



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

INVESTICIJSKI PROGRAM

GRADNJA PODZEMNE PARKIRNE HIŠE POD MUZEJSKIM TRGOM V KOPRU



Junij 2017

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

Naziv investicijskega projekta:

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

Investitor investicijskega projekta:

Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, Boris Popovič, župan

Izdelovalec investicijske dokumentacije:

SITUAR d.o.o., Selo pri Robu 12, 1314 Rob, mag. Mateja Perušek, univ.dipl.ekon.,
direktorica

SITUAR d.o.o.
Perušek

Datum izdelave dokumenta:

Junij 2017

KAZALO VSEBINE

1 UVODNO POJASNILO.....	1
1.1 Predstavitev investitorja in izdelovalcev investicijskega programa	1
1.2 Namen in cilji investicijskega projekta	2
1.3 Povzetek iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta in predinvesticijske zasnove s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb do priprave investicijskega programa	2
2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	5
2.1 Cilji investicije	5
2.2 Spisek strokovnih podlag	5
2.3 Kratak opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante.....	6
2.4 Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta	7
2.5 Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije ...	8
2.6 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije z izračunanim deležem sofinanciranja investicije s sredstvi proračuna Republike Slovenije	9
2.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta	9
2.8 Osnovni podatki o investitorju, izdelovalcih investicijske dokumentacije in prihodnjem upravljavcu	10
3 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI	11
3.1 Predstavitev Mestne občine Koper.....	11
3.1.1 Demografski podatki	11
3.1.2 Prostorska zasnova urbanega območja Koper	13
3.1.3 Mestno središče in historično mestno jedro.....	14
3.2. Pregled splošnega stanja mirujočega prometa v Mestni občini Koper	14
3.3 Razlogi za izvedbo investicije s prikazom potreb, ki jih bo zadovoljevala	17
3.4 Usklajenost investicijskega projekta z državno strategijo razvoja Slovenije, usmeritvami skupnosti, prostorskimi akti ter drugimi dolgoročnimi razvojnimi programi in usmeritvami	18
4 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO STORITEV	23
5 TEHNIČNO - TEHNOLOŠKI DEL	24
5.1 Funkcionalna zasnova objekta	24

5.2 Arhitektura	28
5.3 Konstrukcijska zasnova	31
Varovanje gradbene jame	31
Konstrukcija	32
5.4 Strojne inštalacije in strojna oprema.....	33
5.5 Elektroinštalacije in elektro oprema.....	34
5.6 Požarna varnost.....	34
5.7 Zunanja ureditev	36
6 ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ “Z” INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ “BREZ” INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO	37
7 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	38
7.1 Ocena vrednosti projekta po stalnih cenah	38
7.2 Ocena vrednosti projekta po tekočih cenah	38
7.3 Osnova in izhodišča za oceno vrednosti projekta	38
8 ANALIZA LOKACIJE, KI VSEBUJE TUDI IMENOVANJE PROSTORSKIH AKTOV IN GLASIL, V KATERIH SO OBJAVLJENI	39
8.1 Makro lokacija.....	39
8.2 Mikro lokacija.....	40
9 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO MOREBITNIH NEGATIVNIH VPLIVOV .	43
9.1 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov.....	45
10 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI.....	46
10.1 Časovni načrt izvedbe investicije	46
10.2 Študija izvedbe investicije.....	46
10.2.1 Podatki o investitorju in organizacija vodenja projekta.....	46
10.2.2 Način in postopek izbire izvajalcev	47
10.2.3 Časovni načrt vseh aktivnosti, potrebnih za izvedbo projekta in vzpostavitev poslovanja	48
10.2.4 Seznam že pripravljene in pregled še potrebne investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije	48
10.2.5 Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja.....	48
10.2.6 Kazalniki in vrednotenje učinkov investicije.....	49
11 NAČRT FINANCIRANJA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA.....	50

12 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	51
12.1 Metodologija izvedbe finančne in ekonomske analize	51
12.2 Projekcija prihodkov investicije.....	52
12.3 Projekcija odhodkov investicije	52
13 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV PO STATIČNI IN DINAMIČNI METODI SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO UČINKOV, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM	53
13.1 Drugi stroški in koristi investicije	53
13.2 Finančna analiza.....	53
13.3 Ekonomska analiza.....	54
13.4 Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem	56
14 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZO OBČUTLJIVOSTI.....	57
14.1 Analiza tveganj	57
14.2 Analiza občutljivosti.....	59
15 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	61

KAZALO TABEL

Tabela 1: Podatki o investitorju.....	1
Tabela 2: Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije.....	2
Tabela 3: Ocena variant z izborom optimalne variante.....	7
Tabela 4: Izdelovalec investicijskega programa.....	7
Tabela 5: Izdelovalec projektne dokumentacije.....	8
Tabela 6: Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta.....	8
Tabela 7: Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene dinamike financiranja in finančne konstrukcije po stalnih – tekočih cenah.....	9
Tabela 8: Zbirni prikaz rezultatov izračunov.....	9
Tabela 9: Podatki o investitorju.....	10
Tabela 10: Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije.....	10
Tabela 11: Statistični podatki Mestne občine Koper in Slovenije.....	11
Tabela 12: Kapaciteta javnih parkirnih prostorov.....	15
Tabela 13: Predračunska vrednost investicije po stalnih cenah (junij 2017).....	38
Tabela 14: Podatki o parceli.....	40
Tabela 15: Upoštevanje izhodišč varstva okolja.....	44
Tabela 16: Pričakovani (predvideni) vplivi na okolje.....	45
Tabela 17: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.....	46
Tabela 18: Seznam pripravljene investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije.....	48
Tabela 19: Načrt financiranja po stalnih – tekočih cenah po dinamiki in virih financiranja.....	50
Tabela 20: Ocena letnih prihodkov investicije.....	52
Tabela 21: Ocena letnih odhodkov investicije.....	52
Tabela 22: Finančna analiza projekta.....	54
Tabela 23: Ekonomska analiza projekta.....	55
Tabela 24: Faktorji tveganja.....	57
Tabela 25: Ocena tveganja.....	59
Tabela 26: Analiza občutljivosti projekta.....	60
Tabela 27: Rezultati investicije.....	61

KAZALO SLIK

Slika 1: Parkirišča Koper – center.....	17
Slika 2: Tloris kleti 1.....	26
Slika 3: Tloris kleti 2.....	27
Slika 4: Tloris kleti 3.....	28
Slika 5: Lokacija.....	39
Slika 6: Prikaz območja na zemljiškem katastru.....	41
Slika 7: Situacija.....	42

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

1 UVODNO POJASNILO

Pričujoči investicijski program obravnava investicijo v gradnjo podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru in predstavlja nadaljevanje že izdelanega dokumenta identifikacije investicijskega projekta in predinvesticijske zasnove.

Podzemna parkirna hiša je predvidena pod trenutno degradiranim področjem Muzejskega trga in bivše osnovne šole Janka Premrla Vojka. Področje ureditve se razteza med Kidričevo ulico na jugu, ulico Belveder na severu, na vzhodu področje meji na Mladinsko ulico, na zahodu pa na objekt stare pošte. Na zahodu je lokacija omejena z objektom primorske univerze gabarita P+2 in stanovanjskim blokom gabarita K+P+10. Na jugu je lokacija omejena z Muzejskim trgom in historičnimi objekti povprečnega gabarita od P+1 do P+3. Na vzhodu je obstoječa lokalna cesta do katere sega predvidena parkirna hiša. Na severnem delu predstavlja mejo cesta Belveder ob kateri se nahaja območje vegetacije z zaščiteno platano, ki se v brežini spušča do Kopališkega nabrežja. Dostop v parkirno hišo je predviden s Kopališkega nabrežja.

Potreba po podzemni parkirni hiši je ključnega pomena za ureditev prometa v starem mestnem jedru in hkrati prinaša velik doprinos k razvoju historičnega dela mesta, tako z vidika prebivalcev, kot iz potrebe po sodobnem spajanju zgodovine in prihodnosti.

Vrednost investicije, ki predvideva gradnjo podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru v treh etažah, s 468 parkirnimi mesti, znaša tako po stalnih kot tekočih cenah z nepovračljivim DDV-jem 5.666.196,48 €.

Vsebinsko so v investicijskem programu obdelani vsi vidiki investicijskega projekta in to v obsegu, ki ga zahteva investicijski program. Sicer pa je obravnavani investicijski dokument izdelan v skladu z določili "Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" (Uradni list RS št. 60/06) z vsemi spremembami in dopolnitvami "Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" (Uradni list RS št. 54/2010, 27/16).

1.1 Predstavitev investitorja in izdelovalcev investicijskega programa

Tabela 1: Podatki o investitorju

<i>Naziv:</i>	<i>Mestna občina Koper</i>
Naslov:	Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
Odgovorna oseba:	Boris Popovič, župan
Telefon:	05 664 61 00
Fax:	05 627 16 02
Spletna stran	www.koper.si
Matična št.:	5874424
Davčna št.:	SI40016803

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

Tabela 2: Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

<i>Naziv:</i>	<i>SITUAR d.o.o.</i>
Naslov:	Selo pri Robu 12, 1314 Rob
Odgovorna oseba:	mag. Mateja Perušek, univ.dipl.ekon.
GSM:	041 364 213
Matična št.:	3378225
Davčna št.:	SI14468646

1.2 Namen in cilji investicijskega projekta

Namen predmetne investicije je izvajanje strateških usmeritev Mestne občine Koper na področju mirujočega prometa.

Cilji investicijskega projekta so:

- zmanjšati prometno in urbano okoljsko obremenitev;
- prometna razbremenitev ob zagotavljanju boljše prometne dostopnosti, skladno s Celostno prometno strategijo Mestne občine Koper, sprejeto 25.5.2017;
- izboljšati prometno varnost v Kopru;
- izboljšati privlačnost obstoječe turistične ponudbe mesta Koper z zagotovitvijo večje količine parkirnih mest;
- urejenost in privlačnost odprtih mestnih površin in mestnih obal;
- prenova in revitalizacija degradiranih urbanih območij;
- urejanje dostopov in uporabnosti površin za starejše in funkcionalno ovirane osebe;
- vzpostavljanje boljših in dodatnih povezav mestnih predelov z obalo in mestnim središčem.

1.3 Povzetek iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta in predinvesticijske zasnove s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb do priprave investicijskega programa

Glede na 4. člen Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) investicijska dokumentacija v gradnjo podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru zajema dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijsko zasnovo ter investicijski program.

V decembru 2016 je bil izdelan dokument identifikacije investicijskega projekta: "Gradnja podzemne parkirne hiše s sistemom P+R pod Muzejskim trgom v Kopru", ki ga je izdelalo podjetje SITUAR d.o.o..

V dokumentu sta bili predstavljeni dve varianti "z" investicijo:

- Varianta "z" investicijo 1: izvedba projekta v lastni režiji z lastnimi proračunskimi sredstvi Mestne občine Koper. Po tej varianti bi Mestna občina Koper sama izvedla gradnjo podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru, kjer bi bile vse štiri etaže namenjene sistemu P+R.
- Varianta "z" investicijo 2: izvedba projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva. Po tej varianti bi Mestna občina Koper skupaj z zasebnim partnerjem izvedla gradnjo podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

Mestna občina Koper je po tej varianti predvidevala uporabo dveh spodnjih etaž za ureditev parkiranja po sistemu P&R. Izvedba zgornjih dveh etaž podzemne parkirne hiše pa naj bi bil predmet javno-zasebnega partnerstva.

- Predvidena so bila sledeča parkirna mestna po etažah:
 - **Sistem P&R pod Muzejskim trgom v Kopru:**
 - Garaža -4 = 4069 m² neto, št. parkirnih mest 140
 - Garaža -3 = 3983 m² neto, št. parkirnih mest 134 + 6 garažnih parkirnih mest za kolesa
 - **Javno-zasebno partnerstvo:**
 - Garaža -2 = 3981 m² neto, št. parkirnih mest 140
 - Garaža -1 = 3981 m² neto, št. parkirnih mest 136

Vrednost investicijskega projekta za obe varianti "z" investicijo je znašala po stalnih cenah vključno z DDV 7.605.294,05 € oziroma 7.738.946,39 € z DDV po tekočih cenah s sledečimi viri financiranja:

	Varianta "z" investicijo 1		Varianta "z" investicijo 2	
	Stalne cene	Tekoče cene	Stalne cene	Tekoče cene
Mestna občina Koper	7.605.294,05 €	7.738.946,39 €	2.855.979,32 €	2.904.935,54 €
Zasebni partner	0,00 €	0,00 €	3.892.880,93 €	3.962.303,97 €
<i>Informativni prikaz povračljivega DDV zasebnega partnerja</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>856.433,80 €</i>	<i>871.706,87 €</i>
SKUPAJ	7.605.294,05 €	7.738.946,39 €	7.605.294,05 €	7.738.946,39 €

Časovni načrt izvedbe po DIIP- u v okviru variante "z" investicijo naj bi se izvajal v letih 2017, 2018 in 2019. Investicijski projekt se je pričel z izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta od oktobra do decembra 2016. Sledil je javni poziv promotorjem za oddajo vlog o zainteresiranosti za izvedbo projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva. Od januarja 2017 do avgusta 2017 je bila predvidena izvedba postopkov javnega razpisa po Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu s sklenitvijo oziroma nesklenitvijo pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu. V primeru ne sklenitve pogodbe bi Mestna občina Koper nadaljevala postopke projekta po Zakonu o javnem naročanju. V mesecu maju 2017 je bilo predvideno, da bo Ministrstvo za infrastrukturo oddalo povabilo k oddaji vlog za mehanizem CTN za pripravo operacij trajnostne mobilnosti, na katero bi se prijavila Mestna občina Koper. V mesecu decembru 2017 je bilo predvideno, da bo Mestna občina Koper pridobila pravnomočno gradbeno dovoljenje za izvedbo predmetne investicije. Sama izvedba investicije naj bi se odvijala od aprila 2018 do junija 2019, ko naj bi bilo pridobljeno uporabno dovoljenje. Začetek obratovanja je bil predviden julija 2019.

Mestna občina Koper je dne 09.12.2016 objavila Javni poziv promotorjem k oddaji vloge o zainteresiranosti za izvedbo javno-zasebnega partnerstva za projekt "Gradnja podzemne parkirne hiše s sistemom P+R pod Muzejskim trgom v Kopru". Na poziv se kljub večkratnemu podaljšanju roka oddaje vlog, ni odzval noben zasebni partner. Zato je Mestna občina Koper zaključila postopek.

Prav tako se Mestna občina Koper prizadeva za pridobitev kohezijskih sredstev preko mehanizma CTN v prednostni naložbi 4.4 "Spodbujanje nizkoogljicnih strategij za vse vrste območij, zlasti za urbana območja, vključno s spodbujanjem trajnostne multimodalne urbane mobilnosti in ustreznimi omilitvenimi prilagoditvenimi ukrepi", kjer bi se v primeru

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

pridobitve kohezijskih sredstev, zmanjšala lastna proračunska sredstva Mestne občine Koper za znesek nepovratnih sredstev.

Ker pa predmetni investicijski projekt ne izpolnjuje pogojev za pridobitev nepovratnih sredstev preko mehanizma CTN v prednostni naložbi 4.4¹, se je Mestna občina Koper odločila, da bo izvedla gradnjo podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom z lastnimi proračunskimi sredstvi, katerega del sredstev predstavlja tudi prodaja stvarnega premoženja.

V mesecu juniju 2017 je bila izdelana predinvesticijska zasnova, ki je podrobneje obravnavala dve varianti "z" investicijo:

- varianta "z" investicijo 1: gradnja podzemne parkirne hiše v 3 etažah z 468 parkirnimi mesti;
- varianta "z" investicijo 1: gradnja podzemne parkirne garaže v 4 etažah, s 552 parkirnimi mesti.

Vrednost projekta po varianti "z" investicijo 1 je znašala 5.666.196,48 € z nepovračljivim DDV.

Vrednost projekta po varianti "z" investicijo 2 je znašala 8.476.206,97 € z nepovračljivim DDV.

Na podlagi finančne in ekonomske analize ter na podlagi tveganj in občutljivosti je bila izbrana varianta "z" investicijo 1, ki je tudi podrobneje predstavljena v nadaljevanju investicijskega programa.

Ostale investicijske aktivnosti potekajo nespremenjeno in skladno z obema investicijskima dokumentoma tj. predinvesticijske zasnove in investicijskim programom. Ker investicijske aktivnosti ne odstopajo od zastavljenih, bi se v tej točki ponavljale ugotovitve iz naslednje točke tj. povzetka investicijskega programa.

¹ V skladu z delovnim dokumentom: Vsebinska izhodišča za upravičence mehanizma CTN za pripravo operacije trajnostne mobilnosti, Ministrstva za infrastrukturo.

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10, 27/16) je povzetek investicijskega programa razdeljen na 8 podpoglavij opisanih v nadaljevanju.

2.1 Cilji investicije

Cilji investicijskega projekta so:

- zmanjšati prometno in urbano okoljsko obremenitev;
- prometna razbremenitev ob zagotavljanju boljše prometne dostopnosti, skladno s Celotno prometno strategijo Mestne občine Koper, sprejeto 25.5.2017;
- izboljšati prometno varnost v Kopru;
- izboljšati privlačnost obstoječe turistične ponudbe mesta Koper z zagotovitvijo večje količine parkirnih mest;
- urejenost in privlačnost odprtih mestnih površin in mestnih obal;
- prenova in revitalizacija degradiranih urbanih območij;
- urejanje dostopov in uporabnosti površin za starejše in funkcionalno ovirane osebe;
- vzpostavljanje boljših in dodatnih povezav mestnih predelov z obalo in mestnim središčem.

2.2 Spisek strokovnih podlag

1. Uredba o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS 60/2006, 54/2010, 27/16).
2. DIIP: Gradnja podzemne parkirne hiše s sistemom P+R pod Muzejskim trgom v Kopru, SITUAR d.o.o., december 2016.
3. Projekta naloga: Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru, Draft d.o.o., april 2017.
4. Projekta naloga: Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru, Draft d.o.o., junij 2017.
5. Trajnostna urbana strategija mesta Koper, dostopna na:
[file:///C:/Users/Uporabnik/Downloads/TUS%20Koper%20FEB%202016%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Uporabnik/Downloads/TUS%20Koper%20FEB%202016%20(1).pdf).
6. Celotna prometna strategija Mestne občine Koper, dostopna na:
http://pic.harphasea.si/CPS_MOK/datoteke/CPS_MOK_2017.pdf
7. Strategija prostorskega razvoja Slovenije, dostopna na:
http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/publikacije/sprs_slo.pdf.
8. Strategija razvoja prometa v RS, dostopna na:
http://www.mzi.gov.si/fileadmin/mzi.gov.si/pageuploads/DMZ/Strategija_razvoja_prometa_v_RS/Strategija_razvoja_prometa_v_RS-končna_različica.pdf.
9. Operativni program za izvajanje kohezijske politike v programskem obdobju 2014 – 2020, dostopen na:
<http://www.energetika-portal.si/dokumenti/strateski-razvojni-dokumenti/operativni-program-za-izvajanje-evropske-kohezijske-politike/>.
10. Operativni program zmanjševanja emisij toplogrednih plinov, dostopen na:
<http://www.energetika-portal.si/dokumenti/strateski-razvojni-dokumenti/operativni-program-ukrepov-zmanjsanja-emisij-tpg/>.
11. SURS, dostopen na: <http://www.stat.si/statweb>.

12. Atlas okolja, dostopen na:

http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso.

2.3 Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

V predinvesticijski zasnovi so bile obravnavane tri variante, in sicer:

- varianta "brez" investicije,
- varianta "z" investicijo:
 - o varianta "z" investicijo 1: gradnja podzemne parkirne hiše v 3 etažah z 468 parkirnimi mesti;
 - o varianta "z" investicijo 2: gradnja podzemne parkirne garaže v 4 etažah, s 552 parkirnimi mesti.

Varianta "brez" investicije pomeni, da se gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom ne izvede. To je varianta, ki ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov, kar pomeni, da so stroški investicije v tem primeru enaki nič in se ohranja obstoječe stanje, ki ne daje možnosti razvoja in ne sledi ciljem prometne razbremenitve historičnega mestnega jedra Koper.

Varianta "z" investicijo tako 1 kot 2 pomeni, da se gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom izvede. Z izvedbo investicije se pridobijo nove površine za mirujoči promet. Investicija bo zmanjšala število vozil v mestnih središčih, posledično se bo zmanjšala onesnaženost okolja z izpušnimi plini, kar bo pripomoglo k doseganju boljših pogojev za bivanje prebivalcev mesta Koper in bistveno povečalo atraktivnost urbanih območij. Z izvedbo investicije bo historično mestno jedro pridobilo strateško pomembno parkirišče, ki bo v skladu s strateškimi dokumenti pomenilo razbremenitev historičnega mestnega jedra v smislu izrabe dragocenega mestnega prostora in posledično zvišalo kvaliteto življenja v historičnem mestnem jedru.

Vrednost projekta po varianti "z" investicijo 1 znaša 5.666.196,48 € z nepovračljivim DDV.

Vrednost projekta po varianti "z" investicijo 2 znaša € 8.476.206,97 € z nepovračljivim DDV.

Za namen izbora optimalne možne variante izvedbe projekta je bilo izbranih 5 skupin meril (kazalnikov), ki je možne variante izvedbe projekta obravnaval z različnih vidikov. S pomočjo navedenih meril se je izbralo optimalno varianto izvedbe projekta, ki je z vidika investitorja najracionalnejša, učinkovita, realno izvedljiva z najmanjšimi tveganji, usklajena s cilji ter je ekonomsko upravičena.

