



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: 35006-1/2019 (616)

Datum: 8. 7. 2019

**ODBOR ZA DRUŽBENE DEJAVNOSTI
OBČINSKEGA SVETA MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

- Zadeva:** SEZNANITEV S PREDLOGOM PROGRAMOV ZA PRIPRAVO
OPPN ŠPORTNI PARK ČEŠČA VAS IN EKONOMSKIM VREDNOTENJEM
25 IN 50 METRSKEGA BAZENA
- Namen:** Seznaniitev Odbora za družbene dejavnosti
- Pravna podlaga:** Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17),
Statut Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo - UPB1
(Dolenjski uradni list, št. 14/19),
Sklep OS iz 28. seje Občinskega sveta dne 22. 3. 2018
- Pripravljavec gradiva:** Urad za prostor in razvoj, Oddelek za okolje in prostor
- Poročevalca:** dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj
Mojca Tavčar, vodja Oddelka za okolje in prostor
- Obrazložitev:** V prilogi.
- Predlog sklepa:** Odbor za družbene dejavnosti se je seznanil s predlogom programov za
pripravo OPPN ŠPORTNI PARK ČEŠČA VAS ter ekonomskim
vrednotenjem 25 in 50 metrskega bazena in pripravo OPPN podpira.
Občinski svet MONM se z navedenim gradivom seznanil z objavo na
spletni strani MONM.

mag. Gregor Macedoni
župan

PRILOGA:

- Obrazložitev pripravljavca OPPN.



**ZADEVA: SEZNANITEV S PREDLOGOM PROGRAMOV ZA PRIPRAVO OPPN ŠPORTNI PARK
ČEŠČA VAS IN EKONOMSKIM VREDNOTENJEM 25 IN 50 METRSKEGA BAZENA**

1. UVOD

Občinska uprava Mestne občine Novo mesto namerava pričeti s postopkom priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za športno-rekreacijski park v Češči vasi (v nadaljevanju: OPPN). Predmet OPPN je določitev podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo objektov in ureditev na območju ŠRP Češča vas v podrobnosti, ki bo omogočala izdajo gradbenih dovoljenj za posamezne objekte in ureditve.

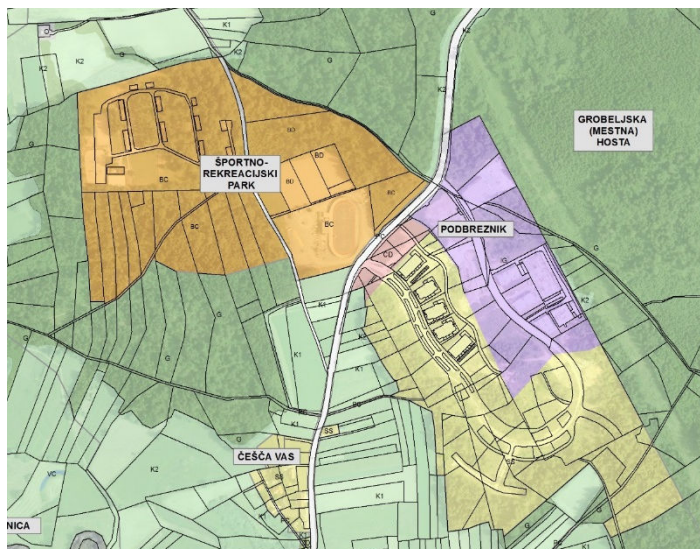
Vizija Mestne občine Novo mesto je, da se v tem delu mesta kot nadgradnja obstoječih športnih dejavnosti postopoma oblikuje celovit športno-rekreacijski kompleks, ki bo imel (poleg obstoječega športno-rekreacijskega parka Portoval) velik družbeni pomen tako za Novo mesto kot tudi za širšo regijo. V njem so predvidene raznolike vsebine za šport, rekreacijo in izobraževanje. Aktivno preživljanje prostega časa bo omogočeno vsem generacijam in različnim tipom uporabnikov (profesionalni športniki, rekreativci, šolarji, itd.).



Slika 1: Območje športno-rekreacijskega parka Češča vas in širša okolica

2. DOLOČILA OPN IN OBMOČJE OBRAVNAVE

V Občinskem prostorskem načrtu MONM (v nadaljevanju: OPN) je na tem območju določeno stavbno zemljišče v velikosti približno 18,7 ha s podrobnejšo namensko rabo BC - športni centri in BD - površine drugih območij (oranžna barva). Območje sodi v enoto urejanja prostora (EUP) z oznako NM/1-OPPN-b, ki določa izdelavo OPPN, do sprejema OPPN pa določa pogoje glede poseganja v območje.



