



MESTNA OBČINA VELENJE

Titov trg 1, SI-3320 Velenje

T 03 8961 600, **E** info@velenje.si, **W** www.velenje.si

**Stališča in pojasnila do pripomb in predlogov
podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega
osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah
Odloka o ureditvenem načrtu Šalek, del
območja urejanja s 4/8**

Izdelovalec UN:

ARHENA, arhitektura in projektiranje, d.o.o., Efenkova 61,
3320 Velenje

v sodelovanju s pripravljavcem prostorskega akta, Mestno
občino Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje

**Javna razgrnitev je potekala od 13. 7. 2026 do 14. 8.
2026 v prostorih Mestne občine Velenje.**

**Javna obravnava je bila 22. 7. 2026 ob 16.00 uri v
sejni dvorani Mestne občine Velenje.**

Pripravljenec izvedbenega prostorskega akta – Mestna občina Velenje, je skupaj z načrtovalcem prostorske ureditve – podjetjem ARHENA, arhitektura in projektiranje, d.o.o., Efenkova 61, 3320 Velenje, 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

1) Krajan 1, KS Šalek

Pripomba, podana na javni obravnavi, 22. 7. 2026

Krajan 1 KS Šalek, je vprašal, ali se bo gradnja večstanovanjskih objektov na območju A začela sočasno z gradnjo novega mostu. Vprašal je tudi, kje je predvidena kolesarska povezava.

Odgovor: *podan na javni obravnavi*

Izdelovalec prostorskega akta je odgovoril, da je predvideno, da se bosta hkrati gradila most in kletne etaže večstanovanjskega objekta. Pojasnil je tudi, da bo za potrebe gradnje težje gradbene mehanizacije urejen dostop do gradbišča neposredno z glavne ceste, s čimer se bo zmanjšala obremenitev lokalnih cest. Dodal je še, da načrtovana prometna ureditev na območju sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta ne vključuje nove kolesarske infrastrukture.

2) Krajanka KS Šalek

Pripomba, podana na javni obravnavi, 22. 7. 2026

Krajanka KS Šalek, je projektanta vprašala, ali je v predvidenem večstanovanjskem objektu mogoče urediti prostore oziroma večnamensko sobo za potrebe Krajevne skupnosti Šalek.

Odgovor: *podan na javni obravnavi*

Izdelovalec prostorskega akta je odgovoril, da je mogoče eno izmed stanovanj prilagoditi za potrebe krajevne skupnosti, vendar bi bila takšna ureditev predmet dogovora med Krajevno skupnostjo Šalek, Mestno občino Velenje in investitorjem.

Predstavnica občine je dodala, da bodo skupaj s projektanti preverili, katere dejavnosti so v odloku opredeljene kot dopustne, in na tej podlagi preučili možnosti za ureditev takšnega prostora.

3) Krajan 2, KS Šalek

Pripomba, podana na javni obravnavi, 22. 7. 2026

Krajan 2 je vprašal, ali se s predlaganimi spremembami prostorskega akta posega v pešpot, ki poteka mimo njegove hiše. Povedal je, da si krajan želi ohraniti mirno bivalno okolje, ter izrazil zaskrbljenost, da bo zaradi povečanja števila prebivalcev v predvidenih večstanovanjskih objektih pešpot dodatno obremenjena, tudi z uporabniki koles in električnih skirojev. Dejal je, da bodo krajan, če se bo obremenjenost pešpoti bistveno povečala, razmislili tudi o njeni fizični zapori.

Ob tem je Krajan 2 izpostavil tudi problematiko dogajanja na otroškem igrišču v Šaleku. Povedal je, da si krajan želi mirnega bivalnega okolja, na igrišču pa se po njegovih besedah pogosto pojavljajo vandalizem ter kršitve javnega reda in miru. Opozoril je, da po njegovem mnenju pristojne službe, kljub večkratnim opozorilom, ne ukrepajo ustrezno, ter izpostavil neodzivnost redarstva in policije.

