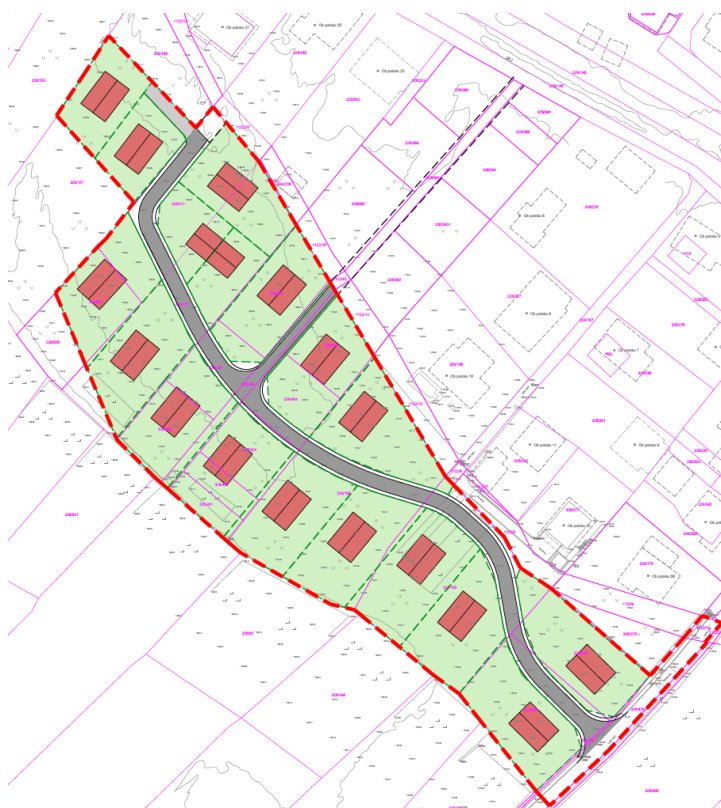


Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Maribor
Poslovalnica: Kraljeviča Marka 14, 2000 Maribor
tel.: 031-612-870
e-pošta: info@pro-moc.si



ELABORAT EKONOMIKE

ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT BREG POLJE ZA DEL EUP BP3/24 IN BP3/29



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

IZDELANO: April 2026

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT BREG POLJE
ZA DEL EUP BP3/24 IN BP3/29**

FAZA OPPN: **OSNUTEK**

NAROČNIK: **TIURB d.o.o.**
Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor

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: 57/2026

IZDELANO: April 2026

Direktor:
Aljaž KUNST, mag. posl. ved




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	9
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN	12
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	17
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	17
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	17
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	18
4.1.2.1. Prometno omrežje.....	18
4.1.2.2. Odvajanje odpadnih voda	19
4.1.2.3. Vodovodno omrežje	20
4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje	21
4.1.2.5. Elektronske komunikacije.....	21
4.1.2.6. Javna razsvetljava	22
4.1.2.7. Plinsko omrežje	22
4.1.2.8. Ogrevanje in hlajenje objektov.....	22
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike...	25
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	26
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	29
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	30
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	31
5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE V OBČINI POLZELA.....	31
5.1.1. Demografski podatki o prebivalstvu občine Polzela	31
5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v občini Polzela.....	33
5.2. OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI NA OBMOČJU OPPN IN NAČIN ZADOVOLJEVANJA POTREB	38
5.2.1. Vrtci	39

5.2.2. Osnovne šole	41
5.2.3. Zdravstveni domovi	43
5.2.4. Pokriti športni objekti	44
5.2.5. Nepokriti športni objekti	45

Seznam tabel:

Tabela 1: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme na območju OPPN	27
Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN.....	28
Tabela 3: Osnovni demografski podatki za občino Polzela za obdobje 2016 – 2025.....	32
Tabela 4: Ocena števila novih prebivalcev, ki jih generira stanovanjska gradnja na območju OPPN ...	38
Tabela 5: Zasedenost vrtca Osnovna šola Polzela, enota vrtec Polzela	39
Tabela 6: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Sladki vrh v obdobju 2016/2017 – 2025/2026	41
Tabela 7: Stanje pokritih športnih površin v občini Polzela	44
Tabela 8: Stanje nepokritih športnih površin v občini Polzela	45

Grafični del:

Seznam slik:

Slika 1: Lega območja OPPN v širšem prostoru	12
Slika 2: Lega območja OPPN v ožjem prostoru.....	13
Slika 3: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija	16
Slika 4: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.	24
Slika 5: Lokacija vrtcev v občini Polzela	33
Slika 6: Razporeditev osnovnih šol v občini Polzela	34
Slika 7: Lokacija zdravstvene postaje v občini Polzela.....	36

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 Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29 (v nadaljevanju: OPPN).

Predmetno območje načrtovane prostorske ureditve obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parcelnimi številkami 326/157, 326/165, 326/168, 326/211, 326/397, 326/398, 326/399, 326/400, 326/401, 326/402, 326/403, 326/404, 326/405, 326/429, 326/431, 326/504, 326/505, 326/507, 326/161, 1122/10 k.o. 992 Polzela. Območje obdelave meri cca 1,4 ha.

Z OPPN so predvidene naslednje prostorske ureditve:

- izgradnja stanovanjskih objektov (16 prostostojećih enostanovanjskih stavb in enega dvojčka (dveh enostanovanjskih enot)),
- izgradnja nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe,
- izgradnja prometne infrastrukture,
- izgradnja energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture,
- drugi ukrepi in ureditve, povezani s predhodno navedenimi prostorskimi ureditvami.

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.

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

- prometne površine – cesta z odvodnjavanjem ter javno razsvetljavo;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN;
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- plinovodno omrežje.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje – TK in KKS omrežje), ki je predvideno z OPPN in ki je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Pri tem je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju in priključitev načrtovanih stavb na obstoječe telekomunikacijsko omrežje.

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

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

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost znašajo 634.885,50 EUR brez upoštevanja stroškov za zemljišča, skupaj z zemljišči pa so ocenjeni na 650.320,14 EUR. Stroški so ocenjeni s stopnjo natančnosti, kot jo omogočajo razpoložljivi podatki in jih bo v kasnejših fazah potrebno še podrobneje preveriti na podlagi bolj podrobnih in bolj natančnih tehničnih in vsebinskih odločitev. Opozarjamo tudi na upoštevanje višine stroškov za zemljišča za komunalno opremo. Zemljišča so ovrednotena po podatkih iz uradnih podatkov GURS (portal Prostor) za območje OPPN, po ceni 13,26 EUR/m²; opozarjamo, da so podatki za vrednost nepremičnin – zemljišč, ki so vključeni v uradne podatke, v primerjavi s primerljivimi zemljišči v bližini območja obdelave in v sosednjih občinah nesorazmerno nizki in so verjetno posledica neažurnih podatkov o namenski rabi prostora v uradnih evidencah; ne glede na navedeno se po določilih ZUreP-3 nepremičnine vrednotijo po uradnih podatkih, kar je upoštevano tudi v predmetnem elaboratu ekonomike.

Za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, načrtovane z OPPN, se zagotovijo finančni viri iz občinskega proračuna.

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

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

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

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

Najprej je zato pripravljena analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture v občini Polzela, nato pa so ocenjene dodatne potrebe, izhajajoč iz uporabe novo zgrajenih hiš. Elaborat ekonomike vsebuje tudi presojo možnih načinov zadovoljevanja dodatnih potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

V kolikor bo prišlo do pomanjkanja prostora v vrtcu OŠ Polzela, enota vrtec Polzela ali na Osnovni šoli Polzela, predlagamo naslednji dve možni varianti:

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

Zaenkrat je še dovolj prostora v mreži javnega zdravstva na primarni ravni.

