenih segmentih višji od 1,5m, z višino do 2,5m.

	DA	NE	Nima vpliva
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		

Lokacija obravnavanega območja leži v neposredni bližini soseske Pugled, kjer so objekti različni, med njimi so tudi objekti s sodobnim arhitekturnim oblikovanjem in položnejšimi strehami.

Ker je iz terenskega ogleda evidentno, da obstoječi objekt ni kmetija, v neposredni bližini pa tudi ni kmetij ampak vzhodni del mesta Kamnik s stanovanjsko sosesko Pugled, je gradnja sodobno oblikovanega stanovanjskega objekta z garažo, ki je skladen z bližnjimi objekti primernejša z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, kot pa gradnja po sedaj veljavnih določilih PIP OPN. Obstoječi objekt, ki bo odstranjen je energetskega izrazito neučinkovit. Sodobna novogradnja bo omogočala upoštevanje Lokalnega energetskega koncepta občine Kamnik., skladnost z objekti v okolici, prezračevanje in standard glede zahtevane osončenosti stanovanjskih prostorov.

	DA	NE	Nima vpliva
Medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta..		✗	

GRAFIČNI DEL

Individualno odstopanje ne spreminja osnovnega grafičnega dela Odloka.

Območje lokacijske preveritve v vektorski obliki.

Podatek v D96/TM. Vektorski podatki vsebujejo naslednje opisne podatke:

1. Območje sklepa o lokacijski preveritvi

IDO
1

2. Nameni lokacijske preveritve in tipi preoblikovanja

IDO	NAMEN	TIP	POV
1	2	0	2151,95

3. Izvorno območje:

IDO	NRP_ID	EUP_OZN	PEUP_OZN	POV
1	1110	KE-26	KE-26/128	2152

4. Izsek iz ZKP na območju lokacijske preveritve

Izsek iz ZKP je v izvorni obliki, kot je bil pridobljen iz zemljiškega katastra.

