



OBČINA LOŠKA DOLINA

Cesta Notranjskega odreda 2, 1386 Stari trg pri Ložu, tel.: 01 70 50 670, fax.: 01 70 50 680, e- pošta: obcina@loskadolina.si

5.

Številka: 900-2/2022
Datum: 22.09.2026

Občinskemu svetu
Občine Loška dolina

ZADEVA: ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA
ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA OBMOČJE EUP ST 02-DEL V LOŠKI DOLINI

NAMEN: Obravnava in sprejem

PRAVNA PODLAGA: 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 –
odl. US, 75/25 in 14/26)

Uredba o programu opremljanja in podlagah za odmero
komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o
izračunu komunalnega prispevka in prispevka začasne objekte
(Uradni list RS, št. 53/26)

Statut Občine Loška dolina (Uradno glasilo Občine Loška dolina, št.
62, 88, 111 in 193)

PRILOGE: Obrazložitev
Predlog odloka
Elaborat programa opremljanja

POROČEVALEC: Martina Mulec, Občina Loška dolina
Uroš Košir, R-CONSULT, Uroš Košir s.p.

PREDLAGATELJ: Župan, Matjaž Antončič

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Loška dolina sprejme Odlok o programu
opremljanja stavbnih zemljišč za odlok o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za območje EUP ST 02-del v Loški dolini v prvi
obravnavi

1 / 4

Obrazložitev:

Razlogi za obravnavo in sprejem

Občina Loška dolina je pristopila k izvedbi komunalnega opremljanja območja EUP ST 02-del v Loški dolini, ki zajema prostorsko ureditev za novo stanovanjsko zazidavo z zelenimi površinami ter športno rekreacijski park z otroškim, nogometnim in večnamenskim športnim igriščem.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) v svojem 163. členu navaja, da s programom opremljanja stavbnih zemljišč, Občina načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč v posameznih območjih opremljanja. Program opremljanja je podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. Občina Loška dolina je izdelala in sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ST 02-del v Loški dolini (Uradno glasilo Občine Loška dolina, št. 198/2025, v nadaljevanju: OPPN) ter DGD Komunalna opremljenost parcele Ograde, št. projekta 25/77, november 2025, (izdelal: Detajl infrastruktura d.o.o., Na produ 13, 5271 Vipava).

Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka ter proračunskih sredstev občine.

Komunalni prispevek je obvezna dajatev občini, ki jo plača zavezanec za plačilo komunalnega prispevka zaradi priključitve oziroma uporabe komunalne opreme. Plačilo komunalnega prispevka je pogoj za priključitev objekta na posamezno vrsto komunalne opreme oziroma začetek uporabe posamezne vrste komunalne opreme.

Območje OPPN se nahaja na severovzhodnem delu naselja Stari trg pri Ložu in zajema parcele in dele parcel št. 808/14, 808/15, 608-del, 618, 619, 620, 621, 808/282-del, 808/214-del, 808/344, 808/343, 808/213-del, 808/45, 808/218, 808/346, 808/345, vse k.o. 1637 Stari trg pri Ložu. S treh strani je obdano s pretežno enostanovanjsko gradnjo, na SV pa ga omejuje grapa in gozd. Površina območja je okvirno 1,33 ha in obsega enoto urejanja prostora ST 02 CU. Sestavni del odloka je Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ST 02-del v Loški dolini, št. POSZ-065-2026-1, maj 2026 (v nadaljevanju: Elaborat programa opremljanja), ki določa:

- območja opremljana,
- novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je potrebno zagotoviti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja,
- roke za izvedbo in etapnost opremljanja,
- finančna sredstva za izvedbo opremljanja,
- podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo:
 - obračunska območja nove komunalne opreme,
 - skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme,
 - preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere,
 - merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Elaborat programa opremljanja obravnava gradnjo nove komunalne opreme:

- novo omrežje cest,
- novo omrežje kanalizacije,
- novo omrežje vodovoda,

in druge gospodarske javne infrastrukture:

- elektroenergetsko omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje.

Vsa komunalna oprema, ki se bo gradila, ima status nove komunalne opreme. V Elaboratu so predstavljeni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme obsegajo, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja.

Stroški gradnje komunalne opreme

Ocena stroškov gradnje komunalne ocene temelji na podlagi projektantskih popisov del in znašajo (po predlogu odloka):

nova komunalna oprema	skupni stroški
novo omrežje cest	180.709,80 €
novo omrežje kanalizacije	41.833,09 €
novo omrežje vodovoda	26.866,94 €
SKUPAJ	249.409,83 €

Ocena investicije (vir: Občina Loška dolina, marec 2026)

Vrednost komunalne opreme se, glede na predvideno gradnjo, porazdeli med investitorje v gradnjo stanovanjskih objektov (110.641,26 € oz. 44%) ter Občino Loška dolina (138.768,57 € oz. 56%), ki bo gradila športni park.

Primer izračunanega komunalnega prispevka

Prikazan je primer izračuna komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in pripadajoči del obstoječe komunalne opreme za objekt v območju opremljanja.

Podatki o objektu

- površina parcele: 789,00 m²
- površina predvidenega objekta: 192,00 m²

Izračun komunalnega prispevka

komunalna oprema	nova komunalna oprema	obstoječa komunalna oprema	pripadajoči del za obstoječo komunalno opremo	skupaj komunalni prispevek
omrežje cest	11.538,45 €	2.330,56 €	0,00 €	11.538,45 €
omrežje vodovod	2.669,57 €	382,34 €	0,00 €	2.669,57 €
omrežje kanalizacije	1.715,60 €	1.433,42 €	0,00 €	1.715,60 €
javne površine	0,00 €	21,72 €	21,72 €	21,72 €
SKUPAJ	15.923,62		21,72 €	15.945,34 €

Pripravila:
Martina Mulec



Občina Loška dolina
župan
Matjaž Antončič



Priloge:

1. Predlog Odloka
2. Elaborat programa opremljanja

Na podlagi 163. in 164. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26), 3., 13. in 15. člena Uredba o programu opremljanja in podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu komunalnega prispevka in prispevka začasne objekte (Uradni list RS, št. 53/26) in 20. člena Statuta Občine Loška dolina (Uradno glasilo Občine Loška dolina, št. 62, 88, 111 in 193) je Občinski svet Občine Loška dolina na __. redni seji, dne __. __. 2026 sprejel:

ODLOK

o programu opremljanja stavbni zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ST 02-del v Loški dolini

1. člen

(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ST 02-del v Loški dolini (v nadaljevanju: program opremljanja).
- (2) Program opremljanja je na vpogled na sedežu Občine Loška dolina pod številko POSZ-065-2026-1 ter v prostorskem informacijskem sistemu.
- (3) Program opremljanja določa:
 - območje opremljanja,
 - novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo,
 - roke za izvedbo in etapnost opremljanja,
 - finančna sredstva za izvedbo opremljanja,
 - podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.
- (4) Podlage za izdelavo programa opremljanja:
 - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ST 02-del v Loški dolini, Uradno glasilo Občine Loška dolina, št. 198/2025 (v nadaljevanju: OPPN),
 - Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ST 02-del v Loški dolini, št. POSZ-065-2026-1, maj 2026 (v nadaljevanju: Elaborat programa opremljanja).

