



Občina Kamnik
Župan

Glavni trg 24 - 1240 Kamnik
tel: (01) 831-81-00 - fax: (01) 831-81-45
e-pošta: obcina@kamnik.si - spletna stran: <http://www.kamnik.si>
ds: 28232801 - tr: 01243-0100002257



Številka: 3505-0004/2016-5/1

Datum: 19. 05. 2017

Na podlagi 50. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. list RS, št. 33/2007) sprejema župan Občine Kamnik

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV K DOPOLNJENEMU OSNUTKU SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPN KAMNIK (SDOPN1)

V času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka SDOPN1 so bile podana naslednje pripombe:

Številka	1
Datum	8.5.2017

Pripomba:

1. Člen 3: Bruto tlorisna površina (BTP): predlagano besedilo določa, da se v BTP štejejo etaže, izračunane po SIST; predlagam, da se natančneje določi, da se v mansardi v BTP šteje le površina prostora s svetlo višina nad 1.60m v skladu s predpisi s področja urejanja nepremičnin, saj GURS upošteva kot uporabno površino dele prostorov v mansardi s svetlo višino nad 1.60m ; taka se doseže skladnost med normativno površino po projektu in normativno površino pri vpisu v uradne evidence.

2. Člen 3: Dvojček je glede na veljavno določilo OPN prosto stoječa stanovanjska stavba. Sestavljata ga dve enaki stanovanjski hiši s po enim stanovanjem... Predlog, da se tekst spremeni v:
» Dvojček je prosto stoječa stavba. Sestavljata ga dve enodružinski hiši, ki stojita druga ob drugi (loči ju le skupni požarni zid) in imata ločeni parceli objekta in ločena vhoda«. Na ta način dosežemo/dovolimo največ dve stanovanjski enoti v polovici dvojčka (kar je realna situacija za kombinacijo bivanja staršev in mlade družine) oz. dopustimo možnost poslovne dejavnosti v enoti dvojčka.

3. Člen 3: Faktor izrabe parcele: za besedilom »zmanjšano za površino kleti« manjka vejica (redakcijska pripomba).

4. Člen 3: Opredelitev pritličja je glede na veljavno določilo OPN v nasprotju z ZGO, ki določa, da je pritličje etaža (del stavbe) s prostori, ki so največ 1.40 m nad nivojem terena in ne 1.00 m, kot govori trenutno besedilo OPN. Ker občina lahko natančneje opredeli pojme, kot jih določa ZGO, je smiselno dodati besedilo, ki bo določalo, da je na nagnjenem terenu pritličje tista etaža, ki je v celoti nad nivojem terena, vkopana etaža pa se imenuje klet; gre za objekte v hribovitih delih občine, ki so zadnje strani vkopani, s prednje v celoti vidni, na dveh stranskih fasada pa delno vkopani (od v celoti vkopanega zalednega dela do vidnega prednjega dela).

5. Člen 3: terasna etaža: opredelitev oz. besedilo je popolnoma enako trenutno veljavnemu besedilu; če gre za napako, objavite pravilno besedilo, če pa ne, te alineje ni potrebno vključevati v spremembo OPN.

6. Člen 3: višina objekta: opredelitev je nejasna; besedilo razumem tako, da je višina določena alternativno (1) da je višina lahko določena z največjo višino slemena ali (2) z etažnostjo. Je to pravilno razumevanje? V tem primeru je sporna navedba, da posamezne etaže ne presegajo 3 metrov, saj ni jasno, na kaj se besedilo nanaša (na svetlo ali etažno višino). V primeru, da gre za etažno višino, je višina 3m problematična, saj se pri stavbah z prisilnim prezračevanjem z rekuperacijo skupna višina medetažne konstrukcije pogosto približa 50cm in tako za svetlo višino etaže ostane le minimalnih 2.50 m (glede na zahteve Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj), želje investitorjev pa pogosto obsegajo več kot minimalno višino prostora. Predlog: največja dopustna višina naj se spremeni na 3.20m.

