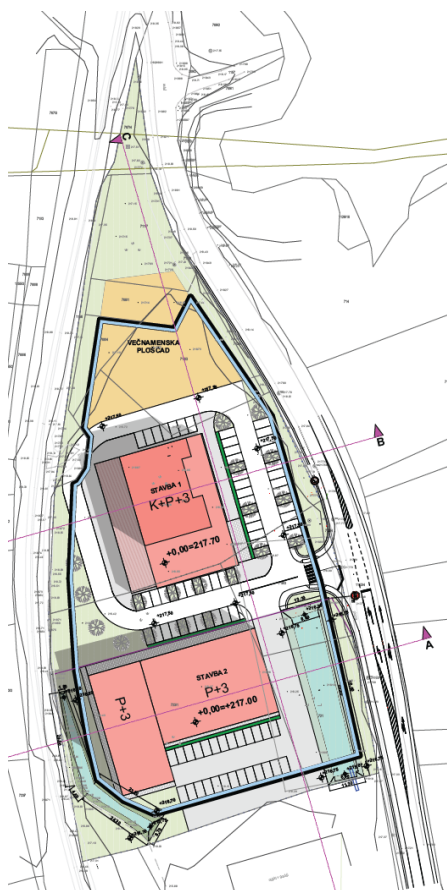


Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Maribor
Poslovalnica: Kraljeviča Marka 14, 2000 Maribor
tel.: 031-612-870
e-pošta: info@pro-moc.si



ELABORAT EKONOMIKE

ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE del EUP ME13 (podEUP ME13/8), del ME18 in del ME19 (podEUP ME19/1 in podEUP ME 19/2); SATELITSKI URGENTNI CENTER



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

IZDELANO: **Marec 2026**

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA
OBMOČJE del EUP ME13 (podEUP ME13/8),
del ME18 in del ME19 (podEUP ME19/1 in
podEUP ME19/2); SATELITSKI URGENTNI
CENTER**

FAZA OPPN: **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: 15/2026

IZDELANO: Marec 2026

Direktor:
Aljaž KUNST, mag. posl. ved



PRO-MOČ d.o.o.
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru
PE: Ulica Kraljeviča Marka 14, 2000 Maribor,
info@pro-moc.si, 031-612-670

VSEBINA:

Tekstualni del:

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE	7
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE	9
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN	12
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	20
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	20
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	20
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	21
4.1.2.1. Prometna ureditev	21
4.1.2.2. Vodovodno omrežje	22
4.1.2.3. Odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod.....	23
4.1.2.5. Elektroenergetska infrastruktura	24
4.1.2.6. Ogrevanje in hlajenje.....	24
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike...	26
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	27
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	28
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	29
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	30

Grafični del:

Seznam slik:

Slika 1: Položaj območja OPPN v širšem območju	12
Slika 2: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija	19
Slika 3: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.	25

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 območje del EUP ME13 (podEUP ME13 (podEUP ME13/8), del ME18 in del ME19 (podEUP ME 19/1 in podEUP ME19/2); Satelitski urgentni center (v nadaljevanju: OPPN).

OPPN se nahaja na območju Mestinja v Občini Šmarje pri Jelšah, na parcelah 700/1, 700/4, 707/4, 711/7, 711/8, 713/3, 713/4, 717, 718/3, 718/4, 721, 723/1, 1156 ko. 1190 Preloge. Celotno območje OPPN je veliko 13.304m². Osnovna namenska raba območja so stavbna zemljišča.

Na območju OPPN je predvidena:

- izgradnja dveh objektov za poslovne, skladiščne in storitvene dejavnosti ali zdravstveno oskrbo
- izgradnja enostavnih in nezahtevnih objektov,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

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 gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-3 v OPPN ni načrtovane, saj je komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura na območju OPPN ali v njegovi neposredni bližini že izgrajena in omogoča priključitev z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev. Zato v tem elaboratu ekonomike ni ocenjenih stroškov, ki bi bili vezani na novogradnjo, dograditev ali rekonstrukcijo obstoječe komunalne opreme; vsa infrastruktura na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja (investitor je v tem primeru občina Šmarje pri Jelšah – v nadaljevanju: investitor).

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišč ter za funkcioniranje na zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko infrastrukturo. Tudi te v tem elaboratu ekonomike ni bilo potrebno opredeliti in oceniti, saj ne gre za novo javno infrastrukturo, ampak v celoti za gradnjo priključkov, ki bodo v lasti investitorja in jih bo investitor zgradil na lastne stroške.

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine z odvodnjavanjem;
- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje;
- priključitev na obstoječe kanalizacijskega omrežja;
- priključek na elektroenergetsko omrežje;
- priključitev na omrežje elektronskih komunikacij.

Izgradnja objektov in ureditve načrtovane z OPPN se lahko izvajajo v več časovno neodvisnih etapah. Možna je izgradnja vsakega objekta posebej. Vsaka etapa mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami. Izvedba posameznih GJI priključkov mora biti usklajena med posameznimi etapami izvedbe.

