|  |  |
| --- | --- |
|  | Petkovaulica 69 SI-1000 LjubljanaT: +386 (0)1 565 32 51F: +386 (0)1 565 32 52www.iue.si |

**ELABORAT EKONOMIKE**

 **ZA OBMOČJE OPPN Avtokamp »Bor« na Trnovem**

Ljubljana, marec 2023

|  |  |
| --- | --- |
| Naslov naloge: | **ELABORAT EKONOMIKE****ZA OBMOČJE OPPN Avtokamp »Bor« na Trnovem** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| Naročnik: | **Tine STROSAR**Trnovo 035, 5252 Trnovo pri Gorici |
| Št. projekta: | 20-2022 |
|  |  |
| Predstavnik naročnika: | **Adrijan CINGERLE, univ.dipl.inž.arh.** |
|  | **KREADOM d.o.o.**Kidričeva 20, 5000 NOVA GORICAmatična številka: 2155338000identifikacijska številka za DDV: SI 50798685 |
|  |  |
| Izvajalec: | **IUE d.o.o.**Petkova ul. 69, Ljubljanamatična številka: 1782037000 identifikacijska številka za DDV: SI 90202058  |
|  |  |
| Predstavnik izvajalca: | **mag. Milena Tržan** |
|  |  |
|  |  |
| Prokuristka: | mag. Milena Tržan |
|  |  |
| Datum izdelave: | marec 2023 |

**UVOD**

Mestna občina Nova Gorica pripravlja Občinski podrobni prostorski načrt, ki obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) TR-13/01.

Območje, ki se ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju: Območje OPPN) obsega zemljišča s parcelnimi številkami 163/6, 163/7, 163/8, vse v katastrski občini 2300 Trnovo. Površina območja OPPN znaša 9366 m2.

V območju OPPN je načrtovana gradnja avtokampa, ki obsega osrednjo stavbo, večjo počitniško hišo, sanitarni objekt, manjše počitniške hišice, prostore za šotorjenje, parkirišča za kamperje, zunanje parkirne, dovozne, dostopne, utrjene in zelene površine.

Na območju OPPN ne bo površin, namenjenih javnemu dobru.

Območje OPPN se prometno navezuje, preko obstoječe stare ceste Nova Gorica-Trnovo in obstoječega priključka v km 10,950L, na regionalno cesto s parcelno št. 1046/5 k.o. 2300 Trnovo.
Obstoječo staro cesto je potrebno ustrezno rekonstruirati, utrditi in asfaltirati ali tlakovati za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska z radiji in širinami, ki omogočajo neovirano vožnjo intervencijskim, komunalnim in dostavnim vozilom.

Obstoječe vodovodno omrežje, električno in elektronsko komunikacijsko omrežje, ki bodo omogočili priključitev načrtovanih stavb, se nahajajo znotraj naselja Trnovo, ki je 540 m oddaljeno od območja OPPN. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je potrebno zgraditi in dograditi komunalno infrastrukturo zunaj in znotraj območja OPPN. Poleg rekonstrukcije obstoječe stare ceste je načrtovana tudi izgradnja javnega vodovodnega omrežja, transformatorske postaje, elektroenergetskega in elektronsko komunikacijskega omrežja. V območju OPPN je ločen sistem kanalizacije, s tem da se fekalne vode iz območja zbirajo v biološki čistilni napravi, meteorne vode pa se najprej prestrezajo v zadrževalnikih, nato pa ponikajo.

V elaboratu ekonomike so ocenjeni investicijski stroški načrtovane komunalne opreme (rekonstrukcija obstoječe stare ceste v dolžini 285 m in širine 6,5 m, izgradnja vodovodnega omrežja in druge gospodarske javne infrastrukture (elektro in telekomunikacijsko omrežje), vse v dolžini 540m ter trafo postaje.

Obstoječa komunalna oprema ni predmet elaborata ekonomike.

V elaboratu ekonomike tudi niso vključeni stroški ureditve parkirnih in zelenih površin, internih cest, izgradnja vodovodnega in kanalizacijskega omrežja, znotraj območja OPPN.

V elaboratu ekonomike je izdelana opisna ocena potreb po družbeni infrastrukturi.

