

**DIIP (Dokument identifikacije investicijskega projekta)**

**PROJEKT: Kopališče Vevče**

**Pripravil: Creativ Plus d.o.o., Ljubljana**

**Ljubljana, december 2018**

L



## KAZALO

1. Navedba investitorja, izdelovalca investicijske dokumentacije in upravljavca.....	4
1.1. Predstavitev investitorja.....	4
1.2. Predstavitev izdelovalca.....	6
1.3. Predstavitev upravljavca .....	7
2. Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero .....	8
2.1. Opis Lokacije investicije in lastniška struktura .....	12
2.2. Razlogi za investicijsko namero .....	12
3. Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami .....	13
4. Predstavitev variant »z« investicijo v primerjavi z alternativo »brez« investicije .....	14
4.1. Varianta z investicijo .....	14
4.2. Varianta brez investicije.....	17
5. Opredelitev vrste investicije,.....	18
6. Ocena investicijskih stroškov .....	19
6.1. Investicijski stroški.....	19
6.2. Viri financiranja.....	20
6.3. Obseg in specifikacija investicijskih stroškov .....	20
6.4. Ocena stroškov vzdrževanja in prihodkov po zaključku investicije .....	21
7. Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo .....	22
7.1. Predhodna idejna rešitev ali študija .....	22
7.2. Opis lokacije .....	22
7.3. Ekonomska upravičenost investicije.....	22
7.4. Specifikacija investicijskih aktivnosti s časovnim načrtom izvedbe .....	22
7.5. Varstvo okolja.....	22
7.6. Kadrovska organizacijska shema .....	23
8. Ugotovitev smiselnosti in možnosti nadaljnje priprave investicijske, projektne in druge dokumentacije s časovnim načrtom.....	24
9. Zaključek .....	25
10. Viri .....	26
SKLEP O OBRAVNAVI DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	27
SKLEP O POTRDTVU DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	28



## Seznam slik

	Stran
Slika 1: Pogled na trenutno stanje kopališča Vevče	8
Slika 2: Pogled na kopališče Vevče	9
Slika 3: Slika kopališča Vevče iz 70 let	9
Slika 4: Lokacija kopališča Vevče	10
Slika 5: Pogled na kopališče Vevče - satelitska slika	11
Slika 6: Poplavna ogroženost območja kopališča Vevče (Vir: URBINFO)	11
Slika 7: Primer ureditve kopališča 1	16
Slika 8: Primer ureditve kopališča 2	16
Slika 9: Primer ureditve kopališča 3	17

## Seznam tabel

	Stran
Tabela 1: Prebivalstvo v Osrednjeslovenski regiji 2012 - 2017	12
Tabela 2: Lastniška struktura zemljišč predvidenih za investicijo	12
Tabela 3: Investicijski stroški v tekočih cenah	21
Tabela 4: Investicijski stroški v stalnih cenah	21
Tabela 5: Viri financiranja v tekočih cenah	22
Tabela 6: Viri financiranja v stalnih cenah	22
Tabela 7: Obseg in specifikacija investicijskih stroškov v tekočih cenah	23
Tabela 8: Predvideni letni finančni prihodki kopališča	24
Tabela 9: Obratovalni stroški in stroški vzdrževanja kopališča	24
Tabela 10: Specifikacija investicijskih aktivnosti s časovnim načrtom izvedbe	25



## 1. Navedba investitorja, izdelovalca investicijske dokumentacije in upravljavca

### 1.1. Predstavitev investitorja

Naziv	Mestna občina Ljubljana
Naslov	Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
Telefon in fax	+386 (0)1 306 10 00 +386 (0)1 306 10 01
E-mail	<a href="mailto:glavna.pisarna@ljubljana.si">glavna.pisarna@ljubljana.si</a>
ID številka za DDV	SI67593321
Transakcijski račun	01261-0100000114

Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov	mag. Martin Maček, MBA
Telefon in fax	+386 (0)8 200 39 12
Telefax	+386 (0)1 306 10 01
E-mail	<a href="mailto:martin.macek@ljubljana.si">martin.macek@ljubljana.si</a>
Odgovorna oseba za izvajanje investicije	Marko Kolenc
Telefon	+386 (0)8 200 39 01
Telefax	+386 (0)1 306 10 01
E-mail	<a href="mailto:marko.kolenc@ljubljana.si">marko.kolenc@ljubljana.si</a>

Mestna občina Ljubljana je ena od enajstih občin v Sloveniji, katere središče je mesto Ljubljana, glavno mesto Slovenije. Razdeljena je na 17 ožjih delov oziroma četrtne skupnosti. Četrtne skupnosti so: Bežigrad, Center, Črnuče, Dravlje, Golovec, Jarše, Moste, Polje, Posavje, Rožnik, Rudnik, Sostro, Šentvid, Šiška, Šmarna gora, Trnovo ter Vič.

Mestna občina Ljubljana zelo uspešno upravlja z vsemi področji dela, ki so v domeni občine, kar se kaže v velikem napredku, ki ga je Mestna občina Ljubljana in mesto Ljubljana naredilo v zadnjem desetletju. Mestna občina Ljubljana je zelo aktivna tudi na področju športa. Javni interes na področju športa uresničuje z zagotavljanjem sredstev za izvedbo letnega programa športa, načrtovanjem, gradnjo in vzdrževanjem lokalno pomembnih športnih objektov in površin za šport v naravi v lasti lokalne skupnosti, izvajanje nekaterih programov športa ter s spodbujanjem in zagotavljanjem pogojev za opravljanje in razvoj športnih dejavnosti. Ljubljana bo na področju



## Mestna občina Ljubljana

športa za vse in vrhunškega športa ter na področju športnih objektov in površin za šport v naravi, med evropskimi prestolnicami, postala sinonim za šport. Da bi izpolnila svoje poslanstvo in dosegla načrtovano vizijo je mestna uprava pripravila strategijo športa v MOL do 2028, ki bo služila zagotavljanju podpornih ukrepov za uresničevanje strategij posameznih športnih panog in posameznih pojavnih oblik športa (šport za vse in tekmovalni šport). Tudi projekt »Prenova kopališča Vevče Ljubljana«, je eden od projektov, ki bodo pripomogli k doseganju postavljene vizije in poslanstva ter zastavljenih ciljev. Projekt je opredeljen tudi v strategiji Športa.

