



DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

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

CENTER LIČNA HIŠA

Revitalizacija objekta na naslovu Prešernova ulica 6a



Naročnik:



**Občina Ajdovščina,
Cesta 5. maja 6a,
5270 Ajdovščina**

Izdelovalec dokumenta:

Matej Trošt

Projektno in poslovno svetovanje s.p.

Poreče 6, 5272 Podnanos

Januar 2026

Vrsta investicijske dokumentacije: DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Naziv projekta: CENTER LIČNA HIŠA

Skrajšano ime: LIČNA HIŠA

Izdelovalec dokumenta: Matej Trošt, projektno in poslovno svetovanje s.p.,
Poreče 6, 5272 Podnanos

Izdelal: Matej Trošt, mag.ekon.

Datum: Februar 2026

Št. Dokumenta: 01/2026

KAZALO

1 UVOD	6
1.1 Opis projekta	6
1.2 Cilji projekta.....	6
1.3 Variante in izbira optimalne	8
1.4 Skupni investicijski stroški.....	9
1.5 Terminski plan realizacije projekta.....	10
1.6 Načrtovani viri financiranja.....	10
1.7 Zaključek.....	11
2 NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE, Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB.....	12
2.1 Investitor in naročnik	12
2.2 Službe, odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne in druge dokumentacije	12
2.3 Službe, odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne in druge dokumentacije	13
2.4 Upravljavec in lastnik infrastrukture	13
2.5 Izdelovalec dokumenta identifikacije investicijskega projekta	14
3 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....	15
3.1 Splošno o področju	15
3.2 Analiza obstoječega stanja.....	17
3.3 Razlogi za investicijsko namero.....	24
4 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	25
4.1 Namen investicije	25
4.2 Cilji investicije	25
4.3 Kazalniki učinka in kazalniki rezultata	26
4.4 Sekundarni cilji projekta	26
4.5 Skladnost z razvojnimi strategijami in politikami.....	27
5 PREDSTAVITEV VARIANT.....	30
5.1 Opis tehnične rešitve izbrane variante	31
5.1.1 Opis predvidenih posegov na objektu.....	33
5.1.2 Opredelitev posameznih posegov:	33
5.1.3 Opis predvidenega stanja	36

6 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN NAVEDBA OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI.....	42
6.1 Vrsta investicije	42
6.2 Osnove in izhodišča za izračun vrednosti projekta	42
6.3 Ocena investicijskih stroškov v stalnih in tekočih cenah in navedba osnov za oceno vrednosti.....	44
7 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO, SKUPAJ Z INFORMACIJO O EKONOMSKI UPRAVIČENOSTI PROJEKTA.....	45
7.1 Strokovne podlage za pripravo DIIP-a	45
7.2 Opis lokacije	45
7.3 Časovni načrt izvedbe	48
7.4 Varstvo okolja.....	50
7.4.1 Prednostno načelo – vplivi v času gradnje in uporabe	50
7.4.2 Preventivno načelo – ključni omilitveni ukrepi	51
7.4.3 Odpravljanje škode pri izvoru – stroški odprave morebitnih vplivov	51
7.4.4 Načelo »onesnaževalec plača«	51
7.4.5 Prispevek projekta k načelu DNSH in okoljskim ciljem (EU 2020/852)	52
7.4.6 Prispevek k trajnostnemu razvoju in horizontalnim načelom	52
7.5 Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo	53
7.5.1 Delovna skupina za izpeljavo operacije	53
7.5.2 Izvajalec del - dobavitelj	54
7.5.3 Bodoči upravljavec investicije	55
7.6 Predvideni viri financiranja.....	55
7.7 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oz. ekonomska upravičenost projekta	56
8 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM.....	57

KAZALO TABEL

Tabela 1-1: Vrednost projekta v stalnih = tekočih cenah februar 2026	9
Tabela 1-2: Struktura in dinamika financiranja	10
Tabela 3-1: Gibanje števila prebivalcev občine Ajdovščina po letih	17
Tabela 3-2: Pregled prostorov in površin v obstoječem stanju	21
Tabela 5-1: Prikaz neto tlorisnih površin načrtovanega stanja	36
Tabela 5-2: Razdelitev prostorov po namembnosti/dejavnosti	36
Tabela 5-3: Tloris pritličja - načrtovano stanje	37
Tabela 5-4: Tloris nadstropja – načrtovano stanje	38
Tabela 5-5: Tloris podstrešja in strehe (1)	39
Tabela 5-6: Tloris strehe (2)	40
Tabela 6-1: Predvidena ocena investicijskega stroška	44
Tabela 7-1: Predviden časovni načrt izvajanja investicije	49
Tabela 7-2: Struktura in dinamika financiranja po tekočih cenah	55

KAZALO SLIK

Slika 3-1: Severna Primorska (Goriška razvojna regija) z občinskimi središči	15
Slika 3-2: Občina Ajdovščina - osnovni podatki	16
Slika 3-3: Pročelje povezanega objekta z razvidno navezavo na objekt Prešernova ul. 7a	19
Slika 3-4: Pročelje objekta Prešernova ul. 7a	19
Slika 3-5: Slike notranjosti objektov	19
Slika 3-6: Slike vrta	20
Slika 3-7: Tloris pritličja (obstoječe stanje)	22
Slika 3-8: Tloris nadstropja (obstoječe stanje)	23
Slika 7-1: Prikaz makro lokacije projekta	45
Slika 7-2: Prikaz mikro lokacije projekta	46
Slika 7-3: Prikaz območja FRO	48

1 UVOD

1.1 Opis projekta

Projekt revitalizacije objekta Lična hiša na Prešernovi ulici 7a v Ajdovščini predstavlja celostno prenovu dveh vsebinsko in prostorsko povezanih objektov v samem mestnem jedru, z namenom njihove ponovne vključitve v urbano, družbeno in kulturno življenje mesta. Gre za objekt v lasti Občine Ajdovščina, umeščen na funkcionalno razvrednotenem območju (FRO), znotraj območja naselbinske in arheološke dediščine starega mestnega jedra Ajdovščine.

Objekta sta bila v zadnjih letih neuporabljena in brez vsebinske vloge, kar je vodilo v njuno postopno fizično in funkcionalno degradacijo. Kljub temu lokacija izkazuje izjemen razvojni potencial, saj se nahaja v neposredni bližini turistično-informacijskega centra ter drugih nedavno revitaliziranih vsebin, ki skupaj oblikujejo pomembno programsko os mestnega jedra. Projekt izhaja iz potrebe po dodatnih, kakovostnih prostorih za izvajanje kulturnih, družbenih, medgeneracijskih in drugih javnih programov, po katerih v Ajdovščini narašča povpraševanje.

Revitalizacija Lične hiše temelji na načelih trajnostnega razvoja, ohranjanja kulturne dediščine in ponovne rabe obstoječih objektov. S celovito sanacijo objekta in ureditvijo njegove okolice bo vzpostavljen sodoben, večnamenski javni prostor, namenjen širokemu krogu uporabnikov ter prilagodljiv različnim programskim vsebinam. Projekt ne pomeni zgolj fizične prenove stavbe, temveč tudi njeno vsebinsko in simbolno ponovno umeščanje v življenje mesta.

Z izvedbo projekta bo Občina Ajdovščina prispevala k regeneraciji mestnega jedra, izboljšanju kakovosti bivanjskega okolja ter krepitvi družbene povezanosti in lokalne identitete, ob hkratnem spoštovanju varstvenih režimov in kulturno-zgodovinske vrednosti prostora.

1.2 Cilji projekta

Namen projekta je revitalizacija funkcionalno razvrednotenega območja (FRO) v mestnem jedru Ajdovščine z celovito prenovo obstoječih objektov Lična hiša na Prešernovi ulici 7a ter njihova ponovna vključitev v aktivno urbano rabo, s čemer se zmanjšuje pritisk na širjenje pozidave.

Z izvedbo projekta bo omogočena ponovna raba obstoječe stavbne strukture na območju z izrazito kulturno-zgodovinsko vrednostjo, s čimer se preprečuje nadaljnja degradacija prostora in hkrati prispeva k prostorski, funkcionalni in vsebinski regeneraciji mestnega jedra.

Namen projekta je tudi zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za izvajanje javnih, kulturnih, družbenih in medgeneracijskih dejavnosti, ki jih zaradi omejenih prostorskih kapacitet v mestnem jedru trenutno ni mogoče v zadostni meri izvajati. S tem projekt prispeva k uresničevanju razvojnih ciljev občine, regije in države na področju urbane prenove, družbene vključenosti in trajnostnega razvoja.

Primarni cilj projekta

Celovita revitalizacija degradiranega objekta s pripadajočo okolico na naslovu Prešernova ulica 7a v Ajdovščini in njegova funkcionalna preobrazba v sodoben, trajnostno in digitalno podprt večnamenski prostor v javnem interesu.

Neposredni cilji projekta:

- **vzpostavitev novih funkcionalnih prostorov** (skupna neto tlorisna površina 212,58 m²) z nadgradnjo obstoječega stanja (207,13 m²) za razvoj podjetniških pobud ter kulturnih, socialnih in medgeneracijskih dejavnosti za vse skupine prebivalstva;
- vključitev **trinajstih zeleno-modrih ukrepov** za povečanje podnebne odpornosti, izboljšanje mikroklimatskih razmer in trajnostno rabo prostora;

- uvedba vsaj **treh digitalnih rešitev** za učinkovitejše upravljanje objekta, večjo dostopnost programov ter podporo sodobnim oblikam dela, sodelovanja in vključevanja skupnosti;
- Vzpostavljeni infrastrukturni pogoji v revitaliziranem objektu bodo osnova za **izvajanje dejavnosti iz področji**:
 - Digitalnih kompetenc – video produkcije.
 - Krožnega gospodarstva.
 - Socialnega podjetništva.
 - Kulturno umetniške dejavnosti.
 - Medgeneracijskega druženja in premagovanju razlik.
 - Varstva kulturne dediščine.
- **Izvedba 27 delavnic, dogodkov in prireditev** v roku treh let po izvedbi revitalizacije objekta.

Kazalniki učinka in rezultata

Kazalniki učinka ob zaključku projekta	
Število podprtih investicijskih projektov	1 projekt
Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture	13 ukrepov
Število izdelanih vizij razvoja z načrtom upravljanja revitaliziranega objekta ter ureditev prenosa v upravljanje	1 vizija
Neto površina revitaliziranih objektov javne infrastrukture	212,58 m2
število vključenih digitalnih rešitev v revitaliziranih objektih javne infrastrukture	3 rešitve
Kazalniki rezultata 3 leta po zaključku projekta	
Število novih storitev, funkcij ali dejavnosti v revitaliziranih objektih javne infrastrukture	6 novih dejavnosti v objektu, od tega 3 nove dejavnosti, ki se na območju občine Ajdovščina pred izvedbo projekta še ne izvajajo.
Število izvedenih delavnic, dogodkov, prireditev v povezavi z novimi storitvami, funkcijami oz. dejavnostmi v revitaliziranih objektih javne infrastrukture	27 delavnic, dogodkov, prireditev

Sekundarni cilji projekta:

- **Prispevati k oživljanju mestnega jedra Ajdovščine** z aktivacijo zapuščenega in funkcionalno degradiranega objekta ter njegovo ponovno vključitvijo v vsakodnevno rabo in družbeno življenje mesta.
- **Izboljšati kakovost bivanja prebivalcev** z vzpostavitvijo javno dostopnih prostorov za kulturne, socialne, izobraževalne in medgeneracijske dejavnosti v lokalnem okolju.
- **Spodbujati aktivno vključevanje prebivalcev** različnih starostnih in družbenih skupin v skupnostne, kulturne in podjetniške pobude ter s tem krepiti socialno kohezijo in medgeneracijsko sodelovanje.
- **Podpreti razvoj podjetniških iniciativ v javnem interesu**, zlasti na področjih digitalnih kompetenc (npr. video produkcije), krožnega gospodarstva in socialnega podjetništva, z zagotavljanjem ustreznih prostorskih in infrastrukturnih pogojev.

- **Prispevati k ohranjanju in trajnostni rabi kulturne dediščine**, saj se projekt izvaja na območju kulturnega spomenika, arheološkega najdišča in naselbinske dediščine ter temelji na prenovi obstoječega objekta ob upoštevanju varstvenih režimov.
- **Okrepiti večnamensko rabo javne infrastrukture**, s čimer se izboljšuje učinkovitost upravljanja občinskega premoženja in zmanjšuje tveganje nadaljnega propadanja javnih objektov.
- **Prispevati k trajnostnemu razvoju območja**, z energetske učinkovito prenovo objekta, odgovornim ravnanjem z viri ter zmanjševanjem okoljskih obremenitev v primerjavi z novogradnjo.
- **Povečati prepoznavnost območja in njegovo dolgoročno razvojno privlačnost**, tako za lokalno prebivalstvo kot tudi za obiskovalce in potencialne nove uporabnike vsebin v mestnem jedru.

1.3 Variante in izbira optimalne

V dokumentu identifikacije investicijskega projekta »Center Lična hiša«, sta obravnavani dve varianti in sicer minimalna varianta »brez projekta« in varianta »s projektom«

Varianta 1: »brez investicije«

V scenariju brez investicije stanje stavbe Lična hiša s pripadajočo okolico ostaja nespremenjeno. Javna infrastruktura v lasti Občine Ajdovščina se ne obnovi, s čimer se ne zagotovi njena funkcionalnost in varna raba. Nadaljnje odlašanje sanacije vodi v pospešeno fizično in funkcionalno propadanje objekta, povečano tveganje, da objekt postane nevaren, ter v slabšanje podobe mestnega jedra Ajdovščine. Občina bi bila posledično prisiljena iskati nadomestne prostorske rešitve za izvajanje dejavnosti v javnem interesu. Scenarij prinaša naraščajoče stroške nujnih vzdrževalnih posegov ter negativne družbeno-ekonomske učinke zaradi neizkoriščenega potenciala objekta. Takšna varianta ni skladna z razvojno vizijo občine in dolgoročno povzroča več negativnih učinkov kot stroškov.

Varianta 2: »z investicijo«

Scenarij z investicijo predvideva celovito obnovo stavbe Lična hiša na naslovu Prešernova ulica 7a v Ajdovščini, skupne neto tlorisne površine 207,13 m² v obstoječem stanju oz. 212,58 m² po izvedbi investicije. Investicija zajema prenovo stavbnega ovoja, zamenjavo stavbnega pohištva, posodobitev elektro in strojnih inštalacij, ureditev zunanjih površin ter izvedbo ukrepov trajnostne in zelene infrastrukture, skupaj z nabavo osnovne opreme. Z investicijo se revitalizira funkcionalno razvrednoteno območje v mestnem jedru in vzpostavi javno dostopen večnamenski prostor za kulturne, medgeneracijske, društvene in druge dejavnosti v javnem interesu. Projekt vključuje tudi pripravo Vizije razvoja z načrtom upravljanja objekta ter aktivnosti obveščanja javnosti. Predvidena vzpostavitev najmanj šestih dejavnosti, od tega treh novih za območje občine, ter izvedba vsaj 27 dogodkov. Projekt pomembno prispeva h kakovosti bivanja, družbeni povezanosti in dolgoročnemu razvoju skupnostnega življenja.

Izbir optimalne variante

Na podlagi primerjave obeh scenarijev je razvidno, da le varianta »z investicijo« omogoča doseganje ciljev projekta in celostno rešuje problematiko degradirane javne infrastrukture. Varianta »brez investicije« ne predstavlja dolgoročno vzdržne rešitve in vodi v nadaljnje negativne prostorske, družbene in ekonomske učinke. Scenarij »z investicijo« je razvojno utemeljen, usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami ter je z družbeno-ekonomskega vidika upravičen, zato je prepoznan kot optimalna in edina dolgoročno sprejemljiva rešitev za projekt Center Lična hiša.

1.4 Skupni investicijski stroški

Skupni investicijski strošek v stalnih = tekočih cenah februar 2026 znaša 1.008.500,00 brez DDV oz. 1.180.320,00 EUR z DDV.

Trajanje izvajanja projekta del ni daljše od enega leta. Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/2006 in Spremembe: Ur.l. RS, št. 54/2010, 27/2016), jev obravnavanem primeru vrednost projekta v stalnih cenah enaka vrednosti projekta v tekočih cenah.

Tabela 1-1: Vrednost projekta v stalnih = tekočih cenah februar 2026

PREDMET INVESTICIJE V STALNIH CENAH februar 2026	SKUPAJ v EUR	2026
UPRAVIČENI STROŠKI	1.007.500,00	1.007.500,00
Nakup zemljišča z objektom	227.500,00	227.500,00
<i>Vrednost zemljišča</i>	31.000,00	31.000,00
<i>Vrednost objekta</i>	196.500,00	196.500,00
GOI DELA - obnova objekta	550.000,00	550.000,00
<i>Stroški gradbeno obrtniških del</i>	426.000,00	426.000,00
<i>Stroški strojnih instalacij</i>	76.000,00	76.000,00
<i>Stroški elektro instalacij</i>	48.000,00	48.000,00
Oprema	150.000,00	150.000,00
Storitve zunanjih izvajalcev	80.000,00	80.000,00
<i>Stroški izdelave projektne dokumentacije</i>	15.000,00	15.000,00
<i>Stroški izdelave investicijske dokumentacije - IP</i>	5.000,00	5.000,00
<i>Stroški izdelave vizije razvoja revitaliziranega objekta</i>	15.000,00	15.000,00
<i>Stroški nadzora nad gradnjo</i>	10.000,00	10.000,00
<i>Stroški izdelave varnostnega načrta in koordinacije VZD</i>	5.000,00	5.000,00
<i>Projektantski nadzor</i>	3.000,00	3.000,00
<i>izdelava utemeljitve projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB)</i>	12.000,00	12.000,00
<i>Informiranje in obveščanje</i>	15.000,00	15.000,00
NEUPRAVIČENI STROŠKI	1.000,00	1.000,00
Investicijska dokumentacija -DIIP	1.000,00	1.000,00
SKUPAJ STROŠKI BREZ DDV	1.008.500,00	1.008.500,00
DDV	171.820,00	171.820,00
SKUPAJ Z DDV	1.180.320,00	1.180.320,00
SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI	1.007.500,00	1.007.500,00
SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI	172.820,00	172.820,00

1.5 Terminski plan realizacije projekta

Aktivnosti priprave projekta so že stekle, izdelana je investicijska dokumentacija (DIIP in IP), prav tako je že izdelana PZI projektna dokumentacija za revitalizacijo objekta Lična hiša na naslovu Prešernova ulica 7a.

