



Investitor: OBČINA PIRAN
Tartinijev trg 2
6330 Piran – Pirano

Izdelovalec: ELMARKT, ekonomski, finančni
in investitorski inženiring, d.o.o.
Sončna pot 42
6320 Portorož – Portorose

INVESTICIJSKI PROGRAM Ribiško pristanišče Seča



Evropska unija



Evropski sklad za
pomorstvo in ribištvo



Republika Slovenija

št. IP 010/2019

V Piranu, julija 2019

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

OBČINA PIRAN
Župan:
Denio Zadković





IZJAVA

Izdelovalca investicijske dokumentacije:

INVESTICIJSKI PROGRAM

za izvedbo projekta:

Ribiško pristanišče Seča

(št. IP 010/2019)

je izdelana skladno z določili:

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

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

V Portorožu, julija 2019

ELMARKT d.o.o.

Direktor:

Andraž Eller, univ. dipl. ekon.

SLOVAR KRATIC

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

KAZALO

1	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA TER POVZETKOM DIIP-A IN MOREBITNIH SPREMEMB	7
1.1	Uvodno pojasnilo	7
1.2	Predstavitev investitorja, upravljavca in izdelovalca investicijskega programa	8
1.3	Namen in cilji projekta	10
1.4	Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta in morebitnih sprememb do priprave investicijskega programa	11
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	12
2.1	Cilji investicije	12
2.2	Spisek strokovnih podlag.....	13
2.3	Upoštevane variante in utemeljitev izbire optimalne variante	14
2.4	Odgovorne osebe za izvajanje investicije	14
2.5	Predvidena organizacija za izvedbo investicije.....	15
2.6	Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije .	16
2.7	Upravičenost investicije (zbirni prikaz rezultatov)	17
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	19
3.1	Investitor.....	19
3.2	Upravljavec.....	20
3.3	Izdelovalec investicijske dokumentacije	21
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	22
4.1	Analiza obstoječega stanja s prikazom potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija.....	22
4.2	Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami	26
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	28
6	TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL.....	29
7	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO “Z” INVESTICIJO GLEDE NA ALTERNATIVO “BREZ” INVESTICIJE.....	36
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO	37
8.1	Splošno	37
8.2	Prikaz investicijske vrednosti po stalnih in tekočih cenah.....	39
9	ANALIZA LOKACIJE.....	42
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE.....	44
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE	47
12	NAČRT FINANCIRANJA PO STALNI IN TEKOČIH CENAH, PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA	49
13	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	51

14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE TER IZRAČUNOM FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV	53
14.1 Razlaga pojmov	53
14.2 Izračun finančnih kazalcev za investicijski projekt.....	54
14.2.1 Metodološke predpostavke.....	54
14.2.2 Ocena likvidnosti.....	55
14.2.3 Izračun finančne donosnosti naložbe.....	55
14.2.4 Izračun sedanje vrednosti neto prihodkov projekta (DNR) v referenčnem obdobju.....	57
14.2.5 Izračun sedanje vrednosti investicijskih stroškov projekta (DIC)	57
14.2.6 Določitev zneska sofinanciranja ESPR.....	57
14.3 Izračun ekonomskih kazalcev za investicijski projekt	58
14.3.1 Izračun ekonomske ocene upravičenosti obravnavane investicije.....	58
14.4 Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem	59
15 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	60
15.1 Analiza tveganj.....	60
15.2 Analiza občutljivosti	61
16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	63

KAZALO TABEL

Tabela 1: Ocena vrednosti operacije po stalnih (julij 2019) in tekočih cenah (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR):	16
Tabela 2: finančna konstrukcija po stalnih (julij 2019) in tekočih cenah (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR):	16
Tabela 3: Ocena prihodkov iz pristojbin za letni privez	28
Tabela 4: ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah – julij 2019 (celotni stroški):.....	40
Tabela 5: ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah – julij 2019 (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR):	40
Tabela 6: okvirni časovni načrt izvedbe investicije	47
Tabela 7: finančna konstrukcija po stalnih in tekočih cenah (celotni stroški)	49
Tabela 8: finančna konstrukcija po stalnih in tekočih cenah (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR):	49
Tabela 9: prikaz izračuna finančne neto sedanje vrednosti naložbe.....	56

KAZALO SLIK

Slika 1: Fotografije območja	23
Slika 2: organigram Občine Piran	36
Slika 3: prikaz območja posega	43

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

1.1 Uvodno pojasnilo

Obravnavana investicija se bo izvajala v okviru Četrtega javnega razpis za ukrep ribiška pristanišča, mesta iztovarjanja, prodajne dvorane in zavetja, ki se sofinancira s sredstvi Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo v okviru Operativnega programa izvajanje Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo v Republiki Sloveniji za obdobje 2014-2020).

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

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

1.2 Predstavitev investitorja, upravljavca in izdelovalca investicijskega programa

Investitor – Občina Piran:

Naloge občine:

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

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

Splošni podatki:

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Namen in cilji projekta

Splošni cilj investicije: celovita ureditev ribiške infrastrukture

Specifični cilji projekta so predvsem:

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

Ciljne skupine projekta: ribogojci in školjkarji iz območja Seče

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

- čiščenje dna akvatorija pristanišča in vplovnega kanala muljastih nanosov: vplovni kanal in območje večjih privezov na -2,5 m, območje srednjih privezov na -2,0 m, območje manjših privezov na -1,5 m geodetske ničle.
- ureditev vplovnega kanala dolžine 478m, širine 30m na morskem območju in širine 16m na območju pristanišča, z opozorilnimi tablamami z oznako plovne globine ter omejitvijo hitrosti, merilno letvijo višine morja in jeklenimi piloti fi 300 s sinhronizirano lučjo.
- izgradnja novega manipulativnega pomola dolžine 37m in širine 6m, opremljenega z bokobrani,
- ureditev privezov za 15 plovil,
- postavitve 5-ih mornarskih lestev,
- postavitev 4 instalacijskih omaric na novem manipulativnem pomolu,
- ureditev obalnega zidu in rampe za spust čolnov,
- ureditev platoja za boben, za pranje ribiški mrež,
- ureditev manipulativnega platoja z možnostjo parkiranja za potrebe Ribiškega pristanišča (parkirišči za 2 tovornjaka, 7 osebnih ali dostavnih vozil)
- izgradnja manjšega objekta za sanitarije, ledomat in prostorom za veterinarsko inšpekcijo (gabarita 4m x 7m) iz kovinskih termoizolacijskih panelov z leseno fasadno oblogo,
- izgradnja 6 pokritih skladišč (gabarita 2,4m x 6m, višine 2,6m) iz kovinskih panelov z leseno fasadno oblogo,
- ureditev 6 odprtih skladišč opreme kot zunanji prostor zaprtih skladišč, ki so ograjena in ločena med seboj. Predvidena skupna površina odprtih skladišč znaša: 385,7 m²

- ograditev območja z ograjo, na vzhodni strani je omogočen dostop z drsnimi vrati, na zahodni strani pa z dvostranskimi zapornicami. Na stiku s škverom se območje povezuje z vrati.
- izvedba komunalne opreme ribiškega pristanišča: priključitev na javno cesto in ureditev intervencijskih površin, priključitev na javni vodovod in izvedba internega vodovodnega omrežja, priključitev na javno elektroenergetsko omrežje in izvedba internega omrežja, ureditev nove razsvetljave, ureditev kanalizacije komunalnih odpadnih voda s postavitvijo manjše čistilne naprave, ureditev kanalizacije padavinskih odpadnih voda,
- ureditev ekološkega otoka gabarita 12,6m x 2,2 m, s 7 kontejnerji po 1.100 l,
- ureditev zajema solne vode,
- premestitev polojev s sedanje plitvine ob manipulativnem pomolu,
- ter hortikulturno ureditev

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

- začasna deponija izkopnega materiala na območju solin. Mulj se bo po odcejanju, uporabil za obnovo protipoplavni nasipov na desnem bregu Dragonje in solinskih nasipov, v sklopu projekta Ministrstva za okolje in prostor,
- premestitev biotopa za ptice (gnezdišča), ki se nahaja na območju predvidene deponije, na lokacijo izven deponije.

1.4 Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta in morebitnih sprememb do priprave investicijskega programa

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

V Predinvesticijski zasnovi projekt je bila, poleg že opisane, obravnavana dodatna varianta »z« investicijo, in sicer z zamaknjeni investicijski dinamiki in v celoti z lastnimi sredstvi Občine Piran. Ta varianta je bila ocenjena kot nesprejemljiva.

Do priprave investicijskega programa ni prišlo do sprememb v ključnih sestavinah investicije.

