

# DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

## Parkirna hiša Kozolec 2

***Investitor:***

*Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana*

---

***Skrbnik investicijskega projekta:***

*V.d. direktorja Javnega podjetja Ljubljanska parkirišča in tržnice, d.o.o.  
Mateja Duhovnik*

---

***Izdelovalec:***

*IMOBING d.o.o.*

---

***Datum izdelave dokumenta:***

*Junij 2009*

---

***Št. dokumenta:***

*351-31/2009-12*

---

## **PISNI SKLEP – Potrditev dokumenta identifikacije investicijskega projekta**

*V skladu z drugim odstavkom 18. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06) s tem sklepom investitor potrjuje Dokument identifikacije investicijskega projekta št. 350-31/2009 za projekt Parkirna hiša Kozolec 2*

*POSTOPEK OBRAVNAVE: od dne 01. 06. 2009 do dne 19. 06. 2009*

*Naziv organa:*

***Komisija za potrditev dokumenta investicijske dokumentacije za projekt Parkirna hiša Kozolec 2***

*ki ga je izdelal IMOBING d.o.o.*

*je ta dokument pregledala in ocenjuje, da je investicija primerno prikazana in izvedljiva, kot je prikazano v dokumentu ter da so podatki in informacije zadostne, da se lahko pričakuje učinke, kot so predvideni.*

*Predsednica komisije: Mateja Duhovnik*

*Članica: Darja Lesjak*

*Članica: Mirna Gregorič*

*Članica: Tadeja Möderndorfer*

*Članica: Darja Pungerčar*

*Član: Peter Skušek*

*Član: Srečko Veselič*

*Datum sklepa: 15. 06. 2009*

*Številka sklepa: 024-75/09*

## KAZALO

<b>1. Opredelitev investitorja .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Analiza stanja in razlogi za investicijo .....</b>	<b>5</b>
2.1.1. Sedanje stanje .....	5
2.1.2. Splošni razlogi za investicijo .....	5
2.1.3. Specifični razlogi za investicijo .....	5
<b>3. Razvojne možnosti, cilji in skladnost z usmeritvami .....</b>	<b>6</b>
3.1.1. Razvojne možnosti in cilji investicije .....	6
3.1.2. Skladnost z usmeritvami urejanja prometa v Ljubljani .....	6
<b>4. Ugotovitev različnih variant .....</b>	<b>6</b>
4.1.1. Varianta 1 .....	6
4.1.2. Varianta 2 .....	6
<b>5. Opis projekta .....</b>	<b>6</b>
5.1.1. Varianta 1 .....	8
5.1.2. Varianta 2 .....	8
5.1.3. Ocena višine vseh vlaganj v investicijo .....	8
Višina investicije za MOL .....	9
Viri financiranja za MOL po letih: .....	9
Upravičenost investicije .....	11
<b>6. Opredelitev osnovnih elementov investicije .....</b>	<b>11</b>
Osnova za izdelavo DIIP .....	11
Lokacija .....	11
Prostorski akti .....	11
Terminski načrt izvedbe .....	11
<b>7. Varstvo okolja .....</b>	<b>12</b>
7.1.1. Varstvo okolja .....	12
7.1.2. Vpliv ukrepa na okolje .....	12
7.1.3. Pričakovani vplivi .....	12
<b>8. Zaključek .....</b>	<b>12</b>

## 1. Opredelitev investitorja

*Investitor Izgradnje Parkirne hiše Kozolec 2 je Mestna občina Ljubljana.*

<i>Investitor:</i>	<i>Mestna občina Ljubljana</i>
<i>Naslov:</i>	<i>Mestni trg 1, Ljubljana</i>
<i>Pošta:</i>	<i>1000 Ljubljana</i>
<i>Odgovorna oseba:</i>	<i>Zoran Janković, župan</i>
<i>Matična številka:</i>	<i>5874025</i>
<i>ID za DDV:</i>	<i>SI67593321</i>
<i>Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov</i>	<i>IMOBING d.o.o. Srečko Veselič</i>
<i>Odgovorna oseba za izvedbo investicije</i>	<i>Mateja Duhovnik</i>

