



OBČINA PIRAN – COMUNE DI PIRANO

Investitor: OBČINA PIRAN
Tartinijev trg 2

6330 Piran – Pirano

Izdelovalec: ELMARKT, ekonomski, finančni
in investitorski inženiring, d.o.o.,
Sončna pot 42

6320 Portorož – Portorose

NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA Ribiško pristanišče Seča



Evropska unija



Evropski sklad za
pomorstvo in ribištvo



Republika Slovenija

št. NIP 010/2019

V Piranu, septembra 2021

ELMARKT d.o.o.,
Direktor:
Andraž Eller, univ. dipl. ekon.

OBČINA PIRAN
Župan:
Denio Zadkovič



IZJAVA

Izdelovalca investicijske dokumentacije:

NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

za izvedbo projekta:

Ribiško pristanišče Seča

(št. NIP 010/2019)

je izdelana skladno z določili:

UREDBE O ENOTNI METODOLOGIJI ZA PRIPRAVO IN OBRAVNAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE NA PODROČJU JAVNIH FINANC,

ki jo je na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS št. 79/99, 124/00, 78/01, 30/02, 56/02 – ZJU in 110/02 – ZDT-B, 127/2006-ZJZP, 14/2007-ZSPDPO, 109/2008, 48/2009, 38/2010-ZUKN, 107/2010, 11/2011-UPB4, 110/2011-ZDIU12) izdala vlada Republike Slovenije (Uradni list RS št. 60/06, 54/2010, 27/2016).

V Portorožu, septembra 2021

ELMARKT d.o.o.,
Direktor:
Andraž Eller, univ. dipl. ekon.

SLOVAR KRATIC

DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
DGD	Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja
ESPR	Evropski sklad za pomorstvo in ribištvo
EU	Evropska unija
GOI	Gradbena, obrtniška in instalacijska dela
JP	Javno podjetje
JN	Javno naročilo
IP	Investicijski program
IZP	Idejna zasnova za pridobite projektnih in drugih pogojev
IZS	Inženirska zbornica Slovenije
NIP	Novelacija investicijskega programa
OVP	Odgovorni vodja projekta
PID	Projektna dokumentacija izvedenih del
PIZ	Predinvesticijska zasnova
PZI	Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje
SURS	Statistični urad Republike Slovenije

KAZALO

1	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA TER POVZETKOM DIIP-A IN MOREBITNIH SPREMEMB	8
1.1	Uvodno pojasnilo	8
1.2	Predstavitvev investitorja, upravljavca in izdelovalca novelacije investicijskega programa	9
1.3	Namen in cilji projekta	11
1.4	Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijske zasnove, investicijskega programa ter razlogi za novelacijo investicijskega programa	12
2	POVZETEK NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	14
2.1	Cilji investicije.....	14
2.2	Spisek strokovnih podlag	15
2.3	Upoštewane variante in utemeljitev izbire optimalne variante	16
2.4	Odgovorne osebe za izvajanje investicije	16
2.5	Predvidena organizacija za izvedbo investicije	17
2.6	Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije ..	18
2.7	Upravičenost investicije (zbirni prikaz rezultatov).....	19
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB.....	21
3.1	Investitor	21
3.2	Upravljavec	22
3.3	Izdelovalec investicijske dokumentacije.....	23
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	24
4.1	Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija	24
4.2	Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami.....	29
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	30
6	TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL	31
7	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO “Z” INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO “BREZ” INVESTICIJE	44
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	45
8.1	Splošno	45
8.2	Prikaz investicijske vrednosti po stalnih in tekočih cenah	47
9	ANALIZA LOKACIJE	54
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	58
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE	60
12	NAČRT FINANCIRANJA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	62

13	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	64
14	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV	66
14.1	Razlaga pojmov	66
14.2	Izračun finančnih kazalcev za investicijski projekt	67
14.2.1	Metodološke predpostavke	67
14.2.2	Ocena likvidnosti	68
14.2.3	Izračun finančne donosnosti naložbe	68
14.2.4	Izračun sedanje vrednosti neto prihodkov projekta (DNR) v referenčnem obdobju	70
14.2.5	Izračun sedanje vrednosti investicijskih stroškov projekta (DIC).....	70
14.2.6	Določitev zneska sofinanciranja ESPR	70
14.3	Izračun ekonomskih kazalcev za investicijski projekt.....	71
14.3.1	Izračun ekonomske ocene upravičenosti obravnavane investicije	71
14.4	Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem	72
15	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	73
15.1	Analiza tveganj	73
15.2	Analiza občutljivosti	74
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	76

KAZALO TABEL

Tabela 1: ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah – september 2021 (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR), v EUR:.....	18
Tabela 2: finančna konstrukcija po stalnih in tekočih cenah (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR), v EUR:	19
Tabela 3: Ocena prihodkov iz pristojbin za letni privez	30
Tabela 4: prikaz upravičenih in neupravičeni stroškov GOI del + opreme ter deležev odbitnega in neodbitnega DDV investicije.....	49
Tabela 5: ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah – september 2021 (celotni stroški, DDV ločeno prikazan), v EUR:	50
Tabela 6: ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah – september 2021 (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR, DDV ločeno prikazan), v EUR:	50
Tabela 7: ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah – september 2021 (celotni stroški, DDV vključen), v EUR:	51
Tabela 8: ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah – september 2021 (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR), v EUR:.....	51
Tabela 9: Prikaz izračuna neodbitnega DDV (nepovračljivega), v EUR.....	52
Tabela 10: Ocenjena vrednost investicije glede na namene glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR (v EUR).....	53
Tabela 11: Prikaz investicijske vrednosti za potrebe oblikovanja proračuna Občine Piran, v EUR	53
Tabela 12: okvirni časovni načrt izvedbe investicije.....	60

Tabela 13: finančna konstrukcija po stalnih in tekočih cenah (celotni stroški), v EUR:	62
Tabela 14: finančna konstrukcija po stalnih in tekočih cenah (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR), v EUR:	63
Tabela 15: prikaz izračuna finančne neto sedanje vrednosti naložbe	69

KAZALO SLIK

Slika 1: Fotografije območja	25
Slika 2: Prikaz pristaniške infrastrukture po izvedbi investicije	42
Slika 3: prikaz obsega investicije (vir: PZI št. 47/16, Isan 12 d.o.o.)	43
Slika 4: organigram Občine Piran	44
Slika 5: Območje ribiškega pristanišča Seča	54
Slika 6: prikaz območja posega	56

1 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA TER POVZETKOM DIIP-A IN MOREBITNIH SPREMEMB

1.1 Uvodno pojasnilo

Obravnavana investicija se bo izvajala v okviru bodočega Javnega razpisa za ukrep ribiška pristanišča, mesta iztovarjanja, prodajne dvorane in zavetja, ki se sofinancira s sredstvi Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo v okviru Operativnega programa izvajanje Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo v Republiki Sloveniji za obdobje 2014-2020). Objava Javnega razpisa je predvidena jeseni 2021.

Občina Piran, kot investitor, želi urediti razmere na območju ribiškega pristanišča v Seči. Infrastruktura ribiškega pristanišča je dotrajana in neustrezna, kar povzroča velike težave ribogojcem in školjkarjem, ki poslujejo na obravnavanem območju.

Načrtovani infrastrukturni poseg predvideva ureditev infrastrukture kopenskega in vodnega dela ribiškega pristanišča ter postavitve opreme potrebne za izvajanje školjkarske in ribogojске dejavnosti.

1.2 Predstavitev investitorja, upravljavca in izdelovalca novelacije investicijskega programa

Investitor – Občina Piran:

Naloge občine:

- normativno ureja lokalne zadeve javnega pomena,
- upravlja občinsko premoženje,
- omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine,
- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj,
- skrbi za lokalne javne službe,
- zagotavlja in pospešuje vzgojno-izobraževalno dejavnost,
- pospešuje službe socialnega skrbstva, predšolskega varstva, osnovnega varstva otrok in družine, za socialno ogrožene, gibalno ovirane in ostarele,
- pospešuje raziskovalno, kulturno in društveno dejavnost ter razvoj športa in rekreacije,
- skrbi za varstvo tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravlja druge dejavnosti varstva okolja,
- upravlja, gradi in vzdržuje javno infrastrukturo,
- skrbi za požarno varnost in varnost občanov v primeru elementarnih in drugih nesreč,
- ureja javni red v občini,
- predpisuje nekatere davke in občinske dajatve.

Občina opravlja tudi naloge, katerih pristojnost z njenim soglasjem država z zakonom prenese nanjo, če za to država zagotavlja ustrezna sredstva za njihovo opravljanje.

Splošni podatki:

- GEOGRAFSKA LEGA: skrajni jugozahodni del Republike Slovenije. Na kopnem meji z državo Hrvaško in na morju s Hrvaško in Italijo. Pretežni del občine sodi v priobalni pas, razen grebena z zaselki Nova vas, Padna in Sv. Peter
- POVRŠINA: 46,6 km²
- NAJVIŠJA TOČKA: Baretovec pri Padni z 289 m nadmorske višine
- NAJVEČJA GLOBINA MORJA: 30 m
- DOLŽINA MORSKE OBALE: 17,9 km
- DOLŽINA OBČINSKIH CEST: 164,794 km, lokalnih cest 58,916 km
- LETALIŠČE SEČOVLJE: dolžina pristajalne steze 1200 m, širina 30 m - v načrtu je podaljšanje steze za 200 m

- MARINA PORTOROŽ: več kot 1000 privezov v morju in na kopnem, 2 hangarja, vse servisne in vzdrževalne storitve, sprejem plovil z ugrezom do 3,5 m in dolžino do 22 m
- NASELJA OBČINE PIRAN: Bužini, Dragonja, Lucija, Mlini, Nova vas, Padna, Parecag, Piran, Portorož, Seča, Sečovlje, Strunjan, Sv. Peter, Škodolini, Škrile
- ŠTEVILO PREBIVALCEV: 17.320 (vir: SURS, podatki za 2019, 1. polletje)
- OBČINSKI PRAZNIK: 15. oktober, Ustanovitev prvega Mornariškega odreda Koper leta 1944
- OBČINSKO PRIZNANJE: Najvišje občinsko priznanje je Zlati grb Občine Piran.

Upravlavec – Javno podjetje OKOLJE Piran d.o.o.:

Na podlagi Zakona o gospodarskih javnih službah OKOLJE Piran izvaja številne javne storitve s področja varstva okolja in javne higijene. Na podlagi ustanovitvenega akta in potreb ustanovitelja upravlja z javno infrastrukturo za opravljanje javne službe in objekti v lasti občine.

Okolje Piran d.o.o., izvaja brezplačni javni prevoz Fornače – Tartinijev trg – Fornače, upravlja z javnimi parkirišči in kopališči v lasti Občine Piran in s pristanišči Piran, Portorož, Seča in Strunjan.

Podjetje je po svoji dejavnosti zelo razvejano in deluje na več različnih lokacijah. Storitve izvaja na področju celotne občine Piran. Svoje dejavnosti pa financira s plačili uporabnikov, s sredstvi proračuna občine Piran ter z drugimi tržnimi dejavnostmi.

Izdelovalec novelacije investicijskega programa – Elmarkt d.o.o.:

Izdelovalec novelacije investicijskega programa je družba Elmarkt d.o.o., ki je na trgu prisotna od leta 1990 in nudi storitve na področju izdelave investicijske dokumentacije, ekonomskih in finančnih analiz, posamičnih programov ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, izdelave programov opremljanja stavbnih zemljišč, svetovanja za pridobivanje nepovratnih sredstev RS in EU, svetovanja pri izpeljavi postopkov javno-zasebnega partnerstva, javnih naročil ter organizacije izvajanja investicij in investitorski inženiring.

1.3 Namen in cilji projekta

Splošni cilj investicije: celovita ureditev ribiške infrastrukture

Specifični cilji projekta so predvsem:

- izboljšanje pogojev za pretovor ribiških proizvodov s posodobitvijo pristanišča,
- izboljšanje varnosti ribičev pri natovarjanju in iztovarjanju,
- izboljšanje pogojev za delo ribičev,
- primerna ureditev oskrbe ribiških plovil z vodo in energijo,
- ureditev prostorov za skladiščenje opreme na zaprtem in odprtem,
- ureditev ekološkega otoka za ustrezno ločeno zbiranje odpadkov.

Ciljne skupine projekta: ribogojci in školjkarji iz območja Seče

Naložba predvideva naslednje izboljšave, ki predstavljajo upravičene stroške do sofinanciranja s strani Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo:

- čiščenje dna akvatorija pristanišča in vplovnega kanala muljastih nanosov: vplovni kanal in območje večjih privezov na -2,5 m, območje srednjih privezov na -2,0 m, območje manjših privezov na -1,5 m geodetske ničle,
- ureditev vplovnega kanala dolžine 478m, širine 30m na morskem območju in širine 16m na območju pristanišča, z opozorilnimi tablamami z oznako plovne globine ter omejitvijo hitrosti, merilno letvijo višine morja in jeklenimi piloti fi 300 s sinhronizirano lučjo,
- izgradnja novega manipulativnega pomola dolžine 37m in širine 6m, opremljenega z bokobrani in kamnito oblogo,
- izgradnja novega valobrana v obliki črke „L“, z enim krakom v izmeri 44.20 x 4.00 m, drugim krakom pa 15.80 x 3.00 m in kamnito oblogo,
- ureditev privezov za 15 plovil z vso potrebno privezno in varnostno opremo,
- postavitve 4 instalacijskih omaric na novem manipulativnem pomolu,
- ureditev obalnega zidu s kamnitim licem in kamnito krono in rampe za spust čolnov v vodo,
- ureditev manipulativnega platoja, deloma iz travnatih tlakovcev, deloma iz kamnitega tlaka, deloma v asfaltni podlagi. Na platoju je predvidenih 14 parkirnih mest za osebna ali dostavna vozila,
- premestitev polojev s sedanje plitvine ob manipulativnem pomolu,
- izgradnja manjšega objekta s šestimi skladiščnimi prostori za hrambo, prostorom za ledomat, sanitarijami in pisarno za veterinarsko inšpekcijo, povezanimi z enotnim nadstreškom gabaritov 27,00x4,40 m + 6,89x2,46 m + 7,00x4,00 m (lomljen), višine 3,5 m iz kovinskih termoizolacijskih panelov z leseno fasadno oblogo,

- ureditev 6 odprtih skladišč opreme kot zunanji prostor zaprtih skladišč, ki so ograjena in ločena med seboj. Predvidena skupna površina odprtih skladišč znaša: $38,6 \text{ m}^2 + 53,3 \text{ m}^3 + 131,8 \text{ m}^2 = 223,7 \text{ m}^2$,
- ograditev območja z ograjo zaradi zavarovanja premoženja in označitve nevarnega območja (delovni stroji), ki obenem omogoča prost dostop pešcem do morja,
- izvedba komunalne opreme ribiškega pristanišča: priključitev na javno cesto in ureditev intervencijskih površin, priključitev na javni vodovod in izvedba internega vodovodnega omrežja, priključitev na javno elektroenergetsko omrežje in izvedba internega omrežja, ureditev nove razsvetljave, ureditev kanalizacije komunalnih odpadnih voda s postavitvijo manjše čistilne naprave, ureditev kanalizacije padavinskih odpadnih voda,
- ureditev ekološkega otoka gabarita $12,6 \text{ m} \times 2,2 \text{ m}$, s 7 kontejnerji po 1.100 l,
- ter hortikulturno ureditev.

V okviru investicije se kot strošek neupravičen do sofinanciranja s strani Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo uredi še:

- začasna deponija izkopnega materiala na območju solin. Mulj se bo po odcejanju, uporabil za obnovo protipoplavnih nasipov na desnem bregu Dragonje in solinskih nasipov,
- premestitev biotopa za ptice (gnezdišča), ki se nahaja na območju predvidene deponije, na lokacijo izven deponije,
- prestavitev zajema solne vode,
- tlakovanje površine 250 m^2 severno od ograje ribogojске baze (zunaj območja, ki je določeno kot ribiško pristanišče Seča).

1.4 Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijske zasnove, investicijskega programa ter razlogi za novelacijo investicijskega programa

DIIP je obravnaval varianti »z« in »brez« investicije. V DIIP je bil strošek investicije ocenjen na 2.543.116,92 EUR. Upravičeni stroški do sofinanciranja s strani ESPR so bili ocenjeni na 2.332.491,44 EUR, neupravičeni pa na 210.625,48 EUR. Prispevek občine Piran za izvedbo investicije je bil ocenjen na 443.874,62 EUR, preostalih 2.099.242,27 EUR pa prispeva Evropski sklad za pomorstvo in ribištvo. Izvedba investicije je bila predvidena od novembra 2019 do konca junija 2020.

V PIZ projekt je bila, poleg že opisane (»gradnja takoj«), obravnavana dodatna varianta »z« investicijo in sicer z zamaknjeno investicijsko dinamiko (»gradnja kasneje«), v celoti financirana z lastnimi sredstvi Občine Piran. Ta varianta je bila ocenjena kot nesprejemljiva.

V IP je bila obravnavana varianta »gradnja takoj«, kot je bila predstavljena v PIZ in ki odgovarja varianti »z« investicijo iz DIIP. V fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja je investitor izvedel spremembe na DGD. Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) v 6. členu določa:

»Če se spremenijo ključne predpostavke iz investicijskega programa (na primer sprememba tehnologije, časovnega načrta izvedbe, virov financiranja, sprememb na trgu kakor tudi demografske, socialne, okoljske ali druge spremembe) v takem obsegu, da se bodo znatno spremenili pričakovani stroški ali koristi investicije v njeni ekonomski dobi, zlasti pa, če bodo odmiki investicijskih stroškov večji od 20 odstotkov ocenjene vrednosti projekta, se investicijski program spremeni in dopolni (novelira).«

V konkretnem primeru so imele spremembe vpliv na obseg posega, na vire financiranja in na povečanje stroška investicije za več kot 20% ocenjene vrednosti projekta. 61% višjo investicijsko vrednost gre pripisati več faktorjem: zahteva krajanov po kamnitih oblogah na infrastrukturi pristanišča, podrobnejšemu projektantskemu predračunu na podlagi PZI, zahtevam ZVKDS po izvedbi zajetnih arheoloških raziskav, splošnemu povišanju cen gradbenih materialov kot posledica pandemije COVID-19.

Udejanjenje sprememb v DGD je vplivalo tudi na podaljšanje rokov, ki so bili predvideni za pridobitev gradbenega dovoljenja, kar posledično vpliva tudi na ocenjen časovni načrt izvedbe, saj je bila v IP izvedba investicije predvidena leta 2020.

Na podlagi opisanih razlogov se je investitor odločil novelirati IP.

2 POVZETEK NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Cilji investicije

Splošni cilj investicije: celovita ureditev ribiške infrastrukture

Specifični cilji projekta so predvsem:

- izboljšanje pogojev za pretovor ribiških proizvodov s posodobitvijo pristanišča,
- izboljšanje varnosti ribičev pri natovarjanju in iztovarjanju,
- izboljšanje pogojev za delo ribičev,
- primerna ureditev oskrbe ribiških plovil z vodo in energijo,
- ureditev prostorov za skladiščenje opreme na zaprtem in odprtem,
- ureditev ekološkega otoka za ustrezno ločeno zbiranje odpadkov.