Odgovorna oseba

Zoran Janković, župan Mestne občine Ljubljana



žig

Podpis



Mestna občina  
Ljubljana

1.2. Predstavitev izdelovalca

Naziv	Creativ Plus d.o.o., Ljubljana
Naslov	Puhova ulica 14, 1000 Ljubljana
Telefona in fax	01 5302 256, 01 5302 254
E-mail	info@creativ-plus.si
Odgovorna oseba:	Mag. Edvard Plut
ID številka za DDV	SI77231821
Transakcijski račun	02010-0089421356

Podjetje Creativ Plus d.o.o. je bilo ustanovljeno leta 1999. Podjetje ponuja strankam storitve na področju priprave poslovnih načrtov, poslovnega svetovanja, organiziranosti, inventivnega reševanja problemov (TRIZ), prodaje, marketinga in uvajanju sistemov vodenja kakovosti. Podjetje je številna poslovna znanja strankam ponujalo tudi v digitalni obliki (elektronska gradiva: Poslovni načrt, Merjenje in obvladovanje zadovoljstva odjemalcev, Sistem vodenja kakovosti ...). Razvoj podjetja na tem področju pa je usmerjen v uporabo poslovnih znanj v intranet okolju (komercialno poslovni sistemi, izboljševanje procesov na podlagi upoštevanja dodane vrednosti).

Podpis odgovorne osebe izdelovalca:

Žig

**CREATIV**  
PLUS d.o.o., Ljubljana  
Puhova 14, 1000 Ljubljana



# Mestna občina Ljubljana

1.3

## Predstavitev upravljavca

Naziv	Javni zavod Šport Ljubljana
Naslov	Celovška 25, 1000 Ljubljana
Telefona in fax	01 431 50 60, 01 231 77 84
E-mail	info@sport-ljubljana.si
Odgovorna oseba:	Tatjana Polajnar

Javni zavod Šport Ljubljana je ustanovljen z namenom opravljanja dejavnosti upravljanja, urejanja in vzdrževanja športnih objektov, ki so v lasti ustanovitelja in so namenjeni izvajanju letnega programa športa Mestne občine Ljubljana (naprej MOL), ki je v javnem interesu.

Javni zavod Šport Ljubljana upravlja na način in pod pogoji, ki veljajo za javno službo, naslednje osnovne dejavnosti:

- o upravlja s športnimi objekti,
- o opravlja in organizira vzdrževanje objektov, delov objektov in naprav in opreme, ki je v upravljanju Javni zavod Šport Ljubljana,
- o zagotavlja normalno poslovanje vseh objektov, ki jih ima v upravljanju,
- o daje v uporabo športne objekte in prostore v njih izvajalcem Letnega programa športa MOL ter drugim uporabnikom in usklajuje interese med posameznimi uporabniki,
- o spremlja in analizira naloge v športu ter izvaja Letni program športa MOL,
- o daje pobude in predloge ustanovitelju za izboljšanje stanja v športu,
- o pripravlja strokovna gradiva za ustanovitelja,
- o načrtuje izobraževanje in usposabljanje strokovnih delavcev v športu,
- o daje strokovno in organizacijsko pomoč izvajalcem Letnega programa športa MOL,
- o zbira in daje podatke za potrebe informatike v športu,
- o svetuje pri načrtovanju, obnovi in izgradnji športnih objektov v občini.

Javni zavod Šport Ljubljana opravlja tudi gospodarsko dejavnost iz naslova prodaje blaga in storitev na trgu:

- o oddajanje prostorov, ki jih ima v upravljanju, v uporabo;
- o opravljanje gostinske dejavnosti,
- o organizacija kulturnih in zabavnih prireditev,
- o rekreacija, fitnes, tenis...,
- o reklamiranje in oglaševanje,
- o organiziranje tekmovanj in športnih prireditev...



Podpis odgovorne osebe upravljavca:





## 2. Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero

Kopališče Vevče leži v Vevčah med cesto »Pot heroja Trtnika« ter desnim bregom Ljubljanice. Pot heroja Trtnika je dostopna tako z Litijske kot tudi z Vevške ceste. Locirano je neposredno ob papirnici Vevče. Papirnica je od leta 2004 stoodstotna hčerinska družba podjetja Brigl & Bergmeister.

Kopališče Vevče je ustanovila Papirnica Vevče. Namen kopališča je bil zagotoviti vodo v slučaju požara, če bi prizadejal papirnico. Rezervoarji v obliki bazenov so bili optimalna varianta. Zgrajeni so bili trije bazeni olimpijski (50x22m) drugi z merami 12,5 x 33 m in še tretji manjši otroški bazen. Bazeni so izkoriščali toplarno papirnice za gretje vode. Kopališče je bilo precej popularno tako za organizacijo različnih športnih dni in plavalnih tečajev, kot tudi za dnevne obiskovalce. Včasih je bilo teh tudi 3.000 in več. Zaradi stečaja papirnice so bazeni prešli v zasebne roke in leta 2007 je kopališče prenehalo delovati.



