



**ESPRI d.o.o.**

Novi trg 11

8000 Novo mesto

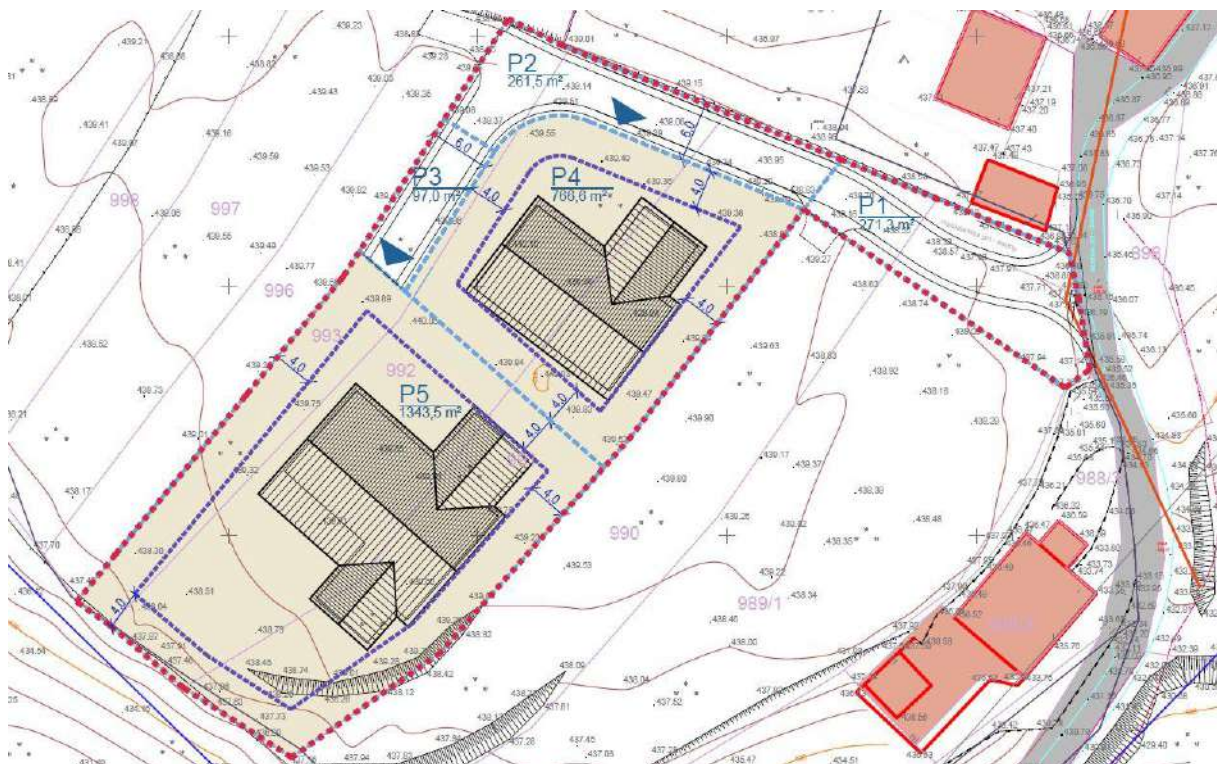
**T:** 07 39 35 700

**GSM:** 041 537 040

**@:** blaz.malensek@espri.si

## **ELABORAT EKONOMIKE**

### **za pripravo Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora VR07 - Vrbovo**



Novo mesto, junij 2026

PROJEKT: Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora VR07 - Vrbovo

PREDMET PROJEKTA: Določitev prostorsko izvedbenih pogojev za gradnjo stanovanjskih objektov ter ureditev komunalne opreme in ostale infrastrukture, ki je potrebna za nemoteno funkcioniranje obravnavanega območja.

FAZA OPPN: Osnutek

PRIPRAVLJALEC OPPN: Občina Ilirska Bistrica  
Bazoviška cesta 14, 6250 Ilirska Bistrica

IZDELOVALEC OPPN: RISBA Maja Ambrožič Fučka s.p.  
Cesta 43a, 5270 Ajdovščina

ODGOVORNA OSEBA  
IZDELOVALCA Maja Ambrožič Fučka univ. dipl. inž. arh.

