

## **INVESTICIJSKI PROGRAM**

Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ  
(Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)

# **SANACIJA OZ UREDITEV OBALNE PROMENADE V PORTOROŽU - OB GLAVNEM POMOLU**

**Investitor:**  
**Občina Piran**  
**Tartinijev trg 2**  
**6330 Piran**



Piran, avgust 2022



INVESTICIJSKI PROGRAM

»Sanacija oz. ureditev obalne promenade v Portorožu – ob glavnem pomolu«

---

**KAZALO VSEBINE**

1	UVODNO POJASNILO, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU TER NAVEDBA CILJEV OZIROMA STRATEGIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	7
1.1	Uvodno pojasnilo s povzetkom predhodno izdelane investicijske dokumentacije.....	7
1.2	Osnovni podatki o investitorju .....	8
1.3	Osnovni podatki o izdelovalcu investicijskega programa .....	9
1.4	Namen in cilji investicijskega projekta.....	9
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	10
2.1	Cilji investicije (v obliki fizičnih in finančnih kazalnikov, potrebnih za spremljanje njihovega uresničevanja) .....	10
2.2	Spisek strokovnih podlag .....	10
2.3	Kratek opis upoštevanih variant in utemeljitev izbire optimalne variante .....	11
2.4	Navedba odgovorne osebe za izdelavo IP, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta.....	11
2.5	Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije.....	11
2.6	Lokacija investicijskega projekta.....	12
2.7	Časovni načrt investicijskega projekta.....	12
2.8	Vpliv investicijskega projekta na okolje.....	12
2.9	Prikaz ocenjene vrednosti, dinamike investiranja ter predvidene finančne konstrukcije investicijskega projekta.....	13
2.10	Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta.....	14
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB .....	15
3.1	Predstavitev investitorja .....	15
3.2	Predstavitev izdelovalca investicijskega programa .....	16
3.3	Predstavitev upravljavca.....	16
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....	17
4.1	Predstavitev investitorja .....	17
4.2	Pregled in analiza obstoječega stanja.....	19
4.3	Razlogi za investicijsko namero .....	21
5	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI .....	22
5.1	Cilji investicijskega projekta.....	22
5.2	Usklajenost operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi .....	22
6	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	25
6.1	Opredelitev razvojnih in tržnih možnosti .....	25
6.2	Analiza tržnih možnosti.....	25
7	OPREDELITEV OSNOVNIH TEHNIČNO-TEHNOLOŠKIH REŠITEV V OKVIRU OPERACIJE .....	26
7.1	Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije .....	26
8	ANALIZA ZAPOSLENIH IN KADROVSKO ORGANIZACIJSKA STRUKTURA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	35
8.1	Vpliv investicijskega projekta na zaposlovanje.....	35
8.1.1	Vpliv investicijskega projekta na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe .....	35

8.2	Kadrovsko organizacijska struktura izvedbe investicijskega projekta .....	36
9	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN PO TEKOČIH CENAH, LOČENO NA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO .....	37
9.1	Navedba osnov in izhodišč za oceno vrednosti investicijskega projekta .....	37
9.2	Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja v stalnih cenah .....	38
9.3	Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja po tekočih cenah.....	39
10	ANALIZA LOKACIJE .....	40
10.1	Makro lokacija.....	40
10.2	Mikro lokacija.....	40
10.3	Prostorski akti in ureditveni pogoji.....	41
11	ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE TER ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI TER SKLADNEGA TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE.....	42
11.1	Analiza vplivov na okolje.....	42
11.2	Ocena stroškov za odpravo morebitnih negativnih vplivov .....	43
11.3	Prispevek investicijskega projekta k trajnostnemu razvoju .....	44
12	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI.....	47
12.1	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta s popisom aktivnosti .....	47
12.2	Dinamika investiranja .....	47
12.3	Analiza izvedljivosti investicijskega projekta .....	48
12.3.1	Način končnega prevzema in vzpostavitev obratovanja .....	49
12.3.2	Sklep analize izvedljivosti.....	49
13	FINANČNA KONSTRUKCIJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	50
14	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI .....	51
14.1	Ekonomska doba investicijskega projekta .....	51
14.2	Projekcija prihodkov investicijskega projekta .....	51
14.3	Projekcija odhodkov investicijskega projekta.....	51
15	PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE .....	53
15.1	Finančna analiza investicijskega projekta.....	53
15.1.1	Sklep finančne analize investicijskega projekta.....	56
15.2	Ekonomska analiza.....	56
15.2.1	Družbeno-ekonomske koristi investicijskega projekta .....	58
15.2.2	Določitev konverzijskih faktorjev.....	58
15.2.3	Sklep ekonomske analize investicijskega projekta .....	60
16	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....	61
16.1	Analiza tveganj.....	61
16.2	Analiza občutljivosti .....	64
17	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV .....	66

**KAZALO TABEL**

Tabela 1: Ocena skupnih stroškov in dinamika izvedbe investicijskega projekta po stalnih cenah .....	13
Tabela 2: Viri in dinamika financiranja po planu nastanka stroškov v stalnih cenah v € .....	13
Tabela 3: Rezultati finančne analize stroškov in koristi .....	14
Tabela 4: Rezultati ekonomske analize stroškov investicijskega projekta .....	14
Tabela 5: Prikaz statističnih podatkov Občine Piran za leto 2020 .....	18
Tabela 6: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v stalnih cenah .....	38
Tabela 7: Ocena skupnih stroškov in dinamika izvedbe investicije v stalnih cenah v € .....	38
Tabela 8: Okvirni časovni plan izvedbe investicijskega projekta .....	47
Tabela 9: Ocena skupnih stroškov in dinamika izvedbe investicije v € .....	48
Tabela 10: Viri in dinamika financiranja po planu nastanka stroškov v stalnih cenah v € .....	50
Tabela 11: Viri in dinamika financiranja po planu nastanka stroškov v stalnih cenah v € .....	52
Tabela 12: Prikaz izračuna neto sedanje vrednosti investicijskega projekta.....	55
Tabela 13: Rezultati finančne analize stroškov in koristi .....	55
Tabela 14: Prikaz denarnega toka investicijskega projekta .....	56
Tabela 15: Ekonomska analiza stroškov in koristi.....	59
Tabela 16: Rezultati ekonomske analize stroškov in koristi .....	59
Tabela 17: Legenda matrike tveganj.....	61
Tabela 18: Legenda matrike tveganj: kombinacija dejavnikov tveganj.....	62
Tabela 19: Matrika tveganj z identifikacijo ukrepov za njihovo zmanjšanje .....	62
Tabela 20: Prikaz rezultatov finančne analize občutljivosti za izvedbo investicijskega projekta .	64
Tabela 21: Prikaz rezultatov ekonomske analize občutljivosti za izvedbo investicijskega projekta .....	65

**KAZALO SLIK**

Slika 1: Zemljevid Občine Piran.....	17
Slika 2: Pogled na Portorož .....	19
Slika 3: Obstoječe stanje obalne promenade, kjer so predvideni posegi.....	20
Slika 4: Dotrajanost kamnitega roba obalne promenade.....	21
Slika 5: Prikaz območja posega z ureditveno situacijo .....	29
Slika 6: Gradbena in ureditvena situacija .....	30
Slika 7: Prikaz urbane opreme in hortikulture – izsek 1 .....	31
Slika 8: Prikaz urbane opreme in hortikulture – izsek 2 .....	32
Slika 9: Prikaz urbane opreme in hortikulture – izsek 3 .....	33
Slika 10: Prikaz urbane opreme in hortikulture – izsek 4 .....	34
Slika 11: Kadrovska organizacija investicijskega projekta .....	36
Slika 12: Makro lokacija investicijskega projekta.....	40
Slika 13: Mikro lokacija investicijskega projekta.....	40

# **1 UVODNO POJASNILO, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU TER NAVEDBA CILJEV OZIROMA STRATEGIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

## **1.1 Uvodno pojasnilo s povzetkom predhodno izdelane investicijske dokumentacije**

Investicijski program obravnava izvedbo projekta »Sanacija oz. ureditev obalne promenade v Portorožu – ob glavnem pomolu«. V okviru investicijskega projekta je predvidena sanacija degradiranega območja obalnega pasu od centralne plaže do glavnega pomola v Portorožu, ki vključuje tudi priljubljeno obalno pešpot. Območje posega se nahaja na zemljišču parcele št. 1563/2 k.o. 2631 Portorož. Dolžina predvidene ureditve znaša približno 130 m, širina pa 11,5 m oz. 1.495 m<sup>2</sup>.

Glavni cilj investicijskega projekta je sanacija in ureditev degradiranega obalnega območja ob glavnem pomolu v Portorožu, ki vključuje tudi del priljubljene obalne pešpoti Piran-Lucija in spodbujanje ukrepov trajnostne mobilnosti. Z izvedbo investicijskega projekta se bo povezalo območje centralne plaže Portorož in območje glavnega pomola, ki istočasno predstavlja tudi priljubljeno obalno pešpot kot pomemben element turistične infrastrukture kraja.

Izvedba investicijskega projekta bo prispevala k urejeni in varni javni infrastrukturi. Obnova dela promenade pripomore tudi k celostnemu izgledu kraja, saj je Portorož pomembna turistična destinacija. Izvedba investicijskega projekta bo tako pozitivno vplivala na razvoj turizma in posledično pospešila ekonomski razvoj ter skladen trajnostni razvoj mesta in občine.

Sanacija oz. ureditev tega dela obalnega območja kot sestavnega dela obalnega sprehajališča je nujno potrebna, saj so poškodbe obstoječega tlaka takšne, da predstavljajo nevarnost za poškodbe uporabnikov (prebivalci, turisti, obiskovalci). Prav tako neurejene in degradirane površine kvarijo podobo in negativno vplivajo na turistično destinacijo Portorož. Investicijski projekt predstavlja izvedbo investicijsko vzdrževalnih del. Pridobitev gradbenega dovoljenja ni potrebna.

V maju 2022 je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta »Sanacija oz. ureditev obalne promenade v Portorožu – ob glavnem pomolu«. Dokument je, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016), odgovoril na bistvena vprašanja in dileme glede investicijskega projekta. Kot optimalna varianta izvedbe investicijskega projekta je bila opredeljena varianta »z investicijo«, ki pomeni sanacijo in ureditev dela obalne promenade v Portorožu. Vrednost investicije je bila v DIIP-u ocenjena na 500.000 € z DDV €. Terminski plan izvedbe investicijskega projekta je predvideval izvedbo investicije jeseni 2022.

Pri izdelavi investicijskega programa je bila upoštevana PZI projektna dokumentacija, ki jo je izdelalo podjetje PIA studio d.o.o., zaradi česar je prišlo do nekaterih sprememb glede na predhodno izdelano investicijsko dokumentacijo. Ocenjena vrednost investicije z vključenim DDV je višja kot v predhodno izdelanem DIIP-u in znaša 793.189,17 €. Povečanje investicijske vrednosti je posledica natančnejše določitve potrebnega obsega GOI del in upoštevanja višjih cen storitev in materiala na gradbenem trgu.

Investicijski program je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16). Dokument obravnava izbrano varianto izvedbe investicijskega projekta ter prikazuje vsebinski, tehnični, finančni ter časovni vidik izvedbe investicijskega projekta.

## **1.2 Osnovni podatki o investitorju**

Občina Piran je bila ustanovljena z Zakonom o ustanovitvi občin in določitvi njihovih območij (Uradni list RS 60/94/, 69/94 in je imela po podatkih Statističnega urada RS v letu 2020 18.079 prebivalcev. Gostota poseljenosti je nad povprečjem Slovenije in znaša 406 prebivalcev/km<sup>2</sup>. Občina Piran spada v geografsko enoto Koprsko primorje in je razdeljena med holocensko ravnico reke Dragonje in njenega desnega pritoka Drnica ter obalni pas in flišna Šavrinska brda. Najvišja točka v občini je Baretovec pri Padni z 289 m nadmorske višine. Občina Piran je turistično daleč najbolj razvita slovenska občina in eno izmed pomembnejših središč kongresnega, zdraviliškega igralniškega in nautičnega turizma v severnem Sredozemlju.

Občina Piran obsega 46,6 km<sup>2</sup> ozemlja in spada v Obalno-kraško regijo, ki je po velikosti med najmanjšimi regijami v Sloveniji, po gospodarski razvitosti pa med bolj razvitimi. Občina Piran meji na Mestno občino Koper in Izola, ter na Republiko Hrvaško. Občino Piran sestavljajo naslednja naselja: Dragonja, Lucija, Nova vas, Padna, Parecag, Piran, Portorož, Seča, Sečovlje, Strunjan, Sv. Peter.



### **1.3 Osnovni podatki o izdelovalcu investicijskega programa**

Zavod GOLEA, s sedežem Trg Edvarda Kardelja 1, Nova Gorica, je bil ustanovljen 23. februarja 2006 z Odlokom o ustanovitvi Mestne občine Nova Gorica in s podporo evropskega programa Inteligentna energija za Evropo. Je v 100 % lasti lokalne uprave. Ena izmed njegovih nalog je podpiranje naložb v javnem sektorju, pri čemer občinam pomaga pri prehodu s pripravljanja dokumentacije na izvajanje naložb. GOLEA ima obsežno strokovno znanje na področju energetske učinkovitosti in obnovljivih virov energije. Njene storitve zajemajo lokalne energetske rešitve in akcijske načrte za trajnostno energijo, študije izvedljivosti, energetske preglede, energetske izkaznice, izdelavo investicijske dokumentacije, spremljanje in preverjanje energetskih računovodskih informacijskih sistemov. Kot energetski upravljavec številnih občin primorske regije in koordinator projektov pogodbenega zagotavljanja prihrankov energije (EPC) ima GOLEA edinstveno priložnost, da deluje kot most med javnim in zasebnim sektorjem. GOLEA je v Sloveniji vodilni koordinator energetskega pogodbeništv, eden ključnih povezovalcev za ta trg ter podpisnik Kodeksa ravnanja EU za energetske pogodbeništv.

### **1.4 Namen in cilji investicijskega projekta**

Glavni cilj investicijskega projekta je sanacija in ureditev degradiranega obalnega območja ob glavnem pomolu v Portorožu v izmeri 1.495 m<sup>2</sup>, ki vključuje tudi del priljubljene obalne pešpoti Piran-Lucija in spodbujanje ukrepov trajnostne mobilnosti. Osnovni namen investicijskega projekta je zagotovitev varne in urejene javne infrastrukture v Portorožu. Z obnovo dela promenade se bo uredil celosten izgled promenade, večja pa bo tudi varnost za uporabnike. Občina Piran bo na ta način izboljšala komunalno opremljenost in kakovost bivalnega okolja v kraju Portorož ter tako prispevala k večji privlačnosti mestnega okolja za vse prebivalce kot tudi obiskovalce mesta.

## 2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

### 2.1 Cilji investicije (v obliki fizičnih in finančnih kazalnikov, potrebnih za spremljanje njihovega uresničevanja)

Glavni cilj investicijskega projekta je sanacija in ureditev degradiranega obalnega območja ob glavnem pomolu v Portorožu v izmeri 1.495 m<sup>2</sup>, ki vključuje tudi del priljubljene obalne pešpoti Piran-Lucija in spodbujanje ukrepov trajnostne mobilnosti. Osnovni namen investicijskega projekta je zagotovitev varne in urejene javne infrastrukture v Portorožu. Z obnovo dela promenade se bo uredil celosten izgled promenade, večja pa bo tudi varnost za uporabnike. Z izvedbo investicijskega projekta se bo povečala atraktivnost in urejenost območja za prebivalce in obiskovalce. Gospodarstvo Občine Piran temelji na turizmu in turistični ponudbi, zato je vzdrževanje atraktivnosti in urejenosti območja poglobitnega pomena za nadaljnji ekonomski razvoj občine.

#### Splošni cilji izvedbe investicijskega projekta:

- odpraviti fizično degradacijo na obravnavanem območju,
- spodbuditi trajnostno mobilnost,
- zagotoviti kvalitetne odprte javne površine,
- zagotoviti varno peš in kolesarsko dostopnosti na območju obalne promenade vključno s primerno urbano opremo,
- zagotoviti varno javno infrastrukturo in povečati varnost udeležencev v prometu,
- izboljšati dostopnost za gibalno ovirane osebe,
- povečati atraktivnost in urejenost mesta in s tem omogočiti nadaljnji turistični razvoj,
- slediti trendom razvoja na področju javne infrastrukture in prostorskega razvoja ter rabe prostora v Občini Piran,
- izboljšati kvaliteto prostora in infrastrukturno opremljenost kraja,
- prispevati h kakovostnejšemu življenju prebivalcev v kraju.

### 2.2 Spisek strokovnih podlag

Pri izdelavi potrebne vsebine dokumenta smo upoštevali naslednje osnove oz. izhodišča:

- IZP projektna dokumentacija »Ureditve obalne promenade od centralne plaže do glavnega pomola v Portorožu«, ki jo je pripravil PIA STUDIO d.o.o. Portorož, Obala 26, 6320 Portorož, marec 2022,
- Dokument identifikacije investicijskega projekta »Sanacija oz. ureditev obalne promenade v Portorožu – ob glavnem pomolu«, ki ga je pripravila Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, maj 2022,

- PZI projektna dokumentacija »Obalna promenada v Portorožu«, ki jo je pripravil PIA STUDIO d.o.o. Portorož, Obala 26, 6320 Portorož, junij 2022,
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10 in 27/16).

### **2.3 Kratek opis upoštevanih variant in utemeljitev izbire optimalne variante**

Za obravnavani investicijski projekt so bile v presojo vključene sledeči varianti:

- Varianta »brez investicije« 0 (izhodiščni scenarij): Ohranitev obstoječega stanja,
- Varianta »z investicijo« 1: Sanacija in ureditev dela obalne promenade ob glavnem pomolu v Portorožu.

Za optimalno varianto izvedbe investicijskega projekta se je izkazala Varianta 1. Z izvedbo investicije (Varianta 1), bo Občina Piran sanirala in uredila del obalne promenade ob glavnem pomolu v Portorožu, tako da bo ta bolj varna za uporabo, prav tako pa bo prispevala k celostnemu izgledu Portoroža kot pomembne turistične destinacije.

### **2.4 Navedba odgovorne osebe za izdelavo IP, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta**

Odgovorna oseba investitorja je Đenio Zadković, župan Občine Piran. Odgovorna oseba za vodenje projekta s strani investitorja je Karmen Pines, vodja Samostojne investicijske službe.

Odgovorna oseba pripravljavca investicijske dokumentacije je Rajko Leban, direktor, GOLEA, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica.

Odgovorna oseba pripravljavca PZI projektne dokumentacije je Adriano Luciano Coren, direktor podjetja PIA STUDIO d.o.o. Portorož, Obala 26, 6320 Portorož.

Odgovorna oseba upravljavca je Đenio Zadković, župan Občine Piran.

### **2.5 Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije**

Investicijo bo izvajala Občina Piran. Odgovorna oseba investitorja je Đenio Zadković, župan Občine Piran. Za izvedbo investicijskega projekta bo odgovorna Karmen Pines, vodja Samostojne investicijske službe. Za izvedbo investicijskega projekta Občina Piran ni predvidela posebne organizacije. Občina Piran zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih projektov. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izdelavo investicijske in

projektne dokumentacije vodi vodja projekta v sodelovanju s strokovnimi službami Občine Piran. Odgovorni vodja projekta bo redno izvajal vmesne kontrole izvajanja del in oceno porabe sredstev ter v primeru odstopanj ustrezno ukrepal. Ob zaključku projekta se bo pripravilo vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu.

