



Mestna občina Novo mesto



Župan

11

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-6/2011 (1902)
Datum: 14.4.2011

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

- ZADEVA:** MESTNA VEČNAMENSKA DVORANA PORTOVAL V NOVEM MESTU
- PREDMET:** OPIS AKTIVNOSTI OD PREDSTAVITVE PROJEKTA KOŠARKAŠKI ZVEZI SLOVENIJE DO OBJAVE ARHITEKTURNEGA NATEČAJA (16. JANUAR – 25. MAREC 2011)
- Pravna podlaga:** Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08 - uradno prečiščeno besedilo)
- Pripravljavca gradiva:** Oddelek za prostor, Oddelek za razvoj in premoženjske zadeve
- Poročevalec:** Borut NOVAK, direktor občinske uprave
- Obrazložitev:** v prilogi
- Predlog sklepov:**

1. Pristop k projektu izgradnje večnamenske športne dvorane Portoval

Mestna občina Novo mesto pristopi k projektu izgradnje večnamenske športne dvorane Portoval .

2. Izvedba projekta večnamenske športne dvorane Portoval :

2.1. Projekt izgradnje večnamenske športne dvorane se izvede po sistemu javno zasebnega partnerstva. Občinska uprava Mestne občine Novo mesto pripravi gradivo v zvezi z odločanjem o izvedbi projekta izgradnje večnamenske športne dvorane Portoval pod pogoji košarkaške zveze Slovenije in FIBE po sistemu javno-zasebnega partnerstva za sejo občinskega sveta v mesecu maju 2011.



2.2. Sočasno Mestna občina Novo mesto vodi aktivnosti za pridobitev potrebnih zemljišč za gradnjo večnamenske športne dvorane Portoval in izvede postopke za ugotovitev interesa za podelitev stavbne pravice v zvezi z izgradnjo objekta pod pogoji košarkaške zveze Slovenije in FIBE v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti .

3. Pristop k projektu organizacije predtekmovanj v projektu EUROBASKET 2013

Mestna občina Novo mesto pristopi k projektu organizacije predtekmovanj s Košarkaško zvezo Slovenije in FIBE.



Alojzij Muhič,
ŽUPAN

PRILOGA:

- obrazložitev



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Urad direktorja**

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 206, faks: 07 / 39 39 208
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-6/2011 (1902)
Datum: 14. 4. 2011

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: Mestna večnamenska dvorana Portoval v Novem mestu
PREDMET: Opis aktivnosti od predstavitve projekta Košarkaški zvezi Slovenije do objave arhitekturnega natečaja (16. januar – 25. marec 2011)

1. UVOD

Mednarodna košarkarska zveza FIBA je dne 5.12.2010 v Münchenu potrdila organizacijo Evropskega prvenstva v košarki v Sloveniji pod okriljem Košarkarske zveze Slovenije KZS. Marca 2011 je KZS sprejela sklepe, da bo potekal prvi del prvenstva v začetku septembra 2013 v Novem mestu in Kopru ter na Ptuju in Jesenicah. Drugi in tretji del do finala bo potekal v Ljubljani v Areni Stožice. Sklepi KZS so orientacijski, saj s posameznimi mesti še nima sklenjenih končnih pogodb o soorganizaciji.

2. AKTIVNOSTI MONM

Po potrditvi Slovenije kot organizatorke Eurobasketa 2013 je MONM pristopila k pripravljanim aktivnostim za soorganizacijo prvenstva.

Župan MONM je imenoval organizacijski odbor za izgradnjo športne dvorane, ki je kot prvo v začetku januarja naročil presojo lokacij za umestitev mestne večnamenske dvorane v Novem mestu. Študija je obravnavala lokacije Bajnof, Češča vas, Drgančevje in Portoval. Zaključki študije z izborom lokacije v Športno rekreacijskem parku Portoval so bili v obravnavo in potrditev posredovani občinskemu svetu na januarski seji dne 27. januarja 2011, kjer je bila predstavljena tudi Arhitekturno urbanistična študija umestitve športne dvorane v območje Portoval v Novem mestu, ki jo je izdelal CIUDAD d.o.o. Ljubljana v avgustu 2003, katere avtor je bil prof. Janez Koželj, sicer tudi soavtor izhodiščnih ureditev za športno rekreacijski park Portoval z idejnimi zasnovami stavb in objektov ter soavtor Trgovsko zabavišnega centra Planet Tuš ob Topliški cesti.

Po potrditvi lokacije je občinska uprava pripravila predstavitev možne izgradnje športne dvorane, ki je v fazi razprave dobila večfunkcijski pomen, saj naj bi se v njej dogajale poleg športnih tudi druge, predvsem kulturne in zabavne prireditve ter bi tako delno zapolnila vrzel premajhne dvorane Marof.

Dne 14. februarja 2011 je občinska uprava prostorske možnosti za izgradnjo dvorane kapacitete 5.000 sedežev predstavila predstavnikom KZS kot pooblaščenec FIBE za izvedbo Eurobasketa 2013. Na predstavitvi so sodelovali še Košarkarski klub Krka, Zavod za turizem Novo mesto in Terme Krka.



Občinska uprava je skladno s sklepi občinskega sveta in navodili županstva preučila še terminski plan in finančni okvir investicije ter pripravila osnutek natečajne naloge za izvedbo arhitekturnega natečaja za mestno večnamensko dvorano Portoal v Novem mestu.

Dne 22. marca 2011 je župan Projekt Eurobasket 2013 predstavil predstavnikom gospodarskih družb, ki delujejo v novomeškem prostoru in jih tudi pisno povabil k sodelovanju v projektu. Predstavitve so se udeležili predstavniki naslednjih podjetij: Krka d.d., Trimo Trebnje, d.d., Begrad, d.d., CGP, d.d., Revoz, d.d., MKI, d.d., TPV, d.d., Zavarovalnica Tilia, d.d. in Hypoleasinga.

V zvezi z izvedbo projekta sta bila opravljena tudi dva razgovora na Ministrstvu za šolstvo in šport, z ministrom Igorjem Lukšičem, dne 21.3.2011 in 31.3.2011.

Ponoven sestanek s Košarkaško zvezo Slovenije in ministrom Igorjem Lukšičem pa je bil opravljen tudi 15.4.2011.

3. PRAVNA PODLAGA ZA OBVEZNO IZVEDBO ARHITEKTURNEGA NATEČAJA

Izvedba javnega natečaja je obvezna na podlagi Zakona o graditvi objektov in Zakona o javnem naročanju (ZJN-2).

1. Zakon o graditvi objektov (ZGO-1; Uradni list RS, št. 110/02 s spremembami in dopolnitvami) določa:

- 43. člen: »Javni natečaj je obvezen, če tako določa prostorski akt ali drug predpis«

V zgornji alineji drug predpis je Pravilnik o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov (Uradni list RS, št. 108/04), ki določa:

Natečaj je obvezen na podlagi 1. in 2. alineje 2. točke 3. odstavka 13. člena pravilnika, ker gre za nestanovanjsko stavbo v javni rabi, ki bo glede na potrebe presegala 10 m v višino merjeno od terena do kapi in presegala dolžino 50 m, hkrati pa se bo dvorana gradila ob javni površine, ki presega 5 ha površin.

2. Zakon o javnem naročanju (ZJN-2; Uradni list RS, št. 128/06 s spremembami in dopolnitvami) določa:

- 96. člen: »(področje uporabe), (1) Javne natečaje organizirajo: a) naročniki iz Seznama naročnikov, ki so državni organi in njihovi organi v sestavi ter lokalne skupnosti, ki so organi Republike Slovenije in njihovi organi v sestavi, če je vrednost javnega naročila enaka ali večja od 125.000 eurov;«.

4. USKLAJEVANJE PROJEKTNE NALOGE

Občinska uprava je pripravila osnutek natečajne, to je projektne naloge za pridobitev najprimernejše idejne zasnove mestne športne dvorane v začetku marca 2011. Naloga je bila izdelana na podlagi vhodnih podatkov bodočih uporabnikov, predvsem pa zahtev dotičnih mednarodnih športnih zvez za področje košarke, rokometu in odbojke. Delno so upoštevana navodila mednarodne nogometne zveze.

Osnutek natečajne naloge je bil usklajevan s Pripravljalnim odborom za izgradnjo športne dvorane v sestavi: Borut Novak, mag. Mojca Špec potočar, mag. Franci Bačar, Rafko Križman, Marjan Erpe, Stane Žagar, Smiljan Pavišič in Zvonimir Novak.

Po uskladitvi je bil osnutek posredovan na Zbornico za arhitekturo in prostor ZAPS za namen priprave natečajnih pogojev ter imenovanje in sklic natečajne komisije.

Natečajna komisija je na dveh srečanjih delno korigirala in potrdila natečajne pogoje in natečajno nalogo, nakar je bil dne 25. marca 2011 razpisan javni natečaj za izvedbo »Javnega, odprtega, anonimnega, enostopenjskega arhitekturnega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za mestno večnamensko dvorano Portoal v Novem mestu« v soorganizaciji Mestne občine Novo mesto in Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije.

Člani ocenjevalne komisije so: prof.dr. Boris Leskovec univ.dipl.inž.arh. (predsednik), Smiljan Pavišič, univ.dipl.inž.arh. (podpredsednik), Borut Novak, univ.dipl.inž.prometa, mag.posl.ved, mag. Tatjana Hren, dipl.inž.grad., Dean Lah, univ.dipl.inž.arh., Urša Vrhunc, univ.dipl.inž.arh., Igor Šuštaršič, univ.dipl.inž.arh. (namestnik članov naročnika), Vlatka Ljubanović, univ.dipl.inž.arh. (namestnica članov ZAPS). Skrbnik natečaja je dr. Tomaž Slak, univ.dipl.inž.arh. in

poročevalec je Klemen Vodnik, univ.dipl.inž.arh.. Poročevalci so: Nika Cigoj, univ.dipl.inž.kraj.arh. za krajinsko arhitekturo, dr. Marjana Šijanec Zavrl, univ.dipl.inž.grad. za učinkovito rabo energije in Aleš Antauer, ekon. za šport.

5. IZVLEČEK IZ NATEČAJNE NALOGE

Namen natečaja je pridobiti najprimernejšo rešitev za gradnjo mestne večnamenske dvorane v sklopu Športno rekreacijskega parka Portoval v Novem mestu, ki vključuje športno dvorano z ogrevalno dvorano ter pomožnih prostorov atletskega stadiona in nogometnega igrišča pod zahodno tribuno stadiona s konzolnim nadkritjem tribune ter k opisanim objektom pripadajočih parkirišč.

Predmet natečaja je pridobitev idejnih zasnov za projektiranje naslednjih stavb in objektov, ki mkorajo biti med seboj funkcionalno povezani:

1. Arena kot osrednja športna dvorana kapacitete 5.000 sedežev, namenjena športu ter kulturnim in zabavnim prireditvam. Izhodišče za projektiranje so standardi Mednarodne košarkarske zveze FIBA (igrišče za košarko) in standardi EHF (igrišče za roket). Rokomet in ostali športi, ki potrebujejo več tlorisnega prostora od košarke, so podrejeni izhodiščem za košarko oziroma se prilagajajo s spremembo postavitve izvlečnih tribun. Pomožni prostori se določijo smiselno z upoštevanjem zahtev različnih športnih zvez za izvedbo mednarodnih tekmovanj.

2. Tribuna stadiona, pod katero so pomožni prostori. Ti se navezujejo na celotno ureditev mestne večnamenske dvorane, atletskega stadiona in nogometnih igrišč. Konstrukcijska zasnova tribune mora omogočiti fazno izvedbo. Število sedežev na tribuni ni definirano in se prilagodi funkcionalni zasnovi prostorov pod tribuno.

3. V oziroma ob mestni večnamenski dvorani je potrebno zagotoviti minimalno 250 parkirnih mest, ki pokrivajo potrebe različnih uporabnikov v času večjih prireditev.

4. Zunanje ureditve v natečajnem območju urejanja, ki v čim večji meri ohranjajo obstoječe, pred kratkim zgrajene ureditve in se na obstoječe ureditve čim bolj smiselno navezujejo oziroma jih dopolnjujejo. Zunanje ureditve obsegajo prometne, tlakovane in parkovne površine. Med servisne površine sodi tudi rezervacija prostora za postavitve reflektorjev stadiona na vseh štirih vogalih. Prometne površine obsegajo peš komunikacije z vhodno ploščadjo, dimenzionirane na občasno popolno zasedenost dvorane, osebni motorni promet ob vsakodnevnem in izrednem rabi ter servisne dostope, ki vključujejo avtobusni promet za nastopajoče ekipe in navijače gostujočih ekip, tovorni servisni dostop z neposredno navezavo v parter dvorane (mobilno dvigalo, oprema gostujočih glasbenih skupin, gledališč ipd.).

Prometne površine za peš in motorni promet se v čim večji meri smiselno loči. Prav tako se v čim večji meri loči vhode za obiskovalce (vključuje ločitev navijaških skupin), tekmovalce in osebje, servisni dostop, intervencije in VIP vhode. Kolesarski promet se smiselno vključi v peš in tekoči promet.

6. POTEK ARHITEKTURNEGA NATEČAJA

Natečaj je bil javno objavljen dne 25. marca 2011 v dnevniku Delo ter na spletnih straneh ZAPS in Uradnega lista RS. Oddaja natečajnih gradiv je določena za 25. maj 2011 ter zaključno poročilo natečaja konec junija 2011. Razstava natečajnih elaboratov je predvidena takoj po objavi zaključnega poročila in konec junija ter julija 2011.

Po zaključku ocenjevanja bo MONM z avtorjem oz. avtorji najvišje ocenjene rešitve sklenila pogodbo o projektiranju, ki vključuje pogoje za pridobitev gradbenega dovoljenja v zadnjem kvartalu 2011, lahko ločeno za pripravljalna oz. zemeljska dela. Začetek gradnje je predviden na prehodu iz leta 2011 v leto 2012.

7. SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA ZA ŠPORTNO REKREACIJSKI PARK PORTOVAL

Projekt mestna večnamenska dvorana Portoval vključuje tudi pripravo sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta športno rekreacijski park Portoval, ki je že v pripravi, njegov sprejem pa je predviden takoj po počitnicah 2011.

8. IZVEDBA PROJEKTA VEČNAMENSKE ŠPORTNE DVORANE PORTOVAL

8.1. IZVEDBA PROJEKTA PO SISTEMU JAVNOZASEBNEGA PARTNERSTVA

V času priprave tega gradiva finančna konstrukcija investicije še ni znana, prav tako pa občina tudi še ne razpolaga z vsemi zemljišči, na katerih je predvidena izgradnja športne dvorane.

Izdelan je bil dokument identifikacije investicijskega projekta, s katerim je vrednost investicije ocenjena na 20.564.091 EUR, izvedba projekta pa je predvidena po sistemu javno-zasebnega partnerstva, v katerem bo poleg Mestne občine Novo mesto moral sodelovati najmanj eden oziroma več zasebnih partnerjev.

Mestna občina Novo mesto kot svojo pozicijo pri izvedbi postavlja:

- da v projekt vstopi z zemljiščem oz. stavbno pravico, komunalno infrastrukturo, izbrano rešitvijo z arhitekturnim natečajem in projektno dokumentacijo, kar predstavlja njen vložek, ki po oceni znaša 3.580.000,00 EUR in predstavlja 17,41 % delež glede na ocenjeno vrednost investicije,
- da samo izvedbo del in vodenje postopkov v zvezi s tem prevzame zasebni partner,
- da vloga zasebnega partnerja predstavlja več kot 50% projekta, tako v finančnem kot v lastniškem in upravljavskem smislu in
- da zasebni partner po zaključku izgradnje z dvorano tudi upravlja in vzdržuje.

Glede na to pozicijo tudi ne obstajajo različne variante pravno-organizacijske oblike izvedbe projekta, ampak je za tak primer primerna samo ena varianta, t.j. javno-zasebno partnerstvo koncesijske narave po modelu DBOO (Design & Build & Own & Operate). Podrobnosti so navedene v DIIP-u, ki je na vpogled v sklopu gradiva za OSMONM na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

Pri tovrstnem javno-zasebnem partnerstvu tudi ne more biti variante ali investicijo izvede občina ali javni partner, ampak je narava tovrstnega partnerstva vedno taka, da so variante lahko samo v smeri, da investicijo izvede zasebni partner ali pa investicije sploh ni.

V primeru, da ne bo možno pridobiti dovolj sredstev iz drugih virov, bo Mestna občina Novo mesto svoj vložek povišala še s kakšnimi drugimi vlaganji, kar je možna in verjetna predpostavka, s čimer se bo njen delež ustrezno povišal. V tem primeru bo potrebno zagotoviti za ta namen v proračunu dodaten denar, za kar bo verjetno potrebno zadolževanje občine.

Pri tem največji možni znesek, za katerega se lahko občina zadolži v letu 2012 znaša le 8.000.000,00 EUR.

Preostanek sredstev naj bi zagotovili zasebni partnerji.

Pred sprejetjem odločitve o javno-zasebnem partnerstvu s strani Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto (s sprejetjem sklepa o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in o izvedbi projekta javno zasebnega partnerstva), bo potrebno izdelati še najmanj preinvesticijsko zasnovo in investicijski program z vključeno analizo stroškov in koristi (CBA – cost-benefit analysis.)