Hkrati z gradnjo objektov je potrebna hkratna celovita izvedba varovalnih in izravnalnih ukrepov s področja poplavne varnosti na območju, kjer so ti ukrepi predvideni.

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).

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene izgradnji dveh objektov za poslovne, skladiščne in storitvene dejavnosti ali zdravstveno oskrbo, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju, s tem pa tudi ne dodatnega povpraševanja oziroma potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike v delu oziroma v vsebini, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo, ni potrebna oziroma niti ni možna.

1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Med nove instrumente, ki jih je opredelil že ZUreP-2 in jih je ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odločba US, 75/25 in 14/26) 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;
- 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

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

3. pravne podlage;
4. 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, 23/24, 109/24, 25/25 – odločba US, 75/25 in 14/26) v nadaljevanju: 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 območje del EUP ME13 (podEUP ME13 (podEUP ME13/8), del ME18 in del ME19 (podEUP ME 19/1 in podEUP ME19/2); Satelitski urgentni center (izdelal ARHAICA, Božidar Plahuta s.p., št. Projekta ARH-05-022-OPPN, april 2025); 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.

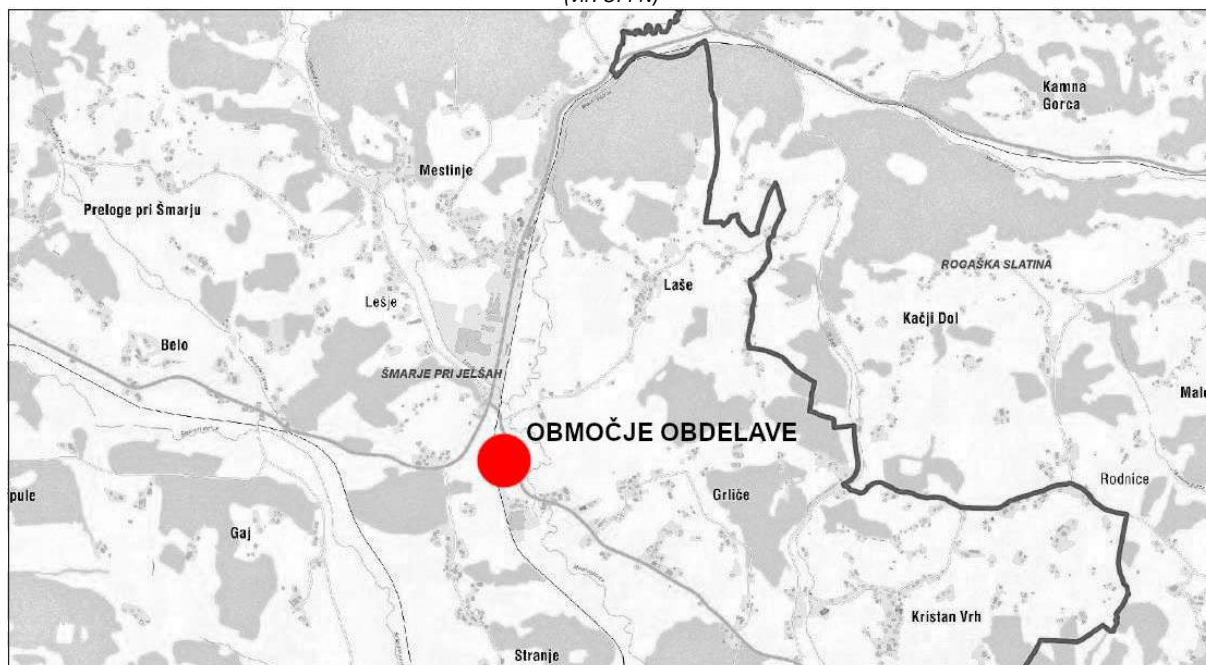
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Območje OPPN se nahaja v južnem delu naselja Mestinje, zraven objektov nekdanje tovarne Vital Mestinje, danes tovarna Frupi. Območje OPPN leži zahodno ob dobro pretočni cestni povezavi med križiščem cest Šentjur- Mestinje in Mestinje- Golobinjek, pred zaselkom Grliče. Posredno ob lokaciji OPPN se nahaja vodotok Mestinjščica, na zahodni strani območja OPPN poteka regionalna železniška proga Tir P Mestinje–Stranje. Območje OPPN je reliefno ravninsko, z rahlim naklonom proti jugu.

Lokacija se nahaja na območju Mestinja v Občini Šmarje pri Jelšah, na parcelah, 700/1, 700/4, 707/4, 711/7, 711/8, 713/3, 713/4, 717, 718/3, 718/4, 721, 723/1, 1156 ko. 1190 Preloge. Celotno območje OPPN je veliko 13.304m². Osnovna namenska raba območja so stavbna zemljišča.

