I. NASLOVNI LIST ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

NAZIV ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

Elaborat lokacijske preveritve za enoto urejanja prostora KA-42 v mestu Kamnik v občini Kamnik

ID ŠTEVILKA ELABORATA

3656

PRIPRAVLJALEC

Občina Kamnik, Glavni trg 24, 1241 Kamnik

IZDELOVALEC ELABORATA

Atrakcija d.o.o., Glavni trg 25, 1241 Kamnik

ATRAKCIJA
arhitekturni biro
Atrakcija d.o.o., Glavni trg 25, 1241 Kamnik

POOBLAŠČENI PROSTORSKI NAČRTOVALEC

Mojca Hribar, univ.dipl.inž.arh
PA PPN ZAPS 0636

MOJCA HRIBAR
UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
POOBLAŠČENA ARHITEKTKA,
POOBLAŠČENA PROSTORSKA NAČRTOVALKA
PA PPN ZAPS 0636

ŠTEVILKA PROJEKTA

12-2023

KRAJ IN DATUM

Kamnik, julij 2023

KAZALO

I. NASLOVNI LIST ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE 1

II. UTEMELJITEV ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE 3

1. NAVEDBA IDENTIFIKACIJSKIH ŠTEVILK OZ. NAZIVOV VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV IN POTRJENIH LOKACIJSKIH PREVERITEV 3

2. NAVEDBA KATASTRSKIH OBČIN IN PARCELNIH ŠTEVILK, KI SO POVEZANE Z OBMOČJEM LOKACIJSKE PREVERITVE 4

3. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE 5

4. NAVEDBA NAMENA IN CILJA LOKACIJSKE PREVERITVE 7

III. PODROBNA UTEMELJITEV 13

5. ANALIZA STANJA V PROSTORU 13

Vplivno območje kulturne dediščine: 19

Vplivno območje vodni režim in stanje voda: 20

Možnost priključevanja na gospodarsko infrastrukturo: 20

6. NAVEDBA SPREJETIH LOKACIJSKIH PREVERITEV, KI SO BILE IZVEDENE PO ZADNJI POSODOBITVI OPN OBČINE KAMNIK 21

7. VELJAVNI PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI 21

8. NAVEDBA INDVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP 23

9. UTEMELJITEV, DA INDVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV (PIP) NE ZAHTEVA DRUGAČNE NAMENSKE RABE PROSTORA 24

10. OPREDELITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA 26

11. UTEMELJITEV NAMENA IN CILJA LOKACIJSKE PREVERITVE 28

Opis skladnosti glede nepotrebnosti izvedbe nove ali povzročitve bistvenega povečanja obremenitve komunalne infrastrukture 30

Fotografije obstoječega objekta 30

12. OPREDELITEV INDVIDUALNEGA ODSTOPANJA 32

13. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN 32

14. PREDLAGANO ODSTOPANJE OD PIP 37

Sedanja vsebina usmeritev za OPPN, za območje KA-42; priloga 2, OPN Občina Kamnik: 37

Predlog PPIP – Priloga 2, OPN Občina Kamnik 37

15. PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI 38

II. UTEMELJITEV ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

1. NAVEDBA IDENTIFIKACIJSKIH ŠTEVILK OZ. NAZIVOV VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV IN POTRJENIH LOKACIJSKIH PREVERITEV

Št.projekta:
12-2023

Identifikacijska številka:
3656

Namen lokacijske preveritve:
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)

Veljavni prostorski akt:
Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Kamnik
(Ur.l.RS št 86/2015 in spremembe: Ur.l.RS, št.: 70/2017, 163/21)

Enota urejanja prostora (EUP):
KA-42 (parc.št. 161/2 in 1504/57; vse k.o. Kamnik)
KA-43, KA-34, KA-42 (parc.št. 161/5; vse k.o. Kamnik)

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.

Namenska raba območja KA-42: Z (območja zelenih površin) - 58% celotnega območja lokacijske preveritve

Podrobnejša namenska raba:
ZD (Zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo) -
Osnovna dejavnost: zaščitna ali druga funkcija zelenih pasov
Spremljajoče dejavnosti: rekreacijske dejavnosti

Izključujoče dejavnosti: Trgovina na debelo, bivanje, poslovne dejavnosti, proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje.

Namenska raba območja KA-43: S (območja stanovanj) – 38% celotnega območja lokacijske preveritve

Podrobna namenska raba:
SS (stanovanjske površine)
Osnovna dejavnost: so namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem
Spremljajoče dejavnosti: centralne dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, trgovske dejavnosti (na drobno) in podobno.
Izključujoče dejavnosti: proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje, trgovina na debelo, druge dejavnosti, ki presegajo predpisane standardne kakovosti okolja

Namenska raba območja KA-34: P (območja prometnih površin) - 4% celotnega območja lokacijske preveritve

Podrobna namenska raba:
PC (površine cest)
Osnovna dejavnost: so namenjena za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja prometa
Spremljajoče dejavnosti: gostinstvo, trgovina, skladiščenje in druge dejavnosti, ki služijo tem območjem
Izključujoče dejavnosti: /

V KA-34 niso predvideni nobeni posegi, samo del parcele 161/5 k.o. Kamnik (26 m2) leži v tem EUP.

	obstoječe	**Predvideni poseg**
KA-42	Obstoječ legalno zgrajen objekt	Rekonstrukcija legalno zgrajenega objekta
KA-43	Parkirne in manipulacijske površine	Parkirne površine
KA-34	cesta	Cesta; posegi niso predvideni

Celotni obstoječ objekt v celoti stoji znotraj EUP KA-42; pripadajoče parcele v KA-43 in KA-34 pripadajo temu legalno zgrajenemu objektu.

2. NAVEDBA KATASTRSKIH OBČIN IN PARCELNIH ŠTEVILK, KI SO POVEZANE Z OBMOČJEM LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje, v katerem se nahaja območje obravnavane lokacijske preveritve, se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Kamnik (Ur.l.RS št 86/2015 in spremembe: Ur.l.RS, št.: 70/2017, 163/21).
Za območje lokacijske preveritve do dne 17.10.2023 ni potrjenih lokacijskih preveritev.

S to lokacijsko preveritvijo so obravnavane naslednje parcelne številke:

Parcelna številka	Katastrska občina	Velikost (m2)	Dejanska raba	Namenska raba	EUP
161/5	1911-Kamnik	650	- 30 poseljena zemljišča 75,30% - 30+31 poseljena	- 10110 stanovanjske površine 38,00%	KA-43 38% ...247 m2 KA-42 58% 1.970 m2 KA-34 4% 26 m2

			zemljišča in tloris st. 15,80% - javna občinska cestna infrastruktura 8,9%	- 10540 druge urejene zelene površine 58,00% - 10610 površine cest 4,00%	
161/2	1911-Kamnik	1010	- 30+31 poseljena zemljišča in tloris stavbe 94,10% - 30 poseljena zemljišča 5,90%	- 10540 druge urejene zelene površine 100%	KA-42 100%
1504/57	1911-Kamnik	583	- 30+31 poseljena zemljišča in tloris stavbe 39,20% - 30+31+40 poseljena zemljišča in tloris stavbe in vodna zemljišča 10,40% - 30 poseljena zemljišča 50,40%	- 10540 druge urejene zelene površine 100%	KA-42 100%
SKUPAJ:		2.243m2			

3. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

- Prostorsko informacijski sistem Občine Kamnik https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=kamnik
- E-geodetski podatki, GURS (https://www.e-prostor.gov.si/)
- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS št.199/21 z dne 22.12.2021)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Kamnik (Ur.l.RS št. 86/2015 in sprememba Ur.l.RS št 70/2017)
- Podatki investitorja o investicijski nameri za Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
- Geodetski načrt, ki ga je izdelalo podjetje 123 GEO d.o.o., Medvedova ulica 25, Kamnik; št.123GEO22/042; april 2022
- Projektna dokumentacija IDZ, št. 08-2022; november 2022
- Na zgoraj navedeno IDZ pridobljeni vsi potrebni projektni pogoji
- Drugi podatki in terenski ogled

Nosilci urejanja prostora in drugi udeleženci:

- Zavod za varstvo kulturne dediščine; kulturnovarstveni pogoji št. 35101-1179/2022-5; 15.3.2023; ZVKD, Območna enota Kranj

- RS Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, projektni pogoji št. 35506-3172/2022-3; 19.12.2022.
- Elektro Ljubljana, Mnenje k projektu št. 1389627; 26.1.2023
- Občina Kamnik, Projektni in drugi pogoji št. 3542-0126/2022-5/5; 5.12.2022
- Telekom Slovenije, projektni pogoji št. 115681-LJ/7553-IB; 19.12.2022
- Komunalno podjetje Kamnik; Projektni pogoji št. 777-936-802-387/2022/21; 8.12.2022

V okviru izdelave elaborata se je preverilo prekrivanje območja, obravnavanega z lokacijsko preveritvijo z varovanimi in zavarovanimi območji:
- območje se nahaja izven območja varovanih pasov po predpisih o ohranjanju narave (naravne vrednote, Natura 2000, EPO,…)
- Območje ne sovpada z območji varovanih gozdov in gozdnih rezervatov oziroma gozdov s posebnim namenom
- Na območju se ne nahajajo objekti kulturne dediščine, je pa območje v neposredni bližini kulturnega spomenika Kamnik Mestno jedro, EŠD 213. Za širše območje spomenika mestnega jedra velja režim II. stopnje, ki določa varovanje območja v njegovih bistvenih spomeniških sestavinah, dovoljena dejavnost mora biti v skladu s spomeniško funkcijo in da je območje pod nadzorstvom pristojne spomeniške službe. Vsled tega so bili na IDZ arhitekture že pridobljeni kulturnovarstveni pogoji št. 35101-1179/2022-5; 15.3.2023; ZVKD, Območna enota Kranj
- območje se nahaja znotraj vplivnega območja Kamniške Bistrice in skladno z vodnim katastrom (Atlas voda) po potrjenih kartah na poplavnem območju, je območje delno v razredu preostale poplavne nevarnosti. Lokacija območja se ne nahaja na vodovarstvenem pasu vodnih virov. Po razpoložljivih podatkih opozorilne karte območje predmetnega posega ni erozijsko ogroženo ali plazljivo območje. Obstoječi objekt, ki je predmet te lokacijske preveritve, posega na priobalno zemljišče 1. reda (Kamniška Bistrica). Rekonstrukcija objekta/območja je s stališča vpliva na vodni režim in stanje voda možno, ob upoštevanju pogojev, ki so bili navedeni v že pridobljenih projektnih pogojih RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, št. 35506-3172/2022-3; 19.12.2022.

Ker se predmetno individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev nanaša izključno na:
- pojem rekonstrukcije, predlagamo, da se v postopek pridobitve pozitivnega mnenja oziroma soglasja vključi:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor; Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana z vidika določitve evidenčne številke za predmetni Elaborat lokacijske preveritve (LP), ter celovitega pregleda ustreznosti predmetnega Elaborata LP
- Občina Kamnik – z vidika strinjanja z individualnim odstopanjem prostorsko ureditvenih pogojev glede in pojma rekonstrukcija

Glede na to, da je območje obravnave v območju kulturnega spomenika Kamnik – Mestno jedro, EID 1-00213, bo Občina Kamnik pridobila tudi Mnenje glede skladnosti elaborata s predpisi s področja varstva kulturne dediščine s strani Ministrstva za kulturo.

- Ministrstvo za kulturo, direktorat za kulturno dediščino, Sektor za nepremičninsko dediščino, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

Predlog glede obveznosti pridobivanja mnenj je smiseln, saj v pristojnost drugih resorjev nosilcev urejanja prostora predlagana vsebina lokacijske preveritve ne posega.

