



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)

INTERPRETACIJSKI CENTER - SREDIŠČE KASTRA



Naročnik:



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

Izdelovalec dokumenta:

Matej Trošt

Projektno in poslovno svetovanje s.p.

Poreče 6, 5272 Podnanos

Avgust 2026

Vrsta investicijske dokumentacije: DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Naziv projekta: INTERPRETACIJSKI CENTER - SREDIŠČE KASTRA

Skrajšano ime: SREDIŠČE KASTRA

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

Izdelal: Matej Trošt, mag.ekon.

Datum: Avgust 2026

Št. Dokumenta: 08/2026

KAZALO

1 UVOD	6
1.1 Opis projekta	6
1.2 Cilji projekta.....	6
1.3 Variante in izbira optimalne	9
1.4 Skupni investicijski stroški.....	10
1.5 Terminski plan realizacije projekta.....	12
1.6 Načrtovani viri financiranja.....	12
1.7 Zaključek.....	13
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.....	14
2.1 Investitor in naročnik	14
2.2 Službe, odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne in druge dokumentacije	14
2.3 Službe, odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne in druge dokumentacije	15
2.4 Upravljavca in lastnik infrastrukture	15
2.5 Izdelovalec dokumenta identifikacije investicijskega projekta	16
3 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....	17
3.1 Splošno o področju	17
3.2 Analiza obstoječega stanja	19
3.3 Razlogi za investicijsko namero	27
4 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	29
4.1 Namen investicije	29
4.2 Cilji investicije	29
4.3 Kazalniki učinka in kazalniki rezultata	31
4.4 Sekundarni cilji projekta	31
4.5 Skladnost z razvojnimi strategijami in politikami.....	32
5 PREDSTAVITEV VARIANT	35
5.1 Opis tehnične rešitve izbrane variante	36
5.1.1 Opis predvidenih posegov na objektu.....	40
6 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN NAVEDBA OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI.....	47
6.1 Vrsta investicije	47

6.2	Osnove in izhodišča za izračun vrednosti projekta	47
6.3	Ocena investicijskih stroškov v stalnih in tekočih cenah in navedba osnov za oceno vrednosti.....	49
7	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO, SKUPAJ Z INFORMACIJO O EKONOMSKI UPRAVIČENOSTI PROJEKTA.....	53
7.1	Strokovne podlage za pripravo DIIP-a	53
7.2	Opis lokacije	53
7.3	Časovni načrt izvedbe.....	57
7.4	Varstvo okolja.....	59
7.4.1	Prednostno načelo – vplivi v času gradnje in uporabe	59
7.4.2	Preventivno načelo – ključni omilitveni ukrepi	60
7.4.3	Odpravljanje škode pri izvoru – stroški odprave morebitnih vplivov	60
7.4.4	Načelo »onesnaževalec plača«	60
7.4.5	Prispevek projekta k načelu DNSH in okoljskim ciljem (EU 2020/852)	60
7.4.6	Prispevek k trajnostnemu razvoju in horizontalnim načelom	61
7.5	Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo	62
7.5.1	Delovna skupina za izpeljavo operacije	62
7.5.2	Izvajalec del - dobavitelj	63
7.5.3	Bodoči upravljavec investicije	64
7.6	Predvideni viri financiranja.....	64
7.7	Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oz. ekonomska upravičenost projekta	64
8	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM.....	66

KAZALO TABEL

Tabela 1-1: Vrednost projekta v stalnih avgust 2026 in tekočih cenah	11
Tabela 1-2: Struktura in dinamika financiranja	12
Tabela 3-1: Gibanje števila prebivalcev občine Ajdovščina po letih	19
Tabela 3-2: Pregled prostorov in površin v obstoječem stanju.....	23
Tabela 5-1: Prikaz neto tlorisnih površin načrtovanega stanja	42
Tabela 5-2: Tloris pritličja - načrtovano stanje	43
Tabela 5-3: Tloris vrta	44
Tabela 5-4: Tloris nadstropja – načrtovano stanje.....	45
Tabela 6-1: Predvidena ocena investicijskega stroška v stalnih in tekočih cenah.....	49
Tabela 6-2: Kvartalni prikaz preračuna inflacije	50
Tabela 6-3: Predvidena dinamika investiranja v stalnih cenah v EUR	51
Tabela 6-4: Predvidena dinamika investiranja v tekočih cenah v EUR	52
Tabela 7-1: Predviden časovni načrt izvajanja investicije	58
Tabela 7-2: Struktura in dinamika financiranja po tekočih cenah.....	64

KAZALO SLIK

Slika 3-1: Severna Primorska (Goriška razvojna regija) z občinskimi središči	17
Slika 3-2: Občina Ajdovščina - osnovni podatki.....	18
Slika 3-3: Pročelje objekta Lavričev trg 7b in 7c	21
Slika 3-4: Slike notranjosti objekta Lavričev trg 7c.....	22
Slika 3-5: Obstoječe stanje vrta.....	23
Slika 3-6: Tloris pritličja (obstoječe stanje)	24
Slika 3-7: Tloris pritličja (obstoječe stanje) - VRT	25
Slika 3-8: Tloris nadstropja (obstoječe stanje).....	26
Slika 7-1: Prikaz makro lokacije projekta.....	53
Slika 7-2: Prikaz mikro lokacije projekta	55
Slika 7-3: Prikaz območja FRO	57

1 UVOD

1.1 Opis projekta

Projekt **Interpretacijski center - Središče Kastr**a (v dokumentu se uporablja skrajšano ime Središče Kastr)a obsega celovito prenovo dveh prostorsko in vsebinsko povezanih objektov na naslovih Lavričev trg 7b in 7c v Ajdovščini ter ureditev pripadajočega vrta. Objekta bosta po izvedbi projekta funkcionalno povezana v zaključeno celoto, zato bo celoten kompleks združen pod eno hišno številko. Namen projekta je degradirana objekta in zanemarjene zunanje površine ponovno vključiti v urbano, družbeno in kulturno življenje mesta. Objekta sta in parceli, ki so predmet projekta so v lasti Občine Ajdovščina in ležita na funkcionalno razvrednotenem območju (FRO) v starem mestnem jedru, znotraj območij naselbinske in arheološke dediščine Ajdovščine.