Slika 2: Prikaz podrobnejše namenske rabe prostora iz OPN

V območje obravnave v okviru OPPN smo vključili celotno stavbno zemljišče, ki se nahaja zahodno od lokalne ceste Cegelnica - Češča vas - Zalog - Straža. Območje vključuje tudi odsek predmetne lokalne ceste in javne poti Prečna – Češča vas, ki se obe navezujeta na to stavbno območje, hkrati pa še del kmetijskih oz. gozdnih površin ob obeh prometnicah. Območje obravnave je razvidno iz slike 3 (obodna rdeča črta) in je veliko 223.073 m² ali 22,3 ha.

Zaradi obsežnosti območja smo za potrebe priprave razpisne dokumentacije za izbor izdelovalca OPPN območje razdelili na okvirne ureditvene enote z naslednjimi oznakami oz. kraticami:

- V: velodrom
- B: predviden bazenski kompleks
- G-bv: gozd ob bazenskem kompleksu in velodromu
- K: konjeniški center z okolico
- G-k: gozd južno od konjeniškega centra
- P: območje prometnic.



Slika 3: Prikaz območja OPPN ŠRP Češča vas in posameznih okvirnih notranjih območij urejanja na ortofoto posnetku

3. PROGRAMSKA NAMEMBNOST OBMOČJA

3.1 SPLOŠNE USMERITVE

Območje ŠRP Češča vas kot celota je prvenstveno namenjeno športu in rekreaciji ter s tem povezanim vsebinam. V kasnejših fazah razvoja se bo lahko dopolnjevalo tudi z ostalimi vsebinami, navedenimi v posebnih PIP OPN (veterinarstvo, ipd.). Predvidene ureditve in objekti morajo biti na območju OPPN razmeščeni tako, da bodo tvorili povezano celoto v vsebinskem in funkcionalnem smislu. Predvidena mora biti vsa infrastruktura, ki bo omogočila funkcioniranje območja in njegovo povezavo s širšo okolico.

Pri definiranju vrst objektov in ureditev za šport in rekreacijo ter njihovih značilnosti bo potrebno v čimvečji meri upoštevati cilj, da bi objekte in ureditve lahko koristili uporabniki različnih generacij in različnih družbenih skupin (npr. tako rekreativni kot tudi profesionalni športniki ter na drugi strani uporabniki s posebnimi potrebami).

Vizija MONM je, da bi lahko obiskovalci v ŠRP Češča vas poljubno izbirali med pestrim programom športnih, rekreacijskih in izobraževalnih dejavnosti v odvisnosti od svojih potreb in zanimanj, hkrati pa bi na območju lahko aktivno preživeli vsaj en dan. Ponudba dejavnosti na celotnem območju bo morala biti pestra in zastavljena tako, da bo območje aktivno obiskano v vseh letnih časih ter da bo privabila tudi obiskovalce iz širšega območja države in tudi tujine glede na to, da velodrom omogoča mednarodne treninge in tekmovanja.

Na območju OPPN, ki obsega okrog 22 ha, danes delujeta konjeniški center v severozahodnem delu in prenovljen velodrom za kolesarstvo in atletiko v jugovzhodnem delu. Glede na profil uporabnikov, vrsto in intenziteto dejavnosti ter vrsto objektov in ureditev, ki so za omenjena športna centra značilne, lahko rečemo, da je velodrom namenjen predvsem intenzivnim športnim panogam za specifične uporabnike – pretežno profesionalne športnike (sčasoma bo predvidoma tudi za rekreativne športnike). Na drugi strani je konjeniški center, čeprav v njem športno jahanje trenirajo tudi profesionalni jahači, že od vsega začetka usmerjen prvenstveno v vzgojo in izobraževanje otrok in mladine ter ljudi s posebnimi potrebami v gibalnem in duševnem razvoju. Obiskovalci so ves čas v stiku z naravo, konje lahko jahajo in negujejo, v centru imajo tudi nekaj drugih domačih živali. Poleg dnevnih obiskov se organizirajo tabori za različne skupine, v katerih mladi prebijejo tudi po nekaj dni. Ker so ciljna skupina predvsem otroci in mladi, prihajajo v glavnem družine.

Glede na opisan tip obstoječih dejavnosti in uporabnikov v obeh delih območja želi MONM tovrstne in sorodne dejavnosti na enak način v prostoru razvijati še naprej. To pomeni, da bi se v vzhodnem delu območja razvijale športno bolj intenzivne panoge in temu primerni objekti in ureditve, v zahodnem delu pa bolj rekreativne in sorodne dejavnosti, ki so bližje naravi in so primerne za otroke, mladino, starejše, ljudi s posebnimi potrebami, občasne obiskovalce in sprehajalce. Temu primerne bi bile tudi značilnosti objektov in ureditev (glede na material, oblikovanje, dimenzije, gostoto razmestitve) – od bolj urbanih ureditev na vzhodu do bolj naravnih ureditev na zahodu, ki bi se poleg tega vsebinsko in funkcionalno navezovala še na območje Temenice kot naravno ohranjeno in biotsko pestro območje. Območje OPPN oz. predvsem njegov SZ del (območje konjeniškega centra z okolico) bo namreč tudi izhodišče za obiske območja Temenice vse do Luknje in zaloških sekundarnih biotopov v Občini Straža. SZ del območja OPPN bi bil torej lahko nekakšen vzgojno-izobraževalni center v naravi za spoznavanje značilnosti narave na eni strani in promoviranje gibanja ter zdravega načina življenja na drugi strani, in sicer za vse generacije in različne skupine ljudi.