4. NAVEDBA NAMENA IN CILJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Postopek lokacijske preveritve se izvede skladno z Zakonom o urejanju prostora 3 (ZUreP-3, UR.l. RS, št. 199/2021, 134. in 136.členom) na pobudo investitorja, Občine Kamnik (v nadaljevanju pobudnik).
V 134.členu ZUreP-3 je določen namen lokacijske preveritve in občina lahko po drugi alineji prvega odstavka lahko izvede lokacijsko preveritev:
» za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN« (134. člen ZUreP-3).
V 136.členu ZUreP-3 je podrobno določeno »*individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev«:*

(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. ***Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.***

(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.;*
- *medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.*

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če:

- *gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;*
- *gre za nadomestno gradnjo;*
- *investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.*

(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:

- *ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;*
- *se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;*
- *ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;*
- *ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.*

- Gradbeni zakon – GZ-1 (Ur.l. RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP) ki se uporablja od 1.6.2021 ima v 35. točki tretjega člena opredeljen pojem rekonstrukcije, ki se glasi:
  »35. rekonstrukcija je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta, pri čemer se spreminjajo njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ali izvedejo druge izboljšave, pri čemer se mora ohraniti vsaj del konstrukcijskih elementov obstoječega objekta, in se gabariti objekta praviloma ne povečajo, lahko pa se zmanjšajo. Povečanje gabaritov je v okviru rekonstrukcije mogoče le zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev. Rekonstrukcija je tudi takšna sprememba namembnosti, zaradi katere se objekt razvrsti v višjo vrsto zahtevnosti v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje;«

  OPN Kamnik (Ur.l.RS št.86/15, 70/17,163/21) ima v 50 točki 3.člena opredeljeno definicijo rekonstrukcije objekta: ki se glasi
  »50. Rekonstrukcija objekta je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer pri stavbah ne gre za bistveno spremembo v zvezi z velikostjo, če se njena prostornina ne spremeni za več kakor 10 %.«

  Prav tako je 21.členu ZUreP-3 v 6. odstavku določa:
  »(6) Ne glede na prejšnji odstavek, se pri izvajanju posegov iz prejšnjega odstavka upoštevajo določbe)prostorskih izvedbenih aktov glede oblikovanja objektov in morebitne zahteve glede pridobitve mnenja ali soglasja s področja varstva kulturne dediščine.«

V predmetnem primeru gre za investicijsko namero, kjer se z lokacijsko preveritvijo

- *<u>uskladi</u> medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta (3.alineja 2. odstavka 136.člena ZUreP-3)*

obenem pa tudi omogoči rekonstrukcijo:

- z rekonstrukcijo obstoječega zakonito zgrajenega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta uskladijo bistvene zahteve, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev. *(1.alineja 3. odstavka 136.člena ZUreP-3)*

Zgoraj opisano in navedeno iz veljavne prostorske in gradbene zakonodaje dokazujejo, da obstaja medsebojna neskladnost prostorsko izvedbenih pogojev ter se z lokacijsko preveritvijo 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 ter pri tem upoštevati tudi določila iz pogojev spomeniškega varstva kot določa 21.člen ZUreP-3.

Veljavni OPN Kamnik s posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji (PPIP; določeni v prilogi 2 Odloka o OPN) trenutno na območju EUP KA-42 nima zahtev – PPIP ni določen. Je pa znotraj usmeritev za izdelavo OPPN istega dokumenta navedeno, da je potrebno območji KA-42 in KA-43 načrtovati hkrati in celovito in da je potrebno znotraj območij ohraniti obstoječe površine in upoštevati 161.člen Odloka o OPN – usmeritve za pripravo projektnih pogojev za varstvo kulturne dediščine, na območju Mestnega jedra.

189.člen Odloka o OPN na območjih osnovne namenske rabe Z-zelenih površin s Podrobnejšo namensko rabo ZD - zeleni pasovi z zaščitno ali drugo funkcijo zelenih pasov, na tem delu predvideva rekreacijske dejavnosti.
Občina Kamnik namerava/bo skušala možnost rekonstrukcije na legalno zgrajenih objektih tudi na površinah ZD (druge zelene površine) zagotoviti s spremembami in dopolnitvami občinskega prostorskega načrta (SD OPN). Za nekatere ureditve, ki jih želi izvesti čim prej (znan investitor bo uredil degradirano območje) pa je pristopila k izvedbi lokacijske preveritve za omogočanje rekonstrukcije.

Skladno s prvim odstavkom 21.člena ZUreP-3 se »*racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo, organizirana gradnja pa pred razpršeno.*«

Na idejno zasnovo št. IDZ 08/2022, ki je bila izdelana za namen rekonstrukcije, so že predhodno bili pridobljeni projektni pogoji nosilcev urejanja prostora, ki so bili v nadaljevanju izdelave projekta tudi upoštevani.
Poglavitni namen investicijske namere je z rekonstrukcijo obnoviti obstoječi in danes skoraj v celoti opuščeni objekt nekdanjega »Mesa Kamnik« v novo sodobno mestotvorno stavbo Mestnih lekarn Kamnik. Na ta način se obenem celovito prenovi in oživi danes degradirano območje.
V elaboratu lokacijske preveritve je prikazana in utemeljena podrobna usklajenost s prostorskimi izvedbenimi pogoji OPN Kamnik, kakor tudi odstopanja od njih in razlogi za ta odstopanja.





Slika 1: Fotografije obstoječega stanja; pogled iz regionalne ceste

Obstoječi objekti na zemljišču

Na območju, ki je predmet lokacijske preveritve, je obstoječ objekt, z naslovom Usnjarska cesta 1, Kamnik. Stavba predstavlja nekdanjo klavnico, trgovino in upravni del »Mesa Kamnik«, in je zgrajena z gradbenim dovoljenjem št. 351-306/81-4/50, 5.5.1982, ki ga je izdala Skupščina Občine Kamnik ter Odločba št. 351-306/81-4/50, 20.5.1983, s katero se dovoljuje uporabo prve faze preureditvenih del obstoječih prostorov ter Odločbo št. 35100-0306/81-5/19 (18.01.2001) za drugo fazo.
Stavba je pretežno zapuščena, izpostavljena vandalizmu in občasnim požarom in je v slabem stanju.
Na severni ulični strani je v obratovanju manjša poslovalnica za prodajo mesa in mesnih izdelkov.
Stavbo sestavljata dva osnovna volumna, severni in južni, ki sta umeščena neposredno ob reki Kamniška Bistrica. Obema so v obdobju delovanja Poslovno proizvodne stavbe Meso Kamnik prizidavali posamezne dele. Severni del stavbe je štirietažen (klet, pritličje, nadstropje in podstrešje). Južni del stavbe je podolgovate oblike, troetažen (delno podkleten, pritličje, podstrešje). Oba volumna stavbe sta med seboj povezana in se s svojo vzhodno stranico dotikata rečne brežine in mimo njiju ni možen prehod do reke. Stavba ima številko stavbe 755, SID (identifikator) 22356308, velikost zemljišča pod stavbo 1.355,20 m2 in ima dejansko rabo poslovna stavba (vir: e-prostor GURS).

Predmetno območje lokacijske preveritve je v nepremičninskih evidencah zavedeno kot katastrske parcele št. 161/2 v izmeri 1.010 m^2, 161/5 v izmeri 650 m^2 in 1504/57 v izmeri 583 m^2 vse k. o. 1911 – Kamnik ter stavba št. 755, nekdanjega industrijskega obrata Meso Kamnik na Usnjarski ulici 1, z enim poslovim delom stavbe v skupni površini 2.088 m^2.

Na zemljišču je predvidena rekonstrukcija obstoječega objekta bivše poslovno proizvodne stavbe Meso Kamnik, ki je sedaj v lasti Občine Kamnik v poslovni objekt z lekarniško dejavnostjo. V poslovnem delu bo imela nove prostore uprava Mestnih lekarn Kamnik. Lekarniška dejavnost predstavlja javno službo, ki jo kot

tako lahko izvajajo le javni lekarniški zavodi ali koncesionarji. Občina Kamnik je prav tako **ena od ustanoviteljic Javnega zavoda** Mestne lekarne, zato ima pravico in dolžnost v skupnem javnem zavodu zagotavljati izvajanje lekarniške dejavnosti na svojem območju (drugi odstavek 27. člena Zakon o lekarniški dejavnosti (Uradni list RS, št. 85/16, 77/17, 73/19 in 186/21). Občina Kamnik bo za potrebe izgradnje lekarne podelila odplačno stavbno pravico na podlagi postopka neposredne pogodbe.

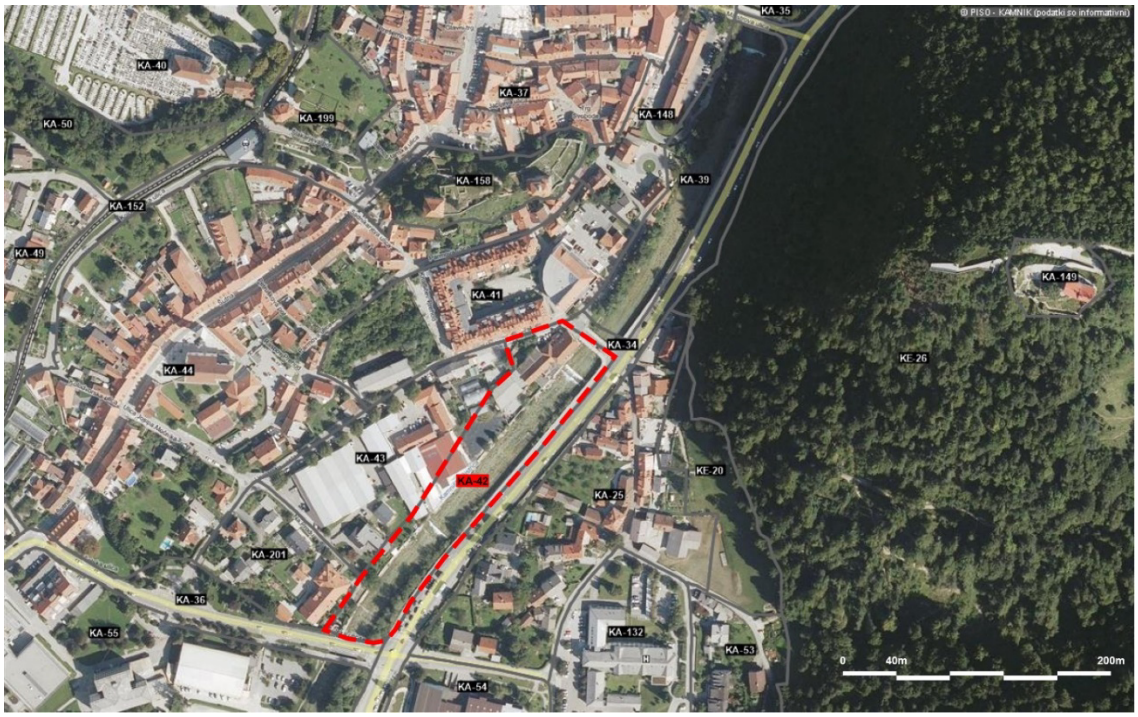
Pobudnica LP na delu območja ZD želi rekonstruirati obstoječ legalno zgrajen objekt in ga uskladiti z zahtevami iz področja varstva kulturne dediščine (Projektni pogoji ZVKD št. 35101-1179/2022-2; 9.1.2023):