Navedena dokumentacija in gradivo s predlogom občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto za sprejetje sklepa o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in o izvedbi projekta javno zasebnega partnerstva za večnamensko športno dvorano Portoval mora biti pripravljeno pred sklenitvijo kakršnekoli pogodbe in prevzemanju kakršne koli finančne obveznosti občine v zvezi z izvedbo tega projekta.

Zavedati se je namreč potrebno, da občina brez zasebnega partnerja tako velike investicije v tako kratkem času ne more izvesti. Izvede lahko le postopek za pridobitev zasebnih partnerjev za izvedbo projekta pod pogoji košarkaške zveze Slovenije in FIBE.

Izdelava projektne in tehnične dokumentacije še ni začeta, saj se mora najprej zaključiti arhitekturni natečaj, ki bo dal okvir, v katerem se bo narejena dokumentacija. Predvidoma bo tovrstna dokumentacija izdelana do konca leta 2011.

Začetek postopkov javno-zasebnega partnerstva (prehodni postopek, konkurenčni dialog) je mogoče začeti vzporedno z arhitekturnim natečajem

Pri tem je pomembno omeniti prednost koncesijskega statusnega partnerstva, v katerem je javni partner udeležen z manj kot 50 %, ker nastali subjekt po splošnih pravilih ZJN-2 ni zavezan za izvajanje postopkov javnih naročanj. Zato je to po naši oceni med drugim tudi edini način, da se projekt izvede v tako kratkih rokih.

V izdelanem DIIP-u, (ki je dostopen na spletni strani Mestne občine Novo mesto v sklopu gradiv za sejo OSMONM), so podana podrobnejša pojasnila v zvezi z oceno investicije in njeno izvedbo po sistemu javno zasebnega partnerstva.

8.2. DRUGE MOŽNE OBLIKE IZVEDBE PROJEKTA

8.2.1. SCENARIJ IZVEDBE Z USTANOVITVIJO PODJETJA PO 73. ČLENU ZAKONA O JAVNIH FINANCAH (ZJF)

Po 73. členu Zakona o javnih financah lahko občina ustanovi pravno osebo (katere delovanje je v javnem interesu – tudi če ne gre za gospodarsko javno službo), sama ali skupaj z drugimi. Na podlagi 73. člena Zakona o javnih financah o ustanavljanju in ukinjanju pravnih oseb, katerih ustanovitelj ali soustanovitelj je občina, odloča občinski svet (razen če ni s področnim zakonom ali z zakonom o lokalni samoupravi drugače določeno).

Če bi se z ravnanjem po ZJF hotelo doseči isti učinek, kot po zgoraj opisanem scenariju javno-zasebnega partnerstva, bi bilo poleg ustanovitve podjetja potrebno podjetju podeliti še stavbno pravico ali nanj prenesti zemljišče.

Razpolaganje z nepremičnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS, Ur. l. RS št. 86/2010) – 20. člen za razpolaganje zahteva eno od naslednjih oblik, v kateri se upošteva gospodarnost in ekonomičnost: 1. javna dražba, 2. javno zbiranje ponudb in 3. neposredna pogodba. Za obremenitev nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami (stavbna pravica) pa se uporablja 31. člen ZSPDSLS.

Za razliko od javno-zasebnega partnerstva, kjer se projekt razume kot življenjska celota je pri separatnem ravnanju po Zakonu o javnih financah (ustanovitev podjetja) ter razpolaganju s stvarnim premoženjem lokalne skupnosti (odsvojitve zemljišča ali pa podelitev stavbne pravice) oboje potrebno razumeti kot dva ločena postopka – v prvem se ustanovi (prazno) podjetje, v drugem pa se, upoštevajoč načela gospodarnosti in ekonomičnosti odsvoji zemljišče oz. podeli stavbno pravico *najboljšemu* ponudniku po enem izmed navedenih postopkov. Pri tem ni avtomatizma oz. vnaprejšnjega zagotovila, da bo v postopku najboljši ponudnik ravno prej ustanovljeno podjetje. Ravno zaradi tega je bil ZJZP v tej obliki sprejet – ker posamično ravnanje po določbah ZJF ali ZSPDSLS ni omogočalo obravnavanja projekta kot življenjske celote.

Podobno velja pri ravnanju mimo ZJZP tudi glede drugih morebitnih dodatnih elementov – podelitev koncesije za gospodarsko javno službo (tu sicer ne pride v poštev), izvajanje drugih javnih naročil s strani lokalne skupnosti (v katerem se podjetja v javnem interesu ne sme preferirati) itd. Zato morajo vsi navedeni postopki potekati transparentno in neodvisno.

Zaradi navedenega možnost izvedbe projekta mimo določb ZJZP sicer obstaja, je pa bolj kompleksna in ne vsebuje zagotovila, da bo mešanica vseh elementov javno-zasebnega partnerstva, kar je njegovo bistvo, pravilno razporejena po njegovih nosilcih in obravnavana kot celota. V nadaljevanju zato te opcije nismo navedli med predloge sklepov in je nismo podrobneje razdelali.

8.2.2. SCENARIJ PODELITVE STAVBNE PRAVICE PO 31. ČLENU ZAKONA O STVARNEM PREMOŽENJU DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI (ZSPDSLS)

Po tretjem scenariju bi izvedbo projekta (izgradnjo in obratovanje večnamenske športne dvorane za določeno obdobje) v celoti prevzeli zasebni partnerji, ki bi za to (brez udeležbe občine) ustanovili posebno podjetje, občina pa bi temu podjetju podelila stavbno pravico za gradnjo objekta, zagotovila komunalne priključke in arhitekturni načrt za objekt.

Obremenjevanje nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami (podelitvijo stavbne pravice) ureja 31. člen ZSPDSLS, ki določa, da je takšno obremenjevanje načeloma odplačno, neodplačno pa je lahko le tedaj, kadar bi bilo to v javnem interesu. Če bi občina torej za podelitev stavbne pravice za izgradnjo športne dvorane ugotovila in izkazala javni interes, bi lahko stavbno pravico podelila tudi brezplačno.

ZSPDSLS za takšno podelitev stvarne pravice predvideva dva postopka, odvisno od števila subjektov, ki se zanimajo za pridobitev pravice. Če želi stavbno pravico pridobiti le en subjekt, se podelitev te pravice izvede z neposredno pogodbo. Če pa se za sklenitev pravnega posla zanima več ponudnikov, je pred sklenitvijo pogodbe potrebno izvesti tudi postopek pogajanj. V postopku pogajanj je skladno z načelom enakega obravnavanja zainteresiranim ponudnikom potrebno zagotavljati enake možnosti, pravice, informacije in podobno.

Arhitekturni načrt in morebitne druge pogoje, ki bi jih občina želela uveljavljati pri podjetju, ki bi mu podelila stavbno pravico, bi se vključilo v pogodbo o podelitvi stavbne pravice z namenom, da se določi in zavaruje javni interes. Javni interes načeloma ne more biti pretirano splošen (na primer, da se na določenem zemljišču s strani osebe zasebnega prava zgradi objekt), ampak mora biti natančno določen in omejen (na primer, da se zgradi športna dvorana v točno določeni obliki in da se pri tem izpolnjuje morebitne druge razumne pogoje, ki jih določi občina).

Značilnost opisanega scenarija je, da zasebni subjekt za čas trajanja stavbne pravice nase prevzame vso poslovno in drugo tveganje in da je v polni meri in edini upravičen upravljati z dvorano oziroma drugače odločati v okviru projekta. Iz narave razmerja podelitve stavbne pravice izhaja, da občina pri tem ne more pridobiti upravljaljskih upravičenj ali biti vključena v delitev dobička oz. izgube ali prevzeti drugih tveganj. Če bi občina v razmerje želela vključiti tudi te ali podobne elemente, bi morala postopek izvesti skladno z ZJZP.

9. SKLEPANJE POGODBE S KZS

Ocenjujemo, da sklenitev predlagane pogodbe s strani KZS za MONM ni sprejemljiva, ker občina sama večnamenske dvorane Portoval brez pridobitve zasebnega partnerja – investitorja ne more izvesti. Za ta namen mora občina predhodno izvesti zgoraj navedene postopke, s katerimi bo ugotovljeno ali za izgradnjo v predvidenih rokih in pod določenimi pogoji sploh obstaja interes zasebnih partnerjev in odkupiti še cca. 15-19.000 m² zemljišč, na katerih je predvidena izgradnja športne dvorane. Šele izbrani zasebni partner, bo s sklenitvijo pogodbe lahko prevzel vse obveznosti v zvezi izgradnjo in organizacijo prvenstva, povezane z roki in pogoji Košarkaške zveze Slovenije in FIBE.

10. PREDLOG SKLEPOV

Po proučitvi gradiva Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto predlagamo sprejetje naslednjih sklepov:

1. Pristop k projektu izgradnje večnamenske športne dvorane Portoval

Mestna občina Novo mesto pristopi k projektu izgradnje večnamenske športne dvorane Portoval .

2. Izvedba projekta večnamenske športne dvorane Portoval

- 2.1. Projekt izgradnje večnamenske športne dvorane se izvede po sistemu javno zasebnega partnerstva. Občinska uprava Mestne občine Novo mesto pripravi gradivo v zvezi z odločanjem o izvedbi projekta izgradnje večnamenske športne dvorane Portoval pod pogoji košarkaške zveze Slovenije in FIBE po sistemu javno-zasebnega partnerstva za sejo občinskega sveta v mesecu maju 2011.
- 2.2. Sočasno Mestna občina Novo mesto vodi aktivnosti za pridobitev potrebnih zemljišč za gradnjo večnamenske športne dvorane Portoval in izvede postopke za ugotovitev interesa za podelitev stavbne pravice v zvezi z izgradnjo objekta pod pogoji košarkaške zveze Slovenije in FIBE v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti .

3. Pristop k projektu organizacije predtekmovanj v projektu EUROBASKET 2013

Mestna občina Novo mesto pristopi k projektu organizacije predtekmovanj s Košarkaško zvezo Slovenije in FIBE.

Pripravila:
Igor MERLIN, višji svetovalec

Darja PLANTAN,

Po pooblastilu župana, št. 100-69/2009, z dne 27.11.2009

Vodja oddelka za razvoj in premoženjske zadeve

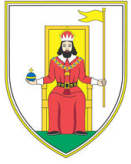


Borut NOVAK

DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

PRILOGE:

- DIIP- na vpogled na spletni strani MONM v sklopu gradiv za OSMONM
- Predlog pogodbe s KZS
- Projekt Eurobasket 2013



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

INVESTICIJA:

MESTNA VEČNAMENSKA DVORANA PORTOVAL V NOVEM MESTU

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Novo mesto, marec 2011

Župan:
Alojzij Muhič

PODPISI

INVESTITOR¹:

NAZIV: MESTNA OBČINA NOVO MESTO
NASLOV: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
Odgovorna oseba investitorja: župan Alojzij Muhič

Župan:

Novo mesto, marec 2011

Žig in podpis

UPRAVLJALEC²:

NAZIV: MESTNA OBČINA NOVO MESTO
NASLOV: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
Odgovorna oseba upravljalca: župan Alojzij Muhič

Župan:

Novo mesto, marec 2011

Žig in podpis

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:

NAZIV: ESPRI d.o.o.
NASLOV: Novi trg 11, 8000 Novo mesto
Direktor: Blaž Malenšek

Direktor:

Novo mesto, marec 2011

Žig in podpis

OSEBE ODGOVORNE ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE:

NAZIV: MESTNA OBČINA NOVO MESTO
NASLOV: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne inv., proj., teh. in druge dok.: župan Alojzij Muhič

Župan:

Novo mesto, marec 2011

Žig in podpis

¹ Predvideno je, da se investicija izvede ob pomoči zasebnega investitorja. V ta namen bo izveden javni razpis za izbiro zasebnega partnerja. Ker v tem trenutku le-ta še ni znan, v tem dokumentu zaenkrat prikazujemo kot investitorja samo Mestno občino Novo mesto, z opombo, da bosta v kasnejši investicijski dokumentaciji, po končanem razpisu, kot investitorja navedena oba partnerja.

² V tem trenutku upravljalec še ni znan, zato zaenkrat v tem dokumentu navajamo še Mestno občino Novo mesto.

VSEBINA

1. OPREDELITEV INVESTITORJA IN ODGOVORNIH OSEB TER ODGOVORNIH STROKOVNIH SLUŽB	5
1.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU	5
1.2. PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	6
1.3. NAVEDBA UPRAVLJAVCA	7
1.4. PODATKI O ODGOVORNIH OSEBAH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE	8
2. ANALIZA STANJA	9
2.1. SPLOŠNO O ŠPORTU V OBČINI	9
2.2. STANJE ŠPORTNIH DVORAN V OBČINI	10
2.3. ŠPORTNO-REKREACIJSKI PARK PORTOVAL	11
2.4. RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	12
3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE.....	13
4. PREDSTAVITEV VARIANT.....	14
4.1. VARIANTA 0: INVESTICIJA SE NE IZVEDE	15
4.2. VARIANTA 1: INVESTICIJA SE IZVEDE	15
4.3. IZBIRA VARIANTE	32
5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV.....	33
5.1. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE	33
5.2. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	34
5.3. DINAMIKA IZVAJANJA INVESTICIJSKE NALOŽBE.....	36
6. OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	38
6.1. STROKOVNE PODLAGE IN DOVOLJENJA	38
6.2. LOKACIJA.....	39
6.3. SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE.....	40
6.4. TERMINSKI PLAN	40
6.5. VARSTVO OKOLJA	41
6.6. KADROVSKOORGANIZACIJSKA SHEMA	42
6.7. VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJSKE NALOŽBE.....	43
6.8. PRIČAKOVANA STOPNJA IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZIROMA EKONOMSKI UPRAVIČENOSTI PROJEKTA.....	44
7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	45
8. SCENARIJ JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA	46
9. SCENARIJ PODELITVE STAVBE PRAVICE PO 31. ČLENU ZSPDSL.....	49

PREDSTAVITEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Ime investicijskega projekta	MESTNA VEČNAMENSKA DVORANA PORTOVAL V NOVEM MESTO
Investitor	MESTNA OBČINA NOVO MESTO Naslov: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto Matična številka: 5883288 Identifikacijska številka: SI48768111 E-mail: mestna.obcina@novomesto.si Tel.: 07/ 39 39 244 Fax: 07/ 39 39 268 Župan: Alojzij Muhič
Naročnik investicijske dokumentacije	Isti kot investitor
Namen investicijskega projekta	Izgradnja nove večnamenske dvorane za potrebe organiziranja evropskega prvenstva v košarki in ostale uporabnike
Lokacija investicije	Športno-rekreacijski park Portoval v Novem mesto
Projektna dokumentacija	še ni izdelana
Investicijska dokumentacija	dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)
Terminski plan	Projektiranje in ostala dokumentacija: 2011 Začetek izvedbenih del: konec 2011 / začetek 2012 Zaključek del: konec 2012 / začetek 2013 EP v košarki: avgust 2013
Vrednost investicije marec 2011 (groba ocena)	Ocena: 20.564.090 EUR
Viri financiranja	Mestna občina Novo mesto, zasebni partnerji
Namen izdelave DIIP	Opredelitev osnovnih parametrov investicije

1. OPREDELITEV INVESTITORJA IN ODGOVORNIH OSEB TER ODGOVORNIH STROKOVNIH SLUŽB

1.1. Osnovni podatki o investitorju

NAZIV: MESTNA OBČINA NOVO MESTO

NASLOV: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

☎ (07) 39-39-244

E-mail: mestna.obcina@novomesto.si

📠 (07) 39-39-268

Župan: Alojzij Muhič

Matična številka: 5883288

Identifikacijska številka: SI48768111

Poslovna banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: SI56 0128 5010 0015 234

Odgovorna oseba investitorja: župan Alojzij Muhič

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!

1.2. Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

NAZIV: ESPRI d.o.o.

NASLOV: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

☎ (07) 39 35 700

E-pošta: blaz.malensek@espri.si

Matična številka: 5431484

Šifra dejavnosti: 74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje

Identifikacijska številka: SI39899926

Poslovna banka: NLB d.d. Ljubljana, Podružnica Novo mesto

Transakcijski račun: SI56 0297 0001 2424 119

Odgovorna oseba: Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!

1.3. Navedba upravljavca

NAZIV: MESTNA OBČINA NOVO MESTO

NASLOV: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

☎ (07) 39-39-244

E-mail: mestna.obcina@novomesto.si

📠 (07) 39-39-268

Župan: Alojzij Muhič

Matična številka: 5883288

Identifikacijska številka: SI48768111

Poslovna banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: SI56 0128 5010 0015 234

Odgovorna oseba investitorja: župan Alojzij Muhič

Opomba: V tem trenutku še ni poznano, kdo bo bodoči upravljalec športne dvorane, saj je to odvisno tudi od načina izbire zasebnega partnerja oz. pravnoorganizacijske oblike projekta. V tem trenutku zato na tem mestu navajamo Mestno občino Novo mesto, s pripombo, da je možno, da bo na koncu upravljalec kdo drug.

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!

1.4. Podatki o odgovornih osebah za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije

NAZIV: MESTNA OBČINA NOVO MESTO

NASLOV: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

☎ (07) 39-39-244

E-mail: mestna.obcina@novomesto.si

📠 (07) 39-39-268

Župan: Alojzij Muhič

Matična številka: 5883288

Identifikacijska številka: SI48768111

Poslovna banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: SI56 0128 5010 0015 234

Odgovorna oseba investitorja: župan Alojzij Muhič

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!