Upoštevani in ovrednoteni so bili naslednji kriteriji/merila za izbiro optimalne variante:

- vrednost investicije
- izvedljivost projekta in tveganje
- usklajenost projekta z razvojnimi strategijami
- kazalniki finančne analize
 - neto sedanja vrednost
 - interna stopnja donosa
 - relativna neto sedanja vrednost
- kazalniki ekonomske analize
 - neto sedanja vrednost

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

- interna stopnja donosa
- relativna neto sedanja vrednost

Vsaka skupina meril je imela različno število kazalnikov. Vsakemu kazalniku v posamezni skupini se je dodalo točke, glede na velikost vpliva (npr.: velik vpliv 2 točki, manjši vpliv 1 točka, ni vpliva oz. negativni vpliv 0 točk).

Tabela 3: Ocena variant z izborom optimalne variante

Zbirni prikaz meril	Varianta "brez" investicije		Varianta "z" investicijo 1		Varianta "z" investicijo 2	
	Vrednost	Št. točk	Vrednost	Št. točk	Vrednost	Št. točk
Finančna sredstva za izvedbo projekta		2		0		0
Višina vlaganj	0,00 €	2	5.666.196,48 €	0	8.476.206,97 €	0
Izvedljivost projekta in tveganje		0		3		3
Časovna izvedljivost	-	0	srednje tveganje	1	srednje tveganje	1
Izvedljivost projekta	-	0	srednje tveganje	1	srednje tveganje	1
Analiza tveganj	-	0	srednje tveganje	1	srednje tveganje	1
Usklajenost s strategijami	NE	0	DA	2	DA	2
Kazalniki finančne analize		0		6		0
Neto sedanja vrednost	-	0	233.286,71 €	2	-1.417.917,33 €	0
Interna stopnja donosa	-	0	4,48%	2	2,07%	0
Relativna neto sedanja vrednost	-	0	0,04	2	-0,18	0
Kazalniki ekonomske analize		0		6		6
Neto sedanja vrednost	-	0	1.269.860,18 €	2	129.407,75 €	2
Interna stopnja donosa	-	0	7,27%	2	4,21%	2
Relativna neto sedanja vrednost	-	0	0,24	2	0,02	2
Skupaj		2		17		11

Optimalna varianta je bila tista, ki je dosegla večje število točk. Večje število točk pomeni, da ima projekt večji pozitivni vpliv na izbrana merila in cilje. V obravnavanem primeru predstavlja izbran in optimalen projekt varianta "z" investicijo 1. Primerjava variant pokaže, da je varianta "z" investicijo 1 razvojno bolj smiselna, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganja javnih sredstev.

Zato je v nadaljevanju investicijskega programa natančneje predstavljena optimalna varianta, in sicer gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru v 3 etažah s skupno 468 parkirnimi mesti.

2.4 Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta

Tabela 4: Izdelovalec investicijskega programa

Naziv:	SITUAR d.o.o.
Naslov:	Selo pri Robu 12, 1314 Rob
Odgovorna oseba:	mag. Mateja Perušek, univ.dipl.ekon.
GSM:	041 364 213
Matična št.:	3378225
Davčna št.:	SI14468646

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

Tabela 5: Izdelovalec projektne dokumentacije

<i>Naziv:</i>	DRAFT d.o.o.
Naslov:	Lokev 103, 6219 Lokev
Odgovorna oseba:	Matej Mljač, direktor
GSM:	041 721 148
Matična št.:	2372673
Davčna št.:	SI85011142

Tabela 6: Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta

<i>Naziv:</i>	MESTNA OBČINA KOPER
Naslov:	Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
Odgovorna oseba:	Boris Popovič, župan
Telefon:	05 664 61 00
Fax:	05 627 16 02
Spletna stran:	www.koper.si
Matična št.:	5874424
Davčna št.:	SI40016803

2.5 Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije

Izvedbo investicije bo strokovno spremljala Mestna občina Koper, v okviru svojih rednih delovnih obveznosti:

- odgovorna oseba Mestne občine Koper je župan Boris Popovič;
- odgovorna oseba za vodenje operacije - vodja projekta je Viljan Tončič, vodja Samostojne investicijske službe MOK;
- za strokovno spremljanje operacije s strani investitorja bo imenovana strokovno usposobljena ekipa za posamezna področja z ustreznimi izkušnjami za področja, ki jih vsak posameznik pokriva;
- izvajalca za projektiranje in izvedbo del ter nadzora bo Mestna občina Koper izbrala na podlagi Zakona o javnem naročanju;
- z izbranim izvajalcem za projektiranje in izvedbo celotne investicije naročnik podpiše pogodbo;
- naročnik med izvajanjem investicije poskrbi za ustrezen strokovni nadzor.

Po opravljenih delih izvajalec s primopredajnim zapisnikom in po veljavnih predpisih preda infrastrukturo v upravljanje Mestni občini Koper, ta pa s pogodbo o najemu infrastrukture v vzdrževanje javnemu podjetju Marjetica Koper, do.o.-s.r.l..

Podrobnejša organizacija in potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije je predstavljena v poglavju 10.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

2.6 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije z izračunanim deležem sofinanciranja investicije s sredstvi proračuna Republike Slovenije

Na osnovi časovnega načrta izvedbe je oblikovana dinamika investicijskih vlaganj. Višina potrebnih vlaganj tako po stalnih kot tekočih cenah znaša 5.666.196,48 € z nepovračljivim DDV. Investicija bo financirana s strani Mestne občine Koper, katerega del sredstev predstavlja tudi prodaja stvarnega premoženja.

Tabela 7: Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene dinamike financiranja in finančne konstrukcije po stalnih – tekočih cenah

Zap.št.	Dinamika financiranja po stalnih - tekočih cenah z nepovračljivim DDV	2017	2018	2019	Skupaj z nepovračljivim DDV
1.	Priprava projekta	94.849,63 €	0,00 €	0,00 €	94.849,63 €
2.	Projektiranje in gradnja	80.000,00 €	4.362.092,11 €	1.070.383,64 €	5.512.475,75 €
a.)	Projektiranje	80.000,00 €	80.557,55 €	0,00 €	160.557,55 €
b.)	Gradnja	0,00 €	4.281.534,56 €	1.070.383,64 €	5.351.918,20 €
3.	Nadzor	0,00 €	47.096,88 €	11.774,22 €	58.871,10 €
SKUPAJ z nepovračljivim DDV		174.849,63 €	4.409.188,99 €	1.082.157,86 €	5.666.196,48 €
Viri financiranja po stalnih - tekočih cenah z nepovračljivim DDV					
Mestna občina Koper		174.849,63 €	4.409.188,99 €	1.082.157,86 €	5.666.196,48 €

2.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Tabela 8: Zbirni prikaz rezultatov izračunov

	Finančna merila	Ekonomska merila
Neto sedanja vrednost	233.286,71 €	1.269.860,18 €
Interna stopnja donosnosti	4,48%	7,27%
Relativna neto sedanja vrednost	0,04	0,24

V zvezi z investicijskim projektom nastajajo koristi in stroški in neto koristi kot razlika med denarnimi prilivi in odlivi v času uporabne dobe projekta. Tako koristi kot stroške je treba diskontirati in jih narediti primerljive v času. Razlika med diskontiranimi denarnimi prilivi in odlivi je neto sedanja vrednost (NSV). V konkretnem primeru je tako finančna kot ekonomska NSV pozitivna.

Pri interni stopnji donosnosti se išče tisto diskontno stopnjo, z uporabo katere je $NSV = 0$ oz pri kateri se sedanja vrednost prilivov in sedanja vrednost odlivov izenačita. Kot kriterij se jo uporablja tako, da se jo primerja z diskontno stopnjo.

Finančna interna stopnja znaša 4,48 %
Ekonomska interna stopnja znaša 7,27 %

Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo denarnega toka v celoti dobi naložbe in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov, kaže nam na akumuliran neto donos, ki ga generira enota investicijskega kapitala.

Finančna relativna neto sedanja vrednost znaša 0,04
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost znaša 0,24

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

Na podlagi zgoraj navedenega, se je predmetna investicija izkazala tako za finančno kot za ekonomsko upravičeno investicijo, saj investicijo upravičujejo finančno in ekonomsko merljivi vidiki, ki utemeljujejo upravičenost projekta s širšega družbenega, razvojno gospodarskega in socialnega vidika. Poleg merljivih vidikov pa investicijo upravičujejo tudi druge koristi, ki so zelo težko izmerljive ali celo neizmerljive, in sicer: zagotavljanje prometne varnosti v Kopru, večja privlačnost obstoječe turistične ponudbe mesta Koper z zagotovitvijo večje količine parkirnih mest, vzpostavljanje boljših in dodatnih povezav mestnih predelov z obalo in mestnim središčem.

2.8 Osnovni podatki o investitorju, izdelovalcih investicijske dokumentacije in prihodnjem upravljavcu

Tabela 9: Podatki o investitorju

<i>Naziv:</i>	MESTNA OBČINA KOPER
Naslov:	Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
Odgovorna oseba:	Boris Popovič, župan
Telefon:	05 664 61 00
Fax:	05 627 16 02
Spletna stran:	www.koper.si
Matična številka:	5874424
Davčna št.:	SI40016803

Tabela 10: Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

<i>Naziv:</i>	SITUAR d.o.o.
Naslov:	Selo pri Robu 12, 1314 Rob
Odgovorna oseba:	mag. Mateja Perušek, univ.dipl.ekon.
GSM:	041 364 213
Matična št.:	3378225
Davčna št.:	SI14468646

Po opravljenih delih izvajalec s primopredajnim zapisnikom in po veljavnih predpisih preda infrastrukturo v upravljanje Mestni občini Koper, ta pa s pogodbo o najemu infrastrukture v vzdrževanje javnemu podjetju Marjetica Koper, do.o.-s.r.l..

3 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI

3.1 Predstavitev Mestne občine Koper

Na območju Mestne občine Koper s skupno površino 303,2 km² je 104 statističnih naselij. Mestna občina Koper je s 51.045 prebivalci (v ½ leta 2016) četrta najštevilčnejša slovenska občina. Urbanizacija, prebivalstvo in urbane dejavnosti so skoncentrirane na ožjem obalnem in priobalnem območju, ki skupno zajema 31 naselij na 20 % površine občine. To je območje urbane in suburbane koncentracije z osrednjim jedrnim območjem mesta Koper s primestnimi naselji v bližnjem obalnem zaledju, ki so z mestom funkcionalno intenzivno povezana. Na tem območju živi 89 % prebivalcev mestne občine.

Hierarhično in policentrično poselitveno mrežo sestavljajo:

- mesto Koper, kjer prebiva približno 50 % vseh prebivalcev občine, kot središče in nosilec urbanih funkcij in dejavnosti;
- primestna naselja z več kot 1.000 prebivalci: naselja so v neposrednem nižinskem in gričevnatem obalnem zaledju;
- vasi in naselja v podeželskem zaledju.

Jedro urbano cono (urbano območje) tvorijo historično mestno jedro na nekdanjem otoku ter novejši mestni predeli na nasutih nižinskih predelih in na gričevnatih obronkih proti jugu (Semedela, Markovec, Šalara, Žusterna, Olmo). V mestu Koper so zgoščene glavne urbane funkcije, vsebine ter programi, ki so vezani na neposredno bližino morja in morske obale.

3.1.1 Demografski podatki

Tabela 11: Statistični podatki Mestne občine Koper in Slovenije

Podatki	Koper	Slovenija
Površina teritorialne enote km ² (za ½ leta 2016)	303,2	20.273
Gostota naseljenosti (za ½ leta 2016)	168,4	101,8
Število prebivalcev (za ½ leta 2016)	51.045	2.064.188
Število moških (za ½ leta 2016)	25.191	1.023.333
Število žensk (za ½ leta 2016)	25.854	1.040.855
Naravni prirast (za leto 2015)	62	807
Število vrtcev (za leto 2015)	22	978
Število otrok v vrtcih (za leto 2015)	2.186	85.407
Delovno aktivno prebivalstvo (junij 2016)	24.016	820.018
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo v EUR (za leto 2015)	1.626,83	1.555,89
Povprečna mesečna neto plača na zaposlenega v EUR (za leto 2015)	1.049,49	1.013,23
Število podjetij (za leto 2014)	6.158	186.433
Število osebnih avtomobilov (za leto 2015)	28.732	1.078.737

Vir: SURS, dostopno na: <http://pxweb.stat.si/pxweb/Database/Obcine/Obcine.asp>.

Za Mestno občino Koper je značilno konstantno naraščanje števila prebivalstva, ki je predvsem posledica priseljevanja, medtem ko je naravni prirast negativen. V obdobju od leta 2011–2014 se je število prebivalcev v Mestni občini Koper povečalo za približno 780 oseb oziroma za približno 3 %. Selitve imajo vpliv na spolno, starostno in izobrazbeno strukturo prebivalstva regije. Priselitve so v zadnjem obdobju bolj vplivale na število žensk, medtem kot je število moških konstantno. Pomladila se je starostna struktura prebivalcev regije, prav tako so selitve izboljšale izobrazbeno strukturo prebivalstva, saj se je več prebivalstva s terciarno izobrazbo v regijo priselilo, kot iz nje odselilo. Selitve so bile medkrajevne, lokalne, medregionalne in meddržavne.

Pomembna demografska značilnost Mestne občine Koper in še posebej mesta Koper je visok delež priseljenega prebivalstva, iz česar izhaja tudi pestra kulturna in narodnostna struktura. Poleg tega ima mesto status dvojezičnega območja, kjer živi avtohtona italijanska skupnost.

Mestna občina Koper spada med gosteje poseljena območja v Sloveniji s povprečno gostoto 169 prebivalcev/km². Ob upoštevanju dejanske razporejenosti naselij znotraj območja občine, ki se deli na intenzivno urbaniziran obalni in priobalni pas ter redkeje poseljeno podeželsko zaledje, pa lahko ugotovimo, da je večina prebivalstva skoncentrirana v ožjem mestnem in priobalnem območju. Gostota prebivalstva v mestu Koper tako doseže kar 1.291 prebivalcev/km².

Prostorska razmeščenost prebivalstva v občini je v zadnjem desetletju stabilna, opazno je le minimalno povečanje deleža prebivalstva v obalnem območju (primestni pas) na račun mesta Koper. Pomembno je, da se ohranja poseljenost zalednih podeželskih območij, torej da ne prihaja do praznjenja podeželskih naselij.

Starostna struktura prebivalstva nakazuje trend staranja populacije. Trend staranja je rezultat nizkega ali negativnega naravnega prirastka, priseljevanja odrasle populacije ter družbenih razmer (kasnejše načrtovanje družin, daljšanje življenjske dobe ljudi). Indeks staranja v občini je v merilu Južnoprimorske regije najnižji, še vedno pa presega državno povprečje za približno 8 %. Delež starih 65 in več let se je v zadnjih petih letih v občini povečal za 1,62 odstotne točke, in sicer iz 16,81 % vseh prebivalcev v letu 2010 na 18,44 % vseh prebivalcev leta 2015.

Izobrazbena struktura v občini ne odstopa bistveno od strukture celotne Slovenije. Glede na stopnjo razvoja občine s sedežem univerze je po pričakovanjih nekoliko višji delež ljudi z višješolsko oz. visokošolsko izobrazbo (27 %), kot velja za Slovenijo. Na drugi strani pa je opazen tudi višji delež ljudi z osnovnošolsko izobrazbo ali manj (18 %), ki je odraz večjega deleža starostnikov (katerim se pripisuje nižjo stopnjo izobrazbe) in večjega števila tujih priseljencev (nižje kvalificirana ali nekvalificirana delovna sila). 55 % prebivalstva ima srednješolsko izobrazbo.

Leta 2015 je bilo v Mestni občini Koper 22.129 delovno aktivnih prebivalcev s prebivališčem v občini (zaposlene in samozaposlene osebe), kar je 45,9 % vseh delovno sposobnih prebivalcev koprške občine (prebivalcev starih med 15-64 let).

Delež delovno aktivnega prebivalstva je primerljiv slovenskemu povprečju, ki znaša 45,5 %. Primerjava aktualnih statističnih kazalcev s podatki za leto 2009 kažejo nespodbudne

razmere na tem področju, saj se je v petih letih (2009-2014) zmanjšalo število delovno aktivnega prebivalstva za 1883 (iz 24.012 na 22.129), stopnja delovne aktivnosti pa se je zmanjšala za skoraj 20 % (iz 65 % na 45,9 %).

Število registriranih brezposelnih oseb se je do leta 2008 zniževala do najnižje stopnje 5,5 %, s pričetkom gospodarske krize v letu 2009 pa je stopnja brezposelnosti pričela naraščati in je v letu 2014 dosegla 12,8 %, kar je približno 1 % manj od slovenskega povprečja. Brezposelnost mladih se vsled splošnega povečevanja brezposelnosti zvišuje, vendar v primerjavi z ostalimi območji v Sloveniji problem ni tako izrazit. Na področju zaposlitev sta bolj pereča začasnost in sezonska naravnost zaposlitev, kar ustvarja neugodna nihanja na trgu delovne sile, predvsem pa ne omogoča dolgoročne ekonomske stabilnosti za znaten del delovno aktivnih prebivalcev.

Za Mestno občino Koper velja, da ima dokaj visok indeks delovne migracije (110,5), kar pomeni, da je v občini relativno veliko delovnih mest, ki jih zasedajo tudi delovni migranti iz drugih slovenskih občin (prebivalci sosednjih občin se vozijo na delo v MOK). Znotraj Mestne občine Koper je zaposlenih 70,4 % delovno aktivnih občanov.

Z razvojem univerze so se spremenili migracijski tokovi šolajočih (poleg odliva tudi priliv iz drugih krajev in regij).

3.1.2 Prostorska zasnova urbanega območja Koper

Urbano območje Koper obsega historično mestno jedro Kopra na nekdanjem otoku, razširjeno mestno središče z novejšo pozidavo na območju v pasu med mestnim jedrom in obalno hitro cesto ter obsežna urbana območja južno od hitre ceste, ki se raztezajo na nižinskem predelu Šalare in Olma ter po pobočjih Semedele, Markovca in Žusterne.

Podoba mesta je predvsem rezultat hitre in intenzivne povojne urbanizacije (50-70. leta 20. stoletja). V zadnjih dvajsetih letih se urbano območje mesta ne širi več navzven in tako ohranja svoje zunanje meje, zato pa je intenzivnejši notranji razvoj naselja:

- mestno središče se je razvijalo z zgoščanjem pozidave na območju koprške bonifike, to je v vmesnem pasu med historičnim mestnim jedrom in obalno hitro cesto;
- poteka postopno prestrukturiranje obsežnejših proizvodnih in gospodarskih območij (cona Tomos, Cona komunalnih dejavnosti ob Badaševici), ki na eni strani rezultirajo v povečevanju deleža degradiranih urbanih površin, po drugi strani pa kot parcialne prenove in intervencije, ki pretežno izhajajo iz individualnih potreb in vizij uporabnikov in zasebnih lastnikov;
- intenzivno se vlaga v dograditve in posodobitve infrastrukturnega omrežja, kjer je zlasti opazna sistematična prenova cestnega omrežja, dograjevanje in urejanje parkirišč.

Urbano območje Koper je na točki, ko bo potrebno celovito pristopiti k izzivom urbane prenove (fizično in vsebinsko) ter izboljšanju oziroma nadgradnji obstoječih struktur, zato da bo njihovo delovanje še bolj učinkovito. V to smer nakazujejo tudi vsi aktualni razvojni dokumenti in razvojne vizije občine (Koper- pametno mesto, Lokalni energetske koncept), ki stremijo k modernizaciji sistemov, optimizaciji delovanja in okoljskih učinkov ter zagotavljanju čim bolj kakovostnega življenja in dela ljudi. Projekt je skladen z vizijo Trajnostne urbane strategije Mestne občine Koper, sprejeto 17.03.2016, v kateri so

opredeljeni ukrepi in cilji vezani na projekt. Prav tako je projekt skladen s Celostno prometno strategijo Mestne občine Koper, sprejeto 25.5.2017.

3.1.3 Mestno središče in historično mestno jedro

Mestno središče Kopra obsega historično mestno jedro in pas med historičnim mestnim jedrom in traso obalne hitre ceste Koper-Izola, kamor je bila usmerjena urbanizacija in zgoščanje pozidave v zadnjih desetletjih. Na območju širšega mestnega središča se ohranja jedrna koncentracija centralnih dejavnosti (uprava, izobraževanje in znanost, zdravstvo, kultura, oskrba in storitve, trgovina in poslovne dejavnosti) v dopolnjevanju s stanovanji, turizmom, športom in rekreacijo ter kompatibilnimi urbani programi (potniška prometna infrastruktura, maritimne ureditve ipd.). Vendar pa je znotraj mestnega središča prisoten trend premeščanja programov in urbanih funkcij iz historičnega mestnega jedra v novejšo predele mestnega središča oziroma razpršeno po celotnem urbanem območju Koper.

Historično mestno jedro s tem izgublja vitalnost, vse bolj problematična postajata tudi nezadostno vzdrževanje in posledično propadanje stavbnega fonda. Dosedanji ukrepi in aktivnosti urbane preнове in oživljanja historičnega mestnega jedra so bili osredotočeni na posamezne predele in ulice. Pomembno pa je izpostaviti dosedanje dosežke urbane preнове historičnega mestnega jedra, ki so veliko doprinesli h kakovosti življenja, dostopnosti in urejenosti: reurbanizacija Bošadrage z ureditvijo kontaktnega območja med mestom in pristaniščem, celovita urbanistična in prometna ureditev, ki obkroža historično mestno jedro, urejanje mestne obale z mandračem, ribiškim pomolom, mestnim kopališčem in obalno promenado.