Že za obstoječe število prebivalcev v občini Polzela ni zagotovljenih zadostnih kapacitet pokritih športnih objektov.

Kapacitete nepokritih športnih objektov presegajo ciljne normative; ocenjujemo, da lahko zadovoljijo tudi potrebe dodatnih prebivalcev, ki jih bo po pričakovanih generirala realizacija načrtovane stanovanjske gradnje na območju OPPN.

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 Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29 (izdelal Tiurb d.o.o., št. projekta 12/2024, avgust 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;

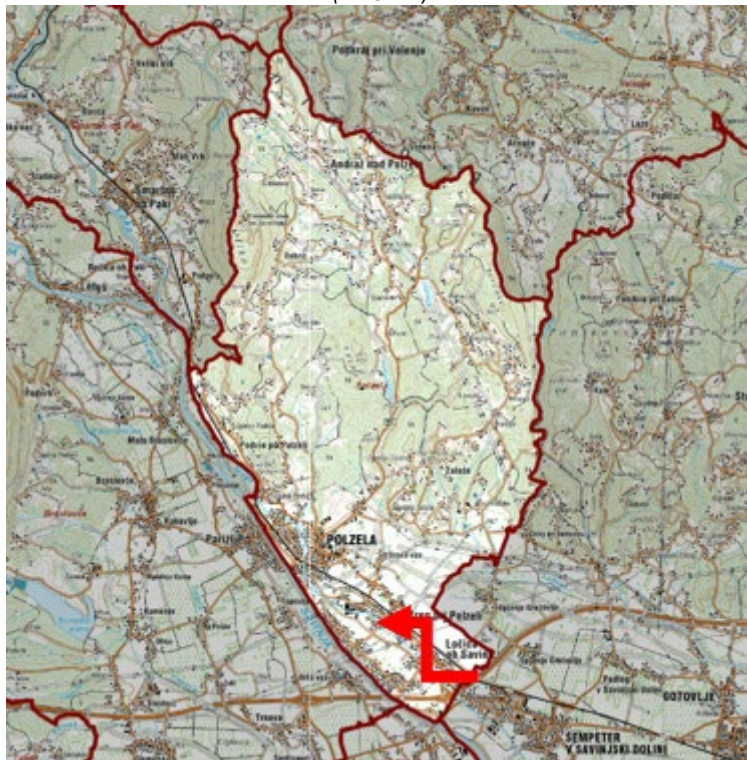
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov;
- druge vsebine glede na namen 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

Predmetno območje leži v južnem delu Občine Polzela, v naselju Breg pri Polzeli.

Slika 1: Lega območja OPPN v širšem prostoru
(vir: OPPN)



V skladu z OPN leži območje OPPN v enoti urejanja prostora BP3/24 in BP3/29, na stavbnih zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo prostora SS - stanovanjske površine. Na območju je v skladu z OPN predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Predmetno območje načrtovane prostorske ureditve obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parcelnimi številkami 326/157, 326/165, 326/168, 326/211, 326/397, 326/398, 326/399, 326/400, 326/401, 326/402, 326/403, 326/404, 326/405, 326/429, 326/431, 326/504, 326/505, 326/507, 326/161, 1122/10 k.o. 992 Polzela. Območje obdelave meri cca 1,4 ha.

Predmetno območje trenutno predstavlja nepozidano površino, kjer se predvidi umestitev stanovanjskih stavb. Navezava območja bo mogoča iz obstoječe ceste na jugovzhodu.

Slika 2: Lega območja OPPN v ožjem prostoru

(vir: OPPN)



Z OPPN so predvidene naslednje prostorske ureditve:

- izgradnja stanovanjskih objektov (16 prostostojećih enostanovanjskih stavb in enega dvojčka (dveh enostanovanjskih enot)),
- izgradnja nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe,
- izgradnja prometne infrastrukture,
- izgradnja energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture,
- drugi ukrepi in ureditve, povezani s predhodno navedenimi prostorskimi ureditvami.

V OPPN so določeni tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

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

Osnovna dejavnost na območju urejanja prostora je bivanje s spremljajočimi mirnimi dejavnostmi (pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti). Površina prostorov za dejavnost naj bo do 25% BTP stanovanjskega objekta.

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

- novogradnja, prizidava
- odstranitev in druga pripravljala dela,
- rekonstrukcija,
- spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, elektronskih komunikacij in prometa,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic in prometnic,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov,
- vzdrževalna dela na objektih in napravah.

Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okvirih določil tega odloka:

Stanovanjske stavbe:

- enostanovanjske stavbe.

Nestanovanjske stavbe (dopustne kot spremljajoči deli objekta):

- druge poslovne stavbe,
- trgovske stavbe (manjše trgovine)
- stavbe za storitvene dejavnosti (razen avtopralnice in avtomehanične delavnice).

Objekti prometne infrastrukture:

- lokalne ceste, javne poti, ne kategorizirane ceste.

Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

- lokalni cevovodi, elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja

Nezahtevni in enostavni objekti so določeni v okviru določb 10. člena odloka.

Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov

V grafičnem delu OPPN so prikazani okvirni tlorisi predvidenih objektov (velikost, oblika in lokacija), ki se ob upoštevanju urbanističnih omejitev lahko spremenijo.

Arhitekturno-urbanistične zahteve:

- Tlorisna zasnova objektov mora biti v osnovi podolgovata. Dovoljena je dodajanje sekundarnih tlorskih volumnov, ki so jasno podrejeni osnovni arhitekturni zasnovi.
- Največja dopustna višina objektov je 10,0 m.
- Največja dopustna etažnost P+M.
- Strehe osnovnega volumna stanovanjskih objektov morajo biti simetrične dvokapnice z naklonom med 30° in 45°. Dopustna je izvedba čopov, frčad in strešnih oken. Ravne strehe so dovoljene na sekundarnih volumnih ter na pomožnih objektih.
- Slemenena osnovnih dvokapnih streh morajo potekati vzporedno z daljšo stranico objekta.
- Fasade naj bodo oblikovane enostavno, enotno in umirjeno. Fasadne odprtine in drugi elementi naj bodo logično razporejeni. Uporaba izrazito kontrastnih, fluorescentnih ali drugače vizualno motečih barv ni dovoljena.
- Dvojčka morata biti zasnovana kot enoten objekt z usklajenimi fasadami, višinami in konstrukcijo.
- FZ največ 0,4.
- FI največ 1,2.
- FZP najmanj 40%.

Pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov

Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna in investicijska vzdrževalna dela.

Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- pomožni objekti stanovanjskih objektov (nadstrešnice, garaže, ute, pergole,...)
- bazeni,
- ograje (do višine 2,2 m),
- priključki in objekti gospodarske javne in prometne infrastrukture.

Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.

Na nadstrešnicah oziroma garažah je lahko ravna streha (dopustna pohodna, kot tudi zelena streha).

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj polovico višine tega objekta. Izjemoma je dopustno graditi do parcelne meje, če s tem soglaša lastniki sosednjih zemljišč in če so zagotovljeni s predpisi določeni pogoji.

Ograje se lahko izvedejo z odmikom najmanj 0,5 m od parcelne meje oz. na mejo s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo. Odmik ograje od zemljišča ceste mora biti minimalno 1,0 m.

Postavitev ograj in drugih objektov pri priključkih na javno cesto ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih površin.

Urejanje odprtih površin

Kote obstoječega terena ni dopustno nadvišati nad koto sosednjih zemljišč. Dopusten je dvig kote pritličij objektov.