2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Cilji investicije

Splošni cilj investicije: celovita ureditev ribiške infrastrukture

Specifični cilji projekta so predvsem:

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

Ciljne skupine projekta: ribogojci in školjkarji iz območja Seče

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

- čiščenje dna akvatorija pristanišča in vplovnega kanala muljastih nanosov: vplovni kanal in območje večjih privezov na -2,5 m, območje srednjih privezov na -2,0 m, območje manjših privezov na -1,5 m geodetske ničle.
- ureditev vplovnega kanala dolžine 478m, širine 30m na morskem območju in širine 16m na območju pristanišča, z opozorilnimi tablami z oznako plovne globine ter omejitvijo hitrosti, merilno letvijo višine morja in jeklenimi piloti fi 300 s sinhronizirano lučjo.
- izgradnja novega manipulativnega pomola dolžine 37m in širine 6m, opremljenega z bokobrani,
- ureditev privezov za 15 plovil,
- postavitve mornarskih lestev,
- postavitev 4 instalacijskih omaric na novem manipulativnem pomolu,
- ureditev obalnega zidu in rampe za spust čolnov,
- ureditev platoja za boben, za pranje ribiški mrež,
- ureditev manipulativnega platoja z možnostjo parkiranja za potrebe Ribiškega pristanišča (parkirišči za 2 tovornjaka, 7 osebnih ali dostavnih vozil)
- izgradnja manjšega objekta za sanitarije, ledomat in prostorom za veterinarsko inšpekcijo (gabarita 4m x 7m) iz kovinskih termoizolacijskih panelov z leseno fasadno oblogo,
- izgradnja 6 pokritih skladišč (gabarita 2,4m x 6m, višine 2,6m) iz kovinskih panelov z leseno fasadno oblogo,

- ureditev 6 odprtih skladišč opreme kot zunanji prostor zaprtih skladišč, ki so ograjena in ločena med seboj. Predvidena skupna površina odprtih skladišč znaša: 385,7 m²
- ograditev območja z ograjo, na vzhodni strani je omogočen dostop z drsnimi vrati, na zahodni strani pa z dvostranskimi zapornicami. Na stiku s škverom se območje povezuje z vrati.
- izvedba komunalne opreme ribiškega pristanišča: priključitev na javno cesto in ureditev intervencijskih površin, priključitev na javni vodovod in izvedba internega vodovodnega omrežja, priključitev na javno elektroenergetsko omrežje in izvedba internega omrežja, ureditev nove razsvetljave, ureditev kanalizacije komunalnih odpadnih voda s postavitvijo manjše čistilne naprave, ureditev kanalizacije padavinskih odpadnih voda,
- ureditev ekološkega otoka gabarita 12,6m x 2,2 m, s 7 kontejnerji po 1.100 l,
- ureditev zajema solne vode,
- premestitev polojev s sedanje plitvine ob manipulativnem pomolu,
- ter hortikulturno ureditev

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

- začasna deponija izkopnega materiala na območju solin. Mulj se bo po odcejanju, uporabil za obnovo protipoplavni nasipov na desnem bregu Dragonje in solinskih nasipov, v sklopu projekta Ministrstva za okolje in prostor,
- premestitev biotopa za ptice (gnezdišča), ki se nahaja na območju predvidene deponije, na lokacijo izven deponije.

2.2 Spisek strokovnih podlag

Za izdelavo investicijskega programa so bile uporabljene sledeče strokovne podlage:

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

2.3 Upoštevane variante in utemeljitev izbire optimalne variante

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

Varianta »z« investicijo je obravnavala 2 možnosti:

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

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

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

2.4 Odgovorne osebe za izvajanje investicije

Investitor

Investitor in naročnik:

Občina Piran, ki jo zastopa župan,
Đenio Zadković

Vodenje projekta:

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

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

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

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

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

Investicijska dokumentacija

Investicijska dokumentacija: ELMARKT d.o.o.
Boštjan Lavrič, dipl. ekon. (UN)
Andraž Eller, univ. dipl. ekon.

2.5 Predvidena organizacija za izvedbo investicije

Do sedaj opravljena dela so sledeča:

1. Predhodne študije, analize.
2. Izdelana idejna zasnova projekta.
3. Izdelani IZP, DGD.
4. Izdelan in potrjen dokument identifikacije investicijskega projekta.
5. Izdelana in potrjena preinvesticijska zasnova projekta.
6. Izdelan investicijski program.

Za dokončanje investicije je potrebno organizirati in izvesti še sledeče:

7. Potrditev investicijskega programa.
8. Pridobljeno gradbeno dovoljenje.
9. Izdelava PZI.
10. Prijava investicije na razpis za pridobitev nepovratnih sredstev ESPR.
11. Izdaja odločbe o sofinanciranju s strani ESPR.
12. Priprava dokumentacije za izvedbo javnega naročila za izbor izvajalca GOI del.
13. Izbor izvajalca GOI del.
14. Izbor izvajalca strokovnega nadzora nad gradnjo.
15. Izbor koordinatorja varstva in zdravja pri delu.
16. Uvedba izvajalca v delo.
17. Začetek gradnje.
18. Dokončanje gradnje.
19. Izdelava PID.
20. Tehnični pregled in odprava pomanjkljivosti.
21. Pridobitev uporabnega dovoljenja.

2.6 Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije

Tabela 1: Ocena vrednosti operacije po stalnih (julij 2019) in tekočih cenah (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR):

Stroškovna postavka / Leto		pred 2019	2019	2020	Skupaj	%
<i>Upravičeni stroški</i>						
1.	GOI dela + oprema	0,00	310.199,58	1.875.089,15	2.185.288,73	
1.1	Gradbena in obrtniška dela	0,00	310.199,58	1.722.208,24	2.032.407,82	
1.2	Naprave in oprema	0,00	0,00	150.506,96	150.506,96	
1.3	Zavejta	0,00	0,00	2.373,95	2.373,95	
2.	Splošni stroški	0,00	54.096,79	93.105,92	147.202,71	6,74%
2.1	Projektna dokumentacija - PID (1% GOI del)	0,00	0,00	21.852,89	21.852,89	
2.2	Invest. dok., prijavnica, poročanje	0,00	13.550,00	7.500,00	21.050,00	
2.3	Strokovni nadzor (2,0 % GOI del)	0,00	6.203,99	37.501,78	43.705,77	
2.4	Projektantski nadzor (0,8% GOI del)	0,00	2.481,60	15.000,71	17.482,31	
2.5	Geomehanski nadzor (0,2% GOI del)	0,00	620,40	3.750,18	4.370,58	
2.6	Arheološke raziskave	0,00	30.000,00	0,00	30.000,00	
2.7	Geod. posnetek izvedenih del (0,2% GOI del)	0,00	620,40	3.750,18	4.370,58	
2.8	Ostali stroški (0,2 % GOI del)	0,00	620,40	3.750,18	4.370,58	
Skupaj upravičeni stroški		0,00	364.296,37	1.968.195,07	2.332.491,44	
<i>Neupravičeni stroški</i>						
3.	GOI dela + oprema	0,00	0,00	140.110,01	140.110,01	
4.	Projektna dokumentacija - IZP, DGD, PZI, PID (1% GOI del)	18.878,00	13.472,63	1.401,10	33.751,73	
5.	Strokovni nadzor (2,0 % GOI del)	0,00	0,00	2.802,20	2.802,20	
6.	Projektantski nadzor (0,8% GOI del)	0,00	0,00	1.120,88	1.120,88	
7.	Geomehanski nadzor (0,2% GOI del)	0,00	0,00	280,22	280,22	
8.	Geod. posnetek izvedenih del (0,2% GOI del)	0,00	0,00	280,22	280,22	
9.	Plačilo stavbne pravice	0,00	32.000,00	0,00	32.000,00	
10.	Ostali stroški (0,2 % GOI del)	0,00	0,00	280,22	280,22	
Skupaj neupravičeni stroški		18.878,00	45.472,63	146.274,85	210.625,48	
<i>Vsi stroški</i>						
Vsi stroški investicije		18.878,00	409.769,00	2.114.469,92	2.543.116,92	

Ocena vrednosti upravičenih stroškov operacije po stalnih in tekočih cenah znaša **2.332.491,44 EUR**, neupravičenih stroškov operacije **210.625,48 EUR**. Ocena celotnih stroškov operacije po stalnih in tekočih cenah znaša **2.543.116,92 EUR**. Ker je v sklopu te investicije DDV povračljiv, ni strošek investicije.

Tabela 2: finančna konstrukcija po stalnih (julij 2019) in tekočih cenah (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR):

Vir /Leto	Pred 2019	2019	2020	Skupaj
<i>Upravičeni stroški</i>				
ESPR - EU	0,00	273.222,28	1.476.146,30	1.749.368,58
ESPR - SLO	0,00	54.644,46	295.229,26	349.873,72
Občina Piran	0,00	36.429,64	196.819,51	233.249,14
Skupaj upravičeni stroški	0,00	364.296,37	1.968.195,07	2.332.491,44
<i>Neupravičeni stroški</i>				
Občina Piran	18.878,00	45.472,63	146.274,85	210.625,48
Skupaj neupravičeni stroški	18.878,00	45.472,63	146.274,85	210.625,48
<i>Vsi stroški</i>				
Vsi stroški investicije	18.878,00	409.769,00	2.114.469,92	2.543.116,92

Iz sredstev Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo je pričakovati skupaj **2.099.242,30 EUR**, Občina Piran pa mora za izvedbo investicije zagotoviti **443.874,62 EUR**. Skladno s pogoji razpisa lahko Občina Piran, iz Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo, pridobi 90% sofinanciranje upravičenih stroškov. Preostala sredstva za dokončanje mora zagotoviti iz lastnih virov.

2.7 Upravičenost investicije (zbirni prikaz rezultatov)

Varianta »z« **investicijo**, točneje varianta 1, se je izkazala kot sprejemljiva tako iz vsebinskega kakor tudi finančnega in ekonomskega vidika, zato ocenjujemo, da je to **optimalna rešitev** opisane problematike.

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

Končna ugotovitev je, da je izbira predstavljene variante »z« investicijo v vseh ozirih potrebna in upravičen strošek Občine Piran. Varianta predvideva sofinanciranje s strani ESPR v znesku 2.099.242,30 EUR, kar bistveno pripomore k izvedbi investicije, saj Občina Piran trenutno ne razpolaga s tolikšnimi sredstvi, da bi lahko investicijo izvedla samostojno. Investitorju svetujemo, da nadaljuje iz izvedbo investicije, kakor načrtano v tem dokumentu.