Ciljne skupine projekta: ribogojci in školjkarji iz območja Seče

Naložba predvideva naslednje izboljšave, ki predstavljajo upravičene stroške do sofinanciranja s strani Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo:

- čiščenje dna akvatorija pristanišča in vplovnega kanala muljastih nanosov: vplovni kanal in območje večjih privezov na -2,5 m, območje srednjih privezov na -2,0 m, območje manjših privezov na -1,5 m geodetske ničle,
- ureditev vplovnega kanala dolžine 478m, širine 30m na morskem območju in širine 16m na območju pristanišča, z opozorilnimi tablamami z oznako plovne globine ter omejitvijo hitrosti, merilno letvijo višine morja in jeklenimi piloti fi 300 s sinhronizirano lučjo,
- izgradnja novega manipulativnega pomola dolžine 37m in širine 6m, opremljenega z bokobrani in kamnito oblogo,
- izgradnja novega valobrana v obliki črke „L“, z enim krakom v izmeri 44.20 x 4.00 m, drugim krakom pa 15.80 x 3.00 m in kamnito oblogo,
- ureditev privezov za 15 plovil z vso potrebno privezno in varnostno opremo,
- postavitve 4 instalacijskih omaric na novem manipulativnem pomolu,
- ureditev obalnega zidu s kamnitim licem in kamnito krono in rampe za spust čolnov v vodo,
- ureditev manipulativnega platoja, deloma iz travnatih tlakovcev, deloma iz kamnitega tlaka, deloma v asfaltni podlagi. Na platoju je predvidenih 14 parkirnih mest za osebna ali dostavna vozila.,
- premestitev polojev s sedanje plitvine ob manipulativnem pomolu,
- izgradnja manjšega objekta s šestimi skladiščnimi prostori za hrambo, prostorom za ledomat, sanitarijami in pisarno za veterinarsko inšpekcijo, povezanimi z enotnim nadstreškom gabaritov 27,00x4,40 m + 6,89x2,46 m +

7,00x4,00 m (lomljen), višine 3,5 m iz kovinskih termoizolacijskih panelov z leseno fasadno oblogo,

- ureditev 6 odprtih skladišč opreme kot zunanji prostor zaprtih skladišč, ki so ograjena in ločena med seboj. Predvidena skupna površina odprtih skladišč znaša: $38,6 \text{ m}^2 + 53,3 \text{ m}^3 + 131,8 \text{ m}^2 = 223,7 \text{ m}^2$,
- ograditev območja z ograjo zaradi zavarovanja premoženja in označitve nevarnega območja (delovni stroji), ki obenem omogoča prost dostop pešcem do morja,
- izvedba komunalne opreme ribiškega pristanišča: priključitev na javno cesto in ureditev intervencijskih površin, priključitev na javni vodovod in izvedba internega vodovodnega omrežja, priključitev na javno elektroenergetsko omrežje in izvedba internega omrežja, ureditev nove razsvetljave, ureditev kanalizacije komunalnih odpadnih voda s postavitvijo manjše čistilne naprave, ureditev kanalizacije padavinskih odpadnih voda,
- ureditev ekološkega otoka gabarita 12,6m x 2,2 m, s 7 kontejnerji po 1.100 l,
- ter hortikulturno ureditev.

V okviru investicije se kot strošek neupravičen do sofinanciranja s strani Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo uredi še:

- začasna deponija izkopnega materiala na območju solin. Mulj se bo po odcejanju, uporabil za obnovo protipoplavnih nasipov na desnem bregu Dragonje in solinskih nasipov,
- premestitev biotopa za ptice (gnezdišča), ki se nahaja na območju predvidene deponije, na lokacijo izven deponije,
- prestavitev zajema solne vode,
- tlakovanje površine 250 m² severno od ograje ribogojne baze (zunaj območja, ki je določeno kot ribiško pristanišče Seča).

2.2 Spisek strokovnih podlag

Za izdelavo investicijskega programa so bile uporabljene sledeče strokovne podlage:

- DIIP »Ribiško pristanišče Seča«, št. DIIP 010/2019, junij 2019, Elmarkt d.o.o.,
- PIZ »Ribiško pristanišče Seča«, št. PIZ 010/2019, julij 2019, Elmarkt d.o.o.,
- IP »Ribiško pristanišče Seča«, št. PIZ 010/2019, julij 2019, Elmarkt d.o.o.,
- DGD »Ribiško pristanišče Seča«, junij 2019, Isan 12 d.o.o., št. proj. 47/16, OVP Iztok Kleibencetl, u.d.i.g., G-0368.
- PZI »Ribiško pristanišče Seča«, januar 2021, Isan 12 d.o.o., št. proj. 47/16, OVP Iztok Kleibencetl, u.d.i.g., G-0368.
- Operativni program za izvajanje Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo v Republiki Sloveniji za obdobje 2014–2020.

2.3 Upoštevane variante in utemeljitev izbire optimalne variante

Investicijska dokumentacija je analizirala tri variante in sicer varianto »brez« investicije ter dve varianti »z« investicijo. Varianta »brez« investicije ne vključuje nobenih investicijskih izdatkov za izboljšanje trenutnega stanja. V konkretnem primeru bi to pomenilo, da se poseg ne izvede, kar bi pomenilo nezmožnost Občine Piran, da bi dosegla zastavljene cilje.

Varianta »z« investicijo je v predinvesticijski zasnovi obravnavala 2 možnosti:

- varianta 1 - »gradnja takoj«: prijava projekta na Javni razpis za ukrep ribiška pristanišča, mesta iztovarjanja, prodajne dvorane in zavetja in sofinanciranje investicije s sredstvi Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo leta 2020,
- varianta 2 - »gradnja kasneje«: izvedba investicije z lastnimi sredstvi v kasnejšem časovnem obdobju.

Pri opredelitvi najoptimalnejše variante so bili upoštrevani finančni in razvojni kriteriji, ki so za Občino Piran pomembni in lahko bistveno vplivajo na bodoče stanje v občini.

Na podlagi meril in kriterijev je bilo ocenjeno, da je najbolj smotno izvesti investicijo čimprej, s sofinanciranjem s strani Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo.

2.4 Odgovorne osebe za izvajanje investicije

Investitor

Investitor in naročnik:

Občina Piran, ki jo zastopa župan,
Đenio Zadković

Vodenje projekta:

Karmen Pines, dipl. inž. gradb, vodja samostojne investicijske službe

Odgovorna oseba za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske ter projektne, tehnične in druge dokumentacije:

Karmen Pines, dipl. inž. gradb, vodja samostojne investicijske službe

Odgovorna oseba za koordinacijo, nadzor nad administracijo in poročanjem o projektu:

Karmen Pines, dipl. inž. gradb, vodja samostojne investicijske službe

Investicijska dokumentacija

Izdelovalec investicijske dok.: ELMARKT d.o.o.,
Boštjan Lavrič, dipl. ekon. (UN) – kontaktna os.
Andraž Eller, univ. dipl. ekon. – odgovorna os.

Projektna dokumentacija

Izdelovalec projektne dok.: ISAN 12 d.o.o.,
Iztok Kleinbencetl, u.d.i.g - OVP
Marinko Novak, i.g. – odgovorna os.

2.5 Predvidena organizacija za izvedbo investicije

Do sedaj opravljena dela so sledeča:

1. Izdelani IDZ, PGD, PZI.
2. Izdelana IZP, DGD.
3. Izdelan in potrjen dokument identifikacije investicijskega projekta.
4. Izdelana in potrjena predinvesticijska zasnova projekta.
5. Izdelan in potrjen investicijski program.
6. Izdelane spremembe DGD.
7. Pridobljeno gradbeno dovoljenje.
8. Izdelan PZI.
9. Izdelana novelacija investicijskega programa.

Za dokončanje investicije je potrebno organizirati in izvesti še sledeče:

10. Potrditev novelacije investicijskega programa.
11. Prijava investicije na razpis za pridobitev nepovratnih sredstev ESPR.
12. Priprava dokumentacije za izvedbo javnega naročila za izbor izvajalca GOI del.
13. Izdaja odločbe o sofinanciranju s strani ESPR.
14. Izvedba JN in izbor izvajalca arheoloških raziskav.
15. Izvedba JN in izbor izvajalca GOI del.
16. Izvedba JN in izbor izvajalca strokovnega nadzora nad gradnjo.

17. Zbiranje ponudb in izbor koordinatorja varstva in zdravja pri delu.
18. Izvedba arheoloških raziskav pred gradnjo (nadaljujejo se tudi med gradnjo).
19. Uvedba izvajalca v delo.
20. Začetek gradnje.
21. Dokončanje gradnje.
22. Izdelava PID.
23. Tehnični pregled in odprava pomanjkljivosti.
24. Pridobitev uporabnega dovoljenja.

2.6 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije

Tabela 1: ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah – september 2021 (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR), v EUR:

Stroškovna postavka / Leto	Pred 2021	2021	2022	2023	Skupaj
<i>Upravičeni stroški</i>					
1. GOI dela + oprema	0,00	0,00	1.883.970,29	1.173.264,29	3.057.234,58
1.1 Gradbena in obrtniška dela	0,00	0,00	1.883.970,29	1.106.574,04	2.990.544,33
1.2 Naprave in oprema	0,00	0,00	0,00	66.690,25	66.690,25
Skupaj upravičeni stroški	0,00	0,00	1.883.970,29	1.173.264,29	3.057.234,58
<i>Neupravičeni stroški</i>					
2. GOI dela	0,00	0,00	564.321,11	0,00	564.321,11
3. Projektna dok. (IZP, DGD, pridobivanje GD, PZI)	47.453,70	20.918,52	0,00	0,00	68.372,22
4. Geološko-geomehanske raziskave	18.505,94	0,00	0,00	0,00	18.505,94
5. Invest. dok., prijavnica, poročanje	13.298,00	10.101,60	0,00	8.709,77	32.109,37
6. Strokovni nadzor (2,0 % GOI del + oprema)	0,00	0,00	48.316,15	24.158,08	72.474,23
7. Projektantski nadzor (0,4% GOI del + oprema)	0,00	0,00	9.663,23	4.831,62	14.494,84
8. Geomehanske storitve (0,07% GOI del + oprema)	0,00	0,00	1.642,57	821,29	2.463,86
9. Arheološke raziskave	0,00	0,00	259.900,00	0,00	259.900,00
10. Projekt izvedenih del (0,6% GOI del + oprema)	0,00	0,00	0,00	21.742,27	21.742,27
11. Geod. posnetek izvedenih del (0,13% GOI del + oprema)	0,00	0,00	0,00	2.536,60	2.536,60
12. Posnetek poglobitve morsklega dna	0,00	0,00	0,00	6.500,00	6.500,00
13. Plačilo stavbne pravice	21.134,10	0,00	0,00	0,00	21.134,10
14. Ostali stroški (0,2 % GOI del + oprema)	0,00	0,00	4.831,62	2.415,81	7.247,43
Skupaj neupravičeni stroški	100.391,74	31.020,12	888.674,68	71.715,43	1.091.801,96
<i>Vsi stroški</i>					
Vsi stroški investicije	100.391,74	31.020,12	2.772.644,97	1.244.979,72	4.149.036,54

Ocena vrednosti upravičenih stroškov operacije po stalnih in tekočih cenah znaša **3.057.234,58 EUR**, neupravičenih stroškov operacije pa **1.091.801,96 EUR**.

Tabela 2: finančna konstrukcija po stalnih in tekočih cenah (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR), v EUR:

Vir /Leto	Pred 2021	2021	2022	2023	Skupaj
<i>Upravičeni stroški</i>					
ESPR - EU	0,00	0,00	1.412.977,72	387.022,28	1.800.000,00
ESPR - SLO	0,00	0,00	282.595,54	77.404,46	360.000,00
Občina Piran	0,00	0,00	188.397,03	708.837,55	897.234,58
Skupaj upravičeni stroški	0,00	0,00	1.883.970,29	1.173.264,29	3.057.234,58
<i>Neupravičeni stroški</i>					
Občina Piran	100.391,74	31.020,12	888.674,68	71.715,43	1.091.801,96
Skupaj neupravičeni stroški	100.391,74	31.020,12	888.674,68	71.715,43	1.091.801,96
<i>Vsi stroški</i>					
Vsi stroški investicije	100.391,74	31.020,12	2.772.644,97	1.244.979,72	4.149.036,54

Pogoji »Četrtega javnega razpisa za ukrep ribiška pristanišča, mesta iztovarjanja, prodajne dvorane in zavetja« so določali najvišji znesek prispevka ESPR v višini 2.160.000,00 EUR. Finančna konstrukcija temelji na predpostavki in pričakovanjih, da bo naslednji razpis imel enake pogoje sofinanciranja. V kolikor bodo v naslednjem razpisu pogoji sofinanciranja spremenjeni bo potrebno investicijski dokument ustrezno uskladiti.

Skladno z napisani, je iz sredstev ESPR pričakovati skupaj **2.160.000,00 EUR**, ocenjujemo pa, da mora Občina Piran, za izvedbo investicije, zagotoviti še dodatnih **1.989.036,54 EUR**.

Podrobnejši prikazi sledijo v poglavju 12.

2.7 Upravičenost investicije (zbirni prikaz rezultatov)

Varianta »z« investicijo, se je izkazala kot sprejemljiva tako iz vsebinskega kakor tudi finančnega in ekonomskega vidika, zato ocenjujemo, da je to **optimalna rešitev** opisane problematike.

Izračun donosnosti variante »z« investicijo« je ob zahtevani 4 % diskontni stopnji, pokazal negativno finančno donosnost naložbe (FNSV, FISD), hkrati pa so bile predstavljene izrazite ekonomske koristi širše družbene skupnosti. Vključevanje teh koristi v presojo upravičenosti investicije nas privedejo do pozitivnega rezultata, ki pomeni, da te koristi opravičujejo negativni finančni rezultat investicije.

Končna ugotovitev je, da je izbira predstavljene variante »z« investicijo v vseh ozirih potrebna in upravičen strošek Občine Piran. Varianta predvideva sofinanciranje s strani ESPR v znesku 2.160.000,00 EUR, kar bistveno pripomore k izvedbi investicije, saj Občina Piran trenutno ne razpolaga s tolikšnimi sredstvi, da bi lahko investicijo izvedla samostojno. Investitorju

svetujemo, da novelacijo investicijskega programa potrdi in nadaljuje z izvedbo investicije, kakor načrtano v tem dokumentu.

Analitični prikaz rezultatov:

Vrednost celotne investicije po stalnih in tekočih cenah	4.149.036,51 EUR
Upravičeni stroški investicije (EC) po stalnih tekočih cenah	3.057.234,58 EUR
Trajanje investicijskega projekta	2017 - 2023
Referenčna doba investicije	25 let
Finančna Neto sedanja vrednost (7 % diskontna stopnja)	-3.445.218,93 EUR
Finančna Relativna neto sedanja vrednost	-0,91
Finančna Doba vračanja investiranih sredstev	se ne povrnejo
Finančna Interna stopnja donosnosti	-9,50%
Sedanja vrednost neto prihodkov projekta (DNR)	345.248,41 EUR
Neto sedanja vrednost investicijskih stroškov (DIC)	3.800.467,34 EUR
Izračunana finančna vrzel (R)	90,92%
Izračunan najvišji znesek za sofinanciranje	2.501.553,74 EUR
Višina razpoložljivih sredstev za sofinanciranje	2.160.000,00 EUR
Ekonomska Neto sedanja vrednost (4 % diskontna stopnja)	vsaj 0,00 EUR
Ekonomska Relativna neto sedanja vrednost	vsaj 0,00
Ekonomska Doba vračanja investiranih sredstev	največ 25 let
Ekonomska Interna stopnja donosnosti	vsaj 5%

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

3.1 Investitor

Investitor je Občina Piran, ki jo zastopa župan, Đenio Zadković.

Naziv	 <p>OBČINA PIRAN COMUNE DI PIRANO</p>
Naslov	Tartinijev trg 2
Odgovorna oseba	Đenio Zadković - župan
Vodja projekta	Karmen Pines dipl. inž. gradb. – vodja samostojne investicijske službe
Telefon	05 671 03 59
Telefax	05 671 03 43
Spletni naslov	http://www.piran.si
E-mail	karmen.pines@piran.si

- Odgovorna oseba:

Đenio Zadković, Župan

žig in podpis

- Vodja projekta (odgovoren za nadzor nad pripravo investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije):

Karmen Pines, dipl. inž. gradb – vodja samostojne investicijske službe

podpis

3.2 Upravljavec

Upravljavec infrastrukture je Javno podjetje OKOLJE Piran d.o.o., ki ga zastopa direktor, Gašpar Gašpar Mišič.

Naziv	
Naslov	Arze 1b, 6330 Piran
Odgovorna oseba	Gašpar Gašpar Mišič
Telefon	05 617 50 00
Telefax	05 617 50 15
Spletni naslov	www.okoljepiran.si
E-mail	info@okoljepiran.si

- Odgovorna oseba:

Gašpar Gašpar Mišič, direktor

žig in podpis

3.3 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Izdelovalec investicijskega dokumenta je družba Elmarkt d.o.o., ki je na trgu prisotna od leta 1990 in nudi storitve na področju izdelave investicijske dokumentacije, ekonomskih in finančnih analiz, posamičnih programov ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, izdelave programov opremljanja stavbnih zemljišč, svetovanja za pridobivanje nepovratnih sredstev RS in EU, svetovanja pri izpeljavi postopkov javno-zasebnega partnerstva, javnih naročil ter organizacije izvajanja investicij in investitorski inženiring.

Naziv	 Ekonomski, finančni in investitorski inženiring Elmarkt d.o.o.
Naslov	Sončna pot 42, 6320 Portorož – Portorose
Odgovorna oseba	Andraž Eller, univ. dipl. ekon - direktor
Kontaktna oseba	Boštjan Lavrič, dipl. ekon. (UN) - vodja projektov
Telefon	08 / 205 06 12
Telefax	08 / 205 06 15
Spletni naslov	www.elmarkt.si
E-mail	info@elmarkt.si

- Avtorja dokumenta:

Boštjan Lavrič, dipl. ekon. (UN)
Andraž Eller, univ. dipl. ekon.

- Odgovorna oseba:

Andraž Eller, direktor

žig in podpis

4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

4.1 Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

Obravnvano območje predstavlja neposredni priobalni in morski del rta Seča, ki je namenjeno izvajanju ribogojstva in školjkarstva in je opredeljeno kot »Ribiško pristanišče Seča«. Na območju je registriranih 15 plovil, ki opravljajo gospodarsko dejavnost.

Manipulativno obalo tako sestavlja obstoječi pomol ribogojne baze dolžine 41m in širine 4,50m z delovno betonsko ploščadjo površine 60 m². Objekt je poseđen, na čelu opremljen z betonskim zidkom, da privezana plovila ne nasedejo na pomol. Na vzhodni strani pomola in na južni strani obstoječega objekta ribogojne baze se nahaja plitvina s položi, ki prehaja v zelenico. Območje je ograjeno deloma s panelno ograjo deloma z dotrajano žičnato ograjo.