Slika 1: Položaj območja OPPN v širšem območju

(vir: OPPN)



Predvidene ureditve, ki se načrtujejo so:

- izgradnja vsaj dveh (2) objektov z dejavnostmi po dovoljeni namenski rabi,
- izgradnja enostavnih in nezahtevnih objektov,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Umestitev načrtovane ureditve v prostor, opis prostorskih ureditev

Območje OPPN je razdeljeno na 2 območji. Območje »A« leži na severnem delu območja OPPN, kamor se umešča stavbe poslovne, storitvene ali zdravstvene dejavnosti, ter območje »B«, kamor se umešča objekte skladiščno- poslovne ali storitvene dejavnosti.

Območje »A« ni ogroženo iz vidika poplavne ogroženosti, zaradi česar na tem območju ni potrebno izvajati dodatnih poplavno-varnostnih ukrepov, z razliko od območja »B«, kjer na podlagi 11. člena »Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih

zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja« lahko razberemo, da sta predvideni dve vrsti omilitvenih ukrepov: načrtovani plato, ki je varovalni ukrep in oba suha zadrževalna jarka, ki sta izravnalna ukrepa.

Ker gre za omilitvene ukrepe, je potrebna predhodna ali istočasna izvedba omilitvenih ukrepov (suha zadrževalna jarka, nadvišanje terena-plato), oziroma najkasneje do pridobitve uporabnega dovoljenja za vse predvidene objekte in načrtovane ureditve.

Za potrebe umeščanja objektov v območje OPPN je potrebno izvesti nov cestni priključek na parcelo, skladno s strokovno podlago Kapacitetna analiza 782/23-KA.

Upoštevati je potrebno varovalne pasove železniške proge in lokalnih cest, ter druge gospodarske javne infrastrukture in vodotoka, ter za posamezno področje od pristojnega mnenjedajalca pridobiti pozitivno mnenje k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Na območju OPPN je definirana nova gradbena meja. Objekte je mogoče umeščati znotraj gradbene meje in jih poljubno premikati po zazidalnem območju skladno z predvideno namensko rabo prostora. Gradbena meja je razvidna iz kartografskega dela OPPN. Objekte je mogoče graditi etapno in jih razdrobiti na manjše dele.

Pogoji in usmeritve glede vrste dopustnih dejavnosti, gradenj ter drugih del in objektov

Glede na OPN leži obravnavano območje, ki se načrtuje z OPPN na stavbnih zemljiščih v naslednjih enotah urejanja prostora: del EUP ME13 (podEUP ME13/8), del ME18 in del ME19 (podEUP ME19/1 in podEUP ME19/2).

Občina lahko skladno s 130. členom ZUreP-3 z OPPN spremeni v delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez predhodne spremembe OPN, če je to v skladu s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami in gre za spremembo namenske rabe prostora: – na obstoječih stavbnih zemljiščih zaradi izvedbe občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnimi programom; Predvidena je izgradnja satelitskega urgentnega centra.

309. Člen ZUreP-3 dopušča spremembo namenske rabe prostora s sprejetjem OPPN.

- znotraj površin podrobnejše namenske rabe prostora, kadar so v OPN ali občinskem prostorskem načrtu te določene podrobneje od predpisanih.

Območje A: Na tem delu območja OPPN se podrobna namenska raba prostora v podEUP ME19/1 in podEUP ME19/2 spremeni iz CDp v CUu, kar je za okolje manj obremenjujoče. Obseg območja »A« je določen v kartografskem prikazu, ki je del dokumentacije OPPN. Na predelu območja »A«, kjer sta ostali namenski rabi prostora tj. v EUP ME13, ME13/18, kjer je namenska raba prostora POm in v EUP ME18, kjer je namenska raba prostora PŽ, ostaneta namenski rabi teh dveh območij nespremenjeni skladno z OPN.

Območje B: Na območju »B« ostaja namenska raba prostora nespremenjena CDp, skladno z namensko rabo definirano v OPN.

Vrste osnovne dejavnosti z dopustnim obsegom za posamezno namensko rabo prostora:

Vrste osnovne dejavnosti z dopustnim obsegom	Promet in skladiščenje
Vrste dopolnilnih dejavnosti z dopustnim obsegom	/

Vrste objektov glede na namen	garažne stavbe in parkirišča telekomunikacijski stolpi in infrastruktura za radijske komunikacije
Vrste pomožnih objektov glede na namen	ograje škarpe in podporni zidovi začasni objekti namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam, pri čemer je za postavitve potrebno pridobiti soglasje pristojne občinske službe za prostor urbana oprema zelenice in druge urejene zelene površine

PŽ - površine železnic

Vrste osnovne dejavnosti z dopustnim obsegom	Promet in skladiščenje
Vrste dopolnilnih dejavnosti z dopustnim obsegom	/
Vrste objektov glede na namen	stavbe in terminali na železniških postajah in z njimi povezane stavbe remize za lokomotive in vagone železniške proge mostovi, viadukti, predori in podhodi telekomunikacijski stolpi in infrastruktura za radijske postaje
Vrste pomožnih objektov glede na namen	ograje škarpe in podporni zidovi zelenice in druge urejene zelene površine

