



ZAPISNIK IZ JAVNE OBRAVNAVE

dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev ZAZIDALNEGA NAČRTA SELO (ZN-4 SELO)

Javna obravnava je potekala v torek, **14. 4. 2026, ob 16.00 uri** v dvorani Centra Nova, Šaleška cesta 21, 3320 Velenje.

PRISOTNI STROKOVNI SODELAVCI:

Vida KAC – Mestna občina Velenje (UUP);
Branka GRADIŠNIK – Mestna občina Velenje (UUP);
Alenka REDNJAK – Mestna občina Velenje (UPI);
Žiga OMLADIČ – direktor MOV
Peter DERMOL – župan MOV
Nena KOTNIK – Mestna občina Velenje (UUP);

OSTALI PRISOTNI:

Podpisani na listi prisotnosti, ki je priloga tega zapisnika.

Sestanek se je začel ob 16. uri. Vodja Urada za urejanje prostora Mestne občine Velenje, **mag. Branka Gradišnik**, je predstavila prisotne ter postopek sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta Selo (ZN-4 Selo).

Pojasnila je, da je Mestna občina Velenje s postopkom pričela že leta 2023 na podlagi pobude lastnika zemljišča na obravnavanem območju, t.j. Javnega zavoda KSSENA. V istem letu je bila izhodiščna prostorska rešitev predstavljena tudi predstavnikom krajevne skupnosti v prostorih Mestne občine Velenje. Takratna zasnova je predvidevala devet stolpičev etažnosti pritličje in pet nadstropij z dvoetažno podzemno garažo s približno 35 stanovanji na posamezno enoto oziroma skupno okoli 300 stanovanj. Na podlagi pripomb in predlogov krajanov se je v nadaljnjih fazah usklajevanja število stolpičev zmanjšalo, prav tako se je znižala etažnost in število stanovanj.

V času prilagajanja projekta ter usklajevanja z javnostjo in nosilci urejanja prostora je Mestna občina Velenje aktivno sodelovala s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS) pri iskanju rešitev za zagotavljanje potrebnih javnih najemnih stanovanj, po katerih je bilo v občini veliko povpraševanje. Zakon o lokalni samoupravi je določal, da so občine dolžne izvajati stanovanjski program na lokalni ravni, kar je vključevalo tudi gradnjo, nakup in oddajanje javnih najemnih stanovanj.



Glede na omejenost primernih stavbnih zemljišč v občini se je obravnavana lokacija izkazala kot najprimernejša za realizacijo tovrstnega projekta. Zaradi javnega interesa po zagotavljanju javnih najemnih stanovanj je občina dala prednost gradnji soseske v izvedbi SSRS.

Na tej podlagi je bila pripravljena novelirana zasnova oziroma dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev ZN-4 Selo. V nadaljevanju sta ga predstavila ga. Vida Kac, predstavnica Urada za urejanje prostora MOV, ki je usklajevala postopek sprejema prostorskega akta, in g. Peter Kovač iz podjetja Geoplan, d. o. o.

Ga. Vida Kac z Mestne občine Velenje je pojasnila, da je leta 2025 Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS) naročil izdelavo zasnove urbanistične, arhitekturne in krajinsko-arhitekturne ureditve za sosesko Selo. Ta zasnova je za izdelovalca prostorskega akta predstavljala izhodišče za začetek priprave sprememb in dopolnitev veljavnega prostorskega akta, katerih dopolnjen osnutek je bil predstavljen na sestanku.

Povedala je, da so se izhodišča, ki so bila predstavljena Krajevni skupnosti Konovo, bistveno spremenila, in sicer iz devetih stolpičev v pet lamel, iz šestih etaž na največ štiri etaže ter iz začetnih več kot 300 stanovanj na 200 stanovanj. Dodala je, da je bilo več udeležencev prisotnih že ob predstavitvi izhodišč v novembru 2025 na svetu KS Konovo in Civilni iniciativi Konovo. Poleg tega so bili izvedeni tudi posamezni sestanki in ogledi z lastniki sosednjih zemljišč, ki jih predlagane rešitve najbolj zadevajo. Pojasnila je, da so tako v fazi oblikovanja izhodišč kot tudi kasneje prejeli številne pripombe, zahteve in predloge, ki so jih poskušali vključiti v spremembe prostorskega akta, pri čemer so upoštevali prostorske in zakonske omejitve.