Na zemljiščih severno od velodroma je predvidena lokacija za bazenski kompleks in pripadajoče zunanje ureditve. To je bilo določeno na 28. seji Občinskega sveta dne 22. 3. 2018.

Bazenski kompleks in velodrom bosta skupaj tvorila povezano ponudbo intenzivnih športnih dejavnosti skozi celo leto (plavanje, atletika, kolesarstvo in spremljajoče dejavnosti – npr. fitness, aerobika, ob ureditvi tekaških površin v okolici pa tudi triatlon). Pri načrtovanju načina njune povezave bo tako potrebno upoštevati možnost enostavnega prehajanja uporabnikov bazenskega kompleksa na vadbo v velodromsko dvorano in obratno. Oba objekta bosta omogočala priprave vrhunskim športnikom in rekreacijo ostalih športnikov ter bosta predstavljala vozlišče dogajanja v vzhodnem delu območja. V zahodnem delu območja bo vozlišče dogajanja predstavljal konjeniški center ter ostale sorodne dejavnosti (t.i. mehke vsebine), ki bodo zanimive širokemu krogu uporabnikov.

Poleg programskih sklopov, kot so konjeniški center, velodrom in bazen, katerih lokacije so znane in za katere so podrobnejše usmeritve opisane v točki 3.2, pa je potrebno na območju OPPN predvideti tudi lokacije za:

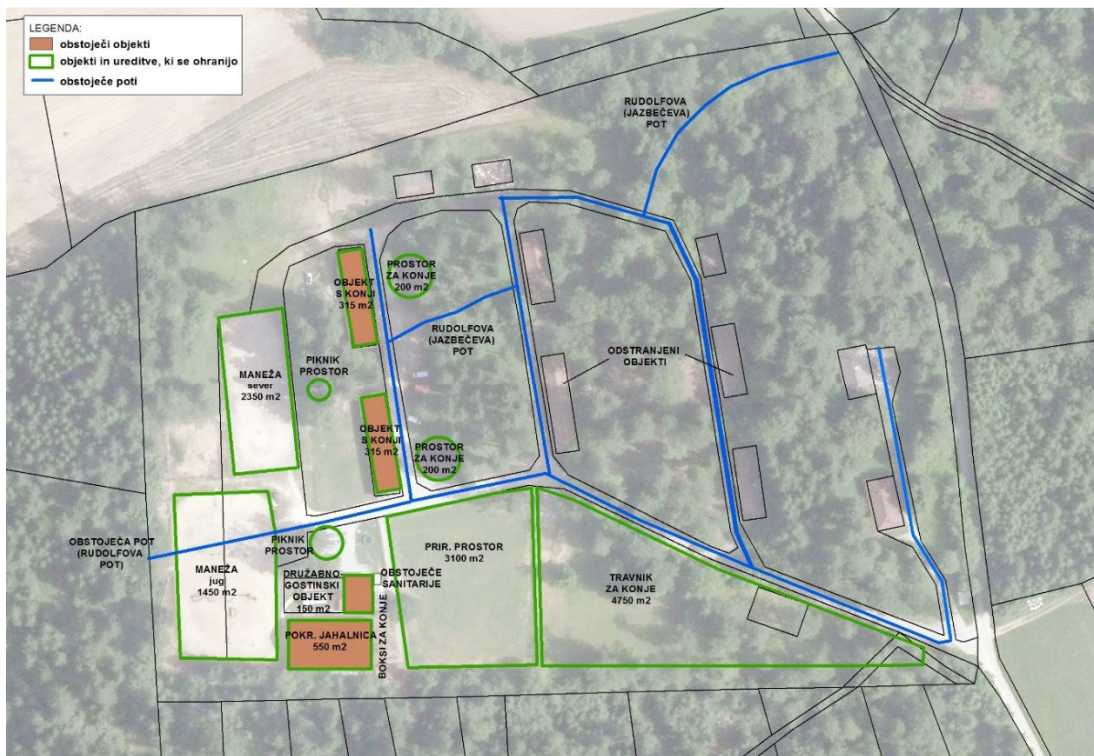
- kamp (mobilne hišice, glamping, šotori) z recepcijo, ki je lahko združena z recepcijo bazena
- postajališče za avtodome
- hotel (do 100 oseb)
- sanitarije (npr. na območju K)
- trim oz. pohodno-tekaško stezo v naravnem okolju kot krožna povezovalna pot na območju ŠRP z navezavo na območje bazenskega kompleksa in velodroma
- jahalni krog (morda lahko delno združeno s pohodno-tekaško stezo)
- večnamenski objekt – lahko v sklopu katerega drugega objekta (z večnamenskim prostorom za predavanja, druženja, team-buildinge, delavnice, rekreacijo in rehabilitacijo, s pisarno upravljalca, info točko, gostinsko ponudbo, sanitarijami,...)
- urbana oprema.

