



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-3/2018 (613)

Datum: 14. 3. 2018

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

Zadeva: PRESOJA LOKACIJ ZA UMETITEV JAVNEGA BAZENA V NOVEM MESTU

Namen: SEZNANITEV OBČINSKEGA SVETA Z AKTIVNOSTMI ZA UMETITEV IN POTRDITEV UMETITVE JAVNEGA BAZENA V SKLOPU ŠPORTNEGA PARKA ČEŠČA VAS

Pravna podlaga: Statut Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 33/16).

Pripravljaivec gradiva: Urad za prostor in razvoj

Izdelovalec gradiva: Občinska uprava MONM in ESPRI, d.o.o., Novo mesto.

Poročevalca: dr. Iztok KOVAČIČ, vodja Urada za prostor in razvoj
Mojca Tavčar, vodja Oddelka za okolje in prostor

Obrazložitev: V prilogi.

Predlog sklepov:

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval variante lokacije umestitve javnega bazena v Novem mestu in potrdil lokacijo izgradnje javnega bazena na območju Športnega parka Češča vas.
2. Občinsko upravo se zadalži, da za izbrano lokacijo pripravi bolj natančno ekonomsko vrednotenje 25 in 50 metrskega bazena in pripravi predlog programov za pripravo OPPN Športni park Češča vas.

mag. Gregor MACEDONI,
ŽUPAN

PRILOGA:

1. Bazeni Novo mesto, Elaborat o lokaciji in ekonomiki postavitve javnega bazena v Novem mestu (pripravila MONM in Espri d.o.o. Novo mesto, januar-marec 2018).



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Urad za prostor
in razvoj

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-3/2018 (613)
Datum: 14. 3. 2018

OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

ZADEVA: PRESOJA LOKACIJ ZA UMESTITEV JAVNEGA BAZENA V NOVEM MESTU

**PREDMET: SEZNANITEV OBČINSKEGA SVETA Z AKTIVNOSTMI ZA UMESTITEV IN
POTRDIŠTEV UMESTITVE JAVNEGA BAZENA V SKLOPU ŠPORTNO
REKREACIJSKEGA CENTRA ČEŠČA VAS**

1. UVOD

Novo mesto, vključno s širšo regijo Dolenjska in Bela krajina nima zagotovljenega pokritega plavalnega bazena normiranih dimenzij dolžine 25 ali 50 metrov. Za rekreacijo so v uporabi komercialni kopalni bazeni v Dolenjskih in Šmarjeških Toplicah ter na Otočcu. V okviru osnovne šole Grm obstaja manjši bazen, dimenzije 8 x 17,5 metrov, za plavalne tečaje šolskih in predšolskih otrok ter omejeno rekreacijsko vadbo občanov. Primerjava z drugimi mestnimi občinami je naslednja:

- Ljubljana - 50 m + 25 m
- Maribor - 50 m + 25 m
- Kranj - 50 m
- Celje - 50 m + 25 m
- Koper - 50 m (25 m v izgradnji)
- Murska Sobota - 50 m, 33 m
- Nova Gorica - 50 m (25 m v pripravi)
- Ptuj - 50 m
- Velenje - 25 m x 12 pokrit
- Novo mesto - 17 m šolski bazen

V JV Sloveniji so obstoječi (plavalni) bazeni:

- Čatež - 50 m - odkrit olimpijski bazen
- Brestanica - 50 m - odkrit olimpijski bazen
- Novo mesto - 17 m pokrit šolski bazen

Izgradnja plavalnega bazena v Novem mestu je predvidena v Strategiji športa v Mestni občini Novo mesto 2010-2020, v Regionalnem razvojnem programu za JV Slovenijo 2014-2020 in je skladna z nacionalnim programom športa v Republiki Sloveniji 2014-2023.

SKLADNOST S STRATEGIJO ŠPORTA V MESTNI OBČINI NOVO MESTO 2010 – 2020:

Projekt je skladen z Razvojnimi smernicami in prioriteta strategije športa v Mestni občini Novo mesto za obdobje 2010-2020 (poglavje 6.2) saj je med prioritarnimi projekti športnih objektov navedena izgradnja 25 metrskega bazena. Med cilji in nalogami na področju športa strategija

navaja prioriteto na področju plavanja: »Plavalno opismenjevanje je ena temeljnih nalog lokalne skupnosti, zato bo treba zagotoviti odpravljanje plavalnenepismenosti v celoti za predšolsko in osnovnošolsko populacijo.«

SKLADNOST S PODROČJEM REGIONALNEGA RAZVOJA:

Regionalni razvojni program za JV Slovenijo 2014 - 2020 v strateškem delu kot razvojno oviro razvoja športa in rekreacije navaja pomanjkanje sredstev za urejanje in vzdrževanje športnih objektov. V programskem delu istega dokumenta je zapisan tudi specifični cilj poglavja Človeški viri in blaginja: spodbujati aktivno staranje, ne le med starejšimi, ampak pri vseh generacijah (tudi športno udejstvovanje, ohranjanje mentalne aktivnosti in fizičnega zdravja). Gre za Specifični cilj 2.3: Izboljšanje kvalitete življenja ter povečanje družbene povezanosti in socialne vključenosti vseh skupin prebivalstva, Ukrep 2.3.1: Zagotoviti ustrezno infrastrukturo za umeščanje družbenih dejavnosti (sociala, zdravstvo, kultura, šport ipd.). Plavalni šport je v tem smislu ustrezna razvojna prioriteta, saj je primeren za vse generacije in ima pozitivne učinke na ohranjanje mentalne aktivnosti in fizičnega zdravja ter predstavlja eno redkih športnih panog, ki je posebej primerna tudi za invalide ter starejšo populacijo.

PRIORITETA: 2.3 - Izboljšanje kvalitete življenja ter povečanje družbene povezanosti in socialne vključenosti vseh skupin prebivalstva

UKREP: 2.3.1: Zagotoviti ustrezno infrastrukturo za umeščanje družbenih dejavnosti (sociala, zdravstvo, kultura, šport ipd.).

SKLADNOST Z NACIONALNIM PROGRAM ŠPORTA V REPUBLIKI SLOVENIJI 2014-2023:

V Nacionalnem programu športa v Republiki Sloveniji 2014 - 2023 je ugotovljeno, da v preteklem desetletju zaznavamo v Sloveniji izrazit porast deleža otrok in mladostnikov s prekomerno telesno težo in debelostjo, upadajo pa tudi gibalne sposobnosti, posebej tiste, ki so povezane z dalj časa trajajočim delom, zato so strateški cilji do leta 2023 usmerjeni v dnevno zagotavljanje vsaj ure dovolj intenzivne in kakovostno vodene športne vadbe. Med strateškimi cilji nacionalnega programa športa je zato posebej zapisan tudi cilj: »Znotraj izpeljave učnih načrtov za osnovno šolo učencem omogočiti brezplačno učenje plavanja« ter naveden kazalnik doseganja cilja -Delež plavalcev.

Povezave do strategij:

- Strategija športa v MONM 2010 - 2020 -

<https://www.novomesto.si/mma/-/2017091915391931/>

- Regionalni razvojni program -

https://www.rc-nm.si/wp-content/uploads/2016/11/RRP_JVSLO_2014-2020_marec-2015.pdf

- Nacionalni program športa -

<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina?urlurid=20141071>

2. OPIS IN VREDNOTENJE LOKACIJ

Vrednotene so bile štiri lokacije, od tega dve v variantah in sicer:

1. Drgančevje (sklop kampusa)
2. Športno rekreacijski park Portoval (območje metališča in območje predvidene večnamenske dvorane nad zahodno tribuno stadiona),
3. Športno rekreacijski center Češča vas v variantah na vhodu v konjeniški center in v neposredni bližini velodroma,
4. Križišče Topliška cesta-Irča vas-Ulica Slavka Gruma v variantah vzhodno in zahodno od ulice Irča vas.

Bistvene pomanjkljivosti za posamezne lokacije so sledeče: Gradnja v Drgančevju bi zahtevala izvedbo celovite infrastrukture in bi bila smiselna ob celostnem urejanju kampusa. Lokacija v ŠRC Portoval je prostorsko omejena in v konfliktu interesov z izgradnjo večnamenske dvorane in metališča. Lokacija v Irči vasi nima možnosti prostorske širitve. Lokacija Češča vas je trenutno prostorsko dislocirana od najbolj poseljenih mestnih četrti, vendar je ob lokaciji predvidena izgradnja zahodne obvoznice.