Nadalje je navedla, da je bil osnutek prostorskega akta posredovan nosilcem urejanja prostora, torej pristojnim državnim in lokalnim institucijam, ki so podale svoje usmeritve in zahteve za dopolnitev osnutka oziroma so izdale pozitivna mnenja, če dodatnih zahtev niso imele. Vse dodatne zahteve so že vključene v predstavljeni dopolnjeni osnutek.

Ob zaključku je poudarila, da je javna obravnava dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev ZN-4 Selo namenjena predvsem seznanitvi z vsebino, ki bo predložena občinskemu svetu v sprejem. Besedo je nato predala predstavniku podjetja Geoplan, d. o. o., ki je predstavil prostorsko ureditev in predvidene spremembe prostorskega akta.

G. Peter Kovač iz podjetja Geoplan, d. o. o., je povedal, da so s strani štirinajstih nosilcev urejanja prostora pridobili mnenja na predlagane rešitve, pri čemer s strani nosilcev ni bilo bistvenih zadržkov.

Pojasnil je, da se obravnavano območje nahaja na robu mesta ter predstavlja prehod med individualno in večstanovanjsko gradnjo. Nadalje je navedel, da se spremembe in dopolnitve ZN-4 Selo nanašajo na del obstoječega zazidalnega načrta ZN Selo, pri čemer so bili v okviru teh sprememb spremenjeni pogoji in usmeritve za gradnjo znotraj obravnavanega območja. Dodal je, da so nosilci urejanja prostora predlagali tudi določene spremembe odloka, predvsem v smislu tehničnih popravkov.



Pojasnil je, da je bilo na območju ZN Selo v preteklosti izvedenih že več sprememb, zato so območje, ki je predmet tokratnih sprememb, poimenovali s črko F. Območje je opisal kot rahlo ukrivljen teren, na katerem je predvidena gradnja petih lamel s po približno 40 stanovanji. Predvideno je eno parkirno mesto na posamezno stanovanjsko enoto ter dodatnih 10 % parkirnih mest za obiskovalce.

Predvidena je tudi ureditev spremljajoče komunalne infrastrukture, vključno s postavitvijo in rekonstrukcijo obstoječih infrastrukturnih vodov, postavitvijo transformatorske postaje, ureditvijo podzemnih zbiralnikov odpadkov. Dodatno je bilo pojasnjeno, da je bila načrtovana postavitvev električnega omrežja v podzemno izvedbo v skladu z usmeritvami Elektro Celje. Predvidena je tudi ureditev odvodnjavanja z zadrževalniki za meteorne vode. Poseben poudarek pri pripravi prostorskega akta je namenjen zagotavljanju požarne varnosti in ustrezni dostopnosti intervencijskih poti. V prostorskem aktu je bila zagotovljena tudi površina za postavitve skupnostnega objekta, ki pa s predmetnim aktom ni predviden, je pa njegova morebitna izgradnja omogočena v prihodnosti.

Ga. Vida Kac z Mestne občine Velenje je poudarila, da je projekt v fazi javne razgrnitve, ki traja do 28. aprila 2026, ter da bodo na vse podane pripombe pripravljeni pisni odgovori. Končni akt bo sprejet po zaključku postopka.

V nadaljevanju se je začela razprava z občani.

g. Zvonko Lah, *predsednik KS Konovo* je izrazil pomisleke glede velikosti predvidenih objektov, pri čemer je poudaril, da se v obravnavanem območju načrtuje umestitev petih večjih stanovanjskih objektov. Izraženo je bilo stališče, da je takšna ureditev glede na značaj obstoječega naselja, ki je pretežno mirno in manjše, preveč intenzivna ter kot taka neprimerna za okolje in vprašal, ali je obravnavana lokacija za izgradnjo dvestotih stanovanj res najprimernejša.