Gradnja v območju OPPN se lahko izvaja v več etapah, glede na dinamiko razvoja dejavnosti investitorja, če so pridobljene rešitve, ki omogočajo ustrezno prometno, komunalno in energetsko funkcioniranje območja ter ne poslabšujejo prostorskih, oblikovnih in okoljskih razmer.

Za vsako posamezno etapo se lahko pridobi ločeno gradbeno dovoljenje.

Vhodni podatki za izdelavo gradiva so:

1. Osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje OPPN Avtokamp »Bor« na Trnovem
2. Strokovne podlage za izdelavo Elaborata ekonomike:
3. Grafične priloge, list št.4. ZAZIDALNA / UREDITVENA SITUACIJA, št. projekta 08/2020, izdelovalec KREADOM d.o.o., februar 2023
4. Grafične priloge, list št. 5.NAVEZAVA NA OBSTOJEČO INFRASTRUKTURO PRIKAZ UREDITEV GLEDE POTEKA OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO, Situacija GJI št. projekta 08/2020, izdelovalec KREADOM d.o.o., februar 2023
5. Podatki o zemljiščih, pridobljeni s strani Kreadom d.o.o. in javno dostopne baze (GURS, ZK)

Gradivo je vsebinsko razdeljeno na naslednje sklope:

1. Povzetek komunalne opreme, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi
2. Opis nove komunalne opreme (NKO) in druge gospodarske javne infrastrukture (GJI)
3. Ocena stroškov investicij v novo komunalno opremo (NKO) in drugo gospodarsko javno infrastrukturo
4. Določitev možnih virov financiranja investicij v novo komunalno opremo
5. Opredelitev etapnosti izvedbe načrtovane komunalne opreme in gospodarske javne infrastrukture glede na etapnost, opredeljeno v OPPN
6. Družbena infrastruktura
7. Grafični prikaz nove komunalne opreme
8. ZAZIDALNA / UREDITVENA SITUACIJA, št. projekta 08/2020, izdelovalec KREADOM d.o.o., februar 2023 (List št.4)
9. NAVEZAVA NA OBSTOJEČO INFRASTRUKTURO PRIKAZ UREDITEV GLEDE POTEKA OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO, Situacija GJI št. projekta 08/2020, izdelovalec KREADOM d.o.o., februar 2023 (List št. 5)
10. **POVZETEK**

V nadaljevanju je podana rekapitulacija stroškov izgradnje nove komunalne opreme (v nadaljevanju: NKO), ki obsega:

1. rekonstrukcijo obstoječe ceste,
2. izgradnjo vodovodnega omrežja

V oceni stroškov izgradnje NKO niso vključeni priključki in stroški urejanja znotraj OPPN. Izdelana je tudi ocena vrednosti investicije izgradnje ostale gospodarske javne infrastrukture (GJI) in sicer: izgradnja električnega in elektronsko komunikacijskega omrežja.

Stroški NKO se bodo financirali s plačilom komunalnega prispevka (v nadaljevanju: KP) za NKO, stroški izgradnje GJI se financirajo iz drugih virov in ne s plačilom komunalnega prispevka.

Vsi stroški investicije (NKO in GJI) obsegajo: stroške gradnje in stroške inženiringa (organizacija izvedbe del in nadzor po Gradbenem zakonu) v višini 3,5% od vrednosti investicije.

Za izgradnjo NKO in GJI niso potrebni odkupi zemljišč, zato navedeni stroški niso vključeni v oceno stroškov investicije.

NKO in GJI pa se bosta gradili izven območja OPPN, na zemljišču, ki je v pretežni lasti RS (razen parc. št. 1046/14 k.o. 2300 Trnovo, ki je v lasti MONG).

Glede na to, da predpostavljamo, da bosta RS, ki je lastnica zemljišč parc. št. 163/128, 163/134, 163/154, 163/156, 165/143, 165/146, 1046/5, 1046/10, 1046/11 in 1046/13, vse k.o. 2300 Trnovo in MONG, ki je lastnica zemljišča 1046/14 k.o. 2300 Trnovo, dovolili izgradnjo vodovodnega omrežja in GJI brez plačila služnosti, navedeni stroški niso vključeni v oceno stroškov investicije.

Ocena stroškov investicije je izdelana na podlagi ocene vrednosti investicij primerljivih lokacij v RS.

