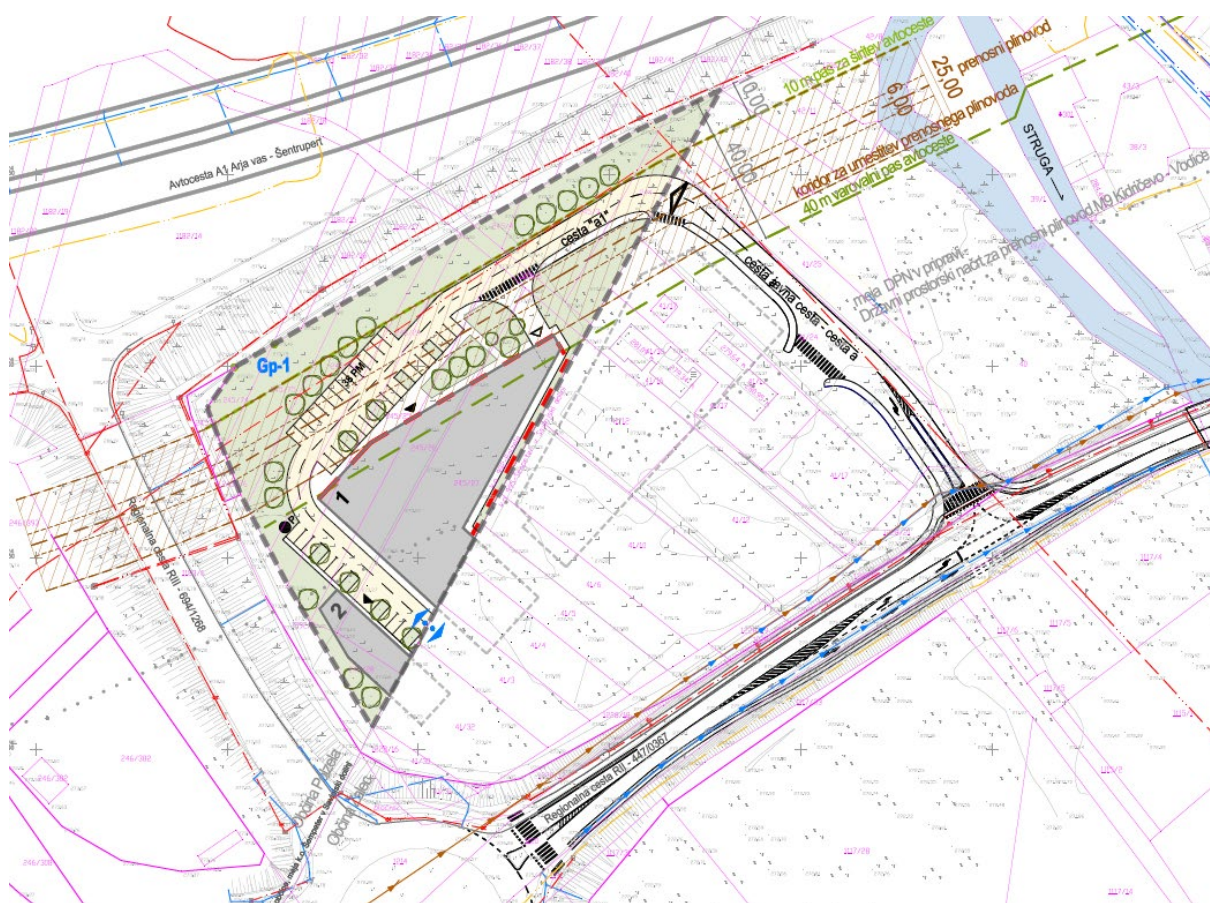


Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Maribor  
Poslovalnica: Kraljeviča Marka 14, 2000 Maribor  
tel.: 031-612-870  
e-pošta: info@pro-moc.si



# ELABORAT EKONOMIKE

## ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE EUP LS36



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

IZDELANO: Februar 2026

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI  
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA  
OBMOČJE EUP LS36**

FAZA OPPN: **DOPOLNJEN OSNUTEK**

NAROČNIK: **RKL d.o.o.**  
Sveti Florijan 120, 3250 Rogaška Slatina

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

NOSILKA NALOGE: Špela FRUMEN, mag. inž. log.