Na parceli je na dostopu predvideno parkiranje, ki se lahko uredi tudi v garaži ali pod nadstrešnico. Le-te se lahko postavijo samostojno ali v podaljšku stanovanjske stavbe.

Lega objektov na zemljišču

Legi objektov na zemljišču so razvidne iz grafičnega dela OPPN in se lahko ob upoštevanju urbanističnih omejitev spremenijo.

Odmiki stanovanjskih stavb od parcelne meje sosednjih zemljišč morajo znašati najmanj 4,0 m. Manjši odmik je dopusten le ob pisnem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč, pri čemer ne sme biti manjši od 1,5 m. Pri gradnji dvojčka se stavbi in nadstrešnici dotikata na skupni parcelni meji.

Manipulacijske in parkirne površine, ki se nahajajo na parceli stanovanjskih objektov morajo biti od parcelne meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 0,5 m. Manjši odmik je dopusten le ob pisnem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč.

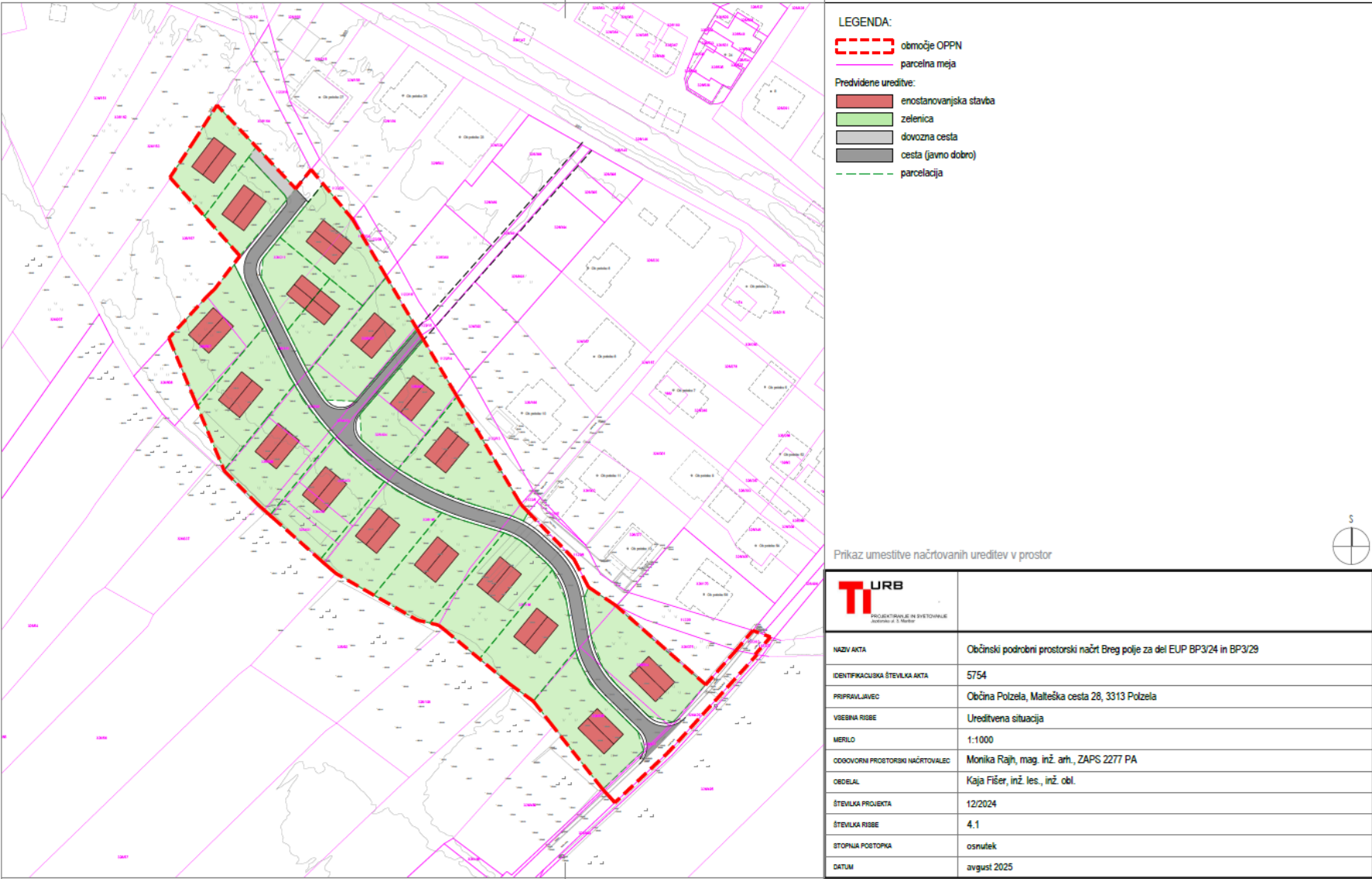
Gospodarska javna infrastruktura se lahko brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč gradijo do meje sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče.

Načrt parcelacije

Parcelacija zemljišč se izvede v skladu z grafičnim delom OPPN, ki vključuje Načrt parcelacije ter tehnične elemente za prenos predvidenih parcelnih mej v naravo. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

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

Slika 3: 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 neopremljeno, 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 neopremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi bližini.

Skupni pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra so:

- projektiranje in gradnja posameznih križanj, vzporednih potekov, morebitnih začasnih ali trajnih prestavitev, zaščita gospodarske javne infrastrukture in priključitve nanjo ter drugi posegi v gospodarsko javno infrastrukturo se izvedejo v skladu s pogoji upravljalcev gospodarske javne infrastrukture,
- trase vodov gospodarske javne infrastrukture se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odnikov in odnikov od drugih naravnih ali grajenih struktur,
- če se med gradnjo ugotovi, da je treba posamezen infrastrukturni vod zaščititi ali začasno oziroma trajno prestaviti, se to naredi v skladu s soglasjem lastnika oziroma upravljavca tega voda,
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav, v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti služnost,
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljalcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje,
- obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju njihovih upravljalcev,
- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku,
- pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem,
- v primeru nadomeščanja ali prestavitve obstoječe gospodarske javne infrastrukture se najprej zgradi nova, nato se izvede prevezava obstoječe in šele nato ukinitve obstoječe gospodarske javne infrastrukture, odstranijo se priključki objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, ki ne služijo več svojemu namenu.

4.1.2.1. Prometno omrežje

Za načrtovano pozidavo v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne površine in jih povezati z obstoječim prometnim omrežjem.

Dostop na predmetno območje je predviden s krajevne ceste 493841.

Cesta se izvede z naslednjimi elementi:

- vozišče: 1 x 4,00 m
- bankina: 2 x 1,00 m
- skupna širina: 6,00 m

Cesta, kot možnost navezave na cesto Ob potoku, se izvedejo z naslednjimi elementi:

- vozišče: 1 x 3,00 m
- bankina: 2 x 0,50 m
- skupna širina: 4,00 m

Projektni elementi v križiščih in priključkih ter dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim, dostavnim in komunalnim vozilom.

Vse povozne in pohodne površine oziroma manipulativne površine morajo biti izvedene v protiprašni izvedbi (utrjene površine), z ustrezno rešenimi odvodnjavanjem padavinskih voda.

Parkirišča se zagotavljajo v okviru gradbene parcele. Če se del prostorov stavbe nameni drugim dopustnim dejavnostim je treba na gradbeni parceli zagotavljati tudi PM za potrebe izvajanja te dejavnosti, pri čemer pa se urbanistični faktorji določeni s tem OPPN ne smejo preseči.