Skladno s raspisnimi pogoji javnega razpisa za revitalizacijo javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2026 bo najpozneje 13.2.2026 oddana vloga na MKRR za pridobitev nepovratnih sredstev. Sklep o izboru operacije se pričakuje okvirno 15.5.2026.

V marcu in aprilu 2026 bosta objavljeni dve ločeni javni naročili;

- javno naročilo za izvajalca gradbeno obrtniških, strojnih in elektro del na objektu,
- javno naročilo za dobavo in montažo opreme (pohištvene in digitalne).

V obeh javnih naročilih bo definiran odloženi pogoj pridobitve sofinancerkah sredstev.

Za ostale storitve (investicijska dokumentacija, projekta dokumentacija, nadzor nad gradnjo, kordinator VZD, projektantski nadzor, komuniciranje in obveščanje...) pa so/bodo izvedena evidenčna naročila.

Po pridobitvi odločbe o sofinanciranju bo v drugi polovici maja podpisana pogodba z izvajalcem del, ter izdana naročila za vse ostale potrebne storitve. Tako je obdobje izvajanja del predvideno med majem 2026 in novembrom 2026. Skrajni rok za dokončanje del vključno s PID, DNO in NOV dokumentacijo je 6.11.2026. Pričetek obratovanja objekta je predviden za januar 2027.

1.6 Načrtovani viri financiranja

Naložba bo financirana iz več virov. Sofinanciranje operacij se zagotavlja s sredstvi Republike Slovenije, na proračunski postavki »231881 Dodatni ukrepi za problemska območja« ministrstva za kohezijo in regionalni razvoj v okviru JR »Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2026« (nepovratna sredstva v višini do 100% upravičenih stroškov v okviru projekta).

Pri opredelitvi višine sofinancerskih sredstev je upoštevano tudi obdobje upravičenosti stroškov. Upravičeni so stroški, ki bodo nastali od datuma potrditve DIIPa pa do 02.02.2026. Kot prikazuje časovni načrt izvedbe investicije investitor predvideva da bodo vsi stroški ki so vsebinsko opredeljeni kot upravičeni nastali do najpozneje 6.11.2026.

V tabeli 6.1 je prikazano, da upravičeni stroški projekta znašajo 1.007.500,00 EUR. Tako opredeljena višina upravičenih stroškov ne dosega najvišje možne vrednosti sofinanciranja, ki znaša 1.200.000,00 EUR.

Za neupravičene stroške pa finančna sredstva zagotavlja Občina Ajdovščina. Sredstva bodo zagotovljena na NRP postavki z oznako OB001-14-0041.

Tabela 1-2: Struktura in dinamika financiranja

Struktura financiranja projekta / upravičeni stroški (stalne cene)	SKUPAJ	2026
RS-MKRR (PP 231881 Dodatni ukrepi za problemska območja)	1.007.500,00	1.007.500,00
Občina Ajdovščina	172.820,00	172.820,00
SKUPAJ ZA PLAČILO v EUR	1.180.320,00	1.180.320,00

1.7 Zaključek

Skladno z zgoraj navedeno namero za izvedbo projekta je Občina Ajdovščina pristopila k izdelavi investicijske dokumentacije, t.j. dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP).

Ta dokument vključuje potrebne podatke za določitev investicijskih namer in njihovih ciljev v obliki funkcionalnih zahtev, ki jih mora investicija izpolnjevati. DIIP je podlaga za odločanje o nadaljnji izdelavi investicijske dokumentacije oziroma samem nadaljevanju projekta in temeljni dokument za uvrstitev projekta v načrt razvojnih programov.

Vsebina DIIP-a je pripravljena v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. L. RS, 60/06, 54/10, 27/16).

2 NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE, Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

2.1 Investitor in naročnik

Naziv:	 OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6a
Telefon	05 365 91 10
Telefax	05 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Župan	Tadej Beočanin

➤ Odgovorna oseba:

Tadej Beočanin, Župan

Podpis: _____

2.2 Službe, odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne in druge dokumentacije

Naziv	 OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6a
Telefon	05 365 91 10
Telefax	05 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Župan	Tadej Beočanin

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

Janez Furlan, Oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve

Podpis: _____

2.3 Službe, odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne in druge dokumentacije

Naziv	 OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6a
Telefon	05 365 91 10
Telefax	05 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Župan	Tadej Beočanin

- Odgovorna oseba za izvedbo in nadzor nad izvedbo revitalizacije objekta Center Lična hiša:

Peter Kete, univ. dipl. inž. grad., Oddelka za gospodarske javne službe in investicije

Podpis: _____

2.4 Upravljavec in lastnik infrastrukture

Naziv:	 OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6a
Telefon	05 365 91 10
Telefax	05 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Župan	Tadej Beočanin

Tadej Beočanin, Župan

Podpis: _____

2.5 Izdelovalec dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Naziv	Matej Trošt Projektno in poslovno svetovanje s.p. Poreče 6, 5272 Podnanos
Naslov	Poreče 6, 5272 Podnanos
Telefon	040 745 322
E-mail	matej.projekt@gmail.com
Direktor	Matej Trošt, mag.ekon.

➤ Odgovorna oseba:

Matej Trošt, mag.ekon.

Podpis: _____



Matej Trošt
Projektno in poslovno svetovanje s.p.
Poreče 6, 5272 Podnanos

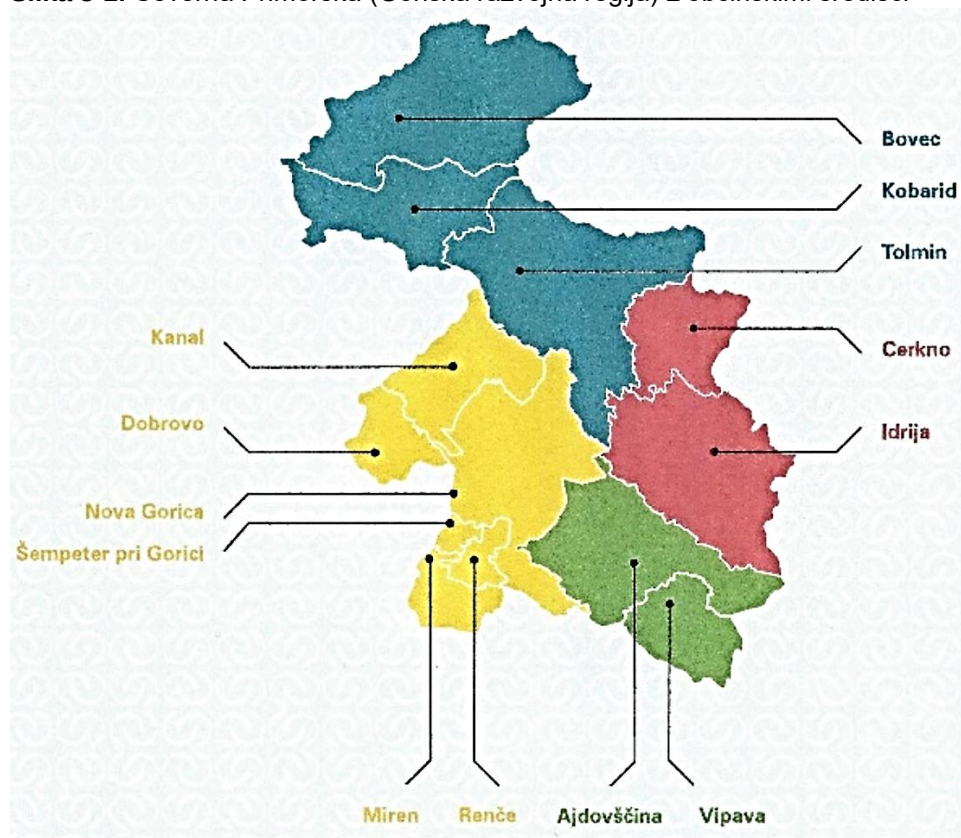
3 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

3.1 Splošno o področju

Občina Ajdovščina je ena izmed 13 občin, ki spadajo v Goriško regijo.

Severna Primorska (Goriška razvojna regija) obsega geografsko območje Goriške kot razvojne regije na nivoju Standardne klasifikacije teritorialnih enot 3 in vključuje 13 občin: Mestno občino Nova Gorica, Občino Ajdovščina, Občino Bovec, Občino Brda, Občino Cerklje, Občino Idrija, Občino Kanal ob Soči, Občino Kobarid, Občino Miren-Kostanjevica, Občino Renče-Vogrsko, Občino Šempeter-Vrtojba, Občino Tolmin in Občino Vipava.

Slika 3-1: Severna Primorska (Goriška razvojna regija) z občinskimi središči



Severna Primorska (Goriška razvojna regija) ima v slovenskem in evropskem prostoru strateško lego. Leži na stičišču prometnih poti tik ob meji z Italijo. Zanja je značilna izjemna pokrajinska raznolikost, saj obsega območje od visokogorja Julijskih Alp na severu, prek sredogorskega Idrijsko-Cerkljanskega hribovja, visokih dinarskih kraških planot Banjšic in Trnovskega gozda do Vipavske doline na jugu, in številni naravni pojavi ter naravne lastnosti, ki pogojujejo biotsko raznolikost območja. Celotno regijo povezuje reka Soča s svojimi pritoki.

Regija sodi med večje slovenske statistične regije, saj obsega 11,5 % slovenskega ozemlja. Zanja je značilna razpršena poselitev, z izjemo regijskega in občinskih središč. Povprečna gostota poselitve je s 50,9 prebivalca na kvadratni kilometer pod slovenskim povprečjem. V goriški statistični regiji je v 2024 živel približno 6 % prebivalcev Slovenije.

Osnovni podatki o občini

Slika 3-2: Občina Ajdovščina - osnovni podatki

občina	OBČINA AJDOVŠČINA
površina	245,2 km²
središče občine (sedež)	Ajdovščina
število krajevnih skupnosti	28
krajevne skupnosti	Ajdovščina, Batuje, Brje, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolga Poljana, Gaberje, Gojače-Malovše, Kamnje-Potoče, Lokavec, Otlica-Kovk, Male Žablje, Plače, Planina, Podkraj, Predmeja, Selo, Skrilje, Šmarje, Stomaž, Ustje, Velike, Žablje, Vipavski Križ, Vrtovin, Žapuže
število naselij v občini	45
naselja	Ajdovščina, Batuje, Bela, Brje, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolenje, Dolga Poljana, Gabrje, Gojače, Gozd, Grivče, Kamnje, Kovk, Kožmani, Križna Gora, Lokavec, Male Žablje, Malo Polje, Malovše, Otlica, Plače, Planina, Podkraj, Potoče, Predmeja, Ravne, Selo, Skrilje, Stomaž, Šmarje, Tevče, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Višnje, Vodice, Vrtovče, Vrtovin, Zavino, Žagolič, Žapuže.
število prebivalcev v občini (2025)	19.895
gostota naseljenosti občine (2025)	81,1 prebivalcev na km ²
povprečna starost preb. občine (2025)	43,1 let

Občina Ajdovščina je nastala leta 1994 ter je dokaj gosto poseljena. Leži na zahodnem delu Slovenije, v Zgornji Vipavski dolini, na strateško zelo pomembnem prehodu iz Furlanske nižine v Italiji, v osrednjo Slovenijo. Meri 245 km² in ima 19.174 prebivalcev.

Občina je razdeljena na tri značilna območja: Gora, dolinsko dno in Vipavske griče.

Območje občine je reliefno precej razgibano, ravno le na prvi pogled. Vipavsko dolino s treh strani obdajajo hribovja: Trnovska planota, Nanoška planota, Hrušica in Vipavski griči. Odprta je proti zahodu, od koder vanjo prodirajo močni vplivi sredozemskega podnebja, zaradi tega je vegetacijska doba za dva meseca daljša kot v osrednji Sloveniji. Na visokih planotah pa se mešajo alpsko, celinsko in sredozemsko podnebje, kar se kaže v pestrosti rastlinskih in živalskih vrst, med katerimi najdemo tudi endemite. Gora je pozimi običajno pokrita z visoko snežno odejo.



Mesto Ajdovščina ima svoje korenine v času Rimskega imperija, ko je bila na tem območju zgrajena Kastel (Castrum ad Fluvium Frigidum) – utrjeno vojaško naselje ob pomembni poti med Oglejem in Emono. Rimska Kastra je predstavljala eno ključnih vojaških postojank poznoantične obrambne linije Claustra Alpium Iuliarum, ki je varovala zahodne meje imperija. Ostanki obzidja in stolpov so še danes del urbanega tkiva mesta in dajejo Ajdovščini posebno zgodovinsko identiteto.

Demografija

Število prebivalcev občine iz leta v leto stalno narašča. Konec leta 2025 je v občini živel 19.895 prebivalcev, in sicer 10.242 moških in 9.653 žensk. Ti tvorijo 7.379 gospodinjstev, pri čemer povprečna velikost gospodinjstva znaša 2,6 oseb.

Povprečna starost prebivalstva občine znaša 43,1 let, kar je nižje kot povprečje regije (45,8 let) in povprečje države (44,2 let). Ravno tako je v občini še ugoden indeks staranja prebivalstva, ki znaša 123,5, in je nižji od povprečja regije (168,9) in povprečja države (147,8).

Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 20. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 81 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (102 prebivalca na km²).

Po podatkih Statističnega urada RS je v občini Ajdovščina od leta 2015 do začetka leta 2025 število prebivalcev naraslo za 888 ljudi oz. za več kot 4%. Povprečna medletna stopnje rasti prebivalstva v obravnavanem obdobju znaša cca. 0,46%.

Tabela 3-1: Gibanje števila prebivalcev občine Ajdovščina po letih

leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
št. prebiv.	19.007	19.061	19.174	19.154	19.364	19.418	19.704	19.690	19.811	19.891	19.895
gibanje		1,003	1,006	0,999	1,011	1,003	1,015	0,999	1,006	1,004	1,000

Vir: Statistični urad RS

*Februar 2026

Finančna zmogljivost

Občina Ajdovščina skladno z Zakonom o lokalni samoupravi in z Odlokom o proračunu vsako leto določa proračun, postopke izvrševanja proračuna ter obseg zadolževanja in poroštev občine in javnega sektorja na ravni občine.

Projekt Center Lična hiša je uvrščen v NRP Občine Ajdovščina pod oznako OB001-14-0041

3.2 Analiza obstoječega stanja

Občina Ajdovščina se v zadnjih letih sooča z naraščajočim povpraševanjem po prostočasnih, kulturnih, družbenih in medgeneracijskih dejavnostih, tako s strani lokalnega prebivalstva kot tudi obiskovalcev iz širšega območja. Razvoj turizma, krepitev lokalne skupnosti ter večja raznolikost programov ustvarjajo dodatne prostorske potrebe, ki jih obstoječa infrastruktura v mestnem jedru ne zmore več v zadostni meri pokrivati.

Možnosti za umeščanje novih dejavnosti so hkrati prostorsko omejene. Območja, namenjena centralnim dejavnostim, se nahajajo predvsem v ožjem mestnem jedru Ajdovščine in so v veliki meri že pozidana oziroma zasedena z obstoječimi vsebinami. Zaradi urbanističnih, prostorskih in lastniških omejitev so možnosti za novogradnje omejene, zato je smiselno usmerjanje razvoja v ponovno aktivacijo obstoječih, a funkcionalno razvrednotenih območij.

V tem kontekstu je bila kot najprimernejša rešitev prepoznana revitalizacija objekta Lična hiša na naslovu Prešernova ulica 7a, 5270 Ajdovščina, ki je v lasti Občine Ajdovščina. Objekt se nahaja na funkcionalno razvrednotenem območju (FRO) znotraj mestnega jedra in obsega dva vsebinsko ter funkcionalno povezana objekta. Lokacija ima izrazit prostorski in razvojni potencial, saj leži neposredno ob turistično-informacijskem centru ter v neposredni bližini objekta, v katerem je Občina v letu 2023 uredila doživljajski center pekarske in mlinarske tradicije. Območje se tako že danes oblikuje kot pomembno programsko in vsebinsko vozlišče mestnega jedra.

Posebno vrednost in hkrati omejitev predstavlja dejstvo, da se objekta nahajata znotraj območja razglašene kulture spomenika, arheološkega najdišča in naselbinske dediščine. To jima daje pomembno kulturno-zgodovinsko vrednost, hkrati pa zahteva preiščene, strokovno vodene posege, usklajene z varstvenimi režimi ter načeli ohranjanja kulturne dediščine.

Objekta sta zadnjih pet let prazna, opuščena in brez rednega vzdrževanja, zaradi česar sta fizično in funkcionalno degradirana. Zaradi dotrajanosti gradbenih elementov, stavbnega pohištva ter elektro in strojnih inštalacij objekta trenutno ne izpolnjujeta osnovnih pogojev za varno, energetske učinkovito in sodobno rabo. Obstoječe stanje ne omogoča izvajanja javnih, kulturnih, socialnih ali drugih vsebin, kljub temu da se objekta nahajata na prostorsko zelo izpostavljeni in strateško pomembni lokaciji v mestnem jedru.