Ga. Vida Kac je pojasnila, da so bili podani pomisleki razumljeni, vendar je bila prvotna zasnova že bistveno prilagojena. Etažnost objektov je bila znižana, prav tako je bila zmanjšana gostota pozidave. Poudarila je, da so tovrstni prostorski projekti vedno rezultat usklajevanja med interesi lokalnega okolja, veljavno zakonodajo in potrebami širše skupnosti, ter da so se v postopku sproti opredeljevali do vseh prejetih pobud in vprašanj. Dodala je, da so iskali ustrezne rešitve, skladno z zakonodajo in predpisi, na katere je Mestna občina Velenje vezana pri prostorskem načrtovanju. Pojasnila je, da so stavbna zemljišča v Mestni občini Velenje, ki so primerna za gradnjo večstanovanjskih sosesk, izredno omejena, saj bodisi niso dovolj velika bodisi niso komunalno opremljena na način, ki bi zagotavljal ustrezno družbeno in komunalno infrastrukturo v neposredni bližini. Zaključila je, da je cilj prostorskega načrtovanja usmerjanje gradnje znotraj obstoječih naselij ter preprečevanje širjenja na nova, nepozidana zemljišča in s tem zmanjševanje razpršene gradnje. Takšen pristop je bil opredeljen kot prispevek k trajnostnemu razvoju prostora.



S strani lastnika sosednjega zemljišča, **g. Ervina Šehića**, je bil izpostavljen pomislek glede prometne obremenitve območja, saj so bile že obstoječe dostopne ceste ocenjene kot obremenjene. Opozorjeno je bilo, da bi predvidena nova stanovanjska gradnja s približno 200 stanovanji lahko pomenila bistveno povečanje števila prebivalcev in posledično tudi povečanje prometa v območju. Poleg tega je bilo izpostavljeno vprašanje vpliva načrtovane gradnje na družbeno infrastrukturo, predvsem na kapacitete vrtcev in šol ter na zagotavljanje zadostnih mest za predšolske in šolske otroke. Izrazil je tudi skrb glede vplivov osvetlitve predvidene soseske, in sicer možnost motečega bleščanja svetlobe proti njegovemu stanovanjskemu objektu.

Izrazil je tudi zanimanje glede načrtovanja družbene infrastrukture in vprašal, zakaj na območju še vedno ni zgrajen nov dom za varstvo odraslih, medtem ko se hkrati načrtuje oziroma izvaja stanovanjska soseska.

Župan, g. Peter Dermol je pojasnil, da je bila lokacija takoj predstavljena svetu Mestne občine Velenje, pri čemer je bilo predstavljeno tudi, kaj se na njej načrtuje graditi. Svetniki so podali soglasje februarja 2022, na podlagi katerega so stekli nadaljnji postopki. Poudaril je, da gre za pomemben projekt, saj gre za javna najemna stanovanja, ki so namenjena neprofitni rabi, predvsem mladim družinam in starejšim občanom. Izpostavil je, da se pri projektu zasleduje javni interes, to je zagotavljanje dostopnih stanovanj, ter da se hkrati upošteva tudi interes prebivalcev v neposredni bližini, ki so bili v postopek vključeni že od začetka. Dodano je bilo, da bi v primeru, če Stanovanjski sklad Republike Slovenije tega zemljišča ne bi sprejel, realizacija tovrstne stanovanjske soseske na območju Mestne občine Velenje ne bila možna, saj gre za edino trenutno primerno zemljišče za takšen projekt. Pojasnjeno je bilo tudi, da je na seznamu upravičencev za javna najemna stanovanja več kot 300 oseb. Župan je nadalje pojasnil, da razume izražene pomisleke glede povečanja števila prebivalcev ter s tem povezanih obremenitev na področju vrtcev, šol in prometne infrastrukture. Poudaril je, da tovrstne izzive občina rešuje postopno, skladno z razvojem območja. Zaključil je, da se bodo prometne ureditve prilagajale dejanskemu stanju in potrebam, ki se bodo pojavile ob razvoju naselja, ter da bo Mestna občina Velenje po potrebi sprejemala dodatne ukrepe.

