

Ureditev kopališča v Žusterni



NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Investitor:
MESTNA OBČINA KOPER

Izdelovalec:
CASTIS d.o.o.

Junij 2025

Vrsta
investicijske
dokumentacije

NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Naziv projekta

UREDITEV KOPALIŠČA V ŽUSTERNI

Izvajalec

CASTIS d. o. o., Reboljeva ulica 23, SI 1236 Trzin

Investitor

MESTNA OBČINA KOPER, Verdijeva ulica 10, SI 6000 Koper

Kazalo vsebine

1	UVODNO POJASNILO	4
1.1	Predstavitev investitorja	4
1.2	Predstavitev izdelovalcev novelacije investicijskega programa	5
1.3	Nameni in cilji investicijskega projekta	5
1.4	Pojasnila poteka aktivnosti na projektu in sprememb do priprave novelacije investicijskega programa ..	6
1.5	Povzetek predhodno izdelane investicijske dokumentacije	6
1.5.1	<i>Dokumenta identifikacije investicijskega projekta</i>	6
1.5.2	<i>Investicijski program</i>	6
2	POVZETEK NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	7
2.1	Cilji projekta	7
2.2	Spisek strokovnih podlag	7
2.3	Opis upoštevanih variant in utemeljitev izbire optimalne variante	8
2.3.1	<i>Minimalna varianta ali varianta »brez« investicije – varianta 1</i>	8
2.3.2	<i>Varianta »z« investicijo – varianta 2</i>	8
2.3.3	<i>Izbor optimalne variante</i>	8
2.4	Odgovorne osebe za izdelavo novelacije investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovorne vodje za izvedbo investicijskega projekta	9
2.5	Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije	9
2.6	Ocenjena vrednost investicije ter predvidena finančna konstrukcija	9
2.7	Rezultati izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta	10
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	11
3.1	Opredelitev investitorja	11
3.2	Izdelovalec novelacije investicijskega programa	11
3.3	Bodoči upravljavac	12
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI	13
4.1	Predstavitev občine investitorke	13
4.1.1	<i>Demografski in drugi osnovni podatki</i>	13
4.1.2	<i>Gospodarski vidik</i>	14
4.2	Obstoječe stanje z razlogi za investicijsko namero	15
4.2.1	<i>Obala in morje</i>	15
4.2.2	<i>Projektno območje</i>	16
4.3	Usklajenost investicijskega projekta z državnim strateškim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami Skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti	17
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJAO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV IN/ALI STORITEV	22
5.1	Analiza ciljnega trga	22
6	TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL	23
7	ANALIZA ZAPOSLENIH	32
7.1	Analiza zaposlenih za alternativo »z« investicijo glede na alternativo »brez« investicije in/ali minimalno alternativo	32

8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA	33
8.1	Osnove in izhodišča za oceno vrednosti projekta	33
8.2	Ocena investicijskih stroškov	33
8.3	Investicijska vrednost deljena na upravičene in ostale stroške	33
9	ANALIZA LOKACIJE	34
9.1	Prostorski akti in glasila, v katerih so objavljeni	34
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV Z UPOŠTEVANJEM NAČELA, DA ONESNAŽEVALEC PLAČA NASTALO ŠKODO, KADAR JE PRIMERNO	35
10.1	Odpadki in vpliv investicije na okolje med gradnjo	35
10.2	Novi evropski Bauhaus	36
10.3	Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov	37
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI	38
11.1	Časovni načrt izvedbe investicije	38
11.2	Organizacija vodenja projekta	38
12	NAČRT FINANCIRANJA PROJEKTA	40
12.1	Finančna konstrukcija projekta	40
13	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE PROJEKTA	42
13.1	Finančna analiza	42
13.1.1	<i>Investicijski stroški projekta</i>	42
13.1.2	<i>Strošek amortizacije in ostanek vrednosti</i>	43
13.1.3	<i>Prihodki</i>	43
13.1.4	<i>Dodatni operativni in vzdrževalni stroški</i>	43
13.2	Ekonomska analiza	45
14	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z IZDELANO FINANČNO IN EKONOMSKO OCENO TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO UČINKOV, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM	48
14.1	Finančna in ekonomska presoja upravičenosti z izračunom kazalnikov po statični in dinamični metodi	48
14.1.1	<i>Doba vračanja naložbe</i>	48
14.1.2	<i>Neto sedanja vrednost</i>	49
14.1.3	<i>Interna stopnja donosa naložbe</i>	49
14.1.4	<i>Relativna neto sedanja vrednost</i>	49
15	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	50
15.1	Analiza občutljivosti	50
15.2	Analiza tveganja	52
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	54

Seznam slik

Slika 1.1:	Umestitev Mestne občine Koper v prostor	5
Slika 2.1:	Predvideni viri financiranja	10
Slika 4.1:	Umestitev Mestne občine Koper v prostor	13
Slika 4.2:	Gibanje števila prebivalcev	14
Slika 4.3:	Prikaz obstoječega stanja 1	16
Slika 4.4:	Prikaz obstoječega stanja 2	17
Slika 4.5:	Prikaz mej urbanega območja Kopra	20
Slika 6.1:	Prikaz predvidenih ureditev	24
Slika 6.2:	Izgled kopališča in dostopi do morja s skalometom	25
Slika 6.3:	Prikaz ozelenitve	26
Slika 6.4:	Prikaz osrednjega dela kopališča s površinami za sončenje in otroškim bazenom	27
Slika 6.5:	Prikaz območja faze A	29
Slika 6.6:	Izgled kopališča ob morju	29
Slika 6.7:	Prikaz območja faze B	31
Slika 6.8:	Dostopi v morje, stolp za reševalca, v ozadju otroški bazen	31
Slika 9.1:	Umestitev v prostor	34
Slika 12.1:	Predvideni viri financiranja	41
Slika 16.1:	Predvideni viri financiranja	55

Seznam tabel

Tabela 2.1:	Investicijska vrednost po tekočih cenah (v EUR)	10
Tabela 2.2:	Predvideni viri financiranja v tekočih cenah z vključenimi DDV	10
Tabela 4.1:	Gibanje prebivalstva v obdobju 2016 – 2024	13
Tabela 8.1:	Investicijska vrednost (EUR)	33
Tabela 11.1:	Terminski plan	38
Tabela 12.1:	Investicijska vrednost (EUR)	40
Tabela 12.2:	Predvideni viri financiranja v tekočih cenah z vključenimi DDV	40
Tabela 13.1:	Dinamika investiranja uporabljena v finančni analizi (EUR)	43
Tabela 13.2:	Prikaz amortizacije in ostanka vrednosti (EUR)	43
Tabela 13.3:	Finančna analiza projekta	44
Tabela 13.4:	Ekonomska analiza projekta	47
Tabela 14.1:	Doba vračanja naložbe (v letih)	48
Tabela 14.2:	Neto sedanja vrednost (EUR)	49
Tabela 14.3:	Interna stopnja donosa naložbe (%)	49
Tabela 14.4:	Relativna neto sedanja vrednost	49
Tabela 15.1:	Analiza občutljivosti	51
Tabela 15.2:	Kritične spremenljivke	51
Tabela 15.3:	Mejne vrednosti kritičnih spremenljivk	51
Tabela 15.4:	Legenda matrice tveganj	52
Tabela 15.5:	Identifikacija tveganj in ukrepi za njihovo blaženje	52
Tabela 16.1:	Investicijska vrednost (EUR)	54
Tabela 16.2:	Predvideni viri financiranja v tekočih cenah z vključenimi DDV	55

1 UVODNO POJASNILO

Novelacija investicijskega programa obravnava izvedbo projekta Ureditev kopališča v Žusterni, ki zajema ureditev 4.977 m² velikega območja kopališča. Skupaj je predvidena ureditev 3.694 m² betonskih površin (od tega v fazi A 854 m² in v fazi B 2.840 m²) in 1.283 m² zelenih ter prodnatih površin (od tega v fazi A 313 m² in v fazi B 970 m²).

Projekt predvideva ureditev pohodnih površin, površin za sončenje, dostopa v morje preko treh betonskih stopnišč, ozelenitev območja, postavitve nove ograje po obodu olimpijskega bazena, postavitve tušev in kabin za preoblačenje, postavitve klopi za sedenje in ležanje, ureditev dostopov v morje, ureditev invalidske rampe za dostop v morje, postavitve bazena za neplavalce, ureditev otroškega igrišča, postavitve stolpov za reševalce iz vode, izvedbo novih elektro napeljav in prestavitve kandelabrov reflektorjev in ureditev fekalne in meteorne kanalizacije ter izpusta odpadnih voda olimpijskega bazena.

Za predmetno investicijo je bil v novembru 2022 že izdelan dokument identifikacije investicijskega projekta, ki je predvideval izvedbo ureditve kopališča v letih 2023 in 2024, ocenjena investicijska vrednost projekta pa je znašala 1.461.591,00 EUR z DDV po tekočih cenah.

V avgustu 2024 je bil za projekt izdelan tudi investicijski program, ki je predvideval izvedbo projekta v dveh fazah. Ocenjena investicijska vrednost projekta je znašala 1.459.733,00 EUR z DDV po tekočih cenah. Gradnja je bila predvidena v letih 2024 in 2025.

V času od izdelave investicijskega programa se je skoraj v celoti izvedla faza A projekta, katere gradbena dela znašajo 905.500,00 EUR, delno pa se je spremenila tehnična zasnova faze B. Glede na stanje trga gradbenih del v Sloveniji, izkušnje pri izvedbi faze A in na osnovi izdelane projektne dokumentacije se ocenjuje, da se ocenjena vrednost projekta poveča na 3.300.133,33 EUR z DDV. Zaradi povečanja ocenjene vrednosti, delne spremembe tehnične rešitve in spremembe terminskega plana se je pristopilo k izdelavi predmetne novelacije investicijskega programa.

1.1 Predstavitev investitorja

Mestna občina Koper je del obalno-kraške statistične regije. Meri 303,2 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 7. mesto.

Površina:	303,2 km ²
Število naselij:	104
Število prebivalcev:	54.252 (2024, SURS)
Število gospodinjstev:	21.065 (2021, SURS)
Gostota poselitve:	179 prebivalcev na km ²

Slika 1.1: Umestitev Mestne občine Koper v prostor

Vir: https://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna_ob%C4%8Dina_Koper

1.2 Predstavitev izdelovalcev novelacije investicijskega programa

Izdelovalec nIP:	CASTIS d.o.o.
Naslov:	Reboljeva ulica 23, 1236 Trzin
Telefon:	+386 40 831 196
Odgovorna oseba:	Janez Krumpak, direktor

CASTIS družba za inženiring in poslovno trženje d.o.o., je svetovalna družba, ki je s svojo dejavnostjo pričela v letu 2002. Družba se je v zadnjem obdobju osredotočila na svetovanje in izdelavo investicijske dokumentacije in dokumentacije potrebne za pridobitev nepovratnih sredstev za investicije, ki jih izvajajo javni subjekti.

1.3 Nameni in cilji investicijskega projekta

Namen projekta je izboljšanje kakovosti in uporabnosti obstoječega javnega kopališča, izboljšanje kakovosti javnega prostora ter povečanje dostopnosti in varnosti za vse uporabnike. Z rekonstrukcijo dotrajanega kopališča Žusterna, se bo pridobilo sodobno, varno in obiskovalcem prijazno kopališče. Prenova zajema ureditev betonskih površin, otroškega bazena, zelenih površin in ureditev dostopov za gibalno ovirane osebe.

Cilj projekta je izboljšanje kakovosti javnega prostora ter povečanje dostopnosti in varnosti za vse uporabnike. Projekt bo prispeval k večji privlačnosti območja za domačine in turiste, spodbujal aktivno preživljanje časa na prostem ter omogočil enakovredno uporabo plaže tudi za gibalno ovirane osebe. Z vključitvijo novih površin in infrastrukture se želi izboljšati splošna uporabniška izkušnja in okrepiti trajnostno upravljanje obalnega prostora.

1.4 Pojasnila poteka aktivnosti na projektu in sprememb do priprave novelacije investicijskega programa

Investicijski program je bil izdelan avgusta 2024 in je predvideval izvedbo investicije v dveh fazah, pri čemer bi bila vsa dela zaključena v letu 2025, ocena izvedbe projekta pa je bila po tekočih cenah ocenjena na 1.459.733,00 EUR z DDV.

V času od izdelave investicijskega programa se je skoraj v celoti izvedla faza A projekta, katere gradbena dela znašajo 905.500,00 EUR, delno pa se je spremenila tehnična zasnova faze B. Glede na stanje trga gradbenih del v Sloveniji, izkušenj pri izvedbi faze A in na osnovi izdelane projektne dokumentacije se ocenjuje, da se ocenjena vrednost projekta poveča na 3.300.133,33 EUR z DDV. Zaradi povečanja ocenjene vrednosti, delne spremembe tehnične rešitve in spremembe terminskega plana se je pristopilo k izdelavi predmetne novelacije investicijskega programa.

1.5 Povzetek predhodno izdelane investicijske dokumentacije

1.5.1 Dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Dokument identifikacije investicijskega projekta je bil izdelan v novembru 2022 in je predvideval prenovu plaže v Žusterni, in sicer prenovu kopališča južno in severno od olimpijskega bazena z ureditvijo površin za sončenje, pohodnih površin, tušev, kabin za preoblačenje, klopi, ozelenitev, bazena za otroke, dostopa v morje tudi za gibalno ovirane osebe.

Ocenjena investicijska vrednost projekta je znašala 1.461.591,00 EUR z DDV po tekočih cenah. Sama gradnja je bila predvidena v letih 2023 in 2024. Predvideno je bilo financiranje projekta iz proračunskih sredstev Mestne občine Koper.

1.5.2 Investicijski program

Investicijski program je bil izdelan v avgustu 2024 in je predvideval izvedbo projekta v dveh fazah. Za fazo A, ki predvideva ureditev 854 m² betonskih in 313 m² zelenih ter prodnatih površin in zajema ureditev pohodnih površin, površin za sončenje, dostopa v morje preko treh betonskih stopnišč, postavitve nove ograje po obodu olimpijskega bazena, postavitev tušev in kabin za preoblačenje, izvedbo novih elektro napeljav in prestavitve kandelabrov reflektorjev in ureditev fekalne in meteorne kanalizacije ter izpusta odpadnih voda olimpijskega bazena.

Faza B pa je predvidevala ureditev 2.747 m² betonskih površin in 260 m² zelenih ter prodnatih površin in je zajemala ureditev pohodnih površin, površin za sončenje, postavitev klopi za sedenje in ležanje, ureditev dostopov v morje, ureditev invalidske rampe za dostop v morje, postavitev nove ograje po obodu olimpijskega bazena, postavitev tušev in kabin za preoblačenje, postavitev bazena za neplavalce, ureditev otroškega igrišča in postavitev stolpov za reševalce iz vode. Faza B je zajemala tudi izvedbo potrebnih strojnih in elektro instalacij za potrebe kopališča in napeljavo vodovoda za tuše, zalivanje in za potrebe bazena. Prav tako je predvideno nadaljevanje ureditve izpusta odpadnih voda olimpijskega bazena, izvedba nove meteorne kanalizacije in izvedba jaška in kanala za črpališče morske vode za potrebe novega bazena.

Ocenjena investicijska vrednost projekta je znašala 1.459.733,00 EUR z DDV po tekočih cenah, predviden vir financiranja je bil proračun Mestne občine Koper. Sama gradnja je bila predvidena v letih 2024 in 2025.

2 POVZETEK NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Cilji projekta

Razvojna vizija celovitega urejanja mestnih obal, ki je definirana v Trajnostni urbani strategiji mesta Koper 2030 pravi, da sta morje in morska obala pomembna elementa identitete in urbanega prostora Kopra. Obalna promenada postane osrednja os javnih odprtih in zelenih mestnih površin, komunikacijska povezovalna os med mestnim središčem in ostalimi mestnimi predeli ter "dnevna soba" mesta, srečališče meščanov in cilj obiskovalcev. Razvojna vizija celovitega urejanja mestnih obal urbanega območja Koper je mestna obalna promenada z drevoredi in spremljajočo parkovno ozelenitvijo, z mestnimi plažami, kopališči, sprehajališči, območji za priveze in različne vodne športe.

Ureditev kopališča v Žusterni tako predstavlja del celovite ureditve morske obale v mestni občini Koper.

Z rekonstrukcijo dotrajanega kopališča Žusterna, se bo pridobilo sodobno, varno in obiskovalcem prijazno kopališče. Prenova zajema ureditev betonskih površin, otroškega bazena, zelenih površin in ureditev dostopov za gibalno ovirane osebe.

Prenova kopališča v Žusterni ima za **cilj** izboljšanje kakovosti javnega prostora ter povečanje dostopnosti in varnosti za vse uporabnike. Projekt bo prispeval k večji privlačnosti območja za domačine in turiste, spodbujal aktivno preživljanje prostega časa ter omogočil enakovredno uporabo plaže tudi za gibalno ovirane osebe. Z vključitvijo novih površin in infrastrukture se želi izboljšati splošna uporabniška izkušnja in okrepiti trajnostno upravljanje obalnega prostora.

S projektom je skupaj predvidena ureditev 3.694 m² betonskih površin (od tega v fazi A 854 m² in v fazi B 2.840 m²) in 1.283 m² zelenih ter prodnatih površin (od tega v fazi A 313 m² in v fazi B 970 m²).

