



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

**NOVELACIJA št. 2
DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE
INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

UREDITEV OBZIDJA OB BASTIONU

Februar 2021
Popravek junij 2021

Naziv investicijskega projekta:

Ureditev obzidja ob Bastionu

Investitor in upravljavec investicijskega projekta:

Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, Aleš Bržan, župan

Izdelovalec investicijske dokumentacije:

SITUAR d.o.o., Selo pri Robu 12, 1314 Rob, Mateja Perušek, direktorica

Datum izdelave dokumenta:

Februar 2021
Popravek junij 2021

KAZALO VSEBINE

UVODNO POJASNILO	1
1 OPREDELITEV INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJALCA TER STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE	5
2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	6
2.1 Predstavitev Mestne občine Koper	6
2.1.1 Prostorska zasnova urbanega območja Koper	7
2.1.2 Mestno središče in historično mestno jedro.....	7
2.2 Analiza stanja z opisom razlogov za investicijo	8
3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	12
3.1 Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije.....	12
3.2 Pravna podlaga.....	12
3.3 Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami	13
3.3.1 Strategija razvoja Slovenije 2030.....	13
3.3.2 Strategija kulturne dediščine 2020 - 2023	14
3.3.3 Regionalni razvojni program za Južno Primorsko regijo 2014-2020	15
3.3.5 Trajnostna urbana strategija mesta Koper 2030	16
3.3.6 Strategija prostorskega razvoja Slovenije	17
3.3.7 Operativni program za izvajanje kohezijske politike v programskem obdobju 2014 - 2020	18
4 PREDSTAVITEV IN OPIS VARIANT INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER IZBOR OPTIMALNE VARIANTE.....	20
4.1 Varianta "brez" investicije	20
4.2 Varianta "z" investicijo	20
4.3 Izbor optimalne variante	24
5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, PRIKAZANO POSEBEJ ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE IN NAVEDBA OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI INVESTICIJE 25	
5.1 Opredelitev vrste investicije	25
5.2 Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah	25
5.2.1 Predračunska vrednost investicije po stalnih cenah	25
5.2.2 Predračunska vrednost investicije po tekočih cenah	26
5.3 Osnova za določitev vrednosti investicije.....	26
6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO SKUPAJ Z INFORMACIJO O PRIČAKOVANI STOPNJI IZRABE ZMOGLJIVOSTI.....	27
6.1 Strokovne podlage ter predhodno pripravljena dokumentacije, idejne rešitve in študije.....	27
6.2 Opis lokacije	28
6.2.1 Makro lokacija	28
6.2.2 Mikro lokacija.....	29

6.3	Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe investicijskega projekta	30
6.3.1	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.....	31
6.3.2	Specifikacija investicijskih stroškov in dinamika financiranja po stalnih oziroma tekočih cenah	31
6.4	Varstvo okolja.....	33
6.5	Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo	34
6.6	Predvidena dinamika in viri financiranja oziroma okvirna finančna konstrukcija posameznih variant	35
6.7	Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oz. ekonomska upravičenost projekta	36
7	ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI.....	37
7.1	Finančna analiza.....	37
7.2	Ekonomska analiza	39
7.3	Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem.....	41
8	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....	42
8.1	Analiza tveganj	42
8.2	Analiza občutljivosti.....	44
9	PREDSTAVITEV OPTIMALNE VARIANTE.....	46
10	PRIKAZ REZULTATOV Z UTEMELJITVIJO UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	47
11	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE	49
12	IZPOLNJEVANJE KRITERIJEV PO JAVNEMU RAZPISU	50

KAZALO TABEL

Tabela 1: Investitor in upravljavec.....	5
Tabela 2: Izdelovalec investicijske dokumentacije.....	5
Tabela 3: Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske in projektne dokumentacije in druge dokumentacije.....	5
Tabela 4: Predračunska vrednost investicije po stalnih cenah (januar 2021) za varianto "z" investicijo.....	25
Tabela 5: Predračunska vrednost investicije po stalnih cenah, razdeljena na upravičene in neupravičene stroške.....	25
Tabela 6: Podatki o parcelah.....	29
Tabela 7: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.....	31
Tabela 8: Specifikacija investicijskih stroškov in dinamika financiranja po stalnih – tekočih cenah.....	32
Tabela 9: Dinamika in viri financiranja po stalnih – tekočih cenah.....	35
Tabela 10: Finančna analiza.....	38
Tabela 11: Ekonomska analiza.....	40
Tabela 12: Faktorji tveganja.....	42
Tabela 13: Ocena tveganja.....	43
Tabela 14: Analiza občutljivosti ekonomske analize.....	45
Tabela 15: Merila za izbor optimalne variante.....	46
Tabela 16: Zbirni prikaz rezultatov.....	47
Tabela 17: Predstavitev izpolnjevanja kriterijev za predmetno investicijo.....	50

KAZALO SLIK

Slika 1: Obzidje Bastion.....	9
Slika 2: Obstoječe stanje.....	10
Slika 3: Situacija - novo.....	23
Slika 4: Lokacija.....	28

UVODNO POJASNILO

Novelacija št. 2 dokumenta identifikacije investicijskega projekta obravnava investicijo v ureditev obzidja ob Bastionu v Kopru.

Za mesto Koper je značilno staro mestno jedro, v katerem se nahaja bogata kulturna dediščina. Celotno staro mestno jedro je s svojo specifično zgradbo dragocen kulturni spomenik v mediteranskem prostoru. Mesto Koper je bilo zasnovano kot otok z mestnim obzidjem, ki se je dokončno oblikovalo pod beneško oblastjo. Danes je še vedno ohranjena tlorisna shema s trgi in potekom ulic ter delom mestnega obzidja in je vpisano v register nepremičnin kulturne dediščine kot kulturni spomenik lokalnega pomena. **Obzidje Bastion spada pod kulturne spomenike lokalnega pomena "Koper - Mestno jedro"**.

Obravnavano območje predstavlja degradirani del starega mestnega jedra Koper, ki se nahaja neposredno pred potniškim terminalom, kjer se danes v večjem številu ustavljajo križarke. V povprečju na leto pristane 70 ladij, ki pripelje cca. 100.000 potnikov¹. Potniki na tem delu mesta vzpostavijo prvi stik z novo okolico, se odločijo ali bodo obiskali mestno jedro ali vrnilo nazaj na potniško ladjo.

Namen investicije je z rekonstrukcijo in prezentacijo degradiranega ohranjenega dela mestnega obzidja ustrezno ovrednotiti kulturni spomenik lokalnega pomena ter ga približati širši javnosti ter obogatiti turistično ponudbo regije.

Cilji investicije so skladni z vizijo Trajnostne urbane strategije mesta Koper 2030 (v nadaljevanju besedila TUS). V TUS so opredeljeni ukrepi in cilji vezani na predmetni projekt.

Projekt je skladen z naslednjimi operativnimi cilji TUS:

- prenova in revitalizacija degradiranih urbanih območij;
- trajnostno ohranjanje in aktivna raba kulturne dediščine;
- varno in prijetno okolje;
- utrjevanje urbane kulture;
- življenje v mestu – stalni prebivalci, uporabniki in obiskovalci;
- dostopnost in uporabnost odprtih mestnih površin;
- urejenost in privlačnost odprtih mestnih površin in mestnih obal.

Projekt je skladen z naslednjimi ukrepi TUS pomembni za projekt:

- urejanje javnih odprtih mestnih površin;
- spodbujanje intenzivnejše rabe odprtega mestnega prostora;
- dopolnjevanje opremljenosti in urejenosti obalnih ureditev.

Splošni cilj projekta je rekonstruirati in zaščititi kulturno dediščino.

¹ Povprečje za leto 2018 in 2019.

Specifični cilji projekta so naslednji:

- zagotoviti dostopnost do kulturne dediščine in varnost za vse obiskovalce,
- dvigniti prepoznavnost kulturne dediščine med mladimi,
- spodbuditi sodelovanje na področju kulture med depreviligiranimi skupinami,
- informirati in obveščati širšo javnost o bogati kulturni dediščini območja,
- prenos dobrih praks na področju promocije in revitalizacije kulturne dediščine.

Rezultat investicije:

- sanacija 541 m² obzidja ob Bastionu.

Povzetek predhodne izdelane investicijske dokumentacije

Prvotni DIIP "Ureditev obzidja ob Bastionu" je bil izdelan v decembru 2016 s strani podjetja SITUAR d.o.o.. Vrednost investicije po tem dokumentu je znašala 459.739,05 EUR po stalnih cenah oziroma 464.616,74 EUR po tekočih cenah z vključenim DDV - jem, katere osnova za določitev vrednosti investicije je bil PGD: Rekonstrukcija obstoječega mestnega obzidja ob Bastionu in ureditev pešpoti, ZORTAR d.o.o.

Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta v prvotnem dokumentu je bil predviden v letih 2017 - 2020. Investicijski projekt se je pričel z izdelavo Idejne zasnove in PGD. Od novembra do decembra 2016 je bil izdelan in potrjen dokument identifikacije investicijskega projekta. Izdelava PZI je bila predvidena do marca 2017. Od julija do septembra 2018 naj bi Mestna občina Koper objavila javno naročilo za izvedbo del in nadzora v skladu z ZJN-3 ter podpisala pogodbo z izvajalcem in nadzornikom. Sama izvedba del je bila predvidena od oktobra 2018 do novembra 2020 s primopredajo decembra 2020.

Pri virih financiranja je bilo v prvotnem DIIP-u upoštevano, da bo Mestna občina Koper pridobila nepovratna sredstva EU iz mehanizma CTN, prednostne naložbe 6.3: Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitvev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa.

Viri financiranja po stalnih in tekočih cenah so bili v prvotnem DIIP-u sledeči:

Viri financiranja po stalnih cenah po DIIP – u december 2016	
Mestna občina Koper	95.758,50 €
Nepovratna sredstva EU	363.980,55 €

Viri financiranja po tekočih cenah po DIIP – u december 2016	
Mestna občina Koper	96.723,41 €
Nepovratna sredstva EU	367.893,34 €

Skladno s 6. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10 in 27/16), je potrebno v primeru sprememb ključnih predpostavk iz investicijske dokumentacije (sprememba časovnega načrta izvedbe, sprememba virov financiranja, sprememba na trgu) v takem obsegu, da se bodo znatno spremenili pričakovani stroški in zaradi odmikov

investicijskih stroškov večjih od 20 odstotkov ocenjene vrednosti projekta, investicijski program spremeniti in dopolniti (novelirati). Ker v primeru obravnavane investicije izdelava investicijskega programa ni potrebna, je bilo, zaradi v nadaljevanju opisane razlike, smiselno novelirati dokument identifikacije investicijskega projekta.

V januarju 2017 je bila izdelana novelacija DIIP: "Ureditev obzidja ob Bastionu". Vrednost investicije v novelaciji DIIP-a, je znaša tako po stalnih kot tekočih cenah 490.692,41 EUR z vključenim DDV-jem. Osnova oziroma izhodišče za oceno izvedbe je bil projektantski popis del z izmerami ter projektantskim predračunom, ki ga je pripravilo podjetje ZORTAR d.o.o., januarja 2017, št. projekta 75/2014.

Časovni načrt izvedbe investicije v novelaciji DIIP-a je bil predviden v letih 2017 in 2018. In sicer je bilo marca 2017 predvideno javno naročilo za izvedbo del in nadzora s podpisom pogodbe maja 2017. Sama izvedba investicije pa naj bi se odvijala od maja 2017 do marca 2018, s primopredajo aprila 2018.

Pri novelaciji DIIP-a se je pri virih financiranja upoštevalo, da bo Mestna občina Koper pridobila sredstva na javnem razpisu za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2017-2018 sofinancirala Republika Slovenija iz dela proračuna, namenjenega za kulturo, in sicer v višini 50 % celotne vrednosti upravičenih stroškov, vendar največ 200.000,00 EUR, preostala sredstva pa naj bi zagotovila Mestna občina Koper.

Viri financiranja po stalnih in tekočih cenah po novelaciji DIIP-a so bili sledeči:

Viri financiranja po stalnih - tekočih cenah po novelaciji DIIP – a januar 2017	
Mestna občina Koper	344.985,96 €
Ministrstvo za kulturo	145.706,44 €

Ker Mestna občina Koper v letu 2017 ni bila uspešna pri pridobitvi sredstev na javnem razpisu za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih je v letih 2017-2018 sofinancirala Republika Slovenija iz dela proračuna, namenjenega za kulturo, se je Mestna občina Koper februarja 2021 ponovno prijavila na Javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021-2022, iz dela proračuna, namenjenega za kulturo, in za izbor kulturnih projektov iz programa sanacije najbolj ogroženih in najpomembnejših kulturnih spomenikov, sofinancirala Republika Slovenija iz proračuna, namenjenega za izvajanje Zakona o zagotavljanju sredstev za določene nujne programe Republike Slovenije v kulturi.

Namen razpisa je izvajanje Zakona o zagotavljanju sredstev za določene nujne programe Republike Slovenije v kulturi in spodbujanje naložb v sanacijo kulturnih spomenikov.

Cilj javnega razpisa je ohranjanje in varovanje kulturne dediščine in razvijanje njenega potenciala.

Razpis je hkrati usmerjen v zasledovanje naslednjih ciljev Strategije kulturne dediščine 2020-2023:

- spodbuditi raznoliko uporabo in ponovno uporabo spomenikov kot najpomembnejših delov kulturne dediščine ter izkoristiti njihove potenciale (cilj R1 Strategije kulturne dediščine 2020-2023),
- izboljšati dostopnost do spomenikov kot najpomembnejših delov kulturne dediščine (cilj D3 Strategije kulturne dediščine 2020-2023),
- povečati zavedanje o družbenih vrednotah kulturne dediščine in dvigniti raven znanj in veščin, povezanih s kulturno dediščino (cilja D1 in Z1 Strategije kulturne dediščine 2020-2023).

Investicija: "Ureditev obzidja ob Bastionu" spada v sklop 1: sofinanciranje obnovitvenih del za ohranjanje varovanih sestavin nepremičnih spomenikov in njihovih delov.

Zaradi zgoraj navedenega se je februarja 2021 pripravila novelacija št. 2 DIIP.

Popravek novelacije št. 2. DIIP: "Ureditev obzidja ob Bastionu" je izdelan zaradi spremenjene dinamike financiranja na podlagi pridobljene Odločbe o dodeljenih nepovratnih sredstvih št. 6220-311/2021/5 z dne 29. 4. 2021 s strani Ministrstva za Kulturo, s katero se spremeni dinamika financiranja upravičenih sredstev napram prikazanih v novelaciji št. 2.

