



**Stališča in pojasnila do pripomb in predlogov
podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega
osnutka sprememb in dopolnitev Zazidalnega
načrta Selo za območje VE1/106-del**

Izdelovalec OPPN:

GEOPLAN, d.o.o., Glavni trg 21, 1241 Kamnik
v sodelovanju s pripravljavcem prostorskega akta, Mestno
občino Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje

**Javna razgrnitev je potekala od 26. 3. 2026 do 28. 4.
2026 v prostorih Urada za urejanje prostora na
Mestni občini Velenje.**

**Javna obravnava je bila 14. 4. 2026 ob 16.00 uri v
prostorih Centra Nova v Velenju.**

Pripravljaivec izvedbenega prostorskega akta – Mestna občina Velenje, je skupaj z načrtovalcem prostorske ureditve – podjetjem GEOPLAN, d.o.o., Glavni trg 21, 1241 Kamnik, pripravil stališča oz. odgovore na pripombe in pobude podane v času javne razgrnitve.

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV PODANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE IN NA JAVNI OBRAVNAVI

Pripomba št. 1

Pripomba, prejeta po e-pošti, 7. 4. 2026

Lastnika nepremičnin na območju Kosovelove ulice 10 in 12 v Velenju sta podala pripombe na osnutek zazidalnega načrta, saj menita, da predlagane rešitve posegajo v njuno lastnino, poslabšujejo prometno varnost ter bistveno vplivajo na kakovost bivanja. Nasprotujeta predvideni ureditvi krožišča ob parcelni meji enote PE2/2, kar pojasnjujeta z obrazložitvijo, da je predlagana rešitev premajhna, prometno nevarna in moteča, zato predlaga ohranitev obstoječega cestnega priključka. Prav tako opozarjata, da je bila v predhodnem usklajenem predlogu cesta do enote PE2/2 umeščena višje, medtem ko nova rešitev posega bližje parcelni meji ter ukinja dve obstoječi parkirni mesti, kar je za lastnika nesprejemljivo. Izpostavljata tudi, da je predvidena višinska kota pritličja spodnjih treh enot (409,20 m n. v.) previsoka, saj presega nivo obstoječih objektov in ceste na Kosovelovi ulici, za kar sklepata, da bi povzročilo dodatne vplive v obliki svetlobnega onesnaženja, hrupa, pogledov in zmanjšane zasebnosti. Zato zahtevata uskladitev višin z obstoječim stanjem. Nadalje zahtevata, da se za enoto PE2/2 jasno določi maksimalna višina objektov do 13,5 m, z opredeljeno tlorisno velikostjo (12 m x 20 m) in etažnostjo (K+P+3N). Opozarjata tudi na nujnost ustrezne ureditve obračališča in uvoza k obstoječim hišam, vključno z vrisom obračalnega prostora (7 m), opornega zidu (višina 2 m) ter ustrezne zasaditve (zimzelena drevesa višine 10 m), kot je bilo že predlagano. Prav tako je treba v načrt vključiti obstoječe parkirne površine (parcela označena na grafiki iz priloge) ter zagotoviti dovoz z južne strani, na katerega so lastniki opozarjali že v preteklih postopkih. Posebej izpostavita problematiko umeščanja oken na predvidenih objektih F1, F2 in F3, ki so obrnjena proti obstoječim hišam na Kosovelovi ulici 10 in 12. Menita, da takšna ureditev predstavlja nesprejemljiv poseg v zasebnost, zato zahtevata, da se okna na teh fasadah odstranijo ali ustrezno prilagodijo (npr. mat steklo, fiksne rešitve ali arhitekturni elementi, ki preprečujejo neposredne poglede).

Na podlagi navedenega se zahteva, da se predlagane rešitve ustrezno prilagodijo tako, da ne bodo nesorazmerno posegale v pravice in bivalne pogoje obstoječih lastnikov.