Za izvedbo študij, analiz, pripravo projektne dokumentacije, investicijske dokumentacije, ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo s strani investitorja najeti zunanji izvajalci. Dela se bodo oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN - 3).

## **2.6 Lokacija investicijskega projekta**

Investicija se bo izvajala v Portorožu. Predmet investicijskega projekta je ureditev dela obalne promenade od centralne plaže do glavnega pomola v Portorožu, ki se nahaja na zemljišču parcele št. 1563/2 k.o. 2631 Portorož.

Investicijski projekt je usklajen s prostorskimi akti Občine Piran.

## **2.7 Časovni načrt investicijskega projekta**

Terminski plan izvedbe predvideva, da se bo obravnavani investicijski projekt (od priprave potrebne dokumentacije do izvedbe del) realiziral od decembra 2021 do februarja 2023. Operativni program priprave in izvedbe investicijskega projekta je podrobneje predstavljen v poglavju 12 tega dokumenta.

Za investicijski projekt je že izdelana vsa potrebna projektna in investicijska dokumentacija. Aktivnosti trenutno potekajo skladno z zastavljenim terminskim planom.

## **2.8 Vpliv investicijskega projekta na okolje**

V skladu z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20), za predmetni investicijski projekt ni potrebno izpeljati postopka presoje vplivov na okolje.

Pri projektiranju in obnovi bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Izvedba investicijskega projekta ne bo imela negativnih vplivov na okolje in bo učinkovita pri izrabi naravnih virov, okoljsko neškodljiva in trajnostno dostopna. Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in bodo kot takšni sprejemljivi za okolje. Trajni vplivi zaradi izvedbe projekta niso pričakovani.

## 2.9 Prikaz ocenjene vrednosti, dinamike investiranja ter predvidene finančne konstrukcije investicijskega projekta

Tabela 1: Ocena skupnih stroškov in dinamika izvedbe investicijskega projekta po stalnih cenah

Vrsta stroška	2022	2023	Skupaj
GOI dela promenada	321.013,60 €	193.331,12 €	<b>514.344,72 €</b>
Javna razsvetljava	27.541,50 €	17.608,50 €	<b>45.150,00 €</b>
Nepredvidena dela 10 %	33.569,68 €	22.379,79 €	<b>55.949,47 €</b>
<b>SKUPAJ INVESTICIJA</b>	<b>382.124,78 €</b>	<b>233.319,41 €</b>	<b>615.444,19 €</b>
Projektna in investicijska dokumentacija	10.100,00 €	- €	<b>10.100,00 €</b>
Strokovni gradbeni nadzor	11.463,74 €	6.999,58 €	<b>18.463,33 €</b>
Ostalo: geodet, hidrološka št., varnost,...	6.147,54 €	- €	<b>6.147,54 €</b>
<b>ZUNANJI IZVAJALCI</b>	<b>27.711,28 €</b>	<b>6.999,58 €</b>	<b>34.710,87 €</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>409.836,07 €</b>	<b>240.318,99 €</b>	<b>650.155,06 €</b>
DDV	90.163,93 €	52.870,18 €	143.034,11 €
<b>Skupaj z DDV</b>	<b>500.000,00 €</b>	<b>293.189,17 €</b>	<b>793.189,17 €</b>

Vrednost investicije po tekočih cenah z vključenim 22% DDV znaša **793.189,17 €**. Ocena vlaganj po tekočih cenah ni izdelana. Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) za investicijske projekte z dinamično financiranjem krajšo od enega leta ni potreben preračun v tekoče cene. Tekoče cene so tako enake stalnim cenam.

V tabeli virov financiranja je terminsko prikazan plan nastanka stroškov in posamezni viri, ki so zagotovljeni za financiranje investicijskega projekta. Ker preračun v tekoče cene ni bil izveden, so skladno z določili Uredbe (5. točka tretji odstavek 11. člena) predvideni viri financiranja in dinamika financiranja v tekočih cenah enaki predvidenim virom financiranja in dinamiki financiranja v stalnih cenah.

Tabela 2: Viri in dinamika financiranja po planu nastanka stroškov v stalnih cenah v €

Vir financiranja	2022	2023	Skupaj	Delež
Občina Piran - lastna udeležba	500.000,00 €	293.189,17 €	<b>793.189,17 €</b>	100,00%
<b>SKUPAJ</b>	<b>500.000,00 €</b>	<b>293.189,17 €</b>	<b>793.189,17 €</b>	<b>100,00%</b>

Sredstva za izvedbo investicijskega projekta v višini **793.189,17 €** bo v celoti zagotovila Občina Piran iz lastnih proračunskih virov.

## 2.10 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

V nadaljevanju so predstavljeni rezultati finančne in ekonomske analize investicijskega projekta.

**Tabela 3: Rezultati finančne analize stroškov in koristi**

Enostavna doba vračanja	se ne povrne	let
Neto sedanja vrednost (NSV)	-530.685,94	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)	-4,07	%
Finančna relativna NSV	-0,68	EUR
Količnik relativne koristnosti	0,34	

Ugotovitev finančne analize je, da se za identificirani projekt ugotavlja negativna finančna neto sedanja vrednost investicije v višini -530.685,94 €, kar pomeni, da diskontirani prihodki projekta v ekonomski dobi ne pokrijejo diskontiranih stroškov projekta. Negativna je tudi finančna interna stopnja donosnosti. Ob pričakovanih prilivih iz finančnega toka izračun pokaže, da se investicija v ekonomski dobi projekta ne bo povrnila.

Izračunani kazalniki upravičenosti projekta so pokazali, da je obravnavani projekt na podlagi finančne analize finančno nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize (CBA/ASK-Analize stroškov in koristi), saj le-ta predstavlja vlaganja v javno infrastrukturo in ga zato ne moremo ocenjevati le na podlagi tržnih kazalnikov upravičenosti izvedbe projektov.

**Tabela 4: Rezultati ekonomske analize stroškov investicijskega projekta**

Enostavna doba vračanja	9,20	let
Neto sedanja vrednost (NSV)	209.775,13	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)	8,87	%
Ekonomska relativna NSV	0,36	EUR
Ekonomski koeficient K/S	1,35	

Zaradi vseh naštetih stroškov in koristi lahko v splošnem zaključimo, da bo imel investicijski projekt pozitivne učinke tako na neposredne in posredne uporabnike, širšo javnost ter na ohranjanje okolja in pozitiven trajnostni razvoj občine. Rezultati ekonomske analize so pokazali, da je investicijski projekt po ekonomski analizi projekta rentabilen in primeren za izvedbo, kar potrjujejo tudi izračunani ekonomski kazalniki.

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

#### 3.1 Predstavitev investitorja

INVESTITOR	
Naziv:	Občina Piran
Naslov:	Tartinijev trg 2, 6330 Piran
Odgovorna oseba:	Đenio Zadkovič, župan
Telefon:	+386 5 671 03 00
Telefax:	+386 5 671 03 08
E-pošta:	<a href="mailto:obcina.piran@piran.si">obcina.piran@piran.si</a>
Matična številka:	5883873000
Davčna številka:	SI29263930
Transakcijski račun:	SI56 0110 0010 0009 070, Banka Slovenije
Žig in podpis:	
Odgovorni osebi za izvajanje investicije:	Karmen Pines, vodja Samostojne investicijske službe
Telefon:	+386 5 671 03 59
E-pošta:	<a href="mailto:karmen.pines@piran.si">karmen.pines@piran.si</a>
Žig in podpis:	

### 3.2 Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	Goriška lokalna energetska agencija GOLEA
Naslov:	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba:	Rajko Leban, direktor
Telefon:	+386 5 393 24 60
E-pošta:	rajko.leban@golea.si
Davčna številka:	SI78059038
Matična številka:	2196719000
Transakcijski račun:	SI56 0475 0000 1242 330, Nova KBM d.d.
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Martin Murovec, univ. dipl. ekon.
Žig in podpis:	

### 3.3 Predstavitev upravljavca

UPRAVLJAVEC - UPORABNIK STAVBE	
Organizacija:	Občina Piran
Naslov:	Tartinijev trg 2, 6330 Piran
Odgovorna oseba:	Đenio Zadkovič, župan
Telefon:	+386 5 671 03 00
Telefax:	+386 5 671 03 08
E-pošta:	<a href="mailto:obcina.piran@piran.si">obcina.piran@piran.si</a>
Matična številka:	5883873000
Davčna številka:	SI29263930
Transakcijski račun:	SI56 0110 0010 0009 070, Banka Slovenije
Žig in podpis:	



## 4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

### 4.1 Predstavitev investitorja

Občina Piran obsega 46,6 km<sup>2</sup> ozemlja in spada v Obalno-kraško regijo, ki je po velikosti med najmanjšimi regijami v Sloveniji, po gospodarski razvitosti pa med bolj razvitimi. Občina Piran meji na Mestno občino Koper in Izola, ter na Republiko Hrvaško. Občino Piran sestavljajo naslednja naselja: Dragonja, Lucija, Nova vas, Padna, Parecag, Piran, Portorož, Seča, Sečovlje, Strunjan, Sv. Peter. Meje občine in ozemlje, ki ga obsega, je razvidno iz spodnje slike.



Slika 1: Zemljevid Občine Piran

Občina je bila ustanovljena z Zakonom o ustanovitvi občin in določitvi njihovih območij (Uradni list RS 60/94/, 69/94 in je imela po podatkih Statističnega urada RS v letu 2020 18.079 prebivalcev. Gostota poseljenosti je nad povprečjem Slovenije in znaša 406 prebivalcev/km<sup>2</sup>. Občina Piran spada v geografsko enoto Koprsko primorje in je razdeljena med holocensko ravnico reke Dragonje in njenega desnega pritoka Drnica ter obalni pas in flišna Šavrinska brda. Najvišja točka v občini je Baretovec pri Padni z 289 m nadmorske višine. Za Piran je značilno submediteransko podnebje. Je najbolj toplo in milo podnebje v Sloveniji, saj vplivi morja blažijo zimski mraz in poletno vročino. Značilne so mile zime in največ sončnih dni v državi. Od pravega sredozemskega podnebja se loči po večji količini padavin in nižjimi temperaturami.

Občina Piran je turistično daleč najbolj razvita slovenska občina in eno izmed pomembnejših središč kongresnega, zdraviliškega igralniškega in navičnega turizma v severnem Sredozemlju.

**Tabela 5: Prikaz statističnih podatkov Občine Piran za leto 2020**

<b>Kazalniki za leto 2020</b>	<b>Občina</b>
Površina km <sup>2</sup> - 1. januar	44
Število prebivalcev - 1. julij	18.079
Število moških - 1. julij	8.923
Število žensk - 1. julij	9.156
Gostota prebivalstva (preb/km <sup>2</sup> )	416
Naravni prirast	-73
Skupni prirast	733
Živorajeni (na 1.000 prebivalcev)	7,4
Umrli (na 1.000 prebivalcev)	11,4
Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-4,0
Skupni selitveni prirast (na 1.000 prebivalcev)	44,6
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	40,5
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	46,4
Indeks staranja - 1. julij	199,1
Indeks staranja za moške - 1. julij	161,2
Indeks staranja za ženske - 1. julij	241,3
Število vrtcev	10
Število otrok v vrtcih (po izvajalcu predšolske vzgoje)	596
Vključenost otrok v vrtce (% med vsemi otroki, starimi 1-5 let)	71,2
Število učencev v osnovnih šolah	1.389
Število dijakov (po prebivališču)	428
Število študentov (po prebivališču)	543
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	7.286
Število delovno aktivnih prebivalcev (po delovnem mestu)	6.074
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	5.259
Število samozaposlenih oseb (po delovnem mestu)	816
Stopnja delovne aktivnosti (%)	62,7
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo	1.575,71
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo	1.041,72
Povprečna mesečna bruto plača (indeks, SI=100)	84,9
Povprečna mesečna neto plača (indeks, SI=100)	86,2
Število podjetij	2.479
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	322.123
Število osebnih avtomobilov - 31. december	9.828
Število osebnih avtomobilov (na 1000 prebivalcev) - 31. december	532
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	10,7
Komunalni odpadki, zbrani z javnim odvozom (tone)	9.015
Komunalni odpadki zbrani z javnim odvozom (kg/preb.)	499

Vir: Statistični urad RS, podatki za leto 2020.

## 4.2 Pregled in analiza obstoječega stanja

Portorož se nahaja na severni obali Piranskega zaliva. Naselje se je razvilo v zavetrni legi pod flišnim grebenom s pristaniščem, ki je zavarovano pred burjo. Portorož se nahaja med Piranom na severozahodu, Strunjanom na severovzhodu ter na vzhodni strani sega do spodnjega dela kanala Fazan v Luciji. Portorož poleg osrednjega hotelskega dela v zalivu vključuje ob obali proti Piranu Fazine z nekdanjima skladiščema soli Monfort in Grande ter turistično naselje Bernardin ob zahodnem delu Portoroškega zaliva, vse do Fornač v Piranu.



**Slika 2: Pogled na Portorož**

Portorož je pomembna turistična destinacija s termalnim zdraviliščem, hoteli, marino, v bližini pa se nahajajo Sečoveljske soline in manjše mednarodno letališče. Portorož je tudi pomembno kongresno središče, prizorišče številnih prireditev nacionalnega in mednarodnega značaja. S svojo turistično ponudbo obiskovalcem in turistom ponuja številne motive za turistični obisk. Tradicionalno najbolj pomembni turistični trgi so vezani na domačega turista in turiste bližnjih držav (Italija, Avstrija, Nemčija).

Zagotavljanje ustrezne kakovosti ponudbe omogoča nadaljnji razvoj turizma v kraju. Pomemben element kakovostne ponudbe je tudi urejenost kraja, ki dodatno prispeva k razvoju turistične destinacije.

Obalna promenada v Portorožu poteka po delu obale med glavnim portoroškim pomolom in centralno plažo. Območje, ki je predmet posega se nahaja na zemljiški parceli št. 1563/2 k.o. Portorož in je okvirne površine 1.495 m<sup>2</sup> in okvirnih tlorisnih dimenzij 130 x 11,5 m.

Območje promenade je razdeljeno na dva dela. Ob obali v pet metrskem pasu poteka sprehajališče, ki je kamnita tlakovana površina brez ovir. Klopi in zelenice so umaknjene v notranji del promenade, kjer se sprehajalci lahko usedejo ali sprehajajo med gredicami. Ureditve se na vzhodni strani navežejo neposredno na promenado, ki poteka po obali centralne plaže, na zahodni strani pa se zaključijo v liniji s pomolom.

Trenutno je obravnavani predel obale sicer v funkciji sprehajališča, vendar je v nekoliko degradiranem stanju. Betonsko tlakovanje je v slabem stanju, kamniti rob obale je deloma poškodovan in izbočen. Urbana oprema in hortikultura sta pomanjkljivi. Območje je slabo osvetljeno. Navedeno ogroža varnost uporabnikov (prebivalci, turisti). Območje obalne promenade pred in za to lokacijo je zgledno urejeno in tlakovano v belem tlaku Kanfanar, zaradi česar degradirano območje, ki je predmet posega še bolj izstopa.

Obstoječe stanje promenade je razvidno iz slik v nadaljevanju.



**Slika 3: Obstoječe stanje obalne promenade, kjer so predvideni posegi**



**Slika 4: Dotrajanost kamnitega roba obalne promenade**

### **4.3 Razlogi za investicijsko namero**

Glavni razlog za investicijsko namero je zagotovitev varne in urejene javne infrastrukture v Portorožu in spodbujanje ukrepov trajnostne mobilnosti. Razlog za investicijsko namero izhaja iz obstoječega stanja obravnavanega dela obalne promenade, ki je v degradiranem stanju. Vidne so poškodbe na betonskem tlakovanju, poškodovan in izbočen je tudi rob obale, pomanjkljivi sta tudi hortikultura ureditev in urbana oprema. Betonsko tlakovanje ni usklajeno z ostalim delom obalne promenade. Zaradi zgoraj navedenih dejstev je podan predlog za obnovo tega dela obalne promenade. Z obnovo se bo zagotovilo varne in dostopne peš ter kolesarske povezave in zagotovilo kvalitetne odprte javne površine. Povečala se bo tudi atraktivnost obalnega pasu, kar pripomore k celostemu izgledu Portoroža, ki je pomembna turistična destinacija. Navedno bo pospešilo nadaljni turistični in ekonomski razvoj kraja in občine. Izvedba investicijskega projekta bo prispevala k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev Občine Piran, ki bo s tem zagotovila ustrezno javno infrastrukturo v Portorožu ter tako prispevala k izboljšanju bivalnih pogojev tamkajšnjih prebivalcev in obiskovalcev.

## **5 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI**

### **5.1 Cilji investicijskega projekta**

Glavni cilj investicijskega projekta je sanacija in ureditev degradiranega obalnega območja ob glavnem pomolu v Portorožu v izmeri 1.495 m<sup>2</sup>, ki vključuje tudi del priljubljene obalne pešpoti Piran-Lucija in spodbujanje ukrepov trajnostne mobilnosti. Osnovni namen investicijskega projekta je zagotovitev varne in urejene javne infrastrukture v Portorožu. Z obnovo dela promenade se bo uredil celosten izgled promenade, večja pa bo tudi varnost za uporabnike. Z izvedbo investicijskega projekta se bo povečala atraktivnost in urejenost območja za prebivalce in obiskovalce. Gospodarstvo Občine Piran temelji na turizmu in turistični ponudbi, zato je vzdrževanje atraktivnosti in urejenosti območja poglobitnega pomena za nadaljnji ekonomski razvoj občine.

#### Splošni cilji izvedbe investicijskega projekta:

- odpraviti fizično degradacijo na obravnavanem območju,
- spodbuditi trajnostno mobilnost,
- zagotoviti kvalitetne odprte javne površine,
- zagotoviti varno peš in kolesarsko dostopnosti na območju obalne promenade vključno s primerno urbano opremo
- zagotoviti varno javno infrastrukturo in povečati varnost udeležencev v prometu,
- izboljšati dostopnost za gibalno ovirane osebe,
- povečati atraktivnost in urejenost mesta in s tem omogočiti nadaljnji turistični razvoj,
- slediti trendom razvoja na področju javne infrastrukture in prostorskega razvoja ter rabe prostora v Občini Piran,
- izboljšati kvaliteto prostora in infrastrukturno opremljenost kraja,
- prispevati h kakovostnejšemu življenju prebivalcev v kraju.

### **5.2 Usklajenost operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi**

Investicijski projekt je usklajen z občinskimi razvojnimi potrebami, strategijami, politikami, dokumenti in programi. Investicijski projekt je bil s potrditvijo DIIP-a vključen v Načrt razvojnih programov Občine Piran.

Investicijski projekt bo sledil usmeritvam, ki jih določata Evropska unija ter Republika Slovenija, konkretizirane pa so v predpisih z nivoja Unije, države ter v regijskih in občinskih programskih dokumentih. Obravnavani investicijski projekt je skladen z:

- Strategijo razvoja Slovenije 2030,
- Državnim razvojnim programom (DRP),
- Regionalni razvojni program Južne Primorske 2014 – 2020,
- Regionalnim razvojnim program Južne Primorske 2014 – 2020,
- Strategijo prostorskega razvoja Slovenije.