Obstoječe stanje tako hkrati predstavlja prostorski problem in razvojno priložnost. Revitalizacija objekta Lična hiša omogoča ponovno aktivacijo funkcionalno razvrednotenega območja v mestnem jedru, izboljšanje kakovosti urbanega prostora ter vzpostavitev novih vsebin v obstoječem grajenem tkivu, brez dodatnega širjenja pozidave in z jasnim prispevkom k trajnostnemu razvoju mesta.

Na podlagi strokovnih ogledov in analiz je bilo ugotovljeno sledeče stanje objekta:

- **Streha** je dotrajana, s poškodovano kritino in podkonstrukcijo, brez ustrezne toplotne izolacije, kar povzroča toplotne izgube in tveganje za zamakanje.
- **Fasada** je v slabem stanju, z degradiranim ometom in brez toplotnoizolacijskega ovoja, kar vpliva na energetske neučinkovitost objekta in neugoden videz.
- **Stavbno pohištvo (okna in vrata)** je staro, netesno in energetske neustrezno, kar dodatno povečuje toplotne izgube in zmanjšuje bivalno ugodje.
- **Notranjost objekta** je obrabljena: poškodovani ometi, dotrajani tlaki in estrihi, zastarele sanitarije ter neustrezna razporeditev prostorov.
- **Elektro in strojne inštalacije** so zastarele, energetske neučinkovite in delno neustrezne z vidika varnosti ter sodobnih standardov (ogrevanje, hlajenje, prezračevanje, razsvetljava).
- Objekt trenutno **ni prilagojen gibalno oviranim osebam** in ne izpolnjuje sodobnih funkcionalnih, varnostnih in higienskih zahtev.
- **Zunanje površine in okolica** so trenutno neurejene in funkcionalno neizkoriščene. Površine so delno zaraščene, brez ustrezne hortikulture ureditve in brez jasne prostorske organizacije, kar onemogoča njihovo uporabo za javne ali skupnostne dejavnosti ter negativno vpliva na podobo mestnega prostora.
- **Funkcionalna in družbena podoba obstoječega stanja v obstoječem stanju** oba objekta predstavljata neizkoriščen potencial javne infrastrukture in ne prispevata k razvoju mestnega jedra niti k povezovanju lokalne skupnosti. Namesto aktivnega javnega prostora objekta delujeta kot fizično in funkcionalno degradiran element v prostoru, kar dodatno potrjuje potrebo po njuni celoviti revitalizaciji.

Slika 3-4: Pročelje objekta Prešernova ul. 7a



Slika 3-3: Pročelje povezanega objekta z razvidno navezavo na objekt Prešernova ul. 7a



Slika 3-5: Slike notranjosti objektov





Slika 3-6: Slike vrta



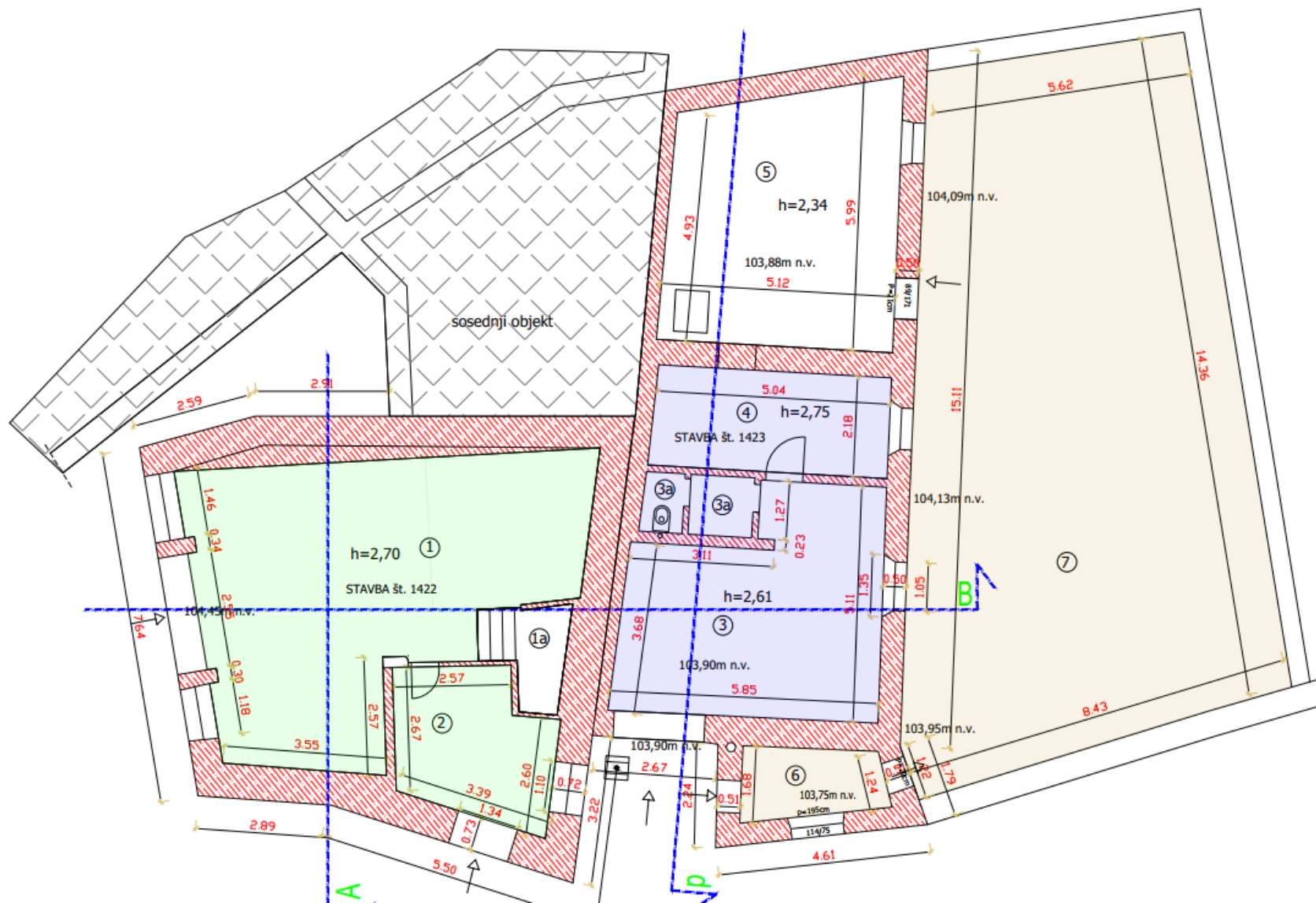
Tlorisna zasnova objekta in funkcionalna razporeditev prostorov

V obstoječem stanju znaša bruto tlorisna površina objekta 353,80m², medtem ko neto tlorisna površina objekta znaša 207,13m². Neto tlorisna površina prostorov v pritličju znaša 127,99 m², v nadstropju pa 79,14 m². Poleg navedenih notranjih prostorov, ki tvorijo neto tlorisno površino k objektu pripada ograjen vrt površine 107,13m².

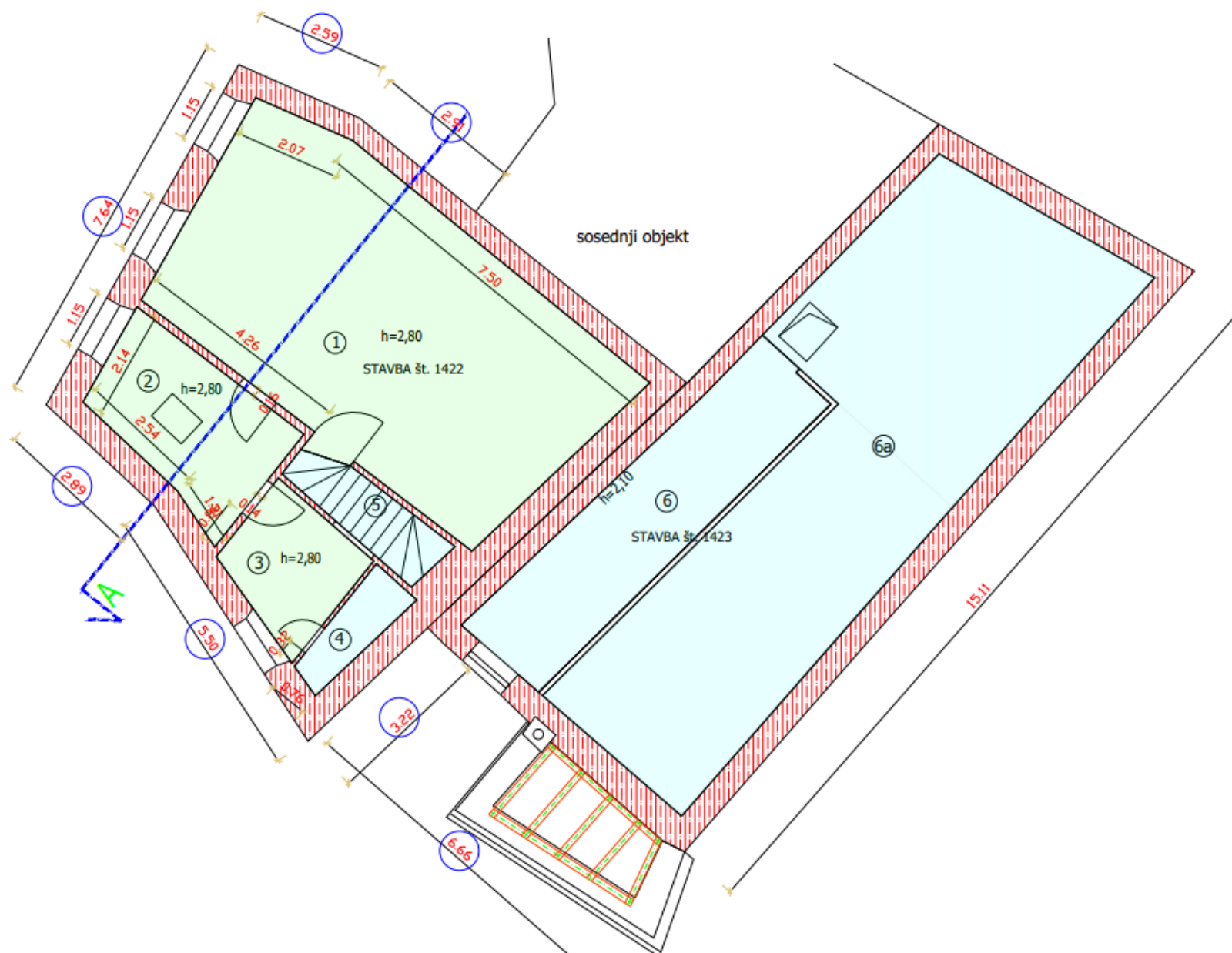
Tabela 3-2: Pregled prostorov in površin v obstoječem stanju

PROSTORI PRITLIČJE	POVRŠINA v m2	PROSTORI NADSTROPJE	POVRŠINA v m2
P 1	43,45	N 1	42,72
P 2	10,00	N 2	9,29
P 3	24,90	N 3	5,55
P 3a	2,92	N 4	2,32
P 4	11,33	N 5	3,6
P 1a	3,32	N 6	15,66
P 5	27,57		
P 6	4,50		
SKUPAJ PRITLIČJE	127,99	SKUPAJ NADSTROPNJE	79,14
SKUPAJ NETO TLORISNE POVRŠINE			207,13
VRT			107,07

Slika 3-7: Tloris pritličja (obstoječe stanje)



Slika 3-8: Tloris nadstropja (obstoječe stanje)



3.3 Razlogi za investicijsko namero

Razlogi za investicijsko namero izhajajo iz obstoječega stanja obravnavanih objektov, prepoznanih razvojnih potreb lokalnega okolja ter dolgoročnih prostorskih in družbenih usmeritev Občine Ajdovščina.

Razlogi za investicijsko namero so naslednji:

- **Neustrezno in neaktivno stanje obstoječega objekta:**
Obravnavana objekta v obstoječem stanju ne opravljata nobene vsebinske funkcije in ne prispevata k javnemu življenju prostora. Zaradi dotrajanosti, neustreznih tehničnih lastnosti in daljše neuporabe predstavljata funkcionalno razvrednoten del javne infrastrukture.
- **Neizkoriščen prostorski potencial v urbanem okolju:**
Objekta se nahajata na prostorsko izpostavljeni, dostopni in razvojno pomembni lokaciji v mestnem jedru Ajdovščine. Njuna trenutna neizkoriščenost pomeni izgubljeno priložnost za kakovostno rabo prostora in aktivno vključitev v urbano tkivo.
- **Pomanjkanje ustreznih prostorov za javne in skupnostne dejavnosti:**
V lokalnem okolju je prepoznana potreba po prostorih, ki omogočajo izvajanje kulturnih, socialnih, izobraževalnih, podjetniških in drugih vsebin v javnem interesu. Obstoječa prostorska infrastruktura teh potreb ne pokriva celovito, sistematično in dolgoročno.
- **Potreba po ponovni rabi obstoječe stavbne strukture:**
Investicija temelji na obnovi in ponovni rabi obstoječih objektov, kar omogoča racionalno rabo prostora, ohranjanje grajene strukture ter zmanjševanje potrebe po novih posegih v prostor in pozidavi nepozidanih površin.
- **Prispevek k oživljanju in večji rabi območja:**
Z aktivacijo objektov se bo povečala prisotnost uporabnikov, intenzivnost rabe prostora in dinamika območja, kar bo pozitivno vplivalo na podobo mestnega jedra ter kakovost bivanja v širšem okolju.
- **Družbeni učinki in krepitev lokalne skupnosti:**
Vzpostavitev javno dostopnega prostora za raznovrstne dejavnosti bo prispevala k večji vključenosti prebivalcev, kreptvi medsebojnih povezav, medgeneracijskemu sodelovanju ter razvoju vsebin, ki odgovarjajo na dejanske potrebe lokalnega okolja. Objekt bo deloval kot odprta platforma za družbeno življenje, učenje in sodelovanje.
- **Ustvarjanje pogojev za dolgoročno javno rabo:**
Projekt je zasnovan tako, da omogoča trajno, prilagodljivo in večnamensko uporabo objektov za različne ciljne skupine ter zagotavlja njuno dolgoročno vlogo kot stabilen del lokalne javne infrastrukture.
- **Skladnost z razvojnimi usmeritvami občine:**
Investicijska namera sledi razvojnim usmeritvam Občine Ajdovščina, ki poudarjajo prenovo obstoječih objektov, revitalizacijo funkcionalno razvrednotenih območij, krepitev javnih vsebin ter ustvarjanje kakovostnega, vključujočega in trajnostno naravnane bivalnega okolja.

Na podlagi navedenega je investicijska namera utemeljena, smiselna in usmerjena v doseganje dolgoročnih prostorskih in družbenih koristi za lokalno skupnost.

4 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

4.1 Namen investicije

Namen projekta je revitalizacija funkcionalno razvrednotenega območja (FRO) v mestnem jedru Ajdovščine z celovito prenovo obstoječih objektov Lična hiša na Prešernovi ulici 7a ter njihova ponovna vključitev v aktivno urbano rabo, s čemer se zmanjšuje pritisk na širjenje pozidave.

Z izvedbo projekta bo omogočena ponovna raba obstoječe stavbne strukture na območju z izrazito kulturno-zgodovinsko vrednostjo, s čimer se preprečuje nadaljnja degradacija prostora in hkrati prispeva k prostorski, funkcionalni in vsebinski regeneraciji mestnega jedra.

Namen projekta je tudi zagotoviti ustrezne prostorske pogoje za izvajanje javnih, kulturnih, družbenih in medgeneracijskih dejavnosti, ki jih zaradi omejenih prostorskih kapacitet v mestnem jedru trenutno ni mogoče v zadostni meri izvajati. S tem projekt prispeva k uresničevanju razvojnih ciljev občine, regije in države na področju urbane prenove, družbene vključenosti in trajnostnega razvoja.

4.2 Cilji investicije

Celovita revitalizacija degradiranega objekta s pripadajočo okolico na naslovu Prešernova ulica 7a v Ajdovščini in njegova funkcionalna preobrazba v sodoben, trajnostno in digitalno podprt večnamenski prostor v javnem interesu.

Neposredni cilji projekta:

- **vzpostavitev novih funkcionalnih prostorov** (skupna neto tlorisna površina 212,58 m²) z nadgradnjo obstoječega stanja (207,13 m²) za razvoj podjetniških pobud ter kulturnih, socialnih in medgeneracijskih dejavnosti za vse skupine prebivalstva;
- vključitev **trinajstih zeleno-modrih ukrepov** za povečanje podnebne odpornosti, izboljšanje mikroklimatskih razmer in trajnostno rabo prostora;
- uvedba vsaj **treh digitalnih rešitev** za učinkovitejše upravljanje objekta, večjo dostopnost programov ter podporo sodobnim oblikam dela, sodelovanja in vključevanja skupnosti;
- Vzpostavljeni infrastrukturni pogoji v revitaliziranem objektu bodo osnova za **izvajanje dejavnosti iz področji**:
 - Digitalnih kompetenc – video produkcije.
 - Krožnega gospodarstva.
 - Socialnega podjetništva.
 - Kulturno umetniške dejavnosti.
 - Medgeneracijskega druženja in premagovanju razlik.
 - Varstva kulturne dediščine.
- **Izvedba 27 delavnic, dogodkov in prireditev** v roku treh let po izvedbi revitalizacije objekta.