Objekta sta bila v zadnjih desetletjih neuporabljena in brez vsebinske funkcije, pripadajoči vrt pa nevzdrževan in zaraščen. Takšno stanje je povzročilo njuno postopno fizično in funkcionalno degradacijo ter zmanjševanje uporabne in prostorske vrednosti celotnega območja. Lokacija ima kljub temu izrazit razvojni potencial, saj leži v mestnem jedru in v neposredni bližini drugih obnovljenih objektov ter javnih vsebin, s katerimi oblikuje pomembno programsko os starega mestnega jedra.

Projekt izhaja iz ugotovljene potrebe po dodatnih, kakovostnih in ustrezno opremljenih prostorih za izvajanje kulturnih, izobraževalnih, družbenih, ustvarjalnih, prostočasnih, medgeneracijskih in drugih javno dostopnih dejavnosti. S celovito prenovo objektov in ureditvijo pripadajočega vrta bo vzpostavljeno Središče Kastr)a kot sodobno, večnamensko in vključujoče javno središče, namenjeno različnim skupinam uporabnikov ter prilagodljivo različnim programskim vsebinam.

Revitalizacija temelji na načelih trajnostnega razvoja, ohranjanja kulturne dediščine in ponovne uporabe obstoječega stavbnega fonda. Projekt zato ne obsega le fizične prenove objektov in zunanjih površin, temveč tudi njihovo vsebinsko oživitev in ponovno vključitev v življenje mesta. Z njegovo izvedbo bo Občina Ajdovščina prispevala k regeneraciji starega mestnega jedra, izboljšanju kakovosti bivanjskega okolja, večji dostopnosti javnih vsebin ter krepitvi družbene povezanosti in lokalne identitete, ob hkratnem upoštevanju varstvenih režimov in kulturnozgodovinskih značilnosti prostora.

1.2 Cilji projekta

Namen projekta Središče Kastr)a je revitalizacija zapuščenih in propadajočih objektov javne infrastrukture na naslovih Lavričev trg 7b in 7c, ki ležita na funkcionalno razvrednotenem območju (FRO) v mestnem jedru Ajdovščine. Projekt obsega celovito prenovo in ponovno uporabo obeh objektov, njuno opremljanje za izvajanje predvidenih dejavnosti ter ureditev pripadajočega vrta kot površine, neposredno namenjene redni in programski uporabi objektov.

Z obnovo in ponovno uporabo obstoječe stavbne strukture se bo preprečilo nadaljnje propadanje objektov in degradacija prostora ter prispevalo k ohranjanju in obnavljanju naselbinske dediščine. Projekt bo omogočil prostorsko, funkcionalno in vsebinsko regeneracijo območja, učinkovitejšo uporabo že pozidanih površin ter zmanjševanje pritiska na širjenje pozidave na nova kmetijska in gozdna zemljišča.

Namen projekta je v prenovljenih in ustrezno opremljenih objektih vzpostaviti Središče Kastr)a kot javno dostopno, večnamensko in vključujoče središče za izvajanje kulturnih, izobraževalnih, družbenih, ustvarjalnih, prostočasnih, rokodelskih in medgeneracijskih dejavnosti. Z vzpostavitvijo raznovrstnih programov in storitev bo projekt funkcijsko dopolnil mestno jedro, izboljšal dostopnost javnih vsebin ter omogočil vključevanje lokalnega prebivalstva, obiskovalcev, društev, javnih zavodov, nevladnih organizacij in drugih izvajalcev.

Pripadajoči vrt bo urejen kot zeleni zunanji programski prostor Središča Kastr)a ter bo funkcionalno povezan z dejavnostmi v prenovljenih objektih. Namenjen bo izvajanju delavnic in manjših dogodkov na

prostem, druženju, medgeneracijskemu povezovanju, počitku ter drugim javno dostopnim vsebinam. Z izvedbo ukrepov modre in zelene infrastrukture bo prispeval tudi k izboljšanju mikroklima, zadrževanju padavinske vode, povečanju biotske raznovrstnosti in kakovostnejši povezavi prenovljenih objektov z mestnim jedrom.

Primarni cilj projekta

Primarni cilj projekta je celovita revitalizacija dveh zapuščenih in funkcionalno razvrednotenih objektov javne infrastrukture na naslovih Lavričev trg 7b in 7c v Ajdovščini ter ureditev pripadajočega vrta. S prenovo bo degradirana in neizkoriščena stavbna struktura ponovno vključena v aktivno urbano rabo ter funkcionalno preoblikovana v Središče Kastru – sodobno, trajnostno, digitalno podprto, dostopno in večnamensko javno središče.

