

**POBUDA ZA PRIČETEK POSTOPKA
IZDELAVE OPPN ZA OBMOČJE KA-15/1
V OBČINI KAMNIK
in spremembo prostorskih izvedbenih
pogojev po 130. členu ZUreP-3**

Pobudnik / investitor:

PRVA HIŠA d.o.o.
Bravničarjeva ulica 13
1000 Ljubljana

Pripravljaivec:

OBČINA KAMNIK
Glavni trg 24
1241 Kamnik

Izdelovalec:

ŠABEC KALAN ŠABEC ARHITEKTI d.o.o.
Hacquetova ulica 16
1000 Ljubljana

Odgovorna oseba izdelovalca:

Mojca Kalan Šabec

Podpis:

Odgovorna nosilka naloge:

Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 0275 PA PPN

Žig:

Podpis:



Sodelavec:

Matic Kržan, abs. arh.

Številka naloge:

UP 25-004

Datum izdelave naloge:

Julij 2025

VSEBINA

I.	POBUDA	3
1.	PODATKI O POBUDNIKU IN INVESTITORJU	3
1.1	POBUDNIK IN INVESTITOR	3
2.	IZDELOVALEC OPPN	3
3.	LOKACIJA	3
4.	LASTNIŠTVO ZEMLJIŠČ V OBMOČJU OPPN	9
II.	INVESTICIJSKA NAMERA	10
1.	NALOŽBENIKOV PORTFELJ NA PODROČJU TOVRSTNIH INVESTICIJ	10
2.	NALOŽBA	12
2.1	RAZLOGI IN CILJI NALOŽBE	12
2.2	OCENJENI POMEN NALOŽBE ZA OBČINO KAMNIK IN OŽJI PROSTOR	12
2.3	PREDVIDENI ČAS ZAČETKA IN ZAKLJUČKA INVESTICIJE	12
2.4	ETAPNOST RAZVOJA OBMOČJA	12
2.5	VRSTA IN OBSEG NAMERAVANE INVESTICIJE	12
2.6	OCENJENA VREDNOST INVESTICIJE	13
3.	PREDSTAVITEV PROJEKTNE NALOGE UREDITVE OBMOČJA	14
3.1	UVOD	14
3.2	URBANISTIČNA ZASNOVA	16
3.3	PROMETNA UREDITEV	18
3.4	KOMUNALNO ENERGETSKA INFRASTRUKTURA	19
3.5	ZUNANJA UREDITEV	20
4.	IZKAZ SKLADNOSTI INVESTICIJSKE NAMERE S PRIKAZOM STANJA PROSTORA	22
5.	UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE OZ. INVESTICIJSKE NAMERE Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI	26
5.1	VELJAVNI PROSTORSKI AKT	26
5.2	USMERITVE IZ OPN KAMNIK	26
III.	GRAFIČNI DEL	31

I. POBUDA

1. PODATKI O POBUDNIKU IN INVESTITORJU

1.1 POBUDNIK IN INVESTITOR

Ime, priimek, naziv:	PRVA HIŠA d.o.o.
Naslov:	Bravničarjeva ulica 13, 1000 Ljubljana
Zastopnik:	Franco Toš, direktor
Spletna stran:	www.prvahisa.si
Matična številka	6573924000
Identifikacijska št. za DDV	SI60174617

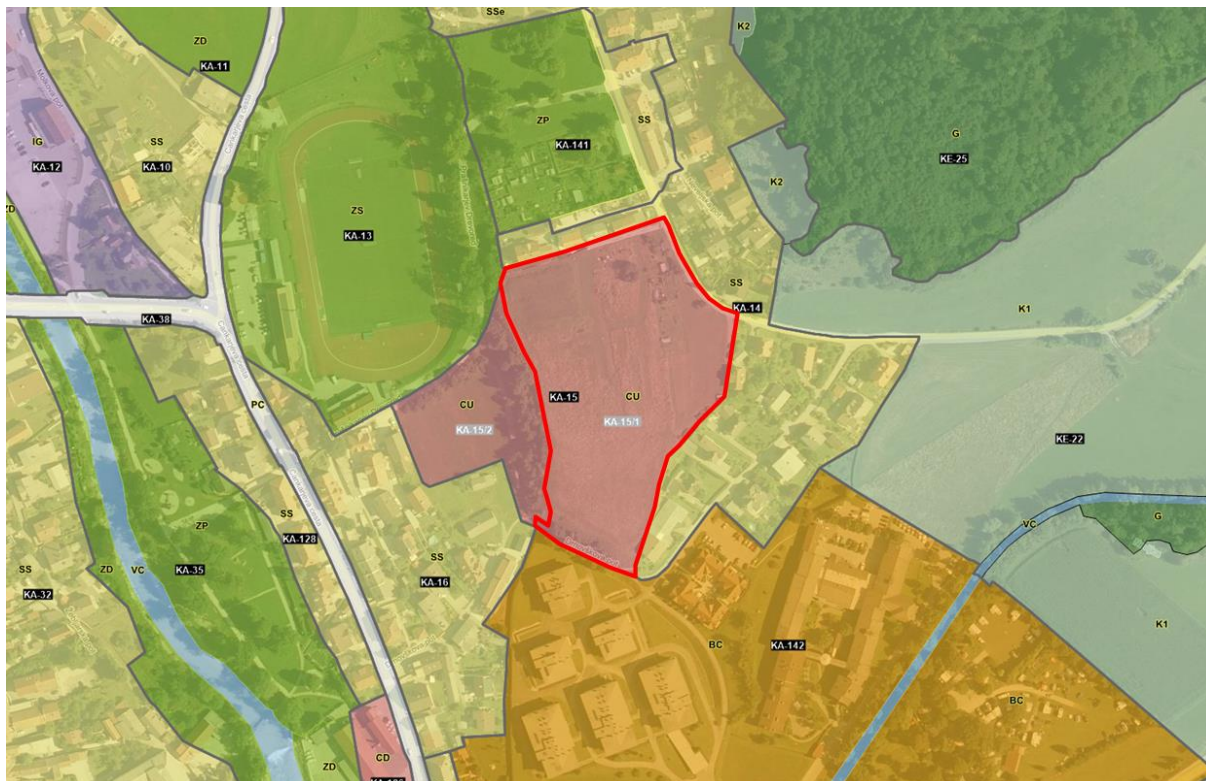
Kontaktna oseba pobudnika:	
Ime, priimek	Urška S. Martelanc
Telefon:	051 326 596
Elektronska pošta:	urska@prvahisa.si

2. IZDELOVALEC OPPN

Ime, priimek, naziv:	ŠABEC KALAN ŠABEC ARHITEKTI d.o.o.
Zastopnik:	Mojca Kalan Šabec, direktorica
Naslov:	Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana
Telefon:	01 439 1735, 041 709 770
Elektronska pošta:	kalan.sabec@siol.net
Spletna stran:	www.sksarhitekti.si

3. LOKACIJA

Naziv OPPN:	OPPN za območje KA-15/1 v Občini Kamnik
Enota urejanja prostora:	KA-15/1
Podrobna namenska raba:	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti
Katastrska občina:	1898 Mekinje
Parcelna številka:	Zemljišča s parcelnimi št. 89/13, 89/15, 89/16, 106/1, 106/4, 106/5 in 106/6 ter dela zemljišč s parcelnima številka 644/1 in 648/1
Krajevna skupnost:	Mekinje
Površina OPPN	18.750 m ²



Slika 1: Namenska raba s prikazom območja OPPN (vir: PISO)

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje KA-15/1 v Občini Kamnik (v nadaljnjem besedilu: OPPN) zajema enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) KA-15/1.

Skladno s četrnim odstavkom 202. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Kamnik (v nadaljnjem besedilu: OPN Kamnik) so posebni prostorski izvedbeni pogoji (v nadaljnjem besedilu: PPIP) za posamezne enote oziroma podenote urejanja prostora določeni v Prilogi 2:

EUP: KA-15/1

Namenska raba prostora: CU

Način urejanja prostora: OPPN

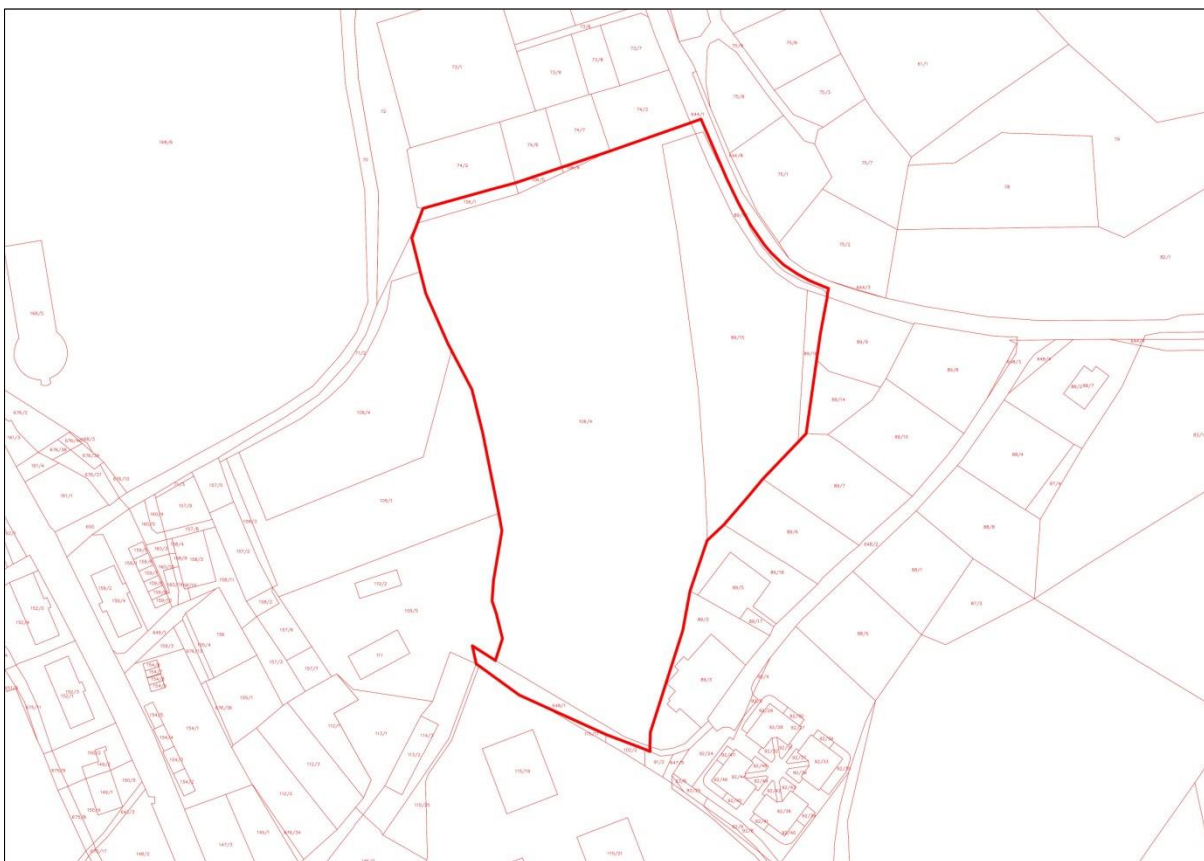
Usmeritve za OPPN: Na območju so do izdelave OPPN dovoljene ureditve peš in kolesarskih poti, pod pogojem, da ne bodo onemogočale izvedbe predvidenega izvedbenega načrta. Pred pripravo OPPN je treba izdelati analizo pogledov iz območja OPPN na kulturno dediščino – prostorske dominante.

Posebni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP): niso določeni

Poleg usmeritev za posamezni OPPN je obvezno predvideti enotno oblikovanje in postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe.