CDp – poslovne cone

Vrste osnovne dejavnosti z dopustnim obsegom	trgovina trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil poslovne dejavnosti manjše predelovalne dejavnosti predelovalne dejavnosti, za katere ni potrebna presoja vplivov na okolje v skladu s predpisi s področja varstva okolja gradbeništvo oskrba z energijo
Vrste dopolnilnih dejavnosti z dopustnim obsegom	druge gostinske dejavnosti javna uprava športnorekreacijske dejavnosti dejavnost gospodinjstev dejavnost članskih organizacij
Vrste objektov glede na namen	poslovne in upravne stavbe trgovske stavbe in stavbe za storitvene

	<p>dejavnosti razen nakupovalnih centrov, trgovskih centrov in veleblagovnic, sejemskih dvoran in razstavišč</p> <p>industrijske stavbe in skladišča</p> <p>stanovanjske stavbe</p> <p>gostilne, restavracije in točilnice</p> <p>gasilski domovi</p> <p>kotlovnice za potrebe daljinskega ogrevanja</p> <p>garažne stavbe in parkirišča</p> <p>telekomunikacijski stolpi in infrastruktura za radijske komunikacije</p>
Vrste pomožnih objektov glede na namen	<p>pomožni objekti za lastne potrebe</p> <p>ograde, škarpe in podporni zidovi</p> <p>začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam, pri čemer je za postavitve potrebno pridobiti soglasje pristojne občinske službe za prostor</p> <p>urbana oprema</p> <p>otroška in druga javna igrišča</p> <p>trgi, zelenice in druge urejene zelene površine</p> <p>začasni objekti, namenjeni skladiščenju</p>

CUu – osrednja območja centralnih dejavnosti v urbanih naseljih

Vrste osnovne dejavnosti z dopustnim obsegom	<p>trgovina</p> <p>nastanitvene dejavnosti</p> <p>druge gostinske dejavnosti</p> <p>poslovne dejavnosti</p> <p>javna uprava</p> <p>izobraževanje</p> <p>zdravstvo in socialno varstvo</p> <p>kulturne in razvedrilne dejavnosti</p> <p>prirejanje iger na srečo</p> <p>športnorekreacijske dejavnosti</p> <p>dejavnost članskih organizacij</p>
Vrste dopolnilnih dejavnosti z dopustnim obsegom	<p>dejavnost gospodinjstev</p> <p>oddajanje zasebnih sob gostom</p>
Vrste objektov glede na namen	<p>gostinske stavbe</p> <p>poslovne in upravne stavbe</p> <p>trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, razen sejemskih dvoran, razstavišč, bencinskih servisov in avtopralnic</p> <p>stavbe splošnega družbenega pomena</p> <p>stanovanjske stavbe</p> <p>gasilski domovi</p> <p>garažne stavbe in parkirišča</p> <p>telekomunikacijski stolpi in infrastruktura za</p>

	radijske komunikacije
Vrste pomožnih objektov glede na namen	<p>pomožni objekti za lastne potrebe</p> <p>ograje</p> <p>škarpe in podporni zidovi</p> <p>začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam, pri čemer je za postavitve potrebno pridobiti soglasje pristojne občinske službe za prostor</p> <p>urbana oprema</p> <p>otroška in druga javna igrišča</p> <p>javni vrtovi, parki, trgi, zelenice in druge urejene zelene površine</p>

V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- rekonstrukcije,
- nadzidave in dozidave,
- novogradnje
- spremembe namembnosti,
- odstranitev obstoječih objektov in/ali druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča,
- nadomestna gradnja v okviru obstoječih gradbenih parcel,
- vzdrževanje,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, v skladu z veljavnimi predpisi.

Navedeno velja tudi za gospodarsko javno infrastrukturo na območju urejanja OPPN.

Na območju CUP in CUu je nezdržljivo umeščanje namena bivanja in skladiščno poslovne dejavnosti.

Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov

Na območju je predvidena izvedba dveh (2) glavnih objektov s pripadajočimi objekti in zunanjimi ureditvami, vključno z ureditvami manipulacijskih in prometnih površin, po potrebi se lahko dodajo pripadajoči objekti.

Stavba 1, ki stoji na območju »A« je zdravstvene namembnosti s vključenim garažiranjem vozil. Stavba je maksimalne etažnosti K+P+3. Višina objekta nad terenom ne sme presegati 12,0 m. Tlorisna zasnova prostorov v objektu se določi s projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, vendar znotraj predvidenih gabaritov v OPPN, lahko tudi manjše velikosti, v primeru drugačnih zahtev investitorja. Maksimalna velikost objekta je lahko 42,00m x 34,00m. Dopustne so tudi vse namembnosti objekta skladno z namensko rabo CUu. Objekt se lahko zgradi do maksimalne velikosti v več samostojnih zaključenih etapah.