2. ANALIZA STANJA

2.1. Splošno o športu v občini³

Novo mesto je nedvomno občina, kjer igra šport pomembno vlogo. To se kaže tako preko števila prebivalstva, ki se rekreacijsko ukvarja s katero izmed športnih panog kot tudi preko dejavnosti klubov in posameznikov, ki se s športom ukvarjajo na višjem nivoju ali kar poklicno in dosegajo vidnejše uspehe tako na državni kot mednarodni ravni.

V letu 2009 je v Novem mestu delovalo 55 športnih klubov in društev, ki pokrivajo široko paleto športov – od večine olimpijskih športov do različnih neolimpijskih, borilnih in miselnih športov. Po podatkih o izvajanju letnega programa športa v MoNm za leto 2009 se s športom (na rekreativni, kakovostni ali vrhunski ravni) v teh klubih in društvih skupaj ukvarja 6.590 občanov in občank, kar je slaba petina vseh občanov Mo Novo mesto (18,38 % od 35.848 prebivalcev).

Kategorija	Število športnikov in športnic	Odstotek (glede na vse prebivalce MO Novo mesto)
Kakovostni in vrhunski šport - otroci do 15 let	820	2,29
Kakovostni in vrhunski šport - mladina do 20 let	300	0,84
Kakovostni in vrhunski šport - odrasli	1.720	4,80
Športna rekreacija	3.450	9,61
Veterani in starostniki	300	0,84
Skupaj	6.590	18,38

Za strokovno delo skrbi 340 vaditeljev in trenerjev, sodnikov, medicinskih delavcev, menedžerjev, administrativnih ter tehničnih delavcev ipd. V povprečju to pomeni, da je v vsakem klubu vsaj pet strokovnih delavcev (seveda pa ima predvsem nekaj klubov v ekipnih športih bistveno več strokovnjakov od ostalih). Po razpoložljivih podatkih je med njimi 90 prostovoljcev, 205 honorarnih sodelavcev in 7 profesionalno zaposlenih.

Večina klubov in društev (razen tistih, ki delujejo le na rekreativni ravni) tekmuje v ekipnih tekmovanjih državnih panožnih športnih zvez (skupaj 103 ekipe - odvisno od organizacije panožne športne zveze imajo nekateri klubi celo do 11 tekmovalnih selekcij) in na posamičnih prvenstvih (kjer je število konkurenc še večje – po posameznih disciplinah, starostnih ali drugih kriterijih nekateri klubi tekmujejo celo v 14 kategorijah). Ostali klubi zaradi narave športa, preskromne konkurence v državi in organizacije tekmovanj športne panoge tekmujejo v mednarodnih ligaških ali pokalnih tekmovanjih in na odprtih mednarodnih prvenstvih. Praktično vsi športni klubi in društva dajejo velik poudarek pri svojem delovanju čim večji množičnosti (in tako vključujejo čim več mladih – ne samo iz novomeške občine, ampak tudi iz bližnjih manjših občin ter širše Dolenjske). Ob tem s svojimi ekipami pretežno nastopajo v najvišji ligaški stopnji tekmovanj (nekateri pa celo v mednarodnih ligah sosednjih držav). Nekaj individualnih športnikov dosega mednarodno primerljive rezultate in športne dosežke, žal pa manjkajo najbolj vrhunski dosežki. Tako število novomeških športnikov, olimpijskih kandidatov za zadnje tri olimpijske cikle, upada (zimske OI v italijanskem Torinu in kanadskem Vancouvru in poletne OI v kitajskem Pekingu).

³ Poglavje je povzeto po podatkih Agencije za šport

Približno polovica delujočih športnih klubov in društev ni zadovoljna s športno infrastrukturo v Novem mestu in meni, da to omejuje napredek v delovanju in doseganju boljših rezultatov. Posledično od MoNm pričakujejo, da bo zgradila primerne športne objekte in omogočila nadaljnji razvoj.

Znatno del športnih vlaganj je financiranih iz občinskega proračuna, pri čemer pa je v zadnjih letih zaznati opazno zniževanje sredstev za ta namen, tako nominalno (v EUR) kot relativno (delež v proračunu):

Tabela: Pregled odhodkov Mestne občine Novo mesto za športno dejavnost in vlaganje v športno infrastrukturo:

Leto	Realizacija sredstev (v EUR)	Delež realiziranega proračuna MoNm (v odstotkih)
2006	1.501.113	4,03
2007	1.187.497	4,20
2008	1.385.885	3,59
2009	935.359	2,08

2.2. Stanje športnih dvoran v občini

Trenutno sta v Novem mestu dve večji dvorani, ki sta primerni tudi za organiziranje tekem in večjih prireditev.

Najstarejša je športna dvorana Marof, ki je bila zgrajena leta 1975 in obnovljena leta 1991. Dvorana je velika 1.860 m² in obsega poleg glavne dvorane tudi še nekaj pomožnih prostorov (plesno dvorano, strelišče, fitnes...). Objekt je uporaben za vse dvoranske športe (košarka, rokomet, odbojka...), pri čemer pa je težko spregledati močno dotrajanost in splošno slabo stanje objekta. V dopoldanskem času je na voljo tudi šolski športni vzgoji. Maksimalna kapaciteta dvorane je 1200 sedežev.

Dvorana sicer izpolnjuje pogoje za igranje tekem nižjega ranga (državno prvenstvo), ne pa tudi za mednarodne prireditve.

Nekoliko mlajša (iz leta 1998) je dvorana Leona Štuklja s kapaciteto približno 2000 sedežev. Trenutno je to osrednja novomeška dvorana, v kateri se odvijajo vse pomembnejše ali bolj obiskane prireditve, kot svojo pa jo uporablja tudi KK Krka pri igranju domačih tekem. V primeru organiziranja evropskega prvenstva v košarki v Novem mestu pa je dvorana premajhna glede na standarde FIBA in kot taka ne more biti uporabljena za ta namen.

Poleg teh je v občini tudi še nekaj šolskih telovadnic, ki tudi sodijo pod športno infrastrukturo in so v času izven pouka na voljo tudi širši javnosti, niso pa namenjene množičnim prireditvam in nimajo tribun za gledalce, čeprav imajo nekatere med njimi licenco za uradne tekme in v njih potekajo tekmovanja v mlajših kategorijah do 14 let.

Med večje športne centre sodita tudi Športno-rekreacijski park Portoval in Športni park Češča vas – velodrom.

Statistični podatki kažejo, da ima MoNm približno 2,6 m² športnih površin na prebivalca in se s tem podatkom med mestnimi občinami v Sloveniji uvršča v zlato sredino. Pri interpretaciji podatka je treba upoštevati dejstvo, da se je MoNm v zadnjih nekaj letih teritorialno in po številu prebivalcev precej zmanjšala. Kljub temu MoNm prebivalcem novonastalih okoliških občin še vedno zagotavlja uporabo svojih športnih objektov, kar pomeni, da je ob upoštevanju tega dejstva statistični podatek športnih površin na prebivalca lahko zavajajoč.

Mnogi športni klubi in društva uporabljajo tudi dvorane izven občine, v kar so praviloma prisiljeni zaradi pomanjkanja vadbenih prostorov in primernih terminov.

Velika večina športnih objektov v občini je v lasti Mestne občine Novo mesto.

Za vse dvorane je značilno, da so polno zasedene in je v njih težko dobiti prosti termin.

2.3. Športno-rekreacijski park Portoval

Športno-rekreacijski park Portoval je eno osrednjih mestnih športnih središč za oddih in rekreacijo, v katerem se nahaja atletski stadion z nogometnim igriščem in servisnim objektom, pomožno nogometno igrišče z umetno travo in reflektorji, teniška igrišča in kegljišče.

Območje se prometno navezuje na Topliško cesto kot eno glavnih mestnih vpadnic, preko obeh mostov prek Krke pa tudi na jedro Novega mesta. S severa in vzhoda ga obkroža gozd Portoval, ki je priljubljeno območje za rekreativce, celotnemu območju pa daje pečat reka Krka.

V neposredni bližini se nahaja mestna avtobusna postaja in dve železniški postaji, pa tudi trgovsko-zabavišni center z manjšo parkirno hišo.

Nad stadionom je dovolj prostora, da se da tja umestiti tudi športno dvorano. Trenutno veljavni ureditveni načrt za športno-rekreacijski park Portoval (Url.RS, št. 108/01) sicer ne predvideva izgradnje dvorane, je pa v procesu spreminjanja na način, ki bo tozadevno uskladil ureditveni načrt.

2.4. Razlogi za investicijsko namero

Obstaja več razlogov za investicijo v novo večnamensko dvorano v Portovalu, med katerimi so najpomembnejši sledeči:

- pridobitev dvorane, ki bo ustrezala zahtevam FIBA za organizacijo evropskega prvenstva v košarki,
- pridobitev večnamenskega sodobnega športnega objekta, ki bo s svojimi kapacitetami razbremenil obstoječo športno infrastrukturo, služil kot prizorišče množičnih prireditev (tako športnih kot tudi kulturnih, zabavnih in ostalih) in postal za naslednja desetletja središče športnega dogajanja v tem delu Slovenije,
- dotrajanost obstoječe športne infrastrukture in potreba po posodobitvi le-te,
- neustreznost obstoječe športne infrastrukture tehničnim standardom za organizacijo dogodkov višjega ranga,
- polna zasedenost obstoječih objektov,
- celostna ureditev območja Portovala kar vključuje izgradnjo parkirne hiše, ureditvijo zunanjih površin in izgradnjo pomožnih prostorov sosednjega stadiona.

3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE

Namen investicijske naložbe je izgradnja večnamenske športne dvorane za potrebe organizacije evropskega prvenstva v košarki kot tudi za ostale športne potrebe na območju občine in tudi širše.

Cilj investicije je sledeč:

- izgradnja večnamenske dvorane, tribune stadiona z nadstreškom in prostori pod tribuno ter garažne hiše v skladu z zmagovito rešitvijo iz arhitekturnega natečaja,
- ureditev zelenih površin na območju urejanja,
- izvedba zunanjih tlakovanih površin na območju urejanja (ploščad, peš poti...),
- rušitev obstoječega servisnega športnega objekta na južni strani stadiona in
- nabava in montaža vse opreme, potrebne za normalno funkcioniranje objektov glede na njihov namen.

Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami je sledeča:

Investicija je skladna z Nacionalnim programom športa v Republiki Sloveniji, ki je krovna nacionalna razvojna strategija in ki posebno pozornost namenja gradnji in vzdrževanju kakovostnih športnih objektov in spremljajoče infrastrukture pri čemer priporoča večnamenskost le-teh, govori pa tudi o vlaganju države in lokalnih skupnosti za zagotavljanje pogojev za razvoj športnih dejavnosti.

Investicija je skladna tudi z Regionalnim razvojnim programom razvojne regije jugovzhodna Slovenija za obdobje 2007 – 2013, in sicer z ukrepom »Izboljševanje kakovosti življenja za vse generacije in družbene skupine – izboljšanje prostorskih pogojev za institucije, ki delujejo na področju družbene blaginje v regiji – projekt: Večnamenski športni center Portoval«.

Investicija bo opredeljena v Načrtu razvojnih programov občine in v proračunu občine..

V Strategiji športa Mestne občine Novo mesto za obdobje 2010-2020, ki jo je sprejel Mestni občinski svet na seji dne 15.7.2010 je v poglavju »razvojne smernice in prioritete« navedena tudi »izgradnja nove mestne športne dvorane za vsaj 6.000 gledalcev«.

4. PREDSTAVITEV VARIANT

Poglavje je namenjeno predstavitvi variant, pri čemer je moč obravnavati variante tako v tehničnem, lokacijskem, finančnem ali kakšnem drugem okviru.

V tem dokumentu obravnavamo samo dve obvezni varianti – varianto brez investicije in varianto z investicijo.

Posebnih variant glede lokacije športne dvorane ne obravnavamo, saj se je glede tega opredelil že občinski svet Mestna občine Novo mesto na 4. seji dne 26.1.2011 in soglasno sprejel sklep št. 54 s katerim je med več možnimi variantami kot najboljšo izbral lokacijo v Portovalu.

Iz tehničnega vidika ne moremo obravnavati več variant, saj te niso poznane. V tem trenutku je bil šele objavljen arhitekturni natečaj, na podlagi katerega bo izdelana projektna dokumentacija, niso pa poznane nobene druge možne variante, ampak samo splošne usmeritve iz natečajne naloge. Vkolikor bi se v prihodnosti pojavile morebitne različne variante izvedbe naloge bodo te ustrezno obdelane v predinvesticijski zasnovi, čemur je ta pravzaprav tudi namenjena.

Mestna občina Novo mesto kot svojo pozicijo pri izvedbi postavlja:

- da v projekt vstopi z zemljiščem oz. stavbno pravico, komunalno infrastrukturo, rešitvijo izbrano z arhitekturnim natečajem in projektno dokumentacijo, kar predstavlja njen vložek,
- da samo izvedbo del in vodenje postopkov v zvezi s tem prevzame zasebni partner,
- da vloga zasebnega partnerja predstavlja več kot 50% projekta, tako v finančnem kot v lastniškem in upravljalnem smislu in
- da zasebni partner po zaključku izgradnje z dvorano tudi upravlja in vzdržuje.

Glede na to pozicijo tudi ne obstajajo različne variante pravno-organizacijske oblike izvedbe projekta, ampak je za tak primer primerna samo ena varianta, t.j. javno-zasebno partnerstvo koncesijske narave po modelu DBOO (Design & Build & Own & Operate). Podrobnosti so navedene v posebnem poglavju.

Pri tovrstnem javno-zasebnem partnerstvu tudi ne more biti variante ali investicijo izvede občina ali javni partner, ampak je narava tovrstnega partnerstva vedno taka, da so variante lahko samo v smeri, da investicijo izvede zasebni partner ali pa investicije sploh ni.

V tem dokumentu identifikacije tako predstavljamo dve varianti, in sicer:

- *varianto 0: investicija se ne izvede in*
- *varianto 1: investicija se izvede.*

4.1. Varianta 0: investicija se ne izvede

V primeru, da se investicija ne bi izvedla, bi stanje ostalo tako kot je. To zelo preprosto pomeni, da Novo mesto ne bi dobilo nove dvorane, ne bi gostilo evropskega prvenstva v košarki in bi kot glavni mestni dvorani za dvoranske športe ostali dvorana Leona Štuklja in dvorana Marof, v stanju, v kakršnem sta.

4.2. Varianta 1: investicija se izvede

V primeru, da se investicija izvede bo treba narediti tudi še vso projektno dokumentacijo. V tem dokumentu navajamo samo tiste tehnične karakteristike, ki so trenutno že poznane oz. so navedene kot usmeritev v arhitekturnem natečaju. Gre za splošne informacije, ki bodo podrobneje konkretizirane v kasnejših fazah.⁴

Osnovni elementi investicije so naslednji:

a.) Osrednje mesto v investiciji zaseda arena kot osrednja dvorana kapacitete 5.000 obiskovalcev na sediščih, namenjena prvenstveno športu ter sekundarno kulturnim in zabavnim prireditvam. Izhodišče za projektiranje so standardi Mednarodne košarkarske zveze FIBA (igrišče za košarko). Ostali športi, ki potrebujejo več tlorisnega prostora, so prej navedeni zahtevi podrejeni oziroma se prilagajajo s spremembo postavitve izvlečnih tribun.

b.) Tribuna stadiona, pod katero so pomožni prostori. Ti se navezujejo na celotno ureditev mestne večnamenske dvorane, atletskega stadiona in nogometnih igrišč. Konstruktivska zasnova tribune mora omogočiti fazno izvedbo nadkritja tribun. Število sedežev na tribuni ni definirano in se prilagodi funkcionalni zasnovi prostorov pod tribuno.

c.) Garažna hiša med objektoma, opisanima v točkah a in b ter Topliško cesto. Kapaciteta garažne hiše je cca 250 parkirnih mest, kar lahko vključuje tudi parkirišča na strehi objekta.

d.) Zunanje ureditve v natečajnem območju urejanja, ki v čim večji meri ohranjajo obstoječe, pred kratkim zgrajene ureditve in se na obstoječe ureditve čim bolj smiselno navezujejo oz. jih dopolnjujejo. Zunanje ureditve obsegajo zelene, prometne in servisne površine. Med servisne površine sodi tudi rezervacija prostora za postavitev reflektorjev stadiona na vseh štirih vogalih. Prometne površine obsegajo peš komunikacije, dimenzionirane na občasno popolno zasedenost dvorane, osebni promet ob vsakodnevnem in izrednem rabi ter servisne dostope, ki vključujejo avtobusni promet za nastopajoče ekipe in navijače gostujočih ekip, tovorni servisni dostop z neposredno navezavo v parter dvorane (mobilno dvigalo, oprema gostujočih glasbenih skupin, gledališč ipd.).

e.) Obstoječi pomožni športni objekt na južni strani stadiona, zgrajen okoli leta 1960, se v celoti podre. Funkcionalna vsebina se prestavi v prostore pod predvideno tribuno stadiona, lokacija pa se nameni delno za peš dostop do dvorane, delno pa za hodnik za tekmovalce in osebje ob stadionu. V natečajnem projektu je potrebno s fizično bariero smiselno ločiti obe pešcevi površini.