Zahteve ZVKD	**Skladnost**
Objekta imata neposreden vpliv na varovano veduto kulturnega spomenika mestnega jedra Kamnik. Ob rekonstrukciji naj se zato ohranijo volumni, višine, razmerja. Spremembe so mogoče zgolj v smeri izboljšanja oblikovanja in razmerij ter prilagoditvi varovani historični arhitekturi mestnega jedra.	**Obstoječ objekt je en, oblikovan iz dveh oblikovnih volumnov, severni višji in južni nižji. Tudi objekt po rekonstrukciji bo oblikovan v dveh oblikovnih volumnih, severni višji in južni nižji. V nivoju parterja bo skozi stavbo prehod, ki bo omogočal dostop do zelenih površin ob reki. V nivoju nadstropja bosta oba oblikovna volumna med seboj povezana. Rekonstrukcija upošteva ohranjanje višine in razmerij. Spremembe so predvidene zgolj v smeri izboljšanja oblikovanja objekta, izčiščenosti osnovnih volumnov in prilagoditvi oblikovanja objekta historični arhitekturi mestnega jedra**
Ohrani naj se vedutni pogled na stražni stolp in kapelo na Malem gradu vključno s kamnitim obzidjem z nivoja pešca na obvoznici.	**Z ohranjanjem višin objekta se ohranja vedutni pogled na stražni stolp in kapelo na Malem gradu.**
Posegi rekonstrukcije sledijo historičnemu oblikovanju in razmerjem, ki so značilni za varovano arhitekturo obravnavanega območja. Našteto se odraža v polni, ravni in v celoti ometani fasadi, obliki in umestitvi oken, načinu in uporabi tipičnih materialov, oblikovanju napušča, dimnikov	**Oblikovanje sledi historičnemu oblikovanju in razmerjem. Fasada je polna, ravna in v celoti ometana. Oblika in umestitev oken je prilagojena historičnemu oblikovanju, uporabljeni so tipični materiali (lesena okna,..)**
Zaželena je obilna zasaditev visokostebelnega drevja ob obeh vzdolžnih fasadah.	**Zaradi zmanjšanja tlorisne površine (odstranjeni so vsi prizidki z ravnimi strehami), krajši pa je tudi južni del stavbe, je možno zasaditi visokostebelno drevje, tako ob fasadi stavbe ob reki kot tudi ob fasadi proti mestu**
Ostale zahteve iz projektnih pogojev se nanašajo na samo oblikovanje objektov (barva strehe, tipi snegolovov, kvalitete materialov,..), ki pa za ta elaborat lokacijske preveritve niso relevantni.	

Okoliščine zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju

KA-42 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 OPN	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); Strokovne podlage za KS Mestno jedro, ki jih je izdelal ZVKD Kranj leta 2017; Območje te lokacijske preveritve in druge industrije je opredeljeno kot primerno za nujno sanacijo.
KA-43 Upoštevati usmeritve iz 161.člena OPN. Rešitve za revitalizacijo območja se pridobijo z natečajem. Razpis natečaja mora upoštevati usmeritve strokovnih podlag za mestno jedro. Revitalizacija območja se lahko načrtuje z upoštevanjem obstoječih ali z načrtovanjem novih objektov. Višinski gabarit območja naj se ne viša. Ohranja se drevored ob Usnjarski cesti, ki naj se z zelenimi ureditvami poveže z območjem ob Kamniški Bistrici (območje KA-42). Na območju so do izdelave OPPN dovoljena redna vzdrževalna dela ter ureditve peš in kolesarskih poti, pod pogojem, da ne bodo onemogočale izvedbe predvidenega izvedbenega načrta. Hkrati z izdelavo OPPN je treba urediti tudi območje KA-42.	Upoštevane so usmeritve iz 161.člena OPN Kamnik (usmeritve za pripravo projektnih pogojev na območju Mestnega jedra); Strokovne podlage za KS Mestno jedro, ki jih je izdelal ZVKD Kranj leta 2017; Območje te lokacijske preveritve in druge industrije je opredeljeno kot primerno za nujno sanacijo. Na pripadajočem delu parcele, ki je predmet lokacijske preveritve znotraj KA-43 so obstoječe parkirne in manipulativne površine, pripadajoče legalno zgrajenemu obstoječemu objektu, enako je predvideno tudi v elaboratu lokacijske preveritve. Ohranja se drevored ob Usnjarski cesti, saj predviden poseg v prostor nanj ne vpliva. Znotraj rešitve se predvideva tudi pešpot in kolesarska pot, rešitev pa ne onemogoča izvedbe predvidenega izvedbenega načrta.



Slika 2: Prikaz lege EUP KA-42 v grafičnem delu izvedbenega dela OPN (podlaga: ortofoto)



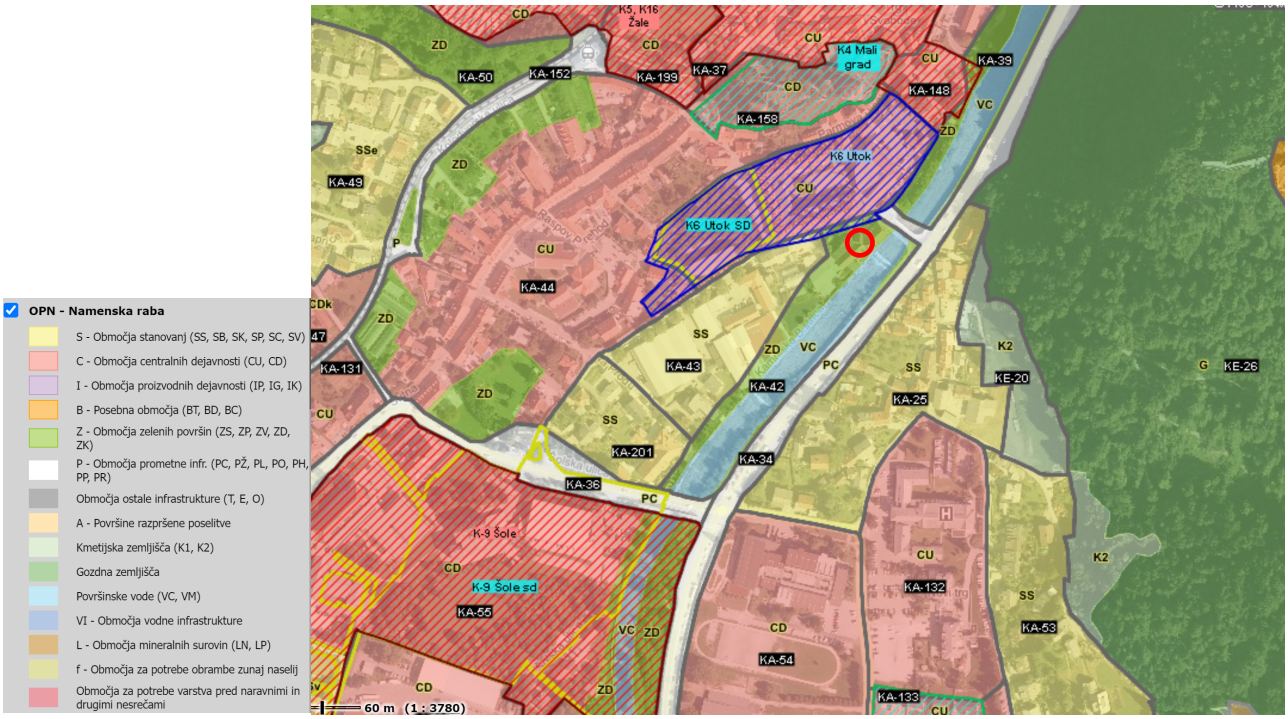
Slika 3: Prikaz območja lokacijske preveritve (podloga: ortofoto)

III. PODROBNA UTEMELJITEV

5. ANALIZA STANJA V PROSTORU

Lokacija in opis obstoječega stanja prostora

Obravnavano območje lokacijske preveritve leži na vzhodni strani starega mestnega jedra Kamnik, v njegovi neposredni bližini. Na vzhodni strani ga omejuje reka Kamniška bistrica, na severni križišče občinskih cest in trgovina Spar in na južni strani bivši industrijski kompleks Alprem, ki danes predstavlja kompleks z obrtno podjetniškimi dejavnostmi. Na zahodni strani je občinska cesta in stanovanjska soseska Mali grad. Na predmetnem območju stoji zapuščen in zaraščen objekt (zgrajen z gradbenim dovoljenjem) nekdanjega poslovnega obrata Meso Kamnik, pri čemer je manjši del stavbe v obratovanju kot trgovina z mesom in mesnim izdelki lokalnega ponudnika.



Slika 4: (vir: podatki iz portala PIS in PISO): Prikaz namenske rabe na območju LP in okolice, območje LP je označeno z rdečim krogcem



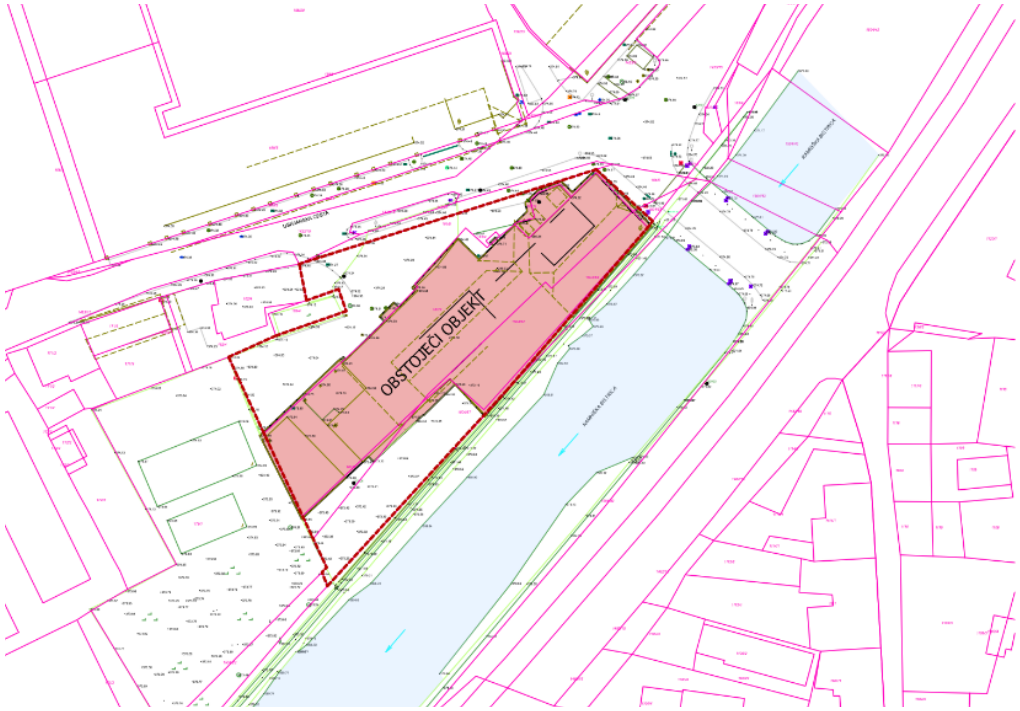
Slika 5: Prikaz območja lokacijske preveritve (podlaga: grafični del izvedbenega dela OPN), območje parcel, ki so predmet LP je rdeče črtkano

Energetska izkaznica: Za objekt nikoli ni bila izdelana energetska izkaznica. Izkustveno objekt spada v energijski razred G: od 210 do 300 in več kWh/m2a