Odgovor: *podan na javni obravnavi*

Predstavnica občine je odgovorila, da bodo pobudo evidentirali in jo posredovali pristojnemu uradu Mestne občine Velenje v nadaljnjo obravnavo.

Izdelovalec prostorskega akta je ponovno pojasnil, da na območju ureditvenega načrta Šalek ni predvidena nova kolesarska pot, ki bi dodatno obremenila ali povečala peš oziroma kolesarski promet. Poudaril je, da je predvideni most namenjen zagotavljanju varnega prehoda za pešce ter tudi za druge uporabnike, kot so kolesarji in uporabniki električnih skirojev, vendar ne predstavlja samostojne kolesarske povezave. Ob tem je predlagal, da krajani pobudo glede morebitne omejitve prometa po pešpoti naslovijo na pristojni urad Mestne občine Velenje.

Predstavnica občine je odgovorila, da problematika otroškega igrišča ni predmet obravnavanega prostorskega akta. Pojasnila je, da bodo pripomba kljub temu evidentirali v zapisniku in jo posredovali pristojnim službam v nadaljnjo obravnavo.

4) Krajan 3

Pripomba, podana na javni obravnavi, 22. 7. 2026

Krajana 3 je zanimalo, kdo je investitor na območju B. Ob tem je opozoril tudi na neustrezno širino ceste v ovinku nad kamnoseštvom Podpečan ter vprašal, ali je ob gradnji na območju B predvidena možnost razširitve oziroma ureditve tega cestnega odseka.

Odgovor: *podan na javni obravnavi*

Projektant iz podjetja Psilos, d. o. o., je odgovoril, da je investitor podjetje Ultra, d. o. o.

V zvezi s predlogom za razširitev ceste je pripravljalec pojasnil, da je bila pripomba zabeležena in bo posredovana pristojni občinski službi v nadaljnjo obravnavo.

Predstavnica občine je dodala, da bo prometna infrastruktura izvedena skladno z veljavnimi cestnoprometnimi predpisi in tehničnimi normativi.

Projektant dodatnih dveh objektov je še pojasnil, da je investitor pripravljen odstopiti del zemljišča, če bi bilo to potrebno za morebitno razširitev ceste, in da takšne rešitve ne bo oviral.

5) Krajan 4, KS Šalek

Pripomba, podana na javni obravnavi, 22. 7. 2026

Krajan 4, KS Šalek se je na projektanta obrnil z vprašanjem o začetku gradnje. V nadaljevanju razprave je opozoril na problematiko vandalizma in kršitev javnega reda in miru na otroškem igrišču v Šaleku. Izpostavil je, da se na igrišču pogosto zbirajo predvsem mladi, ki povzročajo hrup, uničujejo opremo in motijo okoliške prebivalce. Po njegovem mnenju se pristojne službe na prijave ne odzivajo dovolj učinkovito. Poudaril je, da iz lastnih izkušenj dobro pozna problematiko vandalizma in ocenjuje, da bi morda že videonadzor prispeval k večji varnosti. V razpravi je bilo večkrat poudarjeno, da bo z izgradnjo nove stanovanjske soseske na območju živelo več prebivalcev, zaradi česar se bodo povečale tudi obremenitve javnih površin. Krajan 4 je zato v imenu Krajevne skupnosti Šalek izrazil pričakovanje, da se otroško igrišče ustrezno zaščiti in ohrani, s čimer se ustvari varen prostor za otroke in nadzorovano okolje, za preprečevanje vandalizma. Opozoril je tudi na prometno ureditev v okolici načrtovane pozidave. Predlagal je, da se promet po obstoječi dostopni cesti čim bolj omeji na stanovalce ter da se dostop do nove soseske uredi tako, da ne bo dodatno obremenjeval obstoječega naselja.

Odgovor: [podan na javni obravnavi](#)

Izdelovalec prostorskega akta je predvidel pričetek gradnje v naslednjem letu. Po sprejetju predloga sprememb in dopolnitev prostorskega akta sledi vložitev zahteve za pridobivanje gradbenega dovoljenja in nato sam pričetek gradnje.