Neposredni cilji projekta:

- **celovito prenoviti in opremiti dva obstoječa objekta javne infrastrukture** ter urediti njune pripadajoče zunanje površine, s čimer se bo preprečilo nadaljnje propadanje stavb in degradacija funkcionalno razvrednotenega območja;
- **revitalizirati skupno neto tlorisno površino predvidoma 393,13 m²**, od tega 220,82 m² v pritličju in 172,31 m² v nadstropju, ter zagotoviti varne, dostopne in ustrezno opremljene prostore za izvajanje dejavnosti v javnem interesu;
- **vzpostaviti Središče Kastru** kot javno dostopno, večnamensko in vključujoče središče, namenjeno različnim starostnim in interesnim skupinam prebivalcev, društvom, nevladnim organizacijam, javnim zavodom, ustvarjalcem ter drugim uporabnikom;
- vzpostaviti sedem vsebinsko opredeljenih programskih dejavnosti, ki se za potrebe razpisa uvrščajo v šest različnih dvomestnih oddelkov SKD 2025, in sicer:
 - o Center učenja in sodelovanja mladih - SKD 85.590 – Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, d. n.
 - o Družinski prostočasni in animacijski center - SKD 93.299 – Druge nerazvrščene dejavnosti za prosti čas.
 - o Inkubator civilne družbe in nevladnih organizacij - SKD 94.999 - Dejavnost drugje nerazvrščenih članskih organizacij .
 - o Scenografski in kostumografski atelje - SKD 90.390 – Druge pomožne dejavnosti za umetniško ustvarjanje in uprizoritvene umetnosti.
 - o Večnamenska kulturna in prireditvena dvorana - SKD 90.310 – Obratovanje objektov za kulturne prireditve
 - o Krožna izdelovalnica galanterijskih izdelkov - SKD 15.120 - Proizvodnja potovalne galanterije in sedlarskih izdelkov iz katerega koli materiala. Dejavnost, ki se v občini Ajdovščina še ne izvaja.
 - o Javna telekomunikacijska točka in videokomunikacijski center - SKD 61.900 - Druge telekomunikacijske dejavnosti. Dejavnost, ki se v občini Ajdovščina še ne izvaja.
- **vzpostaviti dve novi dejavnosti v občini Ajdovščina**, ki se glede na opravljeno analizo registriranih glavnih dejavnosti poslovnih subjektov uvrščata v dvomestna oddelka SKD, v katerih v času oddaje vloge v občini ni registriranega izvajalca z ustrezno glavno dejavnostjo;
- **izvesti 11 ukrepov trajnostne naravnosti ter modre oziroma zelene infrastrukture**, namenjenih učinkovitejši rabi energije in vode, zmanjševanju porabe naravnih virov, podnebnemu prilagajanju, zadrževanju in ponovni uporabi padavinske vode, spodbujanju trajnostne mobilnosti, izboljšanju mikroklima ter povečanju biotske raznovrstnosti;

- **vključiti najmanj tri digitalne rešitve**, namenjene učinkovitejšemu upravljanju objekta in dejavnosti, izboljšanju obveščanja uporabnikov ter povečanju dostopnosti programov in storitev;
- **zagotoviti dostopnost objektov, prostorov in programov različnim skupinam uporabnikov**, vključno z gibalno, senzorno in drugače oviranimi osebami;
- **izvesti najmanj 29 poimensko in vsebinsko različnih delavnic, dogodkov oziroma prireditev** v okviru projekta oziroma najpozneje v treh letih po njegovem zaključku. Programski načrt vsebuje nabor 29 predvidenih vsebin, povezanih z dejavnostmi in storitvami Središča Kastra;
- **prispevati k ohranjanju naselbinske in arheološke dediščine**, regeneraciji starega mestnega jedra, ponovni uporabi obstoječega stavbnega fonda ter zmanjševanju pritiska na širjenje pozidave na nova zemljišča;
- **izboljšati dostopnost kulturnih, izobraževalnih, družbenih, ustvarjalnih, prostočasnih in drugih javnih vsebin** ter spodbuditi sodelovanje med lokalnim prebivalstvom, javnimi zavodi, društvi, nevladnimi organizacijami in drugimi izvajalci.

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	11 ukrepov
Število izdelanih vizij razvoja z načrtom upravljanja revitaliziranega objekta ter ureditev prenosa v upravljanje	1 vizija
Neto površina revitaliziranih objektov javne infrastrukture	393,13 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	7 novih dejavnosti v objektu, od tega 2 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	29 delavnic, dogodkov, prireditev

Sekundarni cilji projekta:

- **Prispevati k oživljanju mestnega jedra Ajdovščine** z aktivacijo dveh zapuščenih in funkcionalno degradiranih objektov ter pripadajočega vrta in njihovo ponovno vključitvijo v vsakodnevno urbano, družbeno in kulturno življenje mesta.
- **izboljšati kakovost bivanja in opremljenost lokalnega okolja z javno dostopnimi vsebinami** z zagotovitvijo ustreznih prostorov za izvajanje kulturnih, izobraževalnih, družbenih, ustvarjalnih, prostočasnih, rokodelskih in medgeneracijskih dejavnosti.
- **Spodbujati aktivno vključevanje prebivalcev** različnih starostnih in družbenih skupin v skupnostne, kulturne in podjetniške pobude ter s tem krepiti socialno kohezijo in medgeneracijsko sodelovanje.