IZDELAL: Espri d.o.o.  
Novi trg 11, 8000 Novo mesto

NOSILEC NALOGE: mag. Blaž Malenšek

ŠTEVILKA NALOGE: 189/2026

IZDELANO: junij 2026

Direktor:

mag. Blaž Malenšek



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Malenšek', written over a horizontal line.

žig in podpis

## VSEBINA

<b>1</b>	<b>POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>NAMEN IN CILJI NALOGE.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE .....</b>	<b>8</b>
4.1	Pravne podlage.....	8
4.2	Vsebinske podlage.....	10
<b>5</b>	<b>OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA S PROSTORSKIM AKTOM.....</b>	<b>11</b>
5.1	Predvidena gradnja.....	14
<b>6</b>	<b>KOMUNALNA OPREMA IN OSTALA INFRASTRUKTURA .....</b>	<b>15</b>
6.1	Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter ostala infrastruktura .....	15
6.1.1	Prometna ureditev.....	16
6.1.2	Vodovod.....	16
6.1.3	Odvajanje odpadnih fekalnih voda .....	17
6.1.4	Odvajanje odpadnih padavinskih voda.....	17
6.1.5	Oskrba z elektriko .....	17
6.1.6	Omrežje elektronskih komunikacij .....	17
6.1.7	Ravnanje z odpadki .....	17
6.2	Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo.....	18
6.3	Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in ostalo infrastrukturo .....	21
6.4	Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture.....	21
<b>7</b>	<b>DRUŽBENA INFRASTRUKTURA .....</b>	<b>22</b>

# 1 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 gospodarnost 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 ostale infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za pripravo Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora VR07 - Vrbovo (v nadaljevanju OPPN), s katerim namerava zasebni investitor uresničiti svojo namero in na obravnavanem območju aktivirati nove površine za stanovanjsko gradnjo z vso potrebno infrastrukturo.

*Slika 1: Območje OPPN na ortofoto posnetku*



*Vir: Osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora VR07 - Vrbovo, RISBA Maja Ambrožič Fučka s.p., marec 2025 in Geodetska uprava RS, marec 2025*

Obravnavano območje leži znotraj enote urejanja prostora (EUP) z oznako VR07, ki ima določeno podrobnejšo namensko rabo »površine podeželskega naselja s kmetijami (SKk)«.

Območje OPPN leži znotraj poselitvenega območja vasi Vrbovo in je trenutno nepozidano. V naravi območje predstavlja travnik z urejenim kolovozom za dostop. V neposredni bližini območja se nahajajo enostanovanjske hiše s pomožnimi objekti. Vsa zemljišča obravnavanega območja so v zasebni lasti.

Znotraj območja OPPN je kot osnovni tip zazidave dovoljen tip avtohtone domačije in tip eno ali dvostanovanjske prostostoječe stavbe. Pogojno so dovoljeni tudi nekateri drugi tipi pod

pogojem, da dejavnost ne povzroča bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve ter da bruto tlorisna površina prostorov za dejavnost ne presega 300 m<sup>2</sup>.

Velikost obravnavanega območja je cca 2.740 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 991, 992 in 993 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 990 in 989/1, vse k.o. 2526 Vrbovo, ki se nahajajo v naselju Vrbovo v Občini Ilirska Bistrica.

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.

Z OPPN je na obravnavanem območju načrtovana naslednja komunalna oprema in druga infrastruktura:

- prometne površine (dostopna cesta) - cca 480 m<sup>2</sup>,
- vodovodno omrežje - cca 100 m,
- elektroenergetsko omrežje - cca 100 m in
- telekomunikacijsko omrežje - cca 100 m.

Na območju OPPN bo na voljo skupno cca 2.109 m<sup>2</sup> zemljišč za gradnjo stavb. Ocenjena vrednost investicije za izgradnjo komunalne opreme in ostale infrastrukture na obravnavanem območju je 134.661 EUR oziroma 63,85 EUR/m<sup>2</sup> gradbene parcele.

