



Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Maribor
Poslovalnica: Kraljeviča Marka 14, 2000 Maribor
tel.: 041-375-733
e-pošta: info@pro-moc.si

ELABORAT EKONOMIKE

ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA POSLOVNO-STANOVANJSKO SOLESKO – LOGARJEVA DOMAČIJA II., OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH



IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

IZDELANO: December 2024

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA
POSLOVNO-STANOVANJSKO SOSESKO –
LOGARJEVA DOMAČIJA II., OBČINA ŠMARJE
PRI JELŠAH**

FAZA OPPN: **DOPOLNJEN OSNUTEK**

NAROČNIK: **Občina Šmarje pri Jelšah**
Aškerčev trg 15, 3240 Šmarje pri Jelšah

IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

NOSILKA NALOGE: Špela Frumen, mag. inž. log

ŠTEV. PROJEKTA: 16/2024

IZDELANO: December 2024

Direktorica:
Špela FRUMEN, mag. inž. log.



VSEBINA:

Tekstualni del:

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE	8
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE	10
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN	13
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	21
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	21
4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve	21
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	22
4.1.2.1. Prometna ureditev	22
4.1.2.2. Vodovodno omrežje	24
4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje.....	25
4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje	26
4.1.2.5. Omrežje elektronskih komunikacij – TK	28
4.1.2.6. Zunanja razsvetljava	28
4.1.2.7. Plinovodno omrežje.....	29
4.1.2.8. Ogrevanje in učinkovita raba energije.....	29
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike...	32
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	33
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	36
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	37
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	38
5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE V OBČINI ŠMARJE PRI JELŠAH	38
5.1.1. Demografski podatki o prebivalstvu v občini Šmarje pri Jelšah	38
5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v občini Šmarje pri Jelšah.....	40
5.2. OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI NA OBMOČJU OPPN IN NAČIN ZADOVOLJEVANJA POTREB	46
5.2.1. Vrtci	47

5.2.2. Osnovne šole	49
5.2.3. Zdravstveni domovi	51
5.2.4. Pokriti športni objekti	52
5.2.5. Nepokriti športni objekti	53

Seznam tabel:

Tabela 1: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme na območju OPPN	34
Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN.....	35
Tabela 3: Osnovni demografski podatki za občino Šmarje pri Jelšah za obdobje 2014- 2023.....	39
Tabela 4: Ocena števila novih prebivalcev, ki jih generira stanovanjska gradnja na območju OPPN ...	46
Tabela 5: Osnovni podatki o vrtcih v bližini območja OPPN za šolsko leto 2024/2025	47
Tabela 6: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Šmarje pri Jelšah v obdobju 2014 – 2025	49
Tabela 7: Stanje pokritih športnih površin v občini Šmarje pri Jelšah.....	52
Tabela 8: Stanje nepokritih športnih površin v občini Šmarje pri Jelšah.....	53

Grafični del:

Seznam slik:

Slika 1: Širše območje OPPN.....	13
Slika 2: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija	20
Slika 3: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.	31
Slika 4: Razporeditev vrtcev v občini Šmarje pri Jelšah	41
Slika 5: Razporeditev osnovnih šol v občini Šmarje pri Jelšah.....	42
Slika 6: Lokacija ZD Šmarje pri Jelšah	44

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno-stanovanjsko sosesko – Logarjeva domačija II., občina Šmarje pri Jelšah (v nadaljevanju: OPPN).

Območje obravnave se nahaja v osrednjem delu naselja Šmarje pri Jelšah. Na zahodu preko vodotoka meji na območje oskrbovanih stanovanj, na južni in vzhodni strani na redkeje umeščene enostanovanjske stavbe, na severu pa na stavbe javne uprave ter večstanovanjske stavbe. Proti jugu in vzhodu se območje postopoma dviga proti cerkvi Sv. Roka in prehaja v gozd oz. kmetijske površine.

Območje OPPN se nahaja v enotah urejanja prostora z oznako EUP ŠM01 in ŠM03, v podenotah urejanja prostora z oznako podEUP 01/2, 03/2 in 03/4. Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1501/1, 1501/2, 219/4, 219/18, 219/35, 219/36, 219/37, 219/34, vse k.o. Šmarje pri Jelšah (1200). Velikost območja je ca. 0,76 ha.

Z OPPN je predvidena gradnja eno- in večstanovanjskih stavb za stalno ali občasno bivanje (oddaja v najem).

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Komunalno opremo v smislu definicije po ZUreP-3 predstavlja naslednja infrastruktura na območju OPPN:

- prometne površine (rekonstrukcija ceste A) z odvodnjavanjem ter javno razsvetljavo;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN;
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- izgradnja plinovodnega omrežja znotraj območja OPPN.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje), ki je predvideno z OPPN in ki je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Pri tem je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju in priključitev načrtovanih stavb na obstoječe TK omrežje.

V elaboratu ekonomike je zato kot druga gospodarska javna infrastruktura stroškovno ovrednotena le izgradnja elektroenergetskega omrežja na območju OPPN.

Prav tako bo na območju OPPN zgrajena infrastruktura, ki bo v lasti investitorja (gre za interno omrežje, ki jo predstavlja cesta C – interna dostopna pot ter cestni priključki) in bo opredeljena kot priključek. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam in zato v elaboratu ekonomike ni stroškovno ovrednotena.

Območje, za katerega je izdelan OPPN, je sicer delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

Ocena stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je pripravljena s stopnjo natančnosti, kot jo omogoča razpoložljiva dokumentacija. Stroški so ocenjeni na podlagi rešitev infrastrukturnega urejanja, kot so načrtovane z OPPN.

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost znašajo 461.313,30 EUR, **skupaj z zemljišči pa so ocenjeni na 464.167,50 EUR.**

Stroški so ocenjeni s stopnjo natančnosti, kot jo omogočajo razpoložljivi podatki in jih bo v kasnejših fazah potrebno še podrobneje preveriti na podlagi bolj podrobnih in bolj natančnih tehničnih in vsebinskih odločitev. Opozarjamo tudi na upoštevanje višine stroškov za zemljišča za komunalno opremo. Zemljišča so ovrednotena po podatkih iz uradnih podatkov GURS (portal Prostor) za območje OPPN, po ceni 2,84 EUR/m²; opozarjamo, da so podatki za vrednost nepremičnin – zemljišč, ki so vključeni v uradne podatke, v primerjavi s primerljivimi zemljišči v bližini območja obdelave in v sosednjih občinah nesorazmerno nizki in so verjetno posledica neažurnih podatkov o namenski rabi prostora v uradnih evidencah; ne glede na navedeno se po določilih ZUreP-3 nepremičnine vrednotijo po uradnih podatkih, kar je upoštevano tudi v predmetnem elaboratu ekonomike.

Načrtovane prostorske ureditve se lahko izvajajo etapno po posameznih objektih. Za vsako etapo gradnje je treba zagotoviti pripadajočo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo, pri čemer je potrebno upoštevati tudi potrebne odstranitve in prestativte. Posamezna etapa ne sme onemogočati ali spreminjati skupne končne zasnove prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter zunanjih ureditev.

Kot družbena infrastruktura v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oz. potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike za družbeno infrastrukturo pripravljen tako, da prikazuje oceno potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z realizacijo z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev oz. z realizacijo načrtovane stanovanjske gradnje na območju OPPN.

Najprej je zato pripravljena analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture v občini Šmarje pri Jelšah, nato pa so ocenjene dodatne potrebe, izhajajoč iz uporabe novo zgrajenih enostanovanjskih hiš.

Elaborat ekonomike vsebuje tudi presojo možnih načinov zadovoljevanja dodatnih potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Obstoječi vrtec JZ Šmarje pri Jelšah, enota Sonček in Livada ter osnovna šola Šmarje pri Jelšah že sedaj komaj pokrivata potrebe, ki jih imajo prebivalci občine Šmarje pri Jelšah. V kolikor bo prišlo do pomanjkanja prostora v vrtcu ali OŠ, predlagamo naslednji dve možni varianti:

- varianta 1: minimalna varianta ali varianta brez investicije;
- varianta 2: investicija v izgradnjo dodatnih prostorov v vrtcu oz. OŠ.

Ocenjujemo, da bo prav tako zmanjkalo prostora v mreži javnega zdravstva na primarni ravni.

Že za obstoječe število prebivalcev v občini Šmarje pri Jelšah ni zagotovljenih zadostnih kapacitet pokritih in nepokritih športnih objektov.

Zaskrbljujoče je, da se na širšem območju občine Šmarje pri Jelšah pripravljajo novi prostorski akti, s katerimi se načrtujejo nove stanovanjske gradnje, katerih dinamika bo sledila obravnavanemu OPPN. Pričakujemo lahko, da bodo kumulativni vplivi dodatnih gradenj zahtevali tehtni premislek o pravočasnem reševanju problema, t.j. o dograditvi obstoječe ali gradnji nove javne družbene infrastrukture.

1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Med nove instrumente, ki jih je opredelil že Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US) in jih je Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) obdržal, sodi tudi elaborat ekonomike.

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Meseca julija 2019 je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3). S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu prostorskemu načrtu (OPN) ali občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, h kateremu oz. na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN oz. OPPN ocenijo potrebne investicije oz. stroški v najširšem smislu (t.j. negativni primarni in sekundarni učinki) za zagotovitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah pozna in se zaveda posledic svojih odločitev na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo, saj s sprejetjem prostorskega akta sprejema tudi določene obveze v zvezi z njihovim zagotavljanjem.

Podlaga, v kateri so predstavljene opisane posledice načrtovanih prostorskih ureditev, je elaborat ekonomike.

Namen te naloge je izdelava elaborata ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

Ker se z elaboratom ekonomike preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v primeru:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v OPPN načrtovane prostorske ureditve; pri tem je gospodarska javna infrastruktura povzeta iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, posledice načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene izvirno, saj v okviru strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski načrt tovrstne proučitve niso bile izvedene;

- podana ocena investicij ter ocena možnih virov finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje oz. opredelitev posledic na določene vrste infrastrukture, izražena z drugimi primernimi kazalniki;
- predlagana etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

2.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št.199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3); v nadaljevanju: pravilnik.

Temeljno pravno podlago za elaborat ekonomike predstavlja **ZUreP-3**.

Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve vplivajo na vsebino elaborata ekonomike neposredno.

Elaborat ekonomike je opredeljen v 68. členu ZUreP-3 na naslednji način:

1. V postopku priprave OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.
2. Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
3. Minister podrobneje predpiše vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbena infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-3 definira komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-3 določa navedene vsebine na naslednji način:

- **Komunalna oprema** je del gospodarske javne infrastrukture in jo predstavljajo:
 - objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
 - objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
 - javne površine v lasti občine.
- **Druga gospodarska javna infrastruktura** je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta;

- **Družbena infrastruktura** so prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti.

Pravilnik podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter kako se pripravi v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo. Opredeljuje tudi obliko elaborata ekonomike.

2.2. VSEBINSKE PODLAGE

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva in dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno – stanovanjsko sosesko – Logarjeva domačija II., občina Šmarje pri Jelšah, (izdelal AD Arhitekturno delo, Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p., št. projekta 129/23); v nadaljevanju: OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzetih po OPPN.

OPPN je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena.

Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;
- gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov;
- druge vsebine glede na namen in območje, za katero se pripravi OPPN.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Območje obravnave se nahaja v osrednjem delu naselja Šmarje pri Jelšah. Na zahodu preko vodotoka meji na območje oskrbovanih stanovanj, na južni in vzhodni strani na redkeje umeščene enostanovanjske stavbe, na severu pa na stavbe javne uprave ter večstanovanjske stavbe. Proti jugu in vzhodu se območje postopoma dviga proti cerkvi Sv. Roka in prehaja v gozd oz. kmetijske površine.

Območje se na sosednja območja navezuje preko obstoječe prometne mreže. Na sever in vzhod se navezuje na mestno krajevno cesto 407 241 (Lorgerjeva ulica), na zahod na javno pot JP 599021 (Lorgerjeva ulica) in javno pot JP 599022 (Lorgerjeva ulica). Zahodno izven območja teče obstoječi vodotok. V severnem delu območja je obstoječe delno urejeno parkirišče.

Slika 1: Širše območje OPPN

(vir: Atlas okolja)



Območje OPPN se nahaja v enotah urejanja prostora z oznako EUP ŠM01 in ŠM03, v podenotah urejanja prostora z oznako podEUP 01/2, 03/2 in 03/4. Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1501/1, 1501/2, 219/4, 219/18, 219/35, 219/36, 219/37, 219/34, vse k.o. Šmarje pri Jelšah (1200). Velikost območja je ca. 0,76 ha.

Posegi izven območja OPPN so dovoljeni za izgradnjo, prestavitev in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja objektov, predvidenih z OPPN. Za izvedbo navezav na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo so dopustni tudi posegi na zemljišča izven OPPN in sicer:

- priključek na javni fekalni kanal (OKP Rogaška Slatina) po parceli št. 189/5, k.o. Šmarje pri Jelšah,
- uvleka predvidenih kablov NN elektro energetskih vodov po parcelah št. 1504, 219/22, 219/23, 219/24, 219/25 vse k.o. Šmarje pri Jelšah,
- NN kablovod poteka po parcelah št. 979/6, 219/20, 219/4, 216/3 vse k.o. Šmarje pri Jelšah in
- izpust iz meteorne kanalizacija v odprti vodotok

Vsa nova komunalna in druga javna infrastruktura bo navezana na obstoječe primarne komunalne vode.

Predvidena ureditev in stavbe ne bodo vplivali na osenčenje sosednjih objektov in ne bodo poslabševali varnosti pred požarom.

Vrste dopustnih posegov

Na območju OPPN so dopustne gradnje in drugi posegi:

- novogradnja,
- novogradnja na mestu poprej odstranjenega objekta,
- dozidava in nadzidava do maksimalnih gabaritov, določenih z dopustnimi odstopanji,
- rekonstrukcija,
- redno in investicijsko vzdrževanje objektov,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev,
- gradnja pomožnih objektov,
- sprememba namembnosti stavb, skladno z dovoljenimi dejavnostmi, ki jih na podrobnejši namenski rabi dopušča občinski prostorski načrt Občine Šmarje pri Jelšah,
- gradnja objektov in naprav gospodarske infrastrukture,
- prometne ureditve in
- urejanje zunanjih in zelenih površin.

Vrste dopustnih objektov in dejavnosti

Z OPPN je predvidena gradnja eno- in večstanovanjskih stavb za stalno ali občasno bivanje (oddaja v najem).

Namembnost kletne in/ali pritlične etaže večstanovanjskih objektov je lahko poslovna ali delno poslovna, stanovanjska ali delno stanovanjska, garaža ali delno garaža. V primeru poslovne dejavnosti mora ta biti mirna dejavnost, pri čemer je potrebno zagotoviti vse spremljajoče ureditve, ki služijo tej dejavnosti (komunalne, prometne in ostale zunanje ureditve) in sicer:

- trgovina
- nastanitvene dejavnosti
- druge gostinske dejavnosti
- poslovne dejavnosti
- storitvene dejavnosti
- javna uprava
- izobraževanje
- zdravstvo in socialno varstvo
- kulturne in razvedrilne dejavnosti
- športnorekreacijske dejavnosti

- dejavnost članskih organizacij

Vrste dopustnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) s pripadajočo prometno, komunalno in energetske infrastrukturo):

STAVBE:

- 11 Stanovanjske stavbe:
 - o 11100 Enostanovanjske stavbe
 - o 11210 Dvostanovanjske stavbe
 - o 11220 Tri in večstanovanjske stave
 - o 1130 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine
- 12 Nestanovanjske stavbe:
 - o 121 Gostinske stavbe
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
 - 12121 Druge stavbe za kratkotrajno nastanitev
 - o 122 Poslovne in upravne stavbe
 - 12201 Stavbe javne uprave
 - 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
 - 12203 Druge poslovne stavbe
 - o 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
 - o 12420 Garažne stavbe
 - o 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
 - o 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
 - o 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo
 - o 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev

GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI:

- o 211 Ceste
 - 21121 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste
 - 21122 Parkirišča izven vozišča
- o 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- o 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev (ograje, oporni zidovi, škarpe)

Pomožni objekti

Na posameznih gradbenih parcelah je ob osnovnem objektu dopustna gradnja pomožnih objektov. Pomožne objekte je dopustno graditi na gradbeni parceli, na kateri je že izgrajen osnovni objekt oziroma se gradita osnovni in pomožni objekt sočasno. Pomožni objekti so lahko glede na zahtevnost enostavni, nezahtevni ali manj zahtevni.

Pomožni objekt je objekt, ki dopolnjuje funkcijo osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presega ter zaradi njega ne pride do potrebe po dodatnih komunalnih priključkih.

Pomožni objekti, ki so stavbe, se postavijo kot samostojni objekti, ali pa so prislonjeni k osnovnim stavbam in so z njim funkcionalno povezani. Morajo biti pritlične etažnosti in niso namenjene bivanju ali izvajanju dejavnosti.

Dovoljeni so naslednji pomožni objekti: eko otok, pokrita kolesarnica, nadstrešnica za nadkritje zunanjih teras in parkirnih prostorov, urbana oprema, ipd.

Zasnova

Z urbanistično arhitekturno zasnovo območja je določena umestitev stavb, prometnih in zelenih površin ter potrebne komunalne infrastrukture. Urbanistična zasnova izhaja iz obstoječe parcelacije, lastniških razmer, prostorskih danosti ter omejitev. Umestitev objektov se prilagaja obstoječemu terenu in poteku plastnic. Pri umestitvi stavb se upošteva obstoječe vedute na križev pot.

Horizontalni in vertikalni gabariti in lega stavb oz. ureditev so razvidni v grafičnem delu na listu OPPN št. 4 »Arhitektonsko ureditvena situacija in prečni prerezi« in listu št. 5 »Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije«.

Tlorisni in višinski gabariti objektov

Umestitev predvidenih stavb je določena z gradbeno mejo, gabariti, odmiki, dopustno izrabo prostora in pogoji za arhitekturno oblikovanje objektov.

Gradbena meja je črta, ki je načrtovani objekti s svojim najbolj izpostavljenim delom nad terenom ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča. Določena je z zahtevanimi odmiki od parcelnih meja in ostale infrastrukture. Gradbeno mejo lahko presegajo napušči strehe stavbe do 1 m napušča in pomožni objekti.

Okvirni tlorisni gabariti stavb so:

- enostanovanjska stavba ES1: dim. ca. 10.00 x 6.00 m,
- enostanovanjska stavba ES2 – ES6: dim. ca. 9.00 m x 8.00 m,
- večstanovanjska stavba VS1: dim. ca. 30.00 x 8.00 m,
- večstanovanjska stavba VS2: dim. ca. 20.00 x 8.00 m – 12.00 m,
- turistična stavba T1 – T7: dim. ca. 5.00 m x 5.00 m,
- servisna stavba S: dim. ca. 15.00 m x (4.50 m – 8.00 m)

Višinski gabariti stavb (dopustna največja etažnost) so:

- enostanovanjska stavba ES1 – ES6: K+P+1,
- večstanovanjska stavba VS2: K+P+2,
- večstanovanjska stavba VS1: K+P+2,
- turistična stavba T1 – T7: K+P,
- servisna stavba S: K+P

Klet je etaža z vkopano zaledno steno, na nižjem nivoju terena nevkopana. V celoti vkopana klet je lahko tlorisno večja od nadzemnega dela objekta, vendar ob zagotavljanju faktorja zelenih površin.

Največji dovoljeni tlorisni in višinski gabariti enostavnih in nezahtevnih objektov so določeni skladno s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost.

Kota tal pritličja stavb je (v metrih nadmorske višine):

- večstanovanjska stavba VS1: K = 232.40 mnv,
- večstanovanjska stavba VS2: K = 234.70 mnv.

Kota tal dostopa objektov je na spodnji dostopni cesti v etaži kleti, na zgornji dostopni cesti v etaži pritličja (razen servisnega objekta) in je določena okvirno. Natančneje se določi na podlagi projektne dokumentacije dovoznih cest v naklonu oz. zunanje ureditve in je praviloma 20 cm nad koto dovozne ceste.

Arhitekturno oblikovanje objektov

Enostanovanjske stavbe so pravokotnega tlorisa in imajo največ tri etaže, pri čemer je kletna etaža na zaledni strani v celoti vkopana.

Turistične stavbe in servisna stavba imajo glede na zahtevnost objekta eno ali dve etaži, pri čemer je v primeru dveh etaž kletna etaža na zaledni strani v celoti vkopana.

Večstanovanjska stavba VS1 je pravokotnega tlorisa in ima največ štiri etaže. Kletna etaža je dostopna iz zahodne dostopne ceste preko dvorišča – parkirišča in je na zaledni strani v celoti vkopana. Pritlična etaža je lahko dostopna iz vzhodne dostopne ceste preko dvorišča – parkirišča. Nadzemni volumen je vzporeden s plastnicami terena. Pod parkiriščem na nivoju pritličja je možna izvedba podzemne kletne etaže kot nadaljevanje večstanovanjskega objekta.

Večstanovanjska stavba VS2 je prisekanega pravokotnega tlorisa in ima največ štiri etaže, pri čemer je kletna etaža na zaledni strani v celoti vkopana. Nadzemni volumen je vzporeden s plastnicami terena.

Priporoča se uporaba avtohtonih gradiv (les, kamen). Barva fasade mora biti iz spektra svetlih naravnih tonov do temnejših peščenih in zemeljskih tonov. Vsiljive, izstopajoče barve fasad niso dovoljene. Barva fasade mora biti določena v gradbenem dovoljenju. Horizontalna in vertikalna členitev fasad, razmestitev fasadnih odprtín ter oblikovanje drugih fasadnih elementov morajo biti enostavni. Fasadne odprtine morajo biti praviloma pokončne in pravokotne.

Strehe večstanovanjskih objektov so ravne. Strehe enostanovanjskih objektov in turističnih objektov so ravne ali dvokapne v naklonu 30 – 40 stopinj. Strehe objektov enake namembnosti morajo biti med seboj poenotene v naklonu in barvi kritine (zaključena celota), kar se pred začetkom projektiranja posameznega objekta preveri in potrdi urbanističnim mnenjem.. Dopustne so zelene strehe. Na strehah stavb je dopustna namestitev sončnih celic, postavljeni morajo biti vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe.

Izvedba stavb in pomožnih objektov je lahko zidana ali montažna, material ni predpisan.

V večstanovanjskih objektih se parkirna mesta lahko zagotovijo v kletni in pritlični etaži glede na nivo etaže dostopne ceste. V enostanovanjskih objektih se parkirna mesta lahko zagotovijo v kletni etaži objekta.