S popravkom se korigira dinamiko financiranja ter izračune finančne in ekonomske analize. Vrednost investicije, terminski plan ter ostalo ostaja nespremenjeno.

1 OPREDELITEV INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJALCA TER STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

Tabela 1: Investitor in upravljaec

Naziv:	Mestna občina Koper
Naslov:	Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
Odgovorna oseba:	Aleš Bržan, župan
Žig in podpis:	
Telefon:	05 664 61 00
Fax:	05 627 16 02
Spletna stran:	www.koper.si
Matična številka:	5874424
Davčna številka SI:	40016803

Tabela 2: Izdelovalec investicijske dokumentacije

Naziv:	SITUAR d.o.o.
Naslov:	Selo pri Robu 12, 1314 Rob
Odgovorna oseba:	Mateja Perušek, direktorica
Žig in podpis:	
GSM:	041 364 213
Matična št.:	3378225
Davčna št.:	SII4468646

Tabela 3: Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske in projektne dokumentacije in druge dokumentacije

Naziv:	Mestna občina Koper Služba za investicije
Naslov:	Verdijeva ulica 6, 6000 Koper
Odgovorna oseba:	Petar Ziraldo, vodja Službe za investicije
Telefon:	05 64 62 67

2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 Predstavitev Mestne občine Koper

Na območju Mestne občine Koper s skupno površino 303,2 km² je 104 statističnih naselij. Mestna občina Koper je z 52.630 prebivalci (v 1/2 leta 2020) peta najštevilčnejša slovenska občina. Urbanizacija, prebivalstvo in urbane dejavnosti so skoncentrirane na ožjem obalnem in priobalnem območju, ki skupno zajema 31 naselij na 20 % površine občine. To je območje urbane in suburbane koncentracije z osrednjim jedrnim območjem mesta Koper s primestnimi naselji v bližnjem obalnem zaledju, ki so z mestom funkcionalno intenzivno povezana. Na tem območju živi 89 % prebivalcev mestne občine.



Hierarhično in policentrično poselitveno mrežo sestavljajo:

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

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

Koper se na državni in mednarodni ravni razvija v pomembno državno tovarno prometno vozlišče in morsko pristanišče. Kot obalno somestje s Piranom, Izolo in Ankaranom razvija funkcije središča nacionalnega pomena in se na mednarodni ravni povezuje s sosednjimi regijami Italije in Hrvaške. Poleg tega ohranja in krepi funkcijo občinskega in regionalnega središča Južno primorske regije.

Prihodnji razvoj širšega mestnega in primestnega prostora načrtuje nadaljnji razvoj in reurbanizacijo osrednje urbane cone ter načrtno preusmerjanje urbanih tokov tudi v primestni prostor. Tako razširjeno urbano območje Koper se funkcionalno povezuje s sosednjimi naselji, Ankaranom, Izolo in Piranom, v okviru obalnega somestja ter s čezmejnimi urbanih območjem Trsta in hrvaške Istre, pomembne pa so tudi intenzivne povezave mesta s podeželskim zaledjem. V kontekstu Obalnega somestja in širših

čezmejnih povezav so pomembni razvojni izzivi zlasti na področju usklajenega razmeščanja dejavnosti v obalnem prostoru, komplementarno razvijanje urbanih vsebin ter vzpostavitev medsebojnih povezav trajnostne mobilnosti za še intenzivnejše in učinkovitejše dopolnjevanje in prepletanje urbanih funkcij znotraj somestja ob čim manjših obremenitvah za prostor in okolje ter uporabnikom dostopno in prijazno. V razmerju urbanega območja mesta do podeželskega zaledja gravitacijskega območja Obalno-kraške regije pa so izrazitejše hierarhične povezave in odvisnosti: urbano območje zagotavlja oskrbne, zaposlitvene in druge urbane funkcije za širše vplivno območje, zaledje pa ponuja urbanemu območju naravno bolj ohranjeno in manj obremenjeno okolje za oskrbo s hrano, za dejavnosti športa, rekreacije in turizma, neposredni vir delovne sile ipd.

2.1.1 Prostorska zasnova urbanega območja Koper

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

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

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

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

2.1.2 Mestno središče in historično mestno jedro

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

trend premeščanja programov in urbanih funkcij iz historičnega mestnega jedra v novejše predele mestnega središča oziroma razpršeno po celotnem urbanem območju Koper.

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

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

2.2 Analiza stanja z opisom razlogov za investicijo

Sama podoba starega mesta Kopra je s svojo specifično zgradbo še danes dragocen urbanistični spomenik v mediteranskem prostoru, ki je bil oblikovan kot z mestnim obzidjem utrjeno srednjeveško mesto. Mesto, zasnovano na otoku, se je dokončno oblikovalo pod beneško oblastjo. Danes je še vedno ohranjena tlorisna shema s trgi in potekom ulic ter delom mestnega obzidja in je vpisan v register nepremičnin kulturne dediščine kot kulturni spomenik lokalnega pomena.

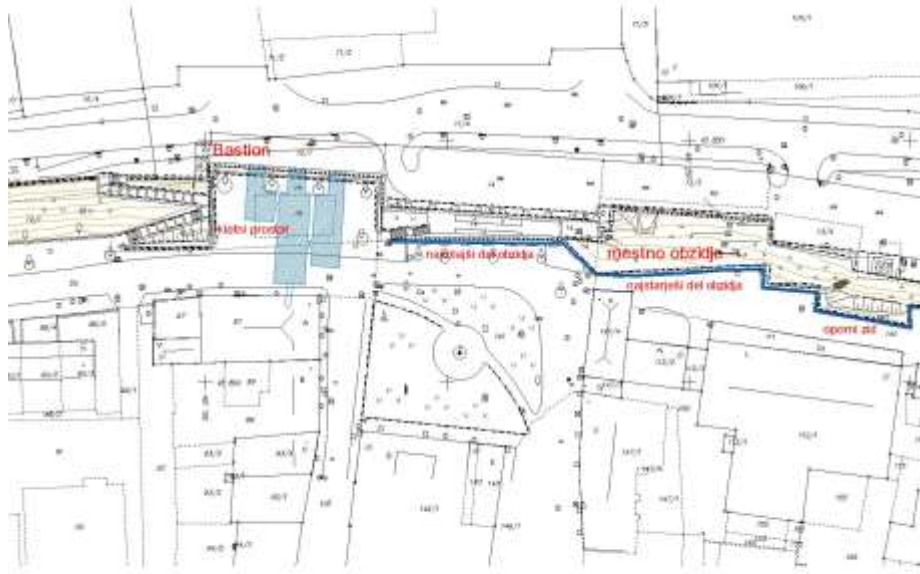
Razvoj turizma je v mestu prisoten na vsakem koraku. Turisti, ki prihajajo s potniškimi ladjami in nenazadnje ostali obiskovalci, ki se ustavijo na urejenih parkiriščih na in ob potniškem terminalu, so velikokrat v velikih skupinah, med katerimi so mamice z otroškimi vozički, starejše osebe, ki velikokrat uporabljajo voziček za pomoč pri hoji ter druge osebe s posebnimi potrebami. Zato so le ti vse bolj zahtevni, kar je narekovalo, da so se razvile ideje po ureditvi širšega območja infrastrukture in turistične ponudbe v Kopru. Eden od danes neizkoriščenih ambientov se nahaja neposredno pred potniškim terminalom, kjer se danes v vse večjem številu ustavljajo križarke. To je mestno razgledišče Bastion in v njegovem podaljšku na vzhodni strani mestno obzidje.

Mestno obzidje ob Bastionu je bilo včasih sestavni del obzidja, ki je obkrožalo celotno staro mestno jedro Koper še iz časov, ko je bil Koper otok. Obzidje je bilo grajeno v različnih časovnih obdobjih. Najstarejši del obzidja se nahaja na zahodnem območju. Po dataciji lončenine in opek iz plasti pod obzidjem, se ocenjuje, da je ta del iz 16. in 17. stoletja. Iz enakega obdobja je najverjetneje tudi del obzidja, ki se je porušil.

Del obzidja, ki ga ni mogoče povezati z ostalimi odseki, sloni na nasutjih, ki jih je po najdbah mogoče datirati najzgodnejše v konec 17. stoletja. Mlajši so zidovi, ki v osrednjem delu zapirajo pravokotno razširitev in pa skrajni zahodni del obzidja, ki po zalomu poteka vse do Belvederja. Postavitev teh zidov umeščamo v 19. stoletje, v okvir avstroogrške okupacije in prezidav okolice Belvederja.

Danes so ostanki mestnega obzidja vidni ob Severni obvoznici pri Belvederju in se razteza od Bastiona do Izolskih vrat. Stoji na parcelah št. 14, 139/1, 140 in 141, vse k.o. Koper. Od začetka njegove izgradnje do danes, se je obzidje močno spreminjalo. Postavljeno je bilo na zalomu platoja v strmo pobočje hriba. Obzidje je bilo na zunanjem delu, na pobočju, večinoma postavljeno neposredno na flišno geološko podlago ali je bilo vanjo rahlo vkopano. Že sam pogled nanj pokaže, da se ohranjeni deli obzidja med seboj po posameznih odsekih precej razlikujejo, kar so potrdile tudi arheološke raziskave, ki so bile izvedene na tem območju konec poletja leta 2013.

Slika 1: Obzidje Bastion



Vir: Idejna zasnova: Redna vzdrževalna dela kletnih prostorov mestnega razgledišča Bastion, ZORTAR d.o.o., januar 2014.

Slika 2: Obstoječe stanje



PZI: Rekonstrukcija obstoječega mestnega obzidja ob Bastionu in ureditev pešpoti, ZORTAR d.o.o., januar 2017.

Mestno obzidje ob Bastionu je povezano z razglediščem Bastion in je dolgo cca. 177 m. Obzidje je grajeno v kamnu peščenjaku, najvišje vidne višine cca 6,00 m. Kamni so štirikotne pravilne oblike. Vezivo je opečna malta, vendar je zaradi neposredne bližine morja, starosti in vseh atmosferskih vplivov, precej izprana oziroma načeta. Obzidje ima oziroma je imelo tudi zgornji zaključek "kapo", ki pa je deloma porušena ali tako načeta, da je potrebna primerna kamnita zamenjava. Obzidje je zgrajeno tako, da v časih, ko ni bilo takega prometa in je bilo obzidje za obrambo in ne direktno za oporo, ni bilo nevarnosti, da se zruši. V sedanjih časih pa tudi zaradi ne vzdrževanja in večjih obremenitev na poteh tik nad obzidjem, se le-to počasi ruši in razpada. Na določenih delih so luknje, v dolžini cca. 20 metrov se je porušilo. Po obzidju poteka pešpot, ki je trenutno zaprta, saj je nevarna za obiskovalce.

V celoti je obzidje Bastion potrebno temeljite obnove, saj že bežen pogled pove, da se bliža čas, ko bo zadrževanje v bližini objekta postalo nepredvidljivo oziroma nevarno.

Načrtovana rekonstrukcija in prezentacija degradiranega ohranjenega dela mestnega obzidja, bo ustrezno ovrednotila kulturni spomenik lokalnega pomena ter ga približala širši javnosti in obogatila turistično ponudbo regije. Rekonstrukcija in prezentacija ohranjenega dela mestnega obzidja pomeni, da se bo kulturni spomenik lokalnega pomena obnovil ter približal širši javnosti in obogatil turistično ponudbo. Danes je obzidje na posameznih delih zaraščeno z zelenjem in zato neopazno, poškodovano ter zaradi strmega terena nedostopno. Obzidje bo ostalo vidna ločnica med morjem in mestom. Bo tista točka, kjer bo obiskovalec naletel na podatkovno oviro, kjer se bo lahko informiral o obzidju in o mestu ter preko njega prestopil v staro mestno jedro in v nova raziskovanja in odkrivanja.

3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

3.1 Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije

Predmetna investicija je usklajena z razvojnimi potrebami Mestne občine Koper, saj je vključena v **Načrt razvojnih programov za obdobje 2021-2024**.

Namen investicije je, z rekonstrukcijo in prezentacijo degradiranega ohranjenega dela mestnega obzidja, ustrezno ovrednotiti kulturni spomenik lokalnega pomena ter ga približati širši javnosti ter obogatiti turistično ponudbo regije.

Cilji investicije so skladni z vizijo TUS, in sicer je projekt skladen z naslednjimi operativnimi cilji TUS:

- prenova in revitalizacija degradiranih urbanih območij;
- trajnostno ohranjanje in aktivna raba kulturne dediščine;
- varno in prijetno okolje;
- utrjevanje urbane kulture;
- življenje v mestu – stalni prebivalci, uporabniki in obiskovalci;
- dostopnost in uporabnost odprtih mestnih površin;
- urejenost in privlačnost odprtih mestnih površin in mestnih obal.

Projekt je skladen z naslednjimi ukrepi TUS pomembni za projekt:

- urejanje javnih odprtih mestnih površin;
- spodbujanje intenzivnejše rabe odprtega mestnega prostora;
- dopolnjevanje opremljenosti in urejenosti obalnih ureditev.

Splošni cilj projekta je rekonstruirati in zaščititi kulturno dediščino.

Specifični cilji projekta so naslednji:

- zagotoviti dostopnost do kulturne dediščine in varnost za vse obiskovalce,
- dvigniti prepoznavnost kulturne dediščine med mladimi,
- spodbuditi sodelovanje na področju kulture med depriviligiranimi skupinami,
- informirati in obveščati širšo javnost o bogati kulturni dediščini območja,
- prenos dobrih praks na področju promocije in revitalizacije kulturne dediščine.

Rezultat investicije:

- sanacija 541 m² obzidja ob Bastionu.

3.2 Pravna podlaga

- Zakon o zagotavljanju sredstev za določene nujne programe Republike Slovenije v kulturi (Uradni list RS, št. 73/19);
- Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Uradni list RS, št. 77/07 – UPB, 56/08, 4/10, 20/11, 111/13, 68/16, 61/17 in 21/8-ZNOrg);
- Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08-ORZVKD93, 123/08, 8/11, 90/12, 111/13 32/16 in 21/18-ZNOrg);

- Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15-ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617 in 13/18);
- Javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021-2022 sofinancirala Republika Slovenija iz dela proračuna, namenjenega za kulturo, in za izbor kulturnih projektov iz programa sanacije najbolj ogroženih in najpomembnejših kulturnih spomenikov, ki jih bo v letih 2021 in 2022 sofinancirala Republika Slovenija iz proračuna, namenjenega za izvajanje Zakona o zagotavljanju sredstev za določene nujne programe Republike Slovenije v kulturi (spomeniško-varstveni projektni razpis, oznaka: JPR2-SVP-2021-22).