2. člen

(predmet obračuna komunalnega prispevka)

Predmet obračuna komunalnega prispevka so predvideni objekti na obračunskem območju, kot ga določa program opremljanja.

3. člen

(pomen izrazov)

Izrazi, uporabljeni v tem odloku, pomenijo enako kot v predpisu, ki ureja urejanje prostora in v uredbi, ki določa podlage za odmero komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo ter izračun in odmero komunalnega prispevka.

4. člen

(območje opremljanja)

- (1) Območje opremljanja OPPN se nahaja v naselju Stari trg pri Ložu in obsega enoto urejanja prostora ST 02 CU.

(2) Območje opremljanja je razvidno iz grafičnega prikaza; karta 1: Območje opremljanja.

5. člen

(obstoječa in nova komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura)

(1) Na območju opremljanja se nova komunalna oprema priključuje na naslednjo obstoječo komunalno opremo:

- obstoječe cestno omrežje,
- obstoječe kanalizacijsko omrežje,
- obstoječe vodovodno omrežje,
- obstoječe javne površine.

(2) Manjkajoča komunalna oprema (nova komunalna oprema):

- novo omrežje ceste,
- novo omrežje kanalizacije,
- novo omrežje vodovoda.

(3) Manjkajoča gospodarska javna infrastruktura

- elektroenergetsko omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje.

(4) Podrobnejša opredelitev obstoječe in nove komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture je razvidna iz elaborata programa opremljanja.

(5) Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je razvidna iz grafičnega prikaza; karta 2: Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.

6. člen

(roki za izvedbo in etapnost opremljanja)

(1) Etapnost gradnje ni predvidena.

(2) Pričetek gradnje nove komunalne opreme je 28 dni od podpisa pogodbe z izbranim izvajalcem.

(3) Predaja komunalne opreme v upravljanje je 120 dni od podpisa pogodbe z izbranim izvajalcem.

7. člen

(finančna sredstva za izvedbo opremljanja)

(1) Sredstva za opremljanje območja OPPN so predvidena v načrtu razvojnih programov občine Loška dolina na proračunski postavki 16023 Opremljanje stavbnih zemljišč, ob065-25-1027 Komunalna opremljenost parcele Ograde.

(2) Potrebna finančna sredstva in viri financiranja:

nova komunalna oprema	finančna sredstva za opremljanje [€]	viri financiranja
novo omrežje cest	180.709,80 €	16023 Opremljanje stavbnih zemljišč, ob065-25-1027 Komunalna opremljenost parcele Ograde
novo omrežje kanalizacije	41.833,09 €	
novo omrežje vodovoda	26.866,94 €	

(3) Stroški graditve nove komunalne opreme so podrobneje opredeljeni v elaboratu program opremljanja.

8. člen
(obračunska območja nove komunalne opreme)

(1) Obračunska območja nove komunalne opreme na območju opremljanja OPPN so:

nova komunalna oprema	obračunsko območje	površina gradbenih parcel stavb [m ²]	bruto tlorisna površina objektov [m ²]
novo omrežje cest	CES _N	5.465	6.545
novo omrežje kanalizacije	KAN _N	5.465	6.545
novo omrežje vodovoda	VOD _N	5.465	6.545

(2) Obračunska območja posamezne nove komunalne opreme so razvidne iz grafičnega prikaza; karta 3: Obračunsko območje – omrežje cest, karta 4: Obračunsko območje – omrežje kanalizacije in karta 5: Obračunsko območje – omrežje vodovoda.

9. člen
(skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme)

Prikaz skupnih in obračunskih stroškov nove komunalne opreme:

nova komunalna oprema	obračunsko območje	skupni stroški	obračunski stroški
novo omrežje cest	CES _N	180.709,80 €	180.709,80 €
novo omrežje kanalizacije	KAN _N	41.833,09 €	41.833,09 €
novo omrežje vodovoda	VOD _N	26.866,94 €	26.866,94 €

10. člen
(preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere)

Stroški opremljanja m² gradbene parcele stavbe (Cp_N) in m² bruto tlorisne površine objekta (Ct_N) se obračunajo z upoštevanjem naslednjih vrednosti:

nova komunalna oprema	obračunsko območje	Cp _N [€/m ²]	Ct _N [€/m ²]
novo omrežje cest	CES _N	33,07	27,61
novo omrežje kanalizacije	KAN _N	7,65	6,39
novo omrežje vodovoda	VOD _N	4,92	4,10

11. člen
(razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in bruto tlorisno površino objekta)

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_N) in deležem bruto tlorisne površine objekta (Dt_N) znaša Dp_N = 0,3 ter Dt_N = 0,7.

12. člen
(izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

STAVBE

$$KP_{nova(i)} = (A_{GP} \cdot Cp_{N(i)} \cdot Dp_N) + (A_{STAVBA} \cdot Ct_{N(i)} \cdot Dt_N)$$

$$KP_{nova(i)} = A_{GIO} \cdot Ct_{N(i)} \cdot Dt_N$$

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se izračuna na naslednji način:

$$KP_{nova} = \sum KP_{nova(i)}$$

Pomen oznak:

A_{GP}	površina gradbene parcele stavbe,
A_{STAVBA}	bruto tlorisna površina stavbe,
A_{GIO}	bruto tlorisna površina gradbenega inženirskega objekta,
Dp_N	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
Dt_N	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
$Cp_{N(i)}$	stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na m^2 gradbene parcele stavbe (v € na m^2),
$Ct_{N(i)}$	stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na m^2 bruto tlorisne površine objekta (v € na m^2),
i	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
$KP_{nova(i)}$	znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme,
KP_{nova}	znesek komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu.