Manipulacijske površine ob objektih morajo biti izvedene in urejene tako, da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javno cesto.

Število zahtevanih PM po vrstah objektov:

- enostanovanjske stavbe – 2 PM/stanovanjsko enoto,
- druge poslovne stavbe – 1 PM/30 m² neto površine,
- trgovske stavbe – 1 PM na 40 m² koristne prodajalne površine in minimalno 2 PM,
- stavbe za storitvene dejavnosti – 1PM/30 m² neto površine.

4.1.2.2. Odvajanje odpadnih voda

Na območju OPPN je načrtovano ločeno odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode.

Komunalne odpadne vode je potrebno odvajati v javno kanalizacijo skladno z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode, Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

Nova odpadna komunalna kanalizacija naj poteka v cestnem telesu ureditvenega območja in se priključi na zgrajeno kanalizacijsko omrežje, ki poteka v krajevni cesti in se zaključuje s centralno čistilno napravo Kasaze.

Predvideti je potrebno izvedbo hišnih priključnih jaškov za posamezne enote.

V javno odpadno komunalno kanalizacijo je možno navezati izključno komunalne odpadne vode. Navezavo izvede upravljalec ali pod njegovim nadzorom usposobljen izvajalec.

Opadna padavinska kanalizacija se uporablja izključno za potrebe odvajanja cest.

Glede na podatke iz geološko geomehanskega poročila je na predvideni lokaciji možno odvajanje padavinskih voda z izvedbo ponikovalnice oz. ponikovalnih polj. Maksimalna globina ponikanja znaša 2,2 m pod koto površine terena.

Ponikovalnice je potrebno locirati izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode, ki je na globini cca. 3,2 pod obstoječim nivojem terena.

Padavinsko odpadno vodo, ki odteka iz utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilcu olj.

Padavinske odpadne vode ne smejo pritekati na javne ceste ali na njih celo zastajati.

V okviru projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte, se mora izdelati načrt komunalne ureditve objekta, ki prikazuje odvodnjavanje padavinske odpadne vode.

4.1.2.3. Vodovodno omrežje

Oskrba predvidenih objektov z vodo na obravnavanem območju je možna preko obstoječega javnega vodovoda, ki se nahaja na jugovzhodnem delu območja.

Za predvidene objekte na obravnavanem območju je potrebno zgraditi novo sekundarno vodovodno omrežje v utrjenih javnih površinah, ki se zaključijo z nadzemnih hidrantom.

Cevovod naj bo dimenzioniran glede na hidravlični izračun in predvideno porabo vode z vsemi potrebnimi elementi.

Pod utrjenimi površinami je obvezna uporaba materialov in nodularne litine.

Sekundarni vodovod naj tvori krožno zanko z obstoječim vodovodom.

Vodomeri naj bodo vgrajeni v zunanjih vodomernih jaških za vsako stanovanjsko enoto posebej.

Novo sekundarno vodovodno omrežje mora zagotavljati požarno varnost z vgradnjo nadzemnih hidrantov.

Montažo vodovodnega priključka lahko izvede le operater vodovodnega omrežja ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom operaterja vodovodnega omrežja.

Obvezno je upoštevanje določil veljavne zakonodaje, kataster vodovodnih naprav in objektov ter pridobitev mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

V fazi izvedbe del je obvezno sodelovanje s strokovnimi službami upravljalca vodovodnega omrežja.

4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje

Obstoječa transformatorska postaja (TP) 20/0,4 kV Breg Struga: 2063 se opusti oziroma demontira in se zgradi nova predvidena TP 20/0,4 kV Breg Struga (nadomestna). Za predvideno TP Breg Struga se v projektu PZI določi moč. Predvideno TP je potrebno vključiti v SN 20 kV omrežje v oporišču št. 36. V predvideno TP se priključijo obstoječi in predvideni končni odjemalci v območju OPPN.

Po postavitvi TP ter vključitve le-te v SN omrežje, se obstoječ daljnovod od TP (nadomestna) do oporišča št. 36 demontira. Med omenjenima oporiščema se predvidi nova trasa SN kablovoda.

Ker na območju predvidenih ureditev poteka tudi obstoječe NN omrežje, bo potrebno v predvideni TP predvideti prevezavo obstoječih NN izvodov iz obstoječe TP. Na mestu obstoječe TP se bo izvedla spojitev obstoječih in novih NN kablov.

Za stanovanjske stavbe na območju OPPN je predvidena priključitev iz prostostojećih priključno merilnih omaric. NN kablji naj bodo položeni v elektro kabelsko kanalizacijo, katera bo potekala od predvidenih razdelilnih omar do predmetnih priključno merilnih omar. Vsaka stanovanjska stavba bo imela samostojno merilno mesto, ki bo nameščeno v svojo merilno omarico.

Merilne in razdelilne omarice se postavijo ob rob parcelne meje, pri čemer morajo biti le te orientirane tako, da bo mogoč stalen 24 urni dostop.

Zasaditev dreves, grmičevja in podobnega je možna na minimalni oddaljenosti 2,5 m od osi elektro vodov, ob pogoju, da so elektro vodi mehansko zaščiteni.

Potrebno je pridobiti upravno in projektno dokumentacijo ter pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bo potekala trasa elektroenergetske infrastrukture.

Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

Sestavni del OPPN je idejni projekt Ureditev električnih vodov na območju OPPN Breg polje za del EUP BP/24 in BP/29, ki ga je izdelalo Elektro Celje pod št. projekta 147/25-E.

4.1.2.5. Elektronske komunikacije

Pri vseh posegih v prostor se morajo upoštevati obstoječe trase TK- in KKS-omrežja. Trase obstoječih kablov se določi z zakoličbo in se jih po potrebi ustrezno zaščititi, položi v zaščitne cevi ali prestavi, pri čemer se vsa dela izvedejo pod nadzorom in po navodilih pristojnega upravljavca omrežja.

Za nove trase telekomunikacijskih vodov se mora predvideti kabelska kanalizacija z ustreznimi pomožnimi jaški in priključnimi točkami (stebrički).

Priključevanje načrtovanih objektov na telekomunikacijsko omrežje se izvede ob obveznem sodelovanju z upravljavcem omrežja.

Načrt priključevanja na telekomunikacijsko omrežje se mora izdelati v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in mora biti usklajen z načrti ostale komunalne infrastrukture.

4.1.2.6. Javna razsvetljava

Na območju OPPN je predvideno omrežje javne razsvetljave, ki se naveže na obstoječe omrežje javne razsvetljave, s predhodno proučitvijo potrebnih ukrepov razširitve obstoječega omrežja in opreme. Oprema javne razsvetljave mora biti predvidena in izvedena v skladu s standardi in tipizacijo, ki obstaja v Občini Polzela, če ne naj bo le ta poenotena na območju OPPN. Pri načrtovanju javne razsvetljave se upošteva veljavna uredba svetlobnega onesnaževanja okolja.

4.1.2.7. Plinsko omrežje

Oskrba predvidenih objektov s plinovodnim omrežjem na obravnavanem območju je možna preko obstoječega distribucijskega plinovodnega omrežja.

Za obravnavano območje se lahko predvidi razširitev plinovodnega omrežja po načrtovani cesti oz. ob robu cestnega telesa in priključitev novih objektov.

Operater distribucijskega sistema gradi novo ali povečuje zmogljivost obstoječe infrastrukture v skladu z zakonom o oskrbi plina, če mu višina omrežnine, potrjena s strani Agencije za energijo, to omogoča.

Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina določa Odlok o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe sistemkega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in sistemska obratovalna navodila.

