



**Stališča do pripomb in predlogov javnosti na  
javno razgrnitev dopolnjenega osnutka  
Občinskega podrobnega prostorskega načrta na  
območju OP8/009 – stanovanjsko območje  
Dobra 3**

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>naziv</b>                                          | Občinski podrobni prostorski načrt na območju OP8/009 – stanovanjsko območje Dobrava 3                                                                                                                                         |
| <b>faza projekta</b>                                  | Stališča do pripomb in predlogov na javno razgrnjeni dopolnjeni osnutek OPPN                                                                                                                                                   |
| <b>investitor</b>                                     | fizična oseba                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>pripravljavec</b>                                  | Občina Zreče<br>Cesta na Roglo 13b<br>3214 Zreče                                                                                                                                                                               |
| <b>izdelovalec</b>                                    | Domplan d.d.<br>Bleiweisova cesta 14,<br>4000 Kranj<br><br>direktorica: Saša Krč<br><br>Domplan, d.d., Kranj<br>Bleiweisova cesta 14<br>13 |
| <b>odgovorni vodja izdelave<br/>podrobnega načrta</b> | Jasna Medved, univ. dipl. inž. kraj. arh.<br>PKA PPN ZAPS 1629<br>                                                                        |
| <b>organ, ki je dokument<br/>sprejel</b>              | Občina Zreče<br>župan:<br>mag. Boris Podvršnik                                                                                                                                                                                 |
| <b>št. projekta</b>                                   | UD/564-176/23                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ID akta</b>                                        | 4062                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>datum</b>                                          | september 2026                                                                                                                                                                                                                 |

## 1. UVOD

Predmetni postopek Občinskega podrobnega prostorskega načrta na območju OP8/009 – stanovanjsko območje Dobrava 3 (v nadaljnjem besedilu: OPPN) se pripravlja na podlagi določil Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26).

Pobudnik za izdelavo in investitor OPPN je pravna oseba, ki je lastnik zemljišč na obravnavanem območju.

Pripravljaivec OPPN je Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče.

Izdelovalec OPPN je družba Domplan d.d., Bleiweisova cesta 14, 4000 Kranj.

Ministrstvo za naravne vire in prostor je temu postopku v zbirki prostorskih aktov dodelilo identifikacijsko številko (ID) 4062.

Javna razgrnitev osnutka OPPN je bila naznanjena z »Javnim naznanilom o javni razgrnitvi in javni obravnavi dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta na območju OP8/009 – stanovanjsko območje Dobrava 3« št. 3505-0011/2023-38 z dne 28. 7. 2026 in je potekala od 10. 8. 2026 do vključno 9. 9. 2026. Obvestilo je bilo javno objavljeno na spletni strani Občine Zreče in sicer na povezavi: <https://www.zrece.si/objava/1348641>.

Dopolnjen osnutek je bil javno razgrnjen v prostorih Občine Zreče v času uradnih ur, ter na uradni spletni strani Občine Zreče na sledeči povezavi: <https://www.zrece.si/objava/878994>.

Sprejeta stališča bodo javno objavljena na spletni strani Občine Zreče.

### 1.1. Obravnava pripomb in predlogov

Za vsako pripombo ali predlog (v nadaljevanju: pripombo) je bilo izdelano individualno stališče s podrobno obrazložitvijo.

V stališčih do pripomb je za vsako pripombo najprej predstavljen povzetek pripombe, podana opredelitev do pripombe (stališče) in v nadaljevanju obrazložitev.