Kot družbena infrastruktura je po Pravilniku o elaboratu ekonomike v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

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

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oziroma potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike pripravljen tako, da prikazuje oceno morebitnih potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z izvedbo načrtovanih sprememb prostorskih ureditev na obravnavanem območju.

Na podlagi ocene ugotavljamo, da se zaradi načrtovanih prostorskih ureditev, ki so predvidene z obravnavanim prostorskim aktom bodoče potrebe po družbeni infrastrukturi ne bodo spremenile oziroma da samo zaradi sprejema prostorskega akta ne bo treba zagotoviti dodatnih kapacitet družbene infrastrukture.

## 2 NAMEN IN CILJI NALOGE

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 javne gospodarske 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 poudarijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah tako, 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 primerno etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Cilj elaborata ekonomike je izboljšanje kakovosti prostorskega načrtovanja, na način, da se načrtuje celostno in vsestransko ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj pravilno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (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) določa, da je elaborat ekonomike del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

V juliju 2019 je začel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

### 3 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Pobudnik izdelave OPPN za del EUP VR07 je lastnik zemljišč, ki želi obravnavana zemljišča aktivirati za stanovanjsko gradnjo.

Z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ilirska Bistrica (Uradni list RS, št. 30/16, 56/17, 13/18, 47/19 in 82/20) je za območje enote urejanja prostora VR07 predpisana izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta. Ker ostali lastniki zemljišč znotraj enote urejanja prostora VR07 trenutno nimajo interesa za gradnjo, se OPPN sprejema samo za območje, ki je potrebno za izvedbo stanovanjske gradnje pobudnika izdelave OPPN.

Pobuda za pripravo OPPN vključuje območje velikosti 2.740 m<sup>2</sup>, ki zajema zemljišča s parcelnimi številkami 991, 992 in 993 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 990 in 989/1, vse k.o. 2526 Vrbovo.

Namen priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za načrtovano gradnjo ter ureditev vse potrebne komunalne opreme in ostale infrastrukture, ki je potrebna za nemoteno funkcioniranje obravnavanega območja.

Pravna podlaga za izdelavo OPPN je opredeljena v 3. odstavku 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), kjer je določeno, da se podrobni načrt izdelava za območje enote urejanja prostora ali za manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora, za katero je tako določeno v občinskem prostorskem načrtu.

Podrobni načrt se lahko izdelava za posamezno enoto urejanja prostora ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora tudi, če to ni določeno v občinskem prostorskem načrtu in se takšna potreba izkaže po sprejetju občinskega prostorskega načrta. Potreba je izkazana kadar:

- se za območje ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje,
- so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

Izdelan OPPN bo predstavljal pravno podlago za pripravo dokumentacij za pridobitev gradbenih dovoljenj ter drugih posegov v prostor.

## 4 PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

### 4.1 Pravne podlage

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (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);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljevanju: pravilnik).

Temeljna pravna podlaga za elaborat ekonomike je 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 neposredno vplivajo na vsebino elaborata ekonomike.

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 opredeljuje komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-3 določa navedene vsebine na naslednji način:

- (1) Komunalna oprema so:
  - 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.
- (2) 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.
- (3) 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 o elaboratu ekonomike 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 v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo.

## 4.2 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 ter 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:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Ilirska Bistrica (Uradni list RS, št. 30/16, 56/17, 13/18, 47/19 in 82/20);
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN;
- Osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora VR07 - Vrbovo, RISBA Maja Ambrožič Fučka s.p., marec 2025.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzeta po pripravljenem osnutku odloka 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;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe, če je ta potrebna;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture 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 ter druge vsebine glede na namen in območje, za katero se OPPN pripravi.

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 komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter priključevanja objektov nanjo.

## 5 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA S PROSTORSKIM AKTOM

Obravnavano območje se nahaja v Občini Ilirska Bistrica, ki leži v jugozahodnem delu Slovenije in sodi v Primorsko-notranjsko statistično regijo. Občina je po površini ena največjih slovenskih občin ter obsega raznoliko krajino med Snežniškim pogorjem, Brkini in dolino reke Reke. Zaradi svoje lege ob pomembni prometni povezavi med osrednjo Slovenijo in Kvarnerjem predstavlja pomembno regionalno območje z izrazito prometno, gospodarsko in prostorsko vlogo. Naravne danosti, velika gozdnatost ter razmeroma ohranjeno okolje pomembno vplivajo na poselitvene vzorce in razvojne možnosti občine.