- **Povečati dostopnost programov in storitev različnim skupinam uporabnikov**, vključno z otroki, mladimi, družinami, starejšimi, društvi, nevladnimi organizacijami, ustvarjalci, osebami z različnimi oviranostmi ter drugimi prebivalci in obiskovalci.
- **Spodbujati aktivno vključevanje prebivalcev** različnih starostnih in družbenih skupin v skupnostne, kulturne, izobraževalne in ustvarjalne pobude ter s tem krepiti družbeno povezanost, medgeneracijsko sodelovanje in pripadnost lokalnemu okolju.
- **Podpreti razvoj civilnodružbenih, ustvarjalnih, rokodelskih in drugih lokalnih pobud** z zagotavljanjem ustreznih prostorov in opreme za sodelovanje, razvoj projektov, izdelovanje novih izdelkov, izvajanje programov ter povezovanje različnih izvajalcev.
- **Krepiti digitalno vključenost in dostopnost** z omogočanjem uporabe sodobne informacijske in komunikacijske opreme, videokomunikacijskih storitev, elektronskega rezervacijskega sistema ter digitalno podprtih rešitev za dostopnost vsebin.
- **Prispevati k ohranjanju, obnovi in trajnostni uporabi kulturne dediščine**, saj se projekt izvaja na območju kulturnega spomenika ter znotraj območij naselbinske in arheološke dediščine. Prenova obstoječega stavbnega fonda in ureditev pripadajočih površin bosta izvedeni ob upoštevanju veljavnih kulturnovarstvenih režimov, pridobljenih kulturnovarstvenih pogojev in soglasij ter kulturnozgodovinskih in arhitekturnih značilnosti prostora.
- **Okrepiti večnamensko in dolgoročno uporabo javne infrastrukture**, izboljšati učinkovitost upravljanja občinskega premoženja ter zmanjšati tveganje ponovnega funkcionalnega razvrednotenja in propadanja objektov.
- **Prispevati k trajnostnemu prostorskemu razvoju** s ponovno uporabo obstoječih objektov in že pozidanih površin ter zmanjševanjem potreb po širitvi pozidave na nova kmetijska in gozdna zemljišča.
- **Zmanjšati okoljske obremenitve in izboljšati podnebno odpornost območja** z energetsko učinkovito prenovo objektov, učinkovitejšo rabo energije in vode, ponovno uporabo materialov ter izvedbo ukrepov trajnostne naravnosti in modre oziroma zelene infrastrukture.
- **Povečati prepoznavnost in dolgoročno razvojno privlačnost mestnega jedra Ajdovščine** za lokalno prebivalstvo, obiskovalce, izvajalce programov in druge potencialne uporabnike ter okrepiti povezovanje Središča Kastra z drugimi kulturnimi, družbenimi in javnimi vsebinami v neposredni okolici.

1.3 Variante in izbira optimalne

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

Varianta 1: »brez investicije«

V primeru variante brez investicije ostaneta objekta na naslovih Lavričev trg 7b in 7c ter pripadajoči vrt v obstoječem, neustreznem in neizkoriščenem stanju. Objekta v lasti Občine Ajdovščina se ne obnovita, zato niso zagotovljeni pogoji za njuno varno, funkcionalno in javno dostopno uporabo.

Nadaljnje odlašanje celovite sanacije bi povzročilo nadaljevanje fizičnega in funkcionalnega propadanja objektov, povečevanje potreb po vzdrževalnih in zaščitnih posegih ter nadaljnjo degradacijo pomembne lokacije v mestnem jedru Ajdovščine. Prav tako ne bi bili vzpostavljeni ustrezni prostorski pogoji za izvajanje načrtovanih kulturnih, izobraževalnih, družbenih, ustvarjalnih in

medgeneracijskih dejavnosti v javnem interesu. Občina in izvajalci programov bi morali še naprej uporabljati obstoječe prostorske zmogljivosti oziroma iskati druge prostorske rešitve.

Z varianto brez investicije ne bi bili doseženi cilji revitalizacije funkcionalno razvrednotenega območja, ponovne rabe obstoječe stavbne strukture, ohranjanja kulturnega spomenika, ureditve pripadajočega vrta ter izboljšanja ponudbe javno dostopnih vsebin. Objekta in vrt bi ostali brez aktivne funkcije, njihov razvojni potencial pa neizkoriščen. Varianta zato ni skladna z razvojno vizijo Občine Ajdovščina in ne omogoča doseganja ciljev projekta niti ciljev javnega razpisa.

Varianta 2: »z investicijo«

Scenarij z investicijo predvideva celovito obnovo stavb na naslovu Lavričev trg 7b in 7c, skupne neto tlorisne površine po izvedbi investicije 393,13 m². Urejene zunanje površine znašajo 1.018m²

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 in digitalnih rešitev. Z investicijo se revitalizira funkcionalno razvrednoteno območje v mestnem jedru in vzpostavi javno dostopen večnamenski prostor za izvajanje kulturnih, izobraževalnih, družbenih, ustvarjalnih, pristočnih, rokodelskih in medgeneracijskih dejavnosti v javnem interesu. Projekt vključuje tudi pripravo Vizije razvoja z načrtom upravljanja objekta ter aktivnosti obveščanja javnosti. Predvidena je vzpostavitev najmanj sedmih dejavnosti, od tega dveh novih za območje občine, ter izvedba vsaj 29 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 Središče Kastru.

1.4 Skupni investicijski stroški

Skupni investicijski strošek v stalnih cenah avgust 2026 znaša 1.572.385,17 EUR brez DDV in 1.770.666,81 EUR z DDV, v tekočih cenah pa znaša 1.593.678,79 brez DDV oz. 1.796.645,02 EUR z DDV.