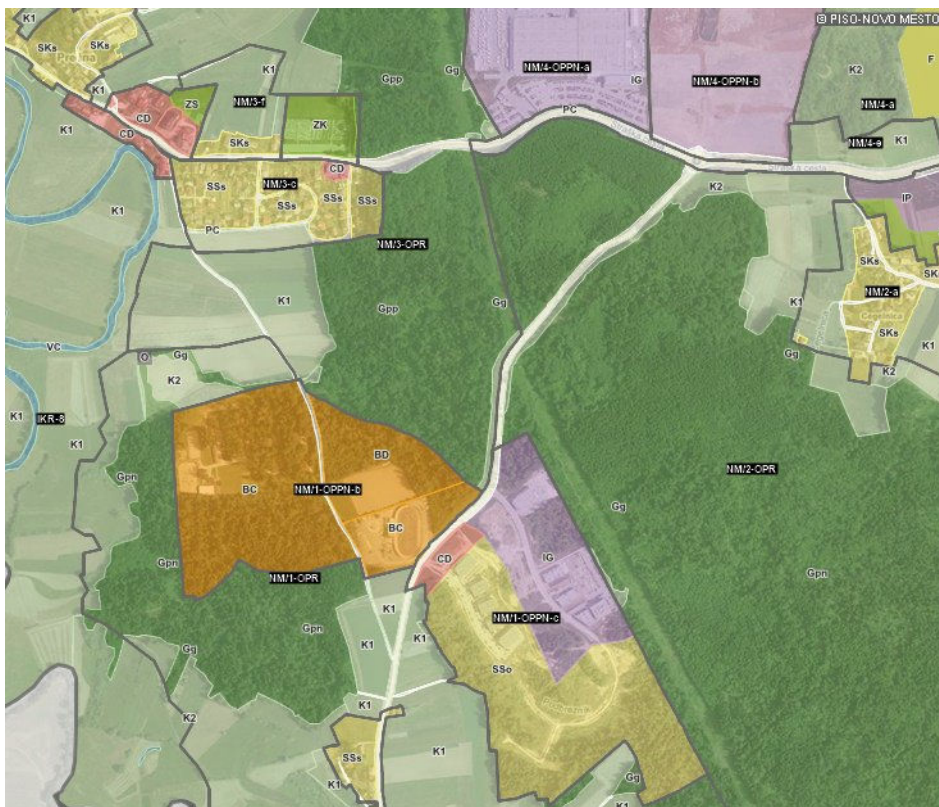


Sitacija vrednotenih lokacij bazena Novo mesto

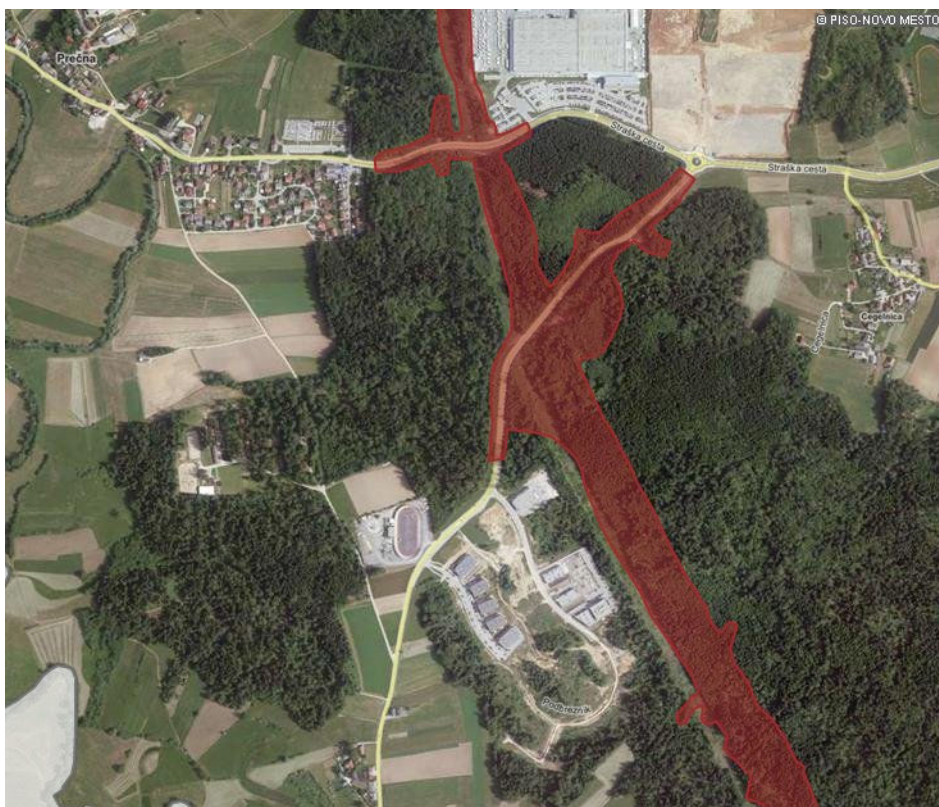
3. LOKACIJA ŠPORTNO REKREACIJSKI CENTER ČEŠČA VAS

Rezultati ekonomskega vrednotenja kažejo, da zaradi različnih prednosti in pomanjkljivosti, nobena od lokacij bistveno ne odstopa od drugih, da pa ima lokacija Češča vas bistvene dolgoročne prednosti pred drugimi lokacijami. To so predvsem:

- sinergija športnih objektov (triatlon) in nacionalnega olimpijskega centra ter druge rekreacijske ureditve,
- potencialna možnost pridobivanja presežne energije iz industrijskih obratov na območju Bršljina,
- lokacija ob predvideni zahodni obvoznici,
- možnost širitve manjšega pokritega 25 metrskega bazena z zunanjim 50 metrskim olimpijskim bazenom in
- skladnost športno rekreacijske dejavnosti z Občinskim prostorskim načrtom MONM (potrebna je izdelava OPPN).



V OPN so v EUP NM/1-OPPN-b na območjih Športni park Češča vas, Območje konjeniškega centra in Območju Velodroma predvidene dejavnosti BC (športni centri) in BD (površine drugih območij).



Državni lokacijski načrt / zahodna obvoznica NM

NORMATIVI "FINA" ZA TEKMOVALNE BAZENE IN VATERPOLO

PLAVANJE

Olimpijski bazen:

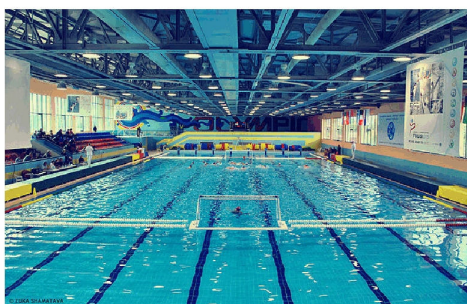
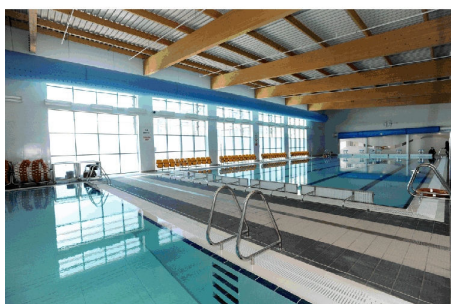
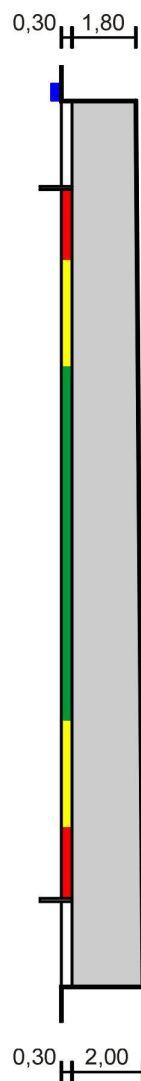
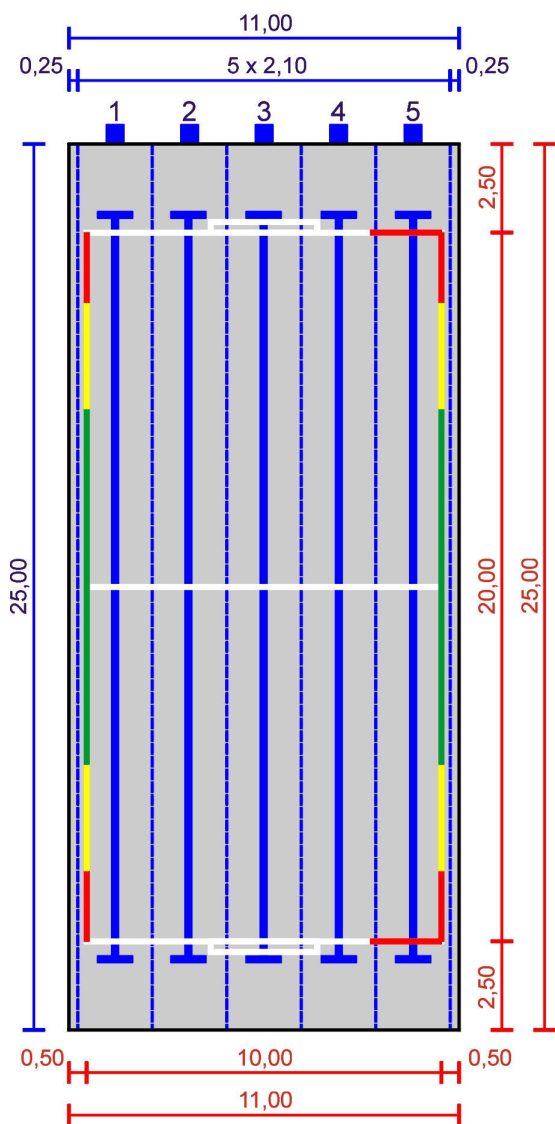
- dolžina: 50 (25) m1
- širina: $n \times 2,5$ (2,0 min.) + 0,2 m1 x 2
- min.globina 1- 6 m1 = 1,35 m1
- min.globina sredina = 1,00 m1

