



Občina Kamnik

Župan

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



LET MESTA KAMNIK

Številka: 3505-2/2017-5/1

Datum: 28. 5. 2020

Zadeva: STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV K DOPOLNJENEMU OSNUTKU OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE VČ-05 VOLČJI POTOK

Pripomba št. 1:

Večinski lastnik in zastopnik vseh solastnikov parcele št. 832/1, k.o. Volčji Potok podaja naslednje pripombe:

1. V OPPN mora biti narisana dostop od lokalne ceste preko zazidljivega dela parcele 832/1, k.o. Volčji Potok, do dela parcele, ki je v naravi gozd.
2. Po sedanjem prostorskem načrtu je označeni del parcele 832/1, k.o. Volčji Potok, v celoti namenjen enostanovanjski gradnji, v OPPN pa se zazidljiv del parcele razdeli na enoto Ue6 (območje nove stanovanjske zazidave sever) in Ue7 (gozdni rob). V naravi zazidljivi del parcele meji na obsežen gozd in je popolnoma nelogična postavitev pasu gozda na zazidljivi parceli, kot zaščita proti obsežnemu gozdu. Ta smernica Zavoda za varstvo kulturne dediščine je namenjena le za jugovzhodni del pozidave jug Ue2.
3. Grafično prikazana zazidava v OPPN na območju nove stanovanjske zazidave sever v nobeni točki ne upošteva pripombe lastnika zemljišča. Lastnik zemljišča namerava na zazidljivi parceli izvesti visoko učinkovito energetska varčno gradnjo. V predlogu OPPN so objekti narisani popolnoma nepravilno glede na orientacijo osončenja in dosego pasivnega standarda (vrtna bivalna fasada orientirana na severovzhod, kar ni skladno z minimalnimi standardi za projektiranje stanovanjskih stavb in smernicami EKO sklada).
4. Glede na površino, ki jo obsega parcela namenjena za novo stanovanjsko gradnjo sever, narisana rešitev ni racionalna saj je glede na velikost parcele Ue6 pozidana samo 17% (FZ), brez upoštevanja zazidljivega dela parcele Ue7. Z upoštevanjem tega zazidljivega dela parcele je FZ severnega dela zazidave še manjši. Parcela na južnem delu Ue2 drugega lastnika pa ima FZ (zazidana površina) 30%.
5. Predlagam, da ima območje nove stanovanjske zazidave sever Ue6 enak FZ, kot območje zazidave jug Ue2 (30%). Predlagam, da je območje Ue6 in Ue7 obravnavano v celoti, kot Ue6, saj je bil na zemljišču, ki je označeno kot Ue7, izveden posek po odločbi Zavoda za gozdove Slovenije št.: 3408-04-2249-A 186/19-2 in gozd na območju Ue7 ne obstoja. Na območju od Ue7 proti vzhodu (glej prilogo št. 3), pa je izvedena gozdna vlaka v širini 3,5 m in je na celotni trasi golosek.
6. Predlagam, da se v postopku uredi lastništvo parcel 832/2 in 832/3 (večinski lastnik Dušan Humar), ki so v naravi cesta.
7. Opozarjam, da ni upoštevan 5. člen OPPN:
S strani občine, izdelovalca in naročnika niso bile do sedaj upošteevane nobene moje pripombe glede rešitev in sodelovanja v pripravi OPPN.

Priloge:

1. Pooblastilo 6. solastnikov
2. Pooblastilo 1. solastnika
3. Prikaz vlake

Odgovor:

ad 1: Dostop od javne ceste z oznako LC 072081 do dela parcele št. 832/1, k.o. Volčji Potok (gozdne površine izven območja OPPN), se izvede preko območja Ue6, kot podaljšek ene (ali obeh) dostopnih poti do predvidenih objektov v območje Ue6.

ad 2: Območje možne zazidave v Ue6, ki je opredeljeno z gradbeno mejo v javno razgrnjenem dopolnjenem osnutku OPPN, je izhajalo iz prejetih smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora (Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Ljubljana, Komunalno podjetje Kamnik d.d., OPN Kamnik). Na podlagi smernic Zavoda za gozdove Slovenije, Območna enota Ljubljana, je bil upoštevan odmik od gozdnega roba in na podlagi smernic Komunalnega podjetja Kamnik d.d. odmik od lokalne ceste. Izhodišča izvedbenega dela OPN Občine Kamnik določajo tudi, da se v največji možni meri ohranja pas gozda ob lokalni cesti.