Stališča do pripomb in predlogov so izkazana glede na njihovo upoštevanje in sicer na načine, ki so opisani v nadaljevanju:

|                                         |                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pripomba se upošteva                    | Pripomba se upošteva pri pripravi predloga OPPN, podana je obrazložitev upoštevanja pripombe.                                            |
| Pripomba se smiselno upošteva           | Pripomba se smiselno upošteva pri pripravi predloga OPPN, podana je obrazložitev na kakšen način je pripomba upoštevana.                 |
| Pripomba se delno upošteva              | Podana je obrazložitev, v katerih delih se pripomba upošteva in v katerih ne.                                                            |
| Pripomba se ne upošteva                 | Pripomba je nesprejemljiva, podana je obrazložitev glede neupoštevanja.                                                                  |
| Vsebina pripombe je že vključena v OPPN | Določila veljavnega prostorskega akta omogočajo izvedbo rešitve na katero se pripomba nanaša, podana je obrazložitev za izvedbo rešitve. |

|                                       |                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pripomba se ne nanaša na vsebino OPPN | Pripomba se ne nanaša na vsebine, ki so predmet priprave OPPN.                                                                            |
| Pripomba podaja zahtevo za pojasnitev | Vlagatelj ne podaja konkretne pripombe k OPPN temveč zgolj komentar oz. zahtevo po vsebinski pojasnitvi. Podano je pojasnilo na pripombo. |

Obrazložitve in stališča do pripomb, ki se nanašajo na postopek priprave OPPN, so podane v skupnih odgovorih na vsebinske sklope pripomb.

Zainteresirana javnost je pripombe in predloge podala z navedbo imena in priimka vlagatelja pripombe ter naslovom. Pri pripravi stališč se zaradi varstva osebnih podatkov podatke fizičnih oseb anonimizira.

Pomen pomembnejših kratic uporabljenih v dokumentu:

OPN – občinski prostorski načrt

OPPN – občinski podrobní prostorski načrt

## 2. STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV

V nadaljevanju je izdelovalec pripravil stališča glede upoštevanja pripomb in predlogov z obrazložitvijo na kakšen način je pripomba upoštevana.

Legenda:

PP – pripomba po pošti, PEP – pripomba po elektronski pošti, UPJO – ustna pripomba na javni obravnavi

| Pripomba 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | PP | Datum:<br>1. 9. 2026 | Fizična oseba |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------|---------------|
| <p>Najprej bi se rada predstavila _____. Sva lastnika parcel 327/15 Katastrska občina 1105 Škalce Sl. Konjice 3210, 327/11 Katastrska občina 1105 Škalce pošta 3210 Sl. Konjice. Parcele 327/10 Katastrska občina 1105 Škalce p. 3210 Sl. Konjice obeh parcel.</p> <p>Nove parcele mejijo s parcelami, na katerih se bo vršila gradnja hiš, stanovanjskih objektov, oba zahtevava, da lastnik, ki bo gradil hiše gradi 4m od naše meje, hiše in vse pomožne objekte ali garaže. isto velja za bodoče lastnike in lastnice, ki si bodo odmerili svoje parcelne številke, ki bodo mejile na našo zemljo oziroma vsemi parcelami, ki sva jih napisala to velja za vsakršnega graditelja ali lastnika na tem projektu gradnje, ki meji na naše parcele zahtevava odmik gradnje 4m od naše meje.</p>                                                                                    |    |                      |               |
| <p><b>Stališče: Vsebina pripombe je že vključena v OPPN</b></p> <p><i>Obrazložitev:</i></p> <p>Pogoji za lego objektov na gradbeni parceli so natančno opredeljeni v 16. členu odloka v povezavi z 11. členom odloka ter na podlagi grafičnega dela OPPN in sicer so odmiki objektov prikazani na grafičnem listu št. 5 »Ureditvena situacija«. Iz grafičnega prikaza je razvidno, da so objekti od zemljišč parc. št. 327/10 in 327/11 in 327/15, vse k.o. Škalce odmaknjeni za več kot 4 m. Pri tem pojasnjujemo, da določila odloka predpisujejo, da v primeru manjšega odmika od meje sosednjega zemljišča zahteva pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča.</p> <p>Dodatno pojasnjujemo, da se v postopku priprave predloga OPPN grafični del uskladi tako, da se objekt št. H15 za najmanj 4,0 m odmakne od sosednjega zemljišča parc. št. 327/1, k.o. Škalce.</p> |    |                      |               |
| <p>Prav tako dovoliva, če se bodo sadila drevesa v višino do 3m in da nam ne bodo delala škodo ali senco ter zapirala pogled do naših ostalih parcel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |                      |               |
| <p><b>Stališče: Pripomba se smiselno upošteva</b></p> <p><i>Obrazložitev:</i></p> <p>Pojasnjujemo, da odlok OPPN v svojem 15. členu opredeljuje pogoje za izvajanje zasaditev, pri čemer mora biti na gradbeni parceli posameznega objekta zasajeno najmanj eno visokoraslo drevo, ki služi senčenju objekta in zunanjih površin, s tem pa tudi</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |                      |               |

