

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 Uredbe 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 21. člena Statuta Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 13/09, 17/11 in 106/15) je Občinski svet Občine Tolmin na __. seji, dne __. __. 2026 sprejel

ODLOK
o programu opremljanja stavbnih zemljišč
za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta Stanovanjska zazidava Žabče (ŽB 05)

1. člen
(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta Stanovanjska zazidava Žabče (ŽB 05) (v nadaljevanju: program opremljanja).
- (2) Program opremljanja je na vpogled na sedežu Občine pod številko POSZ-128-2026-1 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 Stanovanjska zazidava Žabče (ŽB 05), Uradni list RS, št. 103/2023 (v nadaljevanju: OPPN),
 - Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta Stanovanjska zazidava Žabče (ŽB 05), št. POSZ-128-2026-1, september 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, imajo enak pomen kot izrazi, uporabljeni 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)

Območje opremljanja OPPN se nahaja v naselju Žabče in obsega enoto urejanja prostora ŽB 05.

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

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

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

(3) Manjkajoča druga gospodarska javna infrastruktura

- elektroenergetsko omrežje.

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

6. člen

(roki za izvedbo in etapnost opremljanja)

(1) Gradnja komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture se izvede v eni fazi.

(2) Pričetek gradnje komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture je 180 dni po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

(3) Zaključek gradnje komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture je 24 mesecev po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

(4) Predaja komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture v upravljanje je 24 mesecev po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

7. člen

(finančna sredstva za izvedbo opremljanja)

(1) Sredstva za financiranje komunalnega opremljanja območja se iz proračuna Občine Tolmin črpajo iz več različnih proračunskih postavk, ki stroškovno pokrivajo konkretno vsebino posameznega stroška.

(2) Potrebna finančna sredstva in viri financiranja:

nova komunalna oprema	finančna sredstva za opremljanje [€]	viri financiranja
novo omrežje cest	543.972,95	proračun Občine Tolmin
novo omrežje vodovoda	104.663,22	proračun Občine Tolmin
novo omrežje kanalizacije	168.546,93	proračun Občine Tolmin

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

8. člen

(obračunska območja nove komunalne opreme)

Obračunska območja nove komunalne opreme na območju opremljanja so:

nova komunalna oprema	obračunsko območje	površina gradbenih parcel stavb [m ²]	bruto tlorisna površina objektov [m ²]
novo omrežje cest	CES _N	8.812	11.972
novo omrežje vodovoda	VOD _N	8.812	11.972
novo omrežje kanalizacije	KAN _N	8.812	11.972

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	543.972,95	380.781,06
novo omrežje vodovoda	VOD _N	104.663,22	73.264,25
novo omrežje kanalizacije	KAN _N	168.546,93	117.982,85
SKUPAJ		817.183,10	572.028,16

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

Stroški opremljanja na 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	43,21	31,81
novo omrežje vodovoda	VOD _N	8,31	6,12
novo omrežje kanalizacije	KAN _N	13,39	9,85

11. člen
(razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta)

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

12. člen
(izračun komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP_{NOVA}(i) = (A_{GP} \cdot Cp_N(i) \cdot Dp_N) + (A_{STAVBA} \cdot Ct_N(i) \cdot Dt_N)$$

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

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 pripadajoči del komunalnega prispevka 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 posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme 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 to vrsto obstoječe komunalne opreme 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

(pogodbena razmerja med investitorjem in občino)

- (1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in občina se s pogodbo o priključitvi dogovorita, da bo občina odmerila komunalni prispevek za novo komunalno opremo iz programa opremljanja, še preden bo komunalna oprema zgrajena in predana v upravljanje, in o roku, do katerega bo občina zagotovila opremljanje stavbnih zemljišč.
- (2) V pogodbi o priključitvi iz prejšnjega odstavka se določijo tudi druge pravice in obveznosti v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja.
- (3) S sklenjeno pogodbo o priključitvi iz prvega odstavka tega člena investitor pred upravnim organom, pristojnim za gradbene zadeve, izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.
- (4) Če občina ne zagotovi opremljanja in ne omogoči priključitve na komunalno opremo v dogovorjenem roku, odgovarja za povzročeno škodo.

16. člen

(obveznost priključevanja)

Stroški izgradnje zasebnega priključka so dodatni stroški zavezanca in ne vplivajo na višino odmerjenega komunalnega prispevka.

17. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 354-0074/2026

Tolmin, dne _____

Župan
Občine Tolmin
Alen Červ

OBRAZLOŽITEV:

Razlogi za obravnavo in sprejem

Občina Tolmin je pristopila k izvedbi komunalnega opremljanja območja stanovanjske zazidave Žabče (EUP ŽB 05), ki zajema prostorsko ureditev za novo stanovanjsko zazidavo.

