



MESTNA OBČINA KOPER
VERDIJEVA ULICA 10
6000 KOPER



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

INVESTICIJA:

UREDITEV PARKA OB SEMEDELSKI PROMENADI V KOPRU

ŠTUDIJA IZVEDLJIVOSTI
Z INVESTICIJSKIM PROGRAMOM IN
ANALIZO STROŠKOV IN KORISTI

Koper, oktober 2017

Župan:
Boris Popovič



Predlagatelj projekta, pooblaščen oseba investitorja in izdelovalec študije izvedljivosti

Predlagatelj projekta in pooblaščen oseba investitorja:

Naziv: **Mestna občina Koper**

Naslov: Verdijeva ulica 10, 6000 Koper

E-pošta: obcina@koper.si

Telefon: (05) 66 46 100

Matična številka: 5874424

Identifikacijska številka: SI40016803



Župan:

Odgovorna oseba: Boris Popovič, župan

Koper, oktober 2017

Žig in podpis

Izdelovalec študije izvedljivosti:

Naziv: **Krasinvest d.o.o.**

Naslov: Partizanska cesta 30, 6210 Sežana

E-pošta: boris.rep@krasinvest.si

Telefon: (05) 73 13 180

Matična številka: 5821363

Identifikacijska številka: SI54915970



Direktor:

Odgovorna oseba: Boris Rep, direktor

Sežana, oktober 2017

Žig in podpis



VSEBINA

I. ŠTUDIJA IZVEDLJIVOSTI	6
1. UVODNO POJASNILO	7
1.1. NAMEN IN CILJI	9
1.2. PREDSTAVITEV PREDLAGATELJA PROJEKTA	9
1.3. PREDSTAVITEV IZDELOVALCA ŠTUDIJE IZVEDLJIVOSTI	10
2. PROGRAMSKA OPREDELITEV DEGRADIRANEGA OBMOČJA	11
2.1. OPERATIVNI PROGRAM ZA IZVAJANJE EVROPSKE KOHEZIJSKE POLITIKE V OBDOBJU 2014 -2020	11
2.1.1. Splošno o Operativnem programu	11
2.1.2. Skladnost projekta z Operativnim programom	11
2.1.3. Specifični cilj: »Učinkovita raba prostora v urbanih območjih«	11
2.1.4. Celostni ukrepi za trajnostni urbani razvoj	12
2.1.5. Upravičeni nameni za upravičence mehanizma CTN za pripravo operacij Prednostne naložbe 6.3 ...	12
2.2. TRAJNOSTNA URBANA STRATEGIJA (TUS) MESTA KOPER	13
2.2.1. Splošno o TUS mesta Koper	13
2.2.2. Vizija in strateški cilji TUS mesta Koper	15
2.2.3. Celovito urejanje mestnih obal	17
2.2.4. Zeleni sistem mesta	19
2.3. IZVEDBENI NAČRT TUS MESTA KOPER	22
3. DRUŽBENO-EKONOMSKI VIDIK	26
3.1. PROSTORSKI VIDIK	26
3.2. DEMOGRAFSKI VIDIK	29
3.3. DRUŽBENI VIDIK	32
3.4. GOSPODARSKI VIDIK	37
3.5. RAZVOJNI VIDIK	38
3.6. DRUŽBENO-EKONOMSKI VPLIV SANACIJE DEGRADIRANEGA OBMOČJA Z VIDIKA ŠIRŠE DRUŽBE IN LOKALNE SKUPNOSTI	40
4. VSEBINSKA OPREDELITEV DEGRADIRANEGA OBMOČJA	41
4.1. METODOLOGIJA IN OSNOVE DUO	41
4.2. KRITERIJI IN MERILA ZA DOLOČITEV DEGRADIRANIH OBMOČIJ	42
4.3. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	48
4.3.1. Analiza obstoječega stanja degradirane lokacije	48
4.3.2. Analiza obstoječega stanja degradiranosti območja v naravi	51
5. NAČIN SANACIJE DEGRADIRANEGA OBMOČJA	56
5.1. NAMEN IN CILJI SANACIJE DEGRADIRANEGA OBMOČJA	56
5.2. MOŽNI NAČINI SANACIJE DEGRADIRANEGA OBMOČJA	56
5.3. ANALIZA POTREB ŠIRŠE DRUŽBE	56
5.3.1. Potreba družbe po zelenih površinah v urbanem območju Kopra	57
5.3.2. Potreba družbe po urejeni obali – kopališčne, rekreacijske in druge ureditve	57
5.3.3. Potreba družbe po parkirnih površinah	58
5.3.4. Dejavnosti v degradiranem območju – potrebe družbe	58
5.4. UKREPI ZA SANACIJO DEGRADIRANEGA OBMOČJA	59
6. ANALIZA MOŽNOSTI	60
6.1. UREDITEV PARKOVNIH POVRŠIN	60
6.2. IZGRADNJA PARKIRNIH POVRŠIN	62
II. INVESTICIJSKI PROGRAM	66
7. ANALIZA POVPRŠEVANJA IN TRŽNIH MOŽNOSTI	67

7.1. ANALIZA POVPRASEVANJA	67
7.2. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	71
8. TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL	72
9. ANALIZA ZAPOSLENIH	76
9.1. VPLIV NA ZAPOSLENOST	76
9.2. KADROVSKA SPOSOBNOST JAVNEGA PARTNERJA	76
10. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	78
10.1. IZHODIŠČA VREDNOTENJA	78
10.2. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	78
10.3. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE	79
11. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	81
12. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE	83
13. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH	84
13.1. NAČRT FINANCIRANJA PO DINAMIKI V TEKOČIH CENAH	84
13.2. NAČRT FINANCIRANJA PO VIRIH FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH	85
14. FINANČNA ANALIZA	87
14.1. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA	87
14.1.1. <i>Izhodišča in projekcija prihodkov in stroškov</i>	87
14.1.2. <i>Likvidnostni tok</i>	89
14.1.3. <i>Finančni tok</i>	90
14.2. IZRAČUN FINANČNIH KAZALNIKOV	91
14.2.1. <i>Doba vračanja investicijskih sredstev</i>	91
14.2.2. <i>Finančna interna stopnja donosnosti</i>	91
14.2.3. <i>Finančna neto sedanja vrednost</i>	91
14.2.4. <i>Finančna relativna neto sedanja vrednost</i>	93
14.2.5. <i>Zbir rezultatov finančnih kazalnikov</i>	93
15. EKONOMSKA ANALIZA TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI	93
15.1. FINANČNA OCENA	93
15.2. EKONOMSKA OCENA	93
15.3. IZRAČUN EKONOMSKIH KAZALNIKOV	94
15.3.1. <i>Predstavitev eksternalij</i>	94
15.3.2. <i>Projekcija skupnih koristi in stroškov investicije</i>	96
15.3.3. <i>Zbir rezultatov ekonomskih kazalnikov</i>	97
15.4. PREDSTAVITEV UČINKOV, KI SE NE DAJO VREDNOTITI Z DENARJEM	98
16. ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLIVOSTI	98
16.1. ANALIZA TVEGANJ	98
16.2. ANALIZA OBČUTLIVOSTI	98
17. IZVEDLJIVOST NAMERAVANE INVESTICIJE	100
17.1. PODATKI O INVESTITORJU IN ORGANIZACIJSKE REŠITVE VODENJA PROJEKTA	100
17.2. NAČIN IN POSTOPEK IZBIRE PONUDNIKOV OZ. IZVAJALCEV DEL	104
17.3. IZVEDLJIVOST NAČRTOVANIH AKTIVNOSTI Z VIDIKA KLJUČNIH MEJNIKOV	105
17.4. SEZNAM ŽE PRIPRAVLJENE IN ŠE POTREBNE DOKUMENTACIJE	105
17.5. NAČIN KONČNEGA PREVZEMA IN VZPOSTAVITVE OBRATOVANJA TER VZDRŽEVANJA	106
17.6. KAZALNIKI ZA SPREMLJANJE URESNIČEVANJA CILJEV IN NAČIN SPREMLJANJA	106
18. POVZETEK ŠTUDIJE IZVEDLJIVOSTI Z NOVELACIJO IP	107
18.1. SPISEK STROKOVNIH PODLAG	107
18.2. ODGOVORNE OSEBE	108



18.3. NAMEN IN CILJ INVESTICIJE	109
18.4. PRIMERJAVA VARIANT	110
18.5. ČASOVNI NAČRT INVESTICIJE	112
18.6. VREDNOST INVESTICIJE	113
18.7. FINANČNA KONSTRUKCIJA	114
19. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	115
III. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI	116
20. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI.....	117
20.1. OPREDELITEV CILJEV.....	117
20.2. IDENTIFIKACIJA PROJEKTA.....	118
20.3. ANALIZA IZVEDLJIVOSTI IN VARIANT	120
20.4. FINANČNA ANALIZA.....	120
20.4.1. Časovno obdobje.....	120
20.4.2. Določitev skupnih stroškov.....	120
20.4.3. Prihodki in odhodki projekta	121
20.4.4. Ostanek vrednosti projekta	123
20.4.5. Upoštevanje inflacije.....	123
20.4.6. Finančna pokritost.....	123
20.4.7. Določitev diskontne stopnje	125
20.4.8. Opredelitev kazalnikov uspešnosti	125
20.4.9. Opredelitev sofinancerskega deleža.....	126
20.4.10. Skupna tabela denarnega toka	127
20.5. EKONOMSKA ANALIZA	129
20.6. MULTIKRITERIJSKA ANALIZA	129
20.7. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ	129
21. ZBIR FINANČNIH IN EKONOMSKIH PODATKOV O PROJEKTU	130
PODPISI.....	135



I. ŠTUDIJA IZVEDLJIVOSTI

1. UVODNO POJASNILO

Mestna občina Koper namerava sanirati degradirano urbano območje v neposredni bližini morske obale, ob Semedelski promenadi. Na jugu območja sta izliv Badaševce in mandrač, na zahodu območje meji na Semedelsko promenado, na severu so parkirne površine, na vzhodnem robu območja pa poteka Piranska cesta. Gre za urbano območje v središču mesta, za katerega velja, da ima v skladu z merili in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij (DUO 2) status fizično in funkcionalno degradiranega urbanega območja.

Del degradiranega urbanega območja v naravi predstavlja nasip, ki je delno zatravljen in nad okoliški teren dvignjen za približno 2 m. Ob vzhodnem robu nasipa potekajo obstoječi odvodni kanali ter obstoječa kolesarska steza, ki se na jugu med mandračem in robom nasipa priključi na Semedelsko promenado. Obstoječa vegetacija se na območju nahaja le v vzhodnem delu na območju lokalne depresije v zaledju nasipov. Območje mandrača je urejeno v makadamski izvedbi. Dostop na lokacijo je obstoječ in poteka neposredno iz priključka obalne ceste Koper – Izola, lahko pa se v območje dostopa tudi skozi parkirišče severno od območja. Skozi degradirano območje poteka kanal Grande, na vzhodnem robu degradiranega območja pa poteka Piranska cesta, ki je ena glavnih vpadnic v središče mesta (ob Piranski cesti potekata tudi pločnik in kolesarska steza). Na severu na obravnavano degradirano urbano območje meji obstoječe parkirišče, ki se nahaja nasproti oziroma zahodno od nedokončanega kompleksa olimpijskega centra. V preteklosti je bil na območju zamočvirjen teren s plitko morsko vodo, ki je bil zasut. Območje je opuščeno, zanemarjeno in nefunkcionalno ter kot takšno fizično in funkcionalno degradirano.

Degradacija je 'proces zmanjševanja vrednosti zemljišča, ureditev stavb in naprav na njem od višjega k nižjemu stanju uporabnosti, ki lahko vodi tudi do opustitve predhodne aktivne rabe, ko jo je še mogoče obnoviti ali nadomestiti z drugo. Skrajna stopnja procesa razvrednotenja je stanje, ko je urbano območje tako iztrošeno in poškodovano, da na njem ni več mogoče vzpostaviti nobene ponovne rabe ali dejavnosti brez zahtevne regeneracije, obširne sanacije oziroma celostne rekonstrukcije območja (...). O degradaciji lahko govorimo tudi tedaj, če obstoječe stanje okolja ni v skladu s pričakovanim stanjem oziroma se ne razvija proti načrtovanim stanjem,' (Koželj in sod., 1998).

Ureditev in sanacija degradiranih in nerevitaliziranih območij je naloga lokalne skupnosti in je z vidika urejanja prostora prioriteta v primerjavi s pozidavo novih območij. Občina ima možnosti in vzvode, s katerimi lahko prepreči nadaljnjo degradacijo oziroma izvede sanacijo že degradiranih in nerevitaliziranih območij z namero vzpostavitve ponovne rabe.

Sedaj degradirano obalno območje je možno sanirati na več vsebinsko različnih načinov. Območje se lahko preuredi v parkirne površine, lahko se na območju uredi zelene površine ali pa se ga nameni za kakšno drugo dejavnost. Poglavji »Način sanacije degradiranega območja« in »Analiza možnosti« bosta ob upoštevanju strategij in veljavnih pravnih aktov pokazali, kako najbolj smotrno sanirati sedaj degradirano obalno območje v središču Kopra.

Priobalne občine so se skladno s prioritetami Regionalnega razvojnega programa odločile za ureditev promenade ob celotni dolžini slovenske obale, ob kateri bodo nanizani projekti v

povezavi z razvojem rekreacije, varstva narave, trajnostne mobilnosti, turizma, urbane prenove, skladno z načeli trajnostnega razvoja ter v okviru koordiniranega celostnega upravljanja z obalnim pasom.

Urejena revitalizirana obala lahko postane ključna prostorska kvaliteta, pomemben dejavnik gospodarskega razvoja in kot taka katalizator za reurbanizacijo obalnih mest.

Evropska kohezijska politika je v obdobju 2014-2020 zaznamovana z okrepljeno urbano razsežnostjo, kar je razvidno tudi v finančnem razrezu sredstev, saj so države najmanj 5 % sredstev ESRR v okviru cilja »naložbe za rast in delovna mesta« namenile za podporo realizaciji ciljev trajnostnih urbanih strategij evropskih mest (TUS). Slovenija bo s pomočjo mehanizma celostnih teritorialnih naložb (CTN) s sredstvi KS/ESRR med drugim izvajala tudi prednostno nalogo Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike: »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih«.

S pomočjo mehanizma CTN se mesta usmerjajo predvsem v:

- povečanje atraktivnosti mest in mestnih območij,
- revitalizacijo mest in posameznih mestnih predelov (zlasti stanovanjskih sosesk in slabo izkoriščenih in degradiranih območij v mestih),
- krepitev gospodarskih, stanovanjskih in oskrbnih funkcij mest,
- ustvarjanje pogojev za trajnostno mobilnost,
- izboljšanje kakovosti okolja in bivanja v mestih in
- večjo socialno vključenost in sodelovanje prebivalcev urbanih središč.

Poudarek je na celovitem pristopu pri načrtovanju in izvajanju naložb, ki na izbranem območju smiselno povezujejo in rešujejo več vprašanj hkrati.

Glede na to, da je sanacija degradiranega območja ob obali v središču Kopra skladna s Trajnostno urbano strategijo mesta Koper¹ (izdelovalec: PS Prostor, d.o.o., februar 2016) in da investicija uresničuje cilje TUS mesta Koper in Operativnega programa za izvajanje Evropske kohezijske politike (izdelovalec: Služba Vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, december 2014), jo je Mestna občina Koper prijavila kot enega svojih ključnih projektov na »Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3., Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih«.

Da bo Mestna občina Koper lahko pripravila ustrezno vlogo, mora imeti (med drugim) izdelano tudi študijo izvedljivosti, vso investicijsko dokumentacijo in analizo stroškov in koristi, vse podprto z dodatnimi vsebinami, ki izhajajo iz »Navodil organa upravljanja za načrtovanje, odločanje o podpori, spremljanje, poročanje in vrednotenje izvajanja Evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014-2020«.

¹ investicija v ureditev obalnih parkovnih rekreacijskih površin je skladna s prednostnima razvojnima področjema »A. celovito urejanje mestnih obal« in »C. zeleni sistem mesta«.

1.1. Namen in cilji

Namen je sanirati degradirano urbano območje ob Semedelski promenadi v Kopru, ki je po metodologiji DUO fizično in funkcionalno degradirano.

Cilji investicije so skladno s TUS:

- prenova in revitalizacija degradiranega urbanega območja,
- varno in prijetno okolje,
- vključujoče družbeno okolje in povezanost skupnosti (mladi, starejši, kulturne in interesne skupine),
- življenje v mestu – stalni prebivalci, uporabniki in obiskovalci,
- celovita zasnova in upravljanje zelenega sistema mesta,
- povezanost zelenih in odprtih površin mesta in zaledja v sistem,
- dostopnost in uporabnost odprtih mestnih površin in mestnih obal,
- programska raznolikost vsebin,
- trajnostno načrtovanje in upravljanje z vodami in obalnim prostorom (zaščita pred škodljivim delovanjem voda, usklajenost med varstvom in rabami).

1.2. Predstavitev predlagatelja projekta

Osnovni podatki

Naziv:	Mestna občina Koper
Naslov:	Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
☎ (05) 66 46 100	E-pošta: obcina@koper.si
📠 (05) 62 71 602	
Matična številka:	5874424
Identifikacijska številka:	SI40016803
Poslovna banka:	Banka Slovenije
Transakcijski račun:	SI56 0125 0010 0005 794

Odgovorna oseba investitorja: Boris Popovič, župan

Predstavitev občine

Mestna občina Koper je ena od enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji. Na državni in mednarodni ravni je pomembno državno tovarno prometno vozlišče in morsko пристanišče. Koper, skladno s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije, razvija funkcije središča nacionalnega pomena in se na mednarodni ravni povezuje s sosednjimi regijami Italije in Hrvaške in predstavlja središče Obalno-kraške regije, kjer so skoncentrirane najvišje funkcije, vrhunske ustanove, osrednje poslovne, kulturne, storitvene in oskrbne dejavnosti ter sedež pomembnih gospodarskih služb, pomembne za vso državo (na primer: Luka Koper, Intereuropa itd.). Na meddržavni ravni se povezuje s tujimi državnimi in regionalnimi središči.

Mestna občina Koper je odprta in inovativna občina, ki skozi razcvet družbenih, tehnoloških, turističnih in športnih inovacij razvija model, ki aktivno ponuja odgovore na regionalne in globalne izzive. Prepoznane prednosti MOK so morje, obala, submediteranska klima in kulturna dediščina historičnega mestnega jedra ter inovativnost in delavnost prebivalcev. Razvoj stremi k dvigu produktivnosti in večji učinkovitosti na vseh področjih, predvsem z razvojem zanimive in kakovostne turistične, športne in tehnološke ponudbe.

Mestna občina Koper meji na vzhodu na občino Hrpelje-Kozina, na severu na občino Ankaran in Republiko Italijo, na zahodu na občini Izola in Piran, na jugu pa na Republiko Hrvaško.

Površina občine znaša 303,2 km², v njej pa je na dan 1. januar 2017 živel 51.361² prebivalcev.

V luči dolgoročnih razvojnih sprememb pomemben izziv predstavlja ustvarjanje in zagotavljanje okolja za investicije v razvoj, sanacija degradiranih območij občine in izboljšanje izkoriščenosti prostora znotraj mesta ter nadgradnjo obstoječe turistične ponudbe, razvoj nove in inovativne športne infrastrukture ter povečevanje in implementiranje naprednih tehnologij v vsakodnevem življenju.

1.3. Predstavitev izdelovalca študije izvedljivosti

Osnovni podatki

Naziv:	Krasinvest, d.o.o., Sežana
Naslov:	Partizanska cesta 30, 6210 Sežana
☎ (05) 73 13 180	E-pošta: boris.rep@krasinvest.si
📠 (05) 73 13 181	
Matična številka:	5821363
Identifikacijska številka:	SI54915970
Poslovna banka:	SKB d.d.
Transakcijski račun:	SI56 0317 9100 0251 111
Odgovorna oseba:	Boris Rep, univ.dipl.gradb.inž.
Izpolnjevalec podatkov:	mag. Blaž Malenšek

² Vir: Število prebivalcev po občinah na dan 1. januar 2017, Statistični urad Republike Slovenije, <http://www.stat.si>, junij 2017.

2. PROGRAMSKA OPREDELITEV DEGRADIRANEGA OBMOČJA

2.1. Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 -2020

2.1.1. Splošno o Operativnem programu

Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020 je dokument, v katerem so predstavljene prednostne osi izbranih prednostnih naložb, kamor bo Slovenija vlagala sredstva evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014 – 2020, z namenom doseganja nacionalnih ciljev v okviru ciljev EU 2020.

2.1.2. Skladnost projekta z Operativnim programom

Glede na to, da je namen projekta sanirati degradirano urbano območje v Kopru, ki je po metodologiji DUO funkcionalno in fizično degradirano in je sedaj v naravi zanemarjeno, opuščeno, nefunkcionalno in kazi videz mesta, je ta skladen s prednostno naložbo 6.3 »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitve mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa« ter s specifičnim ciljem 1: »Učinkovita raba prostora v urbanih območjih«.

2.1.3. Specifični cilj: »Učinkovita raba prostora v urbanih območjih«

Podatki analize LUCAS kažejo, da so se v Sloveniji, v obdobju 2009 – 2012 površine zemljišč pod umetno rabo povečale s 672 na 742 km². Površina kmetijskih zemljišč v Sloveniji se je med leti 1991 do danes zmanjšala za 4 odstotne točke (z 28 % na 24 % vseh zemljišč). Hkrati se v urbanih območjih srečujemo s trendom odseljevanja prebivalstva iz mestnih središč na obrobje. Selitev gospodarskih, stanovanjskih in storitvenih funkcij iz mestnih naselij na njihovo obrobje povečuje pritisk na pretežno kmetijska zemljišča na robu naselij, hkrati pa se ustvarja opuščene in slabo izkoriščene površine znotraj mest. Proces suburbanizacije posledično povzroča razvrednotenje mestnih središč in slabi vlogo mest, kot generatorjev razvoja, spodbuja nove prometne tokove in zgoštevke prometa ter znižuje raven oskrbe za prebivalce mest.

Na problem degradacije tal zaradi pozidanosti opozarja tudi Časovni okvir za Evropo, gospodarno z viri (COM (2011) 571). Z vzpostavitvijo cilja ničelnega neto izkoriščanja zemljišč do leta 2050, državam članicam med drugim nalaga, da neposredno in posredno uporabo zemljišč ter njene vplive na okolje bolje vključijo v sprejemanje odločitev ter v čim večji meri zagotovijo učinkovitejšo rabo prostora, kot neobnovljivega vira.

Z namenom učinkovitejše rabe prostora v urbanih območjih, bodo ukrepi te prednostne naložbe spodbujali izkoriščanje notranjih potencialov mestnih območij. Z izvajanjem projektov

urbane prenove bomo vlagali v reaktivacijo prostih in slabo izkoriščenih površin znotraj mest. S tem bomo zagotovili zmanjšanje konflikta zaradi poseganja na nova zemljišča in posledično zmanjšali obremenitve okolja z vidika učinkovitejše rabe virov. Na ta način bomo ustvarili pogoje za razvoj gospodarskih, in družbenih dejavnosti ter večjo privlačnost urbanega okolja za delo in bivanje.

2.1.4. Celostni ukrepi za trajnostni urbani razvoj

V okviru izvajanja kohezijske politike se trajnostni urbani razvoj izvaja z uporabo mehanizma celostnih teritorialnih naložb (CTN), ki je v največji meri podprt s sredstvi prednostne naložbe 6.3 (Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa), financirane iz sredstev ESRR. Z uporabo tega mehanizma se želi doseči povezane učinke vlaganj, ki so jih v skladu s Trajnostnimi urbani strategijami (TUS), identificirala in izbrala mesta sama in tako zagotovila prispevek k doseganju ciljev TUS, kakor tudi k vsaj dvema specifičnima ciljema prednostnih naložb za urbano prenovo, trajnostno mobilnost in učinkovito rabo energije in kjer relevantno, k drugim specifičnim ciljem.

Mehanizem CTN lahko izvaja vseh 11 mestnih občin (MO): Ljubljana, Maribor, Koper, Kranj, Celje, Novo mesto, Velenje, Nova Gorica, Ptuj, Murska Sobota in Slovenj Gradec, ki so morale za dostopanje do sredstev preko tega mehanizma pripraviti in sprejeti TUS. Ta mora vključevati ekonomske, okoljske, podnebne, demografske in družbene izzive ter cilje, trajnostnega razvoja določenega urbanega območja, ki se navezujejo tudi na cilje trajnostnega urbanega razvoja v Sloveniji. TUS predstavlja podlago za celovit pristop k načrtovanju in izvajanju naložb in so pripravljene na podlagi obstoječih ali novih razvojnih strategij in programov občine. TUS so sprejeli sveti MO.

Projekti bodo izbrani na podlagi izzivov in ciljev izpostavljenih v TUS. Izbrani projekti bodo morali slediti ciljem in načelom izpostavljenim v OP ter bodo morali izpolnjevati sprejete kriterije in merila za izvajanje operacij. Njihovo izvajanje bo omejeno na območje mestnih naselij in naselij mestnih območij znotraj MO. Prednost bodo imeli projekti, ki bodo izkazovali celovit pristop k doseganju razvojnih ciljev mesta in bodo vključevali različne vire sofinanciranja.

2.1.5. Upravičeni nameni za upravičence mehanizma CTN za pripravo operacij Prednostne naložbe 6.3

Operacije, ki bodo podprte v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020, morajo prispevati k realizaciji specifičnega cilja 1: Učinkovita raba prostora na urbanem območju.

Ukrepi se bodo izvajali na nerevitaliziranih površinah v mestih iz popisa območij in bodo usmerjeni v učinkovito rabo prostora in prenovo površin v mestih, pri čemer pa se spodbuja operacije, ki prispevajo k doseganju kazalnikov te prednostne naložbe OP EKP 2014-2020.

Prijavitelji bodo lahko nepovratna EU sredstva prejeli za izvajanje naslednjih ukrepov:

1. Podprte aktivnosti za izvajanje posegov fizične prenovе urbanih območij bodo, med drugim lahko vključevale: rekonstrukcijo, vzdrževanje, rušitev in gradnjo stavb in drugih gradbeno inženirskih objektov, ureditev fizične okolice stavb, nakup zemljišč (če je to upravičeno in potrebno za izvedbo projekta), oblikovanje novih in ohranjanje obstoječih javnih prostorov, vključno z zelenimi površinami.
2. Podpora izvajanju projektov fizične prenovе površin in stavb, kot je: priprava urbanističnih rešitev, priprava projektne dokumentacije in drugih potrebnih dokumentov za izvedbo projektov.
3. Podporne dejavnosti za pripravo in izvajanje projektov celovite urbane prenovе, kot so: vključevanje širše javnosti preko kampanj za ozaveščanje in informiranje, vzpostavitev in delovanje projektih pisarn namenjenih prenovi urbanih območij ter podpora lokalnim iniciativam.
4. Pomemben sklop bodo sestavljali ukrepi, ki bodo od začetka projekta podpirali aktivnosti za gospodarsko in socialno oživitev mestnih območij ter ustvarjanje novih kreativnih in poslovnih jeder na prej opuščenih območjih.
5. Prav tako so do podpore upravičene operacije – programi, ki jih izvajajo upravičenci, v kolikor le ti dodatno prispevajo k oživitvi urbanega območja ter smiselno dopolnjujejo investicijski projekt trajnostnega urbanega razvoja.

2.2. Trajnostna urbana strategija (TUS) mesta Koper³

2.2.1. Splošno o TUS mesta Koper

Mestna občina Koper je izdelala Trajnostno urbano strategijo (TUS) v februarju 2016 (sprejeta 17. 3. 2016) in v njej prepoznala priložnost in izziv, da opredeli razvojno vizijo mesta in širšega prostora, ki ji bo v nadaljevanju sledila in jo uresničevala s cilji izboljšanja kakovosti urbanega prostora in življenja v mestu ter dviga urbane kulture in identitete.

Glavna vsebinska izhodišča dokumenta so ponudila celovit pregled stanja po ključnih področjih (gospodarstvo, družbene dejavnosti in razmere, okolje in prostor), poglobljen razmislek o problemih ter zavedanje primerjalnih prednosti in potencialov. Na njih bo mesto Koper uspešno nadaljevalo razvoj in aktivno pristopalo k razvojnim izzivom ter s tem dosegalo zastavljene cilje in pozitivne učinke tako na ravni urbanega območja mesta, v merilu občine, obalnega somestja in regije kakor tudi širšega čezmejnega in mednarodnega gravitacijskega območja, kar je ne nazadnje tudi osrednji cilj evropskih regionalnih politik.

Mesta in druga urbana naselja so ogrodje slovenskega poselitvenega sistema in nosilci urbanih funkcij za širša vplivna območja regij. Zasnova poselitve sloni na dvostopenjskem policentričnem sistemu urbanih središč, ki s središči nacionalnega in regionalnega pomena ter nanje navezanih lokalnih središč v vplivnih območjih zagotavljajo čim boljše dostopnost urbanih funkcij in vsebin čim večjemu deležu prebivalstva. S tem se ohranja pogoje za poseljenost, gospodarsko in družbeno aktivnost čim večjega dela države, čim manjše razlike

³ Vsebina tega poglavja je v celoti povzeta po osnovnem dokumentu, tj. TUS mesta Koper izdelovalca PS Prostor, d.o.o. iz Kopra. Podatki so iz obdobja, ko je bil dokument izdelan, tj. februarja 2016.

med regijami in znotraj njih. Mesta in druga urbana naselja so v povezavi s svojim podeželskim gravitacijskim zaledjem pomembna kot središča lokalnega razvoja, na ravni regije in države pa se preko prometnih koridorjev povezujejo v omrežje regionalnih in državnih urbanih središč, vse bolj pa se poudarja tudi pomen čezmejnih urbanih povezav zlasti na obmejnih območjih.

Z vlaganjem v razvoj mest oziroma urbanih središč kot nosilcev gospodarskega in družbenega razvoja ustvarjamo pogoje za kakovostno bivanje in delo v mestih, vplivamo na boljše pogoje v širšem zaledju teh naselij in ne nazadnje krepimo njihovo konkurenčnost v širšem evropskem prostoru. Prav zato so urbana območja mest opredeljena kot prednostna območja naložb in vlaganj regionalnih razvojnih politik za doseganje skladnejšega regionalnega razvoja in zmanjševanje razlik med regijami.

Trajnostna urbana strategija predstavlja formalno obliko dokumenta v okviru instrumenta CTN izbranih mest in urbanih območij, na podlagi katere bo omogočeno tudi črpanje finančnih sredstev iz evropskih kohezijskih skladov. Z uporabo tega mehanizma je namen doseči povezane učinke vlaganj za trajnostni urbani razvoj. CTN se v okviru trajnostnega urbanega razvoja posveča dvema izmed prej naštetih prednostnih osi, in sicer:

- boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti in
- trajnostna raba in proizvodnja energije in pametna omrežja.

V okviru prednostnih osi zasleduje naslednje specifične cilje:

- učinkovita raba prostora v urbanih območjih,
- povečanje učinkovitosti rabe energije v gospodinjstvih in
- razvoj urbane mobilnosti za izboljšanje kakovosti zraka v mestih.

TUS Koper sistematično analizira in integralno pristopa k razreševanju kompleksne problematike družbenih in gospodarskih razmer, okoljskih vprašanj, prostorskih in infrastrukturnih izzivov in zahtev znotraj urbanega območja Koper, v okviru Mestne občine Koper in širšem gravitacijskem okviru. Dokument izhaja iz pregleda zatečenega stanja, vsebinsko pa je usmerjen v načrtovanje prihodnjega razvoja, kar bo prispevalo k napredku in usklajenim pozitivnim učinkom na vseh omenjenih področjih in prostorskih dimenzijah. Značaj in namen dokumenta tudi določata, da trajnostna urbana strategija predstavlja vez med strateško in izvedbeno ravnanje načrtovanja.

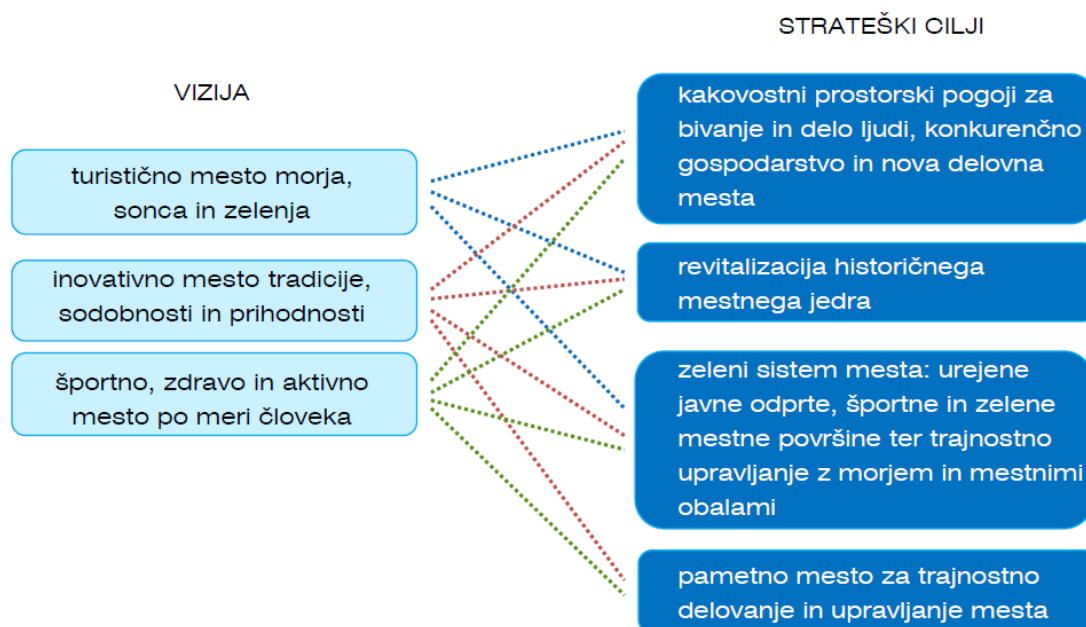
Zato dokument na eni strani izhaja in povzema, na drugi strani pa tudi vsebinsko nadgrajuje širok nabor sektorskih in drugih razvojnih dokumentov Mestne občine Koper ali širšega prostora (poleg regionalnih in državnih).

2.2.2. Vizija in strateški cilji TUS mesta Koper

Na osnovi zastavljene vizije urbanega območja Koper se TUS Koper osredotoča na sklope strateških ciljev:

- A. kakovostni prostorski pogoji za bivanje in delo ljudi; konkurenčno gospodarstvo in nova delovna mesta;
- B. revitalizacija historičnega mestnega jedra;
- C. zeleni sistem mesta: urejene javne odprte, športne in zelene mestne površine ter trajnostno upravljanje z morjem in mestnimi obalami;
- D. pametno mesto za trajnostno delovanje in upravljanje mesta.

Opredeljeni strateški cilji odgovarjajo zastavljeni razvojni viziji urbanega območja Koper, kot je razvidno iz spodnje sheme:



Med opredeljenimi strateškimi cilji z vidika tega dokumenta še posebej izstopata strateška cilja »kakovostni prostorski pogoji za bivanje in delo ljudi; konkurenčno gospodarstvo in nova delovna mesta« in »zeleni sistem mesta: urejene javne odprte, športne in zelene mestne površine ter trajnostno upravljanje z morjem in mestnimi obalami«, saj gre pri urejanju degradiranega območja ob Semedelski promenadi za zasledovanje prav teh dveh strateških ciljev.

Operativni cilji strateškega cilja »kakovostni prostorski pogoji za bivanje in delo ljudi; konkurenčno gospodarstvo in nova delovna mesta« so sledeči:

- razpoložljivost stanovanj in kakovostni bivalni pogoji;
- prenova in revitalizacija degradiranih urbanih območij;

- zdravo okolje in prijetna urbana mikroklima;
- varno in prijetno okolje;
- utrjevanje urbane kulture;
- vključujoče družbeno okolje in povezanost skupnosti (mladi, starejši, kulturne in interesne skupine);
- razvoj specializiranih gospodarskih dejavnosti (šport, turizem, transport in logistika, tradicionalne dejavnosti, drobna obrt, storitve) za nova delovna mesta.

Za »zeleni sistem mesta« pa je v TUS navedeno, da gre za odprti mestni prostor, ki je prostor izražanja in utrjevanja mediteranske urbane kulture, prostor socialne interakcije, to je druženja, povezovanja in vključenosti, prostor za šport, rekreacijo in sprostitve. Za to je pomembno slediti naslednjim operativnim ciljem:

- celovita zasnova in upravljanje zelenega sistema mesta;
- povezanost zelenih in odrtih površin mesta in zaledja v sistem;
- dostopnost in uporabnost odprtih mestnih površin in mestnih obal;
- urejenost in privlačnost odprtih mestnih površin in mestnih obal;
- programska raznolikost vsebin;
- oblikovna dovršenost ureditev in opreme;
- celovit športno-rekreacijski sistem;
- pridobitev licence Olimpijski športni center;
- vzpostavitev Olimpijskega medicinskega centra;
- pridobitev statusa matičnega pristanišča za potniške ladje »Home Port«;
- trajnostno načrtovanje in upravljanje z vodami in obalnim prostorom (zaščita pred škodljivim delovanjem voda, usklajenost med varstvom in rabami).

TUS Koper za obdobje 2014-2020 in tudi vsled želje po čim bolj učinkovitem izvajanju operacij celostnih teritorialnih naložb za urbano območje Koper opredeljuje izbrana fokusna oziroma prednostna razvojna področja in območja trajnostnega urbanega razvoja urbanega območja Koper, katerim se bo prioriteto posvečala v aktualnem programskem obdobju do leta 2020.

To so:

- A. CELOVITO UREJANJE MESTNIH OBAL,
- B. REVITALIZACIJA HISTORIČNEGA MESTNEGA JEDRA,
- C. ZELENI SISTEM MESTA.

Izbrana prednostna razvojna področja se osredotočajo na ključne razvojne izzive urbanega območja Koper, ki so bili v analitičnih fazah priprave TUS Koper prepoznani kot prioritetni ali najbolj aktualni tako z vidika razvojnih potreb mesta in pogledov javnosti. Poleg tega vsebinsko najbolj neposredno odgovarjajo na zastavljeno vizijo in strateške cilje TUS Koper. Prednostna območja trajnostnega urbanega razvoja prostorsko predstavljajo zgoščitve zaznanih problemov in razvojnih izzivov, kjer prihaja do najbolj zgoščenega in kompleksnega prepletanja in platenja problematike.

Z vidika tega dokumenta je pomembno predvsem prednostno razvojno področje »celovito urejanje mestnih obal« in »zeleni sistem mesta«, ki v svojih opredelitvah, aktivnostih in

ukrepov pokrivata tudi področje spodbujanja zdravega in aktivnega življenjskega sloga, kar je skladno z zamišljenim načinom sanacije degradiranega območja.

2.2.3. Celovito urejanje mestnih obal

Obala je stik kopnega z morjem. Je izjemno privlačna sestavina prostora za raznovrstno uporabo, a hkrati fizično zelo omejena. Iz tega izhaja tudi poglobitveni razvojni izziv: kako na omejenem prostoru zadovoljiti čim več različnih potreb ob sočasnem zavedanju in trajnem ohranjanju oziroma izboljšanju njegovih kakovosti. TUS Koper prepoznava neprecenljivost in izjemno primerjalno prednost morja in morske obale, v čemer vidi pomembna nosilca identitete, strukturnih in ambientalnih kakovosti urbanega območja Koper in specifični gospodarski razvojni potencial. Na drugi strani se zaveda občutljivosti morskega in obalnega ekosistema in omejitev, ki jih za rabo tega dela prostora predstavljajo hidrološki, meteorološki ali okoljski dejavniki in dogodki ter napredujoče klimatske spremembe (visoko valovanje ob vremenskih ujmah, erozija morja, postopno dvigovanje morske gladine, plimovanje, okoljske nesreče in onesnaženje na morju ipd.).