Odgovor:

Predvidena je rekonstrukcija obstoječega trikrakega križišča s spremembo v mini krožišče z naslednjimi specifikacijami:

- zunanji premer krožišča znaša 15,00 m

- širina krožnega vozišča znaša 4,00 m

- sredinski otok bo premera 7,00 m

- sredinski otok bo povezen ter izveden v tlakovani izvedbi

- uvozni in izvozni pas bosta široka 3,00 m

- velikost uvoznih in izvoznih radijev bo 8,00 m

- novo krožišče bo opremljeno z ustrezno horizontalno in vertikalno prometno signalizacijo

- ob zunanjem obodu krožišča je predviden hodnik za pešce v širini 1,50 m

Takšna zasnova izboljšuje prometno varnost za vse udeležence v prometu. Predhodno je bilo v sklopu predhodnega usklajevanja predstavljena variantna rešitev mini krožišča s tremi kraki, ki pa se je po naknadnem pregledu projektanta s področja gradbeništva izkazala za manj primerno s stališča varnosti.

Rekonstruirani del Kosovelove ulice je v celoti načrtovan na zemljiščih javnega dobra ter pravne osebe - pobudnika OPPN-ja in ne posega v lastniško pravico lastnikov zemljišč na katerih stojita stavbi Kosovelova ulica 10 in 12.

Pritličje objektov F1, F2 in F3 je predvideno na nivoju 409,20 m n.v, parkirišče v kleti objektov pa na nivoju cca. 406,20, kar predstavlja nivo terena, oziroma višinski nivo Kosovelove ulice. Vplivi glede svetlobnega onesnaženja avtomobilskih žarometov so naslovljeni z vegetacijsko bariero, ki jo prostorski akt predpisuje na območju med javnimi parkirišči na Kosovelovi ulici in stavbama Kosovelova ulica 10 in 12.

Določila PE2/2 omogočajo gradnjo znotraj regulacijskih linij (kamor se, zaradi ustreznih odmikov od parcelnih mej ne more umestiti dveh objektov velikosti 12 x 20 m) in dopuščajo manj definirane posege v prostor znotraj danih omejitev. Etažnost K+P+3N urbanistično ni sprejemljiva zaradi majhnega tlorisnega odtisa, preseganja faktorja izrabe zemljišča in preseganja parkirnih normativov ob popolni izrabi. Velikost parcele namreč ne omogoča takšne izrabe prostora.

Obračališče osebnih vozil na dvorišču obstoječih hiš se uredi v sklopu investicijsko vzdrževalnih del in ni del izvedbenega prostorskega akta, ki na tem mestu predvideva drugačno zazidavo.

Zasaditev se izvede in je s prostorskim aktom tudi predpisana, ne predpisujemo pa drevesnih vrst, ki je predmet izvedbenega projekta ter natančne uskladitve med sosedskih odnosov in ureditev, katerega del je tudi izvedba opornega zidu na meji.

Dostop na območje PE2/2 z juga ni mogoče, saj so tam zasebne površine uvoza v podzemno garažo sosednjega vila bloka.

Stanovanja objektov F1, F2 in F3 so orientirana na severovzhod / jugozahod, pri čemer imajo zadnja večja stanovanja predvidena tudi okna z jugovzhodno orientacijo. Predlog, da bi se zaradi zagotavljanja zasebnosti obstoječih prebivalcev, odstranila ali bistveno omejila okna na celotni južni fasadi večstanovanjskega objekta, ni izvedljiv, saj bi bil tak poseg v neposrednem nasprotju z osnovnimi bivalnimi standardi, ki jih določa aktualna zakonodaja.

Bivalni prostori stanovanj morajo biti skladno s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj ustrezno naravno osvetljeni. Ta pravilnik zahteva, da imajo bivalni prostori zagotovljen zadosten dotok dneвне svetlobe preko oken, ki morajo biti ustrezno orientirana in zadostne velikosti. Zahteve s področij gradbene zakonodaje se preverjajo v postopku dovoljevanja (GD in UD).

V primeru zagotavljanja dodatnega občutka zasebnosti (še posebej v večernem/nočnem času) pa predlagamo namestitve notranjih senčil: zavese, karnise, plise zavese, notranja rolo senčila, ...