Predstavnica občine je omenila razmislek o možnostih videonadzora oziroma drugih ukrepov za izboljšanje varnosti na območju. Ponovno je povedala, da je pripomba zabeležena in bo posredovana pristojnim službam v nadaljnjo obravnavo.

6) Krajan 2, KS Konovo

Pripomba podana na javni obravnavi, 14. 4. 2026

Krajan 2 je opozoril na neustrezno ureditev pešpoti proti Šaleškemu gradu. Povedal je, da pešci stopnic praktično ne uporabljajo, saj so te neprimerne za invalide, starejše ter starše z otroškimi vozički. Menil je, da bi bila namesto stopnic ustrežnejša izvedba klančine, ki bi omogočala varnejši in dostopnejši prehod za vse uporabnike. Dodal je, da so zaradi obstoječe ureditve številni pešci primorani hoditi po vozišču glavne ceste, kar predstavlja varnostno tveganje. Ob tem je opozoril tudi na slabo izvedbo asfaltne površine, za katero je dejal, da se lušči in propada, zaradi česar mora pesek in odstopljeni material redno pometati sam.

Odgovor: [podan na javni obravnavi](#)

Predstavniki občine so pojasnili, da bodo navedene pripombe, ki niso neposredno povezane s spremembami prostorskega akta, evidentirane v zapisniku ter posredovane pristojnim občinskim službam v nadaljnjo obravnavo.

7) Krajana 5

Pripomba, podana preko e-pošte, 23. 7. 2026 – povzetek (dopis v prilogi)

Krajana sta preko pooblaščenca podala pripombe na dopolnjeni osnutek sprememb in dopolnitev Odloka o ureditvenem načrtu Šalek za območje B (dopis je priloga dokumenta). V pripombah je navedeno, da predlagane prostorske rešitve po njihovem mnenju niso dovolj natančno opredeljene ter da ne zagotavljajo ustrezne prometne, prostorske in okoljske ureditve. Zato predlagajo dopolnitve oziroma spremembe posameznih določb prostorskega akta v naslednjih točkah:

1. Cestni priključek in parkirišče ob Cesti na Vrtače

V pripombah je izpostavljena prometna ureditev območja B, predvsem ureditev cestnega priključka in parkirišč ob Cesti na Vrtače. Predlagatelji menijo, da je predvidena rešitev prometno neustrezna, saj naj bi umeščanje parkirnih mest ob javni cesti zmanjševalo prometno varnost in preglednost. Predlagajo, da se parkirna mesta v celoti umestijo znotraj parcele št. 2370/4, ponovno preveri prometna ureditev ter uskladi kategorizacija ceste z veljavnimi občinskimi predpisi. Opozarjajo tudi na potrebo po preveritvi vpliva obstoječega elektroenergetskega voda na predvideni priključek.

Odgovor: V spremljajočem gradivu prostorskega akta, je prišlo do tehnične napake in je bila vključena stara grafika, ki je predvidevala parkirišča direktno ob javni poti. Ob usklajevanju z MO Velenje, se je to popravilo in je v okviru obravnavanih objektov predvideno obračanje na investitorjevi parceli, oziroma ni predvideno vzvratno priključevanje na javno cesto. Usklajena in zakonsko ustrezna rešitev je prikazana v grafičnem delu

dopolnjenega osnutka, ki je objavljen na spletni strani MO Velenje, enake grafike so bile prikazane tudi na javni obravnavi.

2. Padavinske in zaledne vode, oporni zidovi ter erozijska varnost

Predlagatelji opozarjajo, da je območje zaradi strmega terena občutljivo z vidika erozije in stabilnosti zemljišča. Menijo, da prostorski akt ne določa dovolj natančnih rešitev glede odvajanja padavinskih voda, izvedbe opornih zidov in zaščite pred plazenjem. Predlagajo izdelavo geološko-geomehanskega in hidrogeološkega poročila ter ustrezno dopolnitev prostorskega akta z ukrepi za varno odvajanje padavinskih voda in preprečevanje vplivov na sosednja zemljišča.