Znotraj urbanega območja Koper poteka celotna obalna črta Mestne občine Koper v skupni dolžini 6,5 km, pri čemer je prosto dostopne obale približno 3,7 km. Njena pomembna strukturna in programska značilnost je, da na celotnem odseku ni naravno ohranjenih delov obal. Celotna obalna črta znotraj urbanega območja Koper tako predstavlja niz grajenih obalnih ureditev z različnimi funkcijami, ki so vse bolj ali manj del ali izraz urbanega prostorskega konteksta in urbanih vsebin, zato govorimo o celovitem urejanju mestnih obal.

Razvojni izzivi mestnih obal urbanega območja Koper

Na območju mestnih obal urbanega območja Koper se razvojni izzivi in problemi, nakazani in omenjeni v predhodnih analizah in problemskih predstavitev, zgostijo, kompleksno prepletajo in plastijo.

Mestne obale kot izjemno kakovost prostora in razvojno priložnost, hkrati pa tudi kot območje omejitev in zatečenih problemov urbanega območja Koper prepoznava vsi deležniki urejanja prostora. Urejanje obalne promenade je poleg tega eden izmed skupnih izzivov obalnega somestja v okviru Regionalnega razvojnega programa za Južnoprimorsko regijo za obdobje 2014-2020. Celovito urejanje morskih obal je kot pomembno načrtovalsko in razvojno izhodišče opredeljeno tudi v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije.

Obalni pas kot specifično razvojno območje je bil v preteklosti že predmet vrste delavnic, natečajev, strokovnih študij in preveritev. Z ureditvami in posegi v obalnem pasu mestnega središča se je v preteklih letih aktivno pristopilo k urejanju in izboljšanju podobe in uporabnosti mestnih obal Kopra, kar se odraža tudi v intenzivnejši uporabi. Množičnost uporabe mestne obale pa dejansko nakazuje in zahteva nadaljnje celovito in načrtno urejanje celotne obalne poteze od historičnega mestnega središča Kopra do Žusterne in naprej proti Izoli.

Celovito urejanje mestnih obal urbanega območja Koper je zato eno izmed prioriteten razvojnih območij TUS Koper za obdobje 2014-2020 zaradi problematike kakor tudi zaradi

realnih možnosti za učinkovito doseganje zastavljenih ciljev in realizacije ukrepov ter čim hitrejši doseganje ugodnih učinkov tako za urbano območje Koper kakor tudi za širši prostor občine, obalnega somestja, regije in države.

Razvojna vizija celovitega urejanja mestnih obal

Morje in morska obala sta pomembna elementa identitete in urbanega prostora Kopra. Obalna promenada postane osrednja zelena mestna poteza, komunikacijska povezovalna os med mestnim središčem in ostalimi mestnimi predeli ter »dnevna soba« mesta, srečališče meščanov in cilj obiskovalcev. Razvojna vizija celovitega urejanja mestnih obal urbanega območja Koper je mestna obalna promenada z drevoredi in spremljajočo parkovno ozelenitvijo, z mestnimi plažami in kopališči, sprehajališči, območji za priveze in različne vodne športe.

Mestna obala je zvezen niz različnih obmorskih urbanih motivov, ki soustvarjajo urbani ambient in utrip: prispevajo h kakovosti mestnega prostora tako z vidika uporabnosti, vizualne privlačnosti in urejenosti kot utrjevanja prepoznavnosti in identitete kraja. Celostno načrtovanje, ki obalo obravnava in ureja v povezavi z obalnim morjem in kopenskim zaledjem, bo omogočalo rešitve, ki bodo strukturno in funkcionalno vpete v prostor ob upoštevanju okoljskih in drugih danosti in omejitev.

Morje in morska obala postaneta tudi pomembna določevalca življenja in doživljanja mesta: aktiviran je morski potniški promet, raznovrstna je ponudba športnih in prostočasnih aktivnosti na morju.

Prednostne razvojne usmeritve z naborom aktivnosti in ukrepov

Prednostne razvojne usmeritve z naborom aktivnosti in ukrepov sledijo razvojni viziji in odgovarjajo glavnim izzivom urejanja mestnih obal, navezavam na širši urbani prostor in soodvisnostim z vplivnimi območji.

Večnamenskost obalnih ureditev in raznolikost vsebin in rab obale je pomembna kakovost mestne obale urbanega območja Koper. Pomembno je, da se ob obali izvajajo dejavnosti in umeščajo prostorske ureditve, ki so neposredno vezane na stik z morjem. Zato se obstoječe rabe obalnega prostora nadgrajuje in smiselno dopolnjuje z novimi vsebinami in ureditvami.

Nabor možnih aktivnosti in ukrepov:

- prenova in dograjevanje sistema športno-rekreacijskih površin in infrastrukture, otroških igrišč, sprehajališč;
- dopolnjevanje opremljenosti in urejenosti obalnih ureditev (infrastruktura, ozelenitve, postavitve urbanega pohištva in druge urbane opreme, informativne in orientacijske označbe ipd.);
- dopolnjevanje in posodobitve manjkajoče infrastrukture vključno z navezavami na kontaktni zaledni prostor.

Pričakovani učinki in vplivi intervencij v prostoru urbanega območja Koper in širšem vplivnem prostoru

Privlačnost mestnih obal za prebivalce in turistične obiskovalce se je pokazala že z dosedanjimi ureditvami mestnih obal in promenade. Privlačna prostorska ureditev obal s sprehajališči, kopališči, parkovnimi površinami neposredno narekuje in spodbuja razvoj spremljajočih storitvenih programov, zlasti gostinstva, turističnih in rekreacijskih uslug, trgovine, turizma. V tem pogledu je celovito urejanje mestnih obal tudi priložnost za razvoj mikrogospodarstva in ustvarjanje novih delovnih mest v urbanem območju Koper.

Navezave na športno-rekreacijske površine in programe v zaledju ter na mednarodno rekreacijsko povezavo Parenzana- Pot zdravja in prijateljstva bodo omogočile tudi vključitev poteze in posameznih programov v športno-rekreacijski sistem na širšem urbanem območju Koper in v povezavi s sosednjimi območji, zlasti v kontekstu obalnega somestja naprej proti Izoli pa tudi v čezmejni prostor Tržaškega zaliva.

Celovita ureditev mestnih obal urbanega območja Koper prinaša učinke v širšem prostoru na:

- družbenem in gospodarskem področju kot popestritev celovite obmorske turistične in športno-rekreacijske ponudbe za lokalno prebivalstvo in obiskovalce in kot gospodarska razvojna spodbuda v merilu mesta, občine, obalnega somestja in regije;
- na okoljskem področju v smislu omejevanja in zgoščanja urbanih vsebin znotraj obstoječih odsekov urbanih obal in s tem posrednega varovanja preostalih naravnih odsekov obal in obalnega morja.

Usklajenost rešitve z dolgoročno razvojno vizijo mesta Koper

Celovito urejanje obalnega prostora je strateška prostorska razvojna usmeritev na državni, regionalni in lokalni ravni. Koncept ureditve sledi načelom premišljene, celovite in racionalne rabe prostora ter medsebojnega usklajevanja različnih rab in varstvenih vidikov.

Vsebinsko in po namembnosti je zasnova prostorske ureditve skladna s strateškimi programskimi usmeritvami in izhodišči za rabo obal in priobalnega pasu, ki ta del prednostno namenja za turizem ter rekreacijo in grajeno javno dobro.

Z ureditvami mestnih obal in priobalnega pasu se uresničuje dolgoročna vizija mesta Koper v smislu utrjevanja obmorskega in mediteranskega značaja in identitete mesta.

2.2.4. Zeleni sistem mesta

Zeleni sistem mesta je sestavina urbanega prostora: grajeno tkivo notranje strukturira in hkrati povezuje, prav tako pa mesto povezuje s kontaktnim in zalednim prostorom ter sosednjimi območji. Zeleni sistem urbanega območja Koper je pomembna strukturna sestavina grajenega okolja ter večnamenska vsebinska komponenta mesta.

Razvojni izzivi zelenega sistema urbanega območja Koper

V urbanem območju Koper je zaznano pomanjkanje in nepovezanost zelenih mestnih površin, šibka vključenost in povezanost z urbani in drugimi funkcijami ter strukturami. S tem niso izrabljeni vsi potenciali in možnosti, ki jih za kakovostno bivalno okolje in funkcioniranje mesta v širšem smislu omogočajo sestavine zelenega sistema v mestu. Naravne in ustvarjene danosti urbanega območja Koper, med katerimi izpostavljamo mrežo vodnih koridorjev, obalno lego, obsežno zeleno zaledje mesta in submediteransko klimo, so poleg tega še specifične primerjalne prednosti obravnavanega prostora, ki pomen in funkcionalni potencial zelenih mestnih površin oziroma zelenega sistema kot celote še povečujejo.

Razvojna vizija zelenega sistema mesta

Zeleni sistem urbanega območja Koper je integralni del urbanega prostora in življenja v mestu. Mestna struktura je prepletena z mrežo drevoredov, zelenic in parkovnih površin, ki so smiselno umeščeni glede na druge urbane strukture in rabe prostora ter medsebojno povezani v kompaktno zeleno tkivo mesta. Zelena mestna mreža je »mestni vrt in park«: prostor druženja, urbanega življenja in dogajanja, športa, rekreacije in sprostitve za meščane in druge obiskovalce; prvina narave v mestu in (semi)naravni življenjski prostor za rastline in živali; naravni blažilec neugodnih okoljskih učinkov in razmer v urbanem prostoru ter pomembna podpora sestavina za večjo privlačnost in uporabnost mestne prometne mreže.

Prednostne razvojne usmeritve z naborom aktivnosti in ukrepov

Izhodišča urejanja zelenega sistema urbanega območja Koper so:

- povečanje deleža zelenih površin v mestu (z aktivacijo neizkoriščenih in degradiranih urbanih površin, z aktivacijo obvodnih koridorjev, s preureditvami in ozelenjevanjem prometnih koridorjev in ostalih prometnih površin (parkirišča, izvenmestni promet in poglobitve prometnic));
- prenova in dodatne ozelenitve ter vsebinska nadgradnja obstoječih zelenih površin;
- vzpostavljanje zelenih povezovalnih koridorjev znotraj urbanega območja Koper in s kontaktnim prostorom;
- vključitev in povezovanje zelenih površin in koridorjev z mrežo prometnih povezav za spodbujanje trajnostne mobilnosti;
- omogočanje optimalne dostopnosti do zelenih površin (enakomerna razmestitev zelenih površin v urbanem območju, mreža povezovalnih pešpoti, kolesarskih in tematskih poti, dostopnost z javnim potniškim prometom, dostopi za funkcionalno ovirane osebe);
- ozelenjevanje z avtohtonimi in krajevno uveljavljenimi rastlinskimi vrstami ter vrstami, ki so prilagojene urbanim rastiščnim pogojem.

Nabor možnih aktivnosti in ukrepov:

- urejanje (prenova, novogradnje) javnih mestnih odprtih površin (trgov in ulic, parkov in zelenic ipd.) in dodatno ozelenjevanje;
- mestni vrtovi v stanovanjskih soseskah (Olmo, Šalara);
- prenova in dograjevanje mreže športno-rekreacijskih površin in infrastrukture, otroških igrišč, sprehajališč;

- dopolnjevanje opremljenosti in urejenosti odprtih mestnih površin (ozelenitve, javna razsvetljava, postavitve urbanega pohištva in druge urbane opreme, informativne in orientacijske označbe, ureditve in dostopi za funkcionalno ovirane osebe ipd.);
- aktivacija zelenih površin ob vodnih koridorjih v urbanem območju Koper (kanali Badaševica, Olmski potok, Kanal Grande...);
- vzpostavljane zelenih koridorjev trajnostne mobilnosti za povezave s kontaktnim prostorom (v smeri Markovca, Olma, Vanganelške doline, Škocjanskega zatoka);
- dodatno ozelenjevanje mestnih obal;
- ozelenjevanje prometnih koridorjev (ulice in ceste, pešpoti in kolesarske poti, tematske poti);
- mreža dostopnih in povezovalnih poti in ureditev za kolesarje in pešce;
- dograjevanje in uporabniške izboljšave mreže pešpoti in kolesarskih poti (ozelenjevanje in senčenje, označbe in signalizacija, javna razsvetljava, urbana oprema in pohištvo ipd.);
- spodbujanje intenzivnejše rabe odprtega mestnega prostora in zelenih površin (prireditve in dogodki, neformalne oblike druženja in sprostitve ipd.);
- promocija in aktivnosti za spodbujanje zdravega in aktivnega življenjskega sloga najširšega kroga populacije.

Pričakovani učinki in vplivi intervencij v prostoru urbanega območja Koper

Zeleni sistem mesta bo prostor urbanega življenja, prostor za druženje, sprostitve in rekreacijo, kar bo ugodno prispevalo k spodbujanju socialne interakcije, medgeneracijskega in medkulturnega povezovanja za boljšo družbeno vključenost. Zelene mestne površine kot osrednji nosilec športno-rekreacijske infrastrukture bodo pomembne za spodbujanje zdravega aktivnega sloga, aktivno preživljanje prostega časa za vse prebivalce urbanega območja Koper in obiskovalce. V tem pogledu pa so zelo pomembne tudi kot eden izmed stebrov razvoja Kopra kot športne in turistične destinacije. Koper želi v tem segmentu postati prepoznaven športno-turistični center širšega jadranskega prostora. V tem kontekstu sta tudi cilja pridobitve statusa mesta Koper kot Olimpijskega centra in vzpostavitev Olimpijskega medicinskega centra. Naravne in ustvarjene razmere, športna tradicija, znanje in usposobljenost kadrov, multidisciplinaren pristop ter komplementarnost vsebin, ki jih Koper ima/bo imel, so kakovosten temelj za športno-turistično destinacijo »Koper- športno srce Mediterana« za celoletno športno razpoložljivost za potrebe treningov in priprav, športne regeneracije, kakor tudi organizacije množičnih rekreativnih prireditev vse do izvedbe športnih dogodkov najvišjih ravni.

Zeleni sistem mesta je pomemben za izboljšanje urbane mikroklimе urbanega območja Koper. Zelene površine v mestu vplivajo na manjše pregrevanje urbanega prostora, zadržujejo vlago v tleh in zraku, ustvarjajo mikro cirkulacijo zraka za boljšo prevetrenost. Višja drevesna in grmovna vegetacija omogoča naravno senčenje površin in vezavo prašnih delcev iz zraka.

Zelene površine v mestu omogočajo stik z naravo tudi znotraj grajenega okolja, kar je pomembno za osveščanje in krepitev okoljske zavesti, učenje o naravnih procesih in ohranjanje senzibilnosti za sobivanje človeka z naravo.

V soodvisnosti in povezavi s prometno infrastrukturo bodo zelene površine in mestno zelenje pomembno prispevali k trajnostni mobilnosti v urbanem območju Koper, saj prijaznejše in bolj uporabne prometne površine spodbujajo alternativne oblike potovanja (zlasti pešačenje in kolesarjenje).

Kot strukturni in estetski element so zelene površine pomemben soustvarjalec podobe grajenega okolja, njegove uporabniške prednosti in doživljajski pomen pa pomembno vplivajo na počutje in doživljanje mesta, kar bo pomembno dopolnilo prepoznavnost in konkurenčnost urbanega območja Koper kot prostora bivanja in dela in kot turističnega kraja.

Ugodni družbeni in uporabniški učinki sestavin in vsebin zelenega sistema urbanega območja Koper bodo prednostno pridobitev za prebivalce mesta, vendar pa so ugodni učinki pričakovani tudi v širšem vplivnem prostoru, saj bo njihova dostopnost in razpoložljivost omogočala uporabo vsem. Urejene mestne zelene površine povečajo privlačnost kraja za prebivalce in obiskovalce. V zeleni sistem mesta bo vključena daljinska kolesarska pot Parenzana- Pot zdravja in prijateljstva, ki predstavlja mednarodno rekreacijsko povezavo: tako so zelene mestne površine neposredno navezane in dostopne tudi preko osrednje rekreacijske povezave celotnega obalnega območja z nadaljevanjem proti Italiji in Hrvaški.

Usklajenost rešitve z dolgoročno razvojno vizijo mesta Koper

Zeleni sistem urbanega območja Koper je povsem v sozvočju z dolgoročno vizijo razvoja mesta Koper, ki opredeljuje zeleni sistem kot pomemben nosilec in dejavnik kakovostnega, privlačnega in zdravega naravnega, bivalnega in delovnega okolja, nosilec ekoloških in okoljskih funkcij, pomembna ambientalna in dediščinska sestavina ter strukturna prвина v odnosu do grajenih struktur znotraj mesta in pri vzpostavljanju strukturnih razmerij in povezav med mestom in odprto krajino.

V preteklih obdobjih so bila v urbanem območju Koper velika vlaganja in naporji vloženi v izgradnjo grajenih struktur in infrastrukture, celovito in načrtno dograjevanje zelenega sistema pa v prihodnje pomeni njihovo kakovostno nadgradnjo.

2.3. Izvedbeni načrt TUS mesta Koper⁴

Kot nadaljevanje TUS mesta Koper (izdelovalec: PS Prostor, d.o.o., februar 2016) je bil v nadaljevanju, tj. v marcu 2017 izdelan tudi Izvedbeni načrt TUS mesta Koper (izdelovalec: MK projekt, družba za svetovanje in vodenje projektov, d.o.o.). Ta je operacionalizacija prednostnih naložb TUS v obliki opisov pristopa k izvajanju investicij/projektov, ki jih TUS prepozna kot prednostne in skupaj prispevajo k celostnemu razvoju mesta. IN TUS je prikaz razvoja mesta v operativnejšem smislu kot to prikaže TUS – z navedbo ključnih projektov za celotno obdobje, ki je zajeto v TUS in prikazom celostnega pristopa, s katerim se preko izvedbe investicij usmerjeno vodi urbano prenovo z največjimi učinki na razvoj mesta.

⁴ Vsebina tega dokumenta je v celoti povzeta po IN TUS, izdelovalca MK projekt d.o.o. iz Šmarji pri Jelšah.

V IN TUS je eden izmed projektov tudi projekt, ki predvideva sanacijo dela obravnavanega degradiranega urbanega območja.

V IN TUS so navedeni tudi predvideni ukrepi. Za projekt Ureditev parka ob Semedelski promenadi v Kopru je navedeno sledeče:

Obravnavano območje predstavlja degradirane neizkoriščene odprte površine na obrobju starega historičnega mestnega jedra tik ob morju, kjer poteka glavna peš promenada. Promenada povezuje center mesta z novjšimi stanovanjskimi naselji Semedele, Markovca in Žusterne ter turistično območje Žusterne. Celotno območje, od mestnega jedra do Semedele, je nepozidano in nudi odprte poglede na historično jedro iz zaledja, ter odprte poglede na morje z obrobja mesta in Bonifike. Obravnavano območje je uvrščeno v DUO. Na jugo-vzhodni strani se nahaja športnorekreacijski park Bonifika z bogatim športnim programom, vključno s Športno dvorano Bonifika in Olimpijskim centrom Koper (v gradnji). Območje je na tej strani omejeno s Piransko cesto, ki predstavlja enega od dveh glavnih dostopov v mesto. Na jugo-zahodnem območju je med obravnavanim območjem in Badaševico predvidena izgradnja ureditve obalnih parkovnih rekreacijskih površin (zelene infrastrukture). Območje zajema tudi ureditev brežin kanala Grande. Na severozahodni strani pa se nahaja glavna promenada, ki poteka tik ob morju.

Ureditev urbanega parka bo prispevala k povezovanju urbanih funkcij, ki se nahajajo na obravnavanem območju, ter s svojo ureditvijo dodala danemu ožjemu in širšemu prostoru dodano vrednost. Z ureditvijo parkovnih rekreacijskih površin bo ustvarjen privlačen mestni ambient s programom, ki bo prispeval h kakovostni in vsebinski popestitvi ter dopolnitvi obstoječih programov v mestu, bližnjim stanovanjskim in turističnim območjem ter širši regiji. Predvidena trajnostna ureditev bo s sodobnimi principi oblikovanja odprtega prostora in sodobne urbane opreme inovativno in izvirno prispevala k trajnostni ureditvi območja, k izboljšanju preživljanja prostega časa.

Urejene bodo parkovno rekreacijske površine, umeščene zelene površine, postavljena urbana oprema ter hortikultura ureditev. Programska in urbanistična zasnova bo predvidevala pestrost programov kot na primer različni koticiki za druženje (šah, briškolo ipd...) za vse starostne skupine, prostori za sončenje, branje, družabni prostori, možnost prirejanja večjih kulturnih prireditev na prostem kot npr. kino na prostem, medgeneracijske vsebine kot tudi rekreacija in šport. Programi bodo zasnovani tako, da posamezni prostori ponujajo možnost prilagodljivosti in uporabe za različne programe in bodo namenjeni tako občanom mesta Koper kot tudi obiskovalcem in turistom. Zadovoljili bodo potrebe vseh starostnih skupin uporabnikov.

Obogatena bo ponudba mesta in nadgrajena zelena infrastruktura, ki sta pomembna nosilca razvoja mesta in širše regije. Izvedba investicije bo prispevala tudi k blažitvi posledic podnebnih sprememb s tem, da bo preprečevala poplavno ogroženost drugih območij in površin.

Tabela: Predvideni ukrepi in prioritetni kazalniki za spremljanje učinkovitosti ukrepa

Področje	Ukrepi	Kazalniki za spremljanje učinkovitosti ukrepov
Zeleni sistem mesta	Urejanje (prenova, novogradnje)	Površina prenovljenih ali
Varstvo okolja	javnih mestnih odprtih površin	novih javnih odprtih mestnih
Trajnostno upravljanje z morjem in obalo	(trgov in ulic, parkov in zelenic ipd.)	površin (za oddih, rekreacijo,
Šport in rekreacija	in dodatno ozelenjevanje	socialno in medgeneracijsko povezovanje)

Glede na prispevek projekta k doseganju ciljev TUS je v IN TUS navedeno sledeče:

Tabela: Prispevek projekta k doseganju ciljev TUS (okrepljeni so cilji, h katerim projekt bistveno prispeva) in OP

Cilj TUS št.	Naziv cilja TUS	Specifični cilj OP št.	Naziv specifičnega cilja OP
1.2	Prenova in revitalizacija degradiranih urbanih območij	6.3.1	Učinkovita raba prostora v urbanih območjih
1.4	Varno in prijetno okolje	6.3.1	Učinkovita raba prostora v urbanih območjih
1.6	Vključujoče družbeno okolje in povezanost skupnosti (mladi, starejši, kulturne in interesne skupine)	6.3.1	Učinkovita raba prostora v urbanih območjih
2.3	Življenje v mestu-stalni prebivalci, uporabniki in obiskovalci	6.3.1	Učinkovita raba prostora v urbanih območjih
3.1	Celovita zasnova in upravljanje zelenega sistema mesta	6.3.1	Učinkovita raba prostora v urbanih območjih
3.2	Povezanost zelenih in odprtih površin mesta in zaledja v sistem	6.3.1	Učinkovita raba prostora v urbanih območjih
3.3	Dostopnost in uporabnost odprtih mestnih površin in mestnih obal	6.3.1	Učinkovita raba prostora v urbanih območjih
3.5	Programska raznolikost vsebin	6.3.1	Učinkovita raba prostora v urbanih območjih
3.7	Celovit športno-rekreacijski sistem	6.3.1	Učinkovita raba prostora v urbanih območjih
3.10	Trajnostno načrtovanje in upravljanje z vodami in obalnim prostorom (zaščita pred škodljivim delovanjem voda, usklajenost med varstvom in rabami)	6.3.1	Učinkovita raba prostora v urbanih območjih

Poleg ciljev ločimo tudi kazalnike projekta:

Tabela: Prispevek projekta k doseganju kazalnika (kazalnikov) TUS

Kazalnik TUS št.	Naziv kazalnika TUS	Ocena prispevka projekta h kazalniku TUS (m ²)
03.	Površina prenovljenih ali novih javnih odprtih mestnih površin (za oddih, rekreacijo, socialno in medgeneracijsko povezovanje)	35.000

IN TUS navaja tudi kazalnike učinka in rezultata iz Operativnega programa (OP):

Tabela: Prispevek projekta k doseganju kazalnika (kazalnikov) OP

Kazalnik rezultatov OP št.	Naziv kazalnika rezultata OP	Ocena prispevka projekta h kazalniku rezultata OP (m ²)	Kazalnik učinka OP št.	Naziv kazalnika učinka OP	Ocena prispevka projekta h kazalniku učinka OP (m ²)
6.9	Površina nerevitaliziranih površin v mestih, v katerih izvajajo trajnostne urbane strategije	35.000*	CO37	Število prebivalcev, ki živijo na območjih s celostnimi strategijami za urbani razvoj (št. oseb)	51.045
6.9	Površina nerevitaliziranih površin v mestih, v katerih izvajajo trajnostne urbane strategije	35.000*	CO38	Odprt prostor, ustvarjen ali saniran na urbanih območjih (m ²)	35.000*

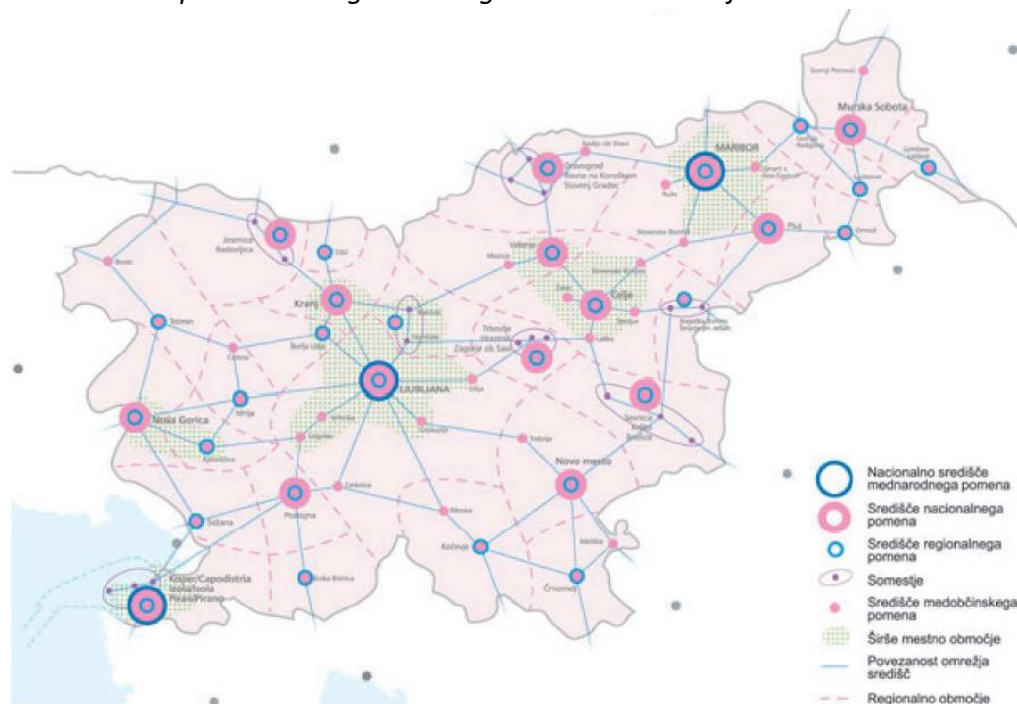
***Opomba:** Odstopanja sedaj znanih vrednosti kazalnikov od vrednosti kazalnikov, ki so bile podane v IN TUS, so posledica faznosti urejanja tega dela degradiranega urbanega območja ob Semedelski promenadi. Prvotni del degradiranega območja, ki je bil predviden z natečajno rešitvijo (35.000 m²), smo ločili na dva projekta, in sicer Ureditev parka ob Semedelski promenadi v Kopru ter Kolesarsko in peš povezavo čez kanal Grande. Izvzeto je tudi območje, ki je v prihodnosti namenjeno ureditvi gostinske ponudbe.

3. DRUŽBENO-EKONOMSKI VIDIK⁵

3.1. Prostorski vidik

Slovenska prostorska strategija izhaja iz upoštevanja družbenih, gospodarskih in okoljskih dejavnikov prostorskega razvoja. V skladu z načelom vzdržnega prostorskega razvoja, ki je njeno temeljno načelo, prostorska strategija uveljavlja smotrno rabo prostora ter varnost življenja in dobrin. Poudarja prizadevanja za ohranitev prepoznavnosti prostora in krepitev identitete Slovenije ter njenih lokalnih oziroma regionalnih identitet, kar v razmerah evropske konkurence ponuja primerjalne prednosti.

Slika: Zasnova policentričnega urbanega sistema in razvoj širših mestnih območij



Vir: Strategija prostorskega razvoja Slovenije, 2004

Iz zgornje slike je razvidno, da predstavlja območje Kopra nacionalno središče mednarodnega pomena, kar je opredeljeno tudi v prostorskih dokumentih na nacionalni ravni. Ta status imata samo še Ljubljana in Maribor.

Razvoj poselitve se prednostno usmerja v urbana naselja. Za skladen prostorski razvoj na ravni države se zato spodbuja in krepi dvostopenjski policentrični urbani sistem. Razvoj mest se načrtuje celovito, pri čemer se zagotavlja vitalnost in kakovost bivalnega prostora.

Mesta imajo ključno vlogo v pričakovanih razvojnih spremembah in v procesih evropske integracije kot najpomembnejši dejavnik urbanega razvoja. Razvija se jih v vitalno, lepo in urejeno okolje, ki nudi pogoje za ekonomski in družbeni razvoj ter prispeva h kvaliteti življenja vseh prebivalcev. Prenova in revitalizacija mest sta ključni strateški usmeritvi notranjega

⁵ Nekateri deli tega poglavja so povzeti po TUS mesta Koper. Podatki so iz obdobja, ko je bil dokument izdelan, tj. februarja 2016.

razvoja mest. Za kakovost življenja v mestih so zato ključnega pomena naravne sestavine in kvalitetno grajeno javno dobro, kot so prometne površine, trgi, tržnice, igrišča, parki, zelenice in podobno, zato se jih v čim večji meri vključuje v urbane strukture.

Kot obmorska regija s submediteranskim podnebjem je Primorska edina slovenska regija z izhodom na morje. Naravne danosti ji omogočajo razvoj številnih panog in kultur, ki druge nimajo ustreznih pogojev.

Obalni prostor združuje območja kakovostnih naravnih in kulturnih značilnosti krajine somestja Kopa z ostalimi obalnimi mesti. Strateška usmeritev je, da se na tem območju še naprej spodbuja razvoj turizma, transporta, industrije, kmetijstva in ribolova, torej dejavnosti, ki izhajajo iz specifičnih primerjalnih prednosti in potencialov obalnega in obmejnega prostora. Ob tem naj se zagotavlja celovito prostorsko zasnovo Obale, kjer bodo usklajeni interesi razvojnih dejavnosti s prostorskimi možnostmi in varstvenimi zahtevami. Hkrati se vzpostavi pogoje za razvoj kvalitetne turistične ponudbe in zagotovi trajni javni dostop do obale.

V Slovenskem Primorju se skladno s prostorskimi možnostmi in omejitvami omogoča dejavnosti, ki zagotavljajo oblikovanje ali ohranjanje kvalitetne obale. Na morju in v obalnem pasu se omogoča razvoj tistih dejavnosti, ki ne zmanjšujejo kvalitete vode, povečujejo pa kvaliteto izrabe ter pri tem ne ovirajo javne dostopnosti morja in obale ter jih zaradi nujne prisotnosti morja ni mogoče izvajati nikjer drugje. V obalnem in priobalnem pasu se ne izvaja posegov, ki bi zoževali poglede na morje ter ogrožali ohranjanje narave in kulturne dediščine. Obalne črte se ne krajša, lahko pa se jo podaljša, v skladu s prostorskimi možnostmi in omejitvami.

V tem okviru naj se obalno somestje razvija kot urbano središče nacionalnega pomena, kar pomeni krepitev funkcij, ki sodijo v tako središče, vključno z medsebojnim usklajevanjem in delitvijo funkcij med posameznimi naselji. Na mednarodni ravni se obalno somestje povezuje s sosednjimi regijami Italije in Hrvaške. Koper v kontekstu obalnega somestja predstavlja osrednje urbano središče oziroma nosilca najpomembnejših urbanih funkcij. Koper se na državni in mednarodni ravni razvija v pomembno državno tovarno prometno vozlišče in morsko pristanišče. Koprsko pristanišče predstavlja enega pomembnejših pristanišč severnega Sredozemlja. Koper je del jedrnih infrastrukturnih omrežij Trans European Network (TEN) v okviru Mediteranskega in Baltsko-Jadranskega panevropskega prometnega koridorja, energetskega koridorja TEN in Jadransko-Jonske morske avtoceste.

Mesto Koper sodi med večja in pomembnejša slovenska mesta. Zanje velja, da so intenzivno povezana s svojo širšo okolico in se razvijajo kot območja obsežnejših urbanih aglomeracij, znotraj katerih prihaja do intenzivnih interakcij, povezav, soodvisnosti in migracijskih tokov. Z vidika usklajenega razvoja prostora imajo širša mestna območja posebno vlogo v policentrični strukturi urbanega sistema. Specifika urbanega območja mesta Koper je geostrateška lega in vloga na prometnem vozlišču različnih prometnih osi in intermodalnem vozlišču. Pri načrtovanju in urejanju širšega mestnega območja se upošteva racionalno rabo prostora, ranljivost kakovosti okolja, potrebnost obnove stavbne in naselbinske dediščine, možnosti za umeščanje športno rekreativnih in drugih zelenih površin, obstoječe omrežje prometnic in možnosti navezave na javni potniški promet.

Trajnostni prostorski razvoj temelji prvenstveno na varovanju in ohranjanju obstoječih pogojev za vzdrževanje skozi daljši čas predvidljivega razvoja mest, ki naj bi potekal čim bolj uravnoteženo in brez velikih nihanj. Tej opredelitvi najbolj ustreza preusmeritev v notranji razvoj mest, ki temelji na prenavljanju stavb in zgoščevanju zazidave na praznih ali zapuščenih stavbnih zemljiščih. Na ta način je mogoče z delnimi izboljšavami in postopnim preurejanjem prostorskih struktur dolgoročno ohraniti pogoje, ki dovoljujejo stalno presnavljanje in izpopolnjevanje urbanega sistema, da ostaja prostorsko in energetsko vzdržen. Iz te usmeritve izhajajo:

- revitalizacija kot strategija mestne prenove z ohranjanjem staromestnih jeder,
- notranji razvoj mesta kot strategija vzdrževanja uporabne grajene strukture in prestrukturiranja območij, kjer je utemeljena bolj intenzivna raba in gostejša zazidava,
- sanacija kot strategija vzpostavitve nove rabe degradiranih območij, prvenstveno za gradnjo stanovanjskih sosesk mešane rabe vzdolž linij javnega prevoza,
- zgoščevanje območij razpršene gradnje kot strategija omejevanja razpršene poselitve v predmestju in obmestju,
- povezovanje kot strategija širitve omrežij javne infrastrukture, ki omogoča bolj razvejano priključevanje in dostopnost do javnega prevoza,
- povezovanje grajenih in krajinskih struktur v obliki urbane krajine s prehodi v zeleni sistem odprtega prostora.

Pogoje za trajnostni razvoj je mogoče zagotoviti v vsakršnem mestu in vsepovsod, v mestnem središču ali v predmestju. Uveljavljanje trajnostnih načel v mestu torej zahteva prožen in prilagodljiv pristop, ki ponuja raznovrstne rešitve za različne oblike trajnostne preobrazbe, da bodo lahko med seboj součinkovale. Proces mestne prenove je potemtakem usmerjen prvenstveno v pretvorbo najbolj šibkih točk v mestu v spodbujevalne pole, ki lahko porajajo proces trajnostne preobrazbe. Posamezni, vendar strateško povezani razvojni projekti, se morajo torej usmerjati prvenstveno na najbolj razvrednotene prostore in na tiste problemske točke, ki najbolj ovirajo revitalizacijo oziroma reaktiviranje pasivnih območij v mestu.

Ohranjanje rasti mesta znotraj obstoječih meja je torej nujni predpogoj za trajnostno preobrazbo mesta, da se prepreči nevdržno razprševanje zazidave na obrobje mesta in njeno širitev na pretvorjena kmetijska zemljišča.

Nezazidana in zapuščena stavbna zemljišča, prazne in zapuščene stavbe, ustavljena in zapuščena gradbišča, so potemtakem osnovni vir za trajnostno preobrazbo mest in naselij. Po njihovih značilnostih in vplivih na delovanje in razvoj mest jih opredeljujemo kot degradirana urbana območja (DUO). Pod vplivom globalnih gibanj gospodarskih in finančnih razmer na eni in tranzicije iz socialističnega-industrijskega mesta v postsocialistično-postindustrijsko mesto na drugi strani, se obseg DUO v slovenskih mestih stalno povečuje. Poleg tega nastajajo v mestih tudi nove oblike degradacij opuščenih zemljišč.

V skladu z navedenim sanacija degradiranega območja ob Semedelski promenadi v največji meri sledi smernicam prostorskega razvoja, saj zagotavlja razvoj ne samo same degradirane lokacije, ampak tudi širše okolice, ki je prav tako prizadeta zaradi sedanjega stanja.

3.2. Demografski vidik

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 ko 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 1291 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. Na območju naselja Koper (to je urbano območje Koper) živi 50 % vseh prebivalcev Mestne občine Koper (25.459 od 50.902 na dan 1.1.2015), poleg tega pa je na tem območju tudi izrazita koncentracija vseh začasnih in sekundarnih prebivalcev in uporabnikov (turisti in drugi obiskovalci, delovni migranti, študenti in šolajoči), kar pomeni veliko populacijsko zgostitev znotraj urbanega območja Koper v primerjavi z ostalimi predeli Mestne občine Koper. Na območju naselja Koper je približno 9.000 gospodinjstev s povprečno 2,6 člana.

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). S tem v zvezi nekatere študije usmerjajo v razmislek in celovito načrtovanje ustrezne družbene infrastrukture (institucije), spremljajočih oskrbnih in storitvenih dejavnosti ter prostorskih ukrepov in ureditev (storitve in gradnja domov za ostarele, gradnja varovanih stanovanj, manjše potrebe po gradnji šol in vrtcev ipd.). 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). Približno 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 kopske 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 1.883 (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.

Problem brezposelnosti mladih v primerjavi z ostalimi območji v Sloveniji 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.

V slovenskem merilu je Mestna občina Koper zaposlitveno privlačna občina. Število delovnih migrantov iz ostalih občin v MOK z leti postopoma narašča, ob tem pa se povečuje tudi delež prebivalcev, ki se vozijo na delo izven kopske občine. Ugoden je tudi podatek o povprečni bruto plači, ki odraža gospodarsko razvitost občine in strukturo delovnih mest. Povprečna bruto plača v Mestni občini Koper je za 3,5 % višja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji.

Po podatkih Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve število prejemnikov denarne socialne pomoči v Mestni občini Koper v zadnjih letih narašča.

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).

Položaj mladih v mestu⁶

Na celotnem območju Mestne občine Koper je v letu 2014 imelo stalno prebivališče 8.856 mladih med 15 in 29 letom starosti, kar predstavlja 16,3 % vseh prebivalcev občine. Delež mladih je malenkost nižji od slovenskega povprečja, ki znaša 16,8 %. Statistični kazalniki kažejo podpovprečno stopnjo vključenosti mladih v terciarno izobraževanje. Brezposelnost mladih je v upadanju in je v letu 2013 znašala 6,8 %, kar je bistveno boljše od slovenskega povprečja (9 %).

Na območju Mestne občine Koper deluje okvirno šest organizacij, ki podpirajo aktivno zaposlovanje mladih: izvajajo programe kariernega svetovanja, dodatnega izobraževanja, pomagajo pri navezovanju stikov z zaposlovalci, spodbujajo podjetništvo. Mladi kot največjo pomanjkljivost izpostavljajo pomanjkanje možnosti za pridobivanje delovnih izkušenj. Spodbudno je dejstvo, da si večina mladih v obalnih občinah želi zaposlitve v domačem okolju in ne izraža težnje po odseljevanju.

Splošno zadovoljstvo mladih s svojimi bivanjskimi razmerami s starostjo mladih upada, kar nakazuje, da je osamosvajanje mladih oteženo. Raziskava je izpostavila tudi veliko pomanjkanje registriranih študentskih nastanitev: na območju vseh obalnih občin je za študente Univerze na Primorskem in druge visokošolske zavode skupno na voljo 513 nastanitvenih mest (podatki za leto 2014) ali za 8,3 % vseh študentov, kar je bistveno manj od zmogljivosti v Ljubljani (17,9 %) ali Mariboru (18,9 %).