Stavba 2, ki stoji na območju »B« je lahko vseh dopustnih namembnosti na območju namenske rabe CDp. Stavba je maksimalne etažnosti P+3, vendar ne sme presegati višine nad terenom 12,0 m. Tlorisna zasnova prostorov v objektu se določi z dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja. Maksimalna velikost objekta v obliki črke »L« je lahko 53,00m x 27,00m z izsidkom 11,00 x 16,00m.

Dejavnost v objektih se določi v projektni dokumentaciji. V objekte je dovoljeno umeščati dejavnosti glede na dopustne dejavnosti v skladu z namensko rabo. Dejavnosti v objektu je možno poljubno kombinirati. Za vsako posamezno dejavnost je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest, v skladu z določili 11. člena OPN.

Dostopi, vhodi in dovozi do objektov so zarisani načelno, lahko se jih prilagodi.

Strehe stavb so ravne ali v rahlem naklonu. Dopustna je izvedba pohodne strehe. Dopustna je postavitve sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov, ki morajo biti brez leska oz. odseva skladno z veljavno zakonodajo. Dovoljene so ozelenjene strehe.

Fasade objektov so sodobno oblikovane, materiali so lahko kombinacija ometa, stekla, kovine, panelov, keramike, itd.

Faktor zazidave na posamezni gradbeni parceli na območju OPPN je maksimalno 0,5 in minimalni delež zelenih površin vsaj 20%.

Pogoji za ureditev zunanjih površin

Na območju »A« OPPN, je predvidena izvedba pripadajočih prometnih površin in parkirišč, skupaj z večnamensko ploščadjo. Površino večnamenske ploščadi se lahko opcijsko nameni tudi za gradnjo objekta, vendar le znotraj namenske rabe prostora CUu. Površine za mirujoči promet morajo biti utrjene. Če se gradi objekte za zdravstveno oskrbo in reševanje morajo biti ti umeščeni izven poplavnih površin.

Na območju »B« je predvidena, ob vzhodnem in zahodnem robu območja, izvedba zadrževalnih jarkov za potrebe zadrževanja poplavnih voda. Jarki morajo biti urejeni in izvedeni skladno s ureditveno situacijo in dimenzijami iz kartografskega dela OPPN. Upoštevati je potrebno prilogo Hidravlična analiza in izdelava KPN in KRPN, za obstoječe stanje in stanje po posegu št. 111/24. Upoštevana mora biti predvidena prostornina zadrževanja.

Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

Pri ureditvi okolja je dovoljena postavitve objektov in naprav (prezračevanje, hlajenje, gašenje požara...) za potrebe funkcioniranja objekta ter drugih objektov in vodov energetske in komunalne infrastrukture.

Površine za mirujoči promet je potrebno oblikovati 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 (osenčenje s krošnjami visokih dreves). Izjema so območja, kjer zaradi premostitve višin (oporni zid) zasaditev ni mogoča.

Pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov

Na območju je dopustno graditi nezahtevne in enostavne objekte v skladu s podrobno namensko rabo zemljišč določene v prilogi k odloku o OPN.