Prometna dostopnost občine temelji predvsem na državni cesti, ki povezuje Postojno, Ilirsko Bistrico in mejni prehod Jelšane proti Republiki Hrvaški. Občinsko središče Ilirska Bistrica predstavlja osrednje prometno, upravno in storitveno vozlišče širšega območja. Poleg državnih prometnic je območje povezano z mrežo regionalnih in lokalnih cest, ki omogočajo dostop do manjših naselij ter zagotavljajo prometno povezanost podeželja z občinskim središčem in drugimi regionalnimi središči.

Gospodarska struktura občine temelji na predelovalnih dejavnostih, lesni industriji, logistiki, trgovini, storitvenih dejavnostih ter kmetijstvu. Pomemben razvojni potencial v zadnjem času predstavlja tudi turizem.

Slika 2: Območje občine Ilirska Bistrica in lokacija območja OPPN



Vir: portal eTerra, [www.etera.si](http://www.etera.si), junij 2026

Območje predmetnega OPPN se nahaja v naselju Vrbovo, ki predstavlja manjše podeželsko naselje v osrednjem delu Občine Ilirska Bistrica. Naselje leži v dolini reke Reke ter je umeščeno v pretežno ruralno okolje, ki ga zaznamujejo kmetijske površine, gozdovi in razpršena

poselitev. Prostorski razvoj naselja je tradicionalno vezan na stanovanjsko gradnjo in kmetijsko dejavnost, pri čemer se ohranja značilen vaški vzorec pozidave.

Obravnavano območje OPPN se nahaja znotraj obstoječega naselja, kjer so zaradi obstoječe prometne in komunalne infrastrukture zagotovljeni ustrezni pogoji za nadaljnji prostorski razvoj in dopolnjevanje poselitve skladno z usmeritvami občinskega prostorskega načrta.

*Slika 3: Prikaz območja naselja Vrbovo in lokacija območja OPPN*



*Vir: portal eTerra, www.etera.si, junij 2026*

V skladu z določili Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Ilirska Bistrica je območje del enote urejanja prostora, ki je evidentirana z oznako VR07 in sodi med območja površin podeželskega naselja s kmetijami (oznaka namenske rabe SKk).

V naravi območje trenutno predstavlja travnik z urejenim kolovozom za dostop.

Slika 4: Prikaz območja EUP VR07 in območja OPPN z namensko rabo na ortofoto posnetku



Vir: Osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora VR07 - Vrbovo, RISBA Maja Ambrožič Fučka s.p., marec 2025 in portal eTerra, [www.etera.si](http://www.etera.si), junij 2026

Slika 5: Prikaz območja OPPN z namensko rabo na ortofoto posnetku



Vir: Osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora VR07 - Vrbovo, RISBA Maja Ambrožič Fučka s.p., marec 2025 in portal eTerra, [www.etera.si](http://www.etera.si), junij 2026

Prostorski akt, ki velja na obravnavanem območju je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ilirska Bistrica.

## 5.1 Predvidena gradnja

Obravnavano območje je namenjeno bivanju v individualnih stanovanjskih stavbah. Z obravnavanim prostorskim aktom je na območju predvidena ureditev 5 novih gradbenih parcel, od katerih bosta dve (P4, P5) namenjeni stanovanjski gradnji, na preostalih treh (P1, P2, P3) pa je predvidena ureditev vse potrebne komunalne opreme in ostale infrastrukture, ki je potrebna za nemoteno funkcioniranje območja.

Slika 6: Predvidene nove gradbene parcele znotraj območja OPPN



Vir: Osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora VR07 - Vrbovo, RISBA Maja Ambrožič Fučka s.p., marec 2025

Na obravnavanem območju je načrtovana stanovanjska gradnja.