VATERPOLO

Olimpijsko igrišče: 30/20/1,8 m1

Rekreacija:

- dolžina: min. 20 m1
- širina: min. 10 m1
- min.globina 1,8 m1 / olimpijski
- min.globina 1,5 m1 / rekreacija*



Variant 1: PLAVALNI BAZEN 25 x 11 m1

V ŠRC Češča vas je možna izvedba manjšega 25 m bazena ali večjega 50 m bazena.

4. PREDLOG SKLEPOV

- 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval variante lokacije umestitve javnega bazena v Novem mestu in potrdil lokacijo izgradnje javnega bazena na območju Športnega parka Češča vas.**
- 2. Občinsko upravo se zadoži, da za izbrano lokacijo pripravi bolj natančno ekonomsko vrednotenje 25 in 50 metrskega bazena in pripravi predlog programov za pripravo OPPN Športni park Češča vas.**

Pripravil:

Igor Merlin
višji svetovalec

Mojca Tavčar
Vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica

PRILOGA:

- 1. Bazen Novo mesto, Elaborat o lokaciji in ekonomiki postavitve javnega bazena v Novem mestu (pripravila MONM in Espri d.o.o. Novo mesto, januar-marec 2018).**



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 NOVO MESTO

BAZEN NOVO MESTO

Elaborat o lokaciji in ekonomiki postavitve javnega bazena v Novem mestu

Novo mesto, marec 2018

Župan:
mag. Gregor Macedoni



VSEBINA

1. PRIPRAVLJAVCA DOKUMENTA	3
2. UVODNO POJASNILO	3
3. KAKŠEN BAZEN?	4
4. CENA BAZENA	5
5. UMESTITEV V PROSTOR	5
5.1. DRGANČEVJE	6
5.2. PORTOVAL	7
5.3. ZALOŠKA CESTA – ZAHOD (V1)	9
5.4. ZALOŠKA CESTA – VZHOD (V2)	11
5.5. TOPLIŠKA CESTA – VZHOD (V1)	13
5.6. TOPLIŠKA CESTA – ZAHOD (V2)	15
5.7. POVZETEK LOKACIJ	17
6. EKONOMIKA DELOVANJA BAZENA.....	18



1. PRIPRAVLJAVCA DOKUMENTA

Dokument sva pripravila:

- Merlin Igor, Urad za prostor in razvoj Mestne občine Novo mesto
- Malenšek Blaž, Espri d.o.o. Novo mesto

Ta dokument predstavlja delovno gradivo za podporo odločanju in predvideno je, da se ga v nadaljevanju ob pridobitvi dodatnih informacij še dopolnjuje oz. nadgrajuje.

2. UVODNO POJASNILO

Mestna občina Novo mesto nima javnega bazena večje velikosti.

V okviru OŠ Grm resda obstaja manjši bazen za plavalne tečaje šolskih in predšolskih otrok in rekreacijsko vadbo otrok in občanov, vendar bo ta letos praznoval svojo 40. letnico, njegove dimenzije (8 m x 17,5 m) pa precej omejujejo razpon aktivnosti, ki jih je v njem moč izvajati.

V relativni bližini so še termalni bazeni v Šmarjeških in Dolenjskih Toplicah, vendar so ti namenjeni drugi ciljni publiki kot klasični plavalni bazeni, tamkajšnji bazeni pa so tudi preplitvi, pretopli in nepravilnih oblik ter kot taki neprimerni za kakršnekoli vodne športe ali za resnejše (lahko tudi rekreativno) plavanje.

Takega bazena ni tudi nikjer v širši regiji, saj so najbližji pokriti plavalni bazeni v Ljubljani oz. Krškem. V slednjem razmišljajo o gradnji novega pokritega 25 m bazena, ki naj bi nadomestil dva zastarela šolska bazena.

Čeprav v Novem mestu plavalni športi nimajo opaznejše tradicije vseeno obstaja zaznaven interes za izgradnjo novega pokritega bazena, ki bi omogočal klasično plavanje in izvajanje nekaterih vodnih športov.

Namen tega dokumenta je prikazati različne možnosti umestitve v prostor in podati prvo informacijo o predvidenem strošku izvedbe projekta.



3. KAKŠEN BAZEN?

Odločitev glede dimenzij bazena še ni bila sprejeta in bo še predmet razprave.

Osnovna dilema je dolžina bazen. Ta bo standardna, kar pa lahko pomeni 50 m ali 25 m, z različnimi širinami. Poleg glavnega bazena bo v vsakem primeru zraven še plavalni bazen za učenje plavanja (ki bo nadomestil tistega na OŠ Grm) in manjši otroški čofotalnik.

Mestna občina Novo mesto mora še podrobneje opredeliti, katerim športom bo bazen namenjen, saj je od tega odvisna tudi tehnična zasnova in predvsem globina bazena (npr. vaterpolo, skoki v vodo). Prav tako je potrebno sprejeti odločitev glede morebitne tekmovalne narave (potem tudi tribune, boljša osvetlitev, morda ozvočenje). Vse to se seveda pozna pri stroških izgradnje.

Bistvena prednost 25 m bazena so nižji stroški izvedbe ter nižji stroški obratovanja. Prednosti 50 m bazena so možnosti izvajanja različnih športov in aktivnosti (tečaji potapljanja, kajak, vaterpolo), večja kapaciteta uporabnikov - 50 m bazen je mogoče pregraditi v »dva« 25 m bazena, kar pomeni, da lahko vzporedno potekajo v bazenu različne aktivnosti ter dejstvo, da je mogoče izvajati uradne športne prireditve, ki so vezane na olimpijsko dolžino bazena. Pri tem je potrebno opozoriti, da je v primeru 50 m bazena potrebna študija, ali je z omenjenimi aktivnostmi mogoče ustrezno izkoristiti objekt – skratka, ali je v regiji potencial razvoja tovrstnih aktivnosti.

Bazen bo javnega tipa, odprt celo leto in namenjen celotni javnosti. V osnovi gre za regijski projekt, saj bo objekt pokrival območje celotne regije. Osnovno vodilo projekta je, da mora novi bazen primarno omogočati predvsem razvoj športnega in rekreativnega plavanja, plavalno opismenjevanje ter posledičen dvig plavalne kulture v občini.

V tem dokumentu obravnavamo dve splošni generični varianti – 25 m in 50 m – pri čemer ju zaenkrat v smislu zasnove in tehničnih rešitev podrobneje še ne opredeljujemo. Ko v nadaljevanju dokumenta govorimo o »bazenu« to pomeni celoten objekt z bazeni, opremo, garderobami, sanitarijami, parkirnimi mesti in sploh vsem, kar je potrebno, da objekt normalno obratuje.



4. CENA BAZENA

Vrednost projekta izgradnje bazena je v osnovi sestavljena iz treh komponent:

- stroška nakupa zemljišč,
- ureditve infrastrukture na oz. do lokacije,
- izgradnje in ureditve bazena.