3.3 Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami

Projekt "Ureditev obzidja ob Bastionu" je usklajen s sledečimi razvojnimi strategijami:

- Strategija razvoja Slovenije 2030;
- Strategija kulturne dediščine 2020 – 2023;
- Regionalni razvojni program za Južno Primorsko regijo 2014-2020;
- Regionalni razvojni program regije Istra, Brkini, Kras za obdobje 2021 – 2027;
- Trajnostna urbana strategija mesta Koper 2030;
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije;
- Operativni program za izvajanje kohezijske politike v programskem obdobju 2014 – 2020.

3.3.1 Strategija razvoja Slovenije 2030

Strategijo razvoja Slovenije 2030 je Vlada RS sprejela na svoji 159. redni seji, 7. 12. 2017 ter je podlaga celovitega procesa srednjeročnega načrtovanja, ki predvideva določitev prednostnih nalog in ukrepov, ti pa morajo biti določeni tako, da upoštevajo usmeritve fiskalne politike.

Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse, ki ga je mogoče uresničiti z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe.

Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so:

- vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba,
- učenje za in skozi vse življenje,
- visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse,
- ohranjeno zdravo naravno okolje,
- visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja.

Razvojni cilji strategije:

- Cilj 1: Zdravo in aktivno življenje
- Cilj 2: Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo
- Cilj 3: Dostojno življenje za vse
- Cilj 4: Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete

- Cilj 5: Gospodarska stabilnost
- Cilj 6: Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor
- Cilj 7: Vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta
- Cilj 8: Nizkoogljično krožno gospodarstvo
- Cilj 9: Trajnostno upravljanje naravnih virov
- Cilj 10: Zaupanja vreden pravni sistem
- Cilj 11: Varna in globalno odgovorna Slovenija
- Cilj 12: Učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve

Predmetna investicija je usklajena s 4. ciljem razvojne strategije: "Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete", katerega cilj se bo dosegel:

- *z razvijanjem in ohranjanjem slovenskega jezika, kulture ter kulturne in naravne dediščine;*
- *s krepitvijo nacionalne identitete in varovanjem kulturne raznolikosti;*
- *s spodbujanjem dobrega in na sodelovanju vseh temelječega upravljanja kulturne dediščine;*
- *s spodbujanjem kulturnega udejstvovanja in z digitalizacijo, ki omogoča ohranjanje, dostopnost in promocijo kulturnih vsebin;*
- *z omogočanjem odprtega dostopa do jezikovnih orodij in virov ter kulturnih vsebin vsem, še posebej invalidom in osebam z različnimi oblikami funkcionalne oviranosti;*
- *s krepitvijo sodelovanja med gospodarstvom in kulturo, s spodbujanjem ustvarjalnosti in ustvarjalnih industrij ter raziskovalnih umetnosti kot sinergij med znanostjo in umetnostjo;*
- *s spodbujanjem mednarodnega kulturnega sodelovanja, promocije slovenske kulture in športa v mednarodnem okolju, povezovanja s Slovenci v zamejstvu in po svetu ter z razvojem učinkovitega sistema javne diplomacije za boljšo prepoznavnost in dvig ugleda Slovenije v svetu.*

3.3.2 Strategija kulturne dediščine 2020 - 2023

Strategija kulturne dediščine 2020 – 2023 je bila objavljena 26. 11. 2019. Izhodišče strategije je načelo celostnega ohranjanja dediščine kot temelja nacionalne identitete, kulturne raznolikosti Slovenije (ki se prepleta z izjemno krajinsko in biotsko raznovrstnostjo), privlačnosti naše države za življenje naših državljanov, izobraževanje, razvoj, umetniško ustvarjanje, turizem in druge gospodarske dejavnosti. Je temelj sodobne ustvarjalnosti in prepoznavnosti Slovenije v mednarodni skupnosti.

Splošni cilji strategije so s pomočjo dediščine prispevati h kakovosti življenja in k bolj povezani družbi, pospešiti trajnostni razvoj Slovenije in izboljšati odnos družbe do naše dediščine.

Načelo celostnega ohranjanja, kot izhaja iz mednarodnih pogodb, katerih podpisnica je Republika Slovenija, obsega:

- uveljavitev pravice do dediščine je del človekovih pravic;
- ohranjanje dediščine in njena trajnostna uporaba spodbujata človekov družbeno-kulturni razvoj in izboljšujeta kakovost življenja;
- dediščina ima pomembno vlogo pri graditvi bolj povezane, mirne in demokratične družbe;
- pospešuje trajnostni razvoj, spodbuja kulturne raznolikosti in sodobne ustvarjalnosti;

- uresničevanje tega načela je mogoče doseči z bolj usklajenim sodelovanjem med vsemi javnimi, institucionalnimi in zasebnimi dejavniki.

Predmetna investicija je usmerjena v zasledovanju naslednjih ciljev Strategije kulturne dediščine 2020-2023:

- *spodbuditi raznoliko uporabo in ponovno uporabo spomenikov kot najpomembnejših delov kulturne dediščine ter izkoristiti njihove potencialne;*
- *izboljšati dostopnost do spomenikov kot najpomembnejših delov kulturne dediščine;*
- *povečati zavedanje o družbenih vrednotah kulturne dediščine in dvigniti raven znanj in veščin, povezanih s kulturno dediščino. Pri predmetni investiciji gre za dvig ozavešanja o pomenu suhozidne gradnje. Dela se bodo izvajala po že izdanih smernicah zavoda ZVKDS in njihovem izdanem priročniku o suhozidni gradnji. V javnem naročilu za izvedbo del bo moral izvajalec izpolnjevati reference glede znanja in veščinah gradnje suhega zidu in izvedbe sorodnih projektov pod nadzorom ZVKDS*

3.3.3 Regionalni razvojni program za Južno Primorsko regijo 2014-2020

Investicija je usklajena z Regionalnim razvojnim programom za Južno Primorsko regijo 2014-2020, in sicer s 3. prioriteto: "*Razvoj podeželja in trajnostno gospodarjenje z naravnimi in kulturnimi dobrinami*", programom 1: "*Podpora ohranjanju narave in biodiverzitete ter kulturne dediščine*", z ukrepom 1: Razvoj javne infrastrukture (turistična, kulturna dediščina, parkovna), katerega je eden iz med ciljev ohranjanje in razvoj kulturne dediščine.

3.3.4 Regionalni razvojni program regije Istra, Brkini, Kras za obdobje 2021 – 2027

Predmetna investicija je usklajena s strateškim delom Regionalnega razvojnega programa Istra-Brkini-Kras za obdobje 2021 – 2027, in sicer s 2. prioriteto: "*Družbeni razvoj*", ukrepom 4: *Kultura in kulturna dediščina*, kjer pod nabor projektov Regionalni razvojni program pod točko 9.2.4 Kultura in kulturna dediščina, predstavlja med drugim tudi ureditev Bastiona - prostorov same utrdbe in dela nekončanega obzidja Mestna občina Koper. Načrtovana rekonstrukcija in prezentacija degradiranega ohranjenega dela mestnega obzidja, bo ustrezno ovrednotila kulturni spomenik lokalnega pomena ter ga približala širši javnosti in obogatila turistično ponudbo regije.

Prav tako je predmetna investicija usklajena s 6. prioriteto: "*Prostorski razvoj in regija bližje prebivalcem*", z ukrepom 3: "*Trajnostni prostorski razvoj obalnega pasu*". Program bo povezoval številne parcialne projekte prostorskih ureditev posameznih odsekov obale in jih povezal v celoto z močno identiteto, kar bo gradnik blagovne znamke v turizmu. V okviru sheme trajnostne mobilnosti bodo izvedeni ukrepi za prometno razbremenitev obalnega pasu. V okviru programa bodo tudi medsebojno usklajeni različni režimi upravljanja (s področja varstva narave in biodiverzitete, rabe naravnih virov, varstva kulturne dediščine, prostorskega urejanja, rekreacijskih in gospodarskih dejavnosti).

3.3.5 *Trajnostna urbana strategija mesta Koper 2030*

Mestna občina Koper je dne 29. 12. 2020 sprejela Trajnostno urbano strategijo mesta Koper, s katero opredeljuje razvojno vizijo urbanega območja mesta, ki bo v nadaljnjih fazah omogočala jasno usmeritev in pomoč pri sprejemanju odločitev glede razvojnih prioritet, načrtovanju in realizaciji aktivnosti in ukrepov.

TUS 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;
- razvoj urbane mobilnosti za izboljšanje kakovosti zraka v mestih.

Za dosego zastavljenih ciljev bo mehanizem prednostno spodbujal ukrepe 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;
- večjo energetske učinkovitost, pametno upravljanje z energijo in uporabo obnovljivih virov energije v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami, in v stanovanjskem sektorju;
- nizkoogljične strategije za vse vrste območij, zlasti za urbana območja, vključno s trajnostno mobilnostjo in ustreznimi omilitvenimi in prilagoditvenimi ukrepi.

Trajnostni urbani razvoj želi s celovitim pristopom načrtovanja in izvajanja naložb razvojno izpostaviti in izkoristiti notranje potencialne mest za izboljšanje kakovosti bivanja in spodbujanje gospodarske rasti. V okviru spodbujanja trajnostnega urbanega razvoja se mesta usmerijo zlasti v:

- povečanje privlačnosti mest in mestnih območij;
- oživljanje 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 kvalitete okolja in bivanja v mestih.

Pri tem je pomembno, da naložbe prispevajo k:

- ustvarjanju pogojev za ustvarjanje novih delovnih mest v gospodarstvu;
- prenovi javnih površin za oddih, rekreacijo in medgeneracijsko povezovanje;
- zagotavljanju zadostnega števila javnih najemnih stanovanj;
- spodbujanju multimodalne mobilnosti;

- prenovi energetske neučinkovitega in nefunkcionalnega stanovanjskega fonda (zmanjševanje energetske revščine);
- večji dostopnosti do kulturnih vsebin;
- večji zmogljivosti in usposobljenosti lokalnih skupnosti za izvajanje celovitih projektov za urbani razvoj in urbane prenovе.

Projekt je skladen z vizijo Trajnostne urbane strategije Mestne občine Koper, sprejete 29. 12. 2020, v kateri so opredeljeni ukrepi in cilji vezani na revitalizacijo historičnega mestnega jedra. Le ti cilji in ukrepi so navedeni v predhodnem poglavju.

3.3.6 Strategija prostorskega razvoja Slovenije

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Prostorska strategija) je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. Podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države in postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru. Določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo. 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.

Ob poštevanju izhodišč so cilji prostorskega razvoja opredeljeni z namenom razreševanja obstoječih in pričakovanih prostorskih problemov v Sloveniji ter preusmeritve negativnih teženj in doseganja večje stopnje urejenosti v prostoru, in so sledeči:

- racionalen in učinkovit prostorski razvoj;
- razvoj policentričnega omrežja mest in drugih naselij;
- večja konkurenčnost slovenskih mest v evropskem prostoru;
- kvaliteten razvoj in privlačnost mest ter drugih naselij;
- skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi;
- medsebojno dopolnjevanje funkcij podeželskih in urbanih območij;
- povezanost infrastrukturnih omrežij z evropskimi infrastrukturnimi sistemi ter navezovanje na mednarodna telekomunikacijska omrežja;
- preudarna raba naravnih virov;
- prostorski razvoj usklajen s prostorskimi omejitvami;
- kulturna raznovrstnost kot temelj nacionalne prostorske prepoznavnosti;
- ohranjanje narave;
- varstvo okolja.

Prostorska strategija v poglavju 1.1.1.3 opisuje prenovo degradiranih urbanih območij, in sicer:

(1) V naseljih se prenova opredeli za degradirana urbana območja, kjer je potencial za rabo ali dejavnost zmanjšan ali omejen zaradi opuščanja dejavnosti, onesnaženja ali neustrezne rabe. Taka območja so najpogosteje območja dejavnosti gradbeništva in rudarstva, območja skladišč, vojske, železnice in stanovanjska območja.

(2) Celovita sanacija degradiranih urbanih območij se izvaja v prostorsko zaokroženih območjih na podlagi usklajenih programskih izhodišč in prostorskih načrtov in z zagotovljenimi finančnimi viri. Pri prenovi degradiranih območij je posebno pomembno

usklajevanje interesov vseh pri tem udeleženi subjektov, zlasti lastnikov nepremičnin, investitorjev, planerjev in mestne uprave.

(3) Prebivalcem degradiranih stanovanjskih sosesk se s prenovo zagotavlja boljšo kvaliteto bivanja v okviru obstoječega stavbnega fonda in njihovo aktivno sodelovanje pri načrtovanju in pripravi ukrepov za izboljšanje vrednosti stanovanj in stanovanjskega okolja.

(4) Fizični potek prenove se izvaja ob smiselni prenovi obstoječih gradbenih struktur in njihovi vključitvi v nove. V procesu prenove se omogoča postopno gradnjo in dograditev infrastrukturnih omrežij. S prometnimi povezavami se izboljšuje dostopnost območij.

Predmetna investicija je usklajena s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije, saj omogoča kvaliteten razvoj in privlačnost mesta Koper.

3.3.7 Operativni program za izvajanje kohezijske politike v programskem obdobju 2014 - 2020

Enoten Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 - 2020 je strateški izvedbeni dokument, ki bo podlaga za črpanje 3,2 milijarde evrov razpoložljivih sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR), Evropskega socialnega sklada (ESS) in Kohezijskega sklada (KS) v obdobju 2014-2020. Dokument je 15.12.2014 potrdila Evropska komisija. Evropska komisija je opredelila 11 tematskih ciljev, znotraj katerih lahko države članice financirajo ukrepe evropske kohezijske politike in z njimi prispevajo k skupnemu doseganju ciljev Strategije EU 2020.

Predmetna investicija se navezuje na prednostno naložbo 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 in njenim specifičnim ciljem: Učinkovita raba prostora v urbanih območjih.