Slika 1: Pogled na trenutno stanje kopališča Vevče (Vir: Dnevnik)



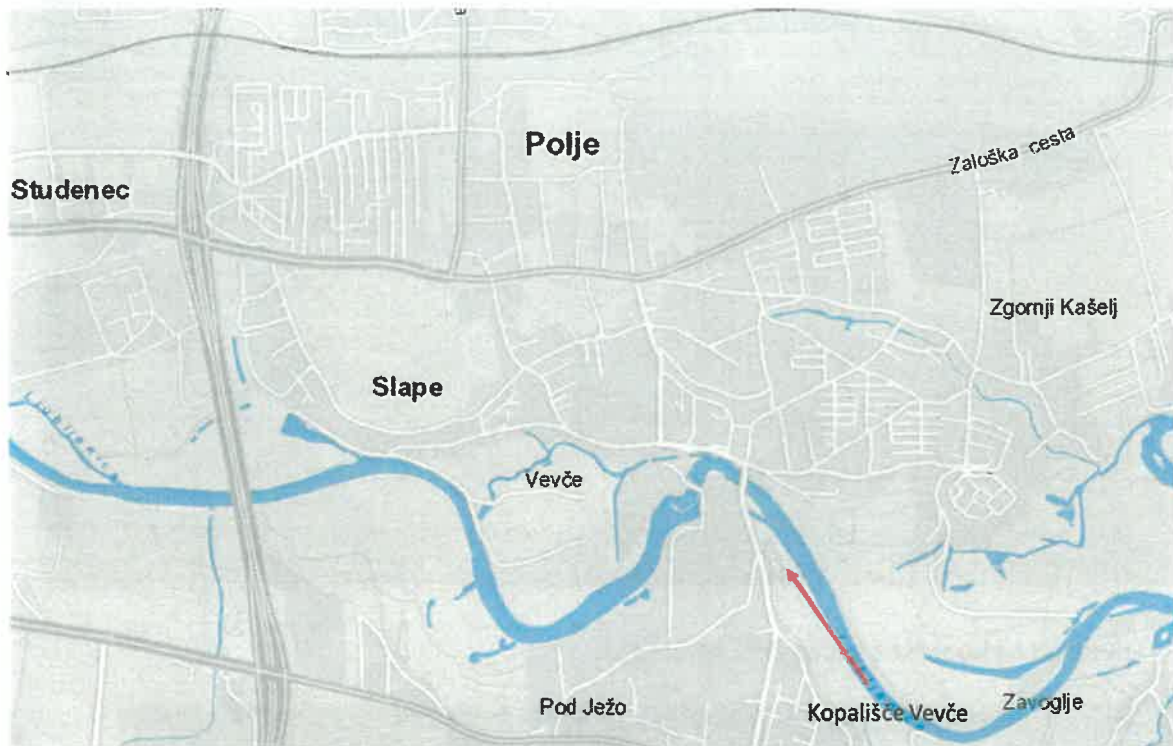


Slika 2: Pogled na kopališče Vevče (Vir: Žurnal 24)



Slika 3: Slika kopališča Vevče iz 70 let (Vir: Naša skupnost)

Plavanje je priljubljen šport in tudi poletna rekreacija. Hkrati pa v poletnih mesecih ponuja osvežitev in sprostitev. Spada med najbolj priporočljive gibalne športe za vse starostne skupine. To pomeni, da je zaledje potencialnih koristnikov kopališča oziroma bazena zelo veliko. Škoda je, da je ta vzpostavljena infrastruktura zanemarjena in ni več v uporabi. Infrastruktura kopališča skupaj z ustrežno organizacijo in promocijo pripomore k vključitvi večjega števila ljudi v ta šport oz. rekreacijo ter posredno pozitivno vpliva na zdravstveno stanje populacije.



Slika 4: Lokacija kopališča Vevče



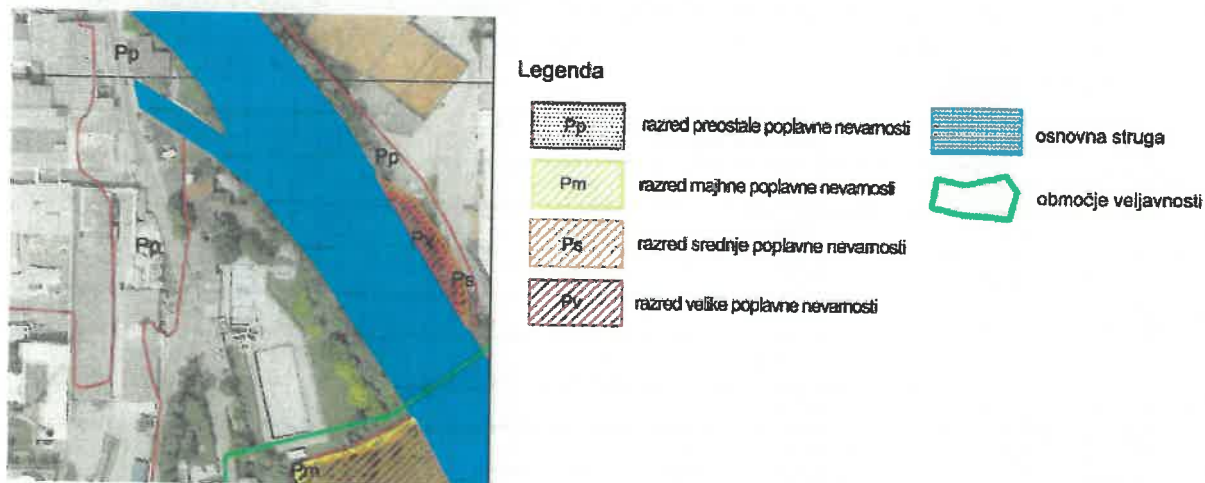
Slika 5: Pogled na kopališče Vevče - satelitska slika (Vir: Google maps)





## Mestna občina Ljubljana

Ureditev zajema celotno območje od Poti heroja Trtnika do Ljubljanice. Zemljišča so v lasti MOL. Trenutno stanje območja je zelo slabo. Objekti so porušeni vsaj do temeljne plošče, bazen je v izjemno slabem stanju in servisni objekt je porušen in ne ustreza potrebnim dimenzijam. Ni urejenih parkirnih mest. Zemljišče je polno nevarnih jaškov. Zemljišče se nahaja na vodovarstvenem in deloma poplavnem območju reke Ljubljanice.



Slika 6: Poplavna ogroženost območja kopališča Vevče (Vir: URBINFO)

### Demografska slika

Število prebivalcev v Mestni občini Ljubljana je bilo v drugem polletju 2017 288.250 (VIR: SURS), v celotni osrednjeslovenski regiji pa je 539.672 (VIR: SURS). Ljubljanska urbana regija je regija z najštevilčnejšim prebivalstvom med statističnimi regijami v Sloveniji.