Potrebno je poudariti, da se zasebnost v urbanem prostoru ne zagotavlja z zapiranjem stanovanjskih prostorov brez oken, temveč z ustrezno urbanistično zasnovo, zadostnimi razdaljami med objekti, višinskimi razlikami, zasaditvijo zelenja in oblikovanjem odprtín.

Mestna občina Velenje kot pripravljavec sprememb in dopolnitev obstoječega prostorskega načrta ostaja pri obstoječi urbanistični zasnovi, ki je podprta s strokovnimi rešitvami.

Pripomba št. 2

Pripomba podana preko e-pošte, 10. 4. 2026

Lastnica parcele št. 398/13, k.o. Velenje, ki neposredno meji na območje obravnavanega zazidalnega načrta (ZN-4 Selo), je podala pripombe na dopolnjen osnutek, saj meni, da predlagana ureditev neposredno posega v njeno nepremičnino, omejuje njeno uporabo ter bistveno vpliva na kakovost bivanja. Pripombe je podala tudi v imenu sina, ki prebiva na naslovu Kosovelova 14. Iz načrta izhaja, da je predvideni objekt F5 višine približno 13,5 m od meje predmetne parcele oddaljen le 4,3 m, kar predstavlja izrazito nesorazmerno urbanistično rešitev in neustrezen prehod med večstanovanjsko in individualno pozidavo. Gospa meni, da je takšna umestitev strokovno vprašljiva, zato zahteva povečanje odmika na najmanj 8 m ter ponovno presojo umestitve objekta ob robu območja. Sklepa tudi, da bo zaradi višine in bližine objekta prišlo do znatnega senčenja, zmanjšanja osončenja ter posega v zasebnost zaradi neposrednih pogledov na parcelo. Navedeni vplivi predstavljajo čezmeren poseg v lastninsko pravico, zato zahteva izdelavo strokovne študije osončenja ter preveritev vplivov na bivalne pogoje. Izpostavi tudi, da na terenu obstaja dejanski dostop do parcele 398/13, ki pa v načrtu ni ustrezno prikazan, temveč je opredeljen kot zelena površina, kar pomeni tveganje za izgubo dostopa. Alternativna pot ni primerna za interventna ali večja vozila, zato zahteva, da se obstoječi dostop jasno opredeli, vriše in trajno zagotovi. Ob tem opozarja tudi, da je bil ob prvotni predstavitvi predviden koncept vrstnih hiš, medtem ko sedaj načrt predvideva večstanovanjske objekte, kar pomeni bistveno povečanje gostote, spremembo značaja območja ter večje obremenitve prostora. Po njenem mnenju predlagana rešitev tako predstavlja prekomerno zgostitev pozidave in ni ustrezno usklajena z obstoječo okolico, kar je v nasprotju z osnovnimi načeli prostorskega načrtovanja. Zaradi neposrednega vpliva na nepremičnino gospa predlaga organizacijo individualnega sestanka s predstavniki občine in pripravljavcem načrta.

Zahtevala je, da se v nadaljnjem postopku poveča odmik objekta na najmanj 8 m, izdela študija osončenja, zagotovi in vriše dostopna cesta, ponovno preveri gostota pozidave ter rešitev ustrezno prilagodi, da ne bo nesorazmerno posegala v sosednje nepremičnine.

Odgovor:

Odmiki objektov od sosednjih nepremičnin je določena v obstoječem veljavnem aktu ZN Selo. Tega določila se ne spreminja. Prav tako so določila glede odmikov skladna z nadrejenim aktom OPN Velenje.

Kot ena izmed strokovnih podlag je bil izdelan Elaborat osončenosti, GEOPLAN, oktober 2025, iz katerega je razvidno, da nameravana gradnja ne bo imela večjega vpliva na objekt Kosovelova ulica 14.

Dejanski dostop, oziroma iztek Kosovelove ulice v naravi res predstavlja dostop do parcele 398/13, ki pa je v zemljiškoknjižnem stanju javno dobro. Dostop ostaja, vendar se zaradi rekonstrukcije in prestavitve dela Kosovelove ulice premika cca. 8 m severneje. Ureditev meja, dostopov in iztekov na parcelo pa bo predmet nadaljnjih pogovorov med Mestno občino Velenje in stranko. Rešitev se bo definirala v sklopu izdelave dokumentacije za dovoljevanje in izvedbo.