V Operativnem programu za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020 so v poglavju 2.6.5 predstavljeni 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. Podatki analize LUCAS kažejo, da so se v Sloveniji, v obdobju 2009 – 2012 površine zemljišč pod umetno rabo povečale s 672 na 742 km (za približno 0,3 %). 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 odseljavanja 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 zagotovitve 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, se bodo z ukrepi te prednostne naložbe spodbujali izkoriščanje notranjih potencialov mestnih območij. Z izvajanjem projektov urbane prenove se bo vlagalo v reaktivacijo prostih in slabo izkoriščenih površin znotraj mest. S tem se bo zagotovilo zmanjšanje konflikta zaradi poseganja na nova zemljišča in posledično zmanjšali obremenitve okolja z vidika učinkovitejše rabe virov. Na ta način se bodo ustvarili pogoji za razvoj gospodarskih, in družbenih dejavnosti ter večja privlačnost urbanega okolja za delo in bivanje.

Predmetna investicija je usklajena z Operativnim programom za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020, in sicer z prednostno naložbo 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, in njenim specifičnim ciljem: Učinkovita raba prostora v urbanih območjih. Z izvedbo projekta se bo izboljšala raba prostora in urbanega okolja, kakovost javnih površin, saniralo se bo degradirano območje, povečala se bo kakovost življenja v mestu, reaktivirana bo slabo izkoriščena površina znotraj mesta, ustvarjeni bodo pogoji za razvoj gospodarskih in družbenih dejavnosti ter povečana privlačnost urbanega okolja. Izvedba investicije bo prispevala k doseganju kazalnika učinka:

- CO 37: Število prebivalcev, ki živijo na območju s celostnimi strategijami za urbani razvoj: 52.630 oseb;
- CO 38: Odpri prostor, ustvarjen ali saniran na urbanih območjih: 531 m².

Načrtovana rekonstrukcija in prezentacija degradiranega ohranjenega dela mestnega obzidja je torej pomembna tako na državni kot širši ravni in ima izkazane povezave z razvojnimi projekti in programi (projekt ureditve obalnega pasu: novi pomorski potniški terminal, vstopna točka MOK). Predmetna investicija je torej ena izmed številnih parcialnih projektov prostorskih ureditev posameznih odsekov obale, ki se bodo skupaj povezale v celoto z močno identiteto, kar bo gradnik blagovne znamke v turizmu.

4 PREDSTAVITEV IN OPIS VARIANT INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER IZBOR OPTIMALNE VARIANTE

V dokumentu sta obdelani dve varianti in sicer varianta "brez" investicije ter varianta "z" investicijo.

4.1 Varianta "brez" investicije

Varianta "brez" investicije je tista varianta, ki ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov za izboljšanje trenutnega stanja. Varianta "brez" investicije ni sprejemljiva, saj na ta način ni mogoče uresničiti splošnih razvojnih ciljev investicije predstavljenih v poglavju 3.1 tega dokumenta.

Prav tako bi ne izvedba investicije imela dolgoročne negativne posledice, saj se pod obzidjem ob Bastionu nahajajo parkirišča. V primeru, da se le-to poruši, jih lahko poškoduje. Še večja nevarnost je, da se poškoduje kdo od mimoidočih.

4.2 Varianta "z" investicijo

Varianta "z" investicijo pomeni, da se ureditev obzidja ob Bastionu izvede. Predvidena ureditev bo revitalizirala degradirano kontaktno obalno območje med pristaniščem Luko Koper in historičnim mestnim jedrom. Z rekonstrukcijo in prezentacijo degradiranega ohranjenega dela mestnega obzidja pa se bo ustrezno ovrednotil kulturni spomenik lokalnega pomena ter se približal širši javnosti ter obogatil turistično ponudbo regije.

Opis predvidenih posegov²

Izvede se rekonstrukcija obstoječega kamnitega mestnega zidu, ki se razteza na parcelah št. 14, 139/1, 140 in 141, vse k.o. Koper, vse skladno s pogoji ZVKDS, Območna enota Piran, št. P/V-879/1-10, datum 15. 04. 2010, kulturnovarstveni pogoji št. P/V-2703/1-11, datum 8.12.2011 in dopolnitev kulturnovarstvenih pogojev št. O/II-465/1-12, datum 21. 03. 2012, dopis št. 35104-656/2013/1, datum 15.07.2013 in odločba št. 35104-656/2013/7-II, datum 04.02.2014 ter z elaboratom konservatorkega načrta št. 10/2014KN; Ljubljana, maj 2014, Restavratorski center ZVKDS.

Pridobljeno je bilo soglasje ZVKDS, Območna enota Piran, št. 35104-0056/2014/2, datum 4. 2. 2014 in soglasje št. 35104-0278/2016/2, datum 27. 5. 2016 ter kulturnovarstveno mnenje ZVKDS, Območna enota Piran, št. 35104-0082/2021/3, datum 2. 2. 2021.

Za poseg rekonstrukcija mestnega obzidja je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-45/2014-7, datum 10. 2. 2014, pravnomočno dne 12.2.2014. Dela po gradbenem dovoljenju so se pričela izvajati že v letu 2016, ko je Mestna občina pričela z deli na ureditvi ploščadi ob panoramskem dvigalu in v tem delu delno sanirala obstoječi zid. Dne 25. 5. 2016 je bila podpisana pogodba z izvajalcem Geoit d.o.o

Pred tem je Mestna občina Koper opravila tudi strukturni pregled zidu z izvajalcem Avgusta d.o.o., pogodba z dne 22. 4. 2016.

² Povzeto po PZI: Rekonstrukcija obstoječega mestnega obzidja ob Bastionu in ureditev pešpoti, ZORTAR d.o.o., januar 2017.

Rekonstrukcija in prezentacija ohranjenega dela mestnega obzidja je zastavljena kot gradbena sanacija obstoječega obzidja, da le to ne zdrsne z brežine, na kateri je zgrajeno, in prezentacija njegovih ohranjenih delov. Rekonstrukcija obzidja se bo izvajala v kampadah. Pred in ob gradbenih delih bo na območju posega izvedena predhodna arheološka raziskava, ki bo vključevala arheološka izkopavanja (celotnega območja posega v tla na južni strani obzidja in mestoma na severni strani obzidja), arheološko raziskavo ob gradnji (nadzor nad posegi v tla na severni strani obzidja) in arheološki strukturni pregled (analizo nadzemnih ostalin obzidja). Arheološka izkopavanja na južni strani obzidja se bodo odvijala po kampadah oz. sondah, predvidene dolžine 20 m, da se ne ogrozi mehanska stabilnost obzidja in ne nazadnje objektov, ki stojijo južno od obravnavanega območja. Izvedene raziskave bodo narekovale in pogojevale ter dopolnile predvidene posege, ki so opisani in obdelani v nadaljevanju besedila in predvidevajo, kako se bo obzidje saniralo oz. rekonstruiralo. Sam potek izvedbe rekonstrukcije bo zaradi varnosti in zaradi vrste dela sestavljen iz več faz oz. različnih posegov, ki se bodo med seboj navezovali in dopolnjevali. Rekonstrukcija in prezentacija obzidja se bosta izvedli po projektu za izvedbo, ki bo izdelan ob upoštevanju konservatorskega načrta.

Rekonstrukcija zidu

Po končanih arheoloških raziskavah se bo pristopilo k rekonstrukciji obzidja. Sanacija obstoječega kamnitega zidu se izvede tako, da se na notranji strani obstoječega zidu postavi novi AB zid, kar pomeni, da se bo po Istrski cesti na južni strani izvedel izkop max. širine 3 m in globine 3,50 m oz. do nosilnih tal. Vsa dela se bodo izvajala po odsekih, glede na varnost in možnost izkopa, pod nadzorom ZVKDS ter projektanta gradbenih konstrukcij. S tem se bo poskušalo preprečiti nadaljnje poškodbe in ne nazadnje porušitev samega obzidja. Predvidena dolžina kampade oz. odprtja obzidja na južni strani bo v dolžini 20 m. Kar pomeni, da se bo s strani Istrske ceste izkopal pas dolžine 20 m, širine 3 m in globine 3.50 m. Obstoječe obzidje se bo na notranji strani obzidja podprlo z novim AB podpornim zidom, ki bo širine 30 cm, globine 3.00 m in zaključen 15 cm pod finalnim tlakom, da se ga po rekonstrukciji ne bo videlo. Temelj oz. peta novega zidu bo AB, širine 100 cm in globine 30 cm. Stari zid se na novega sidra s sidri iz RA. Vse obvezno urejeno z drenažo.

Obstoječi zid se bo na območju dela oz. kampadi dela na severni strani očistil bršljana ter ostalih zelenih rastlin, zemljine in korenin, ki ga uničujejo in s tem dodatno ogrožajo že razpokan in izpran zid in odstranijo se vsi ostanki novejših gradbenih posegov. Vsi poškodovani in manjkajoči kamni v kamnitem zidu se bodo nadomestili z novimi, enake velikosti, strukture in izgleda. Vse odprtine, ki niso del obzidja, se bodo zaprle. Na zgornjem zaključnem delu zidu /krona/, se odstrani obstoječo povezovalno malto in utrdi razrahljane kamnite sklade.

Ko se bodo dela po kampadah zaključila in bo že urejena tudi drenaža celotnega obzidja, se bo zid po celotni dolžini injektiral. Za injektiranje se lahko uporabijo mase, ki ne vsebujejo cementa. Vse vidne fuge se na zunanji oz. severni strani obzidja, izvedejo z belo malto oz. na enak način, kot je to bilo izvedeno na Bastionu. Vse po navodilih ZVKDS, Območna enota Piran. Zaključek obzidja se bo uredil s kamnito krono in ograjo.

Prezentacija linije porušenega obzidja

Na zahodni strani obravnavanega obzidja, kjer stoji najmlajše obzidje, ki poteka od Bastiona do prvega zaloma celotnega obzidja, se bo v tlaku na cesti, na parceli št. 141, k.o. Koper, prezentiralo oz. nakazalo potek starejše faze mestnega obzidja, skladno z obstoječo dokumentacijo ZVKDS, Območna enota Piran. Prezentacija se bo izvedla v drugem materialu kot npr. kamen peščenjak. Isto se bo ponovilo na parceli št. 139/1, k.o. Koper, na območju cca. 20 m dolge cezure v obzidju.

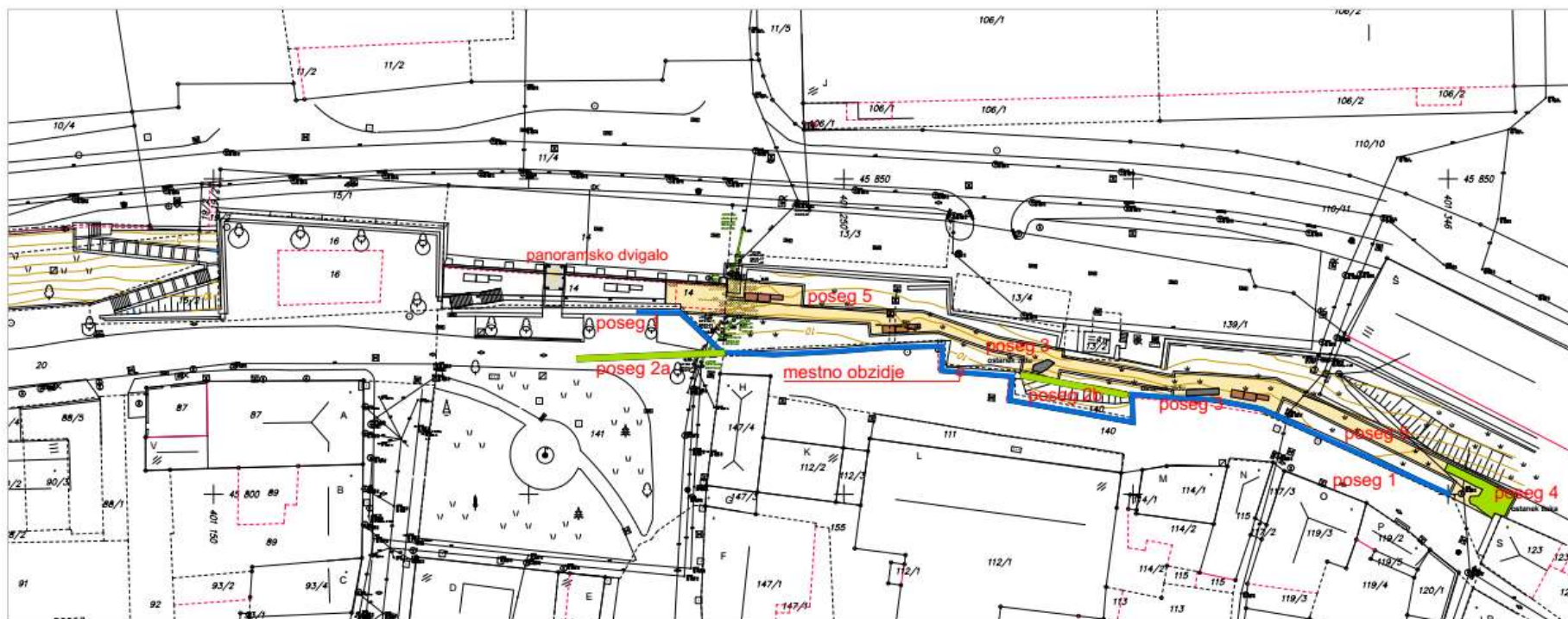
Prezentacija ostalin porušenega obzidja

Na parceli 139/1, k.o. Koper, so na brežini severno od obzidja oz. cezure v njem, pri zadnjih arheoloških raziskovanjih naleteli na ostaline obzidja, ki je zdrsnilo po pobočju. Ostaline, ki so vidne kot dve kamniti zložbi, je potrebno ohranjati "in situ". Strukturi se bosta ohranili, očistili rastlinja ter po navodilih ZVKDS sanirali. Posledično se bosta obe zložbi vkomponirali v predvideno pešpot.

Prezentacija obstoječega tlaka

Na izteku predvidene pešpoti, pri Izolskih vratih, so ob zadnjih arheoloških raziskavah naleteli na obstoječi tlak. Po pričanju domačinov naj bi bil to star kamniti tlak poti, ki je nekoč vodila proti mandraču. Obstoječi tlak se ohrani. Predhodno se ga oštevilči in posname pozicijo, očisti, pripravi novo podlago za predvideno pešpot, v katero se potem ponovno vgradi in s tem vključi v novo pešpot.

Slika 3: Situacija - novo



PZI: Rekonstrukcija obstoječega mestnega obzidja ob Bastionu in ureditev pešpoti, ZORTAR d.o.o., januar 2017.