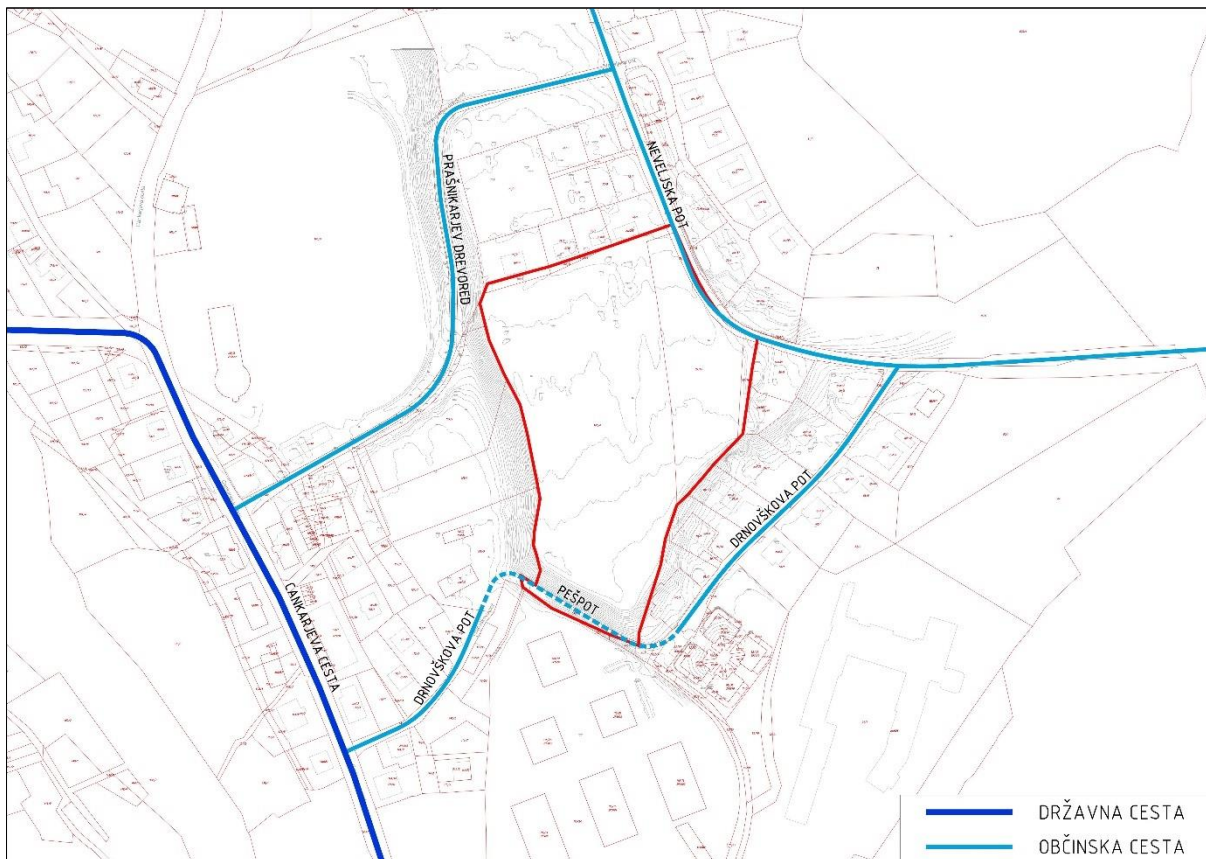
Slika 2: Prikaz območja OPPN v aerofoto posnetku (vir: PISO)



Slika 3: Prikaz območja OPPN na katastrskem načrtu

Obravnava območje se nahaja na dvignjenem nepozidanem platoju v Mekinjah na severovzhodnem delu Kamnika. Severovzhodno od območja se dviguje gozdnat grič, na zahodni in južni strani območja pa teren pade za 10–15 m. Območje na severni in vzhodni strani meji na prostostoječe enostanovanjske stavbe, južno od območja pa se nahaja soseska večstanovanjskih stavb ter dom za starejše občane. Območje OPPN pokrivajo travnate površine, ki so delno urejene kot vrtički, le na skrajnem vzhodnem robu poteka dovozna pot do obstoječe stanovanjske stavbe Neveljska pot 20a, na skrajnem južnem robu pa pod brežino območje OPPN prečka javna pešpot (Drnovškova pot).

Območje se prometno navezuje na Neveljsko pot, ki povezuje Nevlje in Mekinje. Prometna povezava na regionalno cesto Kamnik–Stahovica (Cankarjeva cesta) je možna preko ulice Prašnikarjev drevored, ki poteka pod brežino na zahodni strani območja. Zaradi nižje lege ulice Prašnikarjev drevored je z nje možno urediti dodaten dostop do območja, in sicer v nivoju podzemne garaže, s čimer na območju OPPN ne bi bilo treba graditi klančine. Južno od območja poteka Drnovškova pot, ki za pešce povezuje Neveljsko pot ter Cankarjevo cesto, za vozila pa se iz obeh smeri na sredini slepo zaključuje. Nobena od obodnih cest (Neveljska pot, Prašnikarjev drevored, Drnovškova pot) nima urejenega hodnika za pešce, kolesarji pa na njih vozijo po vozišču.

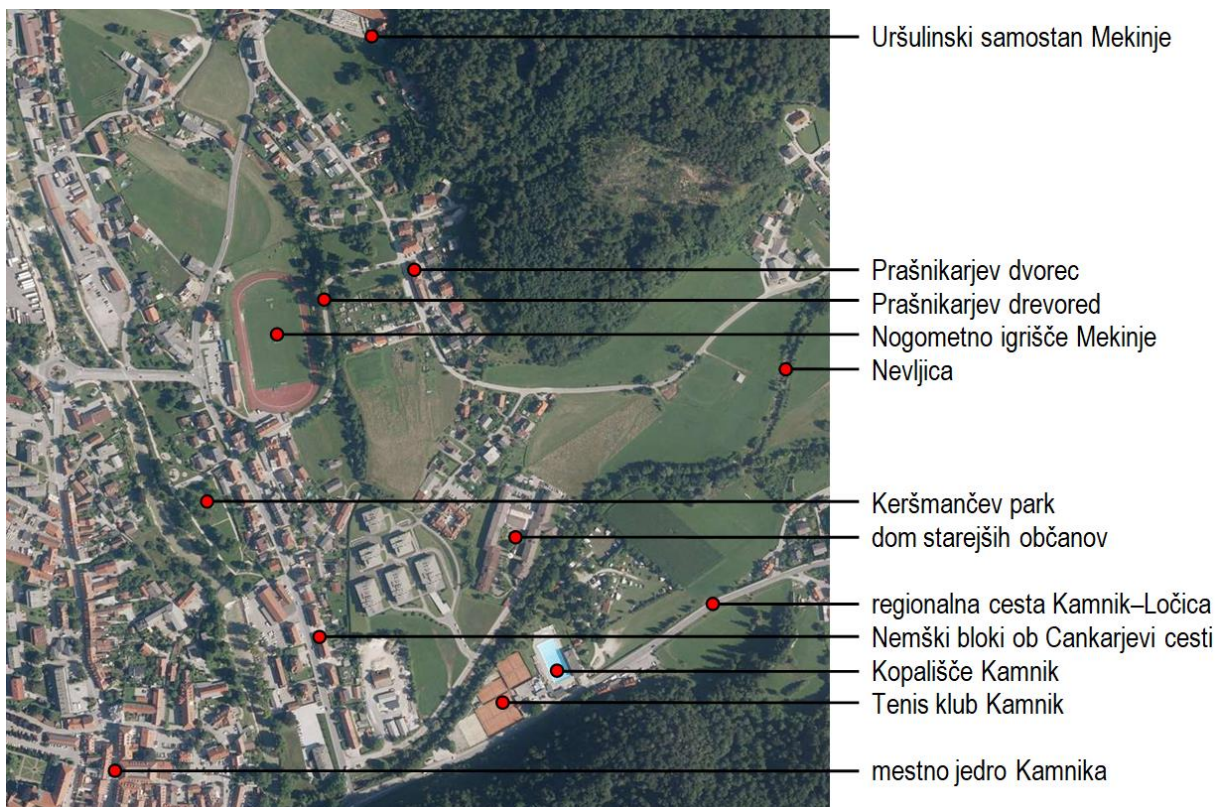


Slika 4: Prikaz območja OPPN in obodnih cest na geodetskem načrtu

Okoli 300 m južno od območja poteka regionalna cesta Duplica–Kamnik, ki predstavlja kamniško obvoznico. V polmeru oddaljenosti približno 500 m jugozahodno od območja se nahaja Avtobusna postaja Kamnik, približno 500 m zahodno od območja pa železniško postajališče Kamnik Graben. Glavni trg v Kamniku je preko brvi čez Kamniško Bistrico v Keršmančevem parku dostopen v 10 minutah umirjene hoje.

Severozahodno od območja OPPN se nahaja nogometno igrišče z atletsko stezo in notranje kegljišče. Južno od območja se v polmeru oddaljenosti cca 250 m nahajajo teniška igrišča in kopalnice, približno 650 m jugozahodno od območja pa se nahaja fitnes studio.

V ožjem območju primanjkuje objektov družbenih in oskrbnih dejavnosti, širše območje pa je z njimi dobro opremljeno. Najbližja trgovina z živili se nahaja na Trgu talcev, v polmeru oddaljenosti približno 450 m zračne razdalje oziroma 1,4 km dejanske razdalje. V središču mesta se nahaja več storitvenih dejavnosti, kot recimo kavarne, okrepčevalnice, cvetličarna, pošta, banka. Osnovne in javne storitve so locirane v radiju približno 0,85 km do 2,2 km dejanske razdalje, v povprečju 1,6 km, kar omogoča hitro in razmeroma udobno dostopnost peš, s kolesom ali z avtomobilom.



Slika 5: Prikaz območja OPPN v aerofoto posnetku širšega območja (vir: PISO)

Fotografije lokacije:



Slika 6: Pogled na središče Kamnika in Mekinje iz zraka s prikazom lokacije



Slika 7: Pogled z Neveljske poti na območje OPPN



Slika 8: Pogled z območja OPPN proti jugovzhodu



Slika 9: Pogled z območja OPPN proti središču Kamnika



Slika 10: Pogled z območja OPPN proti severu



Slika 11: Pogled z območja OPPN proti središču Kamnika (Mali grad, Cerkev Marijine in Jožefove zaroke)



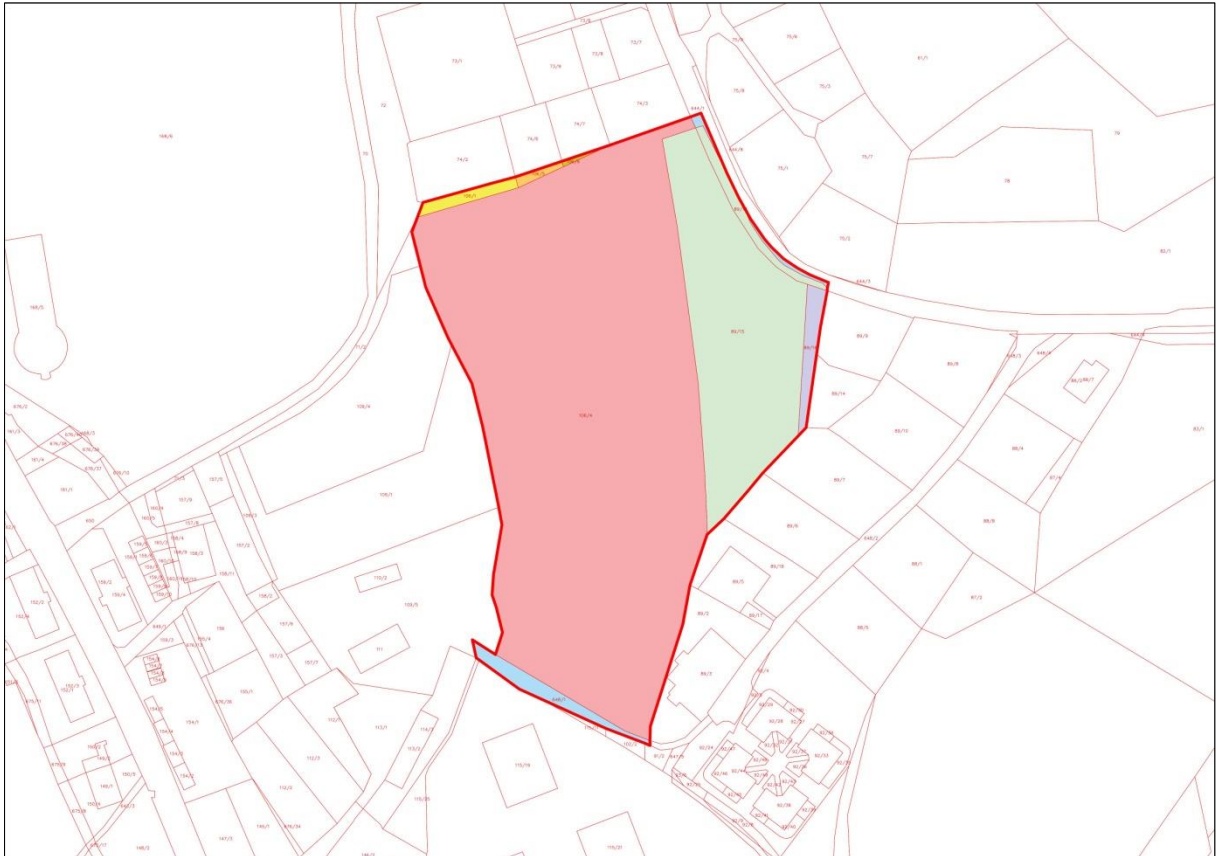
Slika 12: Pogled z območja OPPN proti severu (Uršulinski samostan Mekinje, Kamniško-Savinjske Alpe)

4. LASTNIŠTVO ZEMLJIŠČ V OBMOČJU OPPN

Zemljišča znotraj območja OPPN so v lasti sedmih fizičnih oseb, Občine Kamnik in Republike Slovenije.

Pobudnik oziroma investitor razpolaga z zemljiščema s parcelnima številka 106/4 in 89/15, ki skupaj predstavljata 94,7 % zemljišč v območju OPPN, in sicer:

- za zemljišče s parcelno št. 106/4, k.o. 1898 Mekinje, ki predstavlja 74,9 % površine v območju OPPN, je pobudnik že sklenil zavezujočo pogodbo za nakup nepremičnine z odložnim pogojem ter pridobil pooblastilo lastnikov zemljišč za zastopanje v postopku priprave in sprejemanja OPPN,
- za zemljišče s parcelno št. 89/15, k.o. 1898 Mekinje, ki je trenutno v lasti Republike Slovenije in predstavlja 19,8 % površine v območju OPPN, je bil pobudnik izbran kot najboljši ponudnik na javnem zbiranju ponudb. RS na podlagi zapisnika o izboru pripravlja prodajno pogodbo, na podlagi katere bo pobudnik postal lastnik tega zemljišča.