Predlogi MONM glede predvidenih objektov in ureditev so okvirni. Na podlagi predpisov s področja klasifikacije dejavnosti in objektov se bodo v času izdelave strokovnih podlag OPPN preverile tudi druge možne vsebine in objekti, ki bi bili glede na posebne PIP OPN in glede na sam značaj območja OPPN tukaj lahko dopustni (ob upoštevanju dolgoročnega razvoja območja – npr. področje veterine,...). Preučilo se bo tudi druge predloge in usmeritve, ki bodo podani tekom priprave strokovnih podlag OPPN (tudi s strani zunanjih deležnikov) ali kasneje tekom postopka. Površine in dimenzije ureditev in objektov bo MONM ob posvetovanju z izdelovalcem OPPN in zunanjimi strokovnjaki določila tekom priprave strokovnih podlag in postopka OPPN oziroma se bodo v OPPN določili minimalni / maksimalni gabariti za posamezne objekte.

3.2 PROGRAMSKE USMERITVE PO POSAMEZNIH OBMOČJIH

3.2.1 Konjeniški center z okolico (K)

V območje konjeniškega centra in območje nekdanjih vojaških objektov se prvenstveno umešča t.i. mehke vsebine in njim prilagojene objekte in ureditve. Na vhodnem delu tega območja imajo vsebine in ureditve lahko bolj urbane značilnosti.



Slika 4: Prikaz obstoječih objektov in ureditev na območju K (konjeniški center z okolico) ter prikaz objektov in ureditev, ki so predvideni za ohranitev (obkroženi z zeleno barvo)

Na podlagi do sedaj znanih predlogov zunanjih deležnikov in vizije MONM lahko trenutno definiramo naslednje možne objekte oz. ureditve na tem območju:

- kamp (glamping, mobilne hišice,...) – preveritev možne lokacije na območju K
- pokrita jahalnica (povečanje obstoječe ali dodatna velikosti 25x50 ali 20x40)
- motorični (gibalni) park z napravami za razvoj motorike
- otroško igrišče
- učilnica na prostem
- piknik prostori (2 – 3 lokacije)
- opazovalnica z informativnimi vsebinami / info točka
- zunanja plezalna stena idr.

Glede na njihovo razmestitev v prostoru in medsebojno povezanost je možnih več variant, kar se preveri v strokovnih podlagah (študiji variant).

Na območju nekdanjih vojaških objektov je po poseku manj vitalnih dreves in čiščenju podrasti predvidena ureditev parkovnega gozda. Gre za posamična drevesa na vzdrževanih travnatih ali utrjenih površinah, kjer se lahko predvidijo otroška igrala, motorični (gibalni) park itd. Pri tem se bo upoštevalo mikrolokacijo in značilnosti posameznih ohranjenih dreves (prikazanih na geodetskem načrtu) ter se bo skladno s tem umeščalo in oblikovalo posamezne ureditve. Predvidena je dopolnitev zasaditve z grmovnicami in posamičnimi drevesi, kjer je to smiselno.

3.2.2 Bazenski kompleks (B)

3.2.2.1 POVZETEK EKONOMSKE NALIZE – PRIMERJAVA 25 IN 50 M BAZEN

IZHODIŠČA

V analizi variant smo se v zadnji fazi osredotočili na primerjavo variant 25 in 50 metrskega bazena:

A) **50 metrski olimpijski bazen** – dimenzije 50 x 25 m, globina 2,2 metra FINA standard za olimpijske bazene, obojestranski štartni bloki,

B) **25 metrski bazen** – dimenzije 25 x 21 m, globina padajoča od 1,1 do 2,2 metra – FINA standard za plavalne bazene z možnostjo izvedbe regionalnih tekmovanj v plavanju, enostranski štartni bloki

Oba bazena bi imela temperaturo vode 27 – 28 st. C.

Pri obeh variantah je za ustrezno izvajanje aktivnosti potreben še dodaten 20 x 8 m bazen globine 0,9 metra, ki je v funkciji ogrevalnega bazena oz. bazena za plavalno opismenjevanje, programe za starejše in otroke itd. Temperatura vode v tem bazenu je za 29 st. C in je primeren za vse populacije, tudi neplavalce. Brez tovrstnega ogrevalnega bazena ni mogoče izvajati tudi tekmovalnih aktivnosti (ogrevanje tekmovalcev pred startom).