SODELAVCI: Aljaž KUNST, mag. posl. ved,  
Vesna Čep, mag. gosp. Inž., PI

ŠTEV. PROJEKTA: 7/2026

IZDELANO: Februar 2026

Direktor:  
Aljaž KUNST, mag. posl. ved



**PRO-MOČ** d.o.o.  
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru  
PE: Ulica Kraljeviča Matka 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 .....	8
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN .....	11
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	16
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	16
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 .....	16
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	17
4.1.2.1. Prometna ureditev .....	17
4.1.2.2. Vodovodno omrežje .....	19
4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje.....	19
4.1.2.5. Elektroenergetsko omrežje .....	20
4.1.2.6. Omrežje elektronskih komunikacij.....	20
4.1.2.7. Javna razsvetljava .....	21
4.1.2.8. Plinovodno omrežje.....	21
4.1.2.9. Ogrevanje in učinkovita raba energije.....	21
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike...	23
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	24
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	25
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE .....	26
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	27

## **Grafični del:**

### **Seznam slik:**

Slika 1: Položaj območja OPPN v širšem območju .....	11
Slika 2: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija .....	15
Slika 3: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.	22

## 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 EUP LS36 (v nadaljevanju: OPPN).

Območje OPPN obsega parcele št. 245/74, 245/75, 245/23, 245/24, 245/25, 245/26, 245/27, 245/28, 1108/5, 245/3, 245/4 in 244 vse k. o. Polzela (992). Velikost območja OPPN je ca. 8049,47 m<sup>2</sup>.

Predmet Občinskega podrobnega prostorskega načrta je umestitev dveh poslovno trgovskih stavb s pripadajočimi prometnimi, parkirnimi in zelenimi površinami.

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 in druge gospodarske javne infrastrukture; vsa infrastruktura na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja.

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 (interna cesta a1) z odvodnjavanjem ter javno razsvetljavo;
- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje;
- priključitev na obstoječe kanalizacijskega omrežja;
- priključek na elektroenergetsko omrežje;
- priključitev na omrežje elektronskih komunikacij (TK in KKS),
- priključitev na plinovodno omrežje.

Za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, načrtovane z OPPN, se zagotovijo finančni viri izven občinskega proračuna; komunalno opremo bo zgradil investitor po pogodbi o opremljanju.

Dopusti se etapna gradnja stavb in infrastrukture. Do začetka gradnje načrtovane stavb se lahko izvedejo dostopi in dovozi ter okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe načrtovanih stavb v območju. V primeru združitve gradbene parcele Gp-1 tega OPPN z gradbeno parcelo Gp-2 v Občini Žalec (Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru, Uradni list RS št. 30/25), se gradnja na Gp-2 lahko izvaja sočasno z gradnjo na Gp-1.

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 nadaljnjemu razvoju poslovno trgovskih stavb, 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 in 18/23 – ZDU-10) 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, 199/21 in 18/23 – ZDU-10) 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. Opremljuje, 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. Opremljuje 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 EUP LS36 (izdelal Razvojni center PLANIRANJE d.o.o., št. projekta 64/23, januar 2026); v nadaljevanju: OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

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

**OPP** 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 južno od avtocestnega priključka v Šempetru, ob avtocesti A1 Arja vas – Šentrupert, vzhodno od regionalne ceste RIII – 694/1268, na meji z občino Žalec.

Velikost območja OPPN je ca. 8049,47 m<sup>2</sup>.