Strošek nakupa zemljišč in ureditve infrastrukture je odvisen od lokacije. Več o tem je napisano v nadaljevanju tega gradiva.

Strošek izgradnje in ureditve bazena pa ocenjujemo za vse variante enako, pri čemer izhajam iz naslednje dokumentacije:

- Olimpijski bazen Koper, investicijski program, Espri d.o.o., januar 2018,
- Ocena predlaganih variant bazena v Krškem, Savaprojekt d.d., november 2007,
- Vzhodna tribuna Portoval (in v okviru nje bazen), investicijski program, Espri d.o.o., februar 2014.

Na podlagi znanih podatkov in zbranih informacij ocenjujem strošek izgradnje bazena na:

- **3,4 mio EUR + DDV = 4,1 mio EUR za 25 m bazen in**
- **5,0 mio EUR + DDV = 6,1 mio EUR za 50 m bazen.**

Gre za grobo preliminarno oceno z namenom prikaza približnega velikostnega razreda stroška. Za bazen še ni izdelana nobena dokumentacija, zato kakšne boljše ocene v tem trenutku še ni moč podati.

Glede na hitro spreminjajoče se cene gradbenih storitev je lahko v končni fazi strošek tudi bistveno drugačen od tu navedenega.

5. UMEŠTITEV V PROSTOR

Oddelek za okolje in prostor je prepoznal šest variant umestitve bazena v prostor na štirih različnih lokacijah.

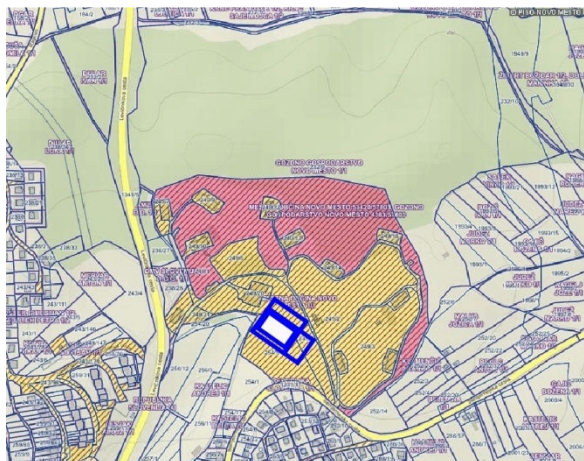
Presoja prednosti in slabosti je bila izvedena glede na možnosti prostorske umeščenosti, prometno povezanost, možnosti dodatnih dejavnosti in povezavo z drugimi športnimi objekti ter nenazadnje faktorji, ki vplivajo na ekonomiko projekta.

Variante so sledeče:



5.1. Drgančevje

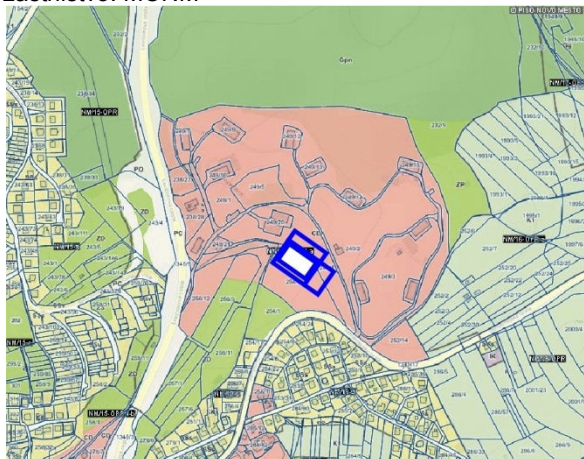
Gre za lokacijo na najnižjem delu območja Kampus v Drgančevju, ki je zaradi reliefa terena najprimernejša na območju. Lokacija je skladna z OLN Univerzitetni ampus Drgančevje.



Lastništvo: MONM



Infrastruktura: nezadostno



OPN: Sprememba arh. natečajne rešitve in OPPN



3D relief: ustrezno samo na južnem delu OPPN

OCENJENA VREDNOST (v EUR):

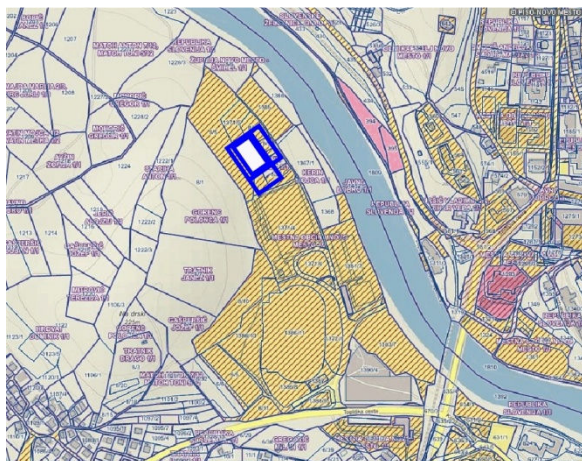
1.	Objekt 2.000 m ² z zunanjo ureditvijo in parkiriščem ter infrastrukturo na gradbeni parceli 5.000 m ² (projekt in izvedba)	4,1 mio EUR za 25 m 6,1 mio EUR za 50 m
2.	Dostopna cesta	110.000 EUR
3.	Vodovod	22.000 EUR
4.	Fekalna in meteorna kanalizacija	75.000 EUR
5.	Plinovod	koncesionar
6.	Elektrika + TP	Elektro
7.	Kolesarska cesta ob Levičnikovi cesti	že v sklopu projekta za Dogovor regij
8.	Rekonstrukcija Šentjernejske ceste (pločnik, kolesarska steza, BUS postajališče)	100.000 EUR (odvisno od obsega)
9.	Potrebna sprememba OPPN, ostalo	20.000 EUR

POMANJKLJIVOSTI:

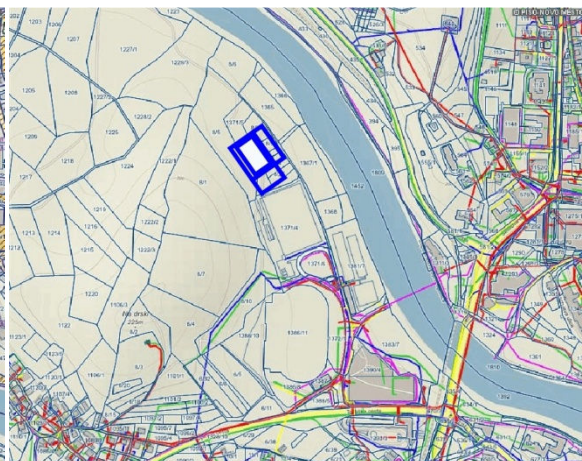
Izgradnja bazenskega kompleksa v Drgančevju bi bila zelo smiselna v sklopu celovite izgradnje Kampusa in skupaj z izgradnjo celovite komunalne, energetske in prometne infrastrukture, pri čemer bi se stroški komunalnega opremljanja razporedili na več potencialnih investitorjev.

5.2. Portoval

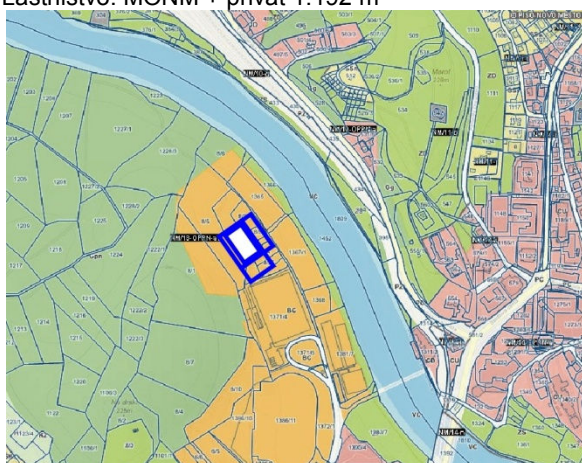
Lokacija se nahaja severno od pomožnega nogometnega igrišča. Lokacija je sicer v OLN Športno rekreacijski center Portoval predvidena za metališče. Obstaja možnost širitve oz. izvedbe zunanjega bazena.