Analitični prikaz rezultatov:


Vrednost celotne investicije po stalnih in tekočih cenah	2.543.116,92 EUR
Upravičeni stroški investicije (EC) tekočih cenah	2.332.491,44 EUR
Trajanje investicijskega projekta	2018 - 2020
Referenčna doba investicije	25 let
Finančna Neto sedanja vrednost (7 % diskontna stopnja)	-2.370.889,52 EUR
Finančna Relativna neto sedanja vrednost	-1,00
Finančna Doba vračanja investiranih sredstev	se ne povrnejo
Finančna Interna stopnja donosnosti	ni izračunljiva
Sedanja vrednost neto prihodkov projekta (DNR)	-3.056,56 EUR
Neto sedanja vrednost investicijskih stroškov (DIC)	2.367.832,96 EUR
Izračunana finančna vrzel (R)	100,00 %
Izračunan najvišji znesek za sofinanciranje	2.099.242,30 EUR

Višina zaprošenih sredstev za sofinanciranje	2.099.242,30 EUR
Ekonomska Neto sedanja vrednost (4 % diskontna stopnja)	vsaj 0,00 EUR
Ekonomska Relativna neto sedanja vrednost	vsaj 0,00
Ekonomska Doba vračanja investiranih sredstev	največ 25 let
Ekonomska Interna stopnja donosnosti	vsaj 4%

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

3.1 Investitor

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

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

- Odgovorna oseba:

Đenio Zadković, Župan

žig in podpis

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

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

podpis

3.2 Upravljavec

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

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

- Odgovorna oseba:

Gašpar Gašpar Mišič, direktor

_____ žig in podpis

3.3 Izdelovalec investicijske dokumentacije

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

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

- Avtorja dokumenta:

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

- Odgovorna oseba:

Andraž Eller, direktor

žig in podpis

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

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

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

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

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

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

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

Obstoječi objekt se napaja iz sosednjega objekta vrtnarije. Vodooskrba in požarna varnost ni zagotovljena. Javni vodovod se nahaja na parceli št. 5596, vendar je ta v zelo slabem stanju, in ga upravljavec namerava nadomestiti z novim, mi bo potekal v dostopni cesti. Danes ima območje gradnje dva elektro priključka: A) 3x25A – 17 kW

in B) 3x15 A – 11 kW. Instalacij za napajanje plovil z elektriko in vodo ni. Fekalne kanalizacije na območju ni.

Do območja vodi samo cesta ob Jernejevem kanalu proti gostilni Ribič. Cesta je širine 2,5m do 3,5m in v slabem stanju, zato bo potrebno pred in po izvedbi del izvesti monitoring ter po potrebi sanirati cesto.

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

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

Slika 1: Fotografije območja

Glavni vhod v ribiško pristanišče



Manipulativna ploščad



Osrednji objekt (ni predmet investicije)



Manipulativni pomol 1



Manipulativni pomol 2



Valobran



Območje za promocije



Ograja dostopni cesti



Območje premestitve polojev



Stranski vhod



4.2 Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami

Investicija je usklajena z naslednjimi dokumenti:

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

- Operativni program za izvajanje Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo v Republiki Sloveniji za obdobje 2014–2020.

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

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

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

Ker cenik pristaniških pristojbin za ribiško pristanišče Seča še ni sprejet, smo pri analizi tržnih možnosti naredili oceno in uporabili cenik, ki velja za pristanišče Piran. Na podlagi razpoložljivih podatkov smo pripravili oceno prihodkov iz pristojbin za letni privez.

Tabela 3: Ocena prihodkov iz pristojbin za letni privez

Dolžina v m	število plovil	pristojbina po plovilu v EUR	SKUPAJ
od 5,5 do 6,50	4	347,11	1.388,44
od 6,51 do 7,50	2	512,73	1.025,46
od 7,51 do 8,50	1	707,50	707,50
od 8,51 do 9,50	1	880,81	880,81
od 9,51 do 10,50	1	1.057,89	1.057,89
od 10,51 do 11,50	1	1.231,98	1.231,98
od 14,51 do 15,50	1	1.750,31	1.750,31
od 16,50 do 17,50	1	1.978,31	1.978,31
od 17,51 do 18,50	2	2.092,31	4.184,62
od 22,51 do 23,50	1	2.662,31	2.662,31
	15		16.867,63

Za potrebe izračunov finančnih kazalnikov v poglavju 14, smo ocenjeni znesek prihodkov zaokrožili na 16.800,00 EUR letno.

6 TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

V nadaljevanju podajamo povzetek iz:

- DGD – »Ribiško pristanišče Seča«, junij 2019, Isan 12 d.o.o., št. proj. 47/16, OVP Iztok Kleibencetl, u.d.i.g., G-0368.

Rušitvena dela

Predvidena je odstranitev obstoječih obalnih objektov:

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

Premestitev polojev

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

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

Poloji so posebej varovani pred erozijo s podmorskimi kamnitimi zložbami s koto krone na +0,00 . Ti so predvideni iz kamnitih blokov (peščenjak) debeline min 25 cm, zaščito pred pretiranim posedanjem za zagotovimo s tamponsko posteljico v geomehanski mreži debeline 0,30 m. Predvidene kamnite zložbe bodo na mehkem

dnu Jernejevega kanala zvezno potonile – ocena cca 30 cm. Mikrolokacijo se bo določilo po izvedbi arheoloških raziskav, tako da ne bodo postavljene na arheološke najdbe in da v nobenem primeru ne bodo ogrožale morebitnih najdb.

Obalni zid

Obalni zid je predviden s koto na +1,60 do 1,65 skupne dolžine 98 m . Obalni zid je predviden s koto vrha temelja -1,50.

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

V sklopu obalnega zidu je predvidena tudi rampa za spust čolnov od kote krone obalnega zidu +1,60 do kote dna -0,50 dolžine 6,65 in širine 2,60m.

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

Manipulativni pomol

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

Manipulativni pomol je predviden širine 6 m in dolžine 37 m kot klasična armiranobetonska konstrukcija s krovno ploščo in obojestranskima bočnima stojinama. Krovna plošča in bočni stojini (zahteva privezovanja) so sestavljeni iz dveh robnih elementov L oblike in na licu mesta betonirani sredinski pas plošče, ki bo povezal vse tri elemente v enotno konstrukcijo. Ta bo postavljena na jarme, ki povezujejo glave pilotov. Celotna konstrukcija je temeljena na visečih pilotih.

Dimenzionirana je na prometno obremenitev viličarja 10 kN in 5 kN druge koristne obtežbe. Krovna plošča s koto +1,61 je predvidena debeline 30 cm, stojina robnega elementa debeline 20 cm do kote 0,00 mm. Jarmi so predvideni višine 1,00m in debeline 0,50 m. Piloti so predvideni trije , armiranobetonski dim 40x40cm dolžine 16 m. Razmik med piloti je na čelu 3,50 m, na ostalem delu pomola pa 4,00 m. Ploščad bo opremljena z omaricami za vodo in elektriko. Omarice so predvidene po dve na vzhodni in na zahodni strani ploščadi. Kabelska kanalizacija bo pritrjena na spodnjo ploskev robnega elementa. V jarmih so predvideni preboji za instalacije. Za dostop manjšim plovilom so predvideni podesti. Pomol bo opremljen z bokobrani.

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

Pomol se naslanja obalni zid. Temeljenje obalne podpore je predvideno na armiranobetonskih pilotih 40 x 40 cm. Stik pomola in manipulativne ploščadi opremimo z nastopno rampo. Na stranski površini pomola in na čelo pomola se vgradijo lesene grede kot bokobrani in arhitektonski element za razbitje betonske površine pomola.

Valobran

Valobran služi za zmanjšanje morskega vala in zaščito predvidenih privezov pred valov tako našega akvatorija in kopenskega dela kot tudi za zmanjšanje vala vzvodnega dela Jernejevega kanala. Predviden je kot lahka armiranobetonska konstrukcija s krovno ploščo in obojestranskima bočnima stojinama. Krovna plošča in bočni stojini (valobran) so sestavljeni iz dveh robnih elementov L oblike in na licu mesta betonirani sredinski pas plošče, ki bo povezal vse tri elemente v enotno konstrukcijo. Ta bo postavljena na jarme, ki povezujejo glave pilotov. Celotna konstrukcija je temeljena na visečih pilotih.

Valobran je predviden kot konstrukcija s krovno ploščo na koti +1,61 in z zaščito z valobranskim zidom do kote +2,50. Valobran je predviden L oblike : prečni (na os Jernejevega kanala) je širine 4,00 m in dolžine 44,6 m, vzdolžni pa širine 3,00 m in dolžine 15,80 m.

Valobran - prečni (na os Jernejevega kanala) : Predviden je kot klasična armiranobetonska konstrukcija na pilotih. Dimenzionirana je na koristno obtežbo 5 kN/m² . Krovna plošča je sestavljena iz dveh robnih elementov L oblike in na licu mesta betonirani sredinski pas plošče, ki bo povezal vse tri elemente v enotno ploščo. Krovna plošča s koto +1,60 je predvidena debeline 25 cm. Jarmi so predvideni višine 1,00m in debeline 0,50 m. nad krovno ploščo je predviden valobranski zid s koto na 2,50, ki ga izkoristimo za nosilni zid klopice. Piloti so predvideni v paru, armiranobetonski dim 40x40cm dolžine 16 m. Na vzdolžnem delu so piloti predvideni na razponu 4,00m. Obremenitev na pilot dosega 92 kN. Stojina robnega elementa je predvidena debeline 20 cm do kote -0,50 mnm.

Valobran – vzdolžni (vzdolžno z osjo Jernejevega kanala) : Piloti so predvideni v paru , armiranobetonski dim 40x40cm dolžine 16 m. Razmik med piloti je 3,50 m. Stojina robnega elementa je predvidena debeline 20 cm do kote -0,50 mnm.