Odgovor: Geološko/geomehansko poročilo je že izdelano in je bilo zahtevano v smernicah DRSV (Direkcije Republike Slovenije za vode). V samem aktu ne moremo zahtevati specifičnih rešitev, saj so te odvisne od tehničnih posegov, ki se lahko spreminjajo, skladno z razvojem tehnike. Poudarjamo pa, da mora v nadaljnjem projektiranju biti geološko/geomehansko poročilo upoštevano, saj drugače investitor ne bo mogel pridobiti pozitivnega mnenja DRSV.

3. Normativna nedoločnost gabaritov objektov 26 in 27

V pripombah je navedeno, da prostorski akt za objekta 26 in 27 ne določa dovolj jasno urbanističnih pogojev gradnje. Predlagatelji menijo, da bi morale biti v odloku natančneje določene največje dimenzije objektov, njihova etažnost, višinski gabariti, odmiki od parcelnih mej in javnih površin ter drugi prostorski kazalniki, ki bi zagotavljali jasno in enotno izvajanje prostorskega akta.

Odgovor: Sam koncept objektov, višina, etažnost in gabariti so določeni v spremljevalnem gradivu (projekt AP564-23, ki predstavlja prilogo k dopolnjenemu osnutku prostorskega akta), ki je bilo tudi podlaga za izdano pozitivno prvo mnenje Ministrstva za Kulturo - Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Te določbe mora v nadaljnjem projektiranju upoštevati projektant za pridobitev pozitivnega mnenja Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Točno določeni urbanistični kazalci za predvideni enostanovanjski hiši bodo natančno določeni tudi v predlogu odloka, natančneje v 5. členu.

4. Protislovje glede tipologije zazidave in nausklajene oznake objektov

Predlagatelji opozarjajo na neskladja med besedilom odloka, obrazložitvijo in grafičnimi prikazi glede tipologije predvidene gradnje. Po njihovem mnenju ni jasno razvidno, ali sta predvidena dva samostojna enostanovanjska objekta ali dvojček, zato predlagajo usklajitev vseh delov prostorskega akta in jasnejšo opredelitev predvidene pozidave.

Odgovor: Predvidena sta dva samostojna enostanovanjska objekta, s št. 26 in 27, beseda dvojček se bo črtala iz vseh tekstualnih delov, pravilni zapis bo zapisan v predlogu odloka.

5. Ureditev v času gradnje in komunalni priključki

V pripombah je izpostavljeno tudi, da prostorski akt ne določa dovolj natančno organizacije gradbišča in poteka komunalnih priključkov. Predlagatelji menijo, da bi moral prostorski akt določiti način izvajanja gradnje, zagotoviti, da se gradbeni promet in skladiščenje materiala izvajata znotraj gradbene parcele, določiti obveznost sprotnega čiščenja javnih površin ter sanacije morebitnih poškodb po zaključku gradnje. Prav tako predlagajo natančnejšo opredelitev komunalnih priključkov, da bi se preprečili posegi na sosednja zemljišča brez ustreznih pravnih podlag.

Odgovor: Organizacija gradbišča je določena z Gradbenim zakonom in z vsemi podzakonskimi akti, ki so osnova za pripravo nadaljnjih projektnih dokumentacij, zato se v odloku te ne določbe ne navajajo. Osnovno priključevanje na komunalno infrastrukturo je prikazano v grafičnih prikazih odloka in v tekstualnem delu.

Specifičen potek in ostale tehnične zahteve so del nadaljnjega projektiranja, ki mora biti skladno, tako z dotičnim odlokom, kot z vsemi mnenjedajalci in z vsemi zakonskimi podlagami, ki urejajo to področje. Urbanistični odloki prikazujejo le urbanistične rešitve in posege v prostor, ne pa tudi tehnično končnih rešitev. V nadaljnjih postopkih se mora prav tako dokazovati pravica graditi za izvedbo komunalnih priključkov.