Pomožni objekti morajo biti izvedeni skladno z oblikovanjem in materiali osnovne stavbe. Postavljeni morajo biti v podrejenem položaju glede na osnovno stavbo na gradbeni parceli.

Zunanje ureditve se izvedejo po načelih sodobnega oblikovanja in se med seboj in z osnovnim objektom oblikovno uskladijo.

Odmiki

Odmiki od parcelnih mej:

- nove stavbe morajo biti odmaknjene od parcelnih meja tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, odmik mora biti najmanj 4,00 m.
- pomožni objekti morajo biti od parcelnih mej odmaknjeni min. 1,50 m, razen sosedske ograje, škarpe in podporni zidovi, ki se lahko gradijo na meji, vendar le, če se lastniki sosednjih zemljišč pisno sporazumejo, sicer morajo biti oddaljeni 0,50 m od parcelne meje.

- višji oporni zidovi naj bodo v odmiku, ki omogoča vzdrževanje le tega in zemljišča pod njim lastniku le tega.

Manjši odmiki od odmkov, navedenih v predhodnem odstavku tega člena, so dovoljeni ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.

Odmiki od gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi, ki urejajo posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture.

Odmik objektov od javnih cest se glede na kategorijo ceste določi v skladu s prometno-tehničnimi predpisi. Odstopanje od teh določil je možno v soglasju z upravljavcem cest ter v primerih, ko je potrebno upoštevati regulacijske črte ali posebne pogoje s področja varstva kulturne dediščine.

Ureditev zunanjih površin

Večstanovanjski stavbi sta lahko medsebojno povezani s parkirišči, peš potmi in zunanjimi urejenimi površinami, območje se v čim večji meri ozeleni. Na odprtih zelenih površinah se umesti urbana oprema, ki mora biti poenotena. Zunanje ureditve in urbana oprema se izvedejo v enotnem načinu oblikovanja, skladno s sodobnim oblikovanjem objektov. Območje namenjeno za kratkotrajno bivanje se poveže z interno servisno potjo, parkirna mesta se uredijo ob dovozni cesti.

Pri ograjevanju parcel je potrebno upoštevati tip, material in višino ograj, ki je značilna za naselje. Praviloma se uporabljajo žive meje ter preproste žične ali lesene ograje. Varovalne in igriščne ograje morajo biti prosojne, neizstopajočih barv. V stanovanjskih območjih višine ograj (razen varovalnih, igriščnih in protihrupnih) ne smejo presegati 1,20 metra. Vstopna in uvozna vrata se ne smejo odpirati proti cesti. V križiščih ograje ne smejo ovirati preglednega trikotnika.

Višinske razlike na zemljišču morajo biti urejene s travnatimi brežinami. Podporni zidovi in škarpe so praviloma dovoljeni le do višine 1,5 metra. Gradnja višjih podpornih zidov, ki pa ne smejo biti višji od 3,0 m, je na podlagi geomehanske preveritve možna, kjer zaradi terenskih razmer ni možna drugačna izvedba. Podporne zidove s prerezo terena je potrebno prikazati v grafičnih prikazih DGD dokumentacije. Škarpe in podporni zidovi morajo biti arhitekturno oblikovani oziroma obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni, pri čemer je potrebno upoštevati kakovostne principe gradnje in oblikovanja, ki so značilni za posamezno območje.

Ostale površine se zatravijo in zasadijo z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Sajenje invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst je prepovedano. Rastline se sadijo tako, da ne ovirajo dostopa do javne infrastrukture. Drevesa morajo biti srednje do velika (končna višina drevesa najmanj 10m). Pritlikave in okrasne grmovnice se predvidijo samo kot dopolnitev zasaditve iz visoke drevnine. Med javno potjo 599022 in vodotokom naj se zasadi drevored.

Za ureditev zunanjih površin večstanovanjskih objektov se izdela načrt krajinske arhitekture v DGD dokumentaciji.

Dopustna izraba prostora

Dopustna izraba prostora je določena s faktorjem zazidanosti parcele FZ in faktorjem zelenih površin ZP.

Faktor zazidanosti parcele (FZ) je do 0,4 in označuje razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele, v zazidano površino se šteje površina vseh stavb in pripadajočih pomožnih objektov, ki so stavbe na gradbeni parceli.

Faktor zelenih površin (ZP) znaša min. 20% in označuje razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu ter celotno površino gradbene parcele.

Načrtovane prostorske ureditve so podrobneje predstavljene na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

20



4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve

Pravilnik zahteva, da se s OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, načrtovana z OPPN, služi načrtovani prostorski ureditvi. Zato komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ni razdeljena v dve skupini, kot zahteva pravilnik.

4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

Splošni pogoji za potek in gradnjo prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture na območju OPPN so:

- pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati vse pogoje, smernice in mnenja k OPPN,
- pred predvideno gradnjo je treba zakoličiti obstoječo komunalno, energetsko in komunikacijsko infrastrukturo na kraju samem,
- trase komunalnih, energetskih, komunikacijskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih in grajenih struktur,
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukturnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega infrastrukturnega voda po izdelavi idejnih rešitev za to območje,
- obstoječe infrastrukturne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov,
- dopušča se uporaba alternativnih virov energije za energetsko oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje,
- trase komunalnih vodov morajo obvezno omogočati izvedbo zasaditve z drevesi (obcestni drevored, visoka drevesa na parkiriščih).

4.1.2.1. Prometna ureditev

Območje OPPN se nahaja na stičišču mestne krajevne ceste 407241 ter javnih poti 599021 in 599022. Za vse posege v območju varovalnih pasov je potrebno pridobiti mnenje upravljavca k projektni dokumentaciji.

Glavni dostop do območja OPPN je iz severa (**dostop SEVER**), kjer se križajo mestna krajevna cesta MKC 407241 in dve javni poti JP 599022 in JP 590021 (vse Lorgerjeva ulica). Križišče se preuredi v dve urejeni ločeni križišči s prednostno cesto. Ločena uvoza omogočata varno vključevanje vozil v prometne tokove.

Obstoječa javna pot JP 599022 (Lorgerjeva ulica) – **cesta a**, ki teče po zahodni strani območja OPPN, se rekonstruira tako, da omogoča dvosmerni promet ter souporabo koles in peš prometa. Nanjo je predvidena izvedba hišnih priključkov posameznih enostanovanjskih stavb v južnem delu poti in obeh večstanovanjskih stavb v severnem delu poti.

Obstoječa javna pot JP 599021 (Lorgerjeva ulica) – **cesta b**, ki teče po vzhodni strani območja OPPN, se ohranja. Predvidena je izvedba dveh novih cestnih priključkov nanjo – preko **dostopa VZHOD** se na cesto b navezuje novo parkirišče večstanovanjskih stavb, preko **dostopa JUG** se na cesto b navezuje

nova cesta c – interna dostopna/servisna pot do turističnih in servisnih stavb, cesta C je v prvem delu trase širša in je namenjena dostavi ter služi tudi kot dostop do EKO otoka in obračališče za komunalna/smetarska vozila, v nadaljevanju ožji del ceste služi kot servisni dostop do posameznih hišic, ožji del ceste se lahko izvede tudi kot utrjena povozna površina s travnatimi tlakovci.

Cesta a ima naslednji karakteristični profil:

- asfaltirano vozišče širine 4,00 m z max. vzdolžnim 6 % naklonom in max 4.00% prečnim sklonom.
- obojestranska bankina 0,50 m
- v neposredni bližini stavbe obojestransko obrobničena
- enostranski drevored med območjem strugo mimobežnega potoka in cesto.

Cesta c – interna dostopna/servisna pot ima naslednja karakteristična profila:

- dostopni del/obračališče:
 - o asfaltirano vozišče širine 4,00 m z max. vzdolžnim 12 % naklonom in max. 4.00% prečnim sklonom.
 - o enostranska bankina 0,50 m
- servisni del:
 - o asfaltirano / utrjeno vozišče širine 2,00 m z max. vzdolžnim 12 % naklonom in max. 4.00% prečnim sklonom.
 - o enostranska bankina 0,50 m
 - o v neposredni bližini stavbe obojestransko obrobničena.

Prečni profili cest in poti so med 2,5% in 4.0%.

Pri načrtovanju, gradnji, obratovanju in vzdrževanju cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo načrtovanje cest. Ureja se skladno z zahtevami upravljalca cest. Ustrezno se uredijo prometno tehnični elementi cestnega priključka na občinsko cesto ter uredijo ustrezni zavijalni radiji, skladno s področno zakonodajo.

Meteorna in druga odpadna voda s parcel in cestnega priključka ne sme pritekati na občinsko cesto ali na njej celo zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje državne ali občinske ceste in njenega cestnega telesa.

Zaradi oviranja prometa na občinski cesti vsled tehnologije izvajanja del si mora investitor oz. izvajalec del skladno z določbami zakonodaje o cestah pridobiti odločbo za delno zaporo ceste od upravljalca ceste, na osnovi vloge inčasne prometne ureditve za čas izvajanja del. Promet na cesti je dolžan odgovorni izvajalec del v času izvedbe zavarovati z ustrezno cestno – prometno signalizacijo v smislu določil zakonodaje s področja signalizacije in zapor. Postavi in vzdržuje jo za to usposobljeno, registrirano in pooblaščen podjetje na stroške investitorja – koncesionar vzdrževanja državne ali občinske ceste.

Pri načrtovanju je potrebno:

- zagotoviti varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu in skladnost državnih cest z drugimi posegi in z okoljem, skozi katerega državne ceste potekajo,
- zagotoviti opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa
- zagotoviti usklajenost načrtovanja z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove gradnje,
- zagotoviti, da s predlaganim posegom v varovalnem pasu občinske ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oz. nemoteno redno vzdrževanje državne ceste.

Na celotnem območju je predvidena ustrezna vertikalna in horizontalna signalizacija skladno z zakonodajo s področja prometne signalizacije in prometne opreme na cestah.

Cestno omrežje omogoča dostop intervencijskim in dostavnim vozilom.

Parkirne površine

Parkiranje se zagotovi znotraj gradbene parcele.

Za enostanovanjsko stavbo se zagotovi minimalno 2 parkirni mesti / enoto. Za večstanovanjske stavbe se zagotovi minimalno 2,5 parkirnega mesta / stanovanje, za dejavnosti velja parkirni normativ iz OPN-ja.

Posamezna enostanovanjska stavba ima znotraj gradbene parcele zagotovljeni dve parkirni mesti v okviru lastne parcele. Večstanovanjska stavba VS1 ima zagotovljenih 23 PM, VS2 pa 22 parkirnih mest. Turistični objekti na svojih gradbenih parcelah nimajo parkirnih mest, parkiranje je omogočeno ob obstoječi cesti b, pri čemer je zagotovljeno 1 parkirno mesto / enoto., kar se lahko zagotovi na strehi servisnega objekta.

V kolikor kapacitete parkirišč ob večstanovanjskih stavbah presegajo parkirne potrebe, se presežne kapacitete lahko namenijo za parkiranje sosednjih stavb ali za oddajo.

Kadar na parceli, namenjeni gradnji, ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah v njegovi lasti, pod pogojem, da je omogočena njihova trajna uporaba. Pri stanovanjskih stavbah je te površine potrebno zagotoviti v oddaljenosti največ 200 m od stavbe, ki ji služijo.

Natančno število parkirnih mest se določi v projektni dokumentaciji, pri čemer je potrebno upoštevati določilo prejšnjega odstavka.