Projekt predvideva ureditev pohodnih površin, površin za sončenje, dostopa v morje preko treh betonskih stopnišč, ozelenitev območja, postavitve nove ograje po obodu olimpijskega bazena, postavitve tušev in kabin za preoblačenje, postavitve klopi za sedenje in ležanje, ureditev dostopov v morje, ureditev invalidske rampe za dostop v morje, postavitve bazena za neplavalce, ureditev otroškega igrišča, postavitve stolpov za reševalce iz vode, izvedbo novih elektro napeljav in prestavitve kandelabrov reflektorjev in ureditev fekalne in meteorne kanalizacije ter izpusta odpadnih voda olimpijskega bazena.

2.2 Spisek strokovnih podlag

Za projekt je bilo izdelano/pridobljeno:

PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA

- PZI Prenova kopališča v Žusterni – Faza »A«; OSIVNIK FABIAN ARHITEKTI d.o.o., Ljubljana, september 2024
- PZI Prenova kopališča v Žusterni – Faza »B«; OSIVNIK FABIAN ARHITEKTI d.o.o., Ljubljana, junij 2025

INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA

- DIIP Ureditev kopališča v Žusterni; Castis d.o.o.; Trzin, november 2022
- IP Ureditev kopališča v Žusterni; Castis d.o.o.; Trzin, avgust 2024

2.3 Opis upoštevanih variant in utemeljitev izbire optimalne variante

2.3.1 Minimalna varianta ali varianta »brez« investicije – varianta 1

Minimalna varianta ali varianta »brez« investicije pomeni, da bi tudi v prihodnje območje kopališča v Žusterni ostalo v obstoječem stanju, ki pa pomeni, da kljub rednemu vzdrževanju kopališča in občasnim manjšim sanacijam ostajajo dostopi, otroško igrišče, pohodne površine in dostopi v morje neustrezni, poškodovani in na splošno neprimerni.

Kopališče v Žusterni je čas povozil že dolgo nazaj. Plaža v Žusterni je bila zasnovana in zgrajena v 60. letih prejšnjega stoletja v času tako imenovane betonske norije. Pozneje je bila sicer večkrat dozidana in spremenjena, a nikoli temeljiteje prenovljena.

2.3.2 Varianta »z« investicijo – varianta 2

S projektom se bo rekonstruiralo dotrajano kopališče Žusterna, s čimer se bo pridobilo sodobno, varno in obiskovalcem prijazno kopališče. Prenova zajema ureditev betonskih površin, otroškega bazena, zelenih površin in ureditev dostopov za gibalno ovirane osebe.

S projektom je skupaj predvidena ureditev 3.694 m² betonskih površin in 1.283 m² zelenih ter prodnatih površin.

Projekt predvideva ureditev pohodnih površin, površin za sončenje, dostopa v morje preko treh betonskih stopnišč, ozelenitev območja, postavitve nove ograje po obodu olimpijskega bazena, postavitve tušev in kabin za preoblačenje, postavitve klopi za sedenje in ležanje, ureditev dostopov v morje, ureditev invalidske rampe za dostop v morje, postavitve bazena za neplavalce, ureditev otroškega igrišča, postavitve stolpov za reševalce iz vode, izvedbo novih elektro napeljav in prestavitve kandelabrov reflektorjev in ureditev fekalne in meteorne kanalizacije ter izpusta odpadnih voda olimpijskega bazena.

Varianta »z« investicijo je bila v DIIP ovrednotena na 1.312.786 EUR v stalnih cenah z nepovračljivim DDV.

Gradbena dela so se pričela izvajati v februarju 2025, predvideno je, da se investicija zaključi do poletja 2026. leta.

2.3.3 Izbor optimalne variante

S finančnimi in ekonomskimi kazalci bi težko primerjali ta projekt »z« investicijo in »brez« investicije. Dejstvo je, da je projekt ureditve kopališča v Žusterni nujno potreben in bo prebivalcem Mestne občine Koper in drugim obiskovalcem omogočil kakovostno preživljanje prostega časa v naravi, sprostitev, rekreacijo, krepitev zdravega življenjskega sloga, druženje prebivalcev in spodbujanje socialnih stikov med njimi.

Iz zgoraj zapisanega sledi, da minimalna varianta oz. varianta 1 ni primerna.

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

Izdelovalec nIP:	Castis d.o.o.
Naslov:	Reboljeva ulica 23, 1236 Trzin
Odgovorna oseba:	Janez Krumpak, direktor

Organizacija odgovorna za izvedbo investicijskega projekta:	MESTNA OBČINA KOPER
Naslov:	Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
Odgovorna oseba:	Aleš Bržan, župan

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

Investitor, Mestna občina Koper, bo projekt izvedel z obstoječim kadrom in zunanjimi sodelavci. Za izvedbo projekta je zadolžena projektna skupina, ki jo sestavljajo zaposleni na občini in zunanji sodelavci, vsi z bogatimi izkušnjami z izvedbo investicijskih projektov.

Pri pripravi in izvedbi projekta sodeluje projektna skupina pod okriljem Službe za investicije. Vodja te je Petar Ziraldo, Karmen Gorjup pa je vodja projekta.

Vodja projekta je odgovorna za uspešno izvedbo projekta. Njene naloge in odgovornosti so predvsem: pravočasna pridobitev projektne, dokumentacije in upravne dokumentacije ter zagon projekta, koordinacija izvajanja projekta in izvajanje strokovnega nadzora ter ustrezno ukrepanje v primeru odstopanj, ocenjevanje doseženih rezultatov projekta glede na zastavljene cilje, razreševanje problemov in spremljanje finančnega plana. Vodja projekta svoje funkcije izvaja preko vodje gradbišča in projektanta ter je odgovorna za načrtovanje vseh izvedbenih del, napredovanje del, strokovni gradbeni nadzor, kontrolo kakovosti in poročanje o stanju del.

Za finančno spremljanje projekta in plačilo je odgovoren Urad za finance in računovodstvo. Njihova naloga bo ob zaključku projekta pripraviti celotno, tako vsebinsko in finančno poročilo v skladu z zahtevami projektne skupine, hkrati pa tudi skrb za vodenje računov in finančno analizo o stanju projekta v času njegovega izvajanja.

Z infrastrukturo bo po ureditvi še naprej upravljalo Javno podjetje - Azienda pubblica Marjetica Koper, d.o.o..

2.6 Ocenjena vrednost investicije ter predvidena finančna konstrukcija

Celotna vrednost projekta »Ureditev kopališča v Žusterni« je ocenjena na 3.300.133,33 EUR z DDV

Tabela 2.1: Investicijska vrednost po tekočih cenah (v EUR)

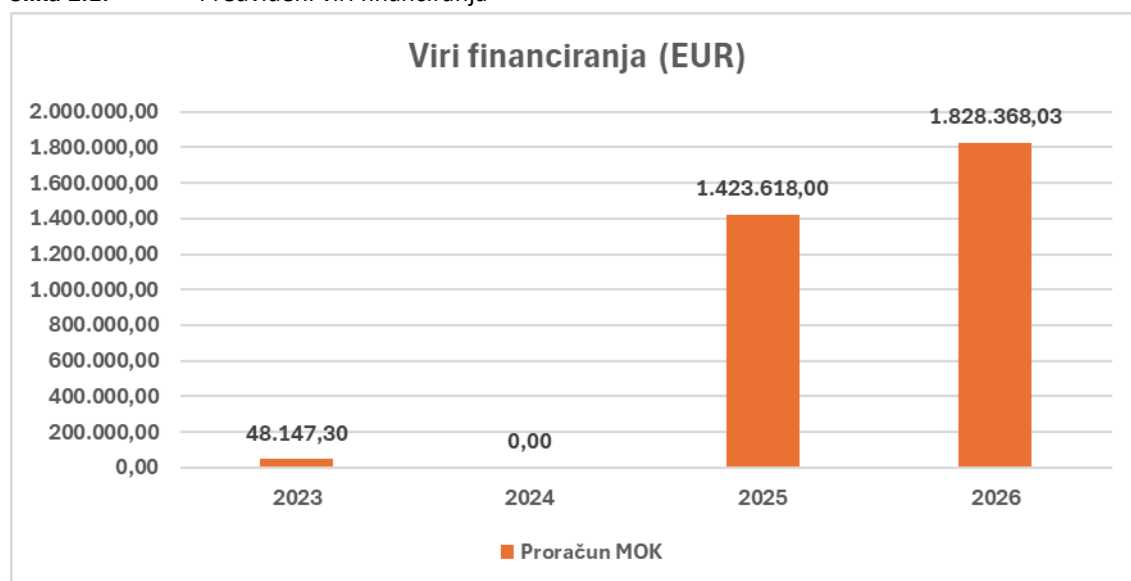
Aktivnosti	Skupaj	2023	2024	2025	2026
GOI dela 1. faza	905.500,00	0,00	0,00	905.500,00	0,00
GOI dela 2. faza	1.669.276,78	0,00	0,00	200.000,00	1.469.276,78
Gradbeni in projektantski nadzor 1. faza	16.900,00	0,00	0,00	16.900,00	0,00
Gradbeni in projektantski nadzor 2. faza	33.385,54	0,00	0,00	4.000,00	29.385,54
Projektna in investicijska dokumentacija	79.965,00	39.465,00	0,00	40.500,00	0,00
Skupaj	2.705.027,32	39.465	0,00	1.166.900,00	1.498.662,32
DDV (22%)	595.106,01	8.682	0,00	256.718,00	329.705,71
SKUPAJ Z DDV	3.300.133,33	48.147	0,00	1.423.618,00	1.828.368,03

Investicija se financira iz proračunskih sredstev Mestne občine Koper in je uvrščena v Načrt razvojnih programov Mestne občine Koper pod projekt „OB050-23-0037 Ureditev kopališča v Žusterni“.

Tabela 2.2: Predvideni viri financiranja v tekočih cenah z vključenimi DDV

	Skupaj	%	2023	2024	2025	2026
SKUPAJ	3.300.133,33	100,00%	48.147,30	0,00	1.423.618,00	1.828.368,03
Občinski proračun	3.300.133,33	100,00%	48.147,30	0,00	1.423.618,00	1.828.368,03

Slika 2.1: Predvideni viri financiranja



2.7 Rezultati izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

a) Rezultati ekonomskih in finančnih kazalnikov:

	Finančna analiza	Ekonomska analiza
<i>Doba vračanja</i>	<i>Se ne povrne</i>	17
Neto sedanja vrednost (EUR)- diskontna stopnja 4%	-3.284.357	614.325
Interna stopnja donosa naložbe (%)	-7,54%	6,18%
Relativna neto sedanja vrednost	-1,02	0,23
Razmerje med koristmi in stroški	/	1,31

3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

3.1 Opredelitev investitorja

Investitor:	MESTNA OBČINA KOPER
Naslov:	Verdijeve ulica 10, SI- 6000 Koper
Telefon:	+386 (0)5 664 61 00
E-mail:	obcina@koper.si
Odgovorna oseba:	Aleš Bržan , župan

Podpis odgovorne osebe:

Žig:

3.2 Izdelovalec novelacije investicijskega programa

Izdelovalec nIP:	CASTIS d.o.o.
Naslov:	Reboljeva ulica 23, SI 1236 Trzin
Telefon:	+386 40 831 196
E-mail:	janez.krumpak@gmail.com
Odgovorna oseba:	Janez Krumpak , direktor

Podpis izdelovalca dokumenta:

Žig:

3.3 Bodoči upravljavec

Bodoči upravljavec:	Javno podjetje - Azienda pubblica Marjetica Koper, d.o.o.
Naslov:	Ulica 15. maja 4, SI- 6000 Koper
Telefon:	+386 (0)5 663 37 00
E-mail:	info@marjeticakoper.si
Odgovorna oseba:	Aleš Buležan , direktor

Podpis odgovorne osebe:

Žig:

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

4.1 Predstavitev občine investitorke

Mestna občina Koper je del obalno-kraške statistične regije. Meri 303,2 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 7. mesto. Mestna občina Koper je po številu prebivalcev četrta največja slovenska občina. Urbanizacija, prebivalstvo in urbane dejavnosti so skoncentrirane na ožjem obalnem in priobalnem območju, ki skupno zajema 31 naselij na 20% površine občine. To je območje urbane in suburbane koncentracije z osrednjim jedrnim območjem mesta Koper s primestnimi naselji v bližnjem obalnem zaledju, ki so z mestom funkcionalno intenzivno povezana. Na tem območju živi 89% prebivalcev mestne občine.

Slika 4.1: Umestitev Mestne občine Koper v prostor



Vir: https://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna_ob%C4%8Dina_Koper

4.1.1 Demografski in drugi osnovni podatki

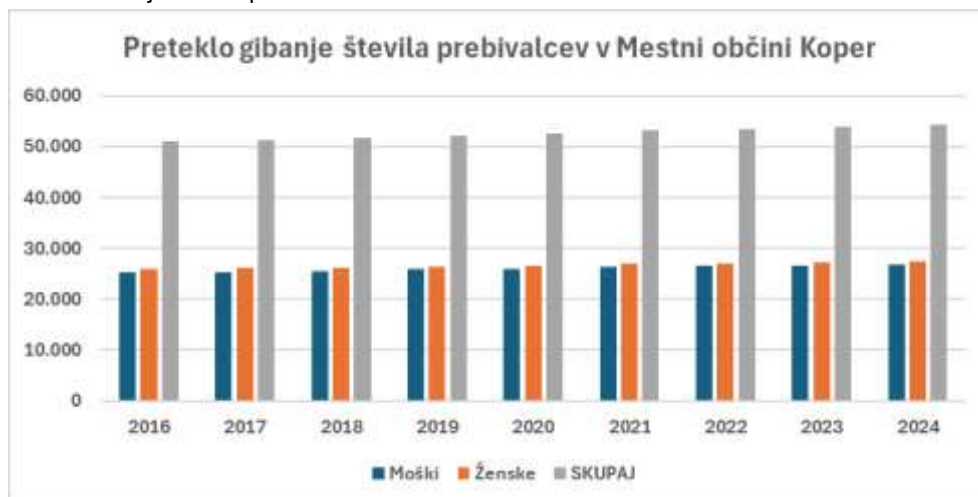
Na začetku leta 2024 je imela Mestna občina Koper 54.252 prebivalcev (od tega 26.851 moških in 27.401 žensk). Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 179 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot znaša povprečje v državi (104 prebivalca na km²).

Iz preučevanih podatkov je ugotovljeno, da se je v obdobju 2016-2024 prebivalstvo v Mestni občini Koper v povprečju povečevalo za 0,76% letno.

Tabela 4.1: Gibanje prebivalstva v obdobju 2016 – 2024

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Povp. rast
Moški	25.191	25.259	25.560	25.846	26.027	26.367	26.488	26.663	26.851	0,80%
Ženske	25.854	26.102	26.234	26.388	26.603	26.925	26.974	27.212	27.401	0,73%
SKUPAJ	51.045	51.361	51.794	52.234	52.630	53.292	53.462	53.875	54.252	0,76%

Vir: SURS

Slika 4.2: Gibanje števila prebivalcev

V letu 2023 je bilo število živorojenih nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -2,7 (v Sloveniji -2,1). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 9,7. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 7 (v Sloveniji 3,3).

Povprečna starost občanov je bila 44,6 let in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (44,1 leta).

V občini je delovalo 24 vrtcev, obiskovalo pa jih je 1.961 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 82% vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (83%). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2023/2024 izobraževalo približno 4.920 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 1.920 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 31 študentov in 6 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 38 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 70% zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je več od slovenskega povprečja (69%).

Med 1.000 prebivalci občine jih je 608 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 11 let.

4.1.2 Gospodarski vidik

Glede na zadnje dostopne podatke Statističnega urada RS je v letu 2023 v Mestni občini Koper delovalo 7.005 podjetij s 24.809 zaposlenimi osebami. Podjetja so ustvarila prihodek v višini 5.054 mio EUR.

Število delovno aktivnega prebivalstva v Mestni občini Koper je ob koncu leta 2024 znašalo 25.095, od tega je bilo 22.726 zaposlenih oseb in 2.369 samozaposlenih oseb. Glede na isto obdobje v letu 2023 je bilo v letu 2024 za 0,25% več delovno aktivnega prebivalstva.

Turizem je v Mestni občini Koper dobro razvit, saj so prenočitvene zmogljivosti v letu 2024 znašale 6.307 ležišč. V letu 2024 je bilo zabeleženih 128.922 prihodov in 370.848 prenočitev turistov.

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto in neto znesku za približno 2% višja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji.

4.2 Obstoječe stanje z razlogi za investicijsko namero

4.2.1 Obala in morje

Obala in morje sta v merilu občine in v slovenskem merilu fizično izjemno skromno odmerjeni in neprecenljivi. Obala in morje sta zato nadvse pomembni primerjalni prednosti Mestne občine Koper. Predstavljata medsebojno neločljivo povezani prostorski sestavini, pomembni na strukturni in funkcionalni ravni. Močno opredeljujeta značaj in prepoznavnost širšega prostora, vizualno privlačnost in njegove ambientalne kakovosti. Omogočata vrsto specifičnih dejavnosti in rab.

Celotna obalna linija v občini meri skupno v dolžino približno 8 km. Naravno ohranjenih odsekov obale na območju Kopra ni. Približno 2,6 km obale na območju Luke Koper ni prosto dostopne. Ostali odseki predstavljajo niz obalnih ureditev z različnimi funkcijami: grajena obala z obalnim zidom in pomoli na območju potniškega terminala, mestnega mandrača in ribiškega pomola ter vzdolž obalne promenade, urejena obala za kopanje na mestnem kopališču in kopališču v Žusterni ter skalomet na odseku med Semedelo in Žusterno in naprej proti Izoli.