Izvedeni projekti mestne preнове tudi potrjujejo da so tovrstne intervencije potrebne in učinkovite. Živahno mestno življenje je skoncentrirano na južnem in zahodnem delu oboda (Pristaniška ulica, ob morju). Prenova javnih površin in ureditev spodbudi prenovu zasebnega stavbnega fonda, izboljša se dostopnost in privlačnost lokacij za gospodarske dejavnosti, zlasti gostinstvo, storitve in trgovina.

3.2. Pregled splošnega stanja mirujočega prometa v Mestni občini Koper

V Mestni občini Koper z javnimi parkirišči upravlja javno podjetje Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l., katere lastnica je Mestna občina Koper. Delo in delovanje podjetja je opredeljeno v Odloku o ureditvi položaja Javnega podjetja – Azienda pubblica Komunala Koper d.o.o.-s.r.l. (Uradne objave, št. 53/02 in Uradni list RS, št. 74/05, 84/06, 39/12, 103/12, 17/13, 40/15 in 24/16).

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

Tabela 12: Kapaciteta javnih parkirnih prostorov

Cona parkiranja	Ime parkirišča	Št. mest	Št. mest za invalide	Št. mest za električno napajanje	Skupaj	Št. parkomat.	Urniki	CENIK (€) prva ura	Vsaka naslednja ura	Veljavnost splošnega abonmaja
/	Tržnica znotraj zapornic	379	9	2	390	2 + 1	pon 6-24; tor-pet 00-24; sob 6-15	brezplačno	1,00	NE
KP1	Za Banko Koper	113	2		115	1	pon-pet 6-19; sob 6-14	0,50	1,00	NE
KP2	Vergerijev trg	59	3		62	1	pon-pet 6-19	1,00	1,00	NE
KP3	Brolo 1, 2	91	4		95	2	pon-pet 6-19	1,00	1,00	NE
KP4	Novi Zdravstveni dom	22	1		23	1	non stop 24/7	0,50	1,00	NE
KP5	Ukmarjev trg 1,2	110	3		113	2	pon-ned 6-19	brezplačno	1,00	NE
KP6	Za Barko 1, 2 in 3	435	6		441	3	pon-pet 6-15	0,50	1,00	DA
KP8	Ankaranska 5-5c	35	2		37	1	pon-pet 6-15	0,50	0,50	DA
KP9	Severna obvoznica 1, 2	84	3	3	90	2	pon-pet 6-15	0,50	1,00	DA
KP10	Severna obvoznica 3	39	1		40	1	pon-pet 6-15	0,50	1,00	DA
KP11	Severna obvoznica 4	64	1		65	1	pon-pet 6-15	0,50	1,00	DA
KP12	Ob balinarski dvorani	28	2		30	1	pon-pet 6-15	brezplačno	1,00	DA
KP13	Tržnica parkomat 1 (izven zapornic)	91	2		93	1	pon-pet 6-19; sob 6-14	0,50	1,00	DA
KP14	Tržnica parkomat 2 (izven zapornic)	87	2		89	1	pon-pet 6-19; sob 6-14	0,50	1,00	DA
KP15	Bertoki	32			32	1	pon-pet 6-15	brezplačno	1,00	NE
KP16	Zeleni park 1 in 2	130	4		134	2	pon-pet 6-19; sob 6-14	0,50	1,00	NE
KP17	Ob stadionu 1, 2	408	14		422	2	pon-pet 6-15	0,50	1,00	DA
KP18	Ob atletskem stadionu 1, 2	127	2		129	2	pon-pet 6-15	brezplačno	1,00	DA
KP20	Ob Pošti 1	19	2		21	1	pon-pet 6-15	brezplačno	1,00	DA

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

KP21	Ob Pošti 2	54	2		56	1	non stop 24/7	1,00 (veljavnos t do 23:59)		NE
KP22	Šalara 1	19	1		20	1	pon-pet 6-15	brezplačn o	0,50	DA
KP23	Šalara 2	13			13	1	pon-pet 6-15	brezplačn o	0,50	DA
KP24	Šalara 3	18	1		19	0 (SMS parking) **	pon-pet 6-15	brezplačn o	0,50	DA
KP25	Hrvatini	18	1		19	1	pon-pet 6-15	brezplačn o	0,50	NE
KP26	Pri Rotundi	99	2		101	1	pon-pet 6-15	0,50	1,00	DA
KP27	Kolodvorska 1	121	3		124	1	non stop 24/7	1,00 (veljavnos t do 23:59)		NE
KP28	Kolodvorska 2	61	2	2	65	1 (1)	non stop 24/7	1,00 (veljavnos t do 23:59)		NE
KP29	Ob Smedeli	263	2	6	271	(1)	non stop 24/7	1,00 (veljavnos t do 23:59)		NE
KP30	Ob mandraču	82	4		86	1	pon-pet 6-15	brezplačn o	1,00	DA
KP31	Ul. 15. maja	16	1		17	1	pon-pet 6-15	brezplačn o	1,00	DA
KP32	Škofije center	20	1		21	1	pon-pet 6-15	brezplačn o	0,50	DA
KP33	Makadamsko parkirišče za tržnico	400	2		402	1	pon-pet 00-24	1,00 (veljavnos t 24 ur)		DA
SKUPAJ		3650	89	13	3637	43 (2)				

Vir: Internetna stran Marjetica Koper d.o.o., dostopno na:
<http://www.marjeticakoper.si/index.php?page=static&item=212>.

Skupno število javnih parkirnih prostorov s katerimi razpolaga mesto in je v upravljanju Marjetice Koper, d.o.o.-s.r.l. je 3.637 parkirnih mest, med katerimi je 516 parkirnih mest namenjeno sistemu P+R.

Slika 1: Parkirišča Koper – center



Vir: Internetna stran Marjetica Koper d.o.o., dostopno na: <http://www.marjeticakoper.si/index.php?page=static&item=212>.

3.3 Razlogi za izvedbo investicije s prikazom potreb, ki jih bo zadovoljevala

Prometna problematika historičnega mestnega jedra je izjemno raznovrstna in večplastna, saj se na območju prepletajo in plastijo prometni pritiski ožjega in širšega gravitacijskega območja. Tako prihaja do prepleta stanovalcev, poslovnih uporabnikov, občasnih uporabnikov in obiskovalcev. Historično grajeno struktura pa določa posebne prostorske omejitve glede novih posegov v prostor, zato je celostni pristop k urejanju prometa v historičnem mestnem jedru Koprja še posebej pomemben.

Ob celostni ureditvi je pomembno dejstvo, ki determinira grajeno strukturo mesta, tudi pomembna morfološka ločnica mesta, ki jo predstavlja severna obvoznica mesta, slednja pa obdaja morje koprškega akvatorija in deli mesto na pristaniški in stanovanjski del.

Prometno ureditev v historičnem mestnem jedru Kopra je zato treba obravnavati v širšem kontekstu povezav in soodvisnosti, saj je historično mestno jedro osrednji cilj potniških potovanj in prometnih tokov znotraj urbanega območja Koper, v okviru občine, obalnega somestja, kakor tudi v vplivnem območju regije, čezmejnega prostora in širše. Za trajnostno prometno urejanje v historičnem mestnem jedru Kopra zato ne bodo zadoščali samo ukrepi znotraj območja, ampak bo problematika lahko razrešena le z integralnim sistemskim pristopom in rešitvami v merilu urbanega območja Koper, občine in celo širšega gravitacijskega območja.

Glavni razlog za izvedbo investicijskega projekta je v razbremenjevanju, kar pomeni postopno umikanje motornega prometa iz osrednjega dela mestnega središča, umikanje mirujočega prometa (v podzemne etaže in na obrobje) uvedbo alternativnih oblik dostopa in urejanje odprtih javnih mestnih površin.

Z umikom prometa lahko postane Muzejski trg ponovno središče urbanega dogajanja in generator mestnega utripa.

Potreba po podzemni parkirni hiši je torej ključnega pomena za ureditev prometa v starem mestnem jedru in hkrati prinaša velik doprinos k razvoju historičnega dela mesta, tako z vidika prebivalcev, kot iz potrebe po sodobnem spajanju zgodovine in prihodnosti.

3.4 Usklajenost investicijskega projekta z državno strategijo razvoja Slovenije, usmeritvami skupnosti, prostorskimi akti ter drugimi dolgoročnimi razvojnimi programi in usmeritvami

Predmetna investicija je usklajena z razvojnimi potrebami Mestne občine Koper, saj je vključena v **Načrt razvojnih programov za obdobje 2017-2020**.

Investicija je usklajena s **Strategijo razvoja Slovenije**, ki med cilji pete razvojne prioritete: "Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja" vključuje skladnejši regionalni razvoj. Izvedba investicije pomeni zagotavljanje enega izmed osnovnih infrastrukturnih pogojev za izkoriščanje potencialov in zagotavljanja razvoja območja ter skladnejšega razvoja regij.

Investicija je usklajena s **Strategijo prostorskega razvoja Slovenije**, in sicer s četrtrim ciljem: "Kvaliteten razvoj in privlačnost mest ter drugih naselij" ter 4.3 težnjo zagotavljanje kvalitete bivalnega okolja z ustrezno in racionalno infrastrukturno opremljenostjo, z razvito mrežo gospodarskih in storitvenih dejavnosti ter dostopnostjo do družbene javne infrastrukture.

Investicija je usklajena s **Strategijo razvoja prometa v RS**, saj bo izvedba investicije prispevala k zmanjšanju negativnih vplivov prometa na okolje, izboljšanju kakovosti življenjskega prostora na urbanih območjih in prometne varnosti.

Investicija je usklajena z vizijo **Trajnostne urbane strategije mesta Koper**, v kateri so opredeljeni ukrepi in cilji vezani na projekt. Projekt bo prispeval k naslednjim operativnim ciljem Trajnostne urbane strategije mesta Koper:

- zmanjšanje prometnih obremenitev;
- zmanjšanje urbanih okoljskih obremenitev;
- prometna razbremenitev ob zagotavljanju boljše prometne dostopnosti,
- urejenost in privlačnost odprtih mestnih površin in mestnih obal;
- prenova in revitalizacija degradiranih urbanih območij;
- varno in prijetno okolje;
- življenje v mestu – stalni prebivalci, uporabniki in obiskovalci;
- dostopnost in uporabnost odprtih mestnih površin in mestnih obal.

Projekt bo prispeval k naslednjim ukrepom Trajnostne urbane strategije mesta Koper:

- prilagoditev prometnega režima za boljšo funkcionalno dostopnost;
- urejanje javnih odprtih mestnih površin;
- posodobitve in dograditve gospodarske infrastrukture;
- urejanje dostopov in uporabnosti površin za starejše in funkcionalno ovirane osebe;
- dograjevanje in uporabniške izboljšave mreže pešpoti in kolesarske poti;
- vzpostavljanje boljših in dodatnih povezav mestnih predelov z obalo in mestnim središčem;
- dopolnjevanje opremljenosti in urejenosti obalnih ureditev;
- oblikovanje in trženje blagovne znamke mesta Koper.

Investicija je usklajena s **Celotno prometno strategijo Mestne občine Koper**, sprejeto dne 25.5.2017. Celotna prometna strategija Mestne občine Koper predvideva 5 strateških stebrov načrtovanja, in sicer:

1. Steber: Spodbujanje pešačenja kot pomembnega potovalnega načina;
2. Steber: Optimalno izkoriščanje potencialov kolesarjenja;
3. Steber: Oblikovanje privlačnega javnega potniškega prometa;
4. Steber: Uveljavitev optimiziranega cestnega prometa;
5. Steber: Vzpostavitev celostnega prometnega načrtovanja;

Z uresnitvijo zgoraj navedenih stebrov bo občina dosegla sodobno urejen promet in boljšo kakovost bivanja. Strateški stebri strategije se med seboj povezujejo in dopolnjujejo, vsem pa skupen odmik od tradicionalnega načrtovanja prometa (osredotočenost na gradnjo infrastrukture in avtomobile), ter usmeritev v učinkovite, naložbene in okoljsko manj sporne izboljšave, ki so v prvi vrsti osredotočeni na človeka.

Predmetna investicija: Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru je usklajena s 4. strateškim stebrom CPS: "Uveljavitev optimiziranega cestnega prometa". V okviru 4. strateškega stebra je eden izmed ciljev izboljšanje parkirnih razmer v mestnem središču, ki ga je mogoče doseči s postopnim zmanjševanjem deleža uličnega dolgotrajnega parkiranja v širšem območju mestnega središča do 10 % letno, do popolne zapore mestnega središča za promet leta 2025. Predmetna investicija se navezuje na ukrep 2: Ureditev mirujočega prometa; 2D: Izgradnja dodatnih parkirnih hiš.

Na območju Muzejskega trga in okolice je cca 215 javnih parkirnih mest, od tega:

- Muzejski trg 60 PM,
- Mladinska ulica 30 PM,
- Glagoljaška ulica 45 PM,
- Nazorjev trg (pred Tomosovim blokom) 40 PM,

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

- Nazorjev trg 2 (trg dostopen skozi podhod) 30 PM,
- Kidričeva ulica 30 (trg) 10 PM.

Z izvedbo podzemne parkirne hiše se bodo navedena parkirna mesta nadomestila s parkirnimi mesti v garažni hiši. S tem se bo dosegel umik mirujočega prometa iz mestnega jedra.

Investicija je usklajena z **Regionalnim razvojnim programom za Južno Primorsko regijo 2014-2020**, in sicer s 4. prioriteto: "Infrastruktura, okolje in trajnostni prostorski razvoj" s programom "Prometna infrastruktura, trajnostna mobilnost" katerega cilja sta zagotoviti potrebno prometno infrastrukturo za uspešen razvoj gospodarstva ter krepiti trajnostne oblike mobilnosti kot cenejše in okolju prijaznejše. Z izvedbo predmetne investicije so bo prispevalo k razbremenitvi historičnega mestnega jedra mirujočega prometa.

Predmetna investicija je usklajena z **Operativnim programom za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020**, in sicer s prednostno osjo 4: "Trajnostna raba in proizvodnja energije in pametna omrežja", tematskega cilja 4: "Podpora prehodu na nizkoogljično gospodarstvo v vseh sektorjih", prednostne naložbe 4.4: "Spodbujanje nizkoogljičnih strategij za vse vrste območij, zlasti za mestna območja, vključno s spodbujanjem trajnostne multimodalne urbane mobilnosti in ustreznimi omilitvenimi prilagoditvenimi ukrepi" in njenim specifičnim ciljem razvoj urbane mobilnosti za izboljšanje kakovosti zraka v mestih. Z izvedbo investicije se bo izboljšala raba prostora in urbanega okolja, kakovost javnih površin, saniralo se bo degradirano območje, povečala se bo kakovost življenja v mestu, reaktivirana bo slabo izkoriščena površina znotraj mesta, ustvarjeni bodo pogoji za razvoj gospodarskih in družbenih dejavnosti ter povečana privlačnost urbanega okolja.

Predmetna investicija je usklajena z **Operativnim programom zmanjševanja emisij toplogrednih plinov**, saj bo s predvideno investicijo zmanjšala rabe goriv v prometu s tem pa zmanjšala emisije drugih škodljivih snovi v zrak, kar bo posredno pozitivno vplivalo na zdravje.

Zakonodaja

Zakoni:

- Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS 102/04, 14/05 - popr., 92/05 - ZJC-B, 93/05 - ZVMS, 111/05 - odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 20/11 - odl. US, 57/12, 101/13 - ZDavNepr in 110/13);
- Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov ZGO-1E (Uradni list RS 110/13),
- Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št.41/04);
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS št.41/04, 8/03 popravek);
- Zakon o gradbenih proizvodih (Uradni list RS št. 52/00);
- Zakon o meroslovju (Uradni list RS št.22/00);
- Zakon o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list 43/11);
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1, 108/09 in 80/10 - ZUPUDPP);
- Zakon o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS št. 32/93, 30/98 - ZZLPPO, 127/06 - ZJZP in 38/10 - ZUKN);

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09 in 51/10);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo);
- Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15).

Prostorski akti

Na območju posega predvidenega objekta veljajo sledeči akti, ki urejajo posege v prostor:

Prostorske sestavine planskih aktov občine:

Dolgoročni plan Občine Koper za obdobje 1986-2000

- Neuradno prečiščeno besedilo Dolgoročnega plana Občine Koper za obdobje 1986-2000 - zajema UO 25/86, 10/88;
- Spremembe in dopolnitve Dolgoročnega plana Občine Koper 1986-2000 - UO 14/95;
- Spremembe in dopolnitve Dolgoročnega plana Občine Koper 1986-2000 - UO 11/98;
- Spremembe in dopolnitve Dolgoročnega plana Občine Koper 1986-2000 - UO 16/99;
- Spremembe in dopolnitve Dolgoročnega plana Občine Koper 1986-2000 - UO 33/01;
- Neuradno prečiščeno besedilo Dolgoročnega plana Občine Koper za obdobje 1986 - 2000 - zajema UO 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98, 16/99, 33/01 in 96/04.

Družbeni (srednjeročni) plan Občine Koper za obdobje 1986-1990

- Družbeni (srednjeročni) plan Občine Koper za obdobje 1986-1990 - UO 36/86;
- Odlok o ugotovitvi, katere sestavine prostorskih izvedbenih aktov so v nasprotju z družbenim planom za obdobje 1986-1990 - UO 14/88;
- Spremembe in dopolnitve Družbenega (srednjeročnega) plana Občine Koper 1986-1990 - UO 14/95;
- Neuradno prečiščeno besedilo Družbenega (srednjeročnega) plana Občine Koper 1986-1990 - zajema UO 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98, 16/99, 33/01 ter 96/04.

Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana MOK

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana MOK (marina in komunalni privezi, v letu 2004) – Uradni list RS št. 96/04;
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana MOK (Obala med Koprom - Capodistria in Izolo – Isola);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana MOK (razširitev urbanih površin na Ankaransko bonifiko, v letu 2004) – Uradni list RS št. 96/04;
- Popravek Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana MOK (razširitev urbanih površin na Ankaransko bonifiko, v letu 2004) – Uradni list št. 97/04;
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana MOK (vinske kleti, turistične kmetije, v letu 2004) – Uradni list RS št. 96/04.

Prostorski ureditveni pogoji:

PUP za posega v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem

- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za posega v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem – Uradne Objave 29/91;

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

- Obvezna razlaga 7. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradni list RS št. 16/2007);
- Obvezna razlaga 6. in 7. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradni list RS št. 39/2007);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradni list RS št. 65/2010);
- Obvezna razlaga četrtega in sedmega odstavka 24. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradni list RS št. 14/2011);
- Obvezna razlaga 4. in 7. odstavka 24. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra Koper z vplivnim območjem (Uradni list RS št. 14/2011);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko-ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradni list RS št. 18/2014);
- Obvezna razlaga prvega stavka sedmega odstavka 24. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/1991 in Uradni list RS, št. 16/07 –obvezna razlaga, 39/07 – obvezna razlaga, 65/10, 14/11 – obvezna razlaga,18/14) (Uradni list RS št. 76/2015)

Ureditveni načrt:

- Odlok o ureditvenem načrtu "Severna obvoznica" v Kopru - Uradne Objave 2/1994;
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o ureditvenem načrtu "Severna obvoznica" v Kopru (Uradni list RS št. 61/2004);
- Obvezna razlaga drugega stavka 8. člena Odloka o ureditvenem načrtu "Severna obvoznica" v Kopru (Uradni list RS št. 58/2007).

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

4 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO STORITEV

Analiza tržnih možnosti je proces zbiranja, zapisovanja, razvrščanja in analiziranja podatkov o kupcih, konkurentih in drugih dejavnikih, ki oblikujejo odnose med ponudniki proizvodov in storitev ter njihovimi kupci. Ocena oziroma analiza tržnih možnosti investicijskega projekta je raziskava, ki podpira različne strateške poslovne odločitve občine, s poudarkom na odločitvah s področja trženja. Na tržne možnosti investicijskega projekta navadno v največji meri vplivajo dejavniki, kot so: velikost trga, moč konkurence ter potencialna rast trga.

Predmetna investicija obsega gradnjo podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru, in sicer v treh etažah s skupno 468 parkirnimi mesti.

Mestna občina Koper bo prvo etažo prodala na trgu (156 parkirnih mest), preostale etaže pa bo s pogodbo o najemu infrastrukture v vzdrževanje predala javnemu podjetju Marjetica Koper, do.o.-s.r.l., ki bo tržila nepremičnino, in sicer po urnih postavkah (312 parkirnih mest).

Podzemna parkirna hiša bo namenjena kratkotrajnim obiskovalcem in rezidentom Kopa, obiskovalcem in turistom.

Ocenjuje se sledeče prihodke z naslova trženja podzemne parkirne hiše:

Prihodki	Št. pm	Cena z DDV	Zasedenost	Prihodek z DDV	Prihodek brez DDV
Urní najem (dnevni med 7 - 17h)	312	1,00 €	40%	318.240,00 €	260.852,46 €
Urní najem (nočni med 17 - 7h)	312	0,50 €	10%	55.692,00 €	45.649,18 €
Urní najem med vikendi in prazniki	312	0,50 €	10%	41.184,00 €	33.757,38 €
Skupaj				415.116,00 €	340.259,02 €

5 TEHNIČNO - TEHNOLOŠKI DEL

Tehnično-tehnološki opis investicije je povzet po projektni nalogi za projektiranje in gradnjo podzemne parkirne hiše pod Muzejskih trgom v Kopru, ki jo je izdelalo podjetje DRAFT d.o.o., junij 2017.