Reševanje iz vode: predvideni sta dve mornarski lestvi pri stiku prečnega in vzdolžnega dela pomola.

Valobran se naslanja obalni zid. Stik pomola in manipulativne ploščadi opremimo z nastopno rampo. Na stranski površini pomola – vidni del in na čelo valobrana se vgradijo lesene grede kot arhitektonski element za razbitje betonske površine valobrana.

Privezi in oprema za privezovanje

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

Na zahodni strani :

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

Na vzhodni strani:

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

Krme se vežejo na bitve, premec se veže na sidrne bloke. Za priveze dolžine 18 in 12 m so predvideni sidrni bloki za vsak vez, manjša plovila se vežejo na verigo med sidrnimi bloki. Daljše plovilo (V9) se veže na pilot. Na zahodni in čelni strani je predvideno bočno vezanje na bitve. Na tem delu se pomol opremi z bokobrani. Za dostop manjšim plovilom so predvideni podesti.

Manipulativni plato s pokritimi in odprtimi skladišči

Območje sedanjega dvorišča in deponij opreme se uredi. Neposredno ob obstoječi cesti se izdelava vmesni pas širine 2,50m za širitev ceste po LN Seča – polotok. Do takrat bo ta površina služila za morebitno ureditev peš prometa oziroma za vzdolžno parkiranje vozil. Tlak je predviden kot utrjena zelena površina.

Osnovni manipulativni tlak je predviden iz asfalta ali betona na minimalni višini +1,63 do 1,68 mnm. Na tem so predvidena:

- parkirišča za dva tovornjaka
- parkirišča za osebna ali dostavna vozila 7 kos,
- majhna stavba za sanitarije, ledomat in veterinarsko inšpekcijo. Objekt je predviden gabaritov 4x7 m višina bo prilagojena funkcionalni višini ledomata, predvidoma 3,50m. Objekt je predviden s temeljenjem na betonski plošči, z jekleno nosilno konstrukcijo, stenami in streho iz kovinskih termoizolacijskih panelov, z leseno fasadno oblogo. Streha objekta je predvidena kot enokapnica, skrita izza fasadne obloge.
- Pokrita skladišča: Objekt je predviden s temeljenjem na betonski plošči, z jekleno nosilno konstrukcijo, stenami in streho iz kovinskih panelov, z leseno fasadno oblogo. Streha objekta je predvidena kot enokapnica, skrita izza fasadne obloge. Objekti bodo imeli zagotovljeno zračenje oziroma pranje in proste odtoke vode pri tleh. Objekti so gabaritov 2,4x6m, višine 2,60m v parih z medsebojnim razmakom 4,50 m. Predvideni so trije pari.

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

Na severni strani predvidenih pokritih skladišč so predvidena odprta skladišča opreme. Ta bodo zagrajena z ograjo višine 2,00 m iz varjenih armaturnih mrež z jeklenimi stebri. Vrata širine 2,00 m bodo iz varjenih jeklenih profilov in polnili iz armaturne mreže. Vsi kovinski deli morajo biti antikorozijsko zaščiteni. Površina skladišč je določena po ključu : vsak uporabnik min 15 m², ostali del pa je razdeljen sorazmerno z velikostjo koncesijskih polj školjk. Velikost skladišč je določena tudi glede geometrije prostora. Tako so določena skladišča:

- skrajno zahodno (najmanjše) velikosti 38,6 m²,
- srednja velikosti po 53,3 m²,
- skrajno vzhodno (največje) velikosti 131,8 m²,

Med odprtimi skladišči opreme in parkirišči je predvidena zelenica. Na zahodni strani, pred obalnim zidom med manipulativnim pomolom in nadomestnim pomolom je predviden plato za boben za pranje mrež, temeljen na betonskih pilotih 40x40 cm dolžine 15 m.

Ograja in kontrola dostopa

Ograja je predvidena za zavarovanje lastnine in zaradi nevarnega območja (prevozi z viličarji in drugimi tovornimi sredstvi).

Ograja je predvidena na vzhodni strani do stika z zemljiščem škvera do stika z razširitvijo ceste. Ograjo okoli odprtih skladišč nadomesti ograja skladišč. Nato poteka ograja majhne stavbe za sanitarije vzporedno s obstoječo cesto in se zaključi pravokotno na linijo vzhodnega obalnega zidu, pred nadomestnim pomolom.

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

Čiščenje dna akvatorija pristanišča in vplovnega kanala.

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

Vplovni kanal je predviden, skladno z LN, širine 16m na območju pristanišča, na morskem območju pa najmanj 30 m. Vplovni kanal je predviden s koto dna -2,50 (geodetska ničla). Dolžina: 478 m. Plovna pot mora biti označena:

- Na vhodu v kanal morajo biti postavljene table z oznako plovne globine ter z omejitvijo hitrosti plovbe (največ 2 milje/uro). Ob njih naj bo tudi merilna letev, ki označuje višino morja glede na izhodišče za pomorske karte (hidrografsko ničlo).
- Jekleni piloti Φ 300 s sinhronizirano signalno lučjo IALA – sistem A , vidljivost 3 NM :
 - na vhodu vplovne poti,
 - na sredini vplovne poti (razdalja 150 m),
 - na zožitvi vplovne poti (razdalja 150 m),
 - na začetku nadomestnega pomola.

Na južni strani kanala se nahaja obstoječ nov solinski zid z vrhom temelja na -0,50 mnm. Zaradi poglobitve vplovne poti je potrebno izvesti zavarovanje obstoječega solinskega zidu. To se izvede z :

- izvedbo potrebnega izkopa za zavarovanje v kampadah največ 6 m,
- zabitjem lesenih pilotov dolžine 5m v peto nove brežine in dopolnitvijo že izvedenega pilotiranja skalometa, položitevijo vzdolžnih pilotov in vgradnjo prečnih vezi (potapljači),
- položitevijo polsti 200 kN/m preko glav pilotov (potapljači),
- vgradnjo tamponske plasti 30 cm,
- vgradnjo kamnitega zavarovanja, kamni v peti in spodnjemu delu brežine morajo imeti premer Φ 0,60 m, na brežini se potem lahko manjšajo do Φ 0,30m.

Izkopni material deponiramo na za to predvideni deponiji na solinah, kar je obdelano v posebnem poglavju. Skupaj je predvideno cca 30.000 m³ izkopa.

Deponija izkopnega materiala

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

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

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

Na območju predvidene deponije se nahaja biotop za ptice. Tega se preseli v enakem obsegu in enaki obliki na območje solinskega območja Colombere – na parcele 673, 675, 678, 680 ko Sečovlje.

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

Posebna ograja deponije ni potrebna, ker je dostopnost na celotno območje solin omejena. Vplivi predvidene deponije in objektov deponije so preverjeni z geomehansko presojo. Predvideni ukrepi ne bodo vplivali na statično varnost obstoječih objektov in na njihovo funkcionalnost. Deponirani material bo ločen od obstoječega solinskega dna z ločilno plastjo – tkani tekstilni sloj natezne trdnosti vsaj 50 kN/m.

Komunalna oprema pristanišča

Komunalna oprema pristanišča obsega:

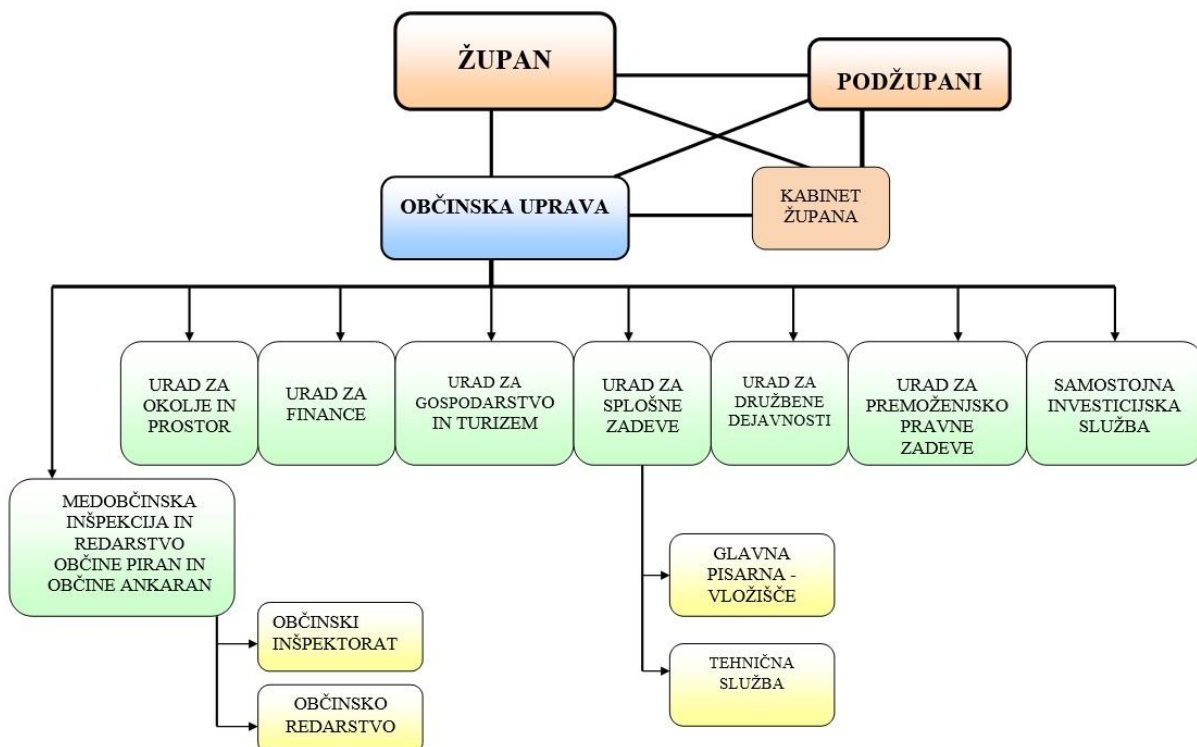
- priključitev na javno cesto, intervencijske površine,
- priključek na javni vodovod,
- priključek na javno elektroenergetsko omrežje,
- razsvetljava,
- kanalizacijo komunalnih odpadnih voda,
- kanalizacijo padavinskih odpadnih voda.