Prebivalstvo v Osrednjeslovenski regiji po letih						
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Osrednjeslovenska regija	536.484	541.718	546.314	534.518	537.023	539.672

Tabela 1: Prebivalstvo v Osrednjeslovenski regiji 2012 - 2017

Od leta 2012 do 2017 se je gibanje prebivalstva v regiji spreminjalo glede na gornjo razpredelnico (Vir: SURS) Regija beleži nadpovprečno priseljevanje. Za regijo je značilen nadpovprečen delež tujih državljanov med prebivalci (5,7 %). Povečanje števila prebivalstva Ljubljanske urbane regije je v prvi vrsti posledica priseljevanja iz tujine, ki se je okrepilo zlasti v obdobju hitre gospodarske rasti po letu 2004. V nasprotju z nekaterimi drugimi statističnimi regijami je Ljubljanska urbana regija ves čas beležila pozitiven naravni prirast, ki je po letu 2008 najbolj zaslužen za naraščanje števila prebivalstva. Pomemben dejavnik slednjega je v LUR tudi priseljevanje iz ostalih slovenskih regij, pri čemer je imela Ljubljanska urbana regija po letu 2000 ves čas pozitiven saldo (Nared idr., 2012). V prihodnjih letih je pričakovana sprememba starostne strukture prebivalstva, in sicer bo naraščal delež starejših prebivalcev, hkrati pa bo zaradi upadanja števila žensk v rodni dobi manjše tudi



## Mestna občina Ljubljana

število rojstev. Določene napovedi opozarjajo na možnost negativnega naravnega prirasta in posledičnega zmanjšanja števila prebivalcev (Urbanistični inštitut RS idr., 2009).

### 2.1. Opis Lokacije investicije in lastniška struktura

Investicija je pozicionirana v Vevčah. Zemljišča, potrebna za izvedbo investicije so že v lasti MOL in je strošek njihovega odkupa že prikazan v finančni konstrukciji izvedbe projekta (realizirano v letu 2018). Zemljišča se nahajajo v k. o. 1770 Kašelj in k. o. 1773 Dobrunje. Predvidene parcele na katerih bo potekala investicija so:

ID ZNAK ZEMLJIŠČA	DEJANSKI LASTNIK	VELIKOST (m <sup>2</sup> )	ZK STANJE
parcela 1770 2543/3	MOL	4.804	Urejeno
parcela 1770 2546	MOL	431	Urejeno
parcela 1770 2547	MOL	1.597	Urejeno
parcela 1770 2549	MOL	272	Urejeno
parcela 1770 2545	MOL	192	Urejeno
parcela 1770 2548	MOL	2.673	Urejeno
parcela 1773 571/1	MOL	658	Urejeno
parcela 1773 571/3	MOL	895	Urejeno
	<b>SKUPAJ</b>	<b>11.522</b>	

Tabela 2: Lastniška struktura zemljišč predvidenih za investicijo

### 2.2. Razlogi za investicijsko namero

Kopališče Vevče je bilo v preteklosti, kljub oddaljenosti od središča Ljubljane, dobro obiskano. Obstoječe stanje na tem območju, kjer staro infrastrukturo prerašča trava in plevel je treba urediti. Infrastruktura je v tako slabem stanju, da je edino smiselno zgraditi kopališče povsem na novo. Mestna občina Ljubljana je vevško kopališče odkupila julija 2018. S tem so bili ustvarjeni tudi predpogoji za pripravo novih planov oziroma sanacijo kopališča.

Novo kopališče s pokritim bazenom bo pomembna pridobitev predvsem za okoliške prebivalce Vevč, Polja in Zaloga, ter tudi za ostale prebivalce Ljubljane in druge obiskovalce. Tovrstne infrastrukture glede na potrebe prebivalstva in še posebej krajanov tega območja primanjkuje. Z ureditvijo bo kopališče Vevče znova postalo priljubljena rekreacijska točka in pomemben plavalni center v tem delu Ljubljane.

Samo območje investicije je pozicionirano ob Ljubljanico in poleg kopališča ponuja tudi možnost izvajanja določenih vodnih športov (veslanje) na Ljubljanici. Območje je lahko dostopno z avtomobilom saj se nahaja blizu ljubljanske obvoznice, kot tudi z javnim potniškim prevozom (avtobus št. 12).

Podobno investicijo, kot je investicija v Kopališče Vevče, je MOL že izvedel in sicer prenovu kopališča Kolezija. Sama prenova se je izkazala kot zelo uspešna in je potrdila pričakovanja investitorja.



### 3. Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami

#### Razvojne možnosti in cilji investicije

Investicija je spodbujena s strani MOL s ciljem temeljito obnoviti kopalnišče Vevče in vzpostaviti potrebno infrastrukturo za izvajanje vodnih športov in rekreacije. Ureditev območja bo po drugi strani omogočilo kvalitetno preživljanje prostega časa prebivalcev Ljubljane in tudi širše.

Investicija spada tudi v sklop Regionalnega razvojnega programa LUR za obdobje 2014- 2020. Investicija je pokrita s prioriteto "Ljudem prijazna regija", izvaja pa se v okviru ukrepa »Šport«.