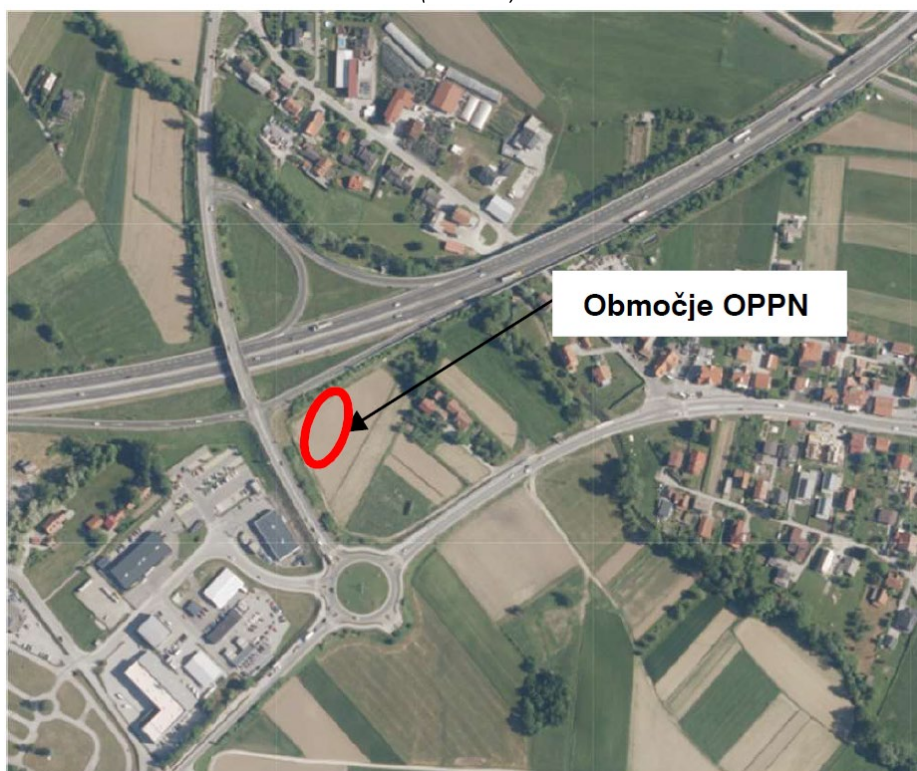
Območje OPPN obsega parcele št. 245/74, 245/75, 245/23, 245/24, 245/25, 245/26, 245/27, 245/28, 1108/5, 245/3, 245/4 in 244 vse k. o. Polzela (992).

Predmet Občinskega podrobnega prostorskega načrta je umestitev dveh poslovno trgovskih stavb s pripadajočimi prometnimi, parkirnimi in zelenimi površinami.

Sestavni del OPPN so lahko tudi zemljišča izven meje OPPN, ki so potrebna za neposredno prometno priključevanje na omrežje javnih cest in izvedbo komunalnih priključkov in naprav gospodarske javne infrastrukture potrebnih za komunalno opremljanje območja.

**Slika 1: Položaj območja OPPN v širšem območju**

(vir: OPPN)



Za izvedbo navezav na obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo so dopustni tudi posegi na zemljišča izven OPPN. Predvidena je izgradnja naslednjih vodov:

- Električni NN vod preko parcel št. 1353/40, 1353/44 in 1353/45 vse k. o. Latkova vas (1006) in preko parcel št. 246/322, 246/400, 246/462, 246/468, 1183/6 in 1992/5 vse k.o. Polzela (992).
- Vodovod preko parcele št. 41/24 k.o. Šempeter v Savinjski dolini (995) in preko parcel št. 1992/5, 1183/6 in 246/468 vse k.o. Polzela (992).

- Kanalizacija preko del parcel št. št. 41/3, 1228/27 in 1228/17 k.o. Šempeter v Savinjski dolini (995).
- KKS vod preko parcele št. 41/3 k.o. Šempeter v Savinjski dolini (995).
- TK vod preko parcel št. 41/3 in 41/4 k.o. Šempeter v Savinjski dolini (995).
- Plinovod preko parcel št. 1992/5, 1183/6, 246/468, 246/322 in 246/186 vse k.o. Polzela (992).

Na območju OPPN so dopustne gradnje in drugi posegi pod pogoji določil tega odloka:

- novogradnje,
- rekonstrukcije,
- vzdrževanje objektov,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev,
- gradnja pomožnih objektov.

Z OPPN je predvidena dejavnost trgovine. Vrste dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o razvrščanju objektov (CC-SI):

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
- 127 Druge nestanovanjske stavbe (od tega samo 12740, in sicer: nadstrešnica kot pripadajoč objekt h glavnemu objektu in nima opredeljenega namena).

Za potrebe območja so dopustne tudi gradnje:

- 21121 lokalne ceste,
- 222 lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja,
- 24122 drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (od tega otroška in druga javna igrišča za potrebe območja),
- 24205 objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
- zbiralnica ločenih frakcij odpadkov,
- oporni zid,
- urbana oprema,
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine.