Namen javnega naročila je pridobiti ponudnika, ki bo prevzel v izdelavo in pripravo celotno projektno dokumentacijo, pridobil gradbeno dovoljenje, zgradil objekt na ključ ter pridobil uporabno dovoljenje in predal objekt v uporabo naročniku.

5.1 Funkcionalna zasnova objekta

V podzemni parkirni hiši je predvidenih minimalno 468 parkirnih mest od tega mora biti na vsakih 50 parkirnih mest zagotovljeno vsaj 1 parkirno mesto za invalide. Tlorisna površina posamezne etaže je 4341 m² BEP. Predvidena parkirna hiša je v obliki črke L s tlorisnim gabaritom 75,0m x 67,30m, 43,60m, 22,50 s toleranco 1,00m.

Parkirna hiša moram biti umeščena tako, da se prilagaja okoliškimi objektom in jim omogoča nemoten dostop in funkcioniranje. Ves čas gradnje mora biti omogočen dostop do okoliških objektov, lahko tudi z obvozi.

Izvedba parkirne hiše in tudi sama gradnja mora potekati na način, da ni ogrožena stabilnost okoliških objektov. Nad parkirno hišo je na vzhodni strani predvidena gradnja pravokotnega objekta, ki pa ni predmet investicijskega programa. Nosilna konstrukcija parkirne hiše mora prenašati tudi predvidno obtežbo tega objekta pravokotne oblike in predvidenega tlakovanja in ureditve trga.

Uvoz v parkirno hišo kapacitete minimalno 468 parkirnih mest je urejen iz Kopaliskega nabrežja. Uvoz se izvede z rampo v maksimalnem naklonu 2st skupne širine 8,70m (2 x vozni pas 3,00 m + hodnik za pešce 1,50m), ki vodi skozi tunel v etažo K3. Kota spodnje etaže K3 se mora nahajati nad poplavno koto, s čemer je onemogočena nevarnost vdora poplavnega vala in posledično preplavitve nižje etaže. Kota spodnje etaže K3 se uskladi z veljavnimi poplavnimi študijami za to območje. Etaže parkirne hiše so povezane z internimi rampami v maksimalnem naklonu 2st. Parkirišča morajo biti širine 2,50m, mestoma lahko ta širina, zaradi izvedbe konstrukcijskih elementov objekta, znaša tudi minimalno 2,30m. Parkirna mesta so dolžine 5,0 m.

Posamezne etaže morajo imeti sledeče minimalne svetle višine etaže (od gotovega tlaka do stropne konstrukcije) :

Klet 1 (K1) = 3,20 m

Klet 2 (K2) = 2,70 m

Klet 3 (K3) =2,70 m

Parkirna hiša je s parterjem ali trgom povezana s tremi vertikalnimi povezavami AB jaški (stopnišče in dvigalo). Ena vertikalna povezava je predvideni za povezavo z bodočim objektom. Dve vertikalni povezavi pa povezuje trg na zahodni strani. Vertikalne komunikacije morajo biti enakomerno razporejen po celotni površini trga in slediti požarnim smernicam.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

V spodnji etaži K3 mora biti predviden prostor za transformatorsko postajo in prostor za rezervni agregat. Prav tako se mora v tretji kleti (K3) predvideti bazen za požarno vodo velikosti 200m³, v AB izvedbi, vodotesne izvedbe, preveriti možnost poglobitve v delu bazena.

Uvoz in izvoz iz parkirne hiše mora biti izveden na način, da se v njej lahko zadržujejo le uporabniki. Na dostopni točki se predvidi avtomatska dvižna vrata z vso potrebno opremo.

Izhodi na trg morajo biti varovani z avtomatskimi vrati in potrebno signalizacijo in opremo (upoštevati je potrebno požarne smernice). Izvedba uvoza in izvoza iz Kopališkega nabrežja mora zadostiti pogojem iz poplavne študije ter zagotavljati pogoje za poplavno varnost objekta. Parkirna hiša mora zagotavljati vsaj eno obvezno dvosmerno prometno napajanje vhod/izhod v kombinaciji z dostopom za pešce iz Kopališkega nabrežja. Izvedba uvoza in tunela do garažne hiše ne sme ogroziti zaščitene platane ob Belvederju.

Plačilni avtomati, ki omogočajo plačilo z gotovino, kovanci, karticami in predplačljivimi karticami so pozicionirani v sklopu vseh vstopnih točk. Plačilni avtomat mora delovati v več jezikih (slo, it, angl, nem, fran,...) in imeti funkcijo vračila kovancev.

Etaže parkirne hiše so barvno opredeljene in signalizirane. Za vožnjo in parkiranje znotraj garažne hiše ter za izvedbo priključka na Kopališko nabrežje je potrebno izdelati prometno študijo. Za uvoz oziroma priključek na Kopališko nabrežje mora izvajalec pridobiti soglasje pristojne občinske službe za promet.

Del investicije je tudi izvedba premestitve obstoječe in eventualna gradnja nove javne gospodarske infrastrukture na celotnem območju. Obstoječa komunalna infrastruktura se v področju nove parkirne hiše prestavi skladno z zahtevami soglasodajalcev/upravljavcev posamezne javne gospodarske infrastrukture. Pri poteku prestavljene in nove javne komunalne infrastrukture se mora upoštevati območje, ki je bilo že arheološko raziskano. V primeru poseganja izven območja, kjer so bile že opravljene arheološke raziskave in bodo le te zahtevane, so breme izvajalca del.

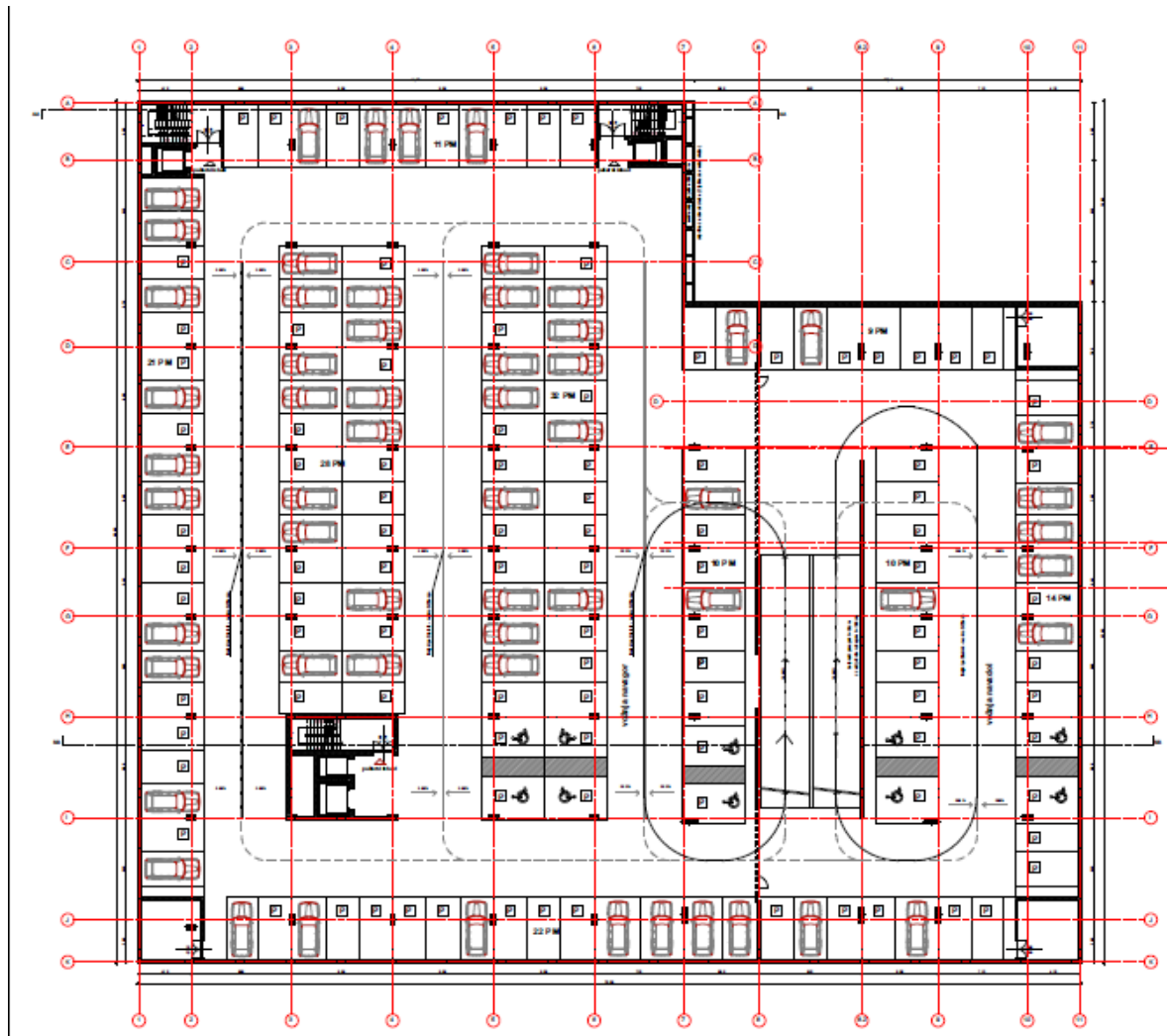
Razporeditev parkirnih mest po etažah kleti:

Klet 3 (K3) = 3983 m² neto, št. parkirnih mest 156

Klet 2 (K2) = 3981 m² neto, št. parkirnih mest 156

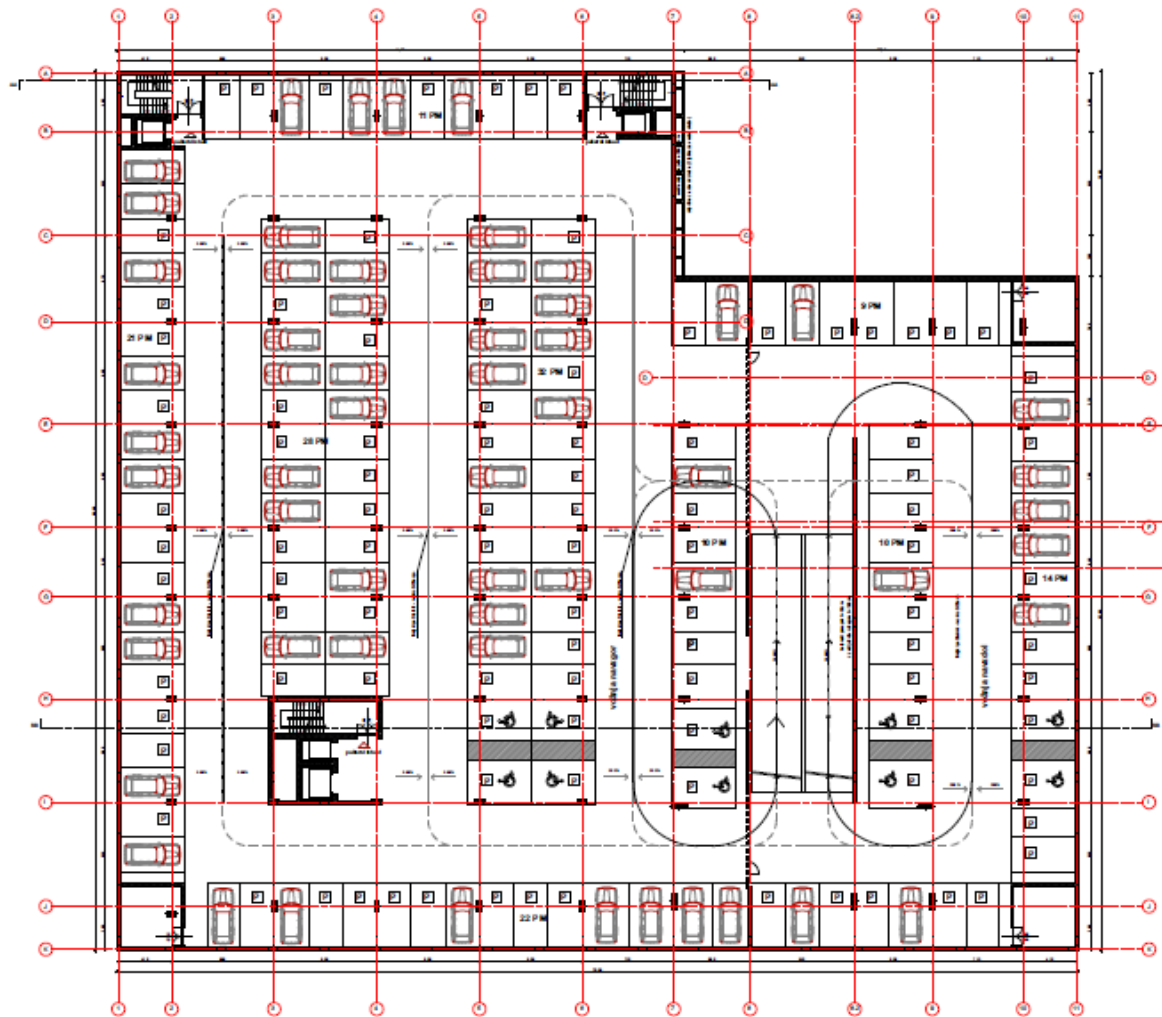
Klet 1 (K1) = 3981 m² neto, št. parkirnih mest 156

Slika 2: Floris kleti 1



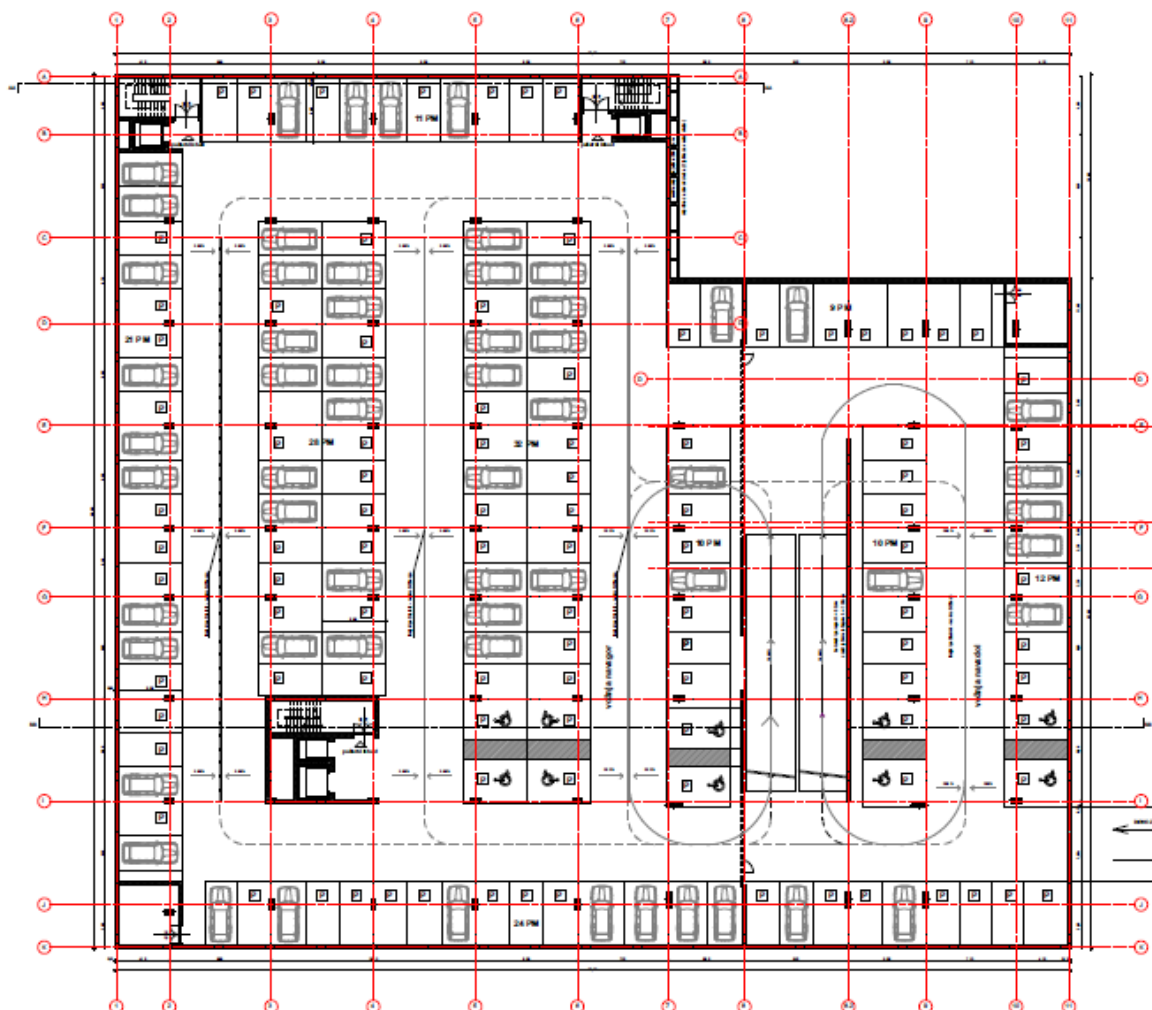
Vir: Idejna zasnova: Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru, št. načrta 12-2017, DRAFT d.o.o., junij 2017.

Slika 3: Tloris kleti 2



Vir: Idejna zasnova: Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru, št. načrta 12-2017, DRAFT d.o.o., junij 2017.

Slika 4: Tloris kleti 3



Vir: Idejna zasnova: Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru, št. načrta 12-2017, DRAFT d.o.o., junij 2017.

5.2 Arhitektura

Stene parkirne hiše se izvedejo kot vidni beton. Predviden je oplesk sten do stropne konstrukcije s pralno barvo v svetlih tonih v kombinaciji z barvo oznake etaže, ki mora biti skladna s celotno grafično podobo parkirne hiše.

Tlaki v parkirni hiši se izvedejo kot "Tal M Kvarc" oz. podobna sestava tlaka. Pohodne površine stopnišč, pohodnih površin v parkirni hiši in jeder se izvedejo z epoksidnimi premazi skladno z grafično podobo objekta. Tlaki v ostalih servisnih prostorih se izvedejo kot kvarc tlaki, medtem ko se tlaki v sanitarijah izvedejo s keramiko, vse skladno z grafično podobo objekta. Keramika srednjega cenovnega razred v sanitarijah mora segati do višine stropa.

Streha parkirne hiše se bo izvajala v dveh fazah. V prvi fazi bo izvedena celotna konstrukcija brez zaključnega sloja, v drugi fazi pa še zaključni sloj strehe, ki bo del zunanje ureditve Muzejskega trga. Predmet investicijskega projekta je samo prva faza. Pri končni višinski koti konstrukcije prve faze izvedbe strehe je potrebno zagotoviti izvedbo

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

druge faze, ki bo del celovite zunanje ureditve Muzejskega trga. Pri določanju končne višinske kote se mora izvajalec že v fazi projektiranja uskladiti s projekti ureditve Muzejskega trga, ki ga predloži naročnik. Streha parkirne hiše mora biti izvedena vodotesno, ter v naklonu potrebnem za odvodnjavanje vrhnje plošče oziroma tržne površine. Na področju večnamenskega objekta je potrebno upoštevati koristno obtežbo 5.0 KN/m² na posamezno etažo. Izven večnamenskega objekta (po celotni površini plošče) se dodatno upošteva obtežba za interventno vozilo.

Strešna konstrukcija more biti zaključena na način, da omogoča nadaljnjo obdelavo površin za potrebe tlakov, odvodnjavanja in vegetacije skladno s projektom za ureditev Muzejskega trg.

Vstope in izhodne točke morajo biti skladne z oblikovanjem Muzejskega trga. Dostopne točke se izvedejo iz AB konstrukcije, ki omogoča nadaljnjo obdelavo in oblaganje sten. Streha dostopnih točk mora biti izvedena kot ravna streha v vodotesni izvedbi. Jedra s stopniščem in dvigalom morajo biti izvedena na način in v višinski situaciji Muzejskega trga tako da je omogočena navezava na končne višine Muzejskega trga po projektu ureditve Muzejskega trga.

Dostop iz Kopališkega nabrežja mora omogočati dostop pešcem in vozilom hkrati. Pešci morajo biti od prometa fizično ločeni z ograjo, ki je enotno oblikovana po celotnem objektu. Dostopna rampa za vozila mora biti opremljena s signalizacijo, ki prikazuje zasedenost parkirne hiše po etažah ter vso potrebno avtomatiko za izvedbo sistema parkiranja.

Okolico dostopnih točk na Muzejskem trgu je potrebno urediti z začasno zunanjo ureditvijo, ki omogoča funkcionalne navezave na območje obstoječih površin trga. Povezave morajo biti tlakovane brez arhitektonskih ovir, ustrezne širine, da omogočajo dostop osebam s posebnimi potrebami in skupaj z jedri biti umeščene na način, da omogočajo, zadostno število izhodov iz parkirne hiše, tudi za primer istočasnosti izgradnje objekta nad parkirno hišo.

Ograje so INOX (mat oziroma brušen) izvedbe. Polnila so ekspanzirana mreža INOX. Profili ograj so škatlasti (5/5cm) oz. okrogli (f_i 5cm). Ograje morajo biti ustrezne višine za preprečitev padca v globino. Vhodna vrata v območju uvoza za vozila se izvedejo kot avtomatska dvizna mrežna vrata širine cca 3.00m, ustrezne višine. Na mestu vhoda za pešce pri uvozni rampi se namestijo vrata ALU izvedbe, širine min 120cm in višine 230cm, ki so opremljene z avtomatiko za kartični vstop.