Na vprašanje glede doma za varstvo odraslih je bilo pojasnjeno, da se razvoj različnih oblik družbene infrastrukture načrtuje v okviru celostnega prostorskega in investicijskega načrtovanja občine, pri čemer se prioritetni projekti izvajajo glede na razpoložljive možnosti in finančna sredstva.

Ga. Aleksandra Kremer, lastnica sosednje parcele, je izpostavila, da je bil po prejšnjem načrtu zagotovljen dostop do parcele ID znak 964 400. Pojasnila je tudi, da sta na njeni parceli v novih prikazih vrisani dve individualni stanovanjski hiši, ki po trenutnih skicah nimata zagotovljenega dostopa, ter vprašala, ali bo dostop do teh objektov naknadno vrisan.



G. Peter Kovač iz podjetja *Geoplan, d. o. o.*, je pojasnil, da bi bilo treba glede dostopa iz cestnega omrežja preveriti trenutno zasnovo. Dodal je, da je dostop do parcele ID znak 964 400 predviden nad hišo, medtem ko se lahko dostop do dveh hiš, ki sta bili ohranjeni iz prejšnjega zazidalnega načrta, zagotovi nad predvideno transformatorsko postajo.

Ga. Vida Kac je pojasnila, da dostop do navedenih hiš in zemljišč ni bil ukinjen. Poudarila je, da ima lastnica še vedno zagotovljen dostop do svojih zemljišč, pri čemer se dostop do območja A ni omejeval. Stari dostop po prejšnjem prostorskem aktu v novi rešitvi ni več predviden, vendar je dostop do zemljišč še vedno mogoč z zahodne strani. Dodala je, da je na območju sicer izveden del državnega prostorskega načrta (DPN) za tretjo razvojno os, vendar so po trenutno znanih podatkih dostopi do zemljišč na vzhodni strani še vedno omogočeni.

g. Janez Melanšek, *podžupan*, je pohvalil predlagano rešitev in ocenil, da je bistveno boljša od prejšnje. Povedal je, da se je pristojni odbor že ukvarjal s sprejemom zazidalnega načrta Selo, prav tako pa se bo v nadaljevanju ukvarjal tudi s predlaganimi spremembami. Izpostavil je, da se z načrtovano ureditvijo rešuje del problematike stanovanjskih potreb ter da je arhitekturna zasnova ustrezno vključena v prostor. Rešitev je ocenil kot kakovostno in ustrezno, zato je podal pozitivno mnenje k projektu. Ob tem je vprašal, kdaj bi se lahko dejansko začela izvedba, saj na stanovanja čaka več kot 300 upravičencev in je cilj čimprejšnja rešitev stanovanjskega vprašanja.

Župan, g. Peter Dermol, je pojasnil, da natančna časovnica izvedbe še ni znana. Po sprejemu prostorskega akta je predvideno, da bo podpisan sporazum s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije (SSRS), v okviru katerega naj bi SSRS prevzel financiranje projekta. Poudaril je, da gre za enega izmed zadnjih primerov, kjer projekt v celoti prevzema SSRS, z izjemo ureditve komunalne infrastrukture, ki jo bo zagotavljala Mestna občina Velenje. Dodano je bilo, da se bo po izpolnitvi vseh pogojev pristopilo k pripravi projektne dokumentacije in pridobivanju gradbenega dovoljenja. Na podlagi dosedanjih izkušenj je bilo ocenjeno, da bi bilo realno pričakovati pridobitev gradbenega dovoljenja v naslednjem letu, nato pa bi lahko sledil začetek gradnje. Župan je zaključil, da bodo bolj natančne informacije o časovnici na voljo po sami pridobitvi gradbenega dovoljenja.