Skladno z določili obravnavanega prostorskega akta je na območju kot osnovni tip zazidave dovoljen tip avtohtone domačije in tip eno ali dvostanovanjske prostostoječe stavbe. Pogojno so dovoljeni tudi nekateri druge tipi pod pogojem, da dejavnost ne povzroča bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve ter da bruto tlorisna površina prostorov za dejavnost ne bo presegala 300 m<sup>2</sup>.

## 6 KOMUNALNA OPREMA IN OSTALA INFRASTRUKTURA

### 6.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter ostala infrastruktura

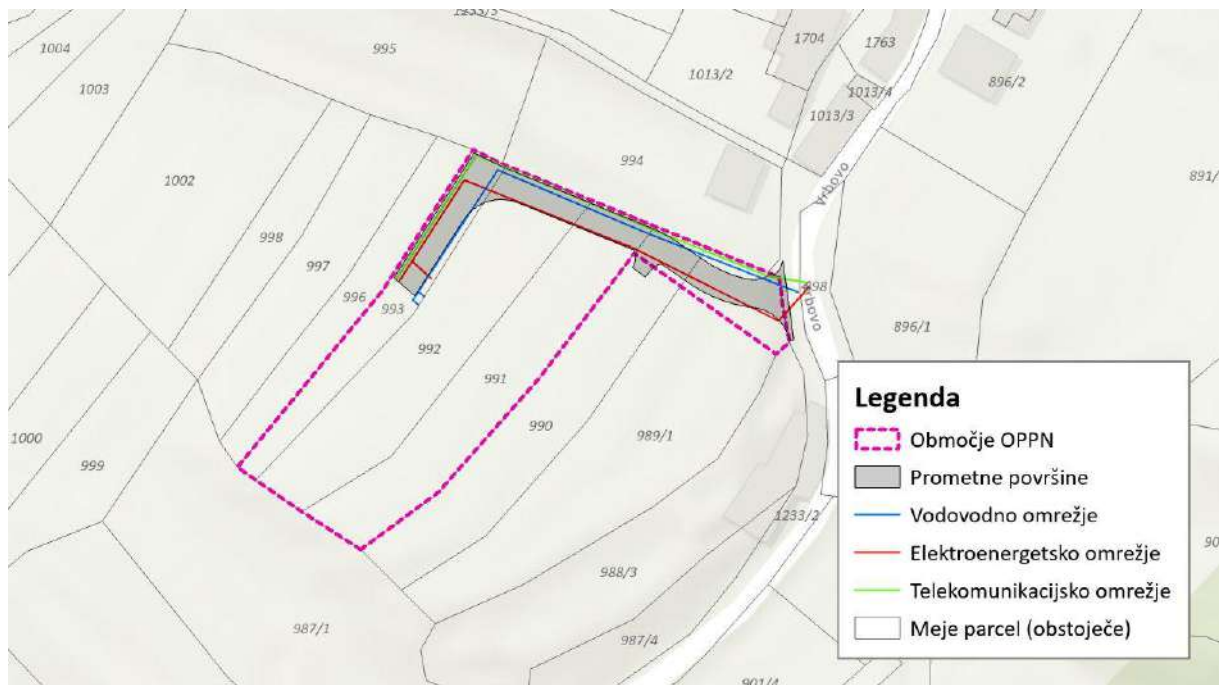
Obravnavano območje OPPN komunalno še ni opremljeno oziroma urejeno, je pa vsa potrebna komunalna oprema in ostala infrastruktura v njegovi neposredni bližini.

Načrtovani objekti bodo priključeni na komunalno opremo in ostalo infrastrukturo (cestno omrežje, vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje). Vodi in trase nove komunalne opreme in ostale infrastrukture na območju OPPN bodo predvidoma potekali v cestnem telesu načrtovane dostopne ceste in se bodo priključevali na že obstoječe infrastrukturne vode, ki potekajo izven območja OPPN.

Z OPPN je načrtovana naslednja komunalna oprema in ostala infrastruktura:

- prometne površine (dostopna cesta) - cca 480 m<sup>2</sup>,
- vodovodno omrežje - cca 100 m,
- elektroenergetsko omrežje - cca 100 m in
- telekomunikacijsko omrežje - cca 100 m.