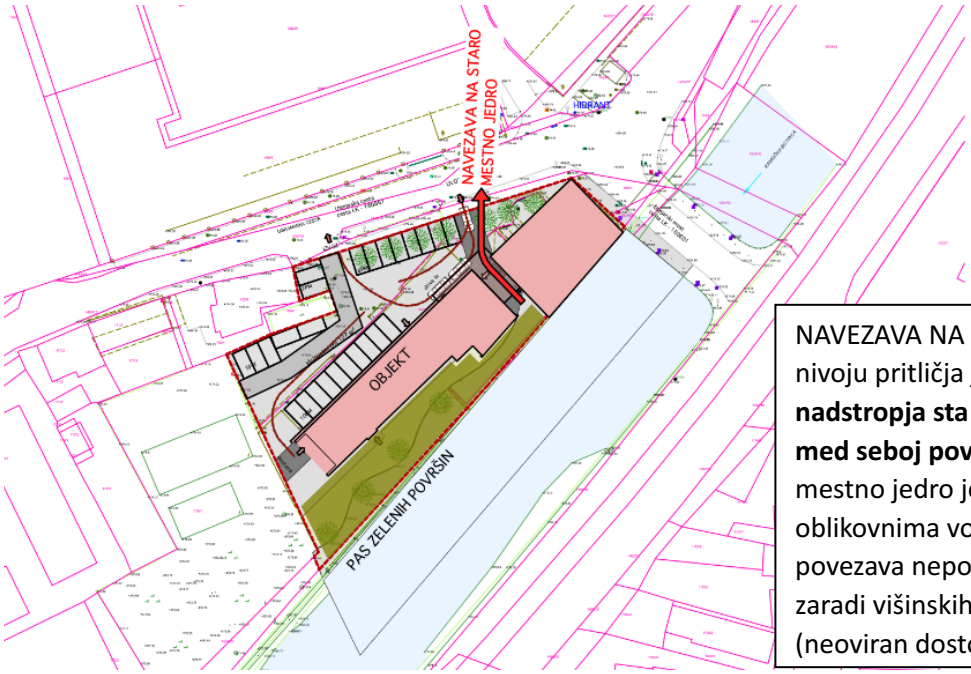
Legenda sloja



*Slika 6; objekt nima izdelane energetske izkaznice(*https://ipi.eprostor.gov.si/jv/*)*



Slika 7: Obstoječe stanje objekta (podloga: geodetski posnetek, IDZ)



NAVEZAVA NA STARO MESTNO JEDRO; v nivoju pritličja je prehod, **v nivoju nadstropja sta oba oblikovna volumna med seboj povezana**. Navezava na mestno jedro je predvidena med obema oblikovnima volumnoma zato, ker povezava neposredno ob reki ni možna zaradi višinskih razlik proti mostu (neoviran dostop).

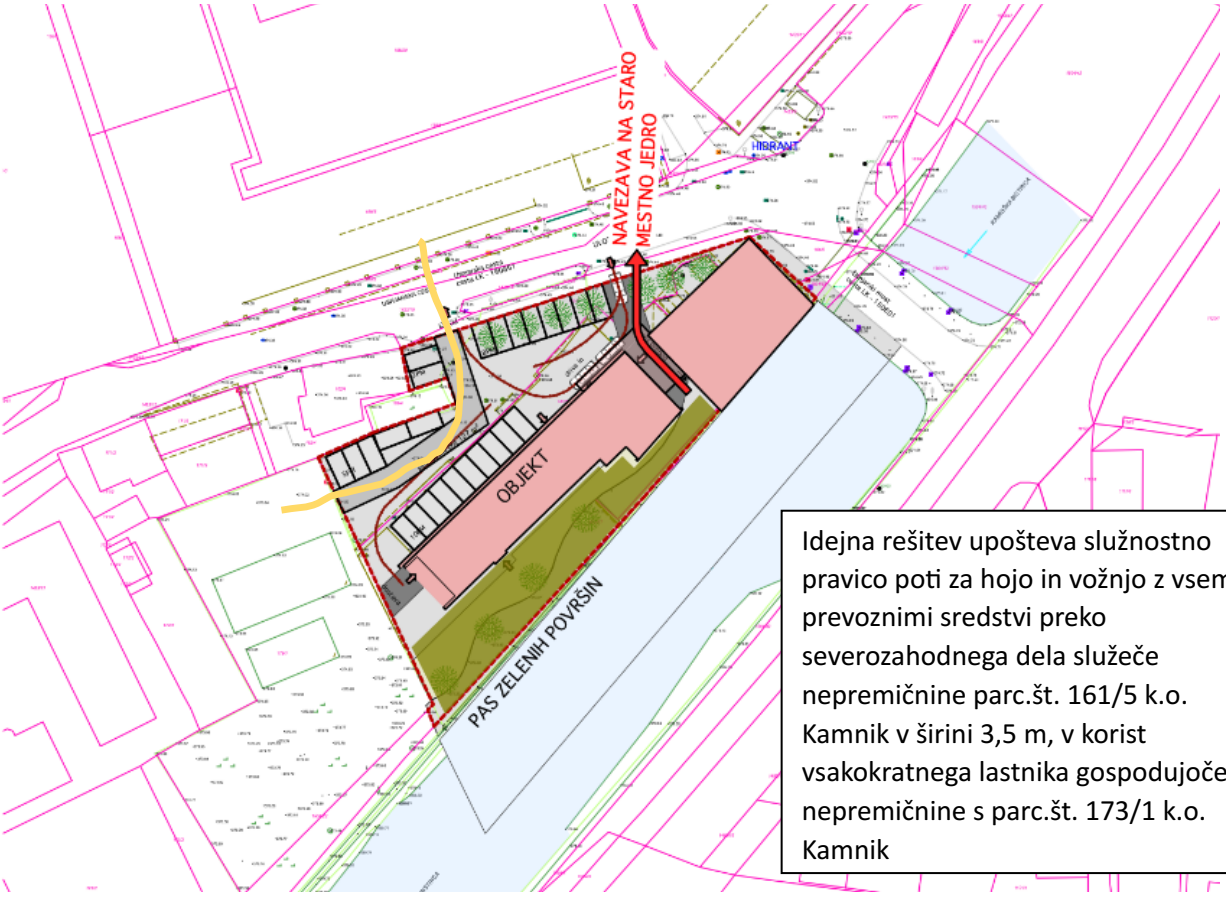
Slika 8: Predvideno stanje objekta (podloga: geodetski posnetek, IDZ)



Slika 9: Fotografije obstoječega stanja; pogled iz regionalne ceste



Slika 10: Prikaz končnega izgleda objekta, usklajeno z ZVKD, iz katerega izhaja (glede na predhodno fotografijo obstoječega stanja), da nova rešitev predvideva odstranitev vseh »prizidkov« in ravnih streh



Slika 11: Prikaz gradbene in ureditvene situacije, na kateri je prikazana tudi služnostna pot.

Namembnost v objektu: namembnost objekta se ne spreminja

Obstoječ objekt Poslovna dejavnost (vir: e-prostor GURS) Skladno TSG-V-006:2022(razvrščanje objekt), bi stavbo glede na pretežni del razvrstili v 12203-Druge poslovne stavbe			**Nov predviden objekt** Skladno TSG-V-006:2022(razvrščanje objekt), bi stavbo glede na pretežni del razvrstili v 12203-Druge poslovne stavbe		
Podatki so povzeti iz izmer obstoječega stanja			Podatki so povzeti iz IDZ		
- pisarne, upravni del	677,27 m2	39,17 %	- pisarne, upravni del	583,10 m2	39,44 %
- industrija	582,74m2	33,70 %	- lekarna	324,47 m2	21,95 %
- trgovina	59,47 m2	3,44 %	- Trgovski del	213,91 m2	14,47 %
- garaža	52,72 m2	3,05 %			
- klet (shrambe, energija)	356,98 m2	20,64%	- klet (shrambe, energija)	356,98 m2	24,14 %
SKUPAJ NETO	1.729,18 m2	100,00%	SKUPAJ NETO	1.478,46 m2	100,00%

Klasifikacije skladno z TSG-V-006:2022(razvrščanje objekt):

Pisarne: upravni del:	12203 – Druge poslovne stavbe
Industrija:	12510 – Industrijske stavbe (med katere spada tudi klavnica)
Trgovina:	12301 – Trgovske stavbe (med katere spada tudi samostojna prodajalna, trgovski del in tudi lekarne)
Garaža:	12420 – Garažne stavbe

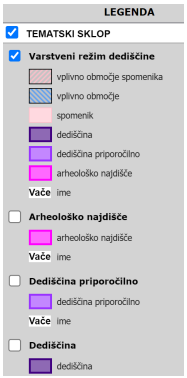
Namembnost objekta se s posegom ne spreminja, saj pretežni del objekta spada med 12203 – Druge poslovne stavbe. Ukinja se zgolj delež industrijske dejavnosti (CC-SI 12510), ki ne sodi v mestno jedro oz. je neprimerna za obstoječi prostor. Ta delež se nadomesti z obstoječo namembnostjo 12301 – Trgovske stavbe (kamor spada tudi lekarna).

Varovana območja in omejitve

Investicija posega na nekatera območja varovanih režimov, ki so navedena v nadaljevanju (predhodno so pridobljeni projektni pogoji).

V elaboratu lokacijske preveritve so navedeni ukrepi, katerih izvedba ne predstavlja negativnega vpliva na ožje in širše območje:

Vplivno območje kulturne dediščine:





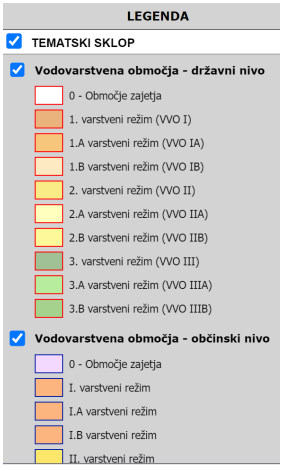
Slika 12: (vir PISO): Prikaz vplivnega območja kulturne dediščine na območju LP; razviden je obstoječ objekt

Obravnavano območje je v neposredni bližini kulturnega spomenika: Kamnik, mestno jedro, EID 1-00213;

- Pridobljeni so projektni pogoji: ZVKD Območna enota Kranj (št. 35101-1179/2022-5; 15.3.2023), iz katerih izhaja, da ima objekt neposreden vpliv na varovano veduto kulturnega spomenika mestnega jedra Kamnik, zato predlagajo ohranitev volumnov, višin in razmerij. Predlagajo spremembe v smeri izboljšanja oblikovanja in razmerij ter prilagoditvi varovani historični arhitekturi.
Iz navedenih projektnih pogojev izhaja, da ob upoštevanju OPN Občine Kamnik (Ur.l.RS št. 86/2015)-160 in 161.člena, ter 134.člena ZVKD-1 (Ur.l. RS št 16/08 (varstveni režim obstoječih nepremičnih spomenikov) in z upoštevanjem Strokovnih podlag za KS Mestno jedro, ki jih je izdelal ZVKD-Kranj leta 2017, ni zadržkov za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti (sprememba namembnosti se nanaša le na del objekta) obstoječega objekta.

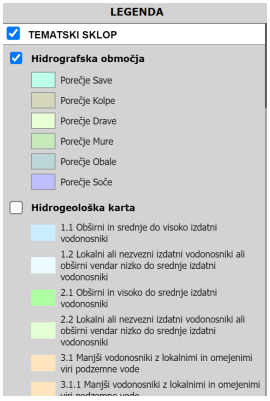
Glede na to, da je območje te LP v območju kulturnega spomenika Kamnik – mestno jedro, EID 1-00213, bo pridobljeno tudi mnenje Ministrstva za kulturo.
V nadaljevanju projektiranja pa bo skladno z izdanimi kulturnovarstvenimi projektnimi pogoji, potrebno pridobiti kulturnovarstveno mnenje pristojne spomeniške službe.