Akvatorij in obala Semedelskega zaliva sta pomembni prostorski prvini kot strukturna določevalca podobe, prostorske identitete, vizualne in doživljajske privlačnosti ter ne nazadnje značaja mesta, omogočata pa tudi specifične prostorske rabe in programe, ki so vezani izključno na vodne površine (plovba, ribolov, vodni športi, kopanje). Občani prepoznavajo splošni problem pomanjkanja ureditev, ki bi omogočale in spodbujale k zadrževanju in aktivni uporabi obale in morja (kopališče, rekreacijske površine, ureditve za vodne športe ipd.).

Na drugi strani pa sta akvatorij in obala Semedelskega zaliva izpostavljena vetrovom in morskim tokovom, ki predstavljajo nevarnost oziroma omejitev zaradi visokih valov, poplavljanja in erozije obale. Vsled klimatskih sprememb je dolgoročno pričakovati vse več izjemnih vremenskih in okoljskih dogodkov ter dvig morske gladine, s tem pa bodo omejene tudi možnosti in varnost uporabe akvatorija in obale zaliva.

Strateška vizija razvoja obalnega pasu je vzpostavitev zvezne poteze mestne obale z nizom kakovostnih, medsebojno usklajenih in dopolnjujočih se mestotvornih obmorskih vsebin in ureditev kot enega nosilcev prepoznavnosti mesta Koper. Cilj urejanja obale je zagotavljati sočasne, kompatibilne rabe prostora, s poudarkom na aktivni javni rabi.

Izvedeni projekti obnove in urejanja mestnih obal tej viziji sledijo že vrsto let:

- urejeni sta dve javni mestni kopališči, daljši odseki obale se še urejajo za kopanje;
- prenovljena je bila obalna promenada med centrom Kopra in izlivom Badaševica, v fazi izvedbe pa je tudi nadaljevanje prenove odseka proti Žusterni;
- ob potezi obalne promenade je v neposrednem kontaktnem pasu nov mestni park, kolesarske steze, center športov na mivki in center vodnih športov;
- z ukinitvijo motornega prometa na obalni cesti med Koprom in Izolo se je pričel postopen proces njegove revitalizacije v smislu novih funkcij in ureditev (kot javna odprta in rekreacijska površina);
- marina, mestno pristanišče z ribiškim pomolom in ostala območja komunalnih privezov so javno dostopni.

4.2.2 Projektno območje

Naselje Žusterna je od nekdaj veljalo za počitniško naselje, saj so tu zrasle prve vile koprskih plemiških družin že v obdobju Beneške republike. Sledile so jim manjše počitniške hiše zasebnikov, infrastruktura ter prve sledi turistične usmeritve z manjšimi nastanitvami in gostilnami. Preporod je naselje doživelo v 60. letih, ko se je začela masovna pozidava hriba z enodružinskimi hišami, ob morju je pa zrasel sodoben hotelski kompleks z bazenom in prvim javno urejenim kopališčem v Kopru. Skozi desetletja je to postala priljubljena poletna točka za meščane in turiste iz cele Evrope.

Obstoječe betonsko kopališče je bilo v zadnjih 50 letih večkrat predelano, a nikoli temeljito prenovljeno. Skozi leta je pridobilo manjši morski otroški bazen, ostale dozidave so si naključno sledile po potrebi. Šele leta 2001 sta se temeljito prenovila hotel ter dotedanji morski bazen, ki je s prenovo postal sladkovodni olimpijski. Temeljito prenovljeni so bili tudi pripadajoči servisni objekt ter prostori vodnih športov.

Kljub rednemu vzdrževanju kopališča in občasnim manjšim sanacijah ostajajo dostopi, otroško igrišče, pohodne površine in dostopi v morje neustrezni, poškodovani in na splošno neprimerni, zato se je investitor Mestna občina Koper odločil za temeljito prenovo.

Slika 4.3: Prikaz obstoječega stanja 1



Slika 4.4: Prikaz obstoječega stanja 2

4.3 Usklajenost investicijskega projekta z državnim strateškim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami Skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti

Projekt upošteva družbene, gospodarske in okoljske dejavnike v prostoru, ki so skladne s strokovnimi podlagami v finančni perspektivi 2021–2027.

Strokovna izhodišča za pripravo novelacije investicijskega programa so krovni strateški dokumenti države in ostali dokumenti:

- Regionalni razvojni program Obalno-kraške regije za obdobje 2021 – 2027;
- Strategija razvoja Slovenije do 2030;
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050;
- Nacionalni program varstva okolja (NPVO) 2030;
- Trajnostna urbana strategija mesta Koper 2030 – TUS;
- Uredba 2021/1060/EU.

Regionalni razvojni program Obalno-kraške regije za obdobje 2021 – 2027 je temeljni strateški razvojni dokument na regionalni ravni, ki opredeljuje razvojne usmeritve na gospodarskem, socialno-družbenem, okoljskem in prostorskem področju regije. Na osnovi ocene stanja opredeljuje razvojne prednosti regije, razvojno vizijo in strateške cilje, razvojne prioritete ter finančni okvir za izvedbo programa.

Razvojne prioritete regije:

- Prioriteta 1: Gospodarstvo močno in pametno
 - Ukrep 1: Inovativno okolje za podjetništvo
 - Ukrep 2: Ekonomsko-poslovna infrastruktura in digitalizacija

- Ukrep 3: Trajnostni turizem
- Ukrep 4: Znanje za gospodarstvo
- Prioriteta 2: Družbeni razvoj
 - Ukrep 1: Storitve splošnega družbenega pomena
 - Ukrep 2: Programi za mlade in krepitev zaposlenosti
 - Ukrep 3: Zdrav življenjski slog in preventivni programi
 - Ukrep 4: Kultura in kulturna dediščina
 - Ukrep 5: Razvoj italijanske avtohtone narodne skupnosti
 - Ukrep 6: Razvoj regijskega podpornega okolja za NVO
- Prioriteta 3: Narava, podeželje, kmetijstvo in ribištvo/marikultura
 - Ukrep 1: Ohranjanje narave in biodiverzitete
 - Ukrep 2: Razvoj podeželja
 - Ukrep 3: Razvoj sonaravnega kmetijstva
 - Ukrep 4: Razvoj ribištva in marikulture
- Prioriteta 4: Prometno povezana regija
 - Ukrep 1: Razvoj avtocestnega omrežja in omrežja hitrih cest (v pristojnosti države)
 - Ukrep 2: Razvoj železniškega omrežja (v pristojnosti države)
 - Ukrep 3: Razvoj pristaniške infrastrukture
 - Ukrep 4: Vzpostavitev trajnostne mobilnosti
 - Ukrep 5: Razvoj letališča Portorož
- Prioriteta 5: Zelena regija
 - Ukrep 1: Učinkovita raba in obnovljivi viri energije
 - Ukrep 2: Oskrba s pitno vodo
 - Ukrep 3: Odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda
 - Ukrep 4: Komunalni odpadki
 - Ukrep 5: Prilagajanje klimatskim spremembam
 - Ukrep 6: Krožno gospodarstvo
- Prioriteta 6: Prostorski razvoj in regija bližje prebivalcem
 - Ukrep 1: Regionalno prostorsko načrtovanje
 - Ukrep 2: Trajnostni urbani razvoj Kopra
 - Ukrep 3: Trajnostni prostorski razvoj obalnega pasu
 - Ukrep 4: Trajnostni prostorski razvoj Krasa, Kraškega roba in Brkinov
 - Ukrep 5: Krepitev sodelovanja s sosednjimi območji, tudi čezmejno

Predmetna investicija je usklajena z Regionalnim razvojnim programom Obalno Kraške regije za obdobje 2021-2027, in sicer z:

- 2. razvojno prioriteto: Družbeni razvoj, ukrepom 3: Zdrav življenjski slog in preventivni programi,
- 5. razvojno strategijo: Zelena regija, ukrepom 5: Prilagajanje klimatskim razmeram ter
- 6. razvojno prioriteto: Prostorski razvoj in regija bližje prebivalcem, ukrepom 2: trajnostni urbani razvoj Kopra

Strategija razvoja Slovenije do 2030: osrednji cilj je zagotoviti kakovostno življenje za vse; Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so: vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba, učenje za in skozi vse življenje, ... ohranjeno zdravo naravno okolje, visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja. Razvojni cilji Slovenije:

1. Zdravo in aktivno življenje (Projekt z ureditvijo javnega kopališča, ki bo dostopno vsem, tudi gibalno oviranim in namenjeno vsem starostnim skupinam, spodbuja zdrav življenjski slog in medgeneracijsko druženje).

Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050: Strategija je temeljni strateški prostorski akt Republike Slovenije, ki na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O) in v povezavi s Strategijo razvoja Slovenije 2030 ter drugimi državnimi razvojnimi akti in razvojnimi cilji EU določa dolgoročne strateške cilje države in usmeritve razvoja dejavnosti v prostoru. Strategija vsebuje vizijo prostorskega razvoja države, dolgoročne cilje in koncept prostorskega razvoja s prednostnimi nalogami ter usmeritve za doseganje ciljev. Temeljne usmeritve so pripravljene za dolgoročno obdobje do leta 2050, za izvajanje ciljev strategije v srednjeročnem obdobju pa bo pripravljen načrt, v katerem se opredelijo prednostne naloge in odgovorni organi za posamezna območja in dejavnosti.

Strategija podpira razvojno paradigmo prostorske kohezije, s katero se zagotavlja uravnotežen, skladen in trajnosten razvoj vseh območij v državi z upoštevanjem in rabo njihovih endogenih prostorskih potencialov (virov). Prostorska kohezija povezuje tri razsežnosti prostora: fizično, gospodarsko in socialno-kulturno. Uveljavlja prostorski pristop na vseh ravneh načrtovanja. Poudarja potrebo po sodelovanju deležnikov in državljanov ter njihovo aktivno vključevanje v participativnem procesu urejanja prostora z namenom krepitev prostorske učinkovitosti, kakovosti prostora in prostorske identitete.

Za izvajanje strategije je opredeljen širok nabor prostorskih instrumentov (akcijski programi, regionalni prostorski plani) in drugih instrumentov za medsektorsko povezovanje in upravljanje prostora. Uspešnost doseganja ciljev strategije ter izvajanja aktivnosti in ukrepov se bo redno spremljala s sistemom spremljanja stanja z določenimi ciljnim kazalniki in kazalniki stanja. To bo podlaga za oblikovanje predlogov spreminjanja in dopolnitve strategije.

Cilji Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050:

1. Vzpostaviti ustrezne razmere za prehod v podnebno nevtralno družbo
2. Doseči mednarodno konkurenčnost slovenskih mest
3. Zagotoviti kakovost življenja na urbanih in podeželskih območjih
4. Okrepiti prostorsko identiteto
5. Izboljšati odpornost in prilagodljivost prostora na spremembe.

Predmetna investicija je usklajena z vsemi cilji Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050

Nacionalni program varstva okolja (NPVO) 2030: Cilji in ukrepi so opredeljeni na podlagi okoljske vizije: »Zdravo naravno okolje v Sloveniji in izven nje omogoča kakovostno življenje sedanjim in prihodnjim generacijam«. Prednostne strateške usmeritve do leta 2030 so: (1) varovati, ohranjati in izboljševati naravni kapital Slovenije, (2) zagotoviti prehod v nizkoogljično družbo, ki z viri ravna gospodarno, (3) varovati prebivalce pred tveganji, ki so povezani z okoljem.

Investicija je skladna z NPVO, saj sledi osnovnemu cilju NPVO v smislu boljšega okolja za življenje ter uveljavitev okolja kot spodbujevalnega dejavnika razvoja. V okviru projekta bodo izvedeni ukrepi varstva okolja, zasledovana pa bodo tudi načela trajnostnega razvoja.

Trajnostna urbana strategija mesta Koper 2030 – TUS: S pripravo celostne trajnostne strategije, razvojnih programov in politik, ki se osredotočajo na urbano območje občina sledi cilju izboljšanja kakovosti urbanega prostora in življenja v mestu ter dvigu kulture in identitete. Trajnostna urbana strategija mesta Koper 2030 je hkrati tudi strateška podlaga za izvajanje urbane politike Evropske unije v obdobju 2021-2027, kakor se uresničuje v lokalnih urbanih skupnostih.

TUS se po načelu komplementarne podpore in medsebojne povezanosti prednostno osredotoča na štiri izbrana fokusna oziroma prednostna razvojna področja in območja, ki so:

- A. URBANA PRENOVA,
- B. CELOVITO UREJANJE MESTNIH OBAL,**
- C. ZELENA INFRASTRUKTURA MESTA,
- D. TRAJNOSTNO DELOVANJE IN UPRAVLJANJE MESTA.

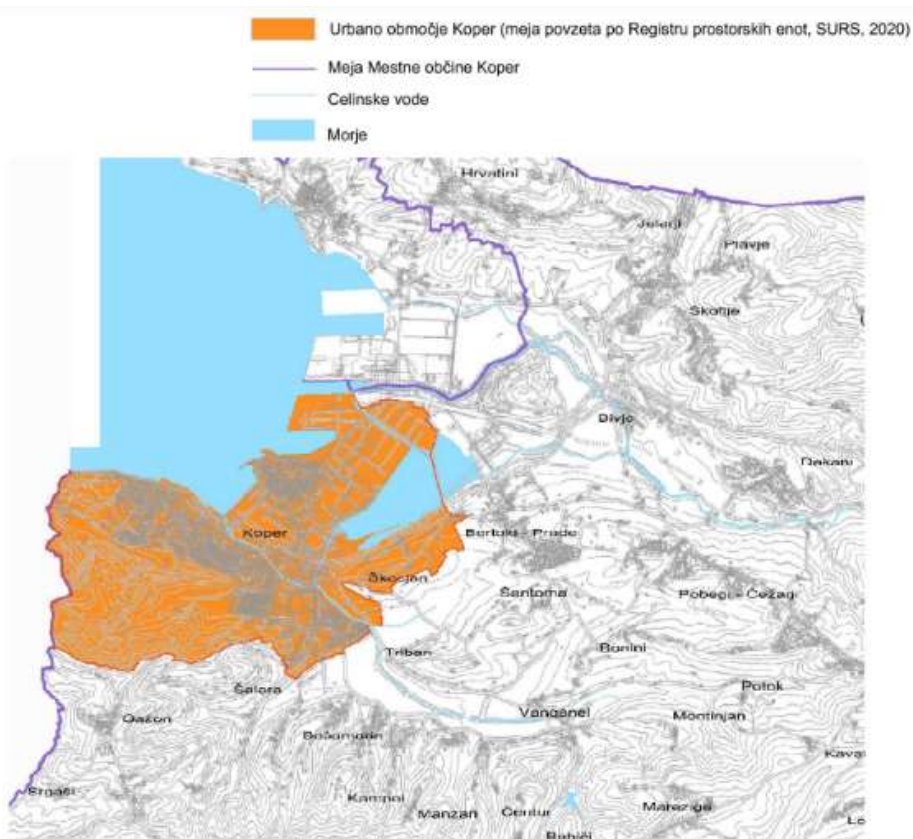
Predmetna investicija se izvaja v urbanem naselju, ki izhaja iz veljavne Trajnostne urbane strategije Mestne občine Koper, sprejete 29.12.2020, s prednostnim področjem celovito urejanje mestnih obal, katerega strateški cilj je trajnostno upravljanje z morjem in mestnimi obalami usklajena raba in varstvo voda in obal. Projekt bo prispeval k naslednjim operativnim ciljem Trajnostne urbane strategije mesta Koper:

- varno in prijetno okolje;
- vključujoče družbeno okolje in povezanost skupnosti (mladi, starejši, kulturne in interesne skupine);
- povezanost zelenih in odprtih površin mesta in zaledja v sistem;
- dostopnost in uporabnost odprtih mestnih površin in mestnih obal;
- urejenost in privlačnost odprtih mestnih površin in mestnih obal;

ter naslednjim ukrepom:

- urejanje (prenova, novogradnja) javnih mestnih odprtih površin (in dodatno ozelenjevanje);
- urejanje dostopov in uporabnosti površin za starejše in funkcionalno ovirane osebe;
- spodbujanje intenzivnejše rabe odprtega mestnega prostora in zelenih površin;
- dopolnjevanje opremljenosti in urejenosti obalnih ureditev;
- dopolnjevanje in posodobitve manjkajoče infrastrukture z navezavami na kontaktni zaledni prostor;
- promocija in aktivnosti za spodbujanje zdravega in aktivnega življenjskega sloga najširšega kroga populacije.

Slika 4.5: Prikaz mej urbanega območja Kopra



Zagotavljanje skladnosti s horizontalnimi načeli iz 9. člena Uredbe 2021/1060/EUListina EU o temeljnih pravicah

V vseh fazah predmetne investicije (načrtovanje, projektiranje, izvajanje, obratovanje) bodo upoštevani vidiki in oblikovani ukrepi, ki smiselno zagotavljajo spoštovanje temeljnih pravic ter skladnost z Listino Evropske unije o temeljnih pravicah.

Načelo enakosti spolov

V vseh fazah predmetne investicije (načrtovanje, projektiranje, izvajanje, obratovanje) bodo upoštevani vidiki in oblikovani ukrepi, ki smiselno upoštevajo in spodbujajo enakost moških in žensk, vključevanje načela enakosti spolov ter vključevanje vidika enakosti spolov.

Načelo nediskriminatornosti

Pri načrtovanju projekta so se upoštevala načela nediskriminatornosti, in sicer je izvedba projekta načrtovana in bo izvedena tako, da ne izključuje nobene skupine ljudi. To pomeni, da bodo upoštevane potrebe vseh uporabnikov, ne glede na njihovo starost, spol, raso, vero, spolno usmerjenost, invalidnost ali katero koli drugo osebno okoliščino.

Dostopnost za invalide

Novo urejena infrastruktura bo javno dostopna za vse, tudi za gibalno ovirane osebe.