blaženja klimatskih vplivov). Zahteva po senčenju izhaja iz usmeritev pristojnega nosilca urejanja prostora in sicer Nacionalnega inštituta za javno zdravje in Ministrstva za zdravje, ki je v izdanih smernicah št. 350-2/2024-2 (256) z dne 1. 3. 2024 podalo zahteve glede zelenih površin in sicer, da je potrebno v sklopu OPPN načrtovati tudi zelene površine v stanovanjskih območjih, pri čemer je podalo podrobnejše napotke za načrtovanje, ki so dosegljivi na spletni stani:

<https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/MNVP/Dokumenti/Prostorski-red/zeleni-sistem.pdf>. Na podlagi priročnika so bili predpisani pogoji za izvajanje zasaditev, ki so podani v 15. členu odloka OPPN, kot zapisano v uvodu tre obrazložitve.

Odlok se smiselno dopolni v četrtem odstavku 15. člena tako, da se na koncu besedila doda besedilo, ki se glasi »Na gradbenih parcelah, ki mejijo na sosednja zemljišča parc. št. 327/10, 327/11 in 327/15, vse k.o. Škalce mora biti odmik debela najmanj 2,0 m od sosednjega zemljišča.«

Pripomba 2

PEP

Datum:

4. 9. 2026

fizična oseba

DOPOLNILA OZIROMA PRIPOMBE

Na dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta na območju MOEUP OP8/009 – stanovanjsko območje Dobrava 3

Na osnovi podatkov na predstavitvi dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta na območju MOEUP OP8/009 – stanovanjsko območje Dobrava 3, ki je bila v torek, 25. 8. 2026, ob 16.00 uri v sejni sobi Občine Zreče, dajemo naslednje pripombe oziroma vprašanja:

- Dosedanja cesta k stanovanjskim hišam Dobrava 39 in Dobrava 40A bo po zgraditvi novega naselja odpadla in bo del stanovanjske gradnje. Stanovalci obeh navedenih hiš predlagamo, da stara cesta ostane tako dolgo uporabna, dokler ni popolnoma dokončana nova predvidena cesta. Na ta način bi imeli neoviran dostop do svojih domov v času gradnje naselja, ki lahko traja tudi več let.

**Stališče: Pripomba podaja zahtevo za pojasnitev**

*Obrazložitev:*

*V času gradnje nove prometne infrastrukture bo zagotovljen nemoten dostop do obstoječih stanovanjskih objektov. Obstoječa dostopna cesta se lahko uporablja do vzpostavitve ustreznega nadomestnega dostopa oziroma do dokončanja nove prometne ureditve, kar bo predmet usklajevanja v fazi projektiranja in izvedbe komunalne opreme.*

- Pri graditvi novega naselja predlagamo, da na parcelnih mejah s hišama Dobrava 39 in Dobrava 40A ne pride do povišanja terena, zlasti zaradi dovoza do hiše na Dobravi 40A, ki je že sedaj izveden izrazito navkreber. Vsako povišanje bi zelo otežilo vključevanje na novo zgrajeno cesto.