6. Popolnost gradiva javne razgrnitve

V zaključnem delu pripomb predlagatelji navajajo, da je bilo gradivo javne razgrnitve pomanjkljivo, saj po njihovem mnenju ni vsebovalo dovolj razumljive predstavitev predvidenih rešitev za širšo javnost. Predlagajo, da Mestna občina Velenje vse podane pripombe vsebinsko prouči in jih pri pripravi predloga prostorskega akta ustrezno upošteva. Hkrati pričakujejo, da se bo občina do vsake pripombe pisno opredelila v skladu z določbami prostorske zakonodaje.

Odgovor: Vse pripombe so bile skrbno preučite in obrazložene, napake pa ustrezno odpravljene. Po javni objavi stališč do pripomb bo na spletni strani MOV objavljen tudi predlog prostorskega akta, ki bo vseboval usklajeno gradivo, ki bo podlaga za osnutek odloka za sprejem na seji sveta. S predlogom prostorskega akta se ponovno obvesti vse mnenjedajalce, že v fazi dopolnjenega osnutka, pa so podali vsi mnenjedajalci pozitivna mnenja.

Številka: 3503-0002/2023

Kraj in datum: Velenje, 8. 9. 2026

župan Mestne občine Velenje

Peter DERMOL

Priloge:

- Dopis, prejet po e-pošti

Specifičen potek in ostale tehnične zahteve so del nadaljnega projektiranja, ki mora biti skladno, tako z dotičnim odlokom, kot z vsemi mnenjedajalci in z vsemi zakonskimi podlagami, ki urejajo to področje. Urbanistični odloki prikazujejo le urbanistične rešitve in posege v prostor, ne pa tudi tehnično končnih rešitev. V nadaljnjih postopkih se mora prav tako dokazovati pravica graditi za izvedbo komunalnih priključkov.

6. Popolnost gradiva javne razgrnitve

V zaključnem delu pripomb predlagatelji navajajo, da je bilo gradivo javne razgrnitve pomanjkljivo, saj po njihovem mnenju ni vsebovalo dovolj razumljive predstavitve predvidenih rešitev za širšo javnost. Predlagajo, da Mestna občina Velenje vse podane pripombe vsebinsko prouči in jih pri pripravi predloga prostorskega akta ustrezno upošteva. Hkrati pričakujejo, da se bo občina do vsake pripombe pisno opredelila v skladu z določbami prostorske zakonodaje.

Odgovor: Vse pripombe so bile skrbno preučite in obrazložene, napake pa ustrezno odpravljene. Po javni objavi stališč do pripomb bo na spletni strani MOV objavljen tudi predlog prostorskega akta, ki bo vseboval usklajeno gradivo, ki bo podlaga za osnutek odloka za sprejem na seji sveta. S predlogom prostorskega akta se ponovno obvesti vse mnenjedajalce, že v fazi dopolnjenega osnutka, pa so podali vsi mnenjedajalci pozitivna mnenja.

Številka: 3503-0002/2023

Kraj in datum: Velenje, 8. 9. 2026

župan Mestne občine Velenje

Peter DERMOL

Priloge:

- Dopis, prejet po e-pošti

solastnika nepremičnine parc. št. _____, k. o. 964 Velenje
ki ju zastopa pooblaščenec

MESTNA OBČINA VELENJE

Urad za urejanje prostora
Titov trg 1
3320 Velenje

Velenje, 22. 07. 2026

Zadeva: Pripombe in predlogi k dopolnjenemu osnutku Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu Šalek, del območja urejanja S 4/8 v Velenju – območje B (objekta z oznako 26 in 27 na parc. št. 2370/4, k. o. 964 Velenje)

Zveza: Sklep o javni razgrnitvi št. 3503-0002/2023 z dne 7. 7. 2026; javna razgrnitev od 13. 7. 2026 do 14. 8. 2026