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

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

Infrastruktura zgrajena z izvedbo projekta bo prosto dostopna prebivalcem Kopra in drugim obiskovalcem, projekt ne bo ustvarjal prihodkov, zato analiza tržnih možnosti ni smiselna.

Prenova mestne plaže v Žusterni, ki bo prosto dostopna vsem, vključno z gibalno oviranimi osebami, bo imela več pomembnih pozitivnih družbenih učinkov:

- Povečana vključenost in enakost – Zagotovitev dostopa za gibalno ovirane osebe spodbuja enakopravno vključevanje vseh prebivalcev v družbeno življenje ter zmanjšuje diskriminacijo in socialno izključenost.
- Izboljšana kakovost življenja – Urejeno in dostopno obalno območje spodbuja zdrav življenjski slog, sprostitve in rekreacijo za vse generacije.
- Krepitev skupnosti – Uporabniku prijazen javni prostor postane stičišče različnih skupin ljudi, kar spodbuja medgeneracijsko povezovanje in občutek pripadnosti skupnosti.
- Dvig turistične privlačnosti – Sodobno urejena in vključujoča plaža prispeva k večji privlačnosti Kopra kot trajnostne in dostopne turistične destinacije.
- Ozaveščanje o pomenu dostopnosti – Takšni projekti dajejo pozitiven zgled in povečujejo družbeno zavest o pomenu dostopnosti javnih površin za vse.

5.1 Analiza ciljnega trga

Potencialna rast trga je opredeljena z rastjo števila prebivalcev obravnavanega območja in njegove okolice ter z rastjo števila uporabnikov, ki bodo obiskovali kopališče. Investicijski projekt je namenjen vsem prebivalcem in obiskovalcem na območju Mestne občine Koper. Med neposredne uporabnike štejemo prebivalce kraja, med posredne uporabnike pa vse prebivalce širšega območja ter turiste in kopalce.

Glavna ciljna skupina projekta so prebivalci Mestne občine Koper, zlasti tisti, ki živijo v neposredni bližini območja investicije. Zaključen projekt bo javno dostopen in dosegljiv prebivalcem Kopra in ostalim zainteresiranim kopalcem.

Mestna občina Koper je ena od 12 mestnih občin v Sloveniji in med njimi največja po površini. Po prebivalcih je 5., po površini pa 7. v Sloveniji. Po koeficientu razvitosti občin je z vrednostjo 1,09 med 212 občinami nad slovenskim povprečjem.

Mestna občina Koper je dobro razvita turistična destinacija, ki beleži vsakoletno rast turističnih prihodov in nočitev. V letu 2024 je bilo zabeleženih 128.922 prihodov in 370.848 prenočitev turistov, zato potencialne uporabnike predstavljajo tudi obiskovalci območja.

6 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

Predvidena je celovita prenova dotrajanega kopališča v Žusterni v dveh fazah.

Celotno kopališče je dolgo cca 180 m in široko 61 m na najbolj izpostavljenih delih.

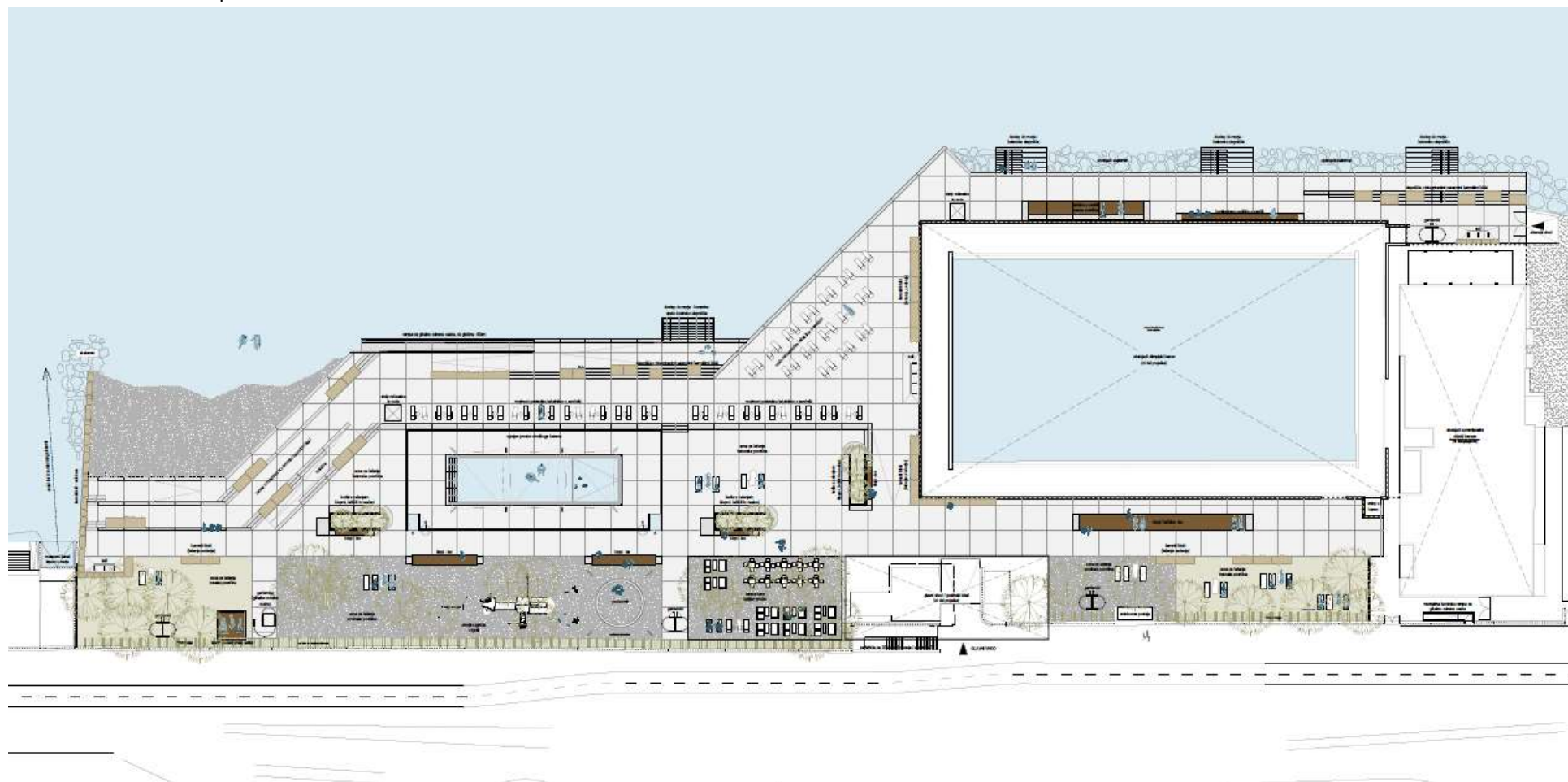
Faza A, ki predvideva ureditev 854 m² betonskih in 313 m² zelenih ter prodnatih površin in zajema ureditev pohodnih površin, površin za sončenje, dostopa v morje preko treh betonskih stopnišč, postavitev nove ograje po obodu olimpijskega bazena, postavitev tušev in kabin za preoblačenje, izvedbo novih elektro napeljav in prestavitev kandelabrov reflektorjev in ureditev fekalne in meteorne kanalizacije ter izpusta odpadnih voda olimpijskega bazena.

Faza B pa predvideva poseg na 112 m oz. na cca 2.840 m² utrjenih površin (beton, bazen, dostopi v morje, rampa) ter cca 970 m² površin v zelenem pasu (prodec, trava). Faza B predvideva ureditev pohodnih površin, površin za sončenje, postavitev klopi za sedenje in ležanje, ureditev dostopov v morje, ureditev invalidske rampe za dostop v morje, postavitev nove ograje po obodu olimpijskega bazena, postavitev tušev in kabin za preoblačenje, postavitev bazena za neplavalce, ureditev otroškega igrišča in postavitev stolpov za reševalce iz vode. Faza B zajema tudi izvedbo potrebnih strojnih in elektro instalacij za potrebe kopališča in napeljavo vodovoda za tuše, zalivanje in za potrebe bazena. Prav tako je predvidena nadaljevanje ureditve izpusta odpadnih voda olimpijskega bazena, izvedbo nove meteorne kanalizacije in izvedbo jaška in kanala za črpališče morske vode za potrebe novega bazena.

Zasnova prenove kopališča izhaja iz analize navad uporabe kopališča različnih starostnih skupin preko dosedanje uporabe različnih con in površin ter komunikacijskih poti. Ravno slednje so najbolj kaotične oz. jih sploh ni, veliko točk na plaži je nedosegljivih za gibalno ovirane osebe. Otroci in družine se tako najraje zadržujejo v senci ob otroškem igrišču oz. otroškem bazenu in prodnatem dostopu v morje, srednja generacija se zadržuje v centralnem sončnem delu ob gostinskem lokalu, nekateri starejši pa so si našli kotiček ob vhodu na plažo z vzhodne strani.

Nova organizacija kopališča sledi obstoječi organizaciji, jo posodobi in dopolni. Kopališče tako ostaja organizirano terasasto linearno - vzporedno na morje, ki stopničasto pada od nivoja ceste do nivoja morske gladine. Vsaka terasa dobi jasno vsebino, ki je definirana na podlagi obstoječih danosti, lokacije in dosedanjih navad obiskovalcev. Bistvena novost je uvedba jasnih komunikacijskih poti vzdolž in preko posameznih teras, kar v kopališče uvede prostorski red, gibalno oviranim osebam, otroškim in plažnim vozičkom pa omogoča neoviran dostop do vseh točk kopališča.

Slika 6.1: Prikaz predvidenih ureditev



Prvi pas oz. terasa vzdolž Istrske ceste na jugu v obstoječem stanju predstavlja zeleni vegetacijski pas, s po večini odraslimi borovci, ki ponujajo obilo naravne sence v mediteranskem ambientu. Ta pas se v čim večji meri ohrani, razširi na cca 11 m in dodatno zasadi z borovci in črnim hrastom. Gostinska terasa se iz betonskega dela premesti v razširjen zeleni vegetacijski pas pod borovce (ni del tega projekta), kamor se v celoti premesti tudi otroško igrišče z novimi sodobnimi lesenimi igrali in peskovnikom, ki je umetno senčen z večjim napetim jadrom. Na igrišču in ležalnem delu se grobi prodec nadomesti s finim, primernim za varovalne površine okoli igral oz. udobnim za ležanje. V ta pas se umestita tudi dva nova sklopa kabin za preoblačenje (INOX konstrukcija z oblogo iz letev), od katerih ima en dovolj veliko kabino za gibalno ovirane osebe. Pas se na zahodu in vzhodu zaključuje z zatravljenim delom.

Slika 6.2: Izgled kopališča in dostopi do morja s skalometom



Vzporedno z zgornjo teraso, na istem nivoju brez ovir, se po celotni dolžini kopališča, od servisnega objekta na vzhodu do zaključnega zidu na zahodu, predvidi nova komunikacijska hrbtenica oz. pot širine 3,14 m na višini +1,84 m a.n.v., ki z eno potezo združuje vse terase direktno ali preko stopnic in klančin. Vzdolž poti se na obeh straneh nahaja niz sestavljen iz klopi, grajeni ležalniki, podporni zidovi, stopnic, ograj bazenov ter večja betonska korita, ki uvajajo razširjeno naravno senčno površino. Te so se že do sedaj izkazale kot zelo priljubljene med obiskovalci, v bodoče bodo še bolj zaželeni, saj postajajo poletja vse bolj vroča. Robovi korit proti glavni poti omogočajo sedenje oz. klopi, robovi proti morju pa so vertikalno nagnjeni in predstavljajo naslone ob ležanju na tleh.

Novi otroški bazen je postavljen v središče kopališča ob otroško igrišče. Okoli bazena poteka pripadajoča bazenska ploščad, ki je ograjena z INOX ograjo, $h=1,37$ od zaključenega tlaka, polnilo je pletenica. Dostop na ploščad se vrši preko dveh skrajno ležečih točk v kotih ploščadi: vsaka ima vhod preko bazenčka za dezinfekcijo nog, izhod pa preko enosmerno vrtljivega trizoba. Ploščad bazena je tlorisne dimenzije 31,8 x 12,57 m. Bazen je tlorisne dimenzije 21,46 x 5,48 m, globine 0,6 m (maks. dovoljeno za otroke neplavalce), vrh vode je poravnan s ploščadjo. Na eni strani se po celotni širini dostopa v vodo preko 4 stopnic, na drugi pa po celotni širini preko rampe v naklonu 8,3%. Slednja omogoča dostop v vodo gibalno oviranim osebam, hkrati pa lahko klančino uporabljajo najmlajši otroci kot čofotalnik. Nad klančino je predvideno senčno jadro dim. 8x8 m. Oba dostopa imata primerne ograje.

Bazen ima klasično AB školjko obloženo s klinker keramiko, filtracija se vrši po sistemu »finskega preliva«. Kompenzacija, usedalniki in črpališča so locirana pod bazensko ploščadjo, strojnica je pa zasnovana kot nadzemna na robu zelenega pasu v namensko postavljenem kovinskem boksu, ki z zunanje strani omogoča upravljanje in vzdrževanje.

Betonske površine okoli bazena in večji triangularen del so namenjeni ležanju. Del teh površin tik ob gostinskem lokalu se po potrebi lahko nameni tudi gostinski terasi pod pogojem, da ta ne posega na območje glavne vzdolžne poti. Betonske površine so dimenzionirane na način, da lahko upravnik kopališča po potrebi na njih postavi nize ležalnikov z dežniki/senčniki, hkrati pa omogočajo dovolj širine za prehod kopalcev in prosto ležanje.

Poleg odprtih površin je kopalcem omogočeno ležanje tudi na dvignjenih grajenih ležalnikih z leseno oblogo dim. 9,7 x 2,0 m, na podestu obstoječega kanalizacijskega jaška dim. 3,5 x 3,5 m ter na grajenih ležalnikih dim. 25,44 x 1,88 m z leseno oblogo, ki se nadaljuje v pergolo in kopalcem tako ponuja več senčne površine.

Ker je bilo obstoječe kopališče do sedaj pogosto poplavljen zaradi prenizke nadmorske višine, se nov rob triangularnega dela dvigne na višino +1,07 m a.n.v., vzdolžni pas tik ob morju širine 3,76 m je zaradi prijaznejšega dostopa v morje dvignjen na višino +0,70 m a.n.v. Iz tega pasu vodita v morje dve betonski stopnišči širine 3,18 m, primerno opremljeni z ograjami. Na tem nivoju se dostopa tudi do klančine v morje, ki vodi do globine -0,80 m, v njeno bližino se na rob postavi tudi obstoječe dvigalo za gibalno ovirane osebe. Pas ob naravnem prodnatem dostopu je dvignjen na višino +1,04 m a.n.v.

Prodni dostop na zahodu kopališča ohranja svojo podobo in namen. Vanj se nasuje odvečen prodec, ki se je do sedaj nahajal v zelenem pasu. Dostop do prodca je omogočen preko dveh betonskih stopnišč ali direktno iz betonske površine (glede na naravno oblikovan višinski nivo prodca). Za zaščito prodnatega dela pred močnim valovanjem je predviden nov manjši skalomet na zahodni meji kopališča.

Slika 6.3: Prikaz ozelenitve



Obstoječi otroški plimni bazen se poruši. Na njegovem mestu se izvede razširitev betonskega kopališča z dolgo klančino, ki nivo počasi spušča do nivoja primerne za lažji vstop v morje. Tu se postavijo tudi nove INOX stopnice ter rampa za gibalno ovirane.

Prodnati dostop na zahodu kopališča ohranja svojo podobo in namen, zaradi ukinitve plimnega bazena se nekoliko razširi.

Slika 6.4: Prikaz osrednjega dela kopališča s površinami za sončenje in otroškim bazenom



Faza A

Arhitektura:

- Na omenjenem področju rušitev gradbenih elementov in demontaža opreme za namene novogradenj: Izvedba novega AB robu kopališča z morjem z nadvišanjem in izravnavo (novi temelj, betonski robnik, betonske plošče...);
- Ureditev pohodnih površin oz. komunikacij (betonske površine, rampe, stopnišča...) z upoštevanjem potreb gibalno oviranih oseb;
- Ureditev površin za sončenje (betonskih, zelenih, prodnatih);
- Ureditev urbanih elementov za sedenje in ležanje (klopi, ležalniki, skale...);
- Ureditev 3 betonskih stopnišč v morje;
- Ureditev stranskega zahodnega vhoda;
- Postavitev nove ograje po obodu olimpijskega bazena ter izvedba obloge podpornega zidu z naravnim kamnom in betonskimi pokrovi (le v coni faze A);
- Postavitev 2 novih tušev ob stranskem vhodu;
- Postavitev 2 novih kabin za preoblačenje ob stranskem vhodu ter na prodnati površini;
- Izvedba začasnih betonskih stopnišč in ramp med novimi in obstoječimi tlaki.

Elektro inštalacije:

- Nove napeljave in jaški za obstoječe bazenske reflektorje do obstoječe elektro omarice v objektu.
- Prestavitev kandelabrov reflektorjev na nov tlak- višinsko koto.

Strojne inštalacije:

- Napeljavo vodovoda za sklop novih tušev, ki se nahajajo pri stranskem vhodu na kopališče. Napeljavo bi položili le do meje faze A, saj je priključna omarica predvidena šele v novem gostinsko-servisnem objektu. Tuše bi začasno lahko spojili direktno na bazenski objekt.