Pripomba št. 3

Pripomba podana v času javne razgrnitve v knjigo mnenj in pripomb na MO Velenje

Krajevna skupnost Konovo ugotavlja, da je idejna zasnova iz leta 2025 sicer izboljšana glede na predhodno varianto, vendar za obravnavano lokacijo še vedno ni primerna. Prvotni zazidalni načrt (2006), ki je predvideval gradnjo vrstnih hiš, je bil s strani lokalnih prebivalcev sprejet kot ustrezen, medtem ko so kasnejše spremembe (2023), ki so predvidevale večstanovanjske bloke, bistveno odstopale od značaja prostora in bile zavrnjene. Tudi nova rešitev iz leta 2025 po mnenju krajevnega skupnosti predstavlja prekomerno stanovanjsko obremenitev (okoli 200 stanovanj), kar presega prostorske zmogljivosti območja in lahko vodi v prenaseljenost. Kot primernejša se ocenjuje pozidava do približno 100 stanovanj v obliki nizke in vrstne gradnje, skladne z obstoječo strukturo. Izpostavljeni so tudi prostorski in infrastrukturni problemi, zlasti neustrezni dostopi, premajhne razdalje do obstoječih objektov ter neustrezna umestitev v prostor. Posebno skrb predstavljajo neustrezne geotehnične in hidrološke razmere (prisotnost podzemnih voda, plazovit teren), zaradi česar območje ni primerno za predvidene večje in višje objekte. Opozarja se tudi na manjkajoče ključne strokovne podlage (geotehnične raziskave, elaborati o plazovitosti). Krajevna skupnost zato predlaga pripravo alternativne rešitve, ki bo upoštevala dejanske prostorske, okoljske in družbene značilnosti območja, z nižjo gostoto pozidave in bolj usklajenimi gabariti. Takšna ureditev bi omogočila kakovostno vključitev nove soseske v obstoječe okolje, medtem ko bi prekomerna pozidava lahko povzročila poslabšanje bivalnih razmer in družbene napetosti. Predlaga se, da občina v nadaljnjih postopkih upošteva predloženi alternativni idejni predlog.

Odgovor:

Glede na razvojne usmeritve in ugotovljene potrebe tako države, kot občine je načrtovan projekt v javnem interesu in sledi strateškemu ciljem zagotavljanja dostopnih stanovanj za širši krog prebivalcev.

Pri umeščanju v prostor in nadaljnjem projektiranju bodo upoštevani vsi relevantni strokovni vidiki, vključno z vplivi na okolje, prometno in komunalno infrastrukturo ter varnostjo območja, z namenom doseganja kakovostne in uravnotežene prostorske rešitve.

Območje glede ima na trenutno urbanistično zasnovo naslednje urbanistične faktorje/kazalnike, ki predstavljajo gostoto in izkoriščenost pozidanosti:

FZ (faktor zazidanosti): 0,29

FI (faktor izrabe zemljišča): 1,43

FZP (faktor zelenih površin): 0,50

Za potrebe izvedbe samih strokovnih podlag so bile izvedene strokovne podlage: Geomehansko-geološko poročilo, GM - 71/2023, ki ga je izdelalo podjetje BLAN d.o.o. in dokazuje, da je gradnja tovrstnih objektov na območju mogoča brez invazivnih in ekonomsko neupravičenih ukrepov. Prav način izvedbe temeljenja objektov je glavna odločitev za ekonomsko upravičenost izvedbe projekta.

Mestna občina Velenje kot pripravljavec sprememb in dopolnitev obstoječega prostorskega načrta ostaja pri obstoječi urbanistični zasnovi, ki je podprta s strokovnimi rešitvami.