Gradnjo novega plinovodnega omrežja in priključkov lahko izvede le sistemski operater ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom sistemkega operaterja. Priključitev novo načrtovanih objektov na plinovodno omrežje bo možna po zaključeni gradnji omrežja in pridobitvi soglasja za priključitev.

Plinovodnega omrežja in priključkov ni dovoljeno nadzidati oziroma nad njimi postavljati nadstrešnic. V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m.

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

4.1.2.8. Ogrevanje in hlajenje objektov

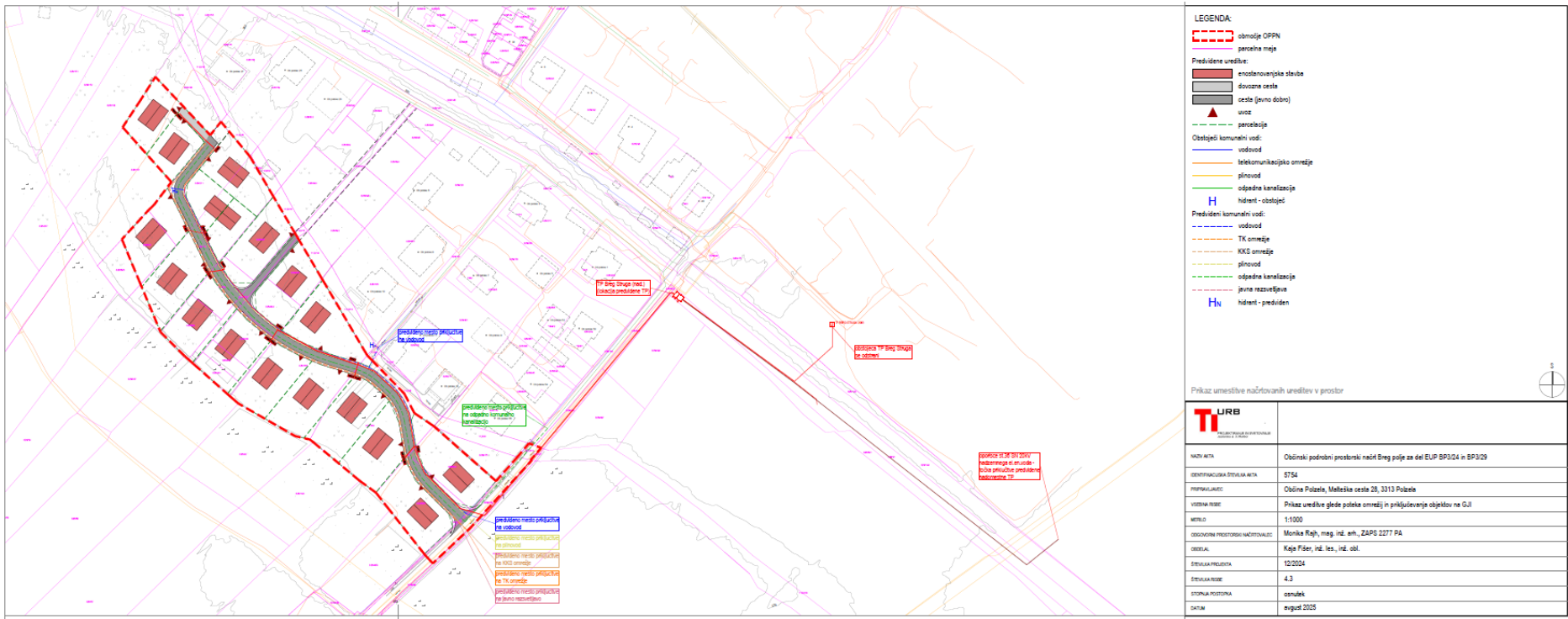
Ogrevanje in hlajenje objektov se zagotavlja individualno.

Za ogrevanje objektov se prednostno uporabljajo zemeljski plin, obnovljivi viri energije, trajni viri energije ter zemeljska toplota. Dovoljena je uporaba tudi drugih virov ogrevanja, če so skladni z veljavnimi predpisi in ne presegajo dovoljenih mejnih vrednosti emisij.

V primeru uporabe toplotnih črpalk tipa voda–voda ali zemlja–voda je treba pridobiti vodno dovoljenje za raziskavo in izkoriščanje podzemne vode v skladu z veljavno zakonodajo.

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

Slika 4: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo
(vir: OPPN)



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

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

- prometne površine – cesta z odvodnjavanjem ter javno razsvetljavo;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN;
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- plinovodno omrežje.

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

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

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

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

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

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

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

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

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

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

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

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

Upoštewane so naslednje strokovne odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz OPPN;
- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov na terenu ob konkretnih gradnjah;
- v izračunu so upoštevani stroški za različne vrste dokumentacije v višini 4 % od gradbenih stroškov;
- v izračunu so upoštevani stroški za nadzor v višini 1,5 % od gradbenih stroškov ter stroški za zagotavljanje varstva pri delu v višini 1 % od gradbenih stroškov;

- zemljišča za ceste so preračunana z upoštevanjem cene na m² iz uradnih podatkov GURS (portal Prostor) za območje OPPN; vrednotena so po ceni 13,26 EUR/m²; **opozarjamo**, da so podatki za vrednost nepremičnin – zemljišč, ki so vključeni v uradne podatke, v primerjavi s primerljivimi zemljišči v okolici območja obravnave in v sosednjih občinah nesorazmerno nizki in so verjetno posledica neažurnih podatkov o namenski rabi prostora v uradnih evidencah; ne glede na navedeno se po določilih ZUreP-3 nepremičnine vrednotijo po uradnih podatkih, kar je upoštevano tudi v predmetnem elaboratu ekonomike.
- stroški za zemljišča so pripisani k stroškom za ceste in integrirajo stroške za zemljišča za druge vrste infrastrukture, saj je le-ta v celoti predvidena po zemljiščih načrtovanih prometnic.

Podrobni izračuni so na voljo v arhivu izdelovalca elaborata ekonomike.

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR) in veljajo na dan 31. 03. 2026.

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

Tabela 1: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme na območju OPPN

v EUR

Vrsta komunalne opreme	Prometne površine z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo	Javna kanalizacija	Javni vodovod	Plinovodno omrežje	SKUPAJ
Vrsta stroška					
Gradbeni stroški	160.440,00	60.200,00	36.750,00	42.160,00	299.550,00
Projektna, druga dokumentacija	6.417,60	2.408,00	1.470,00	1.686,40	11.982,00
Nadzor	2.406,60	903,00	551,25	551,25	4.412,10
Varstvo pri delu	1.604,40	602,00	367,50	367,50	2.941,40
Zemljišča	15.434,64				15.434,64
STROŠKI SKUPAJ	186.303,24	64.113,00	39.138,75	44.765,15	334.320,14
Struktura stroškov, v %	55,73	19,18	11,71	13,39	100,00

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

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

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

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

Stroški za ureditev elektroenergetskega omrežja so ocenjeni po izdelanih strokovnih podlagah Elektra Celje d.d., številka načrta 147/25-E, junij 2025. Ocenjeni so na 316.000,00 EUR brez stroškov DDV.

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

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

Vrsta gospodarske javne infrastrukture	Stroški, V EUR
Gradbeni stroški	299.550,00
Projektna, druga dokumentacija	11.982,00
Nadzor	4.412,10
Varstvo pri delu	2.941,40
Zemljišča	15.434,64
Komunalna oprema skupaj	334.320,14
Druga gospodarska javna infrastruktura – elektroenergetsko omrežje	316.000,00
SKUPAJ OCENJENI STROŠKI	650.320,14

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost znašajo 634.885,50 EUR, **skupaj z zemljišči pa so ocenjeni na 650.320,14 EUR.**

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

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

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

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

Za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, načrtovane z OPPN, se zagotovijo finančni viri iz občinskega proračuna; komunalno opremo bo zgradila občina, prav tako pa se bo dogovorila tudi za drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka.