Parkirišča ob večstanovanjskih objektih se oblikuje tako, da se ob robovih in vmesnih pasovih zasadi drevesa, ki zagotavljajo ustrezno osenčenje parkirnih površin. Na vsaka štiri parkirna mesta je potrebno zasaditi vsaj eno funkcionalno drevo.

4.1.2.2. Vodovodno omrežje

V neposredni bližini izven območja OPPN poteka obstoječe javno vodovodno omrežje PE HD DN 90 v upravljanju OKP Rogaška Slatina.

Za oskrbo stanovanjske soseske z vodo se za obravnavano območje dogradi nov vodovodni sistem, ki se na severu (na zemljiški parceli št. 214/5, k.o. Šmarje pri Jelšah) priključi na obstoječe vodovodno omrežje.

Na mestu priključitve je oskrbovalni tlak v vodovodnem omrežju praviloma od 1,50 do 6,00 bar. V posebnih pogojih in v posameznih primerih so navedene vrednosti lahko tudi drugačne. V primerih,

ko je tlak na mestu priključitve izven meje normale (1,5 do 6,0 bar), je potrebno tlake v internem vodovodnem omrežju ustrezno korigirati.

Ko tlak v omrežju presega 6,0 bar je potrebno vgraditi napravo za znižanje tlaka (reducirni ventil). V primeru, ko je tlak v omrežju manjši od 1,5 bar, je potrebno za obračunskim vodomermom vgraditi napravo za dvig tlaka. Naprave za zvišanje ali zniževanje tlaka so del interne – uporabnikove vodovodne napeljave in se izvedejo na stroške investitorja.

Projektant mora v projektu za vsako stanovanjsko enoto in objekte za turistične namene posebej predvideti svoj vodomerm, ki mora biti nameščen v vodomernem jašku. Pri priključkih velikosti do 2" se vodomerm vgradi zunaj objekta v toplotno izoliran vodomerni jašek, kot je predpisano v Tehničnem pravilniku o javnem vodovodu (OKP Rogaška Slatina d.o.o., junij 2019). Jašek mora biti primerno odvodnjen in zaščiten proti zmrzovanju.

Pri priključkih velikosti nad 2" in pri priključkih premera več kot 2" se vodomerm lahko vgradi v armiranobetonski jašek, kot je predpisano v Tehničnem pravilniku o javnem vodovodu (OKP Rogaška Slatina d.o.o., junij 2019). V primeru, ko se jašek nahaja na območju povoznih površin, mora biti jašek opremljen s povoznim pokrovom. Vodomerni jašek mora biti lociran na vedno dostopnem mestu (nezaklenjen in izven ograje) upravljalcu javnega vodovoda OKP Rogaška Slatina d.o.o..

V večstanovanjskih oz. poslovno-stanovanjskih objektih je potrebno predvideti za vsako enoto (stanovanjske enote, poslovne enote, skupni prostor in sanitarno toplo vodo) svoj vodomerm po navodilih upravljalca, preko katerega se bo merila in obračunavala poraba vode. Vodomeri morajo biti vgrajeni zunaj objekta v armiranobetonskem jašku ustreznih dimenzij, ki mora biti primerno odvodnjen in zaščiten pred zmrzaljo. Na krovni plošči jaška mora biti montažna odprtina s kompozitnim pokrovom 80x80 cm. Prav tako mora jašek v povoznih površinah biti opremljen s povoznim pokrovom.

Investitorju ni dovoljeno na trasi izvedenega vodovodnega priključka graditi podzemnega ali nadzemnega objekta, saditi dreves ali drugih trajnih nasadov ter postavljati škarp, ograje ali drogovi.

Velikost priključka z vodomeri se dimenzionira glede na predvideno porabo pitne in požarne vode, kar se podrobneje opredeli v projektni dokumentaciji.

4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje

Na območju soseske ni javne meteorne kanalizacije.

Predvideno kanalizacijsko omrežje se izvede v ločenem sistemu (ločeno odvajanje meteornih in fekalnih voda).

Odvajanje padavinskih voda je predvideno preko požiralnikov, peskolovov in revizijskih jaškov v zadrževalnik skladno s pogoji Geološko geotehničnega o preiskavah tal, ki ga je izdelalo podjetje Geo Svet Ana Marinc s.p., Cesta na Ostrožno 85, 3000 Celje in hidrološko-hidravlične analize o preiskavah tal za gradnjo poslovnih stanovanjske soseske – Logarjeva domačija II., ki ga je izdelalo podjetje HIDROSVET d.o.o., Projektiranje in tehnično svetovanje, Kidričeva ulica 25, 3000 Celje. Odvajanje padavinskih voda iz predvidene rekonstruirane ceste in servisne poti se uredi tako, da le-te ne pritekajo na občinsko ali državno cesto, na njej ne zastajajo ali jo prehajajo. Predvideno je

zadrževanje vode z ustreznimi skloni, robniki in ustrezno dimenzioniranim zadrževalnim bazenom za vsak posamičen objekt. Pri načrtovanju, odvajanju in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda znotraj območja obravnave.

Glede na sestavo preperine in morfologije terena je na obravnavanem območju nesmiselno izvajati klasične ponikovalnice za odtok meteornih in drenažnih vod.

Na globini zemeljskega planuma vseh predvidenih objektov ter v zaledju morebitnih podpornih objektov, bo potrebno izvesti kvalitetno obodno drenažo. Odvod drenažnih in meteornih vod z objektov in okolice bo potrebno speljati v bližnji meteorni odvodnik ali meteorno kanalizacijo.

Pred priključitvijo posameznih objektov je potrebno pridobiti soglasje za priključitev pri izvajalcu javne službe odvajanja in čiščenja odpadne vode.

Za odvajanje komunalne odpadne vode iz soseske je potrebno najprej zgraditi sekundarni kanalizacijski cevovod, ki se bo navezal na obstoječo javno fekalno kanalizacijo PVC DN 200, ki je priključena na Čistilno napravo Šmarje pri Jelšah. Priključitev na fekalno kanalizacijo bo mogoča v revizijski jašek RJ na parceli št. 189/5, k.o. Šmarje pri Jelšah, ki ga določajo približne ETRS koordinate E=540011,25; N=121030,19.

Za vsako gradbeno parcelo je potrebno predvideti odcepe in priključitve ob robu parcele.

Pri kanalizaciji meteornega oz. padavinskega tipa je obvezno potrebno predvideti ustrezno dimenzioniran zadrževalnik oz. predvideti pri vsakem objektu ustrezen zadrževalnik pred izpustom.

Sekundarni cevovodi, kakor tudi kanalizacijski priključki posameznih objektov, morajo biti obdelani v projektni dokumentaciji.

Interni kanalizacijski priključki se izvedejo iz plastičnih cevi premera najmanj DN 160 mm, z minimalnim 1% padcem. Maksimalni padec interne kanalizacije naj ne presega 6%. V bližini objekta se vgradi revizijski jašek, da se omogoči neovirano vzdrževanje interne kanalizacije v objektu. Na lomih kanalizacijskega priključka se prav tako vgradijo revizijski jaški. Revizijski jaški na internem kanalizacijskem priključku za stanovanjske objekte naj bodo dimenzij DN 800 mm, pri vgradnji kanalizacijskega priključka na manjši globini pa minimalne dimenzije DN 600 mm.

Priključitev na javni kanal nadzoruje upravljalec kanalizacije OKP Rogaška Slatina d.o.o. (na stroške investitorja). Priključitev na javni kanal se izvede preko revizijskega jaška z navrtavo. Navrtavo na revizijski jašek lahko izvede samo upravljalec javnega kanalizacijskega omrežja na stroške investitorja.

V dokumentaciji je potrebno predvideti prilagoditev revizijskih jaškov na novo niveleto terena in vozila oz. parkirišča. Revizijski jaški morajo biti opremljeni s pokrovi za težko prometno obremenitev.

Vsi revizijski jaški morajo biti dostopni za potrebe rednega vzdrževanja v času gradnje in po gradnji.

Za celotno traso sekundarne kanalizacije in kanalizacijskega priključka do priključenega jaška si mora investitor pridobiti služnosti lastnikov parcel.

4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje

V območju predvidenih ureditev v skladu z osnutkom predloga OPPN se nahajajo obstoječi električni energetski vodi in naprave ki jih je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnih pasov.

- obstoječi NN 1 kV podzemni el. en. vod I03: Šmarje
- obstoječi SN podzemni 20 kV vod DV Podplat: D27
- KB75C: Tp Šmarje - TP Šmarje dom upokojencev
- obstoječa kabelska kanalizacija

Prej navedeni el. en. podzemni vod je potrebno pred pričetkom gradnje preurediti oziroma prestaviti v smislu izvedbe novega NN podzemnega el. en. voda iz predvidene infrastrukture v območju OPPN do tč. A. Z izvedbo prej navedenega novega el. en. voda se lahko obstoječi NN podzemni vod met tč. A in B opusti.

Za potrebe oskrbe območja OPPN z električno energijo je izdelan »Idejni projekt ureditve elektroenergetskih vodov na obravnavanem območju OPPN« (izdelal Elektro Celje, d.d., oktober 2023, št. projekta 170/23, faza IDP), ki je osnova za izdelavo projektne dokumentacije.

Po podatkih vlagatelja se za napajanje predvidenih objektov v območju OPPN V skupnem seštevku se za napajanje predvidenih objektov v območju OPPN predvideva cca. 345 kW priključne moči (s korekcijskim faktorjem v skladu z študijo "Kriteriji za načrtovanje NN omrežja" EIMV cca. 220 kW). Napajanje za predvidene objekte se izvede iz TP Šmarje Dom upokojencev. Za napajanje se izvedejo 3 NN kablovodi. Za predvidena večstanovanjska objekta (VS1 in VS2) se za vsakega izvede posebej izvod iz TP Šmarje Dom upokojencev. Za napajanje enostanovanjskih objektov (ES1 – ES6) in manjših turističnih objektov (T1 – T7) se iz TP v predvideno in obstoječo elektro kabelsko kanalizacijo do PS-RO1 predvidoma uvleče NN kabel tip, NA2XY-J 4 × 240 mm², 1 kV. Iz te razdelilne omarice se izvedejo odcepi do posamičnih enostanovanjskih objektov (ES1 – ES6) in odcep do prostostoječe priključno merilne omarice PS-PMO (T1–T7), v kateri se izvede merilno mesto za predvidene manjše turistične objekte T1 – T7 (vsak predvidene moči 8 kW).

Vsi predvideni kablovodi se uvlečejo v novo zgrajeno in delno v obstoječo elektro kabelsko kanalizacijo, zaradi večjih mehanskih obremenitev na območju tras predvidenih kablovodov.

Za kasnejšo uvleko dodatnih kablov se na glavnih trasah NN kablovodov predvidijo rezervne cevi elektro kabelske kanalizacije. Na daljših odsekih in odcepih se zaradi lažje uvleke kablov postavijo elektro kabelski jaški ustreznih dimenzij.

Postavitev kakršne koli ograje v območju varovalnega pasu SN in NN podzemnih el. en. vodov je nedopustna.

Gradnja objektov vključno z zunanjo ureditvijo v varovalnem pasu podzemnih električnih vodov ni dopustna, odmiki morajo biti minimalno 1 m od srednje napetostnega elektro energetskega voda. Kakršnakoli zasaditev dreves, grmičevja, žive meje ali podobnega je možna v minimalni oddaljenosti debela od trase nizkonapetostnega električnega podzemnega voda 2,5 m, s tem, da je električne podzemne vode potrebno položiti v zaščitno cev ϕ 160 mm. Cev mora biti glede na os drevesa oz. na vsako stran osi tako dolga, kot se predvideva razrast koreninskega sistema. Postavitev kakršnekoli ograje v območju varovalnih pasov srednje napetostnih in nizkonapetostnih električnih podzemnih vodov ni dopustna.