Lastništvo: MONM + privat 1.192 m²



Infrastruktura: V bližini ca. 250 m1



OPN: Sprememba OLN ŠRC PORTOVAL



3D relief: ustrezno

OCENJENA VREDNOST (v EUR):

1.	Odkup zemljišča 1.192 m ² (1.192 m ² x 40 EUR/m ² (??)) + DDV	58.169 EUR
2.	Arheologija	100.000 EUR
3.	Objekt 2.000 m ² z zunanjo ureditvijo in parkiriščem ter infrastrukturo na gradbeni parceli 5.000 m ² (projekt in izvedba)	4,1 mio EUR za 25 m 6,1 mio EUR za 50 m
4.	Dostopna cesta 200 m1 z opornimi zidovi in hodnikom za pešce(kakšna višina opornih zidov v kakšni dolžini?)	100.000 EUR
5.	Vodovod 250 m1	25.000 EUR
6.	Fekalna in meteorna kanalizacija	75.000 EUR
7.	Plinovod 250 m1	koncesionar
8.	Elektrika 250 m1 + TP	Elektro
9.	Potrebna sprememba OLN, ostalo	20.000 EUR



PREDNOSTI:

1. Peš in kolesarska dostopnost ter mestni avtobusni prevoz za urbano populacijo NM in primestnih središč, BUS dostopnost tudi iz središč nekdanje občine (Šentjernej, Škocjan, Šmarješke Toplice, Straža, Dolenjske Toplice, Žužemberk in Mirna peč) ter Bele krajine (JV regija - 110.000 prebivalcev).
2. Že izvedena infrastruktura projekta ŠRC Portoval.
3. Povezava z drugimi športnimi objekti in dejavnostmi v ŠRC Portoval.
4. Možnost širitve.

POMANJKLJIVOSTI:

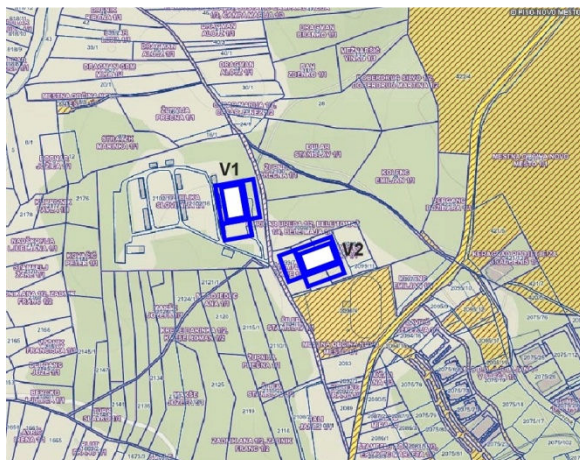
1. Konflikt interesov z atletskim klubom NM (metališče)
2. Osnovne arheološke raziskave gomil (100.000 € brez vrednosti rekonstrukcije morebitnih artefaktov).

OPOMBA:

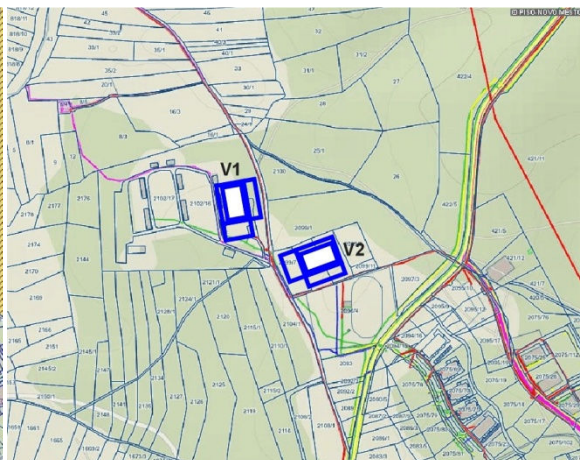
Izvedljiva je realizacija pokritega bazena nad tribuno stadiona Portoval (na mestu neizvedene Arene Portoval), vendar občinska uprava predlaga, da se nenadomestljivo zemljišče varuje pred posegi za izvedbo arene bodočim generacijam.

5.3. Zaloška cesta – zahod (v1) / Športni park Češča vas

Lokacija se nahaja na začetku območja nekdanjih vojaških skladišč.



Lastništvo: MONM



Infrastruktura: primerno



OPN: natečaj in OPPN



3D relief: primerno

OČENJENA VREDNOST (v EUR):

1.	Objekt 2.000 m ² z zunanjo ureditvijo in parkiriščem ter infrastrukturo na gradbeni parceli 5.000 m ² (projekt in izvedba)	4,1 mio EUR za 25 m 6,1 mio EUR za 50 m
2.	Dostopna cesta (razširitev s pločnikom in kolesarsko stezo) 400 m1	120.000 EUR
3.	Vodovod: sekundarni vod ob zemljišču / primarni vod: 250 m1	30.000 EUR
4.	Fekalna kanal: ob zemljišču / Meteorna kanal: do Temenice 600 m1	90.000 EUR
5.	Plinovod 250 m1	koncesionar
6.	Potreben OPPN, ostalo	20.000 EUR

PREDNOSTI:

1. Lastništvo MoNm,
2. Ugoden relief, v OPN že predvidena dejavnost za šport/rekreacijo.
3. Neposredna bližina obstoječega športnega objekta Olimpijskega vadbenega centra Češča vas, ki omogoča povezovanje različnih športnih in rekreacijskih aktivnosti. Glede na obnovo, ki tam poteka (atletska steza, pokritje objekta), pridobimo celovit športni center za plavanje, kolesarstvo in atletiko.
4. Možnost variante izgradnje pokritega 25 m bazena in kasnejše širitve z dodatnim odkritim 50 m bazenom (prostor, ki je na voljo).



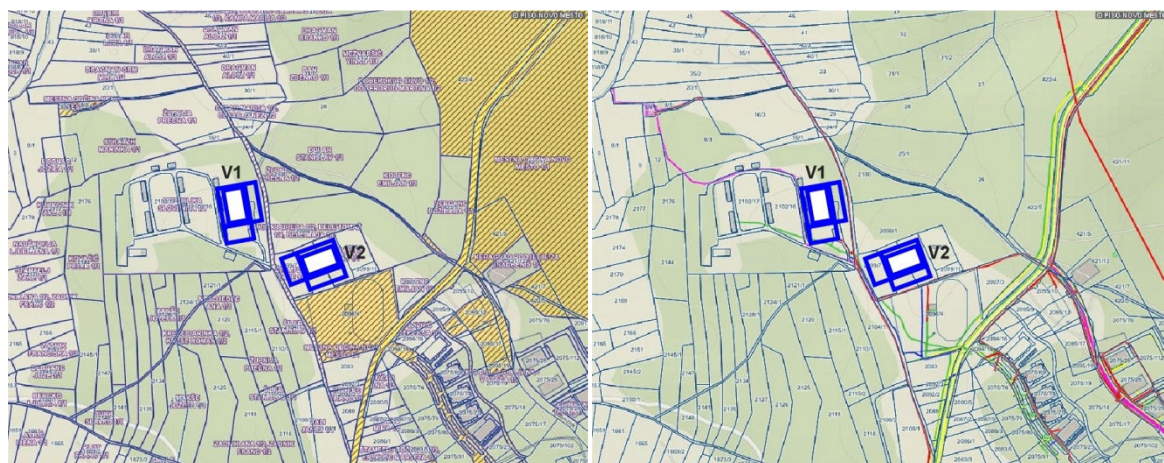
5. Možnost dogovora z bližnjo tovarno o izvedbi toplovoda za prenos odvečne toplotne energije do bazena in s tem posledično nižji stroški ogrevanja.
6. Skladnost v zvezi z »Ureditvijo konjeniškega centra Češča vas« oziroma pogodbo o brezplačnem prenosu državnega premoženja št. C2130-17Z213011 z dne 26.12.2018, ki na območju predvideva samo ureditev konjeniškega centra.

POMANJKLJIVOSTI:

1. Oddaljenost od mestnih sosesk oziroma slaba prometna povezanost, ki pa bo potencialno v prihodnosti izboljšana z obvoznico in kolesarskimi povezavami. Za normalno funkcioniranje bazena bi bila potrebna temeljita prenova voznega reda mestnega prometa vseh prog vključno s frekventnostjo in funkcioniranjem med vikendi in v času poletnih počitnic.