## **POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO**

### Zasnova

Z urbanistično arhitekturno zasnovo je določena umestitev objektov, prometnih in zelenih površin. Urbanistična zasnova izhaja iz obstoječe parcelacije, lastniških razmer ter omejitev. Umestitev objektov se prilagaja obstoječemu terenu. Zasnova opredeljuje umestitev dveh poslovno trgovskih stavb (trgovina in gostinski objekt) s parkirnimi površinami za osebna vozila na gradbeni parceli z oznako Gp-1.

Gradbena parcela Gp-1 se navezuje na prometno in komunalno ureditev v Občini Žalec. Predvideni dovoz in dostop je po načrtovani cesti »a« preko občine Žalec. Gradbena parcela Gp-1 se funkcionalno in lastniško naveže na južno gradbeno parcelo, ki je umeščena znotraj Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP ŠE 1/17 Šempetru v Občini Žalec. Dopusti se medsebojna povezava gradbene parcele Gp-1 z gradbenimi parcelami v območju Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP ŠE 1/17 Šempetru v Občini Žalec.

Umestitev predvidenih objektov je določena z gradbeno mejo, gabariti, odmiki, dopustno izrabo prostora in pogoji za arhitekturno oblikovanje objektov. Gradbena meja (GM) je črta, ki je

novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.

#### Tlorisni in višinski gabariti stavb

Tlorisne dimenzije stavb na gradbeni parceli Gp-1 so nepravilne oblike in so severnem ter vzhodnem delu določene z gradbeno mejo za stavbo 1.

Višina stavb je ca. 7,50 m. Etažnost stavb ni predpisana.

Kota terena se nasuje na koto ca. 274,50 m n.v.. Gradbena parcela Gp-1 in sosednje gradbene parcele v občini Žalec morajo biti niveletno usklajeni. Kota pritličja objekta se prilagodi koti terena in se podrobneje opredeli v projektni dokumentaciji.

#### Dopustna izraba prostora

Dopustna izraba prostora je določena s faktorjem zazidanosti parcele (v nadaljevanju: FZ), ki predstavlja 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. FZ je največ 0,6.

#### Arhitekturno oblikovanje objektov

Arhitektura objektov je sodobna, oblikujejo se enostavni volumni. Fasade objektov se izvedejo iz trajnih in kakovostnih materialov, skladnih geometrijskih oblik ter usklajene v barvah in materialih (steklene površine, les, kamen, kovina in drugi sodobni materiali). Oblikovalski poudarki so lahko na vhodnih – glavnih fasadah objektov. Oblikovanje vseh objektov na gradbeni parceli je potrebno poenotiti.

Streha je ravna ali v minimalnem naklonu. Dopustna je namestitev sončnih celic na strehi.

Pomožni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na osnovno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z osnovnim objektom.

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

#### Odmiki

Odmiki novih objektov od parcelnih mej:

- objekt mora biti odmaknjen od parcelnih mej tako, da ni motena sosednja posest in je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele in umeščen z ustreznim odmikom, ki prepreči širjenje požara na sosednje parcele.
- minimalni odmiki od parcelnih mej so razvidni iz geodetske kotirane situacije,
- ograje in oporne zidove je dopustno graditi največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Lahko se gradijo na meji, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, pisno sporazumejo.

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

Odmiki novih objektov od javnih cest:

- gradnja v varovalnem pasu javne ceste je dopustna na podlagi pisnega soglasja pristojnega organa za promet,
- odmiki ograj in živih mej od javnih cest ter njihove višine ne smejo ovirati polja preglednosti in vzdrževanja cest.

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

#### Ureditev zunanjih površin

Parkiranje je na nivoju terena. Severno, zahodno in vzhodno od objektov se uredi asfaltirane ali tlakovane površine za dostope, dovoze, manipulativne površine ter parkirišča. Vhod v objekta je s severne ter vzhodne strani. Ostale površine se zatravijo in zasadijo z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Zasaditi je treba vsaj eno drevo na 4 parkirna mesta (PM). Drevesa morajo biti po parkirišču razporejena čim bolj enakomerno.

Zunanje ureditve in urbana oprema (reklamni pilon, drogovi za zastave, oglaševanje ipd.) se izvedejo po načelih sodobnega oblikovanja in se med seboj oblikovno uskladijo. Reklamni steber - pilon ne sme presegati višine 25,00 m.