Pripomba št. 4**Pripomba podana v času javne razgrnitve v knjigo mnenj in pripomb na MO Velenje, 8. 4. 2026**

Razpravljalec je podal svoje pripombo glede stanovanjske soseske Selo–Konovo, za katero meni, da predstavlja primestno območje, zato načrtovana gradnja večjih stanovanjskih blokov s približno 40 stanovanji na objekt, skupno okoli 200 stanovanj, ni primerna za to okolje. Nadalje sledi citat podane pisne pripombe razpravljalca; »Takšna pozidava ne ustreza značaju prostora in odstopa od uveljavljenih načel urejanja primestnih naselij. Predlagam, da Občina pri nadaljnjem načrtovanju dosledno upošteva veljavna pravila in zakonodajo s področja urejanja prostora. Na obravnavanem območju bi bila primernejša gradnja vrstnih hiš ali manjših večstanovanjskih objektov, z okvirno 7 do 20 stanovanji na posamezen objekt, kar bi bilo bolj skladno z obstoječo prostorsko strukturo. V prilogi so priložene skice ter mnenje Krajevne skupnosti Konovo, ki dodatno utemeljujejo navedena stališča. Za gradnjo večjih stanovanjskih objektov, kot so večji bloki ali nebotičniki, je primernejša lokacija v centru Velenja. Kot možna lokacija se predlaga območje Titovega trga. Na tem mestu bi bilo smiselno razmisliti o drugačni prostorski ureditvi, kjer bi se lahko vzpostavil večji stanovanjski objekt, medtem ko bi se parkiranje uredilo v podzemnih garažah v dveh etažah pod trgov. Takšna rešitev bi omogočila umestitev večjega števila stanovanj (približno 200) ob hkratnem učinkovitem reševanju mirujočega prometa. Občina naj pri vseh odločitvah upošteva tudi veljavna pravila in zakonske podlage, ki urejajo razvoj primestnih naselij, ter zagotovi usklajen in trajnosten prostorski razvoj.«

Odgovor:

Glede na razvojne usmeritve in ugotovljene potrebe tako države, kot občine je načrtovan projekt v javnem interesu in sledi strateškemu ciljem zagotavljanja dostopnih stanovanj za širši krog prebivalcev.

Pri umeščanju v prostor in nadaljnjem projektiranju bodo upoštevani vsi relevantni strokovni vidiki, vključno z vplivi na okolje, prometno in komunalno infrastrukturo ter varnostjo območja, z namenom doseganja kakovostne in uravnotežene prostorske rešitve.

Območje glede ima na trenutno urbanistično zasnovo naslednje urbanistične faktorje/kazalnike, ki predstavljajo gostoto in izkoriščenost pozidanosti:

FZ (faktor zazidanosti): 0,29

FI (faktor izrabe zemljišča): 1,43

FZP (faktor zelenih površin): 0,50

Predlagana alternativna lokacija za razvoj stanovanjskega programa na območju Titovega trga v Velenju ni skladna z nadrejenim prostorskim aktom OPN Velenje in za to ni sprejemljiva ter izvedljiva.

Mestna občina Velenje kot pripravljavec sprememb in dopolnitev obstoječega prostorskega načrta ostaja pri obstoječi urbanistični zasnovi, ki je podprta s strokovnimi rešitvami.

Pripomba št. 5**Pripomba podana na javni obravnavi, 14. 4. 2026**

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.

Odgovor:

Mestna občina Velenje kot pripravljavec sprememb in dopolnitev obstoječega prostorskega načrta predhodno preverila zemljišča v bližini mestnega središča in ugotovila, da je zemljišče na Selu najprimernejše za razvoj javnih najemnih stanovanj. Prav tako se glede na razvojne usmeritve in ugotovljene potrebe tako države, kot občine sledi javnem interesu in strateškim ciljem ter tako zagotavljanja dostopnih stanovanj za širši krog prebivalcev.

Mestna občina Velenje ostaja pri obstoječi urbanistični zasnovi, ki je podprta s strokovnimi rešitvami.

Pripomba št. 6

Pripomba podana na javni obravnavi, 14. 4. 2026

S strani razpravljalca je bil izpostavljen pomislek glede prometne obremenitve območja, saj so bile že obstoječe dostopne ceste ocenjene kot obremenjene. Opozoril je, 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.