Prednost 50 metrskega olimpijskega bazena je v dejstvu, da je v njem mogoče izvajati vsa mednarodna tekmovanja v plavanju in vaterpolu ter nudi na voljo več prostora za plavalne vadbe. Pri tem je njegova bistvena slabost, da za klasifikacijo »olimpijskega« bazena zahteva 2,2 m globine po celotni dolžini, kar pomeni, da ni primeren za slabše plavalce ali otroke.

Eno od izhodišč analize mora biti torej tudi vprašanje potreb, ki jih bazen izpolnjuje.

Že primerjava volumnov vode 25 in 50 m bazena pokaže, da so zahteve vzdrževanja 50 m bazena mnogo večje:

- 25 x 21 m – 750 m³
- 50 x 25 m – 2.750 m³

Več kot 3 x večji volumen vode bazena pomeni tudi vsaj 3x večje stroške ogrevanja bazena, pri tem pa je potrebno upoštevati še dejstvo, da je volumen nad-bazenskega prostora pri olimpijskem bazenu nujno bistveno večji zaradi zahtev gradnje (višina stropa). Velik del toplotnih potreb namreč predstavlja tudi ogrevanje zraka bazenskega prostora, ki mora biti skladen s temperaturo bazenske vode. Medtem ko je mogoče 25 x 21 bazen graditi v varianti z nižjim stropom in zmanjšanim volumnom prostora, to pri 50 m bazenu ni mogoče.

PRIHODKI IZ DELOVANJA

Prihodki iz delovanja bazena so seveda odvisni od režima obratovanja, obiskovalcev in postavljene cenovne politike. Izkušnje drugih bazenov v Sloveniji 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 (slovenski primeri bazenov Koper, Kranj, Radovljica, Maribor in drugih, podobno na hrvaškem tudi bazen Pula). Edini bazen, za katerega smo dobili zanesljive podatke, da posluje pozitivno s prihodki izključno iz bazenske dejavnosti, je bazen Fakultete za šport v Ljubljani.

Ocenjeni prihodki bazena so v prvih letih delovanja med 100.000 in 150.000 EUR. Prihodki se ustvarjajo z:

- dnevne, mesečne in letne karte za uporabo bazena – občani,
- zakup plavalnih terminov – podjetja,
- zakup vadbenih terminov za vadbo športnikov – športni klubi,
- zakup vadbenih terminov za izvajanje tečajev in dejavnosti – društva in klubi.

Če v smislu prihodkov primerjamo 25 in 50 m bazen, večji bazen ne ustvarja sam po sebi zaradi večje površine tudi večjih prihodkov, saj je zaradi njegove globine (2,2 m) nabor dejavnosti, ki jih je mogoče izvajati v njem, nekoliko omejen. Ocenjujemo tudi, da v novomeški občini še ni plavalne kulture, klubov in posameznikov, ki bi z obiskom bazena zagotavljali zasedenost bazena in posledično ekonomijo delovanja. Ocenjujemo skratka, da v prvih 5 letih delovanja prihodki med obema variantama ne bi bili bistveno različni, najverjetneje pa tudi ne v nadaljnjih 5 letih.

STROŠKI

Zaposleni:

Zaposleni – če bo bazen deloval ves čas in bo odprt za javnost je v osnovi treba računati na 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. Manjši bazen ima v pogledu zaposlenih tudi manjše zakonske zahteve po številu reševalcev iz vode, skratka zaposlitvena strategija je lahko v tem primeru bolj fleksibilna.

Ocenjen letni strošek za navedenih 10 zaposlenih je cca 200.000 EUR za 50 m bazen.

Stroški obratovanja 50 m bazena:

1. Toplotna črpalka, plin, daljinsko ogrevanje:

Toplotne črpalke bodo skrbele za ogrevanje in kroženje vode, dodaten predviden vir je plin in daljinsko ogrevanje. To znaša ob upoštevanju 360 dni delovanja 130.000 EUR letno.

2. 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 21.000 EUR.

3. Kemikalije:

Strošek kemikalij - gre za klor ter sredstvo za uravnavanje Ph, je ocenjen na letnem nivoju 25.000 EUR.

4. 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.

5. Klor postaja:

Servis klor postaje je ocenjen na letnem nivoju na 5.000 EUR.

6. Čiščenje bazena:

Strošek storitev čiščenja bazena je ocenjen na 6.250 EUR mesečno (75.000 EUR letno). V ta strošek je všteto redno čiščenje bazena, pri katerem je treba dvakrat tedensko v bazen spustiti posebnega

robova, ki čisti bazen, v strošek pa je všteti tudi ves čistilni material in generalno čiščenje bazena, ki se izvede enkrat letno.

7. Voda in ostale komunalne storitve:

Strošek vode in ostalih komunalnih storitev je izhodiščno 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 ocena stroška vode in komunalnih storitev 15.000 EUR.