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

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

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

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

5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE V OBČINI POLZELA

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

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

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

- demografski podatki prebivalstva občine Polzela,
- obstoj in lokacija družbene infrastrukture.

5.1.1. Demografski podatki o prebivalstvu občine Polzela

Statistični podatki za leto 2024 kažejo naslednjo sliko (*vir: STAT, april 2026*):

- Sredi leta 2024 je imela občina približno 6.550 prebivalcev (okoli 3.240 moških in 3.310 žensk). To jo je uvrščalo na 83. mesto med slovenskimi občinami. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 193 prebivalcev. Gostota prebivalstva je bila torej tu večja od povprečja na ravni države (105 prebivalcev na km²).
- Število živorojenih je bilo manjše od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev občine je bil torej v tem letu negativen, znašal je -7,2 (na ravni države: -2,2). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo manjše od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 občanov je bil torej pozitiven, znašal je 31,8. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 občanov je bil pozitiven, znašal je 24,6 (na ravni države: 3,2).
- Povprečna starost občanov je bila 44,1 leta in tako nižja od slovenskega povprečja (44,3 leta).
- Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših; na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 143 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja v tej občini nižja od državnega

povprečja (indeks 150). To pomeni, da se povprečna starost prebivalcev te občine povečuje počasneje od slovenskega povprečja. Podatki, razčlenjeni po spolu, kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja v večini slovenskih občin (z izjemo devetih) višja pri ženskah kot pri moških. V občini je bilo več žensk, starih 65 let ali več, kot deklic mlajših od 15 let; pri moških je bila slika enaka.

- V občini je deloval 1 vrtec, obiskovalo pa ga je 273 otrok. Od vseh otrok v občini, starih 1–5 let, jih je bilo 86 % vključenih v vrtec, kar je več od povprečja vseh vrtcev v Sloveniji (83 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2024/25 izobraževalo približno 620 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 320 dijakov. Med 1.000 občanov je bilo 40 študentov in 7 novih diplomantov; državno povprečje je znašalo 39 študentov in 8 novih diplomantov na 1.000 prebivalcev.

V tabeli v nadaljevanju so prikazani demografski podatki za občino Polzela za časovno vrsto od leta 2016 do leta 2025:

Tabela 3: Osnovni demografski podatki za občino Polzela za obdobje 2016 – 2025

(vir: STAT, april 2026)

Leto	Število prebivalcev	Indeks rasti	Otroci stari 0-5 let	Indeks rasti	Otroci stari 6-15 let	Indeks rasti
2016	6.142	1,00	369	1,00	691	1,00
2017	6.204	1,01	379	1,02	696	1,00
2018	6.196	1,01	352	0,95	707	1,02
2019	6.224	1,01	345	0,93	728	1,05
2020	6.346	1,03	357	0,96	746	1,07
2021	6.374	1,03	375	1,01	728	1,05
2022	6.397	1,04	365	0,98	711	1,02
2023	6.441	1,04	348	0,94	716	1,03
2024	6.547	1,06	350	0,94	714	1,03
2025	6.697	1,09	370	1,00	714	1,03

Iz tabele je razviden (pozitiven) demografski trend v občini Polzela:

- Konec leta 2016 je v občini živel 6.142 prebivalcev,
- Konec leta 2026 je v občini živel 6.697 prebivalcev ali 555 več, kot pred desetimi leti.

V obdobju med decembrom 2016 in decembrom 2025 se je število prebivalcev povečalo za 555 oz. za 9 %. Število otrok v starosti od 0 do 5 let je ostalo na isti ravni. Število otrok v starosti od 6 do 15 let se je povečalo za 23 oziroma za 3 %.

5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v občini Polzela

5.1.2.1. Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja

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

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

A. Vrtci

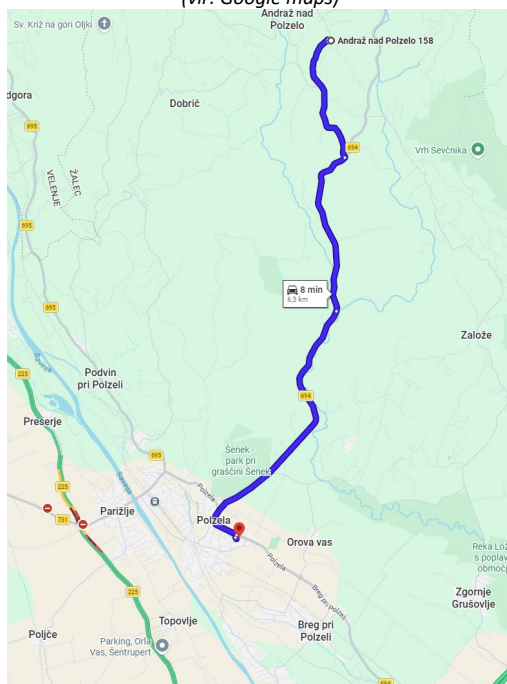
V občini Polzela delujejo naslednji javni vrtci (*vir: Evidenca zavodov in programov, april 2026*):

- Osnovna šola Polzela, Enota vrtec Polzela;
- VVE pri OŠ Polzela, oddelek.

Lokacija vrtcev je prikazana na spodnji sliki:

Slika 5: Lokacija vrtcev v občini Polzela

(vir: Google maps)



V splošnem velja pravilo, da bi naj otroci obiskovali vrtec v občini stalnega prebivališča staršev. V večini se starši odločijo za vrtec, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča. Seveda pa lahko pride do odstopanj in se starši odločajo za vrtec, ki je na poti do njihovega delovnega mesta. Za potrebe planiranja se običajno oceni, da je treba kapacitete vrtcev zagotoviti na območju, ki je najbližji mestu stalnega prebivališča družine.

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

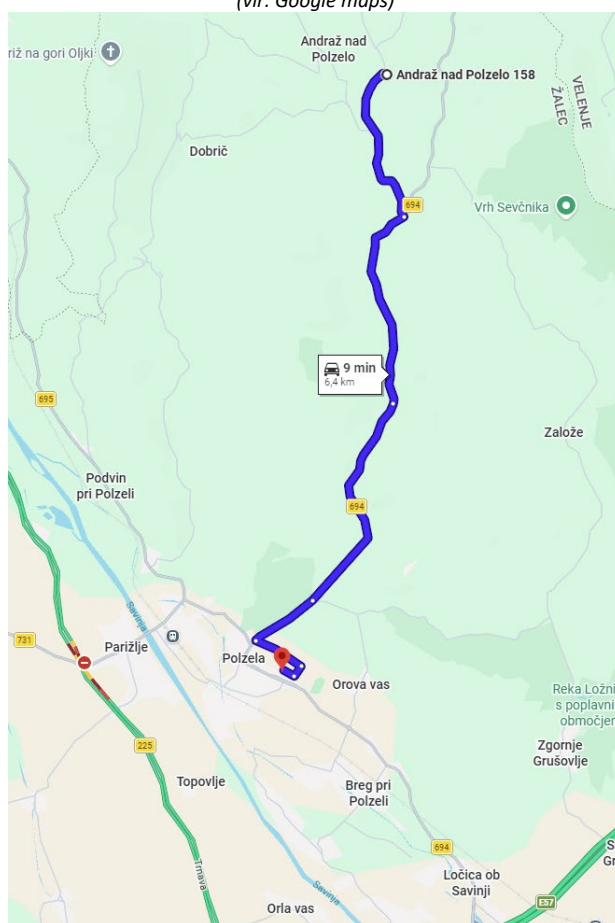
B. Osnovne šole

V občini Polzela delujejo naslednje osnovne šole (vir: *Evidenca zavodov in programov, april 2026*):

- Osnovna šola Polzela,
- Osnovna šola Polzela, Podružnica osnovna šola Andraž.