4.3 Kazalniki učinka in kazalniki rezultata

Kazalniki učinka ob zaključku projekta	
Število podprtih investicijskih projektov	1 projekt
Število izvedenih ukrepov v smeri trajnostne naravnosti projekta oziroma t.i. modre/zelene infrastrukture	13 ukrepov
Število izdelanih vizij razvoja z načrtom upravljanja revitaliziranega objekta ter ureditev prenosa v upravljanje	1 vizija
Neto površina revitaliziranih objektov javne infrastrukture	212,58 m ²
Število vključenih digitalnih rešitev v revitaliziranih objektih javne infrastrukture	3 rešitve
Kazalniki rezultata 3 leta po zaključku projekta	
Število novih storitev, funkcij ali dejavnosti v revitaliziranih objektih javne infrastrukture	6 novih dejavnosti v objektu, od tega 3 nove dejavnosti, ki se na območju občine Ajdovščina pred izvedbo projekta še ne izvajajo.
Število izvedenih delavnic, dogodkov, prireditev v povezavi z novimi storitvami, funkcijami oz. dejavnostmi v revitaliziranih objektih javne infrastrukture	27 delavnic, dogodkov, prireditev

4.4 Sekundarni cilji projekta

- **Prispevati k oživljanju mestnega jedra Ajdovščine** z aktivacijo zapuščenega in funkcionalno degradiranega objekta ter njegovo ponovno vključitvijo v vsakodnevno rabo in družbeno življenje mesta.
- **Izboljšati kakovost bivanja prebivalcev** z vzpostavitvijo javno dostopnih prostorov za kulturne, socialne, izobraževalne in medgeneracijske dejavnosti v lokalnem okolju.
- **Spodbujati aktivno vključevanje prebivalcev** različnih starostnih in družbenih skupin v skupnostne, kulturne in podjetniške pobude ter s tem krepiti socialno kohezijo in medgeneracijsko sodelovanje.
- **Podpreti razvoj podjetniških iniciativ v javnem interesu**, zlasti na področjih digitalnih kompetenc (npr. video produkcije), krožnega gospodarstva in socialnega podjetništva, z zagotavljanjem ustreznih prostorskih in infrastrukturnih pogojev.
- **Prispevati k ohranjanju in trajnostni rabi kulturne dediščine**, saj se projekt izvaja na območju kulturnega spomenika, arheološkega najdišča in naselbinske dediščine ter temelji na prenovi obstoječega objekta ob upoštevanju varstvenih režimov.
- **Okrepiti večnamensko rabo javne infrastrukture**, s čimer se izboljšuje učinkovitost upravljanja občinskega premoženja in zmanjšuje tveganje nadaljnjega propadanja javnih objektov.
- **Prispevati k trajnostnemu razvoju območja**, z energetske učinkovito prenovo objekta, odgovornim ravnanjem z viri ter zmanjševanjem okoljskih obremenitev v primerjavi z novogradnjo.
- **Povečati prepoznavnost območja in njegovo dolgoročno razvojno privlačnost**, tako za lokalno prebivalstvo kot tudi za obiskovalce in potencialne nove uporabnike vsebin v mestnem jedru.

4.5 Skladnost z razvojnimi strategijami in politikami

Investicijski projekt **Center Lična hiša**, ki predvideva celovito prenovu in ponovno aktivacijo obstoječega objekta na naslovu Prešernova ulica 7a v Ajdovščini, je vsebinsko, prostorsko in razvojno usklajen s ključnimi lokalnimi, regionalnimi, nacionalnimi in evropskimi razvojnimi dokumenti. Projekt se umešča v **mestno jedro Ajdovščine**, na **funkcionalno razvrednoteno območje (FRO)**, ter naslavlja več dolgoročnih razvojnih izzivov, povezanih z rabo prostora, družbeno infrastrukturo, kakovostjo bivanja in trajnostnim razvojem.

Osnovno izhodišče projekta je prenova in ponovna raba obstoječe javne infrastrukture, kar je skladno s sodobnimi razvojnimi usmeritvami, ki dajejo prednost revitalizaciji degradiranih območij pred novimi posegi v prostor. Projekt je zasnovan kot večnamenska javna infrastruktura v javnem interesu, namenjena izvajanju kulturnih, socialnih, izobraževalnih in skupnostnih dejavnosti, kar mu daje izrazit razvojni, družbeni in prostorski pomen.

Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina

Projekt je skladen/usklajen z občinskimi razvojnimi potrebami, strategijami, politikami, dokumenti in programi ter potrditvijo DIIP-a (02/2026) vključen v Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina, ter v Proračunu Občine Ajdovščina za čas trajanja projekta.

Projekt je uvrščen v proračun Občine Ajdovščina za leto 2026 na proračunski postavki 14104 – Center Lična hiša.

Strategija razvoja Občine Ajdovščina do 2030

Projekt Center Lična hiša je neposredno skladen s cilji in ukrepi **Strategije razvoja Občine Ajdovščina do 2030**, zlasti v okviru **Prioritete 2: Trajnostna** in **Prioritete 3: Družbeno odgovorna**.

V okviru **Prioritete 2 – Trajnostna** projekt prispeva k:

- **trajnostni rabi naravnih virov**, saj temelji na prenovi in ponovni rabi obstoječega objekta, kar zmanjšuje pritisk na prostor in omejuje potrebo po novih posegih v okolje,
- **energetski sanaciji javnih objektov**, z obnovo stavbnega ovoja ter posodobitvijo strojnih in elektro inštalacij,
- **povečanju deleža obnovljivih virov energije**, z uporabo toplotne črpalke za pripravo sanitarne tople vode,
- **učinkovitemu upravljanju z odpadki**, z ureditvijo ločenega zbiranja odpadkov v času obratovanja objekta.

Projekt je skladen tudi s ciljem **trajnostnega urejanja prostora**, saj predvideva revitalizacijo opuščenega in degradiranega objekta na FRO območju v mestnem jedru, brez posegov na nova nepozidana zemljišča. S tem se izboljšujeta prostorska kakovost in funkcionalnost urbanega okolja ter omogoča dolgoročna in večnamenska raba prostora v javnem interesu.

V okviru **Prioritete 3 – Družbeno odgovorna** projekt podpira cilje:

- aktivacije mestnega jedra,
- krepitve družbenega življenja,
- zagotavljanja dostopne infrastrukture za izvajanje kulturnih, socialnih, izobraževalnih in medgeneracijskih dejavnosti,
- povečanja vključenosti prebivalcev vseh starostnih skupin in ranljivih skupin.

Strategija razvoja Slovenije 2030

Projekt je skladen z več razvojnimi cilji **Strategije razvoja Slovenije 2030**, zlasti:

- **Razvojni cilj 3: Dostojno življenje za vse**, saj izboljšuje dostopnost javnih storitev, krepi socialno vključenost in prispeva h kakovostnejšemu bivalnemu okolju,
- **Razvojni cilj 4: Kultura in jezik kot temeljna dejavnika identitete**, ker omogoča izvajanje kulturnih in ustvarjalnih vsebin v revitaliziranem objektu,
- **Razvojni cilj 9: Trajnostno upravljanje naravnih virov**, z obnovo obstoječe stavbe in učinkovitejšo rabo energije in prostora,
- **Razvojni cilj 12: Učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve**, saj investicija izboljšuje pogoje za izvajanje javnih programov ter predstavlja racionalno rabo občinske infrastrukture.

Program razvojnih spodbud za obmejna problemska območja v obdobju 2022-2025

Projekt je vsebinsko skladen s cilji **Programa razvojnih spodbud za obmejna problemska območja**, saj prispeva k:

- **izboljšanje kakovosti bivanja**, z odpravo degradacije in izboljšanjem funkcionalnosti mestnega prostora,
- **izboljšanje dostopnosti do storitev**, z vzpostavitvijo javno dostopnega večnamenskega objekta,
- **boljši funkcionalni in prometni dostopnosti**, z uporabo obstoječe urbane infrastrukture in spodbujanjem trajnostnih oblik dostopa,
- **posredni krepitvi lokalnega gospodarstva in demografske stabilnosti**, preko oživljanja mestnega jedra in ustvarjanja podpornega okolja za skupnostne in ustvarjalne dejavnosti.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS 2050)

Projekt je skladen s ključnimi cilji **Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050**, predvsem:

- s ciljem **prehoda v podnebno nevtralno družbo**, saj temelji na energetsko učinkoviti prenovi in zmanjšanju okoljskega odtisa,
- s ciljem **zagotavljanja kakovosti življenja na urbanih območjih**, z izboljšanjem javne in družbene infrastrukture,
- s ciljem **krepitve prostorske in kulturne identitete**, z ohranjanjem in nadgradnjo obstoječega objekta v mestnem jedru,
- s ciljem **povečanja odpornosti in prilagodljivosti prostora**, saj je objekt zasnovan kot večnamenski in dolgoročno prilagodljiv različnim programom.

Program evropske kohezijske politike za obdobje 2021-2027 v Sloveniji

Projekt je skladen z usmeritvami **Programa evropske kohezijske politike 2021–2027**, zlasti:

- s **ciljno politiko CP5 – Evropa, ki je bližje državljanom**, in

- s **specifičnim ciljem RSO5.1**, ki spodbuja celostni razvoj mestnih območij, prenovo slabo izkoriščenih stavb ter krepitev lokalnih pobud.

Projekt hkrati **posredno prispeva k ciljem CP2 – Bolj zelena, nizkoogljična Evropa**, saj vključuje trajnostne gradbene rešitve, učinkovito rabo virov ter spoštovanje načela **DNSH (da se ne škoduje bistveno)**.

Regionalni razvojni program Severnoprimske (Goriške) regije 2021-2027

Projekt je skladen z razvojnimi prioritetami **Regionalnega razvojnega programa Goriške regije**, zlasti s prioriteto usmeritvijo **»Regija za ljudi«**, in prispeva k:

- večji socialni vključenosti,
- pestrejši ponudbi kulturnih in prostočasnih dejavnosti,
- izboljšani dostopnosti storitev splošnega pomena.

Zasnova projekta hkrati podpira tudi cilje **»Bolj zelene regije«**, saj temelji na trajnostni rabi prostora, energetske učinkovitosti in revitalizaciji obstoječe infrastrukture.

5 PREDSTAVITEV VARIANT

V obzir sta bili vzeti dve varianti:

VARIANTA 1: »brez« investicije

V scenariju brez investicije stanje stavbe Lična hiša s pripadajočo okolico ostaja nespremenjeno. Javna infrastruktura v lasti Občine Ajdovščina se ne obnovi, s čimer se ne zagotovi njena funkcionalnost in varna raba. Nadaljnje odlašanje sanacije vodi v pospešeno fizično in funkcionalno propadanje objekta, povečano tveganje, da objekt postane nevaren, ter v slabšanje podobe mestnega jedra Ajdovščine. Občina bi bila posledično prisiljena iskati nadomestne prostorske rešitve za izvajanje dejavnosti v javnem interesu. Scenarij prinaša naraščajoče stroške nujnih vzdrževalnih posegov ter negativne družbeno-ekonomske učinke zaradi neizkoriščenega potenciala objekta. Takšna varianta ni skladna z razvojno vizijo občine in dolgoročno povzroča več negativnih učinkov kot stroškov.

VARIANTA 2: »z« investicijo

Scenarij z investicijo predvideva celovito obnovo stavbe Lična hiša na naslovu Prešernova ulica 7a v Ajdovščini, skupne neto tlorisne površine 207,13 m² v obstoječem stanju oz. 212,58 m² po izvedbi investicije. Investicija zajema prenovo stavbnega ovoja, zamenjavo stavbnega pohištva, posodobitev elektro in strojnih inštalacij, ureditev zunanjih površin, izvedbo ukrepov trajnostne in zelene infrastrukture, skupaj z nabavo osnovne opreme, ter digitalnimi rešitvami. Z investicijo se revitalizira funkcionalno razvrednoteno območje v mestnem jedru in vzpostavi javno dostopen večnamenski prostor za kulturne, medgeneracijske, društvene in druge dejavnosti v javnem interesu. Projekt vključuje tudi pripravo Vizije razvoja z načrtom upravljanja objekta ter aktivnosti obveščanja javnosti. Predvidena vzpostavitev najmanj šestih dejavnosti, od tega treh novih za območje občine, ter izvedba vsaj 27 dogodkov. Projekt pomembno prispeva h kakovosti bivanja, družbeni povezanosti in dolgoročnemu razvoju skupnostnega življenja.

Izbor optimalne variante

Na podlagi primerjave obeh scenarijev je razvidno, da le varianta »z investicijo« omogoča doseganje ciljev projekta in celostno rešuje problematiko degradirane javne infrastrukture. Varianta »brez investicije« ne predstavlja dolgoročno vzdržne rešitve in vodi v nadaljnje negativne prostorske, družbene in ekonomske učinke. Scenarij »z investicijo« je razvojno utemeljen, usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami ter je z družbeno-ekonomskega vidika upravičen, zato je prepoznan kot optimalna in edina dolgoročno sprejemljiva rešitev za projekt Center Lična hiša.

5.1 Opis tehnične rešitve izbrane variante

Investitor, Občina Ajdovščina, bo v okviru projekta izvedel celovito prenovo obstoječega objekta na naslovu Prešernova ulica 7a, 5270 Ajdovščina, s skupno neto tlorisno površino obstoječega stanja 207,13 m². Predmet revitalizacije so tudi zunanje površine. Objekt je v obstoječem stanju fizično in funkcionalno degradiran ter ne izpolnjuje sodobnih zahtev glede energetske učinkovitosti, dostopnosti, funkcionalnosti in trajnostne rabe.

Predvideni posegi so opredeljeni kot investicijsko vzdrževalna dela, rekonstrukcija manj zahtevnega objekta. Projekt predstavlja funkcionalno in ekonomsko nedeljivo celoto, katere namen je dolgoročna revitalizacija objekta in njegova ponovna vključitev v javno rabo. Po izvedbi revitalizacije bo skupna neto tlorisna površina znašala 212,58 m².

Tehnične rešitve so povzete po izdelani projektni dokumentaciji in sicer:

- Projektna dokumentacija PZI: Lična hiša Ajdovščina / Prešernova 7a, št. projekta: 10/2026 ki jo je izdelalo podjetje Fond S d.o.o. februar 2026.

V okviru posegov je predvidena:

- sanacija zunanjega ometa (fasade) brez izolacije površine 321,35m², sanacija notranjega ometa z izolacijo površine 168,73 m², ter sanacija strehe z izolacijo površine 214,62 m²,
- zamenjava vsega stavbnega pohištva (7 kos oken, obnova oziroma zamenjava 7 zunanjih vrat in 9 notranjih vrat, ter namestitvev 2 kos strešnih oken – solar tube),
- prenova električnih in strojnih instalacij stavbe,
- rekonstrukcija predelnih sten in estrihov ter ureditev sanitarij, ki bodo dostopna tudi gibalno oviranim,
- ureditev pripadajočih zunanjih površin za namene revitaliziranega stavbe (vrt), od tega zelene površine 106,91 m²,
- izvedba 13ih ukrepov s področja trajnostne naravnosti in modre oziroma zelene infrastrukture ter
- nabava, dobava in montaža pohištvene in informacijske opreme za namene revitalizirane stavbe (oprema za studio, sistem ozvočenja ter osnovna pisarniška oprema: 10 pisarniških miz, 20 pisarniških stolov, 2 beli šolski tabli, 10 pisarniških omar, 40 večnamenskih stolov, 2 projektorja multimedijske opreme s platnom, opreme za nameščanje slik oziroma fotografij, oprema popravilnice - osnovno ročno orodje in šivalni stroj, oprema kuhinje za predstavitev in degustacije, 2 informacijska zaslona s sistemom centralnega upravljanja, platforme za spremljanje rezervacij in vodenje števila obiskovalcev, sistem spremljanja in optimizacije rabe energije objekta).

Posegi v prostor so opredeljeni kot manjše Rekonstrukcije z vzdrževalnimi deli za potrebe javnih prostorov za večnamenske dejavnosti zajema (obnova streh, notranjih povezav) in vzdrževalnih del: obnove notranjih sten, tlakov, spuščениh stropov, fasade, stavbnega pohištva, kanalizacije, elektro in strojnih instalacij obrtniških del s preureditvijo vrta in ograjnega zidu ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja.

Manjša rekonstrukcija so dela, ki niso vzdrževanje objekta in niso rekonstrukcija, so pa izboljšava ali zamenjava več posameznih konstrukcijskih elementov, s katero se ne ogroža stabilnost konstrukcije, zamenjava elementov javnega vodovoda, javne kanalizacije, večji preboji konstrukcije, vgradnja dvigal

v notranjosti objekta in manjše povečanje prostornine, ki ne poveča bruto tlorisne površine objekta, ter prizidava zunanega stopnišča ali dvigala, ki ne povezuje več kot treh etaž.

Predvideni ukrepi trajnostne naravnosti projekta ter modre oziroma zelene infrastrukture so:

Ukrepi trajnostne naravnosti:

Ukrep 1: **Vgradnja boilerja s toplotno črpalko** – energetska učinkoviti vir energije.

Ukrep 2: **Vgradnja varčnih pip in varčnih izplakovalnih WC kotličkov** – zmanjšanje porabe pitne vode.

Ukrep 3: **Vgradnja sistema za uporabo sive vode (deževnice) za izplakovanje WC kotličkov** – ponovna uporaba vode, zmanjšanje porabe pitne vode.

Ukrep 4: **Izdelava urbane opreme iz recikliranega lesenega materiala**; na vrtu je predvidena namestitve klopi in latnika; klopi in latnik bo izdelan iz recikliranega lesenega materiala.

Ukrep 5: **Postavitev kompostnika** - za zagotovitev recikliranja in zmanjševanja odpadnih snovi, t.j. mesto za ponovno uporabo odpadkov za gojenje nove hortikulture ureditve), na vrtu bo umeščen kompostnik.

Ukrep 6: **Postavitev električne polnilnice za kolesa**, na pročelju objekta bo nameščena polnilnica za električna kolesa.

Ukrep 7: **Celovita energetska sanacija objekta**, objekt bo toplotno saniran, izdelan bo toplotni ovoj stavbe in toplotna izolacija strehe.

Ukrep 8: **Postavitev zunanjih solarnih svetilk**, zunanja razsvetljava objekta in pripadajočih površin bo izvedena kot samozadostna, z uporabo solarnih svetilk (fotovoltaiki), s čimer se zagotavlja raba obnovljivih virov energije in zmanjšanje obratovalnih stroškov.