Skupni stroški delovanja 50 m bazena so tako grobo ocenjeni na vsaj 450.000 EUR letno.

Stroški delovanja manjšega bazena so seveda manjši in bi znašali po oceni cca 250.000 EUR letno.

Mestna občina Novo mesto lahko pričakuje, da bo po izvedbi projekta bazena morala namenjati za vzdrževanje in delovanje cca. 100.000 EUR – 400.000 EUR letno za tekoče delovanje, odvisno od izbora velikosti objekta in ostalih dejavnikov. Strokovni viri in upravljalci bazenov v tujini in Sloveniji nas pri tem opozarjajo, da so lahko stroški 50 m bazena pri tem še višji zaradi nepredvidenih dejavnikov, vremena, higienskih vprašanj ipd.

	25 x 21 m bazen + pomožni bazen	50 x 25 m olimpijski bazen
Energija – ogrevanje	70.000	130.000
Razsvetljava	12.000	21.000
Kemikalije	10.000	25.000
Pregledi kakovosti vode	6.000	6.000
Klor postaja	1.500	5.000
Čiščenje bazena	25.000	75.000
Voda in komunalne storitve	5.000	15.000
Zaposleni	110.000	200.000
SKUPAJ letno (EUR)	239.500	477.000

3.2.2.2 PREDLOG IZHODIŠČ ZA NAČRTOVANJE BAZENA

Na podlagi dosedanjega ekonomskega vrednotenja in preverjanj se izkazuje, da je najbolj smiselna in realna izgradnja 25-metrskega pokritega bazena. V OPPN bo določen oz. rezerviran tudi prostor za možno izvedbo 50 m odprtega bazena v prihodnosti.

V nadaljevanju so navedeni glavni razlogi za izgradnjo bazena v Novem mestu in dolgoročni cilji, ki jih želi MONM z njegovo izgradnjo doseči, ob tem pa veljajo za širše območje sub-regij (dolenjske, kočevsko-ribniške in belokranjske) in ciljajo na različne skupine uporabnikov:

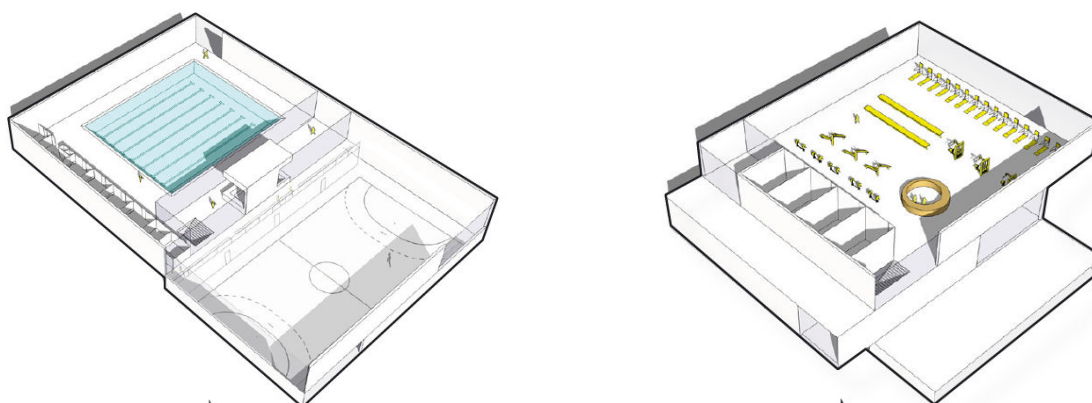
- širjenje plavalne kulture in opismenjevanje na področju plavanja (otroci in mladina, ostali neplavalci)
- zagotovitev osnovnih pogojev za razvoj športnih plavalnih klubov (profesionalni in drugi aktivni športniki)
- omogočanje posebnih programov rekreacije ali rehabilitacije za specifične skupine uporabnikov – za starejše s ciljem ohranjanja in krepitev gibalnih sposobnosti, za osebe s posebnimi potrebami v gibalnem razvoju (invalidi) in v duševnem razvoju
- omogočanje redne rekreacije ostalim obiskovalcem (rekreativni športniki).

Objekt pokritega bazena bo predvidoma obsegal:

- bazenski del:
 - osnovni bazen dim. 25 x 21 m in globine 1,3 do 2,2 m, ki omogoča postavitev 8 stez širine 2,5 metra

- pomožni bazen dim. 25 x 8-10 m, globine 0,9 do 1 m (namenjen plavalnemu opismenjevanju in rekreaciji – za slabše plavalce in neplavalce, starejše, ljudi s posebnimi potrebami)
- čofotalnik za najmlajše
- garderobni del
- recepcijski del z manjšim gostinskim delom
- pomožni del za dodatne aktivnosti (dvorana, fitnes, savne)
- opcija manjše zunanje terase za izhod iz objekta v poletnih mesecih.