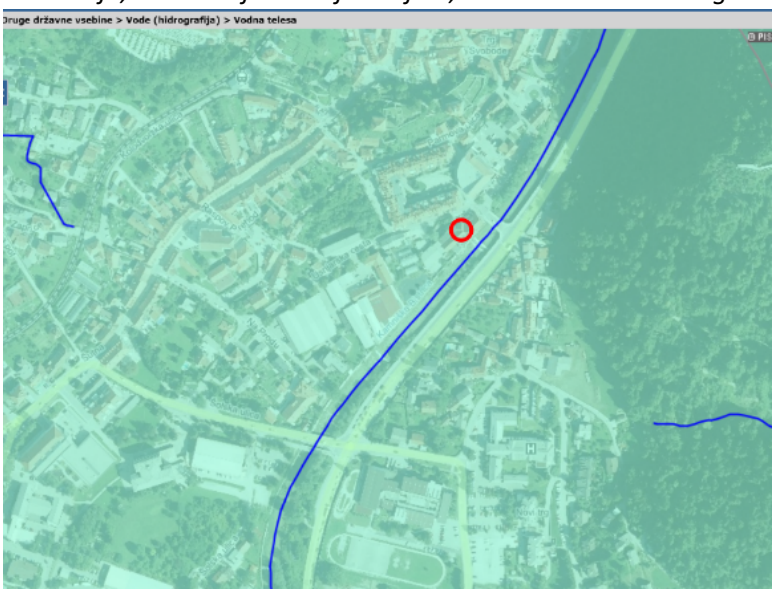
Vplivno območje vodni režim in stanje voda:





Slika 13: (vir PISO): Prikaz vodovarstvenega območja, razviden je obstoječ objekt, označen z rdečim krogcem





Slika 14: (vir PISO): Prikaz vodnih teles, razviden je obstoječ objekt, označen z rdečim krogcem

Območje je znotraj območja Porečje Save. Projektne pogoje je izdalo RS Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save; (št. 35506-3172/2022-3; 19.12.2022), ki je v svojih projektnih pogojih navedel, da je poseg/rekonstrukcija delno v razredu preostale poplavne nevarnosti in da je poseg v prostor, v skladu z Uredbo o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (UL RS št. 89/08 in 49/20), skladno s Prilogo 1 in 2 in ob upoštevanju zahtev iz projektnih pogojev, dovoljen.

Možnost priključevanja na gospodarsko infrastrukturo:

Območje lokacijske preveritve v naravi predstavlja parcele, na katerih že stoji legalno zgrajen objekt z naslovom Usnjarska cesta 1, Kamnik in do njega so že pripeljani vsi komunalni vodi. V nadaljevanju projektiranja bo rekonstruiran objekt priključen na obstoječe komunalne vode. Območje je celovito komunalno opremljeno. Obstoječe kapacitete so glede na načrtovane zahteve ustrezne.



Slika 15: Prikaz območja komunalne infrastrukture (podloga: PISO)

Iz pridobljenih projektnih pogojev izhaja, da ostali nosilci urejanja prostora: Elektro Ljubljana, Komunalno podjetje Kamnik, Telekom Slovenije nimajo zadržkov glede namena posega v prostor, saj je obstoječi objekt že bil priključen na vso komunalno infrastrukturo. Območje je dostopno iz obstoječe LK – 160861 ceste, iz Usnjarske ulice, ki poteka mimo območja lokacijske preveritve. Območje, ki je predmet lokacijske preveritve je v celoti že obstoječe komunalno opremljeno (obstoječi objekt).

6. NAVEDBA SPREJETIH LOKACIJSKIH PREVERITEV, KI SO BILE IZVEDENE PO ZADNJI POSODOBITVI OPN OBČINE KAMNIK

Iz javno dostopnih podatkov prostorskega informacijskega sistema na obravnavanem območju do 17.10.2023 še ni bilo potrjenih lokacijskih preveritev.

7. VELJAVNI PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI

Na območju obdelave lokacijske preveritve velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Kamnik (Ur.l.RS št. 86/2015, sprememba Ur.l.RS št 70/2017 ter sprememba Ur.l. RS št. 163/21).

Skladno z OPN Kamnik se območje lokacijske preveritve umešča v EUP KA-42 s podrobnejšo namensko rabo ZD (druge urejene zelene površine). Na območju lokacijske preveritve stoji legalno zgrajen objekt, z naslovom Usnjarska cesta 1, Kamnik.

Strateški del Odloka o OPN Občine Kamnik se med drugim podaja naslednje usmeritve:

11.člen spodbuja prenovo mesta Kamnik, predvsem njegovega starega mestnega jedra

22.člen - zagotavljanje dostopnosti do reke in vzpostavitev zelenega pasu ob reki, v nadaljevanju omogočena peš pot in kolesarski stezi (ena od dveh samostojnih kolesarskih poti Ljubljana-Kamniška Bistrica) Predlagana rešitev omogoča dostop do reke preko podhoda v nivoju pritličja objekta; Dostop do reke na severni strani ni možen, ker je prevelika višinska razlika med temeljem mostu in območjem ob reki (grajenje brez arhitekturnih omejitev).

23.člen - Javno parkirišče znotraj območja lokacijske preveritve bo zasnovano tako, da zaradi svoje neposredne bližine pomembno prispeva k oživljanju starega mestnega jedra Kamnika. Dejavnost lekarne krepi mestotvorno funkcijo. Mestotvorne funkcije so tiste, ki mestu prinašajo dohodek in brez katerih mesto ne bi moglo obstajati. To je med drugim tudi trgovina, obrt, bančništvo, zdravstvo, šolstvo in uprava. Te funkcije mesto in prebivalstvo povezujejo z okolico in odločilno vplivajo na njegov razvoj. Predlagana rešitev to omogoča.

56.člen
Izpolnjen je pogoj za Staro mestno jedro, ki narekuje revitalizacijo degradiranih in neizkoriščenih območij v mestu in uvaja spodbujevalne mehanizme za razvoj centralnih dejavnosti in predlaga razvijanje povezave z neposrednim zelenim in grajenim zaledjem mestnega središča. Predlagana rešitev to omogoča.

72.člen
Podkrepitev reprezentančne funkcije obstoječih mestnih zelenih površin ter oblikovanje nove površine z izrazito večfunkcionalnostjo; ohranja se vegetacijski pas ob reki; vzpostavi se peš in kolesarske povezave med javnimi površinami mesta, njegovim obvodnim prostorom. Med drugim ta člen določa, da naj se vodni in obvodni prostor z ustreznimi ureditvami približajo meščanom in obiskovalcem ter, da je vzdolž reke zasnovana rekreacijska os, na katero se navezujejo drugi programi mesta. Predlagana rešitev to omogoča.

Izvedbeni del Odloka o OPN Občine Kamnik pa določa naslednje:

Znotraj priloge 2 so za EUP KA 42 in KA 43 definirane usmeritve za izvedbo OPPN.

PRILOGA 2: Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP) za posamezne enote urejanja prostora

Pogoji ki veljajo na območjih predvidenih OPPN:

- Pri pripravi vseh OPPN-jev je obvezno poleg usmeritev za posamezni OPPN iz spodnje tabele predvideti enotno oblikovanje in postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe.

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 enoti KA-42 se načrtuje celovito, pri čemer je treba posebno pozornost nameniti povezavi načrtovanega parka preko zelenih sistemov in javnih ter skupnih površin do robnih enot ter do starega mestnega jedra.* Obstoječe zelene površine se ohranja.	

							Upoštevati usmeritve iz 161. člena odloka.	
KAMNIK	KA-43	SS	OPPN				Upoštevati usmeritve iz 161. člena odloka. Rešitve za revitalizacijo območja se pridobijo z natečajem. Razpis natečaja mora upoštevati usmeritve strokovnih podlag za mestno jedro. Revitalizacija območja se lahko načrtuje z upoštevanjem obstoječih ali z načrtovanjem novih objektov. Višinski gabarit območja naj se ne viša. Ohranja se drevored ob Usnjarski cesti, ki naj se z zelenimi ureditvami poveže z območjem ob Kamniški Bistrici (območje KA -42). Na območju so do izdelave OPPN dovoljena redna vzdrževalna dela ter ureditve peš in kolesarskih poti, pod pogojem, da ne bodo onemogočale izvedbe predvidenega izvedbenega načrta. Hkrati z izdelavo OPPN je treba urediti tudi območje KA-42.	

Iz usmeritev iz tabele 2 za obe EUP 42 in 43 ni posebej predvidenih posebnih prostorsko izvedbenih pogojev – PPIP, niti niso posebej določeni urbanistični faktorji FR,FI, FZP, zato je smiselno, da PPIP občina določi v sklepu lokacijske preveritve v zakonsko dovoljenem obsegu.
OPN Občine Kamnik v 16. poglavju določa Podrobne prostorsko izvedbene pogoje na območjih predvidenih OPPN, vendar so v 199. členu določeni tudi Prostorsko izvedbeni pogoji do sprejema OPPN. Tako je skladno s prvim odstavkom mogoče v območjih urejanja prostora, kjer je predvidena izdelava OPPN, do izdelave le-teh, dopustno izvajati naslednje gradnje oziroma posege v prostor, v skladu z ostalimi določili OPN Kamnik, če le-te ne bodo ovirale kasnejšega načrtovanja in izvedbe gradenj načrtovanih s predvidenim OPPN:

- Vzdrževanje obstoječih legalno zgrajenih objektov.
- Gradnje na parcelah obstoječih legalno zgrajenih objektov, ki jih je možno izvajati na podlagi zakona brez gradbenega dovoljenja v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji za določeno namensko rabo enote urejanja prostora.
- Gradnje, rekonstrukcije in vzdrževanja komunalne in energetske infrastrukture za oskrbo obstoječih objektov.
- Odstranitev objektov, razen v območjih kulturne dediščine, kjer je odstranitev objektov dopustna samo, če strokovne podlage izdelane v vsebini in obsegu kot jih določajo posebni PIP za posamezne EUP, dopuščajo odstranitev objektov.

161. člen OPN podaja usmeritve za pripravo projektnih pogojev na območju Mestnega jedra, ki jih je podrobno določajo projektni pogoji ZVKDS OE Kranj, ki so bili pridobljeni pred izdelavo potrjene idejne zasnove.

8. NAVEDBA INDVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP

S tem, ko se na obravnavanem legalno zgrajenem objektu dopusti rekonstrukcija, se upošteva 21.člen ZUrep-3, poseg je dopusten, ne glede na prostorske izvedbene akte.

Na območju LP se dovoli odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev in sicer v Prilogi 2: Usmeritve za OPPN ter prostorski izvedbeni pogoji (PIP) za posamezne enote urejanja prostora (za EUP KA-42), OPN Kamnik. Odstopanje je namenjeno doseganju gradbenega namena pobudnika lokacijske preveritve. Odstopanje, ki se dopusti so to LP je, da se na parc. št. 161/5, 161/2, 1504/57, vse k. o. 1911-Kamnik dovoli rekonstrukcija in sprememba namembnosti (opusti se industrijska namembnost) na legalno zgrajenih objektih.

Na območju, ki je predmet te LP so izključujoče dejavnosti: trgovina na debelo, bivanje, poslovne dejavnosti, proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje.

Indvidualno odstopanje od obstoječe namembnosti objekta, ki legalno stoji na predmetni lokaciji je opustitev industrijske dejavnosti. Ostale obstoječe dejavnosti se razširijo na celoten objekt.

V tem EUP so med dovoljenimi vrstami zahtevnih in manj zahtevnih objektov dovoljeni le 24122-drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (igrišča na prostem)

Indvidualno odstopanje od podrobnih izvedbenih pogojev iz 189 člena OPN Občine Kamnik; s to LP je predvidena rekonstrukcija legalno zgrajenega objekta z dejavnostmi 12203-Druge poslovne stavbe. Namembnost dejavnosti v objektu se ne spreminja, razen odstranitev industrijske dejavnosti.

Skladno s podrobnimi PIP je na tem območju dovoljena le gradnja infrastrukturnih objektov in naprav, ki so v javnem lokalnem interesu, predmet te LP pa je rekonstrukcija obstoječega legalno zgrajenega objekta, kar je individualno odstopanje od podrobnih PIP, dopušča nam jo ZUrep-3.

Z lokacijsko preveritvijo se za investicijsko namero dopusti izvedba rekonstrukcije, ob upoštevanju kulturno varstvenih projektnih pogojev, pri čemer se za rekonstrukcijo določi enak termin, kot je določen v gradbenem zaklonu GZ-1.