Položaj starejših v mestu⁷

Delež starejših (to so osebe stare 65 let in več) v občini se v zadnjih letih povečuje in v letu 2015 znaša 18,44 % vseh prebivalcev, kar presega slovensko povprečje, ki znaša 17,9 %. Delež starejših v urbanem območju Koper v istem časovnem preseku znaša 17,9 %. Pomembna demografska značilnost Mestne občine Koper, ki pa še posebej velja prav za urbano območje Koper, je relativno izrazito povečanje števila starejših v zadnjih dveh desetletjih kot posledica intenzivnega priseljevanja v drugi polovici 20. stoletja.

Starejši kot ključni problem in pomanjkljivost z vidika vsakodnevnih potreb in življenja na območju urbanega območja Koper izpostavljajo slabšanje dostopnosti mestnega središča in urbanih funkcij v njem zaradi vse večjega omejevanja parkiranja. Prav tako pa njihovo mobilnost omejujejo tudi manj privlačne površine za pešačenje (ni naravne sence, fizične ovire, stopnice in strme klančine ipd.). Na drugi strani poudarjajo, da so splošno počutje, občutek varnosti in vključenost starejših v mestu dobri.

⁶ Vsebinska poglavja povzema rezultate raziskave Mladi v obalnih občinah - Analiza stanja (Cunk ur., 2014).

⁷ Mnenje in oceno položaja starejših v mestu je bilo pridobljeno v razgovoru s predstavniki Zveze društev upokojencev.

Trendi demografskega razvoja⁸

Skupni trend rasti prebivalstva (ekstrapolacija upošteva tako naravni prirastek kot tudi selitveni prirastek) kaže, da bo število prebivalcev MOK postopoma naraščalo in do leta 2030 doseglo število 66.000.

Projekcija prebivalstva po naravni rasti kaže postopno zniževanje števila prebivalstva. Prav tako trendi kažejo na nadaljnje staranje prebivalstva. K skupnemu povečevanju števila prebivalstva bo zato prispevalo priseljevanje, ki je za plansko obdobje do leta 2030 ocenjeno na preko 15.000 priseljencev oziroma približno 800 letno. V obdobju 2011-2014 se je število prebivalcev v mestu Koper povečalo za 3 %.

Nadaljnje trende spreminjanja števila in posledično tudi strukture prebivalstva je zaradi nestabilnih in hitro spreminjajočih se gospodarskih in družbenih razmer na širši globalni ravni kakor tudi ožje geografsko izjemno težko napovedovati. Glede na obstoječo demografsko sliko in primerjalne prednosti in potenciale mesta ter posledično privlačnost okolja za bivanje in delo je pričakovati stabilno demografsko stanje z blago izraženim trendom rasti prebivalstva, kar v razvojnem smislu predstavlja dobre temelje.

Kot je razvidno iz navedenega je sanacija degradiranega območja smiselna tudi iz družbenega vidika. Pričakovati je nadaljnje večanje števila prebivalcev, s tem pa tudi še večji pritisk na obalni in priobalni pas. Ker se degradirano območje nahaja prav na tem območju, pa se s tem veča tudi interes za ureditev.

3.3. Družbeni vidik

Mesto Koper ima vlogo lokalnega, regionalnega in državnega središča družbenih dejavnosti. Opremljenost urbanega območja Koper z družbenimi programi in vsebinami prispeva h kakovosti življenja v mestu. Rezultati nedavnih anket in raziskav (Žakelj...[et al.], 2014) so pokazali, da so prebivalci z življenjem in opremljenostjo v mestu večinsko zadovoljni in da razen posameznih mikrolokacijskih izjem ni bistvenih odstopanj med soseskami in mestnimi predeli. Obstaja povezava med prostorsko urejenostjo sosesk in zadovoljstvom glede bivalnih pogojev: v starejših, dotrajanih soseskah je zadovoljstvo manjše, zaznan je občutek manjše varnosti prebivalcev, pogosteje se izraža vandalizem.

Izobraževanje

Mesto Koper je pomembno izobraževalno središče na vseh stopnjah izobraževanja. Izobraževalne ustanove zagotavljajo oskrbo za mesto, celotno občino in širšo regijo (srednješolski, visokošolski in univerzitetni programi). S formalno ustanovitvijo in sedežem Univerze na Primorskem se v zadnjem desetletju uveljavlja tudi kot univerzitetno mesto. S tem so izobraževalni programi mesta presegli regionalni okvir in je mesto z univerzo tudi v tem

⁸ Kot strokovna podlaga za izdelavo občinskega prostorskega načrta Mestne občine Koper (za plansko obdobje do leta 2030) je bila leta 2011 izdelana Demografska študija (Biro Obala d.o.o. in Boson d.o.o.) s pregledom demografskega stanja in trendov v prihodnosti.

pogledu pomembno kot nacionalno središče. Število študijskih programov univerze se je v zadnjih letih povečevalo, s tem pa je naraščalo tudi število študentov.

Predšolska vzgoja se na celotnem območju Mestne občine Koper izvaja na 29 lokacijah. Skupaj je v vrtce vključenih 2.330 otrok, kar predstavlja 83,6 % vključenost otrok v program, kar za približno 10 % presega slovensko povprečje (podatki veljajo za leto 2014). Zmogljivost in lokacije izvajanja programov predšolske vzgoje vseskozi poskušajo čim bolj slediti potrebam in željam staršev. Prilagodljivost kapacitet je pomembna zaradi odzivnosti na stalno spreminjanje števila potrebnih mest. Največji interes vključevanja v program predšolske vzgoje je na območju mesta Koper kot posledica velike koncentracije prebivalstva, povečanja generacij kakor tudi velike koncentracije delovnih mest v urbanem središču. Predšolska vzgoja v vrtcih se večinsko izvaja v javnih zavodih, na območju mesta deluje le nekaj zasebnih izvajalcev predšolske vzgoje in varstva (varuhi, zasebni vrtci).

Na območju Mestne občine Koper deluje 11 osnovnih šol, od tega 4 na ožjem urbanem območju mesta Koper, v katere je vključenih 52 % vseh osnovnošolcev oziroma 2.156 učencev. Zaznaven je trend naraščanja števila učencev zaradi povečanega števila rojstev in priseljevanja. Mestna občina Koper stalno posodablja šolsko infrastrukturo in jo tudi glede zmogljivosti prilagaja potrebam. Na urbanem območju mesta Koper ni pričakovati bistvenih povečanj števila učencev, ki bi v prihodnje terjale obsežnejše investicije za novogradnje, zato pa je v zadnjem obdobju večja pozornost namenjena celovitim in energetskim posodobitvam stavb.

Na območju mesta Koper delujejo še Glasbena šola Koper, 4 srednje šole in 4 fakultete Univerze na Primorskem, vključno z njenim sedežem in sedežem več raziskovalnih in podpornih institucij. V študijskem letu 2014/2015 je bilo skupno število vpisanih študentov univerze 5.802.

Občina vseskozi spodbuja tudi dejavnosti vseživljenjskega izobraževanja. Programe vseživljenjskega učenja in izobraževanja odraslih izvaja Ljudska univerza Koper, Univerza za tretje življenjsko obdobje ter sorodne socialne organizacije, ki vsebinsko in prostorsko stalno krepijo in razširjajo svoje aktivnosti; tako se dostopnost tovrstnih programov stalno izboljšuje.

Znanstveno-raziskovalna dejavnost

Univerza na Primorskem je nosilka znanstveno-raziskovalnih in razvojnih dejavnosti, ki se osredotočajo zlasti na področja humanističnih ved, pedagogike, managementa in razvoja turizma ter naravoslovja in zdravstva. S svojim delovanjem univerza predstavlja »laboratorij intelektualnega kapitala, ki zagotavlja prostoru jugozahodne Slovenije potencial za preboj med najhitreje razvijajoče se evropske regije«. Delovanje univerze ima v tem pogledu širši regionalni in državni pomen, kar se ne nazadnje kaže tudi v vse večjem številu študentov iz celotne Slovenije.

Univerza na Primorskem razvija specifični nabor znanstveno-raziskovalnih področij, ki izhajajo in dopolnjujejo prostor in kulturno okolje, v katerem deluje. S tem utrjuje svojo prepoznavnost in komplementarno dopolnjuje slovenski znanstvenoraziskovalni prostor, predvsem pa

predstavlja pomembno dodano vrednost in razvojni potencial za lokalno gospodarstvo in skupnost kot celoto.

Na področju gospodarstva se članice univerze povezujejo z organizacijami iz različnih gospodarskih panog in poslovnih okolij, in sicer v turizmu, bančništvu, zavarovalništvu, IKT sistemov, logistiki, prehranske industrije idr., vendar pa je implementacija tovrstnih povezav še premalo izkoriščena za opaznejše gospodarske učinke. Kot podporna institucija deluje Univerzitetni podjetniški inkubator, še vedno pa ni realiziran tehnološki park.

Na področju negospodarstva članice univerze sodelujejo z vzgojno izobraževalnimi zavodi (vrtci in osnovnimi šolami), zavodi za zaposlovanje in drugimi zavodi (večje slovenske bolnišnice, zdravstvenimi domovi, domovi upokojencev itd.). Tudi na tem področju je še veliko možnosti za krepitev povezovanja, zlasti za povečevanje ugodnih medsebojnih sinergij tako na socialnem področju kakor tudi v tržnem smislu.

Šport in aktivno preživljanje prostega časa

Osnovna celica športa so na primarni ravni športna društva in športne organizacije. Na sekundarni ravni za razvoj športa skrbijo vzgojno izobraževalni zavodi in ustanove. Posebno vlogo na področju športa ima tudi lokalna skupnost, ki zagotavlja prostorske, infrastrukturne in organizacijske pogoje za delovanje društev in organizacij, kakor tudi za individualno športno aktivnost prebivalstva.

Na območju urbanega območja so obstoječi objekti športne infrastrukture:

- Športni park Bonifika,
- Nogometni stadion,
- Arena Bonifika,
- Atletski stadion,
- Olimpijski bazen Žusterna,
- Balinarska dvorana Žusterna,
- Plezalni center Koper.

Mestna občina Koper na podlagi letnega programa podpira delovanje raznovrstnih športnih panog, športno rekreacijo, vrhunski šport, šport različnih družbenih skupin (otrok, mladine, starejših, oseb s posebnimi potrebami...). V izvajanje letnega programa športa je vsako leto vključenih na celotnem območju občine nekaj manj kot 100 športnih društev, športnih organizacij in ustanov s skupno okoli 10.000 članov. Preko 2.500 športnikov v več kot 30 športnih panogah pa je vključenih v tekmovalne sisteme nacionalnih panožnih zvez.

Športni park Bonifika je osrednje športno-rekreativna površina mesta Koper, ki se razprostira na več kot 5 ha in obsega širok nabor športnih površin na prostem. Športni park Bonifika je namenjen najširšemu krogu uporabnikov: vrhunskemu in društvenemu športu, organiziranim vadbam, šolski športni vzgoji, športnim programom za otroke in mladino, individualnim rekreativcem ter za organizacijo najrazličnejših športnih in družabnih prireditev lokalnega, regionalnega, državnega in mednarodnega pomena (tekme, športne igre in srečanja, prvenstva in turnirji, ipd.). Športni center vsako leto obišče okoli 170.000 uporabnikov in obiskovalcev. Ugodne klimatske razmere omogočajo celoletno uporabo športne

infrastrukture. Park se sooča s preobremenjenostjo in pomanjkanjem prostih zelenih površin ter problemom dostopnosti. Osnovno športno infrastrukturo dopolnjujejo parkirišča, športna dvorana Osnovne šole Koper ter Arena Bonifika kot osrednji pokriti športno-prireditveni prostor mesta. Tako razširjeno območje športnega parka predstavlja osrednjo odprto večnamensko površino v samem središču mesta.

Športna infrastruktura v mestu z osrednjim Športnim parkom Bonifika omogoča raznovrstno in komplementarno vsebinsko ponudbo športa in rekreacije, ki jo dopolnjuje sodobna in zmogljiva spremljajoča infrastruktura (parkirišča, dvorane). Z možnostjo kvantitativne in vsebinske nadgradnje ponudbe, s krepitvijo navezav z različnimi drugimi dejavnostmi in storitvami (kot so zdravstvo in terapevtske storitve, izobraževanje, znanost in raziskovalna dejavnost idr.) in v sodelovanju z lokalno in širšo regionalno turistično infrastrukturo in nastanitvami pa ima Koper izjemen potencial za oblikovanje celostne turistične ponudbe športne turistične destinacije, kar nedvomno potrjujejo raznovrstni športno-rekreativni dogodki (Istrski maraton, Eurobasket 2013, svetovno prvenstvo v karateju 2015,...). Pomemben del tega potenciala je poleg grajene infrastrukture tudi človeški/ družbeni faktor: tradicija športa, usposobljeni in izkušeni kadri na različnih športnih področjih, v spremljajočih dejavnostih ter v turizmu.

Kultura

Na območju mestnega središča Kopra deluje več javnih zavodov s področja kulture, med njimi Pokrajinski muzej, Pokrajinski arhiv, Gledališče Koper, Osrednja knjižnica Srečka Vilharja Koper, Glasbena šola Koper, Javni sklad RS za kulturne dejavnosti (JSKD), ter vrsta društev, zavodov in drugih organizacij, ki izvajajo in skrbijo za kulturne dejavnosti za mesto, občino in širši regionalni prostor. V kulturno dogajanje se aktivno vključujejo tudi študentske organizacije, medkulturna društva, mladi, starejši in Skupnost Italijanov Koper kot osrednja organizacija italijanske manjšine. Na celotnem območju Mestne občine Koper deluje okoli 130 društev in skupin, ki izvajajo programe s področja kulturnih dejavnosti, kar omogoča uresničevanje potreb po kulturnem udejstvovanju, ustvarjanju in poustvarjanju okoli 7.000 članom (tako občine kot širše okolice). Mestna občina Koper si stalno prizadeva za bogatenje kulturnega dogajanja in vsebin v mestu, saj to utrjuje njegovo prepoznavnost, prispeva k živahnemu urbanemu utripu, ponuja kakovostno preživljanje prostega časa za meščane in širše vplivno območje ter privablja obiskovalce. Večina pomembnejših kulturnih prizorišč je na območju mestnega središča: Taverna, dvorana Sv. Frančiška, Pretorska palača, gledališče Koper, Pokrajinski muzej. Ne nazadnje pa imajo velik potencial kot prizorišča kulturnih dogodkov celoten ambient historičnega mestnega jedra s trgi, ulicami, notranjimi dvorišči palač, mestne obale in mestne zelene površine (Ukmarjev trg, Hlavatyjev park).

Socialno varstvo

Občina nenehno skrbi za razvoj in dopolnjevanje programov socialne oskrbe za različne socialne skupine prebivalstva: starejše, otroke in mladostnike, osebe s posebnimi potrebami in omejitvami ter druge deprivilegirane skupine. Storitve in programi socialnega varstva so namenjeni preprečevanju in odpravljanju socialnih stisk in težav posameznikov, družin in skupin prebivalstva, pomembne so za njihovo enakopravnejšo in bolj aktivno vključevanje v družbo.

Na območju mesta deluje poleg Centra za socialno delo Koper še vrsta drugih organizacij, ki izvajajo programe socialnega varstva, kot so Rdeči Križ, Center dnevnih aktivnosti za starejše občane Koper, Javna služba pomoči družini na domu, Center za pomoč na domu Mali princ ter več organiziranih storitev socialnega servisa, predvsem za starejše in invalidne osebe. V mestu deluje tudi več dnevnih, varstveno-delovnih in stanovanjskih skupnosti za osebe s posebnimi potrebami, kot so slepi in slabovidni, osebe s cerebralno paralizo, osebe z dušnimi težavami ipd.

Na območju mesta delujeta dva javna socialnovarstvena zavoda za oskrbo starejših. Mesto v zadnjih letih razvija tudi ponudbo oskrbovanih stanovanj.

Prav tako ima v mestu sedež vrsta društev, ki izvajajo programe socialnega varstva za posebne skupine uporabnikov, ki predstavljajo deprivilegirane ali obrobne skupine v družbi.

Ker se pretežni del storitev in programov socialnega varstva izvaja v mestu, je posebna pozornost namenjena zagotavljanju dosegljivosti in dostopnosti do teh storitev in programov čim širšemu krogu uporabnikov (tudi iz zaledja) in s tem preprečevanju socialne izključenosti ranljivejših skupin prebivalstva.

Zdravstvena dejavnost

Posamezni programi zdravstvene oskrbe delujejo za oskrbo lokalnega prebivalstva (primarna raven zdravstvene oskrbe), posamezni pa so organizirani regionalno.

Zdravstveni dom deluje kot enovita služba za celotno območje občine; delovanje je organizirano na več lokacijah, ki so pretežno na območju mesta. Bolnišnična raven zdravstvene oskrbe je organizirana na regionalni ravni s sedežem bolnišnice v občini Izola. Lokacija bolnišnice je za potrebe prebivalstva koprške občine ugodna. Poleg splošne bolnišnice je na širšem obalnem območju še dopolnjujoča zdravstvena oskrba: ortopedska bolnišnica Valdoltra v Ankaranu, zdraviliška dejavnost v Strunjanu in Portorožu.

Javni zavod Zdravstveni dom Koper ima sedež in izvaja glavnino dejavnosti v mestnem jedru Kopra s posameznimi dislociranimi enotami. Velika večina oziroma kar 96 % zdravstvene dejavnosti za celotno območje Mestne občine Koper se izvaja na območju mesta Koper, kar kaže na izredno centraliziranost primarne zdravstvene oskrbe.

Z vidika optimalnega delovanja in celovite zdravstvene oskrbe za paciente je delovanje na eni sami lokaciji smotrnejše. Prav tako je operativno, logistično in stroškovno delovanje celotnega zavoda na eni lokaciji gospodarnejše in bolj učinkovito. Vendar pa se na drugi strani nakazujejo potencialni problemi zagotavljanja dostopnosti ter odvisnosti širšega zaledja od oskrbe v urbanem središču (več potreb po parkirnih mestih, omejena dostopnost z javnim potniškim prometom, omejena dostopnost za funkcionalno ovirane osebe, starejše ipd.).

Največji interes za sanacijo degradiranega območja verjetno lahko zasledimo predvsem v družbenem vidiku, saj bo objekt v osnovi namenjen vsem prebivalcem, njegova funkcija pa bo izrazito družbene narave.

3.4. Gospodarski vidik

Gospodarstvo v Mestni občini Koper ima po številu gospodarskih družb, številu delovnih mest, finančnem obsegu in strukturi gospodarskih dejavnosti prevladujoč vpliv na gospodarske razmere v celotni Obalno-kraški regiji. Najpomembnejše gospodarske dejavnosti za urbano območje Koper so promet in skladiščenje, trgovina, predelovalne dejavnosti in turizem. Navedene dejavnosti največ prispevajo k celotni bruto dodani vrednosti in zagotavljajo največ delovnih mest.

V preteklih letih je bil opazen padec gospodarske moči in aktivnosti. Opazno se je skrčil sektor gradbeništva, kar lahko pripisujemo splošni gospodarski in družbeni krizi in zmanjšanemu obsegu novih gradbenih investicij.

Na ravni celotno Južnoprimorske (oziroma Obalno-kraške regije) je bil največji padec gospodarske rasti zabeležen v letih 2009 in 2012 (približno – 6 % na letni ravni). Po višini bruto domačega proizvoda na prebivalca (BDP) regija presega državno povprečje za 2,2 % in je še vedno na drugem mestu med vsemi slovenskimi regijami. V merilu držav celotne Evropske unije (EU-28) dosega le 83 % povprečja BDP. Regija je po višini BDP v sredini med sosednjima čezmejnima regijama Italije in Hrvaške: zaostaja za italijansko regijo (provinca Trst) in prednjači pred regijo hrvaške Istrske županije.

V letu 2014 je v občini delovalo 2.214 gospodarskih družb, kar je več kot polovica vseh gospodarskih družb v regiji. Število delovnih mest se v zadnjih letih giba okoli 10.500, kar predstavlja približno 57 % vseh delovnih mest v regiji, skupaj pa ustvarijo skoraj tri četrtine ali natančneje 73,7 % vseh prihodkov od poslovanja družb v regiji. Glede na velikost družb prevladujejo mikro družbe, kjer se je v zadnjem času tudi povečalo zaposlovanje. Največ podjetij je na področju gradbeništva, trgovine, vzdrževanja in popravila vozil, največ zaposlenih je v panogah gostinstva in gradbeništva.

Podatki za zadnje leto nakazujejo spodbudni pozitiven trend poslovanja gospodarskih družb: povečala se je zaposljivost, neto dodana vrednost, čisti dobiček oziroma so doseženi rezultati po vseh kriterijih ugodnejši od preteklih let.

Na širšem območju mesta Koper in bližnjega primestnega zaledja (Srmin, Bivje, Dekani) so umeščeni vsi pomembnejši gospodarski akterji v občini. V preteklem desetletju se je intenzivneje začelo gospodarske dejavnosti iz mesta Koper preusmerjati v suburbani pas, kjer so za nadaljnji razvoj zagotovljene obsežne razpoložljive površine. Pri zasedenosti površin se v zadnjem obdobju gospodarske krize kaže problem strukturnega neskladja med razpoložljivimi in dejansko potrebnimi prostori in površinami oziroma problem finančne nedosegljivosti glede na zmožnosti.

Nekdanji obsežni industrijski kompleksi v mestu (Tomos, Šalara, cona komunalnih dejavnosti ob Badaševici) predstavljajo urbane sive cone, ki niso več (v celoti) namenjene prvotni namembnosti, stavbe in prostorske ureditve so marsikje dotrajane ali niso v funkciji, poteka parcialna reurbanizacija v smislu delnih prenov, umeščanja novih programov in vsebin.

Luka Koper je pomemben akter in generator gospodarske aktivnosti v mestu Koper in širšem obalnem prostoru. Osnovna pristaniška dejavnost zagotavlja več tisoč delovnih mest, posredno pa omogoča delovanje še vrste spremljajočih in podpornih podjetij s področja špedicije in logistike, servisnih služb, prevoznništva, informatike... Pristanišče je pomembno tudi z vidika družbenih, prostorskih in okoljskih učinkov v urbanem območju Koper. V tem razmerju je izjemnega pomena stalno usklajevanje in partnerstvo za sobivanje pristanišča z mestom in lokalno skupnostjo.

Področja turistične ponudbe, ki sestavljajo celovito turistično ponudbo na območju Mestne občine Koper in izhajajo iz specifičnih potencialov in primerjalnih prednosti tega prostora so: kultura in kulturna dediščina, narava in ekologija, zdravje in dobro počutje, etnogastronomija, igre in zabava, šport in rekreacija, poslovna srečanja in izobraževanje, križarjenja in aktivne počitnice (prilagojeno po Strategiji razvoja turizma v MO Koper 2004-2008, 2004). Pomembna omejitev nadaljnjega razvoja turistične ponudbe je pomanjkanje turističnih nastanitev.

Nedvomno bo sanacija degradiranega območja imela pozitiven vpliv na lokalno gospodarstvo, saj bo dvignila turistično atraktivnost mesta, v mestu vnesla nove turistične produkte ter tako pripomogla k dvigu turističnih aktivnosti.

3.5. Razvojni vidik

Investicija je skladna z **Operativnim programom za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020**, ki je dokument, v katerem so predstavljene prednostne osi izbranih prednostnih naložb, kamor bo Slovenija vlagala sredstva evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014 – 2020, z namenom doseganja nacionalnih ciljev v okviru ciljev EU 2020. Investicija je skladna s prednostno naložbo 6.3 »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitve mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa« ter s specifičnim ciljem 1: »Učinkovita raba prostora v urbanih območjih«.

Ureditev obalnih parkovnih rekreacijskih površin je skladna s **Trajnostno urbano strategijo mesta Koper**, in sicer s prednostnima razvojnima področjema »A. celovito urejanje mestnih obal« in »C. zeleni sistem mesta«.

Investicija je skladna z **Evropsko perspektivo prostorskega razvoja (European Spatial Development Perspective, ESDP)**, ki stremlji k povečanju učinkovitosti in kakovosti urbanega okolja.

Investicija je skladna z dokumentom **»Kazalniki trajnostnega razvoja v okviru programa »Adriatic Action Plan 2020« za Mestno občino Koper«**, in sicer s poglavjem 4. Raba prostora, po katerem mora trajnostna skupnost povečevati učinkovitost rabe zemljišč.

Investicija je skladna tudi z **Regionalnim razvojnim programom za Južno Primorsko regijo 2014-2020**, in sicer s prioriteto 2 »Krepitev kvalitete življenja in vključujoča družba«.

programom 2 »Izboljšanje kvalitete in pogojev za življenje prebivalcev« in ukrepom 2 »Izboljšanje pogojev za šport in rekreacijo«.

Investicija je skladna z **Razvojno specializacijo Obalno kraške regije**. Najpomembnejše dejavnosti v regiji so transport - logistika, predelovalne dejavnosti ter turizem. Investicija je skladna z razvojno specializacijo regije v turizem in zdrav življenjski slog, saj so predvidene ureditve namenjene povečanju trajnostne turistične ponudbe, zdravemu življenjskemu slogu s spodbujanjem rekreativnih dejavnosti s pozitivnimi učinki na zdravje celotne populacije, izboljšanju privlačnosti in rabe prostora.

Projekt je usklajen s **Strategijo EU za Jadransko-jonsko makroregijo**, in sicer s tretjim in četrtnim stebrom: »3. Ohranjanje, zaščita in izboljšanje kakovosti okolja – gre za projekte usmerjene v regionalne ekosisteme, s ciljem zaščite njihove biotske raznovrstnosti. Kot prednostna področja so navedena zaščita zdravja ljudi, zmerna in smiselna raba naravnih virov in zagotavljanje okoljske integracije pri izvajanju celotne Strategije«. »4. Povečanje privlačnosti celotne regije – trajnostni turizem – gre za ukrepe za spodbujanje zalednega, obalnega in morskega turizma na trajnostni način. V ospredju je tudi ohranjanje in promocija kulturne dediščine. Cilj ukrepov je zmanjšanje sezonske odvisnosti obiskanosti celotne regije in njeno skupno brandiranje«.

Investicija je skladna s temeljnimi kvalitativnimi in kvantitativnimi strateškimi cilji, opredeljenimi v **Strategiji razvoja slovenskega turizma 2012-2016**, in sicer se bo zaradi investicije v Koprú povečalo število turistov in število nočitev.

Investicija je skladna s **Strategijo prostorskega razvoja Slovenije** v pogledu:

- racionalnega in učinkovitega prostorskega razvoja,
- usmerjanja dejavnosti v prostor na način, da ustvarjajo največje pozitivne učinke za prostorsko uravnotežen in gospodarsko učinkovit razvoj, socialno povezanost in kakovost naravnega in bivalnega okolja,
- doseganja kvalitetnega razvoja in privlačnosti mest ter drugih naselij,
- zagotavljanja ustrezne prometne povezave.

Investicija je vključena v **Načrt razvojnih programov Mestne občine Koper za obdobje 2017–2020** in opredeljena v **Odloku o proračunu Mestne občine Koper za 2017**.

Prostorska določila oziroma prostorski akti, ki se nanašajo na obravnavano investicijo so:

- Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98);
- Družbeni plan občine Koper (Uradne objave št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list RS, št. 96/04, 97/04-popravek);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Mestne občine Koper (v letu 2009) (Uradni list RS, št. 79/09);
- Odlok o prostorsko-ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/91, Uradni list RS, št.

16/07 – obv. razl., 39/07 – obv. razl., 65/10, 14/11 – obv. razl., 18/14- spremembe in dopolnitve, 76/15- obvezna razlaga).

3.6. Družbeno-ekonomski vpliv sanacije degradiranega območja z vidika širše družbe in lokalne skupnosti

Družbeno-ekonomski vpliv sanacije degradiranega območja na družbo in lokalno skupnost bo sledeč:

- pozitiven vpliv na trajnostni urbani razvoj Kopra,
- sanacija opuščenega ter funkcionalno in fizično degradiranega območja v neposredni bližini morske obale med Semedelsko promenado, mandračem in izlivom Badaševice, Piransko cesto ter parkirnimi površinami na severu območja,
- izboljšanje učinkovitosti rabe prostora znotraj Kopra,
- izboljšanje kakovosti javnih površin v Kopru,
- izboljšanje izkoriščanja notranjega potenciala Kopra,
- pridobitev bodisi novih parkovnih, bodisi novih parkirnih ali kakšnih drugih površin, ki bodo dvignile kakovost bivanja v Kopru,
- celovito upravljanje zelenega sistema mesta,
- izboljšanje dostopnosti in uporabnosti odprtih mestnih površin in mestnih obal,
- vnos novih trajnostnih vsebin v mesto Koper (izboljšanje programske pestrosti Kopra),
- izboljšanje trajnostne mobilnosti,
- izboljšanje varstva pred naravnimi nesrečami, vključno s klimatskimi spremembami (škodljivim delovanjem morja),
- izboljšanje odpornosti proti tveganju in blažitev podnebnih sprememb (npr. poplavne ogroženosti zaradi morja in rečnih pritokov),
- ustvarjanje novih zaposlitvenih možnosti,
- pozitiven vpliv na razvoj turizma,
- izboljšanje prepoznavnosti Mestne občine Koper in Kopra,
- izboljšanje infrastrukturne urejenosti občine,
- izboljšanje kakovosti bivanjskega okolja.

4. VSEBINSKA OPREDELITEV DEGRADIRANEGA OBMOČJA

4.1. Metodologija in osnove DUO

Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3., Specifični cilj 1: »Učinkovita raba prostora na urbanih območjih« kot pogoj za sofinanciranje (med drugim) izrecno navaja dva pogoja:

- EU sredstva bodo namenjena izključno operacijam, ki se bodo izvajale na nerevitaliziranih območjih iz tega popisa, ki so prepoznana kot DUO območja ali območja s sumom socialne in/ali okoljske degradacije,
- upravičenci do nepovratnih sredstev po tem javnem povabilu so mestne občine, ki imajo na občinskem oziroma mestnem svetu sprejeto trajnostno urbano strategijo (TUS) in sprejet izvedbeni načrt TUS.

Kot je razvidno iz prejšnjega poglavja ima Mestna občina Koper sanacijo obravnavanega degradiranega urbanega območja opredeljeno tako v TUS kot v IN TUS.

Za določitev degradiranih območij pa je Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja pri Fakulteti za arhitekturo Univerze v Ljubljani, Katedri za urbanizem naročilo izdelavo Meril in kriterijev za določitev degradiranih urbanih območij (DUO) z nadgradnjo »Določitev nerevitaliziranih urbanih območij« (NERUO). Izdelovalec je svoje delo zaključil v septembru 2016 in objavil zaključno poročilo.

Raziskovalna naloga je vsebinsko in problemsko razdeljena na dve izvedbeni fazi, katerih namen je bil določiti enotno metodologijo s kriteriji in merili za določitev nerevitaliziranih urbanih območij na primeru ene izbrane mestne občine v prvi fazi ter potrjeno metodologijo izvesti tudi na primeru vseh ostalih 10 mestnih občin Slovenije v drugi fazi.

Osrednji cilj naloge je bil opredelitev, lociranje in analiza stanja nerevitaliziranih območij v 11 mestnih občinah Slovenije. Naloga tako podaja teoretično-metodološko opredelitev pojma ter celovito opredelitev kriterijev in meril za opredelitev in tipizacijo nerevitaliziranih območij znotraj meja urbanih naselij posameznih mestnih občin, ki so povzeta po določilih Statističnega urada Republike Slovenije (SURS).

Izvedba popisa, opredelitev, analiza obstoječih nerevitaliziranih območij in določitev celostnega sloja nerevitaliziranih območij 11 mestnih občin bo v prihodnje neposredno uporaben za izvajanje finančnih ukrepov, ki jih predvideva instrument kohezijske politike v programskem obdobju 2014–2020. Izvajanje instrumentov se bo spremljalo s kazalnikom »površina nerevitaliziranih površin v mestih, ki izvajajo trajnostne urbane strategije«. Potreba in pomen reševanja oziroma sanacija obravnavanih oblik degradiranosti okolja imata tehtno podporo in podlage tudi v številnih mednarodnih in domačih strokovnih priporočilih, strategijah in programih.

4.2. Kriteriji in merila za določitev degradiranih območij

Navedeni dokument »Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij (DUO)« podrobno navaja metodologijo dela in opredeljuje kriterije za določanje nerevitaliziranih urbanih območij vključno z nerevitaliziranimi stanovanjskimi območji in območji mešane rabe v mestih.

Na tem mestu se osredotočamo samo na tiste kriterije in merila, ki se nanašajo na degradirano urbano območje, ki je predmet tega dokumenta, tj. območje ob Smedelski promenadi, ki je ujet med izliv Badaševice, tamkajšnji mandrač in parkirne površine na severovzhodu, na vzhodnem robu območja pa poteka Piranska cesta. Navedeni so tisti podatki, ki jih je izdelovalec kriterijev, tj. Fakulteta za arhitekturo uporabila za določitev degradiranosti območja.

Lastništvo: Podatek o javnem ali zasebnem ali mešanem lastništvu območja, je pridobljen s spletnega portala GIS občine.

Podatek za območje: V primeru obravnavanega območja je navedeno mešano lastništvo, vendar pa je Mestna občina Koper že lastnica zemljišč, kjer bo potekala sanacija degradiranega območja.

Kulturna dediščina: Podatek ali spada (da) ali ne spada (ne) območje oziroma del območja v katerikoli varstven režim kulturne dediščine (arheološko najdišče, dediščina, spomenik, vplivno območje, vplivno območje spomenika), je pridobljen na portalu GIS občine.

Podatek za območje: ne, ni del območja kulturne dediščine.

Kvadratura (m²): Podatek o velikosti vrednotenega območja, je pridobljen s spletnega portala GIS občine.

Podatek za območje: 87.493 m². Gre za površino celotnega degradiranega območja.

Št. parcele: Številka parcele ali več parcel, ki sestavljajo skupek kot območje vrednotenja. Podatki so pridobljeni na spletnem portalu GIS občine.

Podatek za območje: 1402/1, 1403/1, 1404/5, 1555, 1544, 1556/11, 1407, 1406/1, 1408/1, 1409/1, 1412/1, 1413/1, 1414/1, 1626/4, 1626/6, 1626/3, 1628, 1413/4, 1414/4, 1412/4, 1626/5, 1626/6, 1626/4, 1411/3, 1410/2, 1411/2, 1410/1, 1411/1, 1412/3, 1412/4, 1413/3, 1413/4, 1414/3, 1414/4, 1408/3, 1406/3, 1556/10, 1404/4, 1397/7, 1397/20, 1397/23, 1397/15, 1397/17, 1397/19, 890/2, 1397/18, 1398/3, vse k.o. Koper.

Šifrant PNR: Šifrant podrobne namenske rabe območja, podatek se pridobi na spletnem portalu GIS občine.

Podatek za območje: šifra C (območje centralnih dejavnosti)

Osnovni tip NERUO: Popisovalec na podlagi točke 6.3. Določitev tipov nerevitaliziranih urbanih območij – NERUO določi tip NERUO.

Pri določevanju tipov nerevitaliziranih urbanih območij – NERUO se naloga naslanja na dva temeljna vira: Degradirana urbana območja (Koželj in sodelavci, 1998) in ciljni raziskovalni projekt z naslovom »Sonaravna sanacija okoljskih bremen kot trajnostno razvojna priložnost Slovenije«, CRP V1-1088, 2012, drugi del (Špes, 2012). V drugi fazi naloge so določitev tipov NERUO uskladili tudi s terminologijo, ki je opredeljena v Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave Občinskega prostorskega načrta (OPN) ter pogoji za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur.l. RS št. 99/2007). Območja se delijo v tipe/vrste NERUO na podlagi dejanske rabe. Za potrebe naloge je opredeljenih 10 tipov nerevitaliziranih urbanih območij – NERUO.

Podatek za območje: J – Območja prehodno pasivne rabe so območja, ki so razvojno zapostavljena, ali območja s prehodno pasivno rabo.

FuD: Vrednotenje funkcionalne degradacije: popisovalec primerja opis meril in dejansko stanje na terenu ter ga oceni skladno s številom in vrednostjo meril pri posameznem tipu NERUO.

FuD d: Prometna obremenjenost: Obremenjenost s tranzitnim prometom in parkiranjem.

Merilu je mogoče določiti eno od treh vrednosti:

1 – Neobremenjeno: Na območju ni zaslediti problemov s parkiranjem in težav s tranzitnim prometom, ki bi ovirali rabo/dejavnost na območju.

3 – Srednje obremenjeno: Na območju je zaslediti občasne težave s parkiranjem (neustrezno parkiranje in nezadostno število parkirnih mest) in/ali težave s tranzitnim prometom, ki občasno povzroča motnje za rabo/dejavnost na območju.

5 – Zelo obremenjeno: Na območju so stalno prisotni problemi s parkiranjem (neustrezno parkiranje in nezadostno število parkirnih mest) in/ali težave s tranzitnim prometom, ki povzroča motnje za rabo/dejavnost na območju.

Podatek za območje: 3 – Na območju je zaslediti občasne težave s parkiranjem (neustrezno parkiranje in nezadostno število parkirnih mest) in/ali težave s tranzitnim prometom, ki občasno povzroča motnje za rabo/dejavnost na območju.

Analiza dejanskega stanja: Severovzhodno od degradiranega urbanega območja se nahajajo parkirne površine, ki pa so pogosto polno zasedene. Južno in zahodno od degradiranega urbanega območja poteka hitra cesta H6, ki je prometno zelo obremenjena, saj je tranzitna cesta proti Hrvaški. Na vzhodnem robu degradiranega urbanega območja poteka Piranska cesta, ki je ena izmed glavnih vpadnic v središče Kopra. Glede na svojo funkcijo je prav tako zelo obremenjena cesta. Glede na to, da gre pri obravnavanem degradiranem območju sedaj za zatravljene površine, bi lahko obremenjenost prometnic v neposredni bližini občasno povzročala motnje za rabo na območju.

FuD e: Dostopnost: Dostopnost in pretočnost območja.

Merilu je mogoče določiti eno od treh vrednosti:

1 – Dostopno: Območje je enostavno dostopno glede na prevladujočo dejavnost, znotraj območja ni zožitev ali drugih ovir za promet, površine za pešce so ustrezno urejene in ločene od ostalih prometnih površin.

3 – Težave z dostopnostjo: Na območju je zaznati težave s prometno dostopnostjo, vendar ta bistveno ne poslabšuje razmer za opravljanje dejavnosti na območju. Obstaja nekaj ovir za promet, vendar se te ne pojavljajo na mestih, ki bi ovirale dejavnost na območju. Površine za pešce so ustrezno urejene in ločene od ostalih prometnih površin na bolj prometno obremenjenih točkah na območju.

5 – Ni dostopno: Območje je težko dostopno za namen prevladujoče rabe/dejavnosti, obstajajo ovire za promet in površine za pešce niso ustrezno urejene in ločene od ostalih prometnih površin.

Podatek za območje: 3 – Na območju je zaznati težave s prometno dostopnostjo, vendar ta bistveno ne poslabšuje razmer za opravljanje dejavnosti na območju. Obstaja nekaj ovir za promet, vendar se te ne pojavljajo na mestih, ki bi ovirale dejavnost na območju. Površine za pešce so ustrezno urejene in ločene od ostalih prometnih površin na bolj prometno obremenjenih točkah na območju.

Analiza dejanskega stanja: Območje je peš in s kolesom dostopno s severne strani (s Semedelske promenade) in južne strani (iz pločnika in kolesarske steze ob Piranski cesti). Površine za pešce so ustrezno urejene na južni in severni strani območja, ne pa tudi skozi degradirano urbano območje. Območje ni ustrezno dostopno za motorna vozila. Najbližje lahko z motornim vozilom do območja prideš po parkirišču, ki se nahaja severno od območja.

FuD f: Prehodna raba: Prisotnost prehodne rabe ali dejavnosti.