#### Namenski cilj investicije je:

- Celovito prenoviti kopalnišče Vevče in ga spremeniti v enega od plavalnih in kopalnih centrov v Ljubljani

#### Objektni cilji:

- **Izgradnja pokritega objekta (ali povezanih objektov), ki bo vseboval:**
  - ✓ Manjši bazen dimenzije 25 x 12,5 m , globine 160 cm z dvižnim dnom (za učenje plavanja) z možnostjo odpiranja stranice v letnem času.
  - ✓ Mini "wellness" center.
  - ✓ Trim kabinet – večnamenski prostor vsaj 250 m<sup>2</sup>.
  - ✓ Garderobe (4 skupinske garderobe, vsaka za 25 oseb (otrok), primerno število garderobnih omaric in kabin za preoblačenje).
  - ✓ Primerno število sanitarij in tušev.
  - ✓ Gostinski lokal (cca- 15 miz za 4 osebe) prilagojene zasnove za obratovanje v poletnem režimu (strežba na bazensko ploščad - letni vrt) in za obratovanje v zimskem režimu.
  - ✓ Servisne in skladiščne prostore.
- Izgradnja zunanjega olimpijskega bazena 50 X 25 m.
- Izgradnja otroškega čofotalnika in 2 toboganov, ki bodo imeli primeren ločen iztočni bazen (1 tobogan velik adrenalinski in 1 tobogan majhen primeren za mlajšo populacijo obiskovalcev).
- Zunanji tuši, sanitarije in garderobe.
- Ureditev dostopa za vodne športe na desnem bregu Ljubljanice.
- Priprava variantnih rešitev dostopa do Ljubljanice in ureditev čolnarne (shranjevanje čolnov, SUP-ov).
- Stopničasta ležalna ploščad in ležalniki ob bazenu in med bazenom in Ljubljanico (za cca. 400 do 600 ljudi).
- Izgradnja odprtih površin za šport in rekreacijo (odbojka na mivki, namizni tenis, igrišče za košarko 3x3).
- Tuš pri odbojkarskem igrišču in košarkarskem igrišču.
- Izgradnja otroškega igrišča (plezala, igrala, tobogan...).
- Ureditev parkirnih mest in podzemna garaža za 80 avtomobilov.



## 4. Predstavitev variant »z« investicijo v primerjavi z alternativo »brez« investicije

### 4.1. Varianta z investicijo

V primeru investicije v novo kopališče Vevče so predvideni naslednji posegi:

- **Izgradnja pokritega objekta (ali povezanih objektov), ki bo vseboval:**
  - ✓ Manjši bazen dimenzije 25 x 12,5 m , globine 160 cm z dvižnim dnom (za učenje plavanja) z možnostjo odpiranja stranice v letnem času.
  - ✓ Mini "wellness" center.
  - ✓ Trim kabinet – večnamenski prostor vsaj 250 m<sup>2</sup>.
  - ✓ Garderobe (4 skupinske garderobe, vsaka za 25 oseb (otrok), primerno število garderobnih omaric in kabin za preoblačenje).
  - ✓ Primerno število sanitarij in tušev.
  - ✓ Gostinski lokal (cca- 15 miz za 4 osebe) prilagojene zasnove za obratovanje v poletnem režimu (strežba na bazensko ploščad - letni vrt) in za obratovanje v zimskem režimu.
  - ✓ Servisne in skladiščne prostore.
- Izgradnja zunanjega olimpijskega bazena 50 X 25 m.
- Izgradnja otroškega čofotalnika in 2 toboganov, ki bodo imeli primeren ločen iztočni bazen (1 tobogan velik adrenalinski in 1 tobogan majhen primeren za mlajšo populacijo obiskovalcev).
- Zunanji tuši sanitarije in garderobe.
- Ureditev dostopa za vodne športe na desnem bregu Ljubljanice.
- Priprava variantnih rešitev dostopa do Ljubljanice in ureditev čolnarne (shranjevanje čolnov, SUP-ov).
- Stopničasta ležalna ploščad in ležalniki ob bazenu in med bazenom in Ljubljanico (za cca. 400 do 600 ljudi).
- Izgradnja odprtih površin za šport in rekreacijo (odbojka na mivki, namizni tenis, igrišče za košarko 3x3).
- Tuš pri odbojkarskem igrišču in košarkarskem igrišču.
- Izgradnja otroškega igrišča (plezala, igrala, tobogan...).
- Ureditev parkirnih mest in podzemna garaža za 80 avtomobilov.

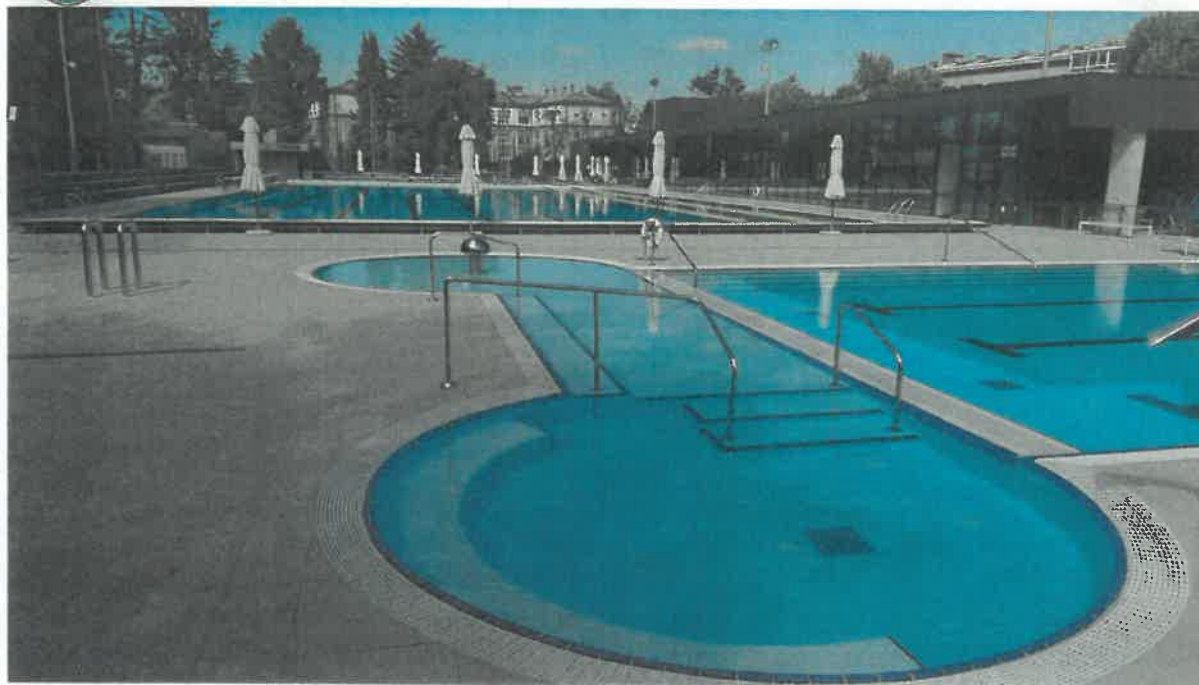




Slika 7: Primer ureditve kopališča 1 (Kolezija, vir: Šport Ljubljana)