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

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

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

Slika 2: organigram Občine Piran



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

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

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

8.1 Splošno

Skladnost investicije z razpisom

Investicija se prijavlja na Četrty javni razpis za ukrep ribiška pristanišča, mesta iztovarjanja, prodajne dvorane in zavetja, ki se sofinancira s sredstvi Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo v okviru Operativnega programa izvajanje Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo v Republiki Sloveniji za obdobje 2014-2020).

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

Predmet podpore je izvajanje:

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

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

1. gradbena in obrtniška dela za izboljšanje varnostnih in delovnih pogojev, prispevanje k varstvu okolja, povečanje energetske učinkovitosti, povečanje kakovosti, nadzora in sledljivosti iztovorjenih proizvodov ter za zbiranje odpadkov, vključno z morskimi odpadki – upoštevajo se stroški dobave gotovih elementov (nakup in prevoz) in njihova montaža ali stroški izvedbe del na kraju samem (stroški materiala, prevoza in opravljenih del);
2. naprave in oprema za izboljšanje varnostnih in delovnih pogojev, prispevanje k varstvu okolja, povečanje energetske učinkovitosti, povečanje kakovosti,

- nadzora in sledljivosti iztovorjenih proizvodov ter za zbiranje odpadkov, vključno z morskimi odpadki, namenjene izključno ribiškemu pristanišču;
3. naložbe v izgradnjo ali posodobitev zavetij za izboljšanje varnosti ribičev in delavcev v marikulturi;
 4. splošni stroški, neposredno povezani s pripravo in izvedbo naložbe, in sicer plačila projektantom, inženirjem in svetovalcem, stroški pridobitve gradbene, projektne ali tehnične dokumentacije, plačila za svetovanje v zvezi z okoljsko trajnostjo, stroški za študije izvedljivosti in ekonomske upravičenosti, stroški geodetskih del ter stroški nadzora nad izvedbo gradbenih in obrtniških del ter stroški informiranja in obveščanja javnosti skladno s 110. in 113. členom Uredbe. Višina upravičenih splošnih stroškov znaša do vključno 10 odstotkov upravičenih stroškov naložbe.
 5. V skladu s 107. členom Uredbe so upravičeni stroški samo stroški, ki so nastali od izdaje odločbe o odobritvi sredstev do dokončanja operacije oziroma najpozneje v treh letih po izdaji odločbe o odobritvi sredstev. Upravičeni so lahko tudi splošni stroški, ki so neposredno povezani s pripravo in izvedbo operacije, nastali od 1. januarja 2014 dalje.
 6. DDV je upravičen strošek, v kolikor ni povračljiv.

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

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

Vrsta investicije

Skladno z Gradbenim zakonom (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.), je za predmetni poseg potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja. Gre za investicijo v javnem interesu, ki ne predstavlja državne pomoči.

Objekt je skladno z zakonodajo opredeljen kot »zahteven objekt«. Klasifikacija celotnega objekta : 21510 Pristanišča in plovne poti.

Klasifikacija posameznih delov objekta :

- manipulativni pomol, valobran, vplovna pot , obalni zidovi, privezi in oprema za priveze : 21510 Pristanišča in plovne poti
- kanalizacija : 22231 kanalizacijsko omrežje za odvajanje odpadne vode
- čistilna naprava : 22232 vse vrste čistilnih naprav
- manipulativni plato z odprtimi skladišči, dostopi : 21122 samostojna parkirišča
- deponija : 31110 nasipi
- ograde: 24205 ograde

- vodovodno omrežje : 22221 lokalni vodovodi
- zajemi, izpusti, zapornice : 21520 jezovi, pregrade in drugi vodni objekti

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

8.2 Prikaz investicijske vrednosti po stalnih in tekočih cenah

Izhodišča za ocene vrednosti:

- Strošek izdelave projektne dokumentacije: IZP, DGD, PZI, je podan na podlagi ponudbe izbranega izdelovalca, podjetja Isan12 d.o.o. iz Kopra.
- Strošek izdelave investicijske dokumentacije (DIIP, PIZ, IP), priprava prijavnice na razpis in poročanje ter posredovanje zahtevkov za izplačila, je podan na podlagi ponudbe izbranega izvajalca, podjetja Elmarkt d.o.o. iz Portoroža.
- Ocena stroškov GOI del in opreme je podana v skladu s projektantskim predračunom iz popisov del, ki jih je pripravi Isan12 d.o.o.
- Strošek strokovnega nadzora nad izvedbo GOI del je ocenjen na 2 % vrednosti GOI del.
- Strošek projektantskega nadzora je ocenjen na 0,8% vrednosti GOI del.
- Strošek geomehanskega nadzora je ocenjen na 0,2% vrednosti GOI del.
- Strošek arheoloških raziskav je ocenjen na podlagi preteklih izkušenj investitorja,
- Strošek geodetskega posnetka izvedenih del je ocenjen na 0,2% vrednosti GOI del,
- Plačilo stavbne pravice je ocenjeno na podlagi preteklih izkušenj investitorja,
- Ostali stroški (varnostni načrt, koordinacija varstva pri delu, tehnični pregled, drugo...) so ocenjeni na 0,2% vrednosti GOI del.
- Skladno s podatki investitorja bo DDV v sklopu izvedba obravnavane investicije v celoti povračljiv. Kadar je DDV povračljiv, ni strošek investicije in se ga v ocenah vrednosti ne prikazuje.

V skladu s 5. točko 11. člena »Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016), je potrebno prikazati oceno investicijskih stroškov po tekočih

cenah v primeru, da je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta. Predvidena dinamika investiranja je krajša od enega leta, zato je ocenjeno sta so tekoče cene enake stalnim.

Tabela 4: ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah – julij 2019 (celotni stroški):

Stroškovna postavka / Leto		pred 2019	2019	2020	Skupaj	%
1.	Projektna dok. (IZP, DGD, PZI, PID)	18.878,00	13.472,63	23.253,99	55.604,62	2,19%
2.	Invest. dok., prijavnica, poročanje	0,00	13.550,00	7.500,00	21.050,00	0,83%
3.	GOI dela + oprema	0,00	310.199,58	2.015.199,16	2.325.398,74	91,44%
4.	Strokovni nadzor (2,0 % GOI del)	0,00	6.203,99	40.303,98	46.507,97	1,83%
5.	Projektantski nadzor (0,8% GOI del)	0,00	2.481,60	16.121,59	18.603,19	0,73%
6.	Geomehanski nadzor (0,2% GOI del)	0,00	620,40	4.030,40	4.650,80	0,18%
7.	Arheološke raziskave	0,00	30.000,00	0,00	30.000,00	1,18%
8.	Geod. posnetek izvedenih del (0,2% GOI del)	0,00	620,40	4.030,40	4.650,80	0,18%
9.	Plačilo stavbne pravice	0,00	32.000,00	0,00	32.000,00	1,26%
10.	Ostali stroški (0,2 % GOI del)	0,00	620,40	4.030,40	4.650,80	0,18%
Skupaj		18.878,00	409.769,00	2.114.469,92	2.543.116,92	100,00%

Ocena celotnih stroškov operacije po stalnih in tekočih cenah znaša **2.543.116,92 EUR**. Ker je v sklopu te investicije DDV povračljiv, ni strošek investicije.

Tabela 5: ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah – julij 2019 (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR):

Stroškovna postavka / Leto		pred 2019	2019	2020	Skupaj	%
<i>Upravičeni stroški</i>						
1.	GOI dela + oprema	0,00	310.199,58	1.875.089,15	2.185.288,73	
1.1	Gradbena in obrtniška dela	0,00	310.199,58	1.722.208,24	2.032.407,82	
1.2	Naprave in oprema	0,00	0,00	150.506,96	150.506,96	
1.3	Zavežja	0,00	0,00	2.373,95	2.373,95	
2.	Splošni stroški	0,00	54.096,79	93.105,92	147.202,71	6,74%
2.1	Projektna dokumentacija - PID (1% GOI del)	0,00	0,00	21.852,89	21.852,89	
2.2	Invest. dok., prijavnica, poročanje	0,00	13.550,00	7.500,00	21.050,00	
2.3	Strokovni nadzor (2,0 % GOI del)	0,00	6.203,99	37.501,78	43.705,77	
2.4	Projektantski nadzor (0,8% GOI del)	0,00	2.481,60	15.000,71	17.482,31	
2.5	Geomehanski nadzor (0,2% GOI del)	0,00	620,40	3.750,18	4.370,58	
2.6	Arheološke raziskave	0,00	30.000,00	0,00	30.000,00	
2.7	Geod. posnetek izvedenih del (0,2% GOI del)	0,00	620,40	3.750,18	4.370,58	
2.8	Ostali stroški (0,2 % GOI del)	0,00	620,40	3.750,18	4.370,58	
Skupaj upravičeni stroški		0,00	364.296,37	1.968.195,07	2.332.491,44	
<i>Neupravičeni stroški</i>						
3.	GOI dela + oprema	0,00	0,00	140.110,01	140.110,01	
4.	Projektna dokumentacija - IZP, DGD, PZI, PID (1% GOI del)	18.878,00	13.472,63	1.401,10	33.751,73	
5.	Strokovni nadzor (2,0 % GOI del)	0,00	0,00	2.802,20	2.802,20	
6.	Projektantski nadzor (0,8% GOI del)	0,00	0,00	1.120,88	1.120,88	
7.	Geomehanski nadzor (0,2% GOI del)	0,00	0,00	280,22	280,22	
8.	Geod. posnetek izvedenih del (0,2% GOI del)	0,00	0,00	280,22	280,22	
9.	Plačilo stavbne pravice	0,00	32.000,00	0,00	32.000,00	
10.	Ostali stroški (0,2 % GOI del)	0,00	0,00	280,22	280,22	
Skupaj neupravičeni stroški		18.878,00	45.472,63	146.274,85	210.625,48	
<i>Vsi stroški</i>						
Vsi stroški investicije		18.878,00	409.769,00	2.114.469,92	2.543.116,92	

Ocena vrednosti upravičenih stroškov operacije po stalnih in tekočih cenah znaša **2.332.491,44 EUR**, neupravičenih stroškov operacije **210.625,48 EUR**.