Dvigalo mora omogočati nosilnost min 12 oseb. Širina kabine je 160 x 140cm. Vsaj ena kabina mora biti širine 250 x 160cm za potrebe prve pomoči. Dvigala morajo biti v INOX izvedbi. Omogočati mora vstop in izstop iz dveh strani. Dvigalo mora biti opremljeno z vso potrebno avtomatizacijo skladno s predpisi. Vstop v dvigalo mora omogočati dostop osebam s posebnimi potrebami.

Vidni elementi/objekti strojnih in elektro inštalacij morajo biti maskirani v ekspanzirani pločevini na ustrezni pod konstrukciji, skladno s celostno podobo parkirne hiše.

Vrata na izhodu na trg morajo biti izvedena skladno s požarnimi predpisi, širine min 120cm in višine 230cm. Vrata so ALU s steklenimi polnili – 2 slojno kaljeno steklo. Vrata

morajo biti opremljena z napisi in grafiko skladno s celostno grafično podobo. Okovje in kljuke vrat morajo biti skladna s celostno podobo parkirne hiše. Vsa vrata morajo omogočati odpiranje z magnetno kartico prejeto ob vhodu. Vsa vrata morajo biti opremljena z ustreznimi avtomatizmi, skladno s predpisi ter, na stiku zunanjih površin s parkirno hišo onemogočati vstop nezaželenim osebam in osebam, ki niso uporabniki parkirne hiše.

Kontrolna soba je umeščena oziroma pripojena v enega izmed izhodnih jeder v etaži K1. Prostor priporočljivih dimenzij 5,0 x5,0 m mora biti opremljen s pisarniško in ostalo opremo srednjega cenovnega razreda, ki omogoča nadzor dogajanja v parkirni hiši. Imeti mora pult z okensko površino z vgrajeno komunikacijsko napravo za delo z uporabniki, ločeno sobo, sanitarije, garderobo in vso potrebno kontrolno tehnologijo. Okno za komunikacijo mora biti opremljeno tako, da zagotavlja varnost zaposlenih. Za komunikacij s stranko mora biti zagotovljen sprejemnik in oddajnik, ki preprečuje fizični stik uporabnika z osebo v kontrolni sobi. Prostor mora biti opremljen z video nadzorom in vso potrebno signalizacijo skladno s smernicami požarne varnosti, evakuacijo in zasilno razsvetljavo. Obdelava mora biti srednjega cenovnega razreda: tla je epoksi barvan v svetlo sive tone. Stene so pleskane v vgrajenimi svetili. V sanitarijah je predvidena keramika srednjega cenovnega razreda do višine stropa, s sanitarno opremo srednjega cenovnega razreda (straniščna školjka, pisoar, umivalnik, pult, koš za smeti, milnik, naprava za podajo papirja za brisanje rok, ogledalo, smetnjak)

V vsaki etaži morajo biti nameščene in urejene sanitarije ločeno za ženske in moške ter sanitarije za invalide, ki se lahko uredijo v sklopu sanitarij za ženske. Sanitarije so nameščene ob jedrih. Sanitarna oprema je keramika – konzolne izvedbe in izvedeno tako, da je omogočeno hitro pranje vseh površin. Tlaki in stene v sanitarnih prostorih so izvedeni iz keramike do višine stropa. Keramika je srednjega cenovnega razreda, talna keramika mora biti protidrсна.

V vsaki etaži, ob vsakem jedru morajo biti urejen mini ekološki otoki, ki so sestavljeni iz štirih posod za smeti v ALU izvedbi, skladno s celostno grafično podobo objekta. Posamezna posoda mora omogočiti hrambo za vsaj 40 litrov odpadkov. Vsaka posoda mora biti opremljena z dvižnim pokrovom in sistemom za namestitvev PVC vrečk za odpadke.

Predvidena je izvedba parkirišč pod kotom 90 stopinj. Parkirišča morajo biti širine 2,50m, mestoma lahko ta širina zaradi izvedbe konstrukcijskih elementov objekta znaša tudi minimalno 2,30m. Parkirna mesta so dolžine 5,0m, vozišče med parkirišči je širine 6,0m. Vodenje prometa v parkirni hiši se vrši po sistemu enosmernega vodenja.

Horizontalna ter vertikalna prometna signalizacija in prometna oprema se izvede skladno s "Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15)". Svetla višina od vrha voziščne konstrukcije do spodnjega roba znaka mora znašati minimalno 2,20m.

Za vožnjo in parkiranje znotraj garažne hiše ter za izvedbo priključka na Kopališko nabrežje je potrebno izdelati prometno študijo.

Signalizacija, ki ni del prometne signalizacije in opreme, se izvede skladno s celostno grafično podobo parkirne hiše, definirane v barvni in grafični študiji.

Za izdelavo vertikalne prometne signalizacije morajo biti uporabni naslednji materiali:

- aluminijasta pločevina za podlogo znaka na katero se lepi svetlobno odbojna folija,
- jeklo, antikorozivno zaščiteno z vročim cinkanjem za nosilne cevi in ogrodja, objemke, spojne in zvezne materiale.

Znaki so izdelani z ojačenim robom. Znaki se postavljajo na pod konstrukcijo, ki je obešena na stropne plošče, postavljeni morajo biti tako, da je preprečena možnost bleščanja.

Tlakovane površine parkirne hiše se z minimalnimi padci (cca 0,50%) vodi v plitve kanalete širine 100mm kot na primer ACO AQUAPASS®, HAURATON RECYFIX®PRO100, itd. oz. talne odtoke. Kanalete oz. odtoke, se v kolikor je mogoče locira izven povoznih površin, priporočljivo na območje med parkirišči. Kanalete morajo biti minimalne nosilnosti 250kN.

Odvodnjavanje povoznih površin se vodi preko lovilca olj v črpališče locirano v kleti 3 (K3) od tu naprej v javno meteorno kanalizacijo. Površinska voda iz strehe parkirne hiše se odvodnjava preko vertikalnih cevi skozi garažno hišo do Kopališkega nabrežja in v javno meteorno kanalizacijo. Vse elemente meteorne kanalizacije parkirne hiše je potrebno ustrezno dimenzionirati in hidravlično preveriti ter zagotoviti, da minimalni premeri omogočajo redno vzdrževanje in kontrolo. Vso izvedeno kanalizacijo se po končanih delih preveri glede vodotesnosti. Podrobnejši opis kanalizacije je opredeljen v poglavju strojnih inštalacij.

Med časom gradnje in po zaključku gradnje je potrebno po pogodbi med izvajalcem in naročnikom na vseh okoliških objektih v vplivnem območju gradnje izvajati monitoring premikov in posedkov okoliških objektov. V primeru deformacij je potrebno ustrezno ukrepati.

5.3 Konstruktivna zasnova

Varovanje gradbene jame

Za potrebe izgradnje kletnih prostorov objekta parkirne hiše je potrebno izvesti izkop gradbene jame do globine cca 11m pod koto terena. Izkop se bo izvajal v urbanem pozidanem in komunalno opremljenem prostoru zaradi česar bo potrebno stene izkopa gradbene jame varovati s primerno varovalno konstrukcijo.

Na lokaciji objekta se v tleh, pod površinsko plastjo nasipa in mastne gline debeline do cca 3m, pojavlja plast preperelih flišnih kamnin, ki na globini cca. 8,5m pod koto terena prehajajo v kompaktno flišno hribino. Podtalna voda na obravnavani lokaciji se pojavlja kot viseča podtalnica v vrhnji plasti umetnega nasipa in glin. Zaradi pronicanja zgornje podtalne vode v relativno malo prepustne flišne plasti (predvsem preko plasti peščenjaka) je v flišnih kamnini pričakovati pojav podtalne vode s piezometričnimi nivojem (pritiskom) na nivoju viseče podtalnice v zgornji nasipni plasti.

Pri zasnovi varovalne konstrukcije gradbene jame je potrebno upoštevati prostorske omejitve lokacije, geološko geomehanske in hidrogeološke lastnosti tal (ki jih bo potrebno

dodatno raziskati). Morebitno podpiranje sten varovalne konstrukcije z geotehničnimi sidri, sidranimi pod sosednje lastniške parcele in objekte ni dovoljeno.

Kot primeren tip varovalne konstrukcija se lahko uporabi debelostenska diafragma ocenjene debeline 60cm ali uvrtni piloti ocenjenega premera 80cm, ki se jih v enem nivoju (glede na višino odkopa) ustrezno podpre z začasnimi razporami znotraj gradbene jame (AB plošče, jeklene razpore...). Varovalna konstrukcija bo izvedena predvidoma do globine cca. 14m pod koto terena s čimer bo potrebno zagotoviti ustrezno vpetje varovalne konstrukcije pod koto dna izkopa (odvisno od rezultatov geološko-geomehanskih raziskav). Potrebni obseg varovanja gradbene jame znaša cca. 290m.

V fazi izdelave projektne dokumentacije je potrebno izvesti dodatne geološko-geomehanske in hidrogeološke raziskave tal, ki morajo zajemati izvedbo minimalno štirih (4) vrtin do globine 23m od katerih morata biti dve (2) opremljeni kot piezometrični vrtini. V fazi izvedbe raziskovalnih vrtin je potrebno predvideti in izvesti ustrezne preiskave tal s čimer bodo pridobljeni potrebni podatki o lastnostih tal potrebni za optimalno projektiranje varovalne konstrukcije gradbene jame in temeljenja objekta (nalivalni poizkusi, avtomatsko spremljanje nivoja podtalne vode, presiometrične preiskave togosti tal, standardne dinamične penetracije SPT, laboratorijske preiskave).

Pred začetkom izvedbe del je potrebno izvesti komisijski pregled stanja okoliških stanovanjskih in infrastrukturnih objektov v vplivnem območju gradnje ter izdelati ničelno poročilo o ugotovitvah pregleda in stanju objektov. Prav tako je potrebno na okoliških objektih in tudi na varovalni konstrukciji vzpostaviti sistem monitoringa za spremljanja pomikov in deformacij konstrukcijskih elementov ter je potrebno predvideti redne periodične kontrolne meritve premikov in preglede sosednjih objektov.

Konstrukcija

Nosilno konstrukcijo objekta parkirne hiše predstavljajo armirano betonske stene in stebri, v horizontalni smeri pa AB plošče z lokalnimi odebelitvami (vutami-plošča) nad kletjo. Vertikalna komunikacija se vrši z dvigali v dvigalnih jaških ter armiranobetonskimi stopnišči. Uvozno-izvozna rampa in klančine med etažami parkirišč so predvidene v monolitni AB izvedbi. Temeljna plošča, zunanje zasute stene in plošča nad kletjo 1 se izvedejo po principu »bela kad«.

V fazi 2 je v delu tlorisa parkirne hiše nad koto terena $\pm 0,00\text{m}$ predvidena izgradnja 2 nadstropne stavbe, ki ni predmet investicije, njen vpliv na nosilno konstrukcijo pa se ustrezno upošteva pri dimenzioniranju nosilnih elementov.

Temeljna plošča

Objekt bo temeljen na temeljni plošči debeline 55 cm, ki zagotavlja enakomerni vnos obtežb v temeljna tla, pri čemer so kontaktni tlaki enakomernejši in ne presegajo dopustnih vrednosti iz geotehničnega poročila. Kvaliteta betona je C30/37 XC2 XD3 XM1 PV-II Dmax32, armiranje se izvede z armaturo kvalitete B 500-B. Zaščitni sloj znaša 5.0 cm (v stiku z zemljo) in min 3.0 cm na notranjih straneh. Temeljna plošča se izvede po principu „bela kad“. Razpoke se omejijo na $w_c=0,2\text{mm}$. Na vseh delovnih stikih se predvidi uporaba tesnilnih trakov in iniciatorjev razpok. Uporabiti je potrebno vodotesni beton, ki mora zato biti superplastificiran, z zmanjšano količino vode in posledično zmanjšanim krčenjem ob izsuševanju viška vode (v/c rač $\leq 0,50$), ter čim nižjo dozo portland

cementnega klinkerja (čim manjše segrevanje). Dosledno je potrebno slediti vsem preostali navodilom določenim v projektu betona.

Armiranobetonske stene

Zunanje obodne stene kletnih etaž (od K3-K1) so debeline 30 cm. Kvaliteta izvedenega betona je C30/37 XC4 PV-II, armiranje se izvede z armaturo kvalitete B 500-B. Zaščitni sloj znaša na zunanji zasuti strani min 50 mm (v stiku z zemljo), na notranji pa minimalno 30mm. Zunanje zasute stene se izvedejo po principu „bela kad“. Razpoke se omejijo na $w_c=0,2\text{mm}$. Na vseh delovnih stikih se predvidi uporaba tesnilnih trakov in iniciatorjev razpok. Uporabiti je potrebno vodotesni beton. Vsi stiki plošč in sten se izvedejo v togi obliki.

Ostale notranje nosilne stene kletnih etaž, vključno z stopniščnimi jedri, so debeline 20 oz. 30cm ter izvedene v betonu C30/37. Uporabi se armatura kvalitete B 500-B z zaščitnim slojem betona min 25 mm.

Armiranobetonske plošče

Plošči nad kletjo 3 in nad kletjo 2 sta debeline 30 cm, izvedeni v betonu C30/37 XC4 XD3 XM1 in armirani z B 500B, z zaščitnim slojem 30 mm.

Plošča nad kletjo 1 je debeline 40 cm, nad stebri pa se izvedejo lokalne odebelitve plošče (»vute«-proti preboju), izvedena v betonu C30/37 XC2 PV-II in armirana z B 500B, z zaščitnim slojem 30 mm. Predvidita se dva tipa »vut«, dimenzij 350/310/20 cm (pod ploščo), ter 380/340/35 cm (pod ploščo). Plošča nad kletjo 1 se izvede po principu „bela kad“. Razpoke se omejijo na $w_c=0,2\text{mm}$. Na vseh delovnih stikih se predvidi uporaba tesnilnih trakov in iniciatorjev razpok. Uporabiti je potrebno vodotesni beton, ki mora zato biti superplastificiran, z zmanjšano količino vode in posledično zmanjšanim krčenjem ob izsuševanju viška vode (v/c rač $\leq 0,50$), ter čim nižjo dozo portland cementnega klinkerja (čim manjše segrevanje). Potrebno je izdelati projekt betona z vsemi podrobnejšimi stopnjami izpostavljenosti. Vse odprtine v ploščah je potrebno izdelati z opazem. Morebitne preboje, ki še niso bili predvideni in se pojavijo v nadaljevanju, pa njihovo izvedbo pogojuje statična kontrola posameznih elementov. Vsi stiki plošč in sten se izvedejo v togi obliki.

Armiranobetonski stebri

Stebri v kletih K3-K1 so dimenzij 40/80 cm (ter deloma 40/120 cm) in se izvedejo v kvaliteti C35/45, ter armirajo se z armaturo kvalitete B 500-B. Zaščitni sloj znaša min 40mm.

Stopnišča in klančine od K3-K1

Stopnišča v objektu so monolitna. Izvedejo se v betonu C25/30 XC1 in armirajo z armaturo B 500B. Zaščitni sloj znaša $c_{min}=30$ mm.

Rampe/klančine za premagovanje etažnih višin parkirne hiše so debeline 30 cm, ter izvedene v betonu kvalitete C30/37 XC2 PV-II, armirane z armaturo B-500B z zaščitnim slojem $c_{min}=40$ mm.

5.4 Strojne inštalacije in strojna oprema

Za objekt so predvidene naslednje strojne inštalacije:

- predstavitev obstoječe komunalne infrastrukture,

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

- vodovod in vertikalna kanalizacija,
- šprinkler napeljava,
- prezračevanje, odvod dima in toplote,
- ogrevanje in hlajenje.

Vse strojne naprave se priključujejo na centralni nadzorni sistem.

Pregled aktivne požarne zaščite opravi izvajalec del.

5.5 Elektroinštalacije in elektro oprema

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru obravnava izvedbo naslednjih vrst elektroinštalacij:

- prestavitev obstoječe komunalne infrastrukture glede na projektne pogoje in smernice s strani soglasodajalcev
- izvedba novih priključkov SN- 20KV, NN elektro energetskega in TK - telefonskega priključka glede na prejete pogoje in smernice s strani soglasodajalcev
- novo transformatorsko postajo s SN 20 kV priključkom
- NN energetski razvod 0.4 kV - mreža
- NN energetski razvod 0.4 kV - DEA
- UPS - brezprekinitveno napajanje
- avtomatska kompenzacija jalove energije
- napajanje razdelilnikov za tehnologijo
- napajanje razdelilnikov za klimatske naprave
- splošna razsvetljava
- zasilna razsvetljava
- zunanja razsvetljava
- el. inštalacije za malo moč in vtičnice
- krmiljenje dimoodvodnih kupol
- krmiljenje mehanskega odvoda dima in toplote MODT
- ozemljitve in zaščita pred prenapetostmi
- strelovod
- el. inštalacije za strojne naprave in centralni nadzorni sistem

5.6 Požarna varnost

Parkirna hiša mora imeti požarno odpornost nosilne konstrukcije najmanj 90 min R 90.

Delitev parkirne hiše na požarne sektorje:

- vsaka etaža je samostojen požarni sektor,
- vsak tehnični prostor in shrambe so samostojni požarni sektorji,
- vsako zaščiteno stopnišče je samostojen požarni sektor.

Mejni elementi na mejah požarnih sektorjem morajo imeti enako požarno odpornost kot nosilna konstrukcija REI 90. Požarna vrata v zaščitena stopnišča in požarne sektorje morajo imeti požarno odpornost 30 min ter samozapiralo (EI30-C).

Glede na velikost parkirne hiše oziroma posameznega požarnega sektorja je potrebno vgraditi naslednje sisteme požarne zaščite:

- varnostna razsvetljava vključno z varnostnimi znaki na glavnih delih evakuacijskih poti in stopniščih v celotni parkirni hiši,
- naprave za mehanski odvod dima v podzemnih etažah parkirne hiše (MODT),
- sistem avtomatskega gašenja požara na vodo šprinkler,

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

- naprave za avtomatsko javljanje požara in alarmiranje (AJP) po sistemu popolne zaščite vključno z avtomatskimi krmiljenji preko požarne centrale
- sistem javljanja povišane koncentracije CO vezan na požarno centralo in istem za odvod dima,
- sistemi za vzpostavljanje nadtlaka v zaščitnih stopniščih,
- v vsaki etaži je treba namestiti notranje hidrante in gasilne aparate.

Dvigalni jaški

Za potrebe odvoda dima in toplote iz dvigalnega jaška zagotoviti odprtino v velikosti 5% preseka jaška dvigala.

Zahteve za električne instalacije

- Zagotoviti je potrebno možnost izklopa električne energije za celotno parkirno hišo. Stikalo za izklop v sili mora biti locirano na lahko dostopnem mestu in ustrezno označeno.
- Električne kable namenjene napajanju požarno varnostnih sistemov je potrebno ustrezno ločiti od ostalih električnih inštalacij, inštalacijo je potrebno izvesti po detajlih proizvajalca izbranega sistema (pritrjevanje kabelskih polic idr.).
- Ventilatorji sistemov vzpostavljanja nadtlaka v stopniščih morajo biti vezani na rezervno napajanje. Aktiviranje ventilatorjev za vzpostavljanje nadtlaka mora biti avtomatsko (pripadajoči detektorji sistema AJP).
- Sisteme požarne varnosti je potrebno funkcionalno povezati z električnimi kablji s požarno odpornostjo 90 minut (P90).
- Za vse varnostne sisteme, ki morajo delovati v primeru požara je potrebno zagotoviti rezervno napajanje (predviden diesel električni agregat in posamezni UPS-i oz. AKU moduli za manjše porabnike).

Krmiljenje vrat

- Avtomatska drsna vrata na končnih izhodih iz kompleksa, je potrebno izvesti tako, da se v primeru detekcije požara avtomatsko odprejo in s tem omogočijo neovirano evakuacijo (signal iz požarne centrale). Vrata morajo biti napajana z električno energijo preko električnih kablov s požarno odpornostjo 30 minut (P30) ter biti vezana na rezervno napajanje ali pa morajo biti izvedena v fail-safe funkciji (avtomatsko odpiranje v primeru izpada električne energije ali drugi okvari). Vrata morajo omogočati tudi ročno odpiranje.
- Avtomatska vrata na mejah požarnih sektorjev (drsna oz. rolo požarna vrata v parkirni hiši) se morajo v primeru požara avtomatsko zapreti na mejah požarnega sektorja, kjer je prišlo do požara (avtomatsko krmiljenje pogonov vrat na signal iz požarne centrale).
- Krilna požarna vrata na mejah požarnih sektorjev se morajo v primeru požara avtomatsko zapreti na mejah požarnega sektorja, kjer je prišlo do požara (samozapiralni vzmetni mehanizmi na krilnih vratih). Krilna požarna vrata, ki so namenjena evakuaciji, morajo omogočati ročno odpiranje ob vsakem trenutku.
- V kolikor je za posamezna vrata, ki so namenjena za evakuacijo izvedena kontrola dostopa (električne ključavnice ipd.) jih je potrebno izvesti tako, da se v primeru detekcije požara avtomatsko deblokirajo in s tem omogočijo umik.

Rezervno napajanje z električno energijo

Za potrebe napajanja požarnovarnostnih sistemov, ki morajo delovati v primeru požara oz. ob izpadu električnega napajanja se predvideva namestitev diesel električnega agregata. Predvidena je postavitev diesel električnega agregata notranje izvedbe z integriranim

rezervoarjem za gorivo, sistemom prezračevanja in hlajenja in komandno omaro z avtomatiko in zaščito.