LASTNIŠTVO ZEMLJIŠČ:

- REPUBLICA SLOVENIJA
- OBČINA KAMNIK
- FIZIČNI OSEBI 1 IN 2
- FIZIČNI OSEBI 3 IN 4
- FIZIČNA OSEBA 5
- FIZIČNA OSEBA 6
- FIZIČNA OSEBA 7

Slika 13: Prikaz lastništva zemljišč v območju OPPN na katastrskem načrtu

II. INVESTICIJSKA NAMERA

1. NALOŽBENIKOV PORTFELJ NA PODROČJU TOVRSTNIH INVESTICIJ

Kostanjevi cvetovi

Lokacija: Dol pri Ljubljani

Stanovanjska soseska z 82 stanovanji, BTP 29.000 m²

Projekt zaključen: avgust 2018

Status: zgrajeno



Glavni trg Mengeš

Lokacija: Mengeš

Stanovanjski kompleks z 80 stanovanji, BTP 9.600 m²

Projekt zaključen: februar 2019

Status: zgrajeno



Jurčkova 96

Lokacija: Ljubljana - Ilovica

Stanovanjski kompleks s 96 stanovanji, BTP 14.200 m²

Projekt zaključen: julij 2021

Status: zgrajeno



Oskrbovana stanovanja Taber

Lokacija: Cerklje na Gorenjskem

Kompleks 73 oskrbovanih stanovanj, BTP 8.540 m²

Projekt zaključen: december 2023

Status: zgrajeno



2. NALOŽBA

2.1 RAZLOGI IN CILJI NALOŽBE

Obravnavano območje ima v skladu z določbami OPN Kamnik opredeljeno namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

Investitor, podjetje PRVA HIŠA d.o.o., želi na zemljiščih, ki jih pridobiva, zgraditi stanovanjsko sosesko z večjim deležem oskrbovanih stanovanj.

Za obravnavano območje je določen način urejanja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

2.2 OCENJENI POMEN NALOŽBE ZA OBČINO KAMNIK IN OŽJI PROSTOR

Prostor med reko Nevljico, Cankarjevo cesto in Uršulinskim samostanom Mekinje ni enotno pozidano območje, temveč gre za posamezne med seboj nepovezane skupine objektov, med njimi pa se pojavljajo večje nepozidane površine. Z OPN Kamnik je predvideno zgoščevanje in povezovanje tega območja ter oblikovanje urejenih zelenih površin (parki, površine za oddih rekreacije in šport, druge urejene zelene površine).

Območje OPPN se nahaja v mirnem obmestnem okolju, ki pa ni pretirano oddaljeno niti od mestnega središča niti od narave. Primerno je za gradnjo oskrbovanih stanovanj kot tudi klasičnih stanovanj. Oskrbovana stanovanja bodo namenjena starejšim osebam, ki želijo čim več časa preživeti v naravi, ter bodo prilagojena tako vitalnim starejšim osebam kot tudi gibalno oviranim in manj samostojnim. Sodobna stanovanjska soseska z večjim deležem oskrbovanih stanovanj predstavlja kompatibilen program v širšem območju, saj se južno od obravnavanega območja nahajajo Dom starejših občanov Kamnik ter oskrbovana stanovanja Pod skalco in Jesenski dvori. Območje OPPN je primerno tudi za širok nabor centralnih in družbenih dejavnosti, ki jih v ožjem območju primanjkuje. V naselju bodo v sklopu večnamenskih prostorov, namenjenih druženju in rekreaciji stanovalcev oskrbovanih stanovanj, lahko umeščeni tudi nekateri programi, dostopni uporabnikom širšega območja (kot npr. kavarna, fizioterapija, manjša trgovina z osnovno preskrbo, druge storitvene dejavnosti, zdravstvene storitve ipd.)

Z načrtovano gradnjo bo območje celovito urejeno, zapolnila se bo večja vrzel v grajenem tkivu med Cankarjevo cesto in Neveljsko potjo. Nova soseska bo imela kakovostno in do okolice spoštljivo urbano podobo z enotno oblikovanimi stavbami in urejenimi zunanji površinami. Večje parkirne površine bodo umeščene pod teren.

Po končani gradnji bo investitor v prodajo ponudil nova kakovostna stanovanja, pri čemer bo večji delež oskrbovanih stanovanj, ki jih sedaj na trgu primanjkuje. Načrtovana investicijska namera sledi ciljem prostorskega razvoja občine, določenimi z OPN Kamnik, ki med drugim določa da.

- širše območje mesta Kamnika z Mekinjami in Šmarco spada med glavne nosilce razvoja v občini ter da se bo tu o spodbujal zmerni urbani razvoj, za katerega je značilna koncentracija stanovanjske gradnje ter spremljajočih družbenih, oskrbnih, storitvenih in poslovnih dejavnosti (12. člen OPN, 2. odst.),
- med prioritete projekte občine sodi tudi zagotovitev ustreznih kapacitet družbenih dejavnosti na področju varstva starejših občanov na celotnem območju občine (11. člen OPN, četrta alineja).
- Stanovanjsko gradnjo v naseljih se usmerja predvsem na obstoječa nezazidana stavbna zemljišča z zgoščevanjem in prenovo stavbnega fonda ter s prestrukturiranjem in revitalizacijo degradiranih urbanih površin (10. člen OPN, 2. odst., peta alineja). Nova stanovanjska gradnja bo usklajena z razvojem spremljajočih družbenih in oskrbnih dejavnosti (10. člen OPN, 2. odst., tretja alineja).

2.3 PREDVIDENI ČAS ZAČETKA IN ZAKLJUČKA INVESTICIJE

Začetek investicije: takoj po sprejemu OPPN, okvirno 2027.

Zaključek investicije: okvirno tri leta po sprejemu OPPN, okvirno 2030.

2.4 ETAPNOST RAZVOJA OBMOČJA

Načrtovano je, da se gradnja znotraj območja OPPN izvede v eni etapi. V postopku izdelave OPPN, ko bo znana izbrana rešitev, bo preverjena tudi možnost gradnje v več etapah.

2.5 VRSTA IN OBSEG NAMERAVANE INVESTICIJE

Vrsta objektov: 11301 stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (večji del površin)

11220 tri- in večstanovanjske stavbe

Dejavnosti: stanovanja in spremljajoče dejavnosti

Bruto tlorisna površina (BTP)

BTP nad terenom: približno 17.300 m²

BTP pod terenom:	približno 8.300 m ²
Višina objektov	do P+2N+T ali P+2N+M
Število novih stanovanj:	približno 250
Število parkirnih mest:	približno 200 v podzemni garaži in 70 na terenu

2.6 OCENJENA VREDNOST INVESTICIJE

Ocenjena vrednost investicije znaša približno 42.000.000 EUR brez DDV.

3. PREDSTAVITEV PROJEKTNE NALOGE UREDITVE OBMOČJA

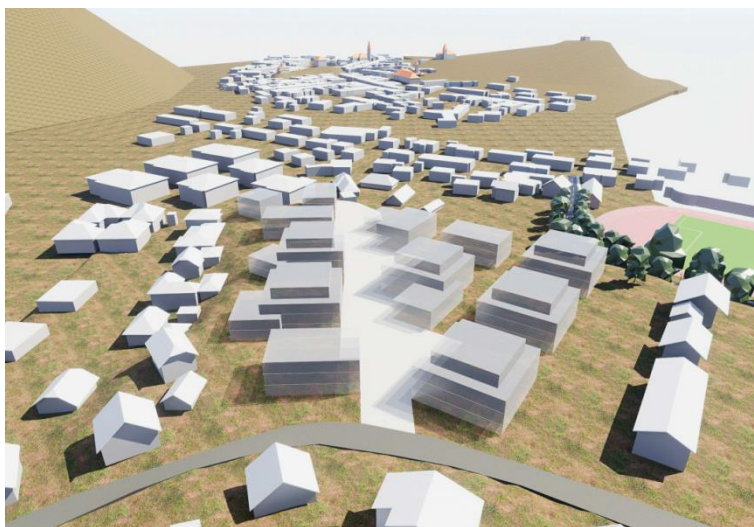
3.1 UVOD

Predvidena je gradnja soseske večstanovanjskih stavb z oskrbovanimi stanovanji, parkirnimi mesti v kletni etaži, potrebnimi zelenimi površinami na raščnem terenu in odprtim javnim prostorom med stavbami.

Podlaga za pripravo pobude je zazidalni preizkus, ki ga je marca 2025 izdelal biro Volgemut arhitekti d.o.o. na podlagi predhodno izdelanih volumetričnih študij. Zasnova, ki je informativno prikazana na spodnjih slikah, bo v fazi priprave OPPN preverjena ter po potrebi dopolnjena in usklajena na podlagi usmeritev Občine Kamnik ter NUP.



Slika 14: Izsek iz zazidalnega preizkusa (vir: Volgemut arhitekti d.o.o., marec 2025)

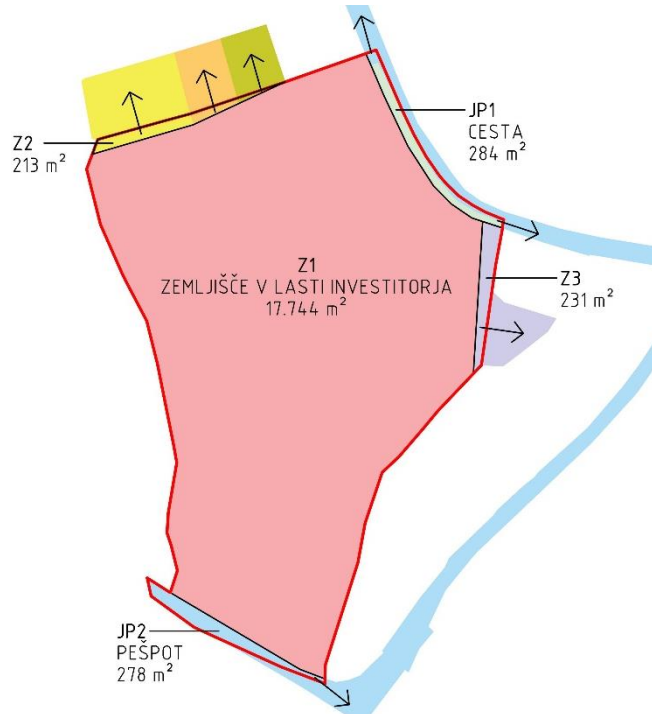


Slika 15: Tridimenzionalni shematski prikaz volumnov s pogledom na središče Kamnika (vir: Volgemut arhitekti d.o.o., junij 2025)

Pri pripravi pobude je bil upoštevan tudi elaborat Strokovne podlage za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta in za urejanje v enoti urejanja prostora KA-15/1, Volgemut arhitekti d.o.o., št. 06/25, junij 2025 (v nadaljnjem besedilu: SP VA).

3.2 URBANISTIČNA ZASNOVA

Investitor je v fazi pridobivanja zemljišč s parcelnima števkama 89/15 in 106/4, obe k.o. 1898 Mekinje, ki skupaj merita 17.744 m² in predstavljata lastniški sklop Z1. Lastniški sklop Z2, ki meri 213 m², je v lasti treh fizičnih oseb, ki imajo v lasti nepremičnine severno od območja OPPN. Lastniški sklop Z3, ki meri 231 m², je v lasti dveh fizičnih oseb in predstavlja dovozno pot do njune nepremičnine vzhodno od območja OPPN. Lastniški sklop JP1, ki meri 284 m², predstavlja zemljišče Neveljske poti ter je v lasti Občine Kamnik in Republike Slovenije, lastniški sklop JP2, ki meri 278 m², pa predstavlja zemljišče javne pešpoti in je v lasti Občine Kamnik. Investicijska namera se nanaša na lastniški sklop Z1.



Slika 16: Shematski prikaz lastniških sklopov v območju OPPN

V območju je nad terenom načrtovanih več prostostojećih stavbnih volumnov, povezanih s skupno kletjo. V etažah nad terenom so načrtovana stanovanja, pri čemer bodo večji del površin predstavljala oskrbovana stanovanja. Program bodo dopolnjevali večnamenski prostori, namenjeni druženju in rekreaciji stanovalcev oskrbovanih stanovanj, v sklopu katerih bodo lahko umeščene tudi nekatere spremljajoče dejavnosti, dostopne uporabnikom širšega območja (kot npr. kavarna, fizioterapija, manjša trgovina z osnovno preskrbo, druge storitvene dejavnosti, zdravstvene storitve ipd.).