Tekom priprave investicijske in projektne dokumentacije bo preverjen način izvedbe bazenskega objekta, in sicer kot način enonivojske izvedbe ter dvonivojske izvedbe, kjer je mogoče prostor spremljevalnih aktivnosti umestiti nad volumen bazenskega prostora za izkoriščanje odvečne toplote in racionalno rabo prostora (sliki 5 in 6).



Sliki 5 in 6: Primer enonivojske in dvonivojske izvedbe bazena

Ob objektu pokritega bazena bo potrebno predvideti prostor za odprti bazen kot možnost izgradnje v prihodnosti. Odprti bazen bi imel dimenzije 50 x 25 m, s tem da potrebuje tudi spremljajoče zunanje površine (za sončenje ipd.). Garderobni oz. suhi del bi si lahko delil z notranjim bazenom.

Ob objektu bazena se predvidijo zunanje (ploskovne) športne površine, ki bodo omogočale rekreacijo in trening zunaj bazena in velodroma, in sicer:

- večnamensko igrišče za igre z žogo in ostale športe (košarka, mali nogomet, odbojka na mivki, tenis ipd.)
- večnamenska površina za druženje, igro, vožnjo s kolesi ipd. (za otroke, družine, skupine šolarjev ipd.), lahko združeno s prvo alinejo
- ovalna tekaška steza dolžine 200 do 250 m.

Glede na obseg površin, ki jih zahtevajo zgoraj navedene športne ureditve ter njihovo razporeditev, se te športne ureditve lahko načrtujejo tudi na območju G-bv (ali drugje v prostoru).

Območje B mora biti neposredno navezано na trim oz. pohodno-tekaško stezo (povezovalno krožno pot čez območje ŠRP).

Predvidijo se tudi pripadajoče servisne in parkirne površine, in sicer:

- parkirni prostori za predvideno število obiskovalcev bazena pri maksimalni zapolnitvi bazena
- parkirni prostori za organizirane obiskovalce (avtobusi)
- posebna mesta za shranjevanje oz. parkiranje koles.

Pri načrtovanju parkirnih površin se prouči možnost združevanja parkirnih kapacitet z obstoječim parkiriščem ob velodromu ter se hkrati upošteva predviden obseg parkirnih mest na območju K.

3.2.3 Območji gozdnih površin (G-bv in G-k)

Ne glede na to, da lahko območji smatramo kot prostor za dolgoročno urejanje, se ju v pripravi OPPN obravnava enakovredno. Določi se vrsto dopustnih dejavnosti in objektov ter pogoje za urejanje. Zlasti gozdno območje severno od območja B in območje nasproti območij V in B (na drugi strani javne poti) je zaradi bližine velodroma in bazenskega kompleksa zanimivo tudi za umestitev njihovih spremljajočih dejavnosti (npr. zunanjih športnih površin, nastanitvenih kapacitet – kamp, hotel,...). Vse to se preveri v fazi strokovnih podlag.

4. POTEK PRIPRAVE OPPN

OPPN se bo izdeloval v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo področje urejanja prostora in gradnje objektov, varstva okolja, javnih naročil in javnih financ.

MONM bo najprej skladno z Zakonom o urejanju prostora ZUreP-2 pripravila predlog izhodišč, na podlagi katerih bo narejen sklep o pripravi OPPN in bodo potrjena izhodišča, s čimer se bo začel postopek priprave OPPN (predvidoma sredina septembra 2019). Do konca avgusta bo predvidoma znan izdelovalec OPPN, ki bo izbran na podlagi javnega razpisa skladno z zakonodajo s področja javnih naročil. Izdelovalec bo z delom pričel predvidoma v drugi polovici septembra 2019.

Za objekt bazena bo potrebno zaradi višine investicije izvesti javni natečaj na podlagi zakonodaje s področja javnih naročil. Javni natečaj bo predvidoma potekal v jesenskih in zimskih mesecih leta 2019/2020. Rezultat natečaja bo včlenjen v vsebino OPPN.

5. VRSTE GRADIV

V sklopu priprave OPPN bo izbrani izdelovalec pripravil naslednja gradiva:

- strokovne podlage v variantah s predlogom najprimernejše variante – študija variant
- elaborat za okoljske postopke
- idejna zasnova za izbrano varianto z oceno stroškov izvedbe
- elaborat ekonomike
- OPPN po fazah (besedilo – odlok in grafični del).

Izdelovalec OPPN mora pri pripravi gradiva rešitve redno usklajevati z MONM. V vsaki posamezni fazi MONM gradivo pregleda, če je potrebno, predlaga dopolnitve ter ga nato potrdi. Po potrditvi gradiva predhodne faze izdelovalec nadaljuje s pripravo gradiva naslednje faze. V fazi strokovnih podlag se predlogi možnih variant in predlog najprimernejše variante uskladijo z MONM, ki najprimernejšo varianto tudi potrdi.