Razporeditev osnovnih šol je predstavljena na spodnji sliki:

Slika 6: Razporeditev osnovnih šol v občini Polzela
(vir: Google maps)



5.1.2.2. Objekti javnega zdravstva na primarni ravni

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

A. Zdravstveni domovi

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

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

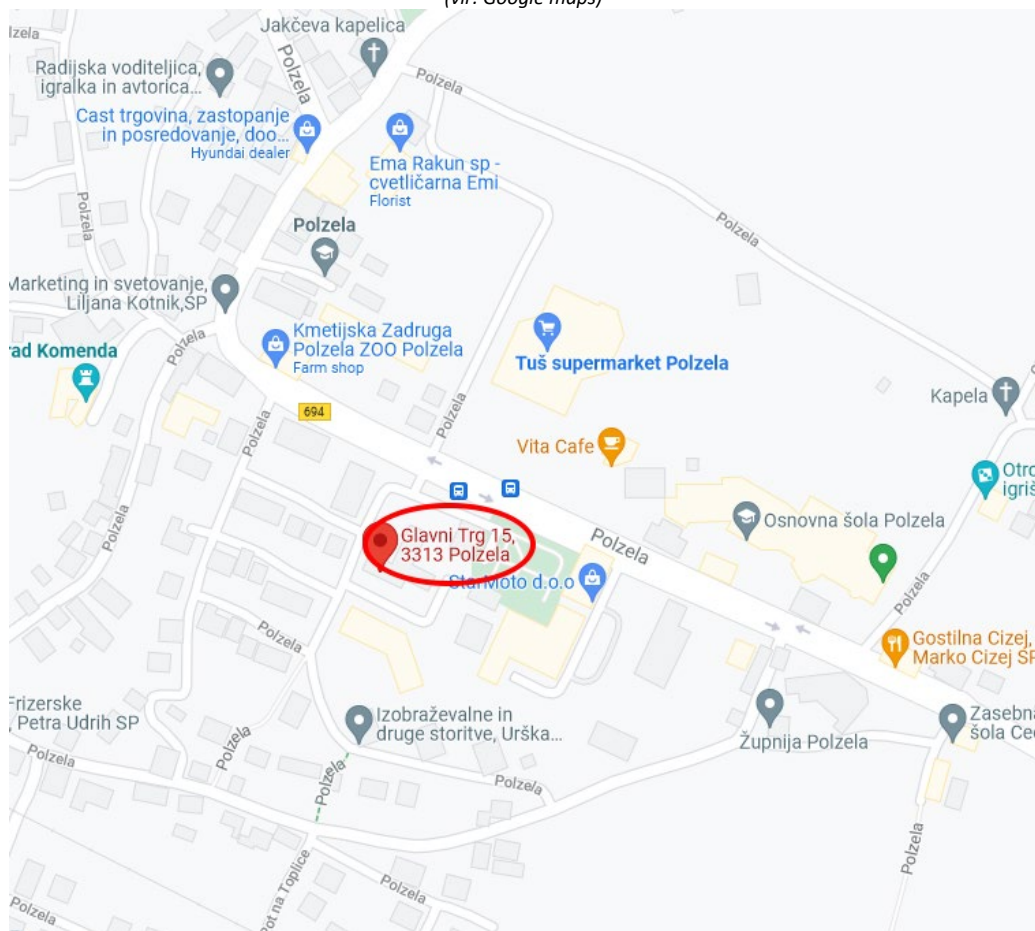
Po veljavni zakonodaji mrežo zdravstvenih domov na primarni ravni oblikuje občina. Primarna raven javnega zdravstva je organizirana v zdravstvene domove (ZD) in zdravstvene postaje, ki so vezane na najbližji zdravstveni dom.

Primarna zdravstvena dejavnost se izvaja v Zdravstveni postaji Polzela na naslovu Glavni trg 15, 3313 Polzela. Ponudba zdravstvenih storitev je zelo pestra, saj delujejo splošne zdravstvene ambulante, zobne ambulante, laboratorij zobne protetike, pediatrična ambulanta, lekarna in fizioterapija.

Spodnja slika prikazuje lokacijo ambulante družinske medicine ZP v občini Polzela:

Slika 7: Lokacija zdravstvene postaje v občini Polzela

(vir: Google maps)



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

5.1.2.3. Športni objekti lokalnega pomena

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

- športni objekti in površine za šport v naravi so športni centri, športni objekti, vadbeni prostori, vadbene površine ter površine za šport v naravi;
- športni center sestavlja en ali več različnih športnih objektov in vadbenih prostorov, ki so povezani v enovito organizirano strukturo;

- športni objekt je stavba ali gradbeno inženirski objekt, ki je zgrajen in opremljen za izvajanje športne dejavnosti in vključuje en ali več vadbenih prostorov, spremljajoče interne prostore in spremljajoče prostore za obiskovalce;
- vadbeni prostor je funkcionalno opremljen prostor ali površina, ki omogoča izvajanje športne vadbe;
- vadbena površina je zaokrožena površina, na kateri se izvaja športna vadba. Za posamezne športne panoge more vadbena površina izpolnjevati pogoje panoge;
- površine za šport v naravi so za športno dejavnost opremljene in urejene vadbene površine v naravi, ki so določene v prostorskih aktih;
- površine za šport v naravi so tudi naravne površine, ki niso posebej za športno dejavnost opremljene in urejene vadbene površine, če so kot take določene v prostorskih aktih in vključene v mrežo javnih športnih objektov in površin za šport v naravi.

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

A. Pokriti športni objekti

Na območju občine se kot pokriti športni objekti obravnavajo (*vir: Občina Polzela*):

- Mala telovadnica OŠ Polzela,
- Športna dvorana Polzela,
- Telovadnica v POŠ Andraž,
- Telovadnica Vrtec Polzela.

B. Nepokriti športni objekti

Na območju občine se kot nepokriti športni objekti obravnavajo (*vir: Občina Polzela*):

- Športno rekreacijski center Polzela,
- Balinišče na Polzeli,
- Tenis igrišče Breg,
- Nogometno igrišče Breg,
- Odbojgarsko igrišče Breg,
- Športno igrišče v Ločici,
- Odbojgarsko igrišče Ločica ob Savinji,
- Strelišče z MK Puško
- Igrišče za ulično košarko Breg,
- Odbojgarsko igrišče v Andražu,
- Odbojgarsko igrišče Tajht v Založah.

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

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

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

Naziv OPPN	Število enostanovanjskih stavb	Število stanovanj v večstanovanjskih stavbah	Število stanovanjskih enot skupaj	Ocena števila novih prebivalcev*
OPPN Breg polje za del EUP BP3/24 in BP3/29	18	0	18	72

*na eno stanovanjsko enoto so računani 4 prebivalce

Iz zgornje preglednice vidimo, da se bo v obdobju naslednjih nekaj let na območju OPPN priselilo cca 8 prebivalcev. Na stanovanjsko enoto smo računali 4 prebivalce, od tega 2 odrasla in 2 otroka, kar znaša 36 odraslih ter 36 otrok. V oceni smo otroke ločili po starostnih skupinah, da bomo lahko v nadaljevanju lažje ocenili, približno koliko jih bo potrebovalo vrtec, koliko jih bo šoloobveznih ter koliko jih bo takšnih, ki bodo starejši od 15 let.