9 ANALIZA LOKACIJE

Regija: Obalno-kraška statistična regija

Občina: Piran

Naselje: Seča

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

Veljavni prostorski akti:

Prostorske sestavine planskih aktov občine:

1. Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 20/10).
2. Lokacijski načrt Seča – polotok (Ur. Objave št. 35/05).
3. Popravek Odloka o lokacijskem načrtu Seča – polotok (Ur. objave št. 42/05).
4. Obvezna razlaga 8. člena v povezavi s 27. členom Odloka o lokacijskem načrtu Seča – polotok - Ur. objave št. 35/05 in 42/05 (Ur. objave št. 18/09).

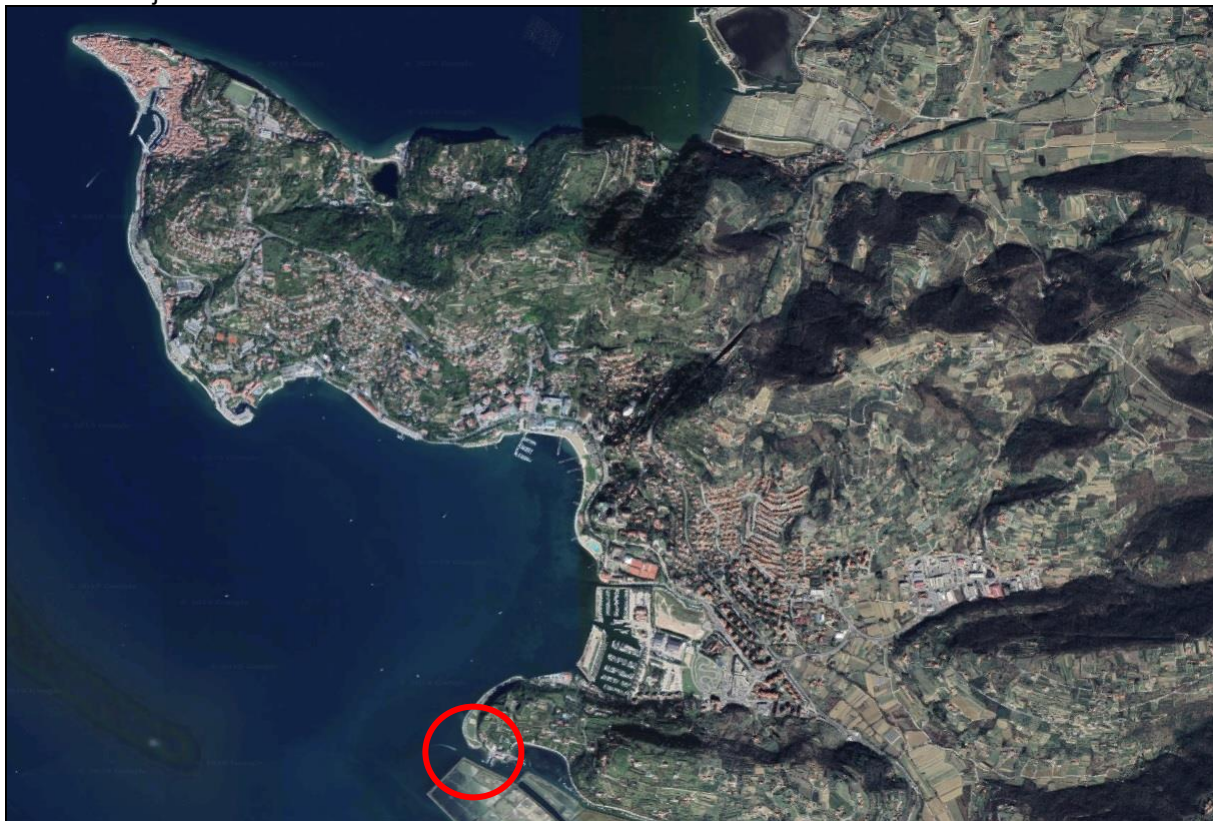
Prostorski izvedbeni akti:

1. Prostorski ureditveni pogoji (PUP) območja planskih celot Strunjan (1), Fiesa – Pacug (2), Piran (3), Razgled – Moštra –Piranska vrata (4), Portorož (5), Lucija (7), Seča (8), Sečoveljske soline (10), Dragonja (12) in M SE/2 v občini Piran (Ur.obj. 25/93, 14/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/05, 31/06, 40/07, 28/08, 5/09).
2. ZN Seča (Ur.obj.PN 35/2005 in PN 42/2005).

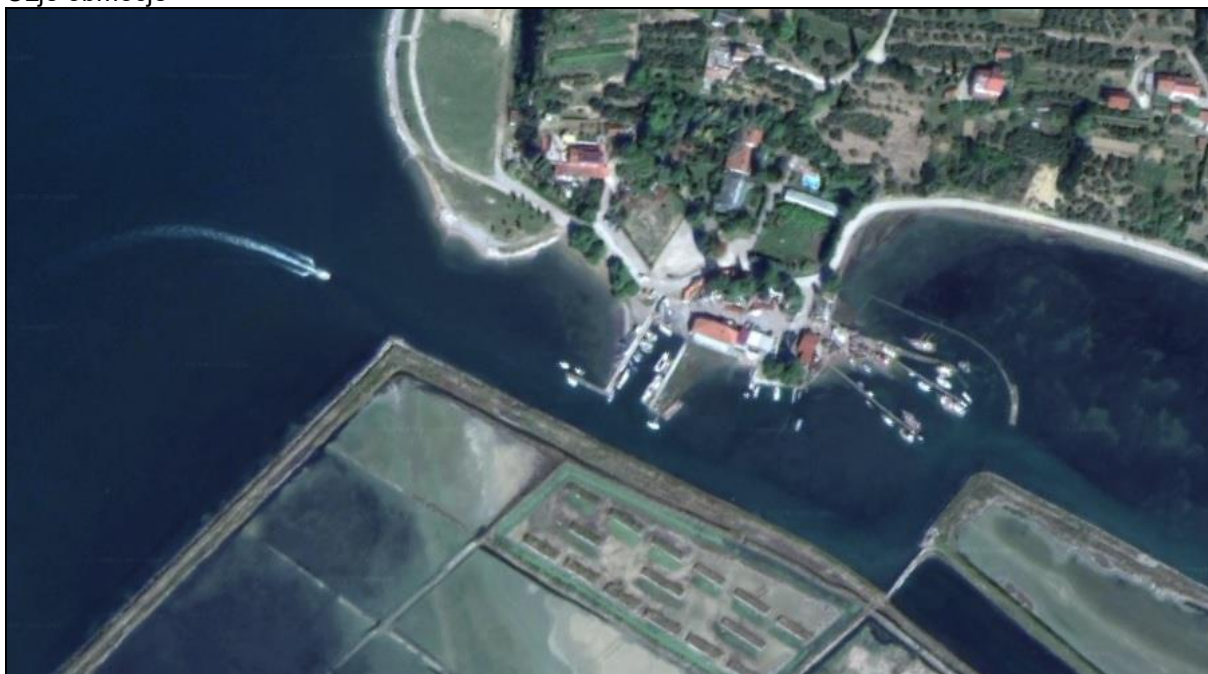
Območje Ribiškega pristanišča Seča je podrobno definirano v Odloku o pristanišču Piran.

Slika 3: prikaz območja posega

Širše območje



Ožje območje



10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

Operacija bo skozi projektno dokumentacijo izkazovala naslednje horizontalne omilitvene ukrepe:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okoljsko učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količine odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostno dostopnost (trajnostni razvoj območja, trajnostni turizem),
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je to potrebno).

Varovanje okolja in naravnih virov

Na območju so predvidene dejavnosti, ki ne bodo povzročale vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi glede na opredeljeno namensko rabo obravnavanega območja in sosednjih območij.

Varstvo pred hrupom

Pri projektiranju, gradnji in obratovanju morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za II. območje varstva pred hrupom, na katerem ni dopusten noben poseg v okolje, ki je moteč zaradi povzročanja hrupa.

Predvideni posegi in ureditve v času obratovanja ne bodo povzročali prekomernih obremenitev s hrupom glede na opredeljeno stopnjo varstva pred hrupom.

Za preprečitev prekomerne obremenitve okolja s hrupom zaradi gradnje je treba izvesti naslednje ukrepe:

- gradnja samo v dnevnem času;
- uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- izvedba zaščitnih polnih varovalnih ograj za zaščito varovanih območij v primeru preseganja mejnih vrednosti.