Tabela 1-1: Vrednost projekta v stalnih avgust 2026 in tekočih cenah

PREDMET INVESTICIJE	SKUPAJ (stalne cene iz avgusta 2026)	Upravičeni do sofinanciranja	Neupravičeni do sofinanciranja	SKUPAJ Tekoče cene	Upravičeni do sofinanciranja	Neupravičeni do sofinanciranja
UPRAVIČENI STROŠKI	1.565.731,59	1.088.406,19	477.325,40	1.586.898,79	1.100.000,00	486.898,79
Nakup zemljišča z objektom	670.325,00	570.325,00	100.000,00	670.325,00	570.325,00	100.000,00
GOI DELA - obnova objekta	717.299,09	437.611,20	279.687,89	734.524,60	447.117,62	287.406,98
<i>Stroški gradbeno-obrtniških del</i>	553.231,87	299.949,15	253.282,72	566.149,52	305.987,13	260.162,39
<i>Stroški strojnih inštalacij</i>	99.851,16	81.931,64	17.919,52	102.489,18	84.000,00	18.489,18
<i>Stroški elektroinštalacij</i>	64.216,06	55.730,41	8.485,65	65.885,90	57.130,49	8.755,41
Oprema	103.730,54	80.469,99	23.260,55	106.557,38	82.557,38	24.000,00
Storitve zunanjih izvajalcev	74.376,96	0,00	74.376,96	75.491,81	0,00	75.491,81
<i>Stroški izdelave projektne dokumentacije</i>	20.081,97	0,00	20.081,97	20.081,97	0,00	20.081,97
<i>Stroški izdelave investicijske dokumentacije - IP</i>	5.000,00	0,00	5.000,00	5.000,00	0,00	5.000,00
<i>Stroški izdelave vizije razvoja revitaliziranega objekta</i>	11.121,85	0,00	11.121,85	11.475,41	0,00	11.475,41
<i>Stroški nadzora nad gradnjo</i>	14.801,01	0,00	14.801,01	15.163,93	0,00	15.163,93
<i>Stroški izdelave varnostnega načrta in koordinacije VZD</i>	2.001,65	0,00	2.001,65	2.049,18	0,00	2.049,18
<i>Projektantski nadzor</i>	4.402,50	0,00	4.402,50	4.508,20	0,00	4.508,20
<i>izdelava utemeljitve projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB)</i>	6.557,38	0,00	6.557,38	6.557,38	0,00	6.557,38
<i>Informiranje in obveščanje</i>	10.410,60	0,00	10.410,60	10.655,74	0,00	10.655,74
NEUPRAVIČENI STROŠKI	6.653,58	0,00	6.653,58	6.780,00	0,00	6.780,00
Investicijska dokumentacija -DIIP	1.000,00	0,00	1.000,00	1.000,00	0,00	1.000,00
Nakup dela zemljišča na parceli 968 k.o. 2392	780,00	0,00	780,00	780,00	0,00	780,00
Ureditvena oziroma gradbena dela na parceli 968 k.o. 2392	4.873,58	0,00	4.873,58	5.000,00	0,00	5.000,00
SKUPAJ STROŠKI BREZ DDV	1.572.385,17	1.088.406,19	483.978,98	1.593.678,79	1.100.000,00	493.678,79
DDV	198.281,64	0,00	198.281,64	202.966,23	0,00	202.966,23
SKUPAJ Z DDV	1.770.666,81	1.088.406,19	682.260,62	1.796.645,02	1.100.000,00	696.645,02
SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI		1.088.406,19	0,00		1.100.000,00	0,00
SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI		0,00	682.260,62		0,00	696.645,02

Razmejitev vrednosti projekta na upravičene in neupravičene stroške je bila izvedena skladno z določili javnega razpisa Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027. Skupna vrednost projekta v tekočih cenah znaša 1.796.645,02 EUR, od tega stroški, ki so glede na vrsto stroška upravičeni do sofinanciranja, znašajo 1.586.898,79 EUR, neupravičeni stroški pa 209.746,23 EUR.

Ker je najvišji možni znesek sofinanciranja posameznega projekta po javnem razpisu omejen na 1.100.000,00 EUR, celotne vrednosti upravičenih stroškov ne bo mogoče pokriti iz razpisnega vira.

Skladno z zgornjo opredelitvijo znašajo stroški, upravičeni do sofinanciranja, 1.100.000,00 EUR, stroški neupravičeni do sofinanciranja pa 696.645,02 EUR (v tekočih cenah).

1.5 Terminski plan realizacije projekta

Aktivnosti priprave projekta so že stekle, izdeluje se investicijska dokumentacija (DIIP in IP), prav tako je že izdelana PZI projektna dokumentacija za revitalizacijo objekta Središče Kastra.

Skladno z razpisnimi pogoji javnega razpisa za revitalizacijo javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027 bo najpozneje 18. 9. 2026 oddana vloga na MLSKRR za pridobitev nepovratnih sredstev. Sklep o izboru operacije se pričakuje okvirno 17. 12. 2026.

Po pridobitvi odločbe o sofinanciranju bosta v januarju in aprilu 2027 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).

Za preostale storitve (investicijska dokumentacija, projektna dokumentacija, nadzor nad gradnjo, koordinator VZD, projektantski nadzor ter komuniciranje in obveščanje ...) pa so bila oziroma bodo izvedena evidenčna naročila.

Obdobje izvajanja del je predvideno med marcem 2027 in oktobrom 2027. Skrajni rok za dokončanje vseh pogodbenih del je 29. 10. 2027. Pričetek obratovanja objekta je predviden za januar 2028.

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 lokalno samoupravo, kohezijo in regionalni razvoj v okviru JR »Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027«.

Pri opredelitvi višine sofinancerskih sredstev je upoštevano tudi obdobje upravičenosti stroškov. Upravičeni so stroški, ki bodo nastali od datuma potrditve DIIP-a do 29. 10. 2027. Kot prikazuje časovni načrt izvedbe investicije, investitor predvideva, da bodo vsi stroški, ki so vsebinsko opredeljeni kot upravičeni, nastali najpozneje do 28. 10. 2027.