Merilu je mogoče določiti eno od treh vrednosti:

1 – V uporabi: Na več kot polovici območja obstaja raba/dejavnost, ki ni v nasprotju z namensko rabo, določeno v prostorskih aktih.

3 – Prisotnost prehodne rabe: Na več kot polovici območja, ki je opuščeno, je prisotna prehodna raba. Prehodna raba ni v konfliktu z rabo/dejavnostjo na sosednjih območjih.

5 – Zapuščeno: Več kot polovica območja je zapuščenega.

Podatek za območje: 3 – Na več kot polovici območja, ki je opuščeno, je prisotna prehodna raba. Prehodna raba ni v konfliktu z rabo/dejavnostjo na sosednjih območjih.

Analiza dejanskega stanja: Več kot polovica obravnavanega degradiranega urbanega območja je zapuščenega, na njem pa je prisotna prehodna raba (opuščene zatravljene površine brez pešpoti, urbane opreme in druge infrastrukture), ki ni v konfliktu z rabo na sosednjih območjih.

FiD: Vrednotenje fizične degradacije: popisovalec primerja opis meril in dejansko stanje na terenu (območje). Ocení ga skladno s številom in vrednostjo meril pri posameznem tipu NERUO.

FiD b: Gostota zazidave: Skladnost gostote zazidave z določili veljavnega prostorskega akta, ekstenzivna raba območja.

Merilu je mogoče določiti eno od dveh vrednosti:

1 – Skladna: Faktor zazidanosti (FZ) na območju je skladen z določili veljavnega prostorskega akta oziroma ne odstopa za več kot 50 % glede na maksimalna določila veljavnega prostorskega akta.

5 – Neskladna: Faktor zazidanosti (FZ) na območju ni skladen z določili veljavnega prostorskega akta, odstopa za več kot 50 % glede na maksimalna določila veljavnega prostorskega akta.

Podatek za območje: 5 – Faktor zazidanosti (FZ) na območju ni skladen z določili veljavnega prostorskega akta, odstopa za več kot 50 % glede na maksimalna določila veljavnega prostorskega akta.

Analiza dejanskega stanja: Faktor zazidanosti ni skladen z določili veljavnega prostorskega akta.

FiD d: Stanje objektov in odprtih površin: Vzdrževanost objektov, stavb in površin, stanje gradbenih materialov in kakovost izvedbe.

Merilu je mogoče določiti eno od treh vrednosti:

1 – Ustrezno: Na območju ni propadajočih stavb ali objektov, v smislu neustrezne izvedbe ali dotrajanosti gradbenih materialov, odpadanja materiala, razbitih steklenih površinah, neustrezni gradbeni sanaciji ipd.

3 – Manj ustrezno: Na območju je zaslediti do vključno eno četrtno propadajočih stavb ali objektov, v smislu neustrezne izvedbe ali dotrajanosti gradbenih materialov, odpadanju materiala, razbitih steklenih površinah, neustrezni gradbeni sanaciji ipd.

5 – Neustrezno: Na območju je zaslediti več kot eno četrtno propadajočih stavb ali objektov, kar se kaže kot neustreznost izvedbe ali dotrajanost gradbenih materialov, odpadanju materiala, razbitih steklenih površinah, neustrezni gradbeni sanaciji ipd.

Podatek za območje: 3 – Na območju je zaslediti do vključno eno četrtno propadajočih stavb ali objektov, v smislu neustrezne izvedbe ali dotrajanosti gradbenih materialov, odpadanju materiala, razbitih steklenih površinah, neustrezni gradbeni sanaciji ipd.

Analiza dejanskega stanja: Na območju je zaslediti infrastrukturni objekt črpališča, sicer gre pa za zapuščeno in zanemarjeno območje, ki v večjem delu v naravi predstavlja nasip, ki je delno zatravljen in nad okoliški teren dvignjen za približno 2 m. V vzhodnem delu območja potekajo pločnik, kolesarska steza in cesta (Piranska cesta).

SoD: Vrednotenje suma na socialno degradacijo: popisovalec primerja opis meril in dejansko stanje na terenu. Oceni ga skladno z vrednostjo merila.

Kriteriji in merila opozarjajo na sum socialne degradacije v območju, znaki degradacije so opaženi na terenskem ogledu območja ali pa je sum izražen s strani javnosti ali pristojnih strokovnih služb. Sum socialne degradacije določa en socialni kriterij ali kombinacija več socialnih kriterijev: kriminal, zasvojenost, tolpe, vandalizem, getoizacija, izseljevanje,

ostarevanje. Za potrditev suma socialne degradiranosti v območju je treba s strani pristojnih strokovnih služb izvesti natančne socio-prostorsko-ekonomske študije.

Merilu je mogoče določiti eno od dveh vrednosti:

- 1 – Na območju ni zaznati suma na slabe socialne razmere, ki bi degradirale območje.
- 5 – Na območju je zaznati sum na slabe socialne razmere, ki bi degradirale območje.

Podatek za območje: 1 – Na območju ni zaznati suma na slabe socialne razmere, ki bi degradirale območje.

Analiza dejanskega stanja: Območje ni socialno degradirano.

OkD: Vrednotenje suma na okoljsko degradacijo: popisovalec primerja opis meril in dejansko stanje na terenu. Ocení ga skladno z vrednostjo merila. Podatke lahko pridobi na spletnem portalu GIS občine in ARSO ter v okviru raziskav onesnaženosti tal Slovenije (ROTS).

Kriteriji in merila opozarjajo na sum okoljske degradacije, znaki degradacije ožjega in / ali širšega območja so opaženi na terenskem ogledu območja ali pa je sum izražen s strani javnosti ali pristojnih strokovnih služb. Sum okoljske degradacije določa eden ali kombinacija več kriterijev, ki določajo okoljsko obremenitev zemlje/prsti in vode z odpadki, odplakami, strupenimi emisijami, snovmi ali delci ter drugo.

Merilu je mogoče določiti eno od dveh vrednosti:

- 1 – Na območju ni zaznati suma okoljske obremenjenosti zemlje/prsti in vode pri nobeni izmed kategorij, ki bi degradirala območje.
- 5 - Na območju je zaznati sum okoljske obremenjenosti zemlje/prsti in vode pri vsaj eni izmed kategorij, ki bi degradirala območje.

Podatek za območje: 1 – Na območju ni zaznati suma okoljske obremenjenosti.

Analiza dejanskega stanja: Degradirano urbano območje ob Semedelski promenadi ni okoljsko degradirano z izjemo kupov gradbenega materiala ter drugih smeti.

Metodologija izračuna: Za vsako posamezno vrsto kriterija se izračuna povprečno vrednost, potem pa se za oceno vrste degradacije izbere navišja vrednost, ki določa nerevitaliziranost območja.

Podatek za območje (metodologija DUO):

- funkcionalna degradacije – ocena 3,00 – območje je funkcionalno degradirano,
- fizična degradacija – ocena 4,00 – območje je fizično degradirano,
- socialna degradacija – ocena 1 – območje ni socialno degradirano,
- okoljska degradacija – ocena 1 – območje ni okoljsko degradirano.

Analiza dejanskega stanja (podatek za območje):

- funkcionalna degradacije: območje je funkcionalno degradirano,
- fizična degradacija: območje je fizično degradirano,
- socialna degradacija: območje ni socialno degradirano,

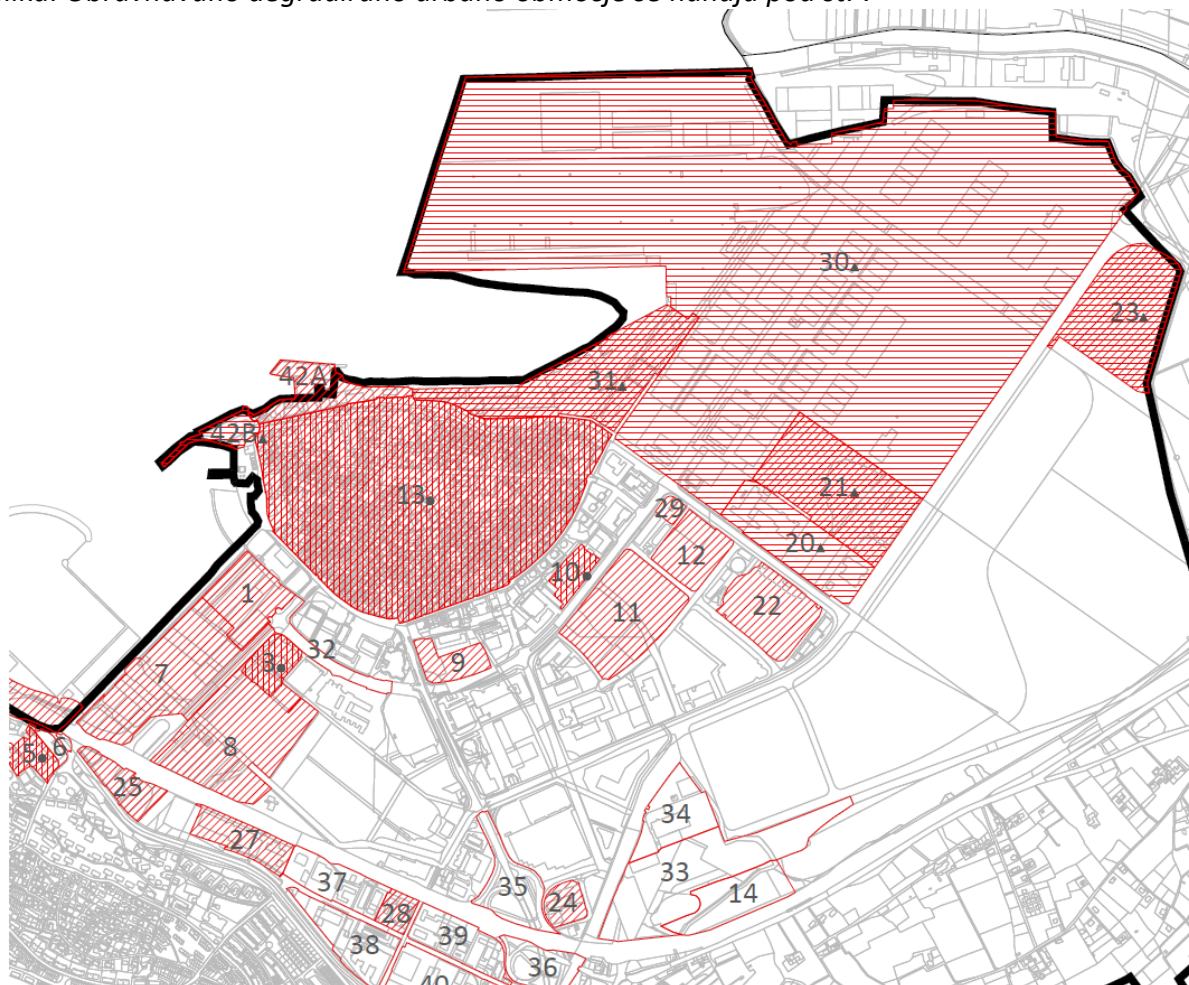
- okoljska degradacija: območje ni okoljsko degradirano.

Zaključek vrednotenja (metodologija DUO): glede na opredeljena merila je območje funkcionalno in fizično degradirano.

Zaključek vrednotenja (analiza dejanskega stanja): glede na kriterije in merila je Fakulteta za arhitekturo določila, da je območje funkcionalno in fizično degradirano, ne pa tudi socialno in okoljsko, kar je potrdila tudi analiza dejanskega stanja.

Območje je na karti označeno kot degradirano urbano območje (DUO).

Slika: Obravnavano degradirano urbano območje se nahaja pod št. 7



1A

Šifra



Območja potencialnih NERUO

Območja NERUO:



DUO



Sum socialne degradacije



Sum okoljske degradacije

Tabela: Zbirna tabela rezultatov vrednotenja degradiranosti obravnavanega območja v Kopru (kako je skladno z metodologijo DUO območje degradirano)

MESTNA OBČINA		KOPER																									
šifra	II.	III.	IV.	V.	šifrant PNR	VIII. - FuD						IX. - FID					X. - SoD		XI. - OkD		XII. ocena vrste degradacije		XIII.				
	Št. EUP	Lastništvo	Kulturna dediščina	Kvadratura (m2)		Št. parcele	Osnovni tip NERUO	a	b	c	d	e	f	FuD - št. parametrov	a	b	c	d	e	FID - št. parametrov	a			a		FuID (povpr. vrednost)	FID (povprečna vrednost)
7		mešano	NE	87493	1402/1, 1403/1, 1404/5, 1555, 1544, 1556/11, 1407, 1406/1, 1408/1, 1409/1, 1412/1, 1413/1, 1414/1, 1626/4, 1626/6, 1626/3, 1628, 1413/4, 1414/4, 1412/4, 1626/5, 1626/6, 1626/4, 1411/3, 1410/2, 1411/2, 1410/1, 1411/1, 1412/3, 1412/4, 1413/3, 1413/4, 1414/3, 1414/4, 1408/3, 1406/3, 1556/10, 1404/4, 1397/7, 1397/20, 1397/23, 1397/15, 1397/17, 1397/19, 890/2, 1397/18, 1398/3	C	J		3	3	3	3	5	3		2	1		1			3,00	4,00	1	1	DA	

4.3. Analiza obstoječega stanja

4.3.1. Analiza obstoječega stanja degradirane lokacije

Degradirano urbano območje se nahaja v neposredni bližini morske obale ob Semeledski promenadi, ki poteka med Žusterno in Ukmarjevim trgom. Območje meji na Semeledsko cesto (ni v degradiranem območju) in Piransko cesto (je v degradiranem območju). V južnem delu degradiranega območja se nahaja izliv Badaševica in tamkajšnji mandrač, približno skozi sredino degradiranega območja poteka kanal Grande, na severu pa območje meji na obstoječe parkirišče.

Pogled na degradirano urbano območje ob Semeledski promenadi



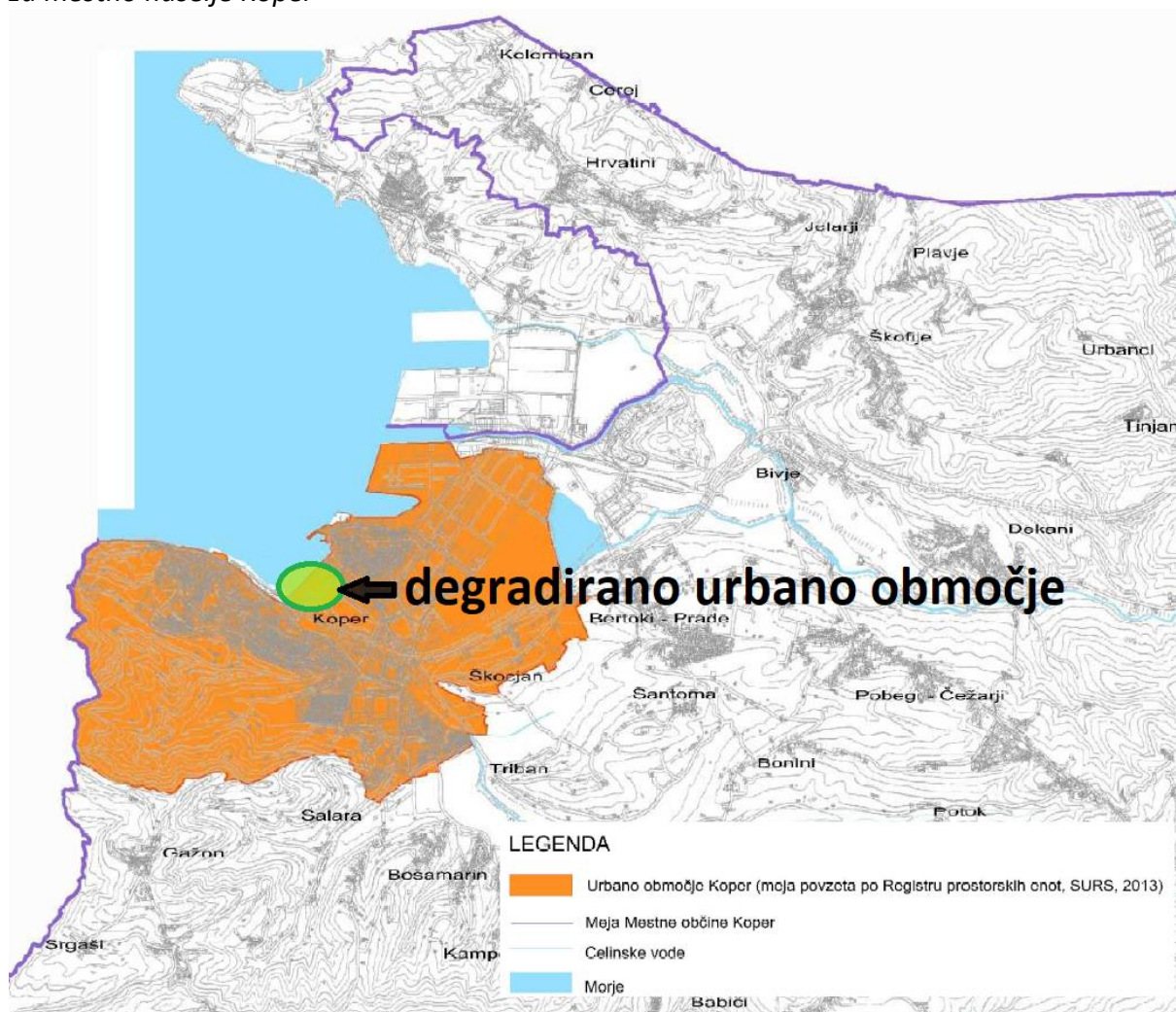
Foto: Vojko Rotar.

Del degradiranega urbanega območja v naravi predstavlja nasip, ki je delno zatravljen in nad okoliški teren dvignjen za približno 2 m. Nasip je bil zgrajen v obdobju izgradnje Semedelskega predora in služi kot protipoplavni nasip. Ob vzhodnem robu nasipa potekajo obstoječi odvodni kanali ter obstoječa kolesarska steza, ki se na jugu med mandračem in robom nasipa priključi na Semedelsko promenado. Obstoječa vegetacija se na območju nahaja le v vzhodnem delu na območju lokalne depresije v zaledju nasipov. Območje mandrača je urejeno v makadamski izvedbi. Dostop na lokacijo je obstoječ in poteka neposredno iz priključka obalne ceste Koper – Izola, lahko pa se v območje dostopa tudi skozi parkirišče na severu območja. Skozi degradirano območje poteka kanal Grande, na vzhodnem robu degradiranega območja pa poteka Piranska cesta, ki je ena glavnih vpadnic v središče mesta (ob Piranski cesti potekata tudi pločnik in kolesarska steza). Na severu na obravnavano degradirano urbano območje meji obstoječe parkirišče, ki se nahaja nasproti oziroma zahodno od nedokončanega kompleksa olimpijskega centra.

Obravnavano degradirano urbano območje ne spada pod kulturni spomenik, obsega pa zemljišče s parcelnimi št. 1402/1, 1403/1, 1404/5, 1555, 1544, 1556/11, 1407, 1406/1, 1408/1, 1409/1, 1412/1, 1413/1, 1414/1, 1626/4, 1626/6, 1626/3, 1628, 1413/4, 1414/4, 1412/4, 1626/5, 1626/6, 1626/4, 1411/3, 1410/2, 1411/2, 1410/1, 1411/1, 1412/3, 1412/4, 1413/3, 1413/4, 1414/3, 1414/4, 1408/3, 1406/3, 1556/10, 1404/4, 1397/7, 1397/20, 1397/23, 1397/15, 1397/17, 1397/19, 890/2, 1397/18, 1398/3, vse k.o. 2605-Koper.

Degradirano urbano območje meri skupaj 87.493 m².

Slika: Lokacija obravnavanega degradiranega območja na zemljevidu mesta Koper, ki prikazuje urbano območje Koper (oranžno), ki je hkrati tudi območje izvajanja mehanizma CTN za mestno naselje Koper



Vir: Trajnostna urbana strategija mesta Koper, PS prostor, d.o.o., Koper, februar 2016.

Območje, ki se ga s projektom sanira, se nahaja tako znotraj urbanega območja TUS mesta Koper, kakor tudi znotraj območja izvajanja mehanizma CTN za mestno naselje Koper.

Slika: Lokacija sedaj degradiranega urbanega območja v Kopru ob Semeledski promenadi



Vir: Geopedia – interaktivni spletni atlas in zemljevid Slovenije, <http://www.geopedia.si/>, junij 2017.

Prostorska določila oziroma prostorski akti, ki se nanašajo na obravnavano investicijo so:

- Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98);
- Družbeni plan občine Koper (Uradne objave št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list RS, št. 96/04, 97/04-popravek);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Mestne občine Koper (v letu 2009) (Uradni list RS, št. 79/09);
- Odlok o prostorsko-ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/91, Uradni list RS, št. 16/07 – obv. razl., 39/07 – obv. razl., 65/10, 14/11 – obv. razl., 18/14- spremembe in dopolnitve, 76/15- obvezna razlaga).

4.3.2. Analiza obstoječega stanja degradiranosti območja v naravi

Večji del degradiranega urbanega območja predstavlja zapuščen, zanemarjen, zatravljen nasip. Skozi območje potekajo odvodni kanali, na južnem delu območja se nahaja izliv Badaševica ter mandrač v makadamski izvedbi, na severnem robu so parkirne površine, na vzhodu pa poteka Piranska cesta s pločnikom in kolesarsko stezo.

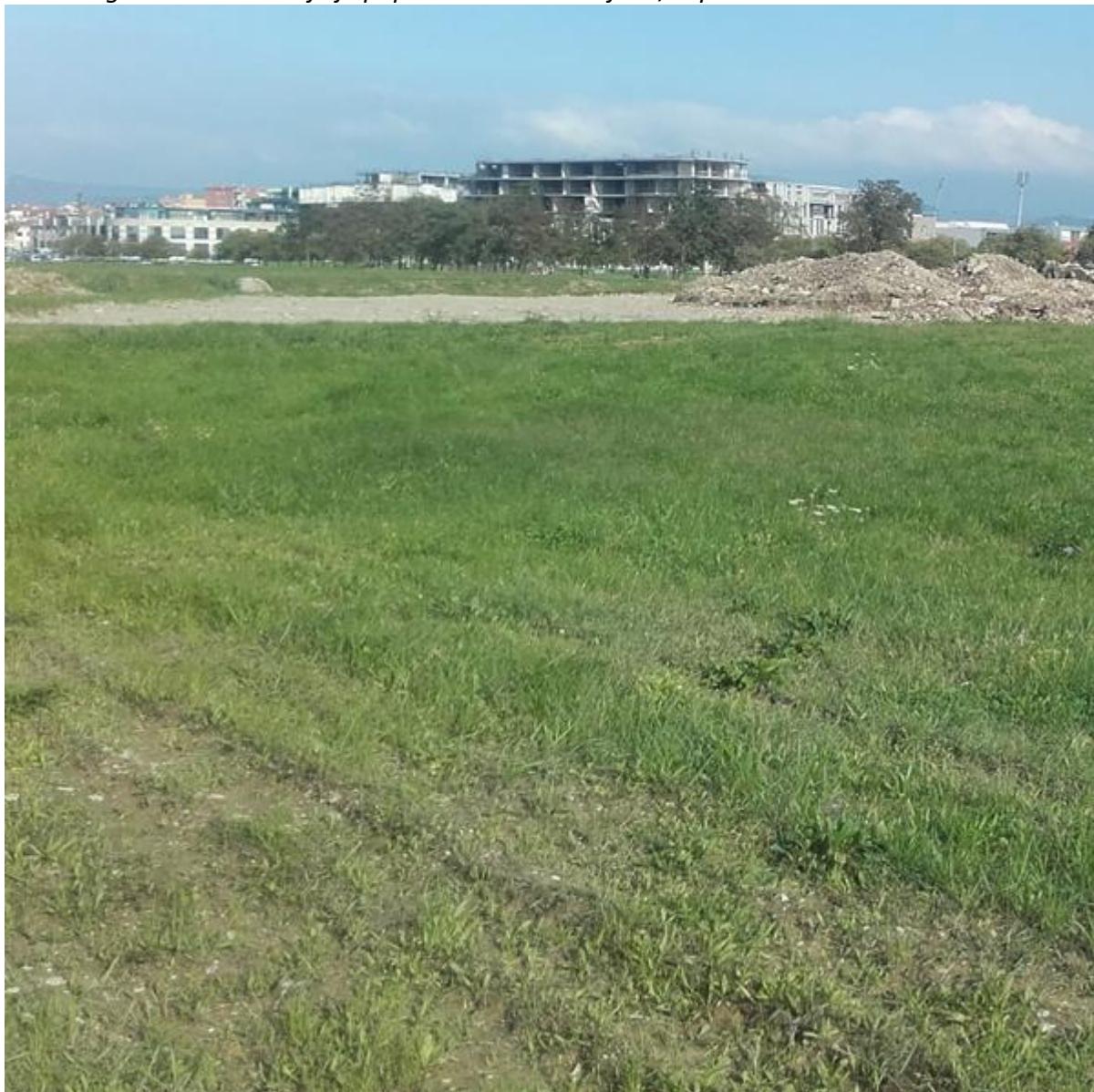
Degradiranost območja je v naravi sledeča:

- osrednji, največji del območja je zapuščen, zanemarjen ter ponekod onesnažen s kupi gradbenega materiala,
- ni urejene urbane opreme – klopi, košev za smeti, zato so v območju tudi smeti,
- ni ustreznih dostopov do degradiranega območja (dostop do mandrača je urejen, v osrednje, zapuščeno območje pa ni urejenih dostopov),
- skozi območje ni urejenih pešpoti, Semedelska in Piranska cesta nista ustrezno povezani.

Predstavitev posameznih točk degradiranosti

- 1. Osrednji, največji del območja je zapuščen, zanemarjen ter ponekod onesnažen s kupi gradbenega materiala.**

Slika: Degradirano območje je popolnoma zanemarjeno, zapuščeno in onesnaženo



Slika: Kupi gradbenega materiala na degradiranem območju ob Semeledski promenadi



2. Ni urejene urbane opreme – klopi, košev za smeti, zato so v območju tudi smeti.

Slika: Smeti v degradiranem območju



- 3. Ni ustreznih dostopov do degradiranega območja (dostop do mandrača je urejen, v osrednje, zapuščeno območje pa ni urejenih dostopov).**

Slika: Osrednje, zapuščeno in zanemarjeno degradirano območje, v katerega ni urejenih dostopov



- 4. Skozi območje ni urejenih pešpoti, Semedelska in Piranska cesta nista ustrezno povezani**

Slika: Pogled na degradirano urbano območje, skozi katerega ni urejenih pešpoti



Vir: Primorske novice, september 2017.

Povzetek dejanske degradiranosti območja v središču Kopra (analiza dejanskega stanja), po kriterijih Fakultete za arhitekturo, ki jih je določila za določitev degradiranosti območja.

FuD d: Prometna obremenjenost: Obremenjenost s tranzitnim prometom in parkiranjem.

Severovzhodno od degradiranega urbanega območja ob Smedelski promenadi se nahajajo parkirne površine, ki pa so pogosto polno zasedene. Južno in zahodno od degradiranega urbanega območja ob Smedelski promenadi poteka hitra cesta H6, ki je prometno zelo obremenjena, saj je tranzitna cesta proti Hrvaški. Na vzhodnem robu degradiranega urbanega območja poteka Piranska cesta, ki je ena izmed glavnih vpadnic v središče Kopra. Glede na svojo funkcijo je prav tako zelo obremenjena cesta. Glede na to, da gre pri obravnavanem degradiranem območju sedaj za zatravljene površine, bi lahko obremenjenost prometnic v neposredni bližini občasno povzročala motnje za rabo na območju.

FuD e: Dostopnost: Dostopnost in pretočnost območja.

Območje je peš in s kolesom dostopno s severne strani (s Smedelske promenade) in južne strani (iz pločnika in kolesarske steze ob Piranski cesti). Površine za pešce so ustrezno urejene na južni in severni strani območja, ne pa tudi skozi degradirano urbano območje. Območje ni ustrezno dostopno za motorna vozila. Najbližje lahko z motornim vozilom do območja prideš po parkirišču, ki se nahaja severno od območja.

FuD f: Prehodna raba: Prisotnost prehodne rabe ali dejavnosti.

Več kot polovica obravnavanega degradiranega urbanega območja je zapuščenega, na njem pa je prisotna prehodna raba (opuščene zatravljene površine brez pešpoti, urbane opreme in druge infrastrukture), ki ni v konfliktu z rabo na sosednjih območjih.

FiD b: Gostota zazidave: Skladnost gostote zazidave z določili veljavnega prostorskega akta, ekstenzivna raba območja.

Faktor zazidanosti ni skladen z določili veljavnega prostorskega akta.

FiD d: Stanje objektov in odprtih površin: Vzdrževanost objektov, stavb in površin, stanje gradbenih materialov in kakovost izvedbe.

Na območju je zaslediti infrastrukturni objekt črpališča, sicer gre pa za zapuščeno in zanemarjeno območje, ki v večjem delu v naravi predstavlja nasip, ki je delno zatavljen in nad okoliški teren dvignjen za približno 2 m. V vzhodnem delu območja potekajo pločnik, kolesarska steza in cesta (Piranska cesta), na severu pa območje meji na parkirišče.

SoD: Vrednotenje suma na socialno degradacijo: popisovalec primerja opis meril in dejansko stanje na terenu. Ocení se ga skladno z vrednostjo merila.

Območje ni socialno degradirano.

OkD: Vrednotenje suma na okoljsko degradacijo: popisovalec primerja opis meril in dejansko stanje na terenu. Ocení ga skladno z vrednostjo merila. Podatke lahko pridobi na spletnem portalu GIS občine in ARSO ter v okviru raziskav onesnaženosti tal Slovenije (ROTS).

Obravnavano degradirano urbano območje ob Smedelski promenadi ni okoljsko degradirano z izjemo kupov gradbenega materiala ter drugih smeti.

Degradirano urbano območje ob Semeleski promenadi v Kopru je v skladu z metodologijo DUO funkcionalno in fizično degradirano, kar je potrdila tudi analiza dejanskega stanja.

5. NAČIN SANACIJE DEGRADIRANEGA OBMOČJA

5.1. Namen in cilji sanacije degradiranega območja

Namen je sanirati degradirano urbano območje ob Semeleski promenadi v Kopru, ki je po metodologiji DUO fizično in funkcionalno degradirano.

Cilji investicije so skladno s TUS:

- prenova in revitalizacija degradiranega urbanega območja,
- varno in prijetno okolje,
- vključujoče družbeno okolje in povezanost skupnosti (mladi, starejši, kulturne in interesne skupine),
- življenje v mestu – stalni prebivalci, uporabniki in obiskovalci,
- celovita zasnova in upravljanje zelenega sistema mesta,
- povezanost zelenih in odprtih površin mesta in zaledja v sistem,
- dostopnost in uporabnost odprtih mestnih površin in mestnih obal,
- programska raznolikost vsebin,
- trajnostno načrtovanje in upravljanje z vodami in obalnim prostorom (zaščita pred škodljivim delovanjem voda, usklajenost med varstvom in rabami).

5.2. Možni načini sanacije degradiranega območja

Obstaja več načinov, kako bi lahko revitalizirali degradirano območje med Semelesko promenado in Piransko cesto v Kopru. V prvi vrsti je treba določiti kakšni dejavnosti bi namenili sedaj degradirano območje v Kopru, ki je opuščeno in zanemarjeno in v sklopu katerega bo potekala podrobnejša sanacija celotnega območja.

Glede na to, da prostorski akt povsem jasno opredeljuje dovoljeno pozidavo in da območje ni namenjeno proizvodni dejavnosti in stanovanjski gradnji, so alternative: zelene površine, športno-rekreacijske površine in parkirne površine.

5.3. Analiza potreb širše družbe

Družba stremi k čim večji kakovosti bivalnega okolja, to pa je možno doseči v urbanih okoljih s trajnostnim urbanim razvojem oziroma z urejeno stanovanjsko, poslovno, družbeno, urbano in gospodarsko javno infrastrukturo ter učinkovito izrabo zemljišč.

Območje kakovostnega bivalnega okolja mora imeti urejene pešpote, urejene površine za rekreacijo, urejene zelene površine, urejene parkirne površine, urejene dostope, urejena

otroška igrišča, urejene športne površine, urejene površine za medgeneracijsko druženje ter druge površine, ki dvigujejo kakovost bivanja, prav tako pa v bližini objekte širšega družbenega pomena (za kulturo, šport, izobraževanje, zdravstvo, ...) ter zadostno število delovnih mest.

V obravnavanem degradiranem urbanem območju v Kopru obstaja potreba po sanaciji in izvedbi določene urbane infrastrukture za učinkovito izrabo sedaj degradiranega zemljišča.

5.3.1. Potreba družbe po zelenih površinah v urbanem območju Kopra

Obstoječe zelene površine v urbanem območju Koper so prostorsko omejene na manjše zelene otoke in koridorje ter posamezna večja območja, kar v celoti tvori šibko povezan zeleni sistem, ki ne opravlja vseh zelenih funkcij.

Pomanjkanje zelenih površin in prostorov za druženje, njihovo neustrezno urejenost so ugotovili v anketnih raziskavah v okviru projekta Koper živi. Vključevanje prebivalcev v urejanje javnega prostora so izpostavili tudi prebivalci mestnega središča in večine koprskih stanovanjskih sosesk.

Pomanjkanje zelenih površin so kot problem jasno opredelili tudi udeleženci posvetovanj za vključevanje javnosti v okviru priprave TUS.

Na drugi strani izpostavljamo izjemen potencial za nadgradnjo zelenega sistema, ki ga določajo submediteranska klima in kultura, neposredna obalna lega in bližina zelenega zaledja.

Na podlagi večih anket, posvetovanj in drugih analiz ugotavljamo, da v Kopru primanjkuje zelenih površin in da bi ureditev le-teh na sedaj degradiranih območjih dvignila kakovost bivanja v Kopru.

5.3.2. Potreba družbe po urejeni obali – kopališčne, rekreacijske in druge ureditve

Obala in morje sta prostorski sestavini, v slovenskem merilu fizično izjemno omejeni in zato neprecenljivi. Obala in morje sta zato tudi izstopajoča primerjalna prednost Mestne občine Koper in še zlasti urbanega območja Koper. Celotna obalna linija v občini, v skupni dolžini približno 6,5 km je znotraj urbanega območja Koper.

Naravno ohranjenih odsekov obale na urbanem območju Koper ni. Približno 2,6 km obale na območju Luke koper ni prosto dostopne. Ostali odseki predstavljajo niz obalnih ureditev z različnimi funkcijami: grajena obala z obalnim zidom in pomoli na območju potniškega terminala, mestnega mandrača in ribiškega pomola ter vzdolž obalne promenade, urejena obala za kopanje na mestnem kopališču in kopališču v Žusterni ter skalomet na odseku med Semedelo in Žusterno in naprej proti Izoli.

Obala in morje sta medsebojno neločljivo povezani prostorski sestavini, pomembni na strukturni in funkcionalni ravni. Močno opredeljujeta značaj in prepoznavnost širšega

prostora, vizualno privlačnost in njegove ambientalne kakovosti. Omogočata vrsto specifičnih dejavnosti in rab.

Za urbano območje Koper sta akvatorij in obala Semedelskega zaliva pomembni prostorski prvini kot strukturni določevalec podobe, prostorske identitete, vizualne in Trajnostna urbana strategija mesta Koper doživljajske privlačnosti ter ne nazadnje značaja mesta, omogočata pa tudi specifične prostorske rabe in programe, ki so vezani izključno na vodne površine (plovba, ribolov, vodni športi, kopanje).

Meščani prepoznajo splošni problem pomanjkanja ureditev, ki bi omogočale in spodbujale k zadrževanju in aktivni uporabi obale in morja (kopališče, rekreacijske površine, parkovne ureditve, ureditve za vodne športe ipd.).

Poleg pomanjkanja zelenih in urejenih obalnih površin za aktivno uporabo obale in morja, je v Kopru zaslediti tudi pomanjkanje rekreacijskih površin. Športno rekreacijski center Bonifika je sedaj prezaseden, zato mesto Koper potrebuje nove rekreacijske površine. Nove rekreacijske površine so pomembne tudi zaradi vse večjega zavedanja prebivalcev Kopra po zdravem načinu življenja.

Na podlagi dosedanjih analiz ugotavljamo, da bi bilo smotrno ob obstoječi obali urediti rekreacijske površine, otroška igrišča in druge ureditve, ki bi spodbujale k zadrževanju in aktivni uporabi obale in morja.

5.3.3. Potreba družbe po parkirnih površinah

V Kopru obstaja potreba po parkirnih površinah, vendar pa ne v obravnavanem degradiranem območju ob Semedelski promenadi oziroma bližnji okolici obravnavanega degradiranega urbanega območja, saj se severno od območja že nahajajo večje parkirne površine (cca 4 ha in cca 1.200 PM), prav tako pa so parkirne površine za več sto vozil predvidene pod Olimpijskim centrom, ki se nahaja vzhodno od območja.

5.3.4. Dejavnosti v degradiranem območju – potrebe družbe

Na podlagi rezultatov analize potreb širše družbe ugotavljamo, da je najbolj smotrno sedaj degradirano urbano območje ob Semedelski promenadi nameniti sledeči rabi:

- zelenim površinam ter
- rekreacijskim in drugim površinam, ki bodo spodbujale k zadrževanju in aktivni uporabi obale in morja.

5.4. Ukrepi za sanacijo degradiranega območja

Predvideni ukrepi za sanacijo degradiranega urbanega območja ob Semedelski promenadi, so:

Ureditev zelenih in tlakovanih parkovnih površin

V opuščenem in zanemarjenem osrednjem delu degradiranega urbanega območja ob Semedelski promenadi bi uredili zatravljene in tlakovane površine. Celotno območje bi hortikulturno uredili (zasaditev dreves, grmovnic, trajni, ...). Določeni deli revitaliziranega območja bi bili bolj ozelenjeni in bi se lahko obiskovalci umaknili v intimnejše kotičke narave. Uredilo se bi tudi območje kanal Grande.

Ureditev dostopov

V sklopu sanacije degradiranega območja, bi skozi območje izvedli pešpoti, most s kolesarsko in pešpot povezavo, tekaško in sprehajalno progo ter območje ponekod tlakovali. Na vzhodnem delu bi izvedli servisno cesto.

Ureditev urbane opreme

V območju bi ob pešpotih ter ob rekreacijskih in parkovnih površinah postavili urbano opremo (klopi, koši za smeti, razsvetljavo, pitniki, stojala za kolesa, ...).

Ureditev javne razsvetljave in elektro priključkov

Na celotnem sedaj degradiranem urbanem območju bi uredili tudi javno razsvetljavo ter elektro priključke za namen prireditev.

Ureditev rekreacijskih površin

Na sedaj degradiranem urbanem območju bi uredili rekreacijske površine: športna igrišča – peščena in utrjena igrišča, tekaška in sprehajalna steza, travnate in tlakovane površine, elemente za telovadbo, otroška igrišča, površine za družabne igre na prostem, itd.

Ureditev prireditvenih površin

V sklopu urejanja degradiranega območja ob Semedelski promenadi bi uredili tudi prireditvene površine, kot npr. kino na prostem, odre in tribune... z vso potrebno opremo (elektro priključke, razsvetljavo, ...).

Ureditev vodnih elementov

Na sedaj degradiranem urbanem območju bi uredili tudi vodne elemente (brzice, jezero in talno fontano), ki bi prispevali k sproščujočem ambientu ter lepemu videzu tega dela Kopra.

Ureditev otroških igrišč

V sklopu sanacije bi na degradiranem območju postavili otroška igrišča z več igrali za različne starostne skupine otrok.

Ureditev sanitarij in servisnih in tehničnih objektov

Glede na predvideno rabo, bi bilo potrebno v sedaj degradiranem urbanem območju urediti tudi javne sanitarije ter servisne prostore (skladišča za hranjenje športnih in prireditvenih rekvizitov). Uredili bi se tehnični objekti namenjeni elektro prostoru, bazenski strojnici, kompenzacijskemu bazenu in dekloraciji, vkopanemu skladiščnemu prostoru.