Evakuacija

Parkirna hiša z dvema ali več kletnimi etažama mora imeti vsaj dve zaščiteni stopnišči. Dolžina poti do dveh zaščitenih poti iz katere koli tečke ne sme presegati 50 m. Širina poti umika (hodniki, stopnišča) ne sme biti manjša od 1,2 m. Širina vrat na evakuacijski poti ne sme biti manjša od 0,9 m.

5.7 Zunanja ureditev

V sklopu zunanje ureditve je potrebno zagotoviti sledeče posege, ki obsegajo:

- ureditev padavinske kanalizacije za odvajanje padavinskih vod s strehe parkirne hiše ter padavinskih vod iz parkirnih površin v parkirni hiši s povezavo na obstoječo padavinsko kanalizacijo,
- ureditev padavinske kanalizacije za odvajanje drenaž iz zalednih vod parkirne hiše, s povezavo na obstoječo padavinsko kanalizacijo,
- ureditev komunalne kanalizacije za odvajanje odplak iz sanitarnih prostorov znotraj parkirne hiše, s povezavo na obstoječo komunalno kanalizacijo,
- urediti dostop v parkirno hišo,
- izvesti vse potrebne prestavitve obstoječe komunalne infrastrukture (tk, nn, vodovod, kanalizacija) skladno z zahtevami soglasodajalcev in upoštevanju območja, ki je bilo že arheološko raziskano. V primeru poseganja izven območja, kjer so bile že opravljene arheološke raziskave in so le te potrebne, le te so breme izvajalca del,
- urediti vse navezave na obstoječe površine na obodu posega,
- umestiti parkirno hišo, na način da bodo zagotovljene vse višinske navezave izstopnih točk iz parkirne hiše in bo mogoča izvedba Muzejskega trga v drugi fazi,
- obnoviti vse poškodovane asfaltne površine med gradnjo.

6 ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ “Z” INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ “BREZ” INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO

Z izvedbo predmetne investicije bo število zaposlenih tako pri investitorju Mestni občini Koper, kot tudi pri javnem podjetju Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l ostalo nespremenjeno. Zaradi obravnavane investicije se torej pri upravitelju in investitorju ne bodo pojavile potrebe po zaposlovanju dodatne delovne sile.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

7 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO

7.1 Ocena vrednosti projekta po stalnih cenah

Tabela 13: Predračunska vrednost investicije po stalnih cenah (junij 2017)

Zap.št.	Opis	Vrednost brez DDV	Znesek nepovračljivega DDV	Vrednost z nepovračljivim DDV
1.	Priprava projekta*	77.745,60 €	17.104,03 €	94.849,63 €
2.	Projektiranje in gradnja	5.512.475,75 €	0,00 €	5.512.475,75 €
a.)	<i>Projektiranje</i>	<i>160.557,55 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>160.557,55 €</i>
b.)	<i>Gradnja</i>	<i>5.351.918,20 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>5.351.918,20 €</i>
3.	Nadzor	58.871,10 €	0,00 €	58.871,10 €
Vrednost investicije z nepovračljivim DDV		5.649.092,44 €	17.104,03 €	5.666.196,48 €
<i>Znesek povračljivega DDV</i>			<i>1.225.696,31 €</i>	
<i>Vrednost investicije s celotnim DDV - informativno</i>		<i>5.649.092,44 €</i>	<i>1.242.800,34 €</i>	<i>6.891.892,78 €</i>

Opomba*: Priprava projekta vsebuje stroške do razpisa za izbiro izvajalca za projektiranje in gradnjo.

Mestna občina Koper ima pri predmetni investiciji pravico do odbitka vstopnega DDV v celoti, saj bo podzemna parkirna hiša v celoti zgrajena za potrebe opravljanja obdavčenih dejavnosti občine. DDV pa se je obračunal pri pripravljanih delih zaradi že, v večini realiziranih in plačanih del.

7.2 Ocena vrednosti projekta po tekočih cenah

Zaradi nizkih inflacijskih stopenj v Sloveniji ter zaradi dejstva, da bo z izvajalcem za projektiranje in gradnjo, podpisana pogodba v roku krajšem od enega leta od določitve vrednosti investicije se ocenjuje, da je vrednost investicije po tekočih cenah enaka vrednosti investicije po stalnih cenah.

7.3 Osnova in izhodišča za oceno vrednosti projekta

Osnova oziroma izhodišče za oceno investicijske vrednosti za projektiranje in gradnjo ter nadzor je Projektna naloga za projektiranje podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru, ki jo je izdelalo podjetje DRAFT d.o.o., junija 2017.

Vrednost priprave projekta je narejena na podlagi že prejetih ponudb oziroma v večini že izvedenih in plačanih storitev.

8 ANALIZA LOKACIJE, KI VSEBUJE TUDI IMENOVANJE PROSTORSKIH AKTOV IN GLASIL, V KATERIH SO OBJAVLJENI

8.1 Makro lokacija

Regija: Obalno-kraška statistična regija

Občina: Mestna občina Koper

Naselje: Koper, Muzejski trg

Slika 5: Lokacija



Vir: Projektna naloga za projektiranje podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru, DRAFT d.o.o., junij 2017.

Podzemna parkirna hiša je predvidena pod trenutno degradiranim področjem Muzejskega trga in bivše osnovne šole Janka Premrla Vojka. Področje ureditve se razteza med Kidričevo ulico na jugu, ulico Belveder na severu, na vzhodu področje meji na Mladinsko ulico, na zahodu pa na objekt stare pošte. Na zahodu je lokacija omejena z objektom primorske univerze gabarita P+2 in stanovanjskim blokom gabarita K+P+10. Na jugu je lokacija omejena z Muzejskim trgom in historičnimi objekti povprečnega gabarita od P+1 do P+3. Na vzhodu je obstoječa lokalna cesta do katere sega predvidena parkirna hiša. Na severnem delu predstavlja mejo cesta Belveder ob kateri se nahaja območje vegetacije z zaščiteno platano, ki se v brežini spušča do Kopališkega nabrežja. Dostop v parkirno hišo je predviden s Kopališkega nabrežja.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

Obravnavano območje se nahaja znotraj zaščitene arheološke dediščine, zato so bile izvedene arheološke raziskave in izdelana študija varovanja arheološke dediščine na delu obravnavanega območja.

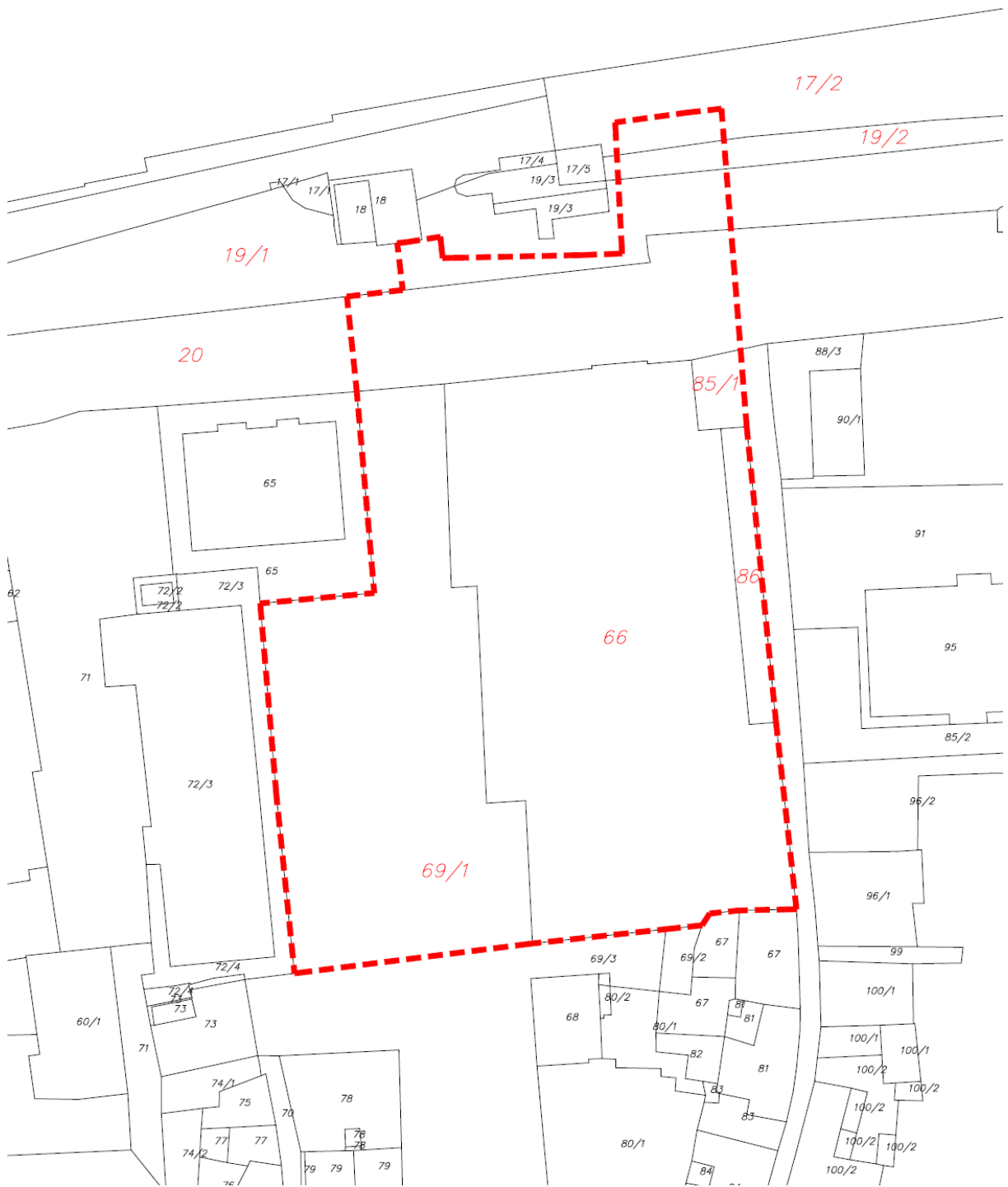
8.2 Mikro lokacija

Tabela 14: Podatki o parceli

Katastrska občina	Parcela številka	Površina m ²	Dejanska raba	Namenska raba	Lastnik
Koper	66	2.755	Pozidano zemljišče	Območja centralnih dejavnosti	Mestna občina Koper
Koper	69/1	218	Pozidano zemljišče	Območja drugih zemljišč	Mestna občina Koper
Koper	17/2	905	Pozidano zemljišče	Območja centralnih dejavnosti	Mestna občina Koper
Koper	19/1	2.068	Pozidano zemljišče	Območja centralnih dejavnosti	Mestna občina Koper
Koper	19/2	250	Pozidano zemljišče	Območja centralnih dejavnosti	Mestna občina Koper
Koper	20	4.429	Pozidano zemljišče	Območja centralnih dejavnosti	Mestna občina Koper
Koper	85/1	480	Pozidano zemljišče	Območja centralnih dejavnosti	Mestna občina Koper
Koper	86	140	Pozidano zemljišče	Območja centralnih dejavnosti	Mestna občina Koper

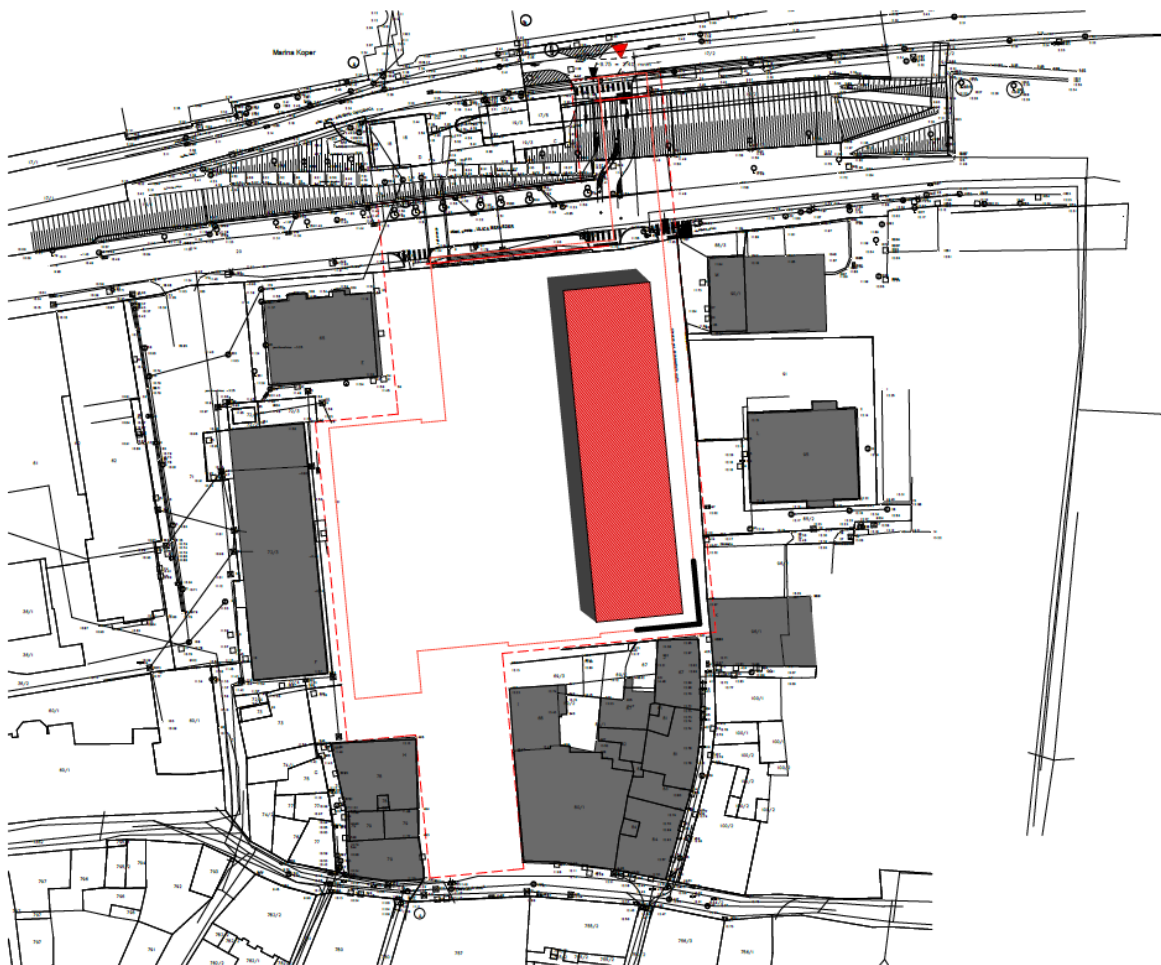
Vir: E-Prostor, dostopen na: <http://www.e-prostor.gov.si/>.

Slika 6: Prikaz območja na zemljiškem katastru



Vir: Projektna naloga za projektiranje podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru, DRAFT d.o.o., junij 2017.

Slika 7: Situacija



Vir: Idejna zasnova: Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru, št. načrta 12-2017, DRAFT d.o.o., junij 2017.

Prostorski akt, ki velja na območju zemljiških parcel je Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001, 24/2001 in Uradni list, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12 – obvezna razlaga, 50/12 – obvezna razlaga, 47/2016).

9 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO MOREBITNIH NEGATIVNIH VPLIVOV

Investicijski projekt bo usklajen s splošnimi predpisi o varstvu okolja, skladno z določili Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15 in 30/16) in podzakonskih aktov. Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost, izboljšanje bivalnega okolja in zmanjševanje vplivov na okolje). Izvedba investicijskega projekta v okviru variante "z" investicijo bo imela pozitiven učinek na okolje.

Vplive na zrak bodo v času gradbenih del predstavljale povečane emisije izpušnih plinov in dvigovanje prahu s ceste zaradi gradbene mehanizacije (transportna vozila za dovoz gradbenega materiala in opreme itd.). Ocenjuje se, da bodo ti vplivi količinsko zanemarljivi, zaradi česar investicija ne bo imela negativnih vplivov na zrak.

Obremenjevanje okolja s hrupom bo predvidoma največje v času gradbenih del, ko bodo viri hrupa gradbena mehanizacija in tovorni promet. Hrup bo zgolj občasen ter najbolj moteč za uporabnike najbližje objektom. Pri izvajanju GOI del je potrebno upoštevati Odlok o maksimalno dovoljenih ravneh hrupa za posamezna območja naravnega in bivalnega okolja ter za bivalne prostore (Uradni list SRS, št. 29/80, Uradni list RS, št. 45/95 in 14/99).

Uredba o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 34/08, 103/11) določa, da mora povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, ki so potrebna za preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča. Izvajalec bo zavezan, da bo navedeno pravno podlago upošteval.

V času gradbenih del je pričakovati nastajanje manjših količin nevarnih odpadkov, predvsem kot posledice vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije ter nepredvidenih dogodkov, ki predstavljajo potencialno nevarnost za onesnaževanje okolja pri nepravilnem ravnanju z njimi: odpadna olja (odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazna oljna embalaža, čistilne krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni materiali ter odpadne baterije oziroma akumulatorji). Investitor oz. njegovi pogodbeniki bodo uporabljali tipske posode – smetnjake za zbiranje komunalnih odpadkov. Odpadki za reciklažo se bodo zbirali v ustreznih kontejnerjih na mestih za zbiranje teh odpadkov. Tip in način zbiranja odpadkov bo izveden glede na zahteve in pogoje pooblaščenega podjetja za zbiranje in odvoz odpadkov. Projekt bo imel v fazi obratovanja izrazito pozitiven vpliv na varstvo okolja. Obremenitev okolja v času gradnje bo minimalna, saj bo temu področju namenjena posebna skrb in bo zajetih vrsto ukrepov, ki bi preprečili negativne vplive.

Investicija bo izvedena tako, da bo upoštevala sledeča izhodišča varstva okolja predstavljena v tabeli 15.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

Tabela 15: Upoštevanje izhodišč varstva okolja

V času načrtovanja	V času izvajanja	V času obratovanja
UČINKOVITOST IZRABE NARAVNIH VIROV (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode, učinkovita raba surovin)		
<ul style="list-style-type: none"> - Učinkovitost rabe naravnih virov in energije je osnovno vodilo projektantov. - Načrtuje se materiale, ki odgovarjajo okoljskim standardom. 	<ul style="list-style-type: none"> - Projekt se bo izvajal v skladu z veljavno zakonodajo. - Poraba energije se bo zagotovila na način, ki je okolju prijazen. - V času izvedbe del se bo upoštevala učinkovita raba naravnih virov. - Vsa oprema bo v skladu s standardi za varstvo okolja in zdravja. - Izvedba del v vseh delih bo skladna z novimi tehnologijami. 	<ul style="list-style-type: none"> - Stalen nadzor nad optimalnim delovanjem.
OKOLJSKA UČINKOVITOST (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov)		
<ul style="list-style-type: none"> - Tehnološke rešitve bodo projektirane skladno s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gradbišče bo organizirano v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih oziroma s predpisi: - Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/2008), - Uredba o odpadkih (Uradni list RS, št. 103/2011), - Pri izvedbi se bo uporabilo najboljše razpoložljive tehnike, uporabilo referenčne dokumente, ki imajo že vgrajene mehanizme in zahteve za izboljšanje vpliva na okolje. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zagotovljeno bo ločeno zbiranje odpadkov.
TRAJNOSTNA DOSTOPNOST		
<ul style="list-style-type: none"> - Pozornost je potrebno nameniti reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem uporabnikom objektov. - Območje objektov se nahaja na lokaciji, ki so z vidika prometne ureditve dostopna in bodo imela urejeno prometno infrastrukturo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Na območju gradnje, njegove okolice in dostopnih poti se bo v času izvajanja del začasno povečal promet, ki bo vezan na izvedbo del. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zagotovljene bodo enake možnosti dostopa za vse uporabnike. - Urejene bodo površine za invalidne osebe. - Zagotovilo se bo trajnostno dostopnost vsem uporabnikom.
IZBOLJŠANJE KAKOVOSTI BIVALNEGA OKOLJA		
<ul style="list-style-type: none"> - Izvedba projekta bo pozitivno vplivala na kakovost bivalnega okolja. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zagotovljen bo nadzor nad izvajanjem projekta. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zagotovljena bo boljša kakovost bivalnega okolja.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

ZMANJSANJE VPLIVOV NA OKOLJE		
<ul style="list-style-type: none">- Projekt bo prispeval k večji okoljski učinkovitosti.- Projekt se bo načrtoval tako, da bo njegova izvedba na okolje vplivala minimalno.	<ul style="list-style-type: none">- Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem projekta.- Pri izvedbi projekta se bodo upoštevala vse potrebne določbe in predpisi, kjer je predvidena tudi organizacija gradbišča.	<ul style="list-style-type: none">- Strokovno upravljanje bo zagotovljeno s strani strokovnega osebja upravljavca.- Negativni vplivi na okolje se bodo zmanjšali.

9.1 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

Projekt "Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru" ne bo presegal nedovoljenih vplivov na okolje, zato stroškovno niso opredeljeni.