V tabeli 1-1 je prikazano, da upravičeni stroški (glede na vrsto stroška) presegajo najvišji dovoljeni znesek sofinanciranja, ki znaša 1.100.000,00 EUR, zaradi česar je bilo treba upravičene stroške (glede na vrsto stroška) razdeliti še na stroške, ki so upravičeni do sofinanciranja, in stroške, ki niso upravičeni do sofinanciranja. Končna delitev stroškov glede na vire financiranja je pokazala, da je za projekt upravičenih stroškov 1.100.000,00 EUR, neupravičenih stroškov pa 696.645,02 EUR

Za neupravičene stroške finančna sredstva zagotavlja Občina Ajdovščina iz lastnih sredstev. Sredstva bodo zagotovljena v NRP na postavki z oznako OB001-14-0036 – interpretacijski center.

Tabela 1-2: Struktura in dinamika financiranja

Struktura financiranja projekta	SKUPAJ	2026	2027
RS-MLSKRR (PP 231881 Dodatni ukrepi za problemska območja)	1.100.000,00	0,00	1.100.000,00
Občina Ajdovščina	696.645,02	139.820,01	556.825,01
SKUPAJ ZA PLAČILO	1.796.645,02	139.820,01	1.656.825,01

1.7 Zaključek

Skladno z zgoraj navedeno namero za izvedbo projekta je Občina Ajdovščina pristopila k izdelavi investicijske dokumentacije, tj. 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 Središče Kastra:

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

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

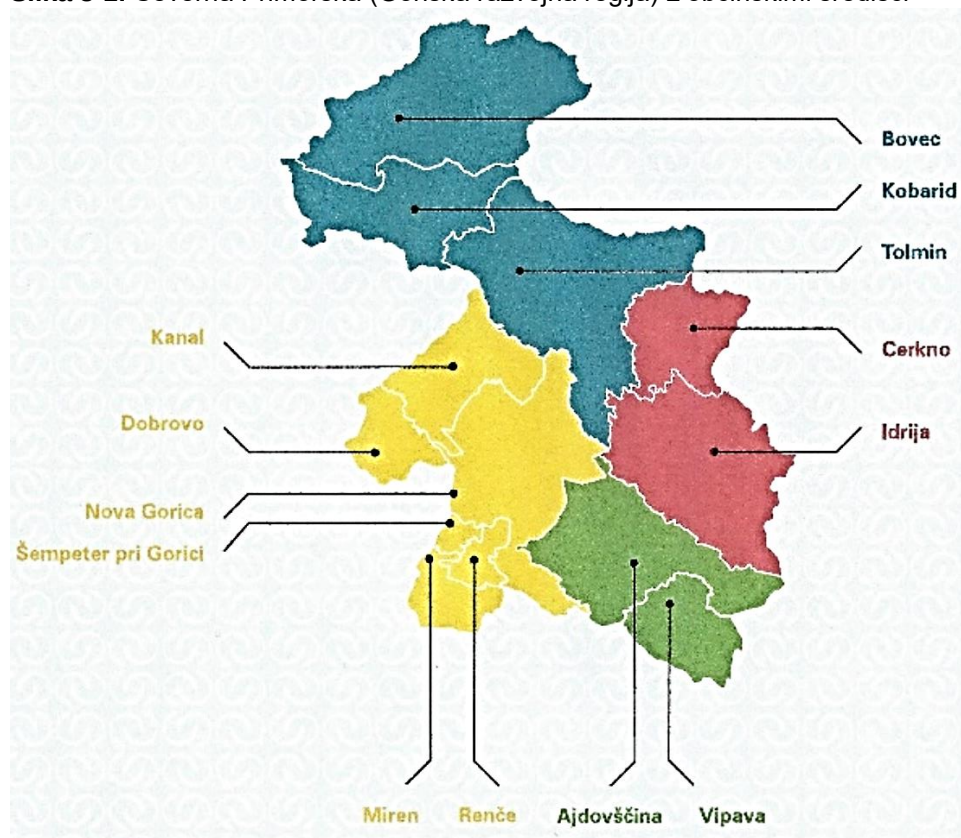
3 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

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 ravni 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, ter številne naravne pojave 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 leta 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, Gaberje, 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 (1. 1. 2026)	19.977
gostota naseljenosti občine (1. 1. 2026)	81,47 prebivalcev na km ²
povprečna starost preb. občine (1. 1. 2026)	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 19.977 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 (Castra 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. V začetku leta 2026 (na dan 1. 1. 2026) je v občini živelo 19.977 prebivalcev.

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 živelo 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 2026 število prebivalcev naraslo za 970 ljudi oziroma za več kot 5 %. Povprečna medletna stopnja rasti prebivalstva v obravnavanem obdobju znaša približno 0,46 %.

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

leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
št. prebiv.	19.007	19.061	19.174	19.154	19.364	19.418	19.704	19.690	19.811	19.891	19.895	19.977
gibanje		1,003	1,006	0,999	1,011	1,003	1,015	0,999	1,006	1,004	1,000	1,004

Vir: Statistični urad RS

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 poroštov občine in javnega sektorja na ravni občine.

Projekt Interpretacijski Center – Središče Kastru je uvrščen v NRP Občine Ajdovščina pod oznako OB001-14-0036.