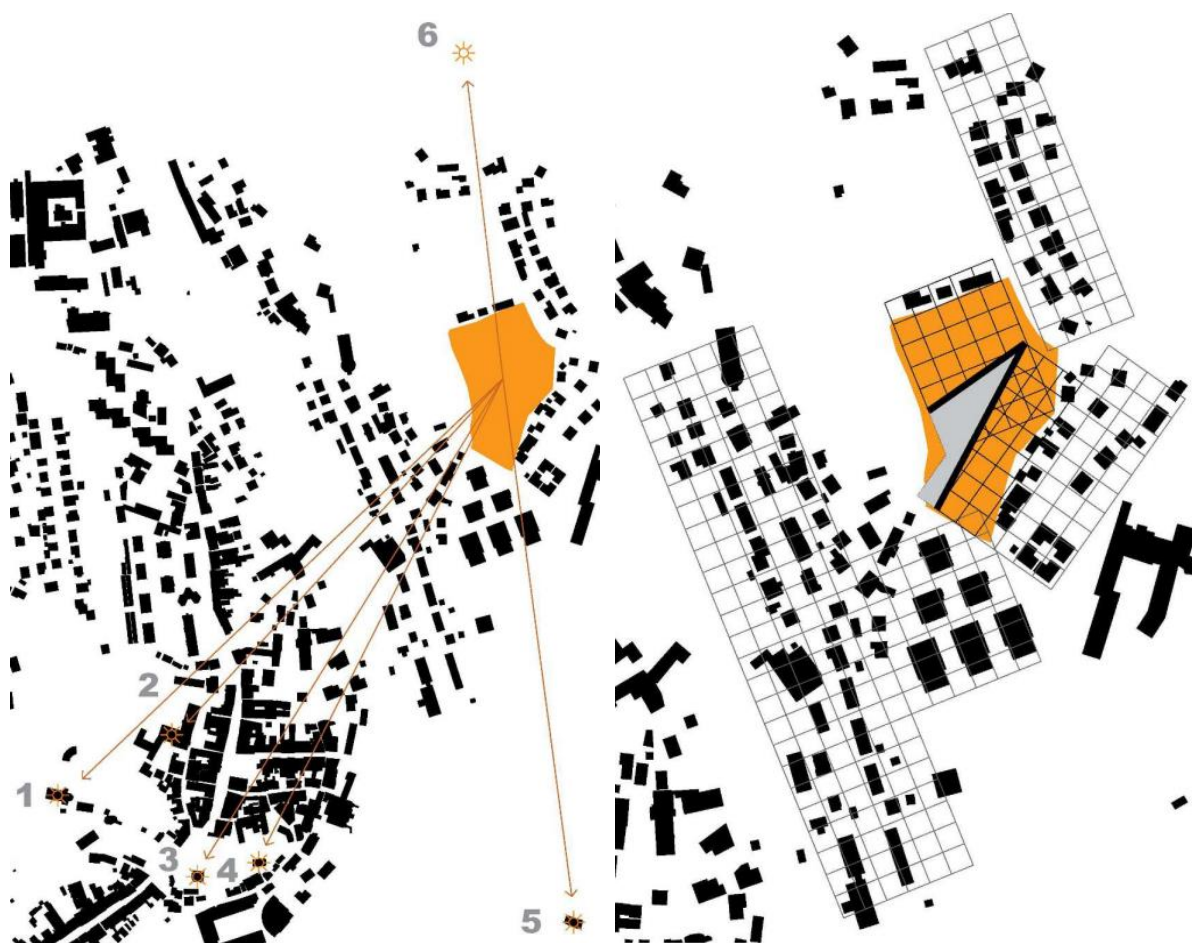
Stavbni volumni nad terenom morajo biti načrtovani in v prostor umeščeni tako, da smiselno sledijo geometriji in tipologiji obstoječe pozidave v prostoru ter topografskim značilnostim terena. Pri načrtovanju je treba upoštevati vizualno izpostavljenost lokacije z višje ležečih točk v širši okolici (npr. z Malega gradu).

Načrtovani stavbni volumni nad terenom so lahko različnih dimenzij in etažnosti, vendar oblikovani tako, da izgled soseske deluje enotno. Glede na značilnosti okoliške pozidave so stavbe lahko različnih tipologij (npr. točkovna, linijska ali ploskovna gradnja). Na podlagi analize višin iz SP VA so v območju načrtovani višinski gabariti do P+2+T oziroma do višine največ 14,3 m (referenčni sta višini stavb Prašnikarjevega dvorca: Prašnikarja 14,3 m in Poletna hiša 12 m). Oblikovanje streh je v okolici zelo raznoliko, zato so v območju OPPN predlagane ravne strehe ali strehe v obliki poševnin (dvokapne strehe, lomljene strehe ipd.), ki bodo najbolj logično sledile tipologiji in namenu stavb ter ne bodo negativno vplivale na pogled na načrtovano sosesko iz središča Kamnika (Mali grad) ter.

Načrtovane stavbe morajo biti umeščene tako, da se v čim večji meri ohranijo pogledi na kulturno dediščino. Skladno z zahtevo iz OPN Kamnik je bila v sklopu SP VA izdelana analiza pogledov iz območja OPPN na kulturno dediščino – prostorske dominante, ki jo je treba upoštevati pri načrtovanju območja.



Slika 17: Glavna veduta v smeri juga: Mali Grad, stražni stolp, Samostanska cerkev sv. Jakoba in Cerkev Marijine in Jožefove zaroke (vir: SP VA)



Slika 18: Položaj razglednih točk glede na obravnavan plato: Cerkev Marijine in Jožefove zaroke (1), Samostanska cerkev sv. Jakoba (2), stražni stolp (3), Mali Grad (4), Stari grad (5) in zvonik Mekijskega samostana (6) (vir: SP VA)

Slika 19: Mreža ponazarja osnovno geometrijo za orientacijo grajene strukture v prostoru, pri čemer siva polja predstavljajo varovana območja vedut, kjer je pozidava omejena ali izključena (vir: SP VA)

V prostoru sta prisotni dve značilni geometriji grajenih struktur (severna in vzhodna), ki se v prostoru srečujeta oziroma križata. Na prelomu obeh grajenih struktur ter ob upoštevanju glavne vedute v smeri proti jugu se v prostoru oblikuje prostorski poudarek klinaste oblike, ki naj ostane odprt in potencialno nepozidan. Ta odprt prostor ima potencial postati kvaliteten javni ambient, ki deluje kot vizualna in funkcionalna vstopna točka ter vezni člen med dvema različnima morfološkima strukturama.

Pri umeščanju programov in zasnovi odprtih površin je treba upoštevati, da naj bo parter primarno namenjen pešcem in kolesarjem, mirujoč promet in servisne površine pa naj bodo v večini umeščeni v podzemno etažo. Pri umeščanju prostorske ureditve naj se izkoristi razlika v terenu med ravnico in platojem za umestitev dostopa v podzemne garaže (predlagan je uvoz v garažo neposredno s Prašnikarjevega drevoreda).



Slika 20: Predlagan uvoz v podzemne etaže neposredno a Prašnikarjevega drevoreda (vir: SP VA)

Posebno pozornost je treba nameniti oblikovanju prostih površin med objekti z oblikovanjem posameznih tematskih sklopov s čim več zelenimi površinami, pri čemer je treba zagotavljati obvezen delež zelenih površin na raščnem terenu. Odprti prostori pred stavbami morajo biti javno dostopni.

Fasade objektov, ki se odpirajo na glavne skupne odprte površine (promenade, trge, večje prehode), naj bodo bogatejše likovno oblikovane, z uporabo arhitekturnih poudarkov, detajlov, razgibane členitve in kakovostnih materialov. S tem se vzpostavlja urban ambient z višjo identitetno vrednostjo, ki spodbuja občutek pripadnosti in estetsko zaznavanje prostora.

Zunanji prostor naj omogoča dobro povezavo med vsemi deli območja, tudi sosednjimi, z jasnimi vizualnimi povezavami, možnostjo prehajanja in orientacije. Posebna pozornost se naj posveti veznim potezam med obstoječo pozidavo in novimi prostori ter zagotavljanju enotne oblikovne podobe celotnega območja.

Pešpoti na območju OPPN morajo biti speljane tako, da omogočajo prehod preko območja ter Neveljsko pot povezujejo z Drnovškovo potjo, Prašnikarjevim drevoredom in posledično s Cankarjevo cesto, Keršmančevim parkom in središčem Kamnika. Kolesarske poti naj se navezujejo na Neveljsko pot, če brežina na zahodni strani omogoča, pa tudi na Drnovškovo pot in Prašnikarjev drevored.

Pri izdelavi urbanistične rešitve je treba posebno pozornost nameniti zagotavljanju kakovostnega bivanja v stanovanjih. Z ustrezno umestitvijo, oblikovanjem in orientacijo stavb je treba v največji meri omogočiti odprte poglede na okolico, zagotoviti ustrezno osončenost vsem bivalnim enotam, upoštevati vpliv hrupa ter bodočim stanovalcem omogočiti visoko kulturo bivanja in prijetno počutje. Upoštevati je treba tudi osončenost obstoječih stavb v okolici ob upoštevanju določil OPN Kamnik.

Pri umeščanju stavb in načrtovanju stanovanj je treba zagotavljati kakovostne poglede iz bivalnih prostorov stanovanj, predvsem v smeri proti središču mesta in Kamniško-Savinjskim Alpam ter na notranje površine naselja, hkrati pa zagotavljati intimnost stanovalcev s preprečevanjem ali zastiranjem neposrednih pogledov v sosednja stanovanja.

Pri načrtovanju urbanistične zasnove je treba upoštevati cilje po zmanjšanju rabe energije. Posebno pozornost je treba posvetiti zmanjšanju vplivov na okolje in zagotavljanju ugodnih mikroklimatskih razmer v naselju (uporaba obnovljivih materialov za gradnjo, svetle fasade, zelene strehe, čim več zelenih površin na raščnem terenu, zadrževanje in ponovna uporaba padavinske vode ipd.).

3.3 PROMETNA UREDITEV

Območje OPPN se prometno navezuje na Neveljsko pot ter ulico Prašnikarjev drevored. Z Neveljske poti, ki se nahaja na istem nivoju kot večina območja OPPN, je možno urediti cestni priključek za parkirišče na terenu, ki je predvideno na severnem delu območja. Večina parkirnih mest za načrtovano sosesko bo urejenih v kletni etaži.

Uvoz v klet je možno urediti z ulice Prašnikarjev drevored, ki se nahaja pod brežino na zahodni strani območja, s čimer bi se izognili gradnji klančine. Tako umeščen uvoz je diskreten in funkcionalen ter ne moti osrednjih površin naselja ne vizualno ne zvočno. S predlagano umestitvijo uvoza se prepreči tudi križanje glavnih peš in kolesarskih poti v območju OPPN.

Dostopi za pešce bodo urejeni z Neveljske poti, s Prašnikarjevega drevoreda ter z javne pešpoti na južni strani območja. Dostopi za kolesarje bodo urejeni z Neveljske poti. Dostop do območja bo omogočen tudi funkcionalno oviranim osebam.

Število parkirnih mest za motorni in kolesarski promet bo zagotovljeno v skladu z določbami OPN Kamnik.

Večina parkirnih mest je predvidenih v podzemni garaži (cca 185 PM), manjše število (cca 70 PM) pa v nivoju terena.

Predvideti je treba tudi površine za parkiranje koles in drugih enoslednih vozil. Na vsakih 5 PM za osebna vozila je treba zagotoviti po 1 PM za kolesa in 1PM za druga enosledna vozila.

Pri zasnovi območja je treba upoštevati, da naj bo parter primarno namenjen pešcem in kolesarjem, pri čemer naj se zagotovi ločevanje mehkih prometnih tokov od motoriziranega prometa, predvsem namenjenega dostavi in intervenciji. Mirujoči promet (parkirišča za stanovalce in obiskovalce) naj bo umeščen v podzemne etaže, s čimer se sprostijo površine za kakovostnejšo javno rabo ter prepreči vizualno in fizično degradacijo prostora.

Preko območja OPPN je treba zagotoviti jasne peš dostope ter peš in kolesarske povezave s širšim območjem, predvsem s sosednjimi enotami urejanja prostora in v smeri proti staremu mestnemu jedru. V nadaljnji fazi priprave OPPN bo preverjen profil obstoječih javnih dostopnih cest in predlagani možni ukrepi za izboljšanje pretočnosti prometa ter varnosti pešcev in kolesarjev.

V sklopu zunanje ureditve je treba predvideti tudi ustrezne intervencijske poti in zagotoviti dostop za komunalna vozila.

3.4 KOMUNALNO ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Obstoječe:

Po vzhodni meji območja OPPN poteka distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 0,4 kV v podzemni izvedbi, ki napaja obstoječe stanovanjske hiše. Južno od območja ob soseski večstanovanjskih stavb poteka distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV v podzemni izvedbi. Upravljevec obstoječega omrežja električne energije je Elektro Ljubljana d.d.

Severovzhodno od območja OPPN v Neveljski poti poteka distribucijsko omrežje zemeljskega plina, in sicer dva omrežna plinovoda DN 110–160. Upravljevec obstoječega plinovodnega omrežja je Adriaplin d.o.o.

Na severovzhodni strani območja v Neveljski poti poteka sekundarno vodovodno omrežje PE 110, južno od območja pa ob soseski večstanovanjskih stavb pa poteka sekundarno vodovodno omrežje NL 100. Upravljevec obstoječega vodovodnega omrežja je Komunalno podjetje Kamnik d.o.o.