## **2. Analiza stanja in razlogi za investicijo**

### **2.1.1. Sedanje stanje**

*V Ljubljani je pomanjkanje parkirnih in garažnih mest. Po izdelanih študijah bi bilo potrebno imeti cca 12.000 takšnih mest, sedanje stanje je cca 6.000 mest. V ta namen je bila leta 1999 zgrajena I. faza PGH Kozolec s cca 385 parkirnimi in garažnimi mesti. Investitorja sta bila MOL in ZIL Inženiring. Zaradi težav z zemljišči drugega dela je bil projekt izvajan fazno. Obravnavani projekt pomeni nadaljevanje oziroma dokončanje projekta.*

*II. faza PGH pomeni za Ljubljano pridobitev dodatnih 232 parkirno – garažnih mest.*

*Urejena I. faza predstavlja urejeno mestno površino, ki se je vklopila v okolje.*

*Parcele, ki jih zajema izvedba II. faze so sedaj ograjene, neurejene. Še ne zgrajena II. faza tudi ovira prehodnost, ki jo taka lokacija nujno potrebuje.*

### **2.1.2. Splošni razlogi za investicijo**

*Mirujoči promet je težava vsakega mesta, pri čemer Ljubljana ni izjema. Kljub pred leti načrtovanim parkirno – garažnim hišam, se stanje do sedaj ni spremenilo. Trenutno se pripravljajo nekatere lokacije, ki so bile predvidene s študijo o mirujočem prometu (Vodnikov trg, Kongresni trg, Ilirija), najbližja realizaciji pa je II. faza PGH Kozolec. 232 parkirno – garažnih mest bo prineslo v ta del mesta boljšo urejenost mirujočega prometa.*

### **2.1.3. Specifični razlogi za investicijo**

*Prehodnost cele ploščadi se bo povečala, prehod v raznih smereh izboljšal. Površina, ki je sedaj ograjena in neurejena bo dala okolici novo uporabnost in kvaliteto. Knjižnica Otona Župančiča bo dobila boljši dostop za uporabnike. Dovoz določenega materiala in knjig bo enostavnejši in primernejši za knjižnico in vse sosednje lokale.*

*Mesto bo z ureditvijo tega področja pridobilo na kvaliteti bivanja in urejenosti.*

### **3. Razvojne možnosti, cilji in skladnost z usmeritvami**

#### **3.1.1. Razvojne možnosti in cilji investicije**

*Ljubljana bo pridobila na urejenosti mirujočega prometa, ki se bo v pomembnem delu umaknil pod zemljo. Počutje okoliških prebivalcev bo boljše. Lastniki avtomobilov – stanovalci območja bodo lažje poskrbeli za svoje avtomobile, hkrati pa jih bodo umaknili iz zunanjih površin. S tem bodo sprostili določena zunanja parkirna mesta, namenjena kratkotrajnemu parkiranju. Kakovost življenja se bo dvignila.*

#### **3.1.2. Skladnost z usmeritvami urejanja prometa v Ljubljani**

*Izgradnja II. faze PGH Kozolec je skladna z usmeritvami urejanja prometa in mirujočega prometa v Ljubljani in je sestavni del mreže predvidenih parkirno – garažnih hiš.*

### **4. Ugotovitev različnih variant**

#### **4.1.1. Varianta 1**

*MOL je investitor dveh podzemnih etaž (1. in 2. etaže) in pripadajočih površin za funkcioniranje PGH-ja ter ploščadi celotnega trga nad garažno hišo oziroma vse potrebne zunanje ureditve.*

*ZIL Inženiring d.d. je, kot promotor, verjetni investitor 3. podzemne etaže, namenjene prodaji in uporabi stanovalcev in imetnikov poslovnih površin v okolici ter paviljona v katerega sklopu so tudi prostori namenjeni funkciji garažne hiše.*