**Stališče: Vsebina pripombe je že vključena v OPPN**

*Obrazložitev:*

*V postopku OPPN je bila izdelana strokovna podlaga »PROMETNA UREDITEV IN UREDITEV KOMUNALNIH VODOV ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE EUP OP8/009 DOBRAVA 3« št. 11-25, v septembru 2025 izdelalo podjetje G-INŽENIRING, d.o.o. V sklopu predmetne strokovne podlage je bilo vprašanja višinskega prilagajanja terena na območju obstoječega dostopa obdelano in upoštevano pri pripravi OPPN. In sicer je situativno trasa nove interne dostopne ceste umeščena tako, da se prilagaja obstoječemu terenu. Pogoji za prometno urejanje so določeni v 20. členu odloka.*

*Dodatno pojasnjujemo, da bo potrebno pri nadaljnjih fazah izdelave projektne dokumentacije za pridobivanje gradbenega dovoljenja, dokumentaciji za izvedbo ter kasneje tudi pri izvedbi prometnih ter drugih ureditev upoštevati obstoječe višinske razmere ter zagotoviti ustrezno priključevanje obstoječih dostopov. Končne višinske kote terena in prometnih ureditev bodo določene v nadaljnjih fazah projektiranja.*

- Na javni razgrnitvi novega naselja Dobrava 3 je bilo rečeno, da na novozgrajeni cesti znotraj naselja ni predvideno parkiranje vozil ob robovih ceste, ampak je predvideno izključno parkiranje na posameznih parcelah. Na ta način bi bila cesta vedno prevozna brez ovir. Zato predlagamo, da se to zapiše in vključi v pogoje za pridobivanje gradbenih dovoljenj.

#### ***Stališče: Vsebina pripombe je že vključena v OPPN***

##### *Obrazložitev:*

*Pogoji za urejanje površin za mirujoči promet so natančno opredeljeni v 17. členu odloka in sicer je potrebno površine za mirujoči promet zagotoviti na pripadajočih gradbenih parcelah objektov, pri čemer je za vsak stanovanjski objekt treba zagotoviti najmanj 2 PM/stanovanje. Prav tako je potrebno vso manipulacijo vozil zagotavljati znotraj posamezne gradbene parcele. Parkirna mesta je dopustno izvesti tudi v kletni etaži objektov. Enako velja tudi za parkirna mesta za dopustne spremljajoče dejavnosti, ki lahko vključujejo obisk strank, pri čemer se morajo dodatna parkirna mesta zagotoviti s vklopu posamezne gradbene parcele. Z odlokom je predpisana širina interne dostopne ceste, ki je 5,80 m, kar omogoča ustrezno pretočnost in prevoznost. Prav tako pojasnjujemo, da se v delu kraka preko katerega se napajajo tudi obstoječi stanovanjski objekti nahajajo zgolj štirje stanovanjski objekti, interna dostopna cesta pa je predvidena kot skupno prometno območje z omejitvijo hitrosti 30 km/h.*

*Dodatno pojasnjujemo, da bo interna dostopna cesta po izgradnji prenesena v upravljanje Občini Zreče, ki bo tudi kategorizirana kot javna pot. Odlok o občinskih cestah v Občini Zreče (Ur. l. RS, št. 48/12), ki med drugim opredeljuje upravljanje, graditev, vzdrževanje in varstvo občinskih cest in prometa na njih, način izvajanja vzdrževanja občinskih cest kot obvezne lokalne gospodarske javne službe ter inšpekcijski nadzor.*

- Na predstavitvi projekta je bilo predstavljeno, da se obstoječi električni vodi umaknejo in se električna energija zagotovi po novi podzemni trasi. Kaj to pomeni za nas, obstoječe stanovalce? Kako bo urejena priključitev na električno omrežje in ali je predvideno, da se novi vodi napeljejo neposredno do obstoječih elektro omaric?

#### ***Stališče: Pripomba podaja zahtevo za pojasnitev***

**Obrazložitev:**

Pogoji za elektroenergetsko omrežje so natančno opredeljeni v 23. členu odloka in sicer se na podlagi strokovne podlage št. 131/24-SB, ki jo je v avgustu 2024 izdelalo podjetje Elektro Maribor, d.d., napajanje obstoječih objektov na severni strani območja OPPN uredi preko novo predvidenega NN omrežja. Za potrebe razvoda do obstoječih objektov se na parc. št. 327/12, k.o. 1105-Škalce predvidi nova razdelilna omarica. Po izgradnji novega elektro NN 0,4 kV omrežja iz obstoječe TP 20/0,4 kV Dobrava 3 Kovač (t-761) se izvede preklon na novo omrežje, stari vod pa se ukine. Vsa dela se opravijo pod pogoji in pod nadzorom Elektro Maribor, d.d., ki je upravljavec elektroenergetskega omrežja.