*Slika 7: Načrtovana komunalna oprema in ostala infrastruktura*



*Vir: Osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora VR07 - Vrbovo, RISBA Maja Ambrožič Fučka s.p., marec 2025*

Za ureditev načrtovane komunalne opreme in druge infrastrukture, ki je potrebna za nemoteno funkcioniranje območja, bo treba pridobiti zemljišča, na katerih bo infrastruktura



### **6.1.3 Odvajanje odpadnih fekalnih voda**

V naselju Vrbovo še ni izvedene javne kanalizacije za odvajanje odpadnih fekalnih voda.

Fekalne vode se bo prečiščevalo v malih bioloških čistilnih napravah znotraj posamezne gradbene parcele. Po izgradnji javnega kanalizacijskega omrežja bo izvedeno notranje omrežje s priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje.

### **6.1.4 Odvajanje odpadnih padavinskih voda**

V naselju Vrbovo še ni izvedene javne kanalizacije za odvajanje padavinskih voda.

V telesu javne poti JP 636 794 poteka kanalizacijski kanal za odvodnjavanje cest, ki je v upravljanju KS Vrbovo in na katerega bo priključeno tudi odvodnjavanje načrtovane dostopne ceste.

Padavinske vode iz utrjenih površin in streh objektov na obravnavanem območju bodo odvajane s ponikanjem znotraj posamezne gradbene parcele.

### **6.1.5 Oskrba z elektriko**

Območje OPPN se bo pod pogoji upravljavca priključevalo na obstoječe elektroenergetsko omrežje, ki poteka po javni poti JP 636 794.

V prihodnosti je predvidena tudi izgradnja nove transformatorske postaje, na katero se bodo priključevali objekti na obravnavanem območju.

### **6.1.6 Omrežje elektronskih komunikacij**

Za potrebe navezave območja na telekomunikacijsko omrežje bo zgrajena nova kabelska kanalizacija. Novo omrežje se bo priključevalo na obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki poteka v cestnem telesu javne poti JP 636 794.

### **6.1.7 Ravnanje z odpadki**

V naselju Vrbovo je ločeno zbiranje komunalnih odpadkov že urejeno. Za vsak objekt bo urejeno zbirno in prevzemno mesto komunalnih odpadkov. Prevzemna mesta bodo urejena na zasebnih površinah, neposredno ob meji z javno površino in ne bodo oddaljena od mesta praznjenja več kot 15 m.

## 6.2 Ocena investicij v komunalno opremo in drugo javno gospodarsko infrastrukturo

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

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture in
- drugi stroški, 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). Opremenjeno 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 oziroma nepopolno, pravilnik določa, 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 in drugo gospodarsko javno infrastrukturo niso bile na voljo, so stroški v nadaljevanju ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN, tj. na način, kot je omogočen s četrtem odstavkom 6. člena pravilnika.

Območje, ki ga obravnava OPPN, infrastrukturno ni urejeno na način, ki bi omogočal predvideno pozidavo, zato je z OPPN predvidena ureditev prometnih površin, vodovodnega omrežja, elektroenergetskega omrežja in telekomunikacijskega omrežja.

*Tabela 1: Ocena stroškov izgradnje nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture (v EUR)*

<b>Oprema</b>	<b>Vrednost</b>	<b>DDV</b>	<b>Skupaj</b>
1. Vrednost zemljišč	9.600	22,00%	11.712
2. Komunalna oprema	79.600		92.272
- prometne površine	57.600	22,00%	70.272
- vodovodno omrežje*	22.000	0,00%	22.000
3. Druga gospodarska javna infrastruktura	22.000		22.000
- elektroenergetsko omrežje	12.000	0,00%	12.000
- telekomunikacijsko omrežje	10.000	0,00%	10.000
4. Inženiring (7 %)	7.112	22,00%	8.677
<b>Skupaj</b>	<b>118.312</b>		<b>134.661</b>