V času priprave dopolnjenega osnutka oziroma izvedbe javne razgrnitve je lastnik zemljišča, s soglasjem pristojnega Zavoda za gozdove, izkrčil gozd na območju enot urejanja Ue6 in Ue7. Novo stanje se upošteva pri pripravi predloga OPN. V fazi pridobitve mnenja k predlogu OPPN se poskuša uskladiti manjši odmik gradbene meje od novo vzpostavljene meje gozda. Predlaga se zmanjšanje odmika na sprejemljivo oddaljenost skladno s predpisi. Odmik se dokončno uskladi s pristojnim Zavodom za gozdove.

ad 3:

Pripomba se upošteva. S predvidenim manjšim odkikom od gozdnega roba se zagotovi večja širina gradbene parcele, kar omogoča drugačno usmeritev slemen načrtovanih stanovanjskih hiš. Dopustna je usmeritev slemen pravokotno na cesto ob pogoju, da so slemena vseh hiš orientirana enako.

ad 4: Območje možne zazidave izhaja iz podanih smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora (zahtevani odmiki). Maksimalna zazidanost gradbene parcele (FZ) je urbanistični kazalnik, ki je definiran kot razmerje med zazidano površino objekta in celotno površino gradbene parcele.

Določba 9. odstavka 13. člena Odloka o OPPN opredeljuje največji dopustni faktor zazidanosti (FZ), ki v območja Ue2, Ue5 in Ue6 znaša 0,4, v območji Ue3/1 pa 0,1. Predpisani maksimalni faktor zazidanosti je torej enak na celotnem območju OPPN, ki je namenjen gradnji stavb (območja Ue2, Ue5, Ue6).

Na podlagi spremenjenih (manjših) odkikov gradbene meje od gozdne meje se bo posledično povečal obseg zazidljivih površin znotraj predpisane gradbene meje, kar bo na območju Ue6 omogočalo boljšo izrabo zemljišč.

ad 5: Območje Ue6 in Ue7 se obravnava kot celota. Glede na že izveden gozdni posek in glede na načrtovan zmanjšan odmik od gozdnega roba, ohranjanje urejevalne enote Ue7 ni

več smiselno. Pripomba se upošteva na način, da se urejevalni enoti Ue6 in Ue7 združita v eno urejevalno enoto Ue6.

ad 6: V OPPN je predvideno, da parceli 832/2 in 832/3, obe k.o. Volčji Potok, postaneta del javnih površin namenjenih cesti oziroma cestnemu svetu.

ad 7: Javna razgrnitev je namenjena usklajevanju prostorskega akta z vsemi deležniki v prostoru. Vaše pripombe so bile v celoti obravnavane in analizirane, stališča do pripomb pa so navedena v tem dokumentu.

Pripomba se delno upošteva.

Pripomba št. 2:

KGZ Kamnik podaja pripombe na javno razgrnjen osnutek zgoraj navedenega prostorskega akta, in sicer:

1. Zemljišče parc. št. 825/6, k.o. Volčji Potok, ki je opredeljeno z enoto urejanja Ue4, naj se predvidi za možnost gradnje objektov (npr. stanovanjske ali poslovne stavbe, parkirišče, ...).
2. Na zemljišču parc. št. 826/6, k.o. Volčji Potok, ki je opredeljeno z enoto urejanja Ue5, naj se meja urejanja prostora predvidi 0,5 m zahodno od obstoječe ograje, saj se na tem delu nahaja otroško igrišče, ki je predvideno za morebitno prodajo lastniku zemljišča parc. št. 825/5, k.o. Volčji Potok.
3. Na preostalem zemljišču parc. št. 826/6, k.o. Volčji Potok, kjer je predvidena gradnja osnovnih in pomožnih objektov, naj se z načrtom parcelacije predvidita novi pravokotni zemljišči, da bo omogočena gradnja samostojnih objektov s pripadajočim zemljiščem. Vljudno prosimo, naj se upoštevajo kvadrature, ki bodo omogočale menjavo s sosednjim zemljiščem v razmerju 1:1.

Odgovor:

ad 1: Območje možne zazidave, ki je opredeljeno z gradbeno mejo, izhaja iz zahtev oziroma prejetih smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora (Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Ljubljana in Komunalno podjetje Kamnik d.d.). Ob upoštevanju le teh gradnja stavb v območju Ue4 ni možna.