6. ANALIZA MOŽNOSTI

V poglavju »Način sanacije degradiranega območja« je bila kot najbolj smotrna in hkrati tudi skladna z veljavnimi prostorskimi akti predlagana možnost, po kateri območje z revitalizacijo namenimo zelenim površinam ter rekreacijskim površinam in drugim ureditvam, ki bi spodbujale k zadrževanju in aktivni uporabi obale in morja.

V nadaljevanju poglavja sta še podrobneje analizirani obe možnosti:

- ureditev parkovnih površin,
- izgradnja parkirnih površin.

6.1. Ureditev parkovnih površin

Skupni stroški naložbe in operativni stroški

Postavka	Vrednost (v EUR)
1. Sanacija jugozahodnega dela degradiranega območja (Obalne parkovne rekreacijske površine)	1.271.599,84
2. Sanacija severovzhodnega dela degradiranega območja (Park ob Semedelski promenadi v Kopru)	2.918.407,17
3. Kolesarska in peš povezava čez kanal Grande	363.107,04
Skupaj	4.553.114,05

Možnosti za obseg in možnosti za lokacijo predlagane infrastrukture

Z investicijo je predvidena sanacija sedaj degradiranega urbanega območja ob Semedelski promenadi z ureditvijo parkovnih površin s spremljajočimi vsebinami (rekreacijske, prireditvene, družabne, otroške, kolesarska steza, most čez kanal Grande, ...) na celotnem degradiranem urbanem območju oziroma z izvedbo vrste ukrepov za sanacijo in revitalizacijo območja.

Parkovne površine bodo urejene tako:

- da bodo kar najboljše ohranjene prostorske kvalitete izbrane lokacije,
- da bodo upoštevane značilnosti krajine,
- da bo zagotovljena varna in učinkovita rešitev trajnostne mobilnosti,
- da ekonomsko upravičuje izrabo prostora.

Glede na prostorsko omejenost v vse smeri (lokacija je ujeta med Semedelsko promenado, mandrač in izliv Badaševice, Piransko cesto ter parkirišče na severu), na obravnavani lokaciji več površin ne bi bilo mogoče urediti. V nadaljevanju se preučuje sprememba namembnosti za območje mandrača ter možnost vkopa Piranske ceste zaradi peš povezave Športnega parka Bonifika z novimi parkovnimi površinami do morja.

Obravnavan projekt bo zelo dobro zadovoljeval potrebe po zeleni infrastrukturi, rekreacijskih površinah, sprehajalnih poteh, površinah za družabne igre, prireditvenih površinah, otroških igriščih, prav tako pa bo zelo dobro saniral degradirane površine.

Slika: Lokacija sanacije degradiranega urbanega območja (vidne so omejitve v prostoru, ki onemogočajo večjo površino ureditev)



Vir: Geopedia – interaktivni spletni atlas in zemljevid Slovenije, <http://www.geopedia.si/>, junij 2017.

Tehnološke možnosti

Z investicijo je predvidena sanacija degradiranega urbanega območja, pri čemer bodo izvedeni naslednji ukrepi za sanacijo:

- ureditev zelenih površin s povezovalnimi potmi,
- ureditev pešpoti (tudi tekaške, kolesarske in sprehajalne steze ter tlakovane površine),
- ureditev dostopov (cestni priključek, servisna cesta, pešpoti skozi območje),
- ureditev javne razsvetljave,
- ureditev rekreacijskih površin (večnamenska igrišča, ...),
- ureditev površin za družabne igre na prostem,
- ureditev prireditvenih površin (odri tribune, kino na prostem, ...),
- ureditev vodnih elementov (fontana, jezero, ...),
- ureditev igrišč za otroke,
- ureditev urbane opreme ter
- ureditev sanitarij.

6.2. Izgradnja parkirnih površin

Skupni stroški naložbe in operativni stroški

Postavka	Vrednost (v EUR)
Skupni stroški naložbe z DDV	5.000.000,00 EUR

Možnosti za obseg in možnosti za lokacijo predlagane infrastrukture

Z investicijo je predvidena izgradnja parkirišča z naslednjimi tehničnimi karakteristikami:

- površina parkirišča: 35.000 m²,
- število parkirnih mest: 1.000.

Sedaj degradirano območje, ki je ujeta med Semedelsko promenado, mandrač in izliv Badaševica, Piransko cesto ter parkirišče na severu, bi bilo lahko še bolje izkoriščeno in sanirano, kot je predvideno z izgradnjo parkirnih površin. Investicija predvideva sanacijo manj površin, kot v primeru variante 1. Prav tako investicija oziroma urejanje obravnavanega območja, kot ga predvideva varianta 2 (izgradnja parkirnih površin), ni skladna z vizijo razvoja urbanega območja Koper, kot izhaja iz TUS Koper.

Tehnološke možnosti

Za investicijo ni bilo izdelane projektne dokumentacije, obstajajo le interni načrti in ocene Mestne občine Koper.

V sklopu investicije bi bile zgrajene parkirne površine velikosti 35.000 m² za 1.000 vozil.

Investicija bi obsegala tudi ureditev vse potrebne komunalne opreme (prikluček Piranske ceste na parkirišče, cestna razsvetljava, meteorna kanalizacija, elektroenergetski priključek, ...)

Zbirna preglednica za obe možnosti

Tabela: Zbirna preglednica rezultatov obeh možnosti

Postavka	Varianta 1 (Ureditev parkovnih površin)	Varianta 2 (Izgradnja parkirnih površin)
Opis investicije - vsebina urejenih površin	ureditev obalnih parkovnih rekreacijskih površin zelene površine s povezovalnimi potmi, tekaške in sprehajalne steze, dostopi, javna razsvetljava, večnamenska športna igrišča, površine za družabne igre, za prireditve, vodni elementi, igrišča za otroke, urbana oprema ter sanitarije, servisni in tehnični objekti	izgradnja parkirnih površin parkirišče (1.000 parkirnih mest)

Število novozaposlenih	0	0
Iz vidika funkcionalne in fizične degradacije	z ukrepi za revitalizacijo območja (ureditev zelenih površin, pešpoti, dostopov, urbane opreme, rekreacijskih in prireditvenih površin, javne razsvetljave, igrišča za otroke, sanitarij, ...) bi bilo območje funkcionalno in fizično sanirano	z ukrepi za revitalizacijo območja (ureditev parkirnih površin, dostopa) bi bilo območje funkcionalno in fizično sanirano, ampak slabše, kot v primeru variante 1 (slabša pretočnost območja, slabši videz območja, ne zadovoljuje optimalno potreb družbe)
Iz vidika življenja v Kopru	dvig kakovosti bivanja v Kopru, nove vsebine (zelena infrastruktura, rekreacijske površine, površine za družabne igre in medgeneracijsko interakcijo, otroška igrišča, vodni elementi), urejena urbana infrastruktura, boljši videz mesta, zadovoljuje več potreb mesta, pozitiven vpliv na aktivno uporabo obale in morja, pozitiven vpliv na prepoznavnost mesta	več parkirnih površin v mestu, odprava zanemarjenega videza tega dela mesta
Vsebinska vključitev v širše območje	se zelo dobro vključuje v območje obale oziroma Semelesko promenado ter v bližnji Športni park Bonifika (vzhodno od degradiranega območja), zelo dobro povezuje Športni park Bonifika in obalo	vsebinsko se ne vključuje najbolje k Semeleski promenadi
Iz vidika prometa	uredili bi se dostopi, uredile bi se pešpoti, na območje pa bi se navezale tudi kolesarske poti in parkirišče	uredilo bi se parkirišče, uredili bi se dostopi do novega parkirišča
Iz vidika zadovoljevanja potreb družbe	učinkovitejša raba zemljišč, pridobitev manjkajočih zelenih površin, rekreacijskih, prireditvenih ter drugih ureditev, ki prispevajo k aktivni uporabi obale in morja	učinkovitejša raba zemljišč, več parkirnih površin
Vplivi na okolje	pozitivni (varstvo narave – urejene bodo zelene površine mesta, urejena bo urbana oprema)	nevtralni
Družbeni in socialni vplivi	zelo pozitivni (pridobitev infr. za zdravo preživljanje prostega časa, za druženje, medgeneracijsko interakcijo, celovito urejanje zelenih sistemov mesta, izboljšanje turistične atraktivnosti, sanacija degrad. obm., možnosti zaposl. ...)	pozitivni (sanacija degradiranega območja, izboljšanje pogojev za mirujoči promet)
Tehnologija za izvedbo investicije	razpoložljiva	razpoložljiva
Stopnja nujnosti	nujno – z vidika sanacije degradiranega območja nujno – z vidika zagotavljanja zelene infrastrukture (v urbanem območju Kopra primanjkuje tako	nujno – z vidika sanacije degradiranega območja ni nujno – z vidika zagotavljanja parkirnih površin (na severu meji območje na večje parkirne



	zelenih površin, kot tudi ureditev, ki bi omogočale aktivno uporabo obale in morja)	površine, te so predvidene tudi pod predvidenim olimpijskim centrom)
Stopnja tveganja izvedbe projekta / zasedenosti površin	majhna / majhna	visoka / srednje velika
Možnosti za lokacijo	dobro sanira degradirano območje	degradirano območje bi bilo lahko še bolje sanirano
Vrednost investicije	4.553.114,05 EUR	5.000.000,00 EUR

Tabela: Prednosti in slabosti obeh možnosti

	Varianta 1 (Ureditev parkovnih površin)	Varianta 2 (Izgradnja parkirnih površin)
Prednosti	- o najbolje sanira degradirano območje (predvideva več ukrepov za revitalizacijo območja), - o nižja investicijska vrednost - o nižji vložek Mestne občine Koper, - o nizko tveganje izvedbe in obiskčnosti površin, - o visoka stopnja nujnosti, - o pozitivni družbeni in socialni vplivi investicije, - o pozitiven trajnostni urbani razvoj Kopra, - o zagotavlja varno in prijetno okolje, - o zagotavlja vključujoče družbeno okolje in povezanost skupnosti, - o zagotavlja večjo programsko pestrost vsebin, - o pozitiven vpliv na kakovost življenja v Kopru (površine za druženje, počitek, rekreacijo, sodelovanje, medgeneracijsko interakcijo), - o pozitiven vpliv na zdravje občanov (rekreacijske površine), - o pozitiven vpliv na turizem.	- o izboljšanje pogojev za mirujoči promet, - o pozitivni družbeni in socialni vplivi investicije, - o pozitiven trajnostni urbani razvoj Kopra.
Slabosti	o visoki letni operativni stroški.	- o degradirano območje ne sanira najbolje, - o območje ob obali se ne ureja skladno z vizijo razvoja obalnega območja, - o visoko tveganje financiranja in izvedbe projekta, - o srednje veliko tveganje zasedenosti parkirišča.

Izbira najboljše možnosti

Obe varianti prispevata k trajnostnemu urbanemu razvoju Kopra, vendar pa varianta 1 (Ureditev parkovnih površin) bolje sanira degradirano urbano območje (predvideva več ukrepov za sanacijo območja). Pomembnejša za nadaljnji trajnostni in turistični razvoj Kopra, z vidika zadovoljevanja potreb mesta in občanov, saj prinaša nove zelene površine, nove rekreacijske površine, površine za družabne igre in prireditve ter ureditve, ki bodo spodbujale k zadrževanju in aktivni uporabi obale in morja. Navedene potrebe družbe so bile zaznane s strani širše družbe že v fazi priprave TUS mesta Koper, prav tako je bila takrat izražena potreba in pomembnost povezanega trajnostnega načrtovanja in upravljanja z obalnim prostorom.

Varianta 1 je boljša z vidika privlačnosti bivanja v Kopru ter z vidika vsebinske vključenosti v širše območje, v prid pa govorijo tudi stopnja tveganja izvedbe in zasedenosti saniranih površin ter nižja investicijska vrednost. Z varianto 1 bo na degradiranem urbanem območju izvedenih več ukrepov za sanacijo območja na večji površini. Na podlagi navedenih dejstev je bila, kot najprimernejša, izbrana varianta 1 – »Ureditev parkovnih površin«.

Izvedljivost izbrane možnosti

Za izbrano možnost ni institucionalnih, tehničnih, prostorskih, okoljskih in drugih ovir. Sanacija degradiranega območja na način, kot ga predvideva varianta 1 (Ureditev parkovnih površin), bo izvedena z zunanjimi viri financiranja in postopoma, v več sklopih. Predvideni sklopi so:

- sanacija severovzhodnega dela degradiranega območja (površina: 26.239,02 m², izvedba: 2018),
- sanacija jugozahodnega dela degradiranega območja (površina: 12.280 m², izvedba: 2017-2018),
- Kolesarska in peš povezava čez kanal Grande (izvedba: v fazi načrtovanja),
- sanacija preostalega območja – sprememba namembnosti mandrača in vkop Piranske ceste (izvedba: v fazi načrtovanja).

Sklop, ki bo predmet nadaljnje investicijske dokumentacije, bo ureditev severovzhodnega dela degradiranega območja. Sanacija preostalega dela degradiranega območja (jugozahodni del, območje kanala Grande, mandrača, Piranske ceste) ni predmet obravnavane investicije.

Za ureditev parka (severovzhodni del) je bil izdelan projekt PGD, izdelava projekta PZI je v zaključni fazi, prav tako pa bo predvidoma oktobra 2017 pridobljeno gradbeno dovoljenje. Investicija upošteva vsa določila veljavnih prostorskih aktov. Investicija ne bo imela nobenih posebnih tehničnih karakteristik, gre za urejanje zunanjih površin. Glede na to, da bodo vsa potrebna dovoljenja pridobljena v kratkem, da je gradnja skladna s prostorskimi akti, ugotavljamo, da ne obstajajo tveganja, ki bi lahko resneje vplivala na izvedljivost projekta.



II. INVESTICIJSKI PROGRAM

7. ANALIZA POVPRASEVANJA IN TRŽNIH MOŽNOSTI

Kot optimalna varianta sanacije degradiranega urbanega območja v Kopru je bila v študiji izvedljivosti izbrana možnost, ki predvideva ureditev parka s spremljajočimi vsebinami. Gre za izvedbo vrste ukrepov, ki bodo prispevali k sanaciji obravnavanega območja (ureditev zelenih površin, pešpoti, urbane opreme, dostopov, javne razsvetljave, rekreacijskih površin, površin za družabne igre, površin za prireditve, vodnih elementov, otroških igrišč, sanitarij in tehničnih objektov). Projekt bo izveden postopoma, v več sklopih, pri čemer predvideva sklop, ki je predmet te investicije, sanacijo severovzhodnega dela degradiranega urbanega območja. V nadaljevanju investicijski program obravnava sanacijo severovzhodnega dela degradiranega urbanega območja ob Semedelski promenadi.

7.1. Analiza povpraševanja

Parkovne površine ob Semedelski promenadi, ki bodo urejene z investicijo, bodo imele po zaključku del visoko stopnjo izrabe zmogljivosti, saj bodo polno obiskane takoj po otvoritvi, kar je glede na visoko povpraševanje po tovrstni infrastrukturi (s strani lokalnih prebivalcev, rekreativcev, obiskovalcev, turistov, organizatorji raznih prireditev, ...), tudi razumljivo.

To je razvidno tudi iz znanih podatkov o gibanju števila občanov, števila prebivalcev Kopra, števila prihodov turistov, števila nočitev turistov, podatkov o obstoječih zelenih površinah in ureditvah obale v urbanem območju Kopra ter potreb družbe po zelenih površinah, zaznanih preko sodelovanja javnosti pri izdelavi TUS mesta Koper.

Metodologija za projekcije povpraševanja:

- analiza podatkov Statističnega urada RS o gibanju števila prebivalcev Mestne občine Koper,
- analiza podatkov Statističnega urada RS o gibanju števila prebivalcev mesta Koper,
- analiza podatkov Statističnega urada RS o gibanju števila prihodov turistov (območje nekdanje Mestne občine Koper),
- analiza podatkov Statističnega urada RS o gibanju števila prenočitev turistov (območje nekdanje Mestne občine Koper),
- analiza podatkov o obstoječih zelenih površinah v urbanem območju Kopra,
- analiza podatkov o obstoječi obali v urbanem območju Kopra.

Rezultati analize zbranih podatkov*Tabela: Gibanje števila prebivalcev Mestne občine Koper med letoma 2008 in 2014 (na dan 1. januar)*

Leto	Število prebivalcev
2008	50.708
2009	51.354
2010	52.212
2011	52.700
2012	53.037
2013	53.322
2014	54.421

Vir: Statistični urad Republike Slovenije, www.stat.si, junij 2017.*Tabela: Gibanje števila prebivalcev mesta Koper med letoma 2008 in 2017 (na dan 1. januar)*

Leto	Število prebivalcev
2008	24.568
2009	24.658
2010	24.854
2011	24.996
2012	24.979
2013	24.864
2014	25.775
2015	25.459
2016	25.306
2017	25.319

Vir: Statistični urad Republike Slovenije, www.stat.si, junij 2017.

Tabela: Gibanje števila prihodov turistov in števila prenočitev turistov na območju nekdanje Mestne občine Koper med letoma 2008 in 2016

Leto	Prihodi turistov	Prenočitve turistov
2008	97.391	373.907
2009	99.550	365.432
2010	89.942	317.506
2011	93.290	329.945
2012	99.909	351.190
2013	97.195	333.694
2014	113.260	372.349
2015	123.152	406.416
2016	127.774	408.718

Vir: Statistični urad Republike Slovenije, www.stat.si, junij 2017.

Obstoječe zelene površine v urbanem območju Kopra

Obstoječe zelene površine v urbanem območju Koper so prostorsko omejene na manjše zelene otoke in koridorje ter posamezna večja območja, kar v celoti tvori šibko povezan zeleni sistem, ki ne opravlja vseh zelenih funkcij. Pomanjkanje zelenih površin in prostorov za druženje, njihovo neustrezno urejenost so v anketnih raziskavah v okviru projekta Koper živi? Vključevanje prebivalcev v urejanje javnega prostora so izpostavili tudi prebivalci mestnega središča in večine koprskih stanovanjskih sosesk. Pomanjkanje zelenih površin so kot problem jasno opredelili tudi udeleženci posvetovanj za vključevanje javnosti v okviru priprave TUS. Na drugi strani izpostavljamo izjemen potencial za nadgradnjo zelenega sistema, ki ga določajo submediteranska klima in kultura, neposredna obalna lega in bližina zelenega zaledja.

Obstoječa obala in morje v urbanem območju Kopra

Obala in morje sta prostorski sestavini, v slovenskem merilu fizično izjemno omejeni in zato neprecenljivi. Obala in morje sta zato tudi izstopajoča primerjalna prednost Mestne občine Koper in še zlasti urbanega območja Koper. Celotna obalna linija v občini, v skupni dolžini cca 6,5 km je znotraj urbanega območja Koper.

Obala in morje sta medsebojno neločljivo povezani prostorski sestavini, pomembni na strukturni in funkcionalni ravni. Močno opredeljujeta značaj in prepoznavnost širšega prostora, vizualno privlačnost in njegove ambientalne kakovosti. Omogočata vrsto specifičnih dejavnosti in rab.

Naravno ohranjenih odsekov obale na urbanem območju Koper ni. Približno 2,6 km obale na območju Luke koper ni prosto dostopne. Ostali odseki predstavljajo niz obalnih ureditev z različnimi funkcijami: grajena obala z obalnim zidom in pomoli na območju potniškega terminala, mestnega mandrača in ribiškega pomola ter vzdolž obalne promenade, urejena obala za kopanje na mestnem kopališču in kopališču v Žusterni ter skalomet na odseku med Semedelo in Žusterno in naprej proti Izoli.

Za urbano območje Koper sta akvatorij in obala Semedelskega zaliva pomembni prostorski prvini kot strukturni določevalci podobe, prostorske identitete, vizualne in Trajnostna urbana strategija mesta Koper doživljajske privlačnosti ter ne nazadnje značaja mesta, omogočata pa tudi specifične prostorske rabe in programe, ki so vezani izključno na vodne površine (plovba, ribolov, vodni športi, kopanje). Meščani prepoznavajo splošni problem pomanjkanja ureditev, ki bi omogočale in spodbujale k zadrževanju in aktivni uporabi obale in morja (kopališče, rekreacijske površine, ureditve za vodne športe ipd.). Na drugi strani sta akvatorij in obala Semedelskega zaliva izpostavljena vetrovom in morskim tokovom, ki predstavljajo nevarnost oziroma omejitev zaradi visokih valov, poplavljanja in erozije obale. Vsled klimatskih sprememb je dolgoročno pričakovati vse več izjemnih vremenskih in okoljskih dogodkov ter dvigovanje morske gladine, s tem pa bodo omejene tudi možnosti in varnost uporabe akvatorija in obale zaliva.

Iz analize zbranih podatkov lahko izluščimo:

- da se je število prebivalcev Mestne občine Koper med letoma 2008 in 2014 povečalo za 7,3 %,
- da se je število prebivalcev mesta Koper med letoma 2008 in 2017 povečalo za 3 %,
- da se je število prihodov turistov na območju nekdanje Mestne občine Koper med letoma 2008 in 2016 povečalo za kar 31,20 %,
- da se je število prenočitev turistov na območju nekdanje Mestne občine Koper med letoma 2008 in 2016 povečalo za 9,31 %,
- da v urbanem območju Kopra primanjkuje zelenih površin in prostorov za druženje ter da so te neustrezno urejene,
- da v urbanem območju Kopra primanjkuje ureditev, ki bi omogočale in spodbujale k zadrževanju in aktivni uporabi obale in morja.

Predpostavke in izhodišča

Ugotovitev analize zbranih podatkov je, da se je število potencialnih uporabnikov in obiskovalcev urejenih parkovnih površin s spremljajočimi vsebinami na obravnavanem območju v zadnjem obdobju močno povečalo, najbolj se je povečalo število prihodov turistov, nezanemarljiva pa sta tudi demografski trend in povečanje števila prenočitev turistov. Iz analize zbranih podatkov je moč ugotoviti tudi, da v urbanem območju Kopra primanjkuje tako zelenih površin, kot tudi ureditev, ki bi omogočale aktivno uporabo obale in morja. Glede na razvojne vizije in strateške usmeritve Mestne občine Koper na področju urejanje zelenih sistemov mesta, je ureditev obravnavanih površin nujna.

Predpostavke:

- pričakovati je, da število prebivalcev Mestne občine Koper in mesta Koper ne bo upadalo oziroma bo tudi v prihodnje rahlo rastlo (zaradi dobrega gospodarstva, dobrih možnosti zaposlitve, visoke kakovosti bivanja lahko pričakujemo priseljevanje),
- kratkoročno in srednjeročno je pričakovati, da bo tudi število prihodov turistov in prenočitev turistov rastlo (zaradi dobrih gospodarskih rezultatov na svetovnem nivoju ter tudi zaradi političnih kriz, migracijskih problemov in terorističnih napadov v nekaterih bližnjih turističnih destinacijah).

Projekcije

Tabela: Povprečno letno število obiskovalcev obravnavanih parkovnih površin do leta 2036

Postavka	2017-2021	2022-2026	2027-2031	2032-2036
Letno število obiskovalcev urejenih površin	182.500	200.750	219.000	237.250

Vidiki na strani ponudbe

Obstoječe zelene površine v urbanem območju Koper so prostorsko omejene na manjše zelene otoke in koridorje ter posamezna večja območja, kar v celoti tvori šibko povezan zeleni sistem, ki ne opravlja vseh zelenih funkcij.

Ima pa urbano območje Koper izjemen potencial za nadgradnjo zelenega sistema, ki ga določajo submediteranska klima in kultura, neposredna obalna lega in bližina zelenega zaledja.

Obstoječa ponudba se z izjemo ureditve jugozahodnega dela degradiranega območja ter obravnavanih parkovnih površin s spremljajočimi vsebinami, ne bo spremenila.

7.2. Analiza tržnih možnosti

Obravnavana investicija nima tržnih možnosti, saj urejene parkovne površine s spremljajočimi vsebinami za investitorja in upravljavca ne bodo generirale prihodkov.

Investicijo, ki je širšega družbenega pomena, je treba smatrati kot neprofitno naložbo v javno infrastrukturo, kajti primarni cilj je zagotoviti materialno osnovo za razvoj urejenega bivalnega okolja in osnovo za gospodarski razvoj mesta. Zagotovo pa bo posledično s popestritvijo rekreacijske, prireditvene in turistične ponudbe mesta, omogočila nove zaposlitvene možnosti, večjo privlačnost obalne regije, večji obisk turistov. Investicija bo vplivala na povečanje konkurenčnosti in učinkovitosti ponudnikov turističnih storitev v mestu Koper, občini Koper in v celotni regiji ter s tem na večji gospodarski razvoj in zmanjšanje brezposelnosti.

Med neposredne uporabnike urejene zelene infrastrukture lahko štejemo prebivalce Mestne občine Koper, ki bodo pridobili nov javni prostor za medgeneracijska srečanja in sodelovanje, druženje, urbano življenje in dogajanje, počitek, rekreacijo in sprostitev, pa tudi obiskovalce iz drugih krajev Slovenije ter tuje turiste.

Posredni uporabniki bodo vsi prebivalci Slovenske Istre, saj bo nova parkovna ureditev pripomogla k povečanju trajnostne turistične ponudbe, zdravemu življenjskemu slogu s spodbujanjem rekreativnih dejavnosti s pozitivnimi učinki na zdravje celotne populacije, izboljšanju privlačnosti in rabe prostora.

8. TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

Predvidene ureditve

Na območju je predvidena parkovna ureditev, ki vključuje ureditev tlakovanih površin, zatravljenih površin v okviru vzvalovljenih nasutij in določenih grajenih struktur, ki bodo sooblikovale krajino. Te grajene strukture bodo stale na vzvalovljenih nasutjih in mestoma oblikovale grajene objekte: vodna korita (»brzice«, »jezero«), tribune, klopi ali manjše platforme za prostočasovne aktivnosti.

Slika: Pogled na predvideno ureditev



Betonski parkovni elementi bodo namenjeni raznovrstni rabi. Njihova dispozicija v parku bo razmejevala površine z različno rabo, premoščala višinske razlike teh površin, namenjeni bodo za posedenje in igro, v nekaterih delih bodo napolnjeni z vodo, ki bo dostopna obiskovalcem. Izvedeni bodo na utrjenem peščenem nasipu z brizganim betonom in ustrezno armirani in konstrukcijsko bodo predstavljali na površini ležečo, v vseh smereh ukrivljeno armirano betonsko lupino debeline 10-15 cm. Na delih, ki bodo po presoji izvajalca strmejši, in kot taki ne bodo dopuščali izvedbe izključno peščenega nasipa, se bo kot osnova na tamponu izvedel betonski predobrizg za stabilizacijo brežine, ki bo predstavljala stabilno osnovo za izvedbo končne površine. Zahtevna geometrijska oblika elementa bo zahtevala pripravo dela v delavnici, ki bo izvajalcu omogočila, da načrtovano obliko izvede. Način priprave dela bo prepuščen izvajalcu. Končna površina vseh vidnih elementov bo zalikana do gladke površine. Na njej bodo lahko sledi izvajanja del, vendar bodo morale biti enakomerno razporejene in estetsko sprejemljive. Ravno tako bodo dopuščene nianse v barvi površine, ki bodo posledica naravne obarvanosti uporabljenega materiala.

Znotraj območja je predvidena izvedba dveh vkopanih servisnih objektov. Tehnični objekt bo pozicioniran med tri vodne elemente, brzice, jezero in talno fontano, v njem je predviden elektro prostor, bazenska strojnica, kompenzacijski bazen in dekloracija. Za velikimi tribunami vkopano skladišče bo namenjeno shranjevanju opreme za izvedbo večjih prireditev. Kompenzacijski bazen talne fontane bo vkopan neposredno pod vodnim elementom.

Objekti, ki bodo imeli vodovodni priključek (Vo01-»jezero«, Vo02-»vodomet«, Vo03-»brzice«) bodo imeli urejen zaprt vodokrog s črpalko in regulatorjem efektov. Voda, ki bo izhlapela, bo nadomeščena iz javnega vodovoda.

Slika: Predvidena ureditev parka



Ureditveni pas ob Smedelski promenadi je predviden kot zaledno travnato in senčno počivališče, zasajena bodo drevesa in inštalirana pršila, ki bodo priključena na fekalno kanalizacijsko omrežje. Pred priključitvijo pršil na kanalizacijsko omrežje bodo končana nezaključena dela na kanalizacijskem omrežju, kar bo omogočalo ustrezno in nemoteno odvajanje odpadne vode. Površina pod pršili bo vodotesne izvedbe in obrobljena, tako, da bo preprečen odtok vode na okoliške površine.

Na ostalem delu parkovne ureditve se bo širom parka razprostirala zasaditev dreves, ki bodo sestavljala pester mozaik avtohtonih drevesnih vrst, ki jih natančno določa načrt krajinske arhitekture.

Na mestu prehoda s strani Smedelske promenade na območje parka je identificirano prečenje nad vodovodno in kanalizacijsko cevjo. Ker gre za manjši odsek, bo treba na tem delu dela, ki se tičejo izkopa in utrjevanja terena, opraviti ročno.

Slika: Pogled na predviden mirnejši del parka z veliko drevesi in intimnimi kotički



Namembnost in zmogljivost

Parkovna površina bo namenjena programski razširitvi Smedelske promenade in bo omogočala raznovrstne dejavnosti na prostem, kot so: organizacija prireditev (letno gledališče, letni kino, koncerti ...), sprehajalne površine, vodne površine in otroška igrišča, zadrževanje na prostem na soncu in v senci. Predvidena je tudi kot peš povezava s strani Piranske ceste in zaledja Bonifike proti Smedelski promenadi. V sklopu ureditve parka bodo izvedena pršila za obiskovalce.

Funkcionalna zasnova

Površine bodo oblikovane na način, da bodo v času med prireditvami zanimive in uporabne za obiskovalce. Urbana oprema se bo prilagajala različnim zahtevam predvidenih prireditev. Poti bodo oblikovane tako, da bodo omogočale izkoriščanje prostora po globini in ne le v ozkem pasu ob promenadi ter bodo uporabne tudi v deževnem vremenu.

V nočnem času bodo površine ustrezno osvetljene, kar bo omogočalo rabo tudi v večernih urah in bo zmanjšalo nevarnost vandalizma in zadrževanja problematičnih skupin uporabnikov (narkomani, žeparji, nasilne skupine ...). Prav tako bo na celotnem območju parkovne ureditve urejen videonadzor z varnostnimi kamerami.

Pas ob Smedelski promenadi okvirne širine 50 metrov bo urejen kot počivališče, ki mu bodo dajala senco zasajena drevesa. V okviru urejanja parka bodo nameščena pršila, otroško igrišče in urejena zelenica za pse. Osvetljenost parka in delovanje vodnih elementov bo upravljano iz tehničnega prostora v okviru parka. Na območju ureditve bodo predvidena mesta za odlaganje odpadkov.

Priobalni pas morja

Območje urejanja minimalno posega v 25 m priobalni pas morja, predvsem v delu, kjer je predvidena povezava parka s Semedelsko promenado. Povezava bo oblikovana tako, da ne bo posegala v obstoječi protipoplavni nasip. Predvidenih je nekaj stopnic za premagovanje višinske razlike izven območja nasipa in tlakovanje dostopa. Vsi objekti, pršila in grajene strukture bodo pozicionirane izven priobalnega pasu.

Povzetek ukrepov za sanacijo degradiranega urbanega območja

Z investicijo bo saniran del degradiranega urbanega območja ob Semedelski promenadi. S sanacijo bo urejenih 26.239,02 m² parkovnih površin s spremljajočimi vsebinami. Ureditev obsega:

- zelene površine s povezovalnimi potmi (jugovzhodni rob bo intenzivneje zazelenjen),
- tlakovanja (poti ter površine za družabne in športne igre na prostem),
- vodne elemente (brzice, vodometa, jezera),
- otroško igrišče,
- prireditvene površine (vzhodni vogal bo oblikovan kot prizorišče s tribunami, uporabljati ga bo mogoče kot veliki ali mali oder),
- zelenico za pse,
- javno razsvetljavo,
- pršila za obiskovalce,
- urbano opremo,
- mesta za odlaganje odpadkov,
- meteorno kanalizacijo ter
- vkopana tehnična objekta.

9. ANALIZA ZAPOSLENIH

9.1. Vpliv na zaposlenost

Zaradi izvedbe investicije neposredno ne bo prišlo do novih zaposlitev. Upravljavec, Mestna občina Koper, bo nove parkovne površine vzdrževal z že obstoječim kadrom.

Hkrati bo investicija, s popestritvijo celovite obmorske turistične in rekreacijske ponudbe za lokalno prebivalstvo in obiskovalce, prispevala k dvigu turističnih aktivnosti. Tako bo posredno prispevala k odprtju novih delovnih mest v obstoječih in novo nastalih gospodarskih subjektih, ki so vezana na turizem.

9.2. Kadrovska sposobnost javnega partnerja

Za izvedbo investicije je odgovorna Mestna občina Koper, odgovorna oseba investitorja pa je župan Boris Popovič, ki sprejema ključne odločitve, ki se nanašajo na investicijo in je tudi podpisnik vse z investicijo povezane dokumentacije.

Pri pripravi in izvedbi projekta sodeluje projektna skupina s člani iz posameznih področij delovanja:

- Viljan Tončič, odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske in projektne dokumentacije, tehnične in druge dokumentacije ter izvedbo investicije,
- Janja Lovrečič, odgovorna oseba za vodenje investicije,
- Irena Kocjančič, odgovorna oseba zadolžena za pravne zadeve ter javna naročila pri pripravi in izvedbi projekta,
- Marina Scheriani, odgovorna oseba zadolžena za pripravo in prijavo projekta na javni poziv za pridobitev nepovratnih sredstev,
- Tjaša Mužina, odgovorna oseba zadolžena za pripravo in prijavo projekta na javni poziv za pridobitev nepovratnih sredstev.

Vsi navedeni imajo ustrezno znanje, izkušnje in reference.

Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske in projektne dokumentacije, tehnične in druge dokumentacije ter izvedbo investicije je Viljan Tončič, zaposlen kot vodja Samostojne investicijske službe na Mestni občini Koper od leta 2003. V tem obdobju je Mestna občina Koper izvedla vrsto investicij, za katere je bil Viljan Tončič odgovoren. Navajamo samo nekatere, ki so bile sofinancirane z nepovratnimi sredstvi:

- Gospodarsko obrtna razvojna cona Srmin (MGRT),
- Prenova objekta Gledališča Koper (Norveški Mehanizem),
- Rekonstrukcija objekta Kolarska 10 za potrebe Kriznega centra za otroke in mladostnike (Projekt S.H.O.W.),
- Rekonstrukcija ceste Gračišče-Smokvica (SVLR »Razvoj obmejnih območij s Hrvaško«),
- Nadgradnja doma KS Gradin na Brezovici (EKRP »Obnova in razvoj vasi«),
- Gradnja vodovodnega in kanalizacijskega omrežja v naselju Zazid (SVLR »Razvoj regij«),
- Prenova zadružnega doma Škofije (MGRT »Obnova in razvoj vasi«),

- Vodovod Hliban – Padovani (SVLR »Razvoj obmejnih območij s Hrvaško«),
- Izvedba kanalizacije v naselju Šmarje območje 4 (SVLR »Razvoj obmejnih območij s Hrvaško«),
- Sekundarno kanalizacijsko omrežje naselja Dekani – 1. faza, 1. etapa (SVLR »Razvoj regij«),
- Sekundarno kanalizacijsko omrežje naselja Škofije – 1. faza, 1. etapa (SVLR »Razvoj regij«),
- Izgradnja kanalizacije Šmarje, območje 3.3.,3.4.,3.5. (SVLR »Razvoj obmejnih območij s Hrvaško«),
- Prenova večnamenske dvorane Bonifika (MIZŠ, Fundacija za šport),
- Protokolarno prireditvena dvorana SV. Frančiška Asiškega v Kopru (MGRT, ZFO),
- 9. energetska učinkovitih sanaciji šol in vrtcev (MZI),
- Dozidava vrtca v Škofijah (MGRT),
- 3. parkirišča P&R (MZI),
- Celovita prenova javnih površin na obalnem delu mestnega jedra Kopra (MGRT),
- Obnova pokrajinskega muzeja Koper (MGRT),
- Kanalizacija Brageti (MGRT),
- Sekundarno kanalizacijsko omrežje naselja Škofije I. faza, 2. etapa (MGRT)
- ter še mnoge druge zahtevne investicije, ki so bile financirane z lastnimi sredstvi.

Za vodenje investicije je odgovorna Janja Lovrečič, ki je od leta 2004 zaposlena v Samostojni investicijski službi na Mestni občini Koper in je sodelovala pri pripravi in izvedbi vrste investicij, sofinanciranih z nepovratnimi sredstvi.

Na področju pravnih zadev ter javnih naročil pri pripravi in izvedbi projektov v projektni skupini sodeluje Irena Kocjančič, ki tovrstno delo opravlja v Samostojni investicijski službi od leta 2007.

Pri pripravi in prijavi projekta na javni poziv za pridobitev nepovratnih sredstev v projektni skupini sodelujeta Marina Scheriani in Tjaša Mužina, ki sta sodelovali pri pripravi in izvedbi vrste investicij, sofinanciranih z nepovratnimi sredstvi.

Po potrebi so že bili in bodo vključeni v projektno skupino za pripravo in izvedbo obravnavanega projekta, tudi ostali sodelavci iz različnih uradov in služb Občinske uprave Mestne občine Koper, glede na vsebinska področja, kot so nepremičnine, okolje in prostor, gospodarske javne službe in promet, finance in računovodstvo, služba za Občinski svet ...

10. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

10.1. Izhodišča vrednotenja

Ocena stroškov investicije je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Stroški GOI del in opreme so podani na podlagi projektantskega popisa del z oceno vrednosti, ki ga je pripravilo podjetje Enota d.o.o. iz Ljubljane.
2. Stroški storitev izdelave projektne in investicijske dokumentacije so podani na podlagi že izdanih računov in pridobljenih ponudb.
3. Stroški storitev strokovnega nadzora gradnje in infrastrukturnih priključkov so ocenjeni s strani strokovne službe Mestne občine Koper.
4. Vsi stroški so preračunani na cene oktober 2017 in so navedeni v EUR.
5. Tekoče cene so enake stalnim, saj bodo izvedbena dela zaključena v manj kot letu dni, predvidoma avgusta 2018.
6. Skladno s 127a členom Pravilnika o izvrševanju Zakona o DDV Mestna občina Koper nima pravice do odbitnega vstopnega DDV, zato DDV predstavlja strošek investicije.
7. Mestna občina Koper je investicijo prijavila na »Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3., Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih« za sofinanciranje iz mehanizma CTN oziroma pridobitev nepovratnih sredstev ESRR in RS«. Skladno z določili dokumenta »Vsebinska izhodišča za upravičence mehanizma CTN za pripravo operacij Prednostne naložbe 6.3«, so do sofinanciranja iz mehanizma CTN upravičeni vsi stroški investicije od leta 2014 dalje, vključno z DDV (Mestna občina Koper nima pravice do odbitka DDV).