Skladno s predpisi je v primeru ugotovljene prekomerne obremenjenosti varovanih prostorov s hrupom iz okolice potrebno v okviru izdelave projektne dokumentacije načrtovati tudi ukrepe protihrupne zaščite. Izvedba protihrupnih ukrepov je obveza investitorja.

Varstvo zraka

Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju eventualno potrebni med gradnjo, med obratovanjem pa dodatni ukrepi ne bodo potrebni.

Za preprečitev ali zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo je potrebno:

- z rednim vlaženjem odkritih površin preprečevati prašenje z gradbišča v okolico;
- čistiti transportna vozila pri vožnji z območja gradbišča, prekrivati sipke tovore pri transportu in vlaženje transportnih poti (vstopno-izstopne točke), da se preprečuje raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi;
- uporabljati samo tehnično brezhibno gradbeno mehanizacijo in vozila, ki ustrezajo standardom in emisijskim normativom.

Varstvo tal

Varstvo tal in voda pred onesnaženjem zaradi razlitja ali raznosa nevarnih snovi je potrebno zagotoviti med izvajanjem gradnje in obratovanjem z ustreznim načinom gradnje in tehničnimi rešitvami. Podrobneje morajo biti ukrepi in rešitve obdelani v projektni dokumentaciji.

V času gradnje je potrebno zagotoviti vse potrebne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje.

Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke deponij.

Na vseh napravah in objektih, kjer obstaja možnost razlivanja nevarnih snovi, je potrebno predvideti ustrezne ukrepe za preprečevanje razlivanja teh snovi. Prostor, v katerem bo deponirana nevarna snov, naj bo zgrajen kot tesnjena lovilna skleda, ki lahko zadrži celotno prostornino v primeru razlitja nevarne snovi.

Poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode ali vodni režim, se lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja skladno s predpisi.

Ohranjanje narave

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

Varstvo kulturne dediščine

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

11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE

Za dokončanje investicije je potrebno izvesti vse faze investicije, kakor je prikazano v spodnji shemi. Kakor je označeno, so nekatere aktivnosti že bile izvedene. Vsi postopki naročanja morajo biti izvedeni v skladu z Zakonom o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18). Predvideni časovni načrt prikazan v nadaljevanju predvideva, da se investicija izvede v najkrajših zakonskih in operativno možnih rokih.

Tabela 6: okvirni časovni načrt izvedbe investicije

AKTIVNOSTI / OBDOBJE		2017	2019						2020										
			6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1.	Izdelava PGD, PZI																		
2.	Pridobitev projektnih pogojev																		
3.	Izdelava IZP, DGD, PZI (novi zakon)																		
4.	Izdelava in potrditev DIIP, PIZ, IP																		
5.	Pridobivanje soglasij k projektnim rešitvam																		
6.	Pridobitev gradbenega dovoljenja																		
7.	Prijava na razpis za pridobitev nepovratnih sredstev ESPR																		
8.	Priprava dokumentacije za JN																		
9.	Izdaja odločbe o sofinanciranju s strani ESPR																		
10.	Izvedba JN za izbor izvajalca GOI in strokovnega nadzora del ter izbor																		
11.	Zbiranje ponudb za izbor koordinatorja varstva in zdravja pri delu ter izbor																		
12.	Izvajanje GOI del																		
13.	Izdelava PID																		
14.	Tehnični pregled in odprava pomanjkljivosti																		
15.	Pridobitev uporabnega dovoljenja																		

Izvedbeni del investicije se zaključi s pridobitvijo uporabnega dovoljenja. Zahtevki za refundacijo nepovratnih sredstev bodo posredovani v skladu z roki, ki bodo navedeni v odločbi o odobritvi nepovratnih sredstev ESPR. Investicija je izvedljiva v zastavljenih okvirih.

Analiza izvedljivosti

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

- Izdaja gradbenega dovoljenja je predvidena konec meseca avgusta 2019.
- Po pridobitvi gradbenega dovoljenja lahko investitor prijavi operacijo na razpis za pridobitev nepovratnih sredstev ESPR.
- Po pridobitvi odločbe o sofinanciranju operacije z nepovratnimi sredstvi ESPR lahko investitor začne s postopki za javnega naročila za izbor izvajalca GOI del in dobavitelja opreme.
- Predvideno je, da bo izvajalec izbran konec meseca oktobra 2019 in bo v začetku meseca novembra 2019 pričel z izvajanjem GOI del.
- PID se izdelava ob zaključku izvedbe GOI del
- Prevzem objekta s strani naročnika oz. upravljavca je predviden v septembra 2020.

Ocenjujemo da je investicija izvedljiva v začrtanih okvirih.

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

Financiranje investicije je predvideno iz dveh virov:

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

V skladu s 5. točko 11. člena »Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Uradni list RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016), je potrebno prikazati oceno investicijskih stroškov po tekočih cenah v primeru, da je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta. Predvidena dinamika investiranja je krajša od enega leta, zato je ocenjeno sta so tekoče cene enake stalnim.

Tabela 7: finančna konstrukcija po stalnih in tekočih cenah (celotni stroški)

Vir /Leto	Pred 2019	2019	2020	Skupaj
ESPR - EU	0,00	273.222,28	1.476.146,30	1.749.368,58
ESPR - SLO	0,00	54.644,46	295.229,26	349.873,72
Občina Piran	18.878,00	81.902,27	343.094,36	443.874,62
Skupaj	18.878,00	409.769,00	2.114.469,92	2.543.116,92

Iz sredstev Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo je pričakovati skupaj **2.099.242,27 EUR**, Občina Piran pa mora za izvedbo investicije zagotoviti **443.874,62 EUR**.

Tabela 8: finančna konstrukcija po stalnih in tekočih cenah (razdelitev na upravičene in neupravičene stroške glede na pogoje razpisa za sredstva iz ESPR):

Vir /Leto	Pred 2019	2019	2020	Skupaj
<i>Upravičeni stroški</i>				
ESPR - EU	0,00	273.222,28	1.476.146,30	1.749.368,58
ESPR - SLO	0,00	54.644,46	295.229,26	349.873,72
Občina Piran	0,00	36.429,64	196.819,51	233.249,14
Skupaj upravičeni stroški	0,00	364.296,37	1.968.195,07	2.332.491,44
<i>Neupravičeni stroški</i>				
Občina Piran	18.878,00	45.472,63	146.274,85	210.625,48
Skupaj neupravičeni stroški	18.878,00	45.472,63	146.274,85	210.625,48
<i>Vsi stroški</i>				
Vsi stroški investicije	18.878,00	409.769,00	2.114.469,92	2.543.116,92

Skladno s pogoji razpisa lahko Občina Piran, iz Evropskega sklada za pomorstvo in ribištvo, pridobi 90% sofinanciranje upravičenih stroškov. Preostala sredstva za dokončanje mora zagotoviti iz lastnih virov.

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

Stroške in prihodke projekta delimo na:

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

A. Stroški v obdobju izvajanja

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

B. Stroški in prihodki po obdobju izvajanja

Stroški:

Investicija predvideva izgradnjo nove, dodatne infrastrukture, kar pomeni, da bodo nastali določeni dodatni stroški obratovanja in vzdrževanja, ki jih upravljavec ocenjuje na 1.200 EUR/mesečno, kar znaša **14.4000 EUR/leto**.

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

2020-2024	0 EUR
2025-2034	ca 0,1% vrednosti investicije = 2.500,00 EUR/letno,
2035 dalje	ca 0,2% vrednosti investicije = 5.000,00 EUR/letno.

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

Prihodki:

Investicija predvideva prihodek iz najemnin za priveze v znesku **16.800 EUR/leto**, skladno s predlogom cenika za priveze v ribiškem pristanišču Seča.

C. Preostanek vrednosti

Predvidena je ekonomska doba investicije 25 let (skladno z Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020, December 2014) in stopnja letne amortizacije 3%. Ob koncu življenjske dobe preostanek vrednosti investicije znaša 25% investicijskih stroškov.

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

14.1 Razlaga pojmov

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

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

NPV.....neto sedanja vrednost

NDT.....neto denarni tok

r.....diskontna stopnja

t.....čas denarnega toka

N.....celotno obdobje projekta

Interna stopnja donosa

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

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

NDT.....neto denarni tok

r.....diskontna stopnja

t.....čas denarnega toka

N.....celotno obdobje projekta

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

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

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

Relativna neto sedanja vrednost ali količnik relativne koristnosti

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

Doba vračanja investicijskih sredstev

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

Izračunamo jo po sledeči formuli:

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

14.2 Izračun finančnih kazalcev za investicijski projekt

14.2.1 Metodološke predpostavke

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

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

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

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

14.2.2 Ocena likvidnosti

Finančni prihodki ne zadoščajo za pokrivanje odhodkov, zato je denarni tok v referenčnem obdobju v varianti »z« investicijo negativen: stroške izvedbe namerava investitor pokriti iz lastnega proračuna, kakor tudi s pomočjo nepovratnih sredstev ESPR. Vse dodatne stroške, ki bodo nastali v življenjski dobi investicije bosta investitor in upravljavec krila sama.