7. Člen 3: zaselek po veljavnem besedilu OPN: na podlagi česa je določena meja 10 manj zahtevnih objektov za zaselek? Kaj je naslednja stopnja, če se zgradi 11 objekt? Menim da se zato zaselek ne bo spremenil v samostojno naselje in je v tem smislu določitev pojma nepotrebna.

8. Člen 3: Ali črtanje točke 4 v 3. členu veljavnega OPN pomeni, da obseg dozidave oz. nadzidave ni več omejen?

9. Člen 3: Ali črtanje točke 10. pomeni, da pojem »etažnost« v spremenjenem OPN ne obstaja več (da se ohranja le pojem »etaža«)?

10. Člen 6: Se vam zdi novo besedilo 135. člena res dobra premišljeno? Regulacijska linija je namenjena rezervaciji prostora predvsem za javne potrebe (npr. ceste in bodoče sirit ve). Zgolj sosednji že zgrajeni objekti ne morejo biti edina merilo za določanje gradbene meje.

11. 9. člen: redakcijska pripomba: verjetno se nadomestita 4. in 5. alineja (ne 3. in 4.)

12. 10. člen: omejitev velikosti gradbene parcele oz. določitev najmanjše velikosti.

Komentar: Parcela velikosti 600 m² je res lepa parcela, določilo o odstopanju do -10% je zelo koristno, a vseeno je bistveno pomembnejša omejitev s faktorji in nižja meja za minimalno gradbeno parcelo; predlog: minimalna velikost zemljišč za območja izven naselja KA. naj bo najmanj 450 m², kar ob upoštevanju FZ, FI in FZP omogoča gradnjo »običajnih« stanovanjskih stavb z ustreznimi pripadajočimi površinami. V primeru, da se pripomba ne upošteva, je potrebno dopolniti predlagani 9. odstavek tako, da bo zajel naslednjo situacijo: stavbno zemljišče znotraj naselja, ki je manjše od predpisane velikosti in ki meji na sosednje nezazidano stavbno zemljišče, ki ni naprodaj. V takem primeru je namreč gradnja onemogočena, saj ne izpolnjuje pogoja, da zemljišče meji na parcelo obstoječega objekta. S tem pa se OPN oddaljuje od cilja, ki bi mu moral slediti, to je zgoščevanju gradnje znotraj naselij.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

ad 1: Pripomba se ne upošteva.

Pojem bruto tlorisne površine je določen s standardom SIST ISO 9836, ki smo ga dolžni upoštevati, zato z občinskim odlokom definicije pojmov določenih s standardi ne bomo spreminjali. Pojasnilo pripombodajalca o primerjavi uporabne površine v geodetskih evidencah (registru nepremičnin) in bruto tlorisni površini ni ustrezno, saj gre za dve različni površini z različnim izračunom.

ad 2: Pripomba se ne upošteva:

Ključni namen uporabe dvojčka je racionalna izraba prostora z boljšo izkoriščenostjo gradbene parcele na način stikanja ene stranice stavbe, pri čemer pa želimo z gradnjo dvojčkov po velikosti stavb in velikosti parcel slediti morfološki strukturi poselitve s prostostoječimi stavbami. Praviloma je torej enota dvojčka postavljena na manjši gradbeni parceli oziroma je seštevek gradbenih parcel

zaradi stika ene stranice primerljiv z velikostjo gradbene parcele prostostoječe stanovanjske stavbe. Enako je s skupno velikostjo stavbe obeh enot dvojčka skupaj, ki je morfološko primerljiva s prostostoječo stavbo. To je tudi cilj dopustnosti gradnje dvojčkov, ki jih je dopustno graditi v večini stanovanjskih območij.

Dovoljevanje dveh stanovanjskih enot v eni enoti dvojčka bi morfološko dejansko povzročilo dovoljevanje gradnje večstanovanjske (štiri-stanovanjske) stavbe. Glede na dejstvo, da velikost gradbene parcele v OPN Kamnik ni omejena, bi to lahko povzročilo izrazite anomalije v poselitveni strukturi občine Kamnik.

ad 3: Pripomba se upošteva.

ad 4: Pripomba se delno upošteva.