Na zahodni strani se nahaja obstoječi kamniti valobran, ki je nadbetoniran z betonsko ploščo s krono na koti +0,80 mnm do +1,00 mnm in betonskim zidom na koti +1,40 na zahodni strani pomola. Na južni strani tega valobrana se nahaja lesen pomol s krono na koti +1,10 mnm. Objekt je poseđen, že pri normalnih plimah neprehoden, betonski zidek prenizek za obrambo pred valovi. Čelo valobrana je zlomljeno in poškodovano.

Akvatorij na zahodni strani pomola je naraven, z nagibom dna 1:6 do 1:10. Morske brežine so v nagibu 1:1,2 do 1:2. Vzhodni del obravnavane obale ja izveden kot rampa v tamponski izvedbi, skrajno vzhodni del pa kot obala iz zemeljskega nasipa, stabiliziranega z železniškimi pragovi. Na tem delu se nahajata tudi pomola: plavajoči pomol dolžine 6m, leseni pomol dolžine 16 m in širine 1,6m.

Na obravnavanem področju obstaja nizkonapetostno prostozračno elektro omrežje mešanega tipa in sicer delno zgrajeno na AB drogovih in delno v kabelski izvedbi.

Vplovni kanal v akvatorij do ribiškega pristanišča je zamuljen in ne omogoča več normalne plovbe. Opreme za varno plovbo ni. Nanosi mulja ovirajo normalni odtok vode pri osekah, zaradi česar voda zastaja. Z nastalimi nanosi se povečuje odlaganje mulja in tako se proces zamuljevanja eksponentno povečuje. Spreminjajo se ekološki pogoji biotopov.

Obstoječi objekt se z vodo napaja iz sosednjega objekta vrtnarije. Vodooskrba in požarna varnost ni zagotovljena. Javni vodovod $\Phi 80$ se nahaja na parceli št. 5596,

vendar je ta v zelo slabem stanju (puščanja), in ga upravljavec namerava nadomestiti z novim DN100, ki bo potekal v dostopni cesti.

Danes ima območje gradnje dva elektro priključka: A) 3x25A – 17 kW in B) 3x15 A – 11 kW. Instalacij za napajanje plovil z elektriko in vodo ni. Fekalne kanalizacije na območju ni.

Do območja vodi samo cesta ob Jernejevem kanalu proti gostilni Ribič. Cesta je širine 2,5m do 3,5m in v slabem stanju. Od Stare čolnarne je prepovedana obremenitev nad 3,5 tone. Cesta je že danes v slabem stanju, pričakovati je, da bodo prevozi dodatno povzročili poškodbe te ceste.

Na območju se nahaja objekt, ki ga uporablja ribogojnica in 10 kontejnerjev, ki se odstranijo. Vse nepremičnine so v lasti Občine Piran.

Infrastruktura za ribogojce in školjkarje je pomanjkljiva in dotrajana. Delovni pogoji so tako iz leta v leto slabši. Z izvedbo investicije se območje rekonstruira, izboljša varnost, funkcionalno uredi in omogoči nemoteno izvajanje dejavnosti marikulture, ki je na tem območju prisotna že dalj časa.

Slika 1: Fotografije območja

Glavni vhod v ribiško pristanišče



Manipulativna ploščad



Manipulativni pomol (s severa)



Manipulativni pomol (z juga), v ozadju je viden osrednji objekt, ki ni predmet investicije



Valobran



Območje za promocije



Ograja ob dostopni cesti



Območje premestitve polojev



Stranski vhod



4.2 Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami

Investicija je usklajena z naslednjimi dokumenti:

- Uredbe o izvajanju ukrepov iz Operativnega programa za izvajanje Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo v Republiki Sloveniji za obdobje 2014–2020, ki se izvajajo z javnimi razpisi (Uradni list RS, št. 14/17, 16/18 in 80/18).
- Uredba (EU) št. 508/2014 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 15. maja 2014 o Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo in razveljavitvi uredb Sveta (ES) št. 2328/2003, (ES) št. 861/2006, (ES) št. 1198/2006 in (ES) št. 791/2007 in Uredbe (EU) št. 1255/2011 Evropskega parlamenta in Sveta.
- Operativni program za izvajanje Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo v Republiki Sloveniji za obdobje 2014–2020.

Investicija ima podlago v prostorskih aktih Občine Piran in izdanih dovoljenjih s področja vodne in pristaniške infrastrukture. Sredstva za izvedbo investicij so zagotovljena v občinskem načrtu razvojnih programov.

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Rekonstrukcija ribiškega pristanišča v Seči bo izboljšala pogoje dela ribogojcev in školjkarjev, zato Občina Piran namerava vzpostaviti plačevanje pristojbin za priveze v ribiškem pristanišču Seča.

Ker cenik pristaniških pristojbin za ribiško pristanišče Seča še ni sprejet, smo pri analizi tržnih možnosti naredili oceno in uporabili cenik za priveze v »namenskem-krajevnem pristanišču (veliki in mali mandrač, novi pomol)«. Na podlagi razpoložljivih podatkov smo pripravili oceno prihodkov iz pristojbin za letni privez.

Tabela 3: Ocena prihodkov iz pristojbin za letni privez

Dolžina v m	število plovil	pristojbina po plovilu (EUR)	SKUPAJ (EUR)
od 5,5 do 6,50	4	987,85	3.951,40
od 6,51 do 7,50	2	1.320,43	2.640,86
od 7,51 do 8,50	1	1.995,11	1.995,11
od 8,51 do 9,50	1	2.479,51	2.479,51
od 9,51 do 10,50	1	3.020,64	3.020,64
od 10,51 do 11,50	1	3.588,52	3.588,52
od 14,51 do 15,50	1	4.272,52	4.272,52
od 16,50 do 17,50	1	5.298,52	5.298,52
od 17,51 do 18,50	2	5.640,52	11.281,04
od 22,51 do 23,50	1	7.350,52	7.350,52
	15		45.878,64

Za plovila velikosti preko 10,50 metrov, je pristojbina ocenjena, saj omenjeni cenik ne obravnava daljših plovil. Ocenjeni letni prihodek iz uporabe ribiškega pristanišča Seča je ocenjen na 45.878,64 EUR.

6 TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

V nadaljevanju podajamo povzetek iz:

- PZI – »Ribiško pristanišče Seča«, januar 2021, Isan12 d.o.o., št. proj. 47/16, OVP Iztok Kleibencetl, u.d.i.g., G-0368.

Dela za katera je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-254/2020-5, z dne 4.12.2020:

Rušitvena dela

Predvidena je odstranitev obstoječih obalnih objektov:

- zahodnega kamnitega pomola v dolžini 44 m. Kamne se sortira, kakovosten kamen se uporabi za novi kamniti zid, dotrajan kamen in betonske ruševine se predajo pooblaščenemu prevzemniku,
- improviziranega lesenega pomola v dolžini 25 m. Ruševine se predajo pooblaščenemu prevzemniku,
- kamnitega obalnega zidu med pomolom in zahodnim pomolom v dolžini 20m. Kamne se sortira, kakovosten kamen se uporabi za novi kamniti zid, dotrajan kamen in betonske ruševine se predajo pooblaščenemu prevzemniku,
- ribogojnega pomola. Kamne se sortira, kakovosten kamen se uporabi za novi kamniti zid, dotrajan kamen in betonske ruševine se predajo pooblaščenemu prevzemniku,
- betonske rampe za spust čolnov,
- jeklene nadstrešnica ob ribogojnem pomolu,
- jeklene nadstrešnice na južni strani objekta,
- prezentacijskega predela: lesenega pomola, zavarovanje obale z železniškimi pragovi, betonskega zidu na železniških pragovih,
- odstranitev kontejnerjev.

Bele kamne se postavi v krono obalnega zidu, peščenjak pa vgradi v predvideno vidno stran obalnega zidu. Med izvedbo rušitvenih del bo razvidno ali so beli kamni vgrajeni tudi v robove obstoječih pomolov na mestih, kjer danes to ni mogoče videti. Tudi te kamne se uporabi v kroni obalnega zidu. V kolikor belih kamnov ne bo dovolj za predvideno krono obalnega zidu, se jih nadomesti z novimi kamni.

Pomol v obliki črke L - valobran

Valobran (pomol v obliki črke L) služi za zmanjšanje morskega vala in zaščito predvidenih privezov pred valovi tako našega akvatorija in kopenskega dela kot tudi za zmanjšanje vala uzvodnega dela Jernejevega kanala. Predviden je kot

armiranobetonska montažna konstrukcija s krovno ploščo s kamnitim tlakom in obojestranskima bočnima stojinama z že vgrajeno kamnito fasado. Krovna plošča in bočni stojini (valobran) so sestavljeni iz dveh robnih elementov L oblike in na licu mesta betonirani sredinski pas plošče, ki bo povezal vse tri elemente v enotno konstrukcijo. Ta bo postavljena na jarme, ki povezujejo glave pilotov. Celotna konstrukcija je temeljena na visečih pilotih.

Valobran je predviden kot konstrukcija s krovno ploščo na robovih na koti +1,61, v sredini pomola na 1,65 in z zaščito z valobranskim zidom do kote +2,50. Valobran je predviden L oblike : prečni (na os Jernejevega kanala) je širine 4,00 m in dolžine 44,3 m, vzdolžni pa širine 3,00 m in dolžine 15,22 m.

Nad krovno ploščo je predviden kamniti valobranski zid s krono na 2,50, ki ga izkoristimo za nosilni zid klopic. Piloti so predvideni na prečnem delu po trije na vzdolžne delu pa po dva pod jarmom. Piloti so predvideni votli armiranobetonski Φ 50 cm dolžine 15 m. Nekateri robni piloti se zabijajo poševno (15 stopinj) v tlorisu temeljenja so prikazani ravni in poševni piloti.

Oblikovanje fasade pomola : Na stranski površini pomola in na čelo pomola se vgradi rezani kamen v pasovih 15 in 20 cm. Kamen je predviden do globine -0,30mm.

Reševanje iz vode; posebni ukrepi niso potrebni, ker so mornarske lestve na razdalji manj kot 50 m na obalnem zidu.

Manipulativni pomol

Temeljna tla so izredno slaba – več desetmeterski sloj morskega mulja – zato je predvidena za pomole lahka konstrukcija na »visečih« pilotih, ki nosijo na trenje.

Manipulativni pomol je predviden širine 6 m in dolžine 37,08 m, kot armiranobetonska montažna konstrukcija s krovno ploščo in obojestranskima bočnima stojinama. Krovna plošča in bočni stojini (zahteva privezovanja) so sestavljeni iz dveh robnih elementov L oblike in sredinskih plošč, ki so z na licu mesta betoniranimi vzdolžnimi in prečnimi pasovi povezane v enotno konstrukcijo. Ta bo postavljena na jarme, ki povezujejo glave pilotov. Celotna konstrukcija je temeljena na visečih AB votlih pilotih Φ 50 cm dolžine 15 m. Krovna plošča s koto +1,61 je predvidena debeline 25 cm, stojina robnega elementa debeline betona 25 cm (skupne debeline s kamnom 40 cm) do kote -0,50 mm.

Ploščad bo opremljena z omaricami za vodo in elektriko. Omarice so predvidene po dve na vzhodni in na zahodni strani ploščadi. Kabelska kanalizacija bo pritrjena na spodnjo ploskev robnega elementa. V jarmih so predvideni preboji za instalacije. Za dostop manjših plovil so predvideni podesti. Pomol bo opremljen z bokobrani. Stik pomola in manipulativne ploščadi opremimo z nastopno rampo – AB prehodna

plošča – sestavni del kamnitega tlaka manipulativne ploščadi, širine 6,00 m. Kamen je predviden do globine -0,30m. Dolžina kamnov mora biti večja od širine pasov. Prikazan je sistem polaganja za pas 3,00m, za krajše elemente mora izvajalec prilagoditi polaganje kamnov. Kamni se vgradijo v svežo maso armiranobetonskih elementov.

Reševanje iz vode; posebni ukrepi niso potrebni, ker so mornarske lestve na razdalji manj kot 50 m na obalnem zidu.

Privezi so predvideni ob manipulativnem pomolu. Privezi ribiških plovil so prilagojeni obstoječim plovilom:

Na zahodni strani :

- Z1 dolžine 5,60 m, širine 1,96 m, ugreza 0,50 m
- Z2 dolžine 6,00 m, širine 2,10 m, ugreza 0,50 m
- Z3 dolžine 6,22 m, širine 2,13 m, ugreza 0,50 m
- Z4 dolžine 7,84 m, širine 2,42 m, ugreza 0,50 m
- Z5 dolžine 7,50 m, širine 2,45 m, ugreza 0,90 m
- Z6 dolžine 9,99 m, širine 3,47 m, ugreza 0,90 m

Na vzhodni strani:

- V1 dolžine 5,58 m, širine 1,86 m, ugreza 0,50 m
- V2 dolžine 7,30 m, širine 2,48 m, ugreza 0,50 m
- V3 dolžine 8,92 m, širine 3,06 m, ugreza 0,60 m
- V4 dolžine 11,00 m , širine 3,53 m, ugreza 0,60 m
- V5 dolžine 14,75 m , širine 4,70 m, ugreza 0,90 m
- V6 dolžine 17,25 m , širine 5,40 m, ugreza 0,90 m
- V7 dolžine 18,50 m , širine 5,70 m, ugreza 1,10 m
- V8 dolžine 18,50 m , širine 5,70 m, ugreza 1,10 m
- V9 dolžine 23,50 m , širine 7,00 m, ugreza 1,40 m

Obalni zid

Obalni zid manipulativne obale je predviden s krono na +1,65 m do 1,00 m višine 0-3m, dolžine 3,63m višine 3,10 m dolžine 36,38 m, višine 3,10-2,10 m dolžine 26,84, višine 2,10-1,50 dolžine 6,64m, višine 1,50m dolžine 18,20m, višine 1,50-0 m dolžine 4,46 m.

Obalni zid je predviden armiranobetonske izvedbe s kamnitim licem do globine -0,30 in kamnito krono. Dimenzioniran je na prometno obremenitev 10 kN osnega pritiska viličarja. Zid bo temeljen na lesenih pilotih dolžine 9m. Temelj je predviden debeline 1,00m, stojina zidu je predvidena širine 0,60m. Širina temelja je predvidena 2,50 m, na stikih s pomoloma širine 3,00m.

V sklopu obalnega zidu je predvidena tudi rampa za spust čolnov od kote krone obalnega zidu +1,60 do kote dna -0,50 dolžine 6,65 in širine 2,60m. Sestavni del obalnega zidu je tudi rampa za spust čolnov, ki se jo izdelava po detajlu.

Reševanje iz vode :

Predvidene so mornarske lestve na zahodni strani med obema pomoloma, na vzhodni strani manipulativnega pomola in rampa za spust čolnov.

Manipulativni plato

Območje sedanjega dvorišča in deponij opreme se uredi. Obstoječi je deloma izveden iz betonskega tlaka, deloma kot tamponska ploščad. Neposredno ob obstoječi cesti se izdelava vmesni pas širine 2,50m za širitev ceste po LN Seča – polotok.

Tlak ob obalnem zidu in na prezentacijski ploščadi je predviden iz grobo štokanega kamnitega tlaka na minimalni višini +1,63 do 1,68 mnm. Tlak je potrebno dilatirati, dilatacije so predvidene v situaciji tlakov, izvedejo se z rezanjem armirano betonske plošče do 1/3 višine. Enake dilatacije se izvedejo tudi na kamnitem tlaku. Fuge se zapolnijo s trajno elastičnim kitom. Tlak je predviden za obremenitev 400 kN:

- kamniti tlak 15 cm,
- estrih 10 cm,
- betonska plošča 25 cm,
- tampon 30 cm.

Tlak je predviden za obremenitev 50 kN :

- kamniti tlak 15 cm,
- estrih 10 cm,
- betonska plošča 20 cm,
- tampon 30 cm.

Osnovni manipulativni povozni tlak je predviden v asfaltni izvedbi:

- asfalt 5+4 cm,
- tampon min 30 cm,
- ločilna plast.

Ostali del ploščadi je predviden v tamponu na minimalni višini +1,63-1,68 mnm s sestavo:

- tampon 30 cm.

Obstoječi betonski tlak se odstrani. Pri izvedbi izkopa tamponske podlage se s sondiranjem ugotovi ustreznost tampona, ki se ga (če je ta ustrezen - odločitev

nadzora) lahko ponovno uporabi. Na tem je predvidenih 14 parkirišč za osebna ali dostavna vozila.

Površina za odlaganje ribiške opreme (odprto skladišče opreme):

Na severni strani je predvidena površina za odlaganje ribiške opreme (odprto skladišče opreme). Ta bodo zagrajena z ograjo višine 2,00 m iz varjenih armaturnih mrež z jeklenimi stebri 100x100 mm s temelji Φ 80cm globine 80 cm. Vrata širine 2,00m bodo iz varjenih jeklenih profilov in polnili iz armaturne mreže. Vsi kovinski deli morajo biti antikorozijsko zaščiteni. Površina skladišč je določena po ključu: vsak uporabnik min 15 m², ostali del pa je razdeljen sorazmerno z velikostjo koncesijskih polj školjk. Velikost skladišč je določena tudi glede geometrije prostora.

Hortikultura ureditev in zelenica:

Med odprtimi skladišči opreme in parkirišči je predvidena zelenica z avtohtonim rastlinjem enakim obstoječemu – ciprese – po hortikulturnem načrtu .

Obstoječa drevesa se ohrani v maksimalnem mogočem obsegu. Okoli dreves se izdelata kroga zelenice min Φ 1,50 m. Zelenice so predvidene z zatravitvijo.

Premagovanje višinskih razlik med nivojem platoja in sosednjim zemljiščem:

- na zahodni strani – dostop s ceste – je predviden nagib platoja do nivoja ceste s prečnimi nagibi 2,5 %,
- severno od predvidenega parkirišča za kamione do ekološkega otoka in ob ekološkem otoku je predviden zidek višine od 0,00 do 0,50m širine 0,25 m skupne dolžine 28m,
- na zelenici med odprtimi skladišči in razširitvijo ceste je predvidena zemeljska brežina v potrebnem nagibu,
- na zelenici med odrtim skladiščem in vzhodnim dostopom na plato je predvidena zemeljska brežina v potrebnem nagibu,
- od vzhodnega vhoda do promocijskega dela – stik s škerom – je predviden kamniti zidek debeline 0,30m in višine do 0,50m skupne dolžine 27 m,
- na stiku obalnega zidu in območja promocije na koti +1,68 z območjem promocije na prostem pod borovci na koti cca 1,10 do 1,30 se premaguje z bloki peščenjaka v obliki stopnišča.

Obstoječi kontejnerji:

Na območju manipulativnega platoja se nahajajo kontejnerji :

- kont 1, kont 2, kont 3 – skladišča,
- kont 4 – opuščene sanitarije,
- kont 5 – skladišče,

- kont 5, kont 7, kont 8 , kont 9 – skladišče čolnov in kanujev,
- kont 10 – prezentacije.

Kontejnerji se odstranijo.