*\*Načrtovano vodovodno omrežje bo priključeno na vaški vodovod, ki ni del javne infrastrukture za izvajanje gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo, kot jo izvaja Komunala Ilirska Bistrica. Formalno tako ocena stroška za novo vodovodno omrežje na tem območju ne sodi v elaborat ekonomike, saj ne gre za komunalno opremo, kot jo opredeljuje ZUreP-3. Ker pa vendarle gre za pomembno informacijo za investitorja, jo vseeno navajamo.*

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR), in veljajo za junij 2026. V tej fazi gre samo za grobo oceno, podano na podlagi infrastrukturne zasnove, brez kakršnekoli podrobnejše tehnične dokumentacije, na podlagi trenutno veljavnih cen. V praksi lahko v kasnejših fazah ob podrobnejši obravnavi končni strošek tudi opazneje odstopa od tu navedenega. Dejansko gre bolj kot za oceno stroška za okvirni velikostni razred.

Upoštevane so naslednje odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz osnutka OPPN;
- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov o primerljivih gradnjah na širšem območju regije v zadnjem času.

Za investitorja, ki namerava graditi na obravnavanem območju OPPN, je pomembna informacija, koliko znašajo stroški za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo na m<sup>2</sup> zemljišča za gradnjo, tj. na skupno površino gradbenih parcel.

Informacija je bistvenega pomena za presojo učinkovitosti investicije za zasebne lastnike, enako pomembna pa bi bila tudi za občino, če bi občina opremljala stavbna zemljišča. Iz podatkov bi namreč lahko ocenila, ali bo ponudba komunalno opremljenih zemljišč zanimiva za investitorje ali ne.

*Tabela 2: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme in ostale infrastrukture na območju OPPN na enoto mere (v EUR)*

<b>Postavka</b>	<b>Enota</b>	<b>Vrednost</b>
Gradbene parcele na območju OPPN	m <sup>2</sup>	2.109
Stroški komunalne opreme in ostale infrastrukture	EUR	134.661
<b>Stroški infrastrukture na m<sup>2</sup> gradbene parcele</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>63,85</b>

Na območju OPPN bosta po izvedeni parcelaciji na voljo dve gradbeni parceli namenjeni gradnji v skupni površini cca 2.109 m<sup>2</sup>. Upoštevajoč skupno površino in stroške načrtovane komunalne opreme in ostale infrastrukture, strošek na m<sup>2</sup> zemljišča za gradnjo stavb znaša 63,85 EUR/m<sup>2</sup>.

V oceni stroškov je upoštevana tudi vrednost zemljišč, na katerih bo urejena bodoča javna infrastruktura in bodo po izvedbi projekta morala imeti javni status (dostopna cesta). Površina teh zemljišč je cca 640 m<sup>2</sup>.

### **6.3 Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in ostalo 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.

Kadar občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je 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 treba čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor lahko 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 mora poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

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

### **6.4 Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge javne gospodarske infrastrukture**

Z OPPN je dovoljena etapna izvedba prostorskih ureditev in sicer tako, da vsaka etapa predstavlja zaključeno funkcionalno enoto, ki vključuje prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditev.

Gradnja posameznih priključkov na infrastrukturo je možna hkrati z gradnjo stavb, razen v primeru gradnje pomožnih objektov, ki nimajo lastnih priključkov oziroma imajo predvideno souporabo priključkov glavnega objekta.

## 7 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 katerimi se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr...).

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oziroma potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike pripravljen tako, da prikazuje oceno morebitnih potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z izvedbo načrtovanih sprememb prostorskih ureditev na obravnavanem območju.

Glede na to, da je z obravnavanim OPPN predvidena gradnja le dveh stanovanjskih hiš, ocenjujemo, da se potrebe po dodatni družbeni infrastrukturi zaradi načrtovane gradnje ne bodo spremenile.

Na podlagi ocen ugotavljamo, da zaradi sprejema obravnavanega prostorskega akta oziroma načrtovanih prostorskih ureditev na obravnavanem območju ne bo treba zagotavljati dodatne družbene infrastrukture.