14.2.3 Izračun finančne donosnosti naložbe

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

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

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

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

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

- Ugotovljena **FNSV je negativna in znaša: -2.370.889,52 EUR;**
- **FISD je negativna** in ni izračunljiva, kar pomeni, da investicija z vidika investitorja ni finančno donosna in se v referenčni dobi investitorju ne povrne. Po določilih Uredbe je predpisana individualna diskontna stopnja za izračun donosnosti 4 % letno;
- posledično je tudi **relativna FNSV negativna in znaša: -1,00.**
- **doba vračanja naložbe** pa je daljša od 25 let oziroma se investitorju investicija nikoli **ne povrne v finančnem smislu.**

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

Tabela 9: prikaz izračuna finančne neto sedanje vrednosti naložbe

VREDNOSTI V STALNIH CENAH							DISKONTIRANE VREDNOSTI 4%				
n	Leto	Investicijski odhodki	Odhodki v obratovanju	Prihodki v obratovanju	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Investicijski stroški	Odhodki	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	pred 2019	18.878,00	0,00	0,00	0,00	-18.878,00	18.878,00	0,00	0,00	0,00	-18.878,00
1	2019	409.769,00	0,00	0,00	0,00	-409.769,00	394.008,65	0,00	0,00	0,00	-394.008,65
2	2020	2.114.469,92	3.600,00	4.200,00	0,00	-2.113.869,92	1.954.946,30	3.328,40	3.883,14	0,00	-1.954.391,57
3	2021	0,00	14.400,00	16.800,00	0,00	2.400,00	0,00	12.801,55	14.935,14	0,00	2.133,59
4	2022	0,00	14.400,00	16.800,00	0,00	2.400,00	0,00	12.309,18	14.360,71	0,00	2.051,53
5	2023	0,00	14.400,00	16.800,00	0,00	2.400,00	0,00	11.835,75	13.808,38	0,00	1.972,63
6	2024	0,00	14.400,00	16.800,00	0,00	2.400,00	0,00	11.380,53	13.277,28	0,00	1.896,75
7	2025	0,00	16.900,00	16.800,00	0,00	-100,00	0,00	12.842,61	12.766,62	0,00	-75,99
8	2026	0,00	16.900,00	16.800,00	0,00	-100,00	0,00	12.348,66	12.275,60	0,00	-73,07
9	2027	0,00	16.900,00	16.800,00	0,00	-100,00	0,00	11.873,72	11.803,46	0,00	-70,26
10	2028	0,00	16.900,00	16.800,00	0,00	-100,00	0,00	11.417,03	11.349,48	0,00	-67,56
11	2029	0,00	16.900,00	16.800,00	0,00	-100,00	0,00	10.977,92	10.912,96	0,00	-64,96
12	2030	0,00	16.900,00	16.800,00	0,00	-100,00	0,00	10.555,69	10.493,23	0,00	-62,46
13	2031	0,00	16.900,00	16.800,00	0,00	-100,00	0,00	10.149,70	10.089,64	0,00	-60,06
14	2032	0,00	16.900,00	16.800,00	0,00	-100,00	0,00	9.759,33	9.701,58	0,00	-57,75
15	2033	0,00	16.900,00	16.800,00	0,00	-100,00	0,00	9.383,97	9.328,44	0,00	-55,53
16	2034	0,00	16.900,00	16.800,00	0,00	-100,00	0,00	9.023,05	8.969,66	0,00	-53,39
17	2035	0,00	19.400,00	16.800,00	0,00	-2.600,00	0,00	9.959,44	8.624,67	0,00	-1.334,77
18	2036	0,00	19.400,00	16.800,00	0,00	-2.600,00	0,00	9.576,39	8.292,95	0,00	-1.283,43
19	2037	0,00	19.400,00	16.800,00	0,00	-2.600,00	0,00	9.208,06	7.973,99	0,00	-1.234,07
20	2038	0,00	19.400,00	16.800,00	0,00	-2.600,00	0,00	8.853,91	7.667,30	0,00	-1.186,61
21	2039	0,00	19.400,00	16.800,00	0,00	-2.600,00	0,00	8.513,37	7.372,40	0,00	-1.140,97
22	2040	0,00	19.400,00	16.800,00	0,00	-2.600,00	0,00	8.185,93	7.088,85	0,00	-1.097,08
23	2041	0,00	19.400,00	16.800,00	0,00	-2.600,00	0,00	7.871,09	6.816,20	0,00	-1.054,89
24	2042	0,00	19.400,00	16.800,00	0,00	-2.600,00	0,00	7.568,36	6.554,04	0,00	-1.014,32
25	2043	0,00	19.400,00	16.800,00	0,00	-2.600,00	0,00	7.277,27	6.301,96	0,00	-975,30
26	2044	0,00	14.550,00	12.600,00	0,00	-1.950,00	0,00	5.248,03	4.544,68	0,00	-703,34
	Skupaj	2.543.116,92	419.350,00	403.200,00	0,00	-2.559.266,92	2.367.832,96	242.248,94	239.192,37	0,00	-2.370.889,52

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

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

Izračunana sedanja vrednost neto prihodkov projekta (DNR) ob 4 % diskontni stopnji znaša -3.056,56 EUR.

14.2.5 Izračun sedanje vrednosti investicijskih stroškov projekta (DIC)

Izračunana je še neto sedanja vrednost investicijskih stroškov (DIC), ki ob 4 % diskontni stopnji znaša **2.367.832,96 EUR.**

14.2.6 Določitev zneska sofinanciranja ESPR

- | | |
|---|--------------------------|
| • Celotni stroški investicije (stalne cene) znašajo | 2.534.116,92 EUR |
| • Upravičeni stroški investicije (tekoče cene) (EC) znašajo | 2.332.491,44 EUR |
| • Diskontirani stroški naložbe (DIC) znašajo | 2.367.832,96 EUR |
| • Diskontirani neto prihodki projekta (DNR) znašajo | -3.056,56 EUR |
| • Maks. CRpa po tem razpisu znaša | 90% upravičenih stroškov |

1. Izračun finančne vrzeli financiranja (R):

Upravičeni izdatki: $EE = DIC - DNR = 2.367.832,96 \text{ EUR} - 0 = 2.367.832,96 \text{ EUR}$

$R = EE / DIC = 2.367.832,96 \text{ EUR} / 2.367.832,96 \text{ EUR} = 100 \%$

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

$DA = EC * R = 2.332.491,44 \text{ EUR} * 100 \% = 2.332.491,44 \text{ EUR}$

3. Izračun najvišjega zneska nepovratnih sredstev ESR

Nepovratna sredstva EU = DA * maks. CRpa = 2.332.491,44 EUR * 90 % = **2.099.242,30 EUR.**

Izračunan najvišji znesek nepovratnih sredstev EU znaša 2.099.242,30 EUR oziroma 90% upravičenih stroškov investicije.

14.3 Izračun ekonomskih kazalcev za investicijski projekt

14.3.1 Izračun ekonomske ocene upravičenosti obravnavane investicije

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

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

Iz navedenega sledi:

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

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

14.4 Koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem

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

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

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

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

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

15 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

15.1 Analiza tveganj

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

Analiza tveganj rekonstrukcijo ribiškega pristanišča Seča:

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

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

Ocenjujemo, da je projekt zmerno netvegan. Stopnja tveganja sicer ni visoka, saj ocenjujemo da investicijske rezerve zadostne, vendar pa je trg gradbenih del trenutno zelo nepredvidljiv. Trenutno tudi ni še pridobljeno gradbeno dovoljenje, ocenjeno je pa da bi konec avgusta ali v začetku septembra to bilo izdano.

15.2 Analiza občutljivosti

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

Rezultati analize občutljivosti

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

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

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

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

Spremenljivke uporabljene za analizo občutljivosti finančne ocene

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

Iz analize občutljivosti je razvidno, da:

- sprememba vrednosti stroškov investicije za 1% povzroči **1,00 %** spremembo NSV in **0,00 %** spremembo RNSV. **ISD ni izračunljiva.**
- povišanje stroškov investicije za 15 % ima relativen vpliv na finančne kazalnike, ki bi znašali: NSV **-2.407.226,86 EUR**, RNSV pa **-1,02**. **ISD ni izračunljiva.**
- povišanje operativnih stroškov za 1 % povzroči **1,00%** spremembo NSV in **1,00 %** spremembo RNSV. **ISD ni izračunljiva.**
- povišanje operativnih stroškov za 15 % ima relativen vpliv na finančne kazalnike, ki bi znašali: NSV **-2.407.226,86 EUR**, RNSV pa **-1,02**. **ISD ni izračunljiva.**
- zmanjšanje operativnih prihodkov za 1 % povzroči **1,00%** spremembo NSV in **1,00 %** spremembo RNSV. **ISD ni izračunljiva.**
- povišanje operativnih stroškov za 15 % ima relativen vpliv na finančne kazalnike, ki bi znašali: NSV **-2.406.768,38 EUR**, RNSV pa **-1,02**. **ISD ni izračunljiva.**

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

16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

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

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

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

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

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

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

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

Analitični prikaz rezultatov variante »z investicijo«:

Vrednost celotne investicije po stalnih in tekočih cenah	2.543.116,92 EUR
Upravičeni stroški investicije (EC) tekočih cenah	2.332.491,44 EUR
Trajanje investicijskega projekta	2018 - 2020
Referenčna doba investicije	25 let
Finančna Neto sedanja vrednost (7 % diskontna stopnja)	-2.370.889,52 EUR
Finančna Relativna neto sedanja vrednost	-1,00
Finančna Doba vračanja investiranih sredstev	se ne povrnejo
Finančna Interna stopnja donosnosti	ni izračunljiva
Sedanja vrednost neto prihodkov projekta (DNR)	-3.056,56 EUR
Neto sedanja vrednost investicijskih stroškov (DIC)	2.367.832,96 EUR
Izračunana finančna vrzel (R)	100,00 %
Izračunan najvišji znesek za sofinanciranje	2.099.242,30 EUR
Višina zaprošenih sredstev za sofinanciranje	2.099.242,30 EUR
Ekonomska Neto sedanja vrednost (4 % diskontna stopnja)	vsaj 0,00 EUR
Ekonomska Relativna neto sedanja vrednost	vsaj 0,00
Ekonomska Doba vračanja investiranih sredstev	največ 25 let
Ekonomska Interna stopnja donosnosti	vsaj 4%