Ocenjeno število otrok smo razdelili na tri skupine:

1. skupina: 0 - 5 let, teh otrok bo cca 10;
2. skupina: 6 - 15 let, teh otrok bo cca 21;
3. skupina: 16 let in več, teh otrok bo cca 5.

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

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

5.2.1. Vrtci

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

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

Demografski podatki za zadnja leta za občino Polzela v starostni skupini med 0 – 5 let so podobni in zato predvidevamo, da bo tako tudi v nadaljnjih letih, ki bodo naseljena nove stanovanjske stavbe na obravnavanem območju OPPN.

Tabela 5: Zasedenost vrtca Osnovna šola Polzela, enota vrtec Polzela

(vir: Evidenca zavodov in programov, april 2026)

Vrtec oz. enota	Oddaljenost od obravnavanega stanovanjskega območja	Število vpisanih otrok	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
Osnovna šola Polzela, Enota Vrtec Polzela	1.800 m	27	7	12

Iz podatkov vidimo, da je število prostih mest v vrtcu trenutno 7, kar je manj, kot predvidevamo, da bo na novo naseljenih otrok, starih med 0 - 5 let. Upoštevati moramo tudi, da je nekaj od teh otrok starih med 0 – 1 leto, kar pomeni, da vrtca še ne potrebujejo. Dodatno je treba upoštevati, da je glede na obstoječe kazalnike stanja stopnja vključenosti otrok v vrtec 86 %. Prav tako nekateri starši svoje otroke vozijo v bolj oddaljene vrtce, ki so na poti do njihovega delovnega mesta.

Iz opravljene analize demografskih podatkov, ki smo jo predstavili v prejšnjem poglavju tega elaborata, sklepamo, da se bo na območje OPPN v naslednjih letih naselilo okoli deset otrok, ki bo potreboval vrtec. Kljub upoštevanju napisanih predpostavk predvidevamo, da bo v vrtcu zmanjkalo prostora.

V kolikor bi prišlo do pomanjkanja prostora v vrtcu Osnovna šola Polzela, enota vrtec Polzela predlagamo naslednji dve možni varianti:

- varianta 1: minimalna varianta ali varianta brez investicije;
- varianta 2: investicija v izgradnjo dodatnih prostorov v vrtcu Osnovna šola Polzela, enota vrtec Polzela.

Varianta 1:

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

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

Varianta 2:

Sama investicija bi zajemala dograditev vrtca Osnovna šola Polzela, enota vrtec Polzela. Potrebno bi bilo dograditi nekaj dodatnih prostorov (oddelek ali dva), ki bi zagotavljali dovolj prostora za vse nove in obstoječe otroke.

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

5.2.2. Osnovne šole

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

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

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

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

Območje OPPN, ki ga obravnavamo v elaboratu ekonomike, leži v določenem šolskem okolišu; tako bodo morali šoloobvezni otroci obiskovati Osnovno šolo Polzela. Le ta je od območja OPPN oddaljena 1.800 metrov.

Podatke o številu vpisanih otrok v Osnovno šolo Polzela v preteklih letih kaže spodnja tabela.

Tabela 6: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Sladki vrh v obdobju 2016/2017 – 2025/2026

(vir: Evidenca zavodov in programov, april 2026)

Šolsko leto	Število vpisanih otrok v OŠ	Indeks rasti
2016/2017	561	1,00
2017/2018	561	1,00
2018/2019	586	1,04
2019/2020	608	1,08
2020/2021	604	1,07
2021/2022	586	1,04
2022/2023	585	1,04
2023/2024	580	1,03
2024/2025	581	1,03
2025/2026	578	1,03

Iz opravljene analize demografskih podatkov, ki smo jo predstavili v prejšnjem poglavju tega elaborata, sklepamo, da se bosta na območje OPPN v naslednjih letih naselila okoli 21 šoloobveznih otrok.

V kolikor bo prišlo do pomanjkanja prostora v Osnovni šoli Polzela, predlagamo naslednji dve možni varianti:

- varianta 1: minimalna varianta ali varianta brez investicije;
- varianta 2: investicija v izgradnjo dodatnih prostorov v Osnovni šoli Polzela.

Varianta 1:

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

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

Varianta 2:

Sama investicija bi zajemala dograditev Osnovne šole Polzela. Potrebno bi bilo dograditi kakšen dodaten prostorov, ki bi zagotavljali dovolj prostora za vse otroke.

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

5.2.3. Zdravstveni domovi

Primarna zdravstvena dejavnost se izvaja v Zdravstveni postaji Polzela na naslovu Glavni trg 15, 3313 Polzela. Ponudba zdravstvenih storitev je zelo pestra, saj delujejo splošne zdravstvene ambulante, zobne ambulante, laboratorij zobne protetike, pediatrična ambulanta, lekarna in fizioterapija. Večina zdravstvenih storitev se izvaja preko zasebnih ambulant.

Obravnavanem območju OPPN je najbližja Zdravstvena postaja Polzela, ki je od območja OPPN oddaljena cca 1,9 km. V zdravstveni postaji deluje pet zdravnikov družinske medicine. Štirje zdravniki družinske medicine imajo svoje kapacitete zapolnjene in ne sprejemajo novih pacientov.

Iz opisanega izhaja, da so kapacitete obstoječega osnovnega zdravstvenega varstva na primarni ravni v bližini območja OPPN skoraj v celoti zapolnjene. V kolikor bi prišlo do pomanjkanja predlagamo naslednje možne variante:

- zagotovitev dodatnega zdravnika v enoti zdravstvene postaje, če je to prostorsko izvedljivo;
- izbira osebnega zdravnika s koncesijo iz zasebnih vrst v drugem kraju, ki še ima proste kapacitete.

5.2.4. Pokriti športni objekti

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

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

Tabela 7: Stanje pokritih športnih površin v občini Polzela

(vir: Občina Polzela)

Pokriti športni objekti v občini Polzela	Površina (m ²)
Mala telovadnica OŠ Polzela	277
Športna dvorana Polzela	608
Telovadnica v POŠ Andraž	199
Telovadnica Vrtec Polzela	86
SKUPAJ	1.170
Število prebivalcev občine Polzela	6.697
Površina pokritih športnih objektov na prebivalca v občini Polzela	0,17
Površina pokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ	0,50

Površina pokritih športnih objektov na prebivalca znaša 0,17 m²/prebivalca, kar je bistveno manj od usmeritve 0,5 m²/prebivalca iz Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji (NPS).

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

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

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

5.2.5. Nepokriti športni objekti

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

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

Tabela 8: Stanje nepokritih športnih površin v občini Polzela
(vir: Občina Polzela)

Nepokriti športni objekti v občini Polzela	Površina (m ²)
Športno rekreacijski center Polzela	9.100
Balinišče na Polzeli	365
Tenis igrišče Breg	3.400
Nogometno igrišče Breg	4.100
Odbojgarsko igrišče Breg	300
Športno igrišče v Ločici	2.000
Odbojgarsko igrišče Ločica ob Savinji	320
Igrišče za ulično košarko Breg	270
Strelišče z MK Puško	1.340
Odbojgarsko igrišče v Andražu	380
Odbojgarsko igrišče Tajht v Založah	250
SKUPAJ	21.825
Število prebivalcev občine Polzela	6.697
Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca v občini Polzela	3,25
Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ	0,50

Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca znaša 3,25 m²/prebivalca, kar je več od usmeritve 3 m²/prebivalca iz Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji.

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