13. člen

(površine za izračun komunalnega prispevka)

Površina gradbene parcele stavbe in bruto tlorisna površina objekta, za katerega se odmerja komunalni prispevek, se pridobita iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ter določb odloka.

14. člen

(obstoječa komunalna oprema)

- (1) Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za obstoječo že zgrajeno komunalno opremo na podlagi vsakokrat veljavnega Odloka, ki določa odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.
- (2) Če se nova komunalna oprema iz programa opremljanja, na katero se priključuje objekt, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, se pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določi na naslednji način:
 - če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova(i)} - KP_{obstoječa(i)} \geq 0$), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;
 - če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova(i)} - KP_{obstoječa(i)} \leq 0$), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: $KP_{obstoječa(i)} - KP_{nova(i)}$.

15. člen

(zavezanec za komunalni prispevek)

- (1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost.
- (2) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja ali investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo iz programa opremljanja.

16. člen

(pogodbena razmerja med investitorjem in Občino Loška dolina)

- (1) Če se Občina Loška dolina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil novo komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se tak dogovor sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.
- (2) V primeru sklenitve pogodbe o opremljanju mora investitor poravnati še preostali del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval.
- (3) Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec iz 15. člena tega odloka pravico od Občine Loška dolina zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.
- (4) S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

17. člen

(obveznost priključevanja)

- (1) Stroški izgradnje zasebnega priključka so dodatni stroški zavezanca in ne vplivajo na višino odmerjenega komunalnega prispevka.
- (2) Investitor se mora priključiti na komunalno opremo, katero koristi in mu je nanjo omogočena priključitev.

18. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Loška dolina.

Številka: 3500-0001/2026
Stari trg pri Ložu, dne

OBČINA LOŠKA DOLINA
Matjaž Antončič
ŽUPAN

ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje
EUP ST 02-del v Loški dolini



Št.: POSZ-065-2026-1

MAJ 2026

R-CONSULT, poslovno svetovanje in izobraževanje, Uroš Košir s.p. | Cesta borcev 3 | 1235 Radomlje

T: +386 41 984 259 | info@r-consult.si

Matična številka: 7445229 | Davčna številka: 73825549

Banka: OTP banka d.d., IBAN SI56 0400 0028 2750 091, SWIFT: KBMASI2X

NAZIV PROJEKTA Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč
Odlok o občinskem podrobnem prostorskem
načrtu za območje EUP ST 02-del v Loški dolini

PRIPRAVLJAVEC

Občina Loška dolina
Cesta Notranjskega odreda 2
1386 Stari trg pri Ložu

obcina@loskadolina.si

ODGOVORNA OSEBA PRIPRAVLJAVCA

Župan Občine Loška dolina
Matjaž Antončič

IZDELOVALEC

R-CONSULT, Uroš Košir s.p.
Cesta borcev 3
1235 Radomlje

info@r-consult.si

ODGOVORNA OSEBA IZDELOVALCA

Uroš Košir

ŠTEVILKA PROJEKTA

POSZ-065-2026-1

DATUM IZDELAVE

maj 2026

KAZALO

1 UVOD	4
2 PREDPISI IN STROKOVNE PODLAGE	5
3 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA	5
4 OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO	6
4.1 KOMUNALNA OPREMA	6
4.1.1. Cestno omrežje	6
4.1.2. Kanalizacijsko omrežje	7
4.1.3. Vodovodno omrežje	7
4.1.4. Javne površine	8
4.2 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	8
4.2.1. Elektroenergetsko omrežje	8
4.2.2. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje	8
4.3 PRIKAZ OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	9
5 PODLAGE ZA ODMERO	10
5.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE NOVE KOMUNALNE OPREME	10
5.2 POVRŠINE GRADBENIH PARCEL	10
5.3 BRUTO TLOVISNE POVRŠINE OBJEKTOV	12
5.4 STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	13
5.4.1. Skupni stroški nove komunalne opreme	13
5.4.2. Skupni stroški druge gospodarske javne infrastrukture	16
5.4.3. Stroški projektne dokumentacije	19
5.5 OBRAČUNSKI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME	20
5.6 OBRAČUNSKI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME NA ENOTO MERE	20
5.7 ETAPNOST IN FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA	20
5.7.1. Etapnost opremljanja	20
5.7.2. Finančna sredstva za opremljanje	21
6 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	21
6.1 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	21
6.2 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	22
6.3 VIŠINA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	22
6.4 RAZMERJE MED DELEŽEM GRADBENE PARCELE STAVBE IN DELEŽEM POVRŠINE OBJEKTA	22
6.5 ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	23
6.6 STROŠKI PRIKLJUČEVANJA	23
6.7 POGODBENA RAZMERJA MED INVESTITORJEM IN OBČINO	23
6.7.1. Pogodba o opremljanju	23
6.7.2. Pogodba o priključitvi	23
7 GRAFIČNI DEL	24

1 UVOD

Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ST 02-del v Loški dolini (v nadaljevanju: Elaborat programa opremljanja), je podlaga za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki se sprejme kot odlok - Odlok o programu opremljanja stavbni zemljišč za Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ST 02-del v Loški dolini (v nadaljevanju: Program opremljanja).

Program opremljanja določa:

- območje opremljana,
- novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo,
- roke za izvedbo in etapnost opremljanja,
- finančna sredstva za izvedbo opremljanja,
- podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo:
 - obračunska območja nove komunalne opreme,
 - skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme,
 - obračunski stroški nove komunalne opreme na enoto mere,
 - merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Elaborat programa opremljanja obravnava gradnjo nove komunalne opreme:

- novo omrežje cest,
- novo omrežje kanalizacije,
- novo omrežje vodovoda,

in druge gospodarske javne infrastrukture:

- elektroenergetsko omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje.

Vsa obravnavana komunalna oprema v tem elaboratu programa opremljanja, ki se bo gradila, ima status nove komunalne opreme.

Skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja.

Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere so obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta.

2 PREDPISI IN STROKOVNE PODLAGE

Krovna predpisa, ki predpisujeta komunalni prispevek 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 – odl. US, 75/25 in 14/26, v nadaljevanju: ZUreP-3) ter njegov podzakonski akt Uredba o programu opremljanja in podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu komunalnega prispevka in prispevka za začasne objekte (Uradni list RS, št. 53/26, v nadaljevanju: Uredba).