3.2 Analiza obstoječega stanja

Občina Ajdovščina se sooča z naraščajočimi potrebami po kulturnih, izobraževalnih, družbenih, ustvarjalnih, prostočasnih, rokodelskih, digitalnih in medgeneracijskih dejavnostih. Krepitev lokalne skupnosti, razvoj civilne družbe ter večja raznolikost programov ustvarjajo dodatne prostorske potrebe, ki jih obstoječa infrastruktura v mestnem jedru ne more več ustrezno pokrivati.

Možnosti za umeščanje novih dejavnosti so 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 na naslovih Lavričev trg 7b in 7c, 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 v bližini turistično-informacijskega centra ter v neposredni bližini objekta, v katerem je Občina leta 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 premišljene, strokovno vodene posege, usklajene z varstvenimi režimi ter načeli ohranjanja kulturne dediščine.

Objekta sta več kot dvajset 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, energetsko 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 objektov 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 naslednje stanje objektov:

- **Splošno stanje objektov:**

Objekta sta starejši, klasično grajeni stavbi s kamnitimi in opečnimi nosilnimi zidovi ter ravnima strehama. Po razpoložljivih podatkih sta bila zgrajena okoli leta 1926, večje celovite prenove pa niso evidentirane. Zaradi daljše neuporabe in dotrajanosti trenutno ne zagotavljata ustreznih pogojev za varno, funkcionalno in javno dostopno uporabo.

- **Streha:**

Oba objekta imata ravni strehi z betonskimi napušči. Strešna sklopa sta zaradi starosti in pomanjkanja celovite prenove dotrajana ter energetsko neustrezna.

- **Fasada in obodni zidovi:**

Fasada in obstoječi ometi so dotrajani. Obodni zidovi nimajo ustrezne hidroizolacije in toplotne zaščite, kar neugodno vpliva na zaščito konstrukcije, energetsko učinkovitost in kakovost notranjih prostorov.

- **Stavbno pohištvo:**

Obstoječa okna in vrata so stara in dotrajana ter ne dosegajo sodobnih zahtev glede toplotne in zvočne zaščite, varnosti ter funkcionalnosti javnega objekta.

- **Notranjost objekta:**

Notranjost objektov je dotrajana in funkcionalno neustrezna. Obstoječi ometi, tlaki, estrihi, spuščeni stropi in predelne stene so obrabljeni, razporeditev prostorov pa ni prilagojena načrtovani večnamenski javni uporabi. Prostori ne zagotavljajo ustreznih pogojev za sodobno uporabo.

- **Elektro in strojne inštalacije:**

Obstoječe elektro, vodovodne, kanalizacijske, ogrevalne in druge inštalacije so stare in neustrezne za izvajanje sodobnih javnih programov. Objekt nima sodobnega sistema energetsko učinkovitega ogrevanja, hlajenja in prezračevanja.

- **Dostopnost:**

Objekta nista ustrezno prilagojena funkcionalno oviranim osebam. Vertikalne in horizontalne komunikacije, sanitarije ter druga oprema ne zagotavljajo neovirane, varne in enakovredne uporabe vsem skupinam uporabnikov.

- **Zunanje površine in vrt**

Pripadajoči vrt je neurejen in funkcionalno neizkoriščen. Na območju je več obstoječih odraslih dreves in druge vegetacije, vendar površine nimajo jasne prostorske in programske ureditve. Dostopne in pohodne površine, urbana oprema ter elementi za druženje in izvajanje dejavnosti na prostem niso ustrezno urejeni. Tudi obstoječi ograjni zid je dotrajan.

- **Funkcionalno in družbeno stanje območja**

Objekta in pripadajoči vrt trenutno nimajo aktivne javne funkcije ter predstavljajo neizkoriščen potencial občinske infrastrukture v mestnem jedru. Zaradi fizične dotrajanosti, funkcionalne neustreznosti in odsotnosti vsebin območje ne prispeva k družbenemu, kulturnemu in skupnostnemu življenju mesta ter predstavlja funkcionalno razvrednoten del urbanega prostora.

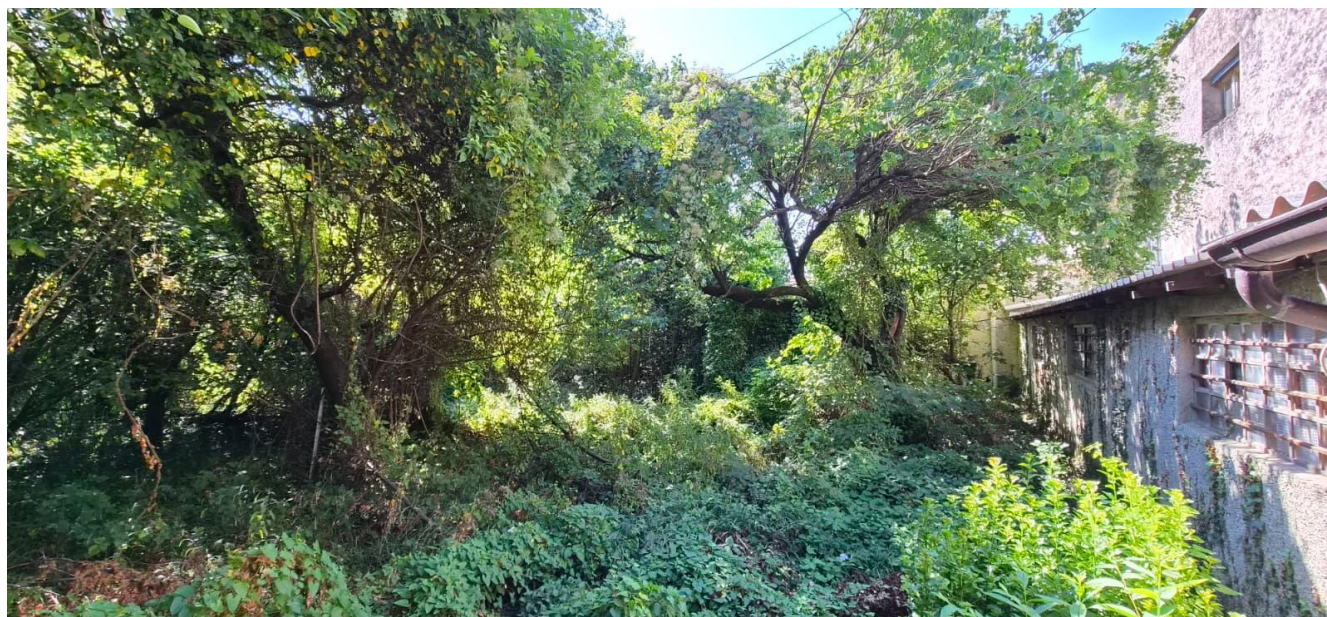
Slika 3-3: Pročelje objekta Lavričev trg 7b in 7c