5.1 Strokovne podlage v variantah s predlogom najustreznejše variante (študija variant)

Namen študije variant je, da se predvidene objekte in ureditve ob upoštevanju obstoječega in predvidenega stanja variantno razmešča po prostoru glede na značilnosti in zahteve samih objektov, značilnosti mikrolokacij in zeleno medsebojno povezanost. Na ta način se pripravi smiselne in izvedljive variante ob rednih koordinacijah z MONM ter obrazložitvijo prednosti in slabosti posameznih variant. Ob tem se upošteva, da so nekatera območja fiksna - konjeniški center, bazenski kompleks, velodrom. Variante se primerja s prostorsko-funkcionalnega, okoljskega in ekonomskega vidika.

Variantno se preuči zlasti osnovna prometna shema (način dostopanja na območje V in B, navezava javne poti na lokalno cesto, lociranje krožne poti,...), razmestitev bazenskega objekta in pripadajočih zunanjih površin na območju B (G-bv), razmestitev objektov mehkih vsebin na območju K, lokacija kampa, hotela idr. Za ta namen je potrebno predhodno ob koordinaciji z naročnikom definirati velikost potrebnih površin oz. kapacitet (min./max.) za posamezne objekte ali ureditve (npr. za kamp, hotel, parkirišča in ostale), jih pregledno navesti in dimenzijsko prikazati na karti. Za območje bazenskega kompleksa (B) je potrebno preveriti mikrolokacijo bazena in okoliških površin glede na njihove dimenzije, zakonitosti osončenja, prometno dostopnost ter vsebinsko in funkcionalno povezanost z območjem velodroma.

Na podlagi izdelanih variant ali kombinacije variant se pripravi predlog najustreznejše variante (z utemeljitvijo), ki se uskladi in potrdi s strani MONM.

5.2 Idejna zasnova (IZP)

Izbrana varianta se podrobneje obdela na ravni idejne zasnove in se nato vključi v vsebino OPPN. Idejna zasnova se izdelava za celotno območje OPPN oz. za objekte in ureditve, ki jih bo mogoče dimenzijsko in lokacijsko definirati v času priprave gradiva.

Na področju infrastrukture je potrebno določiti osnovno in podrobnejšo notranjo prometno mrežo, ki bo celotno območje medsebojno povezala ter zagotavljala varen in enostaven prometni režim za osebna in servisna vozila ter avtobuse, za kolesarje, obiskovalce na invalidskih vozičkih, pešce in jahače. Celotno infrastrukturno omrežje je potrebno dimenzionirati ob upoštevanju trenutno znanih oz. načrtovanih objektov in ureditev na eni strani, na drugi strani pa tudi ob upoštevanju (predvidevanju) možnih ureditev v naslednjih fazah razvoja parka (zlasti na gozdnih območjih G-bv in G-k, ki so v zasebni lasti), in sicer v odvisnosti od dovoljenih dejavnosti in objektov, ki se definirajo v OPPN. Vse načrtovane ureditve morajo biti navezane na obstoječo in načrtovano novo javno infrastrukturo.

Določiti je potrebno način ureditve odprtih in zelenih površin, lokacije zasaditev z visokimi drevesi in grmovnicami, lokacije objektov in ureditev mehkih vsebin na območju K (ob upoštevanju lokacije dreves) ipd..

Idejna zasnova mora vsebovati okvirno oceno stroškov izgradnje javne komunalne opreme po posameznih komunalnih objektih in možnih funkcionalno zaključenih fazah, ki se jo smiselno včleni v elaborat ekonomike kot obvezno strokovno podlago OPPN na podlagi 65. člena ZUreP-2. Pripravi se tudi okvirna ocena stroškov izvedbe ostalih predvidenih objektov in ureditev. Izdelovalec IZP mora pridobiti projektne in druge pogoje od pristojnih mnenjedajalcev na rešitve idejne zasnove ter rešitve z njimi uskladiti.

5.3 Elaborat za okoljske postopke

Poročilo bo predstavljalo podlago za lažje odločanje nosilcev urejanja prostora v postopku CPVO in PVO (predhodni postopek). Izdelava se v fazi strokovnih podlag, v fazah priprave OPPN pa se smiselno dopolni.

Vsebina poročila se mora nanašati predvsem na predhodno določitev vplivov ter preveritev morebitnih vplivov, ki bi nastali zaradi načrtovanih ureditev, določenih z OPPN. Za načrtovane objekte in ureditve se torej preveri vse morebitne vplive na okolje in določi način upoštevanja okoljskih ciljev in ukrepov za zmanjšanje vplivov. V poročilu je potrebno upoštevati različne segmente okolja - tla in naravni viri, vode, narava, krajina, zrak, hrup, svetlobno onesnaževanje, odpadki, varnost in zdravje ljudi idr.

Pripravila:

Irena Zaletelj
višja svetovalka

Peter Geršič (točka 3.2.2)

Mojca Tavčar
vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica OU