Definicija pojma pritličje se uskladi z definicijo določeno v Zakonu o graditvi objektov. V nagnjenem terenu pa pritličje ne more biti v vseh primerih prva etaža nad vkopano etažo, ki naj bi predstavljala klet. Takšna definicija bi omogočala razlage, da že minimalni vkop etaže v nagnjenem terenu predstavlja klet in da je lahko pritličje prva etaža nad kletjo, ki je v celoti dvignjena nad površino zemeljske površine celo več kot 1,40 m, kar je nedopustno.

ad 5: Pripomba se upošteva.

ad 6: Pripomba se ne upošteva:

Določilo razumete pravilno. Višina stavbe se lahko določa z etažnostjo (predvsem za stanovanjske stavbe) ali z višino v metrih, pri čemer višina pomeni etažno višino. Pripomba se ne upošteva zaradi določbe Prostorskega reda Slovenije. 4. odstavek 90. člena Prostorskega reda Slovenije glasi: »Višinski gabariti za območja stanovanj se lahko opredelijo z ustrezno oznako etažnosti objekta, če posamezne etaže ne presegajo 3 metrov.«

ad 7: Pripomba se ne upošteva:

Definicija naselja je določena s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije in glasi:

Naselje je območje, ki obsega zemljišča, pozidana s stanovanjskimi in drugimi stavbami ter gradbeno inženirskimi objekti in javne površine. Naselje tvori skupina najmanj desetih stanovanjskih stavb. Naselja se med seboj razlikujejo po funkciji in vlogi v omrežju naselij ter velikosti, urbanistični ureditvi in arhitekturi. Na podlagi fizionomskih, morfoloških in funkcijskih meril in kazalcev se naselja razvršča v urbana in podeželska naselja ter vasi.

ad 8: Pripomba se ne upošteva:

Ne. Dozidava in nadzidava kot del gradnje je določena v Zakonu o graditvi objektov. Dozidava in nadzidava je z OPN Kamnik regulirana preko urbanističnih kazalnikov oziroma s prostorskimi izvedbenimi pogoji v sklopu ostalih dopustnih gradenj.

ad 9: Pripomba se ne upošteva:

Ne. Pojem etažnosti se še nadalje upošteva v odloku, vendar le ta že nedvoumno izhaja iz definicije etaže in definicij posameznih etaž (pritličje, nadstropje, ...), zato posebna definicija pojma etažnosti ni potrebna.

ad 10: Pripomba se ne upošteva:

Glede pogojev za regulacijo mej v prostoru imate prav, da zgolj sosednji že zgrajeni objekti ne morejo biti edina merilo za določanje gradbene meje. Zato se umestitev objektov regulira in odmiki od javnih površin regulirajo še na dva načina:

- s podrobnim prostorskim načrtovanjem na območjih, kjer je predpisan OPPN;

- z izdajo soglasja občine in upravljavcev gospodarske javne infrastrukture na območjih, kjer ni predpisan OPPN v skladu z drugimi izvedbenimi določili OPN.

Usmeritev glede regulacijskih mej že zgrajenih objektov pa je izvedbeni pogoj, ki ga mora upoštevati projektant glede na analizirano stanje v prostoru.

ad 11: Pripomba se upošteva:

ad 12: Pripomba se delno upošteva:

Regulacija parcelacije zemljišč in določanja gradbene parcele je eden temeljnih mehanizmov urejanja prostora. Morfologijo poselitve in s tem podobo naselij ključno definira velikost stavb in gostota poselitve, gostota poselitve pa je neposredno povezana z velikostjo gradbene parcele. Morfologija poselitve ustvarja prepoznavno podobo naselij in razpršene poselitve, kar je še posebej pomembno v krajinsko in poselitveno pomembnih in občutljivih območjih, za katere je značilen preplet naravnih vrednot in kulturne dediščine. Takšna območja praviloma gradijo svojo prepoznavnost in možnosti za razvoj predvsem turističnih dejavnosti tudi na prepoznavnosti in kvaliteti grajenega prostora. Ker občina Kamnik sodi krajinsko in poselitveno med najbolj prepoznavna območja v Republiki Sloveniji je regulacija morfologije poselitve za Občino Kamnik izjemnega pomena.