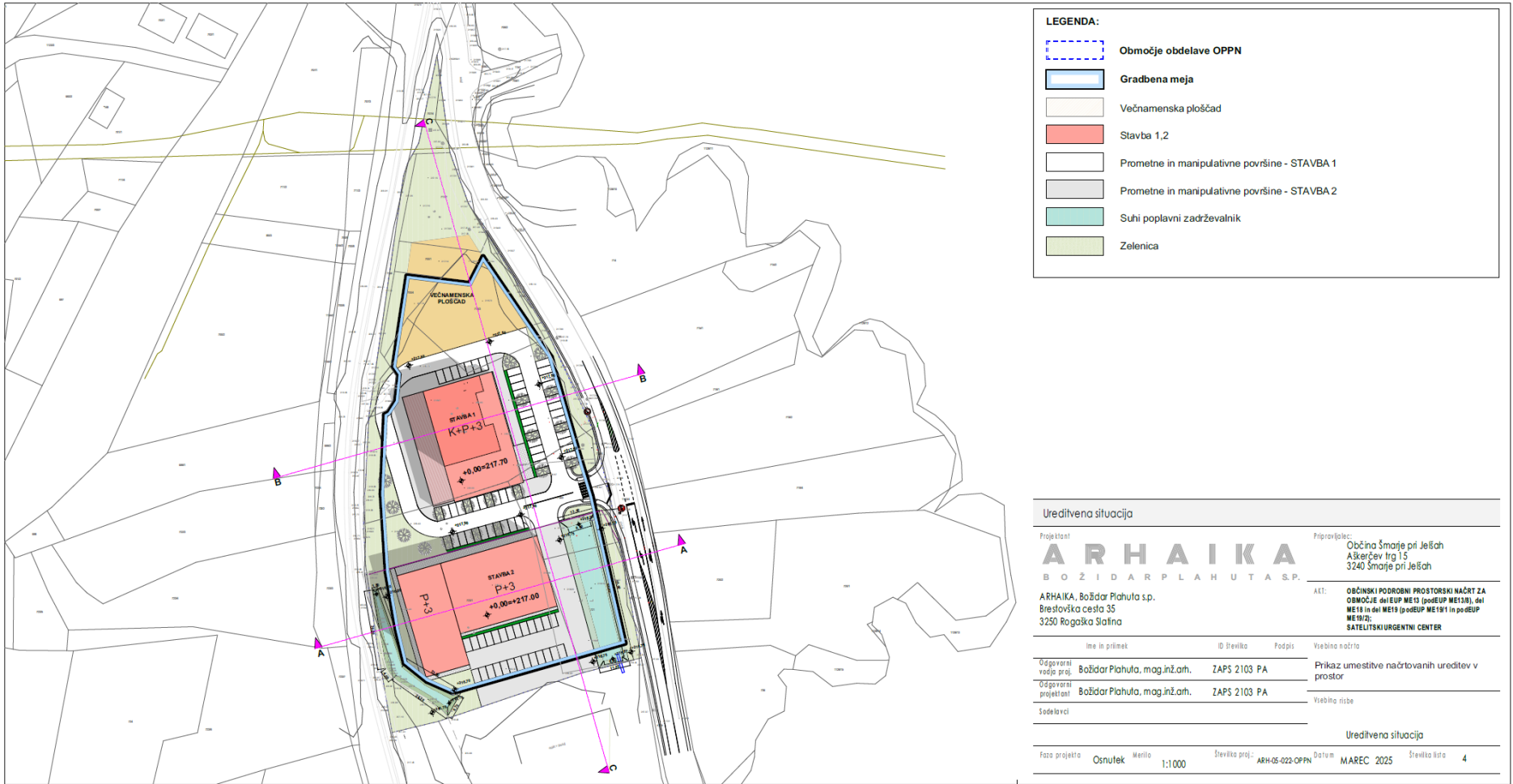
Podrobnejše usmeritve glede postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati iz veljavnega odloka o OPN.

Novi nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meja sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 1,5 m. Manjši odmiki so dovoljeni, če so za njih pridobljena pisna soglasja lastnikov sosednjih zemljišč. Parterne ureditve (dvorišča, dovozni priključki, parkirišča, manipulacijske površine ipd.) ter objekti

gospodarske javne infrastrukture se lahko brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč gradijo oziroma postavijo do meja sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče.

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

Slika 2: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija
(vir: OPPN)



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 komunalno delno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi bližini.

Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, načrtovana z OPPN, služi načrtovani prostorski ureditvi.

4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

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

Predvideno zazidavo je možno priključiti na obstoječe infrastrukturno omrežje, ki se rekonstruira in dogradi v skladu s pogoji posameznih mnenjedajalcev. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno s pristojnimi upravljavci infrastrukture na terenu določiti natančno lego posameznih vodov. V podrobnem prostorskem načrtu so podane samo konceptualne rešitve.

Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, izdelani skladno s tem načrtom.

Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, način priključevanja), ki so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture.

4.1.2.1. Prometna ureditev

Splošni pogoji za prometno urejanje

Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti površine za promet.

Vse povozne in pohodne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda, ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili.

Pločniki so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo robnikov. Urejeni morajo biti prehodi za pešce z pogreznjenimi robniki.

Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3-osnemu vozilu.

Možna je fazna izvedba, vendar mora vsaka faza predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto.

Pešci in kolesarji

Promet pešcev in kolesarjev bo zagotovljen po obstoječih in predvidenih cestah in pločnikih ter preko dostopnih in manipulativnih površin znotraj območja OPPN. Pri projektiranju zunanjih ureditev morajo biti upoštevana pravila dostopnosti objektov za invalide. Na pločniku morajo biti izvedene tudi taktilne oznake za slepe in slabovidne osebe.

Priključevanje na javno cestno omrežje

Za namen izvedbe cestnega priključka je bila izdelana strokovna podlaga kapacitetna analiza št. 782/23-KA, v kateri sta bili ovrednoteni dve varianti ureditve dovoznega križišča.

