OBČINA KAMNIK
ŽUPAN
Glavni trg 24
1240 Kamnik

Številka: 3500-11/2023-5/1
Datum: 26. 4. 2024

OBČINSKI SVET
OBČINE KAMNIK

ZADEVA: **PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA KA-42 V MESTU KAMNIK V OBČINI KAMNIK (identifikacijska št. PA: 3656)**

PREDLAGATELJ: Matej Slapar, župan Občine Kamnik

POROČEVALEC: dr. Marija Tadeja Ježek, podsekretarka – vodja Oddelka za urejanje prostora,
Marjeta Novšak udia, strokovna sodelavka VII/2
Mojca Hribar udia, izdelovalka lokacijske preveritve

PRAVNA OSNOVA: 138. in 299. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), 127., 130. in 131. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in 17. člen Statuta Občine Kamnik (Uradni list RS, št. 50/15, 20/17, 61/19 in 92/22)

NAMEN: Obravnava in sprejem

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Kamnik sprejme Sklep o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora KA-42 v mestu Kamnik v občini Kamnik (identifikacijska št. PA: 3656).

O b r a z l o ž i t e v:

1. Razlog za sprejem Sklepa o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora KA-42 v mestu Kamnik v občini Kamnik

Pobudnica za izvedbo lokacijske preveritve za enoto urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) KA-42 je Občina Kamnik (v nadaljevanju: Občina). Območje EUP se nahaja v mestu Kamnik, ob reki Kamniški Bistrici in ob poslovno-stanovanjskih objektih stanovanjske soseske Mali grad. Za EUP je v Občinskem prostorskem načrtu Občine Kamnik (odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 86/15, 70/17, 163/21; v nadaljevanju: OPN) določena podrobnejša namenska raba prostora (v nadaljevanju PNRP) ZD – druge urejene zelene površine in VC – površinske celinske vode (Kamniška Bistrica).

Območje lokacijske preveritve predstavlja območje s parc. št. 161/2, 1504/57 in 161/5, vse k.o. Kamnik, ki pripadajo legalno zgrajenemu objektu. Ena od teh parcel (161/5 k.o. Kamnik leži v

treh enotah urejanja prostora, KA-43, KA-34 in KA-42). Skupna površina parcel obsega 2243 m2, od tega:
- KA-34 = 1,16% (podrobna namenska raba ni definirana) – 26 m2
- KA-43 = 11,01% (podrobna namenska raba SS-stanovanjske površine) – 247 m2
- KA-42 = 87,83% (podrobna namenska raba zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo) – 1.970 m2

Skladno s 144.členom OPN (Velikost in oblika parcele objekta), ko parcela objekta leži v dveh enotah urejanja prostora, za gradnjo objekta na takšni parceli veljajo določila za tisto enoto urejanja, v kateri leži večji del parcele objekta. V primeru te LP je to KA-42, kjer je namenska raba območja zelenih površin

Na obstoječih parcelah pobudnika je obstoječ objekt, zgrajen z gradbenim dovoljenjem, št. 351-306/81-4/50, z dne 5. 5. 1982, ki ga je izdala Skupščina Občine Kamnik ter Odločbo, št. 351-306/81-4/50, z dne 20. 5. 1983, s katero se dovoljuje uporaba prve faze preureditvenih del obstoječih prostorov ter Odločbo, št. 35100-0306/81-5/19, z dne 18. 1. 2001 za drugo fazo. Namembnost objekta na naslovu Usnjarska 1, Kamnik, je bila proizvodno poslovna dejavnost, saj je bila to v preteklosti klavnica z upravnim delom za lastne potrebe in trgovina, skupna površina obstoječega objekta je 2088 m^2. Objekt ima številko stavbe 755, SID (identifikator) 22356308, velikost zemljišča pod stavbo 1.355,20 m^2 in vpisano dejansko rabo poslovna stavba (vir: e-prostor). Obstoječi poslovni objekt Usnjarska cesta 1, Kamnik, je pretežno prazen in zapuščen, razen manjšega dela, kjer je delujoča manjša trgovina z mesom in mesnimi izdelki. Zapuščeni del ni zavarovan in se v njem občasno zadržujejo neznanci, ki povzročajo škodo, v objektu se izvajajo tudi prekrški oz. nekatera druga nezakonita dejanja, občasno so se zgodili tudi požari.