- Predstavljeno je bilo, da Občina Zreče dovoljuje izvajanje določenih storitvenih dejavnosti v naselju Dobrava 3. Prosimo za informacijo, katere dejavnosti so to.

**Stališče: Pripomba podaja zahtevo za pojasnitev****Obrazložitev:**

Pogoji glede dopustnih vrst objektov in dejavnosti so natančno opredeljeni v 10. členu odloka in sicer je primarna dejavnost bivanje. Spremljajoče dejavnosti so opredeljene skladno z nadrejenim prostorskim aktom OPN Zreče, ki dopušča: gostinstvo, informacijske in komunikacijske dejavnosti, finančne in zavarovalniške dejavnosti, poslovanje z nepremičninami, strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti.

Dodatno pojasnjujemo, da je potrebno za posamezne dejavnosti zagotoviti dodatna parkirna mesta in sicer skladno z nadrejenim prostorskim aktom OPN Zreče. Dodatna parkirna mesta potrebno zagotoviti na posamezni gradbeni parceli, pri čemer podarjamo, da je za poslovni prostor brez obiska strank potrebno zagotoviti 1 PM na 30m<sup>2</sup> neto površine, za poslovni prostor z obiskom strank pa 1 PM na 20 m<sup>2</sup> neto površine. Velikosti gradbenih parcel ne omogoča dejavnosti, ki bi zahtevale večje število parkirnih mest. Ker gre prvenstveno za sosesko namenjeno bivanju s spremljajočimi dejavnosti pričakujemo, da is bo posamezen investitor zagotovil manjše pisarniške prostore – kabinete v smislu opravljanja pisarniških dejavnosti oz. dela od doma.

- Glede na širitev stanovanjskih kapacitet na tem delu občine nas zanima, kakšna je strategija oziroma kakšni so načrti za zagotavljanje zadostne pretočnosti in varnosti na obstoječi občinski cesti, ki poteka skozi naselje Dobrava. Cesta je preozka, bankine pa so večkrat neurejene. Kakšne so možnosti za širitev ceste oziroma vsaj za ureditev in izkoriščenost bankin kot dela cestišča?

**Stališče: Pripomba podaja zahtevo za pojasnitev****Obrazložitev:**

Pojasnjujemo, da je projekt za ureditev in širitev lokalne ceste LC383021 Sl. Konjice - Dobrava – Zreče v izdelavi in sicer se projekt izdeluje v sklopu projektiranja za izgradnjo javnega kanalizacijskega sistema Dobrava. Predvidena je širitev ceste na 5,5m in sicer lokalno na mestih, kjer je to možno izvesti. Dodatno pojasnjujemo, da menjeni projekt širitve lokalne ceste ni del ureditev OPPN in se vodi ločeno kot občinska investicija.

- Sedaj imamo stanovalci obstoječih hiš služnostno pravico za koriščenje ceste, ki poteka po zemljišču, kjer bo v prihodnje naselje. Kako je glede služnostne pravice, če se zagotovi nova občinska cesta? Se služnostna pravica avtomatsko prekine?