Slika 3-4: Slike notranjosti objekta Lavričev trg 7c



Slika 3-5: Obstoječe stanje vrta



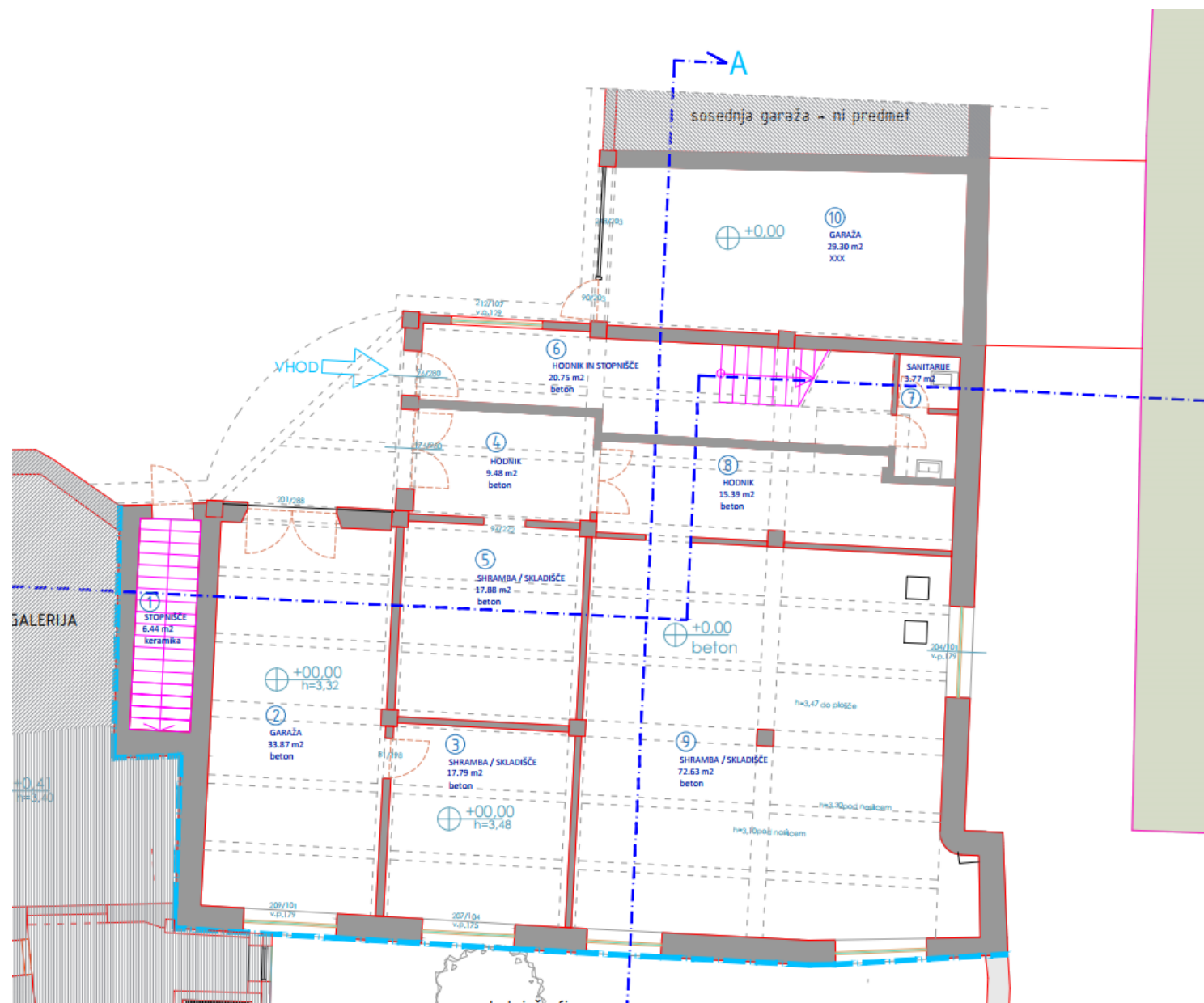
Tlorisna zasnova objekta in funkcionalna razporeditev prostorov

V obstoječem stanju znaša neto tlorisna površina obeh objektov 407,65m². Neto tlorisna površina prostorov v pritličju znaša 227,30 m², v nadstropju pa 180,35 m². Poleg navedenih notranjih prostorov, ki tvorijo neto tlorisno površino k objektu pripada še dvorišče pred objektom (ki predstavlja dostop do objekta) površine 206 m², prehod med dvoriščem in vrtom 13 m², ter ograjen vrt površine 799m².