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



## **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.

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 pridobljenih smernic in mnenj k OPPN, ter usmeritve izdelane strokovne podlage za širše območje (uvoz, GJI)
- pred predvideno gradnjo je treba zakoličiti obstoječo komunalno, energetske in komunikacijsko infrastrukturo na kraju samem,
- trase komunalnih, energetske, komunikacijskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene. Praviloma se mora posamezne vode združevati v skupne koridorje, pri čemer je potrebno upoštevati predpisane medsebojne odmike (odmike od naravnih in grajenih struktur), kote križanja in druge zahteve, ki jih določajo veljavni predpisi,
- 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 energetske oskrbo objektov (geotermalna, sončna, ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

##### **4.1.2.1. Prometna ureditev**

###### Promet

Območje OPPN se nahaja južno od avtoceste A1 (v nadaljevanju AC), odsek Arja vas - Šentrupert, ob AC priključku Šempeter.

Območje OPPN se nahaja znotraj 40 m varovalnega pasu AC, upošteva se:

- v varovalnem pasu AC ne sme biti tabel, napisov in drugih objektov ali naprav za slikovno ali zvočno obveščanje in oglaševanje,
- zagotoviti je potrebno 10,0 m pas za širitev AC, kar pomeni, da je za vse načrtovane posege treba zagotoviti odmik minimalno 10,0 m od meje cestnega zemljišča,
- območje OPPN je obremenjeno s hrupom zaradi prometa na AC, zato se v območju OPPN predvidijo dejavnosti, ki za hrup niso občutljive in za katere ni potrebno zagotavljati povečane stopnje varstva pred hrupom,
- meteorna in druga odpadna voda z objektov in pripadajočih površin ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje AC in njenega cestnega zemljišča. Izvedba odvodnjavanja in novo načrtovane ureditve ne smejo poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja AC,
- razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi,

- zaradi načrtovanih ureditev ne sme biti onemogočena ali ovirana izvedba rednega vzdrževanja, investicijskih vzdrževalnih del in vzdrževalnih del v javno korist na AC in na njenih spremljajočih objektih, prometnicah in vgrajeni infrastrukturi,
- meteorna voda z objektov in pripadajočih površin ni speljana v naprave za odvodnjavanje AC. Izvedba odvodnjavanja ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja AC,
- DARS d. d. ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za objekt in njegove funkcionalne površine, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi (prah, vibracije, ipd.), ki so ali bodo posledica obratovanja AC. Izvedba vseh ukrepov za zaščito objekta in območja je obveznost investitorja novih ureditev in objektov.

Dostop do območja OPPN je preko predvidene ceste »a« (predvidena po OPPN za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru).

Obravnavano območje se nahaja v varovalnem pasu ceste R2-447 na odseku 0367 Žalec – Šempeter in R3-694 na odseku 1268 Velenje – Dobrteša vas. Upošteva in zagotavlja se:

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

Predvidena ureditev zelenih površin oziroma zasaditev dreves se ne predvidi v območju preglednosti na cestnem priključku oziroma križišču, cestni priključek oziroma križišče mora imeti zagotovljeno ustrezno preglednost.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo načrtovanje cest.

#### Parkirne površine

Površine za mirujoči promet so predvidene na terenu. Predvidi se ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce. Predvidena so tudi parkirna mesta za invalide in parkirna mesta s polnilnim avtomatom za vozila na električni pogon.

V skladu z določili Odloka o občinske prostorskem načrtu Občine Polzela se za dejavnosti se upošteva normativ:

- poslovni prostori z obiski strank: 1 PM na 20 m<sup>2</sup> neto površine, vendar ne manj kot 3 PM,
- gostinski lokal: 1 PM na 4 sedeže in 1 PM na 1 tekoči meter točilnega pulta oziroma najmanj 5 PM,
- trgovski lokali: 1 PM na 40 m<sup>2</sup> koristne prodajne površine in min. 2 PM.