Odgovor:

Glede na razvojne usmeritve in ugotovljene potrebe tako države, kot občine je načrtovan projekt v javnem interesu in sledi strateškim ciljem zagotavljanja dostopnih stanovanj za širši krog prebivalcev.

Pri umeščanju v prostor in nadaljnjem projektiranju bodo upoštevani vsi relevantni strokovni vidiki, vključno z vplivi na okolje, prometno in komunalno infrastrukturo ter varnostjo območja, z namenom doseganja kakovostne in uravnotežene prostorske rešitve.

Območje glede ima na trenutno urbanistično zasnovo naslednje urbanistične faktorje/kazalnike, ki predstavljajo gostoto in izkoriščenost pozidanosti:

FZ (faktor zazidanosti): 0,29

FI (faktor izrabe zemljišča): 1,43

FZP (faktor zelenih površin): 0,50

Reševanje problematike dolgotrajne oskrbe je v domeni Republike Slovenije in na predmetnem območju zaradi obstoječe namenske rabe SS ni mogoča.

Mestna občina Velenje kot pripravljavec sprememb in dopolnitev obstoječega prostorskega načrta ostaja pri obstoječi urbanistični zasnovi, ki je podprta s strokovnimi rešitvami.

Pripomba št. 7**Pripomba podana na javni obravnavi, 14. 4. 2026**

Razpravljalica 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.

Odgovor:

V predlogu ZN4 Selo se bo dostop do parcele 400, k.o. 964 Velenje vrisal.

Pripomba št. 8**Pripomba podana na javni obravnavi, 14. 4. 2026**

Podžupan MOV je na javni obravnavi 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.

Odgovor:

Trenutno je na čakalni listi (iz leta 2023) za javna najemna stanovanja še 233 prosilcev. Ti prosilci kandidirajo za različno velika stanovanja, največ je samskih oseb, ki lahko po površinskem normativu pridobijo garsonjero. Kljub temu so potrebe za stanovanja vseh velikosti, saj je na čakalni listi tudi veliko družin.

Pripomba št. 9**Pripomba podana na javni obravnavi, 14. 4. 2026**

Razpravljalica 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.

Odgovor:

Dejanski dostop, oziroma iztek Kosovelove ulice v naravi res predstavlja dostop do parcele 398/13, k.o. 964 Velenje, ki pa je v zemljiškoknjižnem stanju javno dobro. Dostop ostaja, vendar se zaradi rekonstrukcije in prestavitve dela Kosovelove ulice premika cca. 8 m severneje, dostop do parcele 398/13, k.o. 964 Velenje se ne ukinja. Ureditev meja, dostopov in iztekov na parcelo pa bo predmet nadaljnjih pogovorov med Mestno občino Velenje in stranko. Rešitev se bo definirala v sklopu izdelave dokumentacije za dovoljevanje in izvedbo.

Pripomba št. 10

Pripomba podana na javni obravnavi, 14. 4. 2026

Razpravljallec 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 vsakodnevnem 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.

Odgovor:

Glede na razvojne usmeritve in ugotovljene potrebe tako države, kot občine je načrtovan projekt v javnem interesu in sledi strateškim ciljem zagotavljanja dostopnih stanovanj za širši krog prebivalcev.

Pri umeščanju v prostor in nadaljnjem projektiranju bodo upoštevani vsi relevantni strokovni vidiki, vključno z vplivi na okolje, prometno in komunalno infrastrukturo ter varnostjo območja, z namenom doseganja kakovostne in uravnotežene prostorske rešitve.

Območje glede ima na trenutno urbanistično zasnovo naslednje urbanistične faktorje/kazalnike, ki predstavljajo gostoto in izkoriščenost pozidanosti:

FZ (faktor zazidanosti): 0,29

FI (faktor izrabe zemljišča): 1,43

FZP (faktor zelenih površin): 0,50

Predlagana alternativna lokacija za razvoj stanovanjskega programa na območju Titovega trga v Velenju ni skladna z nadrejenim prostorskim aktom OPN Velenje in za to ni sprejemljiva ter izvedljiva.

