



**INŠTITUT  
ZA  
URBANO  
EKONOMIKO**

Petkova ulica 69  
SI-1000 Ljubljana  
T: +386 (0)1 565 32 51  
F: +386 (0)1 565 32 52  
[www.iue.si](http://www.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 GORICA  
matična številka: 2155338000  
identifikacijska številka za DDV: SI 50798685

Izvajalec: **IUE d.o.o.**  
Petkova ul. 69, Ljubljana  
matična 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 števkami 163/6, 163/7, 163/8, vse v katastrski občini 2300 Trnovo. Površina območja OPPN znaša 9366 m<sup>2</sup>.

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 energetskega 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
1. Strokovne podlage za izdelavo Elaborata ekonomike:
  - a) Grafične priloge, list št.4. ZAZIDALNA / UREDITVENA SITUACIJA, št. projekta 08/2020, izdelovalec KREADOM d.o.o., februar 2023
  - b) 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
2. Podatki o zemljiščih, pridobljeni s strani Kreadom d.o.o. in javno dostopne baze (GURS, ZK)

Gradivo je vsebinsko razdeljeno na naslednje sklope:

- I. Povzetek komunalne opreme, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi
- II. Opis nove komunalne opreme (NKO) in druge gospodarske javne infrastrukture (GJI)
- III. Ocena stroškov investicij v novo komunalno opremo (NKO) in drugo gospodarsko javno infrastrukturo
- IV. Določitev možnih virov financiranja investicij v novo komunalno opremo
- V. Opredelitev etapnosti izvedbe načrtovane komunalne opreme in gospodarske javne infrastrukture glede na etapnost, opredeljeno v OPPN
- VI. Družbena infrastruktura
- VII. Grafični prikaz nove komunalne opreme
  1. ZAZIDALNA / UREDITVENA SITUACIJA, št. projekta 08/2020, izdelovalec KREADOM d.o.o., februar 2023 (List št.4)
  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)

## I. 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)

A) NOVA KOMUNALNA OPREMA (NKO)		B) 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
<b>SKUPAJ</b>	<b>161.669,59</b>	<b>SKUPAJ</b>	<b>131.320,80</b>

Skupaj znaša NKO in GJI 292.990,39 EUR.

## **II. OPIS NOVE KOMUNALNE OPREME (NKO) IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE (GJI)**

### **A) OPIS NOVE KOMUNALNE OPREME (NKO)**

#### **1. 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),

#### **2. 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.

### **B) OPIS DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE (GJI)**

#### **1. ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE**

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

#### **2. 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 Telekom Slovenije, d.d..

## **III. 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.

## A) OCENA STROŠKOV NOVE KOMUNALNE OPREME (NKO)

### 1. REKONSTRUKCIJA OBSTOJEČE CESTE

1.CESTNO OMREŽJE	enota mere	količina	cena/enoto EUR	OCENA STROŠKOV (EUR)	DDV	OCENA STROŠKOV (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
<b>inženiring in nadzor po GZ</b>			3,50%			3.955,09
<b>SKUPAJ STROŠKI</b>						<b>116.957,59</b>

### 2. VODOVODNO OMREŽJE

1.VODOVODNO OMREŽJE	enota mere	količina	cena/enoto EUR	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
<b>inženiring in nadzor po GZ</b>			3,50%			1.512,00
<b>SKUPAJ STROŠKI</b>						<b>44.712,00</b>

### 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
<b>SKUPAJ</b>	<b>161.669,59</b>

## B) OCENA STROŠKOV DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE (GJI)

### 3. ELEKTRO OMREŽJE

3.ELEKTRO OMREŽJE	enota mere	količina	cena/enota EUR	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
<b>inženiring in nadzor po GZ</b>			3,50%			3.749,06
<b>SKUPAJ STROŠKI</b>						<b>110.865,06</b>

### 3. OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

4.TK OMREŽJE	enota mere	količina	cena/enota EUR	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
<b>inženiring in nadzor po GZ</b>			3,50%			691,74
<b>SKUPAJ STROŠKI</b>						<b>20.455,74</b>

### 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
<b>SKUPAJ</b>	<b>131.320,80</b>

## IV. 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.



## **V. 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 energetska funkcioniranje območja ter ne poslabšujejo prostorskih, oblikovnih in okoljskih razmer.

Za vsako posamezno etapo se lahko pridobi ločeno gradbeno dovoljenje.