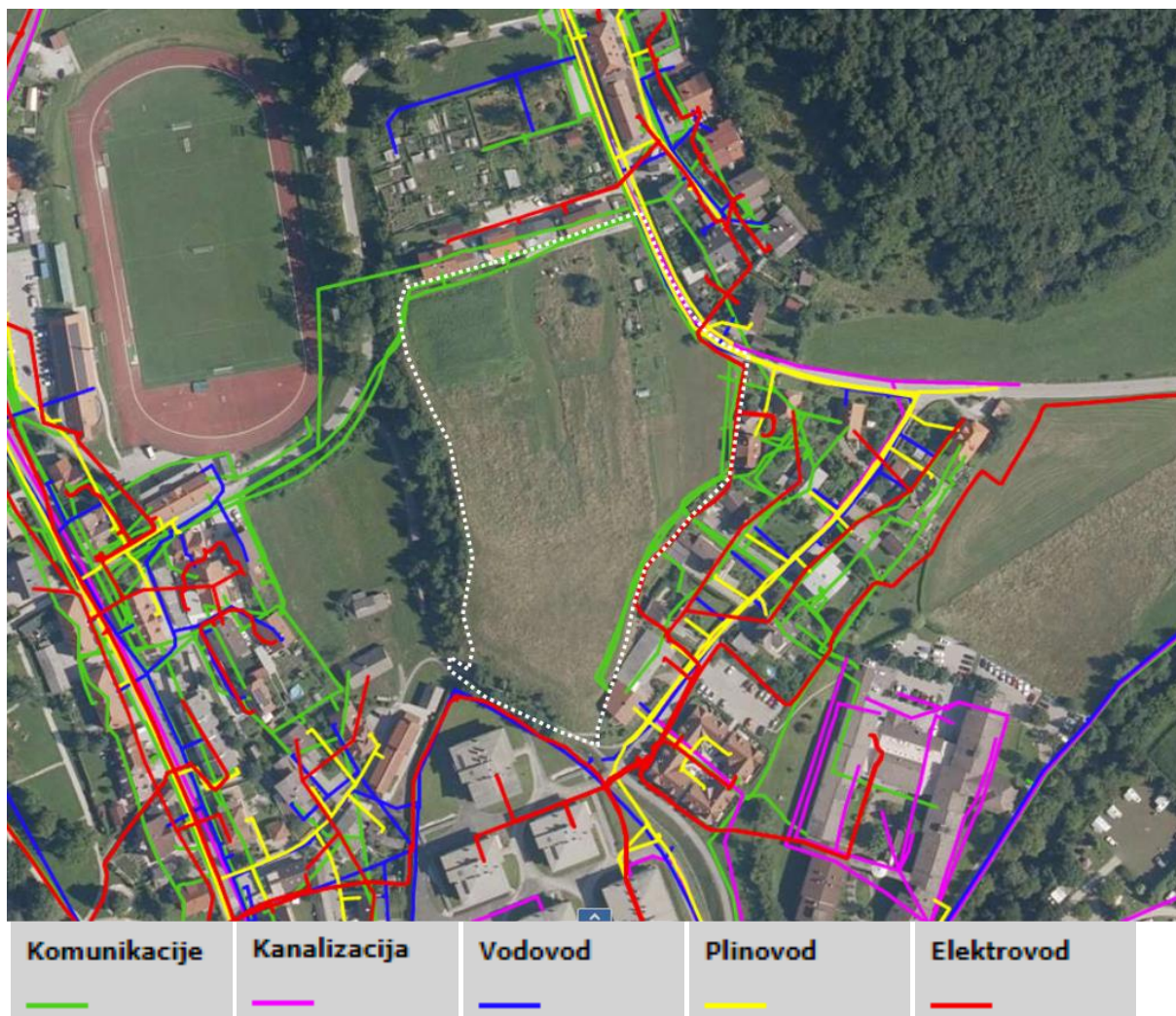
V Neveljski poti na severovzhodni strani območja poteka fekalni gravitacijski vod kanalizacijskega omrežja. Upravljevec obstoječega kanalizacijskega omrežja je Komunalno podjetje Kamnik d.o.o.

Po severnem in vzhodnem robu območja potekajo trase elektronskih komunikacijskih omrežij. Upravljavca obstoječih omrežij sta Telekom Slovenije d.d. in T-2 d.o.o.

Neveljska pot in Prašnikarjev drevored imata urejeno javno razsvetljavo. Upravljevec obstoječega omrežja javne razsvetljave je Komunalno podjetje Kamnik d.o.o.

Načrtovano:

Načrtovana soseska bo priključena na javni vodovodni in kanalizacijski sistem, na omrežje električne energije ter omrežje elektronskih komunikacij. Možnost zagotavljanja energetske oskrbe bo preverjena v postopku priprave OPPN. Stavbe bodo predvidoma priključene na plinovodno omrežje. V kolikor to ne bo mogoče, bo energija za potrebe hlajenja in ogrevanja zagotovljena iz drugih virov. Načrtovani objekti bodo imeli zagotovljen odvoz odpadkov.



Slika 21: Prikaz omrežja komunalno energetske infrastrukture (vir: PISO)

3.5 ZUNANJA UREDITEV

Oblikovanje odprtih površin v območju naj temelji na načelih kakovostnega, varnega in vključujočega zunanjega prostora, ki spodbuja peš in kolesarski promet, omogoča zadrževanje uporabnikov v prostoru ter prispeva k prepoznavni podobi naselja. Zunanji prostori naj bodo zasnovani premišljeno, z jasno hierarhijo, večnamensko rabo in visoko stopnjo estetske ter funkcionalne obravnave. Pri tem je treba zagotoviti zahtevan faktor zelenih površin (v nadaljevanju: FZP), ki se skladno z OPN Kamnik določa kot razmerje med zelenimi površinami na raščnem terenu in celotno površino predvidene gradbene parcele stavbe, namenjene gradnji vseh stavb. Za obravnavano območje je določen FZP = 0,20. Na raščnem terenu je treba zagotoviti tudi ustrezno število dreves (vsaj 20 funkcionalnih dreves/ha)

Osrednja odprta površina območja, vključno s promenado, trgom ali skupnim dvoriščem, bo ustrezno tlakovana, pri čemer je priporočljivo kombinirati trde pohodne površine z zelenimi elementi (drevoredi, tratne površine, zasaditveni pasovi, trajnice, urbana oprema z zasaditvami). Oblikovanje naj spodbuja zadrževanje, druženje, igro ter vsakdanjo rabo prebivalcev različnih starosti.

Vse ostale odprte površine naj bodo ozelenjene, s poudarkom na trajnostnem urejanju – zasaditvi avtohtonih dreves na raščnem terenu, grmovnic in drugega rastlinja, ki prispevajo k blaženju podnebnih vplivov, senčenju in izboljševanju mikroklimе. Zelenje naj ima tudi funkcijo oblikovanja robov, zaslonov in ustvarjanja prijetnih ambientov.

Pri oblikovanju odprtih površin naj se upošteva tudi urejanje prostora v povezavi z razglednimi točkami in pomembnimi krajinskimi ali urbanimi dominantami. Odprti prostor naj bo zasnovan tako, da omogoča kakovostne vizualne povezave z značilnimi točkami v širšem prostoru.

Razgibanost terena lahko estetsko ublažimo z zasaditvijo žive meje in dreves, ki hkrati prispevajo k naravni umestitvi prostora.

Prostori za odlaganje odpadkov (zabojniki) naj bodo umeščeni na vizualno nevtralne ali skrite lokacije, ki so lahko dostopne za odvoz, a ne motijo rabe javnega prostora. Priporočljivo je oblikovanje niš, utopljenih servisnih pasov ali skupnih pokritih mest ob dostopnih točkah.

Posebno pozornost je treba nameniti višinski razliki med obravnavanim območjem (platojem) in ravnico. Prehodi med obema območjema so razmeroma strmi, zato je treba višinske razlike urediti na način, ki bo varen za pešce ter druge uporabnike prostora. Smiselno je območje povezati z javno pešpotjo na južni strani območja. Ena izmed možnih rešitev je oblikovanje blažjih prehodov s pomočjo teras, ki poleg funkcionalnosti prispevajo tudi k boljši umeščenosti v prostor. Višinsko razliko je mogoče dodatno omiliti z zasaditvijo žive meje in dreves, kar izboljša estetski vidik ter poveča občutek varnosti in udobja.

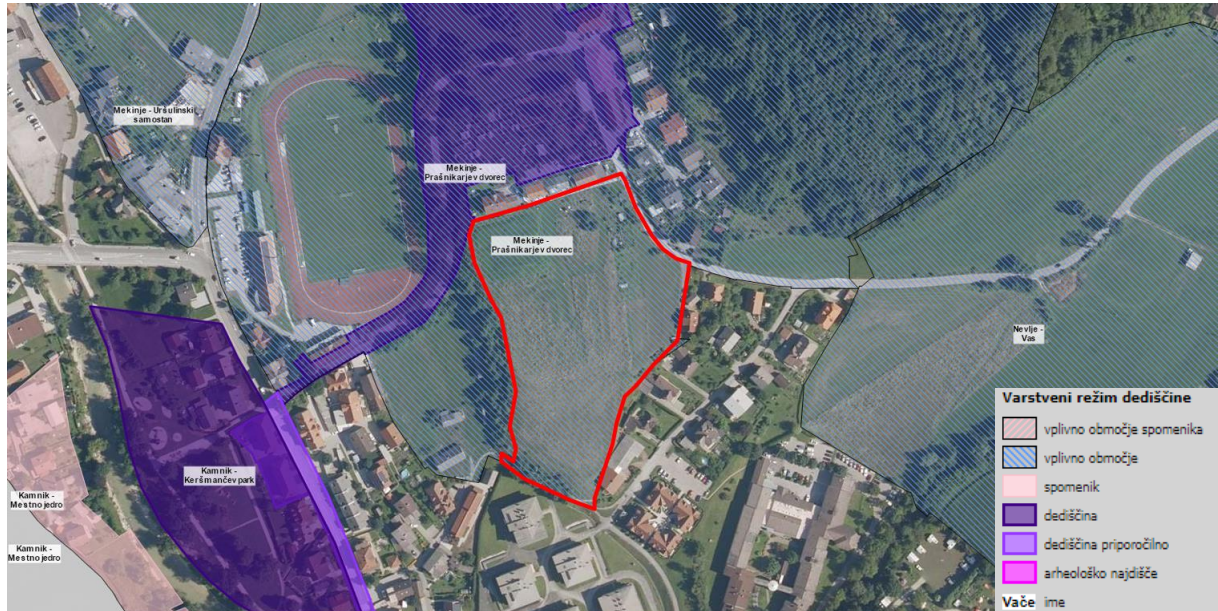
4. IZKAZ SKLADNOSTI INVESTICIJSKE NAMERE S PRIKAZOM STANJA PROSTORA

Vrsta varstva:		Opomba:
Območja varstva kulturne dediščine	DA	Na severozahodni strani območje OPPN meji na območje profane stavbne dediščine, Mekinje – Prašnikarjev dvorec, EID: 1-25023. Celotno območje OPPN se nahaja v njenem vplivnem območju.
Območja varstva narave	NE	/
Območja varstva gozdov	NE	/
Območja varstva voda	NE	/
Poplavno ogrožena območja	NE	/
Plazljiva območja	NE	/
Erozijsko nevarna območja	NE	/
Potresno nevarna območja	DA	pospešek tal (g) 0,2250 s povratno dobo 475 let
Območja varstva pred hrupom	DA	III. stopnja varstva pred hrupom za celotno območje
Kmetijska zemljišča	NE	/
Območja za potrebe obrambe ter območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami	NE	/
Varovalni pasovi javne gospodarske infrastrukture	DA	sekundarno vodovodno omrežje – 3,0 m kanalizacijsko omrežje – 3,0 m distribucijsko plinovodno omrežje – 5,0 m podzemni vod električne energije nazivne napetosti do 20 kV – 1 m omrežje elektronskih komunikacij – 3,0 m javna razsvetljava – 3,0 m lokalna cesta (LC 160061, Neveljska pot) – 10 m javna pot (JP 660651, Prašnikarjev drevored) – 5 m

Območja varstva kulturne dediščine

Na severozahodni strani območja OPPN meji na območje profane stavbne dediščine Mekinje – Prašnikarjev dvorec, EID: 1-25023, in sicer na pot z drevoredom, ki ovinkasto premaguje brežino zahodno od območja ter povezuje Cankarjevo cesto in Neveljsko pot. Približno 60 m severno od območja OPPN se na vzhodni strani Neveljske poti nahaja objekt kulturne dediščine Mekinje – Prašnikarjeva dependansa, EID: 1-12026.

Na območju OPPN ni enot kulturne dediščine, se pa celotno območje OPPN nahaja v vplivnem območju kulturne dediščine. V fazi priprave OPPN bodo rešitve usklajene s pristojnim zavodom za varstvo kulturne dediščine.



Slika 22: Prikaz območij varstva kulturne dediščine (vir: PISO)

Potresno nevarna območja

Območje OPPN se po potresni mikrorajonizaciji nahaja v območju, kjer ocenjeni pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,225. Navedeni ocenjeni pospešek tal je zgolj informativen, zato je pred začetkom projektiranja potrebno izvesti identifikacijo tipa tal in na tej osnovi določiti parametre za projektiranje konstrukcije v skladu z Evrokod 8.

Stavba v območju OPPN bo načrtovana in grajena potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objektov.



Slika 23: Prikaz potresno nevarnih območij (vir: PISO)

Območja varstva pred hrupom

Območje OPPN se skladno s prvim odstavkom 179. člena OPN Kamnik nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

Na območju bodo načrtovani ukrepi za varstvo pred hrupom in upoštevani predpisi s področja varstva pred hrupom glede na stopnjo varstva pred hrupom. Soseska v območju bo načrtovana in grajena v skladu z veljavnimi predpisi s področja varstva pred hrupom.

Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture

Po vzhodni meji območja OPPN poteka distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 0,4 kV v podzemni izvedbi, ki napaja obstoječe stanovanjske hiše. Južno od območja ob soseski večstanovanjskih stavb poteka distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV v podzemni izvedbi.

Severovzhodno od območja OPPN v Neveljski poti poteka distribucijsko omrežje zemeljskega plina, in sicer dva omrežna plinovoda DN 110–160.

Na severovzhodni strani območja v Neveljski poti poteka sekundarno vodovodno omrežje PE 110, južno od območja pa ob soseski večstanovanjskih stavb pa poteka sekundarno vodovodno omrežje NL 100.

V Neveljski poti na severovzhodni strani območja poteka fekalni gravitacijski vod kanalizacijskega omrežja.