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 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 Tolmin je izdelala in sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska zazidava Žabče (ŽB 05) (Uradni list RS, št. 103/2023; v nadaljevanju: OPPN). Za gradnjo komunalne opreme na območju OPPN je izdano gradbeno dovoljenje št 351-210/2024-6251-35 z dne 1. 4. 2026, projektna dokumentacija pa je izdelana do faze PZI (projekt za izvedbo za območje OPPN Žabče - GJI, št. 1132/2023, oktober 2025, IGL d.o.o., Južna cesta 28, 6310 Izola).

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 obsega enoto urejanja prostora ŽB 05. Namenska raba območja je S – območja stanovanj; podrobna namenska raba: SS – stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi; členitev podrobne namenske rabe: SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš. Ureditveno območje je veliko okvirno 1,13 ha.

Sestavni del odloka, ki je predmet obravnave, je Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta Stanovanjska zazidava Žabče (ŽB 05), št. POSZ-128-2026-1, september 2026 (v nadaljevanju: Elaborat), ki določa:

- območja opremljanja,
- 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 vodovoda,
- novo omrežje kanalizacije,

in druge gospodarske javne infrastrukture:

- elektroenergetsko omrežje.

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

Območje opremljanja

Območje gradnje komunalne opreme na območju OPPN je sestavljeno iz 15 gradbenih parcel. 3 gradbene parcele so že pozidane, ostalih 12 je prostih in se na njih načrtuje gradnja stanovanjskih stavb. Skupna površina gradbenih parcel znaša 8.812 m².

Znotraj območja OPPN je predvidena pozidava, kjer so tudi predvidene bruto tlorisne površine objektov (BTP). Predvideva se gradnja 12 novih stanovanjskih objektov ter možnost nadgradnje 3 obstoječih. Objekti so predvidenih gabaritov minimalne etažnosti stavbe pritličje (P) + nadstropje (1N) ali pritličje (P) + mansarda (M), maksimalna etažnost je pritličje (P) + nadstropje (1N) + mansarda (M). Dopustna je podkletitev vseh stavb z eno kletno etažo. Faktor zazidanosti posamezne parcele je največ 0,4. Maksimalna etažnost posameznega objekta je odvisna od določil OPPN oz. določena z maksimalno višino objekta.

Na gradbenih parcelah je, po določilih OPPN, možno postaviti do 11.972 m² bruto tlorisnih površin objektov.

Glede na gradnjo komunalne opreme na območju OPPN, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo, oziroma predstavlja območje njene uporabe, je določeno eno 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.

Novo omrežje cest zajema:

- odkupe zemljišč za gradnjo prometne infrastrukture,
- izgradnjo cestnega omrežja, vključno s podpornimi konstrukcijami in parkirnimi mesti.

Novo omrežje vodovoda zajema:

- izgradnjo vodovodnega omrežja.

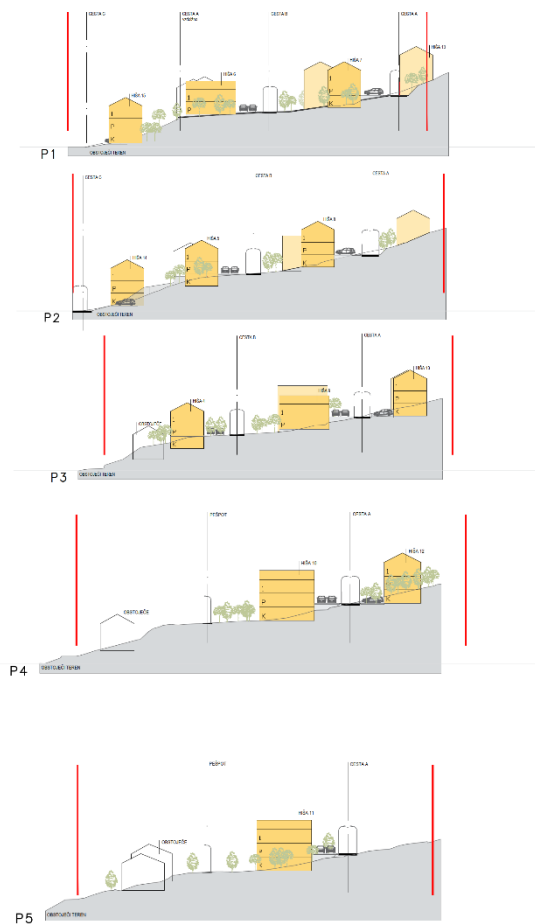
Novo omrežje kanalizacije zajema:

- izgradnjo fekalne kanalizacije,
- izgradnjo meteorne kanalizacije.