Podpisani _____ kot pooblaščenec solastnikov nepremičnine parc. št. _____, k. o. 964 Velenje (pooblastilo prilagam), hkrati pa tudi sam kot prebivalec na tem naslovu, podajam v odprtem roku javne razgrnitve v njunem imenu naslednje pripombe in predloge k dopolnjenemu osnutku odloka (izdelovalec ARHENA, d. o. o., št. načrta AP564-23, september 2025), in sicer k delu, ki se nanaša na območje B – gradnjo dveh stanovanjskih objektov z oznako 26 in 27 na parc. št. 2370/4, k. o. 964 Velenje. Nepremičnina pripombodajalcev leži neposredno jugozahodno od območja B, ob Cesti na Vrtače in pod predvidenim cestnim priključkom ter parkiriščem, zato bo z načrtovano ureditvijo neposredno prizadeta.

1. PRIPOMBA: Cestni priključek in parkirišče ob Cesti na Vrtače

Grafični del (list 3 – Zazidalna in ureditvena situacija, M 1:1000) ob Cesti na Vrtače prikazuje niz pravokotnih parkirnih mest, umeščenih neposredno ob vozišče, za njimi pa oporni zid oziroma armirano brežino. Iz risbe izhaja, da bi vzvratno vključevanje vozil s parkirnih mest potekalo neposredno na javno cesto oziroma delno po njenem vozišču, uvoz pa je predviden pravokotno v območju loka ceste. Takšna rešitev je prometno-varnostno nesprejemljiva, zlasti ob dejstvu, da oporni zid tik za parkirnimi mesti dodatno omejuje preglednost.

Besedilo odloka in obrazložitve je pri tem tudi medsebojno neusklajeno: 5. člen sprememb (sprememba drugega odstavka 8. člena) dovoz do objektov 26 in 27 predvideva z »obstoječe javne poti 450071«, obrazložitev pa isto cesto opredeljuje kot »lokalno zbirno mestno in krajevno cesto LZ 450071«. Kategorizacija ceste ni pravno nepomembna okoliščina, saj so od nje odvisni tehnični pogoji priključevanja in varovalni pas. Hkrati odlok širino priključka, cestni

profil in preglednost v celoti prepušča »strokovni podlagi«, ki bo izdelana šele po javni razgrnitvi, s čimer so bistveni elementi prometne ureditve izvzeti iz javne obravnave.

Predlagam oziroma zahtevam:

- a) da se kategorizacija ceste v odloku uskladi z veljavnim odlokom o kategorizaciji občinskih cest v Mestni občini Velenje;
- b) da se parkirne in manevrske površine v celoti umestijo znotraj parc. št. 2370/4 tako, da vzvratno vključevanje na javno cesto ne bo potrebno, in da se to izrecno zapiše v normativni del odloka;
- c) da se lokacija in izvedba priključka določi v odloku ter preverita s prometno-tehnično preveritvijo (preglednostni trikotniki, zaustavitvena preglednost) ob upoštevanju predpisov o cestnih priključkih na javne ceste in pogojev upravljavca ceste;
- d) da se opredeli razmerje do obstoječega 20 kV elektroenergetskega voda, ki po grafičnem delu (list 4) prečka predvideni uvoz.

2. PRIPOMBA: Padavinske in zaledne vode, oporni zidovi ter erozijska varnost

Teren območja B je izrazito strm in pada proti jugu, to je proti Cesti na Vrtače ter nižje ležečim zemljiščem, med katerimi je tudi nepremičnina pripombodajalcev. Obrazložitev predvideva terasasto gradnjo, oporne zidove in armirane brežine »v delu parkirišča«, vendar normativni del odloka za območje B ne določa niti lokacij niti največjih višin opornih konstrukcij. Zbirna karta komunalnih vodov (list 4) za območje B ne prikazuje meteorne kanalizacije, ponikovalnic ali zadrževalnikov; režim padavinskih in zalednih vod je tako v razgrnjenem gradivu povsem nedoločen. Splošna določba veljavnega odloka o prioritetenem ponikanju za strm, erozijsko občutljiv teren ne zadošča, saj lahko nekontrolirano ponikanje oziroma spremenjen odtočni režim destabilizira brežine in ogrozi javno cesto ter nižje ležeča zemljišča.