⁴ Vsi tehnični podatki v tem poglavju so povzeti po natečajni nalogi za večnamensko dvorano Portoval v Novem mestu

f.) Obstoječa dvoetažna garažna hiša ob Topliški cesti se ohrani in funkcionalno vklopi v nove predvidene ureditve.

g.) Posamezni sklopi morajo biti zasnovani tako, da lahko samostojno funkcionirajo, ko drugi niso v obratovanju. Za ta namen morajo biti zagotovljeni primerni dostopi do teh prostorov, ob omejitvi dostopa do ostalih prostorov. Prostori, ki se bodo tržili, morajo imeti samostojne vhode (npr. ogrevalna dvorana, gostinski lokal ipd.).

Omrežja gospodarske javne infrastrukture se nahajajo bodisi v območju opremljanja (vodovod in fekalna kanalizacija) ali v neposredni bližini (Topliška cesta).

Dispozicija objektov in ureditev je sledeča:

Mestna večnamenska dvorana je kompleks objektov, sestavljen iz naslednjih sklopov:

A: Arena

B: Tribuna stadiona z nadstreškom in prostori pod tribuno

C: Garažna hiša

D: Vstopna ploščad

Obrazložitev:

A: Arena je samostojen sklop za športne in kulturno-zabavne prireditve ter ima kapaciteto 5.000 sedišč. S skupnim delom (B1) tvori zaključeno celoto.

B: Tribuna stadiona z nadstreškom in prostori pod tribuno

B1: Skupni del je sklop prostorov, namenjenih vsem športnikom in drugim funkcionalnim uporabnikom mestne večnamenske dvorane. Obsega prostore za sodnike in predstavnike športnih zvez, prvo pomoč, doping kontrolo ipd. V sklopu je tudi večnamenski press center, ki se v času izven tekem lahko uporabi za druge namene, kot so klubski občni zbori, rekreacija ipd in se lahko tržijo.

B2: Ogrevalna dvorana je samostojen prostor s spremljajočimi prostori (garderobe ipd. funkcionalno povezan s skupnimi prostori), ki lahko funkcionira v sklopu arene, atletskega oz. nogometnega programa ali je popolnoma samostojen prostor, namenjen trženju (npr. rekreaciji).

B3: Atletski del je samostojen sklop prostorov za delovanje atletov, ki vključuje garderobe, sanitarije, skladišče in pisarne. Preko zunanjega in/ali notranjega hodnika je povezan s skupnim delom. Atletski del ima neposredno navezavo na stadion.

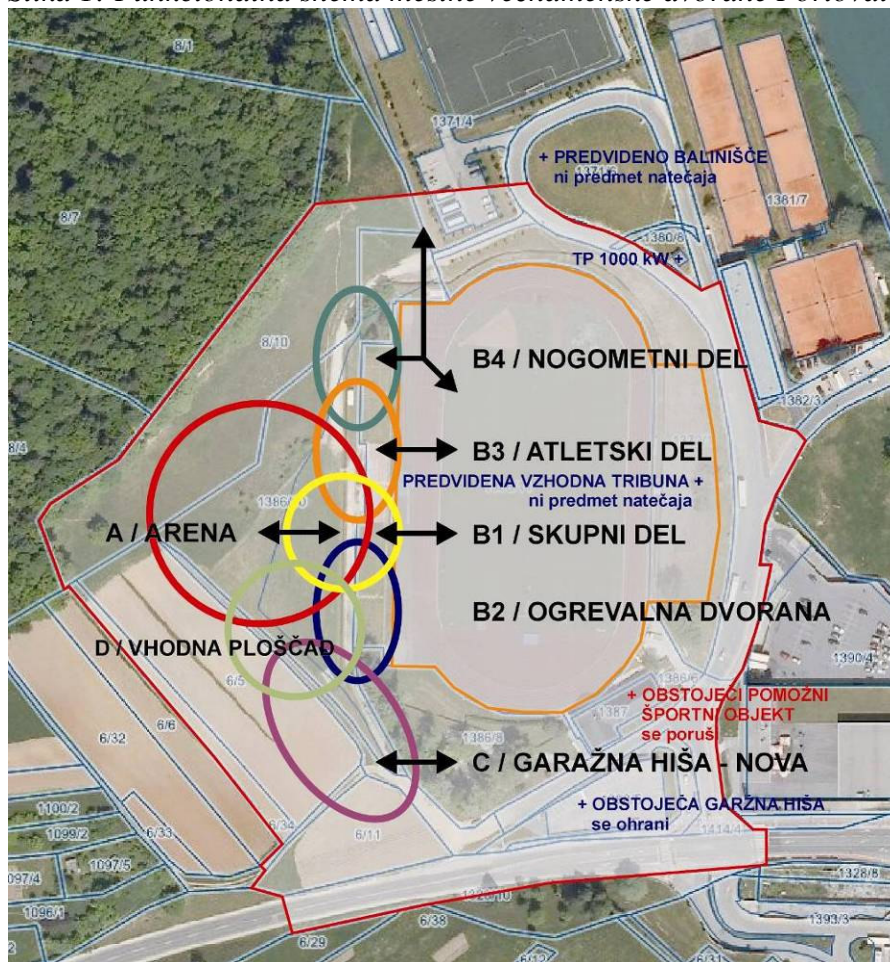
B4: Nogometni del je samostojen sklop prostorov za delovanje nogometašev, ki obsega garderobe, sanitarije, skladišče, čajno kuhinjo v skupnem prostoru za oddih itd.

C: Garažna hiša kapacitete min. 250 PM je namenjena dnevni parkiranju vseh uporabnikov mestne večnamenske dvorane. V času prireditev je namenjena tekmovalcem, sodnikom, VIP in drugemu pooblaščenemu osebju, zato mora imeti kontrolirane vhode in izhode. Min. število PM naj se čim bolj približa zahtevanim površinam iz Občinskega prostorskega načrta, ki določa $1 \text{ PM} / 30 \text{ m}^2$ (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne

občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/2009; 83. člen, Preglednica št. 3, 12650 Športne dvorane s prostori za gledalce).

D: Vhodna ploščad je namenjena zbiranju obiskovalcev v času prireditev (pred, med in po prireditvah). Locirana je južno od arene in smiselno funkcionalno povezana na vhode arene, tribune stadiona ter gostinskega lokala in ostale ureditve.

Slika 1: Funkcionalna shema mestne večnamenske dvorane Portoval:



V spodnji tabeli so prikazani obvezni prostori mestne večnamenske dvorane Portoval.

Tabela 2: Obvezni prostori mestne večnamenske dvorane Portoval

OZNAKA	PROSTOR	PREDVIDENO [m ²]
A	ARENA	
A1	*A1.1 igrišče za košarko: 28 x 15 m (neto), 36 x 23 m (bruto)	*828
	**A1.2 igrišče za rokomet: 40 x 20 m (neto), 48 x 28 m (bruto)	** 1.344
A2	tribune (fiksne + izvlečne) za 5.000 obiskovalci na sedežih s hodniki	2.500
A1-2	strop in streha	
A3	garderoba za tekmovalce 1 (unisex)	60
A4	garderoba za tekmovalce 2 (unisex)	60
A5	garderoba za tekmovalce 3 (unisex)	50
A6	garderoba za tekmovalce 4 (unisex)	50
A7	prostor za sodnike	30

A8	(garderoba, tuš in WC ločeno za M in Ž) skladišče opreme	800
A9	zaodrje (skupni prostor + sanitarije)	300
A10	sanitarije za obiskovalce (glavne + razpršene)	250
A11	vhodna / vhodne avle	600
A12	gostinske niše	60
A13	VIP loža	250
A14	gostinski lokal	150
A15	nadstrešek – lupina arene – skladišča mobilnih pultov	150
A16	servisna garaža – manipulacijski prostor (nivo stadion)	
B	TRIBUNA STADIONA Z NADSTREŠKOM IN PROSTORI POD TRIBUNO	cca ***1.000
B1	SKUPNI DEL	
B1/1	prostor za sodnike (garderoba, tuš in WC ločeno za M in Ž)	30
B1/2	prostor za vodstvo tekmovalcev in delegate	60
B1/3	prostor za prvo pomoč	30
B1/4	prostor za doping kontrolo	60
B1/5	prostor za fizioterapijo	40
B1/6	press center	100
B1/7	prostori za poročevalce	60
B1/8	uprava dvorane in pisarne (gospodarski del)	300
B1/9	fitnes	150
B2	OGREVALNA DVORANA	500
B3	ATLETSKI DEL	
B3/1	skladišče atletske opreme	200
B3/2	garderoba za atlete 5 (M)	50
B3/3	garderoba za atlete 6 (Ž)	50
B3/4	avla atletika	20
B3/5	sanitarije za atlete	20
B3/6	pisarne atletskega kluba	40
B4	NOGOMETNI DEL	
B4/1	skladišče nogometne opreme	100
B4/2	garderoba za nogometaše 7 / unisex	50
B4/3	garderoba za nogometaše 8 / unisex	50
B4/4	garderoba za nogometaše 9 / unisex	50
B4/5	garderoba za nogometaše 10 / unisex	50
B4/6	garderoba za mlajše nogometaše 11 / unisex (dva sklopa)	100
B4/7	garderoba za mlajše nogometaše 12 / unisex (dva sklopa)	100
B4/8	prostor za sodnike (garderoba, tuš in WC ločeno za M in Ž)	30
B4/9	avla nogomet	20
B4/10	čajna kuhinja z društveno sobo	20
B4/11	pralnica in sušilnica	20
B4/12	sanitarije za nogometaše	20
B4/13	pisarne nogometnega kluba (člani)	25
B4/14	pisarne nogometnega kluba (članice)	25
B4/15	VIP loža	50
B4/16	prostor za kontrolo tribun in komentiranje tekem	20
B4/17	prostor za snemanje tekem (3 x 3 m)	9
B4/18	sanitarije za obiskovalce	30
C	GARAŽNA HIŠA (cca 250 PM)	5.625
D	VHODNA PLOŠČAD	Smiselno v sklopu zunanje ureditve

Podrobnejši opis prostorov, kot je naveden v natečajni nalogi za arhitekturni natečaj:

A: ARENA

Lokacija arene ima horizontalne in vertikalne omejitve, zato bo treba poiskati optimalno razmerje med tlorisno površino in višino objekta. Horizontalne omejitve so omejen prostor ter vzpenjajoč teren proti gozdu Portoval na zahodu. Vertikalna omejitev je vedutna izpostavljenost iz smeri na levem bregu reke Krke. Streha oz. sleme dvorane naj ne presega kote 202 m.n.v. oziroma jo lahko presega kar se da malo. Svetla višina dvorane do stropne konstrukcije oz. opreme je 19 m (odbojka).

Izhodišče za višinsko koto parterja arene je višinska kota nogometnega igrišča z dovoljenimi manjšimi odstopanji. Izhodišče za višinsko koto pričetka fiksnih tribun znotraj arene je višinska kota obstoječega platoja zahodno od obstoječih tribun stadiona z dovoljenimi manjšimi odstopanji. Med obema nivojema se predvidi izvlečne tribune. Optimalna oz. maksimalna je izvedba izvlečnih tribun kapacitete 11 vrst ($H = \text{ca. } 5,0 \text{ m}$). V čim večji meri naj se, v izogib prečrpavanja, ob zasnovi višinskih kot upošteva priključek na fekalno kanalizacijo ob obstoječem pomožnem športnem objektu na južnem delu stadiona, ki je predviden za rušenje.

Arena mora imeti več vhodov, kar vključuje tudi evakuacijske izhode:

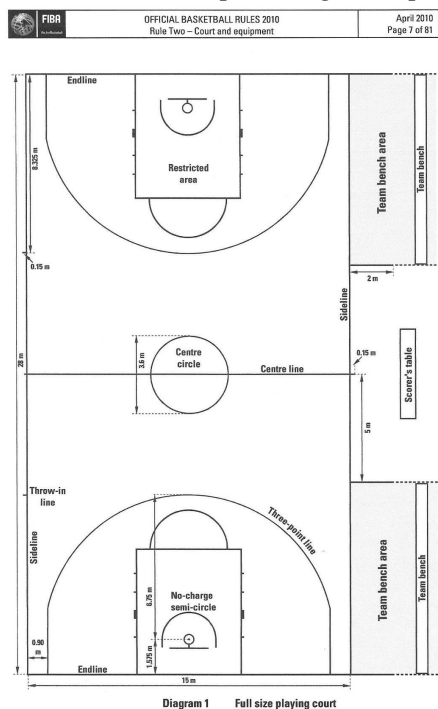
- a) vhod za obiskovalce; približno na nivoju kote platoja zahodno od obstoječih tribun stadiona,
- b) servisni vhod z velikostjo odprtine cca 4 x 4 m (tovorno vozilo z dvigalom); v nivoju parterja,
- c) vhod za tekmovalce, tekmovalno osebje ipd.,
- d) vhod za nastopajoče ob kulturno-zabavnih prireditvah,
- e) vhod za novinarje (vhodi c/, d/ in e/ so lahko združeni),
- f) vhod za VIP osebje.

Nivoje vhodov za c/, d/, e/ in f/ se prilagodi funkcionalni zasnovi objekta in zunanjih ureditev.

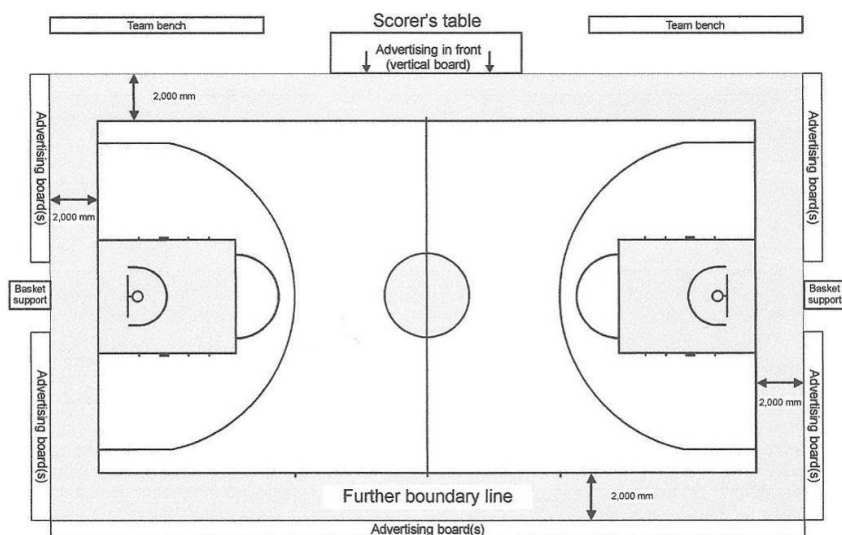
A1: IGRISČE ZA KOŠARKO

Osnova za tloris arene je igralna površina za igranje košarke v velikosti 28 x 15 m. Okrog igrišča je 2 metrski stranski del igrišča (skupaj 32 x 19 m). Na tej liniji je z ene od vzdolžnih strani locirana sodniška miza s klopmi ali stoli za tekmovalce. Na ostalih treh stranicah so locirani reklamni panoji predpisane višine. Do linije tribun je treba predvideti še varnostno območje, prostor za snemalce in fotografe v širini cca 1,5 m. Tlorisna osnova za postavitev izvlečnih tribun je 35 x 22 m.

Slika: Shematski prikaz igralne površine za košarko po zahtevah FIBE



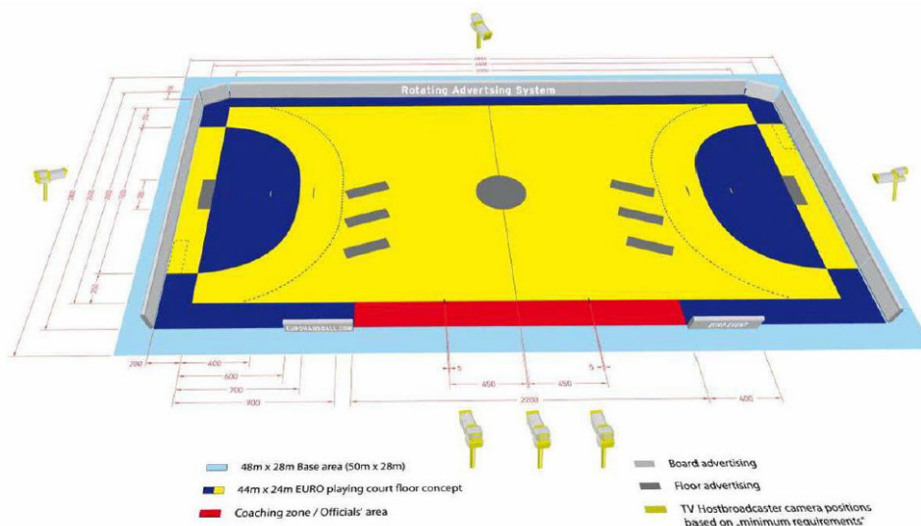
Slika: Shematski prikaz igralne in reklamne površine po zahtevah FIBE



Svetla višina dvorane od parterja do stropne strešne konstrukcije oz. do elementov dvoranske opreme je 19 m.