Prostorski akt, ki je veljaven na območju Občine Loška dolina in na katerega se nanaša program opremljanja za odmero komunalnega prispevka je Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ST 02-del v Loški dolini (Uradno glasilo Občine Loška dolina, št. 198/2025, v nadaljevanju: OPPN).

Strokovne podlage in dokumentacija, ki so bile upoštevane pri izdelavi elaborata za pripravo odloka, so:

- Ocena investicije (vir: Občina Loška dolina, marec 2026),
- akcijski načrt - Komunalna opremljenost parcel Ograde, NRP ob065-25-1027 (vir: Občina Loška dolina),
- podatki o površinah stavbnih zemljišč in površinah objektov pridobljeni na podlagi veljavnih prostorskih izvedbenih aktov (vir: Občina Loška dolina) ter Kataster nepremičnin (vir: GURS),
- DGD Komunalna opremljenost parcele Ograde, št. projekta 25/77, november 2025, Detajl infrastruktura d.o.o., Na produ 13, 5271 Vipava (vir: Občina Loška dolina).

3 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA

OPPN podrobneje načrtuje prostorsko ureditev za novo stanovanjsko zazidavo z zelenimi površinami ter športno rekreacijski park z otroškim, nogometnim in večnamenskim športnim igriščem v naselju Stari trg pri Ložu. Določa prostorsko izvedbene pogoje glede namembnosti in vrste posegov v prostor, pogoje glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, pogoje in merila za parcelacijo, pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju: GJI) in grajeno javno dobro, pogoje glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambnih potreb in pogojev glede varovanja zdravja.

OPPN je pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za gradnjo novih objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetska in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

Območje OPPN se nahaja na severovzhodnem delu naselja Stari trg pri Ložu in zajema parcele in dele parcel št. 808/14, 808/15, 608-del, 618, 619, 620, 621, 808/282-del, 808/214-del, 808/344, 808/343, 808/213-del, 808/45, 808/218, 808/346, 808/345, vse k.o. 1637 Stari trg pri Ložu. S treh strani je obdano s pretežno enostanovanjsko gradnjo, na SV pa ga omejuje grapa in gozd. Površina območja je okvirno 1,33 ha.

Območje OPPN je razdeljeno na dve območji, območje A, ki je namenjeno bivanju ter območje B, ki je namenjeno športu in rekreaciji.

4 OBSTOJEČA INFRASTRUKTURA TER PREDVIDENE INVESTICIJE V GRADNJO

4.1 KOMUNALNA OPREMA

Na območju opremljanja se nova komunalna oprema priključuje na naslednjo obstoječo komunalno opremo:

- obstoječe cestno omrežje,
- obstoječe kanalizacijsko omrežje,
- obstoječe vodovodno omrežje,
- obstoječe javne površine.

Območje OPPN ni popolnoma komunalno opremljeno in je potrebno dograditi naslednjo novo komunalno opremo:

- novo omrežje cest,
- novo omrežje kanalizacije,
- novo omrežje vodovoda.

Podrobnejši pogoji gradnje komunalne opreme so razvidni iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP ST 02-del v Loški dolini, podrobnejši opis uporabljenih materialov, potekov vodov in ostali tehnični podatki pa iz DGD Komunalna opremljenost parcele Ograde, št. projekta 25/77, november 2025, Detajl infrastruktura d.o.o., Na produ 13, 5271 Vipava.

4.1.1. Cestno omrežje

Obstoječa komunalna oprema

Ureditveno območje OPPN se nahaja na vzhodnem delu krajevne ceste LK 229201 - Ulica Bračičeve brigade oz. severnem delu javne poti JP 729565 – Ograde 13, na kateri se tudi prometno navezuje.

Nova komunalna oprema

Za dostop do novih gradbenih parcel in objektov se izvede nova interna napajalna cesta A, ki se preko novih priključkov naveže na obstoječi cesti – krajevno cesto (odsek 229201) in javno pot (odsek 729565). Nova interna cesta A se uredi skladno z veljavnimi predpisi kot dvosmerna cesta širine 7,10 m (160 cm enostranski pločnik + 250 cm vozni pas + 250 cm vozni pas + 50 cm bankina). Manipulacijske površine ob parkiriščih bodo izvedene in urejene tako, da bo omogočeno čelno vključevanje vozil na javno cesto.

Seznam parcel, preko katerih bo potekala cesta

Cesta A

808/379, 618, 619, 808/346, 808/344, 808/214, 808/343, 808/345, 808/213 in 808/292, vse k.o. Stari trg pri Ložu (1637). Osna dolžina ceste bo 125 m.

V sklopu ureditve cestnega omrežja se bo vzpostavila javna razsvetljava, ki se bo priključila na obstoječo javno razsvetljavo.

4.1.2. Kanalizacijsko omrežje

Obstoječa komunalna oprema

Znotraj ureditvenega območja OPPN ni obstoječih vodov javnega kanalizacijskega omrežja.

Nova komunalna oprema

Odpadna kanalizacija

Predviden je ločen sistem odvajanja odpadnih padavinskih in komunalnih vod. Predvidena je izgradnja nove fekalne kanalizacije v predvideni cesti A. Nova fekalna kanalizacija se naveže na javni kanal, ki poteka JV od območja OPPN. Po dograditvi kanalizacijskega omrežja se bodo objekti na območju OPPN priključili na sistem javnega kanalizacijskega omrežja. Odvod odpadnih vod se lahko izvede neposredno (gravitacijsko) v javno kanalizacijo, če je kota tal najnižje etaže objekta, v kateri so ali bodo nameščeni sanitarni elementi, najmanj 10 cm nad koto pokrova bližnjih revizijskih jaškov na javnem kanalu. V nasprotnem primeru je obvezna vgradnja hišnega črpališča. Dograditev kanalizacijskega sistema mora biti projektirana tako, da zagotavlja optimalen odvod odpadne vode. Za odvajanje meteornih voda se na vsaki posamezni parceli predvidi ponikovalnica, ki mora biti pravilno dimenzionirana.

Seznam parcel, preko katerih bo potekala fekalna kanalizacija:

Kanal F1

808/379, 618, 619, 808/346, 808/344, 808/214 in 808/343, vse k.o. Stari trg pri Ložu (1637). Kanal bo dolžine 131 m in izveden iz GRP cevi DN 250 mm.