Ga. Marija Krajnc, nekdanja lastnica zemljišča, na katerem je predviden del ZN-4 Selo, in trenutna neposredna sosedka, je izpostavila problem dostopa. Zanimalo jo je, zakaj je bila ukinjena dovozna cesta do hišne številke Kosovelova ulica 14. Navedla je, da je bilo ob podpisu pogodbe in pri predaji zemljišča zagotovljeno, da bo dovozna cesta ostala, vendar v zadevnem prostorskem aktu ni več predvidena. Ob tem je opozorila, da se po novem načrtu dostop do njihove hiše bistveno spreminja oziroma se v dosednji obliki praktično ukinja, kar po njenem mnenju odpira vprašanja ustreznega dostopa za večja vozila, kot so intervencijska in dostavna vozila. V razpravi je izpostavila tudi, da je njen sin pred leti, ko je še veljal stari zazidalni načrt Selo, na občini preverjal možnost gradnje hiše na lastnem zemljišču, vendar mu je bilo to onemogočeno z utemeljitvijo, da spremembe zazidalnega načrta niso možne. Ob načrtovani gradnji stanovanj so ponovno pričakovali, da bo imel možnost bivanja na območju, ki je bilo več kot sto let v lasti njihove družine,



vendar to ponovno ne bo mogoče. Dodala je, da se je njen sin zato odselil iz Velenja, prav tako tudi hči. Ob tem je opozorila na problem odseljevanja avtohtonih prebivalcev iz Velenja ter na potrebo po razmisleku o takšnih trendih.

Na navedeno je odgovoril pripravljavec akta, **g. Peter Kovač**. Pojasnil je, da se dovozna pot ne ukinja, temveč se dostop do njihove hiše predvideva približno 8 metrov severneje, pri čemer je dodal, da je dostop do parcele še vedno zagotovljen tudi z južne strani.

Ga. Krajnc mu je pripomnila, da takšna rešitev po njenem mnenju ni izvedljiva, saj na tem mestu ni urejene ceste, temveč je dostop zaprt z vrati in ograjo, poleg tega pa je šlo v preteklosti zgolj za pešpot. Poudarila je tudi, da dostop z južne strani ni primeren za večja vozila.

G. Peter Kovač je pojasnil, da se obstoječa cesta, ki je deloma zaprta z vrati, ne konča na tem mestu, temveč sega dalje in predstavlja grajeno javno dobro. Ponovil je, da bo dostop do parcele še vedno zagotovljen, saj to predstavlja osnovno načelo urejanja, pri čemer pa se lahko spremeni potek ali višinska ureditev dostopa. Prostorski akt po njegovih besedah določa obveznost zagotavljanja dostopa, ne določa pa natančne izvedbe, ki bo predmet nadaljnjega projektiranja in podrobnejše obdelave rešitev. Glede možnosti gradnje njenega sina je pojasnil, da so bile že v obstoječem zazidalnem načrtu na zadevnih parcelah predvidene zelene površine, zato gradnja ni bila možna.

Ga. Vida Kac je za zaključek pojasnila, da je predvidena rešitev bistveno boljša od obstoječe, saj bo dostop do severne parcele ustrezneje urejen, dostop do hiše z južne strani pa bo omogočal prevoz večjih vozil.