Okvirna velikost parcel za prostostoječo stanovanjsko gradnjo v urbanih naseljih znaša med 500 in 1000 m², medtem ko so okvirne gradbene parcele v podeželskih naseljih še večje. Res pa je, da se v zadnjih dvajsetih letih velikost gradbenih parcel za novogradnje stanovanjskih hiš zmanjšuje. Vzrok je sorazmerno visoka cena stavbnih zemljišč na trgu nepremičnin in tudi strošek komunalnega prispevka. Tako je mnogokrat velikost gradbenih parcel zmanjšana vse do 400 m² ali tudi manj, kar predstavlja praktično spodnji minimum v obsegu katerega je še mogoče zagotavljati gradnjo ustrezno velike stanovanjske hiše vključno s spremljajočimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti, manipulativnimi površinami in potrebnimi zelenimi površinami.

V trenutno veljavnem odloku OPN Kamnik velikost gradbene parcele ni regulirana. Za takšen pristop se je Občina Kamnik odločila predvsem zaradi tega, ker je želela omogočiti gradnjo tudi na lastniških parcelah, ki so manjše od običajnih parcel, vendar dokupi mejnih zemljišč zaradi neustreznih oz. manjkajočih ukrepov zemljiške politike in zaradi prostega trga stavbnih zemljišč, niso mogoči.

Občina je želela s predlagano spremembo vplivati na regulacijo gradbene parcele kot temeljnim elementom urejanja prostora, pri čemer je želela tudi drugače regulirati urbana in podeželska naselja. Glede obravnavane problematike je občina prejela več pripomb, tako glede regulacije velikosti parcele nasploh, kakor tudi glede razlikovanja meril med urbani in podeželskimi naselji. Na podlagi pripomb se je občina odločila, da bo določila glede velikosti gradbene parcele ohranila nespremenjene oziroma da velikosti gradbene parcele z OPN tudi v nadalje ne bo predpisovala. Občina bo morfologijo poselitve še naprej regulirala samo skozi urbanistične kazalnike faktorjev zazidave, faktorjev izrabe, deležev zelenih površin in višine ter namembnosti stavb.

Spremembe glede velikosti gradbene parcele se bodo umaknile iz sprememb in dopolnitev odloka o spremembah in dopolnitvah OPN Kamnik.

Številka	2
Datum	6.5.2017

Pripomba:

Lastnik zemljišč parcelnih števil 573/3, 573/6, 573/11, 573/12, 572/3, 572/5 in 572/7, vse k.o. Kamnik in podaja naslednje pripombe oz. predloge:

1. Pri pregledu grafičnega dela osnutka SD OPN sem ugotovil, da meja kmetijskih zemljišč z oznako K1 posega v parcele st. 573/6, 573/12 in 572/5, vse k.o. Kamnik, ki bi morale biti v celoti gradbene parcele, saj zgrajeni objekti potrebujejo funkcionalno zemljišče. Predlagam, da parcele st. 573/6, 573/12 in 572/5, vse k.o. Kamnik v celoti pripadajo območju z oznako KA-24 SSe. S tem bi se meja kmetijskega zemljišča z oznako K1 prestavila na rob omenjenih parcel.
2. Prav tako bi morale biti zemljišče parcele st. 573/11, k.o. Kamnik v celoti gradbena parcela in NE kmetijsko zemljišče, saj leži v območju stanovanjske površine, v naravi pa predstavlja dovozno cesto do objektov na parcelah 573/6, 573/12 in 572/5, vse k.o. Kamnik.
3. Pri besedilu odloka bi dodal člen, v katerem bi obravnaval tudi že zgrajene objekte v preteklosti, ki še nimajo pridobljenega gradbenega dovoljenja, po sedanjem predlogu pa ne izpolnjujejo vseh kriterijev novogradenj. Predlagam; da bi se gradbeno dovoljenje lahko pridobilo tudi za objekte, ki so v gradbenem območju in so zgrajeni pred letom 1985, vendar pa v celoti ne izpolnjujejo vseh pogojev, navedenih v predhodnih členih odloka.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.**

ad 1 in 2: Pripomba se ne upošteva.