10.2. Ocena investicijske naložbe po stalnih in tekočih cenah

Tabela: Dinamika vseh stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Postavka	2016	2017	2018	Skupaj	Delež
1. Investicijska dokumentacija	1.440,00	9.650,00		11.090,00	0,38%
2. Projektna dokumentacija	40.244,30	93.050,00		133.294,30	4,57%
3. GOI dela			1.928.000,00	1.928.000,00	66,06%
4. Urbana oprema			285.000,00	285.000,00	9,77%
5. Infrastrukturni priključki ipd.			8.196,72	8.196,72	0,28%
6. Strokovni nadzor gradnje (1,2 %)			26.556,00	26.556,00	0,91%
<u>Skupaj brez DDV</u>	41.684,30	102.700,00	2.247.752,72	2.392.137,02	81,97%
<u>DDV - 22 %</u>	9.170,55	22.594,00	494.505,60	526.270,15	18,03%
Skupaj	50.854,85	125.294,00	2.742.258,32	2.918.407,17	100,00%



Tabela: Dinamika vseh stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah – davek na dodano vrednost je prikazan ločeno za vsako postavko investicije (v EUR)

Postavka	2016	2017	2018	Skupaj	Delež
1. Investicijska dokumentacija z DDV	1.756,80	11.773,00		13.529,80	0,46%
- vrednost brez DDV	1.440,00	9.650,00		11.090,00	0,38%
- DDV - 22 %	316,80	2.123,00		2.439,80	0,08%
2. Projektna dokumentacija z DDV	49.098,05	113.521,00		162.619,05	5,57%
- vrednost brez DDV	40.244,30	93.050,00		133.294,30	4,57%
- DDV - 22 %	8.853,75	20.471,00		29.324,75	1,00%
3. GOI dela z DDV			2.352.160,00	2.352.160,00	80,60%
- vrednost brez DDV			1.928.000,00	1.928.000,00	66,06%
- DDV - 22 %			424.160,00	424.160,00	14,53%
4. Urbana oprema z DDV			347.700,00	347.700,00	11,91%
- vrednost brez DDV			285.000,00	285.000,00	9,77%
- DDV - 22 %			62.700,00	62.700,00	2,15%
5. Infrastrukturni priključki ipd. z DDV			10.000,00	10.000,00	0,34%
- vrednost brez DDV			8.196,72	8.196,72	0,28%
- DDV - 22 %			1.803,28	1.803,28	0,06%
6. Strokovni nadzor gradnje (1,2 %) z DDV			32.398,32	32.398,32	1,11%
- vrednost brez DDV			26.556,00	26.556,00	0,91%
- DDV - 22 %			5.842,32	5.842,32	0,20%
Skupaj	50.854,85	125.294,00	2.742.258,32	2.918.407,17	100,00%

10.3. Ocena investicijske naložbe za upravičene in preostale stroške

Evropska kohezijska politika je v obdobju 2014-2020 zaznamovana z okrepljeno urbano razsežnostjo, kar je razvidno tudi v finančnem razrezu sredstev, saj so države najmanj 5 % sredstev ESRR v okviru cilja »naložbe za rast in delovna mesta« namenile za podporo realizaciji ciljev trajnostnih urbanih strategij evropskih mest (TUS). Slovenija bo s pomočjo mehanizma celostnih teritorialnih naložb (CTN) s sredstvi KS/ESRR med drugim izvajala tudi prednostno nalogo Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike: »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa«, kamor se uvršča obravnavana investicija. Glede na to, da je investicija v ureditev parka skladna s Trajnostno urbano strategijo mesta Koper in da investicija uresničuje cilje Trajnostne urbane strategije mesta Koper in Operativnega programa za izvajanje Evropske kohezijske politike, jo je Mestna občina Koper prijavila na »Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3., Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih« za sofinanciranje iz mehanizma CTN oziroma pridobitev nepovratnih sredstev ESRR in RS«. Skladno z določili dokumenta »Vsebinska izhodišča za upravičence mehanizma CTN za pripravo operacij Prednostne naložbe 6.3«, so do sofinanciranja iz mehanizma CTN upravičeni vsi stroški investicije vključno z DDV (Mestna občina Koper nima pravice do odbitka DDV).



Tabela: Dinamika upravičenih stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Postavka	2016	2017	2018	Skupaj	Delež
1. Investicijska dokumentacija	1.440,00	9.650,00		11.090,00	0,38%
2. Projektna dokumentacija	40.244,30	93.050,00		133.294,30	4,57%
3. GOI dela			1.928.000,00	1.928.000,00	66,06%
4. Urbana oprema			285.000,00	285.000,00	9,77%
5. Infrastrukturni priključki ipd.			8.196,72	8.196,72	0,28%
6. Strokovni nadzor gradnje (1,2 %)			26.556,00	26.556,00	0,91%
<u>Skupaj brez DDV</u>	41.684,30	102.700,00	2.247.752,72	2.392.137,02	81,97%
<u>DDV - 22 %</u>	9.170,55	22.594,00	494.505,60	526.270,15	18,03%
Skupaj	50.854,85	125.294,00	2.742.258,32	2.918.407,17	100,00%

Tabela: Dinamika upravičenih stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah – davek na dodano vrednost je prikazan ločeno za vsako postavko investicije (v EUR)

Postavka	2016	2017	2018	Skupaj	Delež
1. Investicijska dokumentacija z DDV	1.756,80	11.773,00		13.529,80	0,46%
- vrednost brez DDV	1.440,00	9.650,00		11.090,00	0,38%
- DDV - 22 %	316,80	2.123,00		2.439,80	0,08%
2. Projektna dokumentacija z DDV	49.098,05	113.521,00		162.619,05	5,57%
- vrednost brez DDV	40.244,30	93.050,00		133.294,30	4,57%
- DDV - 22 %	8.853,75	20.471,00		29.324,75	1,00%
3. GOI dela z DDV			2.352.160,00	2.352.160,00	80,60%
- vrednost brez DDV			1.928.000,00	1.928.000,00	66,06%
- DDV - 22 %			424.160,00	424.160,00	14,53%
4. Urbana oprema z DDV			347.700,00	347.700,00	11,91%
- vrednost brez DDV			285.000,00	285.000,00	9,77%
- DDV - 22 %			62.700,00	62.700,00	2,15%
5. Infrastrukturni priključki ipd. z DDV			10.000,00	10.000,00	0,34%
- vrednost brez DDV			8.196,72	8.196,72	0,28%
- DDV - 22 %			1.803,28	1.803,28	0,06%
6. Strokovni nadzor gradnje (1,2 %) z DDV			32.398,32	32.398,32	1,11%
- vrednost brez DDV			26.556,00	26.556,00	0,91%
- DDV - 22 %			5.842,32	5.842,32	0,20%
Skupaj	50.854,85	125.294,00	2.742.258,32	2.918.407,17	100,00%

11. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Investicija nima nobenih negativnih vplivov na okolje, zato ni stroškov odprave negativnih vplivov na okolje.

Vplivi na okolico v času gradbenih in obrtniških del bodo, s pravilno organizacijo in z upoštevanjem tehničnih predpisov in pogojev za izvedbo del ter z upoštevanjem predpisov iz varstva pri delu, zmanjšani na minimum. Načrtovanje in izvedba posegov bosta opravljena na tak način, da bodo vplivi na okolje čim manj moteči.

Gradbišče bo organizirano tako, da bo onesnaževanje voda onemogočeno. V času gradnje bodo predvideni vsi varnostni ukrepi in taka organizacija na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ter uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi.

Vsa odpadna voda, ki bo nastala na gradbišču, se bo odvajala v javno kanalizacijsko omrežje. Vso tehnološko odpadno vodo, ki pa ne bo primerna za odvajanje v kanalizacijo, bo potrebno predhodno očistiti in odvesti na javni kanal. V nobenem primeru se ne bodo odpadne vode odvajale neposredno na gradbišču. Odpadke se bo zbiralo na gradbišču v okviru gradbene parcele objekta. Izvajalec bo poskrbel za pravilno ločeno zbiranje in odvoz odpadkov.

V času gradnje se pričakuje občasno motenje okolice v obliki dovoznih poti, manjših deponij materiala ter izkopane zemljine, kar bo v celoti nadziral investitor - Mestna občina Koper.

Obveznosti investitorja in izvajalca v času izvedbe in po izvedbi bodo:

- izdelati načrt ureditve gradbišča,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo gradbišča za preprečitev prekomernega onesnaževanja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- da se na vseh območjih dovolijo emisije hrupa tako, da v dnevnem času niso prekoračene kritične ravni hrupa predpisane za posamezna območja varovanja.

Varstvo okolja opredeljujemo glede na sledeča izhodišča:

Učinkovitost izrabe naravnih virov

Materiali, ki se bodo uporabljali pri izvedbenih delih, ne bodo vsebovali okolju nevarnih in škodljivih snovi.

Objekti, ki bodo imeli vodovodni priključek (jezero, vodometa, brzice), bodo imeli urejen zaprt vodokrog s črpalko in regulatorjem efektov, s čimer bo zagotovljena učinkovita izraba vode. Voda, ki bo izhlapela, bo nadomeščena iz javnega vodovodnega sistema.

V razsvetljavi parka bodo vgrajene varčne sijalke, ki bodo omogočale učinkovito izrabo električne energije.

Okoljska učinkovitost

Kar zadeva okoljsko učinkovitost bo pri izvedbenih delih uporabljena okolju prijazna tehnologija gradnje. Glede na naravo investicije pri tej točki ne zaznavamo drugih posebnosti.

Meteorne vode bodo speljane preko jaškov v meteorno kanalizacijo ter v odvodni kanal, preprečeno bo svetlobno onesnaževanje. Dodatnih emisij CO₂ v ozračje ne bo. Z investicijo inštaliranih 5 pršil bo priključenih na fekalno kanalizacijsko omrežje.

Pri izvedbi operacije bo nastal izkopni material, ki pa se bo delno porabil, delno pa bo odpeljan na deponijo. Povsod na novih parkovnih površinah bodo nastavljene posode za ločeno zbiranje odpadkov.

Trajnostna dostopnost

Investicija bo omogočila izboljšanje prometne dostopnosti. To še posebej velja za trajnostne oblike transporta (peš promet, kolesarstvo, itd.). Posledično bo prišlo do zmanjšanja obremenjevanja okolja z izpušnimi plini iz prometa (zmanjšanje PM delcev, NOX in CO₂) in zmanjšanja obremenitve s hrupom.

Zmanjševanje vplivov na okolje

Razsvetljava parka bo izvedena z vgradnjo varčnih svetilk, vodni elementi pa bodo imeli urejen zaprt vodokrog s črpalko. Zmanjšale se bodo obremenitve okolja zaradi izboljšane rabe obalnega in morskega prostora. Prav tako se bo zaradi ureditve pešpoti več prebivalcev na željeno destinacijo odpravilo peš ali s kolesom, zaradi česar bodo zmanjšani negativni vplivi na okolje oziroma izpusti, ki so posledica uporabe motornih vozil.



12. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE

Časovni načrt izvedbe je v celoti usklajen s predvideno dinamiko financiranja. Mestna občina Koper predvideva, da bodo urejene površine v uporabo predane oktobra 2018. Podroben časovni načrt je podan v naslednji tabeli.

Tabela: Časovni načrt investicije

Aktivnost	Začetek	Zaključek
1. Razvojni dokumenti		
- TUS		17.3.2016
- IN TUS		15.3.2017
2. Umeščenost v prostor (OPPN)		30.4.2016
3. Javni natečaj	junij 2016	september 2016
4. Investicijska dokumentacija		
- izdelava in potrditev DIIP	november 2016	december 2016
- izdelava in potrditev novelacije DIIP	junij 2017	junij 2017
- izdelava študije izvedljivosti, PIZ in IP	september 2017	oktober 2017
5. Projektna in tehnična dokumentacija		
- IDP	marec 2017	marec 2017
- PGD	marec 2017	junij 2017
- PZI	avgust 2017	oktober 2017
6. Finančna dokumentacija (NRP)		december 2016
7. Zemljišča (pravica graditi)		že v lasti MOK
8. Soglasja		že pridobljena
9. Gradbeno dovoljenje (pravnomočno)	september 2017	november 2017
10. Poziv za mehanizem CTN, prednostna naložba 6.3	maj 2017	junij 2017
11. Prijava na javni poziv (mehanizem CTN)		junij 2017
12. Priprava in objava razpisne dokumentacije za izvedbo del in nadzora	oktober 2017	december 2017
13. Sklep o pridobitvi nepovratnih sredstev mehanizma CTN		december 2017
14. Podpis pogodbe z izvajalcem del in nadzorom	december 2017	december 2017
15. Izvedba gradnje in storitev nadzora	december 2017	avgust 2018
16. Tehnični pregled in uporabno dovoljenje	september 2018	september 2018
17. Zaključek projekta		oktober 2018

13. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH

13.1. Načrt financiranja po dinamiki v tekočih cenah

Tabela: Dinamika financiranja vseh stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah

Leto	Stalne in tekoče cene v EUR	Delež
2016	50.854,85	1,74%
2017	125.294,00	4,29%
2018	2.742.258,32	93,96%
Skupaj	2.918.407,17	100,00%

Tabela: Dinamika financiranja upravičenih stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah

Leto	Stalne in tekoče cene v EUR	Delež
2016	50.854,85	1,74%
2017	125.294,00	4,29%
2018	2.742.258,32	93,96%
Skupaj	2.918.407,17	100,00%



13.2. Načrt financiranja po virih financiranja v tekočih cenah

V trenutku priprave tega dokumenta je projekt že vključen v Načrt razvojnih programov Mestne občine Koper za obdobje 2017-2020 in opredeljen v Odloku o proračunu MOK za 2017, pri čemer so vsa sredstva za izvedbo projekta zagotovljena s strani Mestne občine Koper. Na tem mestu tako najprej prikazujemo kot vir financiranja samo proračun MOK, hkrati pa navajamo tudi finančno konstrukcijo projekta po pridobitvi sklepa o sofinanciranju s sredstvi iz mehanizma CTN.

Tabela: Vir financiranja vseh stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah (v EUR) v trenutku priprave tega dokumenta

Viri financiranja	2016	2017	2018	Skupaj	Delež
Mo Koper	50.854,85	125.294,00	2.742.258,32	2.918.407,17	100,00%
Skupaj	50.854,85	125.294,00	2.742.258,32	2.918.407,17	100,00%

Glede na to, da je investicija v ureditev parka ob Semedelski promenadi skladna s TUS mesta Koper in da investicija uresničuje cilje TUS mesta Koper in Operativnega programa za izvajanje Evropske kohezijske politike, jo je Mestna občina Koper prijavila kot enega svojih ključnih projektov na »Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3., Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih«. Investicija je bila potrjena s strani ZMOS.

Po pridobitvi sklepa o sofinanciranju iz mehanizma CTN, bo finančna konstrukcija sledeča:

a) Mestna občina Koper iz proračuna:

Mestna občina Koper bo po pridobitvi sklepa o sofinanciranju iz mehanizma CTN, za realizacijo investicije iz proračuna prispevala sredstva v višini 82,87 % vrednosti investicije v stalnih in tekočih cenah.

b) Mehanizem celostnih teritorialnih naložb (CTN) – (sredstva ESRR in RS):

Slovenija bo s pomočjo mehanizma celostnih teritorialnih naložb (CTN) s sredstvi ESRR med drugim izvajala tudi prednostno nalogo Operativnega programa za izvajanje Evropske kohezijske politike: »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitve mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa«, kamor se uvršča obravnavana investicija.

Mestna občina Koper se je prijavila na »Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3., Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih« z večimi projekti do upravičene višine sredstev, izračunane na podlagi metodologije za izračun indikativne alokacije sredstev za uporabo mehanizma CTN. S pomočjo mehanizma CTN bo



možno financirati 80 % upravičenih stroškov investicije, pri čemer bo v nepovratnih sredstvih 80 % sredstev ESRR in 20 % sredstev RS. Nepovratna sredstva, za katera je zaprosila Mestna občina Koper z obravnavanim projektom (Ureditev parka ob Semedelski promenadi v Kopru), bodo zaradi skladnosti z dodeljeno kvoto in pravili koriščenja sredstev nižja od maksimalne višine in bodo znašala 500.000 EUR, kar predstavlja 17,13 % vrednosti projekta v stalnih in tekočih cenah.

Glede na sedaj znani časovni načrt, predviden potek aktivnosti v zvezi s prijavo na povabilo CTN in podpis pogodbe o sofinanciranju, obstaja velika verjetnost, da bo Mestna občina Koper zahtevek za upravičene stroške, nastale v letih 2016 in 2017, oddala šele v letu 2018, zaradi česar lahko pričakujemo, da bo vsa nepovratna sredstva mehanizma CTN prejela v letu 2018. Dinamika financiranja investicije bo v tem primeru sledeča:

Tabela: Viri financiranja vseh stroškov investicije po letih v stalnih in tekočih cenah (v EUR), po pridobitvi sklepa o sofinanciranju iz mehanizma CTN

Viri financiranja	2016	2017	2018	Skupaj	Delež
Mo Koper	50.854,85	125.294,00	2.242.258,32	2.418.407,17	82,87%
Mehanizem CTN (ESRR + RS)		0,00	500.000,00	500.000,00	17,13%
- sredstva ESRR (80 %)		0,00	400.000,00	400.000,00	13,71%
- Proračun RS (20 %)		0,00	100.000,00	100.000,00	3,43%
Skupaj	50.854,85	125.294,00	2.742.258,32	2.918.407,17	100,00%

Tabela: Viri financiranja upravičenih stroškov investicije po letih v stalnih in tekočih cenah (v EUR), po pridobitvi sklepa o sofinanciranju iz mehanizma CTN

Viri financiranja	2016	2017	2018	Skupaj	Delež
Mo Koper	50.854,85	125.294,00	2.242.258,32	2.418.407,17	82,87%
Mehanizem CTN (ESRR + RS)		0,00	500.000,00	500.000,00	17,13%
- sredstva ESRR (80 %)		0,00	400.000,00	400.000,00	13,71%
- Proračun RS (20 %)		0,00	100.000,00	100.000,00	3,43%
Skupaj	50.854,85	125.294,00	2.742.258,32	2.918.407,17	100,00%

14. FINANČNA ANALIZA

14.1. Projekcije prihodkov in stroškov poslovanja

14.1.1. Izhodišča in projekcija prihodkov in stroškov

Ocena prihodkov in stroškov za investicijo je izdelana na naslednjih izhodiščih:

1. Z investicijo bodo urejene nove javne parkovne površine v neposredni bližini morske obale ob Smedelski promenadi, ki bodo brezplačno na voljo vsem uporabnikom. Po aktiviranju investicije investitor, ki je hkrati tudi upravljavec (Mestna občina Koper), ne bo generiral dodatnih prihodkov.
2. Strošek amortizacije je izračunan ob upoštevanju zakonsko predpisane 3 % amortizacijske stopnje.
3. Za upravljanje novih javnih zelenih in parkovnih površin bo skrbela Mestna občina Koper, ki ocenjuje stroške upravljanja in vzdrževanja novega parka s spremljajočimi vsebinami na 27.000 EUR letno. Gre za stroške urejanja parkovnih površin (košnja, obrezovanje dreves, ...), stroške manjših popravil opreme (urbane opreme, zamenjava svetilk, ...), stroške električne energije (razsvetljava, delovanje črpalk, delovanje tehnične opreme ob predstavah, ...), stroške vode in kanalizacije (vodni elementi, vkopana tehnična objekta), stroške vzdrževanja rekreacijskih, družabnih in otroških površin (vzdrževanje opreme, telovadnih naprav, igral, ...) idr.
4. Stroški investicijskega vzdrževanja so prav tako ocenjeni na 27.000 EUR in se pojavijo na vsakih 10 let po izvedbi investicije.
5. Pri izračunih je upoštevana ekonomska doba 33 let in 4 mesece.
6. Za potrebe izračuna je začetek obratovanja investicije postavljen na september 2018, saj je predvideno, da bodo izvedbena dela zaključena avgusta 2018.



Tabela: Ocena prihodkov in stroškov investicije

Leto	Stroški upravljanja in vzdrževanja	Prihodki	Amortizacija	Razlika
2016	0	0	0	0
2017	0	0	0	0
2018	9.000	0	29.184	-38.184
2019	27.000	0	87.552	-114.552
2020	27.000	0	87.552	-114.552
2021	27.000	0	87.552	-114.552
2022	27.000	0	87.552	-114.552
2023	27.000	0	87.552	-114.552
2024	27.000	0	87.552	-114.552
2025	27.000	0	87.552	-114.552
2026	27.000	0	87.552	-114.552
2027	27.000	0	87.552	-114.552
2028	54.000	0	87.552	-141.552
2029	27.000	0	87.552	-114.552
2030	27.000	0	87.552	-114.552
2031	27.000	0	87.552	-114.552
2032	27.000	0	87.552	-114.552
2033	27.000	0	87.552	-114.552
2034	27.000	0	87.552	-114.552
2035	27.000	0	87.552	-114.552
2036	27.000	0	87.552	-114.552
2037	27.000	0	87.552	-114.552
2038	54.000	0	87.552	-141.552
2039	27.000	0	87.552	-114.552
2040	27.000	0	87.552	-114.552
2041	27.000	0	87.552	-114.552
2042	27.000	0	87.552	-114.552
2043	27.000	0	87.552	-114.552
2044	27.000	0	87.552	-114.552
2045	27.000	0	87.552	-114.552
2046	27.000	0	87.552	-114.552
2047	27.000	0	87.552	-114.552
2048	54.000	0	87.552	-141.552
2049	27.000	0	87.552	-114.552
2050	27.000	0	87.552	-114.552
2051	27.000	0	87.552	-114.552
Skupaj			2.918.407	

**14.1.2. Likvidnostni tok**

Likvidnostni tok je izpeljan iz ocene prihodkov in stroškov. Pri tem so upoštevani vsi stroški investicije.

Tabela: Likvidnostni tok investicije

Leto	Prihodki	Viri financ.	Ostanek vrednosti	SKUPAJ PRILIVI	Viri financ.	Stroški poslov.	SKUPAJ ODLIVI	NETO PRILIV
2016	0	50.855		50.855	50.855	0	50.855	0
2017	0	125.294		125.294	125.294	0	125.294	0
2018	0	2.742.258		2.742.258	2.742.258	9.000	2.751.258	-9.000
2019	0			0		27.000	27.000	-27.000
2020	0			0		27.000	27.000	-27.000
2021	0			0		27.000	27.000	-27.000
2022	0			0		27.000	27.000	-27.000
2023	0			0		27.000	27.000	-27.000
2024	0			0		27.000	27.000	-27.000
2025	0			0		27.000	27.000	-27.000
2026	0			0		27.000	27.000	-27.000
2027	0			0		27.000	27.000	-27.000
2028	0			0		54.000	54.000	-54.000
2029	0			0		27.000	27.000	-27.000
2030	0			0		27.000	27.000	-27.000
2031	0			0		27.000	27.000	-27.000
2032	0			0		27.000	27.000	-27.000
2033	0			0		27.000	27.000	-27.000
2034	0			0		27.000	27.000	-27.000
2035	0			0		27.000	27.000	-27.000
2036	0			0		27.000	27.000	-27.000
2037	0			0		27.000	27.000	-27.000
2038	0			0		54.000	54.000	-54.000
2039	0			0		27.000	27.000	-27.000
2040	0			0		27.000	27.000	-27.000
2041	0			0		27.000	27.000	-27.000
2042	0			0		27.000	27.000	-27.000
2043	0			0		27.000	27.000	-27.000
2044	0			0		27.000	27.000	-27.000
2045	0			0		27.000	27.000	-27.000
2046	0			0		27.000	27.000	-27.000
2047	0			0		27.000	27.000	-27.000
2048	0			0		54.000	54.000	-54.000
2049	0			0		27.000	27.000	-27.000
2050	0			0		27.000	27.000	-27.000
2051	0		0	0		27.000	27.000	-27.000
Skupaj		2.918.407	0		2.918.407			

14.1.3. Finančni tok

Finančni tok za investicijo je izpeljan iz likvidnostnega toka za dobo 33 let in 4 mesece ter ob upoštevanju prejšnjih ocen prihodkov in stroškov.

Tabela: Finančni tok investicije

Leto	Priliv	Odliv	Neto priliv
2016	0	50.855	-50.855
2017	0	125.294	-125.294
2018	0	2.751.258	-2.751.258
2019	0	27.000	-27.000
2020	0	27.000	-27.000
2021	0	27.000	-27.000
2022	0	27.000	-27.000
2023	0	27.000	-27.000
2024	0	27.000	-27.000
2025	0	27.000	-27.000
2026	0	27.000	-27.000
2027	0	27.000	-27.000
2028	0	54.000	-54.000
2029	0	27.000	-27.000
2030	0	27.000	-27.000
2031	0	27.000	-27.000
2032	0	27.000	-27.000
2033	0	27.000	-27.000
2034	0	27.000	-27.000
2035	0	27.000	-27.000
2036	0	27.000	-27.000
2037	0	27.000	-27.000
2038	0	54.000	-54.000
2039	0	27.000	-27.000
2040	0	27.000	-27.000
2041	0	27.000	-27.000
2042	0	27.000	-27.000
2043	0	27.000	-27.000
2044	0	27.000	-27.000
2045	0	27.000	-27.000
2046	0	27.000	-27.000
2047	0	27.000	-27.000
2048	0	54.000	-54.000
2049	0	27.000	-27.000
2050	0	27.000	-27.000
2051	0	27.000	-27.000

14.2. Izračun finančnih kazalnikov

14.2.1. Doba vračanja investicijskih sredstev

Investicija v sanacijo degradiranega območja oziroma ureditev parkovnih površin se ne povrne v ekonomski dobi investicije. Glede na dejstvo, da gre za sanacijo degradiranega urbanega območja z ureditvijo javnih zelenih površin, ki bodo brezplačno na voljo vsem uporabnikom, je to tudi razumljivo.

14.2.2. Finančna interna stopnja donosnosti

Finančna interna stopnja donosnosti je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič. Finančna interna stopnja donosnosti se primerja z diskontno stopnjo, ki je merilo za oceno pričakovanih rezultatov predlaganega projekta.

Glede na vhodne podatke in dejstvo, da se celotna investicija ne povrne v življenjski dobi, finančna interna stopnja donosnosti ni izračunljiva oziroma je negativna.

14.2.3. Finančna neto sedanja vrednost

Za izračun finančne neto sedanje vrednosti so vsi prilivi in odlivi investicije za vso življenjsko dobo diskontirani s 4 % diskontno stopnjo, ki je predpisana z zakonom.

Tabela: Finančna neto sedanja vrednost investicije

Leto	Neto priliv	Kumulativa neto prilivov	Diskontni faktor	Diskontirani neto denarni tok
2016	-50.855	-50.855	1,0400	-52.889
2017	-125.294	-176.149	1,0000	-125.294
2018	-2.751.258	-2.927.407	0,9615	-2.645.441
2019	-27.000	-2.954.407	0,9246	-24.963
2020	-27.000	-2.981.407	0,8890	-24.003
2021	-27.000	-3.008.407	0,8548	-23.080
2022	-27.000	-3.035.407	0,8219	-22.192
2023	-27.000	-3.062.407	0,7903	-21.338
2024	-27.000	-3.089.407	0,7599	-20.518
2025	-27.000	-3.116.407	0,7307	-19.729
2026	-27.000	-3.143.407	0,7026	-18.970
2027	-27.000	-3.170.407	0,6756	-18.240
2028	-54.000	-3.224.407	0,6496	-35.077
2029	-27.000	-3.251.407	0,6246	-16.864
2030	-27.000	-3.278.407	0,6006	-16.216
2031	-27.000	-3.305.407	0,5775	-15.592
2032	-27.000	-3.332.407	0,5553	-14.992
2033	-27.000	-3.359.407	0,5339	-14.416
2034	-27.000	-3.386.407	0,5134	-13.861
2035	-27.000	-3.413.407	0,4936	-13.328
2036	-27.000	-3.440.407	0,4746	-12.815
2037	-27.000	-3.467.407	0,4564	-12.322
2038	-54.000	-3.521.407	0,4388	-23.697
2039	-27.000	-3.548.407	0,4220	-11.393
2040	-27.000	-3.575.407	0,4057	-10.955
2041	-27.000	-3.602.407	0,3901	-10.533
2042	-27.000	-3.629.407	0,3751	-10.128
2043	-27.000	-3.656.407	0,3607	-9.739
2044	-27.000	-3.683.407	0,3468	-9.364
2045	-27.000	-3.710.407	0,3335	-9.004
2046	-27.000	-3.737.407	0,3207	-8.658
2047	-27.000	-3.764.407	0,3083	-8.325
2048	-54.000	-3.818.407	0,2965	-16.009
2049	-27.000	-3.845.407	0,2851	-7.697
2050	-27.000	-3.872.407	0,2741	-7.401
2051	-27.000	-3.899.407	0,2636	-7.116
Skupaj				-3.332.156

Seštevek diskontiranih neto prilivov nam pove finančno neto sedanjo vrednost, ki je pričakovano negativna, konkretno znaša -3.332.156 EUR.

14.2.4. Finančna relativna neto sedanja vrednost

Finančna relativna neto sedanja vrednost (FRNSV) je razmerje med finančno neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški. V primeru obravnavane investicije znaša FRNSV -1,1837.

14.2.5. Zbir rezultatov finančnih kazalnikov

Finančni kazalnik	Vrednost kazalnika
Finančna neto sedanja vrednost	-3.332.156,16 EUR
Finančna interna stopnja donosnosti	ni izračunljiva
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-1,1837

15. EKONOMSKA ANALIZA TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI

15.1. Finančna ocena

Finančna ocena investicije je negativna.

Negativna finančna ocena investicije je pričakovana, saj gre za sanacijo degradiranega urbanega območja in ureditev javne zelene infastrukture, ki za investitorja in upravljavca ne bo generirala dodatnih prihodkov. Gre za javne površine urbanega območja mesta Koper, ki dvigujejo kakovost bivanja in pozitivno vplivajo na počutje, zdravje, ... prebivalcev Kopra, na turizem in nadaljnji trajnostni urbani razvoj mesta.

15.2. Ekonomska ocena

Ekonomska ocena se dela iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalcev zajema tudi ostale parametre, na primer vpliv na okolje, varnost, zdravje in podobno, pri čemer se gleda posredne učinke ne samo na investitorja ampak tudi na širšo družbo.

Glede na določila 26. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) in glede na to, da je investicija manjša od 25 mio EUR, podrobnejša multikriterijska analiza ni potrebna.

V tem kontekstu je investicija v sanacijo degradiranega območja s projektom Ureditev parka ob Semedelski promenadi v Kopru ter izvedbo vrste drugih ukrepov za sanacijo degradiranega območja vsekakor pozitivna. Negativnih vidikov investicije z vidika družbe praktično ni, medtem ko je pozitivnih kar nekaj, konkretno:

- trajnostni urbani razvoj Kopra,
- dvig vrednosti nepremičnin v okolici degradiranega območja,

- pridobitev javnih zelenih površin in prostorov za druženje, počitek, medgeneracijsko interakcijo, ..., ki jih sedaj v urbanem območju Kopra primanjkuje,
- izboljšanje učinkovitosti rabe prostora v središču Kopra,
- pridobitev ureditev, ki bi omogočale in spodbujale k zadrževanju in aktivni uporabi obale, ki jih sedaj v urbanem območju Kopra primanjkuje,
- izboljšanje možnosti za aktivno preživljanje prostega časa v naravi (rekreacija, branje v naravi, druženje, ...),
- dvig kakovosti življenja občanov,
- pridobitev infrastrukture za organizacijo raznih družabnih, kulturnih, športnih in drugih prireditev,
- pozitivni učinki na turizem (izboljšanje turistične atraktivnosti Kopra, popestritev turistične ponudbe Kopra, pozitiven vpliv na dvig turističnih aktivnosti v Kopru in širše),
- izboljšanje zaposlitvenih možnosti (predvsem v turizmu),
- pozitivni učinki na varstvo narave in trajnostno mobilnost,
- ter še mnogi drugi pozitivni učinki.

15.3. Izračun ekonomskih kazalnikov

V ekonomski analizi je ocenjen prispevek projekta h gospodarskemu in splošnemu razvoju družbe. Izdelana je v imenu vse družbe in ne le z vidika lastnika infrastrukture kakor v finančni analizi.

15.3.1. Predstavitev eksternalij

V obravnavanem primeru ekonomske kazalnike računamo ob upoštevanju naslednjih eksternalij oziroma družbenih koristi:

- degradiranega območja in okolice degradiranega območja (dvig vrednosti nepremičnin).

Eksterni stroški, ki so upoštevani v ekonomski analizi so:

- oportunitetni stroški alternativne porabe sredstev.

Vrednost posamezne koristi in stroška na letnem nivoju je določena sledeče:

Pozitiven vpliv na degradirano območje in okolico degradiranega območja

Pozitiven vpliv na degradirano območje in okolico degradiranega območja je ovrednoten z dvigom vrednosti nepremičnin v okolici degradiranega območja.

Trenutna vrednost nepremičnin po vrstah nepremičnin v območju in okolici degradiranega območja je ocenjena na podlagi Poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2016, podatkov nepremičninskih družb, ki tržijo nepremičnine v tem delu Kopra ter na podlagi lastnega poizvedovanja (www.nepremicnine.net).

Skupna površina posameznih vrst nepremičnin je ocenjena s pomočjo orodij GIS.

Nepremičnine in njihova trenutna vrednost, na katere bo vplivala revitalizacije obravnavanega območja, so sledeče:

Vrsta nepremičnine	Trenutna vrednost nepremičnin (EUR/m ²)	Skupna površina nepremičnin v opazovanem območju (m ²)
Stanovanje v mestnem jedru	1.920	44.000
Stanovanje drugod	1.990	50.000
Stavba za gospodarsko dejavnost	2.600	55.000

Zaradi realizacije investicije ter revitalizacije obravnavanega območja v Kopru, ocenjujemo, da se bo vrednost nepremičnin v letu 2018 dvignila, pri čemer po vrstah nepremičnin upoštevamo naslednji dvig vrednosti:

Vrsta nepremičnine	Dvig vrednost v letu 2018 (%)
Stanovanje v mestnem jedru	1,15 %
Stanovanje drugod	0,95 %
Stavba za gospodarsko dejavnost	0,75 %

Tako izračunane eksterne koristi investicije znašajo 2.989.270 EUR v letu 2018.

Oportunitetni stroški alternativne porabe sredstev

Letni oportunitetni stroški alternativne porabe sredstev so ocenjeni na 1 % vrednosti investicije brez DDV.

Od tržnih do obračunskih cen

Kot vrednost projekta upoštevamo celotno vrednost investicije brez DDV v stalnih cenah pomnoženo s korekcijskim faktorjem 0,81, kar utemeljujemo s tem, da cene izvajalcev vsebujejo tudi njihov pričakovani dobiček in rezervo, enako pa velja tudi za prodajalce materiala za vgradnjo.

Diskontiranje

Diskontna stopnja v ekonomski analizi investicijskih projektov – družbena diskonta stopnja – skuša odražati družbeni vidik tega, kako naj bi bodoče koristi in stroške vrednotili glede na zdajšnje razmere. Lahko se tudi razlikuje od diskontne stopnje v finančni analizi, in sicer tedaj, ko kapitalski trgi niso popolni.

Skladno s priporočilom Evropske komisije iz dokumenta »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020«, pri izračunih ekonomskih kazalnikov upoštevamo družbeno diskontno stopnjo 5 %.



15.3.2. Projekcija skupnih koristi in stroškov investicije

Postavka	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1. Neto prilivi iz poslovanja	0	0	0	0	0	0	0
2. Skupne koristi eksternalij:	0	0	2.989.270	0	0	0	0
a. Dvig vrednosti nepremičnin	0	0	2.989.270	0	0	0	0
- stanovanja v starem jedru	0	0	971.520	0	0	0	0
- stanovanja drugod	0	0	945.250	0	0	0	0
- površine za gospodarsko dejavnost	0	0	1.072.500	0	0	0	0
Skupne koristi od investicije	0	0	2.989.270	0	0	0	0
3. Neto odlivi iz poslovanja	0	0	9.000	27.000	27.000	27.000	27.000
4. Zunanji eksterni stroški	0	0	23.921	0	0	0	0
5. Investicijski stroški	33.764	83.187	1.820.680				
Skupaj stroški iz investicije	33.764	83.187	1.853.601	27.000	27.000	27.000	27.000
Neto denarni tok	-33.764	-83.187	1.135.669	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000
diskontni faktor	1,0500	1,0000	0,9524	0,9070	0,8638	0,8227	0,7835
diskontirani neto denarni tok	-35.452	-83.187	1.081.589	-24.490	-23.324	-22.213	-21.155

Postavka	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Neto prilivi iz poslovanja	0	0	0	0	0	0
2. Skupne koristi eksternalij:	0	0	0	0	0	0
a. Dvig vrednosti nepremičnin	0	0	0	0	0	0
- stanovanja v starem jedru	0	0	0	0	0	0
- stanovanja drugod	0	0	0	0	0	0
- površine za gospodarsko dejavnost	0	0	0	0	0	0
Skupne koristi od investicije	0	0	0	0	0	0
3. Neto odlivi iz poslovanja	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	54.000
4. Zunanji eksterni stroški	0	0	0	0	0	0
5. Investicijski stroški						
Skupaj stroški iz investicije	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	54.000
Neto denarni tok	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-54.000
diskontni faktor	0,7462	0,7107	0,6768	0,6446	0,6139	0,5847
diskontirani neto denarni tok	-20.148	-19.188	-18.275	-17.404	-16.576	-31.573

Postavka	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1. Neto prilivi iz poslovanja	0	0	0	0	0	0
2. Skupne koristi eksternalij:	0	0	0	0	0	0
a. Dvig vrednosti nepremičnin	0	0	0	0	0	0
- stanovanja v starem jedru	0	0	0	0	0	0
- stanovanja drugod	0	0	0	0	0	0
- površine za gospodarsko dejavnost	0	0	0	0	0	0
Skupne koristi od investicije	0	0	0	0	0	0
3. Neto odlivi iz poslovanja	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000
4. Zunanji eksterni stroški	0	0	0	0	0	0
5. Investicijski stroški						
Skupaj stroški iz investicije	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000
Neto denarni tok	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000	-27.000
diskontni faktor	0,5568	0,5303	0,5051	0,4810	0,4581	0,4363
diskontirani neto denarni tok	-15.035	-14.319	-13.637	-12.987	-12.369	-11.780



Postavka	2035	2036	2037	2038
1. Neto prilivi iz poslovanja	0	0	0	0
2. Skupne koristi eksternalij:	0	0	0	0
a. Dvig vrednosti nepremičnin	0	0	0	0
- stanovanja v starem jedru	0	0	0	0
- stanovanja drugod	0	0	0	0
- površine za gospodarsko dejavnost	0	0	0	0
Skupne koristi od investicije	0	0	0	0
3. Neto odlivi iz poslovanja	27.000	27.000	27.000	54.000
4. Zunanji eksterni stroški	0	0	0	0
5. Investicijski stroški				
Skupaj stroški iz investicije	27.000	27.000	27.000	54.000
Neto denarni tok	-27.000	-27.000	-27.000	-54.000
diskontni faktor	0,4155	0,3957	0,3769	0,3589
diskontirani neto denarni tok	-11.219	-10.685	-10.176	-19.383

15.3.3. Zbir rezultatov ekonomskih kazalnikov

Ekonomski kazalnik	Vrednost kazalnika
Ekonomska neto sedanja vrednost	617.015,33 EUR
Ekonomska interna stopnja donosnosti	9,11 %
Relativno razmerje med koristmi in stroški	1,2767

15.4. Predstavitev učinkov, ki se ne dajo vrednotiti z denarjem

Gre predvsem za učinke, ki smo jih že našeli v ekonomski oceni investicije. Narava investicije je pač taka, da so v prvi vrsti nefinančni vidiki in cilji investicije tisti, ki jih občina zasleduje pri sanaciji degradiranega območja in izgradnji javne zelene infrastrukture, medtem ko so denarni vidiki v največji meri pomembni z vidika racionalne porabe denarja davkoplačevalcev. Glavni učinki, ki se ne dajo vrednotiti z denarjem so izboljšanje učinkovitosti rabe prostora, izboljšanje pogojev za druženje in rekreacijo, pozitivni učinki na turizem, omogočitev nadaljnega razvoja mesta Koper ter dvig standarda družbenega okolja.

16. ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI

16.1. Analiza tveganj

Analiza tveganja je ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih dosežkov. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti se imenuje stopnja tveganja. Analiza zajema ovrednotenje projektnih (tveganje razvoja projekta, tveganje izvedbe in obratovanja projekta) in splošnih tveganj (politična, narodnogospodarska, družbeno kulturna in druga tveganja).

Projekt ima naslednja tveganja:

- Opis tveganja 1: Tehnična izvedba – morebitne pomanjkljivosti pri izvedbi.
Opis popravljalnega ukrepa 1: Kakovostna priprava projektne dokumentacije, ustrezen nadzor med izvedbo. Iskanje rešitev v okviru veljavne zakonodaje.
- Opis tveganja 2: Morebitna revizija pri postopku javnega naročanja.
- Opis popravljalnega ukrepa 2: Priprava kakovostne razpisne dokumentacije. Iskanje rešitev v okviru veljavne zakonodaje.