Komunalno podjetje Kamnik d.d. je v svojih smernicah podalo naslednjo usmeritev: »Vsi novo predvideni objekti morajo biti od lokalne ceste oddaljeni najmanj 5,00 m.«

Občina Kamnik je v svojih smernicah podala naslednjo usmeritev: »Načrtovalec prostorskih ureditev mora upoštevati smernice, ki jih podajo izvajalci obveznih in izbirnih gospodarskih javnih služb v Občini Kamnik med katere eksplicitno našteje tudi Komunalno podjetje Kamnik d.d., Cankarjeva cesta 11, 1241 Kamnik, ki izvaja koncesionirano javno službo za gospodarske javne službe s področja vodovoda, kanalizacije, javne razsvetljave in javnih prometnih površin ter urejanja pokopališč in pogrebne dejavnosti.«

Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Ljubljana, je v svojih smernicah podal naslednjo usmeritev: »Za zmanjšanje ogroženosti naselja pred nevarnim padajočim drevjem je potrebno zagotoviti zadostno varnostno razdaljo stanovanjskih objektov od novonastalega gozdnega roba, in sicer najmanj v dolžini ene drevesne višine odraslega gozdnega sestoja - ca. 20-25 m (23. člen Uredbe o prostorskem redu Slovenije; Uradni list RS, št. 122/04).«

V kolikor upoštevamo smernice obeh nosilcev urejanja prostora na parceli 825/6, k.o. Volčji Potok, gradnja stavb ni dopustna.

V predlogu OPPN naj se na tej enoti urejanja prostora prouči večnamenska raba zemljišča in uskladi možnost umestitve javnega otroškega igrišča, urejene zelene površine in možnosti za parkiranje osebnih avtomobilov in koles.

ad 2: Pripomba se upošteva.

ad 3: S predlaganim zmanjšanjem odmika gradbene meje od gozdnega roba se zagotovi možnost za oblikovanje dodatne gradbene parcele in s tem večja izraba zemljišča. Pripomba se upošteva.

Pripomba se delno upošteva.

Pripomba št. 3:

Svet krajevne skupnosti Volčji Potok – Rudnik se je na sestanku pogovarjal, da bi bilo v fazi spreminjanja OPPN VČ-05, smiselno dodati tudi nekaj dodatnih površin za možnost selitve in razširitve obstoječega otroškega igrišča ob Domu KS Volčji Potok. Zemljišče tik ob domu, na katerem se igrišče nahaja sedaj (parc. št. 826/6, k.o. 1910 – Volčji Potok), je v lasti KGZ Kamnik in sedaj mesečno plačujemo najemnino za uporabo tega zemljišča. Prav tako ni nobene sklenjene pogodbe, ki bi omogočala daljše časovno obdobje najema. Krajanji imamo pravico do otroškega in športnega igrišča in najboljša možnost za izgradnjo le tega je v neposredni bližini Doma KS. Zavedamo se, da bi KGZ Kamnik nasprotovala spremembi rabe iz stanovanjske, zato predlagamo spremembo namenske rabe gozdnega zemljišča (parc. št.

830 in 831, k.o. 1910 – Volčji Potok) v namensko rabo za potrebe športnega in otroškega igrišča, v izmeri vsaj 1000 m².

Odgovor:

V pripombi KGZ Kamnik, podani v času javne razgrnitve, je navedeno, da je predvidena prodaja zemljišča (jugovzhodni del parc. št. 826/6, k.o. 1910 – Volčji Potok), ki v naravi predstavlja obstoječe otroško igrišče, sedanjemu uporabniku. Otroško igrišče se ohranja na obstoječi lokaciji. Dodatne površine za otroško igrišče bi bilo mogoče zagotoviti v sklopu območja Ue4 (parc. št. 825/6, k.o. 1910 – Volčji Potok).

Sprememba namenske rabe prostora iz gozdnih v stavbna zemljišča za potrebe širitve ali prestavitve otroškega igrišča na predlaganih parcelah št. 830 in 831, k.o. 1910 – Volčji Potok, v predmetnem postopku priprave tega OPPN ni mogoča. Osnovno namensko rabo prostora je mogoče spreminjati le s spremembo občinskega prostorskega načrta.

Pripomba se delno upošteva.

Pripomba št. 4:

Pripomba je bila podana na 9. seji Občinskega sveta, dne 18.12.2019. Pripombo je podal Bogdan Pogačar, ki predlaga, da zemljišče v lasti Kmetijske zadruge, ki leži neposredno ob brunarici, pred sprejemom preide v občinsko last, oziroma, da se začnejo postopki za nakup.

Odgovor:

Pripomba ni predmet postopka OPPN. Dogovori za odkup parcele med Občino Kamnik in lastnikom zemljišča so v teku in Občina Kamnik se trudi, da bi lastniška razmerja na obravnavanem območju uredila. Rešitve predlagane z OPPN bodo pripomogle k dogovoru med pogodbenima strankama.

Pripomba se delno upošteva.

Številka: 3505-2/2017-5/1
Datum: 28. 5. 2020



Matej Slapar
ŽUPAN