Skladno s 136.členom ZUreP-3 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev) v primeru, da zaradi objektivnih okoliščin investicijska namera ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev, bo občina s to lokacijsko preveritvijo določila tudi posebne prostorsko izvedbene pogoje (PPIP) za izvedbo namere investicije za območje KA-42-Priloga 2 OPN Občine Kamnik, ki je predmet te lokacijske preveritve.

9. UTEMELJITEV, DA INDVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV (PIP) NE ZAHTEVA DRUGAČNE NAMENSKE RABE PROSTORA

Predviden poseg, ki je predmet elaborata lokacijske preveritve, pomeni individualno odstopanje od podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev v EUP KA-42 za podrobnejšo namensko rabo ZD - Zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo, z osnovno dejavnostjo: zaščitna ali druga funkcija zelenih pasov. Vrste objektov, ki so na tej namenski rabi prostora dovoljene, so samo drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (igrišča na prostem).
Od sprejema OPN v 2015, ko je že stal obstoječ legalno zgrajen objekt z industrijsko, trgovsko in poslovno dejavnostjo, se še ni izkazalo, da bi bile izražene namere ali interesi za ureditev obravnavanega območja v zelene površine.

Iz zgoraj navedenega **izhaja omejujoča okoliščina v zvezi z lokacijo**, da na območju s podrobnejšo namensko rabo ZD - Zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo, rekonstrukcije objektov (skladno z ZGO-1) niso predvidene in s tem predmet lokacijske preveritve (rekonstrukcija legalno zgrajenega objekta) ni možen.
Glede na ZUreP-3, skladno z 21.členom, pa je na obstoječih legalnih objektih rekonstrukcija možna.
Predmet te lokacijske preveritve je individualno odstopanje oziroma uskladitev OPN in ZUrep-3. **Zaradi individualnega odstopanja - možnosti rekonstrukcije legalno zgrajenega objekta in uskladitve pojma**

rekonstrukcije, se namenska raba prostora ne bo spreminjala. S to lokacijsko preveritvijo se bo odpravila medsebojna neskladnost podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v PIA.

Skladno z 199.členom OPN (prostorsko izvedbeni pogoji do sprejetja OPPN) je v območjih urejanja prostora, kjer je predvidena izdelava OPPN, do njegovega sprejetja možno le vzdrževanje obstoječih legalno zgrajenih objektov, in gradnja na parcelah obstoječih legalno zgrajenih objektov, ki jih je možno izvajati brez gradbenega dovoljenja ter gradnje, rekonstrukcije in vzdrževanje komunalne in energetske infrastrukture. Možne so tudi odstranitve objektov, razen v območju kulturne dediščine, kjer je odstranitev objektov dopustna pod določenimi pogoji.
Obstoječega objekta zaradi popolne dotrajanosti ni možno urediti samo z vzdrževalnimi deli, ravno tako ga z vzdrževalnimi deli ni možno izvesti kot energetsko varčen objekt. Z rekonstrukcijo se bodo uporabili gradbeni materiali ter tehnične in tehnološke rešitve, ki med pripravo OPN niso bile znane, so pa ustrezne od predpisanih z vidika doseganja cilja urejanja prostora, varstva okolja in predvsem učinkovite rabe energije.

Tako za KA-42 in KA-43 je v OPN navedeno, je treba prostorske ureditve v obeh enotah načrtovati hkrati in celovito, da se mora ohranjati zelene površine in da je potrebo upoštevati usmeritve iz 161.člena OPN (usmeritve za pripravo projektnih pogojev na območju Mestnega jedra).
Že nekaj časa so izraženi interesi, da se prenovi obstoječi objekt nekdanjega kompleksa Meso Kamnik, vključno z zelenimi in drugimi utrjenimi bivalnimi površinami.
Do sedaj pa še niso izkazane namere po preobrazbi območja kompleksa Alprem Kamnik v območje stanovanjskih površin in kot kaže glede na nedavne namestitve sončnih panelov na strehe proizvodnih prostorov, se območji še dolgo ne bosta urejali z OPPN.
Na območju EUP KA-43 je v obstoječem bivšem kompleksu Alprem razvijajoča se podjetniška cona z malimi start up razvojnimi podjetji.

Skladno z OPN Kamnik je južno območje od predmeta te LP namenjeno območju stanovanj s podrobno namensko rabo SS-stanovanjske površine, vzdolž katere se v ozkem pasu vleče območje ZD-zelene površine. Glede na to, da je predmet te LP na severnem začetku območja KA-42 in glede na njegove »omejitve« (na vzhodni strani reka, na severni strani križišče in na vzhodni strani občinska cesta, je možno zaključiti, da indvidualno odstopanje, ki je predmet te LP ne bo vplivalo na predviden OPPN za območje KA-42 in KA-43. S predmetno lokacijsko preveritvijo investicijske namere izkazujejo, da zakonito zgrajen objekt bivšega Mesa Kamnik z rekonstrukcijo pridobi nove vsebine, ki so izkazano mestotvorne in pomembno prispevajo k oživitvi starega mestnega jedra Kamnik.

S tem individualnim odstopanjem bo dosežen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, ki sledi 9.členu OPN (vizija prostorskega razvoja), ki ima vizijo ohranjati vlogo zgodovinskega in kulturnega središča severno-ljubljanske regije, ob ohranjanju izjemnih naravnih kvalitet (zeleni pas ob reki), krajinskih vrednot in stavbne dediščine (objekt te LP je v območju varovanja kulturne dediščine). Ob tem pa je zgolj z rekonstrukcijo možno zadostiti vsem bistvenimi zahtevami, ki jih narekuje GZ-1.
Dejansko stanje objekta je prikazano v točki 11 - fotografije obstoječega objekta.
Poleg tega bo gradbeni namen dosežen z oživitvijo lokacije, z ustvarjanjem zelenih površin ob reki, z izvedbo dostopne in kolesarske poti ob reki in z ureditvijo obstoječih pripadajočih parkirišč.
Poleg tega se bo z lokacijsko preveritvijo dopustilo odstopanje od podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev na zemljišču z obstoječim objektom, ker gre za rekonstrukcijo, ki pomeni spremembo gabaritov,

oblike, namembnosti in zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvinimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

Nameravana gradnja v nobenem primeru ne bo spremenila načrtovanega videza območja, skladno z navodili kulturnovarstvene službe bo predmet LP ohranjal višino obstoječega objekta, ohranjal bo veduto na grajski hrib Malega gradu in na staro mestno jedro. Z vzpostavitvijo zelenega pasu ob reki bo kvalitetno doprinesel k izgledu mesta in povezal mestno jedro z reko, kar sedaj ni možno.

Niti ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer, saj je trenutno *črna jama kriminala*, po izvedbi predmeta LP pa bo v objektu javni program (lekarna,…trgovina, tudi že obstoječa trgovina z mesom lokalnega ponudnika), znotraj parcele bo parkirišče. Vzdolž zelenega pasu ob reki bo sprehajalna pot, z visokim drevjem in klopcami pod njimi.

Objekt, ki je predmet te LP, s svojim oblikovanjem in upoštevanjem usmeritev s strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine (projektni pogoji so že pridobljeni, oblikovanje je že usklajeno) **ne bo povzročal motečega vpliva na podobo naselja in kraja, celo bistveno ga bo izboljšal.**

10. OPREDELITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA

V 136.členu ZUreP-3 je podrobno določeno »individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev«:

1. Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.	Investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorsko izvedbeni pogojev iz OPN. Občina bo zato s predmetno lokacijsko preveritvijo za EUP KA-42 določila posebne prostorsko izvedbene pogoje za izvedbo predmetne investicijske namere.

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.;* *-medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.*	Objektivne okoliščine so medsebojna neskladnost prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v PIA, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta. Za namen investicijske namere lokacijska preveritev usklajuje terminologijo z GZ-1 in ZUreP-3 kar se tiče termina rekonstrukcija. Za namen pridobitve gradbenega dovoljenja bo potrebno pridobiti pozitivno mnenje pristojne spomeniške službe, ki je že podala projektne pogoje in določajo odstranitev vseh nadstreškov teras, kar pomeni, da je potrebno ob rekonstrukciji samo stavbo zmanjšati. Kot spremenjeni PIP bo dovoljena rekonstrukcija, s terminologijo po GZ-1: *»rekonstrukcija je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta, pri čemer se spreminjajo njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ali izvedejo druge izboljšave, pri*

	čemer se mora ohraniti vsaj del konstrukcijskih elementov obstoječega objekta, in se gabariti objekta praviloma ne povečajo, lahko pa se zmanjšajo. Povečanje gabaritov je v okviru rekonstrukcije mogoče le zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev. Rekonstrukcija je tudi takšna sprememba namembnosti, zaradi katere se objekt razvrsti v višjo vrsto zahtevnosti v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje;« in bo nadomestila termin rekonstrukcije po OPN Kamnik: *»Rekonstrukcija objekta je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer pri stavbah ne gre za bistveno spremembo v zvezi z velikostjo, če se njena prostornina ne spremeni za več kakor 10 %.«*
(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če: *-gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;* *-gre za nadomestno gradnjo;* *-investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.*	Občina bo z elaboratom lokacijske preveritve dopustila odstopanje od PIA, saj gre za območje z obstoječim objektom, prav tako pa nameravana rekonstrukcija pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev. Pri predmetni investicijski nameri oz. rekonstrukciji gre za uskladitev obstoječega stanja stavbe z vsemi 8 bistvenimi zahtevami iz gradbenega zakona, ki so: 1. mehanska odpornost in stabilnost, 2. varnost pred požarom, 3. higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja, 4. varnost pri uporabi, 5. zaščita pred hrupom, 6. varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije, 7. univerzalna graditev in uporaba objektov ter 8. trajnostna raba naravnih virov
(4) Individualno odstopanje je dopustno, če: *ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;*	*Individualno odstopanje <u>NI</u> v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;* *se z njim LAHKO DOSEŽE gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem*

se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine; *ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;* *ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.*	*upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja NE BO SPREMENILA načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, KVEČJEMU MOČNO IZBOLJŠALA.* *NE ZMANJŠUJE možnosti pozidave sosednjih zemljišč;* *NI V NASPROTJU s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.*

11. UTEMELJITEV NAMENA IN CILJA LOKACIJSKE PREVERITVE

Na obstoječih parcelah pobudnika je obstoječ objekt, zgrajen z gradbenim dovoljenjem, št. 351-306/81-4/50, 5.5.1982, ki ga je izdala Skupščina Občine Kamnik ter Odločba št. 351-306/81-4/50, 20.5.1983, s katero se dovoljuje uporabo prve faze preureditvenih del obstoječih prostorov ter Odločbo št. 35100-0306/81-5/19 (18.01.2001) za drugo fazo.

Namembnost objekta na naslovu Usnjarska 1 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 m2. Objekt ima številko stavbe 755, SID (identifikator) 22356308, velikost zemljišča pod stavbo 1.355,20 m2 in vpisano dejansko rabo poslovna stavba (vir: e-prostor). Obstoječa etažnost objekta je različna, prilagojena načrtovani dejavnosti v posameznih delih načrtovane stavbe. Severni del objekta ima etažnost K+P+N+M, južni del pa P oziroma P + N + podstrešje.