Po severnem in vzhodnem robu območja potekajo trase elektronskega komunikacijskega omrežja.

Neveljska pot in Prašnikarjev drevored imata urejeno javno razsvetljavo.

Širina varovalnega pasu podzemnega omrežja električne energije znaša 1,0 m. Širina varovalnega pasu plinovodnega omrežja znaša 5,0 m. Širina varovalnih pasov kanalizacijskega in vodovodnega omrežja ter omrežij elektronskih komunikacij in javne razsvetljave znaša 3,0 m.



Slika 24: Prikaz komunalne infrastrukture (vir: PISO)

Širina varovalnega pasu lokalne ceste (LC 160061, Neveljska pot) znaša 10 m, širina varovalnega pasu javne poti (JP 660651, Prašnikarjev drevored) pa 5 m.



Slika 25: Prikaz prometne infrastrukture (vir: PISO)

Posegi v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture ter prestavitve obstoječih infrastrukturnih vodov bodo načrtovani v skladu z usmeritvami pristojnih upravljavcev.

V nadaljnji fazi izdelave OPPN bodo na osnovi usmeritev nosilcev urejanja prostora obdelane rešitve v zvezi z varstvom okolja.

Predvidene bodo rešitve za:

- varstvo tal,
- varstvo voda,
- varstvo zraka,
- zaščito pred hrupom,
- in drugi potrebni ukrepi.

Za varstvo pred požarom bodo predvidene naslednje rešitve:

- sistem intervencijskih poti,
- ustrezna oskrba z vodo za gašenje v primeru požara: podrobnejše rešitve bodo izdelane v nadaljnji fazi priprave OPPN,
- zadostni odmiki med objekti in
- evakuacijske površine.

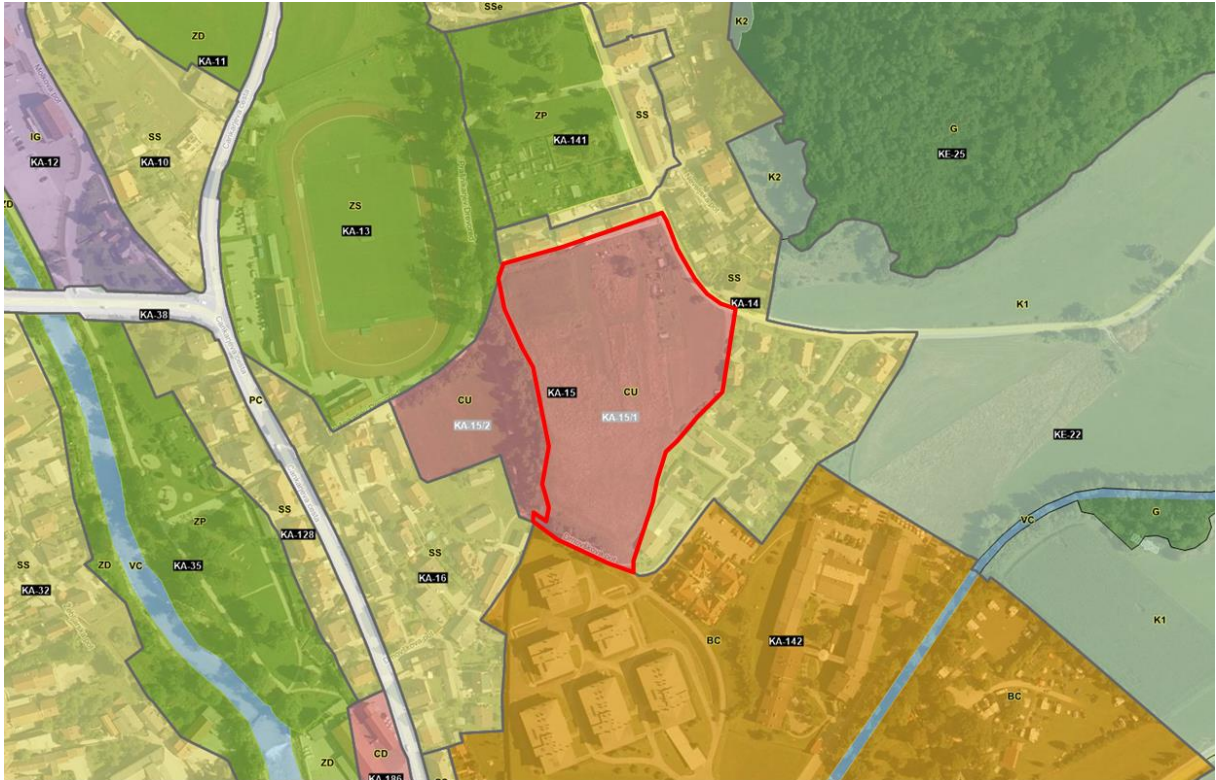
5. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE OZ. INVESTICIJSKE NAMERE Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

5.1 VELJAVNI PROSTORSKI AKT

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Kamnik (Uradni list RS, št. 86/15, 70/17, 163/21, 95/24).

5.2 USMERITVE IZ OPN KAMNIK

Obravnavano območje obsega EUP KA-15/1 in sestoji iz zemljiških parcel št. 89/13, 89/15, 89/16, 106/1, 106/4, 106/5 in 106/6 ter dela zemljišč s parcelnima številcama 644/1 in 648/1, vse k.o. 1898 Mekinje.



Slika 26: Namenska raba prostora (vir: PISO)

EUP KA-15/1 je namenjena centralnim dejavnostim (CU – osrednja območja centralnih dejavnosti) in se ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

202. člen OPN Kamnik določa, da so posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote oziroma podenote urejanja prostora določene v Prilogi 2 (Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP) za posamezne enote urejanja prostora):

Naselje	Enotna urejanja prostora	Namenska raba prostora	Način urejanja prostora	FZ	FI	FZP	Usmeritve za OPPN	Posebni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP)
KAMNIK	KA-15/1	CU	OPPN				Na območju so do izdelave OPPN dovoljene ureditve peš in kolesarskih poti, pod pogojem, da ne bodo onemogočale izvedbe predvidenega izvedbenega načrta. Pred pripravo OPPN je treba izdelati analizo pogledov iz območja OPPN na kulturno dediščino – prostorske dominante.	

Preglednica 1: Usmeritve za OPPN ter posebni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP) za posamezne enote urejanja prostora (vir: OPN Kamnik)

V skladu z drugim odstavkom 186. člena odloka OPN Kamnik za gradnjo na območju centralnih dejavnosti veljajo sledeči podrobni prostorski izvedbeni pogoji.

	Zahteve iz OPN Kamnik	Skladnost IN z OPN Kamnik
namenska raba	C – območja centralnih dejavnosti	DA – načrtovana je gradnja oskrbovanih stanovanj in stanovanj s spremljajočim nestanovanjskim programom
podrobna namenska raba	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	
osnovna dejavnost	Različne dejavnosti: trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojno-izobraževalne, kulturne, verske in podobne ter bivanje.	
izključujoče dejavnosti	Proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje, trgovina na debelo, druge dejavnosti, ki presegajo predpisane standardne kakovosti okolja.	DA – na območju niso načrtovane izključujoče dejavnosti
vrsta zahtevnih in manj zahtevnih objektov	<ul style="list-style-type: none"> - 11100 enostanovanjske stavbe; - 1121 dvostanovanjske stavbe; - 1122 tri- in večstanovanjske stavbe; - 1130 stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine; - 121 gostinske stavbe; - 122 poslovne in upravne stavbe; - 123 trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, od tega niso dovoljene ne avtopralnice in ne avtomehanične delavnice; - 12420 garažne stavbe; - 126 stavbe splošnega družbenega pomena; - 1272 obredne stavbe; - 1274 le gasilski domovi; - 241 objekti za šport, rekreacijo in prosti čas. 	DA – načrtovane so: 11301 stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, 11220 tri in večstanovanjske stavbe ter spremljajoče dejavnosti, dopustne za namensko rabo CU
zelene površine	FZP: 0,20 Na parceli objekta je treba zagotoviti najmanj 20 funkcionalnih dreves/ha.	DA – dosežen faktor zelenih površin v zazidalnem preizkusu znaša 0,25. Zagotovljeno je predpisano število dreves (38).
največja dopustna izraba	FZ: 0,5	DA – dosežen FZ v zazidalnem preizkusu je okvirno FZ = 0,35
največja višina	P+1N+M ali P+2N	DA* – do P+2N+T ali P+2N+M Ob upoštevanju 130. čl, ZUreP-3
merila in pogoji za oblikovanje	Tlorisni tip: Tlorisni tip ni določen	DA
	Višinski gabarit: - Višina slemena ne sme presegati višin slemen sosednjih legalno zgrajenih objektov enake namembnosti v oddaljenosti 150 m od roba objekta v enoti urejanja prostora.	DA*
	Oblikovanj fasad: - Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov naj bo usklajeno s tradicionalnimi objekti, hkrati pa se omogoči rešitve, ki predstavljajo dodane arhitekturne in oblikovalske vrednosti.	Oblika fasad še ni določena.
	Oblikovanje streh: - Simetrične dvokapnice z naklonom od 35 do 45 stopinj, ki mora biti usklajen z nakloni streh objektov v neposredni bližini. Naklon strehe je lahko tudi manjši, če je to pretežno značilno za enoto urejanja prostora. - Večkapne (štirikapne) strehe so dovoljene v primeru, kadar je smiselno optično zmanjšanje volumna stavbe (npr. vogalna stavba ipd.). - Na posamičnih dominantnih objektih ali zaključenih celotah objektov (primer: cerkev, samostan, župnišče, sodišče) je dovoljen drugačen naklon strešine in kritine z bakreno ali drugo pločevino ustrezne barve.	DA Predvidene so ravne strehe ali kombinacija streh s poševninami in lomljenih streh, kot je to značilno za objekte v neposredni bližini (podrobnejša analiza v priloženi SP VA)

	<p>- Dopustne so ravne strehe. V območjih varstva kulturne dediščine je za gradnjo ravnih streh treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje.</p> <p>- Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico in hkrati usklajena s smerjo slemena objektov v oddaljenosti 150 m. V primeru, kadar ima več kot 50 % objektov v enoti urejanja prostora smer slemena vzporedno krajši stranici, je možno smer slemena umestiti po krajši stranici.</p>	
posebnosti	<p>- Odprti prostori pred stavbami so javni prostori.</p> <p>- Servisne stavbe ne smejo biti umeščene ob najpomembnejše javne prostore.</p> <p>- Za gradnjo novih objektov BTP večjih od 800 m² je potrebna izdelava variantnih rešitev oziroma izvedba urbanistično-arhitekturnega natečaja.</p> <p>- Zaradi tehničnih zahtev so pri oblikovanju in določevanju višine gasilskih domov dovoljena odstopanja, ob predhodni pridobitvi pozitivnega mnenja občinske strokovne službe za urejanje prostora.</p> <p>- Za preseganje teh določb je potrebna izdelava OPPN.</p>	<p>DA</p> <p>Servisni prostori bodo umeščeni v kletne etaže in v manj izpostavljene dele stavbe</p> <p>Ker je za območje predvidena izdelava OPPN, izdelava variantnih rešitev ni predvidena.</p> <p>Predlagana urbanistična zasnova je izdelana na podlagi variantnih volumetričnih preveritev in bo v nadaljnji pripravi OPPN usklajena s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine.</p>

*** Utemeljitev dopustne višine**

Največja dopustna višina za namensko rabo CU znaša P+1N+M ali P+2N, merila in pogoji za oblikovanje pa določajo, da višina slemena ne sme presegati višin slemen sosednjih legalno zgrajenih objektov enake namembnosti v oddaljenosti 150 m od roba objekta v enoti urejanja prostora.

Skladno z določbami 130. člena ZUreP-3 lahko občina z OPPN v delu ali celotnem območju urejanja tudi spremeni prostorske izvedbene pogoje brez predhodne spremembe OPN, če je to v skladu s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami. S pobudo se predlaga sprememba prostorskih izvedbenih pogojev, in sicer da se dopusti povečanje največje višine objektov na P+2N+T.

Predlagana sprememba je skladna s cilji prostorskega razvoja občine Kamnik.

Umestitev predlagane gradnje na načrtovano zemljišče sledi usmeritvam iz strateškega dela OPN Kamnik, ki določa:

- V skladu z uravnoteženim razvojem omrežja naselij med glavne nosilce razvoja v občini spada širše območje mesta Kamnika z Mekinjami in Šmarco, kjer se bo spodbujal zmerni urbani razvoj, za katerega je značilna koncentracija stanovanjske gradnje ter spremljajočih družbenih, oskrbnih, storitvenih in poslovnih dejavnosti (12. člen OPN, 2. odst.).
- Med prioritete projekte občine sodi zagotovitev ustreznih kapacitet družbenih dejavnosti, predvsem na področju predšolskega varstva, osnovnošolskega izobraževanja, osnovnega zdravstva in kapacitet varstva starejših občanov na celotnem območju občine (11. člen OPN, četrta alineja).
- Stanovanjsko gradnjo v naseljih se usmerja predvsem na obstoječa nezazidana stavbna zemljišča, z zgoščevanjem in prenovo stavbnega fonda ter s prestrukturiranjem in revitalizacijo degradiranih urbanih površin (10. člen OPN, 2. odst., peta alineja). Nova stanovanjska gradnja bo usklajena z razvojem spremljajočih družbenih in oskrbnih dejavnosti (10. člen OPN, 2. odst., tretja alineja).