Obseg in vsebina sprememb in dopolnitev OPN Kamnik, ki je predmet tega postopka je bila določena s sprejemom Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Kamnik št. 1 (Ur. list RS št. 44/2016). S sklepom je eksplicitno določeno, da se spremembe ne nanašajo na spremembe namenske rabe iz nestavnih v stavbna zemljišča, zato pripombe v celoti ni mogoče upoštevati.

Pripombodajalec naj poda pobudo za spremembo namenske rabe skladno s proceduro, ki je za spremembe prostorskih aktov določena s predpisi o prostorskem načrtovanju. Glede podrobnosti za podajanje pobud se prosim obrnite na Oddelek za prostor Občine Kamnik.

ad 3: Pripomba se ne upošteva:

Obstoječi objekti, ki so bili zgrajeni po letu 1967 in nimajo pridobljenih ustreznih dovoljenj so nelegalni objekti (črne gradnje). V kolikor so ti objekti postavljeni na stavbnih zemljiščih in skladni s prostorskimi izvedbenimi pogoji določenimi z OPN Kamnik, potem je zanje mogoče pridobiti gradbeno dovoljenje. Potrebno je izdelati projektno dokumentacijo, plačati odškodnino za uzurpacijo in degradacijo ter plačati komunalni prispevek ter pridobiti ustrezno gradbeno in po potrebi uporabno dovoljenje.

V kolikor pa nelegalni objekti niso skladni s splošnimi in podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji določenimi z OPN Kamnik, pa jih ni mogoče obravnavati samo skozi individualni postopek obravnave posamične nepremičnine, nikakor pa ne s splošnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji. Takšen način tudi nima pravne podlage v predpisih o prostorskem načrtovanju in graditvi objektov.

Posamične obravnave nelegalnih gradenj bi bilo mogoče, na območjih stavbnih zemljišč, urediti skozi poseben postopek podrobnega prostorskega načrtovanja z namenom ureditve pogojev za celovito pravno, prostorsko, komunalno in oblikovno sanacijo nelegalnih gradenj.

Številka

3

Datum

10.5.2017

Pripomba:

Občinski svetnik najprej opozarja na kompleksnost in obsežnost občinskega prostorskega načrta in predlaga kar se da jasna določila za posege v prostor.

1. Pripombo podaja na minimalno velikost gradbene parcele, pri čemer predlaga, da naj se ne dela razlik med mestom Kamnik in med drugimi naselji oziroma, da naj bo minimalna parcela na celotnem območju občine Kamnik enaka – 400 m².
2. Veliko območij v OPN je namenjeno centralnih dejavnostim, med katere sodi tudi bivanje. Predlaga, da se bivanje izloči iz centralnih dejavnosti.

Stališče:

Pripomba se delno upošteva.

ad 1: Pripomba se upošteva.

Regulacija parcelacije zemljišč in določanja gradbene parcele je eden temeljnih mehanizmov urejanja prostora. Morfologijo poselitve in s tem podobo naselij ključno definira velikost stavb in gostota poselitve, gostota poselitve pa je neposredno povezana z velikostjo gradbene parcele. Morfologija poselitve ustvarja prepoznavno podobo naselij in razpršene poselitve, kar je še posebej pomembno v krajinsko in poselitveno pomembnih in občutljivih območjih, za katere je značilen preplet naravnih vrednot in kulturne dediščine. Takšna območja praviloma gradijo svojo prepoznavnost in možnosti za razvoj predvsem turističnih dejavnosti tudi na prepoznavnosti in kvaliteti grajenega prostora. Ker občina Kamnik sodi krajinsko in poselitveno med najbolj prepoznavna območja v Republiki Sloveniji je regulacija morfologije poselitve za Občino Kamnik izjemnega pomena.