Tabela 16: Pričakovani (predvideni) vplivi na okolje

Element okolja	Med gradnjo	Med obratovanjem
Tla in podtalnica	Onesnaževanje tal zaradi emisij strojev za dostavo materiala in opreme. Onesnaževanje tal zaradi uporabe gradbenih materialov.	Vpliv med obratovanjem parkirne hiše ne bo nastajal.
Površinske in odpadne vode	Onesnaževanje površinskih vod in podtalnice ne bo povečano.	Med obratovanjem parkirne hiše onesnaževanje površinskih vod in podtalnice ne nastajalo.
Zrak	Emisije dimnih plinov zaradi dodatnega transporta opreme in materialov.	Vpliv med obratovanjem parkirne hiše ne bo nastajal.
Hrup	Nastajal bo hrup pri dostavi materialov ter opreme.	Med obratovanjem parkirne hiše hrup ne bo nastajal.
Odpadki	Odpadna embalaža. Odpadni gradbeni materiali, električna oprema, odpadno steklo in odpadna kovina.	Podobni odpadki lahko nastajajo pri vzdrževalnih delih, novi ali povečane količine odpadkov niso predvidene.
Kulturna dediščina	Vpliv na kulturno dediščino ne bo nastajal.	Po končani izgradnji se bo kulturna krajina izboljšala zaradi urejene celovite umeščenosti objekta v okolico.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

10 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI

10.1 Časovni načrt izvedbe investicije

Tabela 17: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

Aktivnosti	Začetek	Zaključek
Izdelava idejnega projekta	September 2016	December 2016
Izdelava in potrditev DIIP	Oktober 2016	Januar 2017
Javnih pozivov potencialnim promotorjem za oddajo vlog zainteresiranosti za izvedbo projektov javno-zasebnega partnerstva	December 2016	Februar 2017
Izdelava projektne naloge	Februar 2017	Junij 2017
Izdelava PIZ in IP	Junij 2017	Junij 2017
Priprava razpisne dokumentacije za projektiranje in gradnjo ter za nadzor	Julij 2017	Julij 2017
Objava javnega razpisa za projektiranje in gradnjo ter za nadzor	Julij 2017	Avgust 2017
Izbor izvajalca za projektiranje in gradnjo ter izvajalca za nadzor	September 2017	September 2017
Izdelava PGD in pridobitev gradbenega dovoljenja	Oktober 2017	Januar 2018
Izvedba del	Februar 2018	Januar 2019
Nadzor izvedbe	Februar 2018	Januar 2019
Zaključek del	Januar 2019	Januar 2019
Tehnični pregled in odprava pomanjkljivosti	Januar 2019	Februar 2019
Pridobitev uporabnega dovoljenja ter pričetek rednega delovanja	Februar 2019	Februar 2019

10.2 Študija izvedbe investicije

Študija izvedbe investicije predstavlja načrt vseh aktivnosti, ki so potrebne za izvedbo investicije. V njej so predstavljene organizacijske rešitve pri izvedbi, postopek izbora izvajalcev, terminski plan izvedbe ter seznam potrebne dokumentacije in soglasij ter dovoljenj, katera mora pridobiti investitor za izvedbo investicije.

10.2.1 Podatki o investitorju in organizacija vodenja projekta

Investitor predmetne investicije je Mestna občina Koper. Osnovni podatki o investitorju so natančneje predstavljeni v poglavju 1 tega dokumenta.

Pripravo in izvedbo investicijskega projekta bo vodil investitor Mestna občina Koper v okviru obstoječih kadrovske in prostorske zmogljivosti. Izvedbo investicijskega projekta bodo vodile strokovne službe investitorja skupaj z zunanjimi izvajalci.

V ta namen bo oblikovana projektna skupina, ki bo zadolžena za učinkovito izvajanje operacije. Vodja projekta bo skupaj s strokovnimi sodelavci vključen v projektno skupino, katere naloge bodo:

- usklajevati in spremljati izvedbo aktivnosti ter zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu s projektno, tehnično in investicijsko dokumentacijo;
- izvesti javna naročila za projektiranje in gradnjo ter za nadzor;
- zagotoviti finančna sredstva za pokrivanje celotnega investicijskega projekta;

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

- spremljati finančni načrt, reševati morebitne probleme pri izvedbi investicije ter ocenjevati dosežene rezultate;
- poročati o poteku investicijskih aktivnosti in iskati rešitve za morebitne probleme pri izvajanju aktivnosti na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oz. najmanj enkrat tedensko v prostorih Mestne občine Koper in/ali na terenu;
- zagotoviti koordinacijo vseh vpletenih v izvedbo projekta.

Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo sprejemal župan Mestne občine Koper. Projektna skupina bo redno izvajala vmesne kontrole izvedbe del in oceno porabe sredstev. Ob zaključku investicijskega projekta bo nadzornik del pripravil zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo tudi v prihodnje s strani investitorja in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci/sodelavci. Ostali zunanji koordinatorji niso predvideni. Z vidika usposobljenosti kadrov, ki so vključeni v izvedbo projekta, je projekt izvedljiv. Kadri razpolagajo z ustreznimi strokovnimi znanji.

10.2.2 Način in postopek izbire izvajalcev

Izvajalci investicije bodo izbrani v skladu z določili Zakona o javnem naročanju ZJN-3 (Uradni list RS, št. 91/2015).

Naročnik lahko na način in pod pogoji, določenimi v tem zakonu, za oddajo javnega naročila uporabi naslednje postopke:

- odprti postopek;
- omejeni postopek;
- konkurenčni dialog;
- partnerstvo za inovacije;
- konkurenčni postopek s pogajanjem;
- postopek s pogajanjem z objavo;
- postopek s pogajanjem brez predhodne objave;
- postopek naročila male vrednosti.

Izbor izvajalca bo potekal na osnovi veljavne zakonodaje oziroma v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3).

Investitor bo objavil javni razpis v svojem imenu in na svoj račun. Javno naročilo (javni razpis) za projektiranje in gradnjo bo investitor objavil na Portalu javnih naročil RS in EU. V razpisni dokumentaciji bodo podrobno opredeljene zahtevane izkušnje (pri izvedbi podobnih projektov), ki jih bo moral izkazati ponudnik ter merila za izbor najugodnejšega ponudnika, ob izpolnitvi vseh pogojev razpisne dokumentacije. Od izvajalca se bodo zahtevale ustrezne garancije, tako v fazi izbora najugodnejšega ponudnika (garancija za resnost ponudbe), kakor tudi v času izvedbe (garancija za dobro izvedbo del ter garancija za odpravo pomanjkljivosti v garancijskih dobi). Na izvedljivost s predvidenimi finančnimi sredstvi in v predvidenem časovnem okviru bodo vplivali tudi postopki oddaje javnega naročila in uspešnosti le-tega.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

10.2.3 Časovni načrt vseh aktivnosti, potrebnih za izvedbo projekta in vzpostavitev poslovanja

Časovni načrt izvedbe investicije je predstavljen v poglavju 10.1 tega dokumenta oziroma v tabeli 17.

10.2.4 Seznam že pripravljene in pregled še potrebne investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije

Seznam že pripravljene investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije je podan v spodnji tabeli.

Tabela 18: Seznam pripravljene investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije

Vrsta dokumentacije	Podatki	
Projektna naloga	Naziv:	Gradnja podzemne parkirne hiše po Muzejskim trgom v Kopru
	Izdelovalec:	DRAFT d.o.o.
	Datum izdelave:	Junij 2017
DIIP	Naziv:	Gradnja podzemne parkirne hiše s sistemom P+R pod Muzejskim trgom v Kopru
	Izdelovalec:	SITUAR d.o.o.
	Datum izdelave:	December 2016
PIZ	Naziv:	Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru
	Izdelovalec:	SITUAR d.o.o.
	Datum izdelave:	Junij 2016
IP	Naziv:	Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru
	Izdelovalec:	SITUAR d.o.o.
	Datum izdelave:	Junij 2017

Seznam še potrebne projektne, tehnične in druge dokumentacije:

- Razpisna dokumentacija za oddajo javnega naročila za projektiranje in gradnjo ter za nadzor;
- Pogodba z izvajalcem za projektiranje in gradnjo ter pogodba z nadzornikom;
- PGD
- Gradbeno dovoljenje
- Gradbeni dnevnik;
- Knjiga obračunskih izmer ter obračunske situacije izvajalca;
- Projekt izvedenih del;
- Dokazila o skladnosti gradbenih proizvodov in dobavljene opreme;
- Garancijske listine.

10.2.5 Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja

Naročnik zaprosi za tehnični pregled takoj po zahtevi izvajalca za pridobitev uporabnega dovoljenja. Kvalitetni pregled se opravi v navzočnosti nadzornega organa investicije. Naročnik se zavezuje dokončana dela prevzeti najkasneje v roku 15 delovnih dni po prejemu uporabnega dovoljenja.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

O dokončanju in prevzemu del sestavijo pooblaščen predstavniki pogodbenih strank primopredajni zapisnik, v katerem natančno ugotovijo predvsem:

- ali izvedbena dela ustrezajo določilom te pogodbe, veljavnim zakonskim predpisom in pravilom stroke,
- datume prevzema del, začetka del in končanja del,
- kakovost izvedenih del in pripombe naročnika v zvezi z njo,
- opredelitev del, ki jih je izvajalec dolžan ponovno izvesti, dokončati ali popraviti,
- morebitna odprta, med predstavniki pogodbenih strank, sporna vprašanja tehnične narave,
- ugotovitev o prejemu atestov materiala in garancijskih listov.

Če pogodbeni stranki s primopredajnim zapisnikom ugotovita, da mora izvajalec določena dela dokončati, popraviti ali jih takoj ponovno izvesti, pa tega ne stori v roku 15 dni, sme naročnik angažirati drugega izvajalca, ki jih izvede na izvajalčev račun.

Po opravljenih delih izvajalec s primopredajnim zapisnikom in po veljavnih predpisih preda infrastrukturo v upravljanje Mestni občini Koper, ta pa s pogodbo o najemu infrastrukture v vzdrževanje javnemu podjetju Marjetica Koper, do.o.-s.r.l..

10.2.6 Kazalniki in vrednotenje učinkov investicije

Fizični kazalniki med izvajanjem gradnje so:

Začetek izvedbenih del :	Februar 2018
Zaključek izvedbenih del (GOI del):	Januar 2019
Pridobitev uporabnega dovoljenja:	Februar 2019
Predaja objekta uporabniku:	Februar 2019
Zaključek projekta:	Februar 2019
Število parkirnih mest:	468

Finančni in ekonomski kazalniki med izvajanjem gradnje in v času uporabe novega objekta v 25 letni ekonomski dobi (referenčnem obdobju) so:

Vrednost investicijskega projekta po stalnih - tekočih cenah z nepovračljivim DDV:	5.666.196,48 €
Finančna neto sedanja vrednost:	233.286,71 €
Finančna interna stopnja donosa:	4,48 %
Ekonomska neto sedanja vrednost:	1.269.860,18 €
Ekonomska interna stopnja donosa:	7,27 %

Finančni in ekonomski kazalniki obravnavanega investicijskega projekta se bodo spremljali v obravnavanem referenčnem ekonomskem obdobju. Podrobneje so finančni in ekonomski kazalniki investicijskega projekta predstavljeni v finančni in ekonomski analizi tega investicijskega programa, in sicer v poglavju 13.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

11 NAČRT FINANCIRANJA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Tabela 19: Načrt financiranja po stalnih – tekočih cenah po dinamiki in virih financiranja

Zap.št.	Dinamika financiranja po stalnih - tekočih cenah z nepovračljivim DDV	2017	2018	2019	Skupaj z nepovračljivim DDV
1.	Priprava projekta	94.849,63 €	0,00 €	0,00 €	94.849,63 €
2.	Projektiranje in gradnja	80.000,00 €	4.362.092,11 €	1.070.383,64 €	5.512.475,75 €
a.)	<i>Projektiranje</i>	<i>80.000,00 €</i>	<i>80.557,55 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>160.557,55 €</i>
b.)	<i>Gradnja</i>	<i>0,00 €</i>	<i>4.281.534,56 €</i>	<i>1.070.383,64 €</i>	<i>5.351.918,20 €</i>
3.	Nadzor	0,00 €	47.096,88 €	11.774,22 €	58.871,10 €
SKUPAJ z nepovračljivim DDV		174.849,63 €	4.409.188,99 €	1.082.157,86 €	5.666.196,48 €
Viri financiranja po stalnih - tekočih cenah z nepovračljivim DDV					
Mestna občina Koper		174.849,63 €	4.409.188,99 €	1.082.157,86 €	5.666.196,48 €

Investicija bo financirana s strani Mestne občine Koper, katerega del sredstev za financiranje predstavlja tudi prodaja stvarnega premoženja.

12 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**12.1 Metodologija izvedbe finančne in ekonomske analize**

Finančna in ekonomska analiza je narejena na podlagi "Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" (Uradni list RS št. 60/06) z vsemi spremembami in dopolnitvami "Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" (Uradni list RS št. 54/2010, 27/16).

Predpostavke:

- Ekonomska doba projekta znaša 25 let.
- Uporabljena je 4 % diskontna stopnja.
- Celotna prikazana finančna in ekonomska analiza je prikazana v stalnih cenah.
- Upoštevana je 3 % amortizacija.
- Kot metodologija pri izdelavi finančne in ekonomske analize je bila uporabljena metoda diferenčnih vrednosti (inkrementalna metoda), z upoštevanjem razlike med alternativo "z" investicijo in alternativo "brez" investicije.
- Finančni popravki – iz ekonomske analize se izključijo posredni davki (DDV), tako da se je v navedeni postavkah ovrednoti zmanjšanje investicijskih stroškov za znesek DDV-ja.
- Pretvorba tržnih cen v računovodske z uporabo konverzijskih faktorjev na finančnih cenah, da se popravi izkrivljanje trga. Pri ekonomski analizi se izhaja iz predpostavke, da se slovenske tržne cene tako dela kot proizvodov od tako imenovanih "računovodskih ali mejnih cen" minimalno razlikujejo. Zato večino cen pri izračunu ekonomskih sodil niso korigirane s konverzijskimi faktorji oziroma se je upošteval konverzijski faktor 1.
- Popravek zaradi eksternalij: Namen te faze je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso upoštevani pri finančni analizi npr. stroški in koristi, ki izhajajo iz povečanja povpraševanja po proizvodih in storitvah drugih gospodarskih dejavnosti, večjega števila novih potencialnih posrednih delovnih mest, okoljske koristi, pozitiven družbeni učinek projekta, povečanje varnosti in zdravja uporabnikov javnih objektov, izboljšanja energetske učinkovitosti ipd., koristi oz. potencialni prihranki ali dodatni potencialni prihodki lokalnih prebivalcev, naselja, občine ipd., multiplikatorski učinek ali na primer višja kvaliteta bivanja. Praviloma je te koristi in stroške težko ovrednotiti, četudi jih je mogoče določiti. Kot splošno pravilo velja, da je potrebno vse družbeno-ekonomske koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v CBA upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškom. Zunanjim vplivom pa je potrebno določiti denarne vrednosti, če je le-to mogoče. Če ni, jih je potrebno opisati z nedenarnimi pokazatelji. Zunanje koristi tako ocenjujemo s kvalitativnega in kvantitativnega vidika.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

12.2 Projekcija prihodkov investicije

Z izvedbo predmetne investicije je predvidenih 468 parkirnih mest, pri čemer bo Mestna občina Koper prodala prvo etažo (156 parkirnih mest) po ceni 12.107,26 €² za eno parkirno mesto.

Leto	Število PM	Vrednost 1 PM	Prihodek od prodaje
2019	78	12.107,26 €	944.366,28 €
2020	78	12.107,26 €	944.366,28 €
Skupaj	156		1.888.732,56 €

Preostali dve etaži (312 parkirnih mest) se bo tržilo po urni postavki.

Tabela 20: Ocena letnih prihodkov investicije

Prihodki	Št. pm	Cena z DDV	Zasedenost	Prihodek z DDV	Prihodek brez DDV
Urnij najem (dnevni med 7 - 17h)	312	1,00 €	40%	318.240,00 €	260.852,46 €
Urnij najem (nočni med 17 - 7h)	312	0,50 €	10%	55.692,00 €	45.649,18 €
Urnij najem med vikendi in prazniki	312	0,50 €	10%	41.184,00 €	33.757,38 €
Skupaj				415.116,00 €	340.259,02 €

12.3 Projekcija odhodkov investicije

Z izvedbo predmetne investicije bodo nastali stroški obratovanja, ki vključujejo stroške upravljanje, vode, kanalizacije, elektrike, čiščenje in vzdrževanje in so ocenjeni na 400 € z DDV na letni ravni za eno parkirno mesto.

Tabela 21: Ocena letnih odhodkov investicije

Odhodki	Št. pm	Cena z DDV	Odhodek z DDV	Odhodek brez DDV
Operativni stroški	312	400 €/leto/pm	124.800,00 €	102.295,08 €
Skupaj	312		124.800,00 €	102.295,08 €

Prav tako se ocenjuje, da bodo ob koncu 15. leta obratovanja potrebna investicijska vlaganja v posodobitev opreme in investicijsko vzdrževanja parkirne hiše v ocenjeni višini 10 % vrednosti gradnje, oziroma 535.191,82 €.

² Cena je izračunana na sledeč način: 5.666.196,48 € (celotna vrednost investicije z nepovračljivim DDV) / 468 parkirnih mest = 12.107,26 €.

13 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV PO STATIČNI IN DINAMIČNI METODI SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO UČINKOV, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM

13.1 Drugi stroški in koristi investicije

- **Neposredni stroški:**

Celotna ocenjena sedanja vrednost investicije brez davka na dodano vrednost znaša 5.649.092,44 €.

- **Posredni stroški:**

Glede na predvidene posege bodo v času gradnje določeni negativni vplivi na okolje, dolgoročno pa bo imela investicija pozitivne vplive na okolje, kar pomeni zmanjšanje obremenitev okolja, zato v okviru ocene projekta stroški za odpravo negativnih vplivov niso zajeti, saj jih predmetna investicija ne povzroča (po načelu onesnaževalec plača). Zato predpostavljamo, da investicija ne bo povzročila nobenih družbenih stroškov.

- **Posredne koristi v času izvedbe:**

Zaradi izvedbe investicije bodo zlasti v sektorju gradbeništva ustvarili v bruto domačem proizvodu dodano vrednost v proizvodnji. Pri izračunu koristi smo stroške gradbenih del korigirali s faktorjem deleža dodane vrednosti v proizvodnji gradbeništva, ki znaša cca 20 %, kar pomeni ustvarjanje dodane vrednosti v gradbeništvu v letu 2018 v višini 856.306,91 € v letu 2019 pa v višini 214.076,73 €.

- **Posredne koristi v času obratovanja**

S posrednimi koristmi se ugotavljajo učinki, ki jih investicija prinaša ne samo upravljavcu, temveč tudi drugim ekonomskih in preostalim subjektom. Pri vrednotenju posrednih koristi je potrebno upoštevati vse potencialne vplive, ki jih ta projekt ima, saj se lahko na ta način ugotovi ali je projekt sprejemljiv tudi iz družbenega vidika. Družbeno-ekonomskih učinkov ni vedno mogoče denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi in družbe. Pri investiciji v gradnjo podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru smo se osredotočili na sledeče nederarne koristi:

- zagotavljanje prometne varnosti v Kopru;
- večja privlačnost obstoječe turistične ponudbe mesta Koper z zagotovitvijo večje količine parkirnih mest;
- vzpostavljanje boljših in dodatnih povezav mestnih predelov z obalo in mestnim središčem.

13.2 Finančna analiza

Na osnovi podatkov iz 12. dela investicijskega programa so izračunane vrednosti finančnih meril za ugotavljanje učinkovitosti investicije. Finančna analiza kot taka namreč predstavlja osnovo za izračun finančnih meril za ugotavljanje učinkovitosti in nato upravičenosti projekta s stališča investitorja oziroma upravljavca. V nadaljevanju so prikazane vrednosti naslednjih finančnih meril:

- neto sedanja vrednost;
- interna stopnja donosnosti;

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

- relativna neto sedanja vrednost;
- doba vračanja investicije.

Tabela 22: Finančna analiza projekta

LETO		Strošek investicije	Prihodki	Odhodki	Finančni učinek	Ostane vrednosti	Finančni tok	Diskontni faktor	Diskontirani finančni tok	Kumulativa	
LETO 0	2017	174.849,63 €					-174.849,63 €	1,000000	- 174.849,63 €	-174.849,63 €	
LETO 1	2018	4.409.188,99 €					-4.409.188,99 €	0,961538	-4.239.604,79 €	-4.414.454,42 €	
LETO 2	2019	1.082.157,86 €	1.227.915,46 €	85.245,90 €	1.142.669,56 €		60.511,70 €	0,924556	55.946,47 €	-4.358.507,96 €	
LETO 3	2020		1.284.625,30 €	102.295,08 €	1.182.330,21 €		1.182.330,21 €	0,888996	1.051.087,26 €	-3.307.420,70 €	
LETO 4	2021		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,854804	203.412,57 €	-3.104.008,13 €	
LETO 5	2022		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,821927	195.589,01 €	-2.908.419,13 €	
LETO 6	2023		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,790315	188.066,35 €	-2.720.352,77 €	
LETO 7	2024		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,759918	180.833,03 €	-2.539.519,74 €	
LETO 8	2025		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,730690	173.877,92 €	-2.365.641,82 €	
LETO 9	2026		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,702587	167.190,30 €	-2.198.451,52 €	
LETO 10	2027		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,675564	160.759,91 €	-2.037.691,61 €	
LETO 11	2028		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,649581	154.576,83 €	-1.883.114,78 €	
LETO 12	2029		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,624597	148.631,57 €	-1.734.483,21 €	
LETO 13	2030		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,600574	142.914,97 €	-1.591.568,23 €	
LETO 14	2031		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,577475	137.418,24 €	-1.454.149,99 €	
LETO 15	2032		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,555265	132.132,93 €	-1.322.017,06 €	
LETO 16	2033		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,533908	127.050,89 €	-1.194.966,17 €	
LETO 17	2034		340.259,02 €	637.486,90 €	-297.227,89 €		-297.227,89 €	0,513373	- 152.588,84 €	-1.347.555,02 €	
LETO 18	2035		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,493628	117.465,69 €	-1.230.089,33 €	
LETO 19	2036		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,474642	112.947,78 €	-1.117.141,55 €	
LETO 20	2037		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,456387	108.603,63 €	-1.008.537,92 €	
LETO 21	2038		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,438834	104.426,57 €	-904.111,35 €	
LETO 22	2039		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,421955	100.410,16 €	-803.701,18 €	
LETO 23	2040		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,405726	96.548,23 €	-707.152,95 €	
LETO 24	2041		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €		237.963,93 €	0,390121	92.834,84 €	-614.318,11 €	
LETO 25	2042		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €	2.021.611,78 €	2.259.575,71 €	0,375117	847.604,82 €	233.286,71 €	
		Interna stopnja donosa								4,48%	
		Neto sedanja vrednost								233.286,71 €	
		Relativna neto sedanja vrednost								0,04	
		Enostavna vračilna doba								19,36	
		Diskontirana vračilna doba								26,58	

Neto sedanja vrednost je izračunana kot razlika med diskontiranim tokom vseh koristi in diskontiranim tokom vseh stroškov investicije. Letna diskontna stopnja, ki je uporabljena za izračun neto sedanje vrednosti znaša 4 %. Neto sedanja vrednost obravnavanega primera znaša 233.286,71 €.