16.2. Analiza občutljivosti

Analiza občutljivosti je analiza učinkov sprememb nekaterih ključnih predpostavk na rezultate ocenjevanja stroškov in koristi. Merila, ki se privzamejo za izbiro kritičnih spremenljivk, se razlikujejo glede na posebnosti posamičnega projekta in jih je treba izbirati za vsak primer posebej.

V tabelah navedene kratice pomenijo:

- FNSV je finančna neto sedanja vrednost,
- FISD je finančna interna stopnja donosnosti,
- FRNSV je finančna relativna neto sedanja vrednost.

V analizi občutljivosti so upoštevane naslednje variante:

- povečanje in zmanjšanje investicijskih stroškov za 5 % in 10 %,
- povečanje in zmanjšanje stroškov upravljanja in vzdrževanja za 5 % in 10 %.

Tabela: Rezultati spremembe investicijskih stroškov

Investicijski stroški / sprememba	FNSV	FISD	FRNSV	Doba vračanja
0%	-3.332.156	ni izračunljiva	-1,1837	se ne povrne
+5%	-3.472.905	ni izračunljiva	-1,1750	se ne povrne
+10%	-3.613.653	ni izračunljiva	-1,1670	se ne povrne
-5%	-3.191.408	ni izračunljiva	-1,1934	se ne povrne
-10%	-3.050.659	ni izračunljiva	-1,2041	se ne povrne

Tabela: Rezultati spremembe stroškov upravljanja in vzdrževanja

Stroški upr. in vzd. / sprememba	FNSV	FISD	FRNSV	Doba vračanja
0%	-3.332.156	ni izračunljiva	-1,1837	se ne povrne
+5%	-3.358.015	ni izračunljiva	-1,1929	se ne povrne
+10%	-3.383.875	ni izračunljiva	-1,2021	se ne povrne
-5%	-3.306.297	ni izračunljiva	-1,1745	se ne povrne
-10%	-3.280.438	ni izračunljiva	-1,1654	se ne povrne

Z analizo ugotavljamo, da je celotna investicija najbolj občutljiva na spremembe investicijske vrednosti, bistveno manj pa je občutljiva na spremembe stroškov upravljanja in vzdrževanja. To je razumljivo, saj gre za investicijo z visoko vrednostjo ter dodatnimi stroški vzdrževanja in upravljanja, ki letno predstavljajo 0,93 % vrednosti investicije.

17. IZVEDLJIVOST NAMERAVANE INVESTICIJE

17.1. Podatki o investitorju in organizacijske rešitve vodenja projekta

Podatki o investitorju

Investitor je Mestna občina Koper.

Površina občine znaša 303,2 km², v njej pa je v 104 naseljih in 22 krajevnih skupnostih na dan 1. januar 2017 živel 51.361⁹ prebivalcev.

Mestna občina Koper je ena od enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji. Sedež občine je mesto Koper, ki je dvojezično.

Gospodarsko predstavlja Mestna občina Koper enega od najrazvitejših področij Slovenije, zahvaljujoč tudi koprskemu pristanišču Luki Koper, ki je ena glavnih jadranskih luk in glavna tovorna postaja za velik del Srednje Evrope. V porastu so dejavnosti, ki so vezane na storitve, pristanišče ter terciarni in kvartarni sektor. Prometne povezave so dobre zahvaljujoč cestnim priključkom na slovensko, hrvaško in italijansko cestno omrežje. Nove možnosti na področju znanstvenega raziskovanja nudi Univerza na Primorskem, ki ima sedež v Kopru.

Naloge občine

Občinska uprava v okviru svojih pravic in dolžnosti opravlja upravne, strokovne, organizacijske in druge naloge, ki jih v skladu z zakonodajo izvaja za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev na področjih, določenih z Odlokom o organizaciji in delovnem področju občinske uprave Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 30/2001, 29/2003, Uradni list RS, št. 39/2007 in 110/2010).

Pri svojem delu je občinska uprava samostojna in deluje v okviru Ustave RS, zakonov, statuta Mestne občine Koper, odlokov in drugih veljavnih podzakonskih predpisov.

Organizacija občinske uprave je prilagojena poslanstvu in nalogam občinske uprave ter procesom, ki zadevajo njene aktivnosti. V luči tega mora organiziranost občinske uprave zagotavljati:

- zakonito, strokovno, učinkovito, racionalno in pravočasno izvrševanje nalog, ki izhajajo iz njenega poslanstva,
- skozi smotrno organizacijo in vodenje dela v sami upravi,
- koordinirano izvajanje nalog in učinkovito opravljanje ter realizacijo projektnih nalog,
- za doseganje tega je predpogoj učinkovit notranji nadzor nad opravljanjem nalog in vrednotenje kvalitete opravljenih nalog ter
- klima vrednotne ter operativne usmerjenosti občinske uprave k uporabnikom njenih storitev in nenazadnje,

⁹ Vir: Število prebivalcev po občinah na dan 1. januar 2017, Statistični urad Republike Slovenije, <http://www.stat.si>, september 2017.

- sodelovanje z drugimi ustanovami in institucijami javnega in projektno tudi gospodarskega sektorja v prid vsem občanom Mestne občine Koper.

Občinsko upravo usmerja in nadzira župan, delo občinske uprave pa vodi direktor občinske uprave. Njene naloge opravljajo organi občinske uprave.

Vizija razvoja urbanega območja Koper

V Trajnostni urbani strategiji mesta Koper je podana naslednja vizija razvoja urbanega območja Koper:

- turistično mesto MORJA, SONCA in ZELENJA,
- inovativno mesto TRADICIJE, SODOBNOSTI in PRIHODNOSTI,
- ŠPORTNO, ZDRAVO in AKTIVNO mesto po meri človeka.

Koper- turistično mesto MORJA, SONCA in ZELENJA

Morje in morska obala, sončna submediteranska klima ter zelene površine so prepoznavne sestavine in kakovosti mestnega prostora, njegove fizične in doživljajske prepoznavnosti ter pomembni nosilci specializiranih gospodarskih dejavnosti urbanega območja Koper.

Koper- inovativno mesto TRADICIJE, SODOBNOSTI in PRIHODNOSTI

Kulturna dediščina historičnega mestnega jedra je temelj oživelega mesta: prenovljen stavbni fond in odprti mestni prostor vsebinsko zapolnjujejo mali trgovski, gostinski in storitveni programi, pestro kulturno dogajanje, druženje in ustvarjanje ljudi.

Urbano območje Koper sledi sodobnim potrebam svojih prebivalcev in drugih uporabnikov z učinkovitim prometnim sistemom, sodobno infrastrukturno podporo in kakovostnimi prostorskimi možnostmi za življenje in delovanje.

Urbano območje Koper kot kompleksna celota fizičnih struktur, procesov, povezav in učinkov za optimiziranje svojega delovanja, minimaliziranje okoljskih učinkov in zagotavljanje najvišje kakovosti bivanja v upravljanje mesta uvaja sodobne tehnologije in inovativne rešitve (pametno mesto).

Koper- ŠPORTNO, ZDRAVO in AKTIVNO mesto po meri človeka

Dobra dostopnost za vse (prometna in vsebinska), medgeneracijsko in medkulturno povezovanje, možnost aktivne vključenosti vseh prebivalcev v življenje mesta in odločanje o njegovem razvoju, blaginja, zdravo in kakovostno bivalno okolje, občutek varnosti in pripadnosti mestu so glavne izmed značilnosti urbanega območja Koper kot mesta po meri človeka. Mesto, prijazno, prijetno in spodbudno za svoje prebivalce, bo privlačno tudi za obiskovalce. Vsakdanje življenje ljudi je zagotovilo živahnosti mesta, prijetnost urbanega prostora in pestrost vsebin pa za krepitev mediteranske urbane kulture. K živahnosti mesta bo dodatno prispevala športna ponudba z dogodki in najsodobnejšo infrastrukturo, namenjeno tako občanom kakor vrhunskim športnikom vsega sveta.

Urbano območje Koper se bo razvijalo v smeri trajnostno delujoče urbane strukture, kjer bodo zagotovljeni pogoji za živahno in konkurenčno gospodarstvo, zdravo in kakovostno bivanje,

ustvarjalno družbeno delovanje ob čim manjših okoljskih obremenitvah. Razvoj bo temeljil na primerjalnih prednostih in potencialih območja, na ohranjanju kulturne dediščine, oživljanju tradicije in lokalne prepoznavnosti, ob uvajanju sodobnih, tehnološko naprednih in visoko učinkovitih prostorskih, prometnih in drugih infrastrukturnih rešitev in konceptov. Nosilci prepoznavnosti nove vizije mesta Koper so:

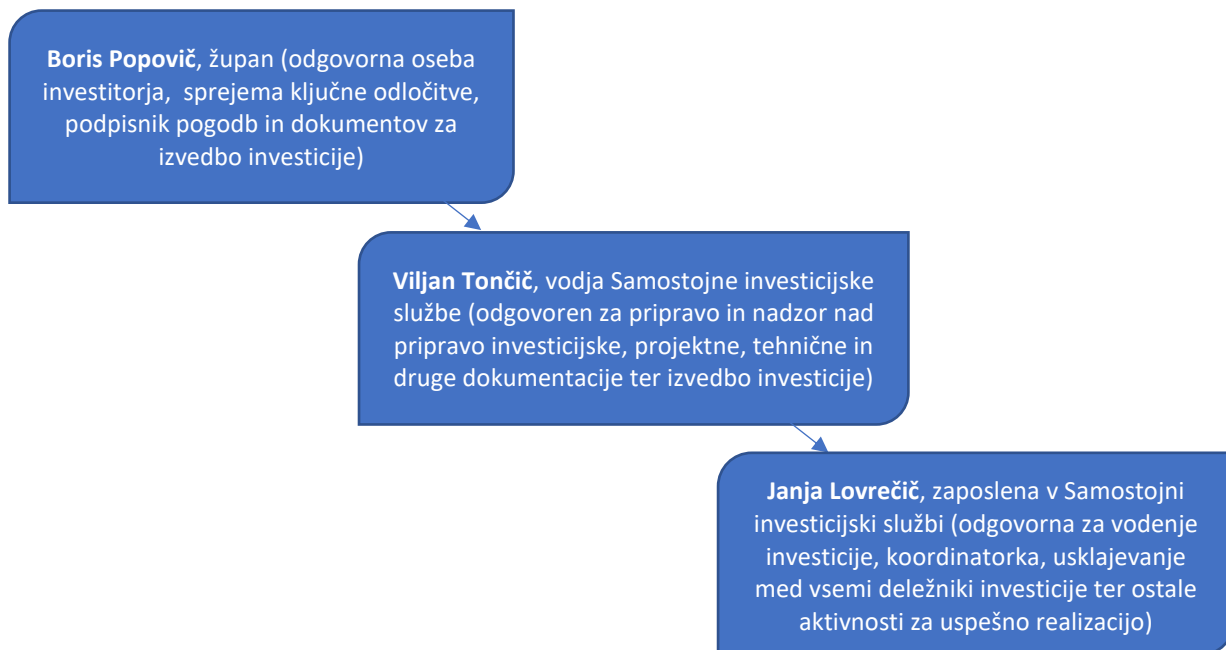
- prenovljena in oživljena dediščina mediteranskega historičnega mestnega jedra,
- morje in morska obala,
- zeleni sistemi mesta,
- ljudje kot soustvarjalci mestnega utripa.

Organizacijska rešitev vodenja projekta

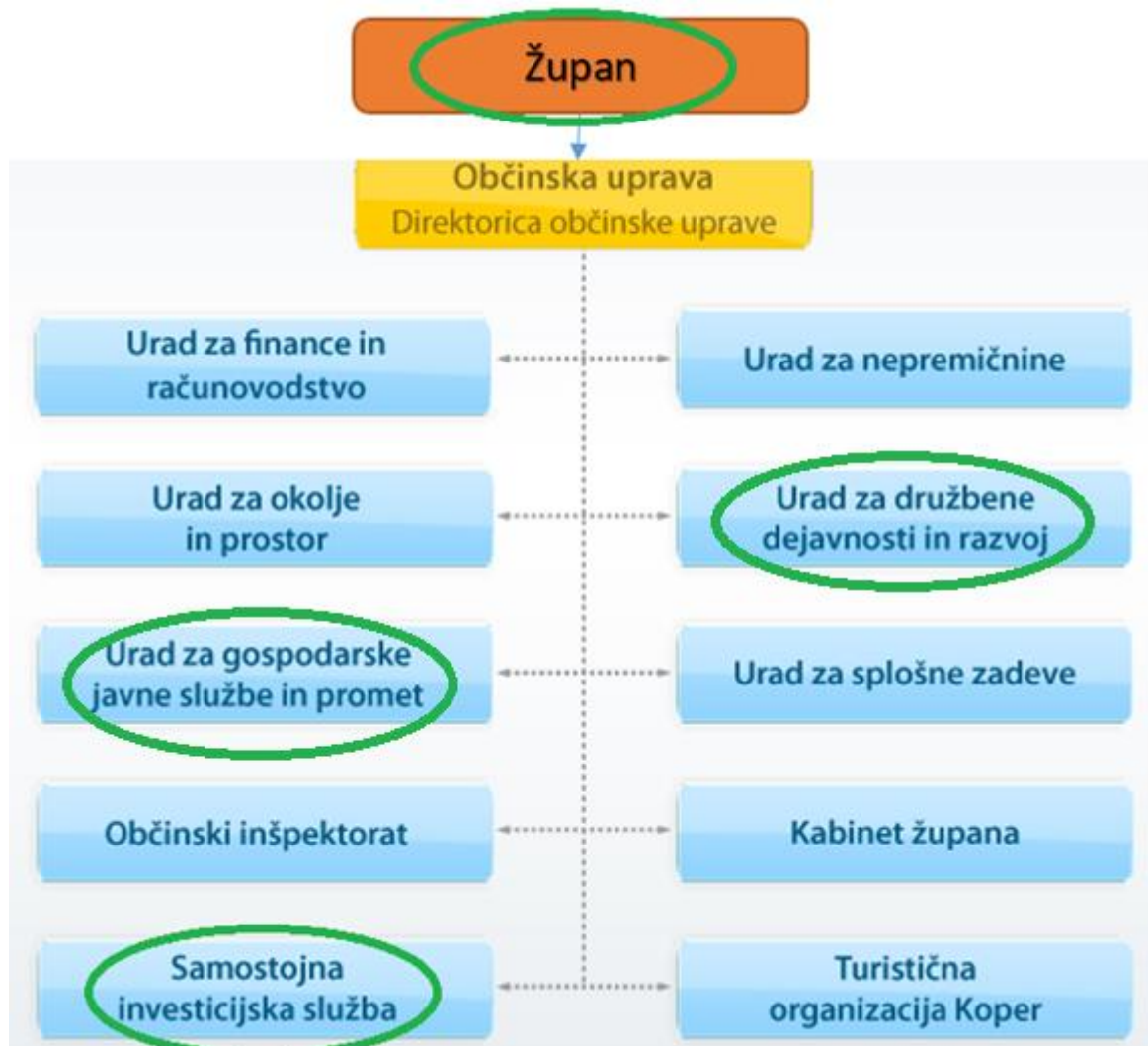
Organizacija vodenja je sledeča:

1. S strani investitorja je odgovorna oseba Boris Popovič, župan Mestne občine Koper. Je oseba, ki sprejema ključne odločitve, ki se navezujejo na investicijo (podpisnik pogodb in dokumentov, ki so potrebni za izvedbo investicije).
2. Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske in projektne dokumentacije, tehnične in druge dokumentacije ter izvedbo investicije je Viljan Tončič, vodja Samostojne investicijske službe na Mestni občini Koper.
3. Za vodenje investicije je odgovorna Janja Lovrečič, ki je na Mestni občini Koper zaposlena v Samostojni investicijski službi.
4. Na področju pravnih zadev ter javnih naročil pri pripravi in izvedbi projektov v projektni skupini sodeluje Irena Kocjančič, ki tovrstno delo opravlja v Samostojni investicijski službi na Mestni občini Koper.
5. Za pripravo in prijavo projekta na javni poziv za pridobitev nepovratnih sredstev v projektni skupini sodelujeta Marina Scheriani in Tjaša Mužina iz Projektne pisarne.

Slika: Organizacijska rešitev vodenja projekta in odgovorne osebe za izvedbo in pripravo investicije



Slika: Organigram Občinske uprave Mestne občine Koper (obkroženi so župan, Samostojna investicijska služba, Urad za gospodarske javne službe in promet ter Urad za družbene dejavnosti in razvoj, ki bodo sodelovali pri realizaciji investicijske operacije)



17.2. Način in postopek izbire ponudnikov oz. izvajalcev del

Investicija se izvaja po sistemu javnega naročanja v skladu z veljavno zakonodajo. Pri izbiri izvajalca izvedbenih del se bo upošteval Zakon o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. 91/2015).

Ostale storitve so bile ali bodo oddane v skladu z veljavno zakonodajo.

17.3. Izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov

V nadaljevanju smo preverili izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov v projektu.

Tabela: Analiza izvedljivosti ključnih mejnikov investicije

Ključni mejniki	Trajanje
Priprava	
Investicijska dokumentacija	že izdelana
Projektna dokumentacija	projekta IDP in PGD izdelana, izdelava projekta PZI v zaključni fazi
Gradbeno dovoljenje	v pridobivanju (pravnomočno bo predvidoma novembra 2017)
Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3, Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih	26.5.2017
Prijava projekta na povabilo ZMOS za sofinanciranje iz CTN	že prijavljen in potrjen
Postopek javnega naročanja	oktober – december 2017
Podpis pogodbe z izbranim izvajalcem	december 2017
Pridobitev sklepa o sofinanciranju iz CTN	december 2017
Podpis pogodbe o sofinanciranju	po pridobitvi sklepa o sofinanciranju
Oddaja zahtevkov za izplačilo nepovratnih sredstev	februar - september 2018
Izvedba	
Gradnja	GOI dela bodo zaključena avgusta 2018
Nadzor nad gradnjo	v času izvajanja gradbenih del
Tehnični pregledi in uporabno dovoljenje	september 2018
Predaja objekta v obratovanje	po pridobitvi uporabnega dovoljenja (oktober 2018)

17.4. Seznam že pripravljene in še potrebne dokumentacije

Za investicijo so bili izdelani:

- natečajna rešitev »Ureditev parka ob Smedelski promenadi v Kopru«, oktober 2016,
- dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »Ureditev parka ob Smedelski promenadi v Kopru«, Situar d.o.o., Selo pri Robu 12, 1314 Rob, november 2016,
- idejni projekt (IDP) »Ureditev parka ob Smedelski promenadi v Kopru«, Enota, d.o.o., Mestni trg 9, 1000 Ljubljana, marec 2017,
- novelacija dokumenta identifikacije investicijskega projekta (novelacija DIIP) »Ureditev parka ob Smedelski promenadi v Kopru«, Situar d.o.o., Selo pri Robu 12, 1314 Rob, junij 2017,
- projekt za gradbeno dovoljenje (PGD) »Ureditev parka ob Smedelski promenadi v Kopru«, Enota, d.o.o., Mestni trg 9, 1000 Ljubljana, junij 2017,
- predinvesticijska zasnova (PZ) »Ureditev parka ob Smedelski promenadi v Kopru«, Krasinvest d.o.o., Partizanska cesta 30, 6210 Sežana, oktober 2017.

Izdelava projekta za izvedbo (PZI) je v zaključni fazi, po zaključku izvedbenih del bo izdelan še projekt izvedenih del (PID). Za prijavo na javni poziv za sofinanciranje investicije iz mehanizma CTN bo izdelana ta študija izvedljivosti z investicijskim programom in analizo stroškov in koristi.

17.5. Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter vzdrževanja

Predvideno je, da bo po zaključku investicijskih del in pridobitvi uporabnega dovoljenja z novimi javnimi zelenimi, rekreacijskimi, prireditvenimi in drugimi površinami ter dvema vkopanima tehničnima objektoma upravljala Mestna občina Koper – Urad za gospodarske javne službe in promet.

Upravljanje in vzdrževanje površin in objektov bo vzpostavljeno takoj po pridobitvi uporabnega dovoljenja.

17.6. Kazalniki za spremljanje uresničevanja ciljev in način spremljanja

Za spremljanje uresničevanja zastavljenih ciljev je treba določiti fizične in finančne kazalnike ter način spremljanja med uporabo novega objekta.

Tabela: Fizični kazalniki za spremljanje zastavljenih ciljev in ciljne vrednosti posameznega kazalnika ob zaključku investicije

Fizični kazalnik	Varianta 1 (Ureditev parka)
Opis investicije	Ureditev parkovnih površin s spremljajočimi vsebinami
Površina revitaliziranega območja	26.239,02 m ²
Vsebina območja	zelene površine, tlakovanja, pešpoti, površine za branje, počitek, druženje, prireditvene površine, površine za rekreacijo, otroško igrišče, tehnična objekta, vodni elementi

Tabela: Finančni kazalniki za spremljanje zastavljenih ciljev in ciljne vrednosti, ocenjene v študiji izvedljivosti

Finančni kazalnik	Varianta 1 (Ureditev parka)
Investicijska vrednost z DDV (v EUR)	2.918.407,17 EUR
Letni operativni stroški (v EUR)	27.000,00 EUR
Letni prihodki (v EUR)	0,00 EUR

Poročilo o izvajanju investicije

V poročilu o izvajanju investicije bo izvedena primerjava uresničevanja časovnega načrta izvedbe s časovnim načrtom, predvidenim v tej študiji izvedljivosti, prav tako bo izvedena primerjava investicijske vrednosti (ciljna ob koncu izgradnje je navedena v zgornji tabeli). Ob koncu bo narejen opis z razlago vzrokov in posledic morebitnih odmikov.

Poročilo o izvajanju investicije je strokovna osnova za odločitev o morebitni pripravi novelacije investicijske dokumentacije in usklajevanje podatkov v načrt razvojnih programov veljavnega proračuna.

Poročilo o spremljanju učinkov

Poročilo o spremljanju učinkov izvedene investicije pripravi upravljavec površin, ki ga nato preuči ter na njegovi podlagi pripravi predlog za morebitne potrebne ukrepe.

Poročilo o spremljanju učinkov novih površin bo vsebovalo analizo in primerjavo letnih stroškov obratovanja in vzdrževanja z vrednostmi, podanimi v študiji izvedljivosti.

18. POVZETEK ŠTUDIJE IZVEDLJIVOSTI Z NOVELACIJO IP

18.1. Spisek strokovnih podlag

Splošna zakonodaja in strateški dokumenti:

- *Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016),*
- *Uredba (EU) št. 1303/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 17. decembra 2013 o skupnih določbah o ESRR, ESS, KS, EKSRP in ESPR, o splošnih določbah o ESRR, ESS, KS in ESPR ter o razveljavitvi Uredbe Sveta (ES) št. 1083/2006,*
- *Uredba (EU) št. 1301/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 17. decembra 2013 o ESRR in o posebnih določbah glede cilja »naložbe za rast in delovna mesta« ter o razveljavitvi Uredbe (ES) št. 1080/2006,*
- *Uredba o porabi sredstev evropske kohezijske politike v RS v programskem obdobju 2014-2020 za cilj naložbe za rast in delovna mesta (Uradni list RS, št. 29/2015 in 36/2016),*
- *Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/2011 – UPB, 14/2013 – popr., 101/2013, 55/2015 – ZFisP in 96/2015 – ZIPRS1617).*

Strokovne podlage za izvedbo investicije:

- *natečajna rešitev »Ureditev parka ob Semedelski promenadi v Kopru«, oktober 2016,*
- *dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »Ureditev parka ob Semedelski promenadi v Kopru«, Situar d.o.o., Selo pri Robu 12, 1314 Rob, november 2016,*
- *idejni projekt (IDP) »Ureditev parka ob Semedelski promenadi v Kopru«, Enota, d.o.o., Mestni trg 9, 1000 Ljubljana, marec 2017,*

- *novelacija dokumenta identifikacije investicijskega projekta (novelacija DIIP) »Ureditev parka ob Semedelski promenadi v Kopru«, Situar d.o.o., Selo pri Robu 12, 1314 Rob, junij 2017,*
- *projekt za gradbeno dovoljenje (PGD) »Ureditev parka ob Semedelski promenadi v Kopru«, Enota, d.o.o., Mestni trg 9, 1000 Ljubljana, junij 2017,*
- *predinvesticijska zasnova (PIZ) »Ureditev parka ob Semedelski promenadi v Kopru«, Krasinvest d.o.o., Partizanska cesta 30, 6210 Sežana, oktober 2017,*
- *Navodila organa upravljanja za izvajanje mehanizma celostnih teritorialnih naložb v programskem obdobju 2014-2020, št.: 007-34/2015/20, Služba Vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, 6. junij 2016,*
- *Navodila organa upravljanja za načrtovanje, odločanje o podpori, spremljanje, poročanje in vrednotenje izvajanja evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014-2020, št. 007-71/2015-13, Služba Vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, Ljubljana, junij 2017,*
- *Vsebinska izhodišča Ministrstva za okolje in prostor za upravičence mehanizma CTN za pripravo operacij Prednostne naložbe 6.3, Ministrstvo za okolje in prostor, Ljubljana, februar 2017,*
- *Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij (DUO 2) z nadgradnjo: določitev nerevitaliziranih urbanih območij (NERUO), naloga: 01/2015 DUO po pogodbi št. 2550 – 15 – 540002, Fakulteta za arhitekturo Univerze v Ljubljani, Katedra za urbanizem, Ljubljana, september 2016,*
- *Trajnostna urbana strategija mesta Koper, PS prostor, d.o.o., Koper, februar 2016.*

18.2. Odgovorne osebe

Odgovorna oseba investitorja:

Boris Popovič, župan
Mestna občina Koper
Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
tel.: (05) 66 46 100; e-pošta: obcina@koper.si

Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta:

Viljan Tončič, vodja samostojne investicijske službe
Mestna občina Koper
Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
tel.: (05) 66 46 267; e-pošta: obcina@koper.si

Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije:

Milan Tomac, direktor
Enota, d.o.o.
Mestni trg 9, 1000 Ljubljana
tel.: (01) 43 86 740; e-pošta: enota@enota.si

Odgovorna oseba upravljavca:

Boris Popovič, župan
Mestna občina Koper
Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
tel.: (05) 66 46 100; e-pošta: obcina@koper.si

Odgovorna oseba za izdelavo študije izvedljivosti:

Boris Rep, direktor
Krasinvest, d.o.o., Sežana
Partizanska cesta 30, 6210 Sežana
tel.: (05) 73 13 180; e-pošta: boris.rep@krasinvest.si

18.3. Namen in cilj investicije

Namen je sanirati degradirano urbano območje ob Semedelski promenadi v Kopru, ki je po metodologiji DUO fizično in funkcionalno degradirano.

Cilji investicije so skladno s TUS:

- prenova in revitalizacija degradiranega urbanega območja,
- varno in prijetno okolje,
- vključujoče družbeno okolje in povezanost skupnosti (mladi, starejši, kulturne in interesne skupine),
- življenje v mestu – stalni prebivalci, uporabniki in obiskovalci,
- celovita zasnova in upravljanje zelenega sistema mesta,
- povezanost zelenih in odprtih površin mesta in zaledja v sistem,
- dostopnost in uporabnost odprtih mestnih površin in mestnih obal,
- programska raznolikost vsebin,
- trajnostno načrtovanje in upravljanje z vodami in obalnim prostorom (zaščita pred škodljivim delovanjem voda, usklajenost med varstvom in rabami).

18.4. Primerjava variant

Tabela: Zbirna preglednica rezultatov obeh možnosti

Postavka	Varianta 1 (Ureditev parkovnih površin)	Varianta 2 (Izgradnja parkirnih površin)
Opis investicije - vsebina urejenih površin	ureditev obalnih parkovnih rekreacijskih površin zelene površine s povezovalnimi potmi, tekaške in sprehajalne steze, dostopi, javna razsvetljava, večnamenska športna igrišča, površine za družabne igre, za prireditve, vodni elementi, igrišča za otroke, urbana oprema ter sanitarije, servisni in tehnični objekti	izgradnja parkirnih površin parkirišče (1.000 parkirnih mest)
Število novozaposlenih	0	0
Iz vidika funkcionalne in fizične degradacije	z ukrepi za revitalizacijo območja (ureditev zelenih površin, pešpoti, dostopov, urbane opreme, rekreacijskih in prireditvenih površin, javne razsvetljave, igrišča za otroke, sanitarij, ...) bi bilo območje funkcionalno in fizično sanirano	z ukrepi za revitalizacijo območja (ureditev parkirnih površin, dostopa) bi bilo območje funkcionalno in fizično sanirano, ampak slabše, kot v primeru variante 1 (slabša pretočnost območja, slabši videz območja, ne zadovoljuje optimalno potreb družbe)
Iz vidika življenja v Kopru	dvig kakovosti bivanja v Kopru, nove vsebine (zelena infrastruktura, rekreacijske površine, površine za družabne igre in medgeneracijsko interakcijo, otroška igrišča, vodni elementi), urejena urbana infrastruktura, boljši videz mesta, zadovoljuje več potreb mesta, pozitiven vpliv na aktivno uporabo obale in morja, pozitiven vpliv na prepoznavnost mesta	več parkirnih površin v mestu, odprava zanemarjenega videza tega dela mesta
Vsebinska vključitev v širše območje	se zelo dobro vključuje v območje obale oziroma Semelesko promenado ter v bližnji Športni park Bonifika (vzhodno od degradiranega območja), zelo dobro povezuje Športni park Bonifika in obalo	vsebinsko se ne vključuje najbolje k Semeleski promenadi
Iz vidika prometa	uredili bi se dostopi, uredile bi se pešpoti, na območje pa bi se navezale tudi kolesarske poti in parkirišče	uredilo bi se parkirišče, uredili bi se dostopi do novega parkirišča
Iz vidika zadovoljevanja potreb družbe	učinkovitejša raba zemljišč, pridobitev manjkajočih zelenih površin, rekreacijskih, prireditvenih ter drugih ureditev, ki prispevajo k aktivni uporabi obale in morja	učinkovitejša raba zemljišč, več parkirnih površin

Vplivi na okolje	pozitivni (varstvo narave – urejene bodo zelene površine mesta, urejena bo urbana oprema)	nevtralni
Družbeni in socialni vplivi	zelo pozitivni (pridobitev infr. za zdravo preživljanje prostega časa, za druženje, medgeneracijsko interakcijo, celovito urejanje zelenih sistemov mesta, izboljšanje turistične atraktivnosti, sanacija degrad. obm., možnosti zaposl. ...)	pozitivni (sanacija degradiranega območja, izboljšanje pogojev za mirujoči promet)
Tehnologija za izvedbo investicije	razpoložljiva	razpoložljiva
Stopnja nujnosti	nujno – z vidika sanacije degradiranega območja nujno – z vidika zagotavljanja zelene infrastrukture (v urbanem območju Kopra primanjkuje tako zelenih površin, kot tudi ureditev, ki bi omogočale aktivno uporabo obale in morja)	nujno – z vidika sanacije degradiranega območja ni nujno – z vidika zagotavljanja parkirnih površin (na severu meji območje na večje parkirne površine, te so predvidene tudi pod predvidenim olimpijskim centrom)
Stopnja tveganja izvedbe projekta / zasedenosti površin	majhna / majhna	visoka / srednje velika
Možnosti za lokacijo	dobro sanira degradirano območje	degradirano območje bi bilo lahko še bolje sanirano
Vrednost investicije	4.553.114,05 EUR	5.000.000 EUR

Izbira najboljše možnosti

Obe varianti prispevata k trajnostnemu urbanemu razvoju Kopra, vendar pa varianta 1 (Ureditev parkovnih površin) bolje sanira degradirano urbano območje (predvideva več ukrepov za sanacijo območja). Pomembnejša za nadaljnji trajnostni in turistični razvoj Kopra, z vidika zadovoljevanja potreb mesta in občanov, saj prinaša nove zelene površine, nove rekreacijske površine, površine za družabne igre in prireditve ter ureditve, ki bodo spodbujale k zadrževanju in aktivni uporabi obale in morja. Navedene potrebe družbe so bile zaznane s strani širše družbe že v fazi priprave TUS mesta Koper, prav tako je bila takrat izražena potreba in pomembnost povezanega trajnostnega načrtovanja in upravljanja z obalnim prostorom.

Varianta 1 je boljša z vidika privlačnosti bivanja v Kopru ter z vidika vsebinske vključenosti v širše območje, v prid pa govorijo tudi stopnja tveganja izvedbe in zasedenosti saniranih površin ter nižja investicijska vrednost. Z varianto 1 bo na degradiranem urbanem območju izvedenih več ukrepov za sanacijo območja na večji površini. Na podlagi navedenih dejstev je bila, kot najprimernejša, izbrana varianta 1 – »Ureditev parkovnih površin«.



18.5. Časovni načrt investicije

Mestna občina Koper predvideva, da bodo urejene površine v uporabo predane oktobra 2018. Podroben časovni načrt je podan v naslednji tabeli.

Tabela: Časovni načrt investicije

Aktivnost	Začetek	Zaključek
1. Razvojni dokumenti		
- TUS		17.3.2016
- IN TUS		15.3.2017
2. Umeščenost v prostor (OPPN)		30.4.2016
3. Javni natečaj	junij 2016	september 2016
4. Investicijska dokumentacija		
- izdelava in potrditev DIIP	november 2016	december 2016
- izdelava in potrditev novelacije DIIP	junij 2017	junij 2017
- izdelava študije izvedljivosti, PIZ in IP	september 2017	oktober 2017
5. Projektna in tehnična dokumentacija		
- IDP	marec 2017	marec 2017
- PGD	marec 2017	junij 2017
- PZI	avgust 2017	oktober 2017
6. Finančna dokumentacija (NRP)		december 2016
7. Zemljišča (pravica graditi)		že v lasti MOK
8. Soglasja		že pridobljena
9. Gradbeno dovoljenje (pravnomočno)	september 2017	november 2017
10. Poziv za mehanizem CTN, prednostna naložba 6.3	maj 2017	junij 2017
11. Prijava na javni poziv (mehanizem CTN)		junij 2017
12. Priprava in objava razpisne dokumentacije za izvedbo del in nadzora	oktober 2017	december 2017
13. Sklep o pridobitvi nepovratnih sredstev mehanizma CTN		december 2017
14. Podpis pogodbe z izvajalcem del in nadzorom	december 2017	december 2017
15. Izvedba gradnje in storitev nadzora	december 2017	avgust 2018
16. Tehnični pregled in uporabno dovoljenje	september 2018	september 2018
17. Zaključek projekta		oktober 2018

18.6. Vrednost investicije

Ocena stroškov investicije je izdelana na naslednjih osnovah:

- stroški GOI del in opreme so podani na podlagi projektantskega popisa del z oceno vrednosti, ki ga je pripravilo podjetje Enota d.o.o. iz Ljubljane,
- stroški storitev izdelave projektne in investicijske dokumentacije so podani na podlagi že izdanih računov in pridobljenih ponudb,
- stroški storitev strokovnega nadzora gradnje in infrastrukturnih priključkov so ocenjeni s strani strokovne službe Mestne občine Koper,
- vsi stroški so preračunani na cene oktober 2017 in so navedeni v EUR,
- tekoče cene so enake stalnim, saj bodo izvedbena dela zaključena v manj kot letu dni, predvidoma avgusta 2018,
- skladno s 127a členom Pravilnika o izvrševanju Zakona o DDV Mestna občina Koper nima pravice do odbitnega vstopnega DDV, zato DDV predstavlja strošek investicije,
- Mestna občina Koper je investicijo prijavila na »Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3., Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih« za sofinanciranje iz mehanizma CTN oziroma pridobitev nepovratnih sredstev ESRR in RS«. Skladno z določili dokumenta »Vsebinska izhodišča za upravičence mehanizma CTN za pripravo operacij Prednostne naložbe 6.3«, so do sofinanciranja iz mehanizma CTN upravičeni vsi stroški investicije od leta 2014 dalje, vključno z DDV (Mestna občina Koper nima pravice do odbitka DDV).

Tabela: Vsi stroški investicije v stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Postavka	Vrednost v EUR	Delež
1. Investicijska dokumentacija	11.090,00	0,38%
2. Projektna dokumentacija	133.294,30	4,57%
3. GOI dela	1.928.000,00	66,06%
4. Urbana oprema	285.000,00	9,77%
5. Infrastrukturni priključki ipd.	8.196,72	0,28%
6. Strokovni nadzor gradnje (1,2 %)	26.556,00	0,91%
Skupaj brez DDV	2.392.137,02	81,97%
DDV - 22 %	526.270,15	18,03%
Skupaj	2.918.407,17	100,00%

18.7. Finančna konstrukcija

Mestna občina Koper zagotavlja za realizacijo predmetne investicije sredstva iz proračuna. Investicija je vključena v Načrt razvojnih programov Mestne občine Koper za obdobje 2017–2020 in opredeljena v Odloku o proračunu Mestne občine Koper za 2017.

Tabela: Vir financiranja vseh stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah (v EUR) v trenutku priprave tega dokumenta

Viri financiranja	Vrednost (v EUR)	Delež
Mo Koper	2.918.407,17	100,00%
Skupaj	2.918.407,17	100,00%

Glede na to, da je investicija v ureditev parkovnih površin ob Semedelski promenadi skladna s TUS mesta Koper in da investicija uresničuje cilje TUS mesta Koper in Operativnega programa za izvajanje Evropske kohezijske politike, jo je Mestna občina Koper prijavila kot enega svojih ključnih projektov na »Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3., Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih«. Investicija je bila potrjena s strani ZMOS.

S pomočjo mehanizma CTN bo možno financirati 80 % upravičenih stroškov investicije, pri čemer bo v nepovratnih sredstvih 80 % sredstev ESRR in 20 % sredstev RS. Nepovratna sredstva, za katera bo zaprosila Mestna občina Koper, bodo zaradi skladnosti z dodeljeno kvoto in pravili koriščenja sredstev nižja od maksimalne višine in bodo znašala 500.000,00 EUR, kar predstavlja 17,13 % vrednosti projekta v stalnih in tekočih cenah.

Po pridobitvi sklepa o sofinanciranju iz mehanizma CTN, bo finančna konstrukcija sledeča:

Tabela: Viri financiranja vseh stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah (v EUR), po pridobitvi sklepa o sofinanciranju iz mehanizma CTN

Vir financiranja	Vrednost (v EUR)	Delež
Mo Koper	2.418.407,17	82,87%
Mehanizem CTN (ESRR + RS)	500.000,00	17,13%
- sredstva ESRR (80 %)	400.000,00	13,71%
- sredstva Proračuna RS (20 %)	100.000,00	3,43%
Skupaj	2.918.407,17	100,00%

19. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Mestna občina Koper bo sanirala degradirano urbano območje v neposredni bližini morske obale, ob Semedelski promenadi, ki je ujeta med izliv Badaševce, tamkajšnji mandrač, Piransko cesto in parkirišče na severu. Na območju bo uredila parkovne površine. Projekt bo izveden s pomočjo zunanjih virov in postopoma, v več sklopih. Sklop, ki je predmet investicijske dokumentacije, je ureditev severovzhodnega dela degradiranega območja.

Mestna občina Koper zagotavlja za realizacijo predmetne investicije sredstva iz proračuna. Del sredstev za realizacijo investicije bo skušala pridobiti s prijavo na javni poziv mehanizma CTN, pri čemer bo zaprosila za 500.000,00 EUR oziroma 17,13 % vseh za realizacijo investicije potrebnih sredstev.

Rezultati finančnih in ekonomskih kazalnikov investicije so sledeči:

Kazalnik	Vrednost kazalnika
Finančna neto sedanja vrednost	-3.332.156 EUR
Finančna interna stopnja donosnosti	ni izračunljiva
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-1,1837
Ekonomska neto sedanja vrednost	617.015 EUR
Ekonomska interna stopnja donosnosti	9,11 %
Relativno razmerje med koristmi in stroški (B/C)	1,2767

Rezultati finančnih kazalnikov so glede na investicijo v sanacijo degradiranega urbanega območja z ureditvijo zelene infrastrukture pričakovano negativni, ekonomski kazalniki in praktično vsi nedenarni vidiki pa govorijo v prid investiciji.

Investicija v ureditev parka ob Semedelski promenadi bo prispevala k trajnostnemu urbanemu razvoju Kopra ter k sanaciji degradiranega območja.