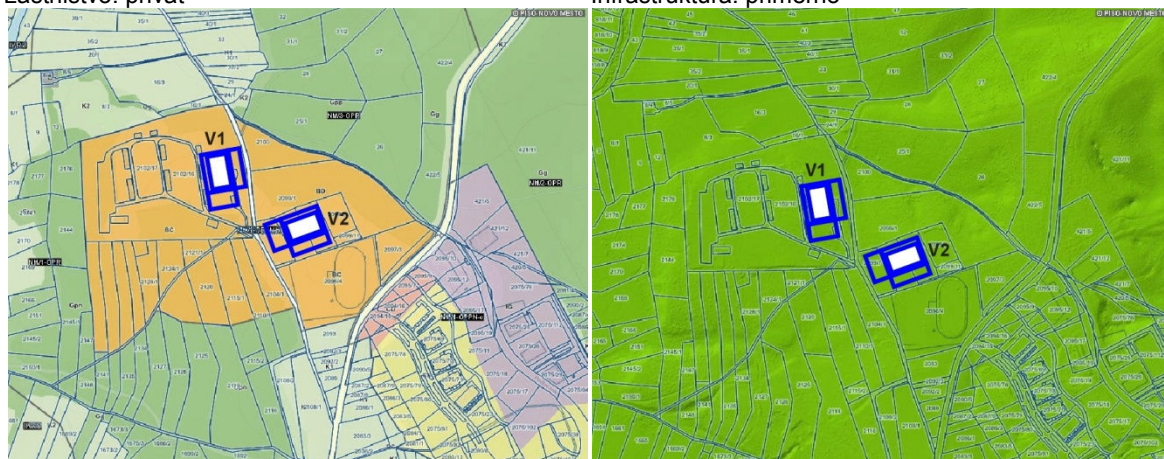
5.4. Zaloška cesta – vzhod (v2)

Lokacija predstavlja dodatek velodromu s potencialnimi sinergijskimi učinki.



Lastništvo: privat

Infrastruktura: primerno



OPN: natečaj in OPPN

3D relief: primerno

OCENJENA VREDNOST (v EUR):

1.	Odkup zemljišča: njiva in travnik zahod: cca 7.000 m ² x 20 EUR/m ² (??)	140.000 EUR
2.	Objekt 2.000 m ² z zunanjo ureditvijo in parkiriščem ter infrastrukturo na gradbeni parceli 5.000 m ² (projekt in izvedba)	4,1 mio EUR za 25 m 6,1 mio EUR za 50 m
3.	Dostopna cesta (razširitev s pločnikom in kolesarsko stezo) 400 m1	120.000 EUR
4.	Vodovod: sekundarni vod ob zemljišču / primarni vod: 250 m1	30.000 EUR
5.	Fekalna kanal: ob zemljišču / Meteorna kanal: do Temenice 600 m1	90.000 EUR
6.	Plinovod 250 m1	koncesionar
7.	Potreben OPPN	20.000 EUR

PREDNOSTI:

1. Ugoden relief, v OPN že predvidena dejavnost za šport/rekreacijo.
2. Neposredna bližina obstoječega športnega objekta Olimpijskega vadbenega centra Češča vas, ki omogoča povezovanje različnih športnih in rekreacijskih aktivnosti. Glede na obnovo, ki tam poteka (atletska steza, pokritje objekta), pridobimo celovit športni center za plavanje, kolesarstvo in atletiko.
3. Možnost variante izgradnje pokritega 25 m bazena in kasnejše širitve z dodatnim odkritim 50 m bazenom (prostor, ki je na voljo).



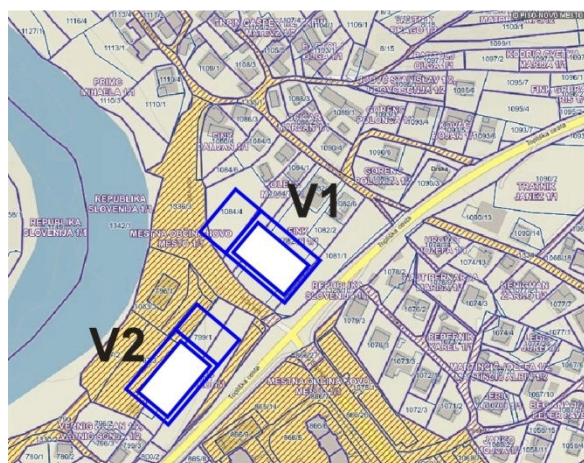
4. Možnost dogovora z bližnjo tovarno o izvedbi toplovoda za prenos odvečne toplotne energije do bazena in s tem posledično nižji stroški ogrevanja.

POMANJKLJIVOSTI:

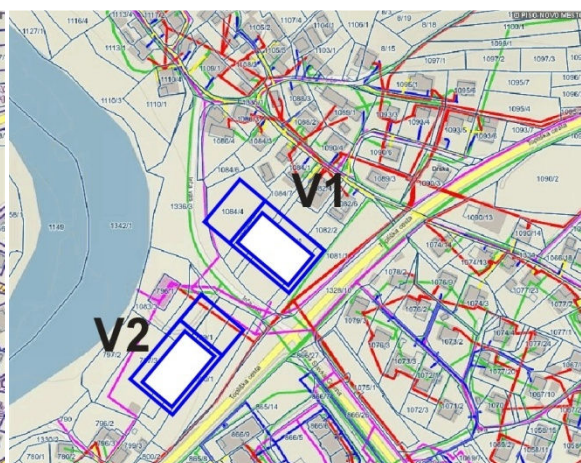
1. Oddaljenost od mestnih sosesk oziroma slaba prometna povezanost, ki pa bo potencialno v prihodnosti izboljšana z obvoznico in kolesarskimi povezavami. Za normalno funkcioniranje bazena bi bila potrebna temeljita prenova voznega reda mestnega prometa vseh prog vključno s frekventnostjo in funkcioniranjem tudi ali predvsem v času vikendov in poletnih počitnic.
2. Nakup zemljišč.

5.5. Topliška cesta – vzhod (v1)

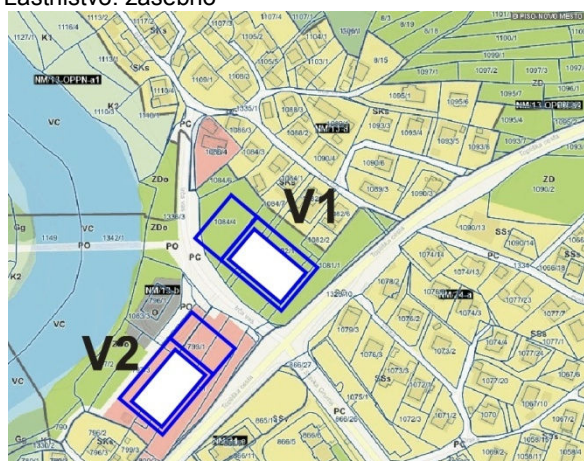
Gre za lokacijo v Irči vasi v neposredni bližini glavne (Topliške) ceste.



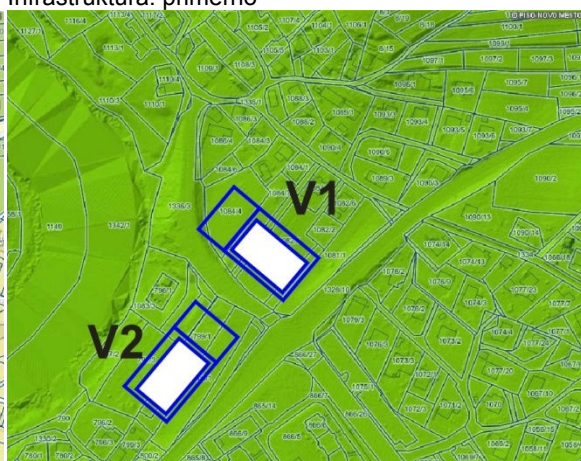
Lastništvo: zasebno



Infrastruktura: primerno



OPN: Sprememba arh. natečajne rešitve in OPPN



3D relief: ustrezno samo na južnem delu OPPN

OČENJENA VREDNOST (v EUR):

1.	Odkup zemljišča:cca 7.000 m ² x 100 EUR/m ² (??)+ DDV	854.000 EUR
2.	Objekt 2.000 m ² z zunanjo ureditvijo in parkiriščem ter infrastrukturo na gradbeni parceli 5.000 m ² (projekt in izvedba)	4,1 mio EUR za 25 m 6,1 mio EUR za 50 m
3.	Dostopna cesta 0m1	/
4.	Plinovod 0m1	/
5.	Fekalna in meteorna kanalizacija 50 m1	12.000 EUR
6.	Kolesarska cesta ob Topliški cesti 200m1	že v sklopu projekta za Dogovor regij

PREDNOSTI:

1. Primerna urbana lokacija z osnovnim zaledjem 5.000 prebivalcev KS Drska. Peš in kolesarska dostopnost ter mestni avtobusni prevoz za urbano populacijo Novega mesta in primestnih središč, BUS dostopnost tudi iz središč sosednjih občin (Šentjernej, Škocjan, Šmarješke Toplice, Straža, Dolenjske Toplice, Žužemberk in Mirna peč) ter Bele krajine (JV regija - 110.000 prebivalcev).
2. Vsa infrastruktura. Manjka samo kolesarska dopolnitev od ŠRC Portoval do križišča Irča vas, ki pa je predvidena v sklopu projekta za Dogovor regij.
3. Zametek športnega parka s čolnarno Irča vas –Brod.