Prometna ureditev:

Promet s težkimi tovornimi vozili je predviden po dostopni cesti (izredni prevoz). Kamioni obračajo in se na obračališču priklopijo spet na dostopno cesto. Na tem območju je tlak dimenzioniran na obremenitev 400 kN. Na ostalem območju nepropustnega tlaka je predvidena obremenitev z lažjimi vozili – kamion do 50 kN. Na območju tamponske površine je predvidena obremenitev do 50 kN (manjšo tovorno vozilo, dostavna vozila). Ta lahko poleg glavnega dostopa uporabljajo tudi krožni dostop – mimo območja škvera.

Ograja in kontrola dostopa:

Ograja je predvidena za zavarovanje lastnine in zaradi nevarnega območja (prevozi z viličarji in drugimi tovornimi sredstvi) preprečitev dostopa nezaposlenim. Ograja je predvidena na vzhodni strani do stika z zemljiščem škvera in do stika z razširitvijo ceste. Ograjo okoli odprtih skladišč nadomesti ograja skladišč. Nato poteka ograja severno od pomožnih prostorov ribogojske baze, vzporedno z obstoječo cesto in se zaključi pravokotno na linijo vzhodnega obalnega zidu, pred nadomestnim pomolom.

Za kontrolo dostopa so predvidena na vzhodni strani obstoječa drsna vrata, ki se jih prestavi, na zahodni strani pa dvostranske rampe. Rampe morajo omogočati prosti prehod za peš promet. Na stiku s škverom se izdelajo vrata širine 1,20 m. Vrata ne smejo biti zaklenjena.

Komunalna oprema pristanišča (podrobno obdelano v tehničnem poročilu)

Komunalna oprema pristanišča obsega:

- priključitev na javno cesto, intervencijske površine,
- priključek na javni vodovod,
- priključek na javno elektroenergetsko omrežje,
- razsvetljavo,
- kanalizacijo komunalnih odpadnih voda,
- kanalizacijo padavinskih odpadnih voda.

Priključki kontejnerjev, ki bodo ponovno postavljeni na sedanjo lokacijo, ostajajo nespremenjeni.

Pomožni prostor ribogojске baze (predmet načrta arhitekture):

Manjša stavba - pomožni prostor ribogojске baze. To je pritlični objekt s tremi ribiškimi skladišči (vsak po 2 shrambi) ter tremi vmesnimi nadstreški za hrambo, prostorom za ledomat, sanitarijami in pisarno za veterinarskega inšpektorja, gabaritov 27,00 x 4,40 m + 6,89 x 2,46 m + 7,00 x 4,00 m (lomljen), višine 3,5 m (prilagojena funkcionalni višini ledomata).

Objekt je predviden s temeljenjem na betonski plošči, z jekleno nosilno konstrukcijo, stenami in streho iz kovinskih termoizolacijskih panelov, z leseno fasadno oblogo. Streha objekta je predvidena kot enokapnica, skrita izza fasadne obloge.

Elektroinštalacije (podrobno obdelano v načrtu električnih instalacij):

Predvidena je premestitev in zamenjava obstoječega končnega AB droga na novo lokacijo ob predvideni ograji. Nov drog bo tipa Z9. Preusmeriti je potrebno tudi obstoječi prostozračni odcep omrežja, ki napaja restavracijo Ribič, na novo lokacijo AB droga. Na omenjenem AB drogu Z9 se izvede prehod v kabelsko omrežje, ki bo izvedeno v novi kabelski kanalizaciji do predvidene nove prostostoječe razdelilne omare (PSRO).

Komunalna odpadna voda:

Kanalizacija za komunalne odpadne vode je predvidena za sanitarije in za obstoječi objekt. Predvidena je mini čistilna naprava za 15 PE z akumulacijo prečiščene vode. Prečiščena voda se uporablja za sanitarno vodo.

Odpadna padavinska voda:

Padavinske vode s skladišč in netlakovanega dela manipulativnega platoja ponikajo v tamponsko podlago in od tam v tla. Padavinske odpadne vode s tlakov in streh se odvajajo v meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Iztok meteorne kanalizacije je predviden v steni obalnega zidu, opremljen z žabjim poklopcem.

Dotok s cestnih površin in nepropustnih tlakov dosega 25 l/sek. Dotok s strehe dosega 6,8 l/sek. Na lovilec olja pred morjem priteka 25 l/sek, potrebno je čiščenje 5 l/sek, predviden je lovilec olja kapacitete čiščenja 6 l/sek in kapaciteto preliva 20 l/sek. Dotok z ekološkega otoka dosega 0,75 l/sek, predviden je lovilec maščob kapacitete 1,00 l/sek.

Ekološki otok

Prostor za odpadke (ekološki otok) je predviden ob dostopni poti, na severni strani manipulativnega platoja. Predviden je gabaritov 12,60 x 2,20 m. Višinsko razliko med nivojem ceste in nivojem manipulativnega platoja premagujemo z zidkom tipa B. Predviden je prostor za 7 kontejnerjev za 1100 l. Ekološki otok se opremi s pergolo po detajlu iz vroče cinkanih nosilcev 100x60 in jeklenicami z natezalci. Med ekološkim otokom in cesto je predvidena zelenica.

Preostala investicijsko vzdrževalna dela, potrebna skladno z zahtevami mnenjedajalcev:

Čiščenje dna akvatorija pristanišča in vplovnega kanala.

Vplovni kanal in akvatorij pristanišča sta zamuljena in ne omogočata več normalne plovbe. Opreme za varno plovbo ni. Nanosi mulja ovirajo normalni odtok vode pri osekah, zaradi česar voda zastaja. Z nastalimi nanosi se povečuje odlaganje mulja, proces zamuljevanja se eksponentno povečuje. Spreminjajo se ekološki pogoji biotopov.

Vodilo za potrebno globino poglobitve so ugrezi karakterističnih plovil:

- največja plovila imajo ugrez 1,40m. Hidrografska ničla je na višini -0,48 geodetske ničle. Tako je potrebna globina $1,40$ (ugrez) + $0,48$ (hidrogr. ničla) + $0,50$ (varnostna višina) = $2,48$ m. Tako privzamemo potrebno globino akvatorija na $-2,50$ mmm,
- srednja plovila imajo ugrez $0,90$ m. Hidrografska ničla je na višini $-0,48$ geodetske ničle. Tako je potrebna globina $0,90$ (ugrez) + $0,48$ (hidrogr. ničla) + $0,50$ (varnostna višina) = $1,98$ m. Tako privzamemo potrebno globino akvatorija na $-2,00$ mmm,
- manjša plovila imajo ugrez $0,50$ m. Hidrografska ničla je na višini $-0,48$ geodetske ničle. Tako je potrebna globina $0,50$ (ugrez) + $0,48$ (hidrogr. ničla) + $0,50$ (varnostna višina) = $1,48$ m . Tako privzamemo potrebno globino akvatorija na $-1,50$ mmm.

Akvatorij pristanišča se poglobi. Vplovni kanal in območje privezov največjih plovil do kote $-2,50$, območje srednjih plovil na $-2,00$ in območje najmanjših plovil na $-1,50$ mmm (geodetska ničla). Brežine izkopa so predvidene v nagibu $1:6$, kar zagotavlja stabilnost brežin.

Vplovni kanal je predviden skladno z LN širine na območju pristanišča 16 m, na morskem območju pa najmanj 30 m. Vplovni kanal je predviden s koto dna $-2,50$ (geodetska ničla). Dolžina: 478 m. Plovna pot mora biti označena. Na vhodu v kanal morajo biti postavljene table z oznako plovne globine ter z omejitvijo hitrosti plovbe (največ 2 milj/uro). Ob njih naj bo tudi merilna letev, ki označuje višino morja glede na izhodišče za pomorske karte (hidrografska ničla).

Jekleni piloti $\Phi 300$ s sinhronizirano signalno lučjo IALA – sistem A , vidljivost 3 NM :

- na vhodu vplovne poti,
- na sredini vplovne poti (razdalja 150 m),
- na zožitvi vplovne poti (razdalja 150 m),
- na začetku nadomestnega pomola.

Na južni strani je izdelan nov solinski zid z vrhom temelja na -0,50 mnm. Zaradi poglobitve vplovne poti je potrebno izvesti zavarovanje obstoječega solinskega zidu. Izkopni material deponiramo na za to predvideni deponiji na solinah, kar je obdelano v posebnem poglavju.

Premestitev polojev

Poloje se s sedanje plitvine preseli na zahodno stran, na obstoječo plitvino, na parceli št. 5436.

Poloje se preseli na dvignjeno morsko dno, ki se ga izvede od višine +0,50 mnm (najnižja visoka voda) do višine +0,80 mnm (90% visoka voda) v nagibu 1:15 potem pa do globine dna v nagibu največ 1:10. Priključek na rob kopna se izvede v istem nagibu (1:15). Višinsko razliko premagamo z blazino iz izkopne zemljine v vreči Φ 300 mm iz kokosove polsti po detajlu.

Poloji so posebej varovani pred erozijo s podmorskimi kamnitimi zložbami s koto krone na +0,00. Ti so predvideni iz kamnitih blokov (peščenjak) debeline min 25 cm, zaščito pred pretiranim posedanjem zagotovimo s tamponsko posteljico v geomehanski mreži debeline 0,30 m. Predvidene kamnite zložbe bodo na mehkem dnu Jernejevega kanala zvezno potonile – ocena cca 30 cm. Mikrolokacijo se bo določilo po izvedbi arheoloških raziskav, tako da ne bodo postavljene na arheološke najdbe in da v nobenem primeru ne bodo ogrožale morebitnih najdb.

Začasna deponija izkopnega materiala

Izkopni material je prepojen z vodo in ni primeren za direktno vgradnjo, ampak se mora predhodno posušiti. Voda se iz akumulacije deponije preceja v umirjevalni bazen, od tam pa skozi propust v kanal Jernej. Začasno deponirani material bo ločen od obstoječih solinskih tal z ločilno polstjo.

Začasno deponiranje izkopnega materiala je predvideno na območju Solin. Lokacija je predvidena skladno z dogovorom Občina Piran – Soline d.o.o., na območju predvidene celotne začasne deponije za poglobitev Jernejevega kanala. Izkopni material je namenjen za obnovo nasipov Dragonje ali (in) solinskih nasipov.

Deponirani material na območju solinskih fondov je predviden z maksimalno koto +1,10, kar je nižje od krone solinskega zidu +1,70. Po odstranitvi deponiranega materiala (vgradnja v nasip Dragonje) bodo solni fondi vzpostavljeni v prvotno funkcijo – predmet načrta obnove nasipa Dragonje. Obdobje odstranitve deponiranega materiala je odvisno od vremena, izcejanja vode iz deponiranega materiala in poteka gradnje obnove visokovodnih nasipov Dragonje. Ocenjujemo, da se bo voda iz deponije ob normalnih vremenskih razmerah izcedila do meje

uporabnosti deponiranega materiala za vgradnjo v nasipe v dveh do treh letih, na kar se bo uporabila za gradnjo solinskih nasipov.

Predvidena je akumulacija za izkopni material ribiškega pristanišča za cca 30.000 m³, umirjevalni bazen je predviden 1000 m³. Med začasno deponijo in solinskim nasipom je predviden zajem solinske vode.

Začasna deponija in potrebni ukrepi so določeni v elaboratu ravnanja z odpadki. Dostop do začasne deponije je predviden po obstoječih solinskih nasipih ali po morju. Dostop za gradnjo je predviden po morju. Dostop za upravljanje zapornice med praznjenjem akumulacije je predviden po morju.

Vplivi na soline in krajinski park:

V sklopu programa LIFE je bil saniran solinski zid na levi brežini kanala s temelji na koti -1,00 mnm. Načrtovana dela ne bodo vplivala na že izvedena in načrtovana dela na tem zidu. Območje obravnava del območja Natura 2000, ki je bilo ustanovljeno zaradi varovanja habitatnega tipa estuarij in obalna laguna ter sestojev združbe Spartina. Projektna dokumentacija je skladna s smernicami KPSS o aktivnostih v kanalu tako, da se bo ohranjalo ugodno ohranitveno stanje omenjenih habitatov in združbe. Predviden je nadomestni habitat za razvoj slanoljubnih rastlinskih vrst na valobranu, izvedbene rešitve bodo usklajene s KPSS.

Pripravljalna in gradbena dela za sanacijo nasipov se izvajajo izven gnezditvene sezone. Pri izvedbi pripravljanih del in gradbenih posegov ni dovoljeno odlaganje gradbenega ali odpadnega materiala v morje. O predvidenem začetku izvajanja pripravljanih in gradbenih del je potrebno predhodno obvestiti pristojno organizacijo za varstvo narave, tj. Zavod RS za varstvo narave, Območno enoto Piran.

Sedanji zajem vode za soline ni ustrezen, ker se nahaja v območju ribiškega pristanišča. Zajem vode za soline je potrebno prestaviti. Za napajanje je potreben kanal: dolžina 300m, pravokotni profil širine 6,00m, z globino vode v kanalu 0,40 m. Zajem poteka od kote morskega dna ob visokomorskem nasipu do kote -0,20 (obstoječi vtočni bazen Lera). Dovodni kanal poteka med predvideno deponijo izkopnega materiala ribiškega pristanišča in obstoječim solinskim nasipom Jernejevega kanala.

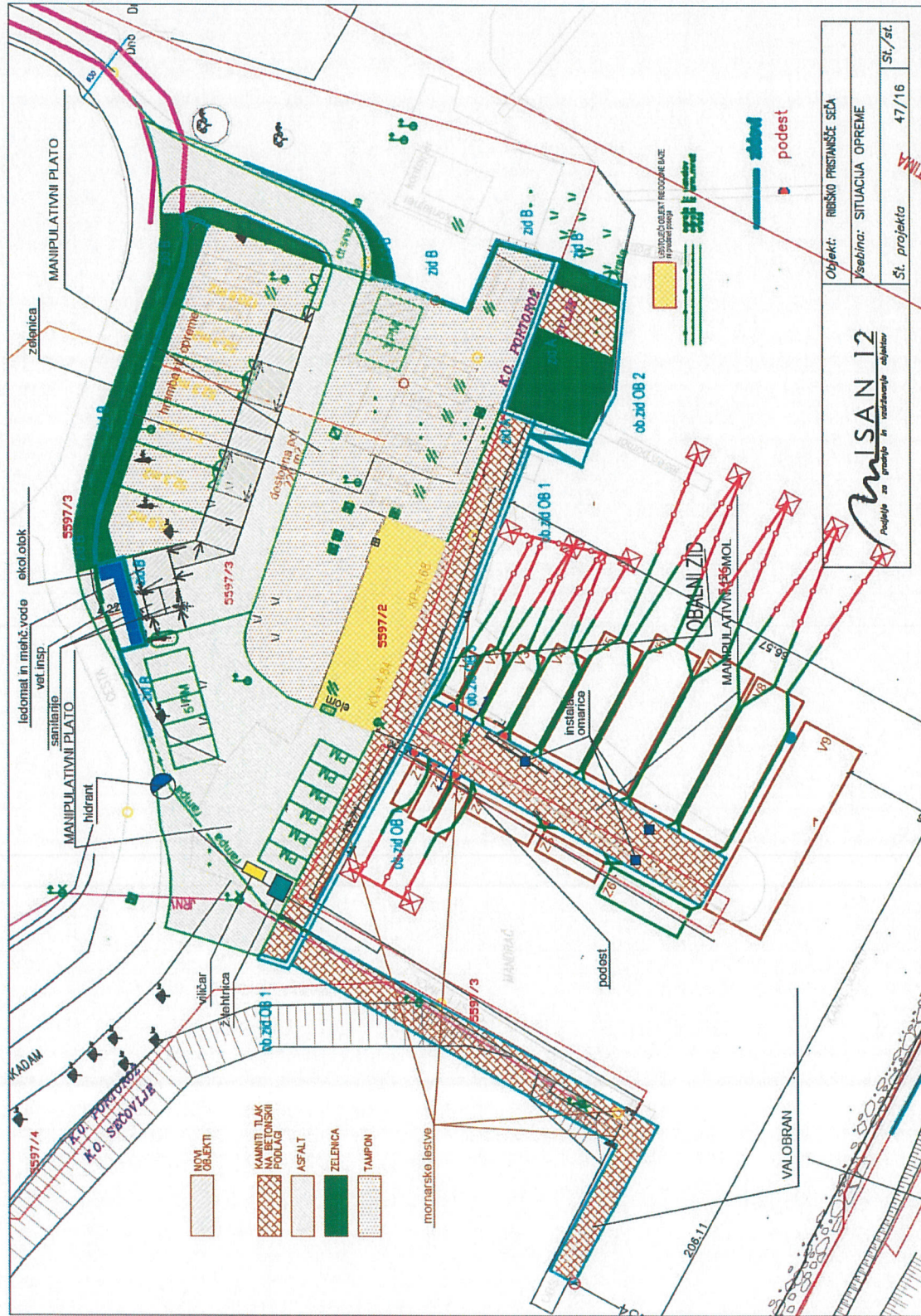
Zajem morske vode – zapornica: predviden je kot betonski objekt, temeljen na lesenih pilotih. Objekt bo prislonjen na obstoječi kamniti zid visokomorskega nasipa, skozi katerega se izdelata preboja dotoka do zapornic. Regulacija pretoka je predvidena z dvema zapornicama, upravljanje bo ročno, preko vreten. Za morebitna popravila sta predvidena utora za vgradnjo lesenih plohov. Krona jaška zapornice je predvidena na končni koti predvidenega nasipa (+2,20).

Karakteristični profil dovodnega kanala: potrebno je izvesti le poglobitev dna kanala na min -0,20. Kanal bo izveden na način kot so izvedeni obstoječi solinski kanali. Izkopni material se naloži na nasip, ki ločuje zajem vode od začasne deponije . Nasip se iz lokalnega materiala na način, kot so izvedeni obstoječi solinski nasipi . Krona nasipa je zaradi vzdrževanja predvidena širine 3,00, nagib brežin 1:3. Na stiku z zemljino se položi polst nosilnost min 100 MN/m.

Prehodnost: za prehodnost nasipov ob Leri je potrebno izdelati v osi obstoječega nasipa Lere leseno brv.

Skladno s priporočili krajinskega parka se preseli habitat za ptice. Območje je izredno pomembno v času gnezditve, selitve in prezimovanja. Skupaj je bilo tu opaženih 98 različnih vrst ptic. Nadomestno gnezdišče bo urejeno kot vzdrževalna dela območja solin na območju Colombere tako, da se iz območja takoj po gnezditveni sezoni izpusti vsa morska voda in znotraj območja zgradijo novi blatni otoki, ki bodo služili kot gnezdišče ptic. Potrebno bo daljše obdobje, da se bo dno bazena posušilo do te mere, da se bodo lahko dela izvedla strojno (manjši bager). Po izgradnji otokov je potrebno območje Colombere ponovno zaliti z vodo in vzpostaviti režim dotoka in iztoka morske vode, kot je sedaj.