G. Andrej Jevšenak, *občan*, je uvodoma pozdravil župana. Povedal je, da na območju živi že približno štirideset let in da je bilo to območje že v preteklosti načrtovano kot obrtna cona. Navedel je, da se je kasneje na istem območju predvidel tudi koncept vrstnih hiš, sedaj pa je predvidena gradnja približno 200 stanovanj na razmeroma majhnem prostoru, kar po njegovem mnenju lokacijsko ni ustrezno in ne sledi predhodnim prostorskim usmeritvam območja. Izrazil je skrb, da bo takšna gostota poselitve pomenila občutno povečanje števila prebivalcev na območju, kar naj bi po njegovem mnenju vplivalo na kakovost bivanja obstoječih stanovalcev ter dodatno obremenilo prometno, parkirno in drugo infrastrukturo. Ocenil je, da je predvideno število parkirnih mest glede na načrtovano število stanovanj nezadostno, kar bi lahko povzročalo težave pri vsakodnevem funkcioniranju območja. Poleg tega je izrazil pomisleke glede socialne strukture prihodnjih stanovalcev in vpliva nove poselitve na obstoječo skupnost. Opozoril je na po njegovem zaznano odseljevanje domačinov iz Velenja ter spremembe v demografski sestavi mesta in izrazil skrb glede nadaljnjega razvoja teh trendov. Kot predlog je navedel, da bi bila po njegovem mnenju primernejši lokaciji za načrtovano gradnjo območje Kardeljeve ploščadi ali del Titovega trga, ki ju je ocenil kot bolj ustrezni za umestitev večjega stanovanjskega kompleksa.



Na navedeno je odgovoril **g. Peter Dermol**, župan, ki je uvodoma pojasnil, da se vprašanje o izbiri lokacije v razpravah pogosto pojavlja. Povedal je, da lokacija ni bila izbrana naključno ali *ad hoc*, temveč na podlagi strokovnih prostorskih analiz, preveritve komunalne opremljenosti območja ter razpoložljivosti zemljišč v občini. Dodal je, da je bil pri izbiri upoštevan tudi vidik izvedljivosti projekta v razumnem časovnem okviru, pri čemer je trenutno obravnavana lokacija edina, ki izpolnjuje vse ključne pogoje za realizacijo takšne stanovanjske gradnje. Ob tem je še poudaril, da bi bile morebitne primernejše lokacije v prostoru upoštevane, če bi bile dejansko na voljo in ustrezno pripravljene za takšno investicijo. V nadaljevanju je pojasnil, da gre za javna najemna stanovanja, ki so namenjena upravičencem po zakonsko določenih kriterijih. Poudaril je, da ne gre za socialna stanovanja v smislu splošne ali neomejene dostopnosti, kot se to pogosto napačno interpretira v javnosti, temveč za stanovanja z jasno določenimi pogoji upravičenosti, ki jih določa veljavna zakonodaja. Dostop do teh stanovanj je zato omejen na osebe, ki izpolnjujejo predpisane pogoje in so izbrane v okviru javnih razpisov. Ob tem je izpostavil, da se zavedajo, da takšen projekt predstavlja spremembo za lokalno okolje in obstoječe prebivalce, vendar je treba upoštevati tudi širši javni interes in dolgoročne potrebe občine. Poudaril je, da se občina sooča z izrazitim primanjkljajem neprofitnih stanovanj ter velikim številom upravičencev, ki čakajo na rešitev stanovanjskega vprašanja, zato so takšni projekti nujni za zagotavljanje ustreznih bivanjskih pogojev.

Zaključil je, da bi bile druge primerne in razpoložljive lokacije vsekakor vključene v razmislek, če bi bile na voljo, vendar v trenutnih prostorskih in lastniških okoliščinah izbrana lokacija predstavlja edino realno izvedljivo možnost za izvedbo načrtovanega projekta.

Ob koncu razprave je bilo ponovno poudarjeno, da je projekt v javni razgrnitvi in da lahko občani do 28. aprila 2026 podajo pisne pripombe. Na vse pripombe bodo pripravljeni pisni odgovori, ki bodo upoštevani pri pripravi končnega akta.

Javna obravnava se je zaključila ob 17.15 uri.

Zapisnik pripravil/a:

Nena KOTNIK

Višja svetovalka III

Medobčinska služba urejanja prostora

Velenje, 16. 4. 2026

Priloge:

- *lista prisotnosti*