Pri gradnji objektov v varovanem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolnjevati zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa in zahteve zakonodaje s področja pogoje in

omejitev gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij.

Pri delih v bližini el. vodov in naprav bo potrebno upoštevati varnostne in tehnične predpise.

V fazi nadaljnjega načrtovanja in pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za predvidene objekte si mora investitor pridobiti od Elektra Celje, d.d. projektne pogoje in soglasja k projektu. Pred priključitvijo objektov na distribucijsko omrežje si mora investitor pridobiti soglasje za priključitev na distribucijsko omrežje.

4.1.2.5. Omrežje elektronskih komunikacij – TK

Na območju OPPN se nahaja obstoječe telekomunikacijsko omrežje (v nadaljevanju TK omrežje) v upravljanju Telekom Slovenije d.d..

Glede na pozidavo oziroma komunalno ureditev je potrebno TK kable ustrezno zaščititi, položiti rezervne cevi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih predstavnika Telekom Slovenija d.d..

Priključno mesto na obstoječe TK omrežje je predvideno na parceli št. 1501/2 k.o. Šmarje pri Jelšah.

Predvidena je prestavitev obstoječega TK voda na parceli 219/4, na mestu predvidene gradnje večstanovanjskega objekta

Za priključitev novih objektov na obstoječe TK omrežje Telekom Slovenije d.d. je potrebno v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d. predvideti in vrisati idejne trase TK vodov in TK kanalizacije v idejno dokumentacijo.

Vrsta prenosnega medija (baker, optika), mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike TK omrežja se določijo glede na potrebe in možnosti v projektnih pogojih v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d..

Za trase novih telekomunikacijskih vodov, ki bodo omogočali sprejem televizijskih programov v klasični in HD kakovosti, dostop do interneta, klasične in IP telefone ter tudi izgradnjo najetih, privatnih in informacijsko-komunikacijskih omrežij (varnostne kamere, daljinski nadzor...), brezžične dostopne tehnologije (Wi-Fi), naj se v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d. predvidi zgraditev kabske kanalizacije s PE-HD cevmi premera 50.

4.1.2.6. Zunanja razsvetljava

Predvidena rekonstruirana Lokalna javna pot 599021 se opremi z enotnim sistemom javne razsvetljave. Dostopne ceste in hodniki za pešce morajo praviloma biti opremljeni z nizkimi uličnimi svetilkami, glavne ulice in ceste pa z visokimi.

Poslovne dele kleti in pritličij večstanovanjskih stavb se lahko ambientalno osvetli.

Razsvetljava mora ustrezati določilom predpisov, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja in zmanjševanje porabe električne energije.

4.1.2.7. Plinovodno omrežje

Na obravnavanem območju poteka obstoječi plinovod v upravljanju PETROL, Slovenska energetska družba d.d., Ljubljana

Za ogrevanje predvidenih stavb se kot vir energije lahko predvideva plin ali obnovljivi viri energije ali energija, proizvedena na način učinkovite rabe energije.

Priključitev objektov in izvedba grafično prikazanih koridorjev na plinovodno omrežje ni obvezujoča.

V bližini območja OPPN je že zgrajeno plinovodno omrežje in na parc. št. 219/18 k.o. Šmarje pri Jelšah je tudi že puščen odcep PE 32 (4 bar). Predvidi se lahko novo plinovodno omrežje, ki se poveže z obstoječim. Glede na lokacijo bodočih objektov so možni tudi drugi koridorji.

Glede na gradnjo objektov se lahko predvidi etapnost gradnje plinovodnega omrežja.

Pri projektiranju nove komunalne infrastrukture za omenjeno območje je potrebno upoštevati predpisane odmike med plinovodom in drugimi komunalnimi vodi.

Vsi novi objekti se lahko priključijo na omrežje zemeljskega plina.

Plin se lahko uporablja za kuhanje, ogrevanje, pripravo tople sanitarne vode, tehnologijo in hlajenje.

4.1.2.8. Ogrevanje in učinkovita raba energije

Za ogrevanje predvidenih stavb se kot vir energije predvideva plin ali obnovljivi viri energije – OVE (sončni kolektorji na stavbah, lesna biomasa) ali energija, proizvedena na način učinkovite rabe energije (URE). Toplotne črpalke naj bodo locirane na vizualno neizpostavljenih mestih z ustreznim odmikov od sosednjih parcel.

Pri projektiranju in gradnji novih objektov se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije.

Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je prikazana na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

31



4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike

Komunalno opremo v smislu definicije po ZUreP-3 predstavlja naslednja prej opisana infrastruktura na območju OPPN:

- prometne površine (rekonstrukcija ceste A) z odvodnjavanjem ter javno razsvetljavo;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN;
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- izgradnja plinovodnega omrežja znotraj območja OPPN.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje), ki je predvideno z OPPN in ki je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Pri tem je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju in priključitev načrtovanih stavb na obstoječe TK omrežje.

V elaboratu ekonomike je zato kot druga gospodarska javna infrastruktura stroškovno ovrednotena le izgradnja elektroenergetskega omrežja na območju OPPN.

Prav tako bo na območju OPPN zgrajena infrastruktura, ki bo v lasti investitorja (gre za interno omrežje, ki jo predstavlja cesta C – interna dostopna pot ter cestni priključki) in bo opredeljena kot priključek. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam in zato v elaboratu ekonomike ni stroškovno ovrednotena.

4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Pravilnik določa, kako se ocenijo stroški investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer v primeru, ko se ocenjujejo za OPPN in v primeru, ko se ocenjujejo za občinski prostorski načrt (OPN). Opredeljeno je, da se ocena stroškov za obe vrsti prostorskih aktov povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, pripravljenih za OPPN ali OPN.

Ker so za pripravo OPPN ustrezne strokovne podlage, še posebej za načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, le redko zagotovljene ali so izdelane le delno oz. nepopolno, določa pravilnik, da v takem primeru za OPPN stroške komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture oceni pripravljavec ali izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot je načrtovana z OPPN.

Ker v času priprave in sprejemanja OPPN strokovne podlage z oceno stroškov investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo niso bile na voljo, so stroški v nadaljevanju ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN, t.j. na način, kot je omogočen s četrtem odstavkom 6. člena pravilnika.

Upošteevane so naslednje strokovne odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz OPPN;
- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov na terenu ob konkretnih gradnjah;
- v izračunu so upoštevani stroški za različne vrste dokumentacije v višini 4 % od gradbenih stroškov;

- v izračunu so upoštevani stroški za nadzor v višini 1,5 % od gradbenih stroškov ter stroški za zagotavljanje varstva pri delu v višini 1 % od gradbenih stroškov;
- zemljišča za ceste so preračunana z upoštevanjem cene na m² iz uradnih podatkov GURS (portal Prostor) za območje OPPN; vrednotena so po ceni 2,84 EUR/m²; **opozarjamo**, da so podatki za vrednost nepremičnin – zemljišč, ki so vključeni v uradne podatke, v primerjavi s primerljivimi zemljišči v okolici območja obravnave in v sosednjih občinah nesorazmerno nizki in so verjetno posledica neažurnih podatkov o namenski rabi prostora v uradnih evidencah; ne glede na navedeno se po določilih ZUreP-2 nepremičnine vrednotijo po uradnih podatkih, kar je upoštevano tudi v predmetnem elaboratu ekonomike.
- stroški za zemljišča so pripisani k stroškom za ceste in integrirajo stroške za zemljišča za druge vrste infrastrukture, saj je le-ta v celoti predvidena po zemljiščih načrtovanih prometnic.

Podrobni izračuni so na voljo v arhivu izdelovalca elaborata ekonomike.

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR) in veljajo na dan 30. 11. 2024.

Ocenjeni stroški za posamezne vrste načrtovane komunalne opreme na območju OPPN po elaboratu ekonomike znašajo:

Tabela 1: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme na območju OPPN

v EUR

Vrsta komunalne opreme	Prometne površine z odvodnjavanjem ter javno razsvetljavo	Javna kanalizacija	Javni vodovod	Plinovodno omrežje	SKUPAJ
Vrsta stroška					
Gradbeni stroški	209.070,00	64.400,00	57.000,00	46.350,00	376.820,00
Projektna, druga dokumentacija	8.362,80	2.576,00	2.280,00	1.854,00	15.072,80
Nadzor	3.136,05	966,00	855,00	695,25	5.652,30
Varstvo pri delu	2.090,70	644,00	570,00	463,50	3.768,20
Zemljišča	2.854,20				2.854,20
STROŠKI SKUPAJ	225.513,75	68.586,00	60.705,00	49.362,75	404.167,50
Struktura stroškov, v %	55,79	16,98	15,02	12,21	100

Pravilnik omogoča, da se v primeru priprave OPN, če ni na voljo ocene stroškov načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz strokovnih podlag, stroški ocenijo po Prilogi 1 (Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča) k pravilniku.

Kot opredeljuje pravilnik, za OPPN načina ocenjevanja stroškov po Prilogi 1 ni mogoče uporabiti. Zato je bilo treba stroške oceniti z relativno visoko stopnjo tveganja, in sicer na podlagi rešitev iz OPPN.

Poleg stroškov komunalne opreme se na območju OPPN pojavijo tudi **stroški druge gospodarske javne infrastrukture**.

Že v točki 4.1.3. smo opredelili vrste druge gospodarske javne infrastrukture, ki je predvidena z OPPN. Ugotovili smo, da je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja.

Stroški za ureditev elektroenergetskega omrežja so ocenjeni po izdelanih strokovnih podlagah Elektra Celje d.d., številka projekta 170/23, oktober 2023. Ocenjeni so na **60.000,00 EUR** brez stroškov DDV.

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost so razvidni iz tabele:

Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN

Vrsta gospodarske javne infrastrukture	Stroški, V EUR
Gradbeni stroški	376.820,00
Projektna, druga dokumentacija	15.072,80
Nadzor	5.652,30
Varstvo pri delu	3.768,20
Zemljišča	2.854,20
<i>Komunalna oprema skupaj</i>	<i>404.167,50</i>
<i>Druga gospodarska javna infrastruktura</i>	<i>60.000,00</i>
SKUPAJ OCENJENI STROŠKI	464.167,50

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost znašajo 461.313,30 EUR, **skupaj z zemljišči pa so ocenjeni na 464.167,50 EUR.**

4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Po ZUreP-3 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 167. člen ZUreP-3 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oz. občino.

Za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, načrtovane z OPPN, se zagotovijo finančni viri izven občinskega proračuna; **komunalno opremo bodo zgradili zasebni investitorji** po pogodbi o opremljanju.

V sodelovanju z nosilci ustreznih gospodarskih javnih služb, s katerimi opredeli rokovne in finančne obveznosti ter druge medsebojne obveznosti in pravice, **zagotovijo investitorji tudi gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture**, ki ni komunalna oprema.

4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Načrtovane prostorske ureditve se lahko izvajajo etapno po posameznih objektih. Za vsako etapo gradnje je treba zagotoviti pripadajočo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo, pri čemer je potrebno upoštevati tudi potrebne odstranitve in prestavitve. Posamezna etapa ne sme onemogočati ali spreminjati skupne končne zasnove prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter zunanjih ureditev.

Gradnja notranje mreže GJI lahko poteka v fazah.