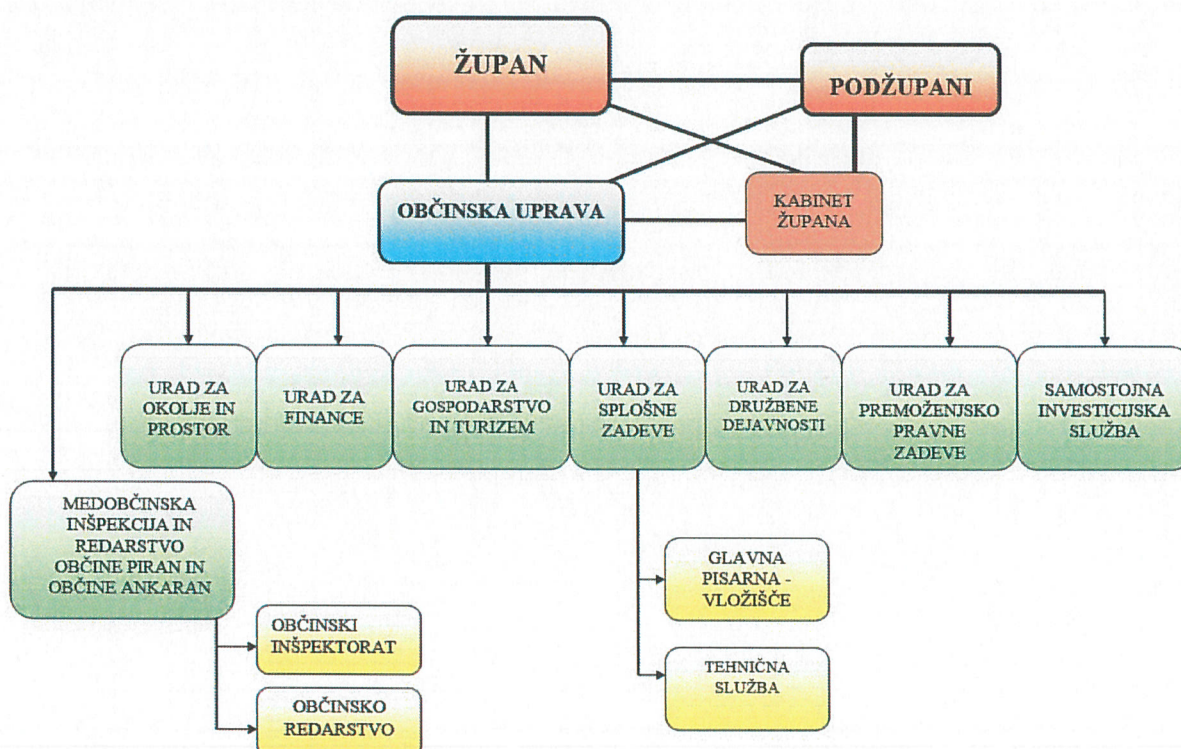
Slika 2: Prikaz pristaniške infrastrukture po izvedbi investicije



7 ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO "Z" INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO "BREZ" INVESTICIJE

Za izvajanje investicije je pristojna Samostojna investicijska služba Občine Piran. vodja projekta je Karmen Pines dipl. inž. gradb., vodja Samostojne investicijske službe.

Slika 4: organigram Občine Piran



Zaradi obravnavane investicije se pri investitorju ali upravljavcu, Javnemu podjetju OKOLJE Piran d.o.o., ne bodo pojavile potrebe po spremembi kadrovske organizacije.

Investicija bo pa posredno vplivala na bodoče ribogojne in školjkarske dejavnosti na območju Seče in bo omogočila razvoj dejavnosti, ki lahko rezultira v večjih poslovnih potrebah in posledično dodatnih delovnih mestih, ki prispevajo k nadaljnjem razvoju območja.

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

8.1 Splošno

Skladnost investicije z razpisom

Investicija se prijavlja na bodoči Javni razpis za ukrep ribiška pristanišča, mesta iztovarjanja, prodajne dvorane in zavetja, ki se sofinancira s sredstvi Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo v okviru Operativnega programa izvajanje Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo v Republiki Sloveniji za obdobje 2014-2020). Objava Javnega razpisa je predvidena jeseni 2021.

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016), so »upravičeni stroški« tisti, ki so osnova za izračun (so)financerskega deleža udeležbe javnih sredstev v projektu ali programu.

V nadaljevanju podajamo kratek pregled najverjetnejših razpisnih pogojev, na podlagi podatkov iz predhodnega, »Četrtega javnega razpisa za ukrep ribiška pristanišča, mesta iztovarjanja, prodajne dvorane in zavetja«. Pogoji razpisa so določali najvišji znesek prispevka ESPR v višini 2.160.000,00 EUR. Finančna konstrukcija, predstavljena v nadaljevanju dokumenta, temelji na predpostavki in pričakovanjih, da bo naslednji razpis imel enake pogoje sofinanciranja. V kolikor bodo v naslednjem razpisu pogoji sofinanciranja spremenjeni bo potrebno investicijski dokument ustrezno uskladiti.

Predmet podpore je izvajanje:

- operacij, katerih predmet so naložbe, ki izboljšujejo infrastrukturo že obstoječih ribiških pristanišč, prodajnih dvoran, mest iztovora in zavetij, vključno z naložbami v infrastrukturo za zbiranje smeti in morskih odpadkov, za povečanje kakovosti in sledljivosti iztovorjenih proizvodov ter nadzora nad njimi, povečanje energetske učinkovitosti, prispevanje k varstvu okolja ter izboljšanje varnostnih in delovnih pogojev in
- operacij, katerih predmet so naložbe v izgradnjo ali posodobitev zavetij za izboljšanje varnosti ribičev.

Upravičeni stroški so stroški naložb v izboljšanje infrastrukture obstoječih ribiških pristanišč ter mest iztovora, in sicer:

1. gradbena in obrtniška dela za izboljšanje varnostnih in delovnih pogojev, prispevanje k varstvu okolja, povečanje energetske učinkovitosti, povečanje kakovosti, nadzora in sledljivosti iztovorjenih proizvodov ter za zbiranje odpadkov, vključno z morskimi odpadki – upoštevajo se stroški dobave gotovih elementov (nakup in prevoz) in njihova montaža ali stroški izvedbe del na kraju samem (stroški materiala, prevoza in opravljenih del);
2. naprave in oprema za izboljšanje varnostnih in delovnih pogojev, prispevanje k varstvu okolja, povečanje energetske učinkovitosti, povečanje kakovosti, nadzora in sledljivosti iztovorjenih proizvodov ter za zbiranje odpadkov, vključno z morskimi odpadki, namenjene izključno ribiškemu pristanišču;
3. naložbe v izgradnjo ali posodobitev zavetij za izboljšanje varnosti ribičev in delavcev v marikulturi;
4. splošni stroški, neposredno povezani s pripravo in izvedbo naložbe in sicer plačila projektantom, inženirjem in svetovalcem, stroški pridobitve gradbene, projektne ali tehnične dokumentacije, plačila za svetovanje v zvezi z okoljsko trajnostjo, stroški za študije izvedljivosti in ekonomske upravičenosti, stroški geodetskih del ter stroški nadzora nad izvedbo gradbenih in obrtniških del ter stroški informiranja in obveščanja javnosti skladno s 110. in 113. členom Uredbe. Višina upravičenih splošnih stroškov znaša do vključno 10 odstotkov upravičenih stroškov naložbe.
5. V skladu s 107. členom Uredbe so upravičeni stroški samo stroški, ki so nastali od izdaje odločbe o odobritvi sredstev do dokončanja operacije oziroma najpozneje v treh letih po izdaji odločbe o odobritvi sredstev. Upravičeni so lahko tudi splošni stroški, ki so neposredno povezani s pripravo in izvedbo operacije, nastali od 1. januarja 2014 dalje.
6. DDV je upravičen strošek, v kolikor ni povračljiv.

Najnižji znesek podpore znaša 5.000,00 eurov na posamezno vlogo. Najvišji znesek podpore znaša 2.400.000,00 eurov na posamezno vlogo. V znesek podpore je všteta tudi lastna udeležba vlagatelja.

Sredstva, namenjena za izvajanje ukrepa Ribiška pristanišča, mesta iztovarjanja, prodajne dvorane in zavetja, se zagotovijo iz sredstev EU v višini 75 odstotkov ter slovenske udeležbe v višini 25 odstotkov, pri čemer proračun Republike Slovenije prispeva 15 odstotkov in posamezni upravičenec 10 odstotkov sredstev.

Vrsta investicije

Skladno z Gradbenim zakonom (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21 – ZDUOP), je za del predmetnega poseg potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja:

- ribiško pristanišče in
- pomožni prostor ribogojске baze,

deloma pa se poseg izvaja kot investicijsko vzdrževalna dela za katera ni potrebno gradbeno dovoljenje:

- čiščenje dna akvatorija in vplovnega kanala,
- premestitev polojev,
- začasna deponija izkopnega materiala,
- vplivi na soline in krajinski park: prestavitev zajema morske vode, prestavitev gnezdišč.

Gre za investicijo v javnem interesu, ki ne predstavlja državne pomoči. Predmet gradbenega dovoljenja je skladno z zakonodajo opredeljen kot:

- »zahteven objekt« (ribiško pristanišče), klasifikacija: 21510 pristanišča in plovne poti,
- »manj zahtevni objekti« (pomožni prostor ribogojске baze), klasifikacija: 12520 rezervoarji, silosi in skladišča.

V fazi načrtovanja in priprave investicije je bilo potrebno izdelati investicijsko dokumentacijo (DIIP, PIZ, IP, novelacija IP) in projektno dokumentacijo (IZP, DGD, PZI). Po pridobitvi gradbenega dovoljenja in izvedbi javnega naročila za izbor izvajalca GOI del, je v fazi izvedbe poleg same gradnje predvidenega objekta, potrebno izvajanje strokovnega nadzora nad gradnjo. Izvedba se zaključi z izdelavo projektne dokumentacije izvedenih del (PID), tehničnim pregledom in pridobitvijo uporabnega dovoljenja. Sledi primopredaja prostorov investitorju. Vsa naročila se izvajajo skladno z Zakonom o javnem naročanju.

8.2 Prikaz investicijske vrednosti po stalnih in tekočih cenah

Izhodišča za ocene vrednosti:

- Strošek izdelave projektne dokumentacije: IZP, DGD, pridobivanje gradbenega dovoljenja, PZI, je podan na podlagi računov za izvedene storitve izbranih izvajalcev (različni).
- Stroški geološko-geomehanskih raziskav so podani na podlagi računov za izvedene storitve.
- Stroški izdelave investicijske dokumentacije (DIIP, PIZ, IP, NIP), priprava prijavnice na razpis in poročanje ter posredovanje zahtevkov za izplačila, so podani na podlagi računov za izvedene storitve in ponudbe izbranega izvajalca.
- Ocena stroškov GOI del in opreme je podana v skladu s popisom del in projektantskim predračunom iz PZI, ki jih je pripravil Isan12 d.o.o.,.
- Strošek strokovnega nadzora nad izvedbo je ocenjen na 2% vrednosti GOI del + opreme.

- Strošek projektantskega nadzora je podan v skladu s popisom del in projektantskim predračunom iz PZI, in je ocenjen na 0,4% vrednosti GOI del + opreme.
- Strošek geomehanskih storitev je podan v skladu s popisom del in projektantskim predračunom iz PZI, in je ocenjen na 0,07% vrednosti GOI del + opreme.
- Strošek arheoloških raziskav je ocenjen na podlagi pridobljenih informativnih ponudb.
- Strošek izdelave projekta izvedenih del je podan v skladu s popisom del in projektantskim predračunom iz PZI, in je ocenjen na 0,6% vrednosti GOI del + opreme.
- Strošek geodetskega posnetka izvedenih del je podan v skladu s popisom del in projektantskim predračunom iz PZI, in je ocenjen na 0,13% vrednosti GOI del + opreme.
- Strošek posnetka poglobitve morskega dna je podan v skladu s popisom del in projektantskim predračunom iz PZI.
- Plačilo stavbne pravice je podano glede na pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice in izvedenem plačilu.
- Ostali stroški (varnostni načrt, koordinacija varstva pri delu, tehnični pregled, drugo...) so ocenjeni na 0,2% vrednosti GOI del + opreme.
- Skladno s podatki investitorja bo DDV v sklopu izvedbe obravnavane investicije neodbiten (nepovračljiv) za neupravičene stroške GOI del + opreme ter v proporcionalnem deležu splošnih stroškov, glede na naravo le-teh. Kadar je DDV povračljiv, skladno z metodologijo ni strošek investicije in se ga v ocenah vrednosti ne prikazuje. V nadaljevanju smo pripravili posebno tabelo (Tabela 9: Prikaz izračuna neodbitnega DDV (nepovračljivega)), kjer je za vsako postavko opisano kako bo Občina Piran uveljavljala DDV.

V skladu s 5. točko 11. člena »Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016), je potrebno prikazati oceno investicijskih stroškov po tekočih cenah v primeru, da je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta. Predvidena dinamika investiranja je sicer daljša od enega leta, vendar bodo izvajalci investicije pridobljeni do konca leta 2021 ali najkasneje v začetku leta 2022, ko bodo v izvajalskih pogodbah določene cene. Iz tega razloga ocenjujemo, da so tekoče cene enake stalnim.

Obrazložitev obračunavanja DDV:

DDV predmetne investicije je odbiten (povračljiv) za del investicije v infrastrukturo, ki direktno služi za izvajanje tržne dejavnosti. Ta infrastruktura bo predana v najem upravljavcu Javnemu podjetju Okolje Piran d.o.o. Za preostali del investicije, ki se nahaja izven območja najema in izvajanja tržne dejavnosti, je DDV neodbiten (nepovračljiv). V nadaljevanju prikazujemo tabelo rekapitulacije ocene vrednosti

investicije iz PZI, z razdelitvijo na upravičene in neupravičene stroške do sofinanciranja s strani ESPR, ki predstavljajo tudi razdelitev med stroški za katere je DDV odbiten (povračljiv) in neodbiten (nepovračljiv).

Tabela 4: prikaz upravičenih in neupravičeni stroškov GOI del + opreme ter deležev odbitnega in neodbitnega DDV investicije

	REKAPITULACIJA	SKUPAJ	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški
A	PRIPRAVLJALNA IN RUŠITVENA DELA	86.915,78	86.915,78	0,00
B	POGLOBITEV PRISTANIŠČA IN VPLOVNEGA KANALA	672.114,19	672.114,19	0,00
C	IZGRADNJA OBALNEGA ZIDU	492.654,57	492.654,57	0,00
D	IZGRADNJA RAMPE	7.792,25	7.792,25	0,00
E	MANIPULATIVNI POMOL	589.482,63	589.482,63	0,00
F	VALOBRAN	665.717,53	665.717,53	0,00
G	DEPONIJA	48.347,92	0,00	48.347,92
H	IZPUST IZ DEPONIJE	52.002,34	0,00	52.002,34
I	PRIVEZI	17.607,15	17.607,15	0,00
J	MANIPULATIVNA PLOŠČAD	276.817,20	267.000,80	9.816,40
K	OPREMA	40.129,10	40.129,10	0,00
L	KANALIZACIJA	53.130,99	53.130,99	0,00
M	VODOVOD	33.223,87	33.223,87	0,00
N	ELEKTRIKA	68.217,60	68.217,60	0,00
O	POMOŽNI OBJEKTI RIBOGOJNE BAZE	29.297,73	29.297,73	0,00
P	POLOJI	24.134,00	24.134,00	0,00
R	PREMESTITEV ZAJEMA MORSKE VODE	326.886,78	0,00	326.886,78
S	PREMESTITEV GNEZDIŠČ	35.321,26	0,00	35.321,26
			0,00	0,00
	skupaj :	3.519.792,87	3.047.418,18	472.374,69
	Delež upravičenih in neupravičenih stroškov		86,58%	13,42%

Delež stroškov GOI del + opreme, ki so upravičeni do sofinanciranja s strani ESPR znaša 86,58%, neupravičenih pa 13,42%. Po enakem ključu je izračunan odbitni in neodbitni delež DDV-ja.

Za splošne stroške investicije, ki se nanašajo izvedbo vseh GOI del (npr. izdelava projektne dokumentacije, izvajanje strokovnega nadzora nad gradnjo,...) se DDV obračunava po zgornjem ključu. Podrobnejši prikaz obračuna DDV za vsako posamezno postavko je prikazan v tabeli 9: Prikaz izračuna neodbitnega DDV (nepovračljivega).

Ocena vrednosti investicije z ločenim prikazom DDV

Tabela 5: ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah – september 2021 (celotni stroški, DDV ločeno prikazan), v EUR:

Stroškovna postavka / Leto	Pred 2021	2021	2022	2023	Skupaj
1. Projektna dok. (IZP, DGD, pridobivanje GD, PZI)	41.179,34	17.146,33	0,00	0,00	58.325,67
2. Geološko-geomehanske raziskave	15.168,80	0,00		0,00	15.168,80
3. Invest. dok., prijavnica, poročanje	10.900,00	8.280,00	0,00	8.460,00	27.640,00
4. GOI dela + oprema	0,00	0	2.346.528,58	1.173.264,29	3.519.792,87
5. Strokovni nadzor (2,0 % GOI del + oprema)	0,00	0	46.930,57	23.465,29	70.395,86
6. Projektantski nadzor (0,4% GOI del + oprema)	0,00	0	9.386,11	4.693,06	14.079,17
7. Geomehanske storitve (0,07% GOI del + oprema)	0,00	0	1.642,57	821,29	2.463,86
8. Arheološke raziskave	0,00	0	259.900,00	0,00	259.900,00
9. Projekt izvedenih del (0,6% GOI del + oprema)	0,00	0	0,00	21.118,76	21.118,76
10. Geod. posnetek izvedenih del (0,13% GOI del + oprema)	0,00	0	0,00	2.463,86	2.463,86
11. Posnetek poglobitve morskega dna	0,00	0	0,00	6.500,00	6.500,00
12. Plačilo stavbne pravice	17.323,03	0,00	0,00	0,00	17.323,03
13. Ostali stroški (0,2 % GOI del + oprema)	0,00	0	4.693,06	2.346,53	7.039,59
Skupaj brez DDV	84.571,17	25.426,33	2.669.080,89	1.243.133,07	4.022.211,46
DDV - 22%	15.820,57	5.593,79	101.762,82	0,00	123.177,18
DDV - delež 13,42% od 22%	0,00	0,00	1.801,25	1.846,65	3.647,90
Skupaj z DDV	100.391,74	31.020,12	2.772.644,97	1.244.979,72	4.149.036,54

Ocena celotnih stroškov operacije po stalnih in tekočih cenah znaša **4.022.211,46 EUR brez DDV**. Skladno z izračunom je strošek investicije z DDV **4.149.036,54 EUR**.