Mestna občina Velenje kot pripravljavec sprememb in dopolnitev obstoječega prostorskega načrta ostaja pri obstoječi urbanistični zasnovi, ki je podprta s strokovnimi rešitvami.

Pripomba št. 11**Dopis, prejet po e-pošti, 22. 4. 2026**

Pooblaščenka je v imenu svojih strank podala ponovne pripombe na predlagane spremembe zazidalnega načrta Selo in hkrati dopolnila že podane ugovore. V dopisu poudarja, da po vsebini ne gre zgolj za manjše spremembe obstoječega akta, temveč za poseg, ki ima značaj novega zazidalnega načrta, zato bi moral biti tudi ustrezno obravnavan. Ne strinja se z odgovorom občine na prejšnje pripombe in izpostavlja, da bistvo problema ni sama izgradnja ceste, temveč ustrezno načrtovanje dostopa do zemljišč ter zagotavljanje možnosti njihove priključitve na javno cestno in komunalno infrastrukturo. Posebej kritično obravnava predlagano rešitev dostopa z vzhodne strani, za katero trdi, da v praksi ni izvedljiva. Tak dostop bi potekal čez zasebno dvorišče drugega objekta, kar bi povzročilo resne funkcionalne in varnostne težave ter bi lahko celo vplivalo na stabilnost obstoječega objekta. Po njenem mnenju bi bil tak poseg pretiran in pravno vprašljiv, tudi če bi šlo za institut nujne poti. Zato vztraja, da bi moral biti dostop do zemljišč urejen z zahodne strani, saj predlagana rešitev ne zagotavlja zakonitega in dejansko izvedljivega dostopa. Sklepno ocenjuje, da je predlagana sprememba prostorskega akta v tej obliki nesprejemljiva. Dopisu prilaga tudi mnenje in izvid izvedenca. V obrazložitvi so zajeti strokovni argumenti, ki se nanašajo predvsem na neustreznost predlaganega dostopa z vzhodne strani. Izpostavljeno je, da takšna rešitev ni primerna z vidika prometne funkcionalnosti, saj ne omogoča normalnega dostopa za različne vrste vozil, poleg tega pa poteka preko zasebnega prostora, kar je z vidika urejanja prostora problematično. Opozarja se tudi na možne negativne vplive na obstoječi objekt, vključno s potencialnimi statičnimi tveganji. Iz teh strokovnih poudarkov izhaja ocena izvedenca, da predlagana rešitev ne ustreza standardom prostorskega načrtovanja in komunalnega opremljanja, saj ne zagotavlja varnega, zakonitega in tehnično ustreznega dostopa. Posredno izvedenec tako potrjuje stališče, da bi bilo treba dostop urediti drugače, predvsem na način, ki bi bil funkcionalno izvedljiv in skladen z urbanističnimi ter infrastrukturnimi zahtevami.

Odgovor:

Spremembe prostorskega akta se nanašajo na območje na JZ strani predmetnih parcel, medtem ko vzhodni del območja ostaja nespremenjen.

Na tem delu je s prostorskim aktom še vedno predviden dostop tako do zemljišč v lasti fizičnih oseb, kot do ostalih zemljišč v neposredni okolici.

Na pobudo pooblaščenke strank, se bo v tekstualni in grafični del sprememb in dopolnitev ZN Selo opredelil možen dostop do zemljišč v lasti fizičnih oseb tudi iz severozahodnega dela območja. Na takšen način bo MOV ohranila možnost dostopa na enak način kot to predvideva trenutno še veljaven prostorski akt.

S pooblaščenko strank je bil sklican skupni sestanek na MOV dne 12.5.2026 za reševanje izpostavljene problematike skladno z zadnje prejetim dopisom na MOV. Pooblaščenki so bile predstavljene rešitve, ki jih bo pooblaščenka predstavila strankama.

Številka: 3503-0004/2025

Velenje, 13. 5. 2026

župan Mestne občine Velenje

Peter DERMOL