***Stališče: Pripomba podaja zahtevo za pojasnitev***

***Obrazložitev:***

*Skladno z OPPN se zemljišče parc. št. 327/7, k.o. Škalce v delu kjer v obstoječem stanju poteka obstoječi prometni priključek na lokalno cesto LC 383021 Slovenske Konjice-Dobrava-Zreče namenijo za gradbene parcele predvidenih stanovanjskih objektov. Po izgradnji nove interne dostopne ceste se bo prometno priključevanje obstoječih objektov na severni strani območje OPPN preusmerilo nanjo, obstoječi priključek pa se ukine.*

*Služnostna pravica se prekine s pogodbo o prenehanju služnosti in sicer v obliki notarskega zapisa. Ker bo nova interna dostopna cesta prenesena v upravljanje Občini Zreče, nove služnostne pogodbe za uporabo ni potrebno skleniti.*

|            |     |                      |               |
|------------|-----|----------------------|---------------|
| Pripomba 3 | PEP | Datum:<br>7. 9. 2026 | fizična oseba |
|------------|-----|----------------------|---------------|

Spoštovani,

v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta OP8/009 – stanovanjsko območje Dobrava 3 podajamo predloge glede predvidene ureditve območja, ki bo neposredno mejilo na naši zasebni parceli št. 324/2 in 326/7, obe k.o. 1105 Škalce. Ker bo območje OPPN neposredno mejilo na navedeni parceli, želimo, da se pri nadaljnjem načrtovanju zagotovi jasna in dejanska prostorska ločitev med novim stanovanjskim območjem in našim zasebnim zemljiščem ter s tem ohranitev zasebnosti, miru in nemotene uporabe naših nepremičnin.

Predlagamo:

1. Zagotovitev najmanj 4-metrskega prostega pasu ob meji

Predlagamo, da se vzdolž celotne meje območja OPPN z našima parcelama št. 324/2 in 326/7 zagotovi najmanj 4 metre širok prosti oziroma varovalni pas, merjeno od parcelne meje navedenih parcel.

V tem 4-metrskem pasu naj se ne predvidi oziroma izvede nobena gradnja ali druga ureditev.

To pomeni, da se znotraj navedenega 4-metrskega pasu ne predvidijo oziroma ne umestijo stanovanjski ali pomožni objekti, nadstreški, garaže, parkirišča, dovozne poti, ceste, obračališča, pešpoti, sprehajalne poti, stopnice, terase, igrišča, zbirna mesta, komunalna infrastruktura ali druge ureditve oziroma objekti, ki bi omogočali dostop, prehajanje ali zadrževanje stanovalcev in drugih uporabnikov območja OPPN.

***Stališče: Vsebina pripombe je že vključena v OPPN***

***Obrazložitev:***

*Pojasnjujemo, da v območju GPZ ni predvideno umeščanje objektov. Meja funkcionalne enote GPZ je jasno določena in poteka v skladu z grafičnim prikazom OPPN list št. 5 »ureditvena situacija«. Meja GPZ je hkrati meja območja OPPN in poteka po meji zemljišč parc. št. 327/5 in 327/8, obe k.o. Škalce. Z OPPN določene ureditve ne posegajo v zemljišča izven območja OPPN, ki je določeno z nadrejenim prostorskim aktom OPN Zreče.*

*Podrobneje pojasnjujemo, da 7. člen odloka OPPN določa funkcionalne enote območja OPPN pri čemer funkcionalna enota GPZ predstavlja zelene površine, ki niso skupne zelene površine soseske in predstavljajo zaščitno cono med novo sosesko in obstoječo zazidavo. Dodatno 8. člen OPPN določa zazidalno zasnovo območja pri čemer v šestem odstavku jasno določa, da se v južnem delu območja OPPN nahaja območje zelenih površin (GPZ), ki je namenjeno izključno za ureditev zelenic in vrtov. GPZ se priključi gradbenima parcelama GPS7 in GPS8, kar pomeni, da bo posameznem del GPZ predstavljal zaključeno območje vrta in sicer del za objekt H7 in del za objekti H8.*

*Določila o dopustnih vrstah gradenj in ureditev opredeljuje 9. člen odloka OPPN, ki za območje GPZ v skladu z ostalimi določili odloka, na tej funkcionalni enoti dopušča le ureditev zelenic in vrtov ter gradnjo, rekonstrukcijo, odstranitev in vzdrževanje komunalne, energetske, in druge gospodarske javne infrastrukture.*

## 2. Brez komunikacijskih površin ob naši meji

Predlagamo, da se v navedenem 4-metrskem pasu ne predvidi nobena javna, skupna ali druga komunikacijska površina, namenjena prehajanju ali dostopu stanovalcev oziroma drugih uporabnikov novega naselja.