Ukrepi modre oziroma zelene infrastrukture:

Ukrep 1: **Zasaditev dreves za senčenje objekta in oblikovanje latnika**; z ukrepom se zasleduje cilj zmanjšanja porabe energije predvsem energije za hlajenje objekta na način, da se ob objektu zasadi drevje in rastlinje za senčenje.

Ukrep 2: Zasaditev medonosnih grmovnic, na vrtu, ki bo oblikovan tudi kot skupni prostor za druženje in medgeneracijsko povezovanje bodo zasajene medonosne grmovnice.

Ukrep 3: **Vzpostavitev skupnostnega zeliščnega vrta**, klima na območju mesta Ajdovščina je izrazito mediteranska, kulinarika območja, ki se bo odražala in ohranjala tudi kot ena izmed dejavnosti v objektu pa potrebuje skupnostni zeliščni vrt, ki bo dodatno popestril dejavnosti in privlačnost revitaliziranega objekta.

Ukrep 4: **Management padavinske vode** – propustno – drenažno tlakovanje za odtekanje padavinske vode; z ureditvijo propustnega tlakovanja ob vhodu v objekt in na vrtu bo dosežen pozitiven učinek na delovanje sistema odvajanja padavinski vod.

Ukrep 5: **Vgradnja rezervoarja za zbiranje deževnice za namakanje vrta, hortikulture ureditve in izplakovanje sanitarij**, z ukrepom bomo zmanjšali porabo pitne vode za namakanje ter izboljšali delovanja sistema odvajanja padavinske vode.

V okviru revitalizacije objekta so predvidene tudi sledeče digitalne rešitve:

Rešitev 1: **namestitev informacijskih zaslonov v objektu** (2 kos); v objektu bomo namestili 2 informacijska sistema, ki ju bo mogoče centralno in oddaljeno upravljati. En informacijski zaslon bo postavljen na način, da bodo informacije vidne tudi mimoidočim. Informacijski

zasloni bodo namenjeni obveščanju uporabnikov in občanov o dogajanju v Centru Lična hiša.

Rešitev 2: **vzpostavitev digitalne platforme za rezervacijo prostorov in delavnic, dogodkov;** izdelana bo digitalna platforma za rezervacijo prostorov in dejavnosti, ter tudi za sledenju urnikom in spremljanju števila obiskovalcev in uporabnikov.

Rešitev 3: **vzpostavitev digitalnega orodja za pametno upravljanje energije in masnih tokov.**

V okviru projekta se bo izdelalo tudi Vizijo razvoja z načrtom upravljanja revitalizirane stavbe ter izvajalo se bo ustrezno promocijo občine ter informiranje in obveščanje javnosti o projektu. V revitalizirani stavbi se bo vzpostavilo šest novih dejavnosti, od katerih so tri takšne, ki se na območju občine Ajdovščina še ne izvajajo. V roku treh let po zaključku projekta se bo izvedlo 27 delavnic, dogodkov in prireditev v povezavi z dejavnostmi in storitvami, ki se bodo izvajale v obnovljeni oziroma revitalizirani stavbi.

5.1.1 Opis predvidenih posegov na objektu

V okviru celovite prenove obstoječe stavbe in njej pripadajočih zunanjih površin je predvidena sanacija celotnega ovoja stavbe ter izdelava toplotnoizolacijskega ovoja (fasada in streha), zamenjava in obnova stavbnega pohištva, prenova strojnih in električnih instalacij v stavbi, rekonstrukcija pritličja in nadstropja ter ureditev zunanjih zelenih površin (vrt), vse z namenom revitalizacije in povečanja uporabnosti objekta ter povečanje vrednosti objekta z izboljšavami, ki upoštevajo napredek tehnike.

V okviru projekta je **na/v stavbi predvidena** sanacija obstoječe fasade in izvedba toplotnoizolacijske kontaktne fasade, zamenjava zunanjega stavbnega pohištva ter zamenjava strešne kritine z izvedbo zamenjave strešnih loput in toplotno izolacijo. V stavbi je predvidena sanacija obstoječih zidov, pleskanje in polaganje nove keramike, izvedba novega finalnega sloja tlaka, izvedba spuščene stropa, izvedba novih električnih inštalacij, izvedba novih strojnih inštalacij (ogrevanje, hlajenje in prezračevanje), ureditev požarnih sektorjev ter zamenjava notranjega stavbnega pohištva. V okviru predvidenih posegov se bo saniralo oziroma zamenjalo vgrajene inštalacije in tehnološke naprave ter z njimi povezane napeljave na električnih, telekomunikacijskih, vodovodnih, kanalizacijskih in dimovodnih sistemih ter saniralo oziroma zamenjalo priključke. V stavbo se bo namestilo nove naprave, med njimi tudi toplotno črpalko za pripravo sanitarne vode ter plinske peči in z njo povezane napeljave za ogrevanje. Predvidena je tudi menjava oziroma posodobitev razsvetljave vključno z specialno razsvetljavo galerijskega dela (razsvetljava za slike oziroma fotografije) pri čemer se bo sledilo maksimalni energetski učinkovitosti (varčna elektro-razsvetljava). Namestilo se bo nove električne napeljave in strelovodne zaščite ter novo strojno opremo. Uredilo se bo vodovod in kanalizacijo, vključno s sistemom za shranjevanje in rabo padavinske vode. Na stavbi se bo izvedlo tudi zamenjavo elementov javne kanalizacije ter uredi se dva preboja stene v pritličju, za potrebe povezovanja med prostori in zagotavljanja varne evakuacije, ter preboje na strešni konstrukciji za izvedbo strešnih oken oziroma loput.

V okviru **zunanje ureditve** se bo uredilo vrt ob objektu, ki bo vsebinsko dopolnjeval dejavnosti umeščene v revitaliziran objekt. Na vrtu bo izvedeno kar nekaj ukrepov zelene in modre infrastrukture. Postavljen bo zadrževalnik za meteorno vodo, ki bo služila namakanju skupnostnega vrta in ostale hortikulture ureditve, rezervoar bo tudi hranil vodo za ponovno uporabo za potrebe izplakovanja varčnih WC kotličkov. V sklopu hortikulture urejanja bo urejen skupnostni zeliščni vrt, izvedene bodo zasaditve dreves za senčenje objekta ter zasaditve medonosnih dreves. Izvedeno bo drenažno tlakovanje oziroma vodoprepustno tlakovanje. V vrtu načrtujemo umestiti tudi kompostnik za ponovno uporabo komposta za gnojenje izvedenih zasaditev in hortikulture ureditev. V okviru revitalizacije vrta,

se bo odstranila zarast, ki je v izjemno slabem stanju. V okviru revitalizacije, se bo dopolnilo obstoječo ozelenitev, ki bo vrt še dodatno obogatila. Za zasaditev je predvideno eno drevo višine do 3m za zasenčitev v loncu premera 1m kot npr. Poljski javor *Acer campestre* 'Elsrijk', 30 medonosnih rastlin Ameriški slamniki, sivka, hermelika, jesenske astre, 5 plezalk za senčenje ob Vipavskem latniku kot npr. Nepravi jasmin. Na zeliščnem vrtu se posadi Mačja meta, žajbelj, timijan, origano, melisa,...

5.1.2 Opredelitev posameznih posegov:

Streha:

Predvidena je odstranitev obstoječe strešne kritine, dotrajane podkonstrukcije, žlebov in žlot. V obstoječo strešno ploščo bodo izvedene odprtine za strešna okna dimenzij 90 × 140 cm. Površina strešne plošče bo izravnana in pripravljena za izvedbo hidroizolacije, na katero bo položena **toplotna izolacija** XPS v debelini 15 cm. Sledila bo vgradnja paroprepustne folije in nove strešne kritine na dvojnih letvah s prezračevanim slojem. Strešno kritino bo predstavljala tradicionalni primorski korec. Napušči bodo sanirani in toplotno izolirani ter zaščiteni s pločevino v sklopu izvedbe horizontalnih žlebov. Obstoječi dimnik in zračniki bodo sanirani in ustrezno obdelani s pločevino.

Fasada:

Fasada bo očiščena z odstranitvijo slabo sprijetega ometa, po potrebi tudi s pranjem pod pritiskom. Po utrditvi podlage bodo sanirani nečvrsti deli, neravnine izravnane, podzidek hidroizoliran in zaključen z ometom, odpornim proti razvoju alg in plesni. **Toplotna izolacija fasade** bo izvedena z notranje strani iz kamene volne debeline 10 cm, skladno z usmeritvami Zavoda za varstvo kulturne dediščine, pri čemer bo posebna pozornost namenjena odpravi toplotnih mostov. Zaključni fasadni sloj bo izveden v enakem svetlo sivem odtenku kot obstoječa fasada.

Stavbno pohištvo:

Vse obstoječe stavbno pohištvo bo odstranjeno in nadomeščeno z novim, izdelanim po vzoru ohranjenih izvirnih oken iz lesenega materiala. Strešna okna bodo enakega materiala in barve kot ostala okna ter bodo omogočala kasnejšo vgradnjo notranjih senčil.

Notranjost stavbe:

V notranjosti bodo odstranjeni obstoječi ometi do nosilne podlage, poškodovani deli zaradi kapilarne vlage ter vse obstoječe talne obloge in estrihi. Izveden bo sanacijski omet in nov fini izravnalni sloj, stene bodo pobarvane z mineralnimi barvami. Odstranjene bodo nepotrebne predelne stene in obstoječe sanitarije, vzpostavljene bodo nove sanitarije v pritličju, prilagojene tudi gibalno oviranim osebam. V celotnem objektu bo izveden nov tlak s toplotno in zvočno izolacijo ter nova talna keramika. Po izvedbi inštalacij bodo vgrajeni spuščeni stropovi z novo razsvetljavo in prezračevalnimi elementi.

Elektro inštalacije:

Napajanje objekta ostaja obstoječe in bo zagotovljeno neposredno iz obstoječega merilnega mesta. V okviru prenove je predvidena celovita posodobitev notranjih elektroinštalacij, prilagojena novi funkcionalni zasnovi prostorov in sodobnim tehničnim standardom. Razsvetljava notranjih prostorov bo izvedena z vgradnimi in nadgradnimi LED svetilkami, ki zagotavljajo visoko energetske učinkovitost, ustrezno osvetljenost prostorov ter dolgo življenjsko dobo.

Posebna pozornost bo namenjena razsvetljavi prostorov, namenjenih razstavnim in ustvarjalnim dejavnostim, kjer bo uporabljena prilagodljiva razsvetljava za osvetljevanje slik, fotografij in drugih razstavnih vsebin. Zunanja razsvetljava objekta in pripadajočih površin bo izvedena kot samozadostna, z uporabo **svetilk na fotonapetostni (fotovoltaike)**, s čimer se zagotavlja raba obnovljivih virov energije in zmanjšanje obratovalnih stroškov.

Telekomunikacijski priključek bo izveden skladno z navodili in pogoji upravljavca telekomunikacijskega omrežja. V objektu bo vzpostavljen tudi domofonski sistem, ki bo omogočal nadzor nad dostopi in oddaljeno odpiranje prehodov, kar prispeva k večji varnosti in nadzorovani uporabi objekta.

Strojne inštalacije in tehnična oprema:

Notranji razvod sanitarne vode bo potekal od vstopa vodovodne inštalacije v objekt v pritličju, z navezavo na obstoječe javno vodovodno omrežje. Razvod bo izveden po tleh objekta do **sanitarne toplotne črpalke** in posameznih porabnikov. Sistem bo zasnovan tako, da v razvodu ne bo mrtvih odcepov, s čimer se preprečuje zastajanje vode in zagotavlja ustrezna higienska kakovost.

Razvod hladne vode bo izveden iz večslojnih predizoliranih cevi tipa MLC z ustreznimi fittingi. Priprava sanitarne tople vode bo potekala centralno s pomočjo sanitarne toplotne črpalke zrak/voda, nameščene v sanitarnih prostorih. Toplotna črpalka bo opremljena z vgrajenim bojlerjem prostornine 100 litrov, ki bo zagotavljal zadostne količine tople sanitarne vode za potrebe objekta, delovanje sistema pa bo v celoti avtomatizirano.

Ker je prostor čajne kuhinje prostorsko bolj oddaljen od osrednjih sanitarnih porabnikov, je predvidena vgradnja podpultnega pretočnega grelnika sanitarne vode prostornine 5 litrov, namenjenega oskrbi pomivalnega korita. Za delovanje sanitarne toplotne črpalke bo zagotovljen dovod in odvod zraka, ki bo preko PVC cevi speljan na podstrešje objekta, kjer se bo dovajal svež zrak in odvajal ohlajen odpadni zrak.

V sanitarijah bodo nameščeni varčni izpahovalniki WC kotličkov, na vseh lijakih pa bodo nameščene varčne pipe, za zmanjševanje porabe vode.

Odvodna kanalizacija bo izvedena iz plastičnih odtočnih cevi z ustreznimi fazonskimi kosi ter navezana na talno kanalizacijsko omrežje v pritličju objekta. Ogrevanje prostorov bo zagotovljeno s plinskim kotlom, hlajenje pa s centralnim klimatskim sistemom. Zunanja enota klimatske naprave bo nameščena ob vzhodni fasadi objekta, z notranjimi enotami povezana preko predizoliranih bakrenih cevi do posameznih difuzorjev oziroma uparjalnikov v prostorih.

Sistem zbiranja in ponovne uporabe deževnice:

Meteorna voda s strehe objekta bo zajeta preko novih žlebov in speljana v nov sistem meteorne kanalizacije, ki bo vodila do vodnega zbiralnika. Rezervoar za zbiranje deževnice bo umeščen ob vzhodnem delu objekta. Na zbirni vod bo vgrajen revizijski jašek, pred iztokom v rezervoar pa tudi jašek z usedalnikom, ki bo omogočal mehansko predčiščenje vode.

Zbrana deževnica se bo shranjevala v rezervoarju in uporabljala za potrebe izplakovanja WC kotličkov ter namakanje vrta in hortikulturnih ureditev. V sanitarnih prostorih, ob sanitarni toplotni črpalki, bo nameščen kompakten centralni sistem za upravljanje deževnice, sestavljen iz ventilov, centrifugalne črpalke in avtomatike. Sistem bo samodejno preklapljal med uporabo deževnice in pitne vode, kar bo zagotavljalo nemoteno delovanje tudi v primeru pomanjkanja zbrane padavinske vode.

Zunanja ureditev in ureditev vrta

V okviru projekta bo celovito urejena tudi pripadajoča okolica objekta, ki je v obstoječem stanju neurejena in funkcionalno neustrezna. Posebna pozornost bo namenjena odvajanju površinskih voda stran od objekta. Pred glavnim vhodom v stavbo bo v nadaljevanju obstoječega pločnika izvedeno novo tlakovanje z ustreznim naklonom, ki bo omogočalo varno uporabo in učinkovito odvajanje padavinske vode. Pred vhodom v pritlični del objekta bo tlakovano območje površine približno 5 m², namenjeno varnemu dostopu.

Ob glavnem vhodu bo umeščena **polnilnica za električna kolesa**, dopolnjena s stojali za klasična kolesa. Lokacija omogoča nemoteno uporabo, dostopnost in vključitev v obstoječe prometne in pešpoti.

Hortikulturna ureditev in zasaditve

V vrtu ob vzhodni fasadi objekta bo odstranjena vsa poškodovana, suha in zaraščena vegetacija. Površina bo na novo hortikulturno urejena in funkcionalno prilagojena novim vsebinam objekta. Obstoječa ozelenitev se bo dopolnila z novimi zasaditvami, s čimer se bo vrt prostorsko in vsebinsko obogatil ter povezal z dejavnostmi, ki se bodo izvajale v revitalizirani stavbi. Na vrtu je predvidena ureditev **latnika in zasaditev dreves za senčenje objekta**. Ob obstoječi kamniti škarpji je predvidena **zasaditev medonosnih dreves**. Na vrtu je predvidena upostavitve skupnostnega **zeliščnega vrta**. **Na vrtu bo nameščen tudi leseni kompostnik za zagotovitev recikliranja in zmanjševanja odpadnih snovi** t.i. mesto za ponovno uporabo odpadkov za gnojenje nove hortikulturne ureditve. Na vrtu se namesti tudi **urbana oprema, ki bo izdelana iz recikliranega lesenega materiala (latnik in klopi)**. Na pohodnih površinah se vrt tlakuje z lokalnim kamenjem, **tlakovanje se izvede z vodoprepustnimi fugami, ki zagotavljajo ponikanje padavinske vode**.

5.1.3 Opis predvidenega stanja

Z izvedbo investicije bo Občina Ajdovščina pridobila ustrezen in sodobno urejen prostor, geografsko umeščen v centru mesta na območju predvidenem za izvajanje centralnih dejavnosti.

Skupna neto tlorisna površina predvidenega stanja po izvedbi revitalizacije znaša 212,58m², ki je zaradi optimalnejše razporeditve prostorov za 5,45 m² večja od stanja pred izvedbo investicije.

Tabela 5-1: Prikaz neto tlorisnih površin načrtovanega stanja

PROSTORI PRITLIČJE	POVRŠINA V m2	PROSTORI NADSTROPJE	POVRŠINA V m2
1: PREDSTAVITVENA KUHINJA	40,75	3: MEDGENERACIJSKO SODELOVANJE	8,24
1a: WC OSEBJE	4,83	4: KROŽNO GOSPODARSTVO	9,67
1b: SHRAMBA	19,14	5: VIDEO PRODUKCIJA	14,54
1c: HODNIK 2	2,22	6: SOCIALNO PODJETNIŠTVO	27,62
2: FOTOGALERIJA	41,98	7: TOPLITNA POSTAJA	15,66
7a: STOPNICE	3,32	7g: STOPNICE	3,46
7b: SANITARNI BLOK INVALIDI + WC Ž	4,01		
7c: HODNIK 1	4,36		
7d: WC M	2,28		
7e: VHOD ATRIJ	6,00		
7f: PREHOD rampa za invalide	4,50		
SKUPAJ PRITLIČJE	133,39	SKUPAJ NADSTROPNJE	79,19
SKUPAJ NETO TLORISNE POVRŠINE			212,58
VRT/ATRIJ			106,91

Sama umestitev prostorov je snovana na način, da ima vsaka od načrtovanih dejavnosti v objektu svoje prostore.