Drugi ekipni športi, kot so roket, odbojka ipd., so zgoraj opisani tlorisni zasnovi podrejeni in se prilagajajo z vsakokratno preureditvijo premičnih tribun. Predvideti je potrebno tudi druge, individualne športe, kot so borilni športi, namizni tenis, tenis, aerobika, gimnastika ipd.

Slika: Igralna površina za roket z reklamnimi panoji in stranskim delom igrišča



Arena mora s svojo zasnovo in spremljajočimi prostori omogočati izvedbo tekem na najvišjem nivoju (Evropsko prvenstvo v košarki, tekme evropskih lig v okviru FIBE in drugih športnih zvez).

Predvideti je potrebno športni pod (leseni) na parterju arene. V primeru nešportnih prireditev se športni pod zaščiti z zaščitno plastjo, ki se hrani v skladišču, neposredno navezanem na parter. Prav tako se nadomesti pod v odvisnosti od potrebe posameznih tekmovanj.

Koši za pomembne košarkarske tekme ne smejo biti obešeni na stropno konstrukcijo arene, temveč se pripeljejo iz skladišča (ob parterju).

Arena mora biti opremljena vsaj z dvema velikima semaforjema, nameščenima tako, da sta jasno vidna s slehernega sedeža. Izjemoma je lahko nameščen le štiristranski centralni semafor na sredini strehe arene (jumbotron).

Osvetlitev parterja mora zadostiti zahtevam TV prenosov. Eventualna okna morajo imeti možnost zasenčenja, za preprečevanje bleščanja tako za športnike kot za TV kamere, ki prenašajo tekme. Okna oz. drugačne fasadne odprtine za naravno prezračevanje so sicer zaželen element zasnove arene.

Vhod na igralno površino za tekmovalce in tekmovalno osebje je na nivoju parterja, običajno z ločenimi vhodi z mobilnimi tuneli. Vhod za novinarje in poročevalce je ločen, vstop pa jim je dovoljen v mešani coni. Arena mora zagotavljati funkcionalno delovanje športnikov-invalidov in zagotavljati mesta za funkcionalno ovirane obiskovalce.

Parter arene mora imeti servisni vhod velikosti 4 x 4 m iz skladišča mobilne opreme arene. Skozi ta vhod se predvidi tudi vstop specialnih dvigal za servisiranje stropa arene in neposredno povezavo s prometnimi ureditvami zunaj objekta.

Ob organizaciji kulturnih in zabavnih prireditev ali morebitnih sejmov ipd. se izvlečne tribune skrije pod konzolni zaključek fiksnih tribun.

Izvedba oz. sestava talne konstrukcije mora biti taka, da je zagotovljena temeljna nosilnost ter vgraditev razvoda talnega ogrevanja in zgornje AB plošče, ki zagotavlja nosilnost obremenitve mobilnega dvigala za vzdrževanje stropa dvorane. V zgornjem delu morajo biti zagotovljene tudi odprtine za demontažne športne rekvizite, kot so stebri odbojgarske mreže ipd.

A2: TRIBUNE

Prostor za gledalce je organiziran s sedišči na izvlečnih in fiksnih tribunah. Skupno število sedežev za obiskovalce ob košarkarski tekmi je 5.000.

Sedežna mesta je moč zagotoviti tudi na prenosnih oz. zložljivih sedežih, ki se jih razpostavi po parterju. V tem primeru je potrebno zagotoviti dovolj velik prostor za njihovo deponiranje v skladišču. Zaželeno je, da reorganizacija arene oz. vzpostavitev sedežnih mest zahteva čim manj dela in čim manj časa.

V areni se bo odvijalo več vrst športov, vendar ima tradicionalno v Novem mestu največ gledalcev košarka. Z redukcijo izvlečnih tribun se zmanjša število sedežnih mest, kar še vedno zagotavlja več kot 4.000 sedežnih mest za rokometne prireditve. Razmerje med fiksnimi in izvlečnimi tribunami naj se prilagodi višinski razliki med parterjem dvorane in vstopno etažo na nivoju platoja na zahodnem delu obstoječih tribun stadiona s tolerancami. Izvlečnih tribun naj bo kar največ. Na tribunah je potrebno zagotoviti 200 mest za VIP, od tega 50 za super VIP, ki morajo imeti dober pregled nad dvorano. VIP tribune morajo biti na isti strani kot sodniška miza. VIP tribuna mora biti navezana na VIP ložo in VIP vhod. Potrebno je zagotoviti evakuacijo gledalcev za vse primere postavitve izvlečnih tribun.

Na tribunah je potrebno omogočiti ločene sektorje, ki zagotavljajo učinkovito ločevanje različnih navijaških skupin.

Naklon tribun mora biti načrtovan v skladu z zahtevami FIBE in mora zagotavljati enako preglednost na igrišče za vse obiskovalce. Pri načrtovanju naklona je potrebno zagotoviti zahteve preglednosti igrišča tako za rokometne kot za košarkarske tekme. Naklon naj bo ugoden, to je med 32° in 35°. Zaželen je večji naklon zaradi občutka zapoljenosti dvorane ob manjšem številu obiskovalcev.

Najvišji plato arene (stojišča) nad fiksnimi tribunami se po možnosti izvede kot hodnik širine min. 2,5 m (brez ovir), ki lahko služi kot tekaška proga za trening ogrevanje in kondicijski trening.

Na tribunah mora biti zagotovljeno normativno število sedežev za funkcionalno ovirane osebe. Lokacija mest za osebe na invalidskem vozičku mora biti zagotovljena z ustreznim dostopom.

A1-2: STROP IN STREHA

Stropna konstrukcija arene mora biti izdelana kot samonosilna konstrukcija za predpisane obremenitve, poleg tega pa mora biti točkovno ojačana za obremenitve naslednjih elementov opreme, ki mora zagotoviti optimalno postavitve sistema: stranski in glavni semaforji, viseče pregradne stene (predelitev arene in mreža za golom roketnega igrišča), mostovži, morebitna nadodrška konstrukcija za prireditve ipd. Na stropni strešni konstrukciji se pred montažo v čim večji meri predvidi ušesa za zgoraj navedene funkcionalne elemente dvoranske opreme. Predvideti je potrebno izvedbo mostovžev za dostop do vitalnih elementov opreme, kot so reflektorji ipd..

Na strehi je potrebno predvideti obtežbe za postavitve fotovoltaičnih celic ter nemoteč in za vzdrževanje prijazen dostop do razsmernikov fotovoltaičnega sistema (pretvornikov iz enosmerne v izmenično napetost). Zaradi hrupa ob delovanju razsmernikov mora biti prostor ločen od arene oz. se za razsmernik predvidi poseben prostor, skladno s tehnološkimi zahtevami (ventilacija ipd.).

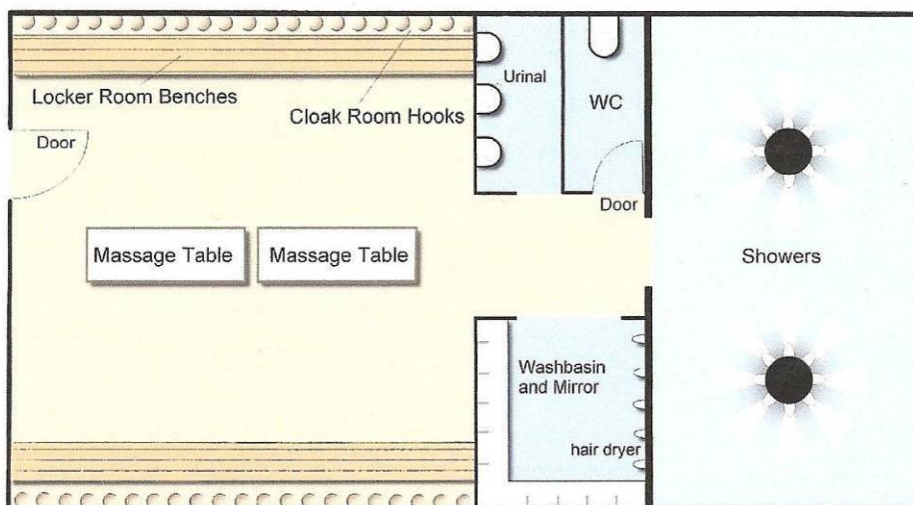
Na položno oz. ravno streho objekta mora biti zagotovljen omejen in zavarovan servisni dostop (poleg servisiranja tehnoloških ureditev na strehi tudi za čiščenje odmrlega listja iz bližnjega gozda Portoval), zato je potrebno zagotoviti tudi mesta za varovalno opremo.

A 3,4,5,6: GARDEROBE ZA TEKMOVALCE

Garderobe za tekmovalce naj bodo dveh velikosti, in sicer dve večji z masažnimi mizami za potrebe tekmovalnega športa in dve manjši za potrebe rekreativnega športa, na osnovi česar se lahko izvede tudi turnirska tekmovanja. Vse naštete garderobe naj bodo v unisex izvedbi, kar pomeni, da imajo vse garderobe WC-je in pisoarje.

Do garderob morajo voditi "nečiste" poti, od garderob do parterja pa "čiste" poti, ki naj se čim manj križajo. Vsaj dve od garderob morata zagotavljati uporabo športnikov-invalidov na vozičkih.

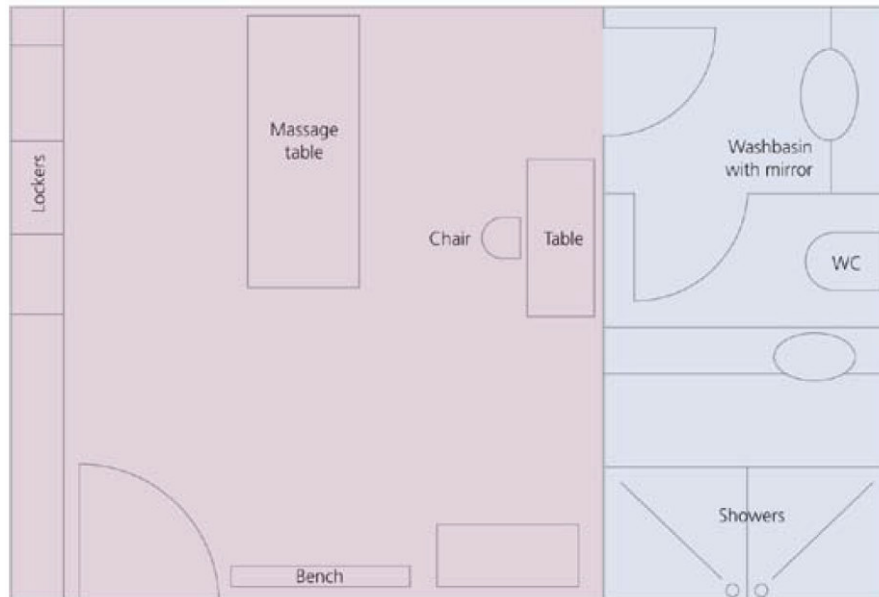
Slika: Shematski prikaz garderob za tekmovalce. Povzeto po EHF priročniku.



A7: PROSTOR ZA SODNIKE

Prostor za sodnike se smiselno navezuje na garderobe za igralce v sklopu arene, hkrati pa mora biti ta prostor kar se da neposredno navezan na igralno površino. Garderobe sodnikov s tuši in sanitarijami morajo biti ločene za moške in ženske sodnike.

Slika: Prostor za sodnika. Povzeto po FIFA priročniku za načrtovanje stadionov



A8: SKLADIŠČE OPREME

Skladišče opreme predstavlja oceanski tloris minimalne površine 800 m², v katerem so izven transportnih poti lahko postavljeni konstrukcijski stebri. V skladišču se deponira vsa športna in druga prireditvena oprema, kot npr. koši, goli, ograje, mreže, tepihi tekači po posameznih športnih zvrsteh in zaščitni tepihi tekači za prireditve, morebitni montažni parket za košarko, hišni prireditveni oder, stoli za prireditve, mize za namizni tenis in druga oprema za običajno uporabo. Višina prostora je cca 5 m.

Prostor mora imeti zaradi lažje logistike čim bolj neposreden, izjemoma delno posreden vhod v parter arene. Povezan mora biti z zunanjimi servisnimi prometnimi (A 16) površinami, ki so cca na nivoju terena obstoječega stadiona. Dimenzioniran mora biti za tovorni promet (širina vozišč, radiji, višine stropov), kar vključuje tudi točkovne obtežbe. Odprtine vrat so velikosti 4 x 4 m. Ob prostoru morajo biti zagotovljene površine za manipulacijo tovornih vozil večjih dimenzij. Prostor ima lahko še druge funkcionalne osebne vhode.

A9: ZAODRJE

Na eni od krajših stranic mora biti izveden prehod iz arene v zaodrje. Zaodrje je prostor za zbiranje nastopajočih pred in med kulturno ali zabavno prireditvijo. Imeti mora lastne sanitarije, garderobe in čajno kuhinjo. V času športnih tekmovanj se prostor uporablja za nastopajoče med odmori (plesalke, mažoretke, akrobati ipd.).

A10: SANITARIJE ZA OBISKOVALCE

Predvideti je potrebno zadostno število sanitarij za gledalce ter za tekmovalce, organizatorje in zaposlene v dvorani. Število sanitarij za tekmovalce, novinarje, VIP osebje ipd. je potrebno dimenzionirati glede na projektirane kapacitete. Preferira se večje število manjših sanitarnih sklopov.

Sanitarije za obiskovalce morajo biti ločene po spolih. Najmanj en WC mora biti na 100 SM ter en pisoar na 150 SM. Sanitarije za gledalce morajo biti enakomerno razporejene po celotni areni. Predvideti je potrebno tudi zadostno število sanitarij za funkcionalno ovirane, ki naj se čim bolj neposredno navezujejo na lokacijo mest za funkcionalno ovirane.

A11: VHODNA / VHODNE AVLE

Arena ima lahko en centralen, lahko tudi dva vhoda za obiskovalce. V sklopu vhoda je manjši prostor za prodajo vstopnic, ki je jasno viden in od vhoda v avlo rahlo dislociran zaradi morebitne gneče pri vhodu. Glavnina prodaje vstopnic je predvidena preko medmrežja.

Iz avle so vhodi v areno in sanitarije za obiskovalce. Avla ne sme biti funkcionalno povezana z drugimi vhodi, kot so vhod za tekmovalce in sodnike, novinarje in VIP osebje.

Arena mora sicer imeti več smiselno ločenih vhodov kar vključuje zasilne izhode: uslužbenci in osebje, tekmovalci in sodniki. Vhodi za tekmovalce in sodnike ter VIP morajo biti samostojno ločeni.

A12: GOSTINSKE NIŠE

Sestavni del avle in morebitnih razširjenih hodnikov so gostinske niše za prodajo osvežilnih pijač in prigrizkov, ki se v času, ko ni prireditev, fizično zaprejo z rolojem ali izkustveno drugače.

A13: VIP LOŽA

VIP loža mora biti dostopna preko ločenega vhoda v dvorano, navezana na VIP parkirne prostore. Z lože mora biti neposreden dostop do VIP tribun. Loža mora sprejeti ca. 200 oseb.

VIP loža mora biti v času, ko ni tekmovanj, uporabna za druge programe, kot so seminarji, tečaji ali kakšen drug nemoteč program. Loža se lahko povezuje tudi s press centrom in z njim v času brez tekmovanj tvori večjo dvorano za izobraževalne, kulturne ali športne programe.

A14: GOSTINSKI LOKAL

Na južni strani arene se na višinskem nivoju vhoda v areno za obiskovalce predvidi gostinski lokal z manjšo ponudbo hrane in pijače, ki ni fizično povezan z areno in ima zagotovljeno obratovanje, ko mestna večnamenska dvorana ni v funkciji. Zagotovljeno mora imeti lastno skladišče, priročno kuhinjo, sanitarije, prostor za ločene odpadke ipd. Vhod v lokal je z vhodne ploščadi in ne sme biti povezan z areno ali drugimi prostori mestne večnamenske dvorane. Pred gostinskim lokalom se uredi gostinsko teraso.

A15: NADSTREŠEK – LUPINA ARENE – SKLADIŠČA MOBILNIH PULTOV

Lupina arene pod fiksnimi tribunami se v čim večji meri oblikuje kot nadstrešek za obiskovalce v času slabih vremenskih razmer, kot so dež in pripeka. Nadstrešek je namenjen čakajočim na vstop v areno ter kot osvežitev med prireditvami. V tem sklopu se na utrjenih površinah predvidi lokacije manjših mobilnih gostinskih pultov ali fiksnih paviljonov, katerih skladiščenje se predvidi v sklopu arene.

A16: SERVISNA GARAŽA – MANIPULACIJSKI PROSTOR (NIVO STADION)

Na severnem delu arene v stiku z tribuno se v višinskem nivoju stadiona izvede funkcionalna garaža za dovoz mobilne opreme s kamioni, dostop avtodvigala ali samohodnega dvigala ipd. Površina mora zagotavljati manipulacijo tovornih vozil. Usmeritev je, da se zagotovi enosmerni tovorni promet za manipulacijo tovornjaka – polpriklopnika z ustreznimi radii in višinami prostora.

Nad servisno garažo na nivoju vstopne ploščadi se predvidi plato za vsakdanje parkiranje oz. VIP parkiranje v času prireditev ipd.