Za širše obravnavano območje Mekinje je značilna obmestna točkovna pozidava prostostojećih stavb na relativno velikih gradbenih parcelah z veliko zelenimi površinami. Taka pozidava ni pretirano gosta in nima velikega faktorja zazidanosti, omogoča pa dobro osončenje stavb, kroženje zraka, odpiranje pogledov ter več zelenih in odprtih bivalnih površin. Načrtovana soseska bi sledila obstoječemu vzorcu, vendar v večjem merilu, saj se načrtuje soseska večstanovanjskih stavb, pri obstoječi pozidavi pa gre večinoma za enostanovanjske stavbe. Da se v čim večji meri ohranijo kvalitete prostora, načrtovana soseska ne cilja na največjo dopustno zazidanost, ploskovno ali linearno pozidavo pa bi nadomestila s točkovno. BTP, ki bi drugače pokrivala teren, bi se deloma prestavilo v terasne etaže načrtovanih stavb. S predlagano večjo višino ne bo presežena BTP območja, ki bi bila sicer dosežena ob upoštevanju urbanističnih parametrov (FZ, FZP in višina), določenih z OPN Kamnik. S predlagano večjo višino je dosežena prerazporeditev stavbnih mas tako, da so v območju zagotovljeni večji odmiki med stavbami ter posledično boljši bivalni pogoji, kakovostne vedute s površin v območju OPPN na bližnje prostorske dominante ter več ozelenjenega odprtega prostora. Večja višina stavb omogoča tudi večjo členitev stavbnih mas v horizontalni in vertikalni smeri, s tem pa tudi optično zmanjševanje volumnov in oblikovno prilagajanje obstoječi okoliški pozidavi.

Predlagana višina je s prostorsko oblikovnega vidika podrobneje utemeljena v priloženi SP VA, v nadaljevanju povzemamo pomembnejše ugotovitve (ležeče besedilo):

Analiza obstoječe pozidave v širšem območju je pokazala prevladujočo pojavnost točkovne gradnje majhnega merila z višinskim gabaritom do K+VP+1+M. Ob robnih delih območja se pojavljata tudi linijska in ploskovna gradnja srednjega merila, z višinskimi gabariti, ki segajo od K+VP+1+M do P+2N+M. Na podlagi teh značilnosti se kot osnovna usmeritev za nadaljnjo urbanistično zasnovu območja predvideva ohranjanje oziroma smiselna nadgradnja obstoječe morfološke strukture.

Predlaga se, da bi bila na območju dopustna točkovna, linearna ali ploskovna gradnja majhnega do srednjega merila, z višinskimi gabariti največ do P+2N+T, pri čemer absolutna višina stavb ne sme presegati 14,3 m. Ta višinska omejitev izhaja iz več ravni utemeljitve:

- zgodovinsko in kulturno pogojene višine referenčnih objektov v neposredni bližini, kot je Prašnikarjev dvorec, Poletna hiša (višine cca 12 m) in Prašnikarija (višine cca 14,3 m), ki tvorijo identitetno pomembne točke območja;
- terenske specifikke, kjer so stanovanjske stavbe ob Neveljski poti že zaradi naravne nagnjenosti terena dosega višine okoli 13 m;
- vizualnih in ambientalnih vidikov, pri čemer je višina novih stavb usklajena s prečnimi prerezi (Slika 22), ki prikazujejo razmerja med obstoječimi in načrtovanimi grajenimi strukturami ter omogočajo ohranjanje prostorske harmoničnosti in odprtosti pogleda.

PRAŠNIKARJEV DVOREC



Slika 27: Usmeritev za gradnjo stavb na območju glede na višinski gabarit Prašnikarjevega dvorca (vir: SP VA)



Slika 28: Prerez skozi območje s prikazom umestitve novih stavb glede na višinski gabarit obstoječe pozidave (vir: SP VA)

Dodatno je treba pri načrtovanju upoštevati tudi prehode med različnimi merili pozidave, s čimer se zagotavlja prostorska kontinuiteta in zamejenost posameznih ambientov. Novogradnje naj se smiselno vključujejo v obstoječi urbani vzorec, tako v orientaciji kot v členitvi, ob tem pa naj prispevajo k oblikovanju jasne in razpoznavne urbane podobe. Posebna pozornost naj se nameni oblikovanju robov grajenega območja ter stikom z odprtim prostorom, kjer je priporočljivo prehajanje iz linijske ali ploskovne v točkovno strukturo z zmanjševanjem gostote in višine objektov.

Vsi novi posegi naj prispevajo k skladnemu razvoju območja, ob upoštevanju kulturnozgodovinskih danosti, krajinske podobe, topografije ter funkcionalnih potreb družbe v širšem smislu.

Grajena struktura naj se v svoji umestitvi in orientaciji smiselno prilagodi obstoječi prostorski geometriji, ki jo določajo različni morfološki vzorci naselbinske strukture. Na severnem robu območja naj se nova pozidava navezuje na orientacijo obstoječih stanovanjskih hiš, pri čemer naj se ohranja njihova razgibana, večinoma točkovna in prilagojena lega na teren. Na vzhodu pa naj se struktura usklajeno prilagodi geometriji pozidave ob Drnovškovi poti.

Mirujoči promet

Na območju OPPN bo treba zahtevano število parkirnih mest za osebne avtomobile za stanovanjske programe zagotoviti v skladu z določbami OPN Kamnik:

11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji

najmanj 1 PM na stanovanje + 20 % za obiskovalce

11220 Tri-in večstanovanjske stavbe:	
za stanovanje do 35m ² neto tlorisne površine	1 PM, + 1PM na tri stanovanja za obiskovalce
za stanovanje od 36m ² do 60m ² neto tlorisne površine	1,5 PM, + 1PM na tri stanovanja za obiskovalce
za stanovanje nad 61m ² neto tlorisne površine	2 PM, + 1PM na tri stanovanja za obiskovalce

Za morebitne spremljajoče dejavnosti bodo upoštevani iz preglednice iz 141. člena OPN Kamnik.

Poleg zahtevanega števila parkirnih mest za motorna vozila je treba na vsakih pet parkirnih mest zagotoviti eno parkirno mesto za kolesa in eno parkirno mesto za motorje oziroma druga enosledna vozila.

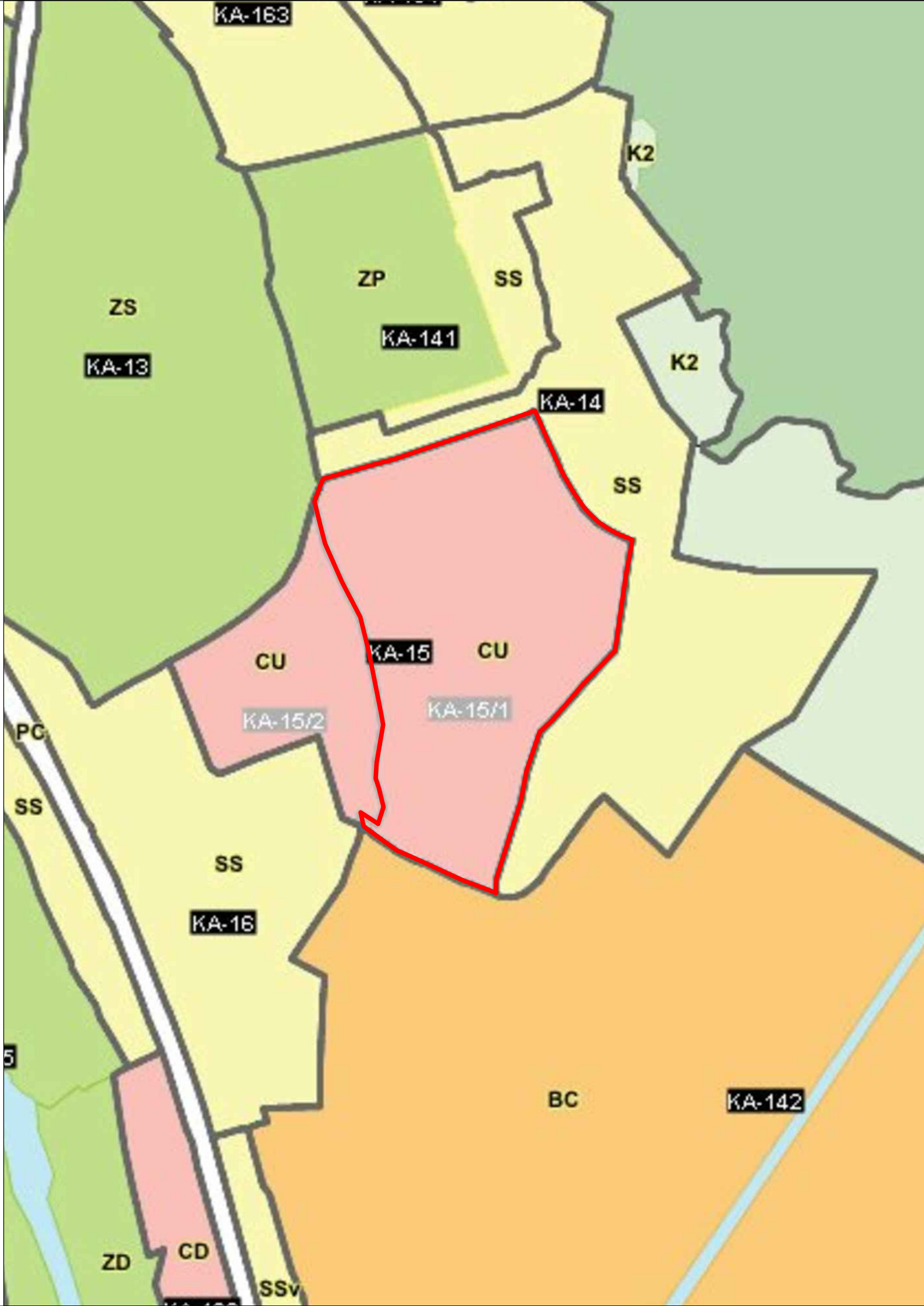
Pri določanju parkirnih mest za objekte z javno funkcijo je treba zagotoviti najmanj 5 % oziroma najmanj eno parkirno mesto za invalide.

Najmanjša dovoljena dimenzija (širina x dolžina) za projektiranje parkirnega mesta za osebni avto znaša, v primeru pravokotnega parkiranja 2,5 m x 5 m, v primeru vzdolžnega parkiranja 2 m x 5,20 m in v primeru poševnega parkiranja, v odvisnosti od kota parkiranja 30° – 2,5 m x 5 m, 45° – 2,5 m x 3,6 m in 60° – 2,5 m x 3 m.

Načrtovano je, da bodo parkirna mesta v glavnem zagotovljena v garaži pod terenom (cca 200 PM), manjši delež pa na terenu (cca 70 PM). V sklopu parkirišča bodo urejena tudi parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje, ki bodo omogočala hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovoznikov po sistemu sopotništva itd. Ker gre za ureditev skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnosti, bodo potrebne kapacitete za zagotavljanje parkirnih mest podrobneje preverjene v fazi priprave OPPN, pri čemer se skladno z določbami OPN Kamnik upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju.

III. GRAFIČNI DEL

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Izsek iz OPN Kamnik s prikazom meje območja OPPN | M 1:2000 |
| 2. | Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN | M 1:1000 |
| 3. | Regulacijska karta s prikazom meje območja OPPN | M 1:1000 |
| 4. | Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture | M 1:1000 |



POBUDA ZA PRIČETEK POSTOPKA IZDELAVE OPPN ZA OBMOČJE KA-15/1
V OBČINI KAMNIK

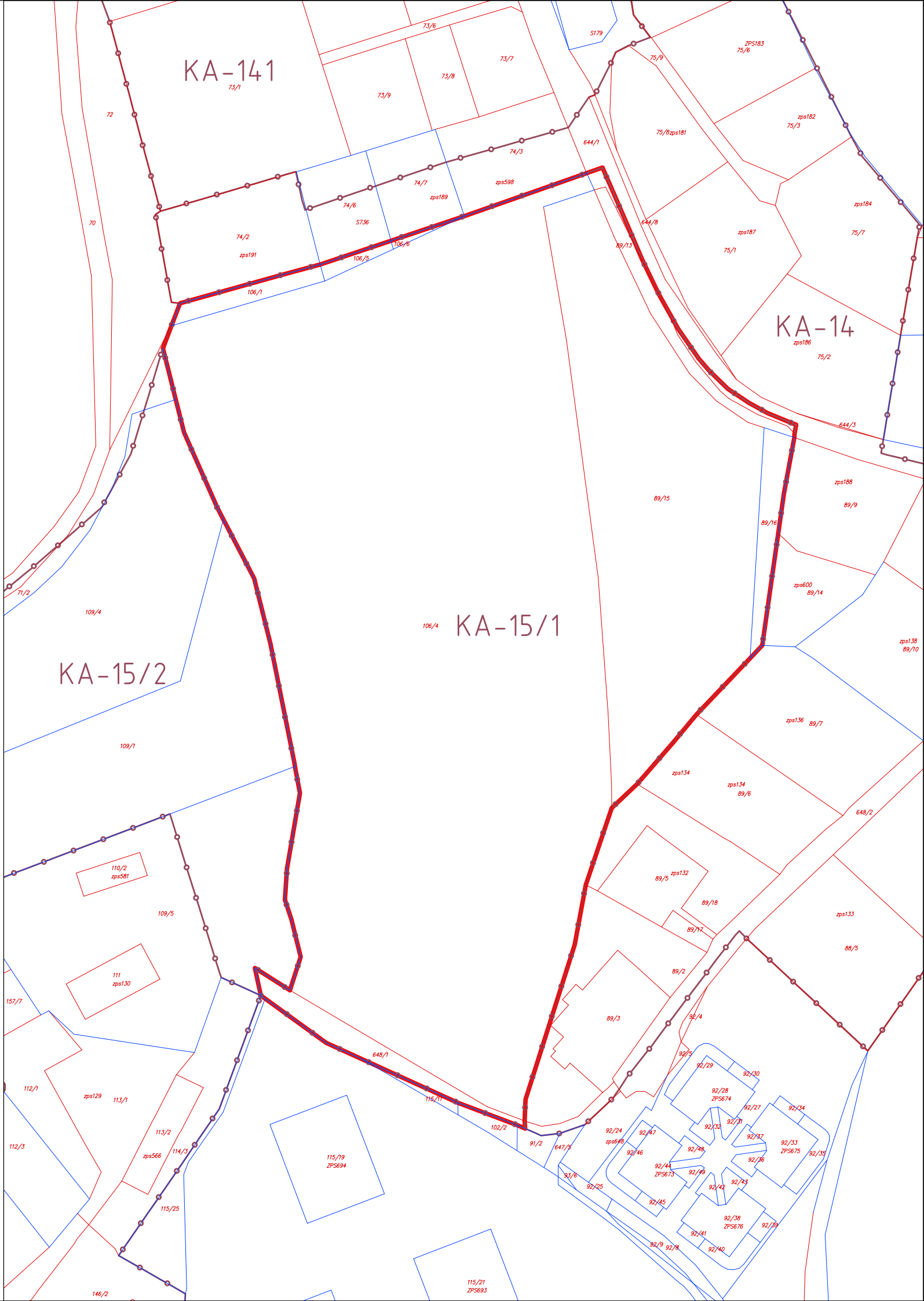
LEGENDA:

 MEJA OBMOČJA OPPN

**ŠABEC
KALAN
ŠABEC**
ARHITEKTI

šabec kalan šabec arhitekti d.o.o.
hacquetova ulica 16, ljubljana

Številka naloge:	UP 25-004		
Investitor:	PRVA HIŠA d.o.o. Bravničarjeva ulica 13, 1000 Ljubljana		
Vsebina risbe:	IZSEK IZ OPN KAMNIK S PRIKAZOM MEJE OBMOČJA OPPN		
Odg. vodja izdelave OPPN:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.	id.št. ZAPS 0275 PA PPN	
Sodelavec:	Matic Kržan, abs.arh.		
Datum izdelave načrta:	julij 2025	Merilo:	1:2000
		Številka risbe:	1



POBUDA ZA PRIČETEK POSTOPKA IZDELAVE OPPN ZA OBMOČJE KA-15/1 V OBČINI KAMNIK

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- UREJENA MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
- MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
- 106/4 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- KA-15/1** OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA















šabec kalan šabec arhitekti d.o.o.
hacquetova ulica 16, ljubljana

Številka naloge:	UP 25-004		
Investitor:	PRVA HIŠA d.o.o. Bravničarjeva ulica 13, 1000 Ljubljana		
Vsebina risbe:	KATASTRSKI NAČRT S PRIKAZOM MEJE OBMOČJA OPPN		
Odg. vodja izdelave OPPN:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.	id.št. ZAPS 0275 PA PPN	
Sodelavec:	Matic Kržan, abs.arh.		
Datum izdelave načrta:	julij 2025	Merilo:	1:1000
		Številka risbe:	2

**POBUDA ZA PRIČETEK POSTOPKA IZDELAVE OPPN ZA OBMOČJE KA-15/1
V OBČINI KAMNIK**

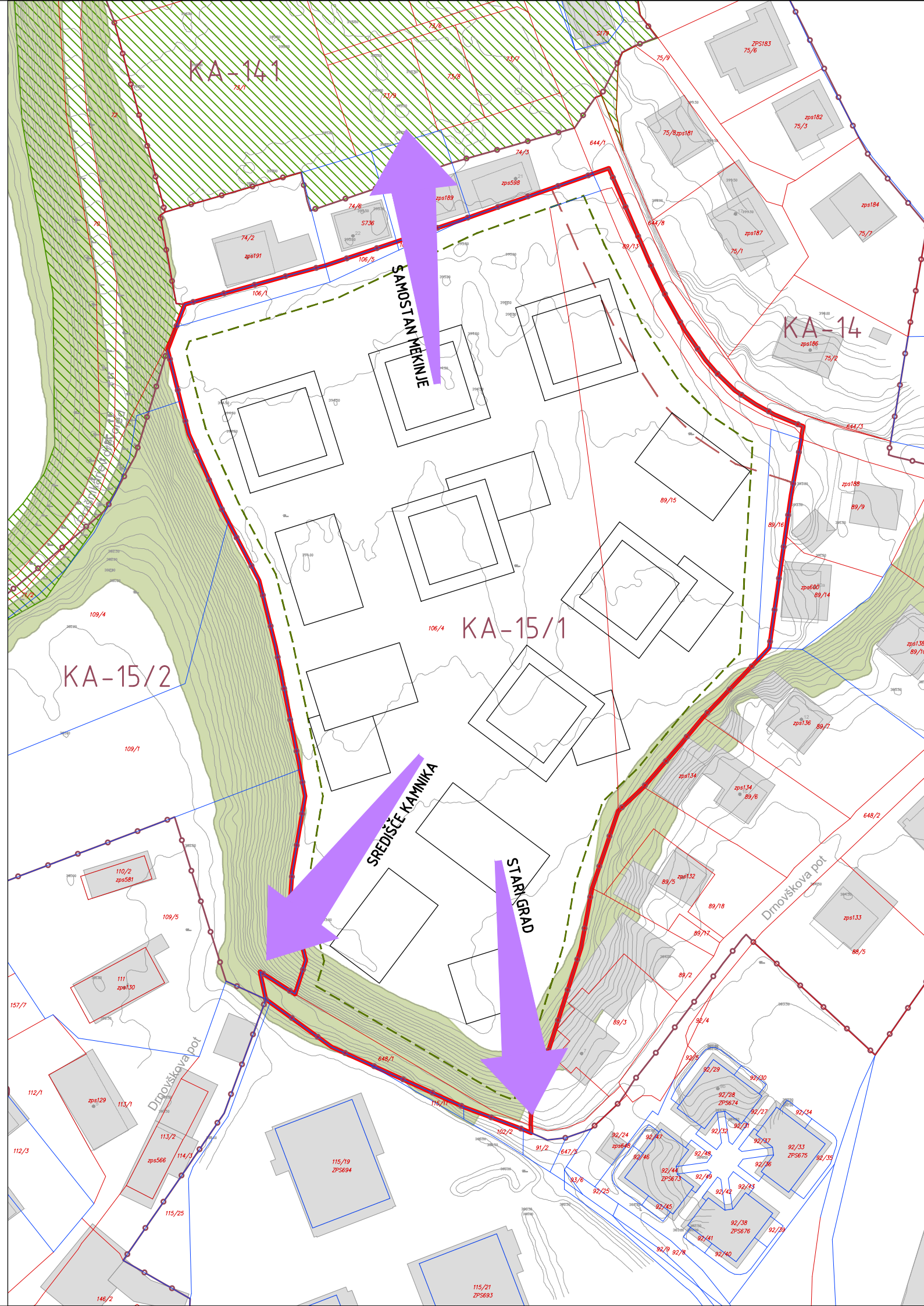
LEGENDA:

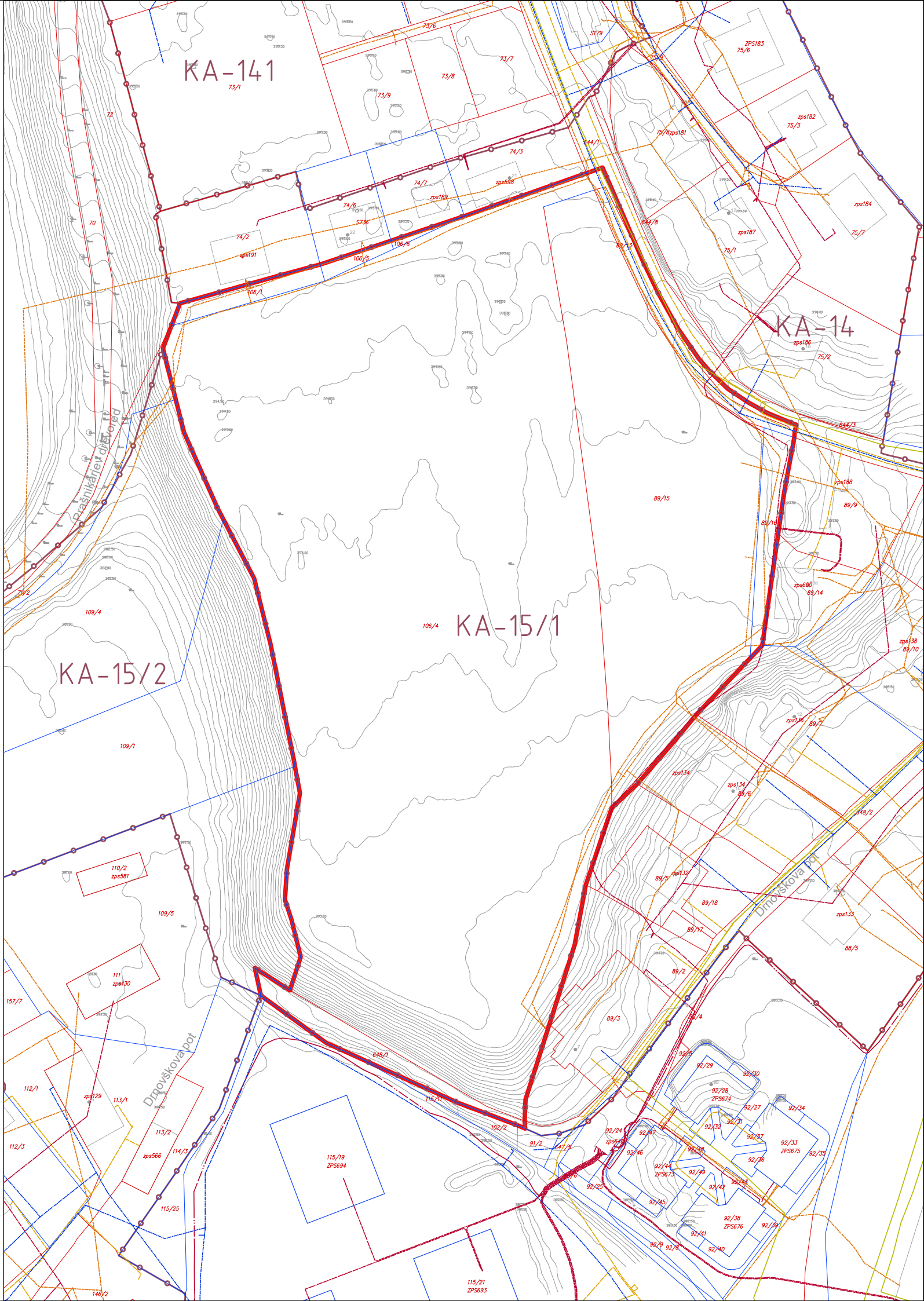
-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  UREJENA MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
-  MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
-  PARCELNA ŠTEVILKA
-  MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- KA-15/1** OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  PREDVIDENA NOVA STAVBA
-  ODMIK OBJEKTOV OD SOSEDNIH ZEMLJIŠČ NAD IN POD TERENOM (4m)
-  VAROVALNI PAS LOKALNE CESTE (15m)
-  OBSTOJEČI OBJEKT
-  BREŽINA
-  OBMOČJE KULTURNE DEDIŠČINE (MEKINJE - PRAŠNIKARJEV DVOREC)
-  POGLEDI Z OBMOČJA



šabec kalan šabec arhitekti d.o.o.
hacquetova ulica 16, ljubljana

Številka naloge:	UP 25-004		
Investitor:	PRVA HIŠA d.o.o. Bravničarjeva ulica 13, 1000 Ljubljana		
Vsebina risbe:	REGULACIJSKA KARTA S PRIKAZOM MEJE OBMOČJA OPPN		
Odg. vodja izdelave OPPN:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.	id.št. ZAPS 0275 PA PPN	
Sodelavec:	Matic Kržan, abs.arh.		
Datum izdelave načrta:	julij 2025	Merilo:	1:1000
		Številka risbe:	3





**POBUDA ZA PRIČETEK POSTOPKA IZDELAVE OPPN ZA OBMOČJE KA-15/1
V OBČINI KAMNIK**

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- UREJENA MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
- MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
- 106/4 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- KA-15/1** OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- VODOVOD
- KANALIZACIJA (KOMUNALNA)
- KANALIZACIJA (MEŠANA)
- PLINOVOD
- - - ELEKTRIKA (NIZKA NAPETOST)
- · - · - ELEKTRIKA (SREDNJA NAPETOST)
- · - · - ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE



šabec kalan šabec arhitekti d.o.o.
hacquetova ulica 16, ljubljana

Številka naloge:	UP 25-004		
Investitor:	PRVA HIŠA d.o.o. Bravničarjeva ulica 13, 1000 Ljubljana		
Vsebina risbe:	PRIKAZ OBSTOJEČE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE		
Odg. vodja izdelave OPPN:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.	id.št. ZAPS 0275 PA PPN	
Sodelavec:	Matic Kržan, abs.arh.		
Datum izdelave načrta:	julij 2025	Merilo:	1:1000
		Številka risbe:	4