## **VI. 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.

## **VII. 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)

# 4. ZAZIDALNA / UREDITVENA SITUACIJA



## LEGENDA

- MEJA OBMOČJA OBRAVNAVE
- OBMOČJA ZAZIDLJIVOSTI / ŠOTORIŠČ
- POZIDAVA - OBJEKTI
- PLASTNICE
- ZELENE POVRŠINE
- TLAKOVANE POVRŠINE IN PARKIRIŠČA
- NOVA ZASADITEV
- OBSTOJEČA ZASADITEV - IGLAVCI
- OBSTOJEČA ZASADITEV - LISTAVCI

### Legenda komunalnih vodov in parcelnih mej:

- Katastrske meje
- Urejene katastrske meje
- + Višine kapi in slemen

### Legenda topografskih znakov:

- ↑ Iglavec
- Listavec
- Gozd
- ⊞ El. omarica
- ⊞ Cisterna z vodo

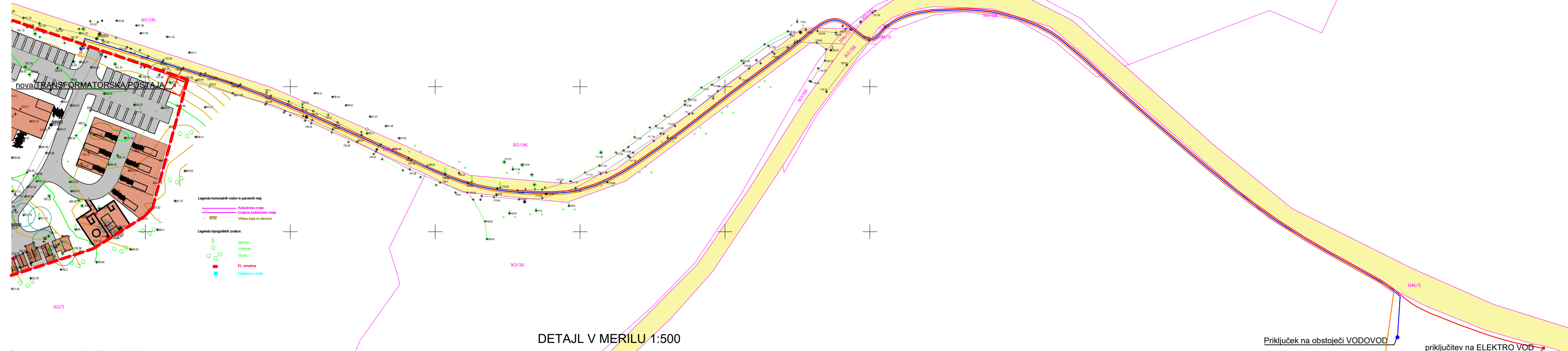


**KREADOM**  
arhitektura, geomantija, inženiring d.o.o.

Investitor, naročnik:	Tine Strosar, Trnovo 035, 5252 Trnovo pri Gorici		
Objekt:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE AVTOKAMPA "BOR"		
Načrt:	ARHITEKTURA	št. načrta: 18/2020	št. projekta: 18/2020
Faza:	OSNUTEK OPPN		
Odg. vodja projekta:	ADRIJAN CINGERLE, univ.dipl.inž.arh. A-1497		
Odg. projektant:	IGOR PREMZL, univ.dipl.inž.arh. A-0919		
Sodelavci:	DOROTEA VOLK univ. dipl. kraj. arh.		
Vrsta projekta:	OPPN	Merilo= 1:500	Risba: ZAZIDALNA SITUACIJA
Datum:	FEBRUAR 2023		
Opomba:	mere kontrolirati na licu mesta		št. lista: 4



# 5. NAVEZAVA NA OBSTOJEČO INFRASTRUKTURO PRIKAZ UREDITEV GLEDE POTEKA OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO



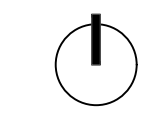
DETAJL V MERILU 1:500



## LEGENDA

- MEJA OBMOČJA OBRAVNAVE
- JAVNE TLAKOVANE POVRŠINE
- SN (20kV) KABELSKA KANALIZACIJA
- TK KABELSKA KANALIZACIJA
- VODOVOD
- ČISTILNA NAPRAVA

Priključek na obstoječi VODOVOD  
priključitev na obstoječi TK VOD  
priključitev na ELEKTRO VOD



**KREADOM**  
arhitektura, geomantija, inženiring d.o.o.

Investitor, naročnik:	Tine Strosar, Trnovo 035, 5252 Trnovo pri Gorici		
Objekt:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE AVTOKAMPA "BOR"		
Načrt:	ARHITEKTURA	št. načrta: 18/2020	št. projekta: 18/2020
Faza:	OSNUTEK OPPN		
Odg. vodja projekta:	ADRIJAN CINGERLE, univ.dipl.inž.arh. A-1497		
Odg. projektant:	IGOR PREMŽL, univ.dipl.inž.arh. A-0919		
Sodelavci:	DOROTEA VOLK univ. dipl. kraj. arh.		
Vrsta projekta:	OPPN	Merilo= 1:1000	Risba: SITUACIJA GJI
Datum:	FEBRUAR 2023		
Opomba:	mere kontrolirati na licu mesta		št. lista: 5