Okvirna velikost parcel za prostostoječo stanovanjsko gradnjo v urbanih naseljih znaša med 500 in 1000 m², medtem ko so okvirne gradbene parcele v podeželskih naseljih še večje. Res pa je, da se v zadnjih dvajsetih letih velikost gradbenih parcel za novogradnje stanovanjskih hiš zmanjšuje. Vzrok je sorazmerno visoka cena stavbnih zemljišč na trgu nepremičnin in tudi strošek komunalnega prispevka. Tako je mnogokrat velikost gradbenih parcel zmanjšana vse do 400 m² ali tudi manj, kar predstavlja praktično spodnji minimum v obsegu katerega je še mogoče zagotavljati gradnjo ustrezno velike stanovanjske hiše vključno s spremljajočimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti, manipulativnimi površinami in potrebnimi zelenimi površinami.

V trenutno veljavnem odloku OPN Kamnik velikost gradbene parcele ni regulirana. Za takšen pristop se je Občina Kamnik odločila predvsem zaradi tega, ker je želela omogočiti gradnjo tudi na lastniških parcelah, ki so manjše od običajnih parcel, vendar dokupi mejnih zemljišč zaradi neustreznih oz. manjkajočih ukrepov zemljiške politike in zaradi prostega trga stavbnih zemljišč, niso mogoči.

Občina je želela s predlagano spremembo vplivati na regulacijo gradbene parcele kot temeljnim elementom urejanja prostora, pri čemer je želela tudi drugače regulirati urbana in podeželska naselja. Glede obravnavane problematike je občina prejela več pripomb, tako glede regulacije velikosti parcele nasploh, kakor tudi glede razlikovanja meril med urbani in podeželskimi naselji. Na podlagi pripomb se je občina odločila, da bo določila glede velikosti gradbene parcele ohranila nespremenjene oziroma da velikosti gradbene parcele z OPN tudi v nadalje ne bo predpisovala. Občina bo morfologijo poselitve še naprej regulirala samo skozi urbanistične kazalnike faktorjev zazidave, faktorjev izrabe, deležev zelenih površin in višine ter namembnosti stavb.

Spremembe glede velikosti gradbene parcele se bodo umaknile iz sprememb in dopolnitev odloka o spremembah in dopolnitvah OPN Kamnik.

ad 2: Pripomba se ne upošteva.

Klasifikacija namenskih rab prostora in osnovna opredelitev namembnosti in dejavnosti v območjih posamične namenske rabe prostora so opredeljene s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur. list RS št. 99/07). Med osnovne namenske rabe prostora sodijo tudi območja centralnih dejavnosti.

Pravilnik določa da so območja centralnih dejavnosti namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju, pri čemer se po pravilniku območja centralnih dejavnosti delijo na:

- osrednja območja centralnih dejavnosti, kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje;
- druga območja centralnih dejavnosti, kjer prevladuje določena dejavnost, razen stanovanj.

Osrednja območja centralnih dejavnosti so torej namenjena prepletu funkcij s stanovanji in se pojavljajo pretežno v mestnih in krajevnih jedrih, medtem ko so druga območja centralnih dejavnosti namenjena monostrukturni rabi centralnih dejavnosti (npr. šole, vrtci, bolnišnice, ipd.). V osrednjih območjih centralnih dejavnosti bivanja ni mogoče izvzeti, medtem ko v drugih območjih centralnih dejavnosti bivanje že sedaj ni dopustno. Kot druga območja centralnih dejavnosti se v OPN Kamnik pojavljajo naslednje podrobne namenske rabe prostora:

- CDi – območja namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa
 - CDz – območja namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva
 - CDk – območja namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami
 - CDo – območja namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt
-

Številka	4
Datum	10.5.2017
Pripomba:	

Občinski svetnik postavlja vprašanje kako je z območjem smodnišnice in podaja pripombo glede rabe v območjih KA-01, KA-20 in KA-145, ki jih je treba nameniti predvsem upravnim, kulturnim, turističnim in sorodnim dejavnostim.

Stališče: Pripomba ni predmet obravnavanega postopka.