Ureditvena situacija¹



Prerezi terena



¹ Površine, prikazane na ureditveni situaciji, so določene pred izvedbo parcelacije

Stroški gradnje komunalne opreme

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

Skupni stroški predstavljajo stroške celotne investicije v izgradnjo nove komunalne opreme in so določeni na podlagi dejanskih ali ocenjenih stroškov, povzetih na podlagi finančnih podatkov o vrednosti komunalne opreme. Ocena stroškov gradnje komunalne opreme temelji na podlagi obstoječih pogodb in naročilnic.

nova komunalna oprema	skupni stroški
novo omrežje cest	543.972,95 €
novo omrežje vodovoda	104.663,22 €
novo omrežje kanalizacije	168.546,93 €
SKUPAJ	817.183,10 €

V sklopu opremljanja območja je potrebno zgraditi tudi drugo gospodarsko javno infrastrukturo, med katero spadata elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava, kjer ocena stroškov gradnje temelji na podlagi obstoječih pogodb in ocene izvajalca gospodarske javne službe.

druga gospodarska javna infrastruktura	skupni stroški
elektroenergetsko omrežje	418.592,73 €
javna razsvetljava	96.301,19 €
SKUPAJ	514.893,92 €

Gradnja druge gospodarske javne infrastrukture ni predmet odmere komunalnega prispevka. Gradnja javne razsvetljave bo v celoti krita iz občinskega proračuna Občine Tolmin, gradnja elektroenergetskega omrežja pa s strani podjetja Elektro Primorska, d.d..

Komunalni prispevek

Občina Tolmin bo del stroškov gradnje komunalne opreme pokrila iz proračunskih sredstev, in sicer v višini 30%. Na tak način se bo znižala obremenitev posameznih investitorjev v gradnjo objektov na območju OPPN.

nova komunalna oprema	skupni stroški	proračunska sredstva	obračunski stroški	delež proračunskih sredstev
novo omrežje cest	543.972,95 €	163.191,89 €	380.781,06 €	30%
novo omrežje vodovoda	104.663,22 €	31.398,97 €	73.264,25 €	30%
novo omrežje kanalizacije	168.546,93 €	50.564,08 €	117.982,85 €	30%
SKUPAJ	817.183,10 €	245.154,94 €	572.028,16 €	

Primeri izračunov komunalnega prispevka

A. Izračun komunalnega prispevka brez sofinanciranja Občine Tolmin

Prikazan je hipotetičen primer izračuna komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in pripadajoči del obstoječe komunalne opreme (ki se zavezancu odmeri, če se preko nove komunalne opreme priključuje na obstoječo komunalno opremo) za objekt v območju opremljanja.

Podatki o objektu:

- površina parcele: 604,00 m²
- površina predvidenega objekta: 200,00 m²

Izračun komunalnega prispevka:

komunalna oprema	nova komunalna oprema	obstoječa komunalna oprema	pripadajoči del za obstoječo komunalno opremo	skupaj komunalni prispevek
omrežje cest	17.547,08 €	4.226,75 €	- €	17.547,08 €
omrežje vodovoda	3.376,26 €	1.575,28 €	- €	3.376,26 €
omrežje kanalizacije	5.437,56 €	2.115,38 €	- €	5.437,56 €
javne površine	- €	74,74 €	74,74 €	74,74 €
SKUPAJ	26.360,90 €		74,74 €	26.435,64 €

V primeru, da Občina Tolmin ne bi sofinancirala izgradnje posamezne komunalne opreme v višini 30%, bi znašal komunalni prispevek (nova komunalna oprema po odloku v obravnavi brez sofinanciranja ter pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na podlagi obstoječega odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo) za hipotetičen primer 26.435,64 €.

B. Izračun komunalnega prispevka s 30% sofinanciranja Občine Tolmin (predlog odloka)

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: 604,00 m²
- površina predvidenega objekta: 200,00 m²

Izračun komunalnega prispevka:

komunalna oprema	nova komunalna oprema	obstoječa komunalna oprema	pripadajoči del za obstoječo komunalno opremo	skupaj komunalni prispevek
omrežje cest	12.283,05 €	4.226,75 €	0 €	12.283,05 €
omrežje vodovoda	2.362,57 €	1.575,28 €	0 €	2.362,57 €
omrežje kanalizacije	3.805,27 €	2.115,38 €	0 €	3.805,27 €
javne površine	0 €	74,74 €	74,74 €	74,74 €
SKUPAJ	18.450,89 €		74,74 €	18.525,63 €

Ob sofinanciranju Občine Tolmin pri izgradnji posamezne komunalne opreme v višini 30% znaša komunalni prispevek (nova komunalna oprema po odloku v obravnavi ter pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na podlagi obstoječega odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo) za hipotetičen primer 18.525,63 €.

Pravna podlaga

- 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)
- 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 Tolmin (Uradni list RS, št. 13/09, 17/11 in 106/15)

Tolmin, 2.9.2026

Pripravila:

Tina Rejc Brinovec
višja svetovalka za komunalno gospodarstvo (Občina Tolmin)

Uroš Košir
Realp, nepremičnine, infrastruktura, prostor, d.o.o.

Priloga:

- Elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta Stanovanjska zazidava Žabče (ŽB 05), št. POSZ-128-2026-1, september 2026