Slika 8: Primer ureditve kopališča 2 (Kolezija, vir: Šport Ljubljana)



Slika 9: Primer ureditve kopališča 3 (Kolezija, vir: Šport Ljubljana)

#### SWOT ANALIZA ZA VARIANTO Z INVESTICIJO

PREDNOSTI (+)	SLABOSTI(-)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Tradicija kopališča na Vevčah</li><li>• Novi plavalni center namenjen športu in rekreaciji v tem delu mesta</li><li>• Ureditev obstoječe lokacije, odprava razpadajočih objektov</li><li>• Vrhunski pogoji za razvoj plavanja</li><li>• Bližina objekta plavalne infrastrukture za prebivalce Vevč, Polja in Zaloga</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pozicija ob industrijskem objektu (papirnici)</li></ul>
PRILOŽNOSTI(+)	NEVARNOSTI(-)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Možnosti plavalnih rekreativnih aktivnosti prebivalcev Ljubljane in tudi turistov</li><li>• Razvoj plavalnega športa v Ljubljani</li><li>• Možnosti za organizacijo plavalnih prireditev</li><li>• Lokacija ob Ljubljanici nudi možnosti kombinacije z drugimi športi.</li><li>• Možnost odvzema tople vode iz Papirnice Vevče</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Premajhen obisk plavalnega centra (npr. v primeru neustrezno zastavljenih elementov marketing mix-a)</li><li>• Morebitna neustrezna rešitev pokritja bazena v zimskem času</li></ul>



Na podlagi SWOT analize dobimo osnovne smernice za ravnanje po zaključku investicije. Treba je izpostavljati prednosti in odpraviti ali zmanjšati slabosti. Po drugi strani pa moramo izkoristiti priložnosti in storiti vse, da se izognemo nevarnostim. Predvideni ukrep za izognitev nevarnosti je v ustreznem oblikovanju elementov marketing mix-a po končanju investicije (npr. ustrezna cena za rekreacijo, ustrezna promocija).

#### 4.2. Varianta brez investicije

V primeru variante brez investicije pomeni, da bo stanje kopališča Vevče nespremenjeno in v sramoto mestu Ljubljana. Na tem območju ne bo možnosti razvijati športno rekreativnih dejavnost plavanja, kar bo slabo vplivalo tako na razvoj plavalnega športa v Ljubljani, kakor tudi na zadovoljstvo in zdravje plavanja željnih prebivalcev Ljubljane.



Mestna občina  
Ljubljana

## 5. Opredelitev vrste investicije

Predvidena investicija je naslednje vrste:

1. Novogradnja.

Gre za projekt novogradnje, za kar je potrebno pridobiti ustrezna soglasja in dovoljenja.





## 6. Ocena investicijskih stroškov

### 6.1. Investicijski stroški

Investicijski stroški so v nadaljevanju ocenjeni v tekočih in v stalnih cenah. Stroški investicije po stalnih cenah so prikazani z obdobjem december 2018.

TEKOČE CENE					
OPIS	SKUPAJ EUR	2018	2019	2020	2021
Odkup zemljišč, nadomestila za spremembo namembnosti	514.843,44 €	498.450,00 €		16.393,44 €	
Načrti in druga projektna dokumentacija	196.311,49 €		29.098,37 €	145.901,64 €	21.311,48 €
Plačila drugih storitev in dokumentacije	172.950,82 €		90.163,93 €	40.983,61 €	41.803,28 €
GOI (gradbena, obrtna in inštalacijska) dela	10.016.393,44 €			4.016.393,44 €	6.000.000,00 €
Vodenje in nadzor investicije	77.459,01 €			35.245,90 €	42.213,11 €
<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>10.977.958,20 €</b>	<b>498.450,00 €</b>	<b>119.262,30 €</b>	<b>4.254.918,03 €</b>	<b>6.105.327,87 €</b>
DDV	2.305.491,80 €		26.237,70 €	936.081,97 €	1.343.172,13 €
<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>13.283.450,00 €</b>	<b>498.450,00 €</b>	<b>145.500,00 €</b>	<b>5.191.000,00 €</b>	<b>7.448.500,00 €</b>

Tabela 3: Investicijski stroški v tekočih cenah

STALNE CENE					
OPIS	SKUPAJ EUR	2018	2019	2020	2021
Odkup zemljišč, nadomestila za spremembo namembnosti	514.145,27 €	498.450,00 €	0,00 €	15.695,27 €	0,00 €
Načrti in druga projektna dokumentacija	188.132,87 €	0,00 €	28.499,86 €	139.687,90 €	19.945,11 €
Plačila drugih storitev in dokumentacije	166.670,72 €	0,00 €	88.309,44 €	39.238,17 €	39.123,11 €
GOI (gradbena, obrtna in inštalacijska) dela	9.460.657,64 €	0,00 €	0,00 €	3.845.341,13 €	5.615.316,51 €
Vodenje in nadzor investicije	73.251,50 €	0,00 €	0,00 €	33.744,83 €	39.506,67 €
<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>10.402.858,00 €</b>	<b>498.450,00 €</b>	<b>116.809,30 €</b>	<b>4.073.707,30 €</b>	<b>5.713.891,40 €</b>
DDV	2.178.969,77 €	0,00 €	25.698,05 €	896.215,61 €	1.257.056,11 €
<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>12.581.827,77 €</b>	<b>498.450,00 €</b>	<b>142.507,35 €</b>	<b>4.969.922,91 €</b>	<b>6.970.947,51 €</b>

Tabela 4: Investicijski stroški v stalnih cenah

Za izračun investicije v tekočih cenah so upoštevane projekcije UMAR o povprečnih letnih stopnjah rasti cen, ki znaša za leto 2019 2,1 % ter za leto 2020 in 2021 2,3% (UMAR- Jesenska napoved gospodarskih gibanj, september 2018).