Kanalizacije:

- Ureditev izpusta odpadnih voda olimpijskega bazena, kar od Zavoda za šport zahteva Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, skladno z projektnimi pogoji DRSV z dne 16.10.2023 ter zahtevami Marjetice Koper d.o.o. Poseg predvideva gradnjo novega tlačnega voda, gradnjo 3 novih jaškov ter gradnjo gravitacijskega voda, ki bi se spojil na obstoječ fekalni jašek na Istrski cesti bližini bazenskega objekta (linijski izkopi preko ceste, pločnika in kolesarske). Taka rešitev je le začasna, do izgradnje faze B (zahteva Marjetica Koper d.o.o.).
- izvedbo dveh tlačnih fekalnih vodov do roba faze A, ki se začasno ne bi nikamor priklopila, bosta pa nujna za izvedbo faze B (zahteva Marjetica Koper d.o.o.).
- Spoj novih tušev na najbližji obstoječ fekalni jašek ob bazenskem objektu.
- Izvedbo nove meteorne kanalizacije za betonski pas med zelenico in bazenom ter za obstoječe površine ob vhodu v sanitarije objekta bazena, saj bi se obstoječa kanalizacija porušila. Ker je v končni rešitvi predvideno, da se meteorna kanalizacija vodi v morje (faza B), bi se začasno spojila na bližnji obstoječ usedalnik.

Nov otroški bazen je zasnovan za obe vrsti vode, torej za morsko in sladko iz vodovodnega omrežja. Posledično je tudi kanalizacija zasnovana dvojno. V kolikor se bo uporabljala morska voda, je zanjo zajem in izpust urejen direktno v morje. V kolikor se bo uporabljala sladka voda iz omrežja, velja enak režim kot pri olimpijskem bazenu: sprva se vodi v obstoječo fekalno kanalizacijo, kasneje pa po podmorskem izpustu v morje, ko bo ta zgrajen.

Odpadne vode iz novih sklopov tušev se v vsakem primeru vodijo v obstoječo fekalno kanalizacijo.

Predstavitev rešitve in faznost kanalizacij

FAZA 1 - PRIKLOP NA OBSTOJEČO KANALIZACIJO - iz strojnice olimpijskega bazena se izvede tlačni vod do jaška "A". V tem jašku se nahaja preklonni ventil. Sprva se tlačni vod nadaljuje naprej do dviznega jaška "B", ki je dovolj visoko, da se z njega voda gravitacijsko nadaljuje do obstoječega fekalnega jaška na Istrski cesti.

Fekalne vode Tušev "F", "G" in gostinskega lokala se gravitacijsko zbirajo v jašek "D", kjer se nahaja črpališče, ki po tlačnem vodu črpa vode do jaška "B" ter gravitacijsko naprej na obstoječo kanalizacijo.

Voda otroškega bazena (pri varianti s sladko vodo) se gravitacijsko vodi do preklonnega jaška "E" kjer se sprva gravitacijsko nadaljuje do jaška "D", kjer je črpališče.

Tuši "H" se gravitacijsko vodijo v najbližji obstoječ fekalni jašek ob objektu.

Meteorne vode iz tlakovanih površin med olimpijskim bazenom in zelenico, ki zaradi bazena ne morejo naravno odtekat v morje, se vodijo preko točkovnih požiralnikov do izpusta v morje.

FAZA 2 - PRIKLOP NA BODOČI PODMORSKI IZPUST - spremembe glede na fazo 1:

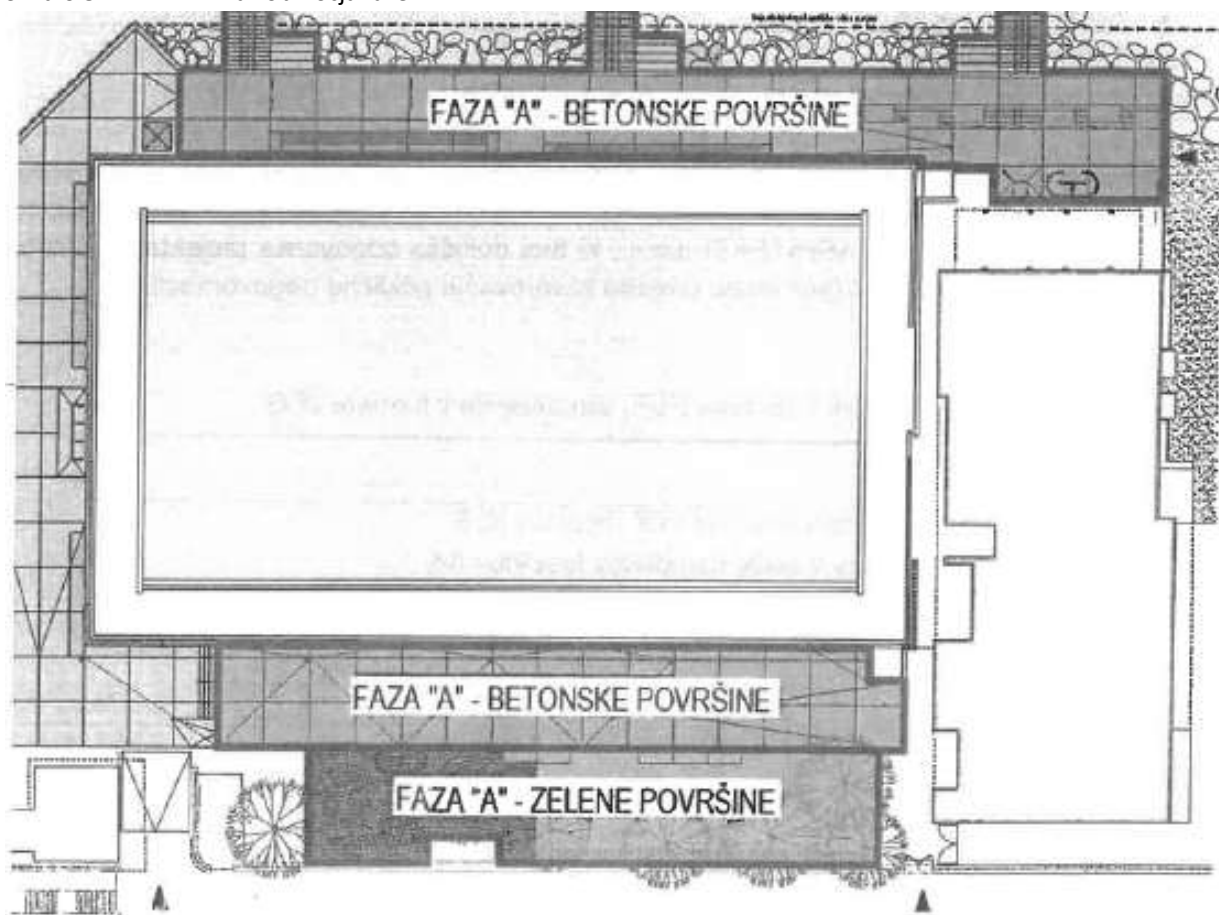
Voda olimpijskega bazena se v jašku "A" prekloni na tlačni vod do dviznega jaška "C", iz njega pa gravitacijsko naprej do bodočega podmorskega izliva.

Voda otroškega bazena (pri varianti s sladko vodo) se gravitacijsko vodi do preklonnega jaška "E" s črpališčem, kjer se preko tlačnega voda vodi do dviznega jaška "C", iz njega pa gravitacijsko naprej do bodočega podmorskega izliva.

Brez sprememb glede na fazo 1:

- Fekalne vode Tušev "F", "G" in gostinskega lokala se gravitacijsko zbirajo v jašek "D", kjer se nahaja črpališče, ki po tlačnem vodu črpa vode do jaška "B" ter gravitacijsko naprej na obstoječo kanalizacijo.
- Tuši "H" se gravitacijsko vodijo v najbližji obstoječ fekalni jašek ob objektu.
- Meteorne vode iz tlakovanih površin med olimpijskim bazenom in zelenico, ki zaradi bazena ne morejo naravno odtekat v morje, se vodijo preko točkovnih požiralnikov do izpusta v morje.

Slika 6.5: Prikaz območja faze A



Slika 6.6: Izgled kopališča ob morju



Faza BArhitektura:

- Rušitev gradbenih elementov in demontaža opreme za namene novogradenj.
- Ureditev novega AB robu kopališča z morjem z nadvišanjem in izravnavo (novi temelj, betonski robniki, betonske plošče...);
- Ureditev pohodnih površin oz. komunikacij (betonske površine, rampe, stopnišča..) z upoštevanjem potreb gibalno oviranih oseb;
- Ureditev površin za sončenje (betonskih, zelenih, prodnatih);
- Ureditev klopi za sedenje in ležanje s senčno pergolo po severni strani novega bazena;
- Ureditev urbanih elementov za sedenje in ležanje (klopi, ležalniki, skale...);
- Ureditev 3 betonskih korit, dovolj velikih za zasaditev dreves;
- Ureditev dostopov v morje (betonska in inox stopnišča ter prodnati de);
- Ureditev invalidske rampe za dostop v morje;
- Postavitev nove ograje po obodu olimpijskega bazena ter izvedba obloge podpornega zidu z naravnim kamnom in betonskimi pokrovi (le v coni faze »B«);
- Postavitev 2 sklopov tušev;
- Postavitev 2 sklopov kabin za preoblačenje, od tega je en sklop prilagojen invalidom;
- Postavitev bazena za neplavalce: skupnega volumna do 60 m³ (do dimenzije, ki ne zahteva izdajo gradbenega dovoljenja), s pripadajočim kompenzacijskim bazenom, nadzemno strojnico, morskim črpališčem ter obdelavo odpadne vode. Bazenska tehnika se projektira na način, da je možno uporabiti morsko ali sladko vodo. Bazen je prekrit s senčil-jadri;
- Ureditev ploščadi bazena z obodno inox ograjo in 2 dostopoma;
- Ureditev otroškega igrišča s peskovnikom in igrali v južnem prodnatem pasu kopališča;
- Postavitev 2 novih stolpov za reševalca iz vode.

Elektro instalacije:

- Napeljave in jaški za potrebe kopališča (vtičnice);
- Elektro omara do katere ima dostop le upravljalac kopališča;
- Predpriprava jaška za priključitev bodočega gostinskega lokala.

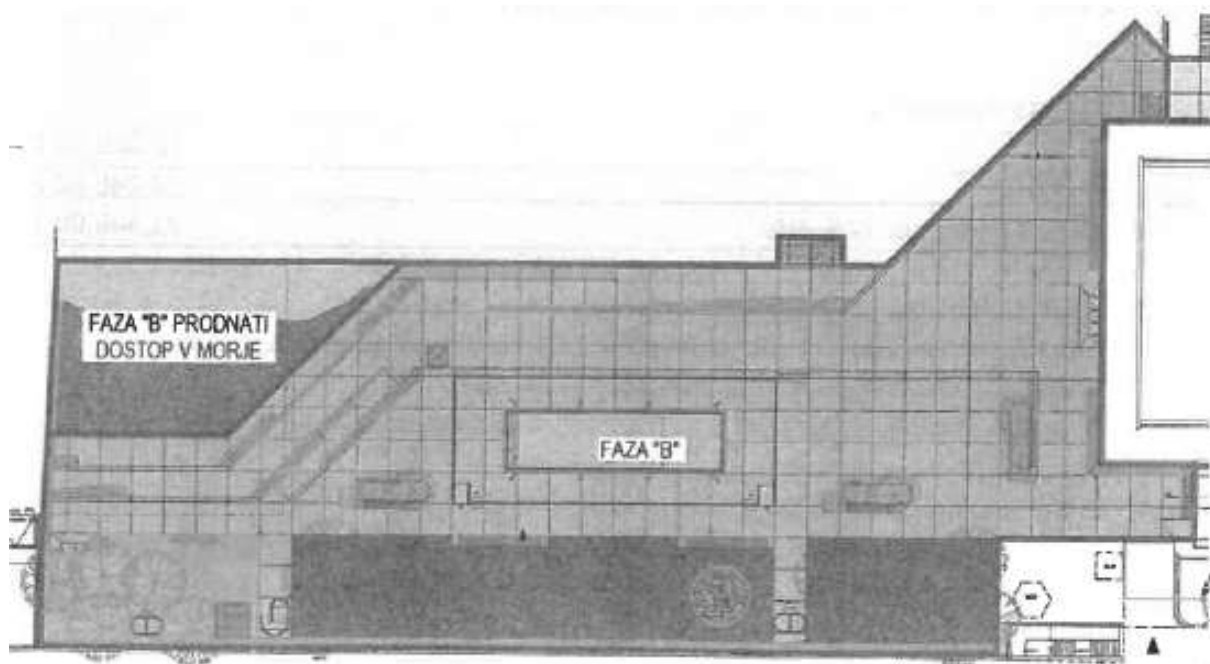
Strojne inštalacije:

- Napeljava vodovoda za 2 sklopa novih tušev ter napeljavo do tušev že postavljenih fazi »A«;
- Napeljava za avtomatsko zalivanje 3 novih korit ter žive meje;
- Napeljave za potrebe novega bazena;
- Napeljave za potrebe kopališča (ročno zalivanje).
- Vodovodna omara do katere ima dostop le upravljavec kopališča;

Kanalizacije:

- Le na področju faze »B« (nadaljevanje projekta faze »A«): Ureditev izpusta odpadnih voda olimpijskega bazena, kar od Zavoda za šport zahteva Ministrstvo za okolje podnebje in energijo, skladno s projektnimi pogoji DRSV z dne 16.10.2023 ter zahtevami Marjetice Koper d.o.o. Poseg predvideva gradnjo novega tlačnega voda, gradnjo 3 novih jaškov ter gradnjo gravitacijskega voda, ki bi se spojil na obstoječ fekalni jašek na Istrski cesti v bližini bazenskega objekta (linijski izkopi preko ceste pločnika in kolesarske). Taka rešitev je le začasna, do izgradnje novega podmorskega izpusta, na katerega se priključijo odpadne vode novega in olimpijskega bazena. Fekalna kanalizacija tušev se v vsakem primeru vodi preko tlačnega in gravitacijskega voda do obstoječega jaška na istrski cesti;
- Izvedbo nove meteorne kanalizacije za betonsko ploščad novega bazena ter vodenje le-te v morje;
- Izvedbo jaška in kanala za črpališče morske vode za potrebe novega bazena.

Slika 6.7: Prikaz območja faze B



Slika 6.8: Dostopi v morje, stolp za reševalca, v ozadju otroški bazen



7 ANALIZA ZAPOSLENIH

7.1 Analiza zaposlenih za alternativo »z« investicijo glede na alternativo »brez« investicije in/ali minimalno alternativo

Zaradi izvedbe projekta se ne predvideva dodatnih zaposlitev. Investitor bo ob upoštevanju javno naročniške zakonodaje izbral zunanjega izvajalca za gradnjo in nadzor ter z aktivnim vključevanjem zaposlenih prispeval k izvedbi projekta.

Investitor projekt izvaja z obstoječim kadrom, zaposlenimi pri bodočem upravljavcu in zunanjimi sodelavci. Izvedbo projekta vodi projektna skupina, ki jo vodi vodja projekta s člani. Osnova naloga projektne skupine je izvedba samega projekta:

- sodelovanje pri izdelavi projektne in investicijske dokumentacije,
- administrativna dela, pregled in usklajevanje dela z izbranimi izvajalci gradenj in nadzora ter
- priprava vseh poročil v času izvedbe projekta.

Z investicijo bo po ureditvi še naprej upravljalo Javno podjetje - Azienda pubblica Marjetica Koper, d.o.o..

8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA

8.1 Osnove in izhodišča za oceno vrednosti projekta

Projekt je predstavljen vrednostno iz vidika investicijskih stroškov, ki poleg stroškov, ki so neposredno vezani na gradnjo, vsebujejo tudi druge z investicijo povezane stroške. Le ti zajemajo ocenjeno vrednost stroškov gradbenega nadzora in priprave potrebne dokumentacije.

Vrednosti del izvedenih v fazi A so povzete po realiziranih vrednostih in podpisanih pogodbah, vrednost gradbenih del in opreme za fazo B je ocenjena s strani projektantov, delno pa vrednost ostalih postavk navajamo v vrednosti sklenjenih pogodb ali izkustveno v % od vrednosti investicije.

Davek na dodano vrednost predstavlja strošek projekta, saj si ga občina skladno z Zakonom o davku na dodano vrednost za tovrstne investicije ne more povrniti.

Ker so vrednosti za fazo A že realizirane, izvedba faze B pa je predvidena od oktobra 2025 do poletja 2026, kar je krajše od enega leta, skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, investicijskih vrednosti ni potrebno prikazovati tudi po tekočih cenah.

8.2 Ocena investicijskih stroškov

Celotna vrednost investicije je ocenjena na 3.300.133,33 EUR z DDV.

Sama gradnja bo potekala v obdobju od februarja leta 2025 do poletja leta 2026. V času kopalne sezone se dela ne bodo izvajala.

V spodnji tabeli prikazujemo celotno investicijsko vrednost.