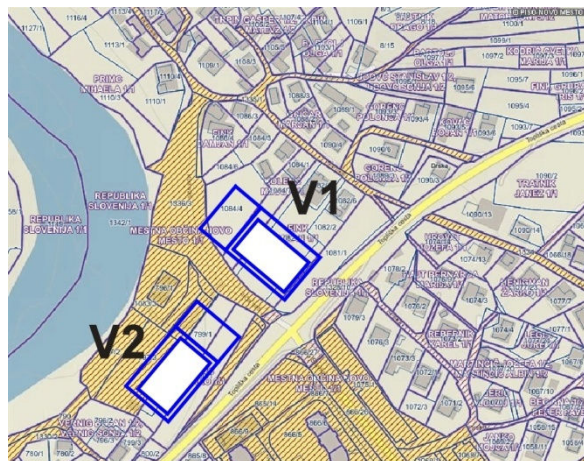
4. V primeru izvedbe brvi še primernejši dostop z leve strani reke Krke za soseske Podbreznik, Prečna, Bršljin.
5. Minimalna zemeljska dela, predvsem vezana na dovoz materiala.
6. Sinergija z gostinstvom v bližini.

POMANJKLJIVOSTI:

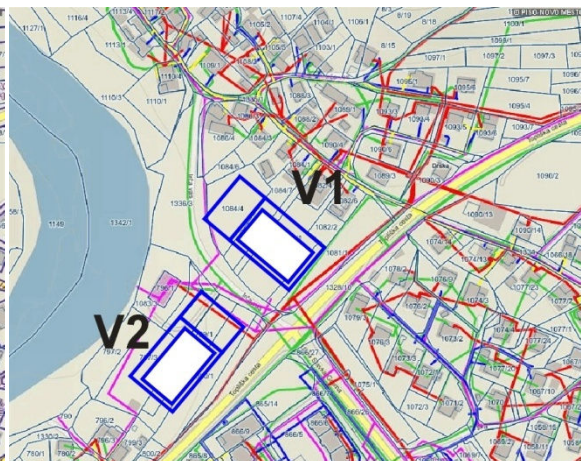
1. Nakup zemljišč ca. 7.000 m² več lastnikov.
2. Podtalnica neznanega podzemnega toka (izvir med čolnarno in črpališčem).
3. Omogoča izvedbo 25 m bazena, za 50 m ni dovolj prostora, tudi širitev ni mogoča.
5. Ni povezave z drugimi športnimi objekti.

5.6. Topliška cesta – zahod (v2)

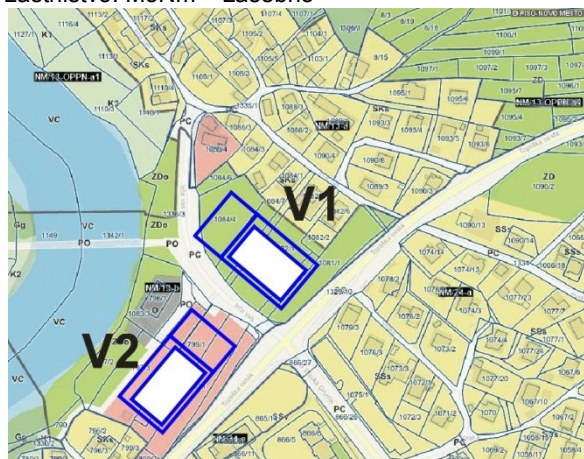
Gre za sosednjo lokacijo v Irči vasi tisti iz v1, le da je pomaknjena zahodno od križišča Topliška cesta - Ulica Slavka Gruma.



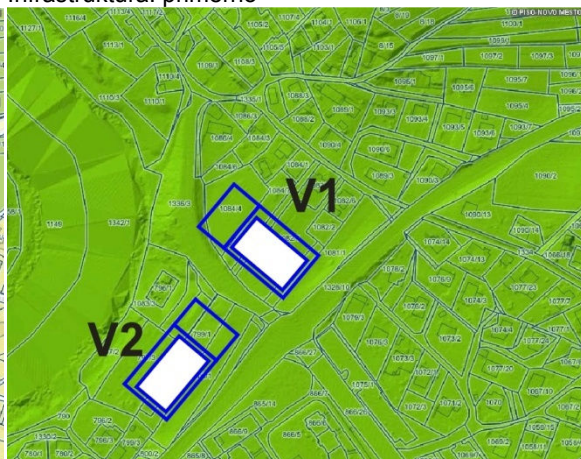
Lastništvo: MoNm + zasebno



Infrastruktura: primerno



OPN: Sprememba arh. natečajne rešitve in OPPN



3D relief: ustrezno samo na južnem delu OPPN

OCENJENA VREDNOST (v EUR):

1.	Odkup zemljišča: 3.514 m ² x 115 EUR/m ² (oglas na netu) + DDV	493.000 EUR
2.	Objekt 2.000 m ² z zunanjo ureditvijo in parkiriščem ter infrastrukturo na gradbeni parceli 5.000 m ² (projekt in izvedba)	4,1 mio EUR za 25 m 6,1 mio EUR za 50 m
3.	Dostopna cesta 0m1	/
4.	Plinovod 0m1	/
5.	Fekalna in meteorna kanalizacija 0m1	/
6.	Kolesarska cesta ob Topliški cesti 200 m1	že v sklopu projekta za Dogovor regij
7.	Sanacija črpališča fekalne kanalizacije	50.000 EUR ? (odvisno od obsega)

**PREDNOSTI:**

1. Primerna urbana lokacija z osnovnim zaledjem 5.000 prebivalcev KS Drska. Peš in kolesarska dostopnost ter mestni avtobusni prevoz za urbano populacijo Novega mesta in primestnih središč, BUS dostopnost tudi iz središč sosednjih občin (Šentjernej, Škocjan, Šmarješke Toplice, Straža, Dolenjske Toplice, Žužemberk in Mirna peč) ter Bele krajine (JV regija - 110.000 prebivalcev).
2. Vsa infrastruktura. Manjka samo kolesarska dopolnitev od ŠRC Portoval do križišča Irča vas, ki pa je predvidena v sklopu projekta za Dogovor regij.
3. Spremembe in dopolnitve OPN MONM-2 za trgovski center omogoča izvedbo projekta brez ali z minimalnim popravkom prostorskega akta.
4. Že zametek športnega parka s čolnarno Irča vas –Brod.
5. Možna izvedba letne terase na severni strani s pogledom na reko Krko na zahod proti Srebrničam in na sever proti Lastovčam.
6. V primeru izvedbe brvi še primernejši dostop z leve strani reke Krke za soseske Podbreznik, Prečna, Bršljin.
7. Sinergija z gostinstvom Fink/Kos (Eldorado) in Atmosfero Ulica Slavka Gruma).
8. Možnost izrabe energije reke Krke preko toplotne črpalke.

POMANJKLJIVOSTI:

1. Po veljavnem OPN so zemljišča predvidena za gradnjo trgovskega centra.
2. Neprimerne vonjave s črpališča fekalne kanalizacije, ki bi zahtevale protismradno modernizacijo, kot v primeru črpališča Kandijska cesta.
3. Omogoča izvedbo 25 m bazena, za 50 m ni dovolj prostora, tudi morebitna bodoča širitev ni mogoča.



5.7. Povzetek lokacij

V tem poglavju povzemamo navedbe glede ocene stroškov posameznih variant, kot so navedene v predhodnem poglavju.

Pri tem ne rangiramo variant glede na strošek, saj je odločitev glede lokacije bazen strateško pomembna in presega sam kriterij investicijske vrednosti.