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE V OBČINI ŠMARJE PRI JELŠAH

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oz. potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike za družbeno infrastrukturo pripravljen tako, da prikazuje oceno potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z realizacijo z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev oz. z realizacijo načrtovane stanovanjske gradnje.

Zato je najprej pripravljena analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture, nato pa so ocenjene dodatne potrebe, izhajajoče iz uporabe novo zgrajenih stanovanj na območju OPPN.

V analizi stanja obstoječe družbene infrastrukture so po posamezni vrsti družbene infrastrukture glede na razpoložljive podatke obravnavane naslednje vsebine:

- demografski podatki prebivalstva občine Šmarje pri Jelšah,
- obstoj in lokacija družbene infrastrukture.

5.1.1. Demografski podatki o prebivalstvu v občini Šmarje pri Jelšah

Občina Šmarje pri Jelšah je del savinjske statistične regije. Meri 108 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 62. mesto.

Statistični podatki za leto 2022 kažejo naslednjo sliko (*vir: STAT, december 2024*):

- Sredi leta 2022 je imela občina približno 10.390 prebivalcev (približno 5.230 moških in 5.170 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 53. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 97 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).
- Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -1,1 (v Sloveniji -2,3). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000

prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 15,2. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 14,1 (v Sloveniji 4,6).

- Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 126 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino nižja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 142). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju počasneje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v petih (Črna na Koroškem, Dobrovnik/Dobronak, Jezersko in Mislinja), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.
- V občini je delovalo 8 vrtcev, obiskovalo pa jih je 413 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 83 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (82 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2022/2023 izobraževalo približno 980 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 450 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 39 študentov in 8 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 38 študentov in 8 diplomantov.

V tabeli v nadaljevanju so prikazani demografski podatki za občino Šmarje pri Jelšah za časovno vrsto od leta 2014 do leta 2023:

Tabela 3: Osnovni demografski podatki za občino Šmarje pri Jelšah za obdobje 2014- 2023

(vir podatkov: SiStat, december 2024)

Leto	Število prebivalcev	Indeks rasti	Otroci stari 0-5 let	Indeks rasti	Otroci stari 6-15 let	Indeks rasti
2014	10.239	1,00	746	1,00	1.091	1,00
2015	10.239	1,00	734	0,98	1.119	1,02
2016	10.259	1,00	697	0,93	1.138	1,04
2017	10.285	1,00	666	0,89	1.158	1,06
2018	10.272	1,00	625	0,83	1.185	1,08
2019	10.278	1,00	608	0,81	1.193	1,09
2020	10.243	1,00	587	0,78	1.194	1,09
2021	10.378	1,01	591	0,79	1.224	1,12
2022	10.394	1,01	590	0,79	1.199	1,09
2023	10.544	1,02	584	0,78	1.222	1,12

Iz tabele je razviden (pozitiven) demografski trend v občini Šmarje pri Jelšah:

- na dan 31. 12. 2014 je v občini živel 10.239 prebivalcev,
- na dan 31. 12. 2023 je v občini živel 10.544 prebivalcev ali 305 več kot pred desetimi leti.

V obdobju med decembrom 2014 in decembrom 2023 se je število prebivalcev povečalo za 305 oz. 2 %. Število otrok v starosti od 0 do 5 let se je zmanjšalo za 162 oziroma za 22 %. Število otrok v starosti od 6 do 15 let se je povečalo za 131 oziroma za 12 %.

5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v občini Šmarje pri Jelšah

5.1.2.1. Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja

Predšolsko vzgojo v vrtcih izvajajo javni in zasebni vrtci. V vrtce se vključujejo otroci od enega leta starosti do vstopa v šolo. Predšolska vzgoja ni obvezna. Zagotavljanje predšolske vzgoje je ena izmed temeljnih nalog občine, zato vrtce ustanavljajo in financirajo občine.

Osnovnošolsko izobraževanje izvajajo osnovne šole, osnovne šole s prilagojenim programom, glasbene šole ter zavodi za vzgojo in izobraževanje otrok s posebnimi potrebami. Za gradnjo in načrtovanje osnovnošolskega prostora veljajo različni normativi za gradnjo tovrstnih objektov, poleg omenjenih pa obstajajo še smernice, ki jih je izdalo pristojno ministrstvo. Potrebne površine šolskega zemljišča, ki ga sestavljajo zemljišče šolske stavbe, gospodarsko dvorišče, šolsko dvorišče z igriščem, šolski vrt, dostopi in zelene-parkovne površine ter športna igrišča, so opredeljena glede na število učencev in število oddelkov.

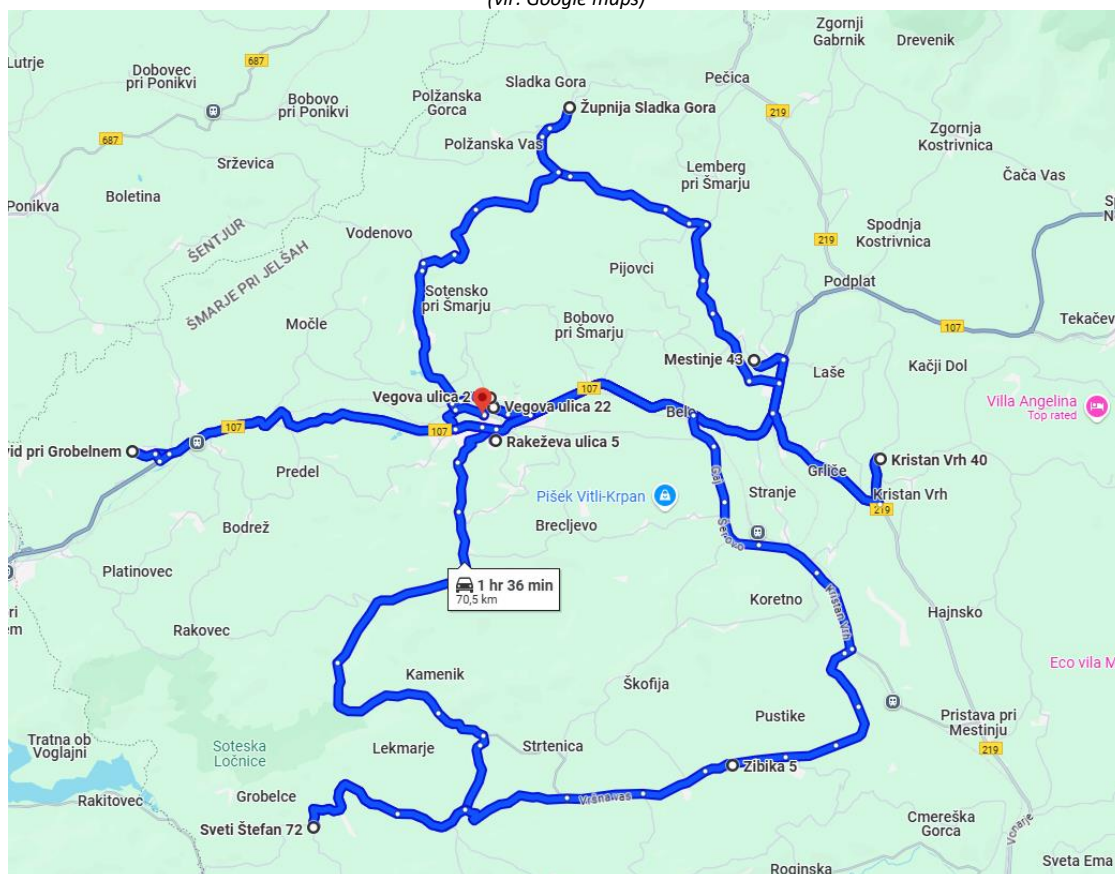
A. Vrtci

V občini Šmarje pri Jelšah deluje javni vrtcev JZ Otroški vrtec Šmarje pri Jelšah (*vir: Evidenca zavodov in programov, december 2024*):

- JZ Otroški vrtec Šmarje pri Jelšah , enota Mavrica Mestinje,
- JZ Otroški vrtec Šmarje pri Jelšah , disloc. odd. na OŠ Šmarje pri Jelšah,
- JZ Otroški vrtec Šmarje pri Jelšah , disloc. odd. enote Sonček na Kristan Vrh,
- JZ Otroški vrtec Šmarje pri Jelšah , disloc. odd. enote Sonček na Sladki Gori,
- JZ Otroški vrtec Šmarje pri Jelšah , disloc. odd. enote Sonček na Svetem Štefanu,
- JZ Otroški vrtec Šmarje pri Jelšah , disloc. odd. enote Sonček v Zibiki,
- JZ Otroški vrtec Šmarje pri Jelšah , enota Ciciban Šentvid,
- JZ Otroški vrtec Šmarje pri Jelšah , enota Livada,
- JZ Otroški vrtec Šmarje pri Jelšah , enota Sonček Šmarje.

Razporeditev vrtcev je predstavljena na spodnji sliki:

(vir: Google maps)



Ključni kazalnik za merjenje kapacitete vrtca je maksimalno število otrok, ki jih vrtec lahko sprejme.

5.1.2.2. Objekti javnega zdravstva na primarni ravni

Mreža zdravstvenega varstva na primarni ravni je pomembna za zdravstveni sistem, saj ne opredeljuje le ponudbene strani v zdravstvu, pač pa odločilno vpliva tudi na racionalnost povpraševanja po zdravstvenih storitvah. Na primarni ravni je in mora biti mreža čim bližje prebivalstvu, da se omogoča hitra in enostavna dostopnost, pri čemer upoštevamo geografsko razporeditev, razporeditev osnovnih dejavnosti primarnega zdravstvenega varstva in ustrezno časovno dostopnost zdravstvene službe. Primarno raven sestavljajo zdravstvene službe splošne medicine – specialisti splošne in družinske medicine.

A. Zdravstveni domovi

Pri dimenzioniranju zdravstvenega doma je potrebno upoštevati (Zdravstveni objekti, Zdravstveni dom, Prostorska tehnična smernica TSG – 12640 – 001: 2008, junij 2018):

- gravitacijsko število s številom prebivalcev,
- značilnosti populacije, ki gravitira na zdravstveni dom (zdravstveno stanje, starostna in socialna struktura),
- letno število pregledov, posegov oziroma zdravljen,
- vsebino programov in na njihovi osnovi opredeljeno strukturo in število osebja za njihovo izvedbo,
- struktura in število osebja medicinskih, para medicinskih, servisnih, administrativnih, tehničnih služb,
- urnik delovanja posameznih služb.

Po veljavni zakonodaji mrežo zdravstvenih domov na primarni ravni oblikuje občina. Primarna raven javnega zdravstva je organizirana v zdravstvene domove (ZD) in zdravstvene postaje, ki so vezane na najbližji zdravstveni dom.

Javni zavod ZD Šmarje pri Jelšah je organizacija, ki izvaja zdravstveno dejavnost na primarni ravni. Ustanovljen je bil na osnovi odloka o izločitvi organizacijske enote Zdravstveni dom Šmarje pri Jelšah iz Javnega zavoda Zdravstveni center Celje, ki ga je izdala Občina Šmarje pri Jelšah, ki je s tem pridobila ustanoviteljske dolžnosti. Zaradi razdelitve občine Šmarje pri Jelšah na 6 novih občin, so le te sprejele po delitveni bilanci nove odloke o ustanoviteljstvu ZD in sicer občine: Šmarje pri Jelšah, Rogaška Slatina, Rogatec, Bistrica ob Sotli, Podčetrtek in Kozje.