Projekt je usklajen s **Strategijo razvoja Slovenije 2030**. Strategija razvoja Slovenije 2030 pomeni krovni razvojni okvir, ki temelji na usmeritvah Vizije Slovenije 2050, razvojnem izhodišču in mednarodnih zavezah Slovenije ter trendih in izzivih na regionalni, nacionalni, evropski in globalni ravni. Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse. Uresničiti ga je mogoče z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe.

Projekt je skladen s peto razvojno-investicijsko prioriteto **Državnega razvojnega programa: Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja**. Ta je namenjena spodbujanju skladnega regionalnega razvoja obeh kohezijskih regij, izboljšanju kakovosti življenja v urbanih in podeželskih območjih in spodbujanju diverzifikacije na podeželju. Prioriteta vsebuje tudi boljše upravljanje s prostorom in okoljem, vzpostavitev učinkovite transportne infrastrukture ter spodbujanje razvoja kulture in kulturne dediščine. Cilj je tudi zagotoviti visoko kakovost življenja, ki temelji na razvoju kulturne in nacionalne identitete, skladnejšemu razvoju regij, varnosti, gospodarjenju s prostorom in trajnostni mobilnosti ter na izboljšanju kakovosti okolja in na ustrezni komunalni infrastrukturi. Z izvedbo investicijskega projekta se bo zagotovilo visoko kakovost življenja, ki temelji na trajnostnem obnavljanju prebivalstva, gospodarjenju s prostorom, racionalni rabi energije ter skladnejšemu razvoju regij.

Planirana investicija je usklajena z **Regionalnim razvojnim programom Južne Primorske 2014 – 2020**, saj zasleduje cilje *prioritete 4: Infrastruktura, okolje in trajnosten prostorski razvoj*. Mestna jedra in manjša središča programskega območja izgubljajo trgovske, storitvene, pa tudi upravno-administrativne, kulturne in druge funkcije, kar zmanjšuje njihovo privlačnost za bivanje, poslovanje in razvoj turizma. Podprli bomo pobude akterjev za večjo privlačnost in razpoznavnost središč kot središč trgovske ponudbe in drugih storitev, spodbudili bomo akterje k aktivnejši vlogi v teh prizadevanjih ter tako vzpostaviti pogoje za učinkovitejše upravljanje mestnih središč. Vzpostavili bomo mreže sodelovanja na ravni mest, somestja, pa tudi na čezmejni ravni. Podprli bomo izvedbo skupnih akcij/projektov, kot so promocija, usposabljanja in svetovanja, nadgradili celostne podobe središč in jih povezali v enoten identitetni sistem, vzpostavili orodja za učinkovito trženje kot so kartice zvestobe, spletne strani in promocijsko gradivo ter pilotno vzpostavili podporne projekte (kot npr. monitoring pretoka pešcev v okviru upravljanja z mestnimi središči (TCM)).

V okviru ukrepa bomo podprli nadaljevanje prenove mest in naselij, kulturne dediščine, vključno z urejanjem javnih površin (trgov, parkov, obal, urbanih zelenih površin, vključno s pokopališči) in pomembnejših objektov kulturne dediščine.

**Strategija prostorskega razvoja Slovenije** je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. Podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države in postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru. Operacija bo usklajena z naslednjimi cilji prostorskega razvoja:

- Racionalen in učinkovit prostorski razvoj: usmerjenost dejavnosti v prostoru na način, da ustvarjajo največje pozitivne učinke za prostorsko uravnotežen in gospodarsko učinkovit razvoj, socialno povezanost in kakovost naravnega in bivalnega okolja;
- Kvaliteten razvoj in privlačnost mest in drugih naselij: zagotavljanje kvalitete bivalnega okolja z ustrezno in racionalno infrastrukturno opremljenostjo, z razvito mrežo gospodarskih in storitvenih dejavnosti ter dostopnostjo do družbene javne infrastrukture;
- Skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi: skladen razvoj območij;
- Preudarna raba naravnih virov: spodbujanje rabe obnovljivih virov;
- Varstvo okolja: zagotavljanje komunalne opremljenosti obstoječih in novih zemljišč za gradnjo ter racionalno ravnanje s komunalnimi in drugimi odpadki.

**Iz navedenega izhaja, da je investicijski projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi.**



## **6 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI**

### **6.1 Opredelitev razvojnih in tržnih možnosti**

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

V obravnavanem projektu je težko oceniti tržne možnosti oziroma razmere, ki vladajo na trgu javnih družb, saj se ne morejo primerjati s tržnim mehanizmom, ki vlada na trgu gospodarskih družb v ostalih gospodarskih sektorjih. Klasična tržna analiza (opredelitev potencialnega povpraševanja in obstoječe ponudbe za infrastrukturo), ki se izvede za tržno usmerjene investicije ni smiselna, saj obnova dela obalne promenade v Portorožu ne prinaša finančnih koristi. Obravnavani projekt neposredno ni namenjen trženju oziroma nima tržne komponente, saj gre za vlaganja javno infrastrukturo Občine Piran. Gre za operacijo neprofitnega sektorja, ki v prihodnosti ne bo prinašala direktnih denarnih koristi, kar v finančnem smislu pomeni, da ne bo prinašala presežka prihodkov od prodaje blaga in storitev. Zaradi navedenega, je potrebno investicijski projekt, ki je širšega družbenega pomena, obravnavati kot neprofitno naložbo v javno infrastrukturo. Izvedba investicijskega projekta tudi ni finančno upravičena, zato se investicijski projekt v svoji življenjski dobi ne povrne.

### **6.2 Analiza tržnih možnosti**

Potencialna rast trga je opredeljena z rastjo števila prebivalcev obravnavanega območja in njegove okolice ter z rastjo turističnih obiskovalcev mesta. Investicijski projekt je namenjen vsem obstoječim in potencialnim uporabnikom obravnavanih javnih površin (prebivalci mesta, obiskovalci).

## **7 OPREDELITEV OSNOVNIH TEHNIČNO-TEHNOLOŠKIH REŠITEV V OKVIRU OPERACIJE**

Investitor Občina Piran namerava v okviru investicijskega projekta sanirati oz. urediti del obalne promenade – ob glavnem pomolu na parc. Številki 1563/2 k.o. Portorož. Poseg v prostor je opredeljen kot izvedba investicijsko vzdrževalnih del. Osnovna namenska raba prostora se po izvedbi projekta ne spreminja. Za izvedbo investicijskega projekta ni potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja.

Investicija se bo izvajala skladno s projektno rešitvijo, ki jo je pripravilo podjetje PIA STUDIO d.o.o., Obala 26, 6320 Portorož.

### **7.1 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije**

Zasnova predvideva temeljito preureditev območja obalne promenade, ki je v osnovi razdeljeno na dva dela. Ob obali v pet meterskem pasu poteka sprehajališče, ki je kamnita tlakovana površina brez ovir. Ves preostali program posedanja in zelenic je umaknjen v notranji del promenade, kjer se sprehajalci lahko usedejo ali sprehajajo med gredicami. Ureditve se na vzhodni strani navežejo neposredno na promenado, ki poteka po obali centralne plaže, na zahodni strani pa se zaključijo v liniji s pomolom.

Tlakovanje promenade je predvideno s kamnom kanfanarjem, po vzoru ostalih obalnih ureditev v Portorožu. Rob obale je predviden iz masivnih kamnitih blokov, na katerih so stransko nameščene rinke za privez manjših plovil v sklopu komunalnih privezov. Klopi, ki so razporejene ob promenadi, so zamišljene kot replike tipičnih portoroških kamnitih klopi z lesenim sedalom in naslonjalom (po vzoru klopi, ki jih je zasnoval Edo Mihevc). Podobo promenade dopolnjujejo še gredice z mediteranskim rastlinjem ter sodobni kandelabri. Na območju se nahaja nekaj večjih tamarisk in pinij, ki jih je predvideno ohraniti. Zasnovo se dopolni z nekaj novimi pinjami, ki poskrbijo za senco in zapolnijo vrzel v tem delu obale. Gredice v mirnem delu promenade so predvidene z zasaditvijo mediteranskih grmovnic, primernih za zasaditev v bližini morja. Protierozijska zaščita zelenic bo zagotovljena z zatratitvijo.

V sklopu ureditev promenade je predvidena postavitve pitnika in pršila vode. Vodooskrba je predvidena preko internega omrežja, na katero se ureditve priključijo v obstoječem jašku na začetku portoroškega pomola, na parceli št. 1563/2 k.o. Portorož. Od obstoječega jaška poteka obstoječi interni vod do odjemnega mesta OM 7447000199 na parceli št. 1563/1 k.o. Portorož, katerega lastnik je Občina Piran in je v upravljanju Okolja Piran.

Promenada je zasnovana kot pohodna površina. Vožnja težkih vozil po prenovljeni promenadi ni predvidena.

Zbiralnico ločenih odpadkov je predvideno v prihodnosti urediti na parceli št. 1565 k.o. Portorož kot podzemno zbiralnico. Lokacija bodočega ekološkega otoka je označena v grafičnih prilogah na situaciji. Kot začasno rešitev, dokler se ne pristopi k načrtovanju in izvedbi podzemnega ekološkega otoka, se uporablja obstoječi ekološki otok pri pomolu, neposredno zahodno od novih ureditev promenade.

#### **Tlakovanje:**

S projektom je predvidena sanacija tlakovanja, ki se uredi na višinskih kotah med +1,27 m.n.m. in 0,80 m.n.m. Tlakovanje se izvede v tlorisnih gabaritih obstoječega tlakovanja, posegi na vodno zemljišče morja niso predvideni.

Ob upoštevanju Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08 in 49/20) in Pravilnika o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti (Uradni list RS, št. 60/07) se bo tlakovanje kjer je predvidena sanacija nahajalo na območju srednje poplavne nevarnosti. Obdelano v strokovni podlagi Hidrološko hidravlična študija za promenado v Portorožu, elaborat poplavne nevarnosti št. 19/2022, izdelovalca VGP d.d. iz Kranja.

Predvidena vzdrževalna dela na obstoječem tlakovanju se izvedejo na način, da bo le to neobčutljivo na plimovanje in valovanje morja.

#### **Komunalna oprema:**

Investitor namerava v priobalnem pasu na parc. št. 1563/2 k.o. Portorož urediti javno razsvetljavo, kar je skladno z določili 37. člena Zakona o vodah.

#### **Električne inštalacije za javno razsvetljavo:**

Predvidena javna razsvetljava se bo napajala iz obstoječega kabskega razvoda, oziroma iz obstoječega prižigališča javne razsvetljave Portorož. Kabski razvod za novo predvideno javno razsvetljavo bo izveden v kabski kanalizaciji, oziroma v betonskem tlaku in ni občutljiv na poplave. Električno nezaščiteni kontakti v kandelabru bodo nameščeni nad vodno gladino,  $G100=2,2$  m n.v. Zaščita javne razsvetljave pred električnim udarom bo zagotovljena z zaščito na diferenčni tok 30mA v TN-S sistemu električne inštalacije.

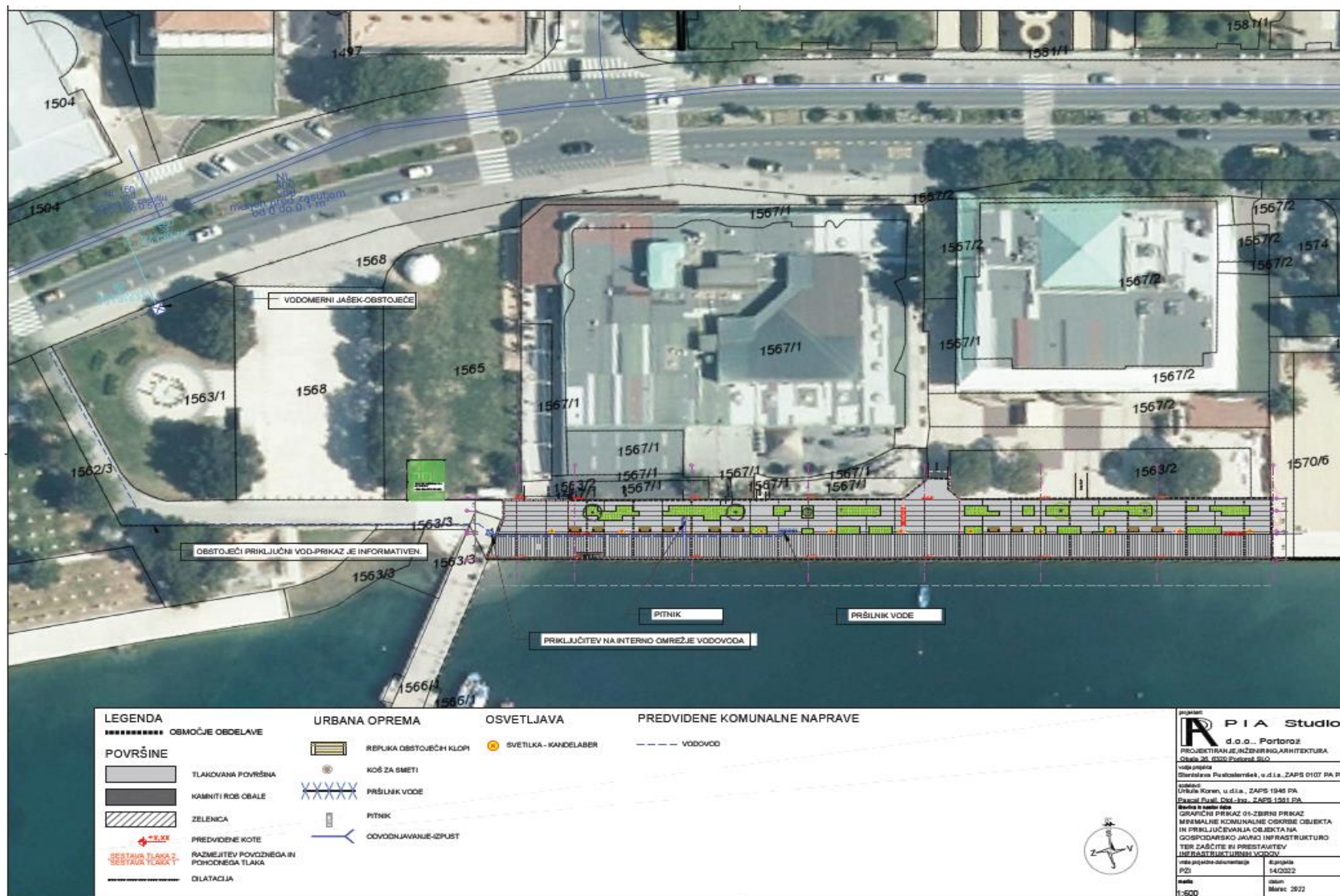
Projektna dokumentacija je izdelana na način, da se pri projektiranju, gradnji in uporabi objekta lahko zagotavlja izpolnjevanje bistvenih zahtev.

Načrtovani posegi se nahajajo na priobalnem zemljišču, zato je bilo potrebno pridobiti pozitivno mnenje Direkcije RS za vode.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za predvideno gradnjo, so bili upoštevani pridobljeni projektni pogoji DRSV, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ul., št.12, 6000 Koper, št. 35506-1015/2022-2, kakor sledi:

1. Vloga za izdajo mnenja je izdelana skladno s Pravilnikom o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije in Pravilnikom o vsebini vloge.
2. Skladno s pravilnikom o vsebini vloge, je za nameravani poseg izdelano hidrotehnično poročilo, v katerem je obdelana poplavna nevarnost na vplivnem območju izvajanja del ter ovrednoten vpliv predvidenih posegov (Hidrološko hidravlična študija za promenado v Portorožu, št. 19/2022, maj 2022, vodja projekta Mojca Stele Jeglič, univ.dipl.inž.gradb.). Karte poplavne nevarnosti (KPN) in karte razredov poplavne nevarnosti (KRPN) so izrisane skladno s Pravilnikom (Pravilnik o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti (Uradni list RS št. 60/07) in Uredbo (Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS št. 89/08). Obravnavano območje se nahaja v območju redkih poplav.
3. Posegi so načrtovani ob upoštevanju usmeritev hidrološko hidravličnega elaborata, na način, da se odtočne razmere, vodni režim in poplavna varnost ne bodo poslabšali.
4. Predvidene ureditve na priobalnem zemljišču so javne površine, predvidene za sprehajanje in posedanje. Gre se za javno dobro, ki vsem pod enakimi pogoji omogoča dostop do morske obale, zato ureditve spadajo med izjeme, ki jih je po 37. členu ZV-1 dovoljeno načrtovati na priobalnem zemljišču.
5. Projektirani objekti bodo izvedeni na način, da bodo odporni in neobčutljivi na poplave in erozijsko delovanje kot posledica plimovanja in valovanja morja ter na korozijo morja. Tlakovanje promenade je predvideno izvesti s kamnitimi ploščami ustrezne debeline, ki so postavljene na armirano betonsko ploščo. Kamniti rob obale je predvideno sidrati. Urbana oprema in ostali elementi bodo izbrani in postavljeni tako, da ne bo prišlo do vpliva nanje ali da bo le-ta zmanjšan na najmanjšo možno mero.
6. Pri projektiranju so upoštevane Splošne smernice upravljanja z vodami.
7. Poseganje na vodno zemljišče 1/17 k.o. Morje ni predvideno.