Tabela 5-2: Razdelitev prostorov po namembnosti/dejavnosti

Razdelitev prostorov po namenski dejavnosti
1: Dejavnost varstva kulturne dediščine
2: Kulturno umetniška dejavnost/fotogalerija
3: Dejavnost krepitev kompetenc mladih in starejših prebivalcev
4: Dejavnost spodbujanja krožnega gospodarstva - samopopravljalnica
5: Dejavnost video produkcije za ustvarjanje vsebin socialna omrežja
6: Dejavnost centra za spodbujanje socialnega podjetništva in družbenega inoviranja
7: Skupni prostori

DIIP: Center Lična hiša



Tabela 5-4: Tloris nadstropja – načrtovano stanje

① sestava fasade

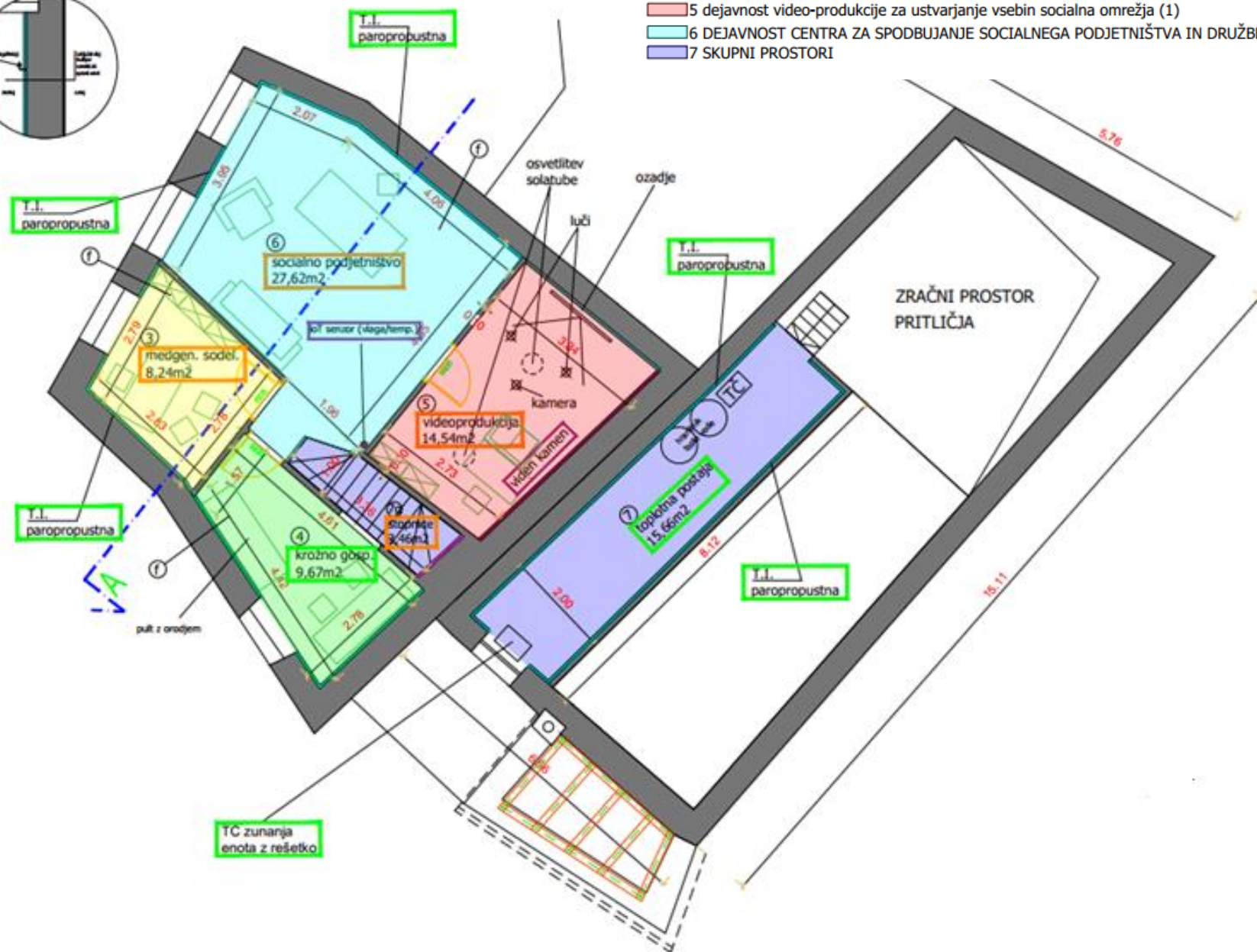
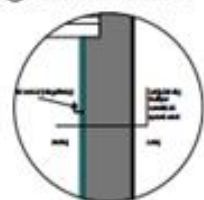


Tabela 5-5: Tloris podstrešja in strehe (1)

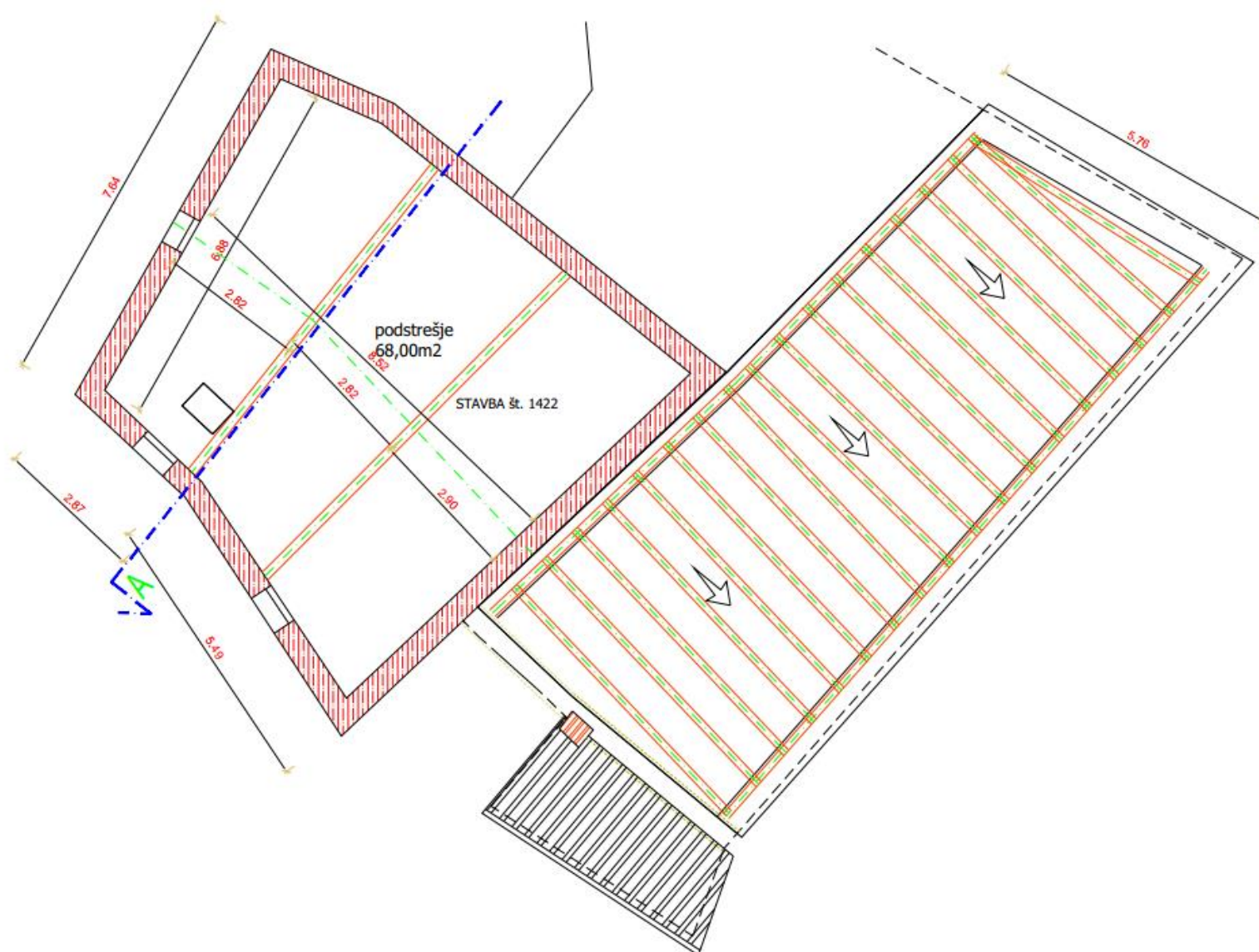
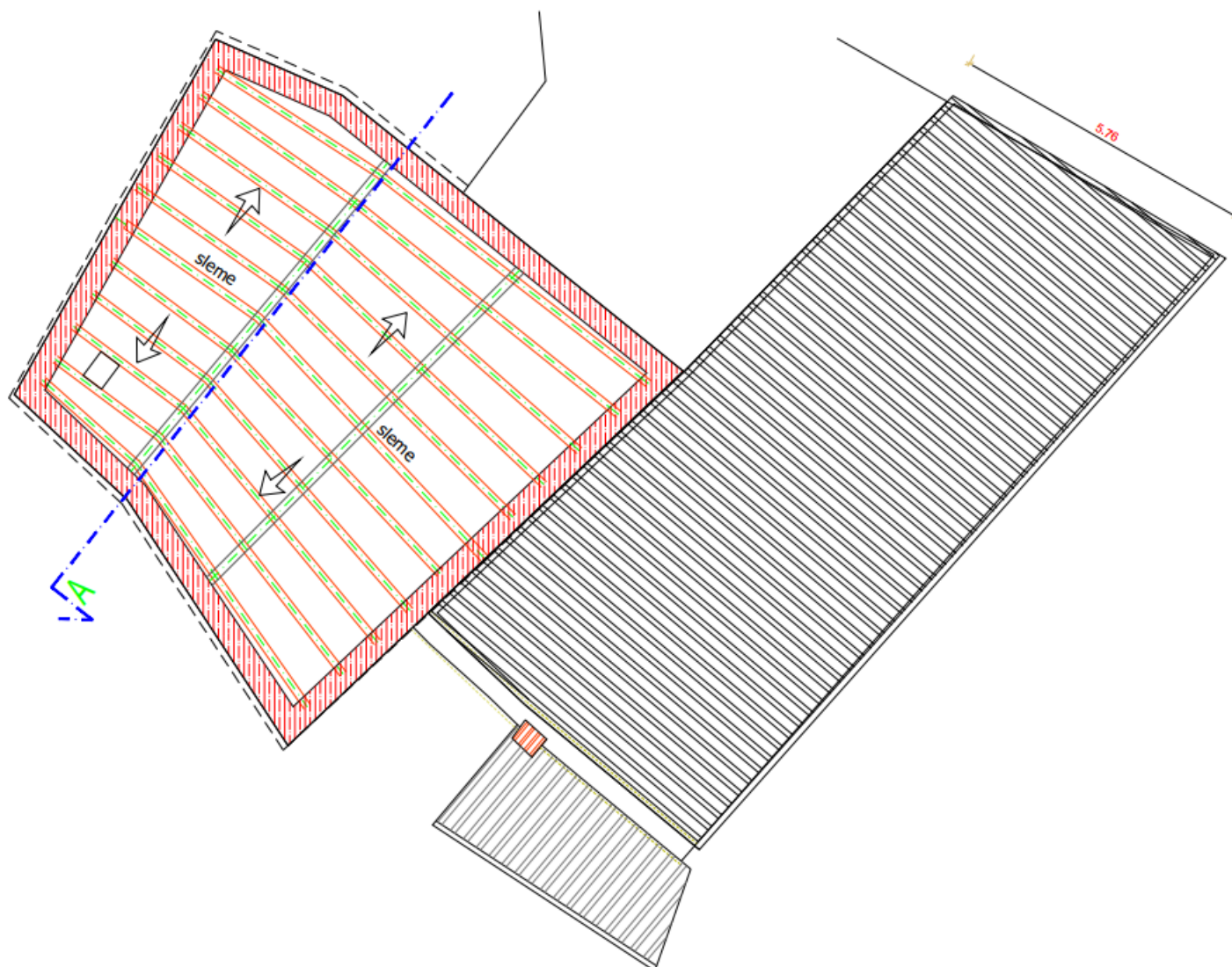


Tabela 5-6: Tloris strehe (2)



Kot izhaja iz tlorisov načrtovanega stanja, bo revitalizacija objekta zagotovila kakovostne, funkcionalne in sodobno opremljene prostore za izvajanje načrtovanih dejavnosti. Prenova ni omejena zgolj na fizično obnovo objekta, temveč vključuje tudi premišljeno integracijo trajnostnih rešitev, zeleno-modrih ukrepov ter digitalnih elementov, ki izboljšujejo uporabniško izkušnjo in dolgoročno učinkovitost rabe prostora.

S celostnim pristopom revitalizirani objekt pridobiva poseben pomen, saj predstavlja zgleden primer trajnostno zasnovanega in večnamenskega javnega objekta v mestnem jedru. Pomemben del prenove predstavlja tudi atrijski vrt, ki je v strnjenih urbanih naseljih redkost in zato predstavlja izrazito dodano vrednost projekta.

Urbanistično in hortikulturno urejen vrt bo omogočal izvajanje zunanjih dejavnosti, kot je na primer skupnostni zeliščni vrt, ter ustvarjal kakovosten odprt prostor za neformalno druženje udeležencev programov, delavnic in drugih dogodkov. Atrij tako ne deluje zgolj kot spremljevalni prostor objekta, temveč kot aktiven element, ki povezuje notranje in zunanje dejavnosti ter krepi socialno in skupnostno dimenzijo revitaliziranega območja.

6 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN NAVEDBA OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI

6.1 Vrsta investicije

Investicija predstavlja celovito prenovu in revitalizacijo obstoječe javne infrastrukture z namenom ponovne aktivacije funkcionalno razvrednotenega območja v mestnem jedru Ajdovščine. Vključuje investicijsko-vzdrževalna dela, rekonstrukcijo manj zahtevnega objekta ter izvedbo trajnostnih, zelenomodrih in digitalnih rešitev za zagotavljanje dolgoročne javne rabe in družbene funkcionalnosti.

6.2 Osno ve in izhodišča za izračun vrednosti projekta

Ocena vrednosti projekta je izdelana na sledečih osnovah:

- Strošek nakupa zemljišča z objektom je skladen s cenitvenim poročilom cenilca ustrezne stroke.
- Strošek izvedbe gradbenih, strojnih, elektro del in nabave opreme je povzeta iz projektantskih ocen iz projektne dokumentacije navedene v nadaljevanju tega poglavja.
- Stroški storitev zunanjih izvajalcev za
 - o Investicijsko dokumentacijo,
 - o PZI projektno dokumentacijo in
 - o utemeljitev projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB).

so skladni z vrednostmi že oddanih naročil

- Stroški storitev zunanjih izvajalcev za
 - o izdelave vizije razvoja revitaliziranega objekta,
 - o strokovnega nadzora nad gradnjo,
 - o izdelave varnostnega načrta in koordinatorja VZD,
 - o projektantskega nadzora in
 - o informiranja in obveščanja.

so ocenjeni na podlagi izkušenj iz drugih sorodnih projektov.

- stroške davka na dodano vrednost (DDV).

Kot **upravičene stroške** projekta smo skladno z JR »Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2026« upoštevali:

- Stroške obnove objekta,
- Stroške opreme in drugih opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev,
- Strošek nakupa zemljišča in objekta,
- Stroške zunanjih izvajalcev:
 - o Strošek izdelave projektne dokumentacije,
 - o Strošek izdelave investicijske dokumentacije (IP),
 - o stroške izdelave vizije razvoja revitalizirane stavbe,
 - o strošek izdelave utemeljitve projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB) ,
 - o stroške izdelave varnostnega načrta in koordinacije VZD,
 - o stroške nadzora na gradnjo,
 - o strošek projektantskega nadzora,
 - o stroške informiranja in obveščanja.

Kot **neupravičene stroške** projekta smo skladno z JR »Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2026« upoštevali:

- stroške storitev zunanjih izvajalcev, ki zajemajo:
 - o stroške izdelave investicijske dokumentacije (DIIP)
- Strošek davka na dodano vrednost

V izračunu je upoštevan in posebej prikazan 22,0% DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1, in je za občino nepovračljivi in predstavlja investicijski strošek projekta.

Preračun vrednosti projekta iz stalnih cen v tekoče cene:

Skladno s prikazom v časovnem načrtu projekta (Tabela 7-1) trajanje izvajanja projekta del ni daljše od enega leta. Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/2006 in Spremembe: Ur.l. RS, št. 54/2010, 27/2016), je v obravnavanem primeru **vrednost projekta v stalnih cenah enaka vrednosti projekta v tekočih cenah.**

6.3 Ocena investicijskih stroškov v stalnih in tekočih cenah in navedba osnov za oceno vrednosti

Izračunana vrednost projekta po stalnih = tekočih cenah (februar 2026) znaša 1.180.320,00EUR, z DDV.

Skladno s predvidenim terminskim planom bodo vsi stroški prikazani v tabeli 6-1 nastale med 2.2.2026 in 6.11.2026.