**POVZETEK STROŠKOV IZGRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME (NKO) IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE (GJI)**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **NOVA KOMUNALNA OPREMA (NKO)**
 | 1. **GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA (GJI)**
 |
| **NKO** | **Skupaj (EUR)** | **GJI** | **Skupaj (EUR)** |
| 1. Rekonstrukcija obstoječe ceste |  116.957,59  | 3. Elektro omrežje in trafo postaja |  110.865,06  |
| 2. Vodovodno omrežje | 44.712,00 | 4. Telekomunikacijsko omrežje | 20.455,74 |
| **SKUPAJ** | **161.669,59** | **SKUPAJ** | **131.320,80** |

Skupaj znaša NKO in GJI 292.990,39 EUR.

1. **OPIS NOVE KOMUNALNE OPREME (NKO) IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE (GJI)**
2. **OPIS NOVE KOMUNALNE OPREME (NKO)**
3. REKONSTRUKCIJA OBSTOJEČE CESTE

Območje OPPN se prometno navezuje, preko obstoječe stare ceste Nova Gorica-Trnovo in obstoječega priključka v km 10,950L, na regionalno cesto s parcelno št. 1046/5 k.o. 2300 Trnovo.
Obstoječo staro cesto je potrebno ustrezno rekonstruirati, utrditi in asfaltirati ali tlakovati za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska z radiji in širinami, ki omogočajo neovirano vožnjo intervencijskim, komunalnim in dostavnim vozilom.

V elaboratu ekonomike so ocenjeni investicijski stroški rekonstrukcije obstoječe stare ceste v dolžini 285 m in širini 6,5 m (2 x 2,5m vozna pasova in 2 x 0,75m bankini),

1. VODOVODNO OMREŽJE

Za oskrbo novega avtokampa (s sanitarno in požarno vodo) je potrebna izgradnja vodovodnega omrežja s priključitvijo na obstoječi vodovod v vasi Trnovo. Dolžina novega vodovodnega omrežja je 540m. Dimenzija cevi je DN100.

1. **OPIS DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE (GJI)**
2. ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Za potrebe oskrbe z električno energijo je potrebna izgradnja nove TP avtokamp Bor in izgradnjo 540 m SN omrežja, ki se priključuje na obstoječe omrežje v vasi Trnovo.

1. Omrežje elektronskih komunikacij

Na Območju OPPN je predvideno novo telekomunikacijsko omrežje. Možnost priključitve na obstoječe omrežje je 540m vzhodno od območja OPPN v naselju Trnovo, kjer je obstoječi elektronsko komunikacijski vod Telekoma Slovenije, d.d..

1. **Ocena stroškov investicij v novo komunalno opremo (nko) in drugo gospodarsko javno infrastrukturo**

V nadaljevanju je prikazan izračun stroškov NKO in GJI po vrstah stroškov in po elementih.

1. **OCENA STROŠKOV NOVE KOMUNALNE OPREME (NKO)**
2. REKONSTRUKCIJA OBSTOJEČE CESTE

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.CESTNO OMREŽJE | enota | količina | cena/enoto | OCENA STROŠKOV  | DDV | OCENA STROŠKOV  |
| mere | EUR | (EUR) |   | (EUR) |
| Rekonstrukcija ceste v dolžini 285m in širini 6,5m | m2 | 1.852,50  |  50,00  |  92.625,00  |  1,22  |  113.002,50  |
| Skupaj stroški gradnje  |  |  |   |  92.625,00  |   |  113.002,50  |
| **inženiring in nadzor po GZ** | 3,50% |  3.955,09  |
| **SKUPAJ STROŠKI** |  |  **116.957,59**  |

1. VODOVODNO OMREŽJE

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.VODOVODNO OMREŽJE | enotamere | količina | cena/enotoEUR | OCENA STROŠKOV (EUR) | DDV  | OCENA STROŠKOV (EUR) |
| vodovodno omrežje DN 100 | m | 540 |  80,00  |  43.200,00  |  1,00  |  43.200,00  |
| Skupaj stroški gradnje |   |   |   |  43.200,00  |   |  43.200,00  |
| **inženiring in nadzor po GZ** | 3,50% |  1.512,00  |
| **SKUPAJ STROŠKI** |  |  **44.712,00**  |