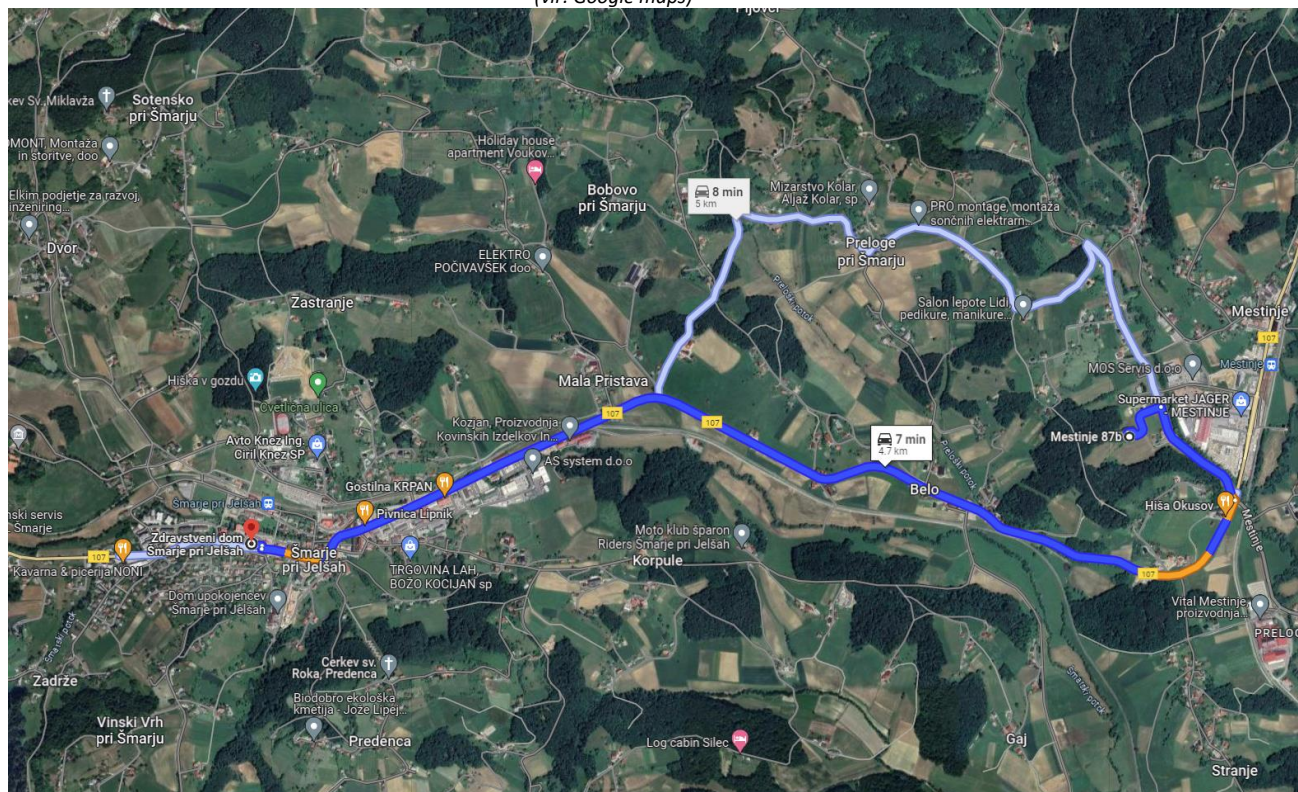
V skladu z Odlokom o ustanovitvi Javnega zavoda Zdravstveni dom Šmarje pri Jelšah (Ur.l.RS št. 25/2002) opravlja Zdravstveni dom Šmarje pri Jelšah naslednje dejavnosti:

- Osnovna izvenbolnišnična zdravstvena dejavnost,
- Specialistična ambulantna izvenbolnišnična dejavnost,
- Zobozdravstvena dejavnost,
- Druge zdravstvene dejavnosti,
- Samostojne zdravstvene dejavnosti, ki jih ne opravljajo zdravniki,
- Druga splošna tajniška dela,
- Druge poslovne dejavnosti.

Spodnja slika prikazuje lokacijo ZD Šmarje pri Jelšah:

Slika 6: Lokacija ZD Šmarje pri Jelšah

(vir: Google maps)



Za določanje mreže na primarni ravni Ministrstvo za zdravje upošteva združen sistem glavarine, ki se meri s številom opredeljenih oseb in sistem glavarinskih količnikov kot uteži, ki so vezane na starostne skupine opredeljenih oseb. Cilj ministrstva je na primarni ravni zagotoviti en tim splošne ambulate/ambulate družinske medicine na 1.500 prebivalcev. Za doseganje kakovosti in varnosti in enake dostopnosti prebivalstva pa je cilj ministrstva, da obremenitev zdravnika ne bi bistveno presegala 2.000 glavarinskih količnikov.

5.1.2.3. Športni objekti lokalnega pomena

Zakon o športu opredeljuje vrste športnih objektov in površin za šport v naravi (Uradni list RS, št. 29/17), in sicer:

- športni objekti in površine za šport v naravi so športni centri, športni objekti, vadbeni prostori, vadbene površine ter površine za šport v naravi;
- športni center sestavlja en ali več različnih športnih objektov in vadbenih prostorov, ki so povezani v enovito organizirano strukturo;
- športni objekt je stavba ali gradbeno inženirski objekt, ki je zgrajen in opremljen za izvajanje športne dejavnosti in vključuje en ali več vadbenih prostorov, spremljajoče interne prostore in spremljajoče prostore za obiskovalce;
- vadbeni prostor je funkcionalno opremljen prostor ali površina, ki omogoča izvajanje športne vadbe;
- vadbena površina je zaokrožena površina, na kateri se izvaja športna vadba. Za posamezne športne panoge more vadbena površina izpolnjevati pogoje panoge;

- površine za šport v naravi so za športno dejavnost opremljene in urejene vadbene površine v naravi, ki so določene v prostorskih aktih;
- površine za šport v naravi so tudi naravne površine, ki niso posebej za športno dejavnost opremljene in urejene vadbene površine, če so kot take določene v prostorskih aktih in vključene v mrežo javnih športnih objektov in površin za šport v naravi.

Javni športni objekti in površine za šport v naravi so športni objekti in površine za šport v naravi, ki so v lasti Republike Slovenije ali v lasti lokalnih skupnosti.

A. Pokriti športni objekti

Na območju občine Šmarje pri Jelšah se kot pokriti športni objekti obravnavajo (*vir: Občina Šmarje pri Jelšah*):

- Športna dvorana Šmarje pri Jelšah,
- Telovadnica pri POŠ Kristan Vrh,
- Telovadnica pri POŠ Šentvid pri Grobelnem,
- Telovadnica pri POŠ Sveti Štefan,
- Telovadnica pri POŠ Zibika.

B. Nepokriti športni objekti

Na območju občine Šmarje pri Jelšah se kot nepokriti športni objekti obravnavajo (*vir: Občina Šmarje pri Jelšah*):

- Športni park Šmarje pri Jelšah,
- Športne površine pri OŠ Šmarje pri Jelšah,
- Športni park Sladka Gora,
- Športni park Mestinje,
- Športni park Kristan Vrh,
- Športno igrišče Zibika,
- Športno igrišče Sveti štefan,
- Športno igrišče Šentvid pri Grobelnem,
- Športno igrišče Lemberg,
- Tenis igrišče Jelšingrad,
- Večnamenska športna površina Tinsko.

5.2. OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI NA OBMOČJU OPPN IN NAČIN ZADOVOLJEVANJA POTREB

V naslednji tabeli so prikazani učinki z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje v naslednjih letih v občini Šmarje pri Jelšah. Načrtovani novi stanovanjski objekti bodo predstavljali tudi nove priselitve in nove prebivalce, kot je ocenjeno v spodnji tabeli.

Tabela 4: Ocena števila novih prebivalcev, ki jih generira stanovanjska gradnja na območju OPPN

Naziv OPPN	Število enostanovanjskih stavb	Število stanovanj v večstanovanjskih stavbah	Število stanovanjskih enot skupaj	Ocena števila novih prebivalcev*
OPPN za poslovno-stanovanjsko sosesko – Logarjeva domačij II.	6	21	27	108

*na eno stanovanjsko enoto so računani 4 prebivalca

**OPOMBA: Število stanovanj v večstanovanjskih stavbah je podano okvirno in se lahko v nadaljevanju še spremeni.

Iz zgornje preglednice vidimo, da se bo v obdobju naslednjih nekaj let na območje OPPN priselilo ca 108 prebivalcev. Na stanovanjsko enoto smo računali 4 prebivalce, od tega 2 odrasla in 2 otroka, kar znaša 54 odrasle ter 54 otrok. V oceni smo otroke ločili po starostnih skupinah, da bomo lahko v nadaljevanju lažje ocenili, približno koliko jih bo potrebovalo vrtec, koliko jih bo šoloobveznih ter koliko jih bo takšnih, ki bodo starejši od 15 let.

Ocenjeno število otrok smo razdelili na tri skupine:

1. skupina: 0 - 5 let, teh otrok bo cca 15;
2. skupina: 6 - 15 let, teh otrok bo cca 31;
3. skupina: 16 let in več, teh otrok bo cca 8.

Otroci iz prve skupine spadajo v skupino, ki potrebuje vrtec, otroci iz druge skupine spadajo v skupino osnovnošolcev, otroci iz tretje skupine niso več šoloobvezni, tako da za njih ni potrebno zagotavljati objektov za šolanje v neposredni bližini kraja bivanja.

V nadaljevanju bomo pogledali, kateri vrtci, osnovne šole, zdravstveni domovi in športni objekti se nahajajo v bližini območja urejanja z OPPN. Na podlagi njihovih kapacitet in zasedenosti bomo podali opisno oceno potreb za dograditev obstoječe ali gradnjo nove posamezne vrste družbene infrastrukture ali ustrezno drugačno zagotavljanje kapacitet za povečano povpraševanje po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

5.2.1. Vrtci

V splošnem velja pravilo, da naj bi otroci obiskovali vrtec v občini stalnega prebivališča staršev. V večini se starši odločijo za vrtec, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča. Seveda pa lahko pride do odstopanj in se starši odločajo za vrtec, ki je na poti do njihovega delovnega mesta.

Za potrebe planiranja običajno izhajamo iz predpostavke, da je treba kapacitete vrtcev zagotoviti na območju, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča družine.

Po izbranem kriteriju so bile upoštevane naslednje enote JZ otroški vrtec Šmarje pri Jelšah:

- enota Sonček,
- enota Livada.

Spodnja tabela prikazuje relevantne podatke za izbrana vrtca za šolsko leto 2024/2025:

Tabela 5: Osnovni podatki o vrtcih v bližini območja OPPN za šolsko leto 2024/2025

(vir: Evidenca zavodov in programov, december 2024)

Vrtec oz. enota	Oddaljenost od obravnavanega stanovanjskega območja	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
JZ otroški vrtec Šmarje pri Jelšah, enota Sonček	550 m	0	0
JZ otroški vrtec Šmarje pri Jelšah, enota Livada	1200 m	0	0

Iz podatkov vidimo, da je število prostih mest nič. Kar je manj, kot predvidevamo, da bo na novo naseljenih otrok, starih med 0 - 5 let. Upoštevati moramo tudi, da je nekaj od teh otrok starih med 0 – 1 leto, kar pomeni, da vrtca še ne potrebujejo. Dodatno je treba upoštevati, da je glede na obstoječe kazalnike stanja stopnja vključenosti otrok v vrtce v občini Šmarje pri Jelšah 83 %. Prav tako nekateri starši svoje otroke vozijo v bolj oddaljene vrtce, ki so na poti do njihovega delovnega mesta.