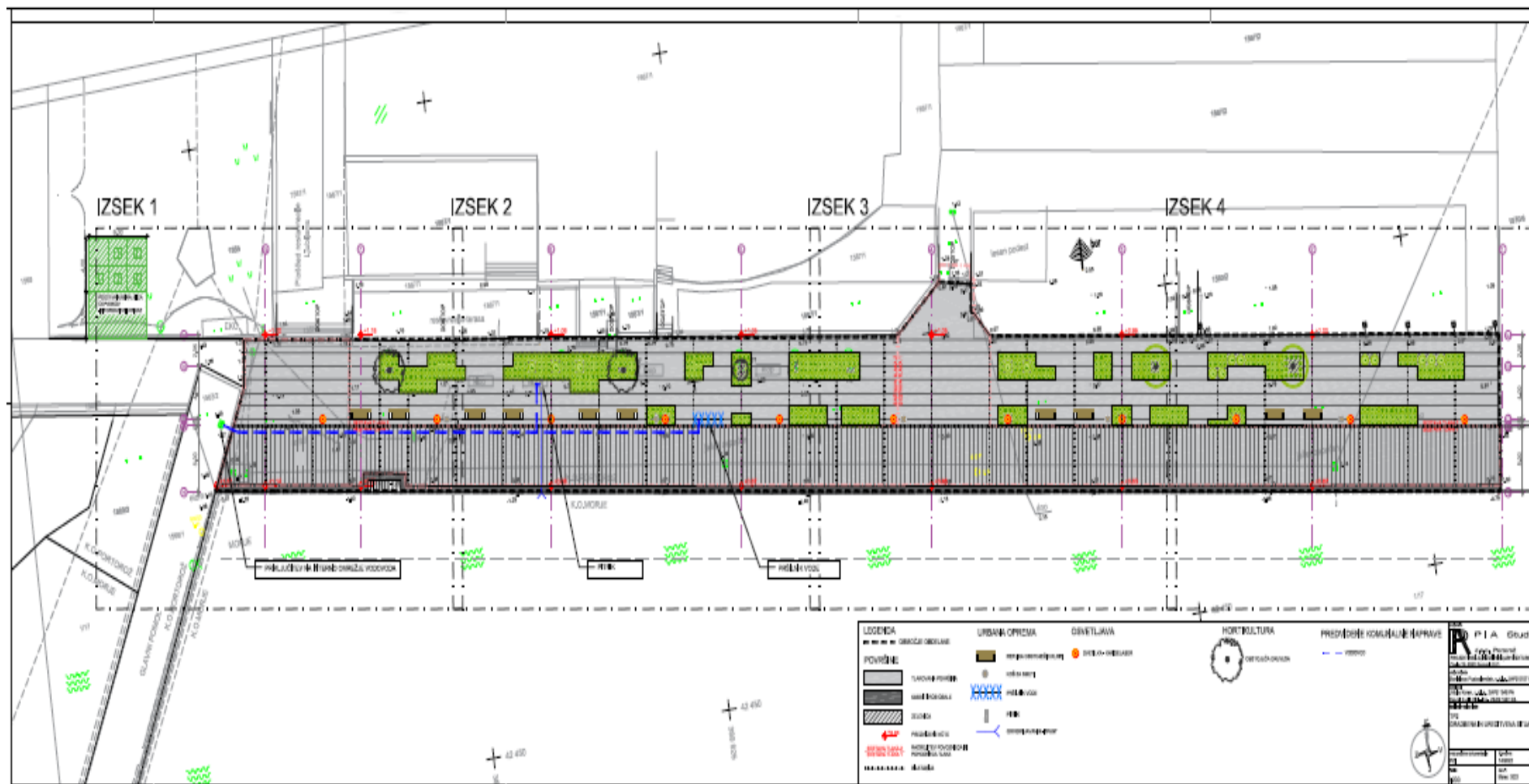
INVESTICIJSKI PROGRAM  
 »Sanacija oz. ureditev obalne promenade v Portorožu – ob glavnem pomolu«



Slika 5: Prikaz območja posega z ureditveno situacijo

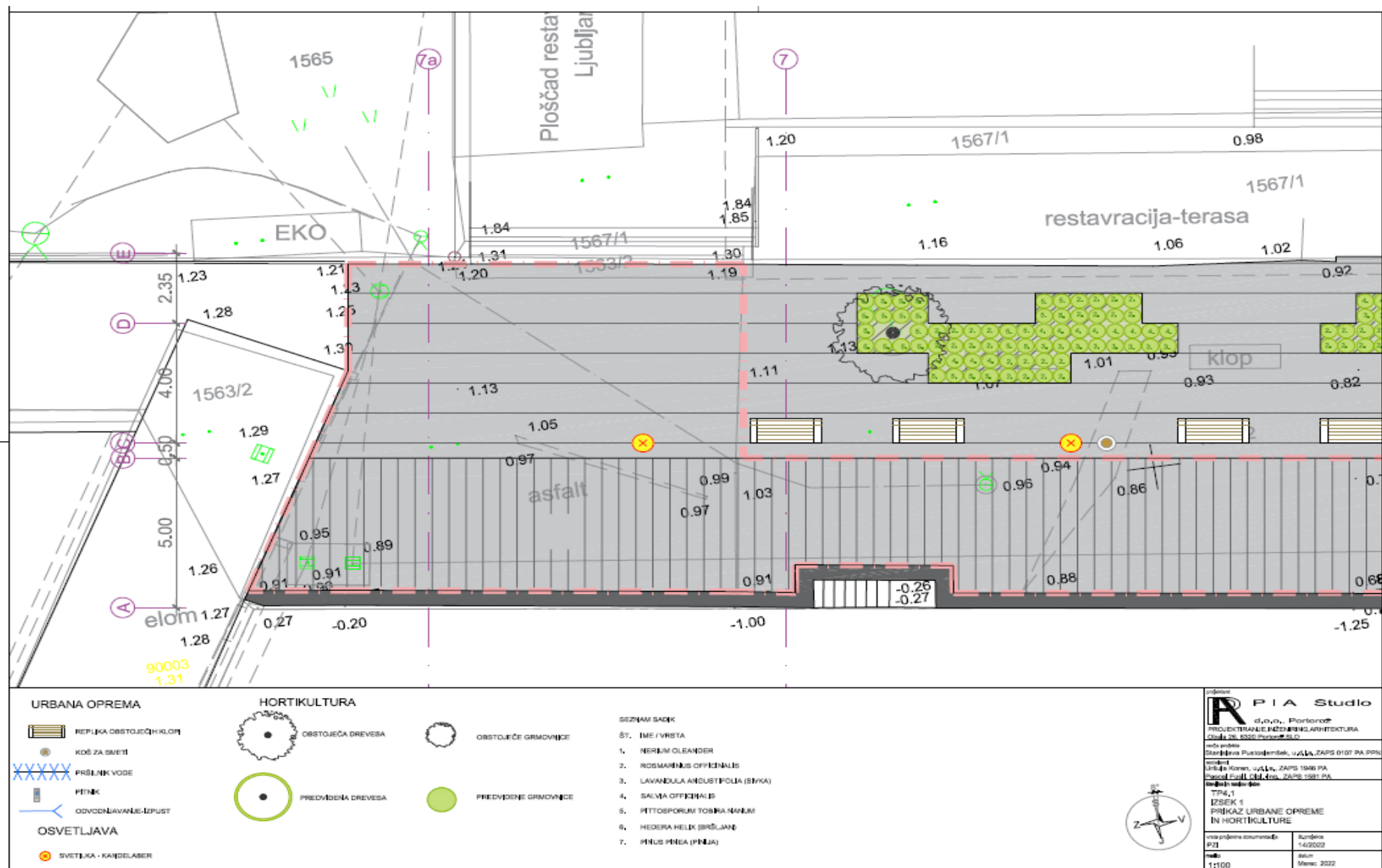
INVESTICIJSKI PROGRAM

»Sanacija oz. ureditev obalne promenade v Portorožu – ob glavnem pomolu«



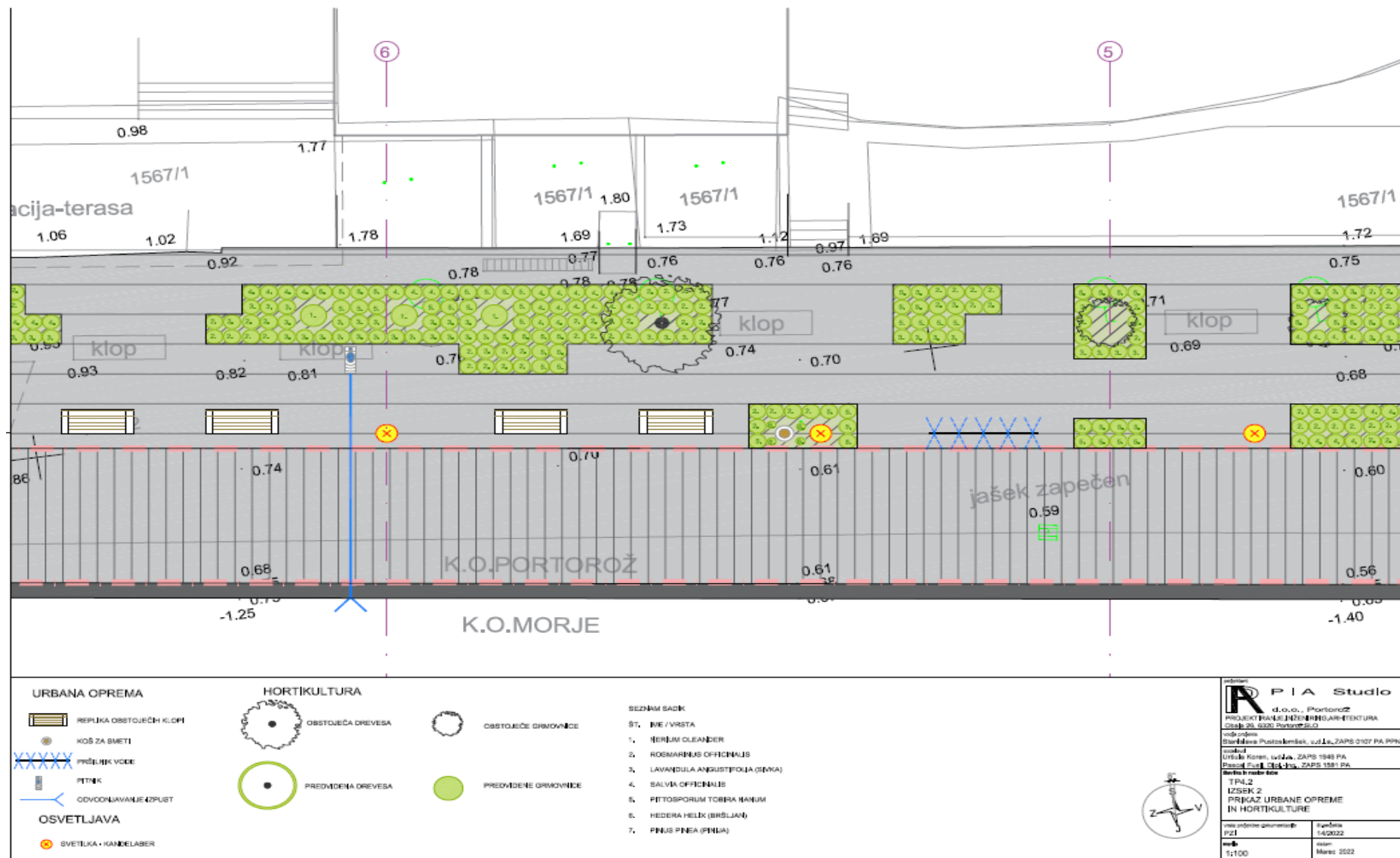
Slika 6: Gradbena in ureditvena situacija

INVESTICIJSKI PROGRAM  
»Sanacija oz. ureditev obalne promenade v Portorožu – ob glavnem pomolu«



Slika 7: Prikaz urbane opreme in hortikulture – izsek 1

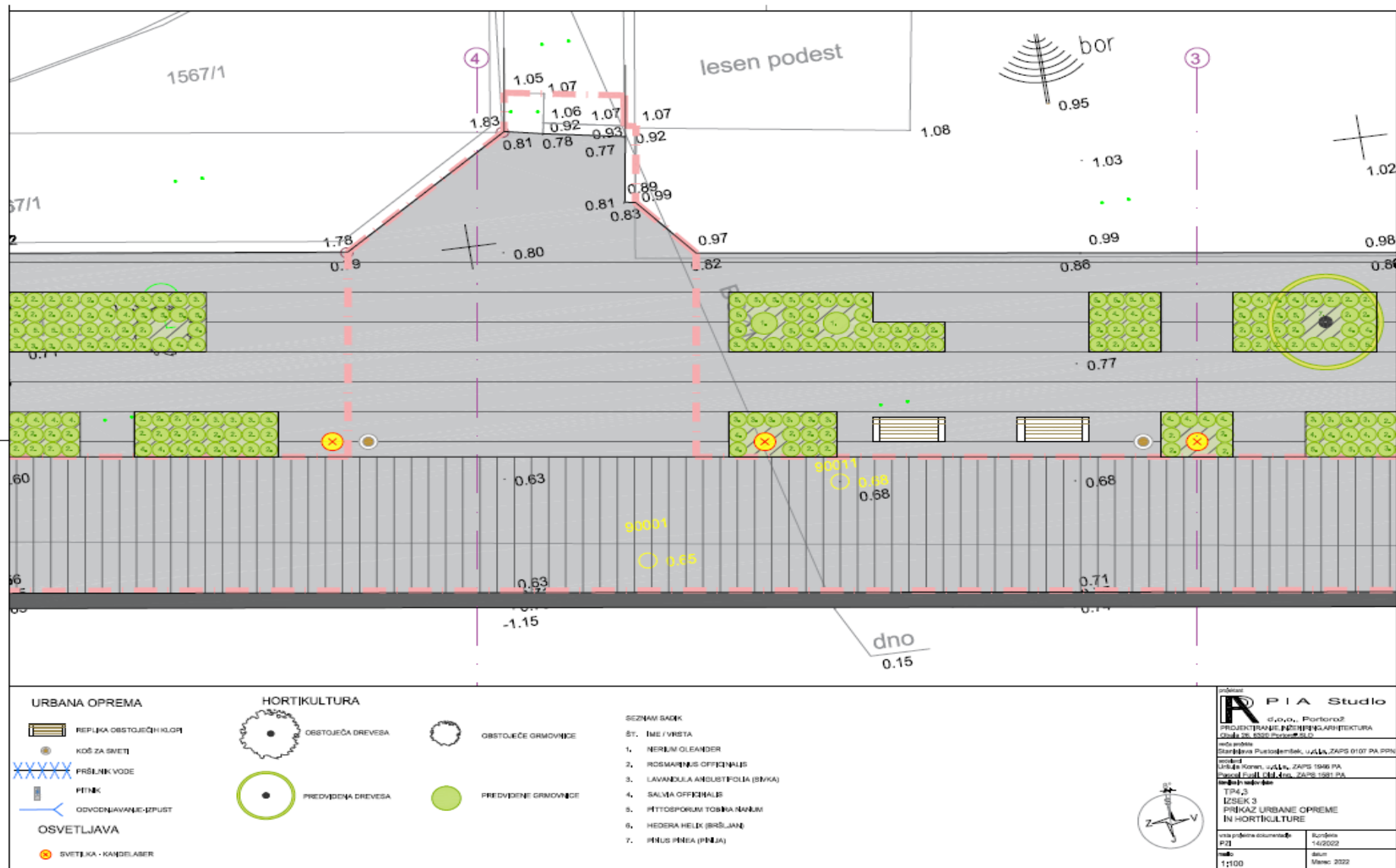
INVESTICIJSKI PROGRAM  
 »Sanacija oz. ureditev obalne promenade v Portorožu – ob glavnem pomolu«



Slika 8: Prikaz urbane opreme in hortikulture – izsek 2



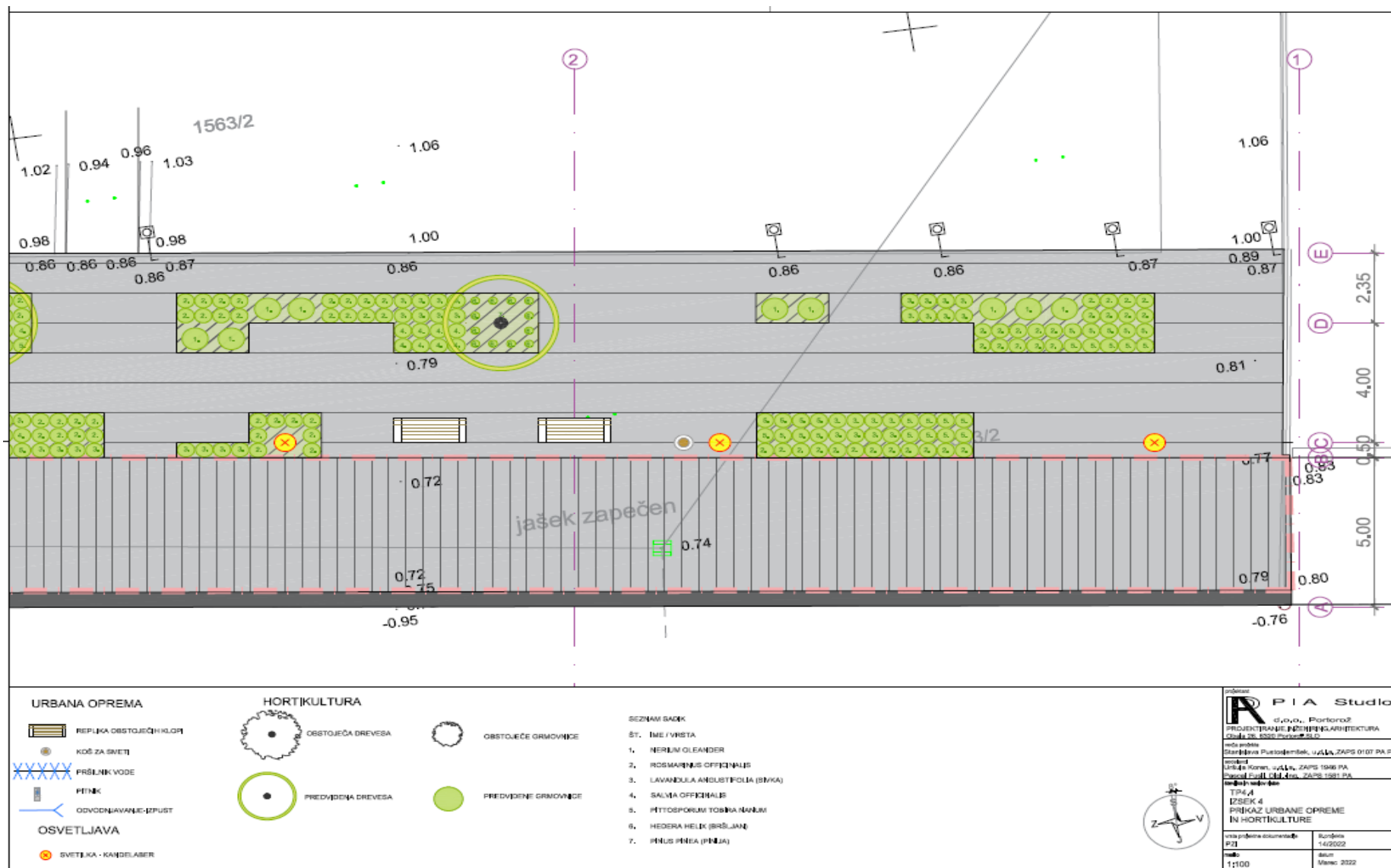
INVESTICIJSKI PROGRAM  
 »Sanacija oz. ureditev obalne promenade v Portorožu – ob glavnem pomolu«



Slika 9: Prikaz urbane opreme in hortikulture – izsek 3

# INVESTICIJSKI PROGRAM

»Sanacija oz. ureditev obalne promenade v Portorožu – ob glavnem pomolu«



Slika 10: Prikaz urbane opreme in hortikulture – izsek 4

## **8 ANALIZA ZAPOSLENIH IN KADROVSKO ORGANIZACIJSKA STRUKTURA IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA**

### **8.1 Vpliv investicijskega projekta na zaposlovanje**

Vpliv investicijskega projekta na zaposlenost ima posredne in neposredne učinke. Med neposredne učinke štejemo tista delovna mesta, ki so potrebna za nemoteno obratovanje investicijskega projekta. Med posredne učinke pa štejemo delovna mesta, ki se odprejo v času izvajanja investicijskega projekta. Poleg neposrednih in posrednih delovnih mest je potrebno omeniti tudi vzporedna delovna mesta. Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočal investicijski projekt (novi obrtniki, podjetniki).

Neposredna delovna mesta: Izvedba projekta ne bo imela neposrednega vpliva na dodatno zaposlovanje. Investitor Občina Piran bo z lastnimi kadri zagotovil izvedbo investicijskega projekta ter kasnejše upravljanje obnovljene obalne promenade. Občina že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z izvedbo podobnih investicijskih projektov ter upravljanjem in vzdrževanjem javnih površin. Občina z izvedbo investicijskega projekta ohranja število delovnih mest, nova zaposlovanja v okviru izvedbe tega projekta niso predvidena.