Da to niso hipotetični pomisleki, potrjuje mnenje Direkcije RS za vode, ki je del razgrnjenega gradiva: po njem leži lokacija načrtovane gradnje na območju B na erozijskem območju, za katero glede gradenj veljajo običajni zaščitni ukrepi, izdelava geološko-geotehničnega poročila pa je predvidena šele »ob pripravi projektne dokumentacije za gradnjo«. Takšna časovna umestitev je za sosede nezadostna: pogoji gradnje na erozijskem območju morajo biti znani in normativno določeni že v prostorskem aktu, saj se v postopku njegovega sprejemanja edino lahko nanje vpliva; v fazi projektne dokumentacije javnost in sosedje na vsebino poročila nimajo več vpliva.

Predlagam oziroma zahtevam:

- a) da se pred sprejemom akta kot obvezna strokovna podlaga izdela geološko-geomehansko in hidrogeološko poročilo za območje B ter da se njegove zahteve prenesejo v normativni del odloka;
- b) da se v odlok zapiše obveznost zadrževanja in kontroliranega odvajanja oziroma ponikanja padavinskih in zalednih vod znotraj parc. št. 2370/4 tako, da se odtočni režim proti javni cesti in nižje ležečim zemljiščem zaradi gradnje v ničemer ne poslabša;

- c) da se – po zgledu določbe, ki jo odlok že vsebuje za državno cesto – izrecno prepove odvajanje padavinskih in drugih vod z območja B na Cesto na Vrtače, v naprave za njeno odvodnjavanje ter na sosednja zemljišča;
- d) da se v odloku določijo lokacije in največje višine opornih zidov oziroma armiranih brežin z obveznostjo protierozijske zaščite med gradnjo in po njej.

3. PRIPOMBA: Normativna nedoločnost gabaritov objektov 26 in 27

Tabela novo načrtovanih objektov (4. člen sprememb; točka 4.2 petega člena ureditvenega načrta) za vse druge objekte (4d, 16b, 18c, 25) določa konkretne tlorisne in višinske gabarite, za objekta 26 in 27 pa vsebuje zgolj opis »dvojček – dva enostanovanjska objekta« ter navedbo, da je predvidena izgradnja objektov »sodobne zasnove«. Vsi konkretni pogoji – etažnost K+P, ravna ozelenjena streha, vkopanost objektov, orientacija vzporedno s plastnicami, velikosti gradbenih parcel – so navedeni le v obrazložitvi, ki ni normativni del akta in za investitorja ter upravne organe v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni zavezujoča. Takšna ureditev je pravno nedoločna in dopušča bistveno večji poseg od tistega, ki je bil predstavljen javnosti v razgrnjenem gradivu. Nedoločnost potrjuje tudi grafični del, ki za objekta 26 in 27 ne vsebuje nobenih dimenzij, višinskih kot ali odmikov.

Predlagam oziroma zahtevam:

- a) da se v tabelo 4. člena sprememb za objekta 26 in 27 vpišejo največji tlorisni gabariti, etažnost (K+P), največje višinske kote objektov glede na koto Ceste na Vrtače ter obveznost ravne ozelenjene strehe;
- b) da se v normativnem delu določijo najmanjši odmiki objektov in opornih konstrukcij od parcelnih mej in od javne ceste;
- c) da se določi faktor zazidanosti gradbene parcele oziroma druga primerljiva omejitev izrabe.