Tabela 6: ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah – september 2021 (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR, DDV ločeno prikazan), v EUR:

Stroškovna postavka / Leto	Pred 2021	2021	2022	2023	Skupaj
<i>Upravičeni stroški</i>					
1. GOI dela + oprema	0,00	0,00	1.883.970,29	1.173.264,29	3.057.234,58
1.1 Gradbena in obrtniška dela	0,00	0,00	1.883.970,29	1.106.574,04	2.990.544,33
1.2 Naprave in oprema	0,00	0,00	0,00	66.690,25	66.690,25
Skupaj upravičeni stroški	0,00	0,00	1.883.970,29	1.173.264,29	3.057.234,58
<i>Neupravičeni stroški</i>					
2. GOI dela	0,00	0,00	462.558,29	0,00	462.558,29
3. Projektna dok. (IZP, DGD, pridobivanje GD, PZI)	41.179,34	17.146,33	0,00	0,00	58.325,67
4. Geološko-geomehanske raziskave	15.168,80	0,00	0,00	0,00	15.168,80
5. Invest. dok., prijavnica, poročanje	10.900,00	8.280,00	0,00	8.460,00	27.640,00
6. Strokovni nadzor (2,0 % GOI del + oprema)	0,00	0,00	46.930,57	23.465,29	70.395,86
7. Projektantski nadzor (0,4% GOI del + oprema)	0,00	0,00	9.386,11	4.693,06	14.079,17
8. Geomehanske storitve (0,07% GOI del + oprema)	0,00	0,00	1.642,57	821,29	2.463,86
9. Arheološke raziskave	0,00	0,00	259.900,00	0,00	259.900,00
10. Projekt izvedenih del (0,6% GOI del + oprema)	0,00	0,00	0,00	21.118,76	21.118,76
11. Geod. posnetek izvedenih del (0,13% GOI del + oprema)	0,00	0,00	0,00	2.463,86	2.463,86
12. Posnetek poglobitve morskega dna	0,00	0,00	0,00	6.500,00	6.500,00
13. Plačilo stavbne pravice	17.323,03	0,00	0,00	0,00	17.323,03
14. Ostali stroški (0,2 % GOI del + oprema)	0,00	0,00	4.693,06	2.346,53	7.039,59
15. DDV - 22%	15.820,57	5.593,79	101.762,82	0,00	123.177,18
16. DDV - delež 13,42% od 22%	0,00	0,00	1.801,25	1.846,65	3.647,90
Skupaj neupravičeni stroški	100.391,74	31.020,12	888.674,68	71.715,43	1.091.801,96
<i>Vsi stroški</i>					
Vsi stroški investicije	100.391,74	31.020,12	2.772.644,97	1.244.979,72	4.149.036,54

Ocena vrednosti upravičenih stroškov operacije po stalnih in tekočih cenah znaša **3.057.234,58 EUR**, neupravičenih stroškov operacije pa **1.091.801,96 EUR**.

Ocena vrednosti investicije z vključenim DDV

Tabela 7: ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah – september 2021 (celotni stroški, DDV vključen), v EUR:

Stroškovna postavka / Leto	Pred 2021	2021	2022	2023	Skupaj
1. Projektna dok. (IZP, DGD, pridobivanje GD, PZI)	47.453,70	20.918,52	0,00	0,00	68.372,22
2. Geološko-geomehanske raziskave	18.505,94	0,00	0,00	0,00	18.505,94
3. Invest. dok., prijavnica, poročanje	13.298,00	10.101,60	0,00	8.709,77	32.109,37
3. GOI dela + oprema	0,00	0,00	2.448.291,40	1.173.264,29	3.621.555,69
5. Strokovni nadzor (2,0 % GOI del + oprema)	0,00	0,00	48.316,15	24.158,08	72.474,23
4. Projektantski nadzor (0,4% GOI del + oprema)	0,00	0,00	9.663,23	4.831,62	14.494,84
7. Geomehanske storitve (0,07% GOI del + oprema)	0,00	0,00	1.642,57	821,29	2.463,86
5. Arheološke raziskave	0,00	0,00	259.900,00	0,00	259.900,00
9. Projekt izvedenih del (0,6% GOI del + oprema)	0,00	0,00	0,00	21.742,27	21.742,27
6. Geod. posnetek izvedenih del (0,13% GOI del + oprema)	0,00	0,00	0,00	2.536,60	2.536,60
11. Posnetek poglobitve morskega dna	0,00	0,00	0,00	6.500,00	6.500,00
7. Plačilo stavbne pravice	21.134,10	0,00	0,00	0,00	21.134,10
13. Ostali stroški (0,2 % GOI del + oprema)	0,00	0,00	4.831,62	2.415,81	7.247,43
Skupaj z DDV	100.391,74	31.020,12	2.772.644,97	1.244.979,72	4.149.036,54

Ocena celotnih stroškov operacije po stalnih in tekočih cenah znaša **4.149.036,54 EUR z DDV**.

Tabela 8: ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah – september 2021 (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR), v EUR:

Stroškovna postavka / Leto	Pred 2021	2021	2022	2023	Skupaj
<i>Upravičeni stroški</i>					
1. GOI dela + oprema	0,00	0,00	1.883.970,29	1.173.264,29	3.057.234,58
1.1 Gradbena in obrtniška dela	0,00	0,00	1.883.970,29	1.106.574,04	2.990.544,33
1.2 Naprave in oprema	0,00	0,00	0,00	66.690,25	66.690,25
Skupaj upravičeni stroški	0,00	0,00	1.883.970,29	1.173.264,29	3.057.234,58
<i>Neupravičeni stroški</i>					
2. GOI dela	0,00	0,00	564.321,11	0,00	564.321,11
3. Projektna dok. (IZP, DGD, pridobivanje GD, PZI)	47.453,70	20.918,52	0,00	0,00	68.372,22
4. Geološko-geomehanske raziskave	18.505,94	0,00	0,00	0,00	18.505,94
5. Invest. dok., prijavnica, poročanje	13.298,00	10.101,60	0,00	8.709,77	32.109,37
6. Strokovni nadzor (2,0 % GOI del + oprema)	0,00	0,00	48.316,15	24.158,08	72.474,23
7. Projektantski nadzor (0,4% GOI del + oprema)	0,00	0,00	9.663,23	4.831,62	14.494,84
8. Geomehanske storitve (0,07% GOI del + oprema)	0,00	0,00	1.642,57	821,29	2.463,86
9. Arheološke raziskave	0,00	0,00	259.900,00	0,00	259.900,00
10. Projekt izvedenih del (0,6% GOI del + oprema)	0,00	0,00	0,00	21.742,27	21.742,27
11. Geod. posnetek izvedenih del (0,13% GOI del + oprema)	0,00	0,00	0,00	2.536,60	2.536,60
12. Posnetek poglobitve morskega dna	0,00	0,00	0,00	6.500,00	6.500,00
13. Plačilo stavbne pravice	21.134,10	0,00	0,00	0,00	21.134,10
14. Ostali stroški (0,2 % GOI del + oprema)	0,00	0,00	4.831,62	2.415,81	7.247,43
Skupaj neupravičeni stroški	100.391,74	31.020,12	888.674,68	71.715,43	1.091.801,96
<i>Vsi stroški</i>					
Vsi stroški investicije	100.391,74	31.020,12	2.772.644,97	1.244.979,72	4.149.036,54

Ocena vrednosti upravičenih stroškov operacije po stalnih in tekočih cenah znaša **3.057.234,58 EUR**, neupravičenih stroškov operacije pa **1.091.801,96 EUR**.

Tabela 9: Prikaz izračuna neodbitnega DDV (nepovračljivega), v EUR

Postavka	Opis statusa DDV	Neodbitni DDV (EUR)			SKUPAJ
		Pred 2021	2021	2022	
GOI dela in oprema					
Dela, ki se izvajajo v območju najema	DDV je v celoti odbiten, ker bo območje dano v najem upravljavcu za izvajanje tržne dejavnosti	0,00	0,00	0,00	0,00
Dela, ki se izvajajo izven območja najema	DDV ni odbiten, ker investicija zunaj območja najema ne bo izkoriščena tržne namene (462.558,29 * 22% = 101.762,82)	0,00	0,00	101.762,82	101.762,82
Splošni stroški					
Projektna dok. (IZP, DGD, pridobivanje GD, PZI)	Stroški so nastali pred letom 2022, zato se za njih ne uveljavlja odbitka DDV	6.274,36	3.772,19	0,00	10.046,55
Geološko-geomehanske raziskave	Stroški so nastali pred letom 2022, zato se za njih ne uveljavlja odbitka DDV	3.337,14	0,00	0,00	3.337,14
Invest. dok., prijavnica, poročanje	Za stroške nastale pred letom 2022 se odbitek DDV ne uveljavlja, za liste nastale v letih 2022 in 2023 se uveljavlja 86,58% obitek DDV, skladno z deležem ocenjene vrednosti infrastrukture v območju najema.	2.398,00	1.821,60	0,00	4.469,37
Strokovni nadzor (2,0 % GOI del + oprema)	Uveljavlja se 86,58% obitek DDV, skladno z deležem ocenjene vrednosti infrastrukture v območju najema.	0,00	0,00	1.385,58	2.078,37
Projektantski nadzor (0,4% GOI del + oprema)	Uveljavlja se 86,58% obitek DDV, skladno z deležem ocenjene vrednosti infrastrukture v območju najema.	0,00	0,00	277,12	415,67
Geomehanske storitve (0,07% GOI del + oprema)	Dela se izvajajo zgolj na območju, ki bo dano v najem. DDV je v celoti odbiten.	0,00	0,00	0,00	0,00
Arheološke raziskave	Dela se izvajajo zgolj na območju, ki bo dano v najem. DDV je v celoti odbiten.	0,00	0,00	0,00	0,00
Projekt izvedenih del (0,6% GOI del + oprema)	Uveljavlja se 86,58% obitek DDV, skladno z deležem ocenjene vrednosti infrastrukture v območju najema.	0,00	0,00	0,00	623,51
Geod. posnetek izvedenih del (0,13% GOI del + oprema)	Uveljavlja se 86,58% obitek DDV, skladno z deležem ocenjene vrednosti infrastrukture v območju najema.	0,00	0,00	0,00	72,74
Posnetek poglobitve morskega dna	Dela se izvajajo zgolj na območju, ki bo dano v najem. DDV je v celoti odbiten.	0,00	0,00	0,00	0,00
Plačilo stavbne pravice	Stroški so nastali pred letom 2022, zato se za njih ne uveljavlja odbitka DDV	3.811,07	0,00	0,00	3.811,07
Ostali stroški (0,2 % GOI del + oprema)	Uveljavlja se 86,58% obitek DDV, skladno z deležem ocenjene vrednosti infrastrukture v območju najema.	0,00	0,00	138,56	207,84
Skupaj		15.820,57	5.593,79	103.564,08	126.825,99

Tabela 10: Ocenjena vrednost investicije glede na namene glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR (v EUR)

Stroški po namenih	Vrednost z DDV	Vrednost brez povračljivega DDV	Zaprošena sredstva
Gradbena in obrtniška dela za izboljšanje varnostnih in delovnih pogojev, prispevanje k varstvu okolja, povečanje energetske učinkovitosti, povečanje kakovosti, nadzora in sledljivosti iztovorjenih proizvodov ter za zbiranje odpadkov, vključno z morskimi odpadki	2.990.544,33	2.990.544,33	2.160.000,00
Naprave in oprema za izboljšanje varnostnih in delovnih pogojev, prispevanje k varstvu okolja, povečanje energetske učinkovitosti, povečanje kakovosti, nadzora in sledljivosti iztovorjenih proizvodov ter za zbiranje odpadkov, vključno z morskimi odpadki	66.690,25	66.690,25	0,00
Naložbe v izgradnjo ali posodobitev zavetij za izboljšanje varnosti ribičev in delavcev v marikulturi	0,00	0,00	0,00
Splošni stroški	0,00	0,00	0,00
Neupravičeni stroški	1.091.801,96	964.976,88	
SKUPAJ	4.149.036,54	4.022.211,46	2.160.000,00

Tabela 11: Prikaz investicijske vrednosti za potrebe oblikovanja proračuna Občine Piran, v EUR

Stroškovna postavka / Leto	Konto	Pred 2021	2021	2022	2023	Skupaj
Rekonstrukcije in adaptacije	420402	0,00	0,00	2.448.291,40	1.106.574,04	3.554.865,44
Nakup pristaniške opreme in napeljav	420226	0,00	0,00	0,00	66.690,25	66.690,25
Načrti in druga projektna dokumentacija	420804	43.197,58	17.563,52	0,00	21.742,27	82.503,37
Drugi operativni odhodki	402999	28.077,10	13.456,60	0,00	8.709,77	50.243,47
Investicijski nadzor	420801	0,00	0,00	48.316,15	24.158,08	72.474,23
Plačila drugih storitev in dokumentacij	420899	29.117,06	0,00	276.037,41	17.105,31	322.259,78
Skupaj		100.391,74	31.020,12	2.772.644,97	1.244.979,72	4.149.036,54

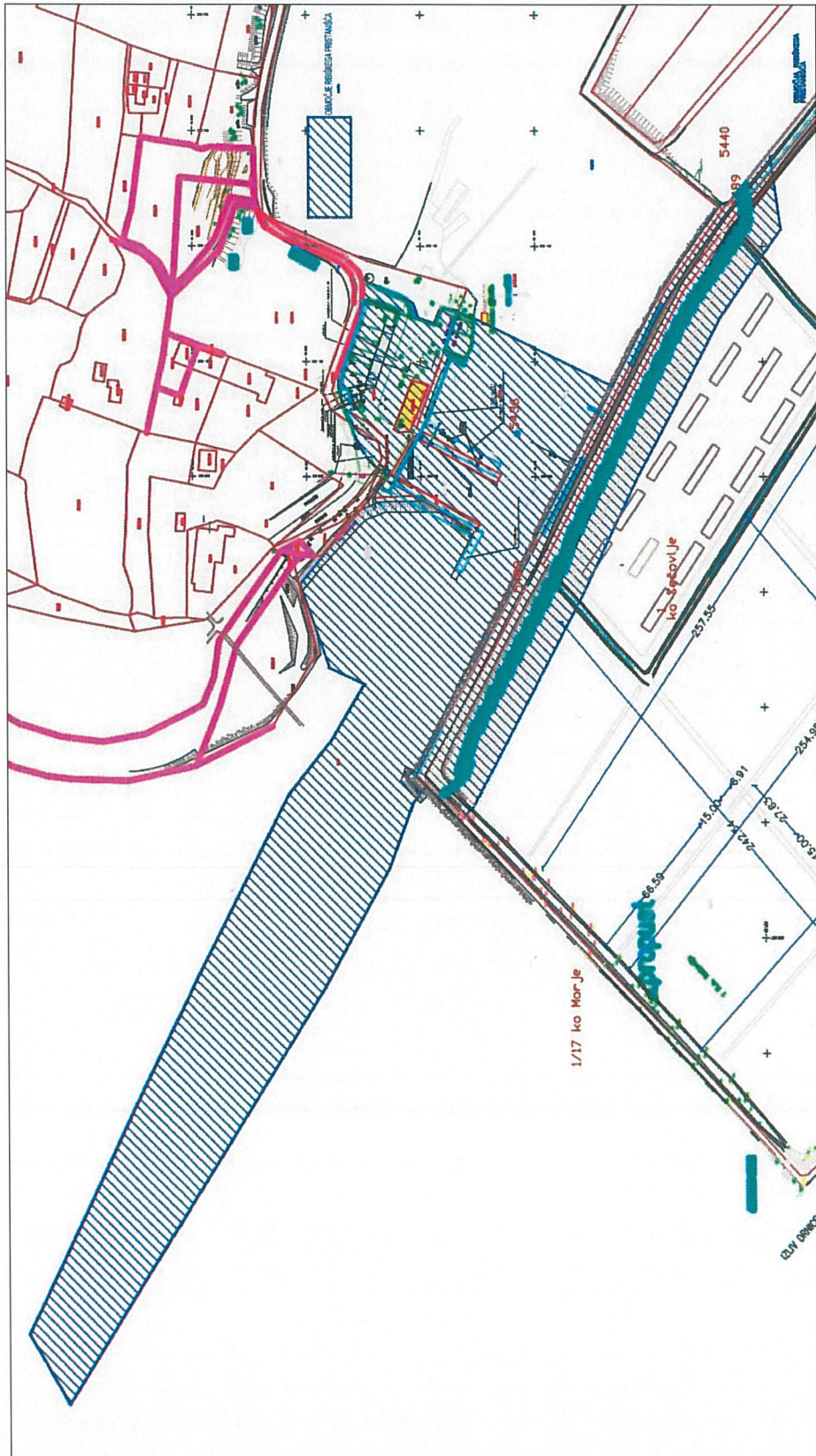
Skladno s prikazom iz poglavja 12, predviden prihodek iz naslova nepovratnih sredstev ESPR, in sicer:

- leta 2022: 1.695.573,26 EUR,
- leta 2023: 464.426,74 EUR.

Skupaj 2.160.000,00 EUR. Financirata se postavki »Rekonstrukcije in adaptacije« ter »Nakup pristaniške opreme in napeljav«.

9 ANALIZA LOKACIJE

Slika 5: Območje ribiškega pristanišča Seča



Območje ribiškega pristanišča Seča obsega kopni in vodni del ribiškega pristanišča. Območje je opredeljeno v Odloku o pristanišču Piran (Uradne objave št. 17/2009, Ur. l. RS, št. 43/2014, 14/2017), in sicer:

Območje pristanišča na območju Seče je vodni in priobalni prostor, ki obsega grajene ali negrajene dele obale, naprave in objekte, ki so namenjeni za privezovanje, zasidranje in varstvo plovil, vkrcanje in izkrcanje oseb in tovora, ter obsega vodni prostor ter ustrezni del obale ob delih morja – ribolovnih rezervatih, ki ga za gojenje (gojitveno območje) opredeljuje Pravilnik o določitvi delov morja, kjer je kakovost vode primerna za življenje in rast morskih sadežev in morskih polžev (Uradni list RS, št. 84/2007) in tudi 32. člen Zakona o morskem ribištvu (Uradni list RS, št. 115/2006).

11.7.2019 je Občinski svet Občine Piran potrdil grafično prilogo v kateri je opredeljeno območje Ribiškega pristanišča Seča.

Večji del investicije opredeljene v tem dokumentu se izvaja znotraj območja pristan Ribiškega pristanišča Seča, razen ureditev deponije izkopnega materiala in izpusta deponije, premestitve gnezdišč ter manjšega dela gradbenih del na severu območja ribogojne baze ob cesti.

Lokacija investicije

Regija: Obalno-kraška statistična regija

Občina: Piran

Naselje: Seča

- K.O. Portorož : parcela 5580/5 (poloji) , parcela 5597/4 (poloji , manipulativni plato), parcela 5597/3 (manipulativni plato),
- K.O. Sečovlje : 5436 (poloji, podmorski grebeni za zaščito polojev, manipulativni plato, obalni zid, pomoli, zavarovanje solinskega zidu),
- K.O. Sečovlje : 1 (začasna deponija),
- K.O. Sečovlje : 1, 4, 5489 (premestitev zajema morske vode),
- K.O. Sečovlje : 673, 675, 678, 680 (premestitev habitata za ptice),
- K.O. Morje : 1/17 (poglobitev vplodne poti),

Veljavni prostorski akti:

Prostorske sestavine planskih aktov občine:

1. Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 20/10).