Z investicijo se bo dvignila kakovost bivanja v Kopru (površine za kakovostno preživljanje prostega časa v naravi, za družabne igre, za prireditve, za rekreacijo, druženje, sprostitve, medgeneracijsko interakcijo, ...), prav tako bo na urejenih površinah mogoče organizirati različne kulturne, družabne in športne prireditve.

Z investicijo se bo izboljšala turistična atraktivnost ter turistična ponudba Kopra, zaradi česar bo investicija posredno pozitivno vplivala na dvig turističnih aktivnosti v občini. Investicija bo pozitivno vplivala tudi na možnosti za zaposlovanje, trajnostno mobilnost ter prepoznavnost Kopra in Mestne občine Koper.

Glede na navedene razloge in utemeljitve ter na podlagi dejstva, da gre za premišljeno investicijo menimo, da je **izvedba le-te smiselna in upravičena**.



III. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

20. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

20.1. Opredelitev ciljev

Družbeno-ekonomski cilji projektov v sanacijo degradiranega urbanega območja z ureditvijo zelene infrastrukture imajo vpliv predvsem na kakovost bivanjskega okolja, zdravje oziroma zdrav način življenja, družabno življenje (druženje, sprostitve, medgeneracijska interakcija, ...), varstvo narave, turizem itd.

Najpomembnejši družbeno-ekonomski cilji so:

- zagotovitev trajnostnega urbanega razvoja Kopra,
- izboljšanje učinkovitosti rabe prostora znotraj Kopra tudi z reaktivacijo premalo izkoriščenih površin v središču mesta,
- saniranje degradiranega območja v središču Kopra (vzpostavitev zemljišč v bližini središča mesta v funkcionalno stanje),
- omogočitev kakovostnega preživljanja prostega časa v naravi (nove javne zelene površine v urbanem območju Kopra, ki jih sedaj primanjkuje),
- omogočitev zadrževanja in aktivne uporabe obale (ureditve ob obali, ki jih sedaj primanjkuje),
- omogočitev zdravega načina življenja večjemu številu občanov (nove rekreacijske površine),
- omogočitev organizacije raznih družabnih, kulturnih in športnih prireditev,
- izboljšanje dogajanja v Kopru,
- omogočitev razvoja turizma (izboljšanje turistične atraktivnosti občine, novi turistični produkti, rekreacijski in trajnostno naravnani turizem),
- izboljšanje možnosti za zaposlovanje,
- izboljšanje varstva narave in trajnostne mobilnosti,
- izboljšanje kakovosti življenja občanov.

Cilji investicije so skladno s TUS:

- prenova in revitalizacija degradiranih urbanih območij,
- varno in prijetno okolje,
- vključujoče družbeno okolje in povezanost skupnosti (mladi, starejši, kulturne in interesne skupine),
- življenje v mestu – stalni prebivalci, uporabniki in obiskovalci,
- celovita zasnova in upravljanje zelenega sistema mesta,
- povezanost zelenih in odprtih površin mesta in zaledja v sistem,
- dostopnost in uporabnost odprtih mestnih površin in mestnih obal,
- programska raznolikost vsebin,
- celovit športno-rekreacijski sistem,
- trajnostno načrtovanje in upravljanje z vodami in obalnim prostorom (zaščita pred škodljivim delovanjem voda, usklajenost med varstvom in rabami).

V tem konkretnem primeru so fizični cilji projekta naslednji:

- ureditev parkovnih površin na 26.239,02 m² velikem območju, pri čemer bodo urejeni:
 - zelene površine s povezovalnimi potmi (jugovzhodni rob bo intenzivneje zazelenjen),
 - tlakovanja (poti ter površine za družabne in športne igre na prostem),
 - vodni elementi (brzice, vodometa, jezero),
 - otroško igrišče,
 - prireditvene površine (vzhodni vogal bo oblikovan kot prizorišče s tribunami, uporabljati ga bo mogoče kot veliki ali mali oder),
 - zelenica za pse,
 - javna razsvetljava,
 - pršila za obiskovalce,
 - urbana oprema,
 - zasip parkirišča in izvedba stika s protipoplavnimi nasipi,
 - mesta za odlaganje odpadkov,
 - meteorna kanalizacija ter
 - vkopana tehnična objekta.

Projekt je usklajen z naslednjimi EU in slovenskimi strategijami ter politikami:

- Operativnim programom za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020,
- Trajnostno urbano strategijo mesta Koper,
- Evropsko perspektivo prostorskega razvoja,
- Kazalniki trajnostnega razvoja v okviru programa »Adriatic Action Plan 2020« za Mestno občino Koper,
- Regionalnim razvojnim programom za Južno Primorsko regijo 2014-2020,
- Razvojno specializacijo Obalno kraške regije,
- Strategijo EU za Jadransko-Jonsko makroregijo,
- Strategijo prostorskega razvoja Slovenije,
- Strategijo razvoja slovenskega turizma 2012-2016,
- Načrtom razvojnih programov Mestne občine Koper.

20.2. Identifikacija projekta

Da bi dosegli opredeljene cilje je potrebno določiti:

- **Vrsto investicije:**

Z investicijo bo saniranih 26.239,02 m² degradiranih površin, pri čemer bodo urejene parkovne površine s spremljajočimi vsebinami. Gre za ureditev zelenih površin s povezovalnimi potmi, tlakovanja za družabne in športne igre na prostem, vodnih elementov, otroškega igrišča, prireditvene površine, zelenice za pse, javne razsvetljave, pršil za obiskovalce, urbane opreme, komunalne opreme in dveh vkopanih tehničnih objektov.

– **Izboljšave zaradi investicije:**

- 1.) trajnostni urbani razvoj Kopra,
- 2.) izboljšanje učinkovitosti izrabe prostora v središču Kopra,
- 3.) izboljšanje kakovosti bivanja v Kopru,
- 4.) izboljšanje pogojev za rekreacijo in zdrav način življenja,
- 5.) izboljšanje družabnega življenja tamkajšnjih prebivalcev,
- 6.) izboljšanje pogojev za organizacijo prireditev,
- 7.) izboljšanje turistične atraktivnosti Kopra,
- 8.) izboljšanje trajnostne mobilnosti,
- 9.) izboljšanje videza središča Kopra.

– **Podatki o projektu:**

Površina saniranega degradiranega območja: 26.239 m²

Število površin za družabne in športne igre: 1

Število otroških igrišč: 1

Število vodnih elementov: 3

Število prireditvenih površin: 1

Število tehničnih objektov: 2

Uporabniki:

Po zaključku del bodo urejene javne zelene površine v prvi vrsti na razpolago lokalnim prebivalcem, rekreativcem, turistom in drugim obiskovalcem ter organizatorjem raznih prireditev.

– **Vpliv na okolje:**

Investicija nima nobenih negativnih vplivov na okolje, zato ni stroškov odprave negativnih vplivov na okolje. Podrobnosti so že navedene v poglavju 11.

– **Geografski okvir:**

Projekti so lahko sestavni del nacionalnih, regionalnih ali lokalnih planov, lahko pa jih predlagajo drugi predlagatelji. Glede na specifičnost obravnavanih javnih površin, gre za javne zelene površine, ki so hkrati družabne, prireditvene, otroške in rekreacijske površine in se nahajajo ob morski obali, te dvigujejo turistično ponudbo in življenjski standard ne le Kopra, temveč celotne regije. Zato z investicijo urejene površine presegajo lokalni okvir.

- **Tehnično tehnološke podatke:** Za obravnavano investicijo sta bila izdelana projekta IDP in PGD (Enota, d.o.o., Mestni trg 9, 1000 Ljubljana), ki obsegata predvidene tehnične lastnosti investicije. Podrobnosti so že navedene v poglavju 8.

– **Pomembne tehnične elemente:**

Nove javne zelene površine s spremljajočimi vsebinami ter tehnična objekta nimajo nobene posebne gradbene konstrukcije ali eksperimentalne tehnologije.

20.3. Analiza izvedljivosti in variant

Ciklusi in faze projekta

Mestna občina Koper predvideva, da bo investicijo v sanacijo degradiranega urbanega območja z ureditvijo zelene infrastrukture realizirala v letih 2017 in 2018. Podroben časovni načrt je bil že podan v poglavju 12.

Analiza variant

Pri pripravi dokumenta sta bili upoštevani naslednji varianti:

- varianta 1: ureditev parka in
- varianta 2: izgradnja parkirnih površin

Predstavitev obeh možnosti se v ničemer ne razlikuje od že napisanega v poglavju 6. tega dokumenta in je v izogib ponavljanju tu ne navajamo ponovno.

20.4. Finančna analiza

Namen finančne analize je izdelati napovedi denarnih tokov projekta, da bi lahko izračunali primerne stopnje donosnosti, zlasti finančno interno stopnjo donosnosti investicije (FRR/C) in lastnega vloženega kapitala (FRR/K) ter pripadajoče finančne neto sedanje vrednosti (FNPV).

Za natančno opredelitev kazalcev je potrebno določiti naslednje parametre:

20.4.1. Časovno obdobje

S časovnim obdobjem zajamemo največje možno število let, za katera razpolagamo z napovedmi. Te napovedi morajo biti primerno oblikovane za obdobje, ki ustreza njegovi ekonomski koristni življenjski dobi in ki je dovolj dolgo, da še zajame srednjeročne oz. dolgoročne vplive.

V tem primeru za časovno obdobje določamo **časovno obdobje 33 let in 4 mesece**.

20.4.2. Določitev skupnih stroškov

Podatki o stroških projekta so podani s seštevkom vseh stroškov investicije (zemljišče, zgradbe, licence, patenti) in stroškov poslovanja (kadri, surovine, oskrba z energijo ...).

Formula za vlogo za pridobitev evropskih sredstev zahteva specifikacijo zneskov po upravičenih stroških in vseh stroških. Razlika med obema stroškovnima postavkama izhaja predvsem iz:

- izdatkov, nastalih pred datumom sklepa o potrditvi DIIP ali pred obdobjem upravičenosti stroškov in izdatkov po javnem razpisu,
- izdatkov iz naslova davka na dodano vrednost in
- pripadajočih stroškov dela ter drugih spremljajočih stroškov.

Ostanek vrednosti je treba vedno vključiti v zadnjem letu. Je priliv in se prikazuje kot negativna vrednost, ker so drugi elementi odlivi.

V tem primeru so skupni in upravičeni stroški projekta v stalnih cenah že navedeni v poglavju 10.

20.4.3. Prihodki in odhodki projekta

Nekateri projekti ustvarjajo tudi svoje prihodke, in sicer s prodajo blaga in storitev. V projekcijah je potrebno te prihodke upoštevati. Običajno v izračun bodočih prihodkov ne vključujemo naslednjih elementov:

- stroški in koristi ne smejo vključevati davka na dodano vrednost,
- katerih koli drugih donacij.

V finančni analizi je treba upoštevati tiste prihodke, ki pripadajo lastniku infrastrukture. V primeru, da je upravljavec nekdo drug, se upoštevajo prihodki, ki jih lastnik dobiva kot uporabnino investicije.

V izračunu stroškov poslovanja je zato, da bi določili finančno interno stopnjo donosnosti, treba izključiti postavke, ki ne prispevajo k učinkovitosti denarnih izdatkov, čeprav so te postavke običajno upoštevane v računovodskih izkazih (bilanca stanja in izkaz uspeha). Še zlasti pa je pri metodi DCF treba izločiti naslednje elemente:

- amortizacijo, ker ne predstavlja dejanskih denarnih odlivov,
- vse rezervacije za bodoča nadomestna vlaganja, saj prav ne predstavljajo dejanske porabe blaga in storitev,
- vse rezerve za nepredvideno, ker je negotovost bodočih tokov upoštevana že v analizi tveganja, ne pa z oceno stroškov.

Izhodišča za oceno stroškov in prihodkov projekta so podrobneje predstavljena v poglavju 14.1.1. in jih v izogib ponavljanju tu ne navajamo ponovno.



Tabela: Operativni prihodki in stroški poslovanja

Leto	Operativni stroški poslovanja	Operativni prihodki iz poslovanja	Ostanek vrednosti	Neto prihodek operacije	Diskontni faktor	Disk. neto prihodek operacije
2016	0	0		0	1,0400	0
2017	0	0		0	1,0000	0
2018	9.000	0		-9.000	0,9615	-8.654
2019	27.000	0		-27.000	0,9246	-24.963
2020	27.000	0		-27.000	0,8890	-24.003
2021	27.000	0		-27.000	0,8548	-23.080
2022	27.000	0		-27.000	0,8219	-22.192
2023	27.000	0		-27.000	0,7903	-21.338
2024	27.000	0		-27.000	0,7599	-20.518
2025	27.000	0		-27.000	0,7307	-19.729
2026	27.000	0		-27.000	0,7026	-18.970
2027	27.000	0		-27.000	0,6756	-18.240
2028	54.000	0		-54.000	0,6496	-35.077
2029	27.000	0		-27.000	0,6246	-16.864
2030	27.000	0		-27.000	0,6006	-16.216
2031	27.000	0		-27.000	0,5775	-15.592
2032	27.000	0		-27.000	0,5553	-14.992
2033	27.000	0		-27.000	0,5339	-14.416
2034	27.000	0		-27.000	0,5134	-13.861
2035	27.000	0		-27.000	0,4936	-13.328
2036	27.000	0		-27.000	0,4746	-12.815
2037	27.000	0		-27.000	0,4564	-12.322
2038	54.000	0		-54.000	0,4388	-23.697
2039	27.000	0		-27.000	0,4220	-11.393
2040	27.000	0		-27.000	0,4057	-10.955
2041	27.000	0		-27.000	0,3901	-10.533
2042	27.000	0		-27.000	0,3751	-10.128
2043	27.000	0		-27.000	0,3607	-9.739
2044	27.000	0		-27.000	0,3468	-9.364
2045	27.000	0		-27.000	0,3335	-9.004
2046	27.000	0		-27.000	0,3207	-8.658
2047	27.000	0		-27.000	0,3083	-8.325
2048	54.000	0		-54.000	0,2965	-16.009
2049	27.000	0		-27.000	0,2851	-7.697
2050	27.000	0		-27.000	0,2741	-7.401
2051	27.000	0		-27.000	0,2636	-7.116
Skupaj						-517.186

20.4.4. Ostanek vrednosti projekta

V zadnjem letu obravnavanega obdobja je treba med prilivi upoštevati tudi ostanek vrednosti investicije. Preostala vrednost se v tabeli finančnih tokov upošteva le, če gre za dejanski priliv za investitorja.

Med preostanek vrednosti mora biti zajeta tudi diskontirana vrednost vseh prihodnjih neto prejemkov po preteku časovnega obdobja. Z drugimi besedami, ostanek vrednosti predstavlja likvidacijsko vrednost.

V tem konkretnem primeru je ostanek vrednosti projekta 0,00 EUR. Ta vrednost je tudi vključena v vseh tabelah, kjer je potrebno.

20.4.5. Upoštevanje inflacije

V analizi projektov se po navadi uporabljajo stalne cene, torej cene, ki upoštevajo inflacijo do tedaj, ko se opredeli bazno obdobje (leto). Vendar pa so za analizo finančnih tokov primernejše tekoče cene; torej nominalne, kakor jih pričakujemo iz leta v leto. Učinek inflacije, ali bolje, splošen vpliv rasti na indeks cen oziroma nihanja relativnih cen, lahko vpliva na izračun finančnega donosa investicije.

V tem primeru so tekoče cene enake stalnim, saj bodo izvedbena dela zaključena v manj kot letu dni, predvidoma avgusta 2018.

20.4.6. Finančna pokritost

Finančni načrt investicije mora odražati sposobnost pokritja izdatkov z viri, kar pomeni, da se projekt ne znajde pred tveganjem, da bi zmanjkalo sredstev. Finančna pokritost je zagotovljena, ko je v vseh obravnavanih letih kumulativa neto prilivov finančnih tokov pozitivna.



Tabela: Viri financiranja in finančni tokovi

Leto	Mestna občina Koper	Sredstva mehanizma CTN (ESRR+ RS)	Investicijski stroški	Neto prihodek operacije	MOK za pokrivanje neg. neto prihodka ¹⁰	Neto priliv
2016	50.855	0	50.855	0	0	0
2017	125.294	0	125.294	0	0	0
2018	2.242.258	500.000	2.742.258	-9.000	9.000	0
2019				-27.000	27.000	0
2020				-27.000	27.000	0
2021				-27.000	27.000	0
2022				-27.000	27.000	0
2023				-27.000	27.000	0
2024				-27.000	27.000	0
2025				-27.000	27.000	0
2026				-27.000	27.000	0
2027				-27.000	27.000	0
2028				-54.000	54.000	0
2029				-27.000	27.000	0
2030				-27.000	27.000	0
2031				-27.000	27.000	0
2032				-27.000	27.000	0
2033				-27.000	27.000	0
2034				-27.000	27.000	0
2035				-27.000	27.000	0
2036				-27.000	27.000	0
2037				-27.000	27.000	0
2038				-54.000	54.000	0
2039				-27.000	27.000	0
2040				-27.000	27.000	0
2041				-27.000	27.000	0
2042				-27.000	27.000	0
2043				-27.000	27.000	0
2044				-27.000	27.000	0
2045				-27.000	27.000	0
2046				-27.000	27.000	0
2047				-27.000	27.000	0
2048				-54.000	54.000	0
2049				-27.000	27.000	0
2050				-27.000	27.000	0
2051				-27.000	27.000	0
Skupaj	2.418.407	500.000	2.918.407			

¹⁰ Negativen neto priliv investicije bo pokrival investitor. Teh sredstev ne prikazujemo med prilivi v nadaljevanju dokumenta, saj jih prispeva kar investitor ter kot taka niso generirana tržno, pa tudi finančni in ekonomski kazalniki ob upoštevanju teh sredstev ne bi bili pravilno izračunani.

20.4.7. Določitev diskontne stopnje

Za diskontiranje finančnih tokov na zdajšnjo raven in izračun neto sedanje vrednosti je treba določiti primerno diskontno stopnjo.

Slovenska zakonodaja v svoji »Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« predpisuje 4 % diskontno stopnjo.

20.4.8. Opredelitev kazalnikov uspešnosti

Kazalniki, ki so uporabljeni pri finančni analizi so:

- finančna interna stopnja donosnosti,
- finančna neto sedanja vrednost.

Finančna interna stopnja donosnosti investicije se izračuna z upoštevanjem celotne vrednosti investicije kot odliv (skupaj s stroški poslovanja) in prihodki kot priliv.

Finančna interna stopnja investiranega kapitala se izračuna z vloženim kapitalom članice, v tem primeru občine, krediti tedaj, ko so vrnjeni, in skupaj s poslovnimi stroški ter pripadajočimi obrestmi in prihodki med prilivi. Donacije EU niso upoštevane.

Izračunati je treba oba kazalnika, in sicer za investicijo in vloženi kapital. Glede na vhodne podatke, ki so vsi že opredeljeni v predhodnih točkah, znaša:

Finančna interna stopnja donosnosti investicije (FRR/C)	ni izračunljiva
Finančna neto sedanja vrednosti investicije (FNPV/C)	-3.332.156 EUR
Finančna interna stopnja donosnosti kapitala (FRR/K)	ni izračunljiva
Finančna neto sedanja vrednosti kapitala (FNPV/K)	-2.851.387 EUR

Rezultati so povsem pričakovani in v skladu z ostalimi primerljivimi projekti. Negativna finančna ocena investicije je pričakovana, saj gre za sanacijo degradiranega urbanega območja z ureditvijo javne zelene infastrukture, ki za investitorja in upravljavca ne bo generirala dodatnih prihodkov. Gre za javne površine urbanega območja mesta Koper, ki dvigujejo kakovost bivanja in pozitivno vplivajo na počutje, družabno življenje, zdravje, ... prebivalcev Kopa, na turizem in nadaljnji trajnostni urbani razvoj mesta.

20.4.9. Opredelitev sofinancerskega deleža

Delež sofinanciranja se opredeli v odstotku, ki določa, kolikšen delež upravičenih stroškov je pokritih s subvencijo EU. Predpisi določajo zgornjo mejo, ki se uporablja za vsakega od skladov, in urejajo splošna pravila za oblikovanje njihovega deleža.

Po trenutno veljavnih postopkih, ki jih je določila Komisija, se izračunava vrzel, ki nastane na podlagi upravičenih stroškov.

Postopek je sledeč:

a.) Izračun finančne vrzeli

EE (upravičeni izdatki) = DIC (diskontirani inv. stroški) – DNR (diskontirani neto prihodki)

EE = 2.814.969,89 EUR - (-517.186,27 EUR)

EE = 3.332.156,16 EUR

R (finančna vrzel) = EE / DIC

R = 3.332.156,16 EUR / 2.814.969,89 EUR

R = 1,1837

Finančna vrzel je več kot 1 zaradi negativnih diskontiranih neto prihodkov. V tem primeru se pri izračunu pripadajočega zneska v skladu z navodili¹¹ kot osnova za izračun vzame vrednost 1.

b.) Izračun pripadajočega zneska (DA)

DA = EC (upravičeni stroški) * R * stopnja sofinanciranja upravičenih stroškov

DA = 2.918.407,17 EUR * 1,0000 * 0,8

DA = 2.334.725,74 EUR

c.) Izračun najvišjega možnega zneska nepovratnih sredstev EU

donacija = DA x CR_{pa},

pri čemer je CR_{pa} najvišji delež sofinanciranja, ki je na podlagi odločitve Komisije o sprejetju operativnega programa določen za razvojno prioriteto.

Nepovratna sredstva = 2.334.725,74 EUR x 80 % = 1.867.780,59 EUR

Zgornji znesek predstavlja matematični maksimum možnih sredstev, ki jih investitor lahko pridobi iz ESRR in ne upošteva morebitnih ostalih omejitev ali omejenosti denarnih sredstev v pozivu. Izračunani maksimalni možni znesek 1.867.780,59 EUR iz ESRR je višji od vrednosti sofinanciranja iz ESRR v višini 400.000,00 EUR, kar pomeni, da je zahtevek občine v skladu z določili predvidenega javnega poziva za upravičence mehanizma CTN.

¹¹ Navodilo je posredovala nekdanja SVLR na posvetu o pripravi analize stroškov in koristi.

20.4.10. Skupna tabela denarnega toka

Glede na vse opredeljene parametre investicije je narejena še skupna tabela denarnega toka kot povzetek tega poglavja.

V tabeli na naslednji strani so prikazani:

- investicijski stroški (v stalnih cenah),
- operativni stroški in prihodki zaradi investicije v ekonomski dobi operacije,
- ostanek vrednosti v zadnjem letu (leta 2051, vrednost je 0,00 EUR),
- diskontne faktorje, pri čemer je za bazno leto upoštevana sedanost, to je leto 2017, diskontna stopnja pa je 4 %. Faktorji se spreminjajo v odvisnosti od časovnega odmika od bazičnega leta in opredeljene diskontne stopnje,
- izračuni diskontiranih stroškov investicije, neto prihodkov in neto denarnega toka.



Tabela: Skupna tabela denarnega toka

Leto	Stroški investicije	Operativni stroški posl.	Skupaj stroški	Prihodki iz poslovanja	Ostane vrednosti	Neto prih. operacije	Neto denarni tok	Diskontni faktor	Disk. stroški investicije	Disk. neto prihodki	Disk. neto denarni tok
2016	50.855	0	50.855	0		0	-50.855	1,0400	52.889	0	-52.889
2017	125.294	0	125.294	0		0	-125.294	1,0000	125.294	0	-125.294
2018	2.742.258	9.000	2.751.258	0		-9.000	-2.751.258	0,9615	2.636.787	-8.654	-2.645.441
2019	0	27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,9246	0	-24.963	-24.963
2020		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,8890		-24.003	-24.003
2021		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,8548		-23.080	-23.080
2022		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,8219		-22.192	-22.192
2023		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,7903		-21.338	-21.338
2024		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,7599		-20.518	-20.518
2025		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,7307		-19.729	-19.729
2026		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,7026		-18.970	-18.970
2027		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,6756		-18.240	-18.240
2028		54.000	54.000	0		-54.000	-54.000	0,6496		-35.077	-35.077
2029		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,6246		-16.864	-16.864
2030		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,6006		-16.216	-16.216
2031		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,5775		-15.592	-15.592
2032		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,5553		-14.992	-14.992
2033		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,5339		-14.416	-14.416
2034		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,5134		-13.861	-13.861
2035		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,4936		-13.328	-13.328
2036		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,4746		-12.815	-12.815
2037		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,4564		-12.322	-12.322
2038		54.000	54.000	0		-54.000	-54.000	0,4388		-23.697	-23.697
2039		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,4220		-11.393	-11.393
2040		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,4057		-10.955	-10.955
2041		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,3901		-10.533	-10.533
2042		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,3751		-10.128	-10.128
2043		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,3607		-9.739	-9.739
2044		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,3468		-9.364	-9.364
2045		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,3335		-9.004	-9.004
2046		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,3207		-8.658	-8.658
2047		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,3083		-8.325	-8.325
2048		54.000	54.000	0		-54.000	-54.000	0,2965		-16.009	-16.009
2049		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,2851		-7.697	-7.697
2050		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,2741		-7.401	-7.401
2051		27.000	27.000	0		-27.000	-27.000	0,2636		-7.116	-7.116
Skupaj	2.918.407	981.000		0	0				2.814.970	-517.186	-3.332.156

20.5. Ekonomska analiza

Ekonomska analiza je izdelana že v poglavju 15. in jo v izogib ponavljanju tu ne prikazujemo ponovno.

20.6. Multikriterijska analiza

Multikriterijska analiza (ocenjevanje z več kriteriji) hkrati upošteva različne cilje, in sicer v odnosu do vsebine, ki jo vrednotenje zajema.

V primeru obravnavane investicije je najpomembnejši cilj prenova in revitalizacija degradiranega urbanega območja.

Iz tega razloga podrobnejša multikriterijska analiza ni smiselna.

20.7. Analiza občutljivosti in tveganj

Analiza občutljivosti in tveganj je izdelana že v poglavju 16. tega dokumenta in jo v izogib ponavljanju tu ne prikazujemo ponovno.

21. ZBIR FINANČNIH IN EKONOMSKIH PODATKOV O PROJEKTU

Skupni in upravičeni stroški investicije:

	Skupni stroški	Neupravičeni stroški	Upravičeni stroški	Odstotek skupnih upravičenih stroškov
	(A)	(B)	(C) = (A) – (B)	C/A
1 Nakup in gradnja nepremičnin	1.928.000,00	0,00	1.928.000,00	100,00%
2 Nakup nezazidanih zemljišč	0,00	0,00	0,00	
3 Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva	285.000,00	0,00	285.000,00	100,00%
4 Investicije v neopredmetena sredstva	0,00	0,00	0,00	
5 Posredni stroški	0,00	0,00	0,00	
6 Stroški uporabe osnovnih sredstev	0,00	0,00	0,00	
7 Informiranje in komuniciranje	0,00	0,00	0,00	
8 Stroški zunanjih izvajalcev (nadzor, dokumentacija)	179.137,02	0,00	179.137,02	100,00%
9 Stroški plač in povračil v zvezi z delom	0,00	0,00	0,00	
10 Vmesna vsota	2.392.137,02	0,00	2.392.137,02	100,00%
11 DDV	526.270,15	0,00	526.270,15	100,00%
12 SKUPAJ	2.918.407,17	0,00	2.918.407,17	100,00%

Izračun skupnih upravičenih stroškov:

	Vrednost
1. Skupni upravičeni stroški pred upoštevanjem zahtev iz 61. člena Uredbe (EU) št. 1303/2013 (v EUR, nediskontirani)	2.918.407,17
2. Sorazmerna uporaba diskontirane vrednosti neto prihodkov (v %) (če je primerno) = (E.1.2.9)	100
3. Skupni upravičeni stroški po upoštevanju zahtev iz 61. člena Uredbe (EU) št. 1303/2013 (v EUR, nediskontirani) = (1) * (2)	2.918.407,17

Metodologija izvedbe analize stroškov in koristi. Pri tem je treba navesti vse glavne predpostavke v zvezi z operativnimi stroški in prihodki ter preostale vrednosti, ki vplivajo na izračun; uporabljene makroekonomske parametre in upoštevane korake v izračunu.

Analiza stroškov in koristi je izdelana na podlagi dokumenta Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020, ki ga je decembra 2014 izdala Evropska komisija.

Stroški upravljanja in vzdrževanja:

- Za upravljanje novih javnih zelenih površin bo skrbela Mestna občina Koper, ki ocenjuje stroške upravljanja in vzdrževanja novega parka s spremljajočimi vsebinami **na 27.000 EUR letno**. Gre za stroške urejanja parkovnih površin (košnja, obrezovanje dreves, ...), stroške manjših popravil opreme (urbane opreme, zamenjava svetilk, ...), stroške električne energije (razsvetljava, delovanje črpalk, delovanje tehnične opreme ob predstavah, ...), stroške vode in kanalizacije (vodni elementi, vkopana tehnična objekta), stroške vzdrževanja rekreacijskih, družabnih in otroških površin (vzdrževanje opreme, telovadnih naprav, igral, ...) idr.

Stroški investicijskega vzdrževanja:

- Stroški investicijskega vzdrževanja so prav tako ocenjeni na **27.000 EUR** in se pojavijo **na vsakih 10 let** po izvedbi investicije.

Prihodki:

- Z investicijo bodo urejene nove javne parkovne površine v neposredni bližini morske obale ob Smedelski promenadi, ki bodo brezplačno na voljo vsem uporabnikom. Po aktiviranju investitor, ki je hkrati tudi upravljavec (Mestna občina Koper), ne bo generiral dodatnih prihodkov.

Ostale uporabljene predpostavke:

- Pri izračunih so upoštevani vsi investicijski stroški.
- Tekoče cene so enake stalnim, saj bo investicija zaključena v manj kot letu dni, najkasneje avgusta 2018.
- Upoštevana je ekonomska doba 33 let in 4 mesece.

Glavni elementi in parametri, uporabljeni v analizi stroškov in koristi za finančno analizo (vse v EUR):

	Glavni elementi in parametri	Vrednost	
1	Referenčno obdobje (leta)	33,3	
2	Finančna diskontna stopnja (%)	4	
	Glavni elementi in parametri	Vrednost, nediskontirana	Vrednost, diskontirana (čista sedanja vrednost)
3	Skupni naložbeni stroški brez nepredvidenih stroškov	2.918.407,17	2.814.969,89
4	Ostane vrednosti	0,00	0,00
5	Prihodki		0,00
6	Operativni stroški		517.186,27
	Izračun primanjkljaja v financiranju		
7	Čisti prihodek = prihodki – operativni stroški + ostanek vrednosti (v EUR, diskontirano) = (5) – (6) + (4)		-517.186,27
8	Naložbeni stroški – čisti prihodek = (3) – (7)		3.332.156,16
9	Stopnja primanjkljaja v financiranju (%) = (8) / (3)	118,37	

Glavni kazalniki finančne analize v skladu z dokumentom o analizi stroškov in koristi:

	Brez pomoči Skupnosti (FRR/C) A		S pomočjo Skupnosti (FRR/K) B	
1. Finančna stopnja donosa (%)	ni izračunljiva	FRR/C	ni izračunljiva	FRR/K
2. Neto sedanja vrednost (v evrih)	-3.332.156,16	FNPV/C	-2.851.386,93	FNPV/K

Metodologijo za ekonomsko analizo, ključne predpostavke pri vrednotenju stroškov (navedite tudi ustrezne sestavine stroškov, ki so bile upoštevane – stroški naložbe, stroški nadomestitve, operativni stroški), gospodarske koristi in zunanje dejavnike, vključno s tistimi, ki so povezani z okoljem:

V obravnavanem primeru ekonomske kazalnike računamo ob upoštevanju naslednjih eksternalij oziroma družbenih koristi: koristi degradiranega območja in okolice degradiranega območja (dvig vrednosti nepremičnin). Eksterni stroški, ki so upoštevani v ekonomski analizi so: oportunitetni stroški alternativne porabe sredstev.

Pozitiven vpliv na degradirano območje in okolico degradiranega območja

Pozitiven vpliv na degradirano območje in okolico degradiranega območja je **ovrednoten z dvigom vrednosti nepremičnin** v območju in okolici degradiranega območja. Trenutna vrednost nepremičnin po vrstah nepremičnin v območju in okolici degradiranega območja je ocenjena na podlagi Poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2016, podatkov nepremičninskih družb, ki tržijo nepremičnine v tem delu Kopra ter na podlagi lastnega poizvedovanja (www.nepremicnine.net.).

Zaradi realizacije investicije ter revitalizacije obravnavanega območja v Kopru, ocenjujemo, da se bo vrednost nepremičnin v letu 2018 dvignila, pri čemer predvidevamo, da se bo vrednost stanovanj v starem jedru dvignila za 1,15 %, vrednost stanovanj drugod za 0,95 % in vrednost stavb za gospodarsko dejavnost za 0,75 %. Tako izračunane eksterne koristi investicije znašajo 2.989.270 EUR v letu 2018.

Oportunitetni stroški alternativne porabe sredstev

Letni oportunitetni stroški alternativne porabe sredstev so ocenjeni na 1 % vrednosti investicije brez DDV.

Korekcijski faktorji in družbena diskontna stopnja

Kot vrednost projekta upoštevamo celotno vrednost investicije brez DDV v stalnih cenah pomnoženo s korekcijskim faktorjem 0,81, kar utemeljujemo s tem, da cene izvajalcev vsebujejo tudi njihov pričakovani dobiček in rezervo, enako pa velja tudi za prodajalce materiala za vgradnjo.

Upoštevana je 5 % družbena diskontna stopnja in 20 letna ekonomska doba.

Podatki o ekonomskih stroških in koristih, opredeljenih v analizi, skupaj s pripadajočimi vrednostmi:

Korist	Vrednost enote	Skupna vrednost	% skupnih koristi
	(kjer je primerno)	(v EUR, diskontirana)	
1. Dvig vrednosti nepremičnin	2.989.270,00	2.846.923,81	100,00%
2. Tržno generirani prihodki	0,00	0,00	0,00%
Skupaj	2.989.270,00	2.846.923,81	100,00%
Stroški	Vrednost enote	Skupna vrednost	% skupnih stroškov
	(kjer je primerno)	(v EUR, diskontirana)	
1. Alternativna poraba sredstev	23.921	22.782,26	1,02%
2. Dodatni stroški poslovanja	27.000	354.506,05	15,90%
3. Investicijski stroški	1.937.631	1.852.620,17	83,08%
Skupaj	1.988.552	2.229.908,47	100,00%

Ekonomski kazalniki:

	Glavni parametri in kazalniki	Vrednosti
1.	Družbena diskontna stopnja (%)	5%
2.	Ekonomska stopnja donosa (%)	9,11%
3.	Ekonomska neto sedanja vrednost (v EUR)	617.015,33
4.	Razmerje med koristmi in stroški	1,2767

Število delovnih mest, ki bodo ustvarjena (izraženo z ekvivalentom polnega delovnega časa).

Število neposredno ustvarjenih delovnih mest:

Število neposredno ustvarjenih delovnih mest:	Št. (ekvivalent polnega delovnega časa)	Povprečno trajanje teh zaposlitev
V fazi izvajanja	0	0
V operativni fazi	0	0

Opredelite glavne koristi in stroške, ki jih ni mogoče količinsko opredeliti/finančno ovrednotiti:

Glavne koristi in stroški, ki jih ni mogoče količinsko ali finančno ovrednotiti:

- revitalizirano urbano območje v Kopru,
- trajnostni urbani razvoj Kopra,
- izboljšanje učinkovitosti rabe prostora v središču Kopra,
- pridobitev javnih zelenih površin in površin za druženje, branje, počitek, rekreacijo, medgeneracijsko interakcijo, ..., ki jih sedaj v urbanem območju Kopra primanjkuje,
- pridobitev ureditev, ki bi omogočale in spodbujale k zadrževanju in aktivni uporabi obale, ki jih sedaj v urbanem območju Kopra primanjkuje,
- izboljšanje možnosti za rekreacijo in zdrav način življenja,
- dvig kakovosti življenja občanov,
- pridobitev infrastrukture za organizacijo raznih družabnih, kulturnih, športnih in drugih prireditev,
- pozitivni učinki na turizem (izboljšanje turistične atraktivnosti Kopra, popestritev turistične ponudbe Kopra, pozitiven vpliv na dvig turističnih aktivnosti v Kopru in širše),
- izboljšanje zaposlitvenih možnosti (predvsem v turizmu),
- pozitivni učinki na varstvo narave in trajnostno mobilnost
- ter še mnogi drugi pozitivni učinki.

Analiza občutljivosti

Predstavite ocenjeni učinek (kot odstotni delež spremembe) na rezultate indeksov finančnih dosežkov in ekonomskega učinka.

Preizkušena spremenljivka	Sprememba finančne stopnje donosa (%) +/-	Sprememba finančne čiste sedanje vrednosti (%) +/-	Sprememba ekonomske stopnje donosa (%) +/-	Sprememba ekonomske čiste sedanje vrednosti
				(%) +/-
Investicijska vrednost (+10 %)	ni izračunljiva	-8,45	-10,83	-30,03
Investicijska vrednost (-10%)	ni izračunljiva	8,45	9,54	30,03
Operativni stroški (+10%)	ni izračunljiva	-1,55	-2,26	-3,47
Operativni stroški (-10%)	ni izračunljiva	1,55	2,34	3,47

Viri sofinanciranja:

Vir skupnih naložbenih stroškov (EUR)						Od tega (informativno)	
Skupni naložbeni stroški	Pomoč Skupnosti (ESRR)		Nacionalni javni (ali enakovredni) Proračun RS		Nacionalni zasebni prispevek	Drugi viri Mestna občina Koper	Posojila EIB/EIS
(a) = (b) + (c) + (d) + (e)	(b)		(c)		(d)	(e)	(f)
2.918.407,17	V-SI	0	V-SI	0	0	2.418.407,17	0
	Z-SI	400.000,00	Z-SI	100.000,00			
	SI	400.000,00	SI	100.000,00			
	skupaj	400.000,00	Skupaj	100.000,00			

**Letni načrt skupnih upravičenih izdatkov, ki se prijavijo Komisiji (finančni kazalnik za spremljanje napredka):**

(v EUR)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Skupni upravičeni izdatki
VI. Prednostna os: "Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti"			50.854,85	125.294,00	2.742.258,32						2.918.407,17

Kazalniki učinka in fizični kazalniki za spremljanje napredka:

OP (št. CCI)	Prednostna os	Navedba kazalnika	Merska enota	Ciljna vrednost za projekt	Ciljno leto
2014SI16MAOP001	VI. Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti	Urbani razvoj: Odprt prostor, ustvarjen ali saniran na urbanih območjih	kvadratni metri	26.239	2019
2014SI16MAOP001	VI. Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti	Število prebivalcev, ki živijo na območjih s celostnimi strategijami za urbani razvoj	osebe	51.045	2019

Glavna tveganja za uspešno fizično in finančno izvajanje projekta ter predlagane ukrepe za njihovo ublažitev.

Projekt ima naslednja tveganja:

Projekt ima naslednja tveganja:

- Opis tveganja 1: Tehnična izvedba – morebitne pomanjkljivosti pri izvedbi.
- Opis popravljalnega ukrepa 1: Kakovostna priprava projektne dokumentacije, ustrezen nadzor med izvedbo. Iskanje rešitev v okviru veljavne zakonodaje.
- Opis tveganja 2: Morebitna revizija pri postopku javnega naročanja.
- Opis popravljalnega ukrepa 2: Priprava kakovostne razpisne dokumentacije. Iskanje rešitev v okviru veljavne zakonodaje.



PODPISI

INVESTITOR:

Naziv: Mestna občina Koper

Župan:

Naslov: Verdijeve ulica 10, 6000 Koper

Odgovorna oseba investitorja: Boris Popovič, župan

Koper, oktober 2017

Žig in podpis

UPRAVLJAVEC:

Naziv: Mestna občina Koper

Župan:

Naslov: Verdijeve ulica 10, 6000 Koper

Odgovorna oseba upravljavca: Boris Popovič, župan

Koper, oktober 2017

Žig in podpis

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:

Naziv: Krasinvest, d.o.o., Sežana

Direktor:

Naslov: Partizanska cesta 30, 6210 Sežana

Odgovorna oseba izdelovalca: Boris Rep, direktor

Sežana, oktober 2017

Žig in podpis