Padavinska kanalizacija

Padavinske vode s streh se ponika preko peskolovov, z utrjenih površin pa preko lovilcev olj v ponikovalnice. Odvod meteorne vode iz asfaltnih površin, parkirišč, manipulativnih platojev in drugih odprtih površin mora biti urejen tako, da nima vpliva na sosednja zemljišča. Odvajanje padavinskih voda je potrebno urediti na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan (hipni) odtok padavinskih voda z utrjenih površin kar pomeni, da je potrebno prioriteto predvideti ponikanje, pri čemer morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

Seznam parcel, preko katerih bo potekala padavinska kanalizacija:

Kanal M1

808/346, 808/344 in 608, vse k.o. Stari trg pri Ložu (1637). Kanal bo dolžine 24 m in izveden iz GRP cevi DN 250. Na iztoku iz kanala bo izvedeno ponikovalno polje dimenzije 4,2 x 9,5 m. Izvedeno bo na parceli 608 k.o. Stari trg pri Ložu (1637).

4.1.3. Vodovodno omrežje

Obstoječa komunalna oprema

Obstoječi javni vodovod poteka v cesti za naselje Ograde.

Nova komunalna oprema

Za potrebe oskrbe območja s sanitarno in požarno vodo se na ureditvenem območju zgradi del sekundarnega vodovodnega omrežja, ki se naveže na obstoječi javni vodovod v cesti za naselje Ograde. Trasa predvidenega sekundarnega vodovoda se načrtuje po trasi nove interne ceste A. V primeru, da se vodovod slepo zaključi je potrebno na koncu vodovoda obvezno namestiti hidrant (za izpiranje) in pred njim hišni priključek za predviden objekt. Točen potek trase predvidenega vodovoda se določi v projektni dokumentaciji. Vsaka

stavba bo na javno vodovodno omrežje priključena ločeno, pri čemer mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskih vodomermom. Vodometrični jašek mora biti zgrajen izven objekta, na parceli lastnika objekta in na začetku parcele na stalno dostopnem mestu. Pri načrtovanju posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne naprave. Zaradi predvidenih ureditev se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.

Seznam parcel, preko katerih bo potekal vodovod:

vodovod V1

808/379, 618, 619, 808/346, 808/344, 808/214, 808/343, 808/345, 808/213 in 808/292, vse k.o. Stari trg pri Ložu (1637). Osna dolžina cevovoda bo 104 m. Cevovod bo izveden iz nodularne litine DN 100 mm in v krajšem delu iz NL DN 80 mm.

4.1.4. Javne površine

Javnih površin, razen javne površine v območju OPPN, območje B, ter območje predvidene javne ceste ni. *Vsi predvideni objekti bodo koristili obstoječe javne površine.*

4.2 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.2.1. Elektroenergetsko omrežje

Obstoječa ureditev

Po zahodnem delu območja OPPN poteka obstoječi zemeljski vod.

Nova ureditev

Priključek za nove stanovanjske objekte in javno razsvetljavo se izvede z novim zemeljskim vodom AI 4x240+1,5mm² iz TP Stari trg – Ograde do nove razdelilne omare (RO). Vsak stanovanjski objekt si izdela nov priklop iz RO do nove prostostoječe omare na parceli (PSO). Po zahodnem delu območja OPPN poteka obstoječi zemeljski vod, ki ga je potrebno premakniti izven območja urejanja v zaščitnih ceveh.

Elektroenergetsko omrežje ni predmet komunalnega prispevka.

4.2.2. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Obstoječa ureditev

Vzdolž zahodnega roba ureditvenega območja OPPN, v sklopu krajevne ceste LK 229201 Ulica Bračičeve brigade, poteka obstoječ vod telekomunikacijskega omrežja.

Seznam parcel, preko katerih bo potekalo TK omrežje:

Telekom Slovenije

808/379, 618, 619, 808/346 in 808/344, vse k.o. Stari trg pri Ložu (1637). Osna dolžina javnega omrežja bo 81 m. Kabelska kanalizacija bo izvedena iz dveh cevi PE HD d63 mm.

T-2

808/379, 618, 619, 808/346 in 808/344, vse k.o. Stari trg pri Ložu (1637). Osna dolžina javnega omrežja bo 81 m. Kabelska kanalizacija bo izvedena iz dveh cevi PE HD d63 mm.

Nova ureditev

Predvideno omrežje znotraj ureditvenega območja se lahko naveže na obstoječo telekomunikacijsko

infrastrukturo, ki poteka ob zahodnem robu ureditvenega območja.

Telekomunikacijsko omrežje ni predmet odmere komunalnega prispevka.

4.3 PRIKAZ OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO



Vir: OPPN Ograde EUP ST 02-del, Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, št. lista 5, IB STUDIO d.o.o., Ulica 15. maja 13, 6000 Koper, september 2025
 opomba: grafični prikaz ni v merilu, temveč zgolj shematsko prikazuje poteke vodov in točke priključevanja

5 PODLAGE ZA ODMERO

5.1 OBRAČUNSKO OBMOČJE NOVE KOMUNALNE OPREME

Obračunsko območje nove komunalne opreme, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo, oziroma območje njene uporabe je območje investicije, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano novo komunalno opremo in drugo infrastrukturo oziroma je to območje njene uporabe.

Na območju opremljanja je določeno obračunsko območje za vsako vrsto nove komunalne opreme, ki predstavlja gradbene parcele in objekte na njih, ki se bodo priklopili na novo komunalno opremo.

Obračunska območja so:

- novo omrežje cest – 1 obračunsko območje,
- novo omrežje kanalizacije – 1 obračunsko območje,
- novo omrežje vodovoda – 1 obračunsko območje.

OBRAČUNSKA OBMOČJA

OBRAČUNSKO OBMOČJE	GRADBENE PARCELE [m ²]	BTP [m ²]
novo omrežje cest - CES _N	5.465	6.545
novo omrežje kanalizacije – KAN _N	5.465	6.545
novo omrežje vodovoda – VOD _N	5.465	6.545

5.2 POVRŠINE GRADBENIH PARCEL

Strošek gradnje komunalne opreme, ki je namenjena območju OPPN, se razporedi na to območje, ki je sestavljeno iz 7 ureditvenih enot. Ureditvene enote so deljene na območje za gradnjo stanovanjskih objektov ter območje gradbeno inženirskih objektov.