Posredna delovna mesta: Investicija bo omogočila morebitno posredno dodatno zaposlovanje v podjetjih, ki bodo izbrana za izvedbo investicijskega projekta (izvajalci investicije, podizvajalci) na obravnavanem območju.

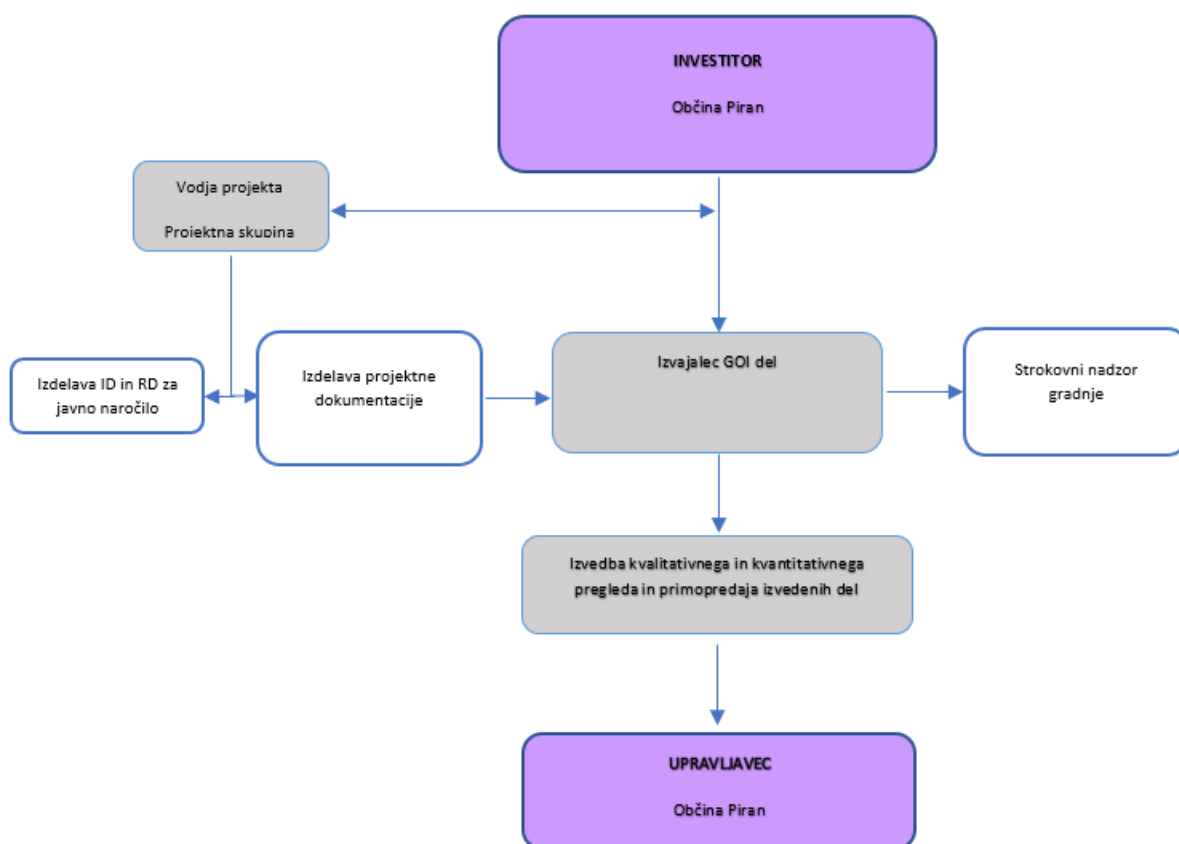
Vzporedna delovna mesta: Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočal obravnavani investicijski projekt. Zaradi izvedbe projekta in izboljšanja bivalnih razmer v mestu je pričakovati pozitiven vpliv investicijskega projekta na povečanje vzporednih delovnih mest v občini ter posredno tudi pozitivni vpliv na gospodarski, okoljski in družbeni razvoj.

#### **8.1.1 Vpliv investicijskega projekta na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe**

Načrtovani projekt bo vplival na zaposlovanje predvsem z ustvarjanjem posrednih in vzporednih delovnih mest. Brez izvedbe projekta ne bo ustvarjenih možnosti za odpiranje novih posrednih in vzporednih delovnih mest v času izvajanja projekta kot tudi za čas trajanja projekta in tudi po njegovem zaključku, prav tako ne bodo nastale družbeno-ekonomskih koristi, ki jih izvedba projekta prinaša.

## 8.2 Kadrovska organizacijska struktura izvedbe investicijskega projekta

Investicijo bo izvajala Občina Piran. Odgovorna oseba investitorja je Đenio Zadković, župan Občine Piran. Za izvedbo investicijskega projekta bo odgovorna Karmen Pines, vodja Samostojne investicijske službe. Za izvedbo investicijskega projekta Občina Piran ni predvidela posebne organizacije. Občina Piran zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih projektov. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izdelavo investicijske in projektne dokumentacije vodi vodja projekta v sodelovanju s strokovnimi službami Občine Piran. Odgovorni vodja projekta bo redno izvajal vmesne kontrole izvajanja del in oceno porabe sredstev ter v primeru odstopanj ustrezno ukrepal. Ob zaključku projekta se bo pripravilo vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu.



Slika 11: Kadrovska organizacija investicijskega projekta

Za izvedbo študij, analiz, pripravo projektne dokumentacije, investicijske dokumentacije, ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo s strani investitorja najeti zunanji izvajalci. Dela se bodo v nadaljevanju oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN - 3).

Po izvedbi investicijskega projekta bo z obnovljenimi površinami upravljal dosedanji upravljavec Občina Piran.

## **9 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN PO TEKOČIH CENAH, LOČENO NA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO**

V nadaljevanju je prikazana ocena investicijske vrednosti za izvedbo investicijskega projekta. Predstavljene so predpostavke za izbrano varianto izvedbe investicijskega projekta. V oceni vrednosti investicijskega projekta smo upoštevali naslednje vrste stroškov:

- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije,
- stroške izvedbe GOI del sanacije in ureditve obalne promenade,
- stroški strokovnega gradbenega nadzora,
- ostali stroški (geodetske storitve, hidrološka študija, varnost).

### **9.1 Navedba osnov in izhodišč za oceno vrednosti investicijskega projekta**

Investicijske stroške smo prikazali kot vse izdatke in vložke v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na izvedbo investicije. Ocena vrednosti investicijskega projekta temelji na naslednjih predpostavkah:

- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije so določeni na osnovi prejetih in potrjenih ponudb,
- stroški izvedbe GOI del z zunanjo ureditvijo so določeni na podlagi PZI projektne dokumentacije »Obalna promenada v Portorožu« in projektantskega popisa del z oceno, ki ju je pripravil PIA STUDIO d.o.o. Portorož, Obala 26, 6320 Koper, junij 2022,
- stroški strokovnega gradbenega nadzora so ocenjeni v višini 3 % od vrednosti GOI del,
- ostali stroški so določeni na podlagi že prejetih in potrjenih ponudb ter na podlagi izkušenj investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije pri podobnih projektih,
- DDV je upoštevan v višini 22 % za vsa dela, ki so predmet obdavčitve skladno z ZDDV-1,
- stalne cene izvedbe investicije so podane za avgust 2022.

V naslednji tabeli so prikazani ocenjeni stroški za celoten investicijski projekt.

Tabela 6: Ocena skupnih stroškov investicije po strukturi stroškov v stalnih cenah

<b>VRSTA DEL/OBJEKT</b>	
<b>SANACIJA IN UREDITEV OBALNE PROMENADE V PRTOROŽU</b>	
Gradbena dela obalna promenada	485.791,87 €
Hortikultura ureditev	12.412,40 €
Urbana oprema	3.075,00 €
Vodovod	13.065,45 €
Javna razsvetljava	45.150,00 €
Nepredvidena dela 10 %	55.949,47 €
<b>SKUPAJ GOI DELA</b>	<b>615.444,19 €</b>
<b>STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV</b>	
Projektna dokumentacija	8.000,00 €
Investicijska dokumentacija	2.100,00 €
Stroški strokovnega gradbenega nadzora (do 3 % GOI del)	18.463,33 €
Ostalo (Geodet, hidrološka študija, varnost, ostali stroški)	6.147,54 €
<b>SKUPAJ STROŠKI ZUNANJIH STORITEV</b>	<b>34.710,87 €</b>
<b>VSE SKUPAJ BREZ DDV</b>	<b>650.155,06 €</b>
DDV	143.034,11 €
<b>SKUPAJ Z DDV</b>	<b>793.189,17 €</b>

Skupna ocenjena vrednost v stalnih cenah za investicijski projekt brez DDV znaša **650.155,06 €**, DDV je obračunan v višini 22 % in znaša **143.034,11 €**. Vrednost investicijskega projekta skupaj z neodbitnim DDV pa znaša **793.189,17 €**.

## 9.2 Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja v stalnih cenah

Tabela 7: Ocena skupnih stroškov in dinamika izvedbe investicije v stalnih cenah v €

Vrsta stroška	2022	2023	Skupaj
GOI dela promenada	321.013,60 €	193.331,12 €	<b>514.344,72 €</b>
Javna razsvetljava	27.541,50 €	17.608,50 €	<b>45.150,00 €</b>
Nepredvidena dela 10 %	33.569,68 €	22.379,79 €	<b>55.949,47 €</b>
<b>SKUPAJ INVESTICIJA</b>	<b>382.124,78 €</b>	<b>233.319,41 €</b>	<b>615.444,19 €</b>
Projektna in investicijska dokumentacija	10.100,00 €	- €	<b>10.100,00 €</b>
Strokovni gradbeni nadzor	11.463,74 €	6.999,58 €	<b>18.463,33 €</b>
Ostalo: geodet, hidrološka št., varnost,...	6.147,54 €	- €	<b>6.147,54 €</b>
<b>ZUNANJI IZVAJALCI</b>	<b>27.711,28 €</b>	<b>6.999,58 €</b>	<b>34.710,87 €</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>409.836,07 €</b>	<b>240.318,99 €</b>	<b>650.155,06 €</b>
DDV	90.163,93 €	52.870,18 €	143.034,11 €
<b>Skupaj z DDV</b>	<b>500.000,00 €</b>	<b>293.189,17 €</b>	<b>793.189,17 €</b>

Ocena investicijskih vlaganj po stalnih cenah je izdelana na osnovi terminskega plana, ki je predstavljen v poglavju 12 tega dokumenta. Ocenjena vrednost investicijskega projekta v stalnih cenah z DDV-jem znaša **793.189,17 €**. Investicija se bo skladno s terminskim planom

izvajala v letih 2022 in 2023. Investitor bo moral za izvedbo investicije po posameznih letih zagotoviti naslednja sredstva:

- leto 2022: **500.000,00 €**,
- leto 2023: **293.189,17 €**.

### **9.3 Ocena investicijskih stroškov in dinamika investiranja po tekočih cenah**

Ocena vlaganj po tekočih cenah ni izdelana. Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) za investicijske projekte z dinamiko financiranja krajšo od enega leta ni potreben preračun v tekoče cene. Tekoče cene so tako enake stalnim cenam.

## 10 ANALIZA LOKACIJE

### 10.1 Makro lokacija

Statistična regija: Obalno Kraška

Občina: Občina Piran

Naselje: Portorož



Slika 12: Makro lokacija investicijskega projekta

### 10.2 Mikro lokacija

Investicija se bo izvajala v Portorožu. Predmet investicijskega projekta je ureditev dela obalne promenade od centralne plaže do glavnega pomola v Portorožu, ki se nahaja na zemljišču parcele št. 1563/2 k.o. 2631 Portorož. Lastnik zemljišča je Občina Piran.



Slika 13: Mikro lokacija investicijskega projekta



### 10.3 Prostorski akti in ureditveni pogoji

Prostorski akti, ki veljajo na območju zemljiških parcel:

- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 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, 1/06, 5/06, 20/10, Uradni list RS, št 73/06 – DLN, 66/07 – DLN, 72/09 – popr. DLN, 76/08 – DLN, 88/12 – DPN, 85/20 – skl. OS, 70/21 – skl. OS, 199/21-ZUreP-3),
- Zazidalni načrt Vojkov dom–obala–Portorož (pl.TS 5/15 in del CT 5/14 in T 5/8–Portorož, (Ur.obj.št. 17/92), Odločba US RS, št. U-I18/99-15 z dne 5.4.2001 (Ur. objave PN, št. 33/01 in Uradni list RS, št. 29/01).

Investicijski projekt je usklajen s prostorskimi akti Občine Piran.

## **11 ANALIZA VPLIVOV NA OKOLJE TER ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI TER SKLADNEGA TRAJNOSTNEGA RAZVOJA DRUŽBE**

### **11.1 Analiza vplivov na okolje**

V skladu z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20), za predmetni investicijski projekt ni potrebno izpeljati postopka presoje vplivov na okolje. Pri projektiranju, izvedbi in kasneje pri obratovanju obalne promenade, ki je predmet investicije, bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in bodo kot takšni sprejemljivi za okolje. Trajni vplivi zaradi izvedbe projekta niso pričakovani.

#### **Pričakovani vplivi na okolje v času izvajanja del in v času uporabe**

V času izvajanja del se pričakuje možne vplive na okolje, ki bodo kratkoročno vplivali na posamezne sestavine okolja. Za čim manjše vplive je potrebno posebno pozornost nameniti varstvenim ukrepom, da izvedbena dela ne bodo povzročala škodljivih vplivov na okolje. V času uporabe prenovljene promenade ni predvidenih negativnih vplivov na okolje. Vpliv na okolje po posameznih sklopih je predstavljen v nadaljevanju:

- **Tla in voda:** Največji vpliv na tla bo v času gradbenih del. V tem času obstaja nevarnost, da zaradi nepredvidenih dogodkov ali neustreznega vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije pride do onesnaženja. Za preprečitev tega bodo sprejeti ustrezni ukrepi pri organizaciji gradbišča in podane zahteve po ustreznem vzdrževanju gradbene in strojne opreme. Ker se predvidevajo zgolj minimalni gradbeni posegi, je tveganje, da pride do onesnaženja nizko. Po izvedbi investicije, ni predvidenih negativnih vplivov na tla in in vodo.
- **Zrak:** V času gradbenih del bodo na zrak vplivale povečane emisije izpušnih plinov in dvigovanje prahu s ceste zaradi gradbene mehanizacije (transportna vozila za dovoz gradbenega materiala in opreme, stroji za odkop, planiranje in temeljenje ipd.). Ocenjujemo, da vpliv ne bo velik oz. bo zanemarljiv. Investicija v tem primeru ne bo imela negativnih vplivov na zrak.
- **Hrup:** Obremenjevanje okolja s hrupom bo predvidoma največje v času gradbenih del, ko bosta vir hrupa predstavljala gradbena mehanizacija in tovorni promet. Vir hrupa bo zgolj občasen in bo najbolj moteč za uporabnike najbližjih stavb, medtem ko za širše območje ne bo občuten. Pri obremenjevanju okolja s hrupom je treba upoštevati določila Uredbe o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Ur. list RS, št. 121/2004) in Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. list RS, št. 43/18).

- Poraba električne energije: V času sanacije se bo poraba električne energije nekoliko povečala (v primerjavi glede na stanje brez investicije) zaradi priključitve strojev in naprav. Po izvedbi projekta pa bo poraba električne energije nižja.
- Odpadki: Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. list RS, št. 34/2008) določa, da mora povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, ki so potrebna za preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča. Izvajalec bo zavezan, da bo ta pravilnik upošteval. V času gradbenih del je pričakovati nastajanje manjših količin nevarnih odpadkov, predvsem kot posledico vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije ter nepredvidenih dogodkov, ki predstavljajo potencialno nevarnost za onesnaževanje okolja pri nepravilnem ravnanju z njimi: odpadna olja (odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazna oljna embalaža, čistilne krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni materiali ter odpadne baterije oziroma akumulatorji. Po zakonu je treba vse materiale, ki vsebujejo azbest, odstraniti na poseben način. Tip in način zbiranja odpadkov bo izveden glede na zahteve in pogoje pooblaščenega podjetja za zbiranje in odvoz odpadkov in v skladu z veljavno zakonodajo. Obremenitev okolja v času gradnje bo zmerna, saj bo temu področju namenjena posebna skrb, hkrati bo zajeta vrsta ukrepov za preprečevanje morebitnih negativnih vplivov.

## 11.2 Ocena stroškov za odpravo morebitnih negativnih vplivov

### Preventivno načelo (preventivni ukrepi)

Načelo preventivnih ukrepov zadeva individualne okoljske ukrepe, ki se pri obravnavanem posegu kažejo kot konkretni omilitveni ukrepi. Vsi opisani okoljski omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vkalkulirani v stroških gradnje kot je predstavljeno v tem dokumentu. Predvideni ukrepi v času izvedbe del:

- Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju del, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje.
- Na objektih v okolici v času izvajanja del ni pričakovati deformacij večjih od dopustnih ravni.
- V času obratovanja ni pričakovati deformacij na objektih v okolici nameravanih posegov.
- V času izvajanja del je potrebno omejiti morebitno širjenje požara na zemljišča v okolici in omogočiti varnost osebam in reševalnim ekipam.
- Nameravana gradnja ne bo ogrožala varnosti nepremičnin in oseb v okolici pred požarom in tako ne bo imela vpliva na okolico.
- Območje je zasnovano in načrtovano tako, da je za čim manjše ogrožanje ljudi na območju zagotovljena zaščita, ki zagotavlja varstvo pred: zdrsi, padci in udarci z namestitvijo varnostnih ograj.

- Višje hrupne obremenitve je pričakovati v času izvajanja del. Vplivi gradnje načrtovanega posega na obremenjenost okolja s hrupom bodo predvsem povečane emisije hrupa z območja gradbišča zaradi delovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav. Gradbišče bo delovalo le v dnevnem času. Po končanih delih se stanje obremenjenosti zaradi hrupa ne bo spremenilo glede na lokacijo.

### **Načelo o prioritetnem odpravljanju okoljske škode pri njenem izvoru**

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi projekta na okolico ne bodo imeli povečanega negativnega vpliva na okolje in bodo s stališča varstva okolja sprejemljivi, zato za njihovo odpravo ni predvidenih dodatnih stroškov. Kratkoročne stroške morebitnih nepredvidenih negativnih vplivov na okolje v času sanacije obalne promenade pa bo v celoti pokrival izvajalec gradbeno obrtniških in instalacijskih del. Morebitni manjši negativni vplivi na okolje v času izvajanja del in posledično stroški ne bodo bremenili investitorja, saj jih bo izvajalec del dolžan v okviru gradbene pogodbe sam odpraviti (sanirati prizadeto območje) in vzpostaviti prvotno stanje, kar pomeni, da bo stroške odprave okoljskih škod nosil izbrani izvajalec del. Stroški okoljskih omilitvenih ukrepov so v skladu s predpisi že vračunani v stroških gradnje.

### **Načelo »onesnaževalec plača«**

V primeru, da bi kljub vsem zgoraj navedenim ukrepom prišlo do onesnaževanja okolja in okoljske škode v času izvajanja projekta kot tudi v času njegovega obratovanja, bo stroške odprave škode in njenih posledic kril onesnaževalec. Pri tem so upoštevana vsa okoljska bremena in tveganja, ki bodo nastajala v celotnem življenjskem ciklu projekta, od pripravljanih del, izvedbe, med obratovanjem, v primeru nesreč, ob sanaciji okolja in odlaganju odpadkov ipd.