Pobudnik ima za izvedbo investicije, kar je predmet te lokacijske preveritve, znanega investitorja, Javni zavod Mestne lekarne. Ta bi želel obstoječi objekt na robu mestnega jedra celovito rekonstruirati, oživiti in v njem naseliti lastne upravne prostore ter mestno lekarno. To pomeni, da bi se namembnost iz poslovno proizvodne spremenila v poslovno trgovsko. Poseg omogoča sanacijo degradiranega območja in objekta. Po izvedbi posega in dokončni ureditvi bo urejen in oblikovno dopolnjen pogled na Mali grad in staro mestno jedro. Omogočen bo dostop do reke Kamniške Bistrice in vzpostavljen zelen pas ob reki.

Veljavni Odlok o OPN s posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji (PPIP; določeni so v Prilogi 2 Odloka o OPN) trenutno na območju EUP KA-42 predpisuje, da je prostorske ureditve v enotah KA-42 in KA-43 treba načrtovati hkrati in celovito. Obstoječe zelene površine je potrebno ohranjati. Predvidena rekonstrukcija ohranja zelene površine in omogoča tudi koriščenje v javni in poljavni rabi. Upoštevane so usmeritve iz 161. člena OPN Kamnik (usmeritve za pripravo projektnih pogojev na območju Mestnega jedra) in strokovne podlage za KS Mestno jedro, ki jih je izdelal ZVKD Kranj leta 2017. Območje te lokacijske preveritve je opredeljeno kot primerno za nujno sanacijo.

Za namen preveritve skladnosti elaborata je Občina pozvala nosilce urejanja prostora, da predložijo mnenje o ustreznosti le-tega, nanašajoče se na njihovo delovno področje. Poleg tega je bil elaborat lokacijske preveritve javno razgrnjen, in sicer od 20. 3. 2024 do vključno 5. 4. 2024.

2. Cilji in namen Sklepa o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora KA-42 v mestu Kamnik v občini Kamnik

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN (134. člen ZUreP-3).

Med veljavno prostorsko in gradbeno zakonodajo obstaja medsebojna neskladnost prostorsko izvedbenih pogojev glede definicije pojma »rekonstrukcije«. Z lokacijsko preveritvijo se dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. To prvenstveno pomeni, da je namen lokacijske preveritve v predmetnem primeru uskladitev pojma »rekonstrukcije« iz OPN Občine Kamnik z veljavnim terminom iz Gradbenega zakona (GZ-1) in pri tem upoštevati tudi določila iz pogojev spomeniškega varstva kot to določa 21. člen ZUreP-3.

Kot že predhodno omenjeno, želi pobudnica lokacijske preveritve na območju EUP KA-42 zagotoviti možnost rekonstrukcije legalno zgrajenega objekta in izvesti pripadajoča parkirišča. S tem želi zagotoviti racionalno rabo obstoječih objektov, ohraniti upravo Javnega zavoda Mestne lekarne in predvsem urediti degradirano območje.

Kot je zgoraj navedeno, je v postopku lokacijske preveritve Občina pozvala pristojne nosilce urejanja prostora, da podajo mnenje z njihovega delovnega področja glede ustreznosti elaborata lokacijske preveritve. Pristojni nosilci urejanja prostora, ki so se na poziv Občine v zakonsko določenem roku odzvali, so k elaboratu podali pozitivno mnenje.

V času javne razgrnitve ni bilo pripomb k elaboratu lokacijske preveritve.

3. Ocena finančnih in drugih posledic Sklepa o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora KA-42 v mestu Kamnik v občini Kamnik

Občina Kamnik, Glavni trg 24, 1240 Kamnik je naročnica Elaborata lokacijske preveritve za enoto urejanja prostora KA-42 v mestu Kamnik v občini Kamnik, zato stroški priprave elaborata bremenijo občinski proračun.