## 6.2 Viri financiranja

Vire financiranja ocenjujemo v tekočih in stalnih cenah.

TEKOČE CENE					
VIRI	SKUPAJ V EUR Z DDV	2018	2019	2020	2021
MOL	13.283.450,00 €	498.450,00 €	145.500,00 €	5.191.000,00 €	7.448.500,00 €
<b>SKUPAJ</b>	<b>13.283.450,00 €</b>	<b>498.450,00 €</b>	<b>145.500,00 €</b>	<b>5.191.000,00 €</b>	<b>7.448.500,00 €</b>

Tabela 5: Viri financiranja v tekočih cenah

STALNE CENE					
VIRI	SKUPAJ V EUR Z DDV	2018	2018	2018	2019
MOL	12.581.827,77 €	498.450,00 €	142.507,35 €	4.969.922,91 €	6.970.947,51 €
<b>SKUPAJ</b>	<b>12.581.827,77 €</b>	<b>498.450,00 €</b>	<b>142.507,35 €</b>	<b>4.969.922,91 €</b>	<b>6.970.947,51 €</b>

Tabela 6: Viri financiranja v stalnih cenah

## 6.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov

Glede na vrsto del lahko investicijske stroške specifikiramo na naslednji način:

TEKOČE CENE	
OPIS	SKUPAJ EUR
Odkup zemljišč, nadomestila za spremembo namembnosti	514.843,44 €
Načrti in druga projektna dokumentacija	196.311,49 €
Plačila drugih storitev in dokumentacije	172.950,82 €
GOI (gradbena, obrtna in inštalacijska) dela	10.016.393,44 €
Vodenje in nadzor investicije	77.459,01 €
<b>SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>10.977.958,20 €</b>
DDV	2.305.491,80 €
<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>13.283.450,00 €</b>

Tabela 7: Obseg in specifikacija investicijskih stroškov v tekočih cenah

Kot je razvidno iz tabele, glavnino stroškov predstavljajo gradbena in obrtniška dela. Z rebalansom I proračuna MOL za leto 2019 se bo načrt razvojnih programov občine uskladil s finančno oceno izvedbe projekta glede na DIIP.





#### 6.4. Ocena stroškov vzdrževanja in prihodkov po zaključku investicije

Po predaji investicije v obratovanje bodo na eni strani nastopali stroški vzdrževanja, po drugi strani pa bodo realizirani prihodki tako finančni kot tudi ekonomski. Predvideni letni finančni prihodki:

Aktivnost	Količina	Prihodek letno v EUR
Prihodki od vstopnic	Povprečna cena 5 EUR, povprečno 230 obiskovalcev 4 mesece (letna sezona) ter povprečno 80 obiskovalcev po 5 EUR 8 mesecev (zimski sezona)	234.000
Letne vstopnice	250 letnih vstopnic po 350 EUR	87.500
Polletne vstopnice	230 polletnih vstopnic po ceni 190 EUR	43.700
Prihodki od najemnin (savna, bar)	3000 (EUR) - 12 mesece	36.000
Prihodki iz prireditev, tekmovanj	12 prireditev x 1000 EUR povprečni prihodek na prireditev	12.000
Prihodki od garaže	30% izkoriščenost 1,1 EUR/uro	231.264
<b>Skupaj</b>		<b>644.464</b>

Tabela 8: Predvideni letni finančni prihodki kopališča

Obratovalni stroški in stroški vzdrževanja centra pa bodo vezani predvsem na:

Aktivnost	Količina	Strošek letno v EUR
Zaposleni v centru	7 zaposlenih x 2.000 EUR x 12	168.000
Obratovalni in vzdrževalni stroški, stroški materiala ter stroške za amortizacijo opreme v centru		470.000
<b>Skupaj</b>		<b>638.000</b>

Tabela 9: Obratovalni stroški in stroški vzdrževanja kopališča

Obratovalni stroški in stroški vzdrževanja centra ter njihovo pokrivanje je ocenjeno z vidika celotne investicije. Pokriti bodo iz prihodkov kopališča in delno tudi iz proračuna MOL, v okviru sofinanciranja izvajanja letnega programa športa v MOL, kjer so sredstva namenjena med drugim tudi za vzdrževanje in obratovanje javnih športnih objektov v lasti MOL. Ocenjujemo, da bo približno 35 % od ocenjene vrednosti obratovalnih stroškov in stroškov vzdrževanja iz Tabele 9 bremenilo proračun MOL.



## 7. Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

### 7.1 Predhodna idejna rešitev ali študija

V dosedanjem procesu izdelave ustrezne dokumentacije so bili za predvideno investicijo izdelani naslednji dokumenti:

- Seznam programskih vsebin in pregled potrebnih aktivnosti za izvedbo projekta

### 7.2 Opis lokacije

Lokacija za investicijo leži v Vevčah ob reki Ljubljanici. Pravzaprav je umeščena med Ljublanico in papirnico Vevče. Glavni dostop se vrši iz Zaloške ceste (Zalog) oz. iz Litijske ceste (Sostro). Lokacija je lahko dostopna tako z avtomobilom kot tudi z javnim potniškim prevozom. V bližini so naseljena območja Zaloga in Sostrega.

### 7.3 Ekonomska upravičenost investicije

Ekonomska upravičenost investicije ter analiza stroškov in koristi investicije bo izvedena v okviru priprave investicijskega programa. Temelji pa ekonomska upravičenost na pozitivnih učinkih, ki jih bo prinesla investicija k športu in rekreaciji za vse generacije, sprostitvi ter razvoju plavalnega športa.