4. PRIPOMBA: Protislovje glede tipologije zazidave in neusklajene oznake objektov

Besedilo odloka objekta 26 in 27 opredeljuje kot »dvojček«, torej dva stikoma spojena enostanovanjska objekta. Obrazložitev nasprotno navaja, da je »na posamezni parceli predviden po en stanovanjski objekt«, na dveh ločenih gradbenih parcelah v izmeri 1.172 m² in 1.510 m², grafični del (list 3) pa prikazuje dva prostostoječa objekta z vmesnim stopniščem. Tipologija zazidave neposredno vpliva na odmike, volumen in vplive na okolico, zato mora biti v aktu določena enoznačno. Poleg tega čistopis odloka na drugem mestu govori o »objektih z oznako 25, 26, 27 in 28«, medtem ko veljavni ureditveni načrt iz leta 2016 na tem območju predvideva objekte z oznakami 24–27; razmerje novih oznak do dosedanjih ni pojasnjeno.

Predlagam oziroma zahtevam:

- a) da se besedilo odloka, obrazložitev in grafični del medsebojno uskladijo ter da se tipologija zazidave (dvojček ali dva prostostoječa objekta) enoznačno določi;
- b) da se uskladijo oznake objektov v celotnem besedilu odloka ter pojasni razmerje do objektov 24–27 po veljavnem ureditvenem načrtu.
- c)

5. PRIPOMBA: Ureditev v času gradnje in komunalni priključki

Spremembe odloka urejajo začasni gradbiščni priključek le za območje A, medtem ko bo ves gradbiščni promet za območje B (izkopi na strmem terenu, gradnja opornih konstrukcij) potekal po Cesti na Vrtače, torej mimo obstoječe stanovanjske pozidave. Odlok za območje B ne vsebuje nobenih pogojev glede organizacije gradbišča. Predlagam, da se v odlok vključijo pogoji: da se gradbišče, deponije materiala in parkiranje gradbene mehanizacije v celoti organizirajo znotraj parc. št. 2370/4, da se javna cesta med gradnjo redno čisti ter da se po končani gradnji morebitne poškodbe cestnega telesa in bankin sanirajo na stroške investitorja.

Glede komunalnih priključkov (obrazložitev predvideva priklop na nizkonapetostno omrežje v obstoječi razdelilni omari »v sosednji ulici« ter novo razdelilno omaro ob cesti, katere lokacija ni določena) opozarjam, da prostorski akt ne more nadomestiti stvarnopравnih upravičenj: v kolikor bi trase priključkov ali nova infrastrukturna oprema posegle na zemljišča v zasebni lasti, je treba predhodno pridobiti ustrezne služnosti oziroma soglasja lastnikov, ki s tem aktom niso in ne morejo biti podana. Predlagam, da se lokacija nove razdelilne omare in trase priključkov v aktu določijo tako, da potekajo izključno po javnih površinah.

6. PRIPOMBA: Popolnost gradiva javne razgrnitve

Drugi člen sprememb med sestavine ureditvenega načrta izrecno uvršča tudi povzetek za javnost (priloga 6). V gradivu, ki je bilo pripombodajalcem dostopno v okviru javne razgrnitve, povzetka za javnost ni bilo mogoče zaslediti. Če povzetek ni bil razgrnjen, naj se gradivo dopolni in rok razgrnitve ustrezno podaljša. Hkrati opozarjam, da je treba v postopku priprave akta izdelati elaborat ekonomike (68. člen ZUreP-3), ki naj za območje B zajame tudi oceno investicij v morebitno rekonstrukcijo Ceste na Vrtače in komunalne opreme; elaborat ali njegov povzetek mora biti del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

Sklepno

Predlagam, da pripravljaivec navedene pripombe prouči in jih upošteva pri pripravi predloga odloka ter da se do njih v skladu s predpisi o urejanju prostora pisno opredeli in pripombodajalca o zavzetih stališčih obvesti. Pridržujem si pravico do dopolnitve pripomb v odprtem roku javne razgrnitve. Pripombodajalca hkrati napovedujeta, da bosta v morebitnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja za objekta 26 in 27 uveljavljala položaj stranskih udeležencev po predpisih o graditvi objektov, ter si pridržujeta vse civilnopravne zahteve iz naslova sosedskega prava in morebitne odškodninske zahteve.

_____ po pooblaščenju:



Priloga: pooblastilo