Posebej želimo preprečiti ureditev pešpoti, sprehajalne poti, bližnjice ali druge povezave, ki bi povzročila stalno gibanje ljudi neposredno ob meji naših parcel.

### **Stališče: Vsebina pripombe je že vključena v OPPN**

*Stališče je podano pod pripombo pod točko 1.*

*Dodatno pojasnjujemo, da OPPN ne predvideva prehodov, pešpoti ali kakršnekoli druge uporabe sosednjih zemljišč izven območja OPPN.*

## 3. Brez uporabe naših parcel kot dostopa ali prehoda

Z ureditvijo območja je treba zagotoviti, da se naši parceli št. 324/2 in 326/7, k.o. 1105 Škalce, ne bosta uporabljali kot prehod, bližnjica, dostop ali druga komunikacijska površina za stanovalce oziroma uporabnike novega naselja.

### **Stališče: Vsebina pripombe je že vključena v OPPN**

*Obrazložitev:*

*Stališče je podano pod pripombo pod točko 1 in pripombo pod točko 2.*

## 4. Zelena oziroma varovalna ureditev

Predlagamo, da se 4-metrski pas uredi kot zelena oziroma varovalna površina, brez objektov in komunikacijskih površin, z ustrezno zasaditvijo, ki bo predstavljala prostorsko in vizualno ločitev med novim stanovanjskim območjem in našima zasebnima parcelama.

***Stališče: Vsebina pripombe je že vključena v OPPN***

*Obrazložitev:*

*Stališče je podano pod pripombo pod točko 1, pripombo pod točko 2 in pripombo pod točko 3.*

#### 5. Jasna fizična ločitev

Predlagamo, da se med območjem OPPN in našima zasebnima parcelama jasno določi meja ter po potrebi predvidi ustrezna fizična ločitev oziroma ograja, ki bo preprečevala nenadzorovan prehod stanovalcev in drugih uporabnikov novega stanovanjskega območja na naši parceli.

***Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.***

*Stališče je podano pod pripombo pod točko 1, pripombo pod točko 2 in pripombo pod točko 3.*

*Dodatno pojasnjujemo, da se pripomba smiselno upošteva tako, da se dopolni drugi odstavek 9. člena odloka OPPN tako, da se za drugo alinejo doda nova tretja alineja, ki se glasi: »- na parcelno mejo med zemljišči parc. št. 327/5 ,327/8 in 327/15 je dopustna postavitev medsosedske ograje do višine 1,5 m. Ograjevanje je dopustno tudi z zasaditvijo žive meje do višine 1,5 m.«*

#### 6. Odvajanje meteornih voda

Pri načrtovanju in izvedbi je treba zagotoviti ustrezno odvajanje meteornih in drugih površinskih voda, tako da zaradi nove pozidave, cest, utrjenih površin in morebitnih sprememb terena ne bo prihajalo do odtekanja, zadrževanja ali preusmerjanja vode na parceli št. 324/2 in 326/7, k.o. 1105 Škalce.

***Stališče: Vsebina pripombe je že vključena v OPPN***

*Obrazložitev:*

*V postopku OPPN je bila izdelana strokovna podlaga »Geološko-geomehansko poročilo o možnosti gradnje na parceli št. 327/5, 327/7, 327/10 in 327/11, k.o. Škalce« št. geol-geom. por. Dobrovlje pri Zrečah II/2024, v februarju 2024 izdelalo podjetje Geološke storitve, Jaka Žibrat, s.p. Poročilo za območje OPPN predvideva, da se zaradi izredno nepropustne zemljine le-ta pred gradnjo odstrani, poravna in statično utrdi, kar pomeni, da se pred temeljenjem pripravi ustrezno sanacijsko blazino. Na vsaki od parcel so tudi prevideni ločeni zadrževalniki na posamezni gradbeni parceli, za namen zadrževanja padavinske odpadne vode s streh in zunanjih ureditev posameznega objekta, nato pa preko zadrževalnika v novo zgrajeno meteorno kanalizacijo v cesti. Iz zadrževalnika v cesti se voda odvaja v vodotok Koprivnica. Velikost zadrževalnikov bo določena v projektni dokumentaciji za izdajo gradbenega dovoljenja. Velikost posameznega zadrževalnika se dimenzionira oz. določi na podlagi natančnejšega hidrološko-hidravličnega izračuna.*