### 7.4 Specifikacija investicijskih aktivnosti s časovnim načrtom izvedbe

Št.	Naloga	Začetek	Konec
1	Natečaj	April 2019	Julij 2019
2	Priprava projektne dokumentacije	Avgust 2019	April 2020
3	Priprava investicijske dokumentacije	Avgust 2019	April 2020
4	Gradbeno dovoljenje	Januar 2020	Januar 2020
5	Oddaja del (javni razpis, podpis pogodbe)	April 2020	Maj 2020
6	Pričetek in izvedba del	Junij 2020	Julij 2021
7	Prevzem objektov	Avgust 2021	Avgust 2021
8	Zaključek	Avgust 2021	Avgust 2021

Tabela 10: Specifikacija investicijskih aktivnosti s časovnim načrtom izvedbe

### 7.5 Varstvo okolja

Vplivi na okolje so med samo investicijo in po predaji investicije v aktivno uporabo. Glede na tip objekta, ki je predmet investicije, le ta nima bistvenega vpliva na okolje, pač pa prispeva k urejenosti in celovitem izgledu območja. Po naši oceni bo vpliv investicije na okolje pozitiven. Edini bistven negativen vpliv na okolje bo tekom izvedbe projekta, saj bo pri delih nastajal hrup, ki bo moteč za okolico, poleg tega bo v določenih fazah izvedbe povečan promet v okolici investicije, izpušni plini



## Mestna občina Ljubljana

gradbene mehanizacije, ipd. Po predaji investicije v uporabo, negativnih vplivov ne bo, razen povečanega prometa ob posameznih dogodkih, ki se bodo odvijali na objektu.

### 7.6 Kadrovska organizacijska shema

Po izvedbi investicije bo potrebno zagotoviti tudi ustrezno upravljanje in vzdrževanje objektov. Upravljanje in vzdrževanje se bo izvajalo v okviru Javnega zavoda Šport Ljubljana - park Zalog. Za delovanje in upravljanje kopališča bo potrebno zagotoviti primeren kader, še posebej to velja za organizacijo razni dogodkov.



## **8. Ugotovitev smiselnosti in možnosti nadaljnje priprave investicijske, projektne in druge dokumentacije s časovnim načrtom.**

Na podlagi projektne naloge ter priprave DIIP ter na osnovi izvedenih predračunov in analize je bilo ugotovljeno, da je nadaljevanje del pri pripravi investicije smiselno. Ker gre za večjo investicijo je potrebno pripraviti predinvesticijsko zasnovo ter investicijski program. S pripravo projektne dokumentacije je potrebno pričeti v čim krajšem času, kar bo osnova za pripravo investicijske dokumentacije ter pridobitev gradbenega dovoljenja.

Rok za pripravo investicijskega programa je april 2020.



## 9. Zaključek

Novogradnja kopališča Vevče pomeni investicijo na območju, v bližini katerega že obstajajo športne površine, rekreacijske in sprehajalne poti (Športna dvorana Zalog, predvidena Dvorana za curling Zalog, Kolesarske poti).

Območje bivšega kopališča v Vevčah je zapuščena razvalina, ki predstavlja črno točko in nikakor ne prispeva k ugledu mesta. MOL bo s ponovno oživitvijo kopališča tudi temu delu mesta ponudil novo športno in rekreacijsko infrastrukturo.



## 10. Viri

1. Seznam programskih vsebin oz. pregled potrebnih aktivnosti za izvedbo projekta
2. Različni članki in prispevki
3. Informacije glede kopališča Kolezija
4. GURS, <http://www.e-prostor.gov.si/>
5. Javni informacijski sistem prostorskih podatkov Mestne občine Ljubljana
6. Statistični urad RS
7. NRP Mestne občine Ljubljana





**SKLEP O OBRAVNAVI DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

Naziv organa:

**Komisija za potrditev Dokumenta identifikacije investicijskega projekta**

**“Kopališče Vevče“**

ki ga je izdelal Creativ Plus d.o.o.; Ljubljana, z datumom december 2018, je ta dokument pregledala in ocenjuje, da je investicija

a) primerno prikazana in izvedljiva, kot je prikazano v dokumentu ter da so podatki in informacije zadostni, da se lahko pričakuje učinke, kot so predvideni.

b) .....  
.....  
.....  
(komisija lahko navede tudi svoja opažanja, pomisleke ali opozorila ter dopolnilne predloge)

**Predsednik komisije:**

**Mag. Martin Maček, Oddelek za šport**

.....  
(datum pregleda in podpis)

**Članice / člani:**

**Milena Todorić Toplišek, Služba za razvojne projekte in investicije**

.....  
(datum pregleda in podpis)

**Petra Filipič, Oddelek za finance in računovodstvo**

.....  
(datum pregleda in podpis)

**Luka Trškan, Javni zavod Šport Ljubljana**

.....  
(datum pregleda in podpis)

Datum sklepa: 17.4.2019

Številka sklepa: 430-1716/2018-8





Mestna občina  
Ljubljana

## SKLEP O POTRDTVU DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

**Investitor:** MESTNA OBČINA LJUBLJANA

**Naslov:** Mestni trg 1,  
1000 Ljubljana

**Oznaka sklepa:** 430-1716/2018-9

**Datum sklepa:** \_\_\_\_\_

Na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP in 96/15 – ZIPRS1617), Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 44/2007, 54/2010), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) in na podlagi Statuta MOL (Uradni list RS, št. 24/2016) je odgovorna oseba investitorja sprejela naslednje sklepe:

- 1. Potrdi se DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA za projekt: » Kopališče Vevče », ki ga je izdelal Creativ Plus d.o.o.; Ljubljana**
- 2. Vrednost investicije po tekočih cenah znaša 13.283.450,00 EUR, po stalnih cenah pa je vrednost investicije 12.581.827,77 EUR (z vključenim davkom na dodano vrednost) in se bo izvajala skladno s časovnim načrtom v obdobju 2018 - 2021.**
- 3. Viri za financiranje investicije:** V trenutni fazi priprave investicijske dokumentacije je predvideno financiranje investicije v celoti s sredstvi proračuna MOL.

Odgovorna oseba investitorja:  
Zoran Janković  
župan Mestne občine Ljubljana