Tabela 6-1: Predvidena ocena investicijskega stroška

PREDMET INVESTICIJE V STALNIH CENAH februar 2026	SKUPAJ v EUR	2026
UPRAVIČENI STROŠKI	1.007.500,00	1.007.500,00
Nakup zemljišča z objektom	227.500,00	227.500,00
<i>Vrednost zemljišča</i>	31.000,00	31.000,00
<i>Vrednost objekta</i>	196.500,00	196.500,00
GOI DELA - obnova objekta	550.000,00	550.000,00
<i>Stroški gradbeno obrtniških del</i>	426.000,00	426.000,00
<i>Stroški strojnih instalacij</i>	76.000,00	76.000,00
<i>Stroški elektro instalacij</i>	48.000,00	48.000,00
Oprema	150.000,00	150.000,00
Storitve zunanjih izvajalcev	80.000,00	80.000,00
<i>Stroški izdelave projektne dokumentacije</i>	15.000,00	15.000,00
<i>Stroški izdelave investicijske dokumentacije - IP</i>	5.000,00	5.000,00
<i>Stroški izdelave vizije razvoja revitaliziranega objekta</i>	15.000,00	15.000,00
<i>Stroški nadzora nad gradnjo</i>	10.000,00	10.000,00
<i>Stroški izdelave varnostnega načrta in koordinacije VZD</i>	5.000,00	5.000,00
<i>Projektantski nadzor</i>	3.000,00	3.000,00
<i>izdelava utemeljitve projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB)</i>	12.000,00	12.000,00
<i>Informiranje in obveščanje</i>	15.000,00	15.000,00
NEUPRAVIČENI STROŠKI	1.000,00	1.000,00
Investicijska dokumentacija -DIIP	1.000,00	1.000,00
SKUPAJ STROŠKI BREZ DDV	1.008.500,00	1.008.500,00
DDV	171.820,00	171.820,00
SKUPAJ Z DDV	1.180.320,00	1.180.320,00
SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI	1.007.500,00	1.007.500,00
SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI	172.820,00	172.820,00

7 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO, SKUPAJ Z INFORMACIJO O EKONOMSKI UPRAVIČENOSTI PROJEKTA

7.1 Strokovne podlage za pripravo DIIP-a

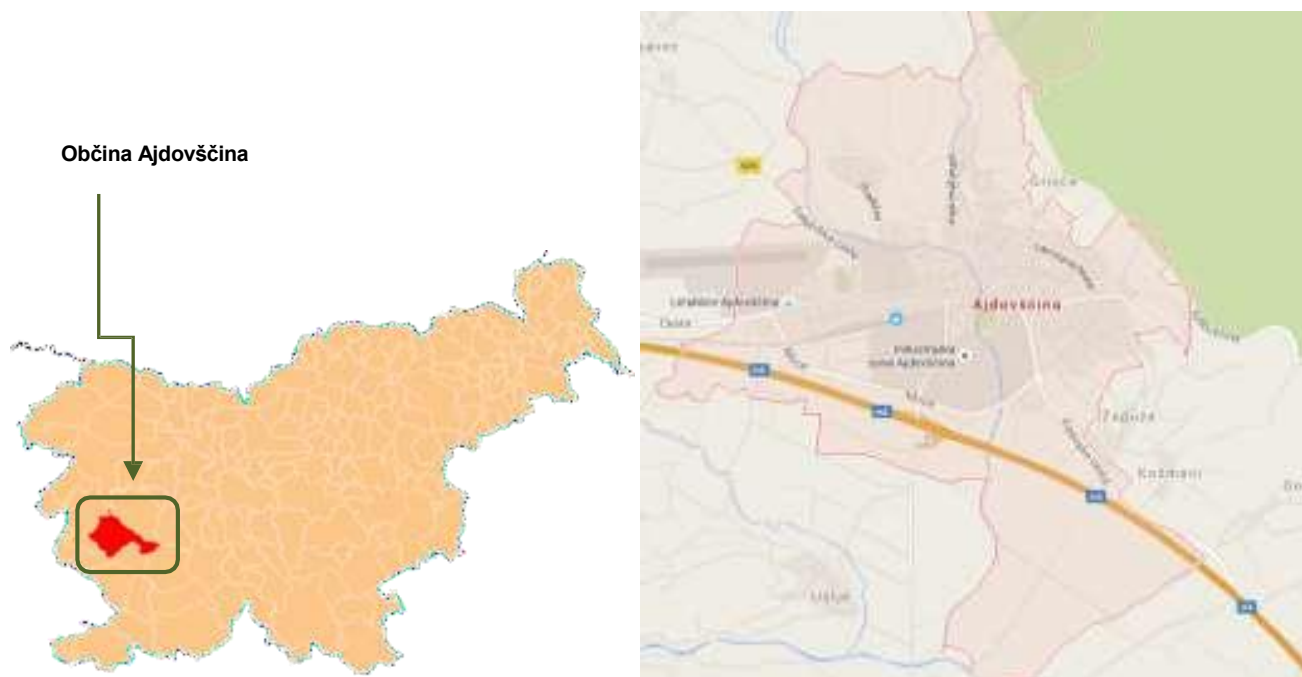
- Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI): Lična hiša Ajdovščina / Prešernova 7a, št. projekta: 10/2026 ki jo je izdelalo podjetje Fond S d.o.o. februar 2026.
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16; v nadaljevanju: UEM).

7.2 Opis lokacije

Makro lokacija

Kohezijska regija:	Kohezijska regija zahodna Slovenija (KRZS)
Statistična regija:	Goriška statistična regija
Občina:	Ajdovščina
Krajevna skupnost:	Ajdovščina
Naselje:	Ajdovščina

Slika 7-1: Prikaz makro lokacije projekta



Občina Ajdovščina skladno z Uredbo o določitvi obmejnih problemskih območij (Uradni list RS, št. št. 22/11, 97/12, 24/15, 35/17, 101/20, 112/22 in 92/24) leži na obmejnem problemskem območju.

Mikro lokacija

Projekt se bo izvajal v mestu Ajdovščina, in sicer na parcelah št. 974/3 in 974/4, vse k.o. 2392 Ajdovščina. Skupna površina parcel znaša 310 m². Parcela 974/3 po namenski rabi sodijo pod območje EUP AJ-063 CU, parcela 974/4 pa pod območje EUP AJ-047 CU. Obe parceli po podrobnejši namenski rabi sodita pod območja CU- osrednja območja centralnih dejavnosti.

Območje na katerem se projekt izvaja, se nahaja znotraj območij **dveh enot varstva kulturne dediščine**, vpisanih v **Register kulturne dediščine (RKD)**, in sicer:

1. **Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra** (arheološka dediščina)
2. **Ajdovščina – Mestno jedro** (naselbinska dediščina)

Območje projekta je tako umeščeno v prostor z izrazito zgodovinsko, arheološko in urbanistično vrednostjo, ki predstavlja enega najpomembnejših nosilcev identitete mesta Ajdovščina.

Slika 7-2: Prikaz mikro lokacije projekta



Predmet investicije sta dve vsebinsko, funkcionalno in prostorsko povezani stavbi, ki skupaj tvorita enotno stavbno celoto na naslovu Prešernova ulica 7a v Ajdovščini, v lasti Občine Ajdovščina. Stavbi sta evidentirani kot stavba ID št. 1422, stoječa na parceli št. 974/3 k.o. 2392 Ajdovščina, ter stavba ID št. 1423, stoječa na parceli št. 974/4 k.o. 2392 Ajdovščina. Objekta sta med seboj neposredno povezana in se v prostorskem, funkcionalnem in vsebinskem smislu obravnavata kot neločljiva celota.

Celoten kompleks se nahaja v strnjenem mestnem jedru Ajdovščine, znotraj območja naselbinske dediščine starega mestnega jedra ter hkrati znotraj območja arheološkega najdišča Ajdovščina – Castra, kar obema stavbama daje izrazito kulturno-zgodovinsko vrednost.

Po podatkih zemljiškega katastra sta bili obe stavbi zgrajeni leta 1920. Na stavbi ID št. 1422 je bila evidentirana obnova fasade in strehe leta 1991, na stavbi ID št. 1423 prav tako obnova fasade in strehe

leta 1993. Nosilna konstrukcija obeh objektov je kamnita, kar je značilno za starejšo mestno pozidavo Ajdovščine in predstavlja pomemben element varovane grajene dediščine.

Stavba ID št. 1422 je dvoetažna (pritličje in nadstropje) in ima na podlagi izvedenih geodetskih meritev neto tlorisno površino 132,59 m². V preteklosti je bila uporabljena kot poslovni objekt z različnimi spremljevalnimi dejavnostmi, ki pa v sedanjem stanju niso več funkcionalno aktivne. Stavba ID št. 1423 je enoetažna in ima na podlagi izvedenih geodetskih meritev neto tlorisno površino 74,54 m², ter vrst/atrij v izmeri 107,07 m², v preteklosti pa je služila izvajanju storitvenih dejavnosti, z evidentiranimi prodajnimi ter proizvodno-skladiščnimi prostori. Skupna neto tlorisna površina obeh stavb v obstoječem stanju znaša 207,13 m².

Obe stavbi imata zagotovljene osnovne komunalne priključke (električno omrežje, vodovod in kanalizacijo), kar predstavlja ustrezno izhodišče za njuno celovito prenovu in programsko nadgradnjo brez potrebe po večjih novih infrastrukturnih posegih. Z vidika prostorskih aktov se kompleks nahaja na območju z namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti, kar omogoča umeščanje javnih, kulturnih, socialnih, izobraževalnih in drugih vsebin v javnem interesu.

V obstoječem stanju obe stavbi skupaj predstavljata funkcionalno in prostorsko razvrednoten objekt, ki je kljub izjemni lokaciji v mestnem jedru ter pomembni kulturno-zgodovinski vrednosti neizkoriščen in ne omogoča sodobne, varne in energetske učinkovite rabe. Prav to neskladje med razvojnim potencialom lokacije in dejanskim stanjem objekta predstavlja ključno izhodišče za predmetno investicijo, katere namen je celovita revitalizacija stavbne celote in njena ponovna aktivacija v javnem interesu.

Prostorski akti na območju posegov ter opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov

Območje urejanja se nahaja na območju za katerega velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-popr.), in sicer pod oznako EUP AJ-063 (parcela 974/3 k.o. 2392) in EUP AJ-047 (parcela 974/4 k.o. 2392).

Skladno z OPN sodi območje urejanja po podrobni namenski rabi pod območja CU-osrednja območja centralnih dejavnosti.

Na površinah osrednjih centralnih dejavnosti (CU) so dopustne naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- terciarne dejavnosti;
- kvartarne dejavnosti;
- poslovni prostori (npr. pisarne);
- bivanje oziroma stanovanja;
- proizvodne dejavnosti brez prekomernih vplivov na okolje in brez zunanjih deponij (npr. založništvo, knjigoveštvo in sorodne dejavnosti...).

Iz zgoraj navedenega vidimo, da je izvedba projekta in njegov namen skladna z veljavnim OPN Občine Ajdovščina, saj se dejavnosti ki se bodo izvajale v revitaliziranem objektu uvrščajo med kvartarne dejavnosti.

Objekta, ki sta predmet prijave in revitalizacije ležita na območju FRO in sicer na območju z oznako »Staro mestno jedro Ajdovščina, z ID številko 167.

Slika 7-3: Prikaz območja FRO



7.3 Časovni načrt izvedbe

Ključni poudarki časovnega načrta izvedbe

Aktivnosti priprave projekta so že stekle, izdelana je investicijska dokumentacija (DIIP in IP), prav tako je že izdelana PZI projektna dokumentacija za revitalizacijo objekta Lična hiša na naslovu Prešernova ulica 7a.

Skladno s raspisnimi pogoji javnega razpisa za revitalizacijo javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2026 bo najpozneje 15.2.2026 oddana vloga na MKRR za pridobitev nepovratnih sredstev. Sklep o izboru operacije se pričakuje okvirno 15.5.2026.

V marcu in aprilu 2026 bosta objavljeni dve ločeni javni naročili;

- javno naročilo za izvajalca gradbeno obrtniških, strojnih in elektro del na objektu,
- javno naročilo za dobavo in montažo opreme (pohištvene in digitalne).

V obeh javnih naročilih bo definiran odloženi pogoj pridobitve sofinancerkah sredstev.

Za ostale storitve (investicijska dokumentacija, projektna dokumentacija, nadzor nad gradnjo, kordinator VZD, projektantski nadzor, komuniciranje in obveščanje...) pa so/bodo izvedena evidenčna naročila.

Po pridobitvi odločbe o sofinanciranju bo v drugi polovici maja podpisana pogodba z izvajalcem del, ter izdana naročila za vse ostale potrebne storitve. Tako je obdobje izvajanja del predvideno med majem 2026 in novembrom 2026. Skrajni rok za dokončanje del vključno s PID, DNO in NOV dokumentacijo je 6.11.2026. Pričetek obratovanja objekta je predviden za januar 2027.

Tabela 7-1: Predviden časovni načrt izvajanja investicije

ČASOVNI NAČRT IZVEDBE - Aktivnosti		Začetek	Zaključek
1	Izdelava investicijske dokumentacije	jan.26	feb.26
1.1	Izdelava in potrditev DIIP	jan.26	feb.26
1.2	Izdelava in potrditev IP	jan.26	feb.26
2	Izdelava projektne dokumentacije	jan.26	feb.26
2.1	Izdelava PZI projektne dokumentacije	jan.26	feb.26
3	Priprava in oddaja vloge na JR MKRR in sklenitev pogodbe o sofinanciranju	feb.26	maj.26
3.1	Priprava in oddaja vloge na JR MKRR za pridobitev nepovratnih sredstev	feb.26	feb.26
3.3	Sklep o izboru operacije ter podpis pogodbe o sofinanciranju	maj.26	maj.26
4	Nakup zemljišča z objekti	feb.26	feb.26
4.1	Nakup zemljišča z objekti	feb.26	feb.26
5	Izvedba celovite obnove (GOI) objekta za namen revitalizacije objekta	mar.26	dec.26
5.1	Priprava RD in izvedba JN za izbor izvajalca celovite obnove objekta ter podpis pogodbe z izbranim izvajalcem	mar.26	maj.26
5.2	Uvedba izbranega izvajalca v delo	maj.26	maj.26
5.3	Izvedba celovite obnove objekta (GOI del)	maj.26	nov.26
5.4	Izdelava PID, DZO projektne dokumentacije	nov.26	dec.26
6	Dobava in montaža opreme	mar.26	dec.26
6.1	Priprava RD in izvedba JN za izbor izvajalca za dobavo in montažo opreme	apr.26	jun.26
6.2	Uvedba izbranega izvajalca v delo	jun.26	jun.26
6.3	Dobava in montaža opreme	avg.26	nov.26
6.4	Izdelava PID, DZO projektne dokumentacije	nov.26	dec.26
7	Izvajanje nadzora nad gradnjo in vgradnjo opreme, izvajanje storitev koordinacije VZD in projektantskega nadzora	apr.26	nov.26
7.1	Izvedba postopka izbora izvajalca storitve nadzora nad gradnjo in koordinacije VZD in podpis pogodbe	apr.26	maj.26
7.2	Izvajanje nadzora nad gradnjo	maj.26	nov.26
7.3	Izdelava varnostnega načrta in izvajanje koordinacije VZD	maj.26	nov.26
8	Izdelava vizije razvoja revitaliziranega objekta	jun.26	maj.27
8.1	Izvedba postopa izbire izvajalca vizije razvoja revitaliziranega objekta ter podpis pogodbe	jun.26	jun.26
8.2	Izdelava vizije razvoja revitaliziranega objekta	jul.26	nov.27
9	Izvedba informiranja in obveščanja javnosti ter promocija revitaliziranega objekta	apr.26	nov.26
9.1	Izvedba postopka izbire izvajalca informiranja in obveščanja javnosti ter promocije ter podpis pogodbe	apr.26	maj.26
6.2	Izvajanje informiranja in obveščanja javnosti ter promocije revitaliziranega objekta	maj.26	nov.26
10	Pričetek obratovanja revitaliziranega objekta	jan.27	jan.27
11	Oddaja Zzl na MKRR in poročanje	jul.26	dec.26
11.1	Oddaja Zzl na MKRR	jul.26	nov.26
11.2	Končno poročilo	dec.26	dec.26

7.4 Varstvo okolja

Izvedba projekta **ne bo povzročala bistvenih negativnih vplivov na okolje**, niti ne bo dodatno onesnaževala zraka, vode ali tal, prav tako **ne bo povzročila trajnega povečanja hrupa**. Vplivi bodo v največji meri vezani na **čas izvajanja gradbenih del** (začasni in lokalni), medtem ko se v fazi uporabe pričakuje **izboljšanje stanja** glede na obstoječe – predvsem zaradi sanacije degradiranega objekta, urejene komunalne infrastrukture, upravljanja padavinskih voda ter ukrepov trajnostne in energetske učinkovite prenovе.

Projekt je zasnovan in se bo izvajal skladno z veljavno okoljsko zakonodajo ter upošteva temeljna načela varstva okolja, zlasti:

- **prednostno načelo** (prepoznavanje in obvladovanje vplivov),
- **preventivno načelo** (omejevanje vplivov z ukrepi),
- **načelo odpravljanja škode pri izvoru**,
- **načelo »onesnaževalec plača«**.

Projekt bo izveden ob upoštevanju horizontalnih načel (trajnostni razvoj, enake možnosti, nediskriminatornost, dostopnost).

Varstvo okolja in pričakovani vplivi projekta

Območje okoljskih vplivov je omejeno na **lokacijo posega**. Trajni negativni vplivi niso pričakovani. V času gradnje so možni začasni vplivi (promet gradbene mehanizacije, hrup, prah), ki bodo ob upoštevanju standardnih ukrepov **obvladljivi in v predpisanih mejah**. V času uporabe se vplivi praviloma ne povečajo, temveč se stanje izboljša (urejena infrastruktura, energetska učinkovitost, urejen sistem ravnanja z odpadki, upravljanje padavinskih voda).