Parkirne ploščadi z več kot 10 PM morajo biti ozelenjene z zasaditvijo dreves po podrobnejših pogojih za saditev:

- zunanje ureditve industrijskih objektov in vseh ostalih objektov naj presegajo zgolj tehnične rešitve in naj bodo zasnovane tako, da bo delež zelenih površin čim večji in da v njihovih ureditvah prevladujejo praviloma avtohtone vrste velikih dreves in velikih grmovnic,
- zunanje ureditve ob vseh ostalih objektih naj upoštevajo tudi zahtevo po čim večji estetski kvaliteti ureditev,
- višinske razlike na zemljišču je treba prednostno premostiti z ozelenjenimi brežinami. Izjemoma se višinske razlike lahko premostijo z opornimi zidovi do višine 1,5 m. Gradnja

opornega zidu, višjega od 1,5 m, je dopustna, kadar obstaja nevarnost rušenja terena. Če je zaradi terenskih razmer potrebna gradnja opornega ali podpornega zidu, mora biti zid, v kolikor ni določeno drugače, grajen skladno s splošnimi določili in intenzivno ozelenjen.

#### **4.1.2.2. Vodovodno omrežje**

Oskrba novih objektov z vodo na območju OPPN bo preko predvidenga javnega vodovoda (VOD 1), ki naj poteka po interni cesti »1a«. Le-ta se na stiku z OPPN Šempeter priključuje na predviden vodovod po OPPN za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru.

Kot alternativna navezava na vodovodno omrežje oziroma za izvedbo zanke na predvidenem vodovodnem omrežju je predvidena navezava (VOD 2) na obstoječ vodovod, ki poteka na zahodni strani območja OPPN.

Pod utrjenimi površinami je obvezna uporaba materialov iz nodularne litine. Minimalni odmik novih objektov od javnega vodovoda mora znašati 3,00 m.

Vsi odcepi in hišni priključki se izvedejo z vgradnjo cestnih zapornih ventilov.

Voda za gašenje požarov se lahko zagotovi iz predvidenega vodovodnega omrežja. Za zagotovitev požarne varnosti se, v kasnejših fazah projektiranja, na predvidenem vodovodnem omrežju ustrezno locirajo hidranti.

Za predvideni vodovod je za pridobitev soglasja k projektnim rešitvam potrebno izdelati načrt vodovoda, kjer je potrebno upoštevati smernice za projektiranje vodovoda. Montažo vodovodnega priključka lahko izvrši le JKP Žalec d.o.o., ali za to registrirano podjetje, ki ga pooblasti JKP Žalec d.o.o..

Pri gradnji vodovodnega omrežja je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo področje oskrbe s pitno vodo.

#### **4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje**

Iz obravnavanega območja se bodo fekalne vode preko novo zgrajenega fekalnega kanala odvajale v javni kanal Ločica ZN II PVC DN 300 preko obstoječih revizijskih jaškov. Dimenzija predvidenega kanala se v kasnejših fazah projektiranja ustrezno dimenzionira glede na predvidene fekalne odplake iz območja. Za objekte na območju se predvidijo odcepi s hišnimi jaški.

Odvajanje meteornih voda je predvideno preko ustrezno dimenzioniranih ponikovalnic oz. ponikalnih tunelov v podtalje. Skladno z izdelanim geološkim poročilom (Geološke storitve, Jaka Žibrat s.p., št. ponikanje Šempeter III/2024) je na območju možno ponikanje meteornih vod. Odvodnjavanje padavinskih voda mora biti usklajeno z ZV-1, Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12 in spremembe).

Pri gradnji kanalizacijskega omrežja je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih voda.

#### **4.1.2.5. Elektroenergetsko omrežje**

Izdelan je Idejni projekt – načrt elektrotehnike, izdelal M3si d.o.o., št. načrta 47-2025/IDP, julij 2025.

Po podatkih investitorja se za napajanje predvidenih objektov predvidevajo tri priključno merilna mesta z naslednjo predvideno priključno močjo:

- trgovski lokal - 150 kW ,
- gostinski lokal - 200 kW,
- skupna raba (pilon, zunanja razsvetljava...) - ca. 50 kW,
- skupaj ca. 400 kW.

Energija za napajanje predvidenih objektov v območju je na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah obstoječe TP Ločica Polygon 1: 2057 s tem, da bo potrebno pred priključitvijo predvidenih objektov razširiti nizkonapetostne zbiralnice z vgradnjo dodatnega NN stikalnega bloka v TP.