Pripomba ni predmet obravnavanih sprememb in dopolnitev OPN Kamnik. Za potrebe razvoja območja smodnišnice je skladno z OPN Kamnik treba pripraviti ustrezne strokovne podlage, ki bodo predstavljene Občinskemu svetu Občine Kamnik v posebni obravnavi.

Številka	5
----------	---

Datum	10.5.2017
-------	-----------

Pripomba:

Občinski svetnik podaja pripombo na minimalno velikost gradbene parcele, pri čemer predlaga, da naj se ne dela razlik med mestom Kamnik in med drugimi naselji oziroma, da naj bo minimalna parcela na celotnem območju občine Kamnik enaka – 400 m².

Stališče: Pripomba se upošteva

Regulacija parcelacije zemljišč in določanja gradbene parcele je eden temeljnih mehanizmov urejanja prostora. Morfologijo poselitve in s tem podobo naselij ključno definira velikost stavb in gostota poselitve, gostota poselitve pa je neposredno povezana z velikostjo gradbene parcele. Morfologija poselitve ustvarja prepoznavno podobo naselij in razpršene poselitve, kar je še posebej pomembno v krajinsko in poselitveno pomembnih in občutljivih območjih, za katere je značilen preplet naravnih vrednot in kulturne dediščine. Takšna območja praviloma gradijo svojo prepoznavnost in možnosti za razvoj predvsem turističnih dejavnosti tudi na prepoznavnosti in kvaliteti grajenega prostora. Ker občina Kamnik sodi krajinsko in poselitveno med najbolj prepoznavna območja v Republiki Sloveniji je regulacija morfologije poselitve za Občino Kamnik izjemnega pomena.

Okvirna velikost parcel za prostostoječo stanovanjsko gradnjo v urbanih naseljih znaša med 500 in 1000 m², medtem ko so okvirne gradbene parcele v podeželskih naseljih še večje. Res pa je, da se v zadnjih dvajsetih letih velikost gradbenih parcel za novogradnje stanovanjskih hiš zmanjšuje. Vzrok je sorazmerno visoka cena stavbnih zemljišč na trgu nepremičnin in tudi strošek komunalnega prispevka. Tako je mnogokrat velikost gradbenih parcel zmanjšana vse do 400 m² ali tudi manj, kar predstavlja praktično spodnji minimum v obsegu katerega je še mogoče zagotavljati gradnjo ustrezno velike stanovanjske hiše vključno s spremljajočimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti, manipulativnimi površinami in potrebnimi zelenimi površinami.

V trenutno veljavnem odloku OPN Kamnik velikost gradbene parcele ni regulirana. Za takšen pristop se je Občina Kamnik odločila predvsem zaradi tega, ker je želela omogočiti gradnjo tudi na lastniških parcelah, ki so manjše od običajnih parcel, vendar dokupi mejnih zemljišč zaradi neustreznih oz. manjkajočih ukrepov zemljiške politike in zaradi prostega trga stavbnih zemljišč, niso mogoči.

Občina je želela s predlagano spremembo vplivati na regulacijo gradbene parcele kot temeljnim elementom urejanja prostora, pri čemer je želela tudi drugače regulirati urbana in podeželska naselja. Glede obravnavane problematike je občina prejela več pripomb, tako glede regulacije velikosti parcele nasploh, kakor tudi glede razlikovanja meril med urbanih in podeželskimi naselji. Na podlagi pripomb se je občina odločila, da bo določila glede velikosti gradbene parcele ohranila nespremenjene oziroma da velikosti gradbene parcele z OPN tudi v nadalje ne bo predpisovala. Občina bo morfologijo poselitve še naprej regulirala samo skozi urbanistične kazalnike faktorjev zazidave, faktorjev izrabe, deležev zelenih površin in višine ter namembnosti stavb.

Spremembe glede velikosti gradbene parcele se bodo umaknile iz sprememb in dopolnitev odloka o spremembah in dopolnitvah OPN Kamnik.

ŽUPAN
MARJAN ŠAREC



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials 'Š' and 'A' enclosed within a large, sweeping oval stroke.