GRADBENE PARCELE

UREDITVENA ENOTA	UREDITVENA PODENOTA	FUNKCIJA ENOTE	GRADBENA PARCELA	POVRŠINA UREDITVENE ENOTE [m ²]
OBMOČJE ZA GRADNJO STAVB	A1	območje stanovanjskih objektov	DA	789
	A2	območje stanovanjskih objektov	DA	777
	A3	območje stanovanjskih objektov	DA	758
	A4	območje stanovanjskih objektov	DA	758
	A5	območje stanovanjskih objektov	DA	806
	A6	območje stanovanjskih objektov	DA	930
	A7	območje stanovanjskih objektov	DA	647
SKUPAJ GRADBENE PARCELE				5.465

UREDITVENA ENOTA	UREDITVENA PODENOTA	FUNKCIJA ENOTE	GRADBENA PARCELA	POVRŠINA UREDITVENE ENOTE [m ²]
OBMOČJE GRADBENO INŽENIRSKIH OBJEKTOV	B	športni park	NE	5.201
	C	območje ceste	NE	873
	D	območje ekološkega otoka	NE	57
	E	območje čistilne naprave	NE	156
	F	območje elektroenergetske infrastrukture	NE	72
SKUPAJ OSTALE PARCELE				6.359

Prikaz območja gradbenih in ostalih parcel



5.3 BRUTO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTOV

Na območju OPPN je predvidena pozidava ureditvenih območij, kjer so tudi predvidene bruto tlorisne površine objektov (v nadaljevanju: BTP) ter gradbeno inženirskih objektov (v nadaljevanju: BTP GIO). Predvideva se gradnja stanovanjskih stavb. Objekti so predvidenih gabaritov P+M (7 enostanovanjskih stavb, maksimalnega faktorja izrabe 0,6). Na podlagi obstoječe stanovanjske gradnje se predvideva gradnja posameznih objektov tloris 96 m²; BTP objektov tako znaša 192 m².

BRUTO TLORISNE POVRŠINE OBJEKTOV

UREDITVENA ENOTA	UREDITVENA PODENOTA	FUNKCIJA ENOTE	ETAŽNOST	BTP [m ²]
OBMOČJE ZA GRADNJO STAVB	A1	območje stanovanjskih objektov	P+M	192
	A2	območje stanovanjskih objektov	P+M	192
	A3	območje stanovanjskih objektov	P+M	192
	A4	območje stanovanjskih objektov	P+M	192
	A5	območje stanovanjskih objektov	P+M	192
	A6	območje stanovanjskih objektov	P+M	192
	A7	območje stanovanjskih objektov	P+M	192
SKUPAJ BTP				1.344

UREDITVENA ENOTA	UREDITVENA PODENOTA	FUNKCIJA ENOTE	BTP GIO [m ²]
OBMOČJE GRADBENO INŽENIRSKIH OBJEKTOV	B	športni park	5.201
	C	območje ceste	0
	D	območje ekološkega otoka	0
	E	območje čistilne naprave	0
	F	območje elektroenergetske infrastrukture	0
SKUPAJ BTP GIO			5.201

SKUPAJ (BTP + BTP GIO)	6.545
------------------------	-------

5.4 STROŠKI GRADNJE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

5.4.1. Skupni stroški nove komunalne opreme

Skupni stroški prikazujejo vse stroške, povezane z izgradnjo nove komunalne opreme, ki so potrebni, da se na obračunskem območju investicije zagotovi njen namen.

V elaboratu programa opremljanja skupni stroški predstavljajo stroške celotne investicije v izgradnjo nove komunalne opreme in so določeni na podlagi stroškov, povzetih na podlagi finančnih podatkov o vrednosti komunalne opreme, Ocena investicije (vir: Občina Loška dolina, marec 2026).

Vsi stroški imajo upoštevan DDV, če se le-ta obračuna.

Novo omrežje cest

Novo omrežje cest zajema:

- izgradnjo cestnega omrežja znotraj meje OPPN,
- izgradnjo javne razsvetljave,
- odvodnjavanje cest (meteorna kanalizacija).

Skupni stroški izgradnje novega omrežja cest so prikazani v spodnji preglednici:

NOVO OMREŽJE CEST					
VRSTA STROŠKA	EM	EUR / EM	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST
CESTE					
cesta	682 m ²	90,00 €	61.380,00 €	13.503,60 €	74.883,60 €
pločnik	198,4 m ²	100,00 €	19.840,00 €	4.364,80 €	24.204,80 €
SKUPAJ			81.220,00 €	17.868,40 €	99.088,40 €
JAVNA RAZSVETLJAVA					
Javna razsvetljava	120 m	100,00 €	12.000,00 €	2.640,00 €	14.640,00 €
SKUPAJ			12.000,00 €	2.640,00 €	14.640,00 €
METEORNA KANALIZACIJA					
ponikovalnica 14x5,5x2,2,0m	1	13.500,00 €	13.500,00 €	2.970,00 €	16.470,00 €
PVC DN 250	110 m	150,00 €	16.500,00 €	3.630,00 €	20.130,00 €
SKUPAJ			30.000,00 €	6.600,00 €	36.600,00 €
NEPREDVIDENA DELA					
nepredvidena dela	1	10%	12.322,00 €	2.710,84 €	15.032,84 €
SKUPAJ			12.322,00 €	2.710,84 €	15.032,84 €
SKUPAJ OMREŽJE CEST			135.542,00 €	29.819,24 €	165.361,24 €

Prikaz omrežja cest



Novo omrežje kanalizacije

Novo omrežje kanalizacije zajema:

- izgradnjo odpadne kanalizacije

Skupni stroški izgradnje kanalizacijskega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

NOVO OMREŽJE KANALIZACIJA					
VRSTA STROŠKA	EM	EUR / EM	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST
ODPADNA KANALIZACIJA					
PP DN 250	130 m	160,00 €	20.800,00 €	-	20.800,00 €
priključki na parcelo z jaškom (kos)	7	2.000,00 €	14.000,00 €	-	14.000,00 €
SKUPAJ			34.800,00 €	- €	34.800,00 €
NEPREDVIDENA DELA					
nepredvidena dela	1	10%	3.480,00 €	-	3.480,00 €
SKUPAJ			3.480,00 €	-	3.480,00 €
SKUPAJ OMREŽJE KANALIZACIJE			38.280,00 €	-	38.280,00 €

Prikaz omrežja kanalizacijeNovo omrežje vodovoda

Novo omrežje vodovoda zajema:

- izgradnjo vodovodnega omrežja in pripadajočih objektov

Skupni stroški izgradnje vodovodnega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

NOVO OMREŽJE VODOVODA

VRSTA STROŠKA	EM	EUR / EM	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST
VODOVODNO OMREŽJE					
NL DN 100	115	90,00 €	10.350,00 €	-	10.350,00 €
priključki na parcelo (kos)	7	1.500,00 €	10.500,00 €	-	10.500,00 €
priključki za objekt B1	1	1.500,00 €	1.500,00 €	-	1.500,00 €
SKUPAJ			22.350,00 €	-	22.350,00 €
NEPREDVIDENA DELA					
nepredvidena dela	1	10%	2.235,00 €	-	2.235,00 €
SKUPAJ			2.235,00 €	-	2.235,00 €
SKUPAJ OMREŽJE VODOVODA			24.585,00 €	-	24.585,00 €

Prikaz omrežja vodovoda



5.4.2. Skupni stroški druge gospodarske javne infrastrukture

Skupni stroški druge gospodarske javne infrastrukture prikazujejo vse stroške, povezane z izgradnjo druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se na obračunskem območju investicije zagotovi njen namen.