#### **4.1.2. Varianta 2**

*ZIL Inženiring d.d. je investitor vsega nadaljevanja projekta (garažni in poslovni del), 1. in 2. etaža sta namenjeni javnemu parkiranju, 3. etaža je namenjena stanovalcem v soseščini in za potrebe imetnikov poslovnih prostorov. MOL je investitor ploščadi, parterne ureditve in skrbi za primerno uporabo javnih površin.*

### **5. Opis projekta**

*Obravnavana investicija obsega izgradnjo II. faze parkirno-garažne hiše Kozolec, izgradnjo 3. paviljona P+1 in ureditev obširne ploščadi. Pomeni zaključek 1999 pričetega projekta in dokončno ureditev tega območja.*

*PGH bo nudil Ljubljani:*

- ✓ dodatna prepotrebna parkirna mesta obiskovalcem centra*
- ✓ dodatna parkirna mesta zaposlenim v centru in okoliškim prebivalcem*
- ✓ ureditev zgornjega dela ploščadi, ki bo odprl notranje dvorišče, uredil neurejeno dvorišče in omogočil uporabo površine za razne namene*
- ✓ paviljon z izhodom iz garažne hiše in preходом v objekt s knjižnico bo nudil tudi prostor za mirno dejavnost in ponudbo obiskovalcem*

Objekt garaže je v celoti pod nivojem, razen paviljona, ki združuje izhod iz garažne hiše in je namenjen mirnemu programu, ki ga mesto potrebuje in daje življenju mesta primeren utrip. Mirujoč promet se umakne z zunanjih površin, objekt s svojo ploščadjo nudi meščanom in obiskovalcem dodatno kvaliteto. Vse tri podzemne etaže se vežejo na že obstoječi uvoz in izvoz na Dvoržakovi ulici, enako se veže II. faza objekta na obstoječe komunalne priključke I. faze PGH Kozolec.

### Pregled prostorov po etažah

*Tabela 1: pregled bruto površin*

<i>Etaža</i>	<i>Površina/m2</i>
<i>nadstropje</i>	<i>314,05</i>
<i>pritličje</i>	<i>314,05</i>
<i>1. klet parkirna mesta</i>	<i>1917,32</i>
<i>2. klet parkirna mesta</i>	<i>1866,62</i>
<i>3. klet garažna mesta</i>	<i>1866,62</i>
<i>Skupaj</i>	<i>6278,66</i>

### Ocena stroškov gradnje objekta

*Tabela 2: Višina stroškov za gradbena, obrtniška in instalacijska dela (GOI)*

	<i>CENE NA ENOTO eur/m2</i>	<i>MOL</i>		<i>ZIL</i>		<i>SKUPAJ</i>	
		<i>količine m2</i>	<i>znesek eur</i>	<i>količine m2</i>	<i>znesek eur</i>	<i>količine m2</i>	<i>znesek eur</i>
<i>GOI podzemno</i>	<i>450,0</i>	<i>3.784,0</i>	<i>1.702.800,0</i>	<i>1.867,0</i>	<i>840.150,0</i>	<i>5.651,0</i>	<i>2.542.950,0</i>
<i>GOI nadzemno</i>	<i>1.350,0</i>	<i>35,0</i>	<i>47.250,0</i>	<i>593,0</i>	<i>800.550,0</i>	<i>628,0</i>	<i>847.800,0</i>
<i>projektiranje</i>			<i>70.000,0</i>		<i>65.630,0</i>		<i>135.630,0</i>
<i>predhodna dela</i>			<i>8.750,0</i>		<i>8.200,0</i>		<i>16.950,0</i>
<i>inženiring</i>			<i>52.500,0</i>		<i>49.220,0</i>		<i>101.720,0</i>
<i>nadzor</i>			<i>43.750,0</i>		<i>41.020,0</i>		<i>84.770,0</i>
<b><i>SKUPAJ</i></b>			<b><i>1.925.050,0</i></b>		<b><i>1.804.770,0</i></b>		<b><i>3.729.820,0</i></b>

### 5.1.1. Varianta 1

V DIIP so izračuni opravljeni za varianto 1 po stalnih cenah - maj 2009, ker se je izkazalo, da je za MOL bolj primerna. Ker predvidevamo, da čas gradnje objekta ne bo presegel 1 leta, prikaz po tekočih cenah, v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije, ni potreben.