B: TRIBUNA STADIONA Z NADSTREŠKOM IN PROSTORI POD TRIBUNO

Tribuna stadiona se izvede primerno oddaljena od športnih oz. tekmovalnih površin. Med zaletiščem za skok v daljino in objektom se predvidi funkcionalni hodnik širine min. 3 m in max. 4 m.

Funkcionalni zunanji hodnik povezuje stadion in nogometno igrišče s skupnim delom (ogrevalni prostor, sodniki, prva pomoč, doping kontrola ipd.) ter s prostori atletskega in nogometnega kluba. Hodnik se izvede v dilatirani AB izvedbi in se lahko izven natečajnega območja urejanja nadaljuje okrog celotnega stadiona.

Število sedežnih mest na tribuni ni fiksno določeno - sedeži se bodo izvedli fazno in smiselno po potrebi. V prvi fazi se predvidi 500 montiranih sedišč. Za posamezne vrste klopi je potrebno zagotoviti terasasto oblikovano, ustrezno dimenzionirano vodonepropustno streho oz. armirano-betonsko ploščo, na katero se bo montiralo sedeže kasneje.

V konstrukcijski zasnovi se predvidi nadkritje tribun stadiona po celotni dolžini, za kar morajo biti načrtovani in izvedeni nosilni konstrukcijski elementi v prvi fazi izvedbe objekta.

Montaža konzolnega nadstreška mora biti zagotovljena fazno ločeno od ostalih ureditev, razen v primeru, da je nadstrešek že del dvorane.

Pod tribuno stadiona se izvede prostore, naštete v tabeli 1: Obvezni prostori mestne večnamenske dvorane Portoval.

Tribune stadiona se pričnejo na višini cca 3 m nad nivojem stadiona. Začetek tribune je 1,5 do 3 m konzolno pomaknjen proti stadionu, kar zagotavlja nadstrešek nad vratnimi in okenskimi odprtinami objekta oz. zavetje proti vremenskim vplivom. Pri tem je potrebno upoštevati preglednost dogajanja na stadionu in nogometnem igrišču s tribun. Za skok v daljino in troskok neposredno ob tribuni so pogoji variabilni s ciljem čim večje preglednosti za obiskovalce. Pogoji za vidnost s tribun so enaki kot pogoji za vidnost s tribun v areni.

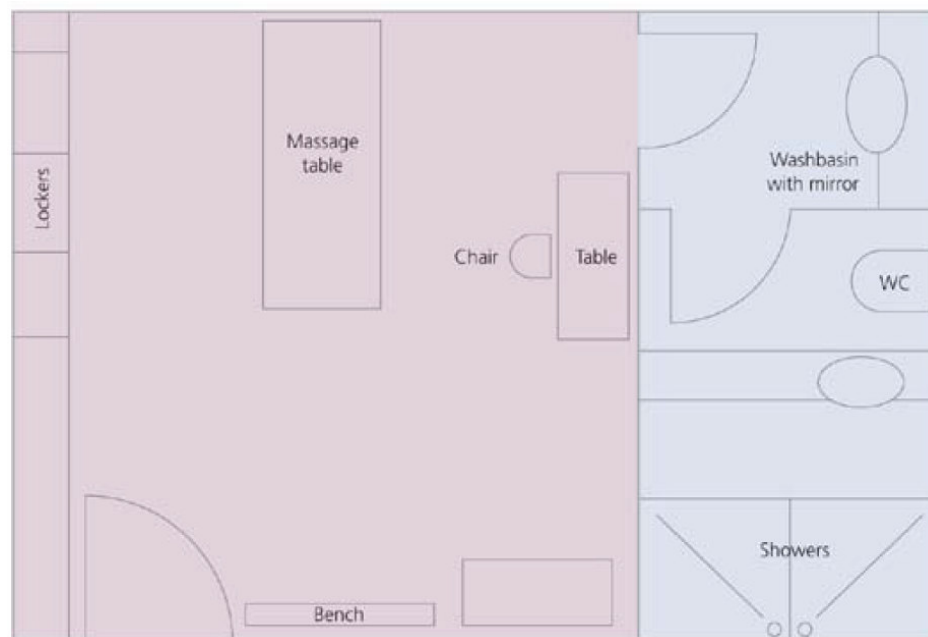
S funkcionalnega zunanjskega hodnika so vstopi v posamezne sektorje podtribunja - v skupni del (sodniki, prva pomoč, doping, fizioterapija) itd..

B1: SKUPNI DEL

B1/1: PROSTOR ZA SODNIKE

Prostor za sodnike se smiselno navezuje na areno in stadion, pri čemer se poskuša zagotoviti tudi souporabo prostorov za sodnike ekipnih in drugih športov v celotnem ŠRP Portoval. Hkrati mora biti prostor kar se da neposredno navezan na igralne površine v areni ter na stadionu. Garderobe sodnikov s tuši morajo biti ločene za moške in ženske sodnike.

Slika: Prostor za sodnike. Povzeto po FIFA priročniku za načrtovanje stadionov



B1/2: PROSTOR ZA VODSTVO TEKMOVANJ IN DELEGATE

Prostor ima lastne sanitarije in je čimbolj neposredno navezan na prostor za sodnike, garderobe in igralne površine. Ta prostor se lahko zagotavlja z začasno spremembo namembnosti prostorov drugih uporabnikov (večnamenska sejna soba).

B1/3: PROSTOR ZA PRVO POMOČ

Prostor se primerno uredi z ležiščem in osnovno opremo za prvo pomoč. V sobi morajo biti zagotovljeni umivalnik in lastne sanitarije s tušem.

B1/4: PROSTOR ZA DOPING KONTROLO

Lociran mora biti v bližini garderob za tekmovalce. Sestavlja ga testna soba, čakalnica ter WC. Čakalnica mora imeti sedeže za 8 oseb, prostor za garderobo (obešalnike) ter hladilnik. V testni sobi mora biti, poleg delovne mize s štirimi stoli, na razpolago umivalnik. WC mora biti neposredno navezan na testno sobo (odvzem vzorcev).

B1/5: PROSTOR ZA FIZIOTERAPIJO

Prostor ima eno do dve masažni mizi, umivalnik in lastne sanitarije s tušem. Namenjen je vsem uporabnikom ŠRP Portoval.

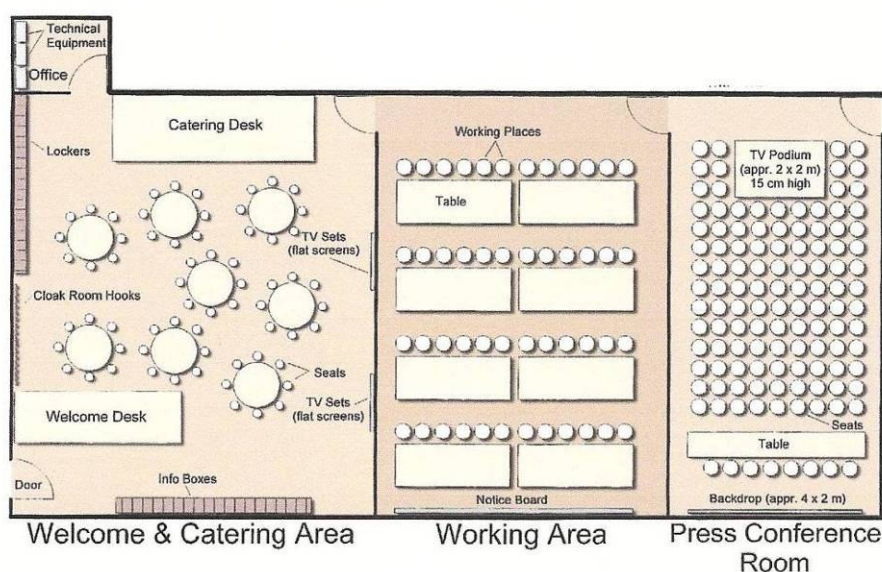
B1/6: PRESS CENTER

Press center sestavljajo trije sklopi, ki se med seboj lahko povezujejo ali ločujejo. Delovna mesta za novinarje morajo omogočiti delo novinarjem; opremljena so s stoli in mizami. Potrebno je zagotoviti približno 20 delovnih mest za novinarje. Soba za novinarske konference mora imeti kapaciteto cca 30 novinarjev. Do nje mora biti dostop z območja garderob tekmovalcev. Press loža je prostor za akreditacije, okrepcila in zadrževanja novinarjev.

V sklopu press centra so tudi delovni prostori za TV tehniko in tehnične delavce.

Prostori press centra morajo biti ločeni od obiskovalcev, vendar povezani s prostori tekmovalcev, mešano cono in vodstvom tekmovanj.

Slika: Shematski prikaz press centra. Povzeto po EHF priročniku.



B1/7: PROSTORI ZA POROČEVALCE

Na spodnjem delu tribune je potrebno zagotoviti 30 delovnih mest za pišoče novinarje. Območje z mesti za pišoče novinarje je običajno za sodniško mizo na tribunah. Mesta sestavlja sedišče ter delovna miza s komunikacijskimi povezavami. Povezava do press centra in mešane cone naj bo kratka.

Morebitne reporterske kabine na vrhu tribun morajo biti zagotovljene kot fiksne ali montažne kabine, dimenzije približno 3 x 3 m. Iz njih mora biti neoviran pogled na parter arene. Kabine morajo biti zvočno izolirane, sprednje okno mora imeti možnost odpiranja.

MEŠANA CONA (večfunkcionalno)

Mešana cona je območje neposredno ob igrišču, praviloma na poti igralcev do garderob. Na tem območju se igralci in novinarji "mešajo" oz. lahko novinarji intervjuvajo igralce takoj po zaključku tekme. Mešana cona mora omogočati ločene dele za delovanje TV novinarjev, radijskih novinarjev in časopisnih novinarjev. Za TV novinarje mora biti omogočeno reklamno ozadje. Mešana cona mora imeti kontroliran dostop (samo akreditirani novinarji).

TV / PROSTORI ZA POSTAVITEV SNEMALNIH KAMER

Glavne TV kamere morajo biti locirane na nasprotni strani parterja, kjer je sodniška miza za košarko in na strani parterja, kjer je sodniška miza za roket. Podest za kamero je dimenzije 3 x 3 m, zavarovan z ograjo. V zaledju objekta morajo biti locirani še delovni prostori za TV ekipe (mobilne enote). Konstrukcijski podesti kamer naj v čim manjši meri posegajo v območje sedišč obiskovalcev. V primeru posebnih zahtev se stranski podesti za kamere izvedejo za posamezna večja tekmovanja po potrebi.

B1/8: UPRAVA DVORANE IN PISARNE (GOSPODARSKI DEL)

Za logistično delovanje mestne večnamenske dvorane se predvidi prostore za upravitelja oz. skrbnika dvorane z dvema manjšima pisarnama in skupnim prostorom z manjšo sejno mizo. Zagotovljene morajo biti sanitarije in manjše priročno skladišče.

B1/9: FITNES

V skupnem delu podtribunja se zagotovi prostor za fitnes. Skupaj z ogrevalno dvorano tvori skupen samostojen sklop s souporabo garderob, tušev in sanitarij. S samostojnim vhodom (skupaj z ogrevalno dvorano) se zagotovi pogoje za samostojno trženje fitnes prostorov izven časa obratovanja arene, nogometnega ali atletskega dela.

B2: OGREVALNA DVORANA

Ogrevalna dvorana je preko skupnega dela in hodnikov namenjena vsem športnikom oz. tekmovalcem v kompleksu mestne večnamenske dvorane, torej poleg uporabnikom arene tudi atletom in nogometašem (pod terminskim nadzorom upravnika). Minimalna višina dvorane je cca 5 m. Finalni tlak je parket.

Ogrevalna dvorana se locira na južni strani tribune stadiona in ima s fitnessom skupne garderobe, tuše in sanitarije ter možnost ločenega vhoda za namen trženja.

Zaželena je tlorisna velikost košarkarskega igrišča.

B3: ATLETSKI DEL

B3/1: SKLADIŠČE ATLETSKE OPREME

Pod tribuno stadiona se izvede skladišče atletske opreme, kot npr.: blazine za skok v višino in skok s palico, tekaške ovire, semaforji, sodniške mize in vsa druga drobna oprema.

Prostor mora imeti neposreden dostop na stadion, v avlo atletika in po možnosti na zunanje servisne prometne površine. Skladišče atletske opreme in drugi atletske prostori so locirani v osrednjem delu tribune stadiona, približno v osi nogometnega igrišča.

B3/2,3: GARDEROBE ZA ATLETE

Garderoobe so namenjene tekmovalnim in rekreativnim športnikom. Ločene so za moške in ženske športnike (lahko za vsake po dva, ločena sklopa). Dimenzionirane morajo biti tako, da omogočajo hkrati večje število uporabnikov, kar je zlasti pomembno v času tekmovanj. Zaželeno je, da imajo garderobe zagotovljeno naravno prezračevanje.

B3/4: AVLA ATLETIKA

Avla ali predprostor predstavlja prehod med stadionom in notranjimi prostori. Povezan je s skupnim delom mestne večnamenske dvorane (sodniki, prva pomoč, doping kontrola ipd.).

B3/5: SANITARIJE ZA ATLETE

Iz avle je vhod v sanitarije uporabnikov atletskega stadiona, ločeno za moške in ženske.

B3/6: PISARNE ATLETSKEGA KLUBA

Namenjene so za administracijo in manjše sestanke. Večji sestanki se izvajajo v skupni sejni sobi (prostor za vodstvo tekmovanj in delegate).

B4: NOGOMETNI DEL

Prostori nogometnega dela so locirani v severnem delu podtribunja. Do skupnega dela so lahko povezani s posebnim hodnikom.

B4/1: SKLADIŠČE NOGOMETNE OPREME

Pod tribuno stadiona se izvede skladišče nogometne opreme, kot npr.: manjši premični goli, kornerske zastavice, oprema za trening ipd.

Prostor mora imeti neposreden dostop na stadion, v avlo nogomet in po možnosti na zunanje servisne prometne površine ter preko njih do pomožnega nogometnega igrišča severno od natečajnega območja.

B4/2,3,4,5: GARDEROBE ZA NOGOMETAŠE

Garderobe so namenjene tekmovalnim in rekreativnim športnikom. Zaradi razvitega ženskega nogometa v Novem mestu (članice NK Krka so večletni prvak nacionalne lige) se izvedejo v unisex izvedbi, kar pomeni da so vse sanitarije z WC-ji in pisoarji.

B4/6,7: GARDEROBE ZA MLAJŠE NOGOMETAŠE

Garderobe so namenjene mlajšim selekcijam in vsebujejo tuše, pisoarje, WC-je in umivalnike v unisex izvedbi.

B4/8: PROSTOR ZA SODNIKE

Prostor za sodnike se smiselno navezuje na sklop garderob nogometašev. Hkrati mora biti prostor kar se da neposredno navezan na igralne površine na stadionu in pomožnem nogometnem igrišču. Garderobe sodnikov s tuši morajo biti ločene za moške in ženske sodnike.

B4/9: AVLA NOGOMET

Avla ali predprostor predstavlja prehod med stadionom oz. nogometnim igriščem in notranjimi prostori. Sestavni del prostora je lahko čajna kuhinja z društvenim prostorom.

B4/10: ČAJNA KUHINJA

Čajna kuhinja z društvenim prostorom je namenjena regeneraciji športnikov, ki trenirajo in tekmujejo v izjemnih vremenskih zimskih ali poletnih razmerah.

B4/11: PRALNICA IN SUŠILNICA

V sklopu nogometnih prostorov se organizira pralnica dresov in trenirk ter športne obutve, ki obsega tudi naravno in umetno prezračevano sušilnico z vsemi potrebnimi napravami.

B4/12: SANITARIJE ZA NOGOMETAŠE

Iz avle je vhod v sanitarije uporabnikov nogometnih igrišč, ločeno za moške in ženske.

B4/13, 14: PISARNE NOGOMETNEGA KLUBA

Namenjene so za administracijo in manjše sestanke. Večji sestanki se izvajajo v skupni sejni sobi (prostor za vodstvo tekmovanj in delegate).

B4/15: VIP LOŽA

Na vrhu centralnega dela tribun, približno v osi nogometnega igrišča, se izvede VIP prostor z dostopom iz prostorov skupnega dela ali neposredno iz zaledja dvorane in tribun. Imeti mora lastne sanitarije, ločene za moške in ženske.

VIP loža mora biti neposredno povezana z VIP sedeži na tribuni, lahko tudi preko stopnišč. Število VIP sedežev je 200 in so razvrščeni simetrično glede na os nogometnega igrišča.

B4/16: PROSTOR ZA KONTROLO TRIBUN IN KOMENTIRANJE TEKEM

Na vrhu centralnega dela tribun, približno v osi nogometnega igrišča nad VIP sedeži, se izvede prostor za kontrolo tribun in uradno komentiranje tekem. Dostop iz prostorov skupnega dela ali neposredno iz zaledja dvorane in tribun (lahko VIP vhod).

B4/17: PROSTOR ZA SNEMANJE TEKEM

Na vrhu tribun se predvidi mesta za konstrukcije snemalnih mest velikosti cca 3 x 3 m, in sicer:

1. v osi nogometnega igrišča,
2. v višini šestnajstmeterskega prostora oz. na ciljni črti tekaških prog stadiona / simetrično na obeh straneh nogometnega igrišča.