## **11.3 Prispevek investicijskega projekta k trajnostnemu razvoju**

Presoja vplivov projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti, je eno izmed pomembnejših horizontalnih določil evropske kohezijske politike. V nadaljevanju opredeljujemo omilitvene ukrepe predmetnega projekta:

- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje rabe energije, količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost (spodbujanje dostopnosti za vse skupine prebivalcev oz. koristnikov),
- nediskriminatornost (predvsem z vidika enakih možnosti za vse prebivalce, investitorje oz. koristnike),
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vpliva na okolje za posege, kjer je potrebno),
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),

- izboljšanje kakovosti delovnega in bivalnega okolja (predvsem v smislu pozitivnega vpliva na okolje, delo, naravo in kulturno dediščino).

**Okoljska učinkovitost:** Okoljska učinkovitost bo zagotovljena z ločenim zbiranjem odpadkov, izvedba projekta bo težila k znižanju količin odpadkov, uporabi okolju najboljših in najprijaznejših tehnik ter načinov izvajanja gradbenih del. Prav tako bo s strani strokovnega nadzora spremljan nadzor emisij in tveganj.

**Trajnostna dostopnost:** V fazi načrtovanja je potrebno posebno pozornost nameniti tudi reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem osebam, uporabnikom območja oziroma vsem uporabnikom stavb in sosednjih stavb ter njegove okolice v času gradnje in uporabe. Zagotovljene bodo enake možnosti dostopa za vse uporabnike.

**Nediskriminatornost:** Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in uporaba obnovljene javne infrastrukture zagotavljala enake možnosti vsem prebivalcem, obiskovalcem ne glede na spol, narodnost, raso, vero, individualnost, starost, spolno usmerjenost ali druge osebne okoliščine. Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa in koriščenja za vse prebivalce in obiskovalce.

**Zmanjševanje vplivov na okolje:** Tehnološke rešitve so projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi. Izvedba del bo nadzirana s strani strokovnega nadzora, ki bo preverjal, da bo izvedba projekta potekala v skladu z okoljskimi omilitvenimi ukrepi. Do onesnaževanja tal, vode in podtalne vode ne bo prihajalo. Hrup bo pod mejno vrednostjo.

**Učinkovitost izrabe naravnih virov:** Pri izvedbi gradbenih del se bo upoštevala učinkovita raba naravnih virov, kar pomeni učinkovita poraba vode, nadomestitev surovin z enakovrednimi substituti in ekonomična poraba energije.

**Izboljšanje kakovosti bivalnega okolja:** Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in njegova uporaba pozitivno vplivala na kakovost bivalnega okolja (na varnost uporabnikov, na njihovo dobro počutje, zdravje). Z izvedbo investicijskega projekta bo zagotovljena boljša kakovost bivalnega okolja v kraju.

Vizija regionalnega razvoja v Sloveniji je skladen razvoj z uravnoteženimi gospodarskimi, socialnimi in okoljskimi vidiki v vseh slovenskih regijah, kar bo zagotovilo visoko življenjsko raven in kakovost zdravja ter bivalnega okolja vseh prebivalcev Slovenije. Vizija stremi k trajnostnemu razvoju v najširšem pomenu, ki optimalno izrablja vse regionalne potenciale, pri tem pa ne zmanjšuje virov in možnosti razvoja prihodnjih generacij.

Občina Piran bo z investicijskim projektom pospešila uravnoteženi socialni, družbeni in gospodarski razvoj ter razvoj z vidika okolja zaradi zmanjšanja emisij. S projektom se bo

zagotovilo visoko življenjsko raven, kakovost zdravja ter bivalnega okolja in posledično dvig življenjskega standarda vseh občanov. Primerno razvita javna infrastruktura vpliva na razvoj mesta, občine in regije. Vse navedeno bo imelo pozitivne učinke na socialno, družbeno in tudi gospodarsko okolje, izboljšalo pa se bo tudi stanje naravnega okolja.

Izvedba obravnavanega projekta bo pripomogla k trajnostnemu razvoju družbe z vidika zagotavljanja uravnoteženih posegov v okolje ter zagotavljanjem varnih bivanjskih pogojev in spodbujanja ukrepov trajnostne mobilnosti, ki pripomorejo k boljšemu in hitrejšemu razvoju družbe. Načrtovane vsebine v okviru projekta bodo imele značaj javnega interesa na področju trajnostnega urbanega razvoja s pozitivnim učinkom na širše socialno, družbeno in tudi gospodarsko okolje. S projektom bo obnovljena javna infrastruktura, bo pozitivno vplivala na varnost in urejenost kraja ter omogočila prijaznejše bivanje ter nadaljnji trajnostni razvoj družbe, kraja ter posledično občine in regije.

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

### 12.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta s popisom aktivnosti

Terminski plan izvedbe investicijskega projekta predvideva, da se bo projekt (od priprave potrebne dokumentacije do izvedbe del ter opravljene primopredaje) realiziral od konca leta 2021 do februarja 2023. Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta je predstavljen v naslednji tabeli.

**Tabela 8: Okvirni časovni plan izvedbe investicijskega projekta**

Faze	Pričetek	Zaključek
Izdelava in potrditev DIIP-a	dec. 21	maj. 22
Izdelava IZP projektne dokumentacije	mar. 22	apr. 22
Izdelava PZI projektne dokumentacije	apr. 22	jul. 22
Izdelava in potrditev investicijskega programa	jun. 22	sep.22
Izvedba razpisa za izbor izvajalca	sep. 22	okt. 22
Sklenitev pogodbe z izbranim izvajalcem	okt. 22	okt. 22
Izvajanje GOI del	okt. 22	feb. 23
Kvantitativni in kvalitativni pregled	feb. 23	feb. 23
Primopredaja uporabniku	feb. 23	feb. 23
Končni obračun in zaključek projekta	feb. 23	feb. 23

Iz časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta je razvidno, da ima investicijski projekt vnaprej določeno trajanje ter določen začetek in konec. Za investicijski projekt je že izdelana vsa projektna in investicijska dokumentacija. Aktivnosti trenutno potekajo skladno z zastavljenim terminskim planom. Zaključek vseh aktivnosti na investicijskem projektu je predviden v februarju 2023.

### 12.2 Dinamika investiranja

Dinamika financiranja investicijskega projekta (dinamika nastajanja investicijskih stroškov) je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe investicijskega, ki je predstavljen v poglavju 12.1 tega dokumenta.

Tabela 9: Ocena skupnih stroškov in dinamika izvedbe investicije v €

Vrsta stroška	2022	2023	Skupaj
GOI dela promenada	321.013,60 €	193.331,12 €	<b>514.344,72 €</b>
Javna razsvetljava	27.541,50 €	17.608,50 €	<b>45.150,00 €</b>
Nepredvidena dela 10 %	33.569,68 €	22.379,79 €	<b>55.949,47 €</b>
<b>SKUPAJ INVESTICIJA</b>	<b>382.124,78 €</b>	<b>233.319,41 €</b>	<b>615.444,19 €</b>
Projektna in investicijska dokumentacija	10.100,00 €	- €	<b>10.100,00 €</b>
Strokovni gradbeni nadzor	11.463,74 €	6.999,58 €	<b>18.463,33 €</b>
Ostalo: geodet, hidrološka št., varnost,...	6.147,54 €	- €	<b>6.147,54 €</b>
<b>ZUNANJI IZVAJALCI</b>	<b>27.711,28 €</b>	<b>6.999,58 €</b>	<b>34.710,87 €</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>409.836,07 €</b>	<b>240.318,99 €</b>	<b>650.155,06 €</b>
DDV	90.163,93 €	52.870,18 €	143.034,11 €
<b>Skupaj z DDV</b>	<b>500.000,00 €</b>	<b>293.189,17 €</b>	<b>793.189,17 €</b>

### 12.3 Analiza izvedljivosti investicijskega projekta

Načrtovani investicijski projekt je izvedljiva tako iz:

- institucionalnega vidika:** Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidena posebna organizacija. Investitor bo vodenje projekta zagotovil z lastnimi viri v okviru občinske uprave, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih investicijskih projektov. Za izvedbo investicijskega projekta je bila imenovana projektna skupina, ki bo nadzirala in spremljanja izvajanje projekta z vsebinskega in finančnega vidika kakor tudi z vidika zastavljenega terminskega plana, kakor tudi z vidika ustrezno delujoče organiziranosti vseh vpletenih deležnikov. Investicijski projekt bo investitor izvajal tudi s pomočjo zunanjih sodelavcev (izdelava projektne in investicijske dokumentacije ter izvedba strokovnega nadzora gradnje). Za izvedbo investicijskega projekta se smiselno uporabljajo zakoni s področja graditve in urejanja prostora. Investicijski projekt je usklajen s prostorskim akti Občine Piran. Za investicijski projekt je bila izdelana vsa potrebna investicijska dokumentacija ter pridobljena vsa potrebna soglasja.
- vidika tehnične izvedljivosti:** Izdelana je vsa potrebna tehnična in projektna dokumentacija, ki skladno z veljavnimi predpisi zagotavlja ustrezno projektno rešitev. Za izvedbo del bo na javnem razpisu zbran bo ustrezno usposobljeni izvajalec gradnje, ki ima ustrezne reference z izvajanjem podobnih projektov. Za spremljanje izvajalca gradnje bo imenovan strokovni gradbeni nadzor, ki bo nadziral izvedbo GOI del in tako zagotavljal kvalitetno izvedbo del.
- okoljskega vidika:** V skladu z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20), za predmetni investicijski projekt ni potrebno izpeljati postopka presoje vplivov na okolje. Pri projektiranju, izvedbi in obratovanju bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih



ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in bodo kot takšni sprejemljivi za okolje. Tehnološke rešitve so projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi. Izvedba del bo nadzirana s strani strokovnega nadzora, ki bo preverjal, da bo izvedba projekta potekala v skladu z okoljskimi omilitvenimi ukrepi.

Izvajalec bo ob zaključku GOI del izdelal PID in predal investitorju vso potrebno dokumentacijo v zvezi z izvedbo GOI del (dokazila o skladnosti gradbenih proizvodov). Ob zaključku projekta bo izdelano končno poročilo o izvajanju investicijskega projekta, ki bo preverilo odmike pri izvedbi investicijskega projekta s planiranimi ter uresničevanje zastavljenih fizičnih in ekonomskih kazalnikov. Končno poročilo bo tudi osnova za morebitno novelacijo investicijskega programa v primeru večjih odstopanj.

### **12.3.1 Način končnega prevzema in vzpostavitev obratovanja**

Investitor zaprosi za kvantitativni in kvalitativni pregled takoj po obvestilu izvajalca, da je s pogodbenimi deli zaključil. Pregled se opravi v navzočnosti osebe, ki je opravljala strokovni gradbeni nadzor. V kolikor so pri pregledu ugotovljene napake, se izvajalca pisno pozove k odpravi napak. Izvajalec je napake dolžan odpraviti v roku, določenem v pisnem pozivu. Izvajalec je dolžan dokončanje gradbenih del vpisati v gradbeni dnevnik in investitorja takoj pozvati na prevzem del. Investitor se zavezuje dokončana dela prevzeti najkasneje v roku 15 delovnih dni po prejemu izvajalčevega obvestila o dokončanju del o čemer se sestavi ustrezni primopredajni zapisnik.

Upravljanje infrastrukture, ki je predmet investicijskega projekta je v pristojnosti Občine Piran.

### **12.3.2 Sklep analize izvedljivosti**

Investicijski projekt ima jasno zastavljen terminski načrt izvedbe in upravljavsko strukturo, prav tako so rešena vsa bistvena vprašanja pripravljalne faze, tako da bo izvedba investicijskega projekta možna v predvidenih časovnih rokih in v predvidenem obsegu. Projekt je zato realno izvedljiv.

### 13 FINANČNA KONSTRUKCIJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

V nadaljevanju predstavljamo predvideno dinamiko in vire financiranja ter finančno konstrukcijo izbrane variante investicijskega projekta. Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) so predvideni viri financiranja predstavljeni v tekočih cenah. Ker preračun v tekoče cene ni bil izveden, so skladno z določili Uredbe (5. točka tretji odstavek 11. člena), predvideni viri financiranja in dinamika financiranja v tekočih cenah enaki predvidenim virom financiranja in dinamiki financiranja v stalnih cenah.

**Tabela 10: Viri in dinamika financiranja po planu nastanka stroškov v stalnih cenah v €**

Vir financiranja	2022	2023	Skupaj	Delež
Občina Piran - lastna udeležba	500.000,00 €	293.189,17 €	<b>793.189,17 €</b>	100,00%
<b>SKUPAJ</b>	<b>500.000,00 €</b>	<b>293.189,17 €</b>	<b>793.189,17 €</b>	<b>100,00%</b>

Vsa sredstva za izvedbo investicijskega projekta v višini **793.189,17 €**, bo zagotovila Občina Piran iz lastnih proračunskih virov.

## **14 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI**

### **14.1 Ekonomska doba investicijskega projekta**

Dinamični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta so izračunani za referenčno obdobje 30 let. Referenčno obdobje zajema tudi izvajanje operacije. Kot bazično leto smo upoštevali leto 2022. Ekonomsko dobo 15 let smo določili na podlagi tabele 2.1 »European Commission's reference periods by sector« v dokumentu »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« (European Commission, december 2014) ter na podlagi Priloge 1: Referenčno obdobje iz člena 15(2) Delegirane uredbe komisije EU št. 480/2014 z dne 03.03.2014, ki za področje »Drugi sektorji« določa referenčno obdobje od 10 do 15 let.

### **14.2 Projekcija prihodkov investicijskega projekta**

Investicijski projekt pri svojem poslovanju ne bo ustvarjal nobenih prihodkov (enkratni prihodki in prihodki iz obratovanja).

### **14.3 Projekcija odhodkov investicijskega projekta**

Predvidevamo, da bo investicijski projekt pri svojem poslovanju ustvarjal naslednje vrste odhodkov:

- enkratne odhodke (investicijske stroške) ter
- odhodke iz poslovanja investicijskega projekta.

#### **ENKRATNI ODHODKI:**

**Investicijski stroški:** Investicijski stroški so stroški začetnih investicijskih vlaganj in nastajajo v času izvajanja operacije. Podrobnejši opis investicijskih stroškov in dinamika njihovega nastajanja za izbrano varianto je predstavljen v poglavju 9 tega dokumenta.

#### **ODHODKI IZ OBRATOVANJA:**

Predvidevamo, da bo investicijski projekt pri svojem obratovanju ustvarjal naslednje vrste odhodkov:

- operativni stroški obratovanja,
- stroške amortizacije.

INVESTICIJSKI PROGRAM

»Sanacija oz. ureditev obalne promenade v Portorožu – ob glavnem pomolu«

**Operativni stroški obratovanja:** Ti stroški zajemajo stroške rednega vzdrževanja, stroške čiščenja, stroške komunalnih storitev ter materialne in morebitne administrativne stroške. Operativni stroški so ocenjeni v višini 0,3 odstotka od vrednosti investicije in znašajo 2.379,57 € na leto z DDV.

**Amortizacija:** Odvisna je od metode amortiziranja, letnih amortizacijskih stopenj in amortizacijske osnove. Za potrebe izračuna stroškov amortizacije je bil upoštevan Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15).

**Preostala vrednost investicijskega projekta:** Ker je življenjska doba investicijskega projekta daljša od upoštevane ekonomske dobe, smo v izračunih upoštevali ostanek vrednosti investicijskega projekta.

**Tabela 11: Viri in dinamika financiranja po planu nastanka stroškov v stalnih cenah v €**

Leta		PRIHODKI	ODHODKI			POSLOVNI IZID Z AMORT.	POSLOVNI IZID BREZ AMORT.
		prihodki	obrat. str.	amortiz.	skupaj		
1	2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	2023	0,00	2.379,57	23.341,38	25.720,95	-25.720,95	-2.379,57
4	2024	0,00	2.379,57	23.341,38	25.720,95	-25.720,95	-2.379,57
5	2025	0,00	2.379,57	23.341,38	25.720,95	-25.720,95	-2.379,57
6	2026	0,00	2.379,57	23.341,38	25.720,95	-25.720,95	-2.379,57
7	2027	0,00	2.379,57	23.341,38	25.720,95	-25.720,95	-2.379,57
8	2028	0,00	2.379,57	23.341,38	25.720,95	-25.720,95	-2.379,57
9	2029	0,00	2.379,57	23.341,38	25.720,95	-25.720,95	-2.379,57
10	2030	0,00	2.379,57	23.341,38	25.720,95	-25.720,95	-2.379,57
11	2031	0,00	2.379,57	23.341,38	25.720,95	-25.720,95	-2.379,57
12	2032	0,00	2.379,57	23.341,38	25.720,95	-25.720,95	-2.379,57
13	2033	0,00	2.379,57	23.341,38	25.720,95	-25.720,95	-2.379,57
14	2034	0,00	2.379,57	23.341,38	25.720,95	-25.720,95	-2.379,57
15	2035	0,00	2.379,57	23.341,38	25.720,95	-25.720,95	-2.379,57
<b>SKUPAJ</b>		<b>0,00</b>	<b>30.934,38</b>	<b>303.437,96</b>	<b>334.372,33</b>	<b>-334.372,33</b>	<b>-30.934,38</b>

## 15 PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE

Glavni namen tega poglavja je, da na temelju do sedaj obravnavanih podatkov in informacij o obstoječem stanju, tehnologiji, stroških in prihodkih obratovanja, zaposlenih in financiranju pripravimo finančno–tržno oceno investicijskega projekta. Upravičenost investicijskega projekta smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo (CBA/ASK) investicijskega projekta ter zanje izračunali pripadajoče statične in dinamične kazalnike upravičenosti izvedbe le-tega.

Kot metodologija pri izdelavi finančne in ekonomske analize je bila uporabljena **Metoda diferenčnih vrednosti (inkrementalna metoda)**, kar pomeni, da projekt upošteva vse dejanske nastale stroške in ne stroške, ki so nastali že prej in posredno vplivajo na sam projekt (Metoda že nastalih stroškov). Hkrati je bila upoštevana metoda diskontiranega denarnega toka, za katero veljata dve poglavitni značilnosti:

- Upoštevani so le denarni tokovi, tj. dejanski znesek denarnih sredstev, ki je izplačan v okviru projekta oziroma ki ga za projekt prejme investitor. Zato na primer računovodske postavke, kot sta amortizacija in rezervacije, ki ne pomenijo denarnih odlivov, ne smejo biti vključene v analizo metode diskontiranega denarnega toka. Kadar pa je predlagani projekt podprt s podrobno analizo tveganj, so nepredvideni stroški lahko vključeni med upravičene stroške, vendar ne smejo biti višji od 10 % skupnih stroškov investicije (brez nepredvidenih stroškov).
- Pri združevanju (tj. seštevanju ali odštevanju) denarnih tokov, nastalih v različnih letih, je treba upoštevati vrednost denarja v posameznem obdobju. Zato je treba sedanjo vrednost prihodnjih denarnih tokov oceniti z diskontnim faktorjem, ki se v časovnem obdobju znižuje, njegovo vrednost pa določimo z izbiro diskontne stopnje (4%), ki jo uporabimo v analizi metode diskontiranega denarnega toka.

Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančne in ekonomske rezultate bo prinesel investicijski projekt.

### 15.1 Finančna analiza investicijskega projekta

Namen finančne analize je izdelati napovedi denarnih tokov vseh možnih načinov izvedbe projekta, da bi lahko izračunali primerne stopnje donosnosti, zlasti finančno interno stopnjo donosnosti investicije (FRR/C) ter pripadajoče finančne neto sedanje vrednosti (FNPV).

V finančni analizi v nadaljevanju dokumenta so zajete predhodno predstavljene finančne postavke, ne zajema pa prikaz postavke amortizacija, ki je izločena iz nadaljnega prikaza finančne in ekonomske analize, saj v skladu z dokumentom »Guide to Cost-benefit Analysis of

Investment Projects (Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020)« iz decembra 2014, ne sodi med postavke, ki izkazujejo denarne odlive.

Kazalniki finančne analize so statični in dinamični. **Statični kazalci** oziroma metode ne upoštevajo komponente časa in dajo samo prvo grobo presojo poslovnih rezultatov projekta. **Dinamični kazalniki** odpravljajo slabost statičnih metod, s tem ko upoštevajo različno časovno dinamiko vlaganja sredstev in donosov, upoštevajo pa tudi ekonomsko življenjsko dobo investicije. Vlaganja in donosi v različnih letih namreč niso med seboj neposredno primerljivi, temveč jih je treba predhodno preračunati na isti časovni trenutek.

**Doba vračanja investicijskih sredstev** je opredeljena kot čas, v katerem kumulativa neto donosov v času obratovanja investicije doseže vsoto investicijskih stroškov in ne sme biti daljša od ekonomske dobe projekta.

**Neto sedanja vrednost investicije (NSV)** je eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja  $1+i$ , s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek.

**Interna stopnja donosa (ISD)** je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka 0.

**Relativna neto sedanja vrednost** je razmerje med neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški.

**Količnik relativne koristnosti** je razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi projekta in sedanjo vrednostjo stroškov.

Finančna analiza je bila narejena na podlagi naslednjih predpostavk:

- Dinamični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta so izračunani za referenčno obdobje 15 let. Referenčno obdobje zajema tudi izvajanje operacije. Kot bazično leto smo upoštevali leto 2022, ko so pričeli nastajati investicijski stroški. Izvedba projekta bo potekala od leta 2022 pa do februarja 2023, ko bo projekt zaključen in predan v uporabo.
- Ekonomsko koristna življenjska doba investicijskega projekta presega 15 letno referenčno časovno obdobje (ekonomsko dobo), zato smo na koncu ekonomske dobe upoštevali ostanek vrednosti investicijskega projekta.
- Prvo leto rednega obratovanja je 2023 (marec), ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala.
- Investicijski stroški, stroški in prihodki iz obratovanja so prikazani v finančni analizi v stalnih cenah z DDV.

INVESTICIJSKI PROGRAM

»Sanacija oz. ureditev obalne promenade v Portorožu – ob glavnem pomolu«

- Pri diskontiranju na sedanjo vrednost je bila uporabljena 4% diskontna stopnja skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16). Izhodiščno leto diskontiranja je 2022.

V nadaljevanju je predstavljen denarni tok finančne analize ter rezultati za izbrano varianto investicijskega projekta.

**Tabela 12: Prikaz izračuna neto sedanje vrednosti investicijskega projekta**

Leta	Investicija	Stroški obratovanja	Prihodki	Ostane vrednosti projekta	Neto prihodek	Diskontirani neto prihodki
1 2022	500.000,00	0,00	0,00	0,00	-500.000,00	-500.000,00
2 2023	293.189,17	0,00	0,00	0,00	-293.189,17	-281.912,66
3 2024		2.379,57	0,00	0,00	-2.379,57	-2.200,04
4 2025		2.379,57	0,00	0,00	-2.379,57	-2.115,43
5 2026		2.379,57	0,00	0,00	-2.379,57	-2.034,06
6 2027		2.379,57	0,00	0,00	-2.379,57	-1.955,83
7 2028		2.379,57	0,00	0,00	-2.379,57	-1.880,61
8 2029		2.379,57	0,00	0,00	-2.379,57	-1.808,28
9 2030		2.379,57	0,00	0,00	-2.379,57	-1.738,73
10 2031		2.379,57	0,00	0,00	-2.379,57	-1.671,85
11 2032		2.379,57	0,00	0,00	-2.379,57	-1.607,55
12 2033		2.379,57	0,00	0,00	-2.379,57	-1.545,72
13 2034		2.379,57	0,00	0,00	-2.379,57	-1.486,27
14 2035		2.379,57	0,00	0,00	-2.379,57	-1.429,11
15 2036		2.379,57	0,00	474.608,09	472.228,52	272.700,20
<b>SKUPAJ</b>	<b>793.189,17</b>	<b>30.934,38</b>	<b>0,00</b>	<b>474.608,09</b>	<b>-349.515,46</b>	<b>-530.685,94</b>

**Tabela 13: Rezultati finančne analize stroškov in koristi**

Enostavna doba vračanja	se ne povrne	let
Neto sedanja vrednost (NSV)	-530.685,94	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)	-4,07	%
Finančna relativna NSV	-0,68	EUR
Količnik relativne koristnosti	0,34	

Iz izračunov finančne analize za izbrano varianto je razvidno, da se za identificirani projekt ugotavlja negativna finančna neto sedanja vrednost investicije v višini -530.685,94 €, kar pomeni, da diskontirani prihodki projekta v ekonomski dobi ne pokrijejo diskontiranih stroškov projekta. Negativna je tudi finančna interna stopnja donosnosti. Ob pričakovanih prilivih iz finančnega toka izračun pokaže, da se investicija v ekonomski dobi projekta ne bo povrnila.

INVESTICIJSKI PROGRAM

»Sanacija oz. ureditev obalne promenade v Portorožu – ob glavnem pomolu«

**Tabela 14: Prikaz denarnega toka investicijskega projekta**

LETA	SKUPAJ PRILIVI	PRIHODKI	VIRI FINANCIRANJA	SKUPAJ ODLIVI	VIRI FINANCIRANJA	OPERATIVNI STROŠKI	LIKVIDNOSTNI DENARNI TOK
1 2022	500.000,00	0,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	0,00	0,00
2 2023	293.189,17	0,00	293.189,17	293.189,17	293.189,17	0,00	0,00
3 2024	0,00	0,00	0,00	2.379,57	0,00	2.379,57	-2.379,57
4 2025	0,00	0,00	0,00	2.379,57	0,00	2.379,57	-2.379,57
5 2026	0,00	0,00	0,00	2.379,57	0,00	2.379,57	-2.379,57
6 2027	0,00	0,00	0,00	2.379,57	0,00	2.379,57	-2.379,57
7 2028	0,00	0,00	0,00	2.379,57	0,00	2.379,57	-2.379,57
8 2029	0,00	0,00	0,00	2.379,57	0,00	2.379,57	-2.379,57
9 2030	0,00	0,00	0,00	2.379,57	0,00	2.379,57	-2.379,57
10 2031	0,00	0,00	0,00	2.379,57	0,00	2.379,57	-2.379,57
11 2032	0,00	0,00	0,00	2.379,57	0,00	2.379,57	-2.379,57
12 2033	0,00	0,00	0,00	2.379,57	0,00	2.379,57	-2.379,57
13 2034	0,00	0,00	0,00	2.379,57	0,00	2.379,57	-2.379,57
14 2035	0,00	0,00	0,00	2.379,57	0,00	2.379,57	-2.379,57
15 2036	0,00	0,00	0,00	2.379,57	0,00	2.379,57	-2.379,57
<b>SKUPAJ</b>	<b>793.189,17</b>	<b>0,00</b>	<b>793.189,17</b>	<b>824.123,55</b>	<b>793.189,17</b>	<b>30.934,38</b>	<b>-30.934,38</b>

V zgornji tabeli je predstavljen denarni tok investicijskega projekta. Iz tabele je razvidno, da se investicijski projekt oz. operacija po zaključku ne pokriva z doseženimi prihodki projekta, kar je razumljivo saj gre za investicijo v javno infrastrukturo, katere namen ni ustvarjanje dobička.

### 15.1.1 Sklep finančne analize investicijskega projekta

Izračunani kazalniki upravičenosti projekta so pokazali, da je obravnavani projekt na podlagi finančne analize finančno nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize (CBA/ASK-Analize stroškov in koristi), saj le-ta predstavlja vlaganja v javno infrastrukturo in ga zato ne moremo primerjati s tržnimi kazalniki upravičenosti izvede projektov.

## 15.2 Ekonomska analiza

Analiza stroškov in koristi je temeljno orodje za ocenjevanje ekonomskih koristi projektov. Potrebno je oceniti vse vplive, tj. finančne, ekonomske in družbene, vpliv na okolje, itd. Cilj Analize stroškov in koristi je opredeliti in ovrednotiti (tj. pripisati vrednosti v denarnih enotah) vse morebitne vplive, saj so na ta način določeni stroški in koristi projekta. Rezultat Analize stroškov in koristi je izračunana celota (neto koristi), po finančnem delu pa je ugotovitve potrebno okrepiti s sklepi, ali je projekt zaželen in se ga splača izvesti.



Evropska Komisija, v skladu s sprejeto Uredbo (EU) št. 1303/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 17.12.2013 o skupnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu, Evropskem kmetijskem skladu za razvoj podeželja in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo ter o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo, priporoča uporabo 5 % družbene diskontne stopnje za velike projekte iz Kohezijskih držav članic ter 3 % družbeno diskontno stopnjo za ostale članice Unije, torej v našem primeru kot merilo za presojo upravičenosti investicijskih projektov, velja 5 % družbena diskontna stopnja.

Ekonomska ocena se dela iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalcev zajema tudi ostale parametre, na primer vpliv na okolje, varnost, zdravje in podobno, pri čemer se gleda posredne učinke ne samo na investitorja, ampak tudi na širšo družbo. Vsi ti kazalci imajo skupno to, da jih je težko denarno ovrednotiti.

Investicijski projekt v okviru scenarijev »z investicijo« prinaša še veliko družbeno-ekonomskih koristi, ki jih ne moremo denarno ovrednotiti. V nadaljevanju so prikazane za vse štiri kvalitativne vidike (ekološki, družbeni, razvojno-gospodarski in socialni vidik):

- pozitiven vpliv na zmanjšanje onesnaževanje okolja, saj bo investicija prispevala k spodbujanju trajnostne mobilnosti;
- pozitiven vpliv na razvoj turizma v občini;
- pozitiven vpliv na trajnostni urbani razvoj občine;
- vzpostavitev pogojev in ustvarjanja boljših možnosti za razvoj Portoroža, okoliških naselij in občine;
- ustvarjanje privlačnega socialnega okolja za bivanje vseh skupin prebivalstva;
- ustvarjanje novih zaposlitvenih možnosti (posredno z izvedbo projekta);
- dvig kakovosti bivalnega okolja in povečanje privlačnosti mesta za investicije in razvoj;
- zagotovitev pogojev za socialni, družbeni, okoljski, demografski in tudi gospodarski razvoj kraja ter s tem tudi same občine;
- izboljšanje infrastrukturne opremljenosti območja, mesta in občine;
- prispevanje k celovitemu prostorskemu razvoju kraja in občine v zagotavljanju boljše javne infrastrukture;
- uresničevanje razvojnih vizij občine.

Izhodišče ekonomske analize predstavljajo denarni tokovi iz finančne analize. Predpostavke ekonomske analize:

- ekonomska doba projekta je od leta 2022 do leta 2036,
- ekonomska diskontna stopnja je 5 %,
- ekonomski stroški kapitala in stroški obratovanja so v ekonomski analizi upoštevani brez DDV in s popravkom tržnih cen,

- v ekonomski analizi so upoštevane in ovrednotene družbeno-ekonomske koristi investicijskega projekta.

### 15.2.1 Družbeno-ekonomske koristi investicijskega projekta

Družbeno-ekonomske koristi investicijskega projekta so ovrednotene kot:

- **Izboljšana kvaliteta bivanja okoliških prebivalcev in boljše stanje okolja zaradi spodbujanja trajnostne mobilnosti:** Upoštevana je tudi izboljšana kvaliteta bivanja in boljši delovni pogoji uporabnikov stavbe. Zaradi novih kvalitetnih pokritih športnih površin, bo področje postalo bolj privlačno za nove investitorje in kupce nepremičnin (predvsem mlade družine). Ta korist je ocenjena na 4.500,00 €/leto.
- **Pozitiven vpliv na razvoj turizma:** Urejenost mesta prispeva k večji atraktivnosti mesta Piran kot pomembne turistične destinacije. Turizem je eden izmed najpomembnejših dejavnikov gospodarskega razvoja občine. Izvedba investicije bo posrdno prispevala k razvoju turizma. Ta korist je ocenjena na 7.000,00 €/leto.
- **Multiplikatorski učinek:** Po zadnjih razpoložljivih podatkih znaša produkcijski multiplikator v sektorju gradnje inženirskih objektov 1,9580 (Vir: Inštitut za ekonomska raziskovanja, avgust 2018). Poenostavljeno takšen kazalnik pomeni, da lahko 1 € zadevna naložba v nekaj letih privede do skupnega učinka 1,9580 € na agregatnem nivoju nacionalnega dohodka. Omenjeni učinek multiplikacije izhaja iz sprožitve dodatnega povpraševanja najprej po gradbenem materialu, delavcih, energiji, opremi itd. Vsaka od teh področjih pa pozitiven učinek prenaša naprej do novih gospodarskih celic. Pri tem je težko oceniti kolikšen delež tega učinka se izkaže po posameznih področjih. Na osnovi zgoraj navedenega se ocenjuje pozitivne ekonomske učinke nove investicije na 1.553.064,40 € do konca njene ekonomske dobe. Ocenjen učinek se je enakomerno razporedil v času, saj je nemogoče natančneje določiti njegovo časovno dinamiko.

### 15.2.2 Določitev konverzijskih faktorjev

Tržne cene vsebujejo tudi davke in prispevke ter nekatera transferna plačila, ki lahko vplivajo na relativne cene. Cilj pretvorbe tržnih cen v obračunske cene (popravek cen) je določitev davčnih popravkov, ki so določeni na naslednji način:

- **investicijski stroški:** Za preračun investicijskih stroškov smo uporabili konverzijski faktor 0,92. Ocenjujemo, da struktura investicije vključuje 80 % stroškov materiala in 20 % stroškov delovne sile. V stroških delovne sile je ocenjenih 40 % davkov in prispevkov.
- **ostanek vrednosti:** Za ostanek vrednosti smo uporabili konverzijski faktor 0,90. Predvideva se, da ima ponudnik približno 10 % dobička upoštevane v sami ponudbeni ceni.

INVESTICIJSKI PROGRAM

»Sanacija oz. ureditev obalne promenade v Portorožu – ob glavnem pomolu«

**Tabela 15: Ekonomska analiza stroškov in koristi**

Leta	Investicijski stroški	Operativni stroški	SKUPAJ ODLIVI	PRILIVI	Zunanje eksternalije	Ostane vrednosti projekta	SKUPNE KORISTI	Neto denarni tok	Diskontni faktor	Diskont. neto den. tok
kor. faktor	0,9200					0,9			1,05	
1 2022	377.049,18	0,00	377.049,18	0,00		0,00	0,00	-377.049,18	1,00	-377.049,18
2 2023	221.093,47	0,00	221.093,47	0,00		0,00	0,00	-221.093,47	0,95	-210.565,21
3 2024	0,00	1.950,47	1.950,47	0,00	66.966,59	0,00	66.966,59	65.016,12	0,91	58.971,54
4 2025	0,00	1.950,47	1.950,47	0,00	66.966,59	0,00	66.966,59	65.016,12	0,86	56.163,37
5 2026	0,00	1.950,47	1.950,47	0,00	66.966,59	0,00	66.966,59	65.016,12	0,82	53.488,92
6 2027	0,00	1.950,47	1.950,47	0,00	66.966,59	0,00	66.966,59	65.016,12	0,78	50.941,83
7 2028	0,00	1.950,47	1.950,47	0,00	66.966,59	0,00	66.966,59	65.016,12	0,75	48.516,03
8 2029	0,00	1.950,47	1.950,47	0,00	66.966,59	0,00	66.966,59	65.016,12	0,71	46.205,74
9 2030	0,00	1.950,47	1.950,47	0,00	66.966,59	0,00	66.966,59	65.016,12	0,68	44.005,47
10 2031	0,00	1.950,47	1.950,47	0,00	66.966,59	0,00	66.966,59	65.016,12	0,64	41.909,97
11 2032	0,00	1.950,47	1.950,47	0,00	66.966,59	0,00	66.966,59	65.016,12	0,61	39.914,26
12 2033	0,00	1.950,47	1.950,47	0,00	66.966,59	0,00	66.966,59	65.016,12	0,58	38.013,58
13 2034	0,00	1.950,47	1.950,47	0,00	66.966,59	0,00	66.966,59	65.016,12	0,56	36.203,41
14 2035	0,00	1.950,47	1.950,47	0,00	66.966,59	0,00	66.966,59	65.016,12	0,53	34.479,44
15 2036	0,00	1.950,47	1.950,47	0,00	66.966,59	427.147,28	494.113,86	492.163,40	0,51	248.575,96
<b>SKUPAJ</b>	<b>598.142,65</b>	<b>25.356,05</b>	<b>623.498,70</b>	<b>0,00</b>	<b>870.565,61</b>	<b>427.147,28</b>	<b>1.297.712,89</b>	<b>674.214,19</b>		<b>209.775,13</b>

**Tabela 16: Rezultati ekonomske analize stroškov in koristi**

Enostavna doba vračanja	9,20	let
Neto sedanja vrednost (NSV)	209.775,13	EUR
Interna stopnja donosa (IRR)	8,87	%
Finančna relativna NSV	0,36	EUR
Količnik relativne koristnosti	1,35	

ENSV (ekonomska neto sedanja vrednost) pri 5 % diskontni stopnji je pozitivna in znaša 209.275,13 €, kar pomeni, da je družba v boljšem položaju, če se investicija izvede, ker ob danih predpostavkah koristi presegajo stroške. Ekonomska interna stopnja donosa (IRR) je 8,87 %, kar pomeni, da je vlaganje v takšno investicijo smiselno, saj bi takšne učinke kapitala dosegli pri obrestni meri 8,87 %. Doba vračanja naložbe znaša 9,20 let.

### **15.2.3 Sklep ekonomske analize investicijskega projekta**

Na podlagi izračunanih ekonomskih kazalnikov in vseh naštetih stroškov in koristi lahko v splošnem zaključimo, da bo imel investicijski projekt pozitivne učinke tako na neposredne in posredne uporabnike, širšo javnost ter na ohranjanje okolja in biotske raznovrstnosti. Rezultati ekonomske analize so pokazali, da je investicijski projekt po ekonomski analizi projekta rentabilen in primeren za izvedbo, kar potrjujejo tudi izračunani ekonomski kazalniki.