### 5.1.2. Varianta 2

Izračuna za varianto 2 DIIP ne zajema, ker je ta predlog za MOL neprimeren, saj je za urejanje umirjenega prometa v soseščini v smislu javnega interesa nujno potreben del javnih parkirnih površin z nadzorovanim režimom višine parkirnine.

### 5.1.3. Ocena višine vseh vlaganj v investicijo

V tabeli 2 na prejšnji shemi je prikazana višina stroškov po oceni za GOI (gradbeno obrtniška, instalacijska dela), v spodnji tabeli 3 pa je prikazana ocena vseh stroškov potrebnih za izvedbo investicije.

Pri tem je upoštevana vrednost stavbnega zemljišča za gradnjo podzemnega garažnega dela v višini 400 eur/m<sup>2</sup> in v okvirni površini 2400 m<sup>2</sup> oziroma skupaj 960.000 eur. Ta znesek je zaradi 4 etaž (ploščad na koti 0 in 3 kleti) razdeljen na 4 enake idealne deleže.

Zemljišče za gradnjo nadzemnega poslovnega paviljona je upoštevano v višini 900 eur/m<sup>2</sup>. Ker pa bo Mestna občina Ljubljana za to gradnjo na svojem idealnem deležu zemljišča zasebnemu partnerju podelila stavbno pravico za gradnjo tega objekta, je odškodnina za podelitev te pravice ocenjena v višini 90 % polne vrednosti. Površina gradbene parcele za poslovni paviljon je ocenjena iz okvirne površine fundusa (314 m<sup>2</sup>) in 40 % dovoljene pozidanosti oziroma v okvirni površini 785 m<sup>2</sup>.

Komunalni prispevek je izkustveno ocenjen na enoto bruto etažne površine v višini 50 eur/m<sup>2</sup> podzemne garažne hiše in 150 eur/m<sup>2</sup> nadzemnega poslovnega paviljona.

Tabela 3: Ocena vseh stroškov

		V EUR		
	Opis	MOL	ZIL	SKUPAJ
I.	Zemljišče - podzemno	480.000,00	240.000,00	720.000,00
II.	Zemljišče - nadzemno	240.000,00	635.850,00	875.850,00
III.	Komunala - podzemno	189.200,00	93.350,00	282.550,00
IV.	Komunala - nadzemno	/	88.950,00	88.950,00
V.	Stroški gradnje	1.925.050,00	1.804.770,00	3.729.820,00
	<b>SKUPAJ</b>	<b>2.834.250,00</b>	<b>2.862.920,00</b>	<b>5.697.170,00</b>
	<b>Delež v %</b>	<b>49,75</b>	<b>50,25</b>	<b>100,00</b>

Mestna občina bo v dveh kletah pridobila skupno 166 parkirnih mest. Proizvodna cena 1 parkirnega mesta bo torej znašala 2.834.250,00 eur / 166 PM = 17.074,00 eur/PM

### Višina investicije za MOL

Mestna občina Ljubljana zagotovi svoj idealni delež stavbnega zemljišča, ki smo ga ocenili v višini 720.000,00 eur, zagotovi komunalno opremljenost stavbnega zemljišča v ocenjeni višini 189.200,00 eur ter zagotovi finančna sredstva za izgradnjo svojega dela celotnega objekta v višini 1.925.050,00 eur.

Vrednost investicije za Mestno občino Ljubljana torej znaša **2.834.250 eur**, kar predstavlja **49,75 %** od celotne vrednosti investicije v višini 5.697.170,00 eur.