#### 7. Varovanje zasebnosti in razsvetljava

Pri načrtovanju zunanje ureditve in morebitne razsvetljave naj se zagotovi varovanje zasebnosti naših nepremičnin ter prepreči nepotrebno osvetljevanje naših parcel in neposrednega območja ob njuni meji.

Menimo, da je takšna ureditev primerna in potrebna zaradi neposredne bližine novega stanovanjskega območja ob obstoječih zasebnih zemljišč. Namen predloga po 4-metrskem prostem pasu je zagotoviti dejansko fizično in funkcionalno ločitev med območjem OPPN in našima zasebnima parcelama ter preprečiti, da bi se neposredno ob naši parcelni meji izvajale dejavnosti, ki bi povzročale povečano gibanje, dostopanje ali zadrževanje stanovalcev.

Posebej poudarjamo, da ne nasprotujemo urejanju stanovanjskega območja kot takemu, temveč želimo, da se pri načrtovanju ustrezno upošteva tudi položaj obstoječih sosednjih zemljišč in zagotovi njihova ustrezna zaščita pred neposrednimi vplivi nove pozidave.

Prosimo, da se navedene pripombe v celoti proučijo in upoštevajo pri pripravi predloga OPPN ter da se predlog po najmanj 4-metrskem prostem pasu ob parcelah št. 324/2 in 326/7, k.o. 1105 Škalce, jasno in nedvoumno vključi v grafični in izvedbeni del prostorskega načrta.

#### ***Stališče: Pripomba se smiselno upošteva***

Obrazložitev:

Določila glede javne razsvetljave so opredeljena v 26. členu odloka OPPN in sicer je znotraj območja OPPN dopustno urediti javno razsvetljavo le ob priključku nove interne dostopne ceste in na območju skupnih zelenih površin (GPK), ki se nahajajo v osrednjem delu območja OPPN. Nadalje pojasnjujemo, da mora biti vsa razsvetljava na območju OPPN izvedena skladno z veljavno uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

Določila s področja svetlobnega onesnaževanja so določena v 35. členu OPPN in sicer se mora razsvetljava cestnega priključka, javnih površin ter fasad znotraj območja OPPN načrtovati tako, da osvetljenost, ki jo povzroča na oknih varovanih prostorov (npr. spalnice), ne bo presegla mejnih vrednosti, ki so za tovrstne prostore predpisane v skladu s predpisom, ki ureja svetlobno onesnaževanje. Interna razsvetljava na posamezni gradbeni parceli objekta naj se v čim večji možni meri prižiga senzorsko.

Dodatno pojasnjujemo, da je bilo v postopku priprave OPPN mnenje Ministrstva za okolje in prostor št. 35416-46/2025-2570-2 z dne 1. 9. 2026 tudi za področje svetlobnega onesnaženja. Iz mnenja izhaja, da je potrebno upoštevati smernice s področja svetlobnega onesnaževanja iz katerih izhaja, da je v odloku OPPN potrebno določiti obveznost zasebnih lastnikov tako, da uporabljajo le zunanjo razsvetljavo, ki se krmili preko senzorjev, tako da deluje samo po potrebi.

Pripomba smiselno upošteva tako, da se zadnji stavek besedila 35. člena odloka preoblikuje tako, da se glasi: »Zunanja razsvetljava na posamezni gradbeni parceli objekta mora biti izvedena na način, da se krmili preko senzorjev, tako da deluje samo po potrebi.«