Ureditev I. - s prednostno cesto v GPS in priključno cesto k predvideni ureditvi "Urgentnega centra Šmarje pri Jelšah". Stranska smer se na glavno prometno smer priključuje prometno podredno preko

znaka 2102 (USTAVI). Na območju križišča se predvidi da se, hitrost s vertikalno prometno signalizacijo omeji na 60 km/h (ker se omejitev hitrosti 60km/h (v km 0+350) že nahaja v območju priključka javne poti JP906931 zaradi bližnjega prehoda za pešce čez regionalno cesto in avtobusnega postajališča, predlagamo, da se hitrost podaljša še na predviden priključek k Urgentnemu centru Šmarje pri Jelšah);

Ureditve II. – trikrako križišče s prednostno cesto v GPS in levo zavijalnim pasom na kraku iz smeri Golobinjek in stransko prometno smerjo k predvideni ureditvi. Stranska smer se bo na glavno prometno smer priključevala prometno podredno preko znak 2102 (USTAVI). Na območju križišča se predvidi, da se hitrost s vertikalno prometno signalizacijo omeji na 60

km/h (ker se omejitev hitrosti 60km/h (v km 0+350) že nahaja v območju priključka javne poti JP906931 zaradi bližnjega prehoda za pešce čez regionalno cesto in avtobusnega postajališča, predlagamo da se hitrost podaljša še na predviden priključek k Urgentnemu centru Šmarje pri Jelšah).

Priporoča se uporaba »ureditve II.«, vendar je dopustna tudi uporaba »Ureditve I.«.

Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil

Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil je zagotovljen preko obstoječega in načrtovanega cestnega omrežja.

Vsi elementi priključkov in križišč morajo zagotavljati promet intervencijskim in komunalnim vozilom. Vse povozne površine, jaški, pokrovi jaškov morajo izpolnjevati pogoje za promet težkih tovornih vozil.

Mirujoč promet

Glede na dejavnost v načrtovanih objektih je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest. Minimalno število parkirnih mest, ki ga je poleg določil veljavnih predpisov, potrebno upoštevati pri izračunu parkirnih mest na posamezni parceli namenjeni gradnji, se izračuna po normativu povzetem po OPN Šmarje pri Jelšah, kar se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenih dovoljenj.

4.1.2.2. Vodovodno omrežje

Priključevanje je možno na obstoječi cevovod PEHD DN90, ki poteka ob glavni cesti Mestinje-Golobinjek, na parceli 1112/10 k.o. Preloge, z izgradnjo ustreznih priključnih cevovodov v skladu s pogoji upravljalca. Za potrebe objektov se dogradi novo vodovodno omrežje do objektov. V povoznih površinah mora biti vodovod ustrezno mehansko zaščiteno.

Vodovodni priključek se izvede za vsakega uporabnika posebej. Vodomeri morajo biti vgrajeni na dostopnem mestu v termoizoliranih AB jaških ustreznih dimenzij.

Požarna zaščita se zagotovi iz vodovodnega in hidrantnega omrežja, ki zagotavlja tlak do 6 barov. Dograditev hidrantnega omrežja se izvede v skladu s potrebami. Možna je priključitev na vod PEHD 125, ki se nahaja na zahodni strani železniške proge.

4.1.2.3. Odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod

Na območju OPPN se nahaja obstoječe javno komunalno kanalizacijsko omrežje, ki poteka ob glavni cesti Mestinje - Golobinjek. Predvideni objekti se lahko navežejo na obstoječe omrežje.

Območje OPPN se nahaja izven zavarovanega vodovarstvenega območja.

Izvede se ločen sistem kanalizacije. Komunalne odpadne vode se navežejo na obstoječe omrežje, padavinske odpadne vode se vodijo v padavinsko kanalizacijo, ki se preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov, lovilcev olj (natančno število se opredeli načrtih zunanje ureditve posameznega objekta) naveže na ustrezno dimenzioniran zadrževalnik, z izpustom v vodotok, na mestu obstoječega iztoka jarka v Mestinjščico.

Komunalni kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi v čistilni napravi.

Izpusti padavinskih očiščenih komunalnih vod v vodotok morajo biti načrtovani tako, da ne segajo v svetli profil vodotoka, izpustne glave morajo biti oblikovane pod naklonom brežin vodotoka. Za iztok v vodotok se uporabi in poglobi obstoječi jarek pri mostu, do katerega se izvede padavinsko kanalizacijo.

Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda.

Pri izvedbi kanalizacije je potrebno predvideti vse ukrepe proti poplavitvi objekta, skladno s Tehničnim pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (OKP Rogaška Slatina, 1.1.2022)

Skladno s Tehničnim pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (OKP Rogaška Slatina, 1.1.2022), je potrebno izvesti suhe padavinske zadrževalnike za zadrževanje padavinskih voda. Na iztokih v vodotok je potrebno poskrbeti za nepovratne lopute. Odtocene cevi je potrebno primerno dimenzionirati.

Za odvajanje komunalnih odpadnih vod, je potrebno v projektni dokumentaciji določiti mesta priključitve na javni komunalni vod. Priključek na javno kanalizacijo se izvede v priključnem revizijskem jašku, praviloma pod kotom 45 stopinj v smeri toka, in 45 stopinj v vertikalni smeri, praviloma nad niveleto stalnega pretoka v javni kanalizaciji. Priključni kanal od revizijskega jaška na javni kanalizaciji do kontrolnega jaška, mora biti najmanj 160mm. Kontrolni jašek, ki je na parceli investitorja mora biti tipski s premerom vsaj 400mm, do globine 1m, oz. premera 600mm za večje globine.