#### **4.1.2.6. Omrežje elektronskih komunikacij**

##### TK

Za priključitev objektov na javno TK omrežje v upravljanju Telekom Slovenije d.d. se izgradi kabelsko kanalizacijo za TK omrežje od predvidene TK kabelske kanalizacije po OPPN za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru do predvidenih objektov. Predvidena kabelska kanalizacija po OPPN Šempeter se navezuje na obstoječe priključne točke oziroma obstoječ TK jašek.

Pri posegih v prostor je treba upoštevati obstoječe TK omrežje, ga zakoličiti in ga po potrebi ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih upravljavca.

V fazi izdelave projektne dokumentacije se izdelava projekt TK priključka na javno TK omrežje.

##### KKS

Na širšem območju je izgrajeno obstoječe KKS omrežje v upravljanju United Fiber d.o.o. (v nadaljevanju KKS omrežje).

Za priključitev objektov na javno KKS/optično omrežje v upravljanju United Fiber d.o.o. se izgradi kabelsko kanalizacijo za KKS/optično omrežje od predvidene KKS kabelske kanalizacije po OPPN Šempeter do predvidenih objektov. Predvidena KKS kabelska kanalizacija po OPPN za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru se navezuje na obstoječe priključne točke.

V fazi izdelave projektne dokumentacije se izdelava projekt KKS priključka na javno KKS omrežje.

Na obravnavanem območju je potrebno za predvidene gradbene posege v fazi izdelave projektne dokumentacije IZP, DGD (PZI), pridobiti še projektne pogoje in pozitivno mnenje za dela v varovalnem pasu kabelsko kanalizacijskega sistema (KKS), ki je v lasti in upravljanju United Fiber d.o.o..

#### **4.1.2.7. Javna razsvetljava**

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

#### **4.1.2.8. Plinovodno omrežje**

Območje OPPN se delno nahaja znotraj meje območja državnega prostorskega načrta v pripravi – Državni prostorski načrt za prenosni plinovod M9 Kidričevo – Vodice.

Zahodno od območja OPPN, v Občini Polzela je na cesti Ob Savinji zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 1 bar, odsek V41-6-PE63.

Predvidi se priključitev na plinovodno omrežje zahodno od obravnavanega območja.

V varnostnem pasu plinovodov in priključkov ni dovoljen strojni izkop ter trajno odlaganje ali posnetje materiala nad njimi. Vsi izkopi v varovalnem pasu plinovodov in priključkov morajo biti obvezno opravljeni ročno. Čez plinovod izven cestišča ni dovoljen transport za težka vozila med gradnjo brez dovoljenja upravljavca plinovodnega omrežja.

V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m. Plinovodnega omrežja in priključkov ni dovoljeno nadzidati oz. nad njim postavljati nadstrešnic. Nad traso obstoječih plinovodov ni dovoljeno zniževanje kote terena.

Za vse gradbene posege v varovalnem pasu plinovodov je potrebno predhodno soglasje operaterja distribucijskega sistema.

#### **4.1.2.9. Ogrevanje in učinkovita raba energije**

Za ogrevanje in pripravo tople vode se uporabljajo obnovljivi viri ogrevanja. Uporablja se rekuperacijo odpadne toplote iz hladilnikov v kombinaciji s toplotno črpalko.

Dopusti se ogrevanje z omrežnim plinom (v bodoče tudi obnovljivim plinom).

Pri projektiranju in gradnji 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:



#### **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.

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 (interna cesta a1) z odvodnjavanjem ter javno razsvetlavo;
- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje;
- priključitev na obstoječe kanalizacijskega omrežja;
- priključek na elektroenergetsko omrežje;
- priključitev na omrežje elektronskih komunikacij (TK in KKS),
- priključitev na plinovodno omrežje.

## 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 infrastrukture, 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.**

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

Dopusti se etapna gradnja stavb in infrastrukture. Do začetka gradnje načrtovane stavb se lahko izvedejo dostopi in dovozi ter okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe načrtovanih stavb v območju. V primeru združitve gradbene parcele Gp-1 tega OPPN z gradbeno parcelo Gp-2 v Občini Žalec (Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP ŠE 1/17 v Šempetru, Uradni list RS št. 30/25), se gradnja na Gp-2 lahko izvaja sočasno z gradnjo na Gp-1.

## 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 nadaljnemu razvoju poslovno trgovskih stavb, 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.**