



MESTNA OBČINA KOPER
VERDIJEVA ULICA 10
6000 KOPER



Financira
Evropska unija
NextGenerationEU

NAZIV PROJEKTA:

UREDITEV OBJEKTA BASTION ZA NAMENE JAVNE TURISTIČNE INFRASTRUKTURE »ALTROKE GOURMET«

SKRAJŠAN NAZIV PROJEKTA: **ALTROKE GOURMET**

INVESTICIJSKI PROGRAM



Koper, april 2022

Župan:
Aleš Bržan

**PODPISI****INVESTITOR:**Naziv: Mestna občina KoperNaslov: Verdijeva ulica 10, 6000 KoperOdgovorna oseba investitorja: Aleš Bržan, župan

Župan:

Koper, april 2022

Žig in podpis**UPRAVLJAVEC:**Naziv: Zavod za mladino, kulturo in turizem KoperNaslov: Titov trg 3, 6000 KoperOdgovorna oseba upravljavca: Mojca Vojska, direktorica

Direktorica:

Koper, april 2022

Žig in podpis**IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:**Naziv: Espri d.o.o.Naslov: Novi trg 11, 8000 Novo mestoOdgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek, direktor

Direktor:

Novo mesto, april 2022

8000 NOVO MESTO, Novi trg 11_____
Žig in podpis

VSEBINA

1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE	6
1.1. PREDSTAVITEV INVESTITORJEV	8
1.2. PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	9
1.3. NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	10
1.4. POVZETEK ŽE IZDELANE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	10
2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	13
2.1. CILJ INVESTICIJE	13
2.2. SPISEK STROKOVNIH PODLAG	13
2.3. OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT IN IZBOR OPTIMALNE VARIANTE	14
2.4. NAVEDBA ODGOVORNIH OSEB	17
2.5. PREDVIDENA ORGANIZACIJA IN DRUGE POTREBNE PRVINE ZA IZVEDBO	18
2.5.1. Podatki o investitorju in organizacijske rešitve	18
2.5.2. Način in postopek izbire izvajalcev	18
2.5.3. Časovni načrt vseh aktivnosti	19
2.5.4. Seznam že pripravljene in še potrebne dokumentacije	19
2.5.5. Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter vzdrževanja	20
2.6. PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE	20
2.7. ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV	22
3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU... 24	24
3.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU	24
3.2. PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	25
3.3. NAVEDBA UPRAVLJAVCA	26
4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	27
4.1. PREDSTAVITEV BASTIONA	27
4.2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA BASTIONA	29
4.3. ANALIZA SEDANJEGA STANJA (DEGRADIRANOSTI) LOKACIJE BASTIONA	30
4.4. PRIKAZ POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA	31
4.5. USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI IN DRUGIMI DOKUMENTI	32
5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	40
6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL	42
6.1. PRENOVA BASTIONA	42
6.2. OPREMLJANJE PROSTOROV BASTIONA	47
6.3. RAZVOJ NOVIH TURISTIČNIH PRODUKTOV	49
7. ANALIZA ZAPOSLENIH	51
7.1. VPLIV NA ZAPOSLENOST	51
7.2. KADROVSKA SPOSOBNOST JAVNEGA PARTNERJA	51
8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	52
8.1. IZHODIŠČA VREDNOTENJA	52
8.2. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	52
8.3. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE	53
9. ANALIZA LOKACIJE	55
10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	58
10.1. VPLIV PROJEKTA NA OKOLJE	58
10.2. SPOŠTOVANJE NAČELA, DA SE NE ŠKODUJE BISTVENO	59
11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE	61

12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH	63
12.1. NAČRT FINANCIRANJA PO DINAMIKI V TEKOČIH CENAH	63
12.2. NAČRT FINANCIRANJA PO VIRIH FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH	63
13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA	66
13.1. IZHODIŠČA IN PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV	66
13.2. LIKVIDNOSTNI TOK	69
13.3. FINANČNI TOK.....	70
14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI.....	71
14.1. FINANČNA OCENA.....	71
14.2. EKONOMSKA OCENA	71
14.3. IZRAČUN FINANČNIH KAZALNIKOV	72
14.3.1. Doba vračanja investicijskih sredstev	72
14.3.2. Finančna neto sedanja vrednost	72
14.3.3. Finančna interna stopnja donosnosti	73
14.3.4. Finančna relativna neto sedanja vrednost	73
14.4. IZRAČUN EKONOMSKIH KAZALNIKOV	73
14.5. PREDSTAVITEV UČINKOV, KI SE NE DAJO VREDNOTITI Z DENARJEM	76
15. ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI	77
15.1. ANALIZA TVEGANJ.....	77
15.2. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	77
16. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	80

KAZALO TABEL:

TABELA 1: DINAMIKA VSEH STROŠKOV PROJEKTA V TEKOČIH CENAH, KOT JE BILA NAVEDENA V DOKUMENTU IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (V EUR)	12
TABELA 2: FINANČNA KONSTRUKCIJA V TEKOČIH CENAH, KOT JE BILA NAVEDENA DIIP (V EUR)	12
TABELA 3: OPISNA PRIMERJAVA OBEH VARIANT	16
TABELA 4: ČASOVNI NAČRT AKTIVNOSTI PROJEKTA	19
TABELA 5: VREDNOST CELOTNEGA PROJEKTA PO POSTAVKAH V STALNIH IN TEKOČIH CENAH	21
TABELA 6: VREDNOST UPRAVIČENIH STROŠKOV PROJEKTA PO POSTAVKAH V STALNIH IN TEKOČIH CENAH	21
TABELA 7: FINANČNA KONSTRUKCIJA INVESTICIJE V TEKOČIH CENAH (V EUR)	22
TABELA 8: REZULTATI FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV INVESTICIJE.....	22
TABELA 9: DINAMIKA VSEH STROŠKOV PROJEKTA V STALNIH CENAH (V EUR)	52
TABELA 10: DINAMIKA VSEH STROŠKOV PROJEKTA V TEKOČIH CENAH (V EUR)	53
TABELA 11: DINAMIKA UPRAVIČENIH STROŠKOV INVESTICIJE V STALNIH CENAH (V EUR)	54
TABELA 12: DINAMIKA UPRAVIČENIH STROŠKOV INVESTICIJE V TEKOČIH CENAH (V EUR)	54
TABELA 13: OCENA IN UTEMELJITEV SPOŠTOVANJA NAČELA »NE ŠKODUJ BISTVENO«.....	59
TABELA 14: ČASOVNI NAČRT AKTIVNOSTI PROJEKTA	61
TABELA 15: ANALIZA IZVEDLJIVOSTI KLJUČNIH MEJNIKOV INVESTICIJSKE OPERACIJE.....	62
TABELA 16: DINAMIKA FINANCIRANJA VSEH STROŠKOV INVESTICIJE V STALNIH IN TEKOČIH CENAH	63
TABELA 17: DINAMIKA FINANCIRANJA UPRAVIČENIH STROŠKOV INVESTICIJE V STALNIH IN TEKOČIH CENAH	63
TABELA 18: VIR FINANCIRANJA VSEH STROŠKOV INVESTICIJE V STALNIH IN TEKOČIH CENAH (V EUR) V TRENUTKU PRIPRAVE TEGA DOKUMENTA (SREDSTVA IZ MEHANIZMA ZA OKREVANJE IN ODPORNOST ŠE NISO POTRJENA)	63
TABELA 19: VIRA FINANCIRANJA VSEH STROŠKOV INVESTICIJE PO LETIH V STALNIH CENAH, ČE BO MESTNA OBČINA KOPER USPEŠNA PRI PRIDOBIVANJU SREDSTEV MEHANIZMA ZA OKREVANJE IN ODPORNOST (V EUR).....	65
TABELA 20: VIRA FINANCIRANJA VSEH STROŠKOV INVESTICIJE PO LETIH V TEKOČIH CENAH, ČE BO MESTNA OBČINA KOPER USPEŠNA PRI PRIDOBIVANJU SREDSTEV MEHANIZMA ZA OKREVANJE IN ODPORNOST (V EUR).....	65
TABELA 21: VIRA FINANCIRANJA UPRAVIČENIH STROŠKOV INVESTICIJE PO LETIH V STALNIH CENAH, ČE BO MESTNA OBČINA KOPER USPEŠNA PRI PRIDOBIVANJU SREDSTEV MEHANIZMA ZA OKREVANJE IN ODPORNOST (V EUR)	65

TABELA 22: VIRA FINANCIRANJA UPRAVIČENIH STROŠKOV INVESTICIJE PO LETIH V TEKOČIH CENAH, ČE BO MESTNA OBČINA KOPER USPEŠNA PRI PRIDOBIVANJU SREDSTEV MEHANIZMA ZA OKREVANJE IN ODPORNOST (V EUR)	65
TABELA 23: LETNI STROŠKI OBRATOVANJA IN TEKOČEGA VZDRŽEVANJA PROSTOROV BASTIONA	68
TABELA 24: LETNI STROŠEK AMORTIZACIJE	68
TABELA 25: OCENA PRIHODKOV IN STROŠKOV INVESTICIJE	69
TABELA 26: LIKVIDNOSTNI TOK INVESTICIJE	69
TABELA 27: FINANČNI TOK INVESTICIJE	70
TABELA 28: FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJE	72
TABELA 29: IZRAČUN PONDERIRANE ŽIVLJENJSKE DOBE	75
TABELA 30: IZRAČUN OBDOBJA ANALIZE PO ZAKLJUČKU REFERENČNEGA OBDOBJA	75
TABELA 31: PROJEKCIJA KORISTI IN STROŠKOV INVESTICIJE	76
TABELA 32: ZBIR REZULTATOV EKONOMSKIH KAZALNIKOV	76
TABELA 33: ANALIZA OBČUTLJIVOSTI ZA FINANČNE KAZALNIKE – REZULTATI SPREMENB FINANČNIH KAZALNIKOV OB 1 % PORASTU IN ZNIŽANJU POSAMEZNIH SPREMENLJIVK (NALOŽBENI STROŠKI, PRIHODKI, STROŠKI OBRATOVANJA IN VZDRŽEVANJA)	78
TABELA 34: ANALIZA OBČUTLJIVOSTI ZA EKONOMSKE KAZALNIKE – REZULTATI SPREMENB EKONOMSKIH KAZALNIKOV OB 1 % PORASTU IN ZNIŽANJU POSAMEZNIH SPREMENLJIVK (EKONOMSKE KORISTI, STROŠKI INVESTICIJE, EKONOMSKI STROŠKI)	78
TABELA 35: ANALIZA OBČUTLJIVOSTI – SPREMEMBA STOPNJE DONOSA IN ČISTE SEDANJE VREDNOSTI (V %) OB 1 % PORASTU IN ZNIŽANJU PREIZKUŠENIH SPREMENLJIVK	79
TABELA 36: REZULTATI FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV INVESTICIJE	80

KAZALO SLIK:

SLIKA 1: MESTNA OBČINA KOPER	8
SLIKA 2: BASTION	27
SLIKA 3: BASTION TER PANORAMSKO DVIGALO	28
SLIKA 4: OBSTOJEČ TLOST BASTIONA IN OKOLICE	29
SLIKA 5: DEGRADIRANO URBANO OBMOČJE (RUMENO) IN LOKACIJA BASTIONA (ORANŽNA PIKA)	30
SLIKA 6: POGLED NA PRENOVLJEN BASTION	46
SLIKA 7: LOKACIJA MESTA KOPER (RDEČE) IN OBJEKTA BASTION (RUMENO)	55
SLIKA 8: DEGRADIRANO URBANO OBMOČJE (RUMENO) IN LOKACIJA BASTIONA (ORANŽNA PIKA)	56
SLIKA 9: LOKACIJA BASTIONA V STAREM MESTNEM JEDRU KOPRA, KI BO PRENOVLJEN	57

1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE

Mestna občina Koper namerava v sklopu projekta »Altroke gourmet« prenoviti eno najpomembnejših turističnih znamenitosti Kopra, notranjost leta 1554 zgrajenega utrdbenega objekta koprskega zunanjega obzidja, poimenovanega »Bastion«, v objektu vzpostaviti degustacijsko-prodajni prostor ter razviti dva nova turistična produkta.

Projekt bo s svojo vsebino pripomogel k trajnostnemu razvoju turistične infrastrukture v turistični destinaciji Koper. Z izvedbo projekta bo opuščen objekt trajnostno preoblikovan v turistično infrastrukturo in s svojimi vsebinami pripomogel k dvigu kakovosti storitev in doživetij obiskovalcev. Tako bo projekt pomembno prispeval k dvigu konkurenčnosti slovenskega turizma, pozitivno vplival na razvoj zelene butičnosti ter prispeval k uresničevanju ciljev Strategije trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021. Hkrati gre tudi za ohranitev pomembnega kulturnega spomenika ter sanacijo sedaj degradiranega (opuščenega) območja/objekta na edinstveni lokaciji starega mestnega jedra, le korak od morja.

Obstoječe stanje

Razvoj turizma je v Kopru 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 potniške ladje. Bastion ima zaradi svoje bogate zgodovine in strateške lokacije izjemen turistični potencial za razvoj novih doživetij in turističnih produktov, ki jih v destinaciji še ni na voljo.

Zunanost Bastiona je bila obnovljena leta 2010. Ob utrdbi je danes panoramsko dvigalo, ki povezuje potniški terminal s starim mestnim jedrom. Notranjost objekta obsega tri kletne prostore, ki imajo ločene vhode. Prostori so opuščeni, nimajo ustreznih inštalacij ter niso opremljeni. Prenova prostorov bo potekala skladno s pogoji in soglasjem ZVKDS, območna enota Piran.

Dosedanje aktivnosti

Za projekt prenove notranjosti Bastiona je bilo pridobljeno mnenje št. 35104-0969/2020/2-II z dne 12. 4. 2021, Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Piran, na podlagi katerega je bilo pridobljeno tudi gradbeno dovoljenje št. 351-143/2021-19 z 3. 11. 2021 in izdelana projektna dokumentacija za izvedbo (PZI) Mestno razgledišče Bastion, Koper, št. projekta 139/2020, izdelovalca ZORTAR, ortodontija in arhitektura, d.o.o., Vena Pilon 7, 6000 Koper, oktober 2017, dopolnitev marec 2021. V izdelavi je projekt notranje opreme (izdelovalec: Marasovic arhitekti d.o.o.).

Tehnične karakteristike in vsebina projekta

Tehnično projekt predvideva prenovo kletnih prostorov Bastiona ter prizidavo podpornega zidu. S projektom se ohrani obstoječo etažnost P, obstoječo tlorisno velikost 36,83 m x 17,47

m ter tlorisni gabarit kleti 20,15 m x 24,02 m. Gre za rekonstrukcijo in opremljanje treh kletnih prostorov skupne površine 296,90 m² (upoštevana uporabna, tehnična in komunikacijska površina).

Z vsebinskega vidika bo v prenovljenem objektu Bastiona zaživel degustacijsko-prodajni center Altroke Gourmet, ki bo skladen s strateškimi usmeritvami države na področju turizma in bo prispeval k dvigu kakovosti storitev in doživetij turistov. S projektom bosta vzpostavljena 2 nova turistična produkta, in sicer:

- Degustacijski meni presenečenja – »Altroke presenečenje« ter
- Altroke Istra Blind Tasting.

Poleg novih turističnih produktov, bo v prostoru Bastiona na sodoben digitalen način prikazana kulturna dediščina mesta Koper in sicer obrambni sistem iz časa Beneške republike, kateri edini ohranjeni del je prav nekdanja utrdba Bastion. Obiskovalec bo z uporabo sodobne tehnologije doživel prostor Bastiona v času, ko je služil svojemu prvotnemu namenu.

S projektom bo izboljšana tudi turistična ponudba v neposredni bližini Bastiona. Konkretno gre za naslednjo turistično ponudbo:

- zaroka na zvoniku (nova ponudba, oddaljena približno 180 m od Bastiona),
- sanjsko doživetje v soju sveč (nadgradnja obstoječe ponudbe, približno 200 m od Bastiona) ter
- koprške orgle (nova ponudba, približno 200 m od Bastiona).

Vrednost in finančna konstrukcija investicije

Vrednost investicije je ocenjena na 1.315.495,22 EUR, finančno konstrukcijo pa namerava Mestna občina Koper poleg z lastnimi sredstvi, zapreti tudi s sredstvi Mehanizma za okrevanje in odpornost.

Februarja 2022 je Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo objavilo Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah. Javni razpis je v Načrt za okrevanje in odpornost uvrščen v razvojno področje C3: Pametna, trajnostna in vključujoča rast, komponenta K4: Trajnostni razvoj slovenskega turizma, vključno s kulturno dediščino, in v naložbo IC: Trajnostni razvoj javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah.

S prijavo projekta na omenjeni javni razpis je možno pridobiti nepovratna sredstva Mehanizma za okrevanje in odpornost v višini 60 % upravičenih stroškov projekta. Mestna občina Koper bo z oddajo vloge na Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo zaprosila za maksimalnih 624.295,22 EUR (60 % vseh upravičenih stroškov projekta).

Časovni načrt

Prenova in opremljanje objekta Bastion sta predvidena v drugi polovici leta 2023, sledi vzpostavitev novih vsebin, oddaja v upravljanje in pričetek rednega delovanja pa je predviden maja 2024.

1.1. Predstavitev investorjev

Osnovni podatki

Naziv: Mestna občina Koper
Naslov: Verdijeva ulica 10, 6000 Koper

☎ (05) 66 46 100 E-pošta: obcina@koper.si

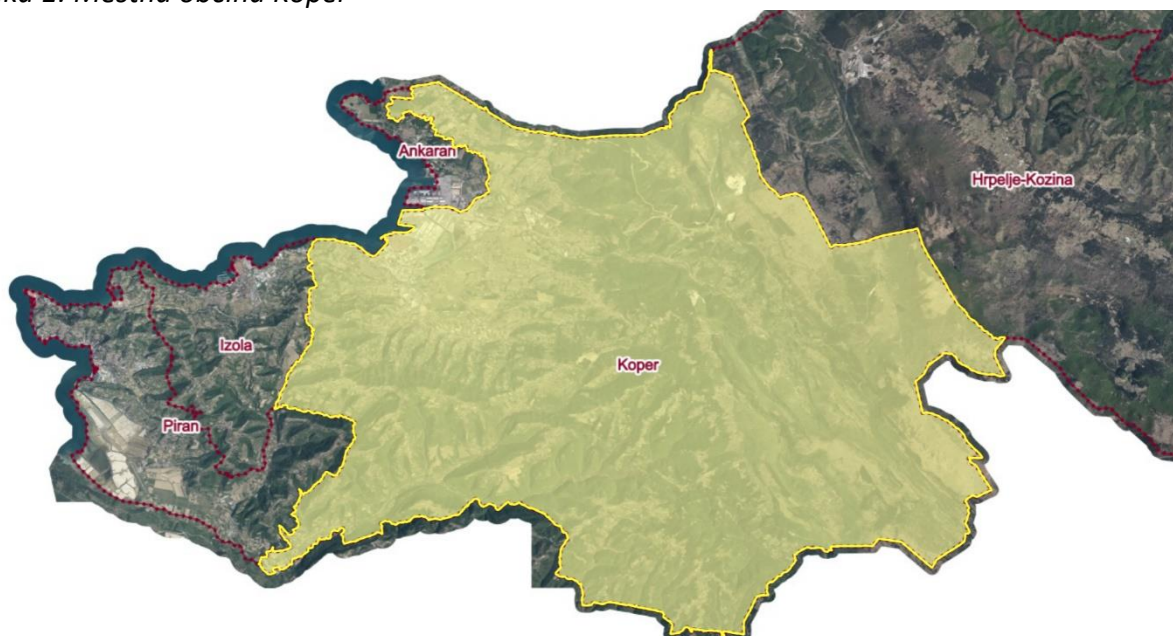
Župan: Aleš Bržan
Matična številka: 5874424000
Identifikacijska številka: SI40016803
Banka: Banka Slovenije
Transakcijski račun: SI56 0125 0010 0005 794

Odgovorna oseba investitorja: Aleš Bržan, župan

Predstavitev občine

Mestna občina Koper leži na jugozahodu Slovenije in meji na vzhodu na občino Hrpelje-Kozina, na severu na Republiko Italijo ter občino Ankarani, na zahodu na občini Izola in Piran, na jugu pa na Republiko Hrvaško. Površina občine znaša 311,2 km², v njej pa je na dan 1. julij 2021 živel 53.440 prebivalcev.

Slika 1: Mestna občina Koper



Vir: eterra, <https://eterra.si/>, februar 2022.

Občinsko in gospodarsko središče ter hkrati največje slovensko obmorsko mesto je mesto Koper.

1.2. Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

Osnovni podatki

Naziv:	EsPRI d.o.o.
Naslov:	Novi trg 11, 8000 Novo mesto
☎ (07) 39 35 700	E-pošta: blaz.malensek@espri.si
Matična številka:	5431484
Šifra dejavnosti:	74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje
Identifikacijska številka:	SI39899926
Poslovna banka:	BKS bank AG
Transakcijski račun:	SI56 3500 1000 0876 695
Odgovorna oseba:	mag. Blaž Malenšek
Izpolnjevalec podatkov:	Rok Rebernik, univ. dipl. ekon.

Predstavitev podjetja

EsPRI d.o.o. je poslovna agencija, ki se ukvarja z izdelavo:

- programov opremljanja stavbnih zemljišč, spremljajočih odlokov in vsega, kar je povezano s komunalnim prispevkom,
- investicijske dokumentacije (DIIP, IP, PZ, CBA),
- poslovnih načrtov in
- ekonomskih analiz.

Poleg urejene dokumentacije, primerne za sprejem na občinskem svetu ali prijavo na državni ali evropski razpis se podjetje ukvarja tudi s profesionalnim poslovnim svetovanjem.

Investicijska dokumentacija je izdelana v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ in je obvezna za vse občine pri uvrščanju investicij v proračun kot tudi pri vseh prijavah za državna ali evropska sredstva, podobno pa velja tudi za javna podjetja.

Investicijski program je bil v preteklosti Esprijev najpogostejše naročen produkt, pri čemer reference segajo na praktično vsa področja (komunalna infrastruktura, šolstvo, zdravstvo, humanitarne ustanove, kulturne ustanove, lokalne skupnosti, objekti javne uprave, energetika, zasebna podjetja za svoje investicije itd.).

1.3. Namen in cilji investicijskega projekta

Namen projekta je trajnostni razvoj turistične infrastrukture (prenova ene najpomembnejših turističnih znamenitosti turistične destinacije Koper – objekta Bastiona), dvig konkurenčnosti slovenskega turizma in dvig kakovosti doživetij turistov (novi turistični produkti ter nadgradnja obstoječe ponudbe), izboljšanje vključenosti domačega prebivalstva v koristi od turizma (v novem degustacijsko-prodajnem centru bo poudarek na lokalnih pridelkih in izdelkih), ohranitev objekta kulturne dediščine, oživitev starega mestnega jedra Kopra, izboljšanje učinkovitosti rabe prostora v urbanem območju Kopra ter trajnostni razvoj Kopra.

Cilji projekta, skladni s Strategijo trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021, so sledeči:

- povečanje števila turističnih obiskov turistične destinacije Koper,
- povečanje števila nočitev v turistični destinaciji Koper,
- podaljšanje povprečne dolžine bivanja v turistični destinaciji Koper,
- izboljšanje podobe slovenskega turizma,
- vzdrževanje visoke stopnje zadovoljstva turistov,
- povečanje prepoznavnosti Kopra in Slovenije.

Operativni cilji projekta so:

- prenova skupaj 296,90 m² kletnih prostorov Bastiona,
- prizidava podpornega zidu (zunanja enota toplotne črpalke),
- opremljanje prenovljenih prostorov Bastiona (notranja oprema objekta, digitalna oprema, sanitarna oprema, oprema v izboljšanje turistične ponudbe, ...),
- vzpostavitev 2 novih turističnih produktov v Bastionu,
- vzpostavitev nove oz. nadgradnja obstoječe turistične ponudbe v neposredni bližini Bastiona,
- izvedba ustreznega tržnega komuniciranja.

1.4. Povzetek že izdelane investicijske dokumentacije

Dokument identifikacije investicijskega projekta je bil izdelan aprila 2022.

Investicijski program se vrednostno in tehnično ne razlikuje od dokumenta identifikacije investicijskega projekta, ampak v skladu z metodologijo investicijo samo podrobneje obravnava.

V dokumentu identifikacije investicijskega projekta so navedeni isti investitor, izdelovalec investicijske dokumentacije in upravljavec, kot so navedeni kasneje v tem investicijskem programu.

Pri pripravi dokumenta identifikacije investicijskega projekta sta bili upoštevani naslednji varianti:

- varianta 0: investicija se ne izvede
- varianta 1: investicija se izvede

Obe varianti, kot sta bili obravnavani v že izdelani investicijski dokumentaciji sta podrobneje podani v poglavju 2.3.

Izbira optimalne variante (povzeto po DIIP)

Glede na opredelitev obeh variant je edina smiselna varianta 1 (investicija se izvede).

Ugotavljamo, da je varianta 0 z vidika zadovoljevanja nekaterih potreb (trajnostni razvoj ene najpomembnejših turističnih znamenitosti slovenske obale, izboljšanje turistične ponudbe ter kakovosti doživetij turistov v destinaciji Koper, dvig dodane vrednosti v turizmu, vključenost lokalnega prebivalstva v turizem, ohranitev objekta kulturne dediščine, vsebinska in infrastrukturna oživitev starega mestnega jedra Kopra, sanacija degradiranega objekta na robu starega mestnega jedra Kopra, izboljšanje prepoznavnosti Kopra in Slovenije, trajnostni razvoj Kopra, dvig standarda družbenega okolja, ...), ki so podane v tem dokumentu, popolnoma nesprejemljiva.

Prav nasprotno omogoča rešitev, ki je predvidena z varianto 1, zadovoljitev vseh potreb, ki so razlog za investicijo, hkrati ima ta varianta vrsto širših družbenih koristi za Koper in tudi širše, ki jih varianta 0 nima.

V vsakem primeru pa gre za izrazito dolgoročen in za trajnostno rast slovenskega turizma pomemben projekt, ki bo pripomogel k nadaljnjemu trajnostnemu razvoju Mestne občine Koper in ki ga je smiselno izvesti.

Investicijska vrednost (povzeto po DIIP)

Stroški GOI del in opreme so bili v dokumentu identifikacije investicijskega projekta podani na podlagi popisov del z oceno vrednosti. Stroški storitev zunanjih izvajalcev (nadzor v povezavi z gradnjo, izdelava projektne in investicijske dokumentacije, tržno komuniciranje, arheologija in soglasja) so bili v dokumentu identifikacije investicijskega projekta.

Tekoče cene so bile izračunane ob upoštevanju napovedi Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR), ki v svoji Jesenski napovedi gospodarskih gibanj 2021 za leto 2023 napoveduje 1,9 % porast cen, kakršna je bila upoštevana tudi za leto 2024. Upoštevan je 22 % davek na dodano vrednost.

Tabela 1: Dinamika vseh stroškov projekta v tekočih cenah, kot je bila navedena v dokumentu identifikacije investicijskega projekta (v EUR)

Postavka	2022	2023	2024	Skupaj	Delež
1. Gradnja in oprema	0,00	641.622,90	352.983,52	994.606,42	75,61%
1.1. Stroški gradnje	0,00	494.763,29	128.508,59	623.271,88	47,38%
a) GOI dela		481.202,16	122.586,26	603.788,42	45,90%
b) Nadzor v povezavi z gradnjo		13.561,13	5.922,33	19.483,46	1,48%
1.2. Oprema in druga opred. osnovna sredstva	0,00	146.859,61	224.474,93	371.334,54	28,23%
a) Inv. neposredno v javno turistično infrastr.	0,00	87.867,87	14.639,19	102.507,06	7,79%
b) Inv. v spremljajočo infrastrukturo	0,00	58.991,74	131.022,44	190.014,18	14,44%
c) Inv. v opremo za izboljšanje tur. ponudbe	0,00	0,00	78.813,30	78.813,30	5,99%
2. Stroški tržnega kom. in informiranja	0,00	0,00	29.385,62	29.385,62	2,23%
2.1. Str. izdelave in nadgradnje spletnih strani			1.661,38	1.661,38	0,13%
2.2. Str. objav v tisk., audio, TV in digit. medijih			15.263,91	15.263,91	1,16%
2.3. Str. oblikovanja, tiska in dostave gradiv			4.153,44	4.153,44	0,32%
2.4. Drugi stroški informiranja in komuniciranja			8.306,89	8.306,89	0,63%
3. Stroški izdelave projektne dok.	16.500,00			16.500,00	1,25%
4. Neupravičeni stroški	4.200,00	29.327,15	4.255,58	37.782,73	2,87%
4.1. Investicijska dokumentacija	4.200,00			4.200,00	0,32%
4.2. Arheologija		25.150,92		25.150,92	1,91%
4.3. Drugi stroški zunanjih izvajalcev in soglasja		4.176,23	4.255,58	8.431,81	0,64%
Skupaj brez DDV	20.700,00	670.950,05	386.624,72	1.078.274,77	81,97%
DDV - 22 %	4.554,00	147.609,01	85.057,44	237.220,45	18,03%
Skupaj	25.254,00	818.559,06	471.682,16	1.315.495,22	100,00%

Finančna konstrukcija (povzeto po DIIP)

V DIIP je bilo predvideno, da bo Mestna občina Koper finančno konstrukcijo poleg z lastnimi sredstvi (52,54 %), zaprla tudi s sredstvi Mehanizma za okrevanje in odpornost (47,46 %).

Tabela 2: Finančna konstrukcija v tekočih cenah, kot je bila navedena DIIP (v EUR)

Vir financiranja	2022	2023	2024	Skupaj	Delež
Mestna občina Koper	15.354,00	433.585,32	242.260,68	691.200,00	52,54%
Mehanizem za okrevanje in odpornost	9.900,00	384.973,74	229.421,48	624.295,22	47,46%
Skupaj	25.254,00	818.559,06	471.682,16	1.315.495,22	100,00%

2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1. Cilj investicije

Operativni cilji projekta so:

- prenova skupaj 296,90 m² kletnih prostorov Bastiona,
- prizidava podpornega zidu (zunanja enota toplotne črpalke),
- opremljanje prenovljenih prostorov Bastiona (notranja oprema objekta, digitalna oprema, sanitarna oprema, oprema v izboljšanje turistične ponudbe, ...),
- vzpostavitev 2 novih turističnih produktov v Bastionu,
- vzpostavitev nove oz. nadgradnja obstoječe turistične ponudbe v neposredni bližini Bastiona,
- izvedba ustreznega tržnega komuniciranja.

Cilji projekta, skladni s Strategijo trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021, so sledeči:

- povečanje števila turističnih obiskov turistične destinacije Koper,
- povečanje števila nočitev v turistični destinaciji Koper,
- podaljšanje povprečne dolžine bivanja v turistični destinaciji Koper,
- izboljšanje podobe slovenskega turizma,
- vzdrževanje visoke stopnje zadovoljstva turistov,
- povečanje prepoznavnosti Kopra in Slovenije.

2.2. Spisek strokovnih podlag

Zakonska podlaga:

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016),
- Uredba Sveta (EU) 2020/2094 z dne 14. decembra 2020 o vzpostavitvi Instrumenta Evropske unije za okrevanje v podporo okrevanju po krizi zaradi COVID-19 (UL L 433I z dne 22.12.2020),
- Uredba (EU) 2021/241 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. februarja 2021 o vzpostavitvi Mehanizma za okrevanje in odpornost (UL L št. 57 z dne 18.02.2021), zadnjič popravljena s Popravkom (UL L 111, 31.3.2021),
- Delegirana uredba Komisije (EU) 2021/2106 z dne 28. septembra 2021 o dopolnitvi Uredbe (EU) 2021/241 Evropskega parlamenta in Sveta o vzpostavitvi Mehanizma za okrevanje in odpornost z določitvijo skupnih kazalnikov in podrobnih elementov preglednice kazalnikov okrevanja in odpornosti (UL L št. 429/83 z dne 1.12.2021),
- Načrt za okrevanje in odpornost Republike Slovenije, potrjen na Vladi RS dne 28.4.2021 in potrjen z izvedbenim sklep Sveta EU o odobritvi ocene načrta za okrevanje in odpornost za Slovenijo z dne 20.7.2021 (<https://www.eu-skladi.si/sl/po-2020/nacrt-za-okrevanje-in-krepitev-odpornosti>, v nadaljevanju: NOO),
- Smernice za določitev načina financiranja iz sredstev Mehanizma za okrevanje in odpornost št. 546-2/2021/14 z dne 17. januar 2022,

- Uredba o izvajanju Uredbe (EU) o Mehanizmu za okrevanje in odpornost (Uradni list RS, št. 167/21),
- Zakon o spodbujanju razvoja turizma (Uradni list RS, št. 13/18),
- Uredba o razvojnih spodbudah za turizem (Uradni list RS št. 208/21),
- Uredba o državnem prostorskem načrtu za celovito prostorsko ureditev pristanišča za mednarodni promet v Kopru (Uradni list RS, št. 48/2011 ter
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/91, Uradni list RS, št. 16/07 – obvezna razlaga, 39/07 – obvezna razlaga, 65/10, 14/11 – obvezna razlaga, 18/14, 76/15 – obvezna razlaga, 43/17, 41/18 – obvezna razlaga, 69/18 – obvezna razlaga, 18/20).

Strokovne podlage za izvedbo investicije:

- Strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2017–2021, Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, sprejela Vlada RS, 5. oktober 2017,
- Mnenje št. 35104-0969/2020/2-II, Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Piran, Piran, 12. april 2021,
- Projekt DGD, št. projekta 139/2020, ZORTAR, ortodontija in arhitektura, d.o.o., Koper, oktober 2020,
- Projekt PZI, št. projekta 139/2020, ZORTAR, ortodontija in arhitektura, d.o.o., Koper, oktober 2017, dopolnitev marec 2021,
- Gradbeno dovoljenje št. 351-143/2021-19, Upravna enota Koper, Koper, 3. november 2021,
- DIIP (Ureditev objekta Bastion za namene javne turistične infrastrukture »Altroke Gourmet«), Espri d.o.o., Novo mesto, april 2022.

2.3. Opis upoštevanih variant in izbor optimalne variante

Pri pripravi dokumenta sta bili upoštevani naslednji varianti:

- Varianta 0: brez projekta,
- Varianta 1: izvedba projekta.

Varianta 0

V primeru, da se projekta ne bi izvedlo, ne bi prišlo do prenove in oživitve notranjosti ene najpomembnejših turističnih znamenitosti turistične destinacije Koper, objekta Bastion oziroma do trajnostnega razvoja turistične infrastrukture.

Brez projekta bi notranjost Bastiona, ki ima izjemen turistični potencial, ostala neizkoriščena, tako ne bi prišlo do vzpostavitve novih turističnih produktov, do nadgradnje obstoječe turistične ponudbe oziroma do dviga konkurenčnosti slovenskega turizma ter do izboljšanja kakovosti doživetij turistov.

V primeru variante 0 Mestna občina Koper ne bi vzpostavila degustacijsko-prodajnega centra, zaradi česar ne bi prišlo do izboljšanja vključenosti lokalnega prebivalstva v turizem ter do izboljšanja kakovosti bivanja v Mestni občini Koper.

Brez projekta Mestna občina Koper ne bi izkoristila izjemnega turističnega potenciala za privabitev še večjega števila gostov, povečanje števila nočitev, za podaljšanje bivanja turistov ter za razvoj zelene butičnosti, kar pomeni manj prihodka za lokalne proizvajalce, gostince, ponudnike prenočišč in ostale turistične ponudnike.

Varianta brez projekta pomeni tudi, da ne bi prišlo do ohranjanja objekta kulturne dediščine ter do izboljšanja prepoznavnosti Kopra in Slovenije.

Varianta 0 ne prispeva k nadaljnjemu trajnostnemu razvoju Mestne občine Koper in ne izboljšuje kakovosti bivalnega okolja.

Varianta 1

S projektom »Altroke Gourmet« bo Mestna občina Koper prenovila eno najpomembnejših turističnih znamenitosti Kopra, notranjost leta 1554 zgrajenega utrdbenega objekta koprskega zunanjega obzidja, poimenovanega »Bastion«, v objektu vzpostavila degustacijsko-prodajni prostor ter razvila dva nova turistična produkta.

Tehnično projekt predvideva prenovo kletnih prostorov Bastiona ter prizidavo podpornega zidu. S projektom se ohrani obstoječo etažnost P, obstoječo tlorisno velikost 36,83 m x 17,47 m ter tlorisni gabarit kleti 20,15 m x 24,02 m. Gre za rekonstrukcijo in opremljanje treh kletnih prostorov skupne površine 296,90 m² (upoštevana uporabna, tehnična in komunikacijska površina).

Z vsebinskega vidika bo v prenovljenem objektu Bastiona zaživel degustacijsko-prodajni center Altroke Gourmet, ki bo skladen s strateškimi usmeritvami države na področju turizma in bo prispeval k dvigu kakovosti storitev in doživetij turistov. S projektom bosta vzpostavljena 2 nova turistična produkta, in sicer:

- Degustacijski meni presenečenja – »Altroke presenečenje« ter
- Altroke Istra Blind Tasting.

Poleg novih turističnih produktov, bo v prostoru Bastiona na sodoben digitalen način prikazana kulturna dediščina mesta Koper in sicer obrambni sistem iz časa Beneške republike, kateri edini ohranjeni del je prav nekdanja utrdba Bastion. Obiskovalec bo z uporabo sodobne tehnologije doživel prostor Bastiona v času, ko je služil svojemu prvotnemu namenu.

S projektom bo izboljšana tudi turistična ponudba v neposredni bližini Bastiona. Konkretno gre za naslednjo turistično ponudbo:

- zaroka na zvoniku (nova ponudba, oddaljena približno 180 m od Bastiona),
- sanjsko doživetje v soju sveč (nadgradnja obstoječe ponudbe, približno 200 m od Bastiona) ter
- koprskе orgle (nova ponudba, približno 200 m od Bastiona).

Projekt bo s svojo vsebino pripomogel k trajnostnemu razvoju turistične infrastrukture v turistični destinaciji Koper. Z izvedbo projekta bo opuščeni objekt trajnostno preoblikovan v turistično infrastrukturo in s svojimi vsebinami pripomogel k dvigu kakovosti storitev in doživetij obiskovalcev. Tako bo projekt pomembno prispeval k dvigu konkurenčnosti slovenskega turizma, pozitivno vplival na razvoj zelene butičnosti ter prispeval k uresničevanju ciljev Strategije trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021. Hkrati gre tudi za ohranitev pomembnega kulturnega spomenika ter sanacijo sedaj degradiranega (opuščenega) območja/objekta na edinstveni lokaciji starega mestnega jedra, le korak od morja.

Primerjava variant

Tabela 3: Opisna primerjava obeh variant

Postavka	Varianta 0	Varianta 1
Neto tlorisna površina turistične infrastrukture, ki bo s projektom revitalizirana in modernizirana v turistične namene (v m ²)	0,00 m ²	296,90 m ²
Pričakovana rast št. prihodov turistov eno leto po zaključku projekta glede na leto 2019	0,00 %	7,91 %
Predvidena rast pobrane turistične takse eno leto po zaključku projekta glede na leto 2019 (v %)	0,00 %	9,00 %
Št. novih turističnih produktov na območju projekta (Bastiona)	0	2
Št. novih turističnih ponudb v bližini Bastiona	0	2
Št. nadgrajenih turističnih ponudb v bližini Bastiona	0	1
Št. obnovljenih objektov kulturne dediščine	0	1
Tehnologija za izvedbo investicije	ni potrebna	da
Finančna konstrukcija	ni potrebna	zaprta
Število zaradi investicije novo zaposlenih	0	0
Vpliv na trajnostni razvoj slovenskega turizma	negativen	pozitiven
Vpliv na ohranjanje kulturne dediščine	negativen	pozitiven
Vpliv na gospodarski razvoj območja	nevtralen	pozitiven
Vpliv na trajnostni razvoj Mestne občine Koper	stagnacija	pozitiven

Izbor optimalne variante

Glede na opredelitev obeh variant je edina smiselna varianta 1 (investicija se izvede).

Ugotavljamo, da je varianta 0 z vidika zadovoljevanja nekaterih potreb (trajnostni razvoj ene najpomembnejših turističnih znamenitosti slovenske obale, izboljšanje turistične ponudbe ter kakovosti doživetij turistov v turistični destinaciji Koper, dvig dodane vrednosti v turizmu, vključenost lokalnega prebivalstva v turizem, ohranitev objekta kulturne dediščine, vsebinska in infrastrukturna oživitev starega mestnega jedra Kopra, sanacija degradiranega objekta na robu starega mestnega jedra Kopra, izboljšanje prepoznavnosti Kopra in Slovenije, trajnostni razvoj Kopra, dvig standarda družbenega okolja, ...), ki so podane v tem dokumentu, popolnoma nesprejemljiva.

Prav nasprotno omogoča rešitev, ki je predvidena z varianto 1, zadovoljitev vseh potreb, ki so razlog za investicijo, hkrati ima ta varianta vrsto širših družbenih koristi za Koper in tudi širše, ki jih varianta 0 nima.

V vsakem primeru pa gre za izrazito dolgoročen in za trajnostno rast slovenskega turizma pomemben projekt, ki bo pripomogel k nadaljnjemu trajnostnemu razvoju Mestne občine Koper in ki ga je smiselno izvesti.

2.4. Navedba odgovornih oseb

Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa

mag. Blaž Malenšek, direktor
Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto
tel.: (07) 39 35 700; e-pošta: blaz.malensek@espri.si

Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije gradnje

Arneta Vidoševič, direktorica
ZORTAR, ortodontija in arhitektura, d.o.o.
Ulica Vena Piloni 7
6000 Koper
tel.: (051) 362 833; e-pošta: arnela.vidosevic@amis.net

Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije opreme

Igor Marasovič
Marasovic Arhitekti d.o.o.
Pristaniška ulica 8
6000 Koper
tel.: (040) 518 528; e-pošta: igor@marasovic-arhitekti.com

Odgovorni vodja za izvedbo projekta

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

2.5. Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo

2.5.1. Podatki o investitorju in organizacijske rešitve

Za izvedbo projekta je odgovorna Mestna občina Koper, odgovorna oseba investitorja pa je že po funkciji župan Aleš Bržan, ki sprejema ključne odločitve, ki se nanašajo na investicijo in je tudi podpisnik vse z investicijo povezane dokumentacije.

Pri pripravi in izvedbi projekta sodeluje projektna skupina pod okriljem Službe za investicije. Vodja te je Petar Ziraldo, pri pripravi projekta pa sodelujejo še vodja projekta Janja Lovrečič, Marina Scheriani, Tjaša Mužina in Sabina Mozetič, ki so zadolženi za pripravo projekta, oddajo vloge na javni razpis za pridobitev nepovratnih sredstev Mehanizma za okrevanje in odpornost, prav tako so zadolženi za izvedbo javnih naročil in na splošno za vso koordinacijo aktivnosti, potrebnih za uspešno izvedbo projekta. V projektni skupini je tudi Mojca Vojska, direktorica Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper, ki je pri projektu zadolžena za razvoj novih turističnih produktov ter po zaključku projekta za učinkovito upravljanje in vzdrževanje prostorov Bastiona. Člani projektne skupine imajo večletne izkušnje s področja prijav in vodenja projektov sofinanciranih z evropskimi sredstvi.

2.5.2. Način in postopek izbire izvajalcev

Izvedbena dela, opremljanje objekta in storitve zunanjih izvajalcev se bodo oddali po sistemu javnega naročanja v skladu z zakonodajo (ZJN-3).

2.5.3. Časovni načrt vseh aktivnosti

Mestna občina Koper predvideva, da bo projekt realiziran najkasneje do konca aprila 2024. Podrobnejši časovni načrt je podan v naslednji tabeli.

Tabela 4: Časovni načrt aktivnosti projekta

Aktivnost	Potek aktivnosti
1. Projektna dokumentacija, gradbeno dovoljenje	
- projekt DGD	09-10/2020
- projekt PZI	02-03/2021
- gradbeno dovoljenje	11/2021
- projekt notranje opreme	03-06/2022
2. Investicijska dokumentacija	
- dokument identifikacije (DIIP)	03-04/2022
- investicijski program (IP)	03-04/2022
3. Prijava na JR MGRT, Mehanizem za okrevanje in odpornost	
- oddaja vloge na MGRT	04/2022
- sklenitev pogodbe o sofinanciranju	druga polovica 2022
4. Priprava razpisne dokumentacije	02-03/2023
5. Objava javnega naročila za izbor izvajalca izvedbenih del	03-04/2023
6. Podpis pogodbe z izbranim izvajalcem izvedbenih del	06/2023
7. Izvedbena dela	06-12/2023
8. Nadzor izvedbe	06-12/2023
9. Objava javnega naročila za opremo	08-09/2023
10. Podpis pogodbe za opremo	10/2023
11. Dobava in montaža opreme	10-12/2023
12. Pridobitev uporabnega dovoljenja in odprava pomanjkljivosti	02-03/2024
13. Oddaja v upravljanje in pričetek rednega delovanja	05/2024

2.5.4. Seznam že pripravljene in še potrebne dokumentacije

Za investicijo je bila izdelana naslednja dokumentacija:

- Projekt DGD, št. projekta 139/2020, ZORTAR, ortodontija in arhitektura, d.o.o., Koper, oktober 2020,
- Projekt PZI, št. projekta 139/2020, ZORTAR, ortodontija in arhitektura, d.o.o., Koper, oktober 2017, dopolnitev marec 2021,
- DIIP (Ureditev objekta Bastion za namene javne turistične infrastrukture »Altroke Gourmet«), Espri d.o.o., Novo mesto, april 2022.

Vsa za izvedbo GOI del potrebna projektna dokumentacija je že izdelana, projekt notranje opreme je v izdelavi in bo predvidoma zaključen junija 2022. Z izdelavo investicijskega programa bo izdelana vsa potrebna investicijska dokumentacija.

2.5.5. Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter vzdrževanja

Prostore Bastiona bo v upravljanje prevzel Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper.

Skladno z Odlokom o ustanovitvi Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper (Uradni list RS, št. 70/19) je poslanstvo zavoda na področju turizma: »Promocija in spodbujanje razvoja turizma ter oblikovanje celovite turistične ponudbe in celovitih turističnih produktov na območju ustanoviteljice. Zavod na področju turizma zagotavlja kontinuirano strokovno delo za zagotavljanje in spodbujanje pogojev opravljanja in razvoja turistične dejavnosti, načrtuje, organizira in izvaja politiko spodbujanja razvoja turizma. Zavod skrbi za povezovanje, sodelovanje in usklajeno nastopanje vseh deležnikov s področja turizma, opravlja informacijsko turistično dejavnost, spodbuja razvoj in urejanje turistične infrastrukture«.

Skladno s 23. členom Odloka o ustanovitvi Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper, zavod upravlja nepremičnine in premičnine, ki jih ustanovitelj da v upravljanje zavodu s posebno pogodbo in so namenjene za izvajanje dejavnosti, za katere je zavod ustanovljen. Zavod je dolžan uporabljati premoženje, ki je last ustanoviteljice in ga ima v upravljanju ter drugo premoženje s skrbnostjo dobrega gospodarja. Za upravljanje premoženja je zavod odgovoren ustanoviteljici.

Ustanoviteljica zavodu zagotavlja sredstva za delovanje ter prostore in opremo.

2.6. Prikaz ocenjene vrednosti investicije

Ocena stroškov izvedbe projekta je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Stroški GOI del in opreme so podani na podlagi popisov del z oceno vrednosti.
2. Stroški storitev zunanjih izvajalcev (nadzor v povezavi z gradnjo, izdelava projektne in investicijske dokumentacije, tržno komuniciranje, arheologija in soglasja) so podani na podlagi prejetih ponudb ter izkustveno ocenjeni na podlagi podobnih investicij v preteklosti.
3. Vsi stroški so navedeni na cene april 2022 in so navedeni v EUR.
4. Tekoče cene so izračunane ob upoštevanju napovedi Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR), ki v svoji Jesenski napovedi gospodarskih gibanj 2021 za leto 2023 napoveduje 1,9 % porast cen, kakršno upoštevamo tudi v letu 2024.
5. Na vse postavke je upoštevan 22 % davek na dodano vrednost.
6. Mestna občina Koper bo projekt »Altroke Gourmet« prijavila na Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah, ki ga je februarja 2022 objavilo Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo. Glede na določbe javnega razpisa so do sofinanciranja iz Mehanizma za okrevanje in odpornost upravičeni vsi stroški projekta,

z izjemo stroškov storitev izdelave investicijske dokumentacije, arheologije, soglasij in davka na dodano vrednost.

Tabela 5: Vrednost celotnega projekta po postavkah v stalnih in tekočih cenah

Postavka	Stalne cene v EUR	Delež	Tekoče cene v EUR	Delež
1. Gradnja in oprema	969.602,34	75,58%	994.606,42	75,61%
1.1. Stroški gradnje	609.299,06	47,50%	623.271,88	47,38%
a) GOI dela	590.287,25	46,02%	603.788,42	45,90%
b) Nadzor v povezavi z gradnjo	19.011,81	1,48%	19.483,46	1,48%
1.2. Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva	360.303,28	28,09%	371.334,54	28,23%
a) Inv. neposredno v javno turistično infrastrukturo	100.327,87	7,82%	102.507,06	7,79%
b) Inv. v spremljajočo infrastrukturo	184.073,77	14,35%	190.014,18	14,44%
c) Inv. v opr. za izboljš. tur. ponudbe, vezane na tur. prod.	75.901,64	5,92%	78.813,30	5,99%
2. Stroški tržnega kom. in informiranja	28.300,00	2,21%	29.385,62	2,23%
2.1. Stroški izdelave in nadgradnje spletnih strani	1.600,00	0,12%	1.661,38	0,13%
2.2. Stroški objav v tiskanih, audio, TV in digitalnih medijih	14.700,00	1,15%	15.263,91	1,16%
2.3. Stroški oblik., priprave na tisk, tiska in dostave gradiv	4.000,00	0,31%	4.153,44	0,32%
2.4. Drugi stroški informiranja in komuniciranja	8.000,00	0,62%	8.306,89	0,63%
3. Stroški izdelave projektne dokumentacije	16.500,00	1,29%	16.500,00	1,25%
4. Neupravičeni stroški	37.078,69	2,89%	37.782,73	2,87%
4.1. Investicijska dokumentacija	4.200,00	0,33%	4.200,00	0,32%
4.2. Arheologija	24.681,97	1,92%	25.150,92	1,91%
4.3. Drugi stroški zunanjih izvajalcev in soglasja	8.196,72	0,64%	8.431,81	0,64%
Skupaj brez DDV	1.051.481,03	81,97%	1.078.274,77	81,97%
DDV - 22 %	231.325,83	18,03%	237.220,45	18,03%
Skupaj	1.282.806,86	100,00%	1.315.495,22	100,00%

Tabela 6: Vrednost upravičenih stroškov projekta po postavkah v stalnih in tekočih cenah

Postavka	Stalne cene v EUR	Delež	Tekoče cene v EUR	Delež
1. Gradnja in oprema	969.602,34	75,58%	994.606,42	75,61%
1.1. Stroški gradnje	609.299,06	47,50%	623.271,88	47,38%
a) GOI dela	590.287,25	46,02%	603.788,42	45,90%
b) Nadzor v povezavi z gradnjo	19.011,81	1,48%	19.483,46	1,48%
1.2. Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva	360.303,28	28,09%	371.334,54	28,23%
a) Inv. neposredno v javno turistično infrastrukturo	100.327,87	7,82%	102.507,06	7,79%
b) Inv. v spremljajočo infrastrukturo	184.073,77	14,35%	190.014,18	14,44%
c) Inv. v opr. za izboljš. tur. ponudbe, vezane na tur. prod.	75.901,64	5,92%	78.813,30	5,99%
2. Stroški tržnega kom. in informiranja	28.300,00	2,21%	29.385,62	2,23%
2.1. Stroški izdelave in nadgradnje spletnih strani	1.600,00	0,12%	1.661,38	0,13%
2.2. Stroški objav v tiskanih, audio, TV in digitalnih medijih	14.700,00	1,15%	15.263,91	1,16%
2.3. Stroški oblik., priprave na tisk, tiska in dostave gradiv	4.000,00	0,31%	4.153,44	0,32%
2.4. Drugi stroški informiranja in komuniciranja	8.000,00	0,62%	8.306,89	0,63%
3. Stroški izdelave projektne dokumentacije	16.500,00	1,29%	16.500,00	1,25%
Skupaj	1.014.402,34	100,00%	1.040.492,04	100,00%

Finančno konstrukcijo namerava Mestna občina Koper poleg z lastnimi sredstvi, zapreti tudi s sredstvi Mehanizma za okrevanje in odpornost.

Tabela 7: Finančna konstrukcija investicije v tekočih cenah (v EUR)

Viri financiranja	Tekoče cene v EUR	Delež
Mestna občina Koper	691.200,00	52,54%
Mehanizem za okrevanje in odpornost	624.295,22	47,46%
Skupaj	1.315.495,22	100,00%

2.7. Zbirni prikaz rezultatov izračunov

Z izvedbo projekta »Altroke Gourmet« bo Mestna občina Koper prenovila eno najpomembnejših turističnih znamenitosti Kopra, notranjost leta 1554 zgrajenega utrdbenega objekta koprskega zunanjega obzidja, poimenovanega »Bastion«, v objektu vzpostavila degustacijsko-prodajni prostor ter razvila dva nova turistična produkta.

V finančni analizi so upoštevani le neposredni finančni učinki investicije, medtem ko je v ekonomski analizi ocenjen še prispevek investicije h gospodarskemu (turističnemu) in splošnemu razvoju družbe.

Upoštevajoč vrednost investicije, letni strošek amortizacije, stroške obratovanja in vzdrževanja ter dejstvo, da Občina ne bo generirala prihodkov, se investicija investitorju ne povrne v življenjski dobi. Glede na to, da gre za investicijo v prenovi spomeniško zaščenega objekta turistične infrastrukture v starem mestnem jedru Kopra (posledično visoka investicijska vrednost) in vzpostavitev novih turističnih produktov, je to pričakovano in razumljivo.

Tabela 8: Rezultati finančnih in ekonomskih kazalnikov investicije

Kazalnik	Vrednost kazalnika
Finančna neto sedanja vrednost	-1.312.659 EUR
Finančna interna stopnja donosnosti	ni izračunljiva
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-1,0780
Ekonomska neto sedanja vrednost	17,81 %
Ekonomska interna stopnja donosnosti	1.100.763
Relativno razmerje med koristmi in stroški (B/C)	2,2570

Rezultati finančne analize so glede na naravo projekta v ozkem finančnem smislu res negativni, vendar pa v prid izvedbi govorijo praktično vsi nedenarni vidiki le-te.

Projekt »Altroke Gourmet« bo pomembno prispeval k trajnostnemu razvoju turistične infrastrukture v turistični destinaciji Koper, saj bodo sedaj opuščeni prostori Bastiona trajnostno preoblikovani v turistično infrastrukturo.

Prenovljeni prostori Bastiona bodo s svojimi vsebinami pripomogli k dvigu kakovosti storitev in doživetij obiskovalcev. Tako bo projekt pomembno prispeval k dvigu konkurenčnosti slovenskega turizma ter prispeval k uresničevanju ciljev Strategije trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021.

S projektom bo Mestna občina Koper izkoristila izjemen turistični potencial za privabitev še večjega števila gostov, za povečanje števila nočitev, za podaljšanje bivanja turistov ter za razvoj zelene butičnosti, kar pomeni več prihodka za lokalne proizvajalce, gostince, ponudnike prenočišč in ostale turistične ponudnike.

Z izvedbo projekta bo prišlo do izboljšanja prepoznavnosti Kopra in Slovenije ter do vključevanja lokalnega prebivalstva v turizem.

Realizacija projekta bo pomembno prispevala k trajnostnemu razvoju Mestne občine Koper in k izboljšanju kakovosti bivalnega okolja.

Hkrati gre tudi za ohranitev pomembnega kulturnega spomenika ter sanacijo sedaj degradiranega (opuščenega) območja/objekta na edinstveni lokaciji starega mestnega jedra, le korak od morja.

Glede na navedene razloge in utemeljitve ter na podlagi dejstva, da gre za premišljen projekt z znanim časovnim načrtom ter jasno opredeljeno in realno finančno konstrukcijo menimo, da je **izvedba le-tega smiselna in upravičena.**

3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCU

3.1. Osnovni podatki o investitorju

Naziv: Mestna občina Koper

Naslov: Verdijeva ulica 10, 6000 Koper

 (05) 66 46 100

E-pošta: obcina@koper.si

 (05) 62 71 602

Župan: Aleš Bržan

Matična številka: 5874424

Identifikacijska številka: SI40016803

Banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: SI56 0125 0010 0005 794

Odgovorna oseba investitorja: župan Aleš Bržan

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!

3.2. Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Naziv: Espri d.o.o.

Naslov: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

☎ (07) 39 35 700 E-pošta: blaz.malensek@espri.si

Matična številka: 5431484

Šifra dejavnosti: 74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje

Identifikacijska številka: SI39899926

Poslovna banka: BKS bank AG

Transakcijski račun: SI56 3500 1000 0876 695

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek

Izpolnjevalec podatkov: Rok Rebernik, univ. dipl. ekon.

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!

3.3. Navedba upravljava

Naziv: Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper

Naslov: Titov trg 3, 6000 Koper

☎ (05) 66 46 403 E-pošta: tic@visitkoper.si

Direktorica: Mojca Vojska

Matična številka: 8047464000

Identifikacijska številka: SI75852179

Banka: Uprava za javna plačila (UJP)

Transakcijski račun: SI56 0125 0600 0001 112

Odgovorna oseba upravljavca: Mojca Vojska, direktorica

Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!

4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

4.1. Predstavitev Bastiona

Bastion je izraz za masivne nasute ploščadi, ki so bile med 15. in 19. stoletjem oblikovane v sklopu obzidij z namenom, da bi uspešno kljubovale izstrelkom oblegajočih topov in hkrati zagotavljale namestitev za obrambno artilerijo.

Koprskega je leta 1554 oblikoval beneški arhitekt Alvise Brugnoli. Bastion je edini ohranjeni utrdbeni objekt koprskega zunanega obzidja. Prvotno je stal tik ob morju. Na ravni morja je imel tri mogočne obokane prostore za topove, ki so dobro ohranjeni še danes. Videz utrdbe se je spremenil v 19. stoletju, ko je bil ob njenem vznožju nasut obalni pas in podrt njen južni konec.

Slika 2: Bastion



Vir: <https://www.google.com/maps>, april 2022.

Velike spremembe je Bastion doživel v času Napoleona, ko je bila njegova vloga glavne obrambne trdnjave na mestnem obzidju izredno pomembna. Francoska oblast ga je opremila z ogromnimi topovi za varovanje koprskega zaliva. Nameščeni so bili na današnji ploščadi s tem, da jih je nadkrivala streha in je bil Bastion za eno nadstropje višji.

Manj je znano kako so ti ogromni topovi prispeli na svoje mesto. Bili so tako veliki, da jih niso mogli spraviti na bastion prek ozkih koprskih ulic, zato je dala Napoleonova uprava mesta

porušiti del mestne četrti Bošadraga. Zgradili so ravno in danes edino prostorno ulico, Cankarjevo ulico, po kateri so nato topove privlekli do stolnice, prek glavnega mestnega trga ter Verdijeve ulice do Bastiona.

V prvi polovici 19. stoletja, ko sta bili Avstro ogrska in Anglija na različnih bregovih v takratnih vojaških spopadih, so priplule angleške vojaške ladje in obstreljevale Koper.

Po izgubi obrambne funkcije je bastion postal last francoske družbe J. Champion & Cie. Vins de Champagne, ki je v njem oblikovala tri kletne prostore, nekdanja topovska mesta v pritličju, in sicer za shranjevanje šampanjca.

Ob tem sta njegovo vzhodno in severno fasado zakrila nova objekta, ki sta bile pozneje spremenjena v skladišče koprskega tovornega pristanišča. Leta 2005 so pristaniške objekte odmaknili od mestnega jedra, stara utrdba je bila odstrta in leta 2010 tudi v celoti obnovljena. S ponovno vzpostavitev mestne krožne ceste se je razkrila fantastična utrdvena konstrukcija, ohranjena skoraj v celoti, nekoč razvrednoteno mestno območje pa je dobilo novo kategorizacijo. Ob utrdbi je danes panoramsko dvigalo, ki povezuje potniški terminal s starim mestnim jedrom.

Slika 3: Bastion ter panoramsko dvigalo



Foto: Jaka Ivančič, objavljena na: <https://visitkoper.si/znamenitosti/utrdba-bastion/>, april 2022.

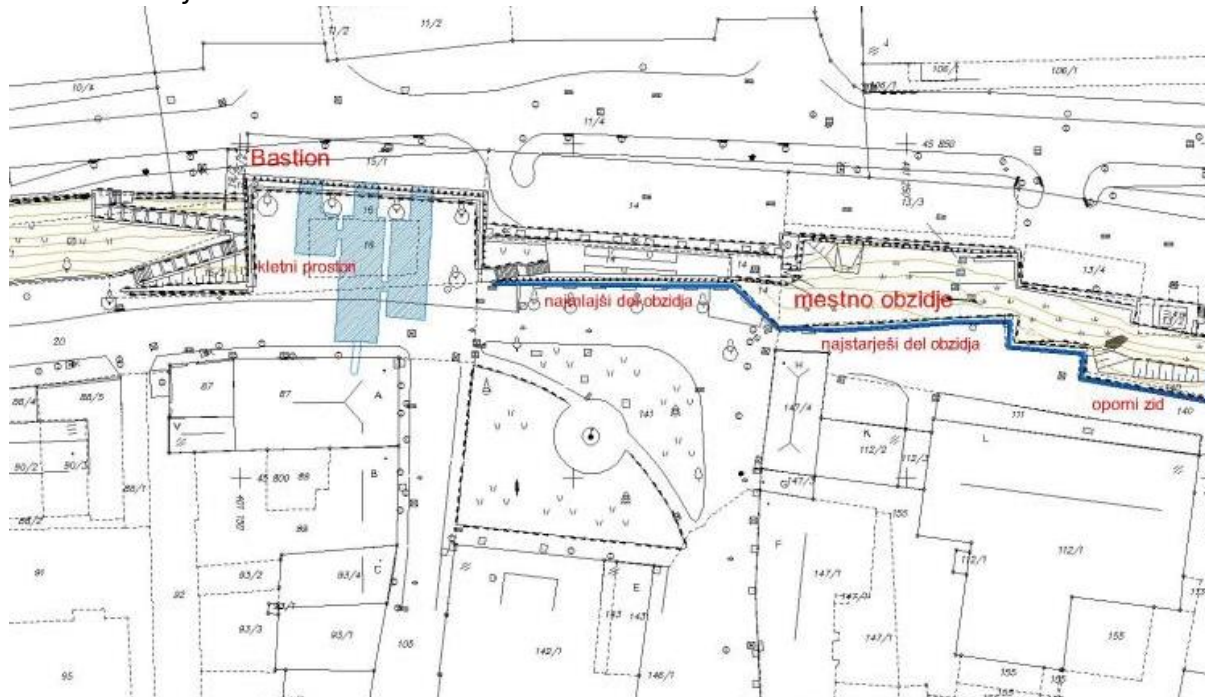
Nekdanja ploščad bobnečih topov je danes ena najpomembnejših turističnih znamenitosti turistične destinacije Koper ter priljubljeno zbirališče, od koder lahko obiskovalci s pogledom zaobjamejo Koprski zaliv in najdaljši ohranjeni odsek mestnega obzidja, ki se od Bastiona vije na obe strani.

Bastion ima zaradi svoje bogate zgodovine in strateške lokacije izjemen turistični potencial za razvoj novih doživetij in turističnih produktov, ki jih v destinaciji še ni na voljo.

4.2. Analiza sedanjega stanja Bastiona

Danes so ostanki mestnega obzidja vidni ob Severni obvoznici pri Belvederju in se razteza od Bastiona do Izolskih vrat. Kot poudarek v prostoru in obenem začetna točka mestnega obzidja pa je ravno Bastion, kamnita utrdba, ki stoji na parcelah št. 15/1, 16 in 20, vse k.o. Koper. Oblikovan je kot mestno razgledišče, kar mu omogoča njegova pompozna višina, ki znaša cca. 10,30 m /brez kovinske ograje/ in širina, ki znaša 36,83 m. Nekoč utrdba ima na morski strani tri kletne prostore, ki so dostopni s strani Severne obvoznice in se zajedajo v pobočje Belvederja, površine 300.00 m², brez povezovalnega jaška v srednjem kletnem prostoru. Tu naj bi bilo nekoč stalo dvigalo stanovanjskega objekta na parceli št. 87, k.o. Koper. Stanovanjski objekt je v privatni lasti in dostop do odprtine je na nivoju Belvederja zaprt.

Slika 4: Obstoječ tloris Bastiona in okolice



Vir: Projekt PZI, št. projekta 139/2020, ZORTAR, ortodontija in arhitektura, d.o.o., Koper, oktober 2017, dopolnitev marec 2021.

Kletni prostori so trije in imajo ločene vhode. Prostore so obokani, med seboj različnih dolžin. Na spodnjem delu so pozidani v kamnu, oboki so izvedeni iz opeke. Vse skupaj je ometano z ometom. Na tleh je izvedena betonska plošča. V vsakem predoru je v tleh vidna talna kanaleta za odvod vode. Dva predora sta med seboj povezana s preходом. Drugi prehod je bil zaprt.

Dela na mestnem razgledišču Bastionu se bodo izvajala v kletnih prostorih, ki so notranjost utrdbe in v katerih prostorih se bo organiziral turistično informacijski center mesta in ki bo nudil tudi druge dejavnosti, kot so razstave, delavnice, manjše prireditve, gostinsko ponudbo,

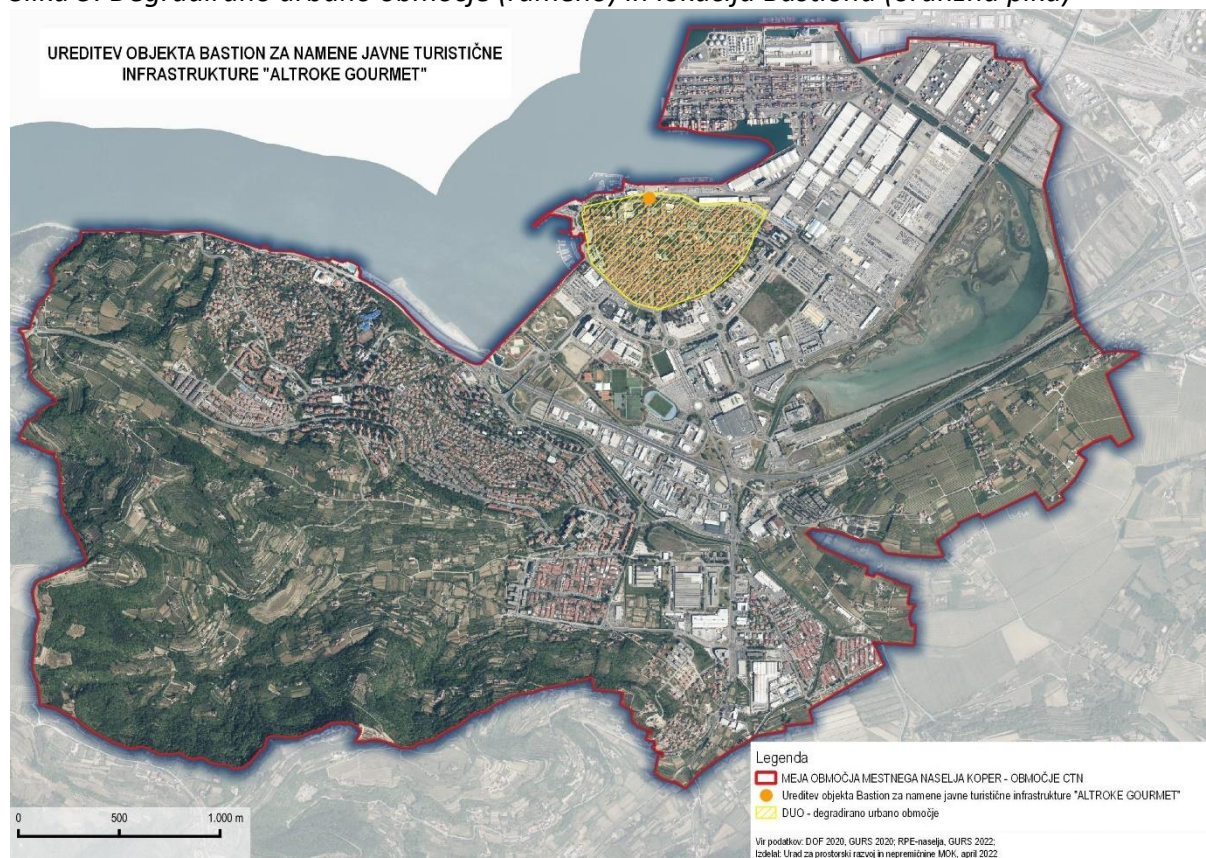
ipd. Kar pomeni, da se bodo v celoti odstranili vsi obstoječi ometi. Obstoječi kamen in opečnat obokan strop se bosta primerno očistila in zaščitila ter finalno obdelala s tankim slojem malte. Na tleh se bo odstranil beton in uredil novi tlak. Vse pod pogoji in soglasjem ZVKDS, Območna enota Piran.

4.3. Analiza sedanjega stanja (degradiranosti) lokacije Bastiona

Tako historična zasnova mesta in stavbni fond na eni strani predstavljata glavno kakovost in (tudi turistični) potencial mesta, na drugi strani pa tudi nevarnost in omejitev, saj prostorski pogoji pogosto ne odgovarjajo sodobnim funkcionalnim potrebam.

Staro mestno jedro Kopra je splošno prepoznan potencial in razvojno območje urbanega območja Koper, kjer se zgostijo, prepletajo in plastijo razvojni problemi ob zavedanju, da lahko stavbna dediščina, kultura in tradicija postanejo tudi nosilci in generatorji njegove (tudi turistične) revitalizacije.

Slika 5: Degradirano urbano območje (rumeno) in lokacija Bastiona (oranžna pika)



Največje infrastrukturne težave starega mestnega jedra Kopra so vrsta dotrajanih objektov (stavbni fond je treba prenoviti in prilagoditi sodobnim potrebam, tudi turističnim), ponekod dotrajane odprte grajene površine, ponekod dotrajano tlakovanje ulic in trgov, ponekod dotrajana komunalna oprema ter problematičen prometni režim.

Sedaj degradirano urbano območje ima potencial tudi v vsebinski oživitvi in nadgradnji.

Funkcija obravnavanega območja je poudarjeno urbana.

Območje starega mestnega jedra Kopra, kjer se nahaja Bastion, je bilo z Odlokom o razglasitvi historičnega mestnega jedra Kopra za kulturni spomenik lokalnega pomena (Uradni list RS, št. 98/2007-4905) uvrščeno v register nepremične kulturne dediščine pri Ministrstvu za kulturo. Gre za srednjeveško z obzidjem utrjeno mesto, zasnovano na otoku. Izoblikovalo se je pod beneško oblastjo in ohranilo tlorisno shemo s trgi in potekom ulic. Romanski, gotski, renesančni in baročni spomeniki izstopajo iz anonimne stavbne dediščine mesta.

4.4. Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

Izvedba projekta bo zadovoljevala različne potrebe, med katerimi izstopata potrebi po trajnostnemu razvoju turistične infrastrukture ter dvigu konkurenčnosti obalnega in slovenskega turizma.

Natančneje opredeljene potrebe, ki jih bo zadovoljevala investicija so:

- potreba po prenovi ene najpomembnejših turističnih znamenitosti turistične destinacije Koper (izkoristiti izjemen turistični potencial prostorov Bastiona),
- potreba po oplemenitenju turistične ponudbe Kopra (vzpostavitev degustacijsko-prodajnega centra, novi turistični produkti, nadgradnja obstoječe turistične ponudbe),
- potreba po dvigu kakovosti storitev in doživetij turistov,
- potreba po razvoju zelene butičnosti,
- potreba po dvigu dodane vrednosti v turizmu,
- potreba po privabitvi še večjega števila gostov, povečanju števila nočitev ter podaljšanju bivanja turistov na obali,
- potreba po izboljšanju poslovanja s turizmom povezanih dejavnosti v Kopru in okolici (lokalni proizvajalci, gostinci, ponudniki prenočišč in ostali turistični ponudniki),
- potreba po izboljšanju vključenosti lokalnega prebivalstva v turizem,
- potreba po vlaganju v trajnostno naravnani turizem, temelječ na kulturni dediščini,
- potreba po sanaciji dela degradiranega urbanega območja starega mestnega jedra Kopra,
- potreba po vzpostavitvi pogojev za vnos novih turističnih vsebin v staro mestno jedro Kopra,
- potreba po izboljšanju učinkovitosti rabe prostora v starem mestnem jedru Kopra,
- potreba po ohranjanju kulturne dediščine,
- potreba po vzpostavitvi pogojev za ustvarjanje novih delovnih mest,
- potreba po izboljšanju prepoznavnosti Kopra in Slovenije,
- potreba po zagotovitvi prostorov za turistične prireditve, ki bodo prispevale k revitalizaciji starega mestnega jedra Kopra,
- potreba po izboljšanju infrastrukturne urejenosti starega mestnega jedra Kopra ter
- potreba po izboljšanju kakovosti bivanja v Mestni občini Koper ter
- potreba po nadaljnjem trajnostnem razvoju Mestne občine Koper.

Poleg naštetih obstaja še vrsta bolj posrednih potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija.

4.5. Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi in drugimi dokumenti

Strategija razvoja Slovenije 2030

Projekt je skladen s Strategijo razvoja Slovenije 2030, ki je krovna nacionalna razvojna strategija, ki izhaja iz načel trajnostnega razvoja in integracije razvojnih politik. Projekt je skladen z razvojnim ciljem 6: »Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor«, saj bo projekt prispeval k dvigu konkurenčnosti slovenskega turizma ter konkurenčnosti s turizmom povezanega podjetniškega sektorja na Obali.

Projekt je prav tako skladen z razvojnim ciljem 4: »Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete«, ki bo med drugim dosežen tudi »z razvijanjem in ohranjanjem slovenskega jezika, kulture ter kulturne in naravne dediščine« ter »spodbujanjem kulturnega udejstvovanja in z digitalizacijo, ki omogoča ohranjanje, dostopnost in promocijo kulturnih vsebin«.

Načrt za okrevanje in odpornost (junij 2021)

Projekt je skladen z Načrtom za okrevanje in odpornost, in sicer z razvojnim področjem: »PAMETNA, TRAJNOSTNA IN VKLJUČUJOČA RAST«, komponento 4: »Trajnostni razvoj slovenskega turizma, vključno s kulturno dediščino (C3 K4)«.

Skladen je s ciljema:

- »Trajnostni razvoj slovenskega turizma - trdno pozicioniranje na mestu vodilne države na področju okoljske trajnosti« ter
- »Dvig dodane vrednosti v turizmu s preoblikovanjem v trajnostni turizem višje dodane vrednosti, vključno z obnovo, oživljanjem in valorizacijo kulturne dediščine«.

Skladen je z investicijo (IC) »Trajnostni razvoj javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah«.

Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji (osnutek)

Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji je dokument, v katerem so predstavljene prednostne naloge za doseganje ciljev Strategije razvoja Slovenije 2030.

Investicija je skladna s prednostno nalogo 8: »Trajnostna turizem in kultura« in specifičnim ciljem 8.1: »Krepitev vloge kulture in trajnostnega turizma pri gospodarskem razvoju, socialni vključenosti in socialnih inovacijah« ter prednostno nalogo 9: »Trajnostni razvoj lokalnih območij« in specifičnim ciljem 9.1: »Spodbujanje celostnega in vključujočega socialnega, gospodarskega in okoljskega razvoja, kulture, naravne dediščine, trajnostnega turizma in varnosti v mestnih območjih«.

Regionalni razvojni program Obalno-Kraške regije za obdobje 2021-2027 (osnutek, 8. marec 2022)

Projekt je skladen z osnutkom Regionalni razvojni program Obalno-Kraške regije za obdobje 2021-2027, in sicer prioriteto 1 »Gospodarstvo močno in pametno« in z ukrepom 3 »Trajnostni turizem«.

Predvidene aktivnosti v sklopu ukrepa 3, so:

- kakovostni turistični proizvodi in razvoj storitev višjega cenovnega razreda, ki ohranjajo naravno okolje, zelene vsebine,
- produkti outdoor aktivnosti, privlačni produkti na področju kulturnega turizma,
- trajnostna turistična infrastruktura,
- spodbujanje certifikatov kakovosti,
- vzpostavitev mreže tematskih poti,
- povezovanje deležnikov v turizmu,
- razvoj kadrov v turizmu.

Strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2017–2021

Skladno z opredelitvijo Strategije trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021 sodi Koper med vodilne destinacije makro destinacije Mediteranska Slovenija.

Predmetni projekt je skladen z vsemi 4 nosilnimi produkti, in sicer:

- Poslovna srečanja & dogodki: S prenovo prostorov Bastiona, ureditvijo nove turistične infrastrukture, vzpostavitvijo degustacijsko-prodajnega centra ter novih turističnih produktov, bo možno na lokaciji nove turistične infrastrukture izvesti tudi poslovna srečanja, konference, teambuildinge in druge turistične ter kulturne dogodke.
- Zdravje in dobro počutje: K zdravju in dobremu počutju bo v primeru obravnavanega projekta prispevala ponudba v degustacijsko-prodajnem centru (lokalnih dobavitelji, kmetje, vinarji, oljkarji bodo ponujali lokalna, domača oljčna olja, sol, mesnine, sire, ribe, vina, ...) ter doživetje v neposredni bližini morja.
- Sonce & morje: Projekt podpira tudi produkt sonce in morje, saj dopolnjuje ponudbo tipične poletne destinacije in nudi gostom dodatna doživetja. Poleg tega se Bastion nahaja le 300 metrov od mestne plaže, kar je še dodatna prednost.
- Gastronomija: Še najbolj je projekt skladen z nosilnim produktom gastronomija. Doživetja v okviru Altroke Gourmet bodo v prvi vrsti gastronomska doživetja, ki bodo spodbujala raziskovanje istrskih okusov. Blagovna znamka Altroke Istra, ki jo je destinacija začela graditi leta 2021, bo tako še okrepljena z doživetji, ki bodo turistom na voljo vse leto. Tako bodo preureditev objekta in vsebine, ki bodo zaživele v njem, prispevale tudi k desezonalizaciji in uresničitvi vizije Kopra kot turistične destinacije za 365 dni v letu. Že zgodovina objekta govori o tem, da je bil ta prostor v preteklosti skladiščni objekt za peneča vina ter likerje in prav to njegovo prvotno funkcijo se mu bo v okviru projekta povrnilo in jo še dodatno nadgradilo s kakovostnimi turističnimi vsebinami. V okviru prodajnega prostora bo gostom na voljo širok nabor lokalnih vin in oljčnega olja, produkte pa bo možno tudi spoznavati in okušati v okviru degustacijskih menijev in doživetij. Ponudba bo tako predstavljala dodano vrednost za turizem v

destinaciji in tudi širše, saj takega degustacijsko-prodajnega prostora, ki bi razvijal in ponujal primerljiva doživetja za obiskovalce, hkrati pa bi bil tudi referenčna točka za lokalno prebivalstvo in lokalne ponudnike, v okolici še ni.

Strategija trajnostnega razvoja slovenskega turizma 2022–2028

Na podlagi ugotovljenih sistemskih in strukturnih izzivov slovenskega turizma in izkušenj pri izvajanju Strategije trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021 ter posledic krize bo Slovenija oblikovala smernice za novo strateško obdobje razvoja slovenskega turizma, ki temeljijo na nadaljevanju usmeritve v trajnostni, zeleni in butični turizem višje dodane vrednosti raznolikih doživetij za goste, ki ga nadgrajujemo z digitalizacijo v informiranju in uporabniški izkušnji za goste, trženju in upravljanju turizma na vseh ravneh z maksimiranjem izmenjave podatkov med vsemi deležniki v turizmu. Med ključne strateške opredelitve razvoja slovenskega turizma v obdobju 2022-2028 bomo med drugim umestili:

- trajnostni razvoj turizma – pozicionirane Slovenije kot vodilne države na področju trajnostnega (zelenega) turizma, razvoj vseh treh stebrov trajnosti (okoljski, socialni, ekonomski) – projekt »Altroke Gourmet« prispeva k trajnostnemu turizmu;
- dvig dodane vrednosti slovenskega turizma (dvig prilivov iz naslova izvoza potovanj, dvig relevantnih finančnih kazalnikov uspešnosti turističnega sektorja) – projekt »Altroke Gourmet« prispeva k dvigu dodane vrednosti slovenskega turizma;
- trajnostna investicijska politika za dvig konkurenčnosti in kakovosti nastanitvenih kapacitet v skladu z načeli pametne digitalizacije, butičnosti, avtentičnosti in zagotavljanja zdravja in varnosti – projekt »Altroke Gourmet« prispeva k pametni digitalizaciji, butičnosti in avtentičnosti;
- razvoj turističnih produktov višje dodane vrednosti – projekt »Altroke Gourmet« prispeva k razvoju turističnih produktov višje dodane vrednosti;
- dvig kompetenc in usposobljenosti kadrov v turizmu na vseh ravneh za doseganje višje kakovosti storitev, upravljanja, trajnostnega razvoja in digitalizacije dejavnosti – projekt »Altroke Gourmet« prispeva k digitalizaciji dejavnosti;
- dvig zadovoljstva in kakovosti življenja lokalnih skupnosti in zaposlenih v turizmu – projekt »Altroke Gourmet« prispeva k vključevanju lokalnega prebivalstva v turizem;
- povečanje vključenosti in ustrežnejša trajnostna valorizacije kulturne dediščine, naravnih danosti in znamenitosti v turistični ponudbi Slovenije – projekt »Altroke Gourmet« prispeva k večji vključenosti kulturne dediščine, ki je hkrati pomembna znamenitost v turistično ponudbo Slovenije.

Strateške usmeritve slovenskega turizma za obdobje 2022-2028, ki bodo podkrepljene s konkretnimi politikami, ukrepi, nosilci in akcijskim načrtom, bodo zasledovale reševanje vseh ugotovljenih ključnih izzivov in bodo podpirale realizacijo komponente.

Deset (10) ključnih smernic Strategije trajnostnega razvoja slovenskega turizma 2022–2028, ki izhajajo iz opravljenih analiz, anket in intervjujev in so podane v dokumentu **Evalvacija izvajanja in doseganja ciljev »Strategije trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021« in smernice za načrtovanje razvoja turizma v Sloveniji v strateškem obdobju 2022-2028**, so:

1. Trajnostna usmeritev naj ostane ključna agenda slovenskega turizma, zato je treba dodelati obstoječo platformo in jo dosledno udejanjati v praksi, tako v turizmu kot v drugih politikah.

2. Kakovosti moramo dati absolutno prednost pred količino, zato naj se na vseh ravneh in področjih delovanja, tako v podjetjih kot v destinacijah ter pri dodeljevanju spodbud prednostno podpira prehod v višjo kakovost in višjo dodano vrednost (nastanitev, urejanje prostora, destinacij, produktov, doživetij).

3. Destinacijski management je potrebno ohraniti in okrepiti, še zlasti njegovo razvojnoupravljavsko funkcijo ter vertikalno in horizontalno sodelovanje na vseh ravneh. Le s trajnostno in kakovostno preobrazbo ter ustreznim upravljanjem bomo sistemsko obvladovali in bolje usmerjali turistični razvoj, turistične tokove in ustvarjali trajnostne koristi za ponudnike, domače prebivalstvo in turiste.

4. Trženje naj posveti večjo pozornost razvoju produktov (tudi z vidika uravnavanja sezonskosti), bolj osredotočeni trženjski segmentaciji k zahtevnejšemu turistu visoke dodane vrednosti in posebnostim makro regij. Za krepitev odpornosti pristopiti k izgradnji neodvisnega javnega nacionalnega oz. EU rezervacijskega sistema (ali regulatorni omejitvi višine efektivnih provizij za OTA z direktivo EU), ohraniti domače tržišče in se do normalizacije razmer, osredotočiti na trdno jedro naših tradicionalnih evropskih trgov.

5. Finančna shema za podporo naložbam v turizmu, ki bo s kombinacijo nepovratnih in povratnih virov in usmerjanjem dodatnih zasebnih in javnih finančnih sredstev, prilagojenih slovenskim okoliščinam, podprla kakovostno in strukturno prestrukturiranje namestitev, gostinske in druge spremljajoče turistične ponudbe; nadgradnjo kritične javne in skupne turistične infrastrukture vodilnih destinacij; prilagoditev gorskih centrov podnebnim spremembam in aktiviranje kulturne dediščine za namene trajnostnega turizma.

6. Človeški viri so ozko grlo razvoja turizma in ključni za doseganje višje kakovosti storitev in dodane vrednosti, zato je nujno revidirati sistem razvoja kadrov v turizmu po celotni vertikali in s posebno agendo promocije strokovnega in poklicnega dela in izobraževanja povrniti ugled poklicem v turizmu in gostinstvu.

7. Prometna dostopnost in notranja povezljivost Slovenije za potrebe turizma z javnim potniškim prometom v kombinaciji z drugimi sodobnimi trajnostnimi načini mobilnosti morajo dobiti višjo prioriteto v turistični in prometni politiki in postati pomemben del medresorskega sodelovanja in spremljanja razvoja turizma v novem strateškem obdobju.

8. Digitalizacija naj bo celostna, povezuje naj vse obstoječe in nove informacijske, rezervacijske in statistično-podatkovne baze ter naj bo vodena s ciljem učinkovite podpore poslovanju, trženju, spremljanju, načrtovanju, upravljanju tokov in prihodnjem usmerjanju razvoja turizma.

9. Slovenski turistični holding (STH) Visok delež države v lastništvu največjih gospodarskih družb na področju turizma, ki je bil naslovljen v prejšnjem strateškem obdobju, še vedno ostaja nedokončan ukrep. Aktivnosti konsolidacije naložb države na tem področju z oblikovanjem STH v okviru Slovenskega državnega holdinga in razvojno naravnane postopne privatizacije je potrebno premišljeno pospešiti in dokončati s ciljem trajnostnih rešitev in povečanja notranje in zunanje konkurenčnosti slovenskega turizma.

10. Regulatorni okvir in poslovno okolje bolje prilagoditi potrebam turizma (še posebej MSP-jem), da bo konkurenčnejše in stroškovno učinkovitejše tako za obstoječa podjetja kot tudi privlačno za vlaganja v turistične zmogljivosti višje dodane vrednosti in butičnega značaja.

Projekt »Altroke Gourmet« sledi smernicam Strategije trajnostnega razvoja slovenskega turizma 2022–2028.

Načrt okrevanja in odpornosti slovenskega turizma 2020-2023

Načrt okrevanja in odpornosti slovenskega turizma 2020-2023 je podlaga za novo turistično strategijo, katere obdobje bo sovpadlo z dobo okrevanja, in katerega sestavlja pet stebrov okrevanja in odpornosti slovenskega turizma, in sicer:

- zagotavljanje varne, trajnostne in atraktivne izkušnje,
- ublažitev posledic krize in prilagoditev poslovanja,
- razumevanje potrošnikov in nova segmentacija,
- maksimiranje uporabe digitalne tehnologije,
- gradjenje odnosov s turisti in lokalnimi skupnostmi.

Obravnavani projekt je skladen z vsemi 5 stebri, saj zagotavlja nove trajnostne in atraktivne izkušnje (vzpostavitev degustacijsko-prodajnega centra z 2 novima turističnima produktoma na lokaciji Bastiona, vzpostavitev 2 novih turističnih produktov v neposredni bližini Bastiona ter nadgradnja 1 obstoječega turističnega produkta v neposredni bližini Bastiona).

Prav tako blaži posledice krize, saj bo nova turistična ponudba prispevala k privabitvi še večjega števila gostov, povečanju števila nočitev ter podaljšanju bivanja turistov na obali ter posledično na izboljšanje poslovanja s turizmom povezanih dejavnosti v Kopru in okolici (lokalni proizvajalci, gostinci, ponudniki prenočišč in ostali turistični ponudniki).

V sklopu novih turističnih produktov blagovne znamke »Altroke Gourmet« bodo obiskovalci deležni zelo osebne in personalizirane izkušnje (denimo vsak si bo lahko sestavil svoj degustacijski meni presenečenja), kar je vsekakor povezano z izboljšanjem razumevanja potrošnikov.

S projektom bo izvedeno tudi maksimiranje uporabe digitalne tehnologije (digitalizacija opreme, digitalizacija procesov dela ter digitalizacija komuniciranja). Pomemben element opreme bo več digitalnih zaslonov. Slednji bodo postavljeni ob vsaki točilni pipi za individualne degustacije vin. Na ta način bo lahko gost že pred samo degustacijo pridobil ključne informacije o sorti vina, proizvajalcu, ključnih značilnostih, kombinacijah s hrano. V prostoru bo poleg tega na voljo zaslon večjih dimenzij, ki bo nepogrešljiv predvsem pri izvedbi izobraževanj in predstavitev. Ta zaslon bo hkrati namenjen prikazu animirane predstavitve obrambnega sistema iz časa Beneške republike. Za izvedbo naročil degustacijskih menijev pa bo na voljo zaslon na dotik. Tudi sam proces dela bo digitaliziran, da bo obremenitev na osebju, ki bo upravljal s prostorom čim manjša. Digitalizacija komuniciranja bo dosežena preko spletne strani in spletnih aplikacij.

Projekt bo pomembno prispeval tudi h gradnji odnosov s turisti in lokalnimi skupnostmi.

Strategija digitalne transformacije slovenskega turizma 2022-2026

Projekt je skladen s Strategijo digitalne transformacije slovenskega turizma 2022-2026, in sicer z ukrepom na drugi prednostni ravni, ki ima močan vpliv na digitalno preobrazbo ali krepitev konkurenčnosti turističnega sektorja. Gre za ukrep »pametna atrakcija«.

»Pametna atrakcija« bo omogočena preko več digitalnih zaslonov. Slednji bodo postavljeni ob vsaki točilni pipi za individualne degustacije vin. Na ta način bo lahko gost že pred samo degustacijo pridobil ključne informacije o sorti vina, proizvajalcu, ključnih značilnostih, kombinacijah s hrano. V prostoru bo poleg tega na voljo zaslon večjih dimenzij, ki bo nepogrešljiv predvsem pri izvedbi izobraževanj in predstavitev. Ta zaslon bo hkrati namenjen prikazu animirane predstavitve obrambnega sistema iz časa Beneške republike.

Zelena shema slovenskega turizma

Zelena shema slovenskega turizma je orodje na nacionalni ravni oziroma certifikacijska shema, ki pod krovno znamko SLOVENIA GREEN:

- združuje vsa prizadevanja za trajnostni razvoj turizma v Sloveniji,
- destinacijam in ponudnikom ponudi konkretna orodja za oceno in izboljšanje trajnostnega delovanja,
- skozi znamko SLOVENIA GREEN to zeleno delovanje tudi promovira.

Destinacija lahko pridobi znak SLOVENIA GREEN Destination po uspešni prijavi in izpolnitvi enajstih korakov: imenovanje zelenega koordinatorja, oblikovanje zelene ekipe, povečanje ozaveščenosti, podpis Zelene zaveze slovenskega turizma, anketiranje, zbiranje podatkov, oddaja poročila in zahtevka za presojo, priprava akcijskega načrta ukrepov, opredelitev lokalnega značaja in zelenega DNK, oddaja zahtevka za terenski obisk, uresničevanje ukrepov in po največ treh letih ponovna presoja.

Mestna občina Koper je 13. julija 2021 podpisala Zeleno zavezo slovenskega turizma.

Slovenska strategija trajnostne pametne specializacije (S5, osnutek)

Slovenska strategija trajnostne pametne specializacije obravnava več prednostnih področij. Investicijo lahko uvrstimo v prednostno področje 6 »Trajnostni turizem«.

Cilji, ki jih strategija določa za prednostno področje do leta 2027 so: povečati prihodke podjetij na 2,5 mrd EUR, izvoz oz. prilive iz mednarodnega turizma na 3,3 mrd EUR, dodano vrednost na zaposlenega na 45.000 EUR in število zaposlenih na 65.000 EUR. Ključni cilj področja Trajnostni turizem ostaja »trdno pozicioniranje« Slovenije na mestu vodilne države na področju okoljske trajnosti, obenem pa tudi uvrstitev med top 5 EU držav na področju digitalne in trajnostne preobrazbe turizma skozi celotno verigo vrednosti).

Slovenija je bila v preteklem strateškem obdobju uspešna pri mednarodnem pozicioniranju kot zelena destinacija usmerjena v okoljsko trajnost in zeleni, butični in aktivni turizem.

Slovenski turizem je posvečen razvoju trajnostno naravnane turistične ponudbe z močno zeleno agendo, kar se želi v novem obdobju še nadalje krepiti in izpostaviti. Zato v okviru pametne specializacije osredotočenost na eno fokusno področje s petimi produktivnimi smermi, ki najbolj izpostavijo konkurenčne prednosti Slovenije in vse težijo k istemu cilju – odgovornemu turizmu prihodnosti.

Odgovorni turizem prihodnosti je več kot zeleni turizem, je turizem ki: (i) zmanjšuje negativne družbene, gospodarske in okoljske vplive, (ii) gradi poslovne modele, ki temeljijo na digitalni preobrazbi, skrajšanih dobavnih verigah in verigah vrednosti, ohranjanju kulturne in naravne dediščine ter avtentičnosti, (iii) ustvarja večje gospodarske koristi za lokalno prebivalstvo in povečuje blaginjo skupnosti na turističnih destinacijah, (iv) izboljšuje delovne pogoje in gradi na večjem povezovanju ter sodelovanju znotraj panoge, (v) pozitivno prispeva k ohranjanju naravne in kulturne dediščine ter ceni raznolikost, (vi) gostom/ turistom nudi pristnejše izkušnje, tudi preko povezovanja z lokalnim prebivalstvom in boljšim razumevanjem lokalnih kulturnih, družbenih in okoljskih značilnosti, (vii) je kulturno občutljiv, spodbuja spoštovanje med turisti in gostitelji ter gradi lokalni ponos in samozavest.

Strategija kulturne dediščine 2020 – 2023

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.

Uresničevanje teh ciljev se v skladu z mednarodnimi pogodbami, evropskimi priporočili in Ustavo RS zagotovi na ravni države, regij in lokalnih skupnosti. Načelo celostnega ohranjanja naj se upošteva v sektorskih politikah, ukrepih in dejavnostih, povezanih z dediščino.

Resolucija o nacionalnem programu za kulturo 2014–2017 (ReNPK14–17)

Investicija je skladna s cilji Resolucije o nacionalnem programu za kulturo 2014–2017 (ReNPK14–17), in sicer z večimi kulturnimi področji, med drugim zagotavlja javni interes varstva kulturne dediščine, ki obsega tudi: »celostno ohranjanje dediščine in preprečevanje škodljivih vplivov nanjo ter njeno vključevanje v sodobno življenje«.

Istrska kulturna strategija Kultura.PIKA

Projekt je skladen z Istrsko kulturno strategijo Kultura.PIKA, in sicer s strateškim ciljem 8 »Ohranjanje in reinterpretacija naravne in kulturne dediščine«.

Strategija razvoja in trženja turizma v Mestni občini Koper do leta 2025

Projekt je skladen s Strategijo razvoja in trženja turizma v Mestni občini Koper do leta 2025, in sicer z nosilnim destinacijskim produktom 2 »Odkrivanje kulture in narave« ter z nosilnima destinacijskima produktoma 3 in 4 »Gastronomija« in »Prireditve«.

Lokalni program kulture Mestne občine Koper 2019-2023

Projekt je usklajen z Lokalnim programom kulture Mestne občine Koper 2019-2023 (podaljšana veljavnost do 2035), in sicer projekt uresničuje v poglavju Blagovna znamka »Koper-pristanišče časa« podana cilja:

- utrditi Koper na slovenskem in evropskem zemljevidu zgodovinskih, kulturnih in pristaniških mest in
- spodbujati blaginjo skozi razvoj kulturnega turizma.

Trajnostna urbana strategija mesta Koper

Projekt sovпада tudi s Trajnostno urbano strategijo mesta Koper (TUS), ki se na osnovi zastavljene vizije urbanega območja Koper osredotoča na sklope strateških ciljev:

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

Projekt je skladen z vizijo TUS v kateri so opredeljeni ukrepi in cilji vezani na revitalizacijo historičnega mestnega jedra. Projekt bo prispeval k naslednjim operativnim ciljem TUS:

- prenova in revitalizacija degradiranih urbanih območij ter varno in prijetno okolje;
- vključujoče družbeno okolje in povezanost skupnosti (mladi, starejši, kulturne in interesne skupine);
- življenje v mestu – stalni prebivalci, uporabniki in obiskovalci;
- programska raznolikost vsebin.

Projekt sovпада s ciljem revitalizacije historičnega mestnega jedra. Ta predvideva oživitev celotnega območja historičnega mestnega jedra in premišljeno umeščanje kakovostnih in medsebojno dopolnjujočih in usklajenih vsebin in programov, ki so z mestom povezani. Med aktivnostmi pa predvideva aktivno rabo stavbnega fonda in odprtih mestnih površin, trajnostno ohranjanje in aktivna raba kulturne dediščine.

Načrt razvojnih programov Mestne občine Koper

Investicija je opredeljena tudi v Načrtu razvojnih programov Mestne občine Koper.

5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Tržne možnosti

Prenovljeni prostori ene najpomembnejših turističnih znamenitosti Kopra, objekta Bastion imajo v primeru vzpostavitve degustacijsko-prodajnega centra »Altroke Gourmet« ter 2 novih turističnih produktov **dobre tržne možnosti**.

Ocenjene dobre tržne možnosti so posledica dejstev, da:

- gre za eno najpomembnejših turističnih znamenitosti mesta,
- gre za prostore, ki imajo izjemen turistični potencial,
- bosta v sklopu projekta vzpostavljena dva nova, inovativna turistična produkta, kakršnih v bližini še ni,
- bodo uporabljena sodobna digitalna orodja,
- gre za izjemno lokacijo s potencialno veliko fluktuacijo turistov (Bastion se nahaja na izjemno strateškem delu mesta, hkrati v starem mestnem jedru Kopra ter le nekaj korakov od morja, kar daje samemu doživetju, ki ga želi projekt ponuditi turistom, dodaten čar. Prav tako gre za lokacijo pred potniškim terminalom, kjer se ustavljajo velike potniške ladje).

Skladno z Odlokom o ustanovitvi Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper (Uradni list RS, št. 70/19), bo prostore Bastiona v upravljanje prevzel Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper. Investitor tako zaradi projekta **ne bo generiral tržnih prihodkov**, imel pa bo stroške obratovanja ter stroške tekočega in investicijskega vzdrževanja.

Za delovanje degustacijsko-prodajnega centra ter razvoj in ponujanje novih turističnih produktov bo skrbel Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper. Skladno z Odlokom o ustanovitvi Zavoda je poslanstvo le-tega na področju turizma: »Promocija in spodbujanje razvoja turizma ter oblikovanje celovite turistične ponudbe in celovitih turističnih produktov na območju ustanoviteljice. Zavod na področju turizma zagotavlja kontinuirano strokovno delo za zagotavljanje in spodbujanje pogojev opravljanja in razvoja turistične dejavnosti, načrtuje, organizira in izvaja politiko spodbujanja razvoja turizma. Zavod skrbi za povezovanje, sodelovanje in usklajeno nastopanje vseh deležnikov s področja turizma, opravlja informacijsko turistično dejavnost, spodbuja razvoj in urejanje turistične infrastrukture«.

Skladno s 23. členom Odloka o ustanovitvi Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper, zavod upravlja nepremičnine in premičnine, ki jih ustanovitelj da v upravljanje zavodu s posebno pogodbo in so namenjene za izvajanje dejavnosti, za katere je zavod ustanovljen. Zavod je dolžan uporabljati premoženje, ki je last ustanoviteljice in ga ima v upravljanju ter drugo premoženje s skrbnostjo dobrega gospodarja. Za upravljanje premoženja je zavod odgovoren ustanoviteljici.

Financiranje delovanja upravljavca Bastiona

Skladno z Odlokom o ustanovitvi Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper (Uradni list RS, št. 70/19), ta pridobiva sredstva za opravljanje svoje dejavnosti:

- iz proračuna ustanoviteljice,
- iz državnega proračuna,
- iz mednarodnih razpisov,
- s prodajo blaga in storitev na trgu,
- iz donacij, prispevkov pokroviteljev, z darili in iz drugih virov na način in pod pogoji, določenimi z veljavnimi predpisi,
- iz drugih virov.

Poslovne knjige in poročila zavoda morajo zagotavljati ločeno spremljanje poslovanja in prikaz izida poslovanja s sredstvi javnih financ in drugih sredstev za opravljanje javne službe od spremljanja poslovanja s sredstvi, pridobljenimi iz naslova prodaje blaga in storitev na trgu.

Za zagotavljanje namenske porabe proračunskih sredstev zavod v poslovnih knjigah zagotavlja tudi ločeno spremljanje poslovanja javne službe s področja turizma, kulture in mladine.

Zavod samostojno gospodari s prihodki, ki jih ustvari z opravljanjem svoje dejavnosti.

Presežek prihodkov nad odhodki lahko zavod nameni za izvajanje in razvoj svoje dejavnosti, tekoče in investicijsko vzdrževanje ter nakup opreme, v druge namene pa le s soglasjem ustanoviteljice – v njenem imenu poda soglasje župan.

O načinu pokrivanja morebitnega primanjkljaja odloča ustanoviteljica – v njenem imenu župan, na predlog direktorja in po predhodnem mnenju sveta zavoda.

6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

Za prenovo prostorov Bastiona je bila marca 2021 izdelana projektna dokumentacija za izvedbo (PZI) Mestno razgledišče Bastion, Koper, št. projekta 139/2020, izdelovalca ZORTAR, ortodontija in arhitektura, d.o.o., Vena Piona 7, 6000 Koper. Po navedenem dokumentu v nadaljevanju poglavja povzemamo tehnične karakteristike projekta.

6.1. Prenova Bastiona

Neto tlorisna površina kletnih prostorov Bastiona po prenovi

Kletni prostori Bastion:

Pritličje – prostor sanitarije /klet 1/:

1. Vhod 1	7,10 m ²
2. Vhod 1 – vetrolov	10,20 m ²
3. Sanitarije	38,00 m ²

Gostinski prostor /klet 2/:

4. Vhod 2	7,80 m ²
5. Vhod 2 – vetrolov	15,00 m ²
6. Klet 2	114,50 m ²

Galerija in prodajna galerija /klet 3/:

7. Vhod 3	7,00 m ²
8. Vhod 3 – vetrolov	9,20 m ²
9. Klet 3	88,10 m ²

Skupaj: 296,90 m²

Konstrukcija in obdelave

Nosilni zidovi

Zunanji nosilni zidovi so kamniti. V celoti se ohranijo in skladno s pogoji ZVKDS se v njih ne posega.

Notranje stene so ometane. Pred odstranitvijo betonskih ometov na stenah in obokih bo ZVKDS, OE Piran, izvedel sondiranje ostenja kleti. Na osnovi rezultatov sondiranja se bo določilo izvedbo ometov. Predlaga se, da se vsi zidovi izvedejo s tankim slojem malte oz. skladno s pogoji ZVKDS ostanejo vidni v kamnu in opeki.

V prostoru sanitarije se izvede zaščita obstoječih kamnitih sten do višine $h = 1,20$ m. Izvede se ALU podkonstrukcija za postavitve zaščit iz kompaktnih plošč.

Izvedba kompaktnih plošč kot npr. Fundermax interior plošče iz visokotlačnega stisnjenega laminata HPL po standardu EN 438 TIP CGF, katere so dodatno zaščitene in uspešno prenašajo različne ekstremne vplive. Plošče morajo biti odporne na površinske poškodbe, dolgotrajno izpostavljenost vlagi in urinu ter odporne proti topilom. Ter enostavne za vzdrževanje in čiščenje.

Predlagajo se izvedba iz plošč kot npr. Fundermax, interior, obdelava MT- Matt ali SG – Spiegelglanz /visoki sijaj/, v barvi npr. 0693 Orchidee ali 0319 Cappuccino. Dokončno barvo določita investitor in projektant.

Za potrebe vgradnje elektro omare se v osrednji kleti izvede obok iz siporeksa, deb. 30 cm. Obdelan z ometom, fino zariban. Finalno obdelan s stenskim premazom v videzu betona, kot npr. Kit Concrete proizvajalec Cement Design. Predlagana barva Pale Earth ali Sweet Chaki. Vse obdelano z zaključnim zaščitnim brezbarvnim PU premazom v minimalno dveh slojih ali več.

Talna konstrukcija

Talna konstrukcija je izvedena kot betonska plošča. Za klet 2 in klet 3, osrednji in vzhodni prostor, kjer še ni bilo arheoloških izkopavanj, se le ta izvedejo na celotni talni površini. Odstrani se obstoječa AB plošča in izvedejo arheološka izkopavanja do globine 40 cm. Strojno je dovoljeno odstraniti obstoječe tlake in nasutja modernega izvora, preostale depozite je potrebno izkopati ročno. Odkrite arheološke strukture, katerih odstranitev ni nujna zaradi gradbenih posegov, se pokrije z geotekstilom in zasuje s tamponskim drobljencem ter ohrani in situ.

Predelne stene

V sanitarijah so vse predelne stene izvedene iz kompaktnih plošč.

Izvedba kompaktnih plošč kot npr. Fundermax interior plošče iz visokotlačnega stisnjenega laminata HPL po standardu EN 438 TIP CGF, katere so dodatno zaščitene in uspešno prenašajo različne ekstremne vplive. Plošče morajo biti odporne na površinske poškodbe, dolgotrajno izpostavljenost vlagi in urinu ter odporne proti topilom. Ter enostavne za vzdrževanje in čiščenje.

Predlagajo se izvedba iz plošč kot npr. Fundermax, interior, obdelava MT- Matt ali SG – Spiegelglanz /visoki sijaj/, v barvi npr. 0693 Orchidee ali 0319 Cappuccino.

Nad vrati se izvedejo zapore iz gips kartona. Za zunanjo steno se predlaga vodoodbojna gips kartonasta plošča kot npr. Aquapanel Cement Board Outdoor, finalno obdelana z zaključnim ometom Aquapanel.

Stene nad vrati iz gips kartonasta se izvedejo kot npr. W115, dvojna podkonstrukcija, dvoslojna obloga, dodatno peti sloj požarno varna plošča v notranjosti stene, deb. 215 mm. Med konstrukcijo polno zapolnjeno s toplotno izolacije kot npr. kamena volna. Obvezno na zunanji strani izvedba z vodoodbojno ploščo in finalno obdelana z ometom.

Tlaki in finalna talna obloga

Tlaki se izdelajo kot plavajoči v sestavi nasutje, podložni beton, HI, TI, cementni estrih in zaključni sloj s talnim premazom v videzu betona.

Finalne talne obloge bodo prilagojene uporabi prostorov in bodo beton, kamen in steklo.

Kamen:

Kot prezentacija ostalin se izvede v novem betonskem tlaku s tlakovci iz flišnega peščenjaka, deb. 3 cm. Velikost, obdelavo in način postavitve kamnitih tlakovcev se določi v dogovoru z odgovornim konservatorjem.

Predlaga se velikost dim. dolžine od 60-100 cm, širine 30 in 50 cm, debeline 3 cm. Finalna obdelava predlagana štokan peščenjak.

Steklo:

Za prezentacijo cisterne se predvidi stekleni pod iz varnostnega lepljenega stekla VSG 4+4+4. Pohodno steklo izdelano iz treh plasti stekel in vmesne lepilne plasti oziroma PVB folije, brezbarvna. Zagotavljati mora varnost pred razbitjem. Če bi do njega prišlo, pa da se steklo na rezleti in ostane na mestu. Steklo na vrhnji pohodni površini mora biti Anti Slip, steklo s proti zdrsni nanosom, tekstura krogi.

Predvidi se, da je steklo na kovinsko podkonstrukcijo položeno in ima zaščiten rob z trakom iz gume, ker mora biti steklo lahko snemljivo. Med posameznimi elementi stekla, predlagane velikosti 90x180 cm, se izvedejo reže min. širine 1cm, ker se zahteva prezračevanje prezentirane cisterne.

Pohodno steklo RX LAMISTEP:

Naležna površina za steklo mora biti široka vsaj 30 mm. Da bi preprečili drsenje na mokrem steklu, so lahko zgornje površine izdelane s sitotiskom (izbira dekorja in barve je prepuščena kupcu). Pri vseh sestavah je debelo najmanj šest milimetrov in je praviloma kaljeno ali delno kaljeno steklo s potiskom ali brez njega. Tako se pri izračunu to steklo ne upošteva kot nosilno. Prav tako je pohodno steklo sestavljeno z dvema ali več PVB-folijami ter nosilnim, ki je sestavljen iz dveh ali treh steklenih slojev. Kadar pri opremljanju notranjosti zgradb za pohodne površine uporabimo steklo, dosežemo močne vizualne učinke.

Betoni:

Na suhem cementnem estrihu se izvede finalni tlak premaz v videzu betona kot npr. Kit Concrete proizvajalca Cement Design v barvi Pale Earth oziroma Sweet Chaki po barvni karti proizvajalca. Predhodna priprava površine z dvema nanosoma Baseflex ojačitvenega sistema z vlakni z dodatno armirno mrežico. Zaključni zaščitni brezbarvni PU premaz v treh slojih.

Med kamnitim zidom in tlakom se izvede betonska kanaleta, premaz v videzu betona kot npr. Kit Concrete proizvajalca Cement Design v drugi barvi kot je osnovni betonski tlak predlagana barva Blended Earth ali Blended Khaki.

Pragovi:

Vsi pragovi v objektu se izvedejo med dvema tlakoma kot letvica za prekrivanje dilatacije iz INOX profila. V stavbi ne sme biti pragov oz. najvišja višina le tega je 1 cm.

Stekleni pod - konstrukcija

Stekleni pod pri cisterni se izvede na kovinski podkonstrukciji. Na rob stene talne odprtine se izvede osnovna kovinska konstrukcija, L profil 77x50mm, deb. 5 mm. Nanjo se položi nosilna konstrukcija, škatlast profil 50x50 mm, deb. 5 mm.

Vsi kovinski izdelki vroče cinkani in prašno barvani v barvi RAL 9017.

Tlak pred Bastionom

Pred vhodom v kletne prostore Bastiona, kjer se obstoječi tiskan beton odstrani zaradi izvedbe kanalizacije, se izvede tiskan beton, ki je izveden na višini obstoječe kote pločnika.

Stropi

Spuščen stop v prostorih kleti Bastiona služi za postavitve strojnih in elektro instalacij ter naprav. Izdelan je iz kovine, UPN 160, deb. 8 mm in škatlasti profili 50x50 mm, deb. 5 mm.

Vsi kovinski izdelki vroče cinkani in prašno barvani v barvi RAL 9017.

Stavbno pohištvo

Stavbno pohištvo je oblike pokončni pravokotnik. Stavbno pohištvo zunanje na obravnavnem objektu bo ALU stavbno pohištvo, barva RAL 9017, montirano po sistemu RAL montaže.

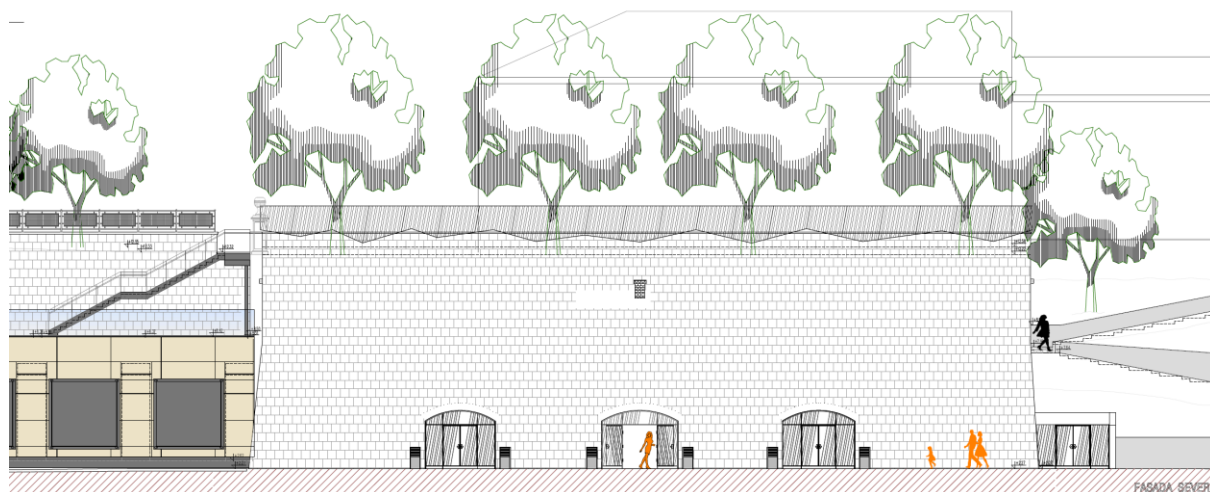
Vsi elementi morajo biti ustrezno izvedeni in zaščiteni, ker objekt stoji neposredno ob morju. Vsa avtomatska vrata imajo funkcijo evakuacijskih vrat, kar pomeni, da morajo ustrezati evakuacijskim potem. Zato se predlaga uporaba ALU profilov s prekinjenim toplotnim mostom, sistem avtomatskih vrat kot npr. Face. Zasteklitev z izolacijskim termopan troslojnim steklom 4+4/9/3/9/4+4, toplotna prehodnost $U=0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$. Povsod uporaba izolacijskega varnostnega stekla.

Za vrata se zahteva tehnologija BRUSHLESS (INVERTER) brez reduktorja z direktnim vpetjem, kateri omogočajo prihranek el. energije do več kot 50 % in s tem podaljšano življenjsko dobo. Zahtevana garancija na pogon 5 let.

Talni predpražnik:

V vetrolovu se izvede talni predpražnik kot npr. EMCO Diplomat 522 R, višina 22 mm, komplet z okvirjem, barva antracit siva, dim. 160x240 cm. Predpražnik mora biti odporen na obremenitve, npr. do 2000 prehodov na dan, povezen za invalidski voziček, otroški voziček in transportni voziček. Nosilni profil izdelan iz močnega AL s protihrupno izolacijo na spodnji strani. Protizdrsnosti R11 po DIN 51130.

Slika 6: Pogled na prenovljen Bastion



Vir: Projekt PZI, št. projekta 139/2020, ZORTAR, ortodontija in arhitektura, d.o.o., Koper, oktober 2017, dopolnitev marec 2021.

Prezračevanje in ogrevanje

Izvedejo se v celoti nove elektro in strojne instalacije v kletnih prostorih Bastiona. Urejeno bo prisilno prezračevanje.

Ogrevanje bo urejeno s toplotno črpalko. Zunanja enota toplotne črpalke se izvede na parceli št. 19/2 in 19/4, k.o. Koper, zahodno ob Bastionu.

Podporni zid toplotne črpalke

Na zahodni strani ob Bastionu se na parceli 19/2, 19/4 in 15/2, k.o. Koper izvede AB podporni zid deb. 30 cm, višine od 2.00 m do 2.50. Tlorisna velikost 3.60 m x 2.65 m, dolžine 3.60 m + 2.65 m. Zid je izveden iz vidnega beton, upoštevanje bližina morja /sol in veter/. Na severni strani se podporni zid zapre s kovinskimi vrati, vse v barvi in obliki kot so obstoječa vrata na vseh vstopih Bastiona.

Ekološki otok

Na parceli št. 139/1, k.o. Koper se izvede nov ekološki otok. Tlorisne velikosti 6.75 m x 3.24 m. ekološki otok se izvede kot AB plošča deb. 20 cm, v naklonu 1.00 %. Ogradi se s kovinsko konstrukcijo, ALU profili 50x50 mm, višine 2.20 m. Konstrukcija mora biti opremljena z vrati na zaklepanje, širine min. 150 cm, da se lahko omogoči odvoz kontejnerjev. Za dostop iz parkirišča se uredi dostopna AB rampa, štokan beton. Pred ekološkim otokom se na obstoječem parkirišču postavi dva stebrička za prepovedano parkiranje.

Celotna konstrukcija je ozelenjena. Predlaga se zasaditev jasmína.

Komunalna infrastruktura

Na obravnavanem območju je urejena vsa komunalna infrastruktura. Obravnavanemu objektu se bo s posegom spremembe namembnosti kletnih prostorov uredili priključki na javno komunalno infrastrukturo. Za potrebe uporabnikov se izvedejo novi števcji za vodo in elektriko ter izvede se nov priklop na javno kanalizacijo - ločitev meteorne in fekalne kanalizacije. Dostop je obstoječ.

6.2. Opremljanje prostorov Bastiona

Objekt Bastiona bo opremljen skladno s predvideno namembnostjo oz. predvideno vsebino.

Kletni prostori so trije: K1, K2 ter K3; pri čemer je K1 na V strani, K2 na sredini, K3 pa na Z strani. Prostori so obokani, med seboj različnih dolžin.

V prostorih so predvideni sledeči programi:

- K1: javne sanitarije
- K2: vinski bar in trgovina z značilnimi lokalnimi vini in olji
- K3: degustacijski prostor ter skladišče

Vsi prostori bodo med seboj povezani fizično povezani, hkrati pa se bodo tudi vsebinsko in programsko dopolnjevali. Poleg fizične opreme, ki bo zasnovana v sodobnem oblikovnem jeziku tako, da dodatno poudari obstoječe kvalitete prostora, obenem pa re-interpretira značilnosti lokalnega oblikovanja opreme, bodo v sklopu projekta razvite tudi digitalne vsebine. Le te bodo razporejene po vseh treh kletnih prostorih in bodo prikazovale tako zgodovino Bastiona kot aktualno ponudbo, ki jo prostor ponuja.

Sanitarije (K1)

Sanitarije se nahajajo v kleti K1 in obsegajo:

- Moške sanitarije: z umivalnikom, pisoarjem in straniščem.
- Ženske sanitarije: z umivalnikom in straniščem.
- Sanitarije za invalide in previjalnico: z umivalnikom, straniščem in previjalno mizo.
- Prostor za zaposlene: s predprostorom v katerem se nahaja garderoba in prostor za čistilko s trokaderom, ter sanitarije za zaposlene z umivalnikom in straniščem.

Stene sanitarij in vrata bodo izvedene s sistemskimi rešitvami za stene iz kompaktnih plošč ter dekorirane s signalizacijo o namembnosti prostorov ter digitalnimi in drugimi poučnimi vsebinami.

Vetrolov bo obdelan s kovinsko oblogo na ustrezni podkonstrukciji, ki oblikovno sledi obliki obokastega prostora.

Vinski bar in prodajalna lokalnih izdelkov in pridelkov

Vinski bar se nahaja v kleti K2 ter obsega:

- Barski pult iz nerjavečega jekla z dekorativno kovinsko in leseno oblogo.
- Vinsko steno s sistemom za »self-service« točenje s 16 steklenicami, z dekorativno oblogo v kombinaciji kovine in lesa.
- Visoke barske mize s pripadajočimi barskimi stoli.

Poleg zgoraj naštetih elementov, se bodo tudi v K2 z opremo prepletale obloge z digitalnimi in drugimi poučnimi vsebinami.

Vetrolov bo obdelan s kovinsko oblogo na ustrezni podkonstrukciji, ki oblikovno sledi obliki obokastega prostora.

Degustacijski prostor

Degustacijski prostor se nahaja v kleti K3 ter obsega:

- Sestav prilagodljivih visokih barskih miz za individualno ali skupinsko degustacijsko izkušnjo s pripadajočimi barskimi stoli.
- Skladiščni prostor, ki se nahaja na J strani kletnega prostora in je izveden kot kovinska obloga na ustrezni podkonstrukciji z vstopnimi vrati dekorativno razsvetljava.

Poleg zgoraj naštetih elementov, se bodo tudi v K2 z opremo prepletale obloge z digitalnimi in drugimi poučnimi vsebinami.

Vetrolov bo obdelan s kovinsko oblogo na ustrezni podkonstrukciji, ki oblikovno sledi obliki obokastega prostora.

Terasa

Na ploščadi med Bastionom in zunanjim dvigalom, na V strani Bastiona, je predvidena ureditev terase vinskega bara. Le ta obsega:

- Dežnike za zaščito pred vremenskimi vplivi.
- Nizke mize s pripadajočimi stoli.
- Vaze za zasaditev zelenja z namenom ločevanja in zamejevanja prostora med teraso in cesto.

Ostalo

Poleg zgoraj naštete opreme, bo v vseh prostorih nameščeno varovanje s kamerami in javljanjem vloma ter ambientalno ozvočenje za predvajanje glasbe.

6.3. Razvoj novih turističnih produktov

Degustacijski meni presenečenja – »Altroke presenečenje«

Obiskovalec bo deležen zelo osebne in personalizirane izkušnje. Z oblikovanjem svojega doživetja bo pričel že od doma ali npr. hotelske sobe. Preko spletne aplikacije bo namreč rezerviral svoj termin, predvsem pa si bo sestavil svoj degustacijski meni. Odgovoriti bo moral na nekaj enostavnih vprašanj, na podlagi katerih bo aplikacija združila ustrezne gastronomske produkte, ki jih bo nato gost spoznal in okusil v samem prostoru. Gost bo v sklopu rezervacije določil, ali so mu npr. všeč bolj sveži in sadni okusi ali bolj poudarjeni in zreli, bolj sladki ali slani itd., končnega menija pa gost v sklopu rezervacije ne bo prejel. Slednji bo ostal presenečenje do termina degustacije.

Seveda pa si bo gost svoje degustacijsko doživetje lahko oblikoval tudi na sami lokaciji, in sicer preko interaktivnega zaslona z naloženo aplikacijo, ki bo v prostoru na voljo.

Produkt bo na voljo celo leto, za razvoj produkta pa bo zadolžen Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper.

Altroke Istra Blind Tasting

Gre za doživetje oziroma vinsko degustacijo, kjer so etikete na buteljkah zakrite, naloga okuševalcev pa je, da v začetku individualno, ter kasneje skupinsko ugotovijo, kateri vinski hiši in sorti vino pripada. Tovrstnih degustacij trenutno v destinaciji Koper ni na razpolago, zato bo šlo za povsem novo doživetje na tem območju.

Produkt bo na voljo celo leto, za razvoj produkta pa bo zadolžen Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper.

Digitalni prikaz obrambnega sistema iz časa Beneške republike

Poleg novih turističnih produktov, bo v prostoru Bastiona na sodoben digitalen način prikazana kulturna dediščina mesta Koper in sicer obrambni sistem iz časa Beneške republike, kateri edini ohranjeni del je prav nekdanja utrdba Bastion. Obiskovalec bo z uporabo sodobne tehnologije doživel prostor Bastiona v času, ko je služil svojemu prvotnemu namenu.

Dodatna turistična ponudba v bližini Bastiona

Zaroka na zvoniku

Ob porastu števila porok v destinaciji in zaznanem iskanju ekskluzivnih lokacij za zaroko, bo nova ponudba dobrodošla rešitev. Parom bo za določen čas na voljo razgledna ploščad koprskega zvonika, kjer jih bo pričakalo cvetje, penina, lanterne in druga oprema/ponudba po želji naročnika.

Produkt se bo nahajal približno 180 m od Bastiona, na voljo bo med aprilom in oktobrom, za razvoj produkta pa bo zadolžen Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper.

Sanjsko doživetje v soju sveč

Gre za edinstveno doživetje, ki vključuje večerni ogled zvonika v soju sveč in romantično večerjo na balkonu Pretorske palače.

Butično doživetje je namenjeno parom oziroma skupini do 4 ljudi, ki bi radi uživali v intimnem vzdušju.

Gre za nadgradnjo obstoječe ponudbe, ki se nahaja približno 200 m od Bastiona in ki je na voljo skozi celo leto. Za razvoj in ponujanje tega turističnega produkta skrbi Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper.

Koprske orgle

Konec leta 2021 so v koprski stolnici prvič zadonele velike 4 manualne simfonične orgle, ki so tudi največje cerkvene orgle v Sloveniji. Leta 1988 sta jih izdelali nemški orglarski delavnici Kleuker in Steinmeyer po načrtih francoskega skladatelja, organista, pianista in pedagoga Jeana Guilloja (1930-2019). Koper je uspešno preстал kandidaturu za dodelitev koncertnih orgel iz Züricha, ki bodo v prihodnjih letih služile na koncertih, mojstrskih tečajih, poletnih šolah in delavnicah, mednarodnih festivalih ter tekmovanjih.

Gre za nov turistični produkt pod okriljem Župnije Koper, ki se nahaja približno 200 m od Bastiona in ki bo za turiste na voljo od maja do septembra.

7. ANALIZA ZAPOSLENIH

7.1. Vpliv na zaposlenost

Zaradi izvedbe projekta neposredno pri investitorju, Mestni občini Koper ne bo prišlo do zaposlovanja.

Z Bastionom bo skladno Odlokom o ustanovitvi Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper (Uradni list RS, št. 70/19) upravljal Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper. Odgovorna oseba upravljavca je direktorica Mojca Vojska. Morebitne kadrovske potrebe za upravljanje Bastiona bo reševal upravljaivec. Glede na naravo projekta je pričakovati nihanja v obisku turistov glede na letni čas (ob predpostavki normalizacije razmer zaradi covid-19, seveda). Turističen obisk je podvržen sezonskim nihanjem in temu bo morala slediti organizacija dela. To verjetno pomeni, da bo določena dela lahko opravljal obstoječ kader za del nalog pa bo potrebno poiskati občasno pomoč.

Zagotovo bo imel projekt tudi posredne pozitivne učinke na zaposlovanje, predvsem s turizmom povezanih dejavnostih.

7.2. Kadrovska sposobnost javnega partnerja

Za izvedbo projekta je odgovorna Mestna občina Koper, odgovorna oseba investitorja pa je že po funkciji župan Aleš Bržan, ki sprejema ključne odločitve, ki se nanašajo na investicijo in je tudi podpisnik vse z investicijo povezane dokumentacije.

Pri pripravi in izvedbi projekta sodeluje projektna skupina pod okriljem Službe za investicije. Vodja te je Petar Ziraldo, pri pripravi projekta pa sodelujejo še vodja projekta Janja Lovrečič, Marina Scheriani, Tjaša Mužina in Sabina Mozetič, ki so zadolženi za pripravo projekta, oddajo vloge na javni razpis za pridobitev nepovratnih sredstev Mehanizma za okrevanje in odpornost, prav tako so zadolženi za izvedbo javnih naročil in na splošno za vso koordinacijo aktivnosti, potrebnih za uspešno izvedbo projekta. V projektni skupini je tudi Mojca Vojska, direktorica Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper, ki je pri projektu zadolžena za razvoj novih turističnih produktov ter po zaključku projekta za učinkovito upravljanje in vzdrževanje prostorov Bastiona.

Vsi navedeni imajo ustrezno znanje, izkušnje in reference.

Po potrebi so že bili in bodo vključeni v projektno skupino za pripravo in izvedbo obravnavanega projekta, tudi ostali sodelavci iz različnih uradov in služb Občinske uprave Mestne občine Koper, glede na vsebinska področja kot so prostorski razvoj in nepremičnine, gospodarske javne službe, okolje in promet, finance in računovodstvo ter ostali. Prav tako bodo po potrebi vključeni zaposleni v Zavodu za mladino, kulturo in turizem Koper.

8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

8.1. Izhodišča vrednotenja

Ocena stroškov izvedbe projekta je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Stroški GOI del in opreme so podani na podlagi popisov del z oceno vrednosti.
2. Stroški storitev zunanjih izvajalcev (nadzor v povezavi z gradnjo, izdelava projektne in investicijske dokumentacije, tržno komuniciranje, arheologija in drugi stroški storitev zunanjih izvajalcev) so podani na podlagi prejetih ponudb ter izkustveno ocenjeni na podlagi podobnih investicij v preteklosti.
3. Vsi stroški so navedeni na cene april 2022 in so navedeni v EUR.
4. Tekoče cene so izračunane ob upoštevanju napovedi Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR), ki v svoji Jesenski napovedi gospodarskih gibanj 2021 za leto 2023 napoveduje 1,9 % porast cen, kakršno upoštevamo tudi v letu 2024.
5. Na vse postavke je upoštevan 22 % davek na dodano vrednost.

8.2. Ocena investicijske naložbe po stalnih in tekočih cenah

Tabela 9: Dinamika vseh stroškov projekta v stalnih cenah (v EUR)

Postavka	2022	2023	2024	Skupaj	Delež
1. Gradnja in oprema	0,00	629.659,38	339.942,96	969.602,34	75,58%
1.1. Stroški gradnje	0,00	485.538,07	123.761,00	609.299,06	47,50%
a) GOI dela		472.229,80	118.057,45	590.287,25	46,02%
b) Nadzor v povezavi z gradnjo		13.308,27	5.703,54	19.011,81	1,48%
1.2. Oprema in druga opred. osnovna sredstva	0,00	144.121,31	216.181,97	360.303,28	28,09%
a) Inv. neposredno v javno turistično infrastr.	0,00	86.229,51	14.098,36	100.327,87	7,82%
b) Inv. v spremljajočo infrastrukturo	0,00	57.891,80	126.181,97	184.073,77	14,35%
c) Inv. v opremo za izboljšanje tur. ponudbe	0,00	0,00	75.901,64	75.901,64	5,92%
2. Stroški tržnega kom. in informiranja	0,00	0,00	28.300,00	28.300,00	2,21%
2.1. Str. izdelave in nadgradnje spletnih strani			1.600,00	1.600,00	0,12%
2.2. Str. objav v tisk., audio, TV in digit. medijih			14.700,00	14.700,00	1,15%
2.3. Str. oblikovanja, tiska in dostave gradiv			4.000,00	4.000,00	0,31%
2.4. Drugi stroški informiranja in komuniciranja			8.000,00	8.000,00	0,62%
3. Stroški izdelave projektne dok.	16.500,00			16.500,00	1,29%
4. Neupravičeni stroški	4.200,00	28.780,33	4.098,36	37.078,69	2,89%
4.1. Investicijska dokumentacija	4.200,00			4.200,00	0,33%
4.2. Arheologija		24.681,97		24.681,97	1,92%
4.3. Drugi stroški zunanjih izvajalcev in soglasja		4.098,36	4.098,36	8.196,72	0,64%
Skupaj brez DDV	20.700,00	658.439,70	372.341,33	1.051.481,03	81,97%
DDV - 22 %	4.554,00	144.856,74	81.915,09	231.325,83	18,03%
Skupaj	25.254,00	803.296,44	454.256,42	1.282.806,86	100,00%

Tabela 10: Dinamika vseh stroškov projekta v tekočih cenah (v EUR)

Postavka	2022	2023	2024	Skupaj	Delež
1. Gradnja in oprema	0,00	641.622,90	352.983,52	994.606,42	75,61%
1.1. Stroški gradnje	0,00	494.763,29	128.508,59	623.271,88	47,38%
a) GOI dela		481.202,16	122.586,26	603.788,42	45,90%
b) Nadzor v povezavi z gradnjo		13.561,13	5.922,33	19.483,46	1,48%
1.2. Oprema in druga opred. osnovna sredstva	0,00	146.859,61	224.474,93	371.334,54	28,23%
a) Inv. neposredno v javno turistično infrastr.	0,00	87.867,87	14.639,19	102.507,06	7,79%
b) Inv. v spremljajočo infrastrukturo	0,00	58.991,74	131.022,44	190.014,18	14,44%
c) Inv. v opremo za izboljšanje tur. ponudbe	0,00	0,00	78.813,30	78.813,30	5,99%
2. Stroški tržnega kom. in informiranja	0,00	0,00	29.385,62	29.385,62	2,23%
2.1. Str. izdelave in nadgradnje spletnih strani			1.661,38	1.661,38	0,13%
2.2. Str. objav v tisk., audio, TV in digit. medijih			15.263,91	15.263,91	1,16%
2.3. Str. oblikovanja, tiska in dostave gradiv			4.153,44	4.153,44	0,32%
2.4. Drugi stroški informiranja in komuniciranja			8.306,89	8.306,89	0,63%
3. Stroški izdelave projektne dok.	16.500,00			16.500,00	1,25%
4. Neupravičeni stroški	4.200,00	29.327,15	4.255,58	37.782,73	2,87%
4.1. Investicijska dokumentacija	4.200,00			4.200,00	0,32%
4.2. Arheologija		25.150,92		25.150,92	1,91%
4.3. Drugi stroški zunanjih izvajalcev in soglasja		4.176,23	4.255,58	8.431,81	0,64%
Skupaj brez DDV	20.700,00	670.950,05	386.624,72	1.078.274,77	81,97%
DDV - 22 %	4.554,00	147.609,01	85.057,44	237.220,45	18,03%
Skupaj	25.254,00	818.559,06	471.682,16	1.315.495,22	100,00%

8.3. Ocena investicijske naložbe za upravičene in preostale stroške

Mestna občina Koper bo projekt »Altroke Gourmet« prijavila na Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah, ki ga je februarja 2022 objavilo Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo.

Javni razpis je v Načrt za okrevanje in odpornost uvrščen v razvojno področje C3: Pametna, trajnostna in vključujoča rast, komponenta K4: Trajnostni razvoj slovenskega turizma, vključno s kulturno dediščino, in v naložbo IC: Trajnostni razvoj javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah.

S prijavo projekta na omenjeni javni razpis je možno pridobiti nepovratna sredstva Mehanizma za okrevanje in odpornost v višini 60 % upravičenih stroškov projekta.

Glede na določbe javnega razpisa so do sofinanciranja iz Mehanizma za okrevanje in odpornost upravičeni vsi stroški projekta, z izjemo stroškov storitev izdelave investicijske dokumentacije, arheologije, drugih stroškov storitev zunanjih izvajalcev in soglasij ter davka na dodano vrednost.

Tabela 11: Dinamika upravičenih stroškov investicije v stalnih cenah (v EUR)

Postavka	2022	2023	2024	Skupaj	Delež
1. Gradnja in oprema	0,00	629.659,38	339.942,96	969.602,34	75,58%
1.1. Stroški gradnje	0,00	485.538,07	123.761,00	609.299,06	47,50%
a) GOI dela		472.229,80	118.057,45	590.287,25	46,02%
b) Nadzor v povezavi z gradnjo		13.308,27	5.703,54	19.011,81	1,48%
1.2. Oprema in druga opred. osnovna sredstva	0,00	144.121,31	216.181,97	360.303,28	28,09%
a) Inv. neposredno v javno turistično infrastr.	0,00	86.229,51	14.098,36	100.327,87	7,82%
b) Inv. v spremljajočo infrastrukturo	0,00	57.891,80	126.181,97	184.073,77	14,35%
c) Inv. v opremo za izboljšanje tur. ponudbe	0,00	0,00	75.901,64	75.901,64	5,92%
2. Stroški tržnega kom. in informiranja	0,00	0,00	28.300,00	28.300,00	2,21%
2.1. Str. izdelave in nadgradnje spletnih strani			1.600,00	1.600,00	0,12%
2.2. Str. objav v tisk., audio, TV in digit. medijih			14.700,00	14.700,00	1,15%
2.3. Str. oblikovanja, tiska in dostave gradiv			4.000,00	4.000,00	0,31%
2.4. Drugi stroški informiranja in komuniciranja			8.000,00	8.000,00	0,62%
3. Stroški izdelave projektne dok.	16.500,00			16.500,00	1,29%
Skupaj	16.500,00	629.659,38	368.242,96	1.014.402,34	100,00%

Tabela 12: Dinamika upravičenih stroškov investicije v tekočih cenah (v EUR)

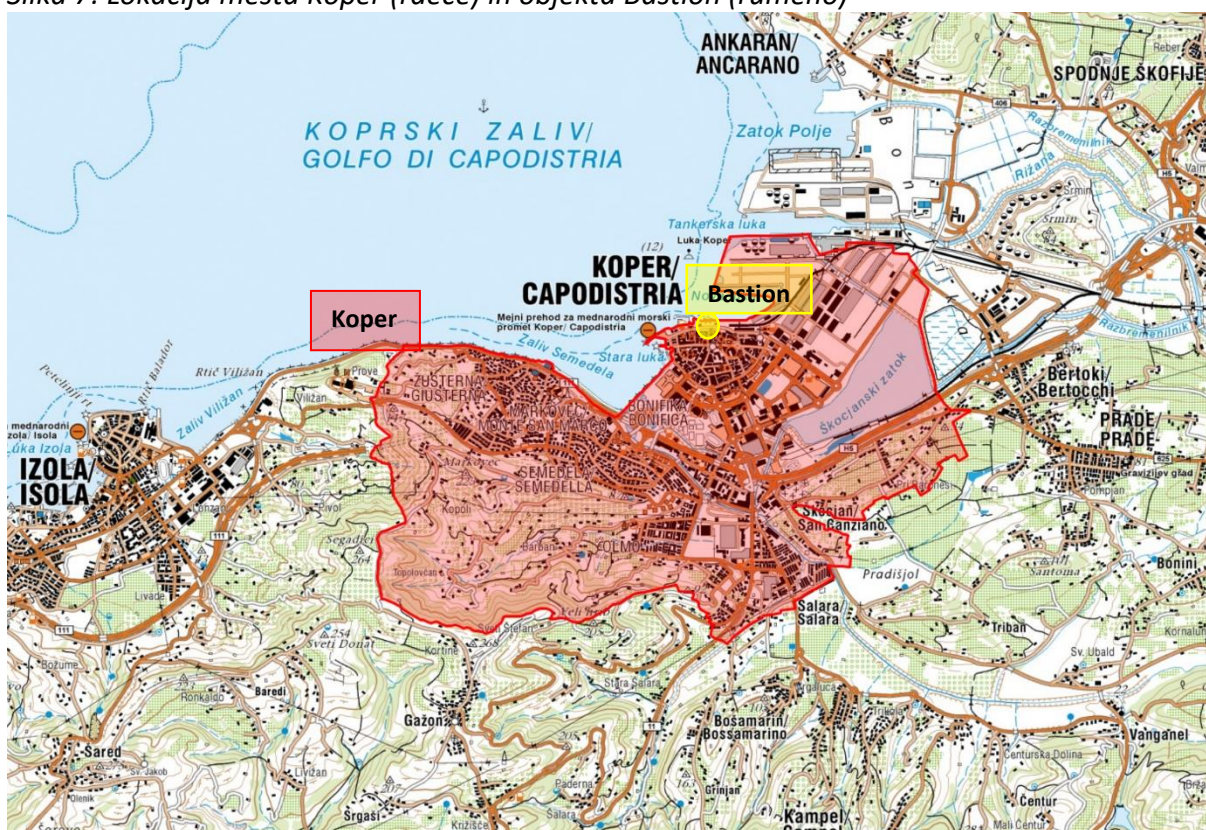
Postavka	2022	2023	2024	Skupaj	Delež
1. Gradnja in oprema	0,00	641.622,90	352.983,52	994.606,42	75,61%
1.1. Stroški gradnje	0,00	494.763,29	128.508,59	623.271,88	47,38%
a) GOI dela		481.202,16	122.586,26	603.788,42	45,90%
b) Nadzor v povezavi z gradnjo		13.561,13	5.922,33	19.483,46	1,48%
1.2. Oprema in druga opred. osnovna sredstva	0,00	146.859,61	224.474,93	371.334,54	28,23%
a) Inv. neposredno v javno turistično infrastr.	0,00	87.867,87	14.639,19	102.507,06	7,79%
b) Inv. v spremljajočo infrastrukturo	0,00	58.991,74	131.022,44	190.014,18	14,44%
c) Inv. v opremo za izboljšanje tur. ponudbe	0,00	0,00	78.813,30	78.813,30	5,99%
2. Stroški tržnega kom. in informiranja	0,00	0,00	29.385,62	29.385,62	2,23%
2.1. Str. izdelave in nadgradnje spletnih strani			1.661,38	1.661,38	0,13%
2.2. Str. objav v tisk., audio, TV in digit. medijih			15.263,91	15.263,91	1,16%
2.3. Str. oblikovanja, tiska in dostave gradiv			4.153,44	4.153,44	0,32%
2.4. Drugi stroški informiranja in komuniciranja			8.306,89	8.306,89	0,63%
3. Stroški izdelave projektne dok.	16.500,00			16.500,00	1,25%
Skupaj	16.500,00	641.622,90	382.369,14	1.040.492,04	100,00%

9. ANALIZA LOKACIJE

Investicija bo izvedena v Mestni občini Koper, ki leži na jugozahodu Slovenije in meji na vzhodu na občino Hrpelje-Kozina, na severu na Republiko Italijo in občino Ankaran, na zahodu na občini Izola in Piran, na jugu pa na Republiko Hrvaško.

Projekt »Altroke Gourmet« bo izveden v največjem slovenskem obmorskem mestu, mestu Koper, ki je gospodarsko središče Obalno-kraške regije in ima 26.054 prebivalcev¹. Iz turističnega vidika je Koper ena izmed vodilnih turističnih destinacij makro destinacije Mediteranska Slovenija.

Slika 7: Lokacija mesta Koper (rdeče) in objekta Bastion (rumeno)



Vir: Geopedia – interaktivni spletni atlas in zemljevid Slovenije, <http://www.geopedia.si/>, april 2022.

Bastion se nahaja med Kopališkim nabrežjem (na severu) in Belvederjem (na jugu), na izjemno strateškem delu mesta, hkrati v starem mestnem jedru Kopra ter le nekaj korakov od morja, kar daje samemu doživetju, ki ga želi projekt »Altroke Gourmet« ponuditi turistom, dodaten čar. Prav tako gre za lokacijo pred potniškim terminalom, kjer se ustavljajo velike potniške ladje.

Projekt bo izveden v k.o. 2605-Koper, na zemljiščih s parcelnimi št.:

- 14 (prikluček na javno komunalno infrastrukturo),

¹ Vir: Število prebivalcev v mestu Koper na dan 1. januar 2021, Statistični urad Republike Slovenije, <http://www.stat.si>, april 2022.

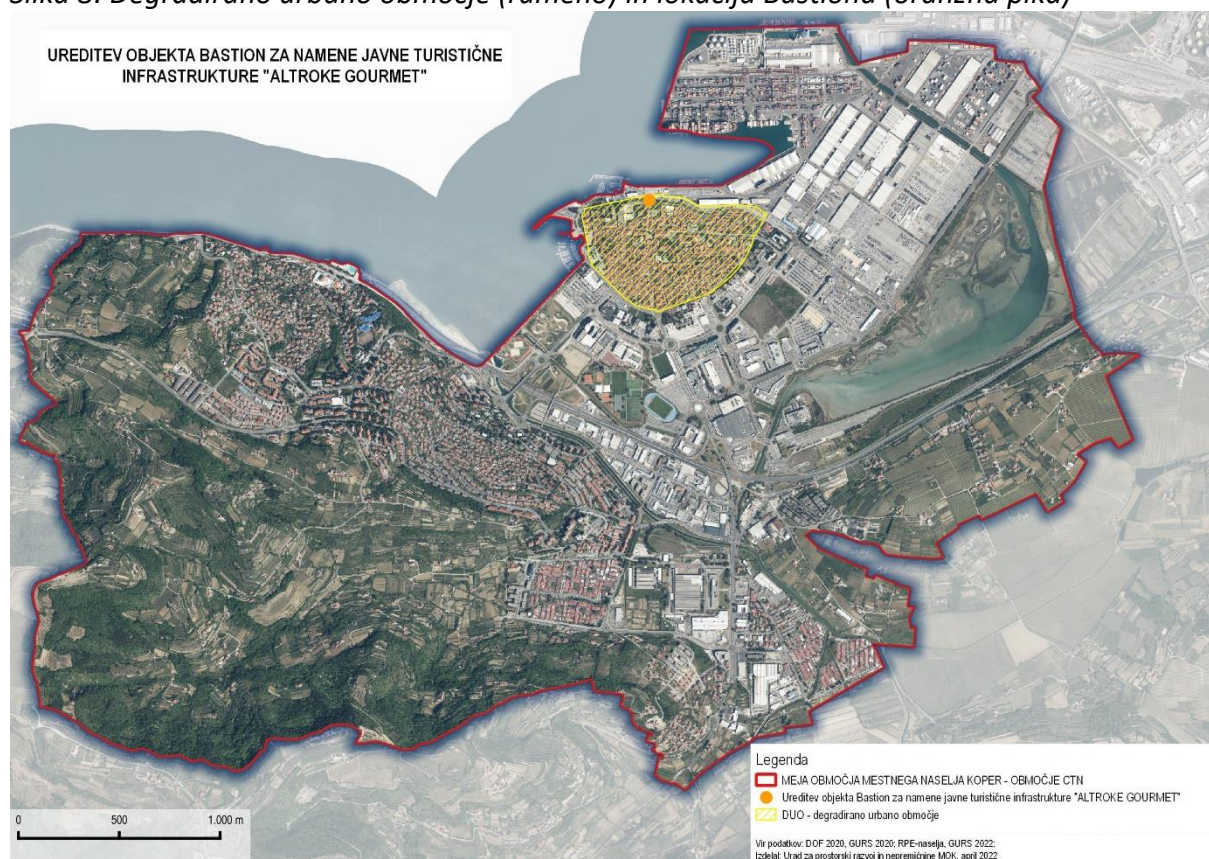
- 15/1 (prikluček na javno komunalno infrastrukturo),
- 15/2 (toplotna črpalka),
- 16 (prostori),
- 19/2 (toplotna črpalka),
- 19/4 (toplotna črpalka),
- 20 (prostori).

Območje starega mestnega jedra Kopra, kjer se nahaja Bastion, je bilo z Odlokom o razglasitvi historičnega mestnega jedra Kopra za kulturni spomenik lokalnega pomena (Uradni list RS, št. 98/2007-4905) uvrščeno v register nepremične kulturne dediščine pri Ministrstvu za kulturo. Gre za srednjeveško z obzidjem utrjeno mesto, zasnovano na otoku. Izblikovalo se je pod beneško oblastjo in ohranilo tlorisno shemo s trgi in potekom ulic. Romanski, gotski, renesančni in baročni spomeniki izstopajo iz anonimne stavbne dediščine mesta.

Funkcija obravnavanega območja je poudarjeno urbana.

Območje starega mestnega jedra je sedaj degradirano urbano območje, ki pa ima potencial v vsebinski oživitvi in nadgradnji.

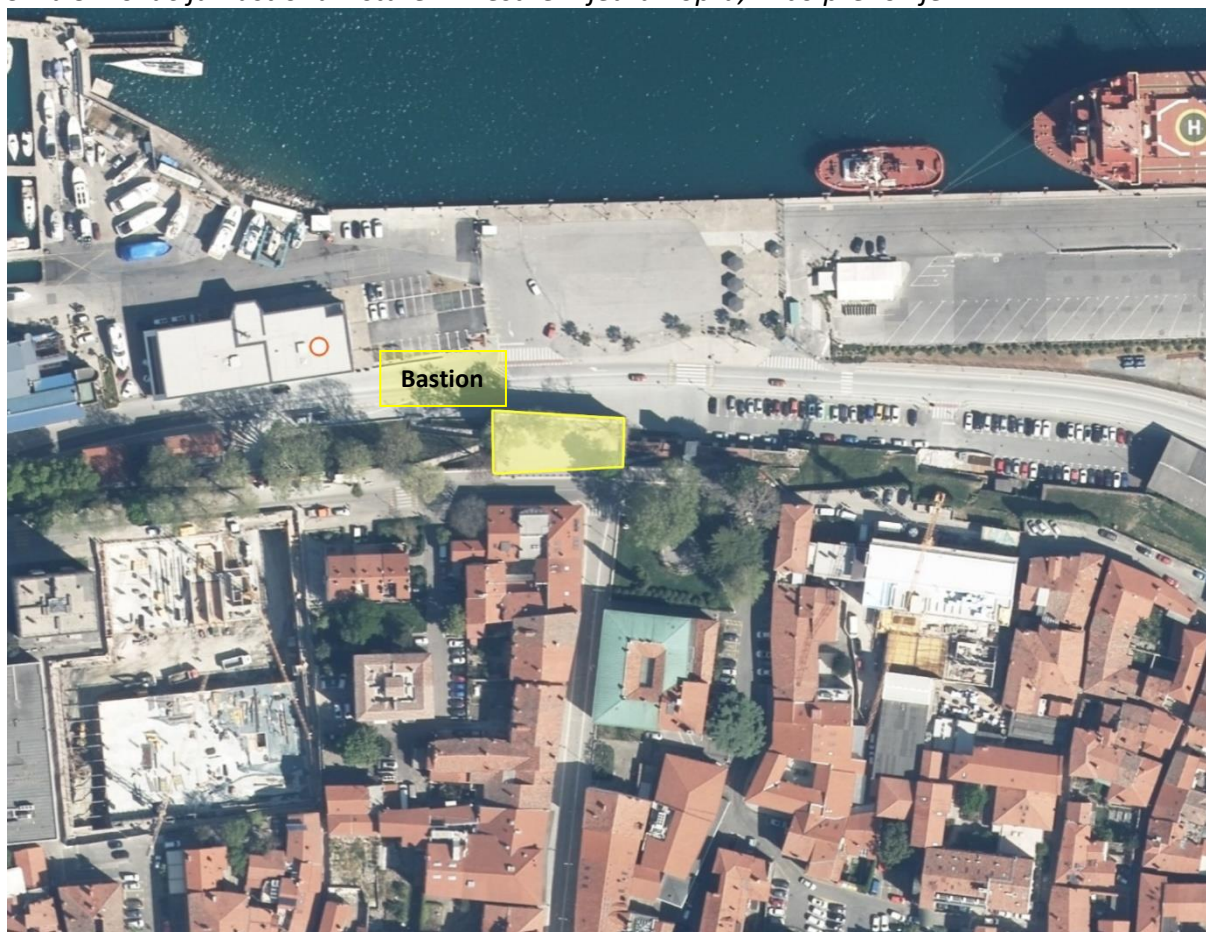
Slika 8: Degradirano urbano območje (rumeno) in lokacija Bastiona (oranžna pika)



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

- Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98);
- Družbeni plan občine Koper (Uradne objave št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list RS, št. 96/04, 97/04-popravek);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Mestne občine Koper (v letu 2009) (Uradni list RS, št. 79/09);
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/1991, Uradni list RS, št. 16/2007- obvezna razlaga, 39/2007- obvezna razlaga, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 14/2011- obvezna razlaga, 18/2014- spremembe in dopolnitve, 76/2015- obvezna razlaga).

Slika 9: Lokacija Bastiona v starem mestnem jedru Kopra, ki bo prenovljen



Vir: Eterra, <https://eterra.si/>, april 2022.

10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

10.1. Vpliv projekta na okolje

Investicija nima nobenih negativnih vplivov (kvečjemu pozitivne) na okolje, zato ni stroškov odprave negativnih vplivov na okolje.

Varstvo okolja opredeljujemo glede na sledeča izhodišča:

Učinkovitost izrabe naravnih virov

Materiali, ki se bodo uporabljali pri prenovi Bastiona, ne bodo vsebovali okolju nevarnih in škodljivih snovi.

V sklopu prenove prostorov Bastiona, bo zamenjano stavbno pohištvo (za vrata se zahteva tehnologija BRUSHLESS (INVERTER) brez reduktorja z direktnim vpetjem, kateri omogočajo prihranek el. energije do več kot 50 %), vgrajena toplotna črpalka, optimizirana razsvetljava, prezračevanje pa bo izvedeno z rekuperacijsko napravo (klimat mora imeti vgrajen prenosnik toplote za vračanje toplote zavrženega ali odtočnega zraka pri gretju s temperaturnim izkoristkom nad 73 %), s čimer bo zagotovljena energetska učinkovitost objekta oziroma učinkovitost porabe električne energije.

Okoljska učinkovitost

Kar zadeva okoljsko učinkovitost bo pri izvedbenih delih uporabljena najboljša razpoložljiva tehnika. Glede na naravo operacije pri tej točki ne zaznavamo drugih posebnosti.

Ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemskih rešitev

V primeru obravnavanega projekta gre za trajnostni razvoj javne turistične infrastrukture na sedaj degradiranem območju, pri čemer bo nova vsebina objekta poudarjala pomen trajnosti, čiste neokrnjene narave ter lokalnih pridelkov in izdelkov, zaradi česar bo projekt pozitivno vplival na ohranjanje biotske raznovrstnosti.

Trajnostna dostopnost

Z obravnavano investicijo se ne izboljšuje trajnostne dostopnosti.

Zmanjševanje vplivov na okolje

Z ukrepi, ki bodo izboljšali energetske karakteristike objekta, bodo zmanjšani negativni vplivi na okolje, saj bo v energetsko učinkovitejšem objektu, ki bo saniran skladno s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, učinkovitejša poraba energije, kar posledično pomeni manj izpustov povezanih s porabo energije.

Sposobnost odzivanja na vplive podnebnih sprememb

Po prenovi bo možno v primeru ekstremno vročih poletij ali zelo hladnih zim, prenovljen objekt veliko lažje ohladiti (poletje) ali ogreti (zima).

10.2. Spoštovanje načela, da se ne škoduje bistveno

Tabela 13: Ocena in utemeljitev spoštovanja načela »ne škoduj bistveno«

Okoljski cilj	DA ali NE	Utemeljitev
Prispevek projekta k emisijam toplogrednih plinov: Ali se pričakuje, da bo projekt povzročil precejšnje emisije toplogrednih plinov?	NE	Projekt ne bo povzročil povečanih emisij toplogrednih plinov. Poraba energije v objektu bo minimalna. V sklopu prenove prostorov Bastiona, bo zamenjano stavbno pohištvo (za vrata se zahteva tehnologija BRUSHLESS (INVERTER) brez reduktorja z direktnim vpetjem, kateri omogočajo prihranek el. energije do več kot 50 %), vgrajena bo toplotna črpalka, optimizirana razsvetljava, prezračevanje pa bo izvedeno z rekuperacijsko napravo (klimat mora imeti vgrajen prenosnik toplote za vračanje toplote zavrženega ali odtočnega zraka pri gretju s temperaturnim izkoristkom nad 73 %), s čimer bo zagotovljena energetska učinkovitost objekta oz. ustrezno ravnanje na področju emisij toplogrednih plinov.
Prilagajanje podnebnim spremembam: Ali se pričakuje, da bo projekt povečal negativni vpliv trenutnega podnebja in pričakovanega prihodnjega podnebja na projekt sam ali na ljudi, naravo ali sredstva?	NE	Projekt ne bo povečal negativni vpliv trenutnega podnebja in pričakovanega prihodnjega podnebja na projekt sam ali na ljudi, naravo ali sredstva. Po prenovi bo možno v primeru ekstremno vročih poletij ali zelo hladnih zim, prenovljen objekt veliko lažje ohladiti (poletje) ali ogreti (zima).
Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov: Ali se pričakuje, da bo projekt škodil: (i) dobremu stanju ali dobremu ekološkemu potencialu vodnih teles, vključno s površinsko vodo in podtalnico; ali (ii) dobremu okoljskemu stanju morskih voda?	NE	Projekt ne bo škodil dobremu stanju ali dobremu ekološkemu potencialu vodnih teles, vključno s površinsko vodo in podtalnico, saj se Bastion ne nahaja na vplivnem območju. Projekt prav tako ne bo škodil dobremu okoljskemu stanju morskih voda.
Krožno gospodarstvo, vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem: Ali se pričakuje, da bo projekt:	NE	Projekt ne bo povzročil znatnega povečanja nastajanja, sežiganja ali odlaganja odpadkov, razen sežiganja nevarnih odpadkov, ki jih ni mogoče reciklirati, in sicer ker bodo vsi gradbeni odpadki, ki bodo nastali v sklopu obnove Bastiona, s

(i) povzročil znatno povečanje nastajanja, sežiganja ali odlaganja odpadkov, razen sežiganja nevarnih odpadkov, ki jih ni mogoče reciklirati, ali (ii) povzročil bistvene neučinkovitosti pri neposredni ali posredni rabi naravnih virov v kateri koli fazi njihovega življenjskega cikla, ki jih ne zmanjšujejo ustrezni ukrepi, ali (iii) bistveno in dolgoročno škodoval okolju z vidika krožnega gospodarstva?		strani izvajalca na stalno deponijo po končani investiciji pa bo izvajalec pripravil tudi poročilo o gospodarjenju z gradbenimi odpadki. Projekt ne bo povzročil bistvene neučinkovitosti pri neposredni ali posredni rabi naravnih virov, v kateri koli fazi njihovega življenjskega cikla, ki jih ne zmanjšujejo ustrezni ukrepi, saj bodo za obnovo stavbe uporabljene majhne količine naravnih materialov, tekom delovanja stavbe in njenih storitev pa bodo naravni obnovljivi viri uporabljeni le v zmerni količinah. Projekt ne bo bistveno in dolgoročno škodoval okolju z vidika krožnega gospodarstva, saj projekt aktivnosti, ki bi škodovala okolju z vidika krožnega gospodarstva ne predvideva. Izpolni projektant Degustacijsko-prodajni prostor bo deloval po načelu »zero waste«. Stremelo se bo k 100 % zagotavljanju ločevanja odpadkov in tako na dolgi rok zagotoviti splošno zmanjšanje količin odpadkov, finančne prihranke, manjši ogljični odtis itd. Ukrepi, ki bodo vodili k realizaciji: – kotički za ločeno zbiranje odpadkov na več mestih znotraj in zunaj objekta, – ponovna uporaba pribora, kozarcev, krožnikov in drugih pripomočkov (stekleni kozarci, keramični krožniki in druga oprema, ki jo je možno oprati), – popolna odprava plastike in plastičnih izdelkov za enkratno uporabo, – donacija presežkov hrane lokalnemu zavetišču za brezdomne osebe, – sodelovanje z lokalnimi dobavitelji.
Preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja zraka, vode ali tal: Ali se pričakuje, da bo projekt znatno povečal emisije, onesnaževal v zrak, vodo ali tla?	NE	Projekt ne bo znatno povečal emisije onesnaževal v zrak, vodo ali tla. Tudi tekom obnove se znatnega povečanja emisije onesnaževal v zrak, vodo ali tla ne pričakuje. Izvedeni bodo vsi ukrepi, ki bodo zmanjševali emisije. Z ustrezno opremo in najsodobnejšo tehnologijo bodo negativni vplivi zraka, vode in tla zanemarljivi. Izvedba del bo nadzirana s strani strokovnega nadzora, ki bo preverjal v kolikor bo izvedba projekta v neskladju z okoljskimi omilitvenimi ukrepi.
Varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov: Ali je projekt: (i) bistveno škodljiv za dobro stanje in odpornosti ekosistemov; ali (ii) škodljiv za ohranitveni status habitatov in vrst, vključno s tistimi, ki so v interesu Unije?	NE	Projekt ni bistveno škodljiv za dobro stanje in odpornosti ekosistemov in ni škodljiv za ohranitveni status habitatov in vrst, vključno s tistimi, ki so v interesu Unije.

11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE

Časovni načrt izvedbe je v celoti usklajen s predvideno dinamiko financiranja. Mestna občina Koper predvideva, da bo projekt realiziran najkasneje do konca aprila 2024. Podrobnejši časovni načrt je podan v naslednji tabeli.

Tabela 14: Časovni načrt aktivnosti projekta

Aktivnost	Potek aktivnosti
1. Projektna dokumentacija, gradbeno dovoljenje	
- projekt DGD	09-10/2020
- projekt PZI	02-03/2021
- gradbeno dovoljenje	11/2021
- projekt notranje opreme	03-06/2022
2. Investicijska dokumentacija	
- dokument identifikacije (DIIP)	03-04/2022
- investicijski program (IP)	03-04/2022
3. Prijava na JR MGRT, Mehanizem za okrevanje in odpornost	
- oddaja vloge na MGRT	04/2022
- sklenitev pogodbe o sofinanciranju	druga polovica 2022
4. Priprava razpisne dokumentacije	02-03/2023
5. Objava javnega naročila za izbor izvajalca izvedbenih del	03-04/2023
6. Podpis pogodbe z izbranim izvajalcem izvedbenih del	06/2023
7. Izvedbena dela	06-12/2023
8. Nadzor izvedbe	06-12/2023
9. Objava javnega naročila za opremo	08-09/2023
10. Podpis pogodbe za opremo	10/2023
11. Dobava in montaža opreme	10-12/2023
12. Pridobitev uporabnega dovoljenja in odprava pomanjkljivosti	02-03/2024
13. Oddaja v upravljanje in pričetek rednega delovanja	05/2024

Organizacija vodenja

Za izvedbo projekta je odgovorna Mestna občina Koper, odgovorna oseba investitorja pa je že po funkciji župan Aleš Bržan, ki sprejema ključne odločitve, ki se nanašajo na investicijo in je tudi podpisnik vse z investicijo povezane dokumentacije.

Pri pripravi in izvedbi projekta sodeluje projektna skupina pod okriljem Službe za investicije. Vodja te je Petar Ziraldo, pri pripravi projekta pa sodelujejo še vodja projekta Janja Lovrečič, Marina Scheriani, Tjaša Mužina in Sabina Mozetič, ki so zadolženi za pripravo projekta, oddajo vloge na javni razpis za pridobitev nepovratnih sredstev Mehanizma za okrevanje in odpornost, prav tako so zadolženi za izvedbo javnih naročil in na splošno za vso koordinacijo aktivnosti, potrebnih za uspešno izvedbo projekta. V projektni skupini je tudi Mojca Vojska, direktorica Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper, ki je pri projektu zadolžena za razvoj

novih turističnih produktov ter po zaključku projekta za učinkovito upravljanje in vzdrževanje prostorov Bastiona.

Analiza izvedljivosti

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

Tabela 15: Analiza izvedljivosti ključnih mejnikov investicijske operacije

Ključni mejniki	Trajanje
Priprava	
Investicijska dokumentacija	izdelana
Projektna dokumentacija	izdelana
Gradbeno dovoljenje	pridobljeno
Sklenitev pogodbe o sofinanciranju iz mehanizma za okrevanje in odpornost	odvisno od pridobitve sklepa o sofinanciranju (predvidoma druga polovica 2022)
Izbor izvajalca gradnje	junij 2023
Oddaja zahtevkov za izplačilo nepovratnih sredstev	v letih 2022, 2023 in 2024
Izvedba	
GOI dela in opremljanje	med junijem in decembrom 2023
Nadzor nad izvedbo GOI del in opremljanjem	v času izvajanja gradbenih del in montaže opreme
Tehnični pregledi in uporabno dovoljenje	februarja in marca 2024
Predaja v uporabo	maja 2024

Javna naročila

Pri izvedbi javnih naročil bodo upoštevane določbe Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21 in 10/22).

Poročilo o izvajanju investicije

Skladno z Uredbo mora investitor zagotoviti ustrezen nadzor in spremljanje izvajanja investicije. V ta namen morajo biti izdelana poročila o izvajanju investicije. V okviru poročil o izvajanju investicije se ugotavljajo odmiki od predvidenega načrta izvajanja investicije v vseh njenih segmentih, poročilo pa zajema tudi nujne ukrepe za reševanje dilem in težav, ki se pojavijo med izvajanjem.

12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH

12.1. Načrt financiranja po dinamiki v tekočih cenah

Tabela 16: Dinamika financiranja vseh stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah

Leto	Stalne cene		Tekoče cene	
	v EUR	Delež	v EUR	Delež
2022	25.254,00	1,97%	25.254,00	1,92%
2023	803.296,44	62,62%	818.559,06	62,22%
2024	454.256,42	35,41%	471.682,16	35,86%
Skupaj	1.282.806,86	100,00%	1.315.495,22	100,00%

Tabela 17: Dinamika financiranja upravičenih stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah

Leto	Stalne cene		Tekoče cene	
	v EUR	Delež	v EUR	Delež
2022	16.500,00	1,63%	16.500,00	1,59%
2023	629.659,38	62,07%	641.622,90	61,67%
2024	368.242,96	36,30%	382.369,14	36,75%
Skupaj	1.014.402,34	100,00%	1.040.492,04	100,00%

12.2. Načrt financiranja po virih financiranja v tekočih cenah

V trenutku priprave tega dokumenta je projekt že vključen v Načrt razvojnih programov občine in opredeljen v Odloku o proračunu MOK, pri čemer so vsa sredstva za izvedbo projekta zagotovljena s strani Mestne občine Koper. Na tem mestu tako najprej prikazujemo kot vir financiranja samo proračun MOK, hkrati pa navajamo tudi finančno konstrukcijo projekta v primeru uspešne pridobitve sofinancerskih sredstev iz Mehanizma za okrevanje in odpornost.

Tabela 18: Vir financiranja vseh stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah (v EUR) v trenutku priprave tega dokumenta (sredstva iz Mehanizma za okrevanje in odpornost še niso potrjena)

Vir financiranja	2022	2023	2024	Skupaj	Delež
Mestna občina Koper iz proračuna	25.254,00	818.559,06	471.682,16	1.315.495,22	100,00%
Skupaj	25.254,00	818.559,06	471.682,16	1.315.495,22	100,00%

Glede na to, da je projekt »Altroke Gourmet« skladen z s predmetom in namenom Javnega razpisa za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah, ki ga je Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo objavilo februarja 2022, prav tako pa uresničuje cilje Strategije trajnostne rasti slovenskega turizma 2017–2021, Strategije trajnostnega razvoja slovenskega turizma 2022–2028, Načrta za okrevanje in odpornost, Načrt okrevanja in odpornosti slovenskega turizma 2020-2023,

Strategije digitalne transformacije slovenskega turizma 2022-2026, Strategije kulturne dediščine 2020 – 2023 ter je skladna z Zeleno shemo slovenskega turizma, ga bo Mestna občina Koper prijavila na Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah.

V kolikor bo vloga Mestne občine Koper uspešna na javnem razpisu za sofinanciranje iz Mehanizma za okrevanje in odpornost, bo finančna konstrukcija sledeča:

a) Mestna občina Koper iz proračuna:

Mestna občina Koper bo v primeru uspešne prijave na javni razpis za pridobitev sredstev Mehanizma za okrevanje in odpornost, za realizacijo investicije iz proračuna prispevala sredstva v višini 52,54 % vrednosti investicije v tekočih cenah.

b) Mehanizem za okrevanje in odpornost:

Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo je dne 25. 2. 2022 objavilo Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah.

Namen javnega razpisa je krepitev trajnostnega razvoja javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah, dvig kakovosti in s tem konkurenčnosti destinacij in njenih deležnikov, višjo kakovost doživetij turistov, dvig dodane vrednosti v turizmu ter izboljšanje kakovosti bivanja domačega prebivalstva in sprejemljivost turizma za lokalno okolje in vključenost domačega prebivalstva v koristi od turizma.

Javni razpis je v NOO uvrščen v razvojno področje C3: Pametna, trajnostna in vključujoča rast, komponenta K4: Trajnostni razvoj slovenskega turizma, vključno s kulturno dediščino, in v naložbo IC: Trajnostni razvoj javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah.

Finančna sredstva za izvedbo javnega razpisa zagotavlja Evropska unija iz naslova Sklada za okrevanje in odpornost oziroma se pravice porabe zagotavljajo iz podračuna, s katerim upravlja organ v sestavi Ministrstva za finance, Urad Republike Slovenije za okrevanje in odpornost in na kateremu se zbirajo sredstva Mehanizma za okrevanje in odpornost za financiranje ukrepov iz NOO. Pravice porabe bodo na razpolago na proračunski postavki 221456 – C3K11IC - Trajnostni razvoj slovenskega turizma – Javna turistična infrastruktura – NOO – MGRT. Sredstva bodo zagotovljena na evidenčnem projektu 1611-21-0015.

Skupna predvidena višina sredstev, ki je na razpolago za izvedbo razpisa, je 10.000.000,00 EUR.

Najnižja višina pomoči v okviru tega javnega razpisa znaša 10.000 EUR in najvišja višina pomoči 2.000.0000 EUR.

S prijavo projekta na omenjeni javni razpis je možno pridobiti nepovratna sredstva Mehanizma za okrevanje in odpornost v višini 60 % upravičenih stroškov projekta.

Glede na določbe javnega razpisa so do sofinanciranja iz Mehanizma za okrevanje in odpornost upravičeni vsi stroški projekta, z izjemo stroškov storitev izdelave investicijske dokumentacije, arheologije, drugih stroškov storitev zunanjih izvajalcev in soglasij ter davka na dodano vrednost.

Mestna občina Koper bo s prijavo projekta na javni razpis zaprosila za maksimalnih 624.295,22 EUR (60 % vseh upravičenih stroškov projekta).

Tabela 19: Vira financiranja vseh stroškov investicije po letih v stalnih cenah, če bo Mestna občina Koper uspešna pri pridobivanju sredstev Mehanizma za okrevanje in odpornost (v EUR)

Vir financiranja	2022	2023	2024	Skupaj	Delež
Mestna občina Koper iz proračuna	15.354,00	418.322,70	224.834,93	658.511,63	51,33%
Mehanizem za okrevanje in odpornost	9.900,00	384.973,74	229.421,48	624.295,22	48,67%
Skupaj	25.254,00	803.296,44	454.256,42	1.282.806,86	100,00%

Tabela 20: Vira financiranja vseh stroškov investicije po letih v tekočih cenah, če bo Mestna občina Koper uspešna pri pridobivanju sredstev Mehanizma za okrevanje in odpornost (v EUR)

Vir financiranja	2022	2023	2024	Skupaj	Delež
Mestna občina Koper iz proračuna	15.354,00	433.585,32	242.260,67	691.200,00	52,54%
Mehanizem za okrevanje in odpornost	9.900,00	384.973,74	229.421,48	624.295,22	47,46%
Skupaj	25.254,00	818.559,06	471.682,16	1.315.495,22	100,00%

Tabela 21: Vira financiranja upravičenih stroškov investicije po letih v stalnih cenah, če bo Mestna občina Koper uspešna pri pridobivanju sredstev Mehanizma za okrevanje in odpornost (v EUR)

Vir financiranja	2022	2023	2024	Skupaj	Delež
Mestna občina Koper iz proračuna	6.600,00	244.685,64	138.821,48	390.107,12	38,46%
Mehanizem za okrevanje in odpornost	9.900,00	384.973,74	229.421,48	624.295,22	61,54%
Skupaj	16.500,00	629.659,38	368.242,96	1.014.402,34	100,00%

Tabela 22: Vira financiranja upravičenih stroškov investicije po letih v tekočih cenah, če bo Mestna občina Koper uspešna pri pridobivanju sredstev Mehanizma za okrevanje in odpornost (v EUR)

Vir financiranja	2022	2023	2024	Skupaj	Delež
Mestna občina Koper iz proračuna	6.600,00	256.649,16	152.947,66	416.196,82	40,00%
Mehanizem za okrevanje in odpornost	9.900,00	384.973,74	229.421,48	624.295,22	60,00%
Skupaj	16.500,00	641.622,90	382.369,14	1.040.492,04	100,00%

13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

13.1. Izhodišča in projekcija prihodkov in stroškov

Ocena prihodkov in stroškov za oba dela investicije je izdelana na naslednjih izhodiščih:

1. Pri finančni analizi je uporabljena **inkrementalna tehnika**, tako so upoštevani le dodatni stroški in prihodki, ki bodo nastali zaradi investicije.
2. Za finančno analizo je uporabljena **4 % diskontna stopnja**, ki je predpisana z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).
3. Pri izračunih je skladno s priporočilom priročnika »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« upoštevano **referenčno obdobje 15 let**. Na strani 42 priročnika so podane priporočene vrednosti referenčnega obdobja, pri čemer je za ostale sektorje, kamor uvrščamo trajnostni razvoj turistične infrastrukture, priporočeno referenčno obdobje 10-15 let. Obdobje implementacije projekta je skladno s priporočilom navedenega priročnika vključeno v referenčno obdobje.
4. Upoštevana je **investicijska vrednost v stalnih cenah**.
5. Finančna analiza je izdelana na osnovi podatkov iz obstoječe ocene vrednosti (popisi del z oceno vrednosti, pridobljene ponudbe, izkustvene ocene), na podlagi podatkov prejetih s strani naročnika in bodočega upravljavca, na podlagi z lastnim poizvedovanjem pridobljenih podatkov ter na podlagi izkustvenih podatkov iz podobnih projektov v preteklosti.
6. Predvidevamo, da bodo v izračunih upoštevane predpostavke enake v celotnem referenčnem obdobju.
7. Za potrebe finančne analize je začetek delovanja degustacijsko-prodajnega centra »Altroke Gourmet« postavljen na maj 2024, saj je pridobitev uporabnega dovoljenja predvidena najkasneje konec marca 2024.

8. **Prihodki:**

Investitor zaradi projekta **ne bo generiral tržnih prihodkov**, zagotavljal pa bo sredstva za obratovanja objekta ter stroške tekočega in investicijskega vzdrževanja objekta.

Skladno z Odlokom o ustanovitvi Zavoda za mladino, kulturo in turizem Koper (Uradni list RS, št. 70/19), bo prostore Bastiona v upravljanje prevzel Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper, ki bo skrbel za vsebinsko delovanje degustacijsko-prodajnega centra ter za razvoj in ponujanje novih turističnih produktov.

Poslanstvo zavoda na področju turizma je: »Promocija in spodbujanje razvoja turizma ter oblikovanje celovite turistične ponudbe in celovitih turističnih produktov na območju ustanoviteljice. Zavod na področju turizma zagotavlja kontinuirano strokovno delo za zagotavljanje in spodbujanje pogojev opravljanja in razvoja turistične dejavnosti, načrtuje, organizira in izvaja politiko spodbujanja razvoja turizma. Zavod skrbi za povezovanje, sodelovanje in usklajeno nastopanje vseh deležnikov s področja turizma, opravlja informacijsko turistično dejavnost, spodbuja razvoj in urejanje turistične infrastrukture«.

Skladno s 23. členom Odloka o ustanovitvi Zavod za mladino, kulturo in turizem Koper, zavod upravlja nepremičnine in premičnine, ki jih ustanovitelj da v upravljanje zavodu s posebno pogodbo in so namenjene za izvajanje dejavnosti, za katere je zavod ustanovljen. Zavod je dolžan uporabljati premoženje, ki je last ustanoviteljice in ga ima v upravljanju ter drugo premoženje s skrbnostjo dobrega gospodarja. Za upravljanje premoženja je zavod odgovoren ustanoviteljici.

9. **Stroški poslovanja (tekočega obratovanja in vzdrževanja prostorov Bastiona):**

Stroški obratovanja in tekočega vzdrževanja prostorov Bastiona so ocenjeni na podlagi predvidenih tehničnih rešitev, predvidenih vsebin ter ob predpostavki polne zasedenosti objekta. Pri stroških obratovanja in tekočega vzdrževanja gre za:

- stroške električne energije (ogrevanje s toplotno črpalko, delovanje prezračevalnega sistema, delovanje kuhinjskih aparatov, delovanje multimedijske opreme, razsvetljava in delovanje druge za delovanje objekta potrebne opreme in naprav),
- stroške komunalnih storitev (voda, odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda, odpadki),
- stroške internetnih storitev,
- stroške tekočega vzdrževanja (manjša popravila, zamenjava svetilk, vzdrževanje požarnovarnostnih naprav, pleskanje manjših površin, ...),
- stroške zavarovanja in varovanja ter
- druge stroške.

Stroške povezane z vsebinskim delovanjem novega degustacijsko-prodajnega centra bo nosil upravljavec in jih v finančni analizi ne upoštevamo. Gre za stroške vzdrževanja multimedije, stroške čiščenja, morebitne stroške dela, materialne stroške in druge stroške.

Letni stroški tekočega obratovanja in vzdrževanja prostorov Bastiona so ocenjeni na **7.200,00 EUR**.

Tabela 23: Letni stroški obratovanja in tekočega vzdrževanja prostorov Bastiona

Postavka	Letni stroški investitorja (v EUR)
Stroški obratovanja objekta	3.000,00
- stroški električne energije	1.440,00
- stroški komunalnih storitev	960,00
- stroški internetnih storitev	600,00
Stroški tekočega vzdrževanja	1.200,00
Stroški zavarovanja in varovanja	2.000,00
Drugi stroški	1.000,00
Skupaj	7.200,00

10. **Stroški investicijskega vzdrževanja in nadomestitve opreme:**

Stroški investicijskega vzdrževanja in nadomestitve opreme so ocenjeni na **45.000,00 EUR vsakih 10 let**.

11. **Strošek amortizacije:**

Izračun amortizacije je sledeč:

Tabela 24: Letni strošek amortizacije

Postavka	Vrednost v EUR	Amortizacijska stopnja	Letna amortizacija v EUR
1. GOI dela in storitve	763.474,86	3%	22.904,25
2. Notranja oprema	244.300,00	10%	24.430,00
3. Multimedijaska oprema	195.270,00	20%	39.054,00
Skupaj	1.203.044,86		86.388,25
4. Stroški tržnega komuniciranja	34.526,00		
5. Neupravičeni stroški	45.236,00		
Projekt skupaj	1.282.806,86		

12. **Ostane vrednosti:**

V finančni analizi je ostanek vrednosti projekta enak **0 EUR**, saj so neto prejemi tudi po preteku referenčnega obdobja negativni (izračunan je skladno z navodili priročnika »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020«).

Tabela 25: Ocena prihodkov in stroškov investicije

Leto	Prihodki poslovanja	Stroški poslovanja	Amortizacija	Razlika
2022	0	0	0	0
2023	0	0	0	0
2024	0	4.800	57.592	-62.392
2025	0	7.200	86.388	-93.588
2026	0	7.200	86.388	-93.588
2027	0	7.200	86.388	-93.588
2028	0	7.200	86.388	-93.588
2029	0	7.200	60.352	-67.552
2030	0	7.200	47.334	-54.534
2031	0	7.200	47.334	-54.534
2032	0	7.200	47.334	-54.534
2033	0	7.200	47.334	-54.534
2034	0	52.200	31.048	-83.248
2035	0	7.200	22.904	-30.104
2036	0	7.200	22.904	-30.104

13.2. Likvidnostni tok

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

Tabela 26: Likvidnostni tok investicije

Leto	Prihodki	Viri financ.	Ostaneek vrednosti	SKUPAJ PRILIVI	Viri financ.	Stroški poslovanja	SKUPAJ ODLIVI	NETO PRILIV
2022	0	25.254		25.254	25.254	0	25.254	0
2023	0	803.296		803.296	803.296	0	803.296	0
2024	0	454.256		454.256	454.256	4.800	459.056	-4.800
2025	0			0		7.200	7.200	-7.200
2026	0			0		7.200	7.200	-7.200
2027	0			0		7.200	7.200	-7.200
2028	0			0		7.200	7.200	-7.200
2029	0			0		7.200	7.200	-7.200
2030	0			0		7.200	7.200	-7.200
2031	0			0		7.200	7.200	-7.200
2032	0			0		7.200	7.200	-7.200
2033	0			0		7.200	7.200	-7.200
2034	0			0		52.200	52.200	-52.200
2035	0			0		7.200	7.200	-7.200
2036	0		0	0		7.200	7.200	-7.200
Skupaj		1.282.807	0		1.282.807			

13.3. Finančni tok

Finančni tok investicije je izpeljan iz likvidnostnega toka za referenčno dobo ter ob upoštevanju prejšnjih ocen prihodkov in stroškov.

Tabela 27: Finančni tok investicije

Leto	Priliv	Odliv	Neto priliv
2022	0	25.254	-25.254
2023	0	803.296	-803.296
2024	0	459.056	-459.056
2025	0	7.200	-7.200
2026	0	7.200	-7.200
2027	0	7.200	-7.200
2028	0	7.200	-7.200
2029	0	7.200	-7.200
2030	0	7.200	-7.200
2031	0	7.200	-7.200
2032	0	7.200	-7.200
2033	0	7.200	-7.200
2034	0	52.200	-52.200
2035	0	7.200	-7.200
2036	0	7.200	-7.200

14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI

14.1. Finančna ocena

Finančna ocena investicije je negativna, saj investitor ne bo generiral tržnih prihodkov, zagotavljal pa bo sredstva za obratovanja prostorov Bastiona ter stroške tekočega in investicijskega vzdrževanja prostorov Bastiona.

Glede na to, da gre za investicijo v prenovu spomeniško zaščenega objekta turistične infrastrukture v starem mestnem jedru Kopra (posledično visoka investicijska vrednost) in vzpostavitev novih turističnih produktov, je to pričakovano in razumljivo.

14.2. Ekonomska ocena

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

Vsi ti kazalci imajo skupno to, da jih je težko denarno ovrednotiti. Glede na določila 26. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) in glede na to, da je investicija manjša od 25 mio EUR, podrobnejša multikriterijska analiza ni potrebna.

V tem kontekstu je izvedba projekta »Altroke Gourmet« vsekakor pozitivna. Negativnih vidikov projekta z vidika družbe praktično ni, medtem ko je pozitivnih kar nekaj, konkretno:

- pozitiven vpliv na turizem (prenova in oživitev ene najpomembnejših turističnih znamenitosti turistične destinacije Koper, vzpostavitev novih turističnih produktov, posledično dvig konkurenčnosti slovenskega turizma, dvig kakovosti storitev in doživetij turistov, razvoj zelene butičnosti ter izboljšanje poslovanja s turizmom povezanih dejavnosti),
- pozitiven vpliv na lokalno prebivalstvo oz. kakovost bivanja v Mestni občini Koper in širše (izboljšanje vključenosti lokalnega prebivalstva v turizem, izboljšanje infrastrukturne urejenosti starega mestnega jedra Kopra, ...),
- pozitiven vpliv na kulturno dediščino (ohranitev in oživitev objekta kulturne dediščine),
- pozitiven vpliv na staro mestno jedro Kopra (revitalizacija starega mestnega jedra Kopra, in sicer z vnosom novih vsebin v staro mestno jedro ter sanacijo sedaj degradiranega in opučenega objekta v starem mestnem jedru, izboljšanje učinkovitosti rabe prostora v starem mestnem jedru Kopra),
- pozitiven vpliv na prepoznavnost Kopra in Slovenije,
- pozitiven vpliv na trajnostni urbani razvoj Mestne občine Koper
- in drugi.

14.3. Izračun finančnih kazalnikov

14.3.1. Doba vračanja investicijskih sredstev

Upoštevajoč vrednost investicije, letni strošek amortizacije, stroške obratovanja in vzdrževanja ter dejstvo, da Občina ne bo generirala prihodkov, se investicija investitorju ne povrne v življenjski dobi. Glede na to, da gre za investicijo v prenovno spomeniško zaščenega objekta turistične infrastrukture v starem mestnem jedru Kopra (posledično visoka investicijska vrednost) in vzpostavitev novih turističnih produktov, je to pričakovano in razumljivo.

14.3.2. Finančna neto sedanja vrednost

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

Tabela 28: Finančna neto sedanja vrednost investicije

Leto	Neto priliv	Kumulativa neto prilivov	Diskontni faktor	Diskontirani neto denarni tok
2022	-25.254	-25.254	1,0000	-25.254
2023	-803.296	-828.550	0,9615	-772.400
2024	-459.056	-1.287.607	0,9246	-424.423
2025	-7.200	-1.294.807	0,8890	-6.401
2026	-7.200	-1.302.007	0,8548	-6.155
2027	-7.200	-1.309.207	0,8219	-5.918
2028	-7.200	-1.316.407	0,7903	-5.690
2029	-7.200	-1.323.607	0,7599	-5.471
2030	-7.200	-1.330.807	0,7307	-5.261
2031	-7.200	-1.338.007	0,7026	-5.059
2032	-7.200	-1.345.207	0,6756	-4.864
2033	-7.200	-1.352.407	0,6496	-4.677
2034	-52.200	-1.404.607	0,6246	-32.604
2035	-7.200	-1.411.807	0,6006	-4.324
2036	-7.200	-1.419.007	0,5775	-4.158
Skupaj				-1.312.659

Seštevek diskontiranih neto prilivov nam pove finančno neto sedanjo vrednost, ki je v tem primeru negativna in znaša -1.312.659 EUR.

14.3.3. Finančna interna stopnja donosnosti

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

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

14.3.4. Finančna relativna neto sedanja vrednost

Finančna relativna neto sedanja vrednost (FRNSV) je razmerje med finančno neto sedanjo vrednostjo projekta (-1.312.659 EUR) in diskontiranimi investicijskimi stroški (1.217.640 EUR). V tem primeru znaša FRNSV -1,0780.

14.4. Izračun ekonomskih kazalnikov

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

Ekonomska analiza je izdelana na naslednjih izhodiščih:

1. Upoštevane so vse predpostavke iz finančne analize (z izjemo diskontne stopnje).
2. Diskontna stopnja v ekonomski analizi investicijskih projektov – družbena diskonta stopnja – skuša odražati družbeni vidik tega, kako naj bi bodoče koristi in stroške vrednotili glede na zdajšnje razmere. Lahko se tudi razlikuje od diskontne stopnje v finančni analizi, in sicer tedaj, ko kapitalski trgi niso popolni. Skladno s priporočilom Evropske komisije iz dokumenta »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020«, pri izračunih ekonomskih kazalnikov upoštevamo družbeno **diskontno stopnjo 5 %**.
3. Pri izračunih je skladno s priporočilom priročnika »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« upoštevano **referenčno obdobje 15 let**. Na strani 42 priročnika so podane priporočene vrednosti referenčnega obdobja, pri čemer je za ostale sektorje, kamor uvrščamo trajnostni razvoj turistične infrastrukture, priporočeno referenčno obdobje 10-15 let. Obdobje implementacije projekta je skladno s priporočilom navedenega priročnika vključeno v referenčno obdobje.

4. Kot vrednost projekta upoštevamo **celotno vrednost investicije** v stalnih cenah pomnoženo s **korekcijskim faktorjem 0,80²**, kar utemeljujemo s tem, da cene izvajalcev vsebujejo tudi njihov pričakovani dobiček in rezervo, enako pa velja tudi za prodajalce materiala za vgradnjo.
5. Predvidevamo, da bodo v izračunih upoštevane predpostavke enake v celotnem referenčnem obdobju.
6. Za potrebe ekonomske analize je začetek delovanja degustacijsko-prodajnega centra »Altroke Gourmet« postavljen na maj 2024, saj je pridobitev uporabnega dovoljenja predvidena najkasneje konec marca 2024.
7. **Eksternalije:**

V našem primeru je določitev eksternih koristi za obravnavan projekt težavna, saj je zelo malo oprijemljivih podatkov, na podlagi katerih bi lahko verodostojno ocenili eksternalije.

Obstaja veliko strokovne literature, v kateri skušajo avtorji ovrednotiti eksterne koristi investicij v objekte turistične infrastrukture in kulturne dediščine, vendar je točno vrednost težko določiti, saj na eksterne koristi vpliva vrsta dejavnikov, obstaja pa tudi vrsta metod vrednotenja.

V nekaterih člankih avtorji ekonomske koristi kulturnih/turističnih objektov povezujejo zgolj z direktnim vplivom te infrastrukture na prihodke družbe npr. v obliki prihodkov od turistov (vstopnice, prenočitve, prehrana). Mnogo avtorjev, ki so ekonomske koristi upoštevali le z vidika direktnih dodatnih prihodkov družbe ugotavlja, da se investicija v javno, prosto dostopno turistično infrastrukturo in kulturno dediščino kljub upoštevanju teh prihodkov ne povrne. Običajno so razlog visoki investicijski stroški.

Nekateri avtorji pa k direktnim prihodkom družbe prištevajo tudi indirektne, saj ima turistična infrastruktura v povezavi s kulturno dediščino tudi družbeno in kulturno vrednost. Kulturna komponenta se izraža v estetski, simbolični, duhovni in historični vrednosti, pri čemer te vrednosti vplivajo na posameznikovo vrednotenje dediščine. Nekaterih vidikov kulturne dediščine, npr. identiteto, sploh ni mogoče finančno ovrednotiti.

Metode za vrednotenje prostorskih in naravnih vrednost v osnovi delimo na metode krivulje povpraševanja in metode netržnega povpraševanja. Štiri najpogostejše metode so metoda potnih stroškov, metoda hedonističnih cen, metoda kontingenčnega vrednotenja in metoda diskretne izbire. Podrobnosti metodologije odločno presegajo obseg in namen tega dokumenta.

Za donose projekta uporabimo znesek, ki ga ocenimo s pomočjo metode WTP, ki omogoča oceno senčnih cen učinkov projekta. Meri največji znesek, ki bi ga bili posamezniki pripravljeni plačati za enoto donosa projekta. Učinki na uporabnike

² V priročniku »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« je za stroške plač naveden korekcijski faktor 0,8.

projekta, ki so pomembni za družbo, ampak nimajo tržne vrednosti, so vključeni kot neposredni koristi v projektu. To je predvsem primerno v sektorjih, ki niso povrženi konkurenci na trgu in so pod vplivom javnih odločitev. Pri teh sektorji lahko plačilo oziroma davek nepravilno prikaže družbeno korist. Poleg tega lahko uporaba dobrine ali storitve povzroči tudi dodatne družbene koristi, za katere ne obstajata trg in cena.

V nadaljevanju ocenjujemo, da so obiskovalci, turisti in uporabniki storitev degustacijsko-prodajnega centra »Altroke Gourmet« v povprečju pripravljeni plačati 8 EUR za osnovno gostinsko storitev oz. izdelek ali pridelek. Ocenjujemo, da bo degustacijsko-prodajni center »Altroke Gourmet« tretje leto po zaključku projekta obiskalo 20.000 turistov in drugih obiskovalcev.

8. Ponderirana življenjska doba projekta in obdobje analize po zaključku referenčnega obdobja:

Izračun ponderirane življenjske dobe je izdelan na podlagi priporočil priročnika »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020«. Izračun ponderirane življenjske dobe projekta je sledeč:

Tabela 29: Izračun ponderirane življenjske dobe

Postavka	Vrednost v EUR	Delež	Življenjska doba	Ponderirana življenjska doba
1. GOI dela in storitve	763.474,86	63,46%	33,33	21,15
2. Notranja oprema	244.300,00	20,31%	10,00	2,03
3. Multimedijška oprema	195.270,00	16,23%	5,00	0,81
Skupaj	1.203.044,86			23,99

Tabela 30: Izračun obdobja analize po zaključku referenčnega obdobja

Izračun skupnega obdobja analize/projekcij	Doba
Faza implementacije/izgradnje	3 leta
Ponderirana življenjska doba sredstev	24 let
Skupaj	27 let
Referenčno obdobje	15 let
Analiza po zaključku referenčnega obdobja	12 let

Ostanek vrednosti bo tako računan v obdobju **12 let po zaključku referenčnega obdobja**.

9. Ekonomski ostanek vrednosti:

Ekonomski ostanek vrednosti je izračunan na podlagi priporočil priročnika »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« in znaša **1.323.847 EUR**.

Tabela 31: Projekcija koristi in stroškov investicije

Postavka	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Neto prilivi iz poslovanja			0	0	0	0	0
2. Skupne koristi eksternalij:			80.000	120.000	140.000	160.000	160.000
3. Ostanek vrednosti							
Skupne koristi od investicije	0	0	80.000	120.000	140.000	160.000	160.000
3. Neto odlivi iz poslovanja			4.800	7.200	7.200	7.200	7.200
4. Zunanji eksterni stroški			0	0	0	0	0
5. Investicijski stroški	16.560	526.752	297.873				
Skupaj stroški iz investicije	16.560	526.752	302.673	7.200	7.200	7.200	7.200
Neto denarni tok	-16.560	-526.752	-222.673	112.800	132.800	152.800	152.800
diskontni faktor	1,0000	0,9524	0,9070	0,8638	0,8227	0,7835	0,7462
diskontirani neto denarni tok	-16.560	-501.668	-201.971	97.441	109.255	119.723	114.022

Postavka	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1. Neto prilivi iz poslovanja	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Skupne koristi eksternalij:	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000
3. Ostanek vrednosti								1.323.847
Skupne koristi od investicije	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	1.483.847
3. Neto odlivi iz poslovanja	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	52.200	7.200	7.200
4. Zunanji eksterni stroški	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Investicijski stroški								
Skupaj stroški iz investicije	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	52.200	7.200	7.200
Neto denarni tok	152.800	152.800	152.800	152.800	152.800	107.800	152.800	1.476.647
diskontni faktor	0,7107	0,6768	0,6446	0,6139	0,5847	0,5568	0,5303	0,5051
diskontirani neto denarni tok	108.592	103.421	98.496	93.806	89.339	60.027	81.033	745.807

Tabela 32: Zbir rezultatov ekonomskih kazalnikov

Ekonomski kazalnik	Vrednost kazalnika
Ekonomska neto sedanja vrednost	1.100.762,54 EUR
Ekonomska interna stopnja donosnosti	17,81 %
Relativno razmerje med koristmi in stroški	2,2570

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

Narava investicije je taka, da so pri odločitvi za investicijo v trajnostno prenovalno turistično infrastrukturo oz. v prenovalno objekta kulturne dediščine pomembni tudi nefinančni vidiki in cilji investicije. Denarni vidiki so pomembni »zgolj« z vidika racionalne porabe denarja davkoplačevalcev, to pomeni, da vrednost investicije bistveno ne odstopa od vrednosti tovrstnih prenov na trgu. Niso pa denarni vidiki pobudniki ideje o prenovi Bastiona niti jih v primeru prispevka k dvigu konkurenčnosti slovenskega turizma, prispevka k oplemenitenju turistične ponudbe kraja, ohranitve objekta kulturne dediščine, izboljšanja poslovanja s turizmom povezanih dejavnosti, izboljšanja prepoznavnosti kraja in države, izboljšanja življenjskega standarda občanov, pozitivnega vpliva na nadaljnji trajnostni razvoj občine in drugih bolj posrednih pozitivnih učinkov ne moremo (ali pa vsaj zelo težko) ovrednotiti.

15. ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI

15.1. Analiza tveganj

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

Projekt ima naslednja tveganja:

- Tveganje povezano s financiranjem: Investicija v prenovu objekta Bastion oz. v vzpostavitev degustacijsko-prodajnega centra »Altroke Gourmet« ima visoko investicijsko vrednost ter predvideno sofinanciranje iz Mehanizma za okrevanje in odpornost. Glavno tveganje za projekt je tveganje pridobitve finančne pomoči iz zunanjih virov, natančneje iz mehanizma za okrevanje in odpornost. Glede na to, da je treba uspešno oddati vlogo na javni razpis za sredstva Mehanizma za okrevanje in odpornost, projekt uspešno izvesti ter pravilno oddati zahteve za sofinanciranje in ob predpostavki, da bodo sredstva, ki jih mora za projekt prispevati Mestna občina Koper, zagotovljena, ocenjujemo to tveganje kot **visoko**.
- Tveganja organizacijske in fizične izvedbe, pri čemer gre zlasti za nepredvidene dogodke med izdelavo projektne dokumentacije, procesom izbire izvajalca izvedbenih del in fizično izvedbo investicije, ki bi lahko zakasnilo in podražilo projekt. Glede na to, da je projektna dokumentacija za GOI dela že izdelana (projekt notranje opreme je še v izdelavi), da je gradbeno dovoljenje pridobljeno ter da postopek izbire izvajalca izvedbenih del za izvedbena dela in opremo še ni izveden, ocenjujemo verjetnost teh dogodkov kot **srednje veliko**.
- Tveganje povezano z obiskom: Glede na to, da bodo vzpostavljene zanimive, inovativne, tudi multimedijske vsebine ter da se bo turistične produkte aktivno tržilo (s promocijskimi aktivnostmi), ocenjujemo to tveganje kot **srednje veliko**.

15.2. Analiza občutljivosti

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

V analizi občutljivosti so upoštevane naslednje variante:

- naložbeni stroški – porast za 1 %,
- naložbeni stroški – znižanje za 1 %,
- finančni prihodki – porast za 1 %,
- finančni prihodki – znižanje za 1 %,
- stroški obratovanja in vzdrževanja – porast za 1 %,
- stroški obratovanja in vzdrževanja – znižanje za 1 %,
- ekonomske koristi – porast za 1 %,

- ekonomske koristi – znižanje za 1 %,
- ekonomski stroški investicije – porast za 1 %,
- ekonomski stroški investicije – znižanje za 1 %,
- ekonomski stroški – porast za 1 %,
- ekonomski stroški – znižanje za 1 %.

Tabela 33: Analiza občutljivosti za finančne kazalnike – rezultati sprememb finančnih kazalnikov ob 1 % porastu in znižanju posameznih spremenljivk (naložbeni stroški, prihodki, stroški obratovanja in vzdrževanja)

Investicijski stroški / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-1.312.659	ni izračunljiva	-1,0780	se ne povrne
1%	-1.324.836	ni izračunljiva	-1,0773	se ne povrne
-1%	-1.300.483	ni izračunljiva	-1,0788	se ne povrne
Prihodki / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-1.312.659	ni izračunljiva	-1,0780	se ne povrne
1%	-1.312.659	ni izračunljiva	-1,0780	se ne povrne
-1%	-1.312.659	ni izračunljiva	-1,0780	se ne povrne
Str. obr. in vzdrž. / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-1.312.659	ni izračunljiva	-1,0780	se ne povrne
1%	-1.313.610	ni izračunljiva	-1,0788	se ne povrne
-1%	-1.311.709	ni izračunljiva	-1,0773	se ne povrne

Tabela 34: Analiza občutljivosti za ekonomske kazalnike – rezultati sprememb ekonomskih kazalnikov ob 1 % porastu in znižanju posameznih spremenljivk (ekonomske koristi, stroški investicije, ekonomski stroški)

Ekonomski stroški investicije / sprememba	NSV	ISD
0%	1.100.763	17,81%
1%	1.092.878	17,63%
-1%	1.108.647	17,99%
Ekonomске koristi / sprememba	NSV	ISD
0%	1.100.763	17,81%
1%	1.121.003	18,00%
-1%	1.080.522	17,61%
Ekonomski stroški / sprememba	NSV	ISD
0%	1.100.763	17,81%
1%	1.099.413	17,79%
-1%	1.102.112	17,82%

Tabela 35: Analiza občutljivosti – sprememba stopnje donosa in čiste sedanje vrednosti (v %) ob 1 % porastu in znižanju preizkušenih spremenljivk

Preizkušana spremenljivka	sprememba finančne stopnje donosa (%) +/-	sprememba finančne čiste sedanje vrednosti (%) +/-	sprememba ekonomske stopnje donosa (%) +/-	sprememba ekonomska čiste sedanje vrednosti (%) +/-
Naložbeni stroški – porast za 1 %	-	-0,93%		
Naložbeni stroški – znižanje za 1 %	-	0,93%		
Prihodki – porast za 1%	-	0,00%		
Prihodki – znižanje za 1%	-	0,00%		
Stroški obratovanja in vzdrževanje - porast za 1 %	-	-0,07%		
Stroški obratovanja in vzdrževanje - znižanje za 1 %	-	0,07%		
Brez sprememb	ni izračunljiva	-1.312.659	17,81%	1.100.763
Ekonomske koristi – porast za 1 %			1,07%	1,84%
Ekonomske koristi – znižanje za 1 %			-1,08%	-1,84%
Ekonomske stroški investicije – porast za 1 %			-1,00%	-0,72%
Ekonomske stroški investicije – znižanje za 1 %			1,02%	0,72%
Ekonomske stroški – porast za 1 %			-0,07%	-0,12%
Ekonomske stroški – znižanje za 1 %			0,07%	0,12%

Z analizo občutljivosti ugotavljamo, da je investicija iz finančnega vidika najbolj občutljiva na spremembo investicijske vrednosti (ni kritična spremenljivka), iz ekonomskega vidika pa je investicija najbolj občutljiva na spremembo ekonomskih koristi (kritična spremenljivka).

16. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Z izvedbo projekta »Altroke Gourmet« bo Mestna občina Koper prenovila eno najpomembnejših turističnih znamenitosti Kopra, notranjost leta 1554 zgrajenega utrdbenega objekta koprskega zunanjega obzidja, poimenovanega »Bastion« ter prostore objekta ustrezno opremila.

Z vsebinskega vidika bo v prenovljenem objektu Bastiona zaživel degustacijsko-prodajni center Altroke Gourmet, ki bo skladen s strateškimi usmeritvami države na področju turizma in bo prispeval k dvigu kakovosti storitev in doživetij turistov. S projektom bosta vzpostavljena 2 nova turistična produkta, in sicer:

- Degustacijski meni presenečenja – »Altroke presenečenje« ter
- Altroke Istra Blind Tasting.

Poleg novih turističnih produktov, bo v prostoru Bastiona na sodoben digitalen način prikazana kulturna dediščina mesta Koper in sicer obrambni sistem iz časa Beneške republike, kateri edini ohranjeni del je prav nekdanja utrdba Bastion. Obiskovalec bo z uporabo sodobne tehnologije doživel prostor Bastiona v času, ko je služil svojemu prvotnemu namenu.

S projektom bo izboljšana tudi turistična ponudba v neposredni bližini Bastiona. Konkretno gre za naslednjo turistično ponudbo:

- zaroka na zvoniku (nova ponudba, oddaljena približno 180 m od Bastiona),
- sanjsko doživetje v soju sveč (nadgradnja obstoječe ponudbe, približno 200 m od Bastiona) ter
- koprške orgle (nova ponudba, približno 200 m od Bastiona).

Finančno konstrukcijo namerava Mestna občina Koper poleg z lastnimi sredstvi (691.200,00 EUR), zapreti tudi s sredstvi Mehanizma za okrevanje in odpornost (624.295,22 EUR).

Tabela 36: Rezultati finančnih in ekonomskih kazalnikov investicije

Kazalnik	Vrednost kazalnika
Finančna neto sedanja vrednost	-1.312.659 EUR
Finančna interna stopnja donosnosti	ni izračunljiva
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-1,0780
Ekonomska neto sedanja vrednost	17,81 %
Ekonomska interna stopnja donosnosti	1.100.763
Relativno razmerje med koristmi in stroški (B/C)	2,2570

Rezultati finančne analize so glede na naravo projekta v ozkem finančnem smislu res negativni, vendar pa v prid izvedbi govorijo praktično vsi nedenarni vidiki le-te.

Projekt »Altroke Gourmet« bo pomembno prispeval k trajnostnemu razvoju turistične infrastrukture v turistični destinaciji Koper, saj bodo sedaj opuščeni prostori Bastiona trajnostno preoblikovani v turistično infrastrukturo.

Prenovljeni prostori Bastiona bodo s svojimi vsebinami pripomogli k dvigu kakovosti storitev in doživetij obiskovalcev. Tako bo projekt pomembno prispeval k dvigu konkurenčnosti slovenskega turizma ter prispeval k uresničevanju ciljev Strategije trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021.

S projektom bo Mestna občina Koper izkoristila izjemen turistični potencial za privabitev še večjega števila gostov, za povečanje števila nočitev, za podaljšanje bivanja turistov ter za razvoj zelene butičnosti, kar pomeni več prihodka za lokalne proizvajalce, gostince, ponudnike prenočišč in ostale turistične ponudnike.

Z izvedbo projekta bo prišlo do izboljšanja prepoznavnosti Kopra in Slovenije ter do vključevanja lokalnega prebivalstva v turizem.

Realizacija projekta bo pomembno prispevala k trajnostnemu razvoju Mestne občine Koper in k izboljšanju kakovosti bivalnega okolja.

Hkrati gre tudi za ohranitev pomembnega kulturnega spomenika ter sanacijo sedaj degradiranega (opuščenega) območja/objekta na edinstveni lokaciji starega mestnega jedra, le korak od morja.

Glede na navedene razloge in utemeljitve ter na podlagi dejstva, da gre za premišljen projekt z znanim časovnim načrtom ter jasno opredeljeno in realno finančno konstrukcijo menimo, da je **izvedba le-tega smiselna in upravičena.**