Prostorski izvedbeni akti:

2. Odlok o lokacijskem načrtu Seča – polotok (Ur. Objave št. 35/05).
3. Popravek Odloka o lokacijskem načrtu Seča – polotok (Ur. objave št. 42/05).

4. Obvezna razlaga 8. člena v povezavi s 27. členom Odloka o lokacijskem načrtu Seča – polotok - Ur. objave št. 35/05 in 42/05 (Ur. objave št. 18/09).

Območje Ribiškega pristanišča Seča je podrobno definirano v Odloku o pristanišču Piran.

Slika 6: prikaz območja posega

Širše območje



Ožje območje



10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Operacija bo skozi projektno dokumentacijo izkazovala naslednje horizontalne omilitvene ukrepe:

Učinkovitost izrabe naravnih virov

Raba naravnih virov je trajnostna in omogoča ponovno uporabo ali možnost recikliranja objekta, njegovih delov in gradbenega materiala, dolgo življenjsko dobo objekta in uporabo okoljsko sprejemljivih surovin in sekundarnih materialov v objektu.

Okoljska učinkovitost

Investicija bo vplivala na večjo poplavno varnost območja zaradi ustrezne ureditve . Novogradnja objektov bo omogočila statično stabilnost celotnega pristanišča.

Trajnostna dostopnost

Investicija bo omogočila nadaljnjo uporabo pristanišča, ki ni več ustrezno urejeno. Nova ureditev pristanišča bo nudila izboljšano funkcionalno uporabo za ribiče.

Zmanjševanje vplivov na okolje

Glede na to, da samo objekt ne spreminja svojega namena, se vplivi na tla, vodo in emisije v zrak ne spreminjajo.

Vplivi na higiensko in zdravstveno zaščito in varstvo okolice

Pri izvajanju gradbenih del se izvajajo vsi potrebni ukrepi, da se preprečuje onesnaževanje voda ter prepreči prekomerno uhajanje prašnih delcev. Pri gradnji se ne bodo uporabljali strupeni plini, zato ni nevarnosti, da bi prišlo do uhajanja nevarnih delcev ali plinov. Prav tako ni predvidena uporaba snovi, ki bi povzročale emisije nevarnega sevanja.

Glede na obrazloženo ne bo vplivov na sosednje objekte oziroma nepremičnine, ki bi izvirali iz higienske in zdravstvene zaščite okolice. Za osenčenost je izdelana posebna študija. Predvidena dejavnost v objektu ne bo povzročala nobenih prekomernih emisij v okolje, ki bi jim bilo potrebno posvetiti posebno pozornost. Predvidena uporaba objekta zagotavlja :

- iz območja ne bodo izhajali strupeni plini,
- v zrak ne bodo uhajali nevarni delci ali plini,
- ne bo emisij nevarnega sevanja,
- ne bo onesnaženja ali zastrupitve vode in tal,
- ne bo napačnega odstranjevanja odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov.

Posebni ukrepi za preprečitev oziroma zmanjšanje pričakovanih vplivov na okolico

Predvideni objekt bo imel normalne pričakovane vplive glede rabe objektov za tovrstne namene. Posebnih ukrepov v času uporabe objekta ni pričakovati, oziroma so ti podvrženi vsakokratni kontroli inšpekcijskih ali prekrškovnih organov in jih ni mogoče vnaprej predvideti.

Pri izvajanju gradbenih del pa bodo vsa izvajalska dela potekala po normativih, ki veljajo po Uredbi o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih, zato niso predvideni vplivi, ki bi presegali predpisane tolerance. Dela se morajo izvajati z modernimi tehničnimi sredstvi, ki zagotavljajo nizko raven hrupa, za samo organizacijo dela si mora vodstvo gradbišča prizadevati zagotavljanje nizke ravni hrupa ter preprečevanje nepotrebne hrupa. Dviganje prahu ob suhih vremenskih pogojih je treba preprečevati s močenjem rizičnih površin, predvsem vozni poti na gradbišču ter z omejevanjem hitrosti vožnje tovornjakov in drugih vozni strojev, v primeru raznosa prahu oz. blata na okoliške ceste je potrebno za preprečevanje tega, zagotoviti čiščenje vozil na območju gradbišča, pred izhodom.

Za izvedbo predvidenih posegov ni pričakovati tehnologijo, ki bi bila škodljiva za zdravje v okolici. Potrebno je upoštevati vse predpise za zagotavljanje varnosti na deloviščih ter varnosti pred požarom. Prikluček gradbišča na cesto mora biti prometno urejen in v skladu s cestnimi predpisi.

Ohranjanje narave

Vodni del območja posega se nahaja na območju Natura 2000: ID 300239 Kanal Sv. Jerneja (posebno ohranitveno območje) in ID 5000018 Sečoveljske soline (posebno območje varstva). Posegi se prilagodijo vrsti območja in zakonodaji s tega področja.

Varstvo kulturne dediščine

Na območju posega se nahaja arheološko najdišče EŠD: 26281 Rt Magazeno – Villa maritima. Potrebno pridobiti kulturovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine. Investitor je dolžan kriti stroške predhodnih raziskav.

Analiza izvedljivosti

Vsi postopki izbire izvajalcev v fazi predhodnih aktivnosti, izboru projektantov, izdelovalca investicijske dokumentacije, nadzora, izvajalca GOI del in dobavitelja opreme se vodijo po Zakonu o javnem naročanju.

- Gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno decembra 2020.
- PZI je izdelan.
- Po potrditvi novelacije investicijskega programa je investicija pripravljena za prijavo na razpis za pridobitev nepovratnih sredstev ESPR.
- Po pridobitvi odločbe o sofinanciranju operacije z nepovratnimi sredstvi ESPR ,lahko investitor začne s postopki javnega naročila za izbor izvajalca GOI del in dobavitelja opreme.
- Predvideno je, da bo izvajalec GOI del izbran v začetku leta 2022 in takrat bo tudi pričel z izvedbo del.
- Predvideno trajanje izvajanja GOI del znaša 13 mesecev.
- Po pridobitvi uporabnega dovoljenja se vloži zadnji zahtevek za refundacijo nepovratnih sredstev.

Ocenjujemo, da v kolikor bo razpis za pridobitev nepovratnih sredstev objavljen v letošnjem letu, je investicija izvedljiva v začrtanih okvirih.

12 NAČRT FINANCIRANJA PO STALNI IN TEKOČIH CENAH, PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Financiranje investicije je predvideno iz dveh virov:

- Nepovratna sredstva ESPR:
 - PP 140023 Evropski sklad za pomorstvo in ribištvo 14 – 20 – EU,
 - PP 140023 Evropski sklad za pomorstvo in ribištvo 14 – 20 – slovenska udeležba,
- in sredstva iz Proračuna Občine Piran.

V skladu s 5. točko 11. člena »Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016), je potrebno prikazati oceno investicijskih stroškov po tekočih cenah v primeru, da je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta. Predvidena dinamika investiranja je sicer daljša od enega leta, vendar bodo izvajalci investicije pridobljeni do konca leta 2021 ali najkasneje v začetku leta 2022, ko bodo v izvajalskih pogodbah določene cene. Iz tega razloga ocenjujemo, da so tekoče cene enake stalnim.

Tabela 13: finančna konstrukcija po stalnih in tekočih cenah (celotni stroški), v EUR:

Vir /Leto	Pred 2021	2021	2022	2023	Skupaj
ESPR - EU	0,00	0,00	1.412.977,72	387.022,28	1.800.000,00
ESPR - SLO	0,00	0,00	282.595,54	77.404,46	360.000,00
Občina Piran	100.391,74	31.020,12	1.077.071,70	780.552,98	1.989.036,54
Skupaj	100.391,74	31.020,12	2.772.644,97	1.244.979,72	4.149.036,54

Iz sredstev Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo je pričakovati skupaj **2.160.000,00 EUR**, Občina Piran pa mora za izvedbo investicije zagotoviti **1.989.036,54 EUR**.

Tabela 14: finančna konstrukcija po stalnih in tekočih cenah (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR), v EUR:

Vir /Leto	Pred 2021	2021	2022	2023	Skupaj
<i>Upravičeni stroški</i>					
ESPR - EU	0,00	0,00	1.412.977,72	387.022,28	1.800.000,00
ESPR - SLO	0,00	0,00	282.595,54	77.404,46	360.000,00
Občina Piran	0,00	0,00	188.397,03	708.837,55	897.234,58
Skupaj upravičeni stroški	0,00	0,00	1.883.970,29	1.173.264,29	3.057.234,58
<i>Neupravičeni stroški</i>					
Občina Piran	100.391,74	31.020,12	888.674,68	71.715,43	1.091.801,96
Skupaj neupravičeni stroški	100.391,74	31.020,12	888.674,68	71.715,43	1.091.801,96
<i>Vsi stroški</i>					
Vsi stroški investicije	100.391,74	31.020,12	2.772.644,97	1.244.979,72	4.149.036,54

Pogoji »Četrtega javnega razpisa za ukrep ribiška pristanišča, mesta iztovarjanja, prodajne dvorane in zavetja« so določali najvišji znesek prispevka ESPR v višini 2.160.000,00 EUR. Finančna konstrukcija temelji na predpostavki in pričakovanjih, da bo naslednji razpis imel enake pogoje sofinanciranja. V kolikor bodo v naslednjem razpisu pogoji sofinanciranja spremenjeni bo potrebno investicijski dokument ustrezno uskladiti.

Skladno z napisani, je iz sredstev ESPR pričakovati skupaj **2.160.000,00 EUR**, ocenjujemo pa, da mora Občina Piran, za izvedbo investicije, zagotoviti še dodatnih **1.989.036,54 EUR**.

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

Stroške in prihodke projekta delimo na:

1. stroške v obdobju izvajanja: stroški potrebni za vzpostavitev operacije,
2. stroške in prihodke po obdobju izvajanja: stroški potrebni za obratovanje in prihodki kot posledica obratovanja,
3. preostanek vrednosti ob izteku referenčnega obdobja.

A. Stroški v obdobju izvajanja

Ti stroški obsegajo investicijske stroške v obdobju izvajanja operacije. Podrobno so opredeljeni v poglavju »8.2 Prikaz investicijske vrednosti«.

B. Stroški in prihodki po obdobju izvajanja

Stroški:

Investicija predvideva izgradnjo nove, dodatne infrastrukture, kar pomeni, da bodo nastali določeni dodatni stroški obratovanja in vzdrževanja, ki jih upravljavec ocenjuje na 1.500,00 EUR/mesečno, kar znaša **18.000,00 EUR/leto**.

Ocena stroškov investicijskega vzdrževanja, ki nastanejo zaradi nove investicije, po podatkih upravljavca, znaša za:

2023-2027	0 EUR
2028-2037	ca 0,2% vrednosti investicije = 8.000,00 EUR/leto,
2038 dalje	ca 0,4% vrednosti investicije = 16.000,00 EUR/leto.

Nov dodaten odhodek projekta bo tudi amortizacija novih osnovnih sredstev, ki pa se le obračunava, ne pomeni pa tudi odliva v denarnem toku niti odhodka v proračunu investitorja.

Prihodki:

Investicija predvideva prihodek iz najemnin za priveze v ocenjenem znesku **45.878,64 EUR/leto**, skladno s predlogom cenika za priveze v ribiškem pristanišču Seča.

C. Preostanek vrednosti

Predvidena je ekonomska doba investicije 25 let (skladno z Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020, December 2014). Preostanek vrednosti je vrednost investicije ob zaključku ekonomske dobe. Ta se lahko izračuna na več načinov.

- po oceni tržne vrednosti: dejstvo je, da večina investicije predstavlja naložbo v vgrajeno infrastrukturo, manjši del pa v opremo. Ker gre za specifično infrastrukturo je tržno vrednost težko oceniti.
- po neodpisani vrednosti osnovnih sredstev: preostanek vrednosti bi se lahko ocenil glede na neodpisano vrednost osnovnih sredstev, vendar pa tak izračun ne odraža prave funkcionalne vrednosti infrastrukture, zato je bolj primeren izračun po metodi vrednosti bodočih prihodkov.
- po metodi vrednosti bodočih prihodkov: investicija vsako leto ustvari razliko med prihodki in odhodki v znesku 11.878,64 EUR. Če znesek bodočih neto prihodkov, od leta 2048, do izteka 50 letne življenjske dobe investicije diskontiramo v letu 2048, dobimo preostanek vrednosti v znesku **184.287,00 EUR**.

14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV

14.1 Razlaga pojmov

Finančno neto sedanjo vrednost lahko opredelimo kot razliko med diskontiranim tokom vseh prilivov in diskontiranim tokom vseh odlivov neke naložbe ali kot vsoto diskontiranih neto prilivov iz finančnega toka naložbe, izračunanem za čas življenjske dobe investicije

$$NPV = \sum_{t=0}^N \frac{NDT_t}{(1+r)^t}$$

NPV.....neto sedanja vrednost
 NDT.....neto denarni tok
 r.....diskontna stopnja
 t.....čas denarnega toka
 N.....celotno obdobje projekta

Interna stopnja donosa

Interna stopnja donosnosti je tista diskonta stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka 0. Matematično to lahko izrazimo s formulo

$$\sum_{t=0}^N \frac{NDT_t}{(1+r)^t} = 0$$

NDT.....neto denarni tok
 r.....diskontna stopnja
 t.....čas denarnega toka
 N.....celotno obdobje projekta

v kateri je tista r, pri kateri navedena enačba velja, interna stopnja donosnosti. Interna stopnja donosnosti nam pove tudi višino obrestne mere, ki jo lahko plača investitor za posojilo, ne da bi utrpel izgubo, če vso naložbo financira s posojilom.

Ker donosi praviloma niso enaki, interno stopnjo donosnosti praviloma ne moremo izračunati tako, da izpostavimo iz zgoraj navedene formule temveč s poskusi, v

katerih (v zgoraj navedeni formuli) variiramo diskontno stopnjo (r), dokler ne dosežemo enakosti.

Relativna neto sedanja vrednost ali količnik relativne koristnosti

Relativna NSV ali količnik relativne koristnosti meri neto donos na enoto investicijskih stroškov. Izračunamo jo iz razmerja med NSV in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov in pomeni primerjavo med vsoto vseh diskontiranih neto prilivov (NSV) in vsoto diskontiranih investicijskih stroškov.

Doba vračanja investicijskih sredstev

Doba vračanja investiranih sredstev je časovno obdobje, ki je potrebno, da se vložena sredstva v investicijski projekt povrnejo.

Izračunamo jo po sledeči formuli:

$$DVIS = \frac{1}{\text{(dobiček/investicija)}}$$

14.2 Izračun finančnih kazalcev za investicijski projekt

14.2.1 Metodološke predpostavke

Uporabljen je pristop primerjave prihodkov in odhodkov variante »**z investicijo**« in »**brez investicije**« v prihodnjih 25 letih od pričetka obratovanja objekta, kar je referenčna doba investicijskega projekta.

Razlika med projekcijo »z« in »brez« investicije je finančni tok investicije, iz katerega neto prilivov so izračunani kazalci donosnosti obravnavane investicije.

Za predmetno oceno veljajo iste predpostavke in omejitveni pogoji kot veljajo za metodološka izhodišča (zaprt reprodukcijski cikel, ni reinvestiranja neto prilivov, izračun po stalnih cenah).

Zaradi predpisane metodologije so v projekciji za varianto »z« investicijo, prikazani le na novo nastali prihodki in odhodki investicije, povzročeni z aktiviranjem obravnavane investicije. Varianta »brez« investicije ne prinaša nič dodatnih prihodkov ali odhodkov, varianta »z« investicijo pa prinaša določene odhodke in prihodke. Seveda lahko omenimo tudi dodatne stroške amortizacije osnovnih sredstev, ki pa ne pomenijo tudi odlivov denarja, saj je amortizacija le »knjižni strošek«.

14.2.2 Ocena likvidnosti

Finančni prihodki v času obratovanja pokrivajo odhodke, zato je denarni tok v referenčnem obdobju pozitiven, razen v obdobju gradnje, ko je zaradi višine investicije ta negativen. Stroške izvedbe namerava investitor pokriti iz lastnega proračuna, kakor tudi s pomočjo nepovratnih sredstev ESPR.

14.2.3 Izračun finančne donosnosti naložbe

Razlika med projekcijo »z« investicijo in projekcijo »brez« investicije je učinek projekta, na katerega so merjena obravnavana investicijska vlaganja. V skladu z metodologijo so kazalci rentabilnosti izračunani iz neto prilivov finančnega toka naložbe. Neto prilivi so razlika med prilivi in odlivi naložbe.

Kot prilivi naložbe so vzeti prihodki prikazani v poglavju 13, med odlivi pa so prikazana investicijska vlaganja v času investiranja in stroški prikazani v poglavju 13.

Kot je razvidno iz gornjih elementov, način financiranja investicije na sam izračun donosnosti neposredno ne vpliva (vpliva seveda na likvidnost).

Torej, v finančni analizi donosnosti se izračunajo naslednji kazalniki: finančna neto sedanja vrednost (FNSV), relativna FNSV, doba vračanja naložbe in že omenjena finančna interna stopnja donosnosti (FISD).

V finančnem toku imamo odlive za plačilo stroškov izvedbe ter odlive in prilive za zaradi operativnih prihodkov in stroškov. Na tej osnovi je iz neto prilivov finančnega toka naložbe, kar predstavlja **neto finančni tok naložbe**, izračunana finančna neto sedanja vrednost (FNSV), finančna interna stopnja donosnosti (FISD), relativna neto sedanja vrednost in doba vračanja naložbe.