V elaboratu programa opremljanja skupni stroški predstavljajo stroške celotne investicije v izgradnjo nove druge gospodarske javne infrastrukture in so določeni na podlagi stroškov, povzetih na podlagi finančnih podatkov o vrednosti komunalne opreme, Ocena investicije (vir: Občina Loška dolina, marec 2026).

Vsi stroški imajo upoštevan DDV, če se le-ta obračuna.

Stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture niso predmet odmere komunalnega prispevka.

Elektroenergetsko omrežje

Skupni stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

NOVO ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE					
VRSTA STROŠKA	EM	EUR / EM	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST
ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE					
prestavitev obstoječega kablovoda-deloma skupna trasa	150 m	98,00 €	14.700,00 €	3.234,00 €	17.934,00 €
nov kablovod za novogradnje- deloma skupna trasa	185 m	110,00 €	20.350,00 €	4.477,00 €	24.827,00 €
elektro priključki (a1-A7, B1), 8 kos	200	60,00 €	12.000,00 €	2.640,00 €	14.640,00 €
SKUPAJ			47.050,00 €	10.351,00 €	57.401,00 €
NEPREDVIDENA DELA					
nepredvidena dela	1	10%	4.705,00 €	1.035,10 €	5.740,10 €
SKUPAJ			4.705,00 €	1.035,10 €	5.740,10 €
SKUPAJ ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE			51.755,00 €	11.386,10 €	63.141,10 €

Prikaz elektroenergetskega omrežja

Telekomunikacijsko omrežje

Skupni stroški izgradnje telekomunikacijskega omrežja so prikazani v spodnji preglednici:

NOVO TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE					
VRSTA STROŠKA	EM	EUR / EM	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST
TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE					
TK Telekom	120 m	90,00 €	10.800,00 €	2.376,00 €	13.176,00 €
TK T2	120 m	90,00 €	10.800,00 €	2.376,00 €	13.176,00 €
SKUPAJ			21.600,00 €	4.752,00 €	26.352,00 €
NEPREDVIDENA DELA					
nepredvidena dela	1	10%	2.160,00 €	475,20 €	2.635,20 €
SKUPAJ			2.160,00 €	475,20 €	2.635,20 €
SKUPAJ TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE			23.760,00 €	5.227,20 €	28.987,20 €

Prikaz telekomunikacijskega omrežja

5.4.3. Stroški projektne dokumentacije

Poleg neposrednih stroškov gradnje so za izvedbo del potrebna dela, ki zajemajo izdelavo projektne dokumentacije ter geodetska dela. Ti stroški se proporcionalno prerazporedijo med komunalno opremo ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo odvisno od vrednosti posameznega omrežja določeni na podlagi stroškov, povzetih na podlagi finančnih podatkov o vrednosti komunalne opreme, Ocena investicije (vir: Občina Loška dolina, marec 2026) oz. dejanskih predračunov.

Vsi stroški imajo upoštevan DDV, če se le-ta obračuna.

Skupni stroški projektne dokumentacije so prikazani v spodnjih preglednicah:

OSTALI STROŠKI					
VRSTA STROŠKA	EM	EUR / EM	NETO VREDNOST	DDV	BRUTO VREDNOST
OSTALI STROŠKI					
dokumentacija, nadzor, DIIP,...	vsi stroški brez nepr. del	8%	19.921,60 €	4.382,75 €	24.304,35 €
nepredvidena dela dokumentacija, nadzor, DIIP,...)	1	10%	1.992,16 €	438,28 €	2.430,44 €
program komunalnega opremljanja	1		3.000,00 €	- €	3.000,00 €
SKUPAJ			24.913,76 €	4.821,03 €	29.734,79 €
SKUPAJ OSTALI STROŠKI			24.913,76 €	4.821,03 €	29.734,79 €

Prikaz deleža ostalih stroškov glede na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo:

DELEŽ OSTALIH STROŠKOV		
VRSTA STROŠKA	DELEŽ SKUPNIH STROŠKOV	BRUTO VREDNOST
NOVO OMREŽJE CEST	51,62%	15.348,56 €
NOVO OMREŽJE KANALIZACIJE	11,95%	3.553,09 €
NOVO OMREŽJE VODOVODA	7,67%	2.281,94 €
NOVO ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE	19,71%	5.860,65 €
NOVO TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE	9,05%	2.690,54 €
SKUPAJ	100 %	29.734,79 €

Ostali stroški iz predhodne tabele (bruto vrednost) se prišteje k skupnim stroškom gradnje posamezne komunalne opreme oz. druge gospodarske javne infrastrukture.

5.5 OBRAČUNSKI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME

Obračunski stroški predstavljajo stroške, ki se financirajo iz komunalnega prispevka in bremenijo lastnike objektov na območju opremljanja.

OBRAČUNSKI STROŠKI		
KOMUNALNA OPREMA	SKUPNI STROŠKI [€]	OBRAČUNSKI STROŠKI [€]
novo omrežje cest	180.709,80 €	180.709,80 €
novo omrežje kanalizacije	41.833,09 €	41.833,09 €
novo omrežje vodovoda	26.866,94 €	26.866,94 €
SKUPAJ	249.409,83 €	249.409,83 €

Skupni stroški predstavljajo celotne stroške izgradnje nove komunalne opreme, obračunski stroški pa delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom.

5.6 OBRAČUNSKI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME NA ENOTO MERE

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju je višina obračunskih stroškov preračunana na merske enote; to je površine gradbene parcele stavb in bruto tlorisne površine objektov.