V kolikor bo prišlo do pomanjkanja prostora, predlagamo naslednji dve možni varianti:

- varianta 1: minimalna varianta ali varianta brez investicije;
- varianta 2: investicija v izgradnjo dodatnih prostorov v eni izmed enot JZ otroškega vrtca Šmarje pri Jelšah, enota Sonček ali Livada.

Varianta 1:

Varianta pomeni, da občina ne pristopi k izgradnji dodatnih prostorov. V tem primeru bi vrtca obratoval, kot do sedaj, s predvidenim vpisom otrok, kot jih lahko največ sprejmeta. Stroški obratovanja in vzdrževanja osnovne šole bi ostali na enakem nivoju kot do sedaj. Občasno bi se izvajala nujna vzdrževalna dela na objektu.

Otroke, za katere bi zmanjkalo mest, bi razporedili v okoliške vrtce.

Varianta 2:

Sama investicija bi zajemala dograditev vrtca JZ otroški vrtec Šmarje pri Jelšah, enota Sonček ali Livada. Potrebno bi bilo dograditi dodatnih oddelek, ki bi zagotavljal dovolj prostora za vse nove otroke.

Možni viri financiranja v novo infrastrukturo so občina in/ali država.

5.2.2. Osnovne šole

Osnovnošolsko izobraževanje izvajajo osnovne šole, osnovne šole s prilagojenim programom, glasbene šole ter zavodi za vzgojo in izobraževanje otrok s posebnimi potrebami. V elaboratu ekonomike bomo obravnavali osnovne šole.

Po zakonu ZOsn-1 imajo starši pravico vpisati otroka v javno osnovno šolo ali v zasebno osnovno šolo s koncesijo v šolskem okolišu, v katerem otrok stalno oziroma začasno prebiva, javna osnovna šola oziroma zasebna osnovna šola s koncesijo v tem okolišu pa je dolžna na željo staršev otroka vpisati. V drugo osnovno šolo lahko starši vpišejo otroka, če ta šola s tem soglaša. Seznam otrok iz šolskega okoliša, ki jih je javna ali zasebna šola s koncesijo dolžna vpisati v 1. razred, si šola pridobi iz evidence šoloobveznih otrok, ki jo vodi ministrstvo, pristojno za šolstvo. Ministrstvo si pridobi podatke o šoloobveznih otrocih iz registra stalnega prebivalstva in razvida začasnega prebivališča.

V ustanovitvenem aktu javne osnovne šole se, v skladu z merili za organizacijo javne mreže, določi območje, na katerem imajo starši pravico vpisati otroka v to osnovno šolo (šolski okoliš).

Zakon o osnovni šoli (Uradni list RS, št. 81/06 – uradno prečiščeno besedilo, 102/07, 107/10, 87/11, 40/12 – ZUJF, 63/13 in 46/16 – ZOFVI-K) govori o pristojnostih in nalogah župana v zvezi s sklenitvijo dogovora z osnovno šolo in starši o načinu prevoza otrok v šolo.

Območje OPPN, ki ga obravnavamo v elaboratu ekonomike, leži v določenem šolskem okolišu; tako bodo morali šoloobvezni otroci obiskovati OŠ Šmarje pri Jelšah, ki je od območja OPPN oddaljeno 1.300 metrov.

Podatke o številu vpisanih otrok v OŠ Šmarje pri Jelšah v preteklih letih kaže spodnja tabela, maksimalno število vpisanih otrok je lahko 800.

Tabela 6: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Šmarje pri Jelšah v obdobju 2014 – 2025
(vir: Evidenca zavodov in programov, december 2024)

Šolsko leto	OŠ Šmarje pri Jelšah	Indeks rasti
2014/2015	719	1,00
2015/2016	741	1,03
2016/2017	752	1,04
2017/2018	740	1,02
2018/2019	773	1,07
2019/2020	775	1,07
2020/2021	788	1,09
2021/2022	782	1,08
2022/2023	784	1,09
2023/2024	795	1,10
2024/2025	756	1,05

V zadnjih 10 letih je indeks rasti zrastel, kar nam kaže naraščanje šoloobveznih otrok. Na OŠ Šmarje pri Jelšah se je indeks rasti povečal za 5 %. OŠ Šmarje pri Jelšah je že pri koncu svojih zmogljivosti glede maksimalnega števila vpisanih otrok.

Iz opravljene analize demografskih podatkov, ki smo jo predstavili v prejšnjem poglavju tega elaborata, sklepamo, da se bo na območje OPPN v naslednjih letih naselilo 31 šoloobvezna otrok.

V kolikor bi prišlo do pomanjkanja prostora v OŠ Šmarje pri Jelšah, predlagamo naslednji dve možni varianti:

- varianta 1: minimalna varianta ali varianta brez investicije;
- varianta 2: investicija v izgradnjo dodatnih prostorov v OŠ Šmarje pri Jelšah.

Varianta 1:

Varianta pomeni, da občina ne pristopi k izgradnji dodatnih prostorov v OŠ Šmarje pri Jelšah. V tem primeru bi šola obratoval, kot do sedaj, s predvidenim vpisom otrok, kot jih lahko največ sprejme. Stroški obratovanja in vzdrževanja osnovne šole bi ostali na enakem nivoju kot do sedaj. Občasno bi se izvajala nujna vzdrževalna dela na objektu.

Otroke, za katere bi zmanjkalo mest, bi razporedili v okoliške šole.

Varianta 2:

Sama investicija bi zajemala dograditev OŠ Šmarje pri Jelšah. Potrebno bi bilo dograditi nekaj dodatnih prostorov (oddelek ali dva), ki bi zagotavljali dovolj prostora za vse nove otroke.

Možni viri financiranja v novo infrastrukturo so občina in/ali država.

5.2.3. Zdravstveni domovi

Javni zavod ZD Šmarje pri Jelšah je organizacija, ki izvaja zdravstveno dejavnost na primarni ravni. Ustanovljen je bil na osnovi odloka o izločitvi organizacijske enote Zdravstveni dom Šmarje pri Jelšah iz Javnega zavoda Zdravstveni center Celje, ki ga je izdala Občina Šmarje pri Jelšah, ki je s tem pridobila ustanoviteljske dolžnosti. Zaradi razdelitve občine Šmarje pri Jelšah na 6 novih občin, so le te sprejele po delitveni bilanci nove odloke o ustanoviteljstvu ZD in sicer občine: Šmarje pri Jelšah, Rogaška Slatina, Rogatec, Bistrica ob Sotli, Podčetrtek in Kozje.

ZD Šmarje pri Jelšah je od območju OPPN oddaljen cca 300 metrov. V ZD Šmarje pri Jelšah delujejo štiri zdravniki družinske medicine, vendar imajo vsi svoje kapacitete že zasedene.

V ZD Šmarje pri Jelšah imajo objavljen seznam prostih zdravnikov, ki si jih lahko zavarovane osebe izberejo za izbranega osebnega zdravnika. Ta seznam se sproti spreminja, tako da ga je potrebno redno spremljati in preverjati.

Iz opisanega izhaja, da so kapacitete obstoječega osnovnega zdravstvenega varstva na primarni ravni v bližini območja OPPN zasedene in ne morejo pokrivati dodatnih potreb. Za rešitev problematike predlagamo naslednje možne variante:

- zagotovitev dodatnega zdravnika v zdravstvenem domu, če prostorsko zmore dodatnega zdravnika;
- izbira osebnega zdravnika s koncesijo iz zasebnih vrst.

5.2.4. Pokriti športni objekti

Strateški cilj Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji (NPS) je zagotoviti 0,5 m² pokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko umeščene oz. razmeščene.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o obstoječem stanju na področju pokritih športnih površin na prebivalca v občini Šmarje pri Jelšah:

Tabela 7: Stanje pokritih športnih površin v občini Šmarje pri Jelšah

Pokriti športni objekti v občini Šmarje pri Jelšah	Površina (m²)
Športna dvorana Šmarje pri Jelšah	938
Telovadnica pri POŠ Kristan Vrh	108
Telovadnica pri POŠ Šentvid pri Grobelnem	376
Telovadnica pri POŠ Sveti Štefan	240
Telovadnica pri POŠ Zibika	240
SKUPAJ	1.902
Število prebivalcev občine Šmarje pri Jelšah	10.544
Površina pokritih športnih objektov na prebivalca v občini Šmarje pri Jelšah	0,18
Površina pokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ	0,50

Površina pokritih športnih objektov na prebivalca znaša 0,18 m²/prebivalca, kar je manj od usmeritve 0,5 m²/prebivalca iz Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji.

To pomeni, da že za obstoječe število prebivalcev v občini Šmarje pri Jelšah ni zagotovljenih zadostnih kapacitet pokritih športnih objektov.

Ocenjujemo, da bodo na podlagi sedanjega stanja in tudi dodatnih prebivalcev, ki jih bo generirala stanovanjska gradnja po območju OPPN, potrebna dodatna vlaganja v pokrite športne objekte.

Za oceno teh investicij je treba s samostojno, namensko opredeljeno strokovno podlago izvesti podrobnejšo analizo obstoječe športne infrastrukture in analizo potreb, ustrezno oceniti pričakovane dodatne potrebe ter na podlagi te analize in ocene natančneje načrtovati potrebne površine, njihovo strukturo in prostorsko razmestitev ter potrebne investicije za njihovo izvedbo.

5.2.5. Nepokriti športni objekti

Strateški cilj Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji (NPS) je zagotoviti 3 m² nepokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko razmeščene in umeščene.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o obstoječem stanju na področju nepokritih športnih površin na prebivalca v občini Šmarje pri Jelšah:

Tabela 8: Stanje nepokritih športnih površin v občini Šmarje pri Jelšah

Nepokriti športni objekti v občini Šmarje pri Jelšah	Površina (m²)
Športni park Šmarje pri Jelšah	9.000
Športne površine pri OŠ Šmarje pri Jelšah	12.000
Športni park Sladka Gora	830
Športni park Mestinje	1.170
Športni park Kristan Vrh	1.000
Športno igrišče Zibika	800
Športno igrišče Sveti štefan	870
Športno igrišče Šentvid pri Grobelnem	930
Športno igrišče Lemberg	940
Tenis igrišče Jelšingrad	680
Večnamenska športna površina Tinsko	800
SKUPAJ	29.000
Število prebivalcev občine Šmarje pri Jelšah	10.544
Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca v občini Šmarje pri Jelšah	2,75
Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ	3,00

Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca znaša 2,75 m²/prebivalca, kar je manj od usmeritve 3 m²/prebivalca iz Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji.

To pomeni, da že za obstoječe število prebivalcev v občini Šmarje pri Jelšah ni zagotovljenih zadostnih kapacitet pokritih športnih objektov.

Ocenjujemo, da bodo na podlagi sedanjega stanja in tudi dodatnih prebivalcev, ki jih bo generirala stanovanjska gradnja po območju OPPN, potrebna dodatna vlaganja v pokrite športne objekte.

Za oceno teh investicij je treba s samostojno, namensko opredeljeno strokovno podlago izvesti podrobnejšo analizo obstoječe športne infrastrukture in analizo potreb, ustrezno oceniti pričakovane dodatne potrebe ter na podlagi te analize in ocene natančneje načrtovati potrebne površine, njihovo strukturo in prostorsko razmestitev ter potrebne investicije za njihovo izvedbo.