Varianta	Objekt (v mio EUR)	Zemljišče (v mio EUR)	Infrastruktura (v mio EUR)	Skupaj (v mio EUR)
Drgančevje	4,1 mio EUR za 25 m 6,1 mio EUR za 50 m	/	0,33	4,43 za 25 m 6,43 za 50 m
Portoval	4,1 mio EUR za 25 m 6,1 mio EUR za 50 m	0,06	0,32	4,48 za 25 m 6,48 za 50 m
Zaloška cesta – zahod (v1)	4,1 mio EUR za 25 m 6,1 mio EUR za 50 m	/	0,26	4,36 za 25 m 6,36 za 50 m
Zaloška cesta – vzhod (v2)	4,1 mio EUR za 25 m 6,1 mio EUR za 50 m	0,14	0,26	4,50 za 25 m 6,50 za 50 m
Topliška cesta – vzhod (v1)	4,1 mio EUR za 25 m 6,1 mio EUR za 50 m	0,85	0,01	4,96 za 25 m 6,96 za 50 m
Topliška cesta – zahod (v2)	4,1 mio EUR za 25 m 6,1 mio EUR za 50 m	0,49	0,05	4,64 za 25 m 6,64 za 50 m

Opomba: strošek spremembe prostorskih aktov in arheologije sem prištel k postavki »infrastruktura«

Kot je razvidno iz tabele se variante med seboj posebej ne razlikujejo oz. je razlika samo v strošku pridobivanja zemljišč, vendar ne v takem obsegu, da bi lahko dejali, da je to odločilen faktor. Glavni element je (pričakovano) sama postavitve bazena.



6. EKONOMIKA DELOVANJA BAZENA

Opozorilo: Poglavje je nepopolno in navaja pavšalne in pomanjkljive informacije. Za podrobnosti bo potrebno predhodno tudi doreči kakšen bazen bomo postavljali, kar seveda vpliva na ekonomiko. Vseeno na tem mestu kot iztočnico za kasnejšo nadgradnjo navajamo nekaj podatkov. Uvodoma velja opozoriti, da je večina stroškov obratovanja bazena fiksne narave in so ti stabilni ne glede na izkoriščenost objekta, kar pomeni, da je ekonomika delovanja popolnoma odvisna od izkoriščenosti bazena.

Izkušnje sorodnih projektov (npr. VB) tudi kažejo, da je smiselno bazen povezovati tudi z drugimi športnimi objekti (športnimi dvoranami, fitnes, atletika...), saj se na ta način razširi privlačnost objekta za športne priprave, oz. je na ta način bazen del širše športne ponudbe, kar omogoča sinergijo tudi pri ustvarjanju prihodkov in trženju aktivnosti.

Prihodki:

Ti so seveda odvisni od režima obratovanja, obiskovalcev in postavljene cene. Izkušnje drugih bazenov kažejo, da prihodki niso niti blizu tekočim stroškom in da je potrebno konstantno pokrivanje stroškov delovanja s strani občine praktično celo življenjsko dobo, vprašanje je samo v kakšni višini.

Izkušnje nekaterih slovenskih upravljalcev bazenov kažejo, da je potrebno za pokrivanje stroškov delovanja bazena izvajati naslednje aktivnosti:

- k bazenu dodati možnost nastanitve (kamp, hišice...), ki prinesejo tako k povečanju obiska, kot tudi predstavljajo dodaten prihodek za delovanje kompleksa
- ustrezna gostinska spremljajoča ponudba
- na regijskem nivoju je potrebno doseči dogovor o šolskih programih, ki se bodo izvajali v objektu in s tem povečali neposredni in posredni prihodki bazena
- aktivno je potrebno nasloviti posebne ciljne skupine, za katere je potrebno organizirati aktivnosti – upokoјenci oz. starejša populacija, otroci, rekreativci.

Logika razvoja aktivnosti narekuje, da je potrebno v prvi vrsti za utilizacijo bazena dvigniti nivo plavalne kulture v Mestni občini in širše. Tudi pristojno ministrstvo ugotavlja, da je glede bazenske infrastrukture praktično celotna regija JV Slovenije siva lisa v slovenskem prostoru, kar pomeni, da obstaja velik potencial za izkoriščenost načrtovanega bazena.

Stroški:

Zaposleni – če bo bazen deloval ves čas in bo odprt za javnost je v osnovi treba računati v primeru 50 m bazenana najmanj 10 zaposlenih. To so 4 reševalci iz vode oz. kopališki mojstri (kar ni isto, ampak na tem mestu jih seštevamo), 2 receptorki, 2 čistilki, 1 vzdrževalec in 1 strojnik (kot tehnični vodja).

Pri varianti manjšega 25 m bazena bi bila verjetno dovolj tudi 1 čistilka in morda bi bil lahko vzdrževalec in strojnik skupaj v eni osebi, po drugi strani pa ne navajamo posebej – pa bo tudi moral nekdo opravljati tovrstne naloge – vodje objekta oz. programa in računovodstvo

Ocenjen letni strošek za navedenih **10 zaposlenih je cca 170.000 EUR**

Stroška amortizacije ne navajamo posebej, čeprav bo seveda nastajal.

Stroški materiala (tekoče vzdrževanje, delovanje toplotne črpalke, električna energija za razsvetljavo, kemikalije, pregledi vode, servis klor postaje, čiščenje bazena, voda in druge



komunalne storitve ter sanitetni material in drug material) so ocenjeni s pomočjo podatkov, ki jih je posredoval Zavod za šport Kranj, ki upravlja s 50 m bazenom.

Toplotna črpalka:

Toplotne črpalke bodo skrbale za ogrevanje in kroženje vode. Ob upoštevanju 24 urnega delovanja je strošek toplotnih črpalk ocenjen na 250 EUR na dan, kar znaša ob upoštevanju 360 dni delovanja **90.000 EUR** letno.

Električna energija za razsvetljavo:

Ob predpostavkah, da bo bazen razsvetljen 16 ur dnevno ter da bodo nameščena varčna svetila, so letni stroški razsvetljave ocenjeni na **21.600 EUR**.

Kemikalije:

Strošek kemikalij - gre za klor ter sredstvo za uravnavanje Ph, je ocenjen na 1.000 EUR mesečno, kar znaša na letnem nivoju **12.000 EUR**.

Pregledi kakovosti vode:

Strošek storitev pregledov kakovosti vode je ocenjen na 500 EUR na pregled. Letno število pregledov vode je odvisno od predhodnih ocenjevanj kakovosti, boljši kot so rezultati, manj pogosto je treba pregledovati kakovost vode. Običajno se število pregledov giblje med dvema na mesec in enim na dva meseca, v tem dokumentu upoštevamo en pregled na mesec. To pomeni, da so stroški storitev pregledovanja kakovosti vode ocenjeni na **6.000 EUR** letno.

Klor postaja:

Servis klor postaje je ocenjen na 250 EUR na mesec, kar znaša na letnem nivoju **3.000 EUR**.

Čiščenje bazena:

Strošek storitev čiščenja bazena je ocenjen na 5.500 EUR mesečno (**66.000 EUR letno**). V ta strošek je všteto redno čiščenje bazena, pri katerem je treba dvakrat tedensko v bazen spustiti posebnega robota, ki čisti bazen, v strošek pa je všteti tudi ves čistilni material in generalno čiščenje bazena, ki se izvede enkrat letno.

Voda in ostale komunalne storitve:

Strošek vode in ostalih komunalnih storitev je ocenjen na 1.000 EUR mesečno, in sicer ob predpostavki, da bo bazenska tehnika omogočala ob filtriranju 70 % povratek vode. Preostala voda bo izgubljena zaradi pranja filtrov in čiščenja bazena. V oceni stroška je tako upoštevana poraba vode zaradi dopolnjevanja bazena, uporabe prh in izhlapevanja. Na letnem nivoju znaša strošek vode in komunalnih storitev **12.000 EUR**.

Skupni stroški delovanja 50 m bazena so tako grobo ocenjeni na 350.000 – 400.000 EUR letno. Stroški delovanja manjšega bazen so seveda manjši in bi znašali po oceni cca 250.000 EUR letno.

Verjetno bi prihodki dosegali maksimalno 100.000 EUR letno (zelo grobo, čez prst, brez obrazložitve, vnaprej sprejemam kritiko in drugačna mnenja).

Mestna občina Novo mesto lahko pričakuje, da bo po izvedbi projekta bazena morala namenjati za vzdrževanje in delovanje cca. 150.000 EUR – 300.000 EUR letno za tekoče delovanje, odvisno od velikosti objekta in ostalih dejavnikov.