POVZETEK STROŠKOV IZGRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME (NKO)

|  |  |
| --- | --- |
| **NOVA KOMUNALNA OPREMA (NKO)** | **Skupaj (EUR)** |
| 1. Rekonstrukcija obstoječe ceste |  116.957,59  |
| 2. Vodovodno omrežje | 44.712,00 |
| **SKUPAJ** | **161.669,59** |

1. **OCENA STROŠKOV DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE (GJI)**
2. ELEKTRO OMREŽJE

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.EKEKTRO OMREŽJE | enotamere | količina | cena/enotoEUR | OCENA STROŠKOV (EUR) | DDV  | OCENA STROŠKOV (EUR) |
| elektro vodi  | m |  540,00  |  70,00  |  37.800,00  |  1,22  |  46.116,00  |
| TP | kos | 1 |  50.000,00  |  50.000,00  |  1,22  |  61.000,00  |
| Skupaj stroški gradnje |   |   |   |  87.800,00  |   |  107.116,00  |
| **inženiring in nadzor po GZ** | 3,50% |  3.749,06  |
| **SKUPAJ STROŠKI**  |  |  |  |  |  | **110.865,06**  |

1. Omrežje elektronskih komunikacij

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 4.TK OMREŽJE | enotamere | količina | cena/enotoEUR | OCENA STROŠKOV (EUR) | DDV  | OCENA STROŠKOV (EUR) |
| TK omrežje | 540 |  m  |  30,00  |  16.200,00  |  1,22  |  19.764,00  |
| Skupaj stroški gradnje |   |   |   |  16.200,00  |   |  19.764,00  |
| **inženiring in nadzor po GZ** | 3,50% |  691,74  |
| **SKUPAJ STROŠKI**  |  |  |  |  |  |  **20.455,74**  |

POVZETEK STROŠKOV IZGRADNJE GJI

|  |  |
| --- | --- |
| **GOSPODARSKA JAVNA INFR. (GJI)** | **Skupaj (EUR)** |
| 3. Elektro omrežje in trafo postaja |  110.865,06  |
| 4. Telekomunikacijsko omrežje | 20.455,74 |
| **SKUPAJ** | **131.320,80** |

1. **Določitev možnih virov financiranja investicij v komunalno opremo**

Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo je plačilo komunalnega prispevka investitorja objektov za novo komunalno opremo.

1. **Opredelitev etapnosti izvedbe dograditve ali gradnje načrtovane komunalne opreme in gospodarske javne infrastrukture glede na etapnost, opredeljeno v OLN**

Gradnja v območju OPPN se lahko izvaja v več etapah, glede na dinamiko razvoja dejavnosti investitorja, če so pridobljene rešitve, ki omogočajo ustrezno prometno, komunalno in energetsko funkcioniranje območja ter ne poslabšujejo prostorskih, oblikovnih in okoljskih razmer.

Za vsako posamezno etapo se lahko pridobi ločeno gradbeno dovoljenje.

1. **DRUŽBENA INFRASTRUKTURA**

Družbena infrastruktura zajema širok spekter raznovrstnih dejavnosti in združuje več vrst posameznih omrežij družbene infrastrukture: vzgoja in izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, šport, kultura, dejavnost opravljanja verskih obredov ter državna in javna uprava.

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike se za področje družbene infrastrukture ugotavlja vpliv načrtovanih ureditev na naslednje vrste družbene infrastrukture: objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole …), objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja …) in športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti …).

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

Z gradnjo avtokampa »Bor« na Trnovem z manjšimi počitniškimi hišicami, prostorov za šotorjenje, parkirišča za kamperje, se ne bodo povečevale potrebe po dodatni družbeni infrastrukturi (šola, vrtec,...). Z gradnjo avtokampa se bo povečala družbena infrastruktura – prostor za šport in oddih.

Zato dodatne družbene infrastrukture zaradi načrtovanih prostorskih ureditev ne bo treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način.

1. **Grafični prikaz nove komunalne opreme**

Priloga 1: ZAZIDALNA / UREDITVENA SITUACIJA, št. projekta 08/2020, izdelovalec KREADOM d.o.o., februar 2023 (List št.4)

Priloga 2: NAVEZAVA NA OBSTOJEČO INFRASTRUKTURO PRIKAZ UREDITEV GLEDE POTEKA OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO, Situacija GJI št. projekta 08/2020, izdelovalec KREADOM d.o.o., februar 2023 (List št. 5)