B4/18: SANITARIJE ZA OBISKOVALCE

Za obiskovalce nogometnih ter atletskih prireditev je potrebno zagotoviti normativno število sanitarij, vsaj v dveh sklopih.

C: GARAŽNA HIŠA

Garažna hiša se umesti med mestno večnamensko dvorano in Topliško cesto. Kapaciteta parkirne hiše je min. 250 parkirnih mest oz. naj se približa določilom OPN MONM , ki določa 1 PM/30 m² površine športne dvorane. Natančno upoštevanje tega določila nad minimalnim številom 250 PM ni izključevalno, saj so zagotovljena obstoječa in še predvidena parkirna mesta, kot je opisano v poglavju C.2.3.3. Garažno hišo bodo vsakodnevno uporabljali športniki in drugi športni delavci, zato mora imeti čim bolj neposredne dostope do službenih in drugih funkcionalnih vhodov v areno in na stadion.

Garažna hiša naj bo zasnovana racionalno. V primeru ugodnih in nemotečih poti pešcev proti jugovzhodu se lahko za parkiranje uporabi tudi razširjena streha garažne hiše.

D: VSTOPNA TERASA

Vhodna ploščad je namenjena zbiranju obiskovalcev v času prireditev (pred, med in po prireditvah). Locirana je južno od arene in smiselno funkcionalno povezana na vhode arene, tribune stadiona ter gostinskega lokala in ostale ureditve.

4.3. Izbira variante

Glede na to, da je Košarkarska zveza Slovenije izbrala Novo mesto za enega od gostiteljev evropskega prvenstva v košarki je edina preostala varianta ta, ki predvideva izgradnjo nove dvorane v zamišljenih okvirih. Ta varianta vsebuje obvezen predpogoj, da se občinski svet odloči za podporo projektu izgradnje dvorane v opredeljenih okvirih in da se bo našel zasebni partner, ki bo pripravljen na sodelovanje pod pogoji, ki bodo določeni v razpisu.

5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

5.1. Opredelitev vrste investicije

a. Določitev vrste investicijskega naročila (ukrepa)

- Investicija v nakup Adaptacija
- Novogradnja Investicijsko vzdrževanje osnovnih sredstev
- Rekonstrukcija Prodaja ali opustitev rabe osnovnih sredstev

Poleg tega pa tudi:

- Če je podano državno poročstvo ali če je vključeno v nacionalni program

b. Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije (v skladu s 4. členom):

Kriteriji (mejne vrednosti investicijskega projekta) za določitev vrste dokumenta	Identifikacija Investicijskega Projekta	Predinvesticijska zasnova	Investicijski program
manj od 300.000 EUR • če je objekt tehnološko zahteven • če bodo nastale pomembne finančne posledice v času obratovanja in • če se bo projekt (so)financiral s proračunskimi sredstvi	Ne, razen Da Da Da	Ne	Ne
več od 300.000 in manj od 500.000 EUR	Da	Ne	Ne
več od 500.000 in manj od 2.500.000 EUR	Da	Ne	Da
več od 2.500.000 EUR	Da	Da	Da

Glede na vrsto investicije in kriterijev je potrebno izdelati:

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA

INVESTICIJSKI PROGRAM

5.2. Ocena investicijske naložbe po stalnih in tekočih cenah

Ocena stroškov izgradnje dvorane in spremljajočih ureditev je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Stroški odkupa zemljišč so podani s strani občinske uprave Mestne občine Novo mesto. Gre za 19.677 m² zemljišča na robu območja, ki ga je še potrebno odkupiti, preostalo zemljišče je že v lasti občine.
2. Na podlagi ocenjenih gabaritov objektov in poznanega terena je bilo ocenjeno, da bo potrebno opraviti 63.600 m³ izkopov. Ti bodo večina tretje, četrte in pete kategorije. Ocenjujemo, da se bo strošek izkopov gibal v povprečju okoli 20 EUR/m³.
3. Ocenjene površine objektov so povzete po natečajni nalogi za izvedbo arhitekturnega natečaja. Pri tem je ocena stroškov izgradnje dvorane in prostor pod tribuno postavljena na 870 EUR/m², strošek izgradnje betonskega nadstreška na 150 EUR/m² in garažne hiše na 500 EUR/m².
4. Oprema objektov je ocenjena izkustveno glede na primerjane projekte na 15% stroškov izvedbenih del.
5. Izvedba zunanjih tlakovanih površin je ocenjena po formuli 10.000 m² x 70 EUR/m².
6. Ureditve zelenih površin je ocenjena po formuli 13.800 m² x 20 EUR/m².
7. Rušitev obstoječega servisnega objekta ob štadionu je ocenjena glede na velikost (720 m²) in strošek rušitve (30 EUR/m²).
8. Ocena stroška izdelave dokumentacije in gradbenega nadzora je podana s strani občinske uprave Mestne občine Novo mesto.
9. Vrednost zemljišča, ki je že v lasti Mestne občine Novo mesto in višina komunalnega prispevka, ki tudi pomeni prispevek občine sta bila podana s strani občinske uprave.
10. Vsi stroški so ocenjeni na datum marec 2011 in so navedeni v EUR.
11. Tekoče cene so izračunane ob upoštevanju napovedi Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR), ki v svojem ažuriranem jesenskem poročilu 2010 za leto 2012 napoveduje 2,3 % porast cen, za leto 2013 pa 2,4%.

Tabela: Ocena vseh stroškov investicijske operacije v stalnih in tekočih cenah

Postavka	Stalne cene v EUR	Delež	Tekoče cene v EUR	Delež
1. Zemljišče - odkup	800.000	3,89%	800.000	3,81%
2. Izkopi	1.272.000	6,19%	1.301.256	6,19%
3. Objekti				
- arena	5.340.060	25,97%	5.462.881	25,99%
- tribuna stadiona in prostori pod tribuno	2.156.730	10,49%	2.206.335	10,50%
- nadstrešek	150.000	0,73%	153.450	0,73%
- garažna hiša	2.812.500	13,68%	2.877.188	13,69%
4. Oprema objektov	1.124.519	5,47%	1.177.992	5,60%
5. Zunanje tlakovane površine (ploščad, peš poti...)	700.000	3,40%	733.286	3,49%
6. Ureditev zelenih površin	276.000	1,34%	289.124	1,38%
7. Rušitev obstoječega objekta	21.600	0,11%	22.097	0,11%
8. Dokumentacija	500.000	2,43%	503.528	2,40%
9. Nadzor	300.000	1,46%	308.128	1,47%
Skupaj	15.453.409	75,15%	15.835.265	75,33%
DDV	3.090.682	15,03%	3.167.053	15,07%
SKUPAJ	18.544.091	90,18%	19.002.318	90,39%
Komunalni prispevek	700.000	3,40%	700.000	3,33%
Zemljišča že v lasti Mestne občine Novo mesto	1.320.000	6,42%	1.320.000	6,28%
OCENA CELOTNE VREDNOSTI INVESTICIJE:	20.564.091	100,00%	21.022.318	100,00%

5.3. Dinamika izvajanja investicijske naložbe

Dinamiko izvajanja navajamo glede na terminski plan (poglavje 6.4.), kot je bil predstavljen ob obisku delegacije Košarkarske zveze Slovenije.

Tabela: Dinamika izvedbe investicijske operacije v stalnih cenah (vsi stroški v EUR)

Postavka	2011	2012	2013	Skupaj
1. Zemljišče - odkup	800.000			800.000
2. Izkopi		1.272.000		1.272.000
3. Objekti				
- arena		5.340.060		5.340.060
- tribuna stadiona in prostori pod tribuno		2.156.730		2.156.730
- nadstrešek		150.000		150.000
- garažna hiša		2.812.500		2.812.500
4. Oprema objektov			1.124.519	1.124.519
5. Zunanje tlakovane površine (ploščad, peš poti...)			700.000	700.000
6. Ureditev zelenih površin			276.000	276.000
7. Rušitev obstoječega objekta		21.600		21.600
8. Dokumentacija	400.000	50.000	50.000	500.000
9. Nadzor		250.000	50.000	300.000
Skupaj	1.200.000	12.052.890	2.200.519	15.453.409
DDV	240.000	2.410.578	440.104	3.090.682
SKUPAJ	1.440.000	14.463.468	2.640.622	18.544.091
Komunalni prispevek	700.000			700.000
Zemljišča že v lasti Mestne občine Novo mesto	1.320.000			1.320.000
OCENA CELOTNE VREDNOSTI INVESTICIJE:	2.760.000	14.463.468	3.340.622	20.564.091

Tabela: Dinamika izvedbe investicijske operacije v tekočih cenah (vsi stroški v EUR)

Postavka	2011	2012	2013	Skupaj
1. Zemljišče - odkup	800.000			800.000
2. Izkopi		1.301.256		1.301.256
3. Objekti				
- arena		5.462.881		5.462.881
- tribuna stadiona in prostori pod tribuno		2.206.335		2.206.335
- nadstrešek		153.450		153.450
- garažna hiša		2.877.188		2.877.188
4. Oprema objektov			1.177.992	1.177.992
5. Zunanje tlakovane površine (ploščad, peš poti...)			733.286	733.286
6. Ureditev zelenih površin			289.124	289.124
7. Rušitev obstoječega objekta		22.097		22.097
8. Dokumentacija	400.000	51.150	52.378	503.528
9. Nadzor		255.750	52.378	308.128
Skupaj	1.200.000	12.330.107	2.305.158	15.835.265
DDV	240.000	2.466.021	461.032	3.167.053
SKUPAJ	1.440.000	14.796.128	2.766.190	19.002.318
Komunalni prispevek	700.000			700.000
Zemljišča že v lasti Mestne občine Novo mesto	1.320.000			1.320.000
OCENA CELOTNE VREDNOSTI INVESTICIJE:	3.460.000	14.796.128	2.766.190	21.022.318

6. OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1. Strokovne podlage in dovoljenja

Pri izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta so upoštevani naslednji dokumenti:

Zakonska podlaga:

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010),
- Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP; Uradni list RS, št. 127/2006),
- Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Uradni list RS, št. 32/2007).

Strokovne podlage za izvedbo investicije:

Trenutno razpoložljive so naslednje strokovne podlage in dokumenti:

- natečajna naloga za javni arhitekturni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za Mestno večnamensko dvorano Portoval v Novem mestu
- Arhitekturno-urbanistična študija umestitve športne dvorane v območje Portoval (Ciudad d.o.o., 2003),
- Prometna študija: Kapacitetna preverba priključevanja športnega parka Portoval na regionalno cesto R2-419/1203 (Appia, d.o.o., maj 2006),
- Sprememba in dopolnitev prometne študije: Kapacitetna preverba priključevanja športnega parka Portoval na regionalno cesto R2-419/1203 (Appia, d.o.o.; v izdelavi)
- Idejna rešitev prometne ureditve znotraj območja Sprememb in dopolnitev UN Portoval zaradi umestitve športne dvorane (Stia, d.o.o. Novo mesto, februar 2011),
- Geodetski načrt natečajnega območja / 3D (izdelal: GEODET d.o.o., Novo mesto, februar 2011)

6.2. Lokacija

Območje leži nad reko Krko, proti kateri se teren terasasto spušča. Orientacija območja je proti vzhodu in delno proti severovzhodu. Reka Krka in gozd Portoval sta naravni meji ŠRP Portoval. Gozd Portoval je opredeljen za gozd s posebnim namenom na podlagi Odloka o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 74/00 in 6/05).



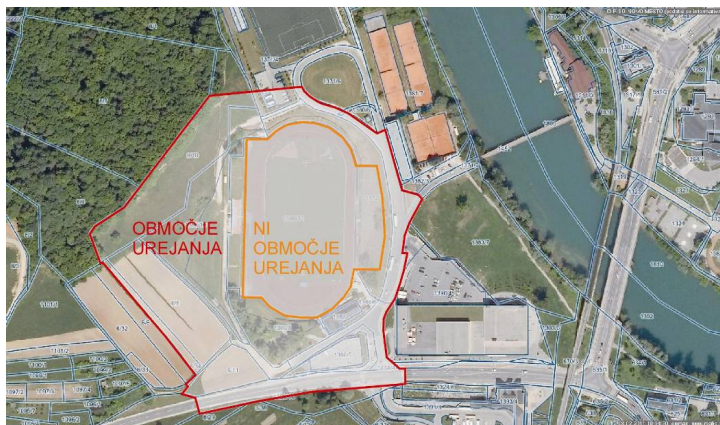
Slika: ŠRP Portoval iz Ljubljanske ceste



Slika: TZC Tuš in avtobusna postaja v ozadju

Gre za lokacijo na območju športno-rekreacijskega parka Portoval. Celotno ureditveno območje obsega parcele številka 1414/4, 1414/5, 1388/5, 13388/6, 1328/10-del, 1341/2-del, 6,5, 6/34, 1386/10, 8/10-del, 1386/11-del, 1371/4, del, 1371/7-del, 1379/1, 1372/1-del, 1386/6, 1387 in 1386/8, vse k.o. Šmihel.

Slika: Območje urejanja



Po OPN MoNm so vsa zemljišča znotraj območja urejanja po osnovni namenski rabi stavbna zemljišča. Zemljišča in objekti v osrednjem delu natečajnega območja oziroma območja gradnje dvorane so v lasti Mestne občine Novo mesto, tri zemljišča z obstoječo kmetijsko rabo na zahodnem delu pa so v zasebni lasti in jih namerava občina za namen gradnje dvorane odkupiti.

Trenutno predvidene ureditve na območju urejanja določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 in 76/10 – tehnična popravka; v nadaljevanju OPN MONM), prostorske izvedbene pogoje pa Odlok o ureditvenem načrtu za športno-rekreacijski park Portoval (Uradni list RS, št. 108/01). Za slednjega se trenutno vodi postopek sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta za športno-rekreacijski park Portoval, saj veljavni UN nima predvidene mestne večnamenske dvorane. S spremembami in dopolnitvami UN bo na izravnanim platoju v zahodnem delu območja urejanja določena lokacija za dvorano s pogoji za gradnjo, izhajajočimi iz izbrane natečajne rešitve. Predviden rok za sprejem dokumenta je september 2011, tako da bodo v dokument vključeni vsi prostorski pogoji v skladu z izbrano arhitekturno rešitvijo.

6.3. Specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Vsi trenutno poznani podatki o investicijskih stroških s predvidenim okvirnim letom nastanka so prikazani v poglavju o investicijskih stroških v poglavju 5.3. tega dokumenta.

Podrobnejša razdelitev bo predvidoma poznana šele v času, ko se bo izdelovala projektna dokumentacija.

6.4. Terminski plan

Terminski plan je povzet po gradivu, ki ga je pripravila Mestna občina Novo mesto ob predstavitvi kandidature delegaciji Košarkarske zveze Slovenije.

Predviden je naslednji potek aktivnosti:

- | | |
|--|---------------------------|
| - Izvedba arhitekturnega natečaja | marec – junij 2011 |
| - Odlok o spremembah in dopolnitvah UN ŠRP Portoval | september 2011 |
| - Projektiranje | julij – oktober 2011 |
| - Pridobitev gradbenega dovoljenja za zemeljska dela | zadnji kvartal 2011 |
| - Zemeljska dela | zadnji kvartal 2011 |
| - Pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo | zadnji kvartal 2011 |
| - Razpis za izvajalca | nov. 2011 - januar 2012** |
| - Gradnja | v letu 2012 |
| - Oprema in zunanja ureditev | v letu 2013 |
| - Uporabno dovoljenje | drugi kvartal 2013 |
| - EP v košarki 2013 | avgust – september 2013 |

*** V primeru, da bo investicija izvedena po sistemu javno-zasebnega partnerstva s koncesijsko naravo po DBOO modelu razpis za izvajalca s strani občine ne bo potreben, saj bo izvedbo prevzel zasebni partner, ki bo sam poiskal izvajalca.*

6.5. Varstvo okolja

Operacija nima posebnih vplivov na okolje, zato tudi ne bo posebnih stroškov odprave negativnih vplivov na okolje. Iz velikosti objekta sicer izhaja velika količina izkopov in s tem povezan poseg v prostor, vendar pa narava investicije ni taka, da bi po zaključku del bile s tem povezane kakšne naravovarstvene dileme.

Varstvo okolja opredeljujemo glede na sledeča izhodišča (obvezna vsebina):

Učinkovitost izrabe naravnih virov

Obravnavani objekti bodo morali biti zasnovani tako, da bodo zasnovani racionalno in energetsko učinkovito, z energijsko učinkovito zasnova ovoja stavbe, uporabo energijsko varčnih sistemov ogrevanja, hlajenja in prezračevanja ter z zagotovitvijo zakonsko določene količine energetske samooskrbe (npr. fotovoltaika, toplotne črpalke ipd.).

Okoljska učinkovitost

Kar zadeva okoljsko učinkovitost bo pri gradnji uporabljena najboljša razpoložljiva tehnika. Glede na naravo investicije pri tej točki ne zaznavamo drugih posebnosti.

Trajnostna dostopnost

Z izvedbo investicije se bodo uredile tudi dostopne poti.

Zmanjševanje vplivov na okolje

Investicija nima posebnega vpliva na zmanjšanje vplivov na okolje. Posebna poročila o vplivih na okolje ali strokovne ocene po veljavnih predpisih niso potrebne.

6.6. Kadrovskoorganizacijska shema

Kadrovska shema za izvedbo:

Glede same izvedbe investicije trenutno ne obstaja posebna kadrovskoorganizacijska shema, ampak investicijo vodi občinska uprava z enako organiziranostjo kot sicer.