7.4.1 Prednostno načelo – vplivi v času gradnje in uporabe

a) Zrak, voda in tla

- *Gradnja*: možni so začasni vplivi (prah, izpusti gradbene mehanizacije, tveganje razlitij).
- *Ukrepi*: tehnično brežhibna mehanizacija, omejevanje prašenja (npr. vlaženje), pravilno ravnanje z gorivi/olji, takojšnja sanacija morebitnih razlitij, pravilno ravnanje z gradbenimi odpadki.
- *Uporaba*: predvidene dejavnosti (kulturne, društvene, medgeneracijske ipd.) **ne bodo vir emisij**. Padavinske in komunalne vode bodo urejene; uvedena je **ponovna uporaba deževnice** (npr. splakovanje/zalivanje) in upravljanje padavinskih voda (napajanje mokrišča), kar zmanjšuje tveganja nenadzorovanih odtokov in onesnaževanja.

b) Hrup

- *Gradnja*: hrup je začasen in vezan na stroje ter transport; dela se praviloma izvajajo v dnevnem času.
- *Ukrepi*: omejitev hrupnih del na najkrajši čas, izvajanje del v delovnem času, dobra organizacija gradbišča.
- *Uporaba*: objekt praviloma ne bo povzročal čezmerne hrupa; občasni dogodki so časovno omejeni in nadzorovani.

c) Ravnanje z odpadki

- *Gradnja*: nastajajo gradbeni odpadki, zato je ključna ločitev, evidentiranje in oddaja pooblaščenim prevzemnikom.
- *Uporaba*: predvidena je ureditev **ekološkega otoka** in **kompostnika**; odpadki se zbirajo ločeno in v okviru občinskega sistema

d) Energetska učinkovitost in emisije TPG

- Projekt vključuje energetske učinkovite rešitve (prenova ovoja, posodobitev instalacij, varčna razsvetljava, uporaba OVE – npr. toplotna črpalka, fotovoltaična razsvetljava). Vpliv na emisije toplogrednih plinov se v fazi uporabe **ne poveča**, pričakuje se izboljšanje glede na obstoječe stanje.

e) Varnost, higiena, zdravje

- *Gradnja*: zagotavljanje varnega gradbišča, preprečevanje onesnaževanja, upoštevanje požarne varnosti, preprečevanje tveganj za nezgode.
- *Uporaba*: prenovljena stavba bo izpolnjevala standarde higienske in zdravstvene zaščite, požarne varnosti in varnosti pri uporabi.

f) Narava, biotska raznovrstnost

- Poseg je umeščen na urbanem območju in ne posega v območja z naravovarstvenim statusom; zato se ne pričakuje negativnih vplivov na habitate ali vrste.

7.4.2 Preventivno načelo – ključni omilitveni ukrepi

Vsi standardni okoljevarstveni ukrepi so sestavni del projektiranja, izvedbe in nadzora (vključeni v stroške izvedbe). Ključni ukrepi v času gradnje:

- organizacija gradbišča skladno s predpisi in dobro prakso,
- preprečevanje razlitij goriv/olj in takojšnja sanacija,
- omejevanje prašenja (vlaženje, čiščenje transportnih poti),
- ločeno zbiranje in oddaja gradbenih odpadkov, ravnanje z morebitnimi nevarnimi odpadki skladno s predpisi,
- izvajanje del pretežno v dnevnem času; omejitev hrupnih opravil,
- nadzor nad izvajanjem del in sprotno ukrepanje ob odstopanjih.

7.4.3 Odpravljanje škode pri izvoru – stroški odprave morebitnih vplivov

Dodatni stroški za odpravo okoljskih škod **niso predvideni**, ker projekt ne ustvarja trajnih negativnih vplivov. Morebitne začasne in nepredvidene vplive v času gradnje je dolžan odpravljati izvajalec del v skladu z gradbeno pogodbo (sanacija in vzpostavitev prvotnega stanja).

7.4.4 Načelo »onesnaževalec plača«

V fazi uporabe bodo morebitna okoljska bremena (npr. ravnanje z odpadki, uporaba komunalnih storitev) v okviru običajnega režima nosili upravljavec in uporabniki prostora. Predvidene dejavnosti niso okoljsko obremenjujoče in ne pričakujemo okoljske škode.

7.4.5 Prispevek projekta k načelu DNSH in okoljskim ciljem (EU 2020/852)

Projekt se izvaja skladno z načelom »ne škoduje bistveno« (DNSH) in upošteva šest okoljskih ciljev:

1. blažitev podnebnih sprememb,
2. prilagajanje podnebnim spremembam,
3. trajnostna raba in varstvo vodnih (in morskih) virov,
4. prehod na krožno gospodarstvo,
5. preprečevanje in nadzor onesnaževanja,
6. varstvo biotske raznovrstnosti in ekosistemov.

Na podlagi vsebinske presoje okoljskih učinkov v celotnem življenjskem ciklu projekta se ocenjuje:

- **pozitiven vpliv (+1)** na:
 - prilagajanje podnebnim spremembam (ukrepi URE/OVE, zelena ureditev, upravljanje padavinskih voda),
 - trajnostno rabo in varstvo vodnih virov (ponovna uporaba deževnice, urejena kanalizacija, management padavin),
 - krožno gospodarstvo (preprečevanje odpadkov, recikliranje, kompostnik, obnova elementov),
 - preprečevanje in nadzor onesnaževanja (naravni materiali, okolju prijazni premazi, nadzor prahu/izpustov, urejeno odvajanje voda).
- **nevtralen vpliv (0)** na:
 - blažitev podnebnih sprememb (projekt ne generira novih pomembnih emisij; izboljšuje energijsko učinkovitost, vendar ni primarno »mitigacijski« projekt),
 - biotsko raznovrstnost in ekosisteme (poseg je urban, izven naravovarstvenih območij; brez posegov v habitate).

Projekt zato ocenjujemo kot **okoljsko ugoden**, saj pozitivno prispeva k štirim okoljskim ciljem in ne škoduje nobenemu.

7.4.6 Prispevek k trajnostnemu razvoju in horizontalnim načelom

Projekt bo prispeval k trajnostnemu razvoju in kakovosti urbanega okolja, saj:

- izboljšuje **učinkovitost rabe energije in vode** (URE, OVE, ponovna uporaba deževnice),
- zmanjšuje okoljska tveganja (urejeno odvajanje komunalnih in padavinskih voda, nadzor emisij v gradnji),
- podpira **trajnostno dostopnost** in varno uporabo prostora,
- zagotavlja **nediskriminatornost in enake možnosti** dostopa do javnih programov za vse skupine uporabnikov,
- prispeva k izboljšanju bivalnega okolja z revitalizacijo degradiranega območja in uvajanjem zelene/modre infrastrukture.

Zaključek

Z vidika varstva okolja je projekt **sprejemljiv in upravičen**. Negativni vplivi so omejeni na čas gradnje, so začasni in obvladljivi z običajnimi omilitvenimi ukrepi. V fazi uporabe se pričakuje **pozitiven**

prispevek k urejenosti prostora, varstvu vodnih virov, preprečevanju onesnaževanja ter krožnemu gospodarstvu, pri čemer je izpolnjeno tudi načelo **DNSH**.

7.5 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

7.5.1 Delovna skupina za izpeljavo operacije

Operativno vodenje projekta bosta zagotavljala Oddelek za gospodarske javne službe in investicije ter Oddelek za gospodarstvo in razvoj Občine Ajdovščina. V okviru izvajanja projekta bodo vključeni tudi zunanji strokovni sodelavci, predvsem pri pripravi projektne in investicijske dokumentacije, izvajanju gradbenega nadzora, izdelavi varnostnega načrta in koordinaciji varnosti in zdravja pri delu (VZD), pripravi dokumentacije po zaključku del ter pri izdelavi Vizije razvoja z načrtom upravljanja revitalizirane stavbe.

Pripravo, izvedbo in spremljanje projekta bo vodila strokovna delovna skupina investitorja v okviru obstoječih zmogljivosti občinske uprave.

Ključni člani strokovne/delovne skupine:

- **Odgovorni vodja projekta (vodenje in koordinacija projekta v času izvedbe ter član delovne skupine za finančno spremljanje projekta ipd.)**

Peter Kete, univ. dipl. inž. grad., je vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina in ima več kot 25 let izkušenj na področju priprave, vodenja in izvajanja občinskih investicij. Na Občinski upravi Občine Ajdovščina je zaposlen od leta 1999, funkcijo vodje oddelka pa opravlja od leta 2024.

V svoji karieri je sodeloval pri načrtovanju, finančnem spremljanju in operativnem vodenju ključnih investicijskih projektov občine, predvsem na področju komunalne infrastrukture, javnih objektov in nizkih gradenj. Ima obsežne izkušnje z vodenjem upravnih postopkov, pripravo gradiv za občinski svet ter organizacijo dela oddelka.

Pomemben del njegovega dela predstavljajo projekti, sofinancirani iz evropskih in nacionalnih virov (ESRR, NOO, Eko sklad), kjer je sodeloval kot vodja investicij ali član projektnih skupin. V okviru obravnavanega projekta bo odgovoren za celostno vodenje in koordinacijo izvedbe, finančno spremljanje ter komunikacijo z MKRR, vključno s pripravo poročil in zahtevkov.

- **Član delovne skupine: Odgovorni oseba za pripravo in oddajo vloge na JR MKRR, za pripravo mehkih vsebin in poročanje (član za področje priprave dokumentacije ter prijave projekta in usklajevanja z MKRR za pridobitev nepovratnih sredstev, za področje izdelave vizije razvoja z načrtom upravljanja revitaliziranega objekta, mehkih vsebin in poročanje)**

Janez Furlan, univ. dipl. inž. zoot., je od leta 2017 zaposlen na Občini Ajdovščina kot vodja Oddelka za gospodarstvo in razvojne zadeve, pred tem pa je opravljal funkcijo direktorja Občinske uprave. Je predsednik LAS Vipavska dolina ter aktivno sodeluje pri pripravi Strategije lokalnega razvoja in regionalnih razvojnih programov (RRP) v sodelovanju z ROD Ajdovščina.

Ima večletne izkušnje na področju priprave, vodenja in koordinacije razvojnih projektov, zlasti projektov, sofinanciranih iz državnih in evropskih virov. Od leta 2017 sistematično skrbi za pripravo in usklajevanje vlog na nacionalne in evropske javne razpise ter sodeluje kot vodja ali ključni partner pri številnih razvojnih in infrastrukturnih projektih, sofinanciranih iz ESRR, NOO in drugih virov.

V okviru obravnavanega projekta bo odgovoren za pripravo projektne in investicijske dokumentacije, usklajevanje in oddajo vloge na javni razpis MKRR, morebitne dopolnitve ter pripravo Vizije razvoja z načrtom upravljanja revitaliziranega objekta.

- **Član delovne skupine: Strokovni vodja projekta (član za področje izvedbe projekta/koordinacija in spremljanje projekta)**

Tomaž Jakin, dipl. inž. str., mag. gosp. inž., je zaposlen na Občinski upravi Občine Ajdovščina kot strokovni sodelavec za investicije na Oddelku za gospodarske javne službe in investicije. Ima pet let izkušenj na področju vodenja investicij v visoke in nizke gradnje ter na področju komunalne infrastrukture in javnih objektov.

Njegovo delo obsega operativno vodenje investicij, strokovni nadzor nad izvedbo, finančno spremljanje projektov ter pripravo in pregled projektne dokumentacije. Sodeluje tudi pri projektih, sofinanciranih iz evropskih kohezijskih in strukturnih skladov, ter je sodeloval pri številnih infrastrukturnih projektih, vključno z ureditvami peš in kolesarskih površin, športne in komunalne infrastrukture ter projekti obnovljivih virov energije.

V okviru projekta bo odgovoren za operativno koordinacijo izvajalcev ter za spremljanje poteka in kakovosti izvedbe del v skladu s projektno dokumentacijo in terminskim načrtom.

- **Član delovne skupine: Odgovorna oseba za izvedbo javnih naročil (članica za področje javnega naročanja)**

Irena Štokelj, univ. dipl. prav., je zaposlena na Občinski upravi Občine Ajdovščina kot strokovna sodelavka VII/2-I. Ima več kot deset let izkušenj na področju javnih naročil, zlasti pri projektih, sofinanciranih iz kohezijskih in strukturnih skladov ter Načrta za okrevanje in odpornost, ter dolgoletne izkušnje na področju urejanja stvarnopravnih razmerij, povezanih s premoženjem v lasti občine.

Njeno delo obsega pripravo in izvedbo postopkov javnega naročanja, pravno podporo investicijskim projektom ter zagotavljanje skladnosti postopkov z veljavno zakonodajo in pravili financiranja.

Z vidika usposobljenosti kadrov, ki so vključeni v izvedbo projekta, je projekt izvedljiv. Kadri razpolagajo z ustreznimi strokovnimi znanji.

7.5.2 Izvajalec del - dobavitelj

Izbor izvajalcev gradnje in drugih del v okviru projekta bo potekal skladno z veljavno zakonodajo, predvsem z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3). Pripravo razpisne dokumentacije ter izvedbo postopkov javnega naročanja bo zagotovil investitor v okviru lastnih kadrovskih zmogljivosti.

V okviru projekta je predvidena izvedba dveh javnih naročil, in sicer:

- Javno naročilo za izbor izvajalca gradbenih del (ki zajemajo tudi strojne in elektro instalacije) oziroma celovite obnove stavbe s pripadajočo zunanjo ureditvijo.
- Javno naročilo za izbor izvajalca za dobavo in montažo opreme (pohištvo in digitalna oprema).

Postopek javnega naročanja bo izveden po odprtem postopku, ki omogoča sodelovanje vsem zainteresiranim ponudnikom, ki bodo izpolnjevali pogoje iz razpisne dokumentacije. Javno naročilo bo

objavljeno na Portalu javnih naročil RS, na portalu EU ter na spletni strani Občine Ajdovščina, skladno s časovnim načrtom projekta.

Razpisna dokumentacija bo jasno opredeljevala pogoje za sodelovanje, zahtevane reference ponudnikov ter merila za izbor ekonomsko najugodnejše ponudbe. Od ponudnikov se bodo zahtevala tudi ustrezna zavarovanja, in sicer za resnost ponudbe ter za dobro izvedbo del in odpravo pomanjkljivosti v garancijski dobi.

Ostale storitve, potrebne za izvedbo projekta, so bile oziroma bodo oddane v skladu z veljavno zakonodajo.

Investitor ima bogate izkušnje z izvajanjem postopkov javnega naročanja, zato je projekt z vidika izvedbe javnih naročil ocenjen kot izvedljiv. Glede na razmere na trgu in primerljive cene podobnih posegov investitor ocenjuje, da predvideni postopki javnega naročanja ne bodo povzročili preseganja načrtovanih finančnih sredstev. Projekt je tako izvedljiv tako z vidika razpoložljivih sredstev kot tudi predvidenega časovnega okvira.

7.5.3 Bodoči upravljavec investicije

Z revitaliziranjem objektom bo upravljala Občina Ajdovščina.

7.6 Predvideni viri financiranja

Naložba bo financirana iz več virov.

Sofinanciranje operacij se zagotavlja s sredstvi Republike Slovenije, na proračunski postavki »231881 Dodatni ukrepi za problemska območja« ministrstva za kohezijo in regionalni razvoj v okviru JR »Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2026« (nepovratna sredstva v višini do 100% upravičenih stroškov v okviru projekta).

Pri opredelitvi višine sofinancerskih sredstev je upoštevano tudi obdobje upravičenosti stroškov. Upravičeni so stroški, ki bodo nastali od datuma potrditve DIIPa pa do 06.11.2026. Kot prikazuje časovni načrt izvedbe investicije investitor predvideva da bodo vsi stroški ki so vsebinsko opredeljeni kot upravičeni nastali do najpozneje 6.11.2026.

V tabeli 6.1 je prikazano, da upravičeni stroški projekta znašajo 1.007.500,00 EUR. Tako opredeljena višina upravičenih stroškov ne dosega najvišje možne vrednosti sofinanciranja, ki znaša 1.200.000,00 EUR.

Za neupravičene stroške pa finančna sredstva zagotavlja Občina Ajdovščina iz lastnih sredstev. Sredstva bodo zagotovljena na NRP postavki z oznako OB001-14-0041.

Tabela 7-2: Struktura in dinamika financiranja po tekočih cenah

Struktura financiranja projekta / upravičeni stroški (stalne cene)	SKUPAJ v EUR	2026
RS-MKRR (PP 231881 Dodatni ukrepi za problemska območja)	1.007.500,00	1.007.500,00
Občina Ajdovščina	172.820,00	172.820,00
SKUPAJ ZA PLAČILO v EUR	1.180.320,00	1.180.320,00

7.7 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oz. ekonomska upravičenost projekta

Finančne analize za obravnavani projekt se na tej stopnji dokumentacije ne izdelujejo, vendar pa rezultati finančnih analiz za tovrstne investicije v infrastrukturo skoraj praviloma pokažejo, da zgolj s finančnega vidika investitorjev, investicije ne bi bile upravičene. Kazalec finančne neto sedanje vrednosti je negativen, kazalec finančne interne stopnje donosa pa manjši od uporabljene diskontne stopnje.

Vendar je potrebno poudariti, da so negativni finančni rezultati za tovrstne investicije v javno infrastrukturo normalni, saj ne gre za investicije, ki bi morale ustvarjati dobiček. Seveda pa tovrstne investicije prinašajo druge družbene koristi.

Z vidika povpraševanja in ustvarjanja prihodkov iz naslova projekta je potrebno upoštevati koristnike projekta. To so po so vsi uporabniki novo zgrajene infrastrukture.

8 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Ker obravnavana investicija presega vrednost presega 500.000,00 EUR z DDV, je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) potrebno po potrditvi dokumenta identifikacije investicijskega projekta izdelati še investicijski program.

V nadaljevanju investicije je potrebno torej izdelati še naslednjo dokumentacijo:

Vrsta dokumentacije

A) INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA

- Investicijski program IP

B) OSTALA DOKUMENTACIJA

- Razpisna dokumentacija