Kanal, ki poteka od priključnega jaška, do objekta je del interne kanalizacije uporabnika, ki ga uporabnik sam vzdržuje.

Če se objekt podkleti je potrebno izvesti interno črpališče odpadnih komunalnih vod, v kolikor nivo kleti leži prenizko za odtekanje v kanalizacijo.

Zaščita pred poplavitvijo z vgradnjo povratne lopute je dovoljena izjemoma, ob zavedanju uporabnika:

- da se ob pojavu visoke vode v javni kanalizaciji odtoki v objektu ne uporabljajo,

- da za loputo nimajo priključene padavinske vode
- da redno skrbijo za čiščenje lopute,
- da skrbijo za tehnično brezhibnost vgrajene lopute

V javno kanalizacijo je dovoljeno odvajati vode, ki ustrezajo sektorskim pravilnikom.

4.1.2.4. Elektroenergetska infrastruktura

Za območje OPPN je predvidena nova ureditev elektro priključnega omrežja. Predvideni sta dve (2) varianti ureditve priključnega elektro omrežja. Obe varianti sta predstavljeni v strokovnih podlagah v elaboratu ureditve električnih vodov na območju OPPN ME-19-urgentni center, IDP 131/24, Elektro Celje d.d .

Upoštevati je potrebno veljavne predpise s področja elektrotehnike. Za vsak priklop na omrežje je potrebno pridobiti soglasje in mnenje pristojnega mnenjedajalca skladno z veljavnimi predpisi.

Vsak objekt se mora priključiti na javno elektro omrežje.

Morebitna vgrajena fotonapetostna elektrarna mora biti brez odseva ali bleščanja. Vgradnja fotonapetostnih sistemov mora biti skladna z veljavno sektorsko zakonodajo.

4.1.2.5. Ogrevanje in hlajenje

Objekti se lahko ogrevajo individualno za vsako stavbo posebej. V izogib onesnaženju zraka se priporoča ogrevanje z ekološko sprejemljivimi tehnologijami (zemeljski plin, toplotna črpalka, geotermalna, solarna energija, VRV naprave).

Zaželeno je izvedba alternativnih načinov ogrevanja (izkoriščanje sončne energije, sistemi ogrevanja s toplotno črpalko, ipd.).

Hlajenje je predvideno z agregati in klimatskimi napravami.

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

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

Vsa infrastruktura je zgrajena do oboda območja OPPN oz. do njegove neposredne okolice in zagotavlja priključevanje objekta na obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Zato bo vsa prej opisana infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek, ki bo v zasebni lasti. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam (investitor je v tem primeru občina Šmarje pri Jelšah – v nadaljevanju: investitor).

Nove komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-3 v OPPN ni oz. je ni potrebno zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, saj bo vsa infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek na obstoječo komunalno opremo; priključki bodo v lasti investitorja.

Zaradi tega v tem elaboratu ekonomike tudi ni ovrednotene nove komunalne opreme.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišča ter za funkcioniranje na zemljišču zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Tudi ta bo na območju OPPN v lastni investitorja in je opredeljena kot priključek.

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine z odvodnjavanjem;
- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje;
- priključitev na obstoječe kanalizacijskega omrežja;
- priključek na elektroenergetsko omrežje;
- priključitev na omrežje elektronskih komunikacij.

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.

Ker komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v smislu definicije po ZureP-3 na območju OPPN ni načrtovane oz. je ni potrebno na novo zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, ni potrebno oz. ni mogoče podati ocene investicij.

Vsa infrastruktura na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja in na njegove stroške.

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.

Vsa infrastruktura bo na območju OPPN zgrajena kot priključek v lasti investitorja na njegove stroške razen elektroenergetska infrastrukture, kjer se bodo stroški delali med investitorja ter Elektro Celje d.d. – Dogovor o investicijskih vlaganjih št. DL 93/2025.

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

Izgradnja objektov in ureditve načrtovane z OPPN se lahko izvajajo v več časovno neodvisnih etapah. Možna je izgradnja vsakega objekta posebej. Vsaka etapa mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami. Izvedba posameznih GJI priključkov mora biti usklajena med posameznimi etapami izvedbe.

Hkrati z gradnjo objektov je potrebna hkratna celovita izvedba varovalnih in izravnalnih ukrepov s področja poplavne varnosti na območju, kjer so ti ukrepi predvideni.

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.).

Skupni imenovalec potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo z OPPN.

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene izgradnji dveh objektov za poslovne, skladiščne in storitvene dejavnosti ali zdravstveno oskrbo, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju, s tem pa tudi ne dodatnega povpraševanja oziroma potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike v delu oziroma v vsebini, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo, ni potrebna oziroma niti ni možna.