Legenda

Poseg 1. – rekonstrukcija zidu
rekonstrukcija obstoječega mestnega obzidja po smernicah ZVKDS; predhodno se na južni strani obzidja izvedejo arheološke raziskave in nato sanira zid z novim opornim AB zidom ter injektiranjem

Poseg 2a in 2b – prezentacija linije porušenega obzidja
Poseg 2a, na cesti se prikaže potek obstoječega mestnega obzidja, ki je bil kasneje porušen
Poseg 2b, na brežini ob pravokotni razširitvi se prikaže potek obstoječega mestnega obzidja, ki je bil kasneje porušen

Poseg 3 – prezentacija ostalin porušenega obzidja
na brežini se obstoječi kamniti zložbi ohranita in vkomponirata v peš pot

Poseg 4 – prezentacija obstoječega tlaka
na izteku peš poti so bili najdeni ostanki starega tlaka, ki se ga ohrani tako, da se ga ponovno vgradi v iztek peš poti

Poseg 5 – izvedba pešpoti
na brežini pod mestnim obzidjem se uredi peš pot, ki bo dostopna vsem uporabnikom in bo na severu omejena z ograjo ter na južno stran s podpornim zidom

	mestno obzidje
	panoramsko dvigalo
	ostanki starega zidu
	prezentacija v tlaku
	pešpot
	klopi

4.3 Izbor optimalne variante

Po primerjavi variant "brez" investicije in "z" investicijo se lahko zaključi, da le izpeljava variante "z" investicijo omogoča doseganje zastavljenih ciljev, ki so navedeni v poglavju 3.1. Primerjava variant pokaže, da je varianta "z" investicijo razvojno bolj smiselna, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganja javnih sredstev. Hkrati pa izvedba variante "z" investicijo uresničuje cilje in strategije razvojnih strategij in politik na državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve.

Zaradi vsega navedenega v nadaljevanju tega dokumenta obravnavamo in podrobneje predstavljamo varianto "z" investicijo, saj je optimalnejša z ekonomskega, družbenega in okoljskega vidika kot varianta "brez" investicije.

5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, PRIKAZANO POSEBEJ ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE IN NAVEDBA OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI INVESTICIJE

5.1 Opredelitev vrste investicije

Vrsta investicije je ureditev obzidja ob Bastionu v Kopru, ki spada pod kulturne spomenike lokalnega pomena "Koper - Mestno jedro".

5.2 Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah

5.2.1 Predračunska vrednost investicije po stalnih cenah

Tabela 4: Predračunska vrednost investicije po stalnih cenah (januar 2021) za varianto "z" investicijo

Zap.št.	Opis	Vrednost brez DDV	Vrednost z DDV
1.	Investicijska dokumentacija	3.278,69 €	4.000,00 €
2.	Izvedba	305.939,57 €	373.246,27 €
3.	Nadzor	6.118,79 €	7.464,93 €
4.	Arheologija in strukturni pregled	94.082,40 €	114.780,53 €
	Skupaj brez DDV	409.419,45 €	499.491,73 €
	22% DDV	90.072,28 €	
	SKUPAJ Z DDV	499.491,73 €	

Tabela 5: Predračunska vrednost investicije po stalnih cenah, razdeljena na upravičene in neupravičene stroške

Zap.št.	Opis	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški	Skupaj
1.	Investicijska dokumentacija	0,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €
2.	Izvedba	311.895,34 €	61.350,93 €	373.246,27 €
3.	Nadzor	0,00 €	7.464,93 €	7.464,93 €
4.	Arheologija in strukturni pregled	0,00 €	114.780,53 €	114.780,53 €
	Skupaj	311.895,34 €	187.596,39 €	499.491,73 €

Vrednost investicijskega projekta znaša po stalnih cenah 499.491,73 EUR z 22 % DDV, in sicer znaša višina upravičenih stroškov 311.895,34 EUR³ ter višina neupravičenih 187.596,39 EUR.

Razdelitev stroškov na upravičen in neupravičen del je narejena na podlagi Javnega razpisa za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021-2022 sofinancirala Republika Slovenija iz dela proračuna, namenjenega za kulturo, in za izbor kulturnih projektov iz programa sanacije najbolj ogroženih in najpomembnejših

³ V novelaciji št. 2 DIIP (februar 2021) je znašala vrednost upravičenih stroškov 310.173,00 EUR. Pri popravku novelacije se je višina upravičenih stroškov povečala za 1.722,34 EUR ter za enak znesek zmanjšala višina neupravičenih stroškov. Razlog temu je napačen izračun v novelaciji št. 2 DIIP (februar 2021).

kulturnih spomenikov, ki jih bo v letih 2021 in 2022 sofinancirala Republika Slovenija iz proračuna, namenjenega za izvajanje Zakona o zagotavljanju sredstev za določene nujne programe Republike Slovenije v kulturi, ki je bil objavljen 8. 1. 2021.

5.2.2 Predračunska vrednost investicije po tekočih cenah

Glede na trenutne gospodarske razmere⁴, nizko inflacijsko stopnjo ter dejstva, da se bo z izvajalcem podpisala pogodba v roku krajšem od enega leta od ocenjene vrednosti investicije, se ocenjuje, da je vrednost investicije po tekočih cenah enaka vrednosti investicije po stalnih cenah.

5.3 Osnova za določitev vrednosti investicije

Osnova oziroma izhodišče za oceno izvedbe je projektantski predračun, ki ga je pripravilo podjetje ZORTAR d.o.o., januarja 2021. Vrednost arheologije in strukturni pregled je določen na podlagi ponudbe št. 05-2017, ki jo je pripravilo podjetje AVGUSTA, raziskovalna in storitvene dejavnost, d.o.o., z dne 13. 1. 2017. Vrednost nadzora je ocenjena na 2 % vrednosti izvedbe. Vrednost investicijske dokumentacije je določena na podlagi že prejetih ponudb in izvršenih plačil.

⁴ Epidemija koronavirusa v kombinaciji s strogimi zdravstvenimi in zaščitnimi ukrepi pomeni velik negativen šok za gospodarsko aktivnost, ki se bo letos močno skrčila. Globina padca BDP in dinamika okrevanja bosta ključno odvisni od epidemioloških razmer ter obsega in vsebine ukrepov ekonomskih politik. V večini dejavnosti raven pred izbruhom epidemije tudi prihodnje leto še ne bo dosežena. Ob prisotnosti virusa in ohranjanju nekaterih omejitvenih ukrepov bo okrevanje potekalo postopno in diferencirano po posameznih dejavnostih. Za omilitev negativnih posledic epidemije so bili na ravni držav, ECB in Evropske komisije sprejeti obsežni paketi ukrepov, usmerjeni v blaženje izpada prihodkov gospodarstva in prebivalstva, zagotavljanje likvidnosti in pomoč pri ponovnem okrevanju gospodarske aktivnosti. Ti ukrepi ne bodo preprečili upada gospodarske aktivnosti, pomembno pa vplivajo na njegovo globino in so ključni za ponovni zagon aktivnosti.

6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO SKUPAJ Z INFORMACIJO O PRIČAKOVANI STOPNJI IZRABE ZMOGLJIVOSTI

6.1 Strokovne podlage ter predhodno pripravljena dokumentacije, idejne rešitve in študije

1. Uredba o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS 60/06, 54/10 in 27/16).
2. DIIP: Ureditev obzidja ob Bastionu, SITUAR d.o.o., december 2016.
3. DIIP: Ureditev obzidja ob Bastionu, SITUAR d.o.o., januar 2017.
4. PZI: Rekonstrukcija obstoječega mestnega obzidja ob Bastionu in ureditev pešpoti ZORTAR d.o.o., januar 2017.
5. Strategija razvoja Slovenije 2030, dostopna na:
https://www.gov.si/assets/vladne-sluzbe/SVRK/Strategija-razvoja-Slovenije-2030/Strategija_razvoja_Slovenije_2030.pdf.
6. Strategija kulturne dediščine 2020 – 2023, dostopna na:
https://www.gov.si/assets/ministrstva/MK/DEDISCINA/STRAT_KD_2019.pdf.
7. Trajnostna urbana strategija mesta Koper, dostopna na:
<https://www.koper.si/wp-content/uploads/2020/12/11-Trajnostna-urabana-strategija-novelacija.pdf>
8. Strategija prostorskega razvoja Slovenije, dostopna na:
http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/publikacije/sprs_slo.pdf.
9. Operativni program za izvajanje kohezijske politike v programskem obdobju 2014 – 2020, dostopen na: <https://www.eu-skladi.si/sl/ekp/kljucni-dokumenti>.
10. Regionalni razvojni program za Južno Primorsko regijo 2014-2020, dostopen na <https://www.rrc-kp.si/sl/regionalni-razvoj/rrp-2014-2020.html>.
11. Regionalni razvojni program regije Istre, Brkini, Kras za obdobje 2021 – 2027, dostopen na <https://www.rrc-kp.si/sl/regionalni-razvoj/rrp-2021-2027.html>
12. SURS, dostopen na: <http://www.stat.si/statweb>.
13. Atlas okolja, dostopen na:
http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso.
14. E-Prostor, dostopen na: <http://www.e-prostor.gov.si/>

6.2 Opis lokacije

6.2.1 Makro lokacija

Regija: Obalno-kraška statistična regija

Občina: Mestna občina Koper

Naselje: Koper

Slika 4: Lokacija



Vir: Atlas okolja, dostopen na:

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

Obzidje ob Bastionu se nahaja ob vzhodnem boku kamnite utrdbe in se nahaja na parcelah št. 14, 139/1, 140 in 141 vse k.o. Koper.

6.2.2 Mikro lokacija

Tabela 6: Podatki o parcelah

Katastrska občina	Parcela številka	Površina m ²	Dejanska raba	Namenska raba	Lastnik
Koper	14	808	Pozidano zemljišče	Območje centralnih dejavnosti	Mestna občina Koper
Koper	139/1	2.119	Pozidano zemljišče	/	Mestna občina Koper
Koper	140	1.306	Pozidano zemljišče	Območje centralnih dejavnosti	Mestna občina Koper
Koper	141	1.748	Pozidano zemljišče	Območje centralnih dejavnosti	Mestna občina Koper

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

Prostorski akti, ki veljajo na območju obravnavanih zemljiških parcel

Prostorske sestavine planskih aktov občine:

Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Ur. obj. št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Ur. obj. št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04 in 79/09).

Za parcele št. 139/1, 140 in 141, vse k.o. Koper velja:

Prostorski ureditveni pogoji:

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/91 in Uradni list RS, št. 16/07 in 39/07 – obvezni razlagi, Uradni list RS, št. 65/2010, obvezna razlaga, Uradni list RS, št. 14/2011).

Parcele št. 139/1, 140 in 141, k.o. Koper v izrazito majhnem delu ureja Odlok o ureditvenem načrtu Severne obvoznice (Uradne objave, št. 2/1994, Uradni list RS, št. 61/2004, 10/2005, 58/2007).

Oznaka prostorske enote: KC-44, FC1

PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

Vrsta varovanja oziroma omejitve:

Območje razglašenega kulturnega spomenika lokalnega pomena – historično mestno jedro Koper /EŠD 235/ - mestno obzidje v ulici Izolska vrata
Koper – Arheološko najdišče Koper /EŠD 236/

Za parcele št. 139/1, 140 in 141, vse k.o. Koper, velja:

Varstveni režim trgov in ulic – varstveni režim B

Za parcelo št. 14, k.o. Koper velja:

Prostorski ureditveni pogoji:

Odllok o ureditvenem načrtu Severna obvoznica (Uradne objave, št. 2/1994, Uradni list RS, št. 61/2004, 10/2005, 58/2007).

Oznaka prostorske enote: KC-44

PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

Vrsta varovanja oziroma omejitve:

Območje razglašeneega kulturnega spomenika lokalnega pomena – historično mestno jedro Koper /EŠD 235/ - vplivno območje

Koper – Arheološko najdišče Koper /EŠD 236/

6.3 Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe investicijskega projekta

Okvirni časovni načrt izvedbe investicijskega projekta je v nadaljevanju predstavljen le za varianto izvedbe "z" investicijo, saj varianta "brez" investicije ne predvideva izvedbe kakršnekoli aktivnosti, temveč pomeni ohranjanje obstoječega stanja.

6.3.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

Tabela 7: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

OKVIRNI TERMINSKI PLAN		
Aktivnosti	Začetek	Zaključek
Idejna zasnova in PGD	Izvedeno	
Gradbeno dovoljenje	Pridobljeno: številka 351-45/2014-7, z dne 12.02.2014 in podaljšanje GD št. 351-58/2016-13, z dne 22.02.2016.	
Izdelava in potrditev DIIP	Izvedeno	
Izdelava in potrditev novelacije DIIP	Januar 2017	Januar 2017
Izdelava PZI	December 2016	Januar 2017
Izdelava in potrditev novelacije št. 2 DIIP	Januar 2021	Februar 2021
Pridobitev sklepa Ministrstva za kulturo	Maj 2021	Maj 2021
Priprava in objava razpisne dokumentacije za izvedbo del in nadzora	Junij 2021	Julij 2021
Izbor izvajalca	Avgust 2021	Avgust 2021
Podpis pogodbe z izvajalcem del in nadzorom	Avgust 2021	Avgust 2021
Izvedba del in nadzora	Avgust 2021	April 2022
Primopredaja	Maj 2022	Maj 2022

6.3.2 Specifikacija investicijskih stroškov in dinamika financiranja po stalnih oziroma tekočih cenah

Specifikacija investicijskih stroškov in dinamika financiranja investicijskega projekta po variantah je oblikovana na osnovni časovnega načrta izvedbe projekta v okviru variante "z" investicijo, ki je predstavljena v predhodnem poglavju.

Varianta "brez" investicije ne predvideva izvedbe kakršne koli aktivnosti, temveč pomeni ohranjanje obstoječega stanja, zato v okviru le-te tudi ne bo prišlo do nikakršnih aktivnosti in posledično investicijskih vlaganj.

Tabela 8: Specifikacija investicijskih stroškov in dinamika financiranja po stalnih – tekočih cenah

Zap.št.	Dinamika financiranja	do konca leta 2020	2021	2022	Skupaj
1.	Investicijska dokumentacija	3.000,00 €	1.000,00 €	0,00 €	4.000,00 €
2.	Izvedba	0,00 €	149.298,51 €	223.947,76 €	373.246,27 €
3.	Nadzor	0,00 €	2.985,97 €	4.478,96 €	7.464,93 €
4.	Arheologija in strukturni pregled	0,00 €	45.912,21 €	68.868,32 €	114.780,53 €
SKUPAJ Z DDV		3.000,00 €	199.196,69 €	297.295,04 €	499.491,73 €

6.4 Varstvo okolja

Načrtovana investicija ne bo imela negativnega vpliva na okolje.