## **PRILOGE**

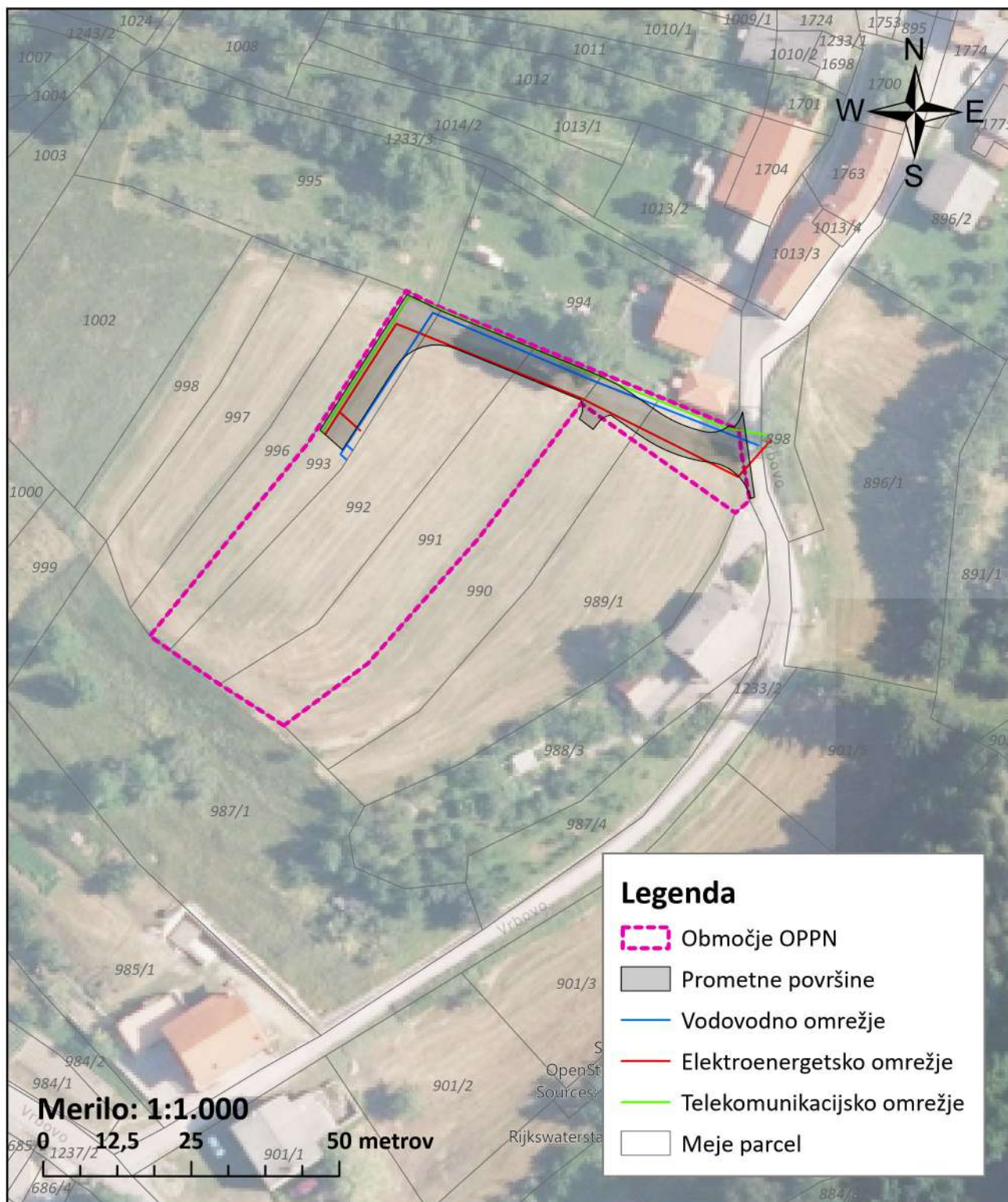
- Priloga 1: Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

# Elaborat ekonomike za pripravo Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora VR07 - Vrbovo

Naziv grafičnega prikaza: Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Pripravljaev: Občina Ilirska Bistrica, Bazoviška cesta 14, 6250 Ilirska Bistrica

Izdelovalec: Espri d.o.o., Novi trg 11, 8000 Novo mesto



Vir podatkov: Geodetska uprava RS in Osutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora VR07 - Vrbovo, RISBA Maja Ambrožič Fučka s.p.