Matej Slapar
ŽUPAN

PRILOGE:
- Predlog sklepa
- Stališče občinskega urbanista
- Mnenja NUP
- Stališče do pripomb iz javne razgrnitve
- Elaborat lokacijske preveritve z grafičnimi prikazi

Na podlagi 138. in 299. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), 127., 130. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in 17. člena Statuta Občine Kamnik (Uradni list RS, št. 50/15, 20/17, 61/19 in 92/22) je Občinski svet občine Kamnik na_____seji dne_____sprejel

S K L E P
o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora KA-42 v mestu Kamnik v občini Kamnik (identifikacijska št. PA: 3656)

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev (v nadaljevanju besedila: LP), ki obravnava območje parc. št. 161/5, 161/2, 1504/57, vse k.o. 1911 – Kamnik, ki se po določilih Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Kamnik (Uradni list RS, št. 86/15, 70/17 in 163/21; v nadaljevanju tudi OPN Kamnik) nahajajo v delu enote urejanja prostora (v nadaljevanju besedila: EUP) KA-42. Elaborat lokacijske preveritve z identifikacijsko številko 3656 je v juliju 2023 izdelala projektantska družba Atrakcija d.o.o., Glavni trg 25, 1241 Kamnik, pod številko 12/2023.

2. člen

Na območju LP iz prejšnjega člena se dovoli odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev in se v Prilogi 2 »Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP) za posamezne enote urejanja prostora« OPN Kamnik določi PPIP za območje te lokacijske preveritve. Odstopanje je opredeljeno v elaboratu lokacijske preveritve in je namenjeno doseganju gradbenega namena pobudnika lokacijske preveritve.
Priloga 2; OPN Kamnik, stolpec Posebni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP), kjer se dopusti odstopanje od OPN:

Naselje	Enota urejanja prostora	Namenska raba prostora	Način urejanja prostora	FZ	FI	FZP	Usmeritve za OPPN	Posebni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP)
KAMNIK	KA-42	ZD, VC	OPPN				Prostorske ureditve v enotah KA-42 in KA-43 je treba načrtovati hkrati in celovito. Obstoječe zelene površine se ohranja. Upoštevati usmeritve iz 161. člena odloka.	

Odstopanje, ki se dopusti v tem sklepu in se zapiše v stolpec Posebni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP), se glasi:
(1) Na območju lokacijske preveritve (parc.št. 161/5, 161/2, 1504/57vse k.o. Kamnik) se dopušča rekonstrukcija legalno zgrajenega objekta, skladno s terminologijo rekonstrukcije, kot je opredeljena v gradbeni zakonodaji, ki dopušča tudi spremembo namembnosti same stavbe.

(2) Za posege v prostor se določajo naslednji pogoji:
- Na obravnavanem območju so dovoljene rekonstrukcije obstoječih legalno zgrajenih objektov, pri čemer se pod tem pojmom razume rekonstrukcija, kot je opredeljena v gradbeni zakonodaji.
- V sklopu rekonstrukcije je dopustno ukinjanje proizvodne namembnosti dela objekta, ki ne sodi v območje mesta (CC-SI 12510 – industrijske dejavnosti). Obstoječe površine se po izvedeni rekonstrukciji izkoristijo s preostalimi obstoječimi namembnostmi stavbe.
- Obstoječ objekt Usnjarska cesta 1 ima neposreden vpliv na varovano veduto kulturnega spomenika Kamnik Mestno jedro EŠD 213. Sprememba oblike, velikosti, izgleda v sklopu rekonstrukcije naj sledijo historičnemu oblikovanju in razmerjem, ki so značilne za varovano arhitekturo območja, skladno s 161. členom odloka.
- Ohrani naj se vedutni pogled na stražni stolp in kapelo Malega gradu, vključno s kamnitim obzidjem z nivoja pešca na obvoznici, višin streh obstoječega objekta ni dovoljeno presegati.
- Rekonstruirani objekt naj se zasnuje v dveh osnovnih oblikovnih volumnih, med katerima naj bo zagotovljen dostop do reke Kamniške Bistrice, ki predstavlja javno povezavo obrečnega območja s starim mestnim jedrom.
- Ureditev naj omogoča pogoje za izvedbo pešpoti in kolesarske steze.
- Zunanja ureditev naj se načrtuje z načrtom krajinske arhitekture, kjer naj se predvidi urejene dostope do reke in bogato ozelenitev obrežnega prostora Kamniške Bistrice z navezavo na zeleni sistem širšega območja reke.«.

3. člen

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

Št. 3500-11/2023-5/1
Kamnik, dne…….

Župan
Občine Kamnik
Matej Slapar