Tabela 15: prikaz izračuna finančne neto sedanje vrednosti naložbe

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						DISKONTIRANE VREDNOSTI 4%					
n	Leto	Investicijski odhodki	Odhodki v obratovanju	Prihodki v obratovanju	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok	Investicijski stroški	Odhodki	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
0	pred 2021	100.391,74	0,00	0,00	0,00	-100.391,74	100.391,74	0,00	0,00	0,00	-100.391,74
1	2021	31.020,12	0,00	0,00	0,00	-31.020,12	29.827,04	0,00	0,00	0,00	-29.827,04
2	2022	2.772.644,97	0,00	0,00	0,00	-2.772.644,97	2.563.466,13	0,00	0,00	0,00	-2.563.466,13
3	2023	1.244.979,72	7.500,00	30.585,76	0,00	-1.221.893,96	1.106.782,44	6.667,47	27.190,63	0,00	-1.086.259,28
4	2024	0,00	18.000,00	45.878,64	0,00	27.878,64	0,00	15.386,48	39.217,25	0,00	23.830,78
5	2025	0,00	18.000,00	45.878,64	0,00	27.878,64	0,00	14.794,69	37.708,90	0,00	22.914,21
6	2026	0,00	18.000,00	45.878,64	0,00	27.878,64	0,00	14.225,66	36.258,55	0,00	22.032,89
7	2027	0,00	18.000,00	45.878,64	0,00	27.878,64	0,00	13.678,52	34.863,99	0,00	21.185,47
8	2028	0,00	26.000,00	45.878,64	0,00	19.878,64	0,00	18.997,95	33.523,07	0,00	14.525,13
9	2029	0,00	26.000,00	45.878,64	0,00	19.878,64	0,00	18.267,26	32.233,72	0,00	13.966,47
10	2030	0,00	26.000,00	45.878,64	0,00	19.878,64	0,00	17.564,67	30.993,96	0,00	13.429,30
11	2031	0,00	26.000,00	45.878,64	0,00	19.878,64	0,00	16.889,10	29.801,89	0,00	12.912,78
12	2032	0,00	26.000,00	45.878,64	0,00	19.878,64	0,00	16.239,52	28.655,66	0,00	12.416,14
13	2033	0,00	26.000,00	45.878,64	0,00	19.878,64	0,00	15.614,93	27.553,52	0,00	11.938,60
14	2034	0,00	26.000,00	45.878,64	0,00	19.878,64	0,00	15.014,35	26.493,77	0,00	11.479,42
15	2035	0,00	26.000,00	45.878,64	0,00	19.878,64	0,00	14.436,88	25.474,78	0,00	11.037,90
16	2036	0,00	26.000,00	45.878,64	0,00	19.878,64	0,00	13.881,61	24.494,98	0,00	10.613,37
17	2037	0,00	26.000,00	45.878,64	0,00	19.878,64	0,00	13.347,70	23.552,87	0,00	10.205,16
18	2038	0,00	34.000,00	45.878,64	0,00	11.878,64	0,00	16.783,36	22.646,99	0,00	5.863,63
19	2039	0,00	34.000,00	45.878,64	0,00	11.878,64	0,00	16.137,84	21.775,95	0,00	5.638,11
20	2040	0,00	34.000,00	45.878,64	0,00	11.878,64	0,00	15.517,16	20.938,41	0,00	5.421,26
21	2041	0,00	34.000,00	45.878,64	0,00	11.878,64	0,00	14.920,34	20.133,09	0,00	5.212,75
22	2042	0,00	34.000,00	45.878,64	0,00	11.878,64	0,00	14.346,48	19.358,74	0,00	5.012,26
23	2043	0,00	34.000,00	45.878,64	0,00	11.878,64	0,00	13.794,70	18.614,17	0,00	4.819,48
24	2044	0,00	34.000,00	45.878,64	0,00	11.878,64	0,00	13.264,13	17.898,24	0,00	4.634,11
25	2045	0,00	34.000,00	45.878,64	0,00	11.878,64	0,00	12.753,97	17.209,85	0,00	4.455,88
26	2046	0,00	34.000,00	45.878,64	0,00	11.878,64	0,00	12.263,43	16.547,93	0,00	4.284,50
27	2047	0,00	34.000,00	45.878,64	0,00	11.878,64	0,00	11.791,76	15.911,47	0,00	4.119,71
28	2048	0,00	11.333,33	15.292,88	184.287,00	188.246,55	0,00	3.779,41	5.099,83	61.455,56	62.775,98
	Skupaj	4.149.036,54	690.833,33	1.146.965,96	184.287,00	-3.508.616,91	3.800.467,34	370.359,37	654.152,22	61.455,56	-3.455.218,93

- Ugotovljena **FNSV je negativna** in znaša: **-3.455.218,93 EUR**;
- **FISD je negativna** in znaša: **-9,50%**
- posledično je tudi **relativna FNSV negativna** in znaša: **-0,91**.
- **doba vračanja naložbe** pa je daljša od 25 let oziroma se investitorju investicija nikoli **ne povrne v finančnem smislu**.

Interna stopnja donosnosti je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost projekta enaka nič. Pogoj, da je investicijski poseg primeren za nadaljnjo izvedbo je, da je ISD višja od uporabljene individualne diskontne stopnje, vendar pa v **konkretnem primeru ne gre za investicijo v dobičkonosno dejavnost, pač pa v izgradnjo infrastrukture splošnega pomena.**

14.2.4 Izračun sedanje vrednosti neto prihodkov projekta (DNR) v referenčnem obdobju

V tabeli izračuna finančne neto sedanje vrednosti naložbe je prikazan tok prilivov in odlivov investitorja in upravljavcev objektov v referenčnem obdobju, iz katerega je izračunana sedanja vrednost neto prihodkov projekta na osnovi diskontiranja neto prihodkov v referenčnem obdobju **vrednost teh »neto prihodkov«** upošteva tudi preostanek vrednosti.

Izračunana sedanja vrednost neto prihodkov projekta (DNR) ob 4 % diskontni stopnji znaša **345.248,41 EUR**.

14.2.5 Izračun sedanje vrednosti investicijskih stroškov projekta (DIC)

Izračunana je še neto sedanja vrednost investicijskih stroškov (DIC), ki ob 4 % diskontni stopnji znaša **3.800.467,34 EUR**.

14.2.6 Določitev zneska sofinanciranja ESPR

• Celotni stroški investicije (stalne cene) znašajo	4.149.036,54 EUR
• Upravičeni stroški investicije (tekoče cene) (EC) znašajo	3.057.234,58 EUR
• Diskontirani stroški naložbe (DIC) znašajo	3.800.467,34 EUR
• Diskontirani neto prihodki projekta (DNR) znašajo	345.248,41 EUR
• Maks. CRpa po tem razpisu znaša	90% upravičenih stroškov

1. Izračun finančne vrzeli financiranja (R):

Upravičeni izdatki: $EE = DIC - DNR = 3.800.467,34 \text{ EUR} - 345.248,41 \text{ EUR} = 3.455.218,93 \text{ EUR}$

$R = EE / DIC = 3.455.218,93 \text{ EUR} / 3.800.467,34 \text{ EUR} = 90,92\%$

2. Izračun pripadajočega zneska (DA) za katerega se uporablja stopnja sofinanciranja za prednostno os:

$DA = EC * R = 3.057.234,58 \text{ EUR} * 90,92 \% = 2.779.504,19 \text{ EUR}$

3. Izračun najvišjega zneska nepovratnih sredstev ESR

Nepovratna sredstva EU = DA * maks. CRpa = 2.779.504,19 EUR * 90 % = **2.501.553,74 EUR.**

Izračunan najvišji znesek nepovratnih sredstev EU bi lahko znašal 2.501.553,74 EUR oziroma 90% upravičenih stroškov investicije, vendar pa je na podlagi predhodnega razpisa pričakovati omejitev sofinanciranja na največ 2.160.000,00 EUR.

14.3 Izračun ekonomskih kazalcev za investicijski projekt

14.3.1 Izračun ekonomske ocene upravičenosti obravnavane investicije

Za potrebe ekonomske analize stroškov in koristi naložbe s širšega družbenega vidika so upoštevani stroški in prihodki že predstavljeni v finančni oceni, poleg tega pa še ekonomski učinki, ki jih bo investicija generirala. Ekonomska analiza investicije mora upoštevati koristi naložbe s širšega družbenega vidika. Pri obravnavanju ekonomskih parametrov se upošteva učinek, ki ga bo investicija imela na širšo družbeno skupnost. Ker projekt predstavlja investicijo javnega značaja širšega pomena, ki zaradi svoje specifične narave ne ustvarja finančnega presežka lahko predpostavimo, da **vsak odhodek ustvari vsaj enak prihodek družbene skupnosti.**

Pri izračunih ekonomskih parametrov se upošteva učinek, ki ga bo obravnavana investicija imela na širšo družbeno skupnost. Glede na navedeno lahko predpostavimo, da je **ekonomska doba vračanja investicijskih sredstev** enaka ekonomski dobi investicije, torej se investicija povrne ob njenem izteku. Pod temi pogoji in ob upoštevanju visokih nedenarnih koristi, ki jih investicija zagotavlja, je pozitivna odločitev o investiciji ekonomsko upravičena. Uporabljena je ekonomska diskontna stopnja 5%.

Iz navedenega sledi:

- **ENSV znaša vsaj 0,00 EUR,**
- **EISD znaša vsaj 5%,**
- **relativna ENSV znaša vsaj 0,00,**
- **količnik koristnosti znaša vsaj 1,**
- **doba vračanja naložbe je največ 25 let.**

Razumljivo je, da bi z vključitvijo še dodatnih pozitivnih ekonomskih efektov, ki jih naložba zagotovo prinaša, bili rezultati ekonomske donosnosti naložbe še bolj pozitivni.

14.4 Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem

Investicija prinaša številne nedenarne koristi, saj je projekt za Občino Piran neprofitno usmerjen. Infrastruktura ribiškega pristanišča v Seči je dotrajana, kar povzroča velike težave ribičem in školjkarjem, ki poslujejo na obravnavanem območju.

Cilji navedeni v tem dokumentu pričajo o izrazitih ekonomskih učinkih, ki se odražajo tudi v slovenskem nacionalnem interesu, da se območje Seče in območje cele obale zaščiti in da se ga ubrani pred vse večjo konkurenco in industrializacijo. Investicija spodbuja ribogojce in školjkarje, torej zaposlene v primarni gospodarski panogi.

Izkazovanje regionalnega pomena in vpliva na dodano vrednost regijskega gospodarstva se bo zrcalilo v ohranitvi delovnih mest, spodbujanju družinskih tradicij in ohranjanju izvajanja značilne ribiške dejavnosti.

Z uresničitvijo vsega načrtovanega bodo primerno vzpostavljeni temelji za urejeno opravljanje primarne gospodarske dejavnosti - ribištva v Občini Piran.

Z investicijo bodo zagotovljeni pogoji, ki predstavljajo ureditev ustrezne ribiške infrastrukture za izvajanje dejavnosti in za izvajanje prometa z ribiškimi proizvodi, v skladu s predpisi EU tako na področju ribištva.

15 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

15.1 Analiza tveganj

Pri analizi tveganja je bistvena operacija, da ločimo tveganje na grožnjo in nevarnost. Da ugotovimo, kaj se utegne zgoditi, kakšne so lahko posledica in kaj to nevarnost vpeljuje, torej kaj je tisto, kar grozi.

Analiza tveganj rekonstrukcijo ribiškega pristanišča Seča:

GROŽNJA (okolščina)	NEVARNOST (dogodek)	TAKTIKE ZMANJŠEVANJA TVEGANJ
GOI dela	višanje cen materiala zaradi situacije povezane s pandemijo COVID-19	podpisati pogodbe z izvajalci in dobavitelji s fiksnimi cenami v naprej, določiti ustrezno višino investicijske rezerve
Zamik pričetka izvedbe	težave pri javnih naročilih, soglasja	ustrezna priprava projektne, razpisne in/ali gradbene dokumentacije
Pomanjkanje sredstev	ni predvidenih proračunskih sredstev	občina naj ustvari v proračunu višje rezerve
Roki izvedbe	zamuda pri izvedbi, pojav nepredvidljivih okoliščin povezanih tudi z ukrepi povezanimi s pandemijo COVID-19	dobro planiranje, določiti ustrezno časovno rezervo, pridobiti izkušene in preverjene izvajalce
Nepredvidena dela	dodatna pripravljalna dela na zemljišču, morebitne najdbe podvodne arheologije	analiza tal in druge analize gradbenega zemljišča, preveritev morebitnih križanj z drugimi komunalnimi vodi in drugimi temelji, izvedba arheoloških raziskav.

V tabeli je opisana ocena možnih tveganj ob izvajanju predmetne investicije. Ukrepi za zmanjševanje tveganj ne predstavljajo dodatnega stroška za investitorja, temveč le opozarjajo na ključne aktivnosti pri izvajanju posameznih sklopov investicije. Če bodo ključne aktivnosti izvedene v skladu s predpisi in uzancami, ki veljajo v panogi, potek projekta ne bo ogrožen.

Ocenjujemo, da je projekt zmerno netvegan, saj so pridobljena vsa upravna dovoljenja za izvedbo investicije in tudi PZI, na podlagi katere je bila pripravljena ocena GOI del je bil revidiran. Stopnja tveganja sicer ni visoka, saj ocenjujemo da so investicijske rezerve zadostne, vendar pa je trg gradbenih del trenutno zelo nepredvidljiv zaradi situacije povezane s pandemijo COVID-19.

15.2 Analiza občutljivosti

Analiza občutljivosti je analiza učinkov sprememb nekaterih ključnih predpostavk na rezultate ocenjevanja stroškov in koristi. Merila, ki se privzamejo za izbiro kritičnih spremenljivk, se razlikujejo glede na posebnosti posamičnega projekta in jih je treba izbirati za vsak primer posebej. Cilj te analize je opredelitev kritičnih spremenljivk projekta. To izvedemo s spreminjanjem spremenljivk projekta za določen odstotek, potem pa opazujemo posledice teh sprememb na kazalnike finančnih in ekonomskih učinkov. Spremenljivke je treba spreminjati posamično, preostali parametri pa ostanejo nespremenjeni. Merila, ki se privzamejo za izbiro kritičnih spremenljivk, se razlikujejo glede na posebnosti posamičnega projekta in jih je treba izbirati za vsak primer posebej. Kot splošno pravilo velja, da je spremenljivka kritična, ko njeno spreminjanje (pozitivno ali negativno) za 1% povzroči porast opazovanih parametrov za vsaj 5%.

Rezultati analize občutljivosti

Za analizo občutljivosti investicije smo glede na v predhodnem poglavju predstavljeno finančno in ekonomsko oceno, izbrali spremenljivke, ki imajo vpliv na finančno neto sedanjo vrednost v življenjski dobi investicije, ki je ocenjena na 25 let.

Z višanjem ali nižanjem vhodnih podatkov (spremenljivk) ugotavljamo, kateri faktorji najbolj vplivajo na občutljivost investicije. Možnih scenarijev je več, vendar smo v tej analizi občutljivosti želeli prikazati črni scenarij, to pomeni, da smo spremenljivke vnašali tako, da so vplivale na poslabšanje rezultatov za investitorja.

Parametri, ki smo jih opazovali pri spreminjanju vrednosti spremenljivk, so:

- finančna neto sedanja vrednosti,
- interna stopnja donosnosti,
- finančna relativna neto sedanja vrednosti.

Spremenljivke uporabljene za analizo občutljivosti finančne ocene

- a) Povišanje investicijskih stroškov.
- b) Povišanje operativnih stroškov.
- c) Zmanjšanje operativnih prihodkov.

Iz analize občutljivosti je razvidno, da:

- sprememba vrednosti stroškov investicije za 1% povzroči **0,36 %** spremembo NSV, **0,03%** spremembo RNSV in **0,15%** spremembo ISD.
- povišanje stroškov investicije za 15 % ima relativen vpliv na finančne kazalnike, ki bi znašali: NSV **-3.640.769,11 EUR**, RNSV **-0,91**, ISD pa **-9,72%**.
- povišanje operativnih stroškov za 1 % povzroči **0,85%** spremembo NSV, **0,17%** spremembo RNSV in **0,68%** spremembo ISD.
- povišanje operativnih stroškov za 15 % ima relativen vpliv na finančne kazalnike, ki bi znašali: NSV **-3.895.292,76 EUR**, RNSV **-0,93**, ISD pa **-10,45%**.
- zmanjšanje operativnih prihodkov za 1 % povzroči **0,19%** spremembo NSV, **0,19%** spremembo RNSV in **0,58%** spremembo ISD.
- povišanje operativnih stroškov za 15 % ima relativen vpliv na finančne kazalnike, ki bi znašali: NSV **-3.553.341,76 EUR**, RNSV **-0,93**, ISD pa **-10,37%**.

Zaključimo lahko, da je projekt relativno neobčutljiv. Kritičnih spremenljivk pri investicijskem projektu ni zaznati (spremenljivka je kritična, ko 1 % njene spremembe povzroči vsaj 5 % spremembo osnovne vrednosti).

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Varianta »brez« investicije je tista, ki predvideva, da se projekt ne izvede. Brez investicije investitor ne bo dosegel zastavljenih ciljev, zato to varianto ocenjujemo kot nesprejemljivo. Predstavljena varianta »z« **investicijo** se je izkazala kot sprejemljiva tako iz vsebinskega kakor tudi finančnega in ekonomskega vidika, zato ocenjujemo, da je to **optimalna rešitev** opisane problematike.

Izračun donosnosti variante »z« investicijo« je ob zahtevani 4% diskontni stopnji, pokazal negativno finančno donosnost naložbe (FNSV, FIRD), hkrati pa so bile predstavljene izrazite ekonomske koristi širše družbene skupnosti. Vključevanje teh koristi v presojo upravičenosti investicije nas privedejo do pozitivnega rezultata, ki pomeni, da te koristi opravičujejo negativni finančni rezultat investicije.

Investicija prinaša številne nedenarne koristi, saj je projekt za Občino Piran neprofitno usmerjen. Infrastruktura ribiškega pristanišča v Seči je dotrajana, kar povzroča velike težave ribogojcem in školjkarjem, ki poslujejo na obravnavanem območju.

Cilji navedeni v tem dokumentu pričajo o izrazitih ekonomskih učinkih, ki se odražajo tudi v slovenskem nacionalnem interesu, da se območje cele obale zaščiti in da se ga ubrani pred vse večjo konkurenco in industrializacijo. Investicija spodbuja ribogojce in školjkarje, torej zaposlene v primarni gospodarski panogi.

Izkazovanje regionalnega pomena in vpliva na dodano vrednost regijskega gospodarstva se bo zrcalilo v ohranitvi delovnih mest, spodbujanju družinskih tradicij in ohranjanju izvajanja značilne ribiške dejavnosti.

Z investicijo bodo zagotovljeni pogoji, ki predstavljajo ureditev ustrezne ribiške infrastrukture za izvajanje dejavnosti in za izvajanje prometa z ribiški proizvodi, v skladu s predpisi EU tako na področju ribištva.

Končna ugotovitev je, da je izbira predstavljene variante »z« investicijo v vseh ozirih potrebna in upravičen strošek Občine Piran ter Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo. Investitorju svetujemo, da novelacijo investicijskega programa potrdi in nadaljuje z izvedbo investicije, kakor je načrtano v tem dokumentu.

Analitični prikaz rezultatov variante »z investicijo«:

Vrednost celotne investicije po stalnih in tekočih cenah	4.149.036,51 EUR
Upravičeni stroški investicije (EC) po stalnih tekočih cenah	3.057.234,58 EUR
Trajanje investicijskega projekta	2017 - 2023
Referenčna doba investicije	25 let
Finančna Neto sedanja vrednost (7 % diskontna stopnja)	-3.445.218,93 EUR
Finančna Relativna neto sedanja vrednost	-0,91
Finančna Doba vračanja investiranih sredstev	se ne povrnejo
Finančna Interna stopnja donosnosti	-9,50%
Sedanja vrednost neto prihodkov projekta (DNR)	345.248,41 EUR
Neto sedanja vrednost investicijskih stroškov (DIC)	3.800.467,34 EUR
Izračunana finančna vrzel (R)	90,92%
Izračunan najvišji znesek za sofinanciranje	2.501.553,74 EUR
Višina razpoložljivih sredstev za sofinanciranje	2.160.000,00 EUR
Ekonomska Neto sedanja vrednost (4 % diskontna stopnja)	vsaj 0,00 EUR
Ekonomska Relativna neto sedanja vrednost	vsaj 0,00
Ekonomska Doba vračanja investiranih sredstev	največ 25 let
Ekonomska Interna stopnja donosnosti	vsaj 5%