Naslednja tabela prikazuje razdelitev stroškov komunalnega opremljanja zemljišč na enoto gradbene parcele stavbe in enoto bruto tlorisne površine objekta.

OBRAČUNSKI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME NA ENOTO MERE					
OBRAČUNSKO OBMOČJE	OBRAČUNSKI STROŠKI	POVRŠINA PARCEL [m ²]	BTP [m ²]	C _{pn} [€/m ²]	C _{tn} [€/m ²]
novo omrežje cest – CESN	180.709,80 €	5.465,00	6.545,00	33,07	27,61
novo omrežje kanalizacije – KANN	41.833,09 €	5.465,00	6.545,00	7,65	6,39
novo omrežje vodovoda – VODN	26.866,94 €	5.465,00	6.545,00	4,92	4,10
SKUPAJ	249.409,83 €			45,64	38,10

5.7 ETAPNOST IN FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA

V načrtu razvojnih programov občinskega proračuna Občine Loška dolina so predvidena sredstva za opremljanje na območju opremljanja na proračunski postavki 16023 Opremljanje stavbnih zemljišč, ob065-25-1027 Komunalna opremljenost parcele Ograde.

5.7.1. Etapnost opremljanja

Komunalna oprema v območju OPPN se bo gradila v eni etapi.

Skladno z akcijskim načrtom komunalne ureditve Ograde se predvideva oddaja naročila izvajalcu gradbenih del julija 2026.

Pričetek gradnje komunalne opreme je 28 dni od podpisa pogodbe z izbranim izvajalcem.

Zaključek gradnje in predaja komunalne opreme v upravljanje je 120 dni od podpisa pogodbe z izbranim izvajalcem.

5.7.2. Finančna sredstva za opremljanje

FINANČNA SREDSTVA			
KOMUNALNA OPREMA	FAZA	SKUPNI STROŠKI	VIR FINANCIRANJA
novo omrežje cest	1. faza	180.709,80 €	16023 Opremljanje stavbnih zemljišč, ob065-25-1027 Komunalna opremljenost parcele Ograde
novo omrežje kanalizacije	1. faza	41.833,09 €	16023 Opremljanje stavbnih zemljišč, ob065-25-1027 Komunalna opremljenost parcele Ograde
novo omrežje vodovoda	1. faza	26.866,94 €	16023 Opremljanje stavbnih zemljišč, ob065-25-1027 Komunalna opremljenost parcele Ograde
SKUPAJ		249.409,83 €	

6 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Izračun komunalnega prispevka po programu opremljanja se izvede za celotno območje OPPN. Obračun komunalnega prispevka se izvede za naslednje vrednosti:

IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA			
KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	C _{PN}	C _{TN}
novo omrežje cest	novo omrežje cest – CES _N	33,07 €	27,61 €
novo omrežje kanalizacije	novo omrežje kanalizacije – KAN _N	7,65 €	6,39 €
novo omrežje vodovoda	novo omrežje vodovoda – VOD _N	4,92 €	4,10 €

6.1 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme, določeno s tem programom opremljanja, se izračuna na naslednji način:

STAVBE

$$KP_{nova(i)} = (A_{GP} \cdot C_{PN(i)} \cdot D_{PN}) + (A_{STAVBA} \cdot C_{TN(i)} \cdot D_{TN})$$

GRADBENO INŽENIRSKI OBJEKTI

$$KP_{nova(i)} = A_{GIO} \cdot C_{TN(i)} \cdot D_{TN}$$

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se izračuna na naslednji način:

$$KP_{nova} = \sum KP_{nova(i)}$$

Pomen oznak:

A _{GP}	površina gradbene parcele stavbe,
A _{STAVBA}	bruto tlorisna površina stavbe,
A _{GIO}	bruto tlorisna površina gradbenega inženirskega objekta,

D_{pN}	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
D_{tN}	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
$C_{pN(i)}$	stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na m^2 gradbene parcele stavbe (v € na m^2),
$C_{tN(i)}$	stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na m^2 bruto tlorisne površine objekta (v € na m^2),
i	posamezna vrsta nove komunalne opreme,
$KP_{nova(i)}$	znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme,
KP_{nova}	znesek komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu.

6.2 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

Vsak zavezanec, ki bo na območju OPPN želel graditi objekt, bo moral poravnati komunalni prispevek za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo, kot to določa vsakokrat veljavni odlok, ki določa odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Tako se vsakemu zavezancu dodatno obračuna še preostali del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval.

Na območju OPPN je že zgrajena komunalna oprema oz. je zagotovljena priključitev nanjo, in sicer:

- obstoječe omrežje cest,
- obstoječe omrežje kanalizacije,
- obstoječe omrežje vodovoda,
- obstoječe javne površine.

Zgoraj navedena komunalna oprema predstavlja obstoječo komunalno opremo, za katero bo zavezancu, ki bo gradil na območju OPPN, odmerjen komunalni prispevek.

6.3 VIŠINA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

Če se nova komunalna oprema iz programa opremljanja, na katero se priključuje objekt, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, se pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določi na naslednji način:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova(i)} - KP_{obstoječa(i)} \geq 0$), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;
- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova(i)} - KP_{obstoječa(i)} \leq 0$), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: $KP_{obstoječa(i)} - KP_{nova(i)}$.

6.4 RAZMERJE MED DELEŽEM GRADBENE PARCELE STAVBE IN DELEŽEM POVRŠINE OBJEKTA

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo:

- $D_{pN} = 0,3$ $D_{tN} = 0,7$

6.5 ZAVEZANEC ZA PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja ali investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo iz programa opremljanja.

6.6 STROŠKI PRIKLJUČEVANJA

S plačilom komunalnega prispevka so poravnani vsi stroški priključevanja objekta na novo komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

Investitor se mora priključiti na novo komunalno opremo, ki jo koristi in mu je nanjo omogočena priključitev.

6.7 POGODBENA RAZMERJA MED INVESTITORJEM IN OBČINO

6.7.1. Pogodba o opremljanju

Če se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil novo komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se tak dogovor, na podlagi programa opremljanja, sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

Vsebino predmetne pogodbe podrobneje določa veljavna prostorska zakonodaja.

6.7.2. Pogodba o priključitvi

Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec (določen v poglavju »6.5 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka«) pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

7 GRAFIČNI DEL

Karta 1: Območje opremljanja

Karta 2: Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Karta 3: Obračunsko območje – omrežje cest

Karta 4: Obračunsko območje – omrežje kanalizacije

Karta 5: Obračunsko območje – omrežje vodovoda