Pri interni stopnji donosnosti se išče tisto diskontno stopnjo, z uporabo katere je NSV = 0 oz. pri kateri se sedanja vrednost prilivov in sedanja vrednost odlivov izenačita. Kot kriterij se jo uporablja tako, da se jo primerja z diskontno stopnjo. V konkretnem primeru znaša 4,48 %.

Relativna neto sedanja vrednost predstavlja razmerje med neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški. V obravnavanem primeru znaša 0,04.

13.3 Ekonomska analiza

Poleg že omenjenih finančnih meril se učinkovitost oziroma upravičenost investicij presoja tudi z ekonomskimi merili. Osnovo za izračun ekonomskih meril predstavlja ekonomska analiza. Ta je definirana kot skupno ime za ovrednotenje, pri katerem se upoštevajo vsi ekonomska stroški in koristi v družbi. Utemeljuje upravičenost projekta s širšega družbenega, razvojno gospodarskega in socialnega vidika.

Koristi in stroške različnih učinkov projekta je mogoče primerjati le v primeru skupne enote, v kateri so ti izraženi in ta enota je po navadno denar. Kriterij po katerem se odloča

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

za posamezen projekt je, da mora ta v svoji življenjski dobi prinesiti pozitivne neto koristi. Le na ta način je mogoče upravičiti uporabo (javnih) sredstev za izvedbo posameznega projekta. Pri vrednotenju učinkov projekta je potrebno upoštevati vse potencialne vplive, ki jih ta projekt ima, saj se lahko na ta način ugotovi ali je projekt sprejemljiv tudi iz družbenega vidika. Družbeno-ekonomskih učinkov ni vedno mogoče denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi in družbe.

Osnova za izračun kazalnikov ekonomske učinkovitosti investicijskega projekta predstavljajo parametri, upoštevani v finančni analizi, ki so nadgrajeni še s parametri proučevanja vpliva projekta na širše okolje in jih je mogoče ovrednotiti v denarju ter so predstavljeni v poglavju 13.1.

Tabela 23: Ekonomska analiza projekta

LETO		Strošek investicije	Prihodki	Odhodki	Finančni učinek	Ostanek vrednosti	Družbena korist	Ekonomski tok	Diskontni faktor	Diskontirani ekonomski tok	Kumulativa
LETO 0	2017	157.745,60 €					0,00 €	-157.745,60 €	1,000000	- 157.745,60 €	-157.745,60 €
LETO 1	2018	4.409.188,99 €					856.306,91 €	-3.552.882,07 €	0,961538	-3.416.232,76 €	-3.573.978,36 €
LETO 2	2019	1.082.157,86 €	1.227.915,46 €	85.245,90 €	1.142.669,56 €		214.076,73 €	274.588,43 €	0,924556	253.872,44 €	-3.320.105,93 €
LETO 3	2020		1.284.625,30 €	102.295,08 €	1.182.330,21 €			1.182.330,21 €	0,888996	1.051.087,26 €	-2.269.018,67 €
LETO 4	2021		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,854804	203.412,57 €	-2.065.606,10 €
LETO 5	2022		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,821927	195.589,01 €	-1.870.017,09 €
LETO 6	2023		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,790315	188.066,35 €	-1.681.950,74 €
LETO 7	2024		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,759918	180.833,03 €	-1.501.117,71 €
LETO 8	2025		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,730690	173.877,92 €	-1.327.239,79 €
LETO 9	2026		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,702587	167.190,30 €	-1.160.049,49 €
LETO 10	2027		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,675564	160.759,91 €	-999.289,58 €
LETO 11	2028		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,649581	154.576,83 €	-844.712,75 €
LETO 12	2029		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,624597	148.631,57 €	-696.081,17 €
LETO 13	2030		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,600574	142.914,97 €	-553.166,20 €
LETO 14	2031		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,577475	137.418,24 €	-415.747,96 €
LETO 15	2032		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,555265	132.132,93 €	-283.615,03 €
LETO 16	2033		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,533908	127.050,89 €	-156.564,14 €
LETO 17	2034		340.259,02 €	637.486,90 €	-297.227,89 €			-297.227,89 €	0,513373	- 152.588,84 €	-309.152,99 €
LETO 18	2035		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,493628	117.465,69 €	-191.687,30 €
LETO 19	2036		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,474642	112.947,78 €	-78.739,52 €
LETO 20	2037		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,456387	108.603,63 €	29.864,11 €
LETO 21	2038		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,438834	104.426,57 €	134.290,68 €
LETO 22	2039		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,421955	100.410,16 €	234.700,85 €
LETO 23	2040		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,405726	96.548,23 €	331.249,08 €
LETO 24	2041		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €			237.963,93 €	0,390121	92.834,84 €	424.083,92 €
LETO 25	2042		340.259,02 €	102.295,08 €	237.963,93 €	2.016.737,13 €		2.254.701,06 €	0,375117	845.776,25 €	1.269.860,18 €
		Interna stopnja donosa									7,27%
		Neto sedanja vrednost									1.269.860,18 €
		Relativna neto sedanja vrednost									0,24
		Doba vračanja investicije									16,75
		Diskontirana vračilna doba									21,92

Iz izračuna izhaja, da je predpisana minimalna interna stopnja donosa 4 % presežena pri predstavljenem letnem ekonomskem toku, dosežena v dobi obratovanja investicije. Pri takem letnem ekonomskem toku znaša neto sedanja vrednost 1.269.860,18 €, interna stopnja donosa 7,27 % ter relativna neto sedanja vrednost 0,24, z enostavno vračilno dobo 16,75 let.

Investicija je po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ tako finančno kot ekonomsko upravičena, vzdržna in zaželena.

13.4 Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem

Finančni in ekonomski izračuni pa ne vključujejo niz učinkov, ki bodo posledica začetka realizacije predmetne investicije, ki so zelo težko izmerljivi ali so celo neizmerljivi, in sicer se bo z investicijo zagotovila:

- prometna varnost v Kopru;
- večja privlačnost obstoječe turistične ponudbe mesta Koper z zagotovitvijo večje količine parkirnih mest;
- vzpostavitev boljših in dodatnih povezav mestnih predelov z obalo in mestnim središčem.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

14 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZO OBCUTLJIVOSTI

14.1 Analiza tveganj

Analiza tveganja je v Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/16) definirana kot ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih dosežkov. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti, se imenuje stopnja tveganja.

V nadaljevanju so opredeljena možna tveganja, in sicer deljena na tveganja načrtovanja, tveganja v času izgradnje, tveganja delovanja, finančna tveganja ter regulativna tveganja.

Tveganja so opredeljena glede na oceno tveganja:

- nizko tveganje,
- srednje tveganje,
- visoko tveganje.

Tabela 24: Faktorji tveganja

I. Tveganje načrtovanja		
a.	Pridobivanje dokumentacije	Pri tem gre predvsem za projektno in investicijsko dokumentacijo, dokumentacijo s področja varstva okolja, prostorske akte, tehnično dokumentacijo ipd. Drugi dejavniki, ki vplivajo na tveganja, so povezani z obsegom vrednosti investicijskega projekta, kompleksnostjo investicijskega projekta, lokacijo operacije, zakonodajo na področju predmetne operacije ipd. V primeru, da gre za drago in kompleksno operacijo, je ocena tveganja visoka. Če je v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno je tveganje nizko.
b.	Usklajenost s cilji, strategijami, politikami in zakonodajo	Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: neusklajenost projekta s cilji in strategijo investitorja, neusklajenost projekta z državnimi strategijami in z veljavno zakonodajo ipd. V kolikor je projekt usklajen z vsemi strategijami, cilji in politikami je tveganje nizko, oziroma v nasprotnem primeru visoko.
c.	Splošno tveganja	Navedeni faktorji tveganja vplivajo predvsem na zaustavitev ali le na zastoj projekta in s tem podaljšanje roka njegove izvedbe. V kolikor tega tveganja ni zaznati, ima projekt nizko tveganje, v obratnem primeru visoko tveganje.
II. Tveganje v času izgradnje		
d.	Vodenje projekta	Pri tem gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in pravočasnega zaključka projekta, sprejemanja napačnih odločitev, nejasnega delegiranja nalog in opredelitve odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu ipd. V primeru, da je za odgovornega vodjo imenovana strokovno usposobljena oseba, je tveganje nizko, v nasprotnem primeru pa je tveganje visoko.
e.	Izvedba projekta	Dejavniki, ki vplivajo na ta tveganja, so: izvedba postopka javnega naročanja, izkušnost izvajalca del in podizvajalcev, geološko, geomehansko in prostorsko zahteven teren gradnje, konstrukcijsko zahteven objekt, veliko število podizvajalcev, zanesljivost projektnega izvajalca, finančna stabilnost izvajalca projekta. V primeru, da se predvideva probleme v postopku JN, da gre za zahteven projekt in teren izgradnje, da izbrani izvajalec del nima dovolj izkušenj z gradnjo takih

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

		objektov in da ima veliko število podizvajalcev je tveganje visoko, v obratnem primeru pa nizko.
f.	Uspešen in pravočasen prevzem objektov	Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: vrsta objekta (objekt z vplivi na okolje, objekt), izkušnje izvajalca projekta (skladnost gradnje v skladu s tehnično in projektno dokumentacijo, izpolnjevanje obveznosti izvajalca) in izkušnje investitorja (obveznosti investitorja: nadzor nad gradnjo, kvalitativni pregled in prevzem, projekt vzdrževanja in obratovanja ipd.). Tu je zelo pomemben dejavnik tudi pravočasnost izvedbe projekta in izvedba internega kakovostnega prevzema. V primeru, da investitor in izvajalec del ne izpolnjujeta svojih obveznosti je tveganje visoko.
III. Tveganje delovanja		
g.	Tveganja upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	Dejavniki tveganja so: višina stroškov tekočega, rednega vzdrževanja objekta, višina stroškov investicijskega vzdrževanja, višina stroškov obratovanja, višina planiranih družbeno-ekonomskih koristi, časovno obdobje, ko se pojavijo stroški investicijskega vzdrževanja ipd., ter doseženi cilji projekta. V primeru, da so stroški višji od predvidenih oz. da se ne dosega predvidenih družbeno-ekonomskih koristi investicijskega projekta je tveganje visoko.
IV. Finančna tveganja		
h.	Sprememba v tarifnem sistemu	Dejavniki, ki vplivajo na tveganje so: povpraševanje, cene storitev, izpolnjevanje standardov, ki so potrebni za opravljanje dejavnosti itd. V primeru, da obstaja velika možnost za upad prihodkov iz naslova predmetnega investicijskega projekta, je tveganje visoko.
V. Regulativna tveganja		
i.	Okoljska tveganja	Okoljska tveganja se nanašajo tako na negativne vplive investicijskega projekta na okolje kot tudi na spremembe zakonodaje in standardov na področju varstva okolja. V primeru, da je stopnja uresničitve okoljskega tveganja visoka je tveganje visoko.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

Tabela 25: Ocena tveganja

Faktorji tveganja		Varianta "brez" investicije	Varianta "z" investicijo
I. Tveganje načrtovanja			
a.	Pridobivanje dokumentacije	-	nizko
b.	Usklajenost s cilji, strategijami, politikami in zakonodajo	visoko	nizko
c.	Splošno tveganja	-	nizko
II. Tveganje v času izgradnje			
d.	Vodenje projekta	-	srednje
e.	Izvedba projekta	-	srednje
f.	Uspešen in pravočasen prevzem objektov	-	srednje
III. Tveganje delovanja			
g.	Tveganja upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	visoko	srednje
IV. Finančna tveganja			
h.	Sprememba v tarifnem sistemu	visoko	srednje
V. Regulativna tveganja			
i.	Okoljska tveganja	visoko	nizko

Iz zgornje tabele je razvidno, da je investicijski projekt po izbrani varianti "z" investicijo v primerjavi z varianto "brez" investicije manj tvegan.

Projekt pri izbrani varianti "z" investicijo je tvegan predvsem z vidika tveganj v času izvedbe, in sicer z vidika tveganja uspešnega in pravočasnega prevzema v ter z vidika tveganj v času obratovanja.

Zaključimo lahko, da investicijski projekt po varianti "z" investicijo tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visokega tveganja ter je izvedba investicijskega projekta pod varianto "z" investicijo na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena.

14.2 Analiza občutljivosti

Namen analiz za merjenje občutljivosti je merjenje tveganj. Gre za analizo učinkov sprememb nekaterih ključnih predpostavk na rezultate ocenjevanja stroškov in koristi. Namen analize občutljivosti je izbrati kritične spremenljivke in parametre modela, to je tiste spremembe, pozitivne ali negativne, ki najbolj vplivajo na neto sedanjo vrednost in interno stopnjo donosnosti v primerjavi z vrednostmi, ki kažejo najboljše rezultate v izhodiščnem primeru in torej povzročijo najznačilnejše spremembe teh parametrov.

V konkretnem primeru se je osredotočilo za koliko se spremeni neto sedanja vrednost ter interna stopnja donosa, če se stroški investicije povečajo oziroma koristi zmanjšajo za 1 %, 5 % in 10 %.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

Tabela 26: Analiza občutljivosti projekta

	FAKTOR INVESTICIJSKIH STROŠKOV	FAKTOR SPREMEMBE KORISTI	FINANČNA ANALIZA				EKONOMSKA ANALIZA			
			NETO SEDANJA VREDNOST	INTERNA STOPNJA DONOSA	SPREMEMBA NETO SEDANJE VREDNOSTI v %	SPREMEMBA INTERNE STOPNJE DONOSA v %	NETO SEDANJA VREDNOST	INTERNA STOPNJA DONOSA	SPREMEMBA NETO SEDANJE VREDNOSTI v %	SPREMEMBA INTERNE STOPNJE DONOSA v %
1	0%	0%	233.286,71 €	4,48%	0,00	0,00	1.269.860,18 €	7,27%	0,00	0,00
2	1%	0%	180.885,50 €	4,37%	-22,46	-2,49	1.217.458,97 €	7,09%	-4,13	-2,40
3	0%	-1%	166.800,63 €	4,34%	-28,50	-3,07	1.193.161,12 €	7,05%	-6,04	-2,92
4	+5 %	0%	-28.719,32 €	3,94%	-112,31	-11,99	1.007.854,15 €	6,44%	-20,63	-11,42
5	+10 %	0%	-290.725,35 €	3,45%	-224,62	-22,95	745.848,12 €	5,70%	-41,27	-21,52
6	0 %	-5 %	-99.143,69 €	3,80%	-142,50	-15,26	886.364,88 €	6,23%	-30,20	-14,31
7	0 %	-10 %	-431.574,08 €	3,12%	-285,00	-30,33	502.869,59 €	5,24%	-60,40	-27,95
8	+5%	-5 %	-361.149,71 €	3,29%	-254,81	-26,50	624.358,85 €	5,48%	-50,83	-24,61
9	+10%	-10 %	-955.586,14 €	2,22%	-509,62	-50,52	-21.142,47 €	3,95%	-101,66	-45,59

Iz tabele 26 je razvidno, da je investicija finančno upravičena samo v primeru nespremenjenih spremenljivk ter v primeru povečanja investicijskih stroškov za 1 % ob hkratnih nespremenjenih koristi ter v primeru zmanjšanja koristi za 1 % ob hkratnih nespremenjenih investicijskih stroških. V vseh preostalih scenarijih pa postane finančna neto sedanja vrednost negativna.

Ekonomsko gledano je investicija upravičena v vseh predstavljenih predpostavkah razen v primeru povečanja investicijskih stroškov za 10 % ob hkratnem znižanju koristi za 10 %.

Najbolj značilen vpliv na spremembo neto sedanje vrednosti ima vpliv sprememba koristi, saj se v primeru zmanjšanja koristi za 1 % finančna neto sedanja vrednost zmanjša za 28,50 %, ekonomska neto sedanja vrednost pa za 6,04 %. Zaradi tega je potrebno tej spremenljivki v času obratovanja nameniti posebno pozornost oz. uvesti ukrepe, ki bodo v največji možni meri lahko preprečili to spremembo.

Na spremembo neto sedanje vrednosti ima vpliv tudi sprememba investicijskih stroškov, saj se v primeru povečanja investicijskih stroškov za 1 %, finančna neto sedanja vrednost zmanjša za 22,46 %, ekonomska neto sedanja vrednost pa za 4,13 %. Zaradi tega je tudi pri tej spremenljivki potrebno v času načrtovanja in izvajanja del uvesti ukrepe, ki bodo lahko v največji možni meri lahko preprečili to spremembo.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

15 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Tabela 27: Rezultati investicije

Vrsta investicije	Gradnja podzemne parkirne hiše po Muzejskim trgom v Kopru
Vrednost investicije po stalnih - tekočih cenah z nepovračljivim DDV	5.666.196,48 €
Viri financiranja po stalnih - tekočih cenah	
Mestna občina Koper	5.666.196,48 €
Finančni kazalniki	
Neto sedanja vrednost	233.286,71 €
Interna stopnja donosa	4,48%
Relativna neto sedanja vrednost	0,04
Enostavna doba vračanja	19,36
Ekonomski kazalniki	
Neto sedanja vrednost	1.269.860,18 €
Interna stopnja donosa	7,27%
Relativna neto sedanja vrednost	0,24
Enostavna doba vračanja	16,75

Glavni rezultat investicije

Glavni rezultat investicije je izgradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru v treh etažah s skupno 468 parkirnimi mesti.

Skupna vrednost investicije

Vrednost investicijskega projekta oz. višina investicijskih stroškov znaša tako po stalnih kot tekočih cenah z nepovračljivim DDV 5.666.196,48 €.

Viri investicije

Investicija bo financirana s strani Mestne občine Koper, katerega del sredstev za financiranje predstavlja tudi prodaja stvarnega premoženja.

Časovni načrt

Začetek projektiranja:	Oktober 2017
Pridobitev gradbenega dovoljenja:	Januar 2018
Začetek izvedbenih del:	Februar 2018
Zaključek izvedbenih del (GOI del):	Januar 2019
Pridobitev uporabnega dovoljenja:	Februar 2019

INVESTICIJSKI PROGRAM

Gradnja podzemne parkirne hiše pod Muzejskim trgom v Kopru

Predaja objekta uporabniku:

Februar 2019

Zaključek projekta:

Februar 2019

Finančna analiza s kazalniki

Finančni kazalniki investicije so ugodni, in sicer:

- finančna interna stopnja donosa investicije presega predpisano diskontno stopnjo 4 %, temu ustrezno je finančna neto sedanja vrednost pri 4 %-ni diskontni stopnji pozitivna in znaša 233.286,71 €, pozitivna je tudi finančna relativna neto sedanja vrednost, ki znaša 0,04.

Ekonomska analiza s kazalniki

Ekonomski kazalniki investicije so ugodni in sicer:

- ekonomska neto sedanja vrednost investicije je pozitivna in znaša 1.269.860,18 € pri 4 %-nem diskontnem faktorju in 25 letnem referenčnem obdobju,
- ekonomska interna stopnja donosnosti znaša 7,27 % ,
- ekonomsko gledano se investicija povrne v 16,75 letih,
- ekonomska relativna neto sedanja vrednost znaša 0,24.

Investicija je po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ finančno in ekonomsko upravičena, vzdržna in zaželena.

Na koncu se lahko zaključi, da je načrtovana investicija potrebna zaradi neposrednih in posrednih koristi, ki jih prinaša širšemu družbenemu okolju. Poleg tega pa prispeva k uresničevanju zelo pomembnih ciljev, ki so:

- zmanjšati prometno in urbano okoljsko obremenitev;
- prometna razbremenitev ob zagotavljanju boljše prometne dostopnosti, skladno s Celostno prometno strategijo Mestne občine Koper, sprejeto 25.5.2017;
- izboljšati prometno varnost v Kopru;
- izboljšati privlačnost obstoječe turistične ponudbe mesta Koper z zagotovitvijo večje količine parkirnih mest;
- urejenost in privlačnost odprtih mestnih površin in mestnih obal;
- prenova in revitalizacija degradiranih urbanih območij;
- urejanje dostopov in uporabnosti površin za starejše in funkcionalno ovirane osebe;
- vzpostavljanje boljših in dodatnih povezav mestnih predelov z obalo in mestnim središčem.