To pomeni, da je odgovorna oseba za realizacijo investicije že po funkciji župan Alojzij Muhič skupaj z direktorjem občinske uprave. Glede na pomembnost in velikost investicije pri tem aktivno sodelujejo tudi vsi ostali organi občinske uprave Mestne občine Novo mesto.

Kadrovska shema po zaključku investicije:

Po zaključku investicije se predvideva zaposlitev večjega števila oseb, ki bodo skrbele za upravljanje in tekoče obratovanje dvorane.

Natančnejše število bo predstavljeno v investicijskem programu, okvirna ocena pa bi glede na predlog standarda, ki ga pripravlja Združenje športnih centrov Slovenije bilo nekje okoli 10-12 zaposlenih.

Po standardu gre za naslednje osebe:

- 0,5 direktorja,
- 1 vodja objekta,
- 0,5 vodja programa,
- 0,5 tajnice,
- 1 računovodja,
- 2 vzdrževalca,
- 2 tehnična delavca,
- 2 receptorja in
- 3 čistilci.

Skupaj je to 12,5 oseb. Nekatere naloge bi se lahko izvajale tudi v okviru že obstoječe strukture (npr. funkcija direktorja dvorane bo združena z direktorjem Agencije za šport v isti osebi in ne bo zaposlen na novo). Podobni sinergijski učinki so možni tudi pri nekaterih drugih kadrih, saj so dvorane v Novem mestu dovolj blizu, da je to možno.

6.7. Viri financiranja investicijske naložbe

V času priprave tega dokumenta finančna konstrukcija investicije še ni znana.

Glede na to, da naj bi se projekt izvajal kot javno-zasebno partnerstvo, bo pri zapiranju finančne konstrukcije poleg Mestne občine Novo mesto moral sodelovati tudi eden ali več zasebnih partnerjev.

Mestna občina Novo mesto bo pri projektu sodelovala najmanj z:

- zemljiščem, tako tistim, ki ga že ima v lasti kot tistim, ki ga je še treba odkupiti,
- projektno dokumentacijo in
- komunalnim prispevkom.

Vrednostno to pomeni:

Vložek MoNm	v EUR
zemljišča	2.280.000,00
projektna dokumentacija	600.000,00
komunalni prispevek	700.000,00
Skupaj	3.580.000,00

Glede na oceno vrednosti celotne investicije (20.564.091 EUR), to pomeni 17,41 % delež.

V primeru, da ne bo možno pridobiti dovolj sredstev iz drugih virov bo Mestna občina Novo mesto svoj vložek povišala še s kakšnimi drugimi vlaganji, kar je možna in verjetna predpostavka, s čimer se bo njen delež ustrezno povešal. V tem primeru bo potrebno zagotoviti za ta namen v proračunu dodaten denar, za kar bo verjetno potrebno zadolževanje občine.

Preostanek sredstev naj bi zagotovili zasebni partnerji.

6.8. Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomski upravičenosti projekta

Predvidevamo, da bo nova dvorana takoj ob svoji dograditvi polno zasedena. To utemeljujemo predvsem s tem, da so sedaj vse dvorane v občini, tako večji dve kot tudi manjše, polno zasedene in je v njih praktično nemogoče dobiti termin za vadbo, kar za mnoge predstavlja velik problem.

Pri izgradnji dvorane ne gre samo za organizacijo evropskega prvenstva v košarki, za organizacijo katerega je dvorana nujna, ampak tudi za vrsto novomeških klubov in društev, posredno pa tudi rekreativcev, ki bodo zapolnili sproščene termine v obstoječih dvoranah in ne bodo več iskali rešitev po sosednjih občinah.

Pričakujemo, da se bo projekt pokazal z vidika občine:

- kot finančno neupravičen, saj je nemogoče, da bi občina zgradila dvorano in od tega imela na dolgi rok neko konkretno finančno korist. Razlog gre iskati tako v visokem znesku investicije kot tudi v predvidoma visokih stroških tekočega in investicijskega vzdrževanja dvorane,⁵
- kot ekonomsko upravičen, saj bo preko zagotovitve ustreznih prostorov za dolgo obdobje rešil pereč problem pomanjkanja prostora za vadbo v občini, omogočil izvedbo evropskega košarkarskega prvenstva v Novem mestu, kar bo nedvomno največji športni dogodek v zgodovini mesta in sprožil vrsto posrednih pozitivnih učinkov v obliki izboljšane kvalitete življenja v Novem mestu.

Poudariti pa je treba, da bo v primeru izvedbe projekta po sistemu javno-zasebnega partnerja po predvidenem modelu, v katerem zasebni partner predstavlja več kot 50%, ta tudi tržil dvorano in pri tem postavljaj pogoje za uporabo (se pravi, višino najemnine ipd.). Ta vidik delovanja dvorane bo obvezno treba doreči pred začetkom obratovanja, saj znaten del sredstev športnih klubov v občini za najem športnih objektov prispeva občinski proračun.

⁵ Podrobneje bo problematika prihodkov in stroškov obdelana v investicijskem programu, izkustveno glede na poznane stroške obratovanja drugih dvoran po Sloveniji in glede na velikost objekta pa povsem informativno in brez podrobnejših izračunov, zgolj kot prvo informacijo, ocenjujemo letni strošek vzdrževanja take dvorane na cca 0,5 mio EUR.

7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Izdelati bo potrebno še praktično vso dokumentacijo, ki je potrebna za izvedbo takega projekta.

Z vidika investicijske dokumentacije to pomeni še najmanj predinvesticijsko zasnovo in investicijski program z vključeno analizo stroškov in koristi (CBA – cost-benefit analysis), kar predstavlja podlago za sprejem odločitve o javno-zasebnem partnerstvu. Ta del bo predvidoma moral biti narejen zelo kmalu, vsekakor povsem na začetku investicije.

Izdelava projektne in tehnične dokumentacije še ni začeta, saj se mora najprej zaključiti arhitekturni natečaj, ki bo dal okvir, v katerem se bo narejena dokumentacija. Predvidoma bo tovrstna dokumentacija izdelana do konca leta 2011.

Odlok o ureditvenem načrtu za športno-rekreacijski park Portoval (Uradni list RS, št. 108/01) je v procesu spreminjanja in bo zaradi umestitve dvorane ustrezno popravljen najkasneje do septembra 2011.

8. SCENARIJ JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

V tem dokumentu je na več mestih navedeno, da je izvedba projekta predvidena v sklopu javno-zasebnega partnerstva v skladu z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP; Uradni list RS, št. 127/2006).

V skladu s tem zakonom je obveza javnega partnerja, da pripravi investicijsko dokumentacijo glede na Pravilnik o vsebini upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno zasebnega partnerstva (Uradni list RS; št. 32/2007). V tem pravilniku je navedeno, da se dokumentacija izdelava v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06 in 54/10). Po tej uredbi je za investicije tega ranga predvidena naslednja investicijska dokumentacija:

- dokument identifikacije investicijskega projekta (ta dokument),
- predinvesticijska zasnova in
- investicijski program.

S strani Mestne občine Novo mesto so bile posredovane osnovne karakteristike javno-zasebnega partnerstva, kot je predvideno pri tem projektu:

Predmet javnozasebnega partnerstva: izgradnja in obratovanje večnamenske športne dvorane, ustanovitev mešanega podjetja z do 49 % deležem samoupravne lokalne skupnosti,

Namen javno-zasebnega partnerstva: izgradnja objektov in naprav, ki so deloma ali v celoti v javnem interesu

Vrsta javnega partnerja: samoupravna lokalna skupnost

Vrsta javno-zasebnega partnerstva: dolgotrajno, statusno javno-zasebno partnerstvo:

- ✓ **s koncesijsko naravo** (če je celotni dolgoročni riziko izgradnje, obratovanja in tržnega uspeha več kot 50 % na strani zasebnega partnerja) oz.
- ✓ z javnonaročniško naravo (če je celotni dolgoročni riziko izgradnje, obratovanja in tržnega uspeha na strani zasebnega partnerja manj kot 50 %),

Vložek občine: zemljišče oz. stavbna pravica, komunalna infrastruktura, arhitekturni natečaj, projektiranje (idejna zasnova, idejni projekt, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, PZI) – podatek o natančnem deležu financiranja projekta s strani občine ni znan, do 49 % upravljaljskih upravičenja v skupnem podjetju

Vložek, dejavnost in poplačilo zasebnega partnerja: financiranje, izgradnja, vodenje, trženje in vzdrževanje objekta, podatek o natančnem deležu financiranja projekta s strani zasebnih partnerjev ni znan, od 51 % upravljaljskih upravičenj v skupnem podjetju

Model javno-zasebnega partnerstva: model DBOO (Design & Build & Own & Operate) – projektiranje in izgradnja objekta na lastne stroške zasebnega partnerja, 51 % delež zasebnega partnerja v skupnem podjetju, izvajanje dejavnosti izgrajenega objekta s strani zasebnega partnerja

Podelitev koncesije za izvajanje dejavnosti v javnem interesu: gradnja večnamenske športne dvorane ni gospodarska javna služba, zato podelitev koncesije ni potrebna.

Podelitev javnega pooblastila: ni potrebno

Izvedba predhodnega postopka: ocena upravičenosti javno-zasebnega partnerstva je potrebna

Koncesijski akt: ni potreben, lahko je vsebovan v sklepu o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in o izvedbi projekta javno zasebnega partnerstva

Vrsta javnega razpisa: po določbah ZJZP za koncesijsko statusno partnerstvo

Okvirna časovnica:

- ✓ projektiranje (idejna zasnova, idejni projekt, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, PZI),
- ✓ izdelava ekonomskih študij iz predhodnega postopka (varianata izvedbe projekta z in brez javno-zasebnega partnerstva),
- ✓ sklep o ugotovitvi interesa za javno-zasebno partnerstvo,
- ✓ začetek razpisa po odprtem postopku s predfazo konkurenčnega dialoga,
- ✓ izbira izvajalca,
- ✓ ustanovitev skupnega podjetja,
- ✓ začetek gradnje,
- ✓ zaključek gradnje.

** Opomba: začetek postopkov javno-zasebnega partnerstva (prehodni postopek, konkurenčni dialog) je mogoče začeti vzporedno z arhitekturnim natečajem*

*** Opomba: pri koncesijskem statusnem partnerstvu, v katerem je javni partner udeležen z manj kot 50 % nastali subjekt po splošnih pravilih ZJN-2 ni zavezan za izvajanje postopkov javnih naročanj.*

Potek postopka:

1) Predhodni postopek:

Začne se na lastno pobudo ali na podlagi vloge o zainteresiranosti za izvedbo javno-zasebnega partnerstva

Javni partner enkrat letno z javnim pozivom pozove morebitne promotorje k podaji vlog o zainteresiranosti za izvedbo javno-zasebnega partnerstva na področjih, kjer bi lahko bili izpolnjeni pogoji za javno sofinanciranje zasebnega projekta ali kjer obstaja interes za zasebno vlaganje v javne projekte. Javni partner izvede poziv najkasneje po vključitvi projekta v načrt razvojnih programov ali drug akt podobne vsebine enkrat letno, in sicer v treh mesecih po sprejemu proračuna.

Javni partner primerja dokumentacijo, ki jo javni partner pripravi v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06) in dokumentacijo, ki jo predloži zainteresirana oseba (če se ta pojavi, sicer obe različici pripravi javni partner).

Projekti se ocenjujejo na podlagi naslednjih kriterijev:

- življenjska doba projekta,
- neto sedanja vrednost,
- interna stopnja donosnosti,
- rezultati in cilji investicije, izvede na tradicionalni način ali po modelu javno-zasebnega partnerstva (t.i. value for money) in
- stroški in koristi vloženih sredstev v projekt (t.i. cost benefit analiza).

Opomba: Po slovenski metodologiji se vsi navedeni kazalci in navedbe računajo ali predstavljajo v investicijskem programu, zato jih v dokumentu identifikacije še ni navedenih oz. so samo v taki obliki, kot je predvideno za osnovno identifikacijo projekta.

V primeru, ko je projekt sofinanciran iz namenskih sredstev Evropske unije in v financiranje projekta ni vključenih zasebnih sredstev, ocena upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva ni potrebna.

Cilj predhodnega postopka: odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in o izvedbi projekta javno zasebnega partnerstva ali zaključek postopka

2) Sprejem odločitve o javno zasebnem partnerstvu

Sklep občinskega sveta o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in o izvedbi projekta javno zasebnega partnerstva

3) Akt o javno zasebnem partnerstvu:

Akt je neobvezen, sprejme ga občinski svet, vsebuje določitev predmeta, pravic in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in druge sestavine javno-zasebnega partnerja.

Opomba: Mogoče je hkrati, v enem aktu, sprejeti 2) odločitev o javno-zasebnem partnerstvu in 3) akt o javno zasebnem partnerstvu. Če akta o javno zasebnem partnerstvu ni, se bistvene sestavine posameznega razmerja javno-zasebnega partnerstva in druga vprašanja, ki morajo biti urejena v predpisu ali drugem splošnem aktu, določijo v odločitvi o javno-zasebnem partnerstvu.

4) Javni razpis: po določbah ZJZP za koncesijsko partnerstvo

5) Akt izbire izvajalca JZP

6) Sklenitev pogodbe o JZP/ustanovitev statusnopravne oblike JZP

7) Obvestilo Ministrstvu za finance o sklenitvi pogodbe javno-zasebnega partnerstva: v 8 dneh po sklenitvi pogodbe

8) Rok izvedbe: 2 leti (do leta 2013)

9. SCENARIJ PODELITVE STAVBE PRAVICE PO 31. ČLENU ZSPDSLS

Poleg variante izvedbe projekta po principu javno-zasebnega partnerstva pa obstaja tudi še ena možna pravna oblika izvedbe projekta v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS; Uradni list RS, št. 86/2010).

Po tem scenariju bi izvedbo projekta (izgradnjo in obratovanje večnamenske športne dvorane za določeno obdobje) v celoti prevzeli zasebni partnerji, ki bi za to (brez udeležbe občine) ustanovili posebno podjetje, občina pa bi temu podjetju podelila stavbno pravico za gradnjo objekta, zagotovila komunalne priključke in arhitekturni načrt za objekt.

Obremenjevanje nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami (podelitvijo stavbne pravice) ureja 31. člen ZSPDSLS, ki določa, da je takšno obremenjevanje načeloma odplačno, neodplačno pa je lahko le tedaj, kadar bi bilo to v javnem interesu. Če bi občina torej za podelitev stavbne pravice za izgradnjo športne dvorane ugotovila in izkazala javni interes, bi lahko stavbno pravico podelila tudi brezplačno.

ZSPDSLS za takšno podelitev stvarne pravice predvideva dva postopka, odvisno od števila subjektov, ki se zanimajo za pridobitev pravice. Če želi stavbno pravico pridobiti le en subjekt, se podelitev te pravice izvede z neposredno pogodbo. Če pa se za sklenitev pravnega posla zanima več ponudnikov, je pred sklenitvijo pogodbe potrebno izvesti tudi postopek pogajanj. V postopku pogajanj je skladno z načelom enakega obravnavanja zainteresiranim ponudnikom potrebno zagotavljati enake možnosti, pravice, informacije in podobno.

Arhitekturni načrt in morebitne druge pogoje, ki bi jih občina želela uveljavljati pri podjetju, ki bi mu podelila stavbno pravico, bi se vključilo v pogodbo o podelitvi stavbne pravice z namenom, da se določi in zavaruje javni interes. Javni interes načeloma ne more biti pretirano splošen (na primer, da se na določenem zemljišču s strani osebe zasebnega prava zgradi objekt), ampak mora biti natančno določen in omejen (na primer, da se zgradi športna dvorana v točno določeni obliki in da se pri tem izpolnjuje morebitne druge razumne pogoje, ki jih določi občina).

Značilnost opisanega scenarija je, da zasebni subjekt za čas trajanja stavbne pravice nase prevzame vso poslovno in drugo tveganje in da je v polni meri in edini upravičen upravljati z dvorano oziroma drugače odločati v okviru projekta. Iz narave razmerja podelitve stavbne pravice izhaja, da občina pri tem ne more pridobiti upravljaljskih upravičenj ali biti vključena v delitev dobička oz. izgube ali prevzeti drugih tveganj. Če bi občina v razmerje želela vključiti tudi te ali podobne elemente, bi morala postopek izvesti skladno z ZJZP.


PRILOGE:

1. Podatki o izdelovalcu DIIP
2. Izjava izdelovalca DIIP

**PODATKI O IZDELOVALCU DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE
INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

NAZIV: ESPRI d.o.o.

NASLOV: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

 07 39 35 700 E-mail: blaz.malensek@espri.si

Matična številka: 5431484

Šifra dejavnosti: 74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje

Identifikacijska številka: SI39899926

Poslovna banka: NLB d.d. Ljubljana, Podružnica Novo mesto

Transakcijski račun: 02970 - 0012424119

Odgovorna oseba: BLAŽ MALENŠEK, univ.dipl.ekon.

IZJAVA

Izjavljamo, da je dokument identifikacije investicijskega projekta za projekt »Mestna večnamenska dvorana Portoval v Novem mestu« izdelan skladno z »Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010).

Novo mesto, marec 2011

Direktor:
Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.