Tabela 8.1: Investicijska vrednost (EUR)

Aktivnosti	Skupaj	2023	2024	2025	2026
GOI dela 1. faza	905.500,00	0,00	0,00	905.500,00	0,00
GOI dela 2. faza	1.669.276,78	0,00	0,00	200.000,00	1.469.276,78
Gradbeni in projektantski nadzor 1. faza	16.900,00	0,00	0,00	16.900,00	0,00
Gradbeni in projektantski nadzor 2. faza	33.385,54	0,00	0,00	4.000,00	29.385,54
Projektna in investicijska dokumentacija	79.965,00	39.465,00	0,00	40.500,00	0,00
Skupaj	2.705.027,32	39.465	0,00	1.166.900,00	1.498.662,32
DDV (22%)	595.106,01	8.682	0,00	256.718,00	329.705,71
SKUPAJ Z DDV	3.300.133,33	48.147	0,00	1.423.618,00	1.828.368,03

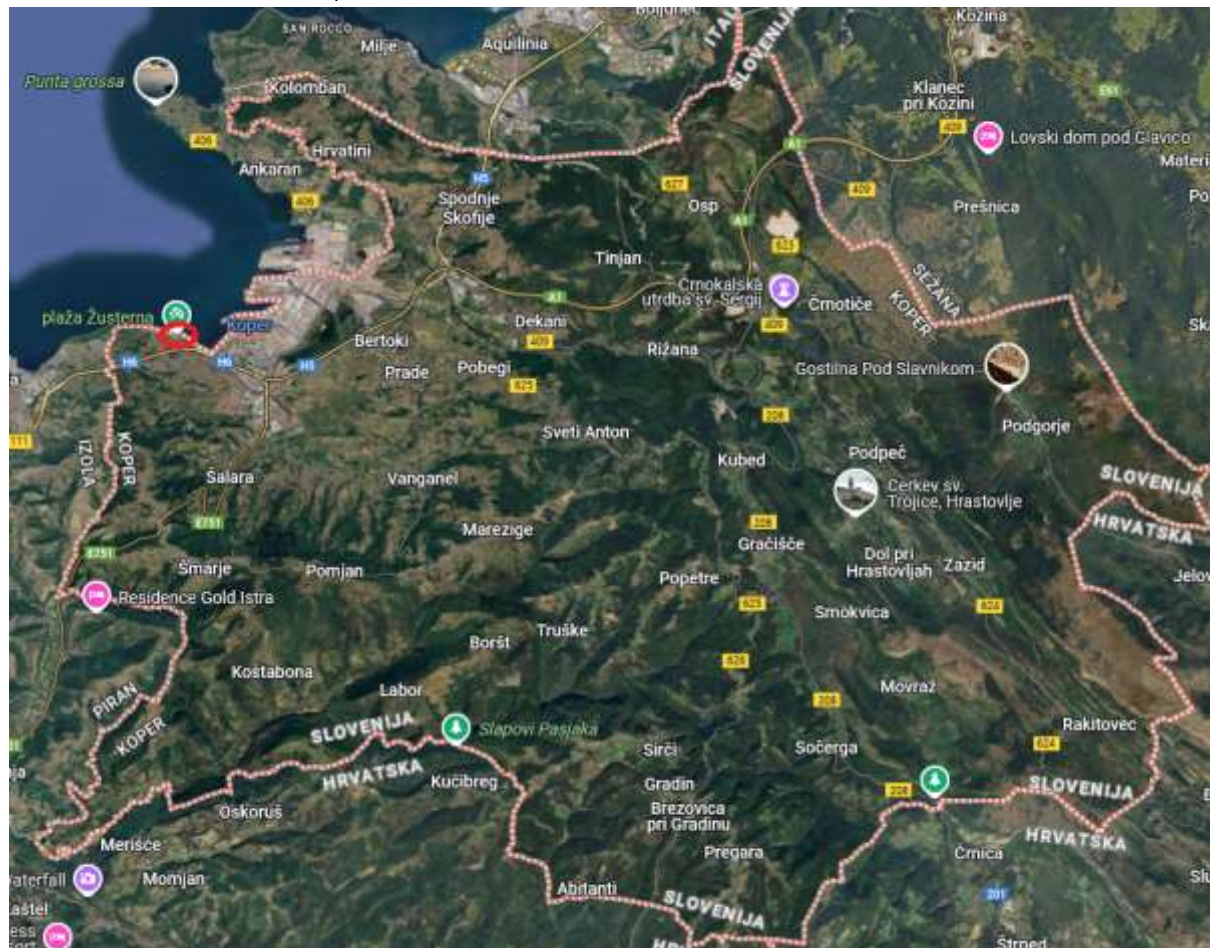
8.3 Investicijska vrednost deljena na upravičene in ostale stroške

Iz vidika investitorke, Mestne občine Koper, so vsi stroški investicije upravičeni.

9 ANALIZA LOKACIJE

Projekt se bo izvajal na območju Kopra, ob Istrski cesti na parcelah 6513 in 6530 k.o. Semedela ter 3/24 k.o. Morje.

Slika 9.1: Umestitev v prostor



9.1 Prostorski akti in glasila, v katerih so objavljeni

Prostorski akt:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za obalno območje Žusterne (Uradne objave, št. 34/2002, Uradni list RS, št. 21/2017 – spremembe in dopolnitve).

10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV Z UPOŠTEVANJEM NAČELA, DA ONESNAŽEVALEC PLAČA NASTALO ŠKODO, KADAR JE PRIMERNO

Projekt se bo izvajal v skladu z načelom »da se ne škoduje bistveno« okoljskim ciljem Evropske unije iz 17. člena Uredbe (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb in spremembi Uredbe (EU) 2019/2088, kar pomeni, da:

- projekt ne bo povzročil večjih emisij toplogrednih plinov;
- projekt ne bo imel negativnih vplivov na podnebje (na trenutne in pričakovane razmere);
- projekt ne bo imel negativnega vpliva na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov;
- projekt bo skladen s konceptom krožnega gospodarstva;
- projekt ne bo bistveno povečal emisij, onesnaževal v zrak, vodo ali tla;
- projekt ne bo bistveno škodoval varovanju in ohranjanju biotske raznovrstnosti in ekosistemov.

10.1 Odpadki in vpliv investicije na okolje med gradnjo

Načrtovanje in izvedba investicijskega projekta morata potekati skladno z določili Zakona o varstvu okolja (ZVO-1, Uradni list RS, št. 39/06 – UPB s spr. in dop.), podzakonskimi akti in drugimi splošnimi predpisi s področja varstva okolja. Pri tem je treba upoštevati vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost, izboljšanje bivalnega okolja in zmanjševanje vplivov na okolje).

Zaradi narave investicije, celovita presoja vplivov na okolje ni potrebna. Prav tako se ne predvidevajo negativni vplivi, zaradi katerih bi bila potrebna izdelava posebnih poročil. Za investicijo torej izdelava poročila o vplivih na okolje ni predpisana in potrebna.

Odpadke, ki nastanejo pri izvajanju del, je vsak izvajalec dolžan odstranjevati skladno z Uredbo o odpadkih (Uradni list RS, št. 37/15 s spr. in dop.), ki določa splošna pravila za ravnanje in druge pogoje za preprečevanje ali zmanjševanje škodljivih vplivov nastajanja odpadkov in ravnanja z njimi ter zmanjševanje celotnega vpliva uporabe naravnih virov in izboljšanje učinkovitosti uporabe naravnih virov v skladu z Direktivo 2008/98/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 19. novembra 2008 o odpadkih in razveljavitvi nekaterih direktiv (UL L št. 312 z dne 22.11.2008, str. 3), zadnjič spremenjeno z Direktivo Komisije (EU) 2015/1127 z dne 10. julija 2015 o spremembi Priloge II k Direktivi 2008/98/ES Evropskega parlamenta in Sveta o odpadkih in razveljavitvi nekaterih direktiv (UL L št. 184 z dne 11.7.2015, str. 13), (v nadaljnjem besedilu: Direktiva 2008/98/ES). Nadalje je vsak izvajalec dolžan ravnati z odpadki skladno zlasti, vendar ne izključno, z naslednjimi predpisi: Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08); Uredbo o odlagališčih odpadkov (Uradni list RS, št. 10/14 s spr. in dop.), Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 s spr. in dop.). V primeru nastanka posebnih odpadkov, ki niso urejeni z Uredbo o odpadkih, pa se mora ravnati izvajalec v skladu s posebnimi (področnim) predpisi, v vsakem primeru pa naročniku predložiti dokazilo o ustreznem ravnanju z odpadki.

Odpadki za reciklažo se bodo zbirali v ustreznih kontejnerjih na mestih za zbiranje teh odpadkov. Vrsta in način zbiranja odpadkov bo izveden glede na zahteve in pogoje pooblaščenega podjetja za zbiranje ter odvoz odpadkov.

Ocenjuje se, da bo obremenitev okolja v času del minimalna in bo namenjena spoštovanju predpisov ter izvajanju ukrepov posebna skrb, da se preprečijo morebitni negativni vplivi na okolje.

10.2 Novi evropski Bauhaus

Projekt je pripravljen na način, da sledi osnovnim načelom Novega Evropskega Bauhauza (NEB), katerega cilj je ustvariti trajnostno, estetsko in vključujoče okolje. Skladno s to filozofijo bo projekt združeval inovativne pristope k načrtovanju zelenih površin in mestnih prostorov, ki temeljijo na dialogu med naravo, urbano funkcionalnostjo ter družbeno vključenostjo. Projekt bo omogočal tudi uresničevanje ciljev Evropskega zelenega dogovora, saj bo prispeval k zmanjševanju vplivov podnebnih sprememb ter izboljšanju kakovosti življenja v urbanih okoljih.

- **Trajnost**

Projekt se osredotoča na zagotavljanje dolgoročne trajnosti na več ravneh:

- Infrastruktura na območju kopališča v Žusterni bo zagotavljala prostor za socialno interakcijo, medgeneracijsko in medkulturno povezovanje, kar spodbuja socialno vključenost. Namenjena bo ne le prebivalcem občine, temveč tudi turistom in drugim obiskovalcem, kar bo prispevalo k povečanju kakovosti življenja in raznolikim oblikam rekreacije.
- Uporaba naravnih in recikliranih materialov: Projekt v celoti upošteva načelo trajnosti s tem, da bo za ureditev prostora uporabljeno čim več naravnih in recikliranih materialov. Zelene površine bodo zasajene z lokalno uveljavljenim rastjem, kar bo omogočilo minimalno vzdrževanje in povečalo odpornost na podnebne vplive.
- Obvladovanje podnebnih tveganj: Projekt bo z izgradnjo prispeval k zmanjševanju poplavljanja območja, kar bo pomembno za prilagajanje podnebnim spremembam. Zelene površine bodo omogočale boljšo absorpcijo padavinske vode in s tem zmanjšale obremenitve mestne kanalizacije.

- **Estetika**

Estetski vidik projekta bo temeljil na povezanosti naravnih in urbanih elementov, kar ustvarja harmonično celoto:

- Vpliv na podobo urbanega prostora: Zelene površine niso zgolj funkcionalni elementi, temveč tudi pomembni estetski prispevki k urbanemu okolju. Oblikovanje kopališča bo izboljšalo vizualno privlačnost območja, kar bo prispevalo k večji konkurenčnosti Kopra kot turistične in življenjske destinacije.
- Urejene površine bodo pomembno vplivale na doživljanje mesta in ustvarile prostor, kjer se ljudje lahko sprostijo, rekreirajo in družijo. Posebna pozornost bo namenjena skladnosti med zelenimi površinami in infrastrukturo namenjeno koriščenju obiskovalcev, kar bo okrepilo identiteto mesta kot prostora, kjer je narava neločljivo povezana z urbanim življenjem.
- Dialog med sonaravnim in urbanim: Krajinska zasnova bo temeljila na dialogu med sonaravnimi rešitvami in urbanim okoljem. Zasnovana bo tako, da bo združevala naravno obvodno ureditev in mestno zelenje, kar bo izboljšalo naravno krajinsko podobo območja in prispevalo k estetskemu užitku uporabnikov.

- Vključenost

Projekt je zasnovan tako, da bo dostopen in uporaben za vse prebivalce, ne glede na njihovo starost, fizične sposobnosti ali družbeni položaj:

- Dostopnost za vse: Kopališče v Žusterni bo dostopno tudi za gibalno ovirane osebe, kar zagotavlja enake možnosti za dostop do teh območij za vse uporabnike. S tem projekt udejanja načelo družbene vključenosti in ustvarja prostor za vse generacije in različne družbene skupine.
- Medkulturno povezovanje: Projekt bo omogočil tudi medkulturno sodelovanje, saj bo območje kopališča namenjeno širokemu spektru uporabnikov, vključno s turisti in prebivalci različnih kulturnih ozadij. Ta vključenost bo pripomogla k razvoju bolj povezanega in vključujočega urbanega okolja.

10.3 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

Investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. V času izvajanja izvedbenih del bo sicer prišlo do povečanja količin odpadkov, ki pa bodo v skladu z zakonodajo ločeno zavrženi in odpeljani na bližnjo deponijo. Stroški navedene aktivnosti so zanemarljivi in so upoštevani v investicijski vrednosti.

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

11.1 Časovni načrt izvedbe investicije

Iz časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta je razvidno, da ima investicijski projekt v naprej določeno trajanje ter določena začetek in konec. Ključni datumi:

- Investicijski projekt (operacija) se je pričel z izdelavo DIIP-a novembra 2022.
- Investicijski program je bil izdelan avgusta 2024.
- V letu 2024 je bil izveden postopek javnega naročanja za izbor izvajalca GOI del in nadzora nad gradnjami za fazo A.
- Faza A prenove kopališča je potekala od februarja pa do koca junija 2025.
- Za fazo B je predvideno, da bodo jeseni 2025 izvedeni postopki izbora najugodnejšega izvajalca GOI del in nadzora nad gradnjami, z izvedbo del pa se bo pričelo oktobra 2025 in predvidoma zaključilo pred junijem 2026.

Tabela 11.1: Terminski plan

Aktivnosti	2022		2023		2024		2025		2026	
	1/2	2/2	1/2	2/2	1/2	2/2	1/2	2/2	1/2	2/2
Izdelava investicijske dokumentacije (DIIP, IP, nIP)										
Izdelava projektne dokumentacije (PZI)										
Priprava razpisne dokumentacije za javno naročilo										
Izvedba javnega naročila										
Podpis pogodb										
Gradnja - faza A										
Gradnja - faza B										
Nadzor nad gradnjami										

11.2 Organizacija vodenja projekta

Zaradi izvedbe projekta se ne predvideva dodatnih zaposlitev. Investitor bo ob upoštevanju javno naročniške zakonodaje izbral zunanega izvajalca za gradnjo in nadzor ter z aktivnim vključevanjem zaposlenih prispeval k izvedbi projekta.

Investitor projekt izvaja z obstoječim kadrom, zaposlenimi pri bodočem upravljavcu in zunanjimi sodelavci. Izvedbo projekta vodi projektna skupina, ki jo vodi vodja projekta s člani. Osnova naloga projektne skupine je izvedba samega projekta:

- sodelovanje pri izdelavi projektne in investicijske dokumentacije,
- administrativna dela, pregled in usklajevanje dela z izbranimi izvajalci gradenj in nadzora ter
- priprava vseh poročil v času izvedbe projekta.

Pri pripravi in izvedbi projekta sodeluje projektna skupina pod okriljem Službe za investicije. Vodja te je Petar Ziraldo, Karmen Gorjup pa je vodja projekta.

Vodja projekta bo odgovorna za uspešno izvedbo projekta. Njene naloge in odgovornosti so predvsem: pravočasna pridobitev projektne, investicijske in upravne dokumentacije ter zagon projekta, koordinacija izvajanja projekta in izvajanje strokovnega nadzora ter ustrezno ukrepanje v primeru odstopanj, ocenjevanje doseženih rezultatov projekta glede na zastavljene cilje, razreševanje problemov in spremljanje finančnega plana. Vodja projekta svoje funkcije izvaja preko vodje gradbišča in projektanta ter je odgovorna za načrtovanje vseh izvedbenih del, napredovanje del, strokovni gradbeni nadzor, kontrolo kakovosti in poročanje o stanju del.

Za finančno spremljanje projekta in plačilo je odgovoren Urad za finance in računovodstvo. Njihova naloga bo ob zaključku projekta pripraviti celotno, tako vsebinsko in finančno poročilo v skladu z zahtevami projektne skupine, hkrati pa tudi skrb za vodenje računov in finančno analizo o stanju projekta v času njegovega izvajanja.

12 NAČRT FINANCIRANJA PROJEKTA

Investicija je predstavljena vrednostno iz vidika investicijskih stroškov, ki poleg stroškov, ki so neposredno vezani na ureditev kopališča, vsebujejo tudi druge z investicijo povezane stroške. Le ti zajemajo ocenjeno vrednost izdelave potrebne dokumentacije in nadzora nad gradnjami.

Stroški povezani z ureditvijo kopališča v Žusterni bodo nastajali med leti 2023 in 2026.