Pri načrtovanju in izvedbi projekta bodo upoštevana naslednja izhodišča varstva okolja:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza),
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je to potrebno).

Učinkovita izraba naravnih virov

Za ureditev obzidja ob Bastionu bodo uporabljeni preizkušeni, okolju neškodljivi materiali.

Okoljska učinkovitost

Izvajanje investicije ne bo ustvarjalo industrijskih odpadnih vod. Pri izvedbi investicije bodo uporabljeni naravni in okolju prijazni materiali, kolikor in kjer je to mogoče. Investicija bo zasnovana in bo izvedena v skladu z veljavnimi okoljevarstvenimi standardi in bo upoštevala vse zahteve, ki izhajajo iz gradbenega dovoljenja.

Trajnostna dostopnost

Trajnostna dostopnost se z ureditvijo degradiranega območja kaže predvsem trajnostni zagotovitvi varovanja okolja, večji privlačnosti mesta ter izboljššanemu bivanjskemu okolju. Vse to bo ugodno vplivalo na rast gospodarstva v regiji.

Zmanjšanje vplivov na okolje

Vpliv na tla bo ugoden. Zaradi izvajanja projekta ne bo prišlo do spremembe rabe in dodatnega obremenjevanja tal.

Vpliv na površinske vode bo ugoden. Preprečen bo stik nevarnih snovi s podtalnico in s tem se bo ohranjala neoporečnost.

Vpliva na emisije v zrak ne pričakujemo. Med gradnjo bodo izvedeni vsi ukrepi, ki bodo zmanjševali emisije v zrak.

Obremenitev okolja s hrupom je predpisana z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19). V času urejanja obzidja ob Bastionu bo hrup povečan, vendar ne bo presegal dopustnih ravni hrupa na poseljenih območjih in naravovarstveno pomembnih območjih. Tudi kumulativni vpliv hrupa ob izvedbi plana je sprejemljiv.

Ukrepi za odpravo negativnih vplivov na okolje

Dodatni omilitveni ukrepi za odpravo negativnih vplivov na okolje niso potrebni, ker predmetna investicija ne bo presegala dovoljenih negativnih vplivov na okolje.

6.5 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije. Investitor Mestna občina Koper bo s svojimi sodelavci odgovorni nosilec celotnega projekta. Investicijski projekt bo investitor izvajal s pomočjo zunanjih sodelavcev (izdelava projektne dokumentacije, izdelava investicijske dokumentacije ter izvedba nadzora gradnje). Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju.

Prav tako bo investitor z javnim razpisom v skladu z Zakonom o javnih naročilih pridobil ponudbe ter izbral najugodnejšega ponudnika za izvedbo del.

Pripravo, izvedbo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna skupina investitorja v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor bo vodenje investicijskega projekta zagotovil v okviru Mestne občine Koper, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih projektov.

Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo sprejemala Mestna občina Koper. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije je in bo še naprej vodil investitor.

Odgovorni vodja projekta bo redno izvajal vmesne kontrole izvedbe del in oceno porabe sredstev. Ob zaključku investicijskega projekta bo pripravil zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne, razpisne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo nadzora gradnje bodo s strani investitorja in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci/sodelavci.

Projekt bo finančno vodila Mestna občina Koper. Projekt se bo spremljal ločeno od ostalih investicij, tako da bo možen vpogled v finančno stanje naložbe.

Po izvedbi investicijskega projekta se kadrovska organizacijska shema upravljanja ne bo spremenila.

Izvedba investicijskega projekta (tako po varianti "brez" investicije kot tudi po varianti "z" investicijo) pri investitorju oz. nosilcu projekta Mestne občine Koper ne prinaša novih delovnih mest, ki bi bila pogojena z izvedbo investicijskega projekta. Z izvedbo investicijskega projekta se bo ohranilo število delovnih mest.

6.6 Predvidena dinamika in viri financiranja oziroma okvirna finančna konstrukcija posameznih variant

V nadaljevanju je predstavljena predvidena dinamika in viri financiranja. Glede na to, da v okviru variante "brez" investicije do investicijskih vlaganj ne bo prišlo in posledično ne prinaša investicijskih stroškov, zanjo ni potrebno izdelati finančne konstrukcije.

Tabela 9: Dinamika in viri financiranja po stalnih – tekočih cenah⁵

Zap.št.	Dinamika financiranja po stalnih - tekočih cenah	Do konca leta 2020			Leto 2021			Leto 2022			SKUPAJ		
		Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški	Skupaj	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški	Skupaj	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški	Skupaj	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški	Skupaj
1.	Investicijska dokumentacija	0,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	0,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €
2.	Izvedba	0,00 €	0,00 €	0,00 €	149.298,51 €	0,00 €	149.298,51 €	162.596,83 €	61.350,93 €	223.947,76 €	311.895,34 €	61.350,93 €	373.246,27 €
3.	Nadzor	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.985,97 €	2.985,97 €	0,00 €	4.478,96 €	4.478,96 €	0,00 €	7.464,93 €	7.464,93 €
4.	Arheologija in strukturni pregled	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	45.912,21 €	45.912,21 €	0,00 €	68.868,32 €	68.868,32 €	0,00 €	114.780,53 €	114.780,53 €
SKUPAJ Z DDV		0,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	149.298,51 €	49.898,18 €	199.196,69 €	162.596,83 €	134.698,21 €	297.295,04 €	311.895,34 €	187.596,39 €	499.491,73 €
Viri financiranja													
Mestna občina Koper		0,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	9.298,51 €	49.898,18 €	59.196,69 €	147.510,33 €	134.698,21 €	282.208,54 €	156.808,84 €	187.596,39 €	344.405,23 €
Ministrstvo za kulturo		0,00 €	0,00 €	0,00 €	140.000,00 €	0,00 €	140.000,00 €	15.086,50 €	0,00 €	15.086,50 €	155.086,50 €	0,00 €	155.086,50 €
Skupaj		0,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	149.298,51 €	49.898,18 €	199.196,69 €	162.596,83 €	134.698,21 €	297.295,04 €	311.895,34 €	187.596,39 €	499.491,73 €

Mestna občina Koper je za predmetno investicijo s strani Ministrstva za kulturo prejela Odločbo o dodeljenih nepovratnih sredstvih št. 6220-311/2021/5 z dne 29. 4. 2021 v višini 155.086,50 EUR, preostala sredstva v višini 344.405,23 EUR bo zagotovila Mestna občina Koper.

Projekt "Ureditev obzidja ob Bastionu" je usklajen z NRP Mestne občine Koper.

⁵ Zaradi zaokroževanja lahko prihaja do razlike 0,01 EUR.

6.7 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oz. ekonomska upravičenost projekta

Ekonomska upravičenost projekta je skupno ime za ovrednotenje, pri katerem se upoštevajo vsi ekonomski stroški in vse ekonomske koristi v družbi. Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost izvedbe projekta s širšega družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika. Pri ekonomskem vrednotenju se izhaja iz predpostavke, da je treba vložke v okviru izvedbe projekta opredeliti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, rezultate pa glede na pripravljenost posameznikov, da jih plačajo. Ekonomsko analizo se dela na podlagi družbenega vidika. Prilagoditve, ki jih je potrebno narediti, so: davčni popravki, popravki zaradi eksternalij ter popravek cen (od tržnih do obračunskih cen).

Koristi in stroške različnih učinkov projekta je mogoče primerjati le v primeru skupne enote, v kateri so ti izraženi in ta enota je po navadno denar. Kriterij, po katerem se odloča za posamezen projekt je, da mora ta v svoji življenjski dobi prinesiti pozitivne neto koristi. Le na ta način je mogoče upravičiti uporabo (javnih) sredstev za izvedbo posameznega projekta. Pri vrednotenju učinkov projekta je treba upoštevati vse potencialne vplive, ki jih ta projekt ima, saj se lahko na ta način ugotovi, ali je projekt sprejemljiv tudi iz družbenega vidika. Družbeno-ekonomskih učinkov ni vedno mogoče denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi in družbe.

V nadaljevanju je predstavljena analiza stroškov in koristi investicije, kjer bo podrobneje predstavljena ekonomska upravičenost projekta.

7 ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

Analiza stroškov in koristi je narejena na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10 in 27/16).

7.1 Finančna analiza

V finančni analizi je uporabljena metoda diskontiranega denarnega toka z namenom izračuna kazalnikov učinkovitosti investicije, in sicer:

- interna stopnja donosa,
- neto sedanja vrednost,
- relativna neto sedanja vrednost.

Izračun navedenih kazalnikov temelji na sledečih predpostavkah:

- Investicijska vrednost po stalnih cenah z DDV znaša 499.491,73 EUR.
- Doba priprave in izvedbe projekta je do vključno maja 2022.
- Referenčno obdobje je 20 let.
- Predpisana diskontna stopnja za izračun neto sedanje vrednosti in relativne neto sedanje vrednosti ter primerjava z interno stopnjo donosa znaša 4 %.
- Investicija ne prinaša neposrednih prihodkov iz poslovanja, saj je namenjena za javno dobro in kot takšna ne ustvarja prihodkov.
- Odhodki iz poslovanja:
- Ocena odhodkov:
 - stroški tekočega vzdrževanja predmetne investicije so ocenjeni v višini 1 % vrednosti investicije v izvedbo na letni ravni;
 - stroški investicijskega vzdrževanja so cenjeni v višini 10 % vrednosti investicije v izvedbo in se pojavijo na vsakih 10 let po izvedbi investicije;
 - upoštevana amortizacijska stopnja znaša 3 %.

Tabela 10: Finančna analiza

LETO		Strošek investicije	Prihodki	Odhodki	Finančni učinek	Ostanek vrednosti	Finančni tok	Diskontni faktor	Diskontirani finančni tok	Kumulativa	
LETO 0	do konca leta 2020	3.000,00 €					-3.000,00 €	1,000000	- 3.000,00 €	-3.000,00 €	
LETO 1	2021	199.196,69 €					-199.196,69 €	0,961538	- 191.535,28 €	-194.535,28 €	
LETO 2	2022	297.295,04 €	0,00 €	2.177,27 €	-2.177,27 €		-299.472,31 €	0,924556	- 276.878,98 €	-471.414,26 €	
LETO 3	2023		0,00 €	3.732,46 €	-3.732,46 €		-3.732,46 €	0,888996	- 3.318,15 €	-474.732,41 €	
LETO 4	2024		0,00 €	3.732,46 €	-3.732,46 €		-3.732,46 €	0,854804	- 3.190,52 €	-477.922,93 €	
LETO 5	2025		0,00 €	3.732,46 €	-3.732,46 €		-3.732,46 €	0,821927	- 3.067,81 €	-480.990,75 €	
LETO 6	2026		0,00 €	3.732,46 €	-3.732,46 €		-3.732,46 €	0,790315	- 2.949,82 €	-483.940,57 €	
LETO 7	2027		0,00 €	3.732,46 €	-3.732,46 €		-3.732,46 €	0,759918	- 2.836,36 €	-486.776,93 €	
LETO 8	2028		0,00 €	3.732,46 €	-3.732,46 €		-3.732,46 €	0,730690	- 2.727,27 €	-489.504,20 €	
LETO 9	2029		0,00 €	3.732,46 €	-3.732,46 €		-3.732,46 €	0,702587	- 2.622,38 €	-492.126,58 €	
LETO 10	2030		0,00 €	3.732,46 €	-3.732,46 €		-3.732,46 €	0,675564	- 2.521,52 €	-494.648,10 €	
LETO 11	2031		0,00 €	3.732,46 €	-3.732,46 €		-3.732,46 €	0,649581	- 2.424,54 €	-497.072,64 €	
LETO 12	2032		0,00 €	41.057,09 €	-41.057,09 €		-41.057,09 €	0,624597	- 25.644,14 €	-522.716,78 €	
LETO 13	2033		0,00 €	3.732,46 €	-3.732,46 €		-3.732,46 €	0,600574	- 2.241,62 €	-524.958,40 €	
LETO 14	2034		0,00 €	3.732,46 €	-3.732,46 €		-3.732,46 €	0,577475	- 2.155,40 €	-527.113,80 €	
LETO 15	2035		0,00 €	3.732,46 €	-3.732,46 €		-3.732,46 €	0,555265	- 2.072,50 €	-529.186,30 €	
LETO 16	2036		0,00 €	3.732,46 €	-3.732,46 €		-3.732,46 €	0,533908	- 1.992,79 €	-531.179,10 €	
LETO 17	2037		0,00 €	3.732,46 €	-3.732,46 €		-3.732,46 €	0,513373	- 1.916,15 €	-533.095,24 €	
LETO 18	2038		0,00 €	3.732,46 €	-3.732,46 €		-3.732,46 €	0,493628	- 1.842,45 €	-534.937,69 €	
LETO 19	2039		0,00 €	3.732,46 €	-3.732,46 €		-3.732,46 €	0,474642	- 1.771,59 €	-536.709,28 €	
LETO 20	2040		0,00 €	3.732,46 €	-3.732,46 €	221.025,09 €	217.292,63 €	0,456387	99.169,52 €	-437.539,76 €	
	Interna stopnja donosa									-6,12%	
	Neto sedanja vrednost									-437.539,76 €	
	Relativna neto sedanja vrednost									-0,93	

Ker investicija ne prinaša neposrednih prihodkov so tudi kazalniki finančne analize temu primerno negativni, in sicer iz izračuna izhaja, da predpisana minimalna interna stopnja donosa 4 % ni presežena pri letnem finančnem toku, dosežena v dobi obratovanja investicije. Pri takem letnem finančnem toku znaša neto sedanja vrednost – 437.539,76 EUR ter relativna neto sedanja vrednost -0,93.

7.2 Ekonomska analiza

Vsaka družbeno koristna investicija ustvarja tudi družbeno-ekonomske učinke, ki pomembno vplivajo na blaginjo celotne družbe. Nekatere družbeno-ekonomske koristi se lahko oceni v denarju, medtem ko določenih družbenih učinkov denarno ni vedno mogoče ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi. Z njihovim upoštevanjem se lahko ugotovi ali je projekt sprejemljiv tudi z družbenega vidika.

Predmetna investicija prinaša veliko koristi, ki se jih ne da denarno natančno ovrednotiti in koristi, ki jih lahko ovrednotimo v denarju. Cilj analize stroškov in koristi (ekonomske analize) je opredeliti in ovrednotiti vse morebitne vplive, tako koristi in kot stroške investicije. Pri opredelitvi stroškov in koristi se nadgradi finančno analizo z indirektnimi koristmi, tako da se dobi ekonomsko analizo.

Predpostavke ekonomske analize:

- Referenčno obdobje 20 let.
- Predpisana diskontna stopnja 4 %
- Davčni popravki, pri čemer uporabimo:
 - o **konverzijski faktor za investicijske izdatke v višini 0,7826**
Ocenjeno na sledeči način: struktura investicijskih izdatkov vsebuje cca 65 % materiala in 35 % delovne sile. V stroških delovne sile je 40 % davkov in prispevkov. Stroškov materiala je 65 % in vsebujejo 22 % DDV. Izračun za konverzijski faktor za naložbene izdatke je sledeč $0,35 \times (1/1,4) + 0,65 \times (1/1,22) = 0,7826$.
 - o **Konverzijski faktor za stroške tekočega vzdrževanja in stroške investicijskega vzdrževanja znaša 0,7826**
Ocenjeno na sledeči način: stroški tekočega vzdrževanja in stroški investicijskega vzdrževanja vsebujejo cca 65 % materiala in 35 % delovne sile. V stroških delovne sile je 40 % davkov in prispevkov. Stroškov materiala je 65 %, in vsebujejo 22 % DDV. Izračun za konverzijski faktor za stroške tekočega vzdrževanja in stroške investicijskega vzdrževanja je sledeč: $0,35 \times (1/1,4) + 0,65 \times (1/1,22) = 0,7826$.
- Denarno ovrednotene družbeno-ekonomske koristi izvedbe projekta:
Kot pripomoček za ocenjevanje skupnega ekonomskega učinka, se lahko uporabi input-output multiplikatorje. Na takšen način se največkrat izračunavajo sektorski multiplikatorji, kjer je v splošni uporabi ločitev na 63 sektorjev. Z uporabo multiplikatorjev je mogoče relativno hitro in enostavno oceniti vpliv, ki ga imajo novi projekti oziroma povečano povpraševanje po proizvodih in storitvah sektorja kulture na vse ostale sektorje narodnega gospodarstva.

Prispevek sektorja kulture k narodnogospodarski proizvodnji vključuje tako neposredne kot tudi posredne ekonomske učinke. Neposredni učinki so učinki v samem kulturnem, posredni učinki pa so učinki v drugih sektorjih narodnega gospodarstva.

Po zadnjih razpoložljivih podatkih znaša produkcijski multiplikator v kulturnem sektorju 1,3934. Poenostavljeno takšen kazalnik pomeni, da lahko zadevna naložba 1 EUR kulturne dejavnosti v nekaj letih privede skupnega učinka 1,3934

EUR na agregatnem nivoju nacionalnega dohodka. Omenjeni učinek multiplikacije izhaja iz sprožitve dodatnega povpraševanja najprej po gradbenem materialu, delavcih, energiji, opremi itd. Vsaka od teh področjih pa pozitiven učinek prenaša naprej do novih gospodarskih celic. Pri tem je težko oceniti kolik delež tega učinka se izkaže po posameznih področjih npr. nova delovna mesta, več pobranih davkov in prispevkov, itd.

Na tej osnovi zgoraj navedenega se ocenjuje pozitivne ekonomske učinke nove investicije na 695.991,78 EUR do konca njene ekonomske dobe. Ocenjen učinek se je enakomerno razporedil v času, saj je nemogoče natančneje določiti njihovo časovno dinamiko. Zaradi konservativne ocene pa se meni, da so s tem zajeti tudi morebitni ekonomski stroški te investicije, čeprav tako z ekološkega, kot družbenega vidika negativnih učinkov ne pričakujemo.

Tabela 11: Ekonomska analiza

LETO		Strošek investicije	Prihodki	Odhodki	Finančni učinek	Družbena korist	Ostane vrednosti	Finančni tok	Diskontni faktor	Diskontirani finančni tok	Kumulativa
LETO 0	do konca leta 2020	2.347,80 €						-2.347,80 €	1,000000	- 2.347,80 €	-2.347,80 €
LETO 1	2021	155.891,33 €	0,00 €					-155.891,33 €	0,961538	- 149.895,51 €	-152.243,31 €
LETO 2	2022	232.663,10 €	0,00 €	1.669,75 €	-1.669,75 €	22.555,29 €		-211.777,56 €	0,924556	- 195.800,26 €	-348.043,57 €
LETO 3	2023		0,00 €	2.862,43 €	-2.862,43 €	38.666,21 €		35.803,78 €	0,888996	31.829,43 €	-316.214,13 €
LETO 4	2024		0,00 €	2.862,43 €	-2.862,43 €	38.666,21 €		35.803,78 €	0,854804	30.605,22 €	-285.608,91 €
LETO 5	2025		0,00 €	2.862,43 €	-2.862,43 €	38.666,21 €		35.803,78 €	0,821927	29.428,10 €	-256.180,81 €
LETO 6	2026		0,00 €	2.862,43 €	-2.862,43 €	38.666,21 €		35.803,78 €	0,790315	28.296,25 €	-227.884,56 €
LETO 7	2027		0,00 €	2.862,43 €	-2.862,43 €	38.666,21 €		35.803,78 €	0,759918	27.207,93 €	-200.676,62 €
LETO 8	2028		0,00 €	2.862,43 €	-2.862,43 €	38.666,21 €		35.803,78 €	0,730690	26.161,47 €	-174.515,15 €
LETO 9	2029		0,00 €	2.862,43 €	-2.862,43 €	38.666,21 €		35.803,78 €	0,702587	25.155,26 €	-149.359,88 €
LETO 10	2030		0,00 €	2.862,43 €	-2.862,43 €	38.666,21 €		35.803,78 €	0,675564	24.187,75 €	-125.172,13 €
LETO 11	2031		0,00 €	2.862,43 €	-2.862,43 €	38.666,21 €		35.803,78 €	0,649581	23.257,46 €	-101.914,67 €
LETO 12	2032		0,00 €	31.486,68 €	-31.486,68 €	38.666,21 €		7.179,53 €	0,624597	4.484,31 €	-97.430,36 €
LETO 13	2033		0,00 €	2.862,43 €	-2.862,43 €	38.666,21 €		35.803,78 €	0,600574	21.502,83 €	-75.927,54 €
LETO 14	2034		0,00 €	2.862,43 €	-2.862,43 €	38.666,21 €		35.803,78 €	0,577475	20.675,79 €	-55.251,74 €
LETO 15	2035		0,00 €	2.921,03 €	-2.921,03 €	38.666,21 €		35.745,18 €	0,555265	19.848,03 €	-35.403,71 €
LETO 16	2036		0,00 €	2.862,43 €	-2.862,43 €	38.666,21 €		35.803,78 €	0,533908	19.115,93 €	-16.287,78 €
LETO 17	2037		0,00 €	2.862,43 €	-2.862,43 €	38.666,21 €		35.803,78 €	0,513373	18.380,70 €	2.092,93 €
LETO 18	2038		0,00 €	2.862,43 €	-2.862,43 €	38.666,21 €		35.803,78 €	0,493628	17.673,75 €	19.766,68 €
LETO 19	2039		0,00 €	2.862,43 €	-2.862,43 €	38.666,21 €		35.803,78 €	0,474642	16.993,99 €	36.760,68 €
LETO 20	2040		0,00 €	2.862,43 €	-2.862,43 €	38.666,21 €	167.861,98 €	203.665,76 €	0,456387	92.950,39 €	129.711,07 €
	Interna stopnja donosa									7,41%	
	Neto sedanja vrednost										129.711,07 €
	Relativna neto sedanja vrednost										0,35
	Enostavna vračilna doba										9,03
	Diskontirana doba vračanja										13,73

Iz izračuna izhaja, da je predpisana minimalna interna stopnja donosa 4 % presežena pri predstavljenem letnem ekonomskem toku, dosežena v dobi obratovanja investicije. Pri takem letnem ekonomskem toku znaša neto sedanja vrednost 129.711,07 EUR, interna stopnja donosa 7,41 % ter relativna neto sedanja vrednost 0,35.

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

7.3 Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem

Z investicijsko namero se bo sledilo tudi družbenim koristim, ki se jih ne more izraziti v denarnih enotah in te so:

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša na družbeno - socialnem področju:

- Prijaznejše in urejeno okolje glede na razpoložljivo kulturno dediščino na območju.
- Ozaveščanje in izobraževanje o pomenu kulturne dediščine.

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša z okoljskega vidika:

- Zaščitena bosta kulturna dediščina ter analizirano stanje le-te.
- Izboljšana bo raba prostora in urbanega okolja.

8 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

8.1 Analiza tveganj

Analiza tveganja je v Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) definirana kot ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih dosežkov. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti, se imenuje stopnja tveganja.

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

Tveganja so opredeljena glede na oceno tveganja:

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

Tabela 12: Faktorji tveganja

I. Tveganje načrtovanja		
a.	Pridobivanje dokumentacije	Pri tem gre predvsem za projektno in investicijsko dokumentacijo, dokumentacijo s področja varstva okolja, prostorske akte, tehnično dokumentacijo ipd. Drugi dejavniki, ki vplivajo na tveganja, so povezani z obsegom vrednosti investicijskega projekta, kompleksnostjo investicijskega projekta, lokacijo operacije, zakonodajo na področju predmetne operacije ipd. V primeru, da gre za drago in kompleksno operacijo, je ocena tveganja visoka. Če je v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno je tveganje nizko.
b.	Usklajenost s cilji, strategijami, politikami in zakonodajo	Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: neusklajenost projekta s cilji in strategijo investitorja, neusklajenost projekta z državnimi strategijami in z veljavno zakonodajo ipd. V kolikor je projekt usklajen z vsemi strategijami, cilji in politikami je tveganje nizko, oziroma v nasprotnem primeru visoko.
c.	Splošno tveganja	Navedeni faktorji tveganja vplivajo predvsem na zaustavitev ali le na zastoj projekta in s tem podaljšanje roka njegove izvedbe. V kolikor tega tveganja ni zaznati, ima projekt nizko tveganje, v obratnem primeru visoko tveganje.
II. Tveganje v času izgradnje		
d.	Vodenje projekta	Pri tem gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in pravočasnega zaključka projekta, sprejemanja napačnih odločitev, nejasnega delegiranja nalog in opredelitve odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu ipd. V primeru, da je za odgovornega vodjo imenovana strokovno usposobljena oseba, je tveganje nizko, v nasprotnem primeru pa je tveganje visoko.
e.	Izvedba projekta	Dejavniki, ki vplivajo na ta tveganja, so: izvedba postopka javnega naročanja, izkušnost izvajalca del in podizvajalcev, veliko število podizvajalcev, zanesljivost projektnega izvajalca, finančna stabilnost izvajalca projekta. V primeru, da se predvideva probleme v postopku JN, da gre za zahteven projekt in da izbrani izvajalec del nima dovolj izkušenj z izvedbo takih projektov in da ima veliko število podizvajalcev je tveganje visoko, v obratnem primeru pa nizko.
f.	Uspešen in pravočasen prevzem objektov	Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: vrsta objekta (objekt z vplivi na okolje, objekt, pri katerem je predpisan monitoring), izkušnje izvajalca projekta (skladnost gradnje v skladu s tehnično in projektno dokumentacijo, izpolnjevanje obveznosti izvajalca) in izkušnje investitorja (obveznosti investitorja: nadzor nad gradnjo, kvalitativni pregled in prevzem, projekt vzdrževanja in obratovanja ipd.). Tu je zelo pomemben dejavnik tudi pravočasnost izvedbe projekta in izvedba internega kakovostnega prevzema. V primeru, da investitor in izvajalec del ne izpolnjujeta svojih obveznosti je tveganje visoko.
III. Tveganje delovanja		

g.	Tveganja upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	Dejavniki tveganja so: višina stroškov tekočega, rednega vzdrževanja objekta, višina stroškov investicijskega vzdrževanja, višina stroškov obratovanja, višina planiranih družbeno-ekonomskih koristi, časovno obdobje, ko se pojavijo stroški investicijskega vzdrževanja ipd.. V primeru, da so stroški višji od predvidenih oz. da se ne dosega predvidenih družbeno-ekonomskih koristi investicijskega projekta je tveganje visoko.
IV. Reglativna tveganja		
h.	Okoljska tveganja	Okoljska tveganja se nanašajo tako na negativne vplive investicijskega projekta na okolje kot tudi na spremembe zakonodaje in standardov na področju varstva okolja. V primeru, da je stopnja uresničitve okoljskega tveganja visoka je tveganje visoko.

Tabela 13: Ocena tveganja

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

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

V razvojni fazi projekta – v fazi načrtovanja so vplivna predvsem tveganja, ki vplivajo na čas izvedbe ter kakovost projekta. V fazi razvoja projekta je potrebno poskrbeti predvsem za to, da se imenuje takšnega odgovornega vodjo, ki ima ustrezna znanja in izkušnje ter ni preobremenjen z drugimi nalogami.

V fazi izvedbe projekta imajo tveganja vpliv tako na povečanje stroškov izvedbe investicije, kakor tudi na čas izvedbe ter kakovost projekta. Višjo stopnjo tveganja oz. višjo verjetnost nastanka dogodka pripisujemo izboru neustreznega oz. neizkušenega izvajalca del, kar se lahko prepreči s pripravo ustreznega razpisnega gradiva in jasno določenimi pogoji, ki jih mora ponudnik izpolniti (predvsem reference, kadrovska zasedba). V primeru izbora nestrokovnega izvajalca del, bo naročnik skladno s pogodbenimi določili zaščiten, in sicer z:

- garancijo za dobro izvedbo del,
- z možnostjo zaračunavanja pogodbene kazni (penali) za vsak dan zamude.

Naročnik je upravičen do unovčitve garancije za dobro izvedbo del v primeru izvajalčeve zamude, neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti pa tudi v primeru nekvalitetno izvedenih

del. V kolikor višina garancije ne bi zadoščala, bo moral, skladno s pogodbenimi določili, izvajalec plačati razliko do polne višine nastalih stroškov.

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

8.2 Analiza občutljivosti

V času obratovanja so dejanski poslovni rezultati le redko enaki tistim, ki so načrtovani v investicijskih dokumentih. Vseh dogodkov se namreč ne more vnaprej predvideti, zato se načrtuje le bolj ali manj verjetne rezultate in na njihovi osnovi se izračuna kazalnike upravičenosti investicije. Prav zaradi negotovosti, s tem pa tudi tveganosti takšnih ocen, je pri presojanju investicije pomembno tudi, da se ugotovi, koliko se lahko spremenijo posamezni stroški in prihodki, da investicija, katere upravičenost se dokazuje s pomočjo izbranih kriterijev, ne postane neupravičena.

Pri analizi občutljivosti je potrebno najprej ugotoviti tiste parametre, ki so po svoji velikosti in pomembnosti ključni za celotno investicijo. Le-ti se imenujemo kritični parametri in so tisti elementi poslovnih napovedi, katerih majhna sprememba močno spreminja končni rezultat in s tem tudi kazalnike upravičenosti naložbe.

Pri obravnavanem projektu so se izbrali naslednji kritični parametri:

- vrednost investicije in
- koristi investicije.

Analiza občutljivosti projekta predstavlja simulacijo vplivov sprememb posameznih predpostavk in ocen na uspešnost projekta na podlagi ekonomske analize. Indeks sprememb, glede na osnovno varianto pa kaže na velikost občutljivosti sprememb posameznih analiziranih faktorjev. V okviru tega programa se je proučevalo vplive:

- povečanje vrednosti investicije za 1 %, 5 % in 10 % ter
- zmanjšanje koristi za 1 %, 5 % in 10 %.

Analiza občutljivosti je narejena za ekonomsko analizo, saj finančni kazalniki že v osnovi dajejo močno negativne rezultate.

Tabela 14: Analiza občutljivosti ekonomske analize

EKONOMSKA ANALIZA	FAKTOR INVESTICIJSKIH STROŠKOV	FAKTOR SPREMEMBE KORISTI	NETO SEDANJA VREDNOST	INTERNA STOPNJA DONOSA	SPREMEMBA NETO SEDANJE VREDNOSTI v %	SPREMEMBA INTERNE STOPNJE DONOSA v %
1	0%	0%	129.711,07 €	7,41%	0,00	0,00
2	1%	0%	126.037,54 €	7,29%	-2,83	-1,64
3	0%	-1%	124.976,95 €	7,29%	-3,65	-1,64
4	+5 %	0%	111.343,40 €	6,82%	-14,16	-7,95
5	+10 %	0%	92.975,73 €	6,28%	-28,32	-15,32
6	0 %	-5 %	106.040,47 €	6,80%	-18,25	-8,24
7	0 %	-10 %	82.369,88 €	6,19%	-36,50	-16,54
8	+5%	-5 %	87.672,80 €	6,23%	-32,41	-15,91
9	+10%	-10 %	45.634,54 €	5,13%	-64,82	-30,82

Iz tabele 14 je razvidno, da je investicija ekonomsko upravičena v vseh predpostavljanih predpostavkah, zato se lahko zaključi, da obravnavana investicija, gledano ekonomsko, ni bistveno občutljiva na spremembo njenih ključnih spremenljivk, saj neto sedanja vrednost v vseh primerih ostaja pozitivna, interna stopnja donosnosti pa presega 4 %.

Najbolj značilen vpliv na spremembo ekonomske neto sedanje vrednosti ima vpliv sprememba koristi, saj se v primeru zmanjšanja koristi za 1 % ekonomska neto sedanja vrednost zmanjša za 3,65 %, zato je treba tej spremenljivki v času obratovanja posvetiti posebno pozornost oz. uvesti ukrepe, ki bodo v največji možni meri lahko preprečili to spremembo.

Prav tako so kritična spremenljivka stroški, saj se v primeru povečanja stroškov za 1 % ekonomska neto sedanja vrednost zmanjša za 2,83 %, zato je treba v času načrtovanja in izvajanja del uvesti ukrepe, ki bodo lahko v največji možni meri lahko preprečili to spremembo

9 PREDSTAVITEV OPTIMALNE VARIANTE

Primerjava variante "brez" investicije in variante "z" investicijo je narejena na podlagi naslednjih meril:

- investicijski stroški,
- ohranitev kulturne dediščine,
- obogatena turistična ponudba,
- ekonomske upravičenosti investicije.

Tabela 15: Merila za izbor optimalne variante

Merilo	Varianta "brez" investicije	Varianta "z" investicijo
Višina stroškov investicije (tekoče cene): <ul style="list-style-type: none"> - nič stroškov (2 točki) - manj kot 1.000.000 € (1 točka) - nad 1.000.000 € (0 točk) 	0 € 2 točki	499.491,73 EUR (z DDV- jem) 1 točka
Ohranitev kulturne dediščine: <ul style="list-style-type: none"> - ohranjen objekt kot del kulturnega spomenika (1 točka) - sedanje stanje (0 točk) 	Sedanje stanje 0 točk	Izboljšano stanje 1 točka
Obogatena turistična ponudba: <ul style="list-style-type: none"> - novo stanje (1 točka) - sedanje stanje (0 točk) 	Sedanje stanje 0 točk	Izboljšano stanje 1 točka
Ekonomski kazalniki: <ul style="list-style-type: none"> - novo stanje (1 točka) - sedanje stanje (0 točk) 	Sedanje stanje 0 točk	Izboljšano stanje 1 točka
SKUPAJ	2 točki	4 točk

Optimalna varianta je tista, ki se ponaša z večjim številom točk. Večje število točk pomeni, da ima projekt večji pozitivni vpliv na izbrana merila in cilje. V obravnavanem primeru predstavlja izbran in optimalen projekt: varianta "z" investicijo, ki predvideva revitalizacijo rekonstrukcijo in prezentacijo degradiranega ohranjenega dela mestnega obzidja.

Optimalna varianta je torej varianta "z" investicijo, ki utemeljuje upravičenost projekta s širšega družbenega in socialnega vidika.

10 PRIKAZ REZULTATOV Z UTEMELJITVIJO UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Tabela 16: Zbirni prikaz rezultatov

Vrsta investicije	Ureditev obzidja ob Bastionu
Vrednost investicije po stalnih - tekočih cenah z DDV	499.491,73 €
<i>Upravičeni stroški</i>	<i>311.895,34 €</i>
<i>Neupravičeni stroški</i>	<i>187.596,39 €</i>
Viri financiranja po stalnih - tekočih cenah z DDV	
Mestna občina Koper	344.405,23 €
Ministrstvo za kulturo	155.086,50 €
Finančni kazalniki	
Neto sedanja vrednost	-437.539,76 €
Interna stopnja donosa	-6,12%
Relativna neto sedanja vrednost	-0,93
Doba vračanja	-
Ekonomski kazalniki	
Neto sedanja vrednost	129.711,07 €
Interna stopnja donosa	7,41%
Relativna neto sedanja vrednost	0,35
Enostavna doba vračanja	9,03
Diskontirana doba vračanja	13,73

Glavni rezultat investicije

Glavni rezultat investicije je ureditev obzidja ob Bastionu v Kopru.

Skupna vrednost investicije

Skupna ocenjena vrednost investicije znaša tako po stalnih kot tekočih cenah 499.491,73 EUR z 22 % DDV-jem.

Viri investicije

Vire za investicijo bo zagotovila Mestna občina Koper v višini 344.405,23 EUR ter Ministrstvo za kulturo v višini 155.086,50 EUR.

Časovni načrt

Investicija se bo izvajala v letih 2021 in 2022, kjer naj bi se izvedbena dela izvajala od avgusta 2021 do aprila 2022. Investicija bo fizično in finančno zaključena najkasneje maja 2022.

Finančna analiza s kazalniki

Finančni kazalniki investicije so neugodni, in sicer:

- finančna interna stopnja donosa investicije ne presega predpisano diskontno stopnjo 4 %, temu ustrezno je finančna neto sedanja vrednost pri 4 %-ni diskontni stopnji negativna in znaša – 437.539,76 EUR, negativna je tudi finančna relativna neto sedanja vrednost, ki znaša -0,93.

Ekonomska analiza s kazalniki

Ekonomski kazalniki investicije so ugodni in sicer:

- ekonomska neto sedanja vrednost investicije je pozitivna in znaša 129.711,07 EUR pri 4 %-nem diskontnem faktorju in 20 letnem ekonomskem obdobju,
- ekonomska interna stopnja donosnosti znaša 7,41 %,
- ekonomsko gledano se investicija povrne v 13,73 letih,
- ekonomska relativna neto sedanja vrednost znaša 0,35.

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

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

- zagotoviti dostopnost do kulturne dediščine in varnost za vse obiskovalce,
- dvigniti prepoznavnost kulturne dediščine med mladimi,
- spodbuditi sodelovanje na področju kulture med depreviligiranimi skupinami,
- informirati in obveščati širšo javnost o bogati kulturni dediščini območja,
- prenos dobrih praks na področju promocije in revitalizacije kulturne dediščine,
- zagotoviti varno in prijetno okolje;
- zagotoviti urejenost in privlačnost odprtih mestnih površin in mestnih obal.

11 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

Iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta je, po določilih Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ" (Uradni list RS št. 60/06, 54/10 in 27/16) **razviden namen in upravičenost investicije**.

Skladno s 4. členom zgoraj navedene Uredbe, je za investicijske projekte, ki ne presegajo vrednosti 500.000,00 € potrebno pripraviti naslednje:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta, ki vsebuje analizo stroškov in koristi.

Za izvedbo predmetne investicije je že pridobljeno gradbeno dovoljenje številka 351-45/2014-7, z dne 12.02.2014 in njegovo podaljšanje št. 351-58/2016-13.

V skladu s 31. členom Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr. in 197/20) bo potrebno izdelati še Projekt izvedenih del (PID), ki je namenjen vpogledu v dejansko izvedena dela. Za izdelavo in zagotovitev PID projektne dokumentacije bo odgovoren izvajalec del v okviru pogodbenih del.

V prihodnje mora investitor še pripraviti in objaviti v skladu z ZJN-3 razpisno dokumentacijo za izbor izvajalca.

12 IZPOLNJEVANJE KRITERIJEV PO JAVNEMU RAZPISU

V tem poglavju so predstavljeni kriteriji po Javnem razpisu za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021-2022 sofinancirala Republika Slovenija iz dela proračuna, namenjenega za kulturo, in za izbor kulturnih projektov iz programa sanacije najbolj ogroženih in najpomembnejših kulturnih spomenikov, ki jih bo v letih 2021 in 2022 sofinancirala Republika Slovenija iz proračuna, namenjenega za izvajanje Zakona o zagotavljanju sredstev za določene nujne programe Republike Slovenije v kulturi.

Tabela 17: Predstavitev izpolnjevanja kriterijev za predmetno investicijo

Kriterij 1: ogroženost spomenika/predmeta prijave zaradi človekovih ali drugih zunanjih vplivov	
Spomenik/predmet prijave ni ogrožen (0 točk).	
Ogroženost spomenika/predmeta prijave je majhna, tj. predvideni posegi bodo sanirali manjše poškodbe, ki ne ogrožajo predmeta prijave(1 točka).	
Ogroženost spomenika/predmeta prijave je srednja, tj. predvideni posegi bodo sanirali poškodbe, ki ogrožajo posamezne varovane lastnosti predmeta prijave (3 točke).	
Ogroženost spomenika/predmeta prijave je velika, tj. predvideni posegi bodo sanirali poškodbe, s čimer bodo preprečili nevarnost uničenja in porušitve ter preprečili grožnjo izgube varovanih lastnosti (5 točk).	5 točk
Kriterij 2: pomembnost spomenika	
Spomenik je razglašen za spomenik lokalnega pomena oz. je bil razglašen za spomenik pred uveljavitvijo ZVKD-1 (1 točka).	1 točka
Spomenik je razglašen za spomenik državnega pomena (3 točke).	
Spomenik je na UNESCO Seznamu svetovne dediščine ali ima Znak evropske dediščine (5 točk).	
Kriterij 3: zagotovljena lastna finančna sredstva prijavitelja projekta	
Prijavitelj ima zagotovljena finančna sredstva v višini nad 20 % do vključno 50 % vrednosti projekta - velja samo za 2. sklop (1 točka).	
Prijavitelj ima zagotovljena finančna sredstva v višini nad 50 % do vključno 70 % vrednosti projekta (2 točki).	2 točki
Prijavitelj ima zagotovljena finančna sredstva v višini nad 70 % vrednosti projekta (3 točke).	
Kriterij 4: pomembnost projekta za ohranitev avtentičnih materialov, tehnologij, znanj in veščin	
Projekt ni pomemben (0 točk).	
Projekt je pomemben (3 točke).	
Projekt je v celoti pomemben (5 točk).	5 točk
Kriterij 5: pomembnost projekta v širšem prostoru, za vlogo v javnem dogajanju in za popularizacijo spomenika ter povezanost z drugimi razvojnimi projekti ali programi	
Projekt je pomemben na lokalni ravni, vendar nima izkazanih povezav z razvojnimi projekti in programi (1 točka).	
Projekt je pomemben na lokalni ravni in ima izkazane povezave z drugimi razvojnimi projekti in programi (2 točki).	
Projekt je pomemben na regionalni ravni in ima izkazane povezave z	

razvojnimi projekti in programi (3 točke).	
Projekt je pomemben na državni in širši ravni in ima izkazane povezave z razvojnimi projekti in programi (4 točke).	4 točke
Kriterij 6: pričakovani prispevek projekta pri doseganju z razpisom zasledovanih ciljev Strategije kulturne dediščine 2020-2023	
Pričakuje se, da bo projekt prispeval k doseganju enega cilja (1 točka).	
Pričakuje se, da bo projekt prispeval k doseganju dveh ciljev (2 točki).	
Pričakuje se, da bo projekt prispeval k doseganju treh ciljev (3 točke).	3 točke
Kriterij 7: dokončanje začete investicije	
S predlaganimi posegi celovita obnova spomenika do konca leta 2022 še ne bo zaključena (1 točka).	
S predlaganimi posegi bo celovita obnova spomenika zaključena (3 točke)	3 točke
SKUPAJ	23 točk

Mestna občina Koper za investicijo v ureditev obzidja ob Bastionu na podlagi Javnega razpisa za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021-2022 sofinancirala Republika Slovenija iz dela proračuna, namenjenega za kulturo, in za izbor kulturnih projektov iz programa sanacije najbolj ogroženih in najpomembnejših kulturnih spomenikov, ki jih bo v letih 2021 in 2022 sofinancirala Republika Slovenija iz proračuna, namenjenega za izvajanje Zakona o zagotavljanju sredstev za določene nujne programe Republike Slovenije v kulturi dosega 23 točk.