## 16 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

### 16.1 Analiza tveganj

Analiza tveganja je ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih dosežkov. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti se imenuje stopnja tveganja. Analiza zajema ovrednotenje projektnih (tveganje razvoja projekta, tveganje izvedbe in obratovanja projekta) in splošnih tveganj (politična, narodno-gospodarska, družbeno-kulturna in druga tveganja). Izpostavljenost različnim oblikam tveganja tako poslovnim, finančnim, kakor tudi ekološkim, je stalnica v poslovanju občin. V nadaljevanju v matriki prikazujemo tri kritične skupine tveganj ter navajamo preventivne ukrepe s katerimi želimo preprečiti uresničitev tveganj oziroma njihove negativne posledice.

V skladu z določili, ki jih opredeljuje Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, (december 2014), je potrebno najprej določiti legendo matrike tveganj in sicer verjetnost nastanka tveganj, klasifikacijo pomembnosti tveganj, stopnjo tveganja ter kombinacijo naštetih dejavnikov.

**Tabela 17: Legenda matrike tveganj**

OZNAKA	VERJETNOST
A	Zelo neverjetno (0-10% verjetnost)
B	Neverjetno (10-33% verjetnost)
C	Srednja verjetnost (33-66% verjetnost)
D	Verjetno (66-90% verjetnost)
E	Zelo verjetno (90-100% verjetnost)
RANG	KLASIFIKACIJA POMEBNOSTI TVEGANJA
I	Nima vpliva na družbeno dobrobit
II	Manjši negativni vpliv na družbeno dobrobit, ki se generira s projektom; dolgoročno minimalno vpliva na projekt; vseeno so potrebni korektivni ukrepi.
II	Srednje velik negativni vpliv na družbeno dobrobit, ki se generira s projektom; največji vpliv na finančne izgube, dolgoročno in tudi srednjeročno. Korektivni ukrepi lahko popravijo morebitni problem.
IV	Kritičen negativni vpliv na družbeno dobrobit, ki se generira s projektom; uresničitev tveganja povzroči zmanjšanje osnovnih koristi, namena projekta. Korektivni ukrepi tudi v večjem obsegu ne zadostujejo za preprečitev resne škode.
V	Katastrofalno negativen vpliva na družbeno dobrobit; neuspeh projekta se pokaže kot delna ali popolna izguba bistva projekta. Glavni cilji projekta se ne uresničijo niti srednjeročno niti dolgoročno.
BARVA	STOPNJA TVEGANJA
	Nizka
	Srednja
	Visoka
	Nesprejemljiva

INVESTICIJSKI PROGRAM

»Sanacija oz. ureditev obalne promenade v Portorožu – ob glavnem pomolu«

**Tabela 18: Legenda matrice tveganj: kombinacija dejavnikov tveganj**

Stopnja tveganja / Verjetnost nastopa	I	II	III	IV	V
A	Nizka	Nizka	Nizka	Nizka	Srednja
B	Nizka	Nizka	Srednja	Srednja	Visoka
C	Nizka	Srednja	Srednja	Visoka	Visoka
D	Nizka	Srednja	Visoka	Nesprejemljiva	Nesprejemljiva
E	Srednja	Visoka	Nesprejemljiva	Nesprejemljiva	Nesprejemljiva

**Tabela 19: Matrika tveganj z identifikacijo ukrepov za njihovo zmanjšanje**

TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA								
Št.	Vrsta tveganja	Verjetnost nastopa tveganja	Klasifik. stopnje tveganja	Stopnja tveganja	Glavne posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj	Odgovorna institucija	Stopnja verjetnosti po ukrepih
Tveganje št. 1:	Tveganje imenovanja neizkušenega in strokovno neusposobljenega odgovornega vodje ali preobremenjenost odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta.	B	II	Nizka	Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen, sprejemanje napačnih odločitev, nejasno delegirane naloge, nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu. Nastali problemi se bodo reševali na daljše časovno obdobje	Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta, ki ni preobremenjen z drugimi nalogami, imenovanje ustreznih članov projektne skupine, zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev.	Investitor	Nizka
Tveganje št. 2:	Tveganje pri pridobivanju dokumentacije in izvedbi javnih naročil	C	II	Srednja	Nekvalitetna in prepozno izdelana projektna in investicijska dokumentacija, dokumentacija s področja varstva okolja, tehnična dokumentacija in druga potrebna dokumentacija in nestrokovno vodeno JN ima za posledico zamik v časovni izvedbi projekta ter nezmožnost prijave na razpise za črpanje finančnih sredstev, v skrajnem primeru tudi nezmožnost realizacije investicijskega projekta.	Sklenitev pogodbe z zanesljivim izdelovalcem projektne dokumentacije, investicijske dokumentacije, sprotne preverjanje pogojev za prijavo na javni razpis za pridobitev sofinancerskih sredstev. Spremljanje terminskih rokov za izdelavo in potrditev posamezne vrste dokumentacije, pregled pripravljene dokumentacije ter skrbna priprava razpisne dokumentacije za JN in vodenje samega postopka.	Investitor Projektant	Nizka
Tveganje št. 3:	Tveganje pridobivanja dovoljenj in soglasij	B	II	Nizka	Prepozno pridobljena soglasja npr. gradbeno dovoljenje ali druga potrebna soglasja, ki izhajajo iz prostorskih aktov, pomenijo zamik v izvedbi investicijskega projekta, v skrajnem primeru tudi nezmožnost realizacije projekta	Imenovanje izkušene in strokovno usposobljene projektne skupine z ustreznim vodenjem in upravljanjem, pravočasna obravnava investicijskega projekta s strani upravičenih služb.	Investitor Projektant	Nizka
Tveganje št. 4:	Tveganje zaradi nekvalitetno izdelane projektne dokumentacije.	B	II	Nizka	Neusklojenost projekta s cilji in strategijo investitorjev, neusklojenost projekta z državnimi in EU strategijami in z veljavno zakonodajo.	Ustrezna priprava investicijske in projektne dokumentacije, ki upošteva vse smernice na državni in EU ravni.	Projektant	Nizka
Tveganje št. 5:	Tveganje zaradi nestabilnih ekonomskih in političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta.	B	II	Nizka	Podaljšanje roka izvedbe projekta, zastoj (ustavitve) projekta, zamenjava izvajalcev gradnje.	Preveritev strateških usmeritev države, vključevanje javnosti, upoštevanje priporočil ter ustrezno informiranje javnosti glede izvedbe projekta.	Investitor	Nizka
<b>TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA</b>								

INVESTICIJSKI PROGRAM

»Sanacija oz. ureditev obalne promenade v Portorožu – ob glavnem pomolu«

Tveganje št. 6:	Tveganje izvedbe projekta	D	III	Visoka	Zamiki pri oddaji JN, sprejemanju ustreznih občinskih sklepov ter oddaji del, izbor neustreznega izvajalca glede na zahtevnost del in glede na njegovo finančno stabilnost.	Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta, stalen nadzor nad izvedbo projekta, izbor ustreznega izvajalca, garancija za dobro izvedbo del, ustrezna pogodba z izvajalcem, določitev kazni za zamudo pri izvedbi.	Investitor Projektant Izvajalec Nadzornik	Nizka
Tveganje št. 7	Tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema stavbe	D	III	Visoka	Zamik pri pridobitvi uporabnega dovoljenja, nezmožnost vzpostavitve načrtovanih dejavnosti v objektu, dodatni stroški po zaključku vseh del.	Upoštevanje izdelane projektne dokumentacije, tehnične dokumentacije, dosledno izpolnjevanje obveznosti izbranega izvajalca, nadzor nad gradnjo, izvedba internega kakovostnega prevzema objektov.	Investitor Projektant Izvajalec Nadzornik	Nizka
Tveganje št. 8	Tveganje financiranja investicijskega projekta	D	III	Visoka	Potreba po zagotovitvi dodatnih finančnih sredstev zaradi pokrivanja zamudnih obresti, ali zaradi nadomeščanja virov.	Zaprta finančna konstrukcija investicijskega projekta pred začetkom izvedbe, pravočasno vlaganje zahtevkov za izplačilo, stalen nadzor izvedenih del in sprotno vrednotenje in potrjevanje stroškov.	Investitor	Nizka
<b>TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA</b>								
Tveganje št. 9:	Poslovno tveganje in doseganje učinkov	B	II	Nizka	Neizpolnjevanje standardov za opravljanje dejavnosti, manjši obisk od planiranega.	Upoštevanje standardov kakovosti pri izvedbi investicijskega projekta, kot tudi v fazi obratovanja, ozaveščanje uporabnikov o zmerni rabi toplotne energije, elektrike in vode, ustrezná promocija	Investitor Upravljavalec	Nizka
Tveganje št. 10	Tveganje upravljanja, obratovanja in vzdrževanja stavbe in doseganja planiranih družbeno-ekonomskih koristi	B	III	Srednja	Visoki stroški tekočega obratovanja in vzdrževanja, nedoseganje načrtovanih družbenih koristi.	Ustrežno planiranje projekta vnaprej, vgradnja kvalitetnih materialov, ki bodo omogočili prihranke pri rabi energije, usklajenost projekta z njegovimi predhodno določenimi cilji.	Investitor Upravljavalec	Nizka
Tveganje št. 11	Okoljsko tveganje	B	II	Nizka	Poslabšanje kakovosti okolja, povečanje obremenitev okolja, nedoseganje standardov na področju varstva okolja v primeru spremembe zakonodaje.	Upoštevanje okoljskih standardov v vseh fazah izvedbe investicijskega projekta, kakor tudi v fazi obratovanja objekta.	Investitor Upravljavalec	Nizka

Ocenjujemo, da verjetnost tveganj obstaja, vendar ne ogroža odločanja za nadaljevanje izvedbe projekta saj so bili in bodo sprejeti ustrezni ukrepi za odpravo tveganj. V okviru analize tveganja lahko zaključimo, da je projekt najbolj tvegan predvsem z vidika tveganj v času izvedbe projekta, in sicer so problematična naslednja tveganja: št. 6 -Tveganje izvedbe projekta, št. 7 -Tveganja uspešnega in pravočasnega prevzema izvedenih del in št. 8 -Tveganje financiranja projekta. Z ostalih vidikov faktorjev tveganja, pa je projekt manj tvegan ob upoštevanju vseh aktivnosti predvidenih za omejitve posamezne vrste tveganj. Zaključimo lahko, da projekt tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi ne predstavlja visokega tveganja, ter da je izvedba projekta na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena, za razliko od ohranitve obstoječega stanja v primeru, da se projekta ne bi izvedlo.

## 16.2 Analiza občutljivosti

Pri analizi občutljivosti ugotavljamo vplive sprememb potencialnih kritičnih faktorjev na rezultate investicije, podane v finančni analizi. Ocenjujemo, da so pri izvedbi investicije in njenem obratovanju prisotni naslednji potencialni kritični faktorji (spremenljivke):

- spremembe investicijske vrednosti,
- faktorji, ki vplivajo na operativne stroške investicije,
- faktorji, ki vplivajo na prihodke investicije.

Analizo občutljivosti smo izvedli tako, da smo ključne spremenljivke projekta spreminjali za +1% in -1%, nato pa smo opazovali posledice teh sprememb (učinke) na finančnih in ekonomskih dinamičnih kazalnikih upravičenosti projekta. Spremenljivke smo spreminjali posamično in pri tem smo ohranili ostale spremenljivke projekta nespremenjene.

V priročniku za izdelavo Analize stroškov in koristi (t.j. Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project – Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020), ki ga je Evropska komisija izdala decembra 2014, je predlagano, da so kot kritične spremenljivke obravnavane tiste, katerih 1% sprememba ima za posledico 1% spremembo prvotne vrednosti neto sedanje vrednosti (NPV).

**Tabela 20: Prikaz rezultatov finančne analize občutljivosti za izvedbo investicijskega projekta**

FINANČNA ANALIZA						
NETO SEDANJA VREDNOST						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	Osnovni scenarij	+1%	% spremembe	-1%	% spremembe	OCENA SPREMENLJIVKE
INVESTICIJSKA VLAGANJA	-530.686	<b>-535.764</b>	0,96%	<b>-525.608</b>	-0,96%	ni kritična
PRIHODKI (PRIHRANKI)	-530.686	<b>-530.686</b>	0,00%	<b>-530.686</b>	0,00%	ni kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	-530.686	<b>-530.914</b>	0,04%	<b>-530.457</b>	-0,04%	ni kritična
INTERNA STOPNJA DONOSA						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	Osnovni scenarij	+1%	% spremembe	-1%	% spremembe	OCENA SPREMENLJIVKE
INVESTICIJSKA VLAGANJA	-4,07%	<b>-4,07%</b>	-0,09%	<b>-4,08%</b>	0,09%	ni kritična
PRIHODKI (PRIHRANKI)	-4,07%	<b>-4,07%</b>	0,00%	<b>-4,07%</b>	0,00%	ni kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	-4,07%	<b>-4,08%</b>	0,09%	<b>-4,07%</b>	-0,09%	ni kritična

Iz zgornje tabele je razvidno, da sta finančna neto sedanja vrednost in finančna interna stopnja donosa znotraj mej občutljivosti pri vseh ključnih, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju ključnih spremenljivk za 1,0 % spreminjata za manj kot 1,0 %.



**Tabela 21: Prikaz rezultatov ekonomske analize občutljivosti za izvedbo investicijskega projekta**

EKONOMSKA ANALIZA						
NETO SEDANJA VREDNOST						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	Osnovni scenarij	+1%	% spremembe	-1%	% spremembe	OCENA SPREMENLJIVKE
INVESTICIJSKA VLAGANJA	209.775	<b>206.056</b>	-1,77%	<b>213.494</b>	1,77%	kritična
PRIHODKI (PRIHRANKI)	209.775	<b>217.924</b>	3,88%	<b>201.627</b>	-3,88%	kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	209.775	<b>209.601</b>	-0,08%	<b>209.950</b>	0,08%	ni kritična
INTERNA STOPNJA DONOSA						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	Osnovni scenarij	+1%	% spremembe	-1%	% spremembe	OCENA SPREMENLJIVKE
INVESTICIJSKA VLAGANJA	8,87%	<b>8,77%</b>	-1,17%	<b>8,98%</b>	1,19%	kritična
PRIHODKI (PRIHRANKI)	8,87%	<b>9,01%</b>	1,55%	<b>8,73%</b>	-1,56%	kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	8,87%	<b>8,87%</b>	-0,04%	<b>8,87%</b>	0,04%	ni kritična

Pri ekonomski neto sedanji vrednosti in ekonomski interni stopnji donosa sta investicijski stroški in prihodki investicijskega projekta kritični spremenljivki, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju za 1,0 % spreminjata za več kot 1,0 %. Odhodki investicijskega projekta pa niso kritična spremenljivka.

Ugotavljamo, da v analizi upoštevane investicijske vrednosti bistveno ne spreminjajo finančnih kazalnikov kot tudi ne ekonomskih kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. V okviru finančne analize ni bilo ugotovljenega kritičnega vpliva posameznih spremenljivk. V okviru ekonomske analize projekta pa sta investicijski stroški in prihodki investicijskega projekta kritični spremenljivki in jim je potrebno posvetiti v času nastajanja posebno pozornost oziroma uvesti ukrepe, ki bodo v največji možni meri lahko preprečili to spremembo.

## 17 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Analiza obstoječega stanja je pokazala potrebo po izvedbi projekta pod varianto »z investicijo«. Z izvedbo variante »z investicijo« se bo obnovilo del obalne promenade ob glavnem pomolu v Portorožu. Osnovni namen investicijskega projekta je zagotovitev varne in urejene javne infrastrukture v Portorožu. Z obnovo dela promenade se bo uredil celosten izgled promenade, večja pa bo tudi varnost za uporabnike. Z izvedbo investicijskega projekta se bo povečala atraktivnost in urejenost območja za prebivalce in obiskovalce. Občina Piran bo na ta način izboljšala komunalno opremljenost in kakovost bivalnega okolja v mestu ter tako prispevala k večji privlačnosti mestnega okolja za vse prebivalce kot tudi obiskovalce mesta.

Predhodno izdelana investicijska dokumentacija je obravnavala sledeči varianti izvedbe investicijskega projekta:

1.	<b>VARIANTA 0</b>	Ohranitev obstoječega stanja (izhodiščna varianta ali varianta brez investicije).
2.	<b>VARIANTA 1</b>	Sanacija in ureditev obalne promenade ob glavnem pomolu v Portorožu.

Kot optimalna varianta se je izkazala Varianta 1 »z investicijo«, ki predvideva izvedbo investicijskega projekta. Vrednost investicije znaša 650.155,06 € brez DDV oz. 793.189,17 € z vključenim DDV. Večina stroškov na investicijskem projektu bo nastala v letu 2022, ko se bo izvedla večina GOI del in pripravila vsa potrebna investicijska in tehnična dokumentacija. Manjši del stroškov pa bo nastal tudi v začetku letu 2023, ko se bo investicijski projekt v celoti zaključil

Finančno konstrukcijo predvidene investicije predstavljajo lastna finančna sredstva Občine Piran. Investitor planira začeti z izvajanjem GOI del v oktobru 2022. Zaključek GOI del kot tudi vseh aktivnost na projektu je predviden v februarju 2023.

Kazalniki upravičenosti na podlagi finančne analize:

<b>FINANČNA ANALIZA</b>	<b>VARIANTA 1</b>
ANUITETNA STOPNJA V %	4,00
Doba vračanja v letih v letih	se ne povrne
Neto sedanja vrednost (NSV) v €	-530.685,94
Interna stopnja donosa (IRR) v %	-4,07
Relativna neto sedanja vrednost v €	-0,68
Količnik relativne koristnosti	0,34

Izračunani kazalniki upravičenosti projekta so pokazali, da je obravnavani projekt na podlagi finančne analize projekta finančno nerentabilen po obeh variantah in s tem tudi neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize (CBA/ASK-Analize stroškov in koristi), saj le-ta predstavlja

vlaganja v javno infrastrukturo (javne stavbe namenjene izvajanju vzgojno varstvenih, izobraževalnih, družbenih, in ostalih javnih dejavnosti, prometna infrastruktura) in ga zato ne moremo primerjati s tržnimi kazalniki upravičenosti izvedbe projektov.

Kazalniki upravičenosti na podlagi ekonomske analize:

<b>EKONOMSKA ANALIZA</b>	<b>VREDNOST</b>
ANUITETNA STOPNJA V %	5,00
Doba vračanja v letih v letih	9,20
Neto sedanja vrednost (NSV) v €	209.275,13
Interna stopnja donosa (IRR) v %	8,87
Relativna neto sedanja vrednost v €	0,36
Količnik relativne koristnosti	1,35

Iz ekonomske analize projekta izhaja, da je investicijski projekt finančno rentabilen in s tem upravičen za izvedbo, zato je k izvedbi investicije smiselno pristopiti. Namen investicije je obnova dela obalne promenade ob glavnem pomolu v Portorožu in s tem povečanje atraktivnosti mesta ter ureditev varne in sodobne javne infrastrukture. Izvedba investicijskega projekta bo prinesla širše družbeno ekonomske koristi in uresničuje cilje razvojnih strategij in programov na ravni občine, države in Evropske unije.

**Glede na navedene razloge in utemeljitve ter na podlagi dejstva, da gre za preišljen investicijski projekt z znanim terminskim planom in zaprto finančno konstrukcijo menimo, da je izvedba investicijskega projekta »Sanacija oz. ureditev obalne promenade v Portorožu – ob glavnem pomolu« smiselna in upravičena, kar so potrdili tudi izračunani finančni kazalniki v okviru opravljene ekonomske analize.**