Tabela 12.1: Investicijska vrednost (EUR)

Aktivnosti	Skupaj	2023	2024	2025	2026
GOI dela 1. faza	905.500,00	0,00	0,00	905.500,00	0,00
GOI dela 2. faza	1.669.276,78	0,00	0,00	200.000,00	1.469.276,78
Gradbeni in projektantski nadzor 1. faza	16.900,00	0,00	0,00	16.900,00	0,00
Gradbeni in projektantski nadzor 2. faza	33.385,54	0,00	0,00	4.000,00	29.385,54
Projektna in investicijska dokumentacija	79.965,00	39.465,00	0,00	40.500,00	0,00
Skupaj	2.705.027,32	39.465	0,00	1.166.900,00	1.498.662,32
DDV (22%)	595.106,01	8.682	0,00	256.718,00	329.705,71
SKUPAJ Z DDV	3.300.133,33	48.147	0,00	1.423.618,00	1.828.368,03

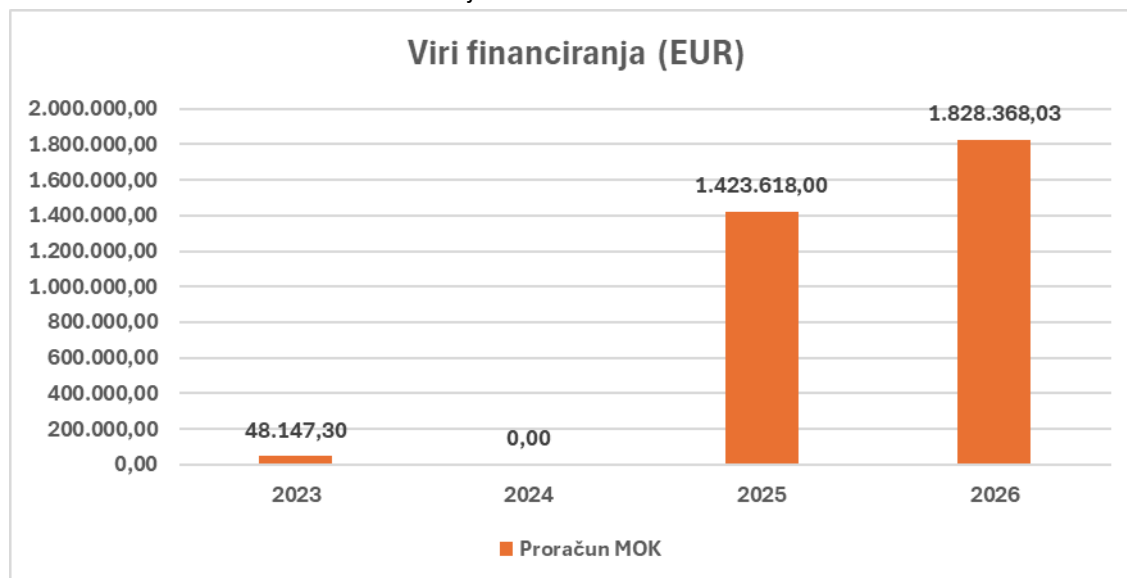
Davek na dodano vrednost predstavlja strošek projekta, saj si ga občina skladno z Zakonom o davku na dodano vrednost za tovrstne investicije ne more povrniti.

12.1 Finančna konstrukcija projekta

Investicija se financira iz proračunskih sredstev Mestne občine Koper in je uvrščena v Načrt razvojnih programov Mestne občine Koper pod projekt „OB050-23-0037 Ureditev kopališča v Žusterni“.

Tabela 12.2: Predvideni viri financiranja v tekočih cenah z vključenimi DDV

	Skupaj	%	2023	2024	2025	2026
SKUPAJ	3.300.133,33	100,00%	48.147,30	0,00	1.423.618,00	1.828.368,03
Občinski proračun	3.300.133,33	100,00%	48.147,30	0,00	1.423.618,00	1.828.368,03

Slika 12.1: Predvideni viri financiranja

13 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE PROJEKTA

13.1 Finančna analiza

Finančna analiza je narejena na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16), Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 ter Economic Appraisal Vademecum 2021-2027.

Projekt je bil preučen z vidika diskontiranih denarnih tokov, z uporabo inkrementalne metode (brez projekta in s projektom). Opazovalo se je diskontirani neto denarni tok oz. kumulativen neto denarni tok projekta, ki izkazuje ali je projekt finančno vzdržen oz. ali se s projektom ustvarja ustrezne in dovolj visoke prihodke za kritje stroškov. Izračunani so bili glavni finančni kazalniki.

Ob tem se je upoštevalo sledeče predpostavke modela:

- Projekt se ocenjuje s pomočjo analize stroškov in koristi.
- Finančna analiza je bila narejena na osnovi podatkov prejetih s strani projektantov, naročnika, pogodbenih vrednosti ter preteklih izkušenj.
- Finančna analiza vključuje izvedbo projekta »Ureditev kopališča v Žusterni«.
- Ekonomska doba investicije je bila ocenjena na 30 let, denarni tokovi v okviru modela pa so razporejeni med leti od 2025 do 2054. Čas gradnje je predviden v obdobju do 2026. Obratovanje oz. uporaba infrastrukture je predvideno od leta 2026 dalje.
- Za finančno analizo je bila uporabljena 4% diskontna stopnja v skladu z Priročnikom za analizo stroškov in koristi investicijskih projektov (Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014 – 2020 in Economic Appraisal Vademecum 2021-2027; European Commission) ter z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).
- Vrednost investicije projekta, ki je bila upoštevana za izračun finančne stopnje primanjkljaja vsebuje nepovračljiv DDV.
- Projekt ne ustvarja prihodkov.
- Amortizacijske stopnje, ki so bile upoštevane so skladne s Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur.l. RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15).
- Ostanek vrednosti je izračunan na osnovi neodpisane vrednosti osnovnih sredstev.

13.1.1 Investicijski stroški projekta

Skladno s smernicami Evropske Komisije v okviru dokumentov Priročnik za izdelavo analize stroškov in koristi investicijskih projektov (2014 – 2020) in Economic Appraisal Vademecum 2021-2027 smo pri finančni analizi upoštevali investicijske vrednosti v stalnih cenah z nepovračljivim davkom na dodano vrednost.

V spodnji tabeli prikazujemo investicijske vrednosti ureditve Urbanega kopališča v Žusterni, ki znaša 3.300.133 EUR.

Tabela 13.1: Dinamika investiranja uporabljena v finančni analizi (EUR)

	SKUPAJ	do vključno 2025	2026
GOI dela	3.141.228	1.348.710	1.792.518
Gradbeni in projektantski nadzor	61.348	25.498	35.850
Projektna in investicijska dokumentacija	97.557	97.557	0
SKUPAJ	3.300.133	1.471.765	1.828.368

13.1.2 Strošek amortizacije in ostanek vrednosti

Strošek amortizacije nove infrastrukture je bil upoštevan v skladu z amortizacijskimi stopnjami določenimi s Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur.l. RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15).

Tabela 13.2: Prikaz amortizacije in ostanka vrednosti (EUR)

AMORTIZACIJA	VREDNOST	STOPNJA AM	LETNA VREDNOST AM	ODPISANA VREDNOST	PREOSTANEK VREDNOSTI
GOI dela	2.897.228	3%	86.917	2.346.754	550.473
Skupaj	2.897.228		86.917	2.346.754	550.473

13.1.3 Prihodki

S predmetno investicijo ne bo ustvarjenih neposrednih prihodkov iz poslovanja, saj je namenjena javnemu dobremu in kot takšna ne ustvarja prihodkov.

13.1.4 Dodatni operativni in vzdrževalni stroški

V nadaljevanju prikazujemo dodatne obratovalne in vzdrževalne stroške, ki bodo nastali iz naslova izvedbe projekta. V spodnji tabeli predstavljeni stroški so prav tako del finančne analize, zato predpostavljamo, da so stroški hkrati odtoki finančne analize pri izračunu denarnega toka skozi ekonomsko dobo projekta. Dodatni stroški se med leti ne spreminjajo.

Zaradi izvedbe projekta bodo nastali dodatni obratovalni in vzdrževalni stroški namenjeni delovanju in vzdrževanju infrastrukture in opreme kopališča, med drugim bodo nastali stroški povezani z vzdrževanjem zelenih površin in urbane opreme, delovanjem bazena...

Dodatni stroški na letni ravni so ocenjeni na 5.000 EUR z DDV, poleg tega je ocenjeno, da bo po 10 letnem obdobju potrebno investicijsko vzdrževanje v ocenjeni vrednosti 150.000 EUR z DDV.

Tabela 13.3: Finančna analiza projekta

EKONOMSKA DOBA	vkjučno														
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
SKUPAJ PRIHODKI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OSTANEK VREDNOSTI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ ODHODKI	1.471.765	1.828.368	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	155.000	5.000
STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	0	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
STROŠEK INVESTICIJE	1.471.765	1.828.368	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GOI dela	1.348.710	1.792.518	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gradbeni in projektantski nadzor	25.498	35.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projektna in investicijska dokumentacija	97.557	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STROŠEK REINVESTIRANJA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150.000	0
NETO DENARNI TOK	-1.471.765	-1.828.368	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-155.000	-5.000

EKONOMSKA DOBA	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
SKUPAJ PRIHODKI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	550.473
ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OSTANEK VREDNOSTI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	550.473
SKUPAJ ODHODKI	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	155.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
STROŠEK INVESTICIJE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GOI dela	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gradbeni in projektantski nadzor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projektna in investicijska dokumentacija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STROŠEK REINVESTIRANJA	0	0	0	0	0	0	0	0	150.000	0	0	0	0	0	0
NETO DENARNI TOK	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-155.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	545.473

13.2 Ekonomska analiza

Kot je določeno v členu 101(1)(e) Uredbe (EU) št. 1303/2013, mora biti v Analizo stroškov in koristi vključena ekonomska analiza. Ekonomska analiza je analiza, ki se izvede z uporabo ekonomskih vrednosti in odraža socialne oportunitetne stroške blaga in storitev.

Bistvo ekonomske analize je, da je potrebno vloške projekta oceniti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, donos pa glede na plačilno pripravljenost potrošnikov. Oportunitetni stroški ne ustrezajo nujno opazovanim finančnim stroškom, prav tako plačilna pripravljenost ni vedno pravilno prikazana z opazovanimi tržnimi cenami, ki so lahko izkrivljene ali jih celo ni. Ekonomska analiza je izdelana z vidika celotne družbe. Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo kot izhodišče ekonomske analize.

Bistvo ekonomske analize je zagotoviti, da ima projekt pozitivne neto koristi za družbo in je posledično upravičena do sofinanciranja.

Zato je potrebno, da:

- koristi presegajo stroške projekta,
- sedanja vrednost ekonomskih koristi presega neto sedanjo vrednost stroškov.

Cilj analize stroškov in koristi je določiti ekonomsko vrednost projekta z določanjem dodatnih koristi, ki jih bo povzročila implementacija projekta. Projekt ima več indirektnih ekonomskih, socialnih in okoljskih vplivov. Investicije je mogoče pravilno oceniti le z upoštevanjem teh vplivov, ti vplivi pa so največkrat povezani z razvojem.

Pri ekonomski analizi se je izhajalo iz finančne analize in uporabilo standardno metodologijo diskontiranega denarnega toka.

Ekonomska analiza je narejena na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16), Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 in Economic Appraisal Vademecum 2021-2027.

Glavne predpostavke modela so:

- investicijske vrednosti ne vsebujejo DDV;
- finančni stroški so preoblikovani v ekonomske z množenjem s konverzijskimi faktorji (upoštevan je faktor 1).

V okviru ekonomskih koristi smo opredelili sledeče koristi/stroške:

1. Identifikacija ekonomskih koristi:
 - izboljšanje kvalitete bivanja okoliških prebivalcev,
 - pozitiven vpliv na zdravje,
 - multiplikacijski učinek.
2. Številčno ovrednotenje koristi projekta, ki zaradi narave ne morejo biti neposredno ovrednotene, zato se upošteva naslednje približke:
 - **Izboljšanje kvalitete bivanja okoliških prebivalcev:** Investicija bo pomembno prispevala k izboljšanju kakovosti urbanega bivanja, saj bo urejeno kopališče zagotovilo prostore za sprostitve, rekreacijo in druženje. Novo urejene površine bodo prebivalcem omogočile večji stik z naravo, kar bo imelo pozitiven učinek na njihovo duševno in fizično zdravje, hkrati pa bo pripomoglo k ustvarjanju privlačnejšega in bolj zdravega urbanega okolja. Upoštevali smo pripravljenost plačati 5 EUR po posamezniku letno za dostop do urejenih površin kopališča za

prebivalce, upoštevanih je 14.315 prebivalcev, ki živijo na razdalji, od koder je možen prihod tudi peš.

- **Korist na zdravje prebivalcev:** Investicija bo spodbudila aktivni življenjski slog tako med prebivalci kot obiskovalci, saj bo omogočila dostop do družbeno-rekreacijskih površin, prilagojenih širokemu spektru uporabnikov. Z izboljšano kopališko infrastrukturo bo izvedba projekta pripomogla k temu, da bodo prebivalci več časa preživel na prostem, se kopali, plaval in se družili, to pa bo pozitivno vplivalo na javno zdravje ter splošno kakovost življenja in s tem znižanje stroškov zdravstvenih storitev. Kot strošek je vzet strošek v višini 15 EUR po prebivalcu. Ocenjujemo, da bo izboljšana kopališka infrastruktura dosegljiva minimalno 14.315 prebivalcem.
- **Multiplikacijski učinek gradenj:** Vsaka družbeno koristna investicija ustvarja tudi družbeno-ekonomske učinke, ki pomembno vplivajo na blaginjo celotne družbe. Nekatere družbeno-ekonomske koristi se lahko oceni v denarju, medtem ko določenih družbenih učinkov denarno ni vedno mogoče ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi. Upoštevali smo multiplikatorski faktor 0,4.

V nadaljevanju prikazujemo ekonomsko analizo po izbranih letih za celotno ekonomsko dobo projekta.

Tabela 13.4: Ekonomska analiza projekta

EKONOMSKA DOBA	vključno 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
EKSTERNE KORISTI/STROŠKI	0	587.711	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780
Izboljšanje kvalitete bivanja prebivalcev	0	0	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575
Koristi na zdravje prebivalcev	0	0	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205
Multiplikacijski učinek gradenj	0	587.711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OSTANEK VREDNOSTI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ ODHODKI	1.206.365	1.498.662	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	127.049	4.098
STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	0	0	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098
STROŠEK INVESTICIJE	1.206.365	1.498.662	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GOI dela	1.105.500	1.469.277	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projektna in investicijska dokumentacija	20.900	29.386	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Strokovni nadzor nad gradnjo	79.965	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STROŠEK REINVESTIRANJA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	122.951	0
NETO DENARNI TOK	-1.206.365	-910.952	167.682	167.682	167.682	167.682	167.682	167.682	167.682	167.682	167.682	167.682	167.682	44.731	167.682

EKONOMSKA DOBA	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
EKSTERNE KORISTI/STROŠKI	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780	171.780
Izboljšanje kvalitete bivanja prebivalcev	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575	71.575
Koristi na zdravje prebivalcev	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205	100.205
Multiplikacijski učinek gradenj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OSTANEK VREDNOSTI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	451.208
SKUPAJ ODHODKI	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	154.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098
STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098	4.098
STROŠEK INVESTICIJE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GOI dela	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projektna in investicijska dokumentacija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Strokovni nadzor nad gradnjo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STROŠEK REINVESTIRANJA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150.000	0	0	0	0	0
NETO DENARNI TOK	167.682	167.682	167.682	167.682	167.682	167.682	167.682	167.682	17.682	167.682	167.682	167.682	167.682	167.682	618.889

14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z IZDELANO FINANČNO IN EKONOMSKO OCENO TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO UČINKOV, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša:

- Povečanje kakovosti življenja prebivalcev na predmetnem območju.
- Oblikovanje površin, vključno z ozelenitvijo, ki prebivalcem nudijo prostor za rekreacijo in sprostitev in s tem prispevajo k dvigu kakovosti bivanja in splošnemu zdravju prebivalcev.

Z izvedbo projekta se bo razširil obseg kakovostno zasnovanih mestnih odratih prostorov, ki bodo obogatili ponudbo mesta s programi, ki ne povzročajo negativnih učinkov na okolje. Z izvedbo projekta se bo spodbujalo promocijo in aktivnosti za spodbujanje zdravega in aktivnega življenjskega sloga najširšega kroga populacije s tem pa k družbeni spremembi in k dvigu družbene ozaveščenosti.

14.1 Finančna in ekonomska presoja upravičenosti z izračunom kazalnikov po statični in dinamični metodi

Kazalce investicije prikazujemo glede na statične in dinamične. Statični kazalci oziroma metode ne upoštevajo komponente časa in dajo samo prvo grobo presojo poslovnih rezultatov projekta. Za statične kazalnike se je uporabila doba vračanja investicijskih sredstev (DV).

Dinamični kazalniki odpravljajo slabost statičnih metod, s tem ko upoštevajo različno časovno dinamiko vlaganja sredstev in donosov, upoštevajo pa tudi ekonomsko življenjsko dobo investicije. Vlaganja in donosi v različnih letih namreč niso med seboj neposredno primerljivi, temveč jih je treba predhodno preračunati na isti časovni trenutek. Med dinamičnimi kazalniki so v nadaljevanju prikazani izračuni:

- finančne in ekonomske neto sedanje vrednosti,
- finančna in ekonomska relativna neto sedanja vrednost,
- finančne in ekonomske interne stopnje donosnosti,
- razmerje med koristmi in stroški.

Za izračun **finančnih kazalnikov** se je upoštevalo prej navedene predpostavke finančnega modela (glej poglavje 13.1). Za izračun **ekonomskih kazalnikov** se je upoštevalo koristi in predpostavke modela ekonomske analize (glej poglavje 13.2).

14.1.1 Doba vračanja naložbe

Pri izračunu dobe vračanja za varianto »z investicijo« smo upoštevali investicijske stroške z DDV in povprečne neto prilive za celotno ekonomsko dobo projekta, pri ekonomski dobi vračanja nismo upoštevali DDV-ja.

Tabela 14.1: Doba vračanja naložbe (v letih)

Doba vračanja naložbe	Finančna	Ekonomska
	se ne povrne	17

14.1.2 Neto sedanja vrednost

Neto sedanja vrednost je opredeljena kot vsota vseh diskontiranih neto donosov v ekonomski dobi projekta, oz. kot razlika med diskontiranim tokom vseh prilivov in diskontiranim tokom vseh odlivov neke naložbe. Pozitivna neto sedanja vrednost pomeni, da je razlika med vrednostjo proizvedenega ali ohranjenega bogastva in vrednostjo porabljenih sredstev pozitivna.