Predhodno je bila izdelana IDZ št. 08/2022 in pridobljeni projektni pogoji naslednjih nosilcev urejanja prostora:

- ZVKDS Območna enota Kranj (št. 35101-1179/2022-5; 15.3.2023), iz katerih izhaja, da ima objekt neposreden vpliv na varovano veduto kulturnega spomenika mestnega jedra Kamnik, zato predlagajo ohranitev volumnov, višin in razmerij. Predlagajo spremembe v smeri izboljšanja oblikovanja in razmerij ter prilagoditvi varovani historični arhitekturi.
  Ob upoštevanju OPN Občine Kamnik (Ur.l.RS št. 86/2015)-160. in 161.člen, ter 134.člena ZVKD-1 (Ur.l. RS št 16/08 (varstveni režim obstoječih nepremičnih spomenikov) in z upoštevanjem Strokovnih zasnov varstva kulturne dediščine Občine Kamnik iz februarja 2008, ni zadržkov za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti dela obstoječega objekta.
- RS Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save; (št. 35506-3172/2022-3; 19.12.2022) je v svojih projektnih pogojih navedel, da je poseg/rekonstrukcija delno v razredu preostale poplavne nevarnosti in da je poseg v prostor, v skladu z Uredbo o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (UL RS št. 89/08 in 49/20), skladno s Prilogo 1 in 2 in ob upoštevanju zahtev iz projektnih pogojev, dovoljen.
- ostali nosilci urejanja prostora: Elektro Ljubljana, Komunalno podjetje Kamnik, Telekom Slovenije nimajo zadržkov glede namena posega v prostor, saj je obstoječi objekt že priključen na vso komunalno infrastrukturo.

Obstoječi poslovni objekt Usnjarska cesta 1 je pretežno prazen in zapuščen, razen manjšega dela, ki je delujoča manjša trgovina z mesom in mesnimi izdelki. Zapuščen del ni zavarovan ter se v njem občasno zadržujejo neznanci, ki povzročajo škodo, v objektu se izvaja kriminal, občasno so se zgodili tudi požari.

Pobudnik ima za izvedbo investicije, kar je predmet te lokacijske preveritve, znanega investitorja, Mestne lekarne Kamnik. 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. Mestne lekarne že dlje časa znotraj starega mesta iščejo zadostne površine, ki bi zadoščale za celotno upravo Mestnih lekarn. Mestne lekarne združujejo občine: Moravče, Komenda, Kamnik, Domžale in imajo v vseh teh krajih tudi enote lekarn.
Lekarniška dejavnost predstavlja javno službo, ki jo kot tako lahko izvajajo le javni lekarniški zavodi ali koncesionarji. Dodatno je potrebno upoštevati dejstvo, da je Občina Kamnik ena od ustanoviteljic Javnega zavoda Mestne lekarne, zato ima pravico in dolžnost v skupnem javnem zavodu zagotavljati izvajanje lekarniške dejavnosti na svojem območju.

Načrtovana stavba bo razdeljena na dva oblikovna volumna. V pritličju severnega oblikovnega volumna objekta bo trgovska dejavnost (lekarna), v nadstropju pa bodo upravni prostori (pisarne). Prehod med obema oblikovnima volumnoma v nivoju pritličja bo namenjen dostopu do reke, saj zaradi arhitektonskih ovir obstoječega stanja objekta (temelj mostu, lastništvo,..), drugje ni možno.
V pritličju južnega oblikovnega volumna bodo oficina/prodajalna lekarne, shramba in laboratorijski del, v mansardi pa upravni prostori lekarne. S sodobno tehnologijo »drive-in« ponudbe bo lekarniška ponudba bistveno doprinesla k manjšim potrebam po stalnih parkiriščih, kar pomeni da bodo površine za mirujoči promet manjše. Obstoječi objekt razpolaga s pripadajočimi zunanjimi površinami, na katerih bo mimo »drive-in« dovoza zagotovljen krožni promet in zadostno število parkirnih mest. Na lokaciji je že izvedena vsa potrebna komunalna infrastruktura. Obravnavana lokacija ima odlične pogoje za dolgoročno oživitev mestotvorne dejavnosti v tem objektu.
S predmetnim posegom bo uredilo sedaj zelo degradirano območje, občina pa bo zagotovila ohranitev dejavnosti upravnega sedeža Mestnih lekarn Kamnik v Kamniku, kar je ključno za razvoj mesta in je v javnem interesu. Rekonstrukcija objekta nikakor ne predstavlja medsebojnih konfliktov, stavba je že sedaj umeščena tako, da lahko ob rekonstrukciji samostojno funkcionira, brez motečih vplivov na ostala območja ali objekte v soseščini. V neposredni bližini je trgovina Spar, stanovanjsko poslovna soseska Mali grad, za katero se že pripravlja faza širitve, zato bo dejavnost lekarne delovanje dela mesta še bolj podprla. Sama arhitekturna zasnova objekta omogoča vzpostavitev dostopa do reke in zelenega pasu, kar do sedaj ni bilo omogočeno. Zunanja ureditev omogoča potrebna javna parkirišča na samem robu ob vstopu v peš cono mestnega jedra. Kulturno spomeniško podprto arhitekturno oblikovanje bistveno doprinaša k izboljšani veduti na staro mestno jedro. Potrjena idejna zasnova še naprej upošteva tudi služnostno pravico poti za hojo in vožnjo z vsemi prevoznimi sredstvi preko severozahodnega dela služeče nepremičnine parc.št. 161/5 k.o. Kamnik v širini 3,5 m, v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine s parc.št. 173/1 k.o. Kamnik.

Objekt, grajen skladno z normativi gradnje v začetku osemdestih, je zaradi nevzdrževanja, zamakanja meteorne vode in zaradi vandalizma, popolnoma dotrajan, neprimeren za uporabo, ni energijsko učinkovit in ga je potrebno z rekonstrukcijo uskladiti z zadnjimi smernicami in zakonodajnimi zahtevami gradbene stroke.
Postopek lokacijske preveritve se izvede skladno z Zakonom o urejanju prostora 3 (ZUreP-3_Ur.l.RS, št. 199/2021, 134. in 136.členom) na pobudo investitorja (v nadaljevanju pobudnik).

Prednosti predvidenega posega v prostor:

- investitor posega je znan: Mestne lekarne Kamnik
- poseg omogoča sanacijo degradiranega območja in objekta (vandalizem, kraja električne energije, občasni požari). Po izvedbi posega in dokončni ureditvi bo uredil in oblikovno dopolnil pogled na Mali grad in staro mestno jedro
- znotraj površin zunanje ureditve ob rekonstruirasnem objektu bodo zagotovljena dodatna parkirišča, namenjena tudi obiskovalcem centra mesta
- na območju lokacijske preveritve se zagotavlja javni, mestotvorni program; Mestne lekarne Kamnik
- omogočen bo dostop do reke in vzpostavljen zeleni pas ob reki
- območje je že sedaj zadostno komunalno opremljeno, kar izhaja tudi iz pridobljenih projektnih pogojev nosilcev urejanja prostora.

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 Mestnih lekarn v Kamniku in predvsem urediti degradirano območje.

Opis skladnosti glede nepotrebnosti izvedbe nove ali povzročitve bistvenega povečanja obremenitve komunalne infrastrukture

Glede na to, da je bil na obravnavanih zemljiščih obstoječ industrijski objekt nekdanje klavnice, ki je bil v času delovanja primerno vzdrževan, vključno s komunalno infrastrukturo, rekonstrukcija objekta z namen umestitve uprave Metnih lekarn in mestne lekarne ne predvideva izvedbe nove ali povzročitve povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme. To je razvidno tudi iz pridobljenih projektnih pogojev na IDZ s strani pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Fotografije obstoječega objekta







Fotografija 16: Fotografije trenutnega stanja objekta, ki izkazujejo, da obstoječi objekt nikakor ne izpolnjuje bistvenih zahtev, ki jih narekuje zakon.

12. OPREDELITEV INDVIDUALNEGA ODSTOPANJA

Skladno s poglavjem 2.5. Lokacijska preveritev, Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) v nadaljevanju ZUreP-3, je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora ali kot sledi iz druge alineje 134.člena ZUreP-3 (namen lokacijske preveritve) da »za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN«.
136.člen ZUreP-3 podrobneje opredeli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. Če investicijska namera, zaradi objektivnih okoliščin, ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Prav tako lahko občina skladno z 1.odstavkom 136.člena ZUreP z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Objektivne okoliščine po ZUreP-3 so natančneje navedene in argumentirane v tabeli, v nadaljevanju:

13. UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

Lastnik obravnavanega zemljišča je Občina Kamnik, ki je zemljišče odkupila od nekdanjih lastnikov Farme Ihan z namenom, da bo na tem zemljišču zagotovila mestotvorni program. Mestne lekarne Kamnik, ki imajo sedež v premajhnih prostorih na Šutni, že nekaj časa znotraj občine iščejo ustreznejši prostor. V zadnjih dveh letih so tako preverili možnost izvedbe na treh lokacij, za katere se je izkazalo, da zaradi prostorskih možnosti ali pa pravnih dejavnikov niso ustrezni.
Obstoječi legalno zgrajen objekt nekdanjih klavnic, oziroma rekonstrukcija le tega, bi bil ustrezen za njihovo dejavnost. Je v neposredni bližini centra mesta, lahko dostopen iz vseh smeri, zunanja ureditev omogoča drive-in poslovanje, kar je ugodno, znotraj parcele je možno organizirati dostavo in zadostno število parkirnih mest.
Lekarniška dejavnost predstavlja javno službo, ki jo kot tako lahko izvajajo le javni lekarniški zavodi ali koncesionarji. Dodatno je potrebno upoštevati dejstvo, da je Občina Kamnik ena od ustanoviteljic Javnega zavoda Mestne lekarne, zato ima pravico in dolžnost v skupnem javnem zavodu zagotavljati izvajanje lekarniške dejavnosti na svojem območju (drugi odstavek 27. člena Zakon o lekarniški dejavnosti (Uradni list RS, št. 85/16, 77/17, 73/19 in 186/21)). Občina Kamnik bo za potrebe izgradnje lekarne podelila stavbno pravico na podlagi postopka neposredne pogodbe, dogovori med Mestnimi lekarnami Kamnik in Občino Kamnik.

Zakonska podlaga	**Opis skladnosti**
Zurep-3: 21.člen (racionalna raba prostora)	
»(6) Ne glede na prejšnji odstavek, se pri izvajanju posegov iz prejšnjega odstavka upoštevajo določbe prostorskih izvedbenih aktov glede oblikovanja objektov in morebitne zahteve glede pridobitve mnenja ali soglasja s	**DA** **Objekt je znotraj vplivnega območja kulturnega spomenika Mestno jedro Kamnik, zato bo rekonstruiran objekt oblikovan skladno z zahtevami s področja varstva kulturne dediščine. Z rekonstrukcijo bo spremenjena oblika, velikost namembnost in samo oblikovanje objekta, skladno z zahtevami varstva kulturne dediščine. Sprememba**

področja varstva kulturne dediščine.«	**gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza sledi zahtevam prostorskega akta (161. člen OPN Kamnik)**
ZUrep-3: 136 člen (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)	
(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.	**ZUreP-3 omogoča rekonstrukcijo legalno zgrajenih objektov. Objekt, ki je predmet predmetne lokacijske preveritve (LP) je legalno zgrajen.** **Za območje, ki je predmet predmetne LP, posebni prostorski izvedbeni pogoji niso določeni.** **Občina bo s predmetni LP določila posebne prostorske izvedbene pogoje za območje KA - 42.**
(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;	**DA** **- na vzhodni strani lokacije je obstoječa brežina hudourniške reke Kamniške Bistrice oporni zid, ki ga je potrebno celovito obnoviti, sploh po zadnjih poplavah** **- obstoječa služnost dostopa v korist parcele na južni strani je pogojno (zaradi gabaritov objekta, omogočen samo dostop, ne pa tudi dovoz) izvršljiva, zaradi česar je otežena raba sosednjega zemljišča** **- adaptacija objekta pod veljavnimi pogoji bi zaradi obstoječih neustreznih energijskih karakteristik objekta povzročila nesorazmerne stroške (prevelik objekt, nezmožnost zagotavljanja parkirišč, slaba obstoječa zasnova v energijskem smislu. Izkustveno se objekt lahko umesti v energijski razred G: od 210 do 300 in več kWh/m2a;** **- obstoječa trgovina ima vhod neposredno iz križišča kar ni varno; dostavno vozilo do trgovine nima urejenega parkirišča** **- objekt ni skladen z zahtevami Zavoda za varstvo kulturne dediščine, tako oblikovanje, kot tudi namembnost, saj je namembnost dela objekta še vedno industrijska (klavnica) kar ne sodi v mestno jedro. Obnova objekta s prilagoditvijo oblikovanja zahtevam s področja varovanja kulturne dediščine bi povzročila nesorazmerne stroške gradnje.** **- lokacijsko je lega površin, v OPN Kamnik namenjenih za »zelene površine« neustrezna, saj je utesnjena med reko in Usnjarsko ulico ter v pretežnem delu dneva osenčena zaradi topografskih razmer vzpetine Stari Grad**
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN	**DA** **Obstoječ objekt je popolnoma neizoliran, kletne prostore zaliva voda, na določenih mestih je podrta streha in so močno izrazite poškodbe same konstrukcije zaradi**

niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;	**meteorne vode, uporabljeni so materiali in tehnične rešitve iz 80-ih let. Z obnovo ga nikakor ni možno prilagoditi tehničnim in tehnološkim rešitvam, obnovljivim virom energije, nikakor ne ustreza sodobnim zahtevam Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah, ki med pripravo OPN še ni bil veljaven.** **Z rekonstrukcijo bo možno uporabiti sodobne izolacijske materiale, sanirati zid ob reki, zadostiti sodobnim trendom učinkovite uporabe v stavbah in s tem izboljšati varstvo okolja** **Pri pripravi OPN občina ni upoštevala možnosti rekonstrukcije na legalno zgrajenih objektih, ki jo zagotavlja ZUrep-3. V tem segmentu OPN ni usklajen z ZUreP-3; zato tudi PPIP ne upošteva možnosti rekonstrukcije legalno zgrajenih objektov, pri čemer je pojem rekonstrukcije po OPN neskladen s pojmom rekonstrukcije po Gradbenem zakonu – GZ-1.** **Veduta na mesto, kar je ena od zahtev zavoda za varstvo kulturne dediščine, je z obstoječim objektom neprimerna. V času gradnje objekta z industrijo, varovanje mestnega jedra ni bil dejavnik, objekt s svojo industrijsko dejavnostjo je stal že pred izvedbo OPN.** **Znotraj parcele zaradi obstoječe velike pozidanosti ni možno zagotoviti zadostnih površin za parkiranje in manipulacijo in s tem omogočiti delovanje dejavnosti. Ker ni parkirnih mest znotraj parcele, se uporabljajo javne površine za mirujoči promet znotraj centra mesta, ki pa so že tako preobremenjene** **- dostop do reke in izvedba kolesarske steze med reko in starim mestnim jedrom, kot jo predvideva 22.člen OPN, ni izvedljiv**
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	**Posebni prostorski izvedbeni pogoji za obravnavano območje niso določeni** **S to LP bo v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih za obravnavano območje omogočena rekonstrukcija legalno zgrajenega objekta, kot jo predvideva ZUreP 3 ter po terminologiji GZ-1, na ta način bo tudi s tem bo odpravljena neskladnost med OPN Kamnik in ZUreP-3 oz. GZ-1.**
(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če:	
- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta	**Da.** **Gre za rekonstrukcijo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo:** **- gabaritov; objekt se zmanjša, odstranijo se vsi kasneje izvedeni prizidki, posledično se zmanjša faktor zazidanosti**

zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;	**- oblike; ki se prilagodi zahtevam s področja varstva kulturne dediščine, zagotovi se javni dostop do reke in ustvarjanje zelenega pasu ob reki** **- namembnosti; iz objekta se odstrani industrijska namembnost (klavnica) ter ostane izključno poslovna trgovska dejavnost** **- zunanjega videza objekta; prilagodi se zahtevam s področja varovanja kulturne dediščine in zahtevam o učinkoviti rabi energije**
- gre za nadomestno gradnjo	**-**
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.	**-**
(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:	
- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;	**Da.** **Ni v nasprotju z javnim interesom.** **Z lokacijsko preveritvijo se omogoča:** **- javne zunanje in notranje površine; ustrezen dostop do objekta, javni dostop do reke in zelenega pasu ob reki** **V skladu z ZUreP-3, nameni in cilji urejanja prostora, ureditev dela območja EUP KA-42 in rekonstrukcija obstoječe stavbe omogoča kakovostne življenjske razmere in zdravo življenjsko okolje, zagotavlja racionalno rabo prostora, zagotavlja medsebojno dopolnjujoče več-funkcijske razmestitve različnih dejavnosti v prostoru, omogoča univerzalen dostop do družbene in gospodarske infrastrukture in javnih površin, ter zagotavlja trajnostni vidik.** **Zagotavljanje trajnostnega vidika:** **Obstoječ stavbni fond se rekonstruira, namesto industrijske dejavnosti se v njem organizira mestotvorna dejavnost (lekarna, upravni del,…), uporabljeni bodo trajnostni sodobni materiali, ki bodo s svojim vseživljenskim vplivom na okolje, in razgradnjo materialov, čim manjši. Z rekonstrukcijo se zagotovi energetska učinkovitost objekta.** **Za zagotavljanje javnega interesa, ki je lahko opredeljen tudi kot splošen interes organizirane širše skupnosti oziroma dobrobit širše javnosti, ki je nad interesom posameznika, je v postopku obravnave LP predvidena tudi**

	javna obravnava in seznanitev s postopkom LP lastnikov sosednjih zemljišč. **Predmetno individualno odstopanje ni takšnega obsega ali vsebine, ki bi vplivalo na strateške usmeritve OPN Kamnik.** **Predmetno individualno odstopanje je v javnem interesu, ker:** **- lekarna, predvidena v objektu, bo organizirala prodajo tudi po sistemu »drive-in« kar bo povečalo lekarniško dostopnost javnosti ter omogočilo hitrejši opravek, takšna ponudba pa »sprošča« parkirišča znotraj mestnega jedra** **- s prehodom v parterju omogoča dostop do reke in obrečnega pasu, urejeno bo nabrežje reke ter dostopno širši javnosti** **- vzpostavljena bo kvalitetna veduta ne mestno jedro** **- vzpostavljene bodo dejavnosti, ki podpirajo bivanje v mestnem jedru (lekarna, prodajalna svežega mesa lokalnega proizvajalca-je že obstoječe, upravni del,..), ki je del osnovne oskrbe mestnega prebivalstva** **- pozitiven vpliv na aktivno mobilnost (dostopnost za pešce in kolesarje okoliških naselij in centra mesta do lekarne, trgovine…) kar zagotavlja manj okoljske škode** **Dopustno individualno odstopanje:** **- ne spreminja namenske rabe prostora (skladno z ZUreP-3 je omogočena rekonstrukcija na legalno zgrajenih objektih)** **- omogoča časovno in ekonomsko izboljšanje investicijske namere** **- ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora.**
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;	**Da.** **Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih in delovnih razmer ampak jih bo izboljšala. Obstoječ zapuščen objekt, ki je predmet te LP bo izkoriščen, uporabljena bo obstoječa infrastruktura, izboljšana bo dostopnost ter zagotovljena varnost pred požarom.** **Gradbeni namen prostorsko izvedbenega akta bo dosežen z oživitvijo lokacije, z ustvarjanjem zelenih površin ob reki, z izvedbo dostopne in kolesarske poti ob reki in z ureditvijo parkirišč.** **Nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja in ne bo poslabševala bivalnih in delovnih razmer, jih bo pa bistveno izboljšala.** **Ravno tako ne bo povzročala motečega vpliva na podobo naselja, saj bo vpliv objekta na podobo naselja usklajen z kulturnovarstvenimi zahtevami. Predvsem v smislu**

	ohranjanja vedut na staro mestno jedro in usklajenosti oblikovanja z zahtevami iz OPN.
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;	**Da, jih ne zmanjšuje.** **Predmet LP ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Na severu je lokalna cesta, ustrezno široka, na vzhodu je reka Kamniška Bistrica, na zahodu je dokaj nova stanovanjska soseska Mali grad. Na vseh teh sosednjih zemljiščih ni možnosti dodatne pozidave. Na jugu je možnost pozidave sosednje parcele, ki ima dostop preko območja LP (že ustanovljena služnostna pravica); ta dostop je v predlogu LP upoštevan.** **Zeleni pas ob reki in dostopnost do reke se bo nadaljeval na sosednja zemljišča na južni strani.**
- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	**Da.** **Ni v nasprotju s pravnimi režimi.** **Območje se nahaja znotraj varovalnega pasu varovanja kulturne dediščine. Objekt, ki je predmet te LP je s pristojnim zavodom za varstvo kulturne dediščine usklajen, pridobljeni so tudi projektni pogoji, ki so priloženi temu elaboratu.** **Območje je v varovalnem pasu reke Kamniške Bistrice. Za predviden poseg so bili pridobljeni projektni pogoji in s tem znani kriteriji za gradnjo v varovalnem pasu vodotoka.** **Območje je znotraj preostale poplavne nevarnosti (bila je izvedena regulacija struge), niti ni opredeljeno kot erozijsko ogroženo območje**

14. PREDLAGANO ODSTOPANJE OD PIP

Sedanja vsebina usmeritev za OPPN, za območje KA-42; priloga 2, OPN Občina Kamnik:

- PIP: 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 OPN Usmeritve za pripravo projektnih pogojev na območju Mestnega jedra)
- PIPP: Posebni prostorski izvedbeni pogoji niso podani.

Predlog PPIP – Priloga 2, OPN Občina Kamnik

Na območju lokacijske preveritve (parc.št. 161/5, 161/2, 1504/57; vse k.o. Kamnik) *se v veljavnem OPN, predlaga posebne prostorske izvedbene pogoje (PPIP) kot sledi:*

(1) *Na območju lokacijske preveritve (parc.št. 161/5, 161/2, 1504/57; vse 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 šteje rekonstrukcija kot je določena 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 namembnosti stavbe.
- Obstoječ objekt Usnjarska cesta 1 ima neposreden vpliv na varovano veduto kulturnega spomenika mestnega jedra Kamnik Mestno jedro EŠD 213. Sprememba oblike, velikosti, izgleda, v sklopu rekonstrukcije naj sledijo historičnemu oblikovanju in razmerjem, ki so značilni za varovano arhitekturo območja, skladno z 161.člena Odloka o OPN Kamnik
- 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 povezavo javnega obrečnega območja s starim mestnim jedrom
Ureditev naj omogoča pogoje za izvedbo pešpoti in kolesarske steze

- *Zunanja ureditev se načrtuje z načrtom krajinske arhitekture, kjer se predvidi urejene dostope do reke in bogato ozelenitev obrežnega prostora Kamniške Bistrice z navezavo na zeleni sistem širšega območja reke.*

15. PREDLOG SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI

Občinski svet Občine Kamnik je na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št.199/21), na_____seji, dne_____sprejel

SKLEP
o lokacijski preveritvi za EUP KA-42
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 (Ur. l. RS, št 86/2015 in spremembe: Ur.l.RS, št.: 70/2017, 163/21) nahajajo v delu enote urejanja prostora (v nadaljevanju besedila: EUP) KA-42 . Elaborat lokacijske preveritve z ID 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.

Kamnik – 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, 1504/57; vse 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 šteje rekonstrukcija kot je določena 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 značilna za varovano arhitekturo območja, skladno z 161.členom Odloka o OPN Kamnik*
- *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 jedro*
- *Ureditev naj omogoča pogoje za izvedbo pešpoti in kolesarske steze*
- *Zunanja ureditev se načrtuje z načrtom krajinske arhitekture, kjer 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 evidentira v prostorskem informacijskem sistemu z identifikacijsko številko_____

4.člen

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

Številka:_____ Župan:
Datum:_____ Matej Slapar