### Viri financiranja za MOL po letih:

Skupni znesek investicije Mestne občine Ljubljana v višini 2.834.250,00 eur se bo pokrival na naslednji način :

- stvarni vložek idealnega deleža zemljišča	720.000,00	eur
- sredstva od prodaje idealnega deleža zemljišča ZIL-u	240.000,00	eur
- sredstva odškodnine za podelitev stavbne pravice ZIL-u	635.850,00	eur
- <b>proračunska sredstva za leto 2009</b>	<b>100.000,00</b>	<b>eur</b>
- <b>proračunska sredstva za leto 2010</b>	<b>1.138.400,00</b>	<b>eur</b>

---

**Skupaj** **2.834.250,00** **eur**

Proračunska sredstva za leto 2010 bodo zmanjšana za plačilo komunalnega prispevka zasebnega partnerja v višini 93.350,00 eur + 88.950,00 eur = 182.300,00 eur, ki pa bodo namensko porabljena za izgradnjo komunalne opremljenosti na območju urejanja.

### Prikaz rezultatov investicije

Pri izračunu smo upoštevali **dejanski neto prihodek v obstoječi garažni hiši** ( I. faza ), ki smo ga diskontirali na današnjo vrednost z diskontno stopnjo v višini **1,20 %**, kolikor znaša dosežena stopnja na zadnji avkciji (junij 2009) zakladnih menic RS, saj smatramo, da je diskontna stopnja iz 8. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ iz leta 2006 v višini **zaradi spremenjenih gospodarskih razmer ter dejstva neprofitnosti konkretne gospodarske javne službe, neprimerna** (glej tudi Zaletel, Vojnovič : Ocenjevanje gospodarnosti v ministrstvih in javni upravi, Odin d.o.o. 2001 – prevod in komentar Economic Appraisal in Central Government – stran 85, posebni primeri diskontne stopnje, delna subvencioniranost dejavnosti).

Cena občinske takse za parkiranje je določena v Odloku o cestnoprometni ureditvi (Ur.l. 122/07) in v času izdelave DIIP-a znaša 1 EUR/uro, med 7,00 in 19,00 uro, ter 1,5 EUR/noč med 19,00 in 7,00 uro. **Ta cena je precej nižja od tržnih cen v drugih zasebnih parkirnih hišah.**

*Tabela 4: Izračun neto sedanje vrednosti diskontiranih bodočih neto donosov*

LETNI NETO PRIHODEK V EUR	NP =	120.000,00
PREDPOSTAVLJENA LETNA DISKONTNA STOPNJA V %	i =	1,20

**TEORETIČNA OSNOVA - NETO SEDANJA  
VREDNOST**

$$NSV = NP / (1+i)^{**1} + NP / (1+i)^{**2} + NP / (1+i)^{**3} + \dots + NP / (1+i)^{**n}$$

n =       število let  
1 + i =   1,0120

n	(1+i)**n	NP / (1+i)**n	KUMULATIVNA VSOTA
1	1,0120	118.577	118.577
2	1,0241	117.171	235.748
3	1,0364	115.782	351.530
4	1,0489	114.409	465.939
5	1,0615	113.052	578.991
6	1,0742	111.712	690.703
7	1,0871	110.387	801.090
8	1,1001	109.078	910.168
9	1,1133	107.785	1.017.953
10	1,1267	106.507	1.124.460
11	1,1402	105.244	1.229.704
12	1,1539	103.996	1.333.700
13	1,1677	102.762	1.436.462
14	1,1818	101.544	1.538.006
15	1,1959	100.340	1.638.346
16	1,2103	99.150	1.737.496
17	1,2248	97.974	1.835.470
18	1,2395	96.813	1.932.283
19	1,2544	95.665	2.027.948
20	1,2694	94.530	2.122.478
21	1,2847	93.409	2.215.887
22	1,3001	92.302	2.308.189
23	1,3157	91.207	2.399.396
24	1,3315	90.126	2.489.522
25	1,3475	89.057	2.578.579
26	1,3636	88.001	2.666.580
27	1,3800	86.958	2.753.538
<b>28</b>	<b>1,3965</b>	<b>85.926</b>	<b>2.839.464</b>

Iz tabele je razvidno, da se ob omenjenih izhodiščih investicija povrne v približno 28 letih, kar je znotraj 50 letne ekonomske življenjske dobe tovrstnih objektov (glej recimo Ross-Brachmann : Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 2005, stran 390, parhauser..). Ekonomsko upravičenost investicije je za Mestno občino Ljubljana torej izkazana.

### Smiselnost investicije in nadaljna priprava dokumentacije

Investicija je nujno potrebna za ublažitev pomanjkanja parkirnih in garažnih mest v soseščini. Ker prvi izračuni kažejo tudi na ekonomsko upravičenost investicije, je primerno pristopiti k nadaljevanju priprave investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije.

## **6. Opredelitev osnovnih elementov investicije**

### Osnova za izdelavo DIIP

Osnova za izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta je delovni osnutek PGD za PGH Kozolec II. Faza, maj 2009, ki ga izdeluje STUDIO LOCUS d.o.o., Pražakova ulica 8, Ljubljana s sodelavci.

### Lokacija

Obravnavano območje CO 2/6 Za Kozolcem obsega del območja urejanja prostorske celote C2 – Ožje mestno središče. Garažno-poslovni objekt je lociran v kareju med Slovensko cesto, Gosposvetsko cesto, Kersnikovo ulico in Dvoržakovo ulico.

### Prostorski akti

Prostorski akti, ki veljajo za to območje so:

- Dolgoročni plan MOL za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04, 69/04, 79/04 – 3477, 5/06 - 155).
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v delu prostorske celote C2-ožje mestno središče (Ur.l.RS št. 49/95) in Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v delu prostorske celote C2-ožje mestno središče (Ur.l. RS št. 57/2000).

### Terminski načrt izvedbe

Investicija se bo pričela izvajati predvidoma septembra 2009, ko naj bi bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje. Pričetek gradnje je predviden v oktobru 2009 in zaključen v juliju 2010. V teku so predhodna dela v zvezi s pripravo na izvedbo projekta.

## **7. Varstvo okolja**

### **7.1.1. Varstvo okolja**

*Načrtovana investicija ne predstavlja obremenitve za okolje, celo znižuje obseg izpuhov, ker se mirujoči promet izvaja kontrolirano in ugodno za udeležence v vseh letnih časih (vžiganje avtomobilov neproblematično).*

### **7.1.2. Vpliv ukrepa na okolje**

*V času izvajanja del se lahko pojavijo vplivi na okolico kot obremenitev s prašnimi delci in s hrupom, ki pa se bodo po končani gradnji izdatno zmanjšali.*

### **7.1.3. Pričakovani vplivi**

*- Vplivi gradnje na okolico v zvezi z varnostjo pred požarom*

*Objekt z vidika požarne varnosti ne spada v rizično skupino. V primeru požara je omogočena evakuacija z vseh strani. Vpliv ne sega izven gradbene parcele.*

*- Vpliv gradnje na okolico v zvezi s higiensko in zdravstveno zaščito*

*Zaradi izvajanja gradbenih del, z emisijami od prometa zaradi obratovanja gradbenih strojev in prometa s tovornimi vozili; ti vplivi, ob upoštevanju ustreznih ukrepov, ne bodo segali izven gradbene parcele.*

*- Vpliv gradnje na okolico v zvezi z varnostjo pri uporabi*

*Pri gradnji ne bo posegov, ki bi povzročali negativne vplive na okoliške nepremičnine v smislu ogrožanja varnosti stanovalcev.*

*- Vpliv gradnje na okolico v zvezi zaščito pred hrupom*

*V času izvajanja gradbenih del je pričakovati povečanje emisij hrupa na gradbišču, pa tudi v okoliških krajih zaradi povečanega tovrnega prometa, vendar bo vpliv kratkotrajen in omejen.*

## **8. Zaključek**

*Glede na vse zgoraj navedeno je gradnja II. faze parkirno – garažne hiše upravičena in potrebna, saj predstavlja ureditev in dokončanje v letu 1999 pričete gradnje celotnega objekta. Za vse okoliške stanovalce in ostale uporabnike garažne hiše, nova parkirna mesta predstavljajo dobrodošlo pridobitev in ureditev mirujočega prometa v okolici. Sama ureditev ploščadi pa pripomore k lepšemu izgledu sedaj neurejene površine.*