Pri izračunu finančne neto sedanje vrednosti (FNSV/C) se je upoštevalo investicijske stroške v stalnih cenah z DDV ter neto prilive za obdobje do leta 2054. Pri izračunu se je uporabilo 4% diskontno stopnjo za izračun finančnih kazalnikov in 4% diskontno stopnjo za ekonomsko analizo v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

Tabela 14.2: Neto sedanja vrednost (EUR)

Neto sedanja vrednost	Finančna analiza	Ekonomska analiza
	-3.284.357	614.325

Tabela prikazuje, da je pri upoštevanju 4% diskontne stopnje finančna neto sedanja vrednost negativna. Ekonomska analiza je pokazala, da je ob upoštevanju družbenih koristi projekta neto sedanja vrednost pozitivna.

14.1.3 Interna stopnja donosa naložbe

Interna stopnja donosa naložbe je opredeljena kot tista diskontna stopnja, pri kateri se sedanja vrednost donosov investicije izenači s sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov. Pri izračunu finančne stopnje donosnosti (FSD) se je upoštevalo investicijske stroške z DDV ter neto prilive za obdobje do leta 2054, pri izračunu ekonomske stopnje donosnosti (ESD) pa investicijske stroške brez DDV.

Tabela 14.3: Interna stopnja donosa naložbe (%)

Interna stopnja donosa	Finančna analiza	Ekonomska analiza
	-7,54	6,18

Iz tabele je razvidno da je finančna stopnja donosnosti negativna, saj naložba kot taka ne ustvarja dobičkov. Ekonomska analiza ter rezultat kazalnika kaže na to, da je ob upoštevanju družbenih koristi dosežena stopnja donosa investicije, ki presega 4%.

14.1.4 Relativna neto sedanja vrednost

Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški. V primeru predmetnega projekta je zaradi negativne vrednosti NSV projekta finančna relativna neto sedanja vrednost negativna.

Tabela 14.4: Relativna neto sedanja vrednost

Relativna neto sedanja vrednost	Finančna analiza	Ekonomska analiza
	-1,02	0,23

15 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

Kot je določeno v členu 101(1)(e) Uredbe (EU) št. 1303/2013, mora biti za projekt, ki so sofinancirani iz EU Skladov vključena ocena tveganja. Ta je potrebna za obravnavo negotovosti, ki se vedno pojavlja v investicijskih projektih. Ocena tveganja nosilcu projekta omogoča boljše razumevanje načina, kako bi se ocenjeni vplivi verjetno spremenili, če bi bile določene ključne spremenljivke projekta drugačne od pričakovanih. Natančna analiza tveganja predstavlja podlago za zanesljivo strategijo za obvladovanje tveganja, ki se vključi v načrt projekta.

Ocena tveganja je sestavljena iz dveh korakov:

- **analize občutljivosti**, ki določa „kritične spremenljivke“ ali parametre modela, tj. tiste spremenljivke, katerih pozitivne ali negativne spremembe najbolj vplivajo na kazalnike uspešnosti projekta, in v kateri se upoštevajo naslednji vidiki:
 - kritične spremenljivke so tiste, katerih 1-odstotna sprememba povzroči več kot 1-odstotno spremembo NSV;
 - analiza se izvede s spreminjanjem posameznega elementa in ugotavljanjem učinka te spremembe na NSV;
 - mejne vrednosti so opredeljene kot odstotna sprememba kritične spremenljivke, ki je potrebna za to, da NSV postane nič.
- **kvalitativne analize tveganja**, vključno s preprečevanjem in ublažitvijo tveganja, ki vključuje naslednje elemente:
 - seznam tveganj, ki jim je izpostavljen projekt;
 - matriko tveganj;
 - navedbo ukrepov za preprečevanje in ublažitev, vključno s subjektom, odgovornim za preprečevanje in blaženje glavnih tveganj, standardnimi postopki, kadar je to ustrezno, in ob upoštevanju dobre prakse, če je to mogoče, ki jo je treba uporabiti za zmanjšanje izpostavljenosti tveganju, kjer se šteje, da je to potrebno;
 - razlago matrike tveganja, vključno z oceno preostalih tveganj po uporabi ukrepov za preprečevanje in ublažitev.

15.1 Analiza občutljivosti

Namen analize občutljivosti je izbrati »kritične« spremenljivke in parametre modela, to je tiste pozitivne ali negativne spremembe, ki najbolj vplivajo na neto sedanjo vrednost v primerjavi z vrednostmi, ki kažejo najboljše rezultate v izhodiščnem primeru in povzročijo najrazličnejše spremembe teh parametrov. Merila, ki se privzamejo za izbiro kritičnih spremenljivk, se razlikujejo glede na posebnosti posamičnega projekta, zato se le-te izbirajo za vsak primer posebej. »Kritične spremenljivke« so tiste katerih 1-odstotna sprememba (pozitivna ali negativna) povzroči zvišanje na ustrezno 1-odstotno spremembo osnovne vrednosti neto sedanje vrednosti.

Analiza občutljivosti je narejena v treh korakih:

1. Opredelitev spremenljivk, ki se uporabijo pri izračunu outputov in inputov v finančni in ekonomski analizi:

Za projekt smo preučili naslednje spremenljivke:

- Sprememba prihodkov/zunanjih koristi
- Sprememba operativnih stroškov
- Sprememba investicijske vrednosti

Vpliv teh sprememb smo analizirali na intervalu med -1 % in +1 %.

Tabela 15.1: Analiza občutljivosti

FNPV (C) - donosnost investicije			
	1% povečanje spremenljivke	izračun kazalnika brez sprememb	1% zmanjšanje spremenljivke
SPREMEMBA INVESTICIJE	-3.316.656	-3.284.357	-3.252.059
SPREMEMBA OBRATOVALNIH STROŠKOV	-3.285.159	-3.284.357	-3.283.556
SPREMEMBA PRIHODKOV	-3.284.357	-3.284.357	-3.284.357
Ekonomsko neto sedanja vrednost			
	1% povečanje spremenljivke	izračun kazalnika brez sprememb	1% zmanjšanje spremenljivke
SPREMEMBA INVESTICIJE	587.851	614.325	640.799
SPREMEMBA OBRATOVALNIH STROŠKOV	613.668	614.325	614.982
SPREMEMBA PRIHODKOV	647.499	614.325	581.151

Iz zgornje tabele je razvidno, da ima največji vpliv na spremembo finančne neto sedanje vrednosti projekta sprememba investicijskih stroškov. Pri vplivu na ekonomsko neto sedanjo vrednost ima največji vpliv sprememba prihodkov.

2. Rezultati, prikazani v spodnji tabeli, opredeljujejo kritične spremenljivke v tem projektu: Kritične spremenljivke so opredeljene kot tiste katerih 1% sprememba spremenljivke se odraža v več kot 1% spremembi finančne ali ekonomske neto sedanje vrednosti.

Tabela 15.2: Kritične spremenljivke

FNPV (C) - donosnost investicije			
Kritične spremenljivke	1%	-1%	Kritična spremenljivka
SPREMEMBA INVESTICIJE	0,98	-0,98	NE
SPREMEMBA OBRATOVALNIH STROŠKOV	0,02	-0,02	NE
SPREMEMBA PRIHODKOV	-0,00	0,00	NE
ENPV			
Kritične spremenljivke	1%	-1%	Kritična spremenljivka
SPREMEMBA INVESTICIJE	-4,31	4,31	DA
SPREMEMBA OBRATOVALNIH STROŠKOV	-0,11	0,11	NE
SPREMEMBA PRIHODKOV	5,40	-5,40	DA

Iz zgornje tabele je razvidno, da imata značilen vpliv na ekonomsko neto sedanjo vrednosti spremenljivki sprememba prihodkov in sprememba investicije.

3. Izračun mejnih vrednosti za kritične spremenljivke:

Ključne/kritične spremenljivke zahtevajo kalkulacijo spremenjenih vrednosti, ki so maksimalne variacije (v odstotkih) ključnih spremenljivk, tik preden finančna in/ali ekonomska neto sedanja vrednost postane negativna. V spodnji tabeli je prikaz mejnih vrednosti kritičnih spremenljivk.

Tabela 15.3: Mejne vrednosti kritičnih spremenljivk

Spremenljivke	FNPV	ENPV
Sprememba investicijskih stroškov	Nima vpliva	Povečanje investicijske vrednosti za 23,20% privede ENPV tik pred to, da postane negativna.
Sprememba operativnih stroškov	Nima vpliva	Nima vpliva
Sprememba prihodkov/eksternih koristi	Nima vpliva	Zmanjšanje eksternih koristi za 18,52% privede ENPV tik pred to, da postane negativna.

Pri izračunu mejnih vrednosti smo ugotovili, da privede do negativne ekonomske neto sedanje vrednosti zmanjšanje eksternih koristi za 18,52%, ali pa povečanje investicijske vrednosti za 23,20%.

15.2 Analiza tveganja

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, narodno-gospodarska, družbeno-kulturna in druga tveganja).

Druga tveganja ne bodo bistveno spremenila poteka projekta, gre pa zlasti za nepredvidene dogodke med samo izvedbo projekta, ki bi lahko zakasnili ali podražili celotni projekt.

Ti dogodki bi imeli tako nizek vpliv na celoten projekt, prav tako je verjetnost teh dogodkov razmeroma malo verjetna, čeprav mogoča. V nadaljevanju prikazujemo 3 kritične skupine tveganj in sicer: tveganja razvoja projekta in splošna tveganja, tveganja izvedbe projekta ter tveganja, ki lahko nastanejo v fazi obratovanja projekta, vključno s prikazom njihovega vpliva ter možnost nastanka.

Natančnejši prikaz tveganj je predstavljen v spodnji tabeli.

Tabela 15.4: Legenda matrike tveganj

*Stopnja tveganja:	1 = majhna verjetnost 3 = srednja verjetnost 5 = velika verjetnost	**Ocena vpliva:	0 = ni vpliva 1 = majhen vpliv 3 = srednji vpliv 5 = velik vpliv
---------------------------	--	------------------------	---

Tabela 15.5: Identifikacija tveganj in ukrepi za njihovo blaženje

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
1. TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA				
Tveganje zaradi imenovanja neizkušenega in strokovno neusposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta.	1	- Čas: 3 - Stroški: 3 - Kakovost: 5	- Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen; - Sprejemanje napačnih odločitev; - Nejasno delegirane naloge; - Nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu.	- Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta; - Zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev.
Tveganje zaradi preobremenjenosti odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta in članov projektne skupine z drugimi nalogami.	1	- Čas: 3 - Stroški: 3 - Kakovost: 5	- Projekt ne bo uspešno voden in izveden ter pravočasno zaključen; - Projekt ne bo primerno spremljan in posledično se bodo nastali problemi reševali na daljše časovno obdobje.	- Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega strokovnega vodje, ki ni preobremenjen z drugimi nalogami; - Imenovanje ustreznih članov projektne skupine, ki niso preobremenjeni z drugimi nalogami.
Tveganje zaradi neskladnosti projekta s strategijo investitorja.	1	- Čas: 3 - Stroški: 3 - Kakovost: 1	- Neusklajenost projekta s strategijo; - Podaljšanje roka izvedbe zaradi potrebnih prilagoditev dokumentacije.	- Sodelovanje investitorja z izvajalcem projekta ter obveščanje oz. informiranje o vseh veljavnih in sprejetih strategijah in merilih občine;

				- Upoštevanje sprejetih strategij in meril v fazi projektiranja ter kasneje v fazi izvedbe.
Tveganje zaradi spremembe zakonodaje.	1	- Čas: 3 - Stroški: 1 - Kakovost: 1	- Neusklajenost projekta z veljavno zakonodajo; - Podaljšanje roka izvedbe projekta zaradi potrebnih prilagoditev dokumentacije.	- Spremljanje zakonodaje v vseh fazah izvedbe projekta.
Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov.	1	- Čas: 5 - Stroški: 3 - Kakovost: 1	- Zastoj (ustavitev) projekta.	- Preveritev strateških odločitev države.
Tveganje zaradi odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta.	1	- Čas: 3 - Stroški: 1 - Kakovost: 1	- Podaljšanje roka izvedbe projekta.	- Upoštevanje zahtev oz. priporočil; - Pozitivno informiranje javnosti glede projekta.
2. TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA				
Tveganje v postopkih oddaje del.	3	- Čas: 3 - Stroški: 3 - kakovost: 1	- Ponovitev postopka javnega razpisa; - Zamuda pri oddaji del.	- Posebna pozornost namenjena postopku oddaje del (jasna opredelitev obsega del, itd.)
Tveganje zaradi izbora nestrokovnih in neizkušenih zunanjih izvajalcev.	3	- Čas: 5 - Stroški: 3 - Kakovost: 5	- Podaljševanje rokov izvedbe in potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (rebalans proračuna); - Zamude pri pridobitvi ustrezne dokumentacije; - Zapleti pri potrjevanju dokumentacije, - Spreminjanje in dopolnjevanje dokumentacije.	- Priprava kvalitetne razpisne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo; - Jasno definiranje pogojev, ki jih mora ponudnik – izvajalec izpolniti predvsem glede referenc, kadrovske zasedbe, ter določitev ustreznih meril za izbor ponudnika; - Zagotavljanje stalnega nadzora nad delom izvajalcev za pravočasno ukrepanje.
Tveganje zaradi nerazpolaganja z zadostnimi finančnimi sredstvi (glede na pridobljene ponudbe).	3	- Čas: 5 - Stroški: 5 - Kakovost: 3	- Projekt ne bo zaključen v predvidenem roku; - Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (rebalans proračuna); - Pri prekoračitvi predvidenega zneska za izvedbo investicije za več kot 20%, potreba po novelaciji investicijske dokumentacije.	- Priprava kvalitetne projektne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo; - Priprava natančnih popisov del, ki so sestavni del razpisne dokumentacije, za čim natančnejšo oceno predvidenih stroškov.
3. TVEGANJE OBRATOVANJA PROJEKTA				
Tveganje zaradi nedoseganja okolje-varstvenih standardov.	1	- Čas: 3 - Stroški: 1 - Kakovost: 3	- Poslabšanje kakovosti okolja; - Povečanje obremenitev okolja; - Povečanje stroškov izvedbe projekta.	- Upoštevanje standardov kakovosti okolja v vseh fazah izvajanja investicije kakor tudi v fazi obratovanja.

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Investicijski program obravnava izvedbo projekta Ureditev kopališča v Žusterni, ki zajema ureditev 4.977 m² velikega območja kopališča v Žusterni. Skupaj je predvidena ureditev 3.694 m² betonskih površin (od tega v fazi A 854 m² in v fazi B 2.840 m²) in 1.283 m² zelenih ter prodnatih površin (od tega v fazi A 313 m² in v fazi B 970 m²).

Projekt predvideva ureditev pohodnih površin, površin za sončenje, dostopa v morje preko treh betonskih stopnišč, ozelenitev območja, postavitve nove ograje po obodu olimpijskega bazena, postavitve tušev in kabin za preoblačenje, postavitve klopi za sedenje in ležanje, ureditev dostopov v morje, ureditev invalidske rampe za dostop v morje, postavitve bazena za neplavalce, ureditev otroškega igrišča, postavitve stolpov za reševalce iz vode, izvedbo novih elektro napeljav in prestavitve kandelabrov reflektorjev in ureditev fekalne in meteorne kanalizacije ter izpusta odpadnih voda olimpijskega bazena.

Z rekonstrukcijo dotrajanega kopališča Žusterna, se bo pridobilo sodobno, varno in obiskovalcem prijazno kopališče. Prenova zajema ureditev betonskih površin, otroškega bazena, zelenih površin in ureditev dostopov za gibalno ovirane osebe.

Prenova kopališča v Žusterni ima za cilj izboljšanje kakovosti javnega prostora ter povečanje dostopnosti in varnosti za vse uporabnike. Projekt bo prispeval k večji privlačnosti območja za domačine in turiste, spodbujal aktivno preživljanje prostega časa ter omogočil enakovredno uporabo plaže tudi za gibalno ovirane osebe. Z vključitvijo novih površin in infrastrukture se želi izboljšati splošna uporabniška izkušnja in okrepiti trajnostno upravljanje obalnega prostora.

Celotna vrednost investicije je ocenjena na 3.300.133,33 EUR z DDV.

Sama gradnja potekala v obdobju od februarja leta 2025 do poletja leta 2026. V času kopalne sezone se dela ne bodo izvajala.

V spodnji tabeli prikazujemo celotno investicijsko vrednost.

Tabela 16.1: Investicijska vrednost (EUR)

Aktivnosti	Skupaj	2023	2024	2025	2026
GOI dela 1. faza	905.500,00	0,00	0,00	905.500,00	0,00
GOI dela 2. faza	1.669.276,78	0,00	0,00	200.000,00	1.469.276,78
Gradbeni in projektantski nadzor 1. faza	16.900,00	0,00	0,00	16.900,00	0,00
Gradbeni in projektantski nadzor 2. faza	33.385,54	0,00	0,00	4.000,00	29.385,54
Projektna in investicijska dokumentacija	79.965,00	39.465,00	0,00	40.500,00	0,00
Skupaj	2.705.027,32	39.465	0,00	1.166.900,00	1.498.662,32
DDV (22%)	595.106,01	8.682	0,00	256.718,00	329.705,71
SKUPAJ Z DDV	3.300.133,33	48.147	0,00	1.423.618,00	1.828.368,03

Investicija se financira iz proračunskih sredstev Mestne občine Koper in je uvrščena v Načrt razvojnih programov Mestne občine Koper pod projekt „OB050-23-0037 Ureditev kopališča v Žusterni“.

Tabela 16.2: Predvideni viri financiranja v tekočih cenah z vključenimi DDV

	Skupaj	%	2023	2024	2025	2026
SKUPAJ	3.300.133,33	100,00%	48.147,30	0,00	1.423.618,00	1.828.368,03
Občinski proračun	3.300.133,33	100,00%	48.147,30	0,00	1.423.618,00	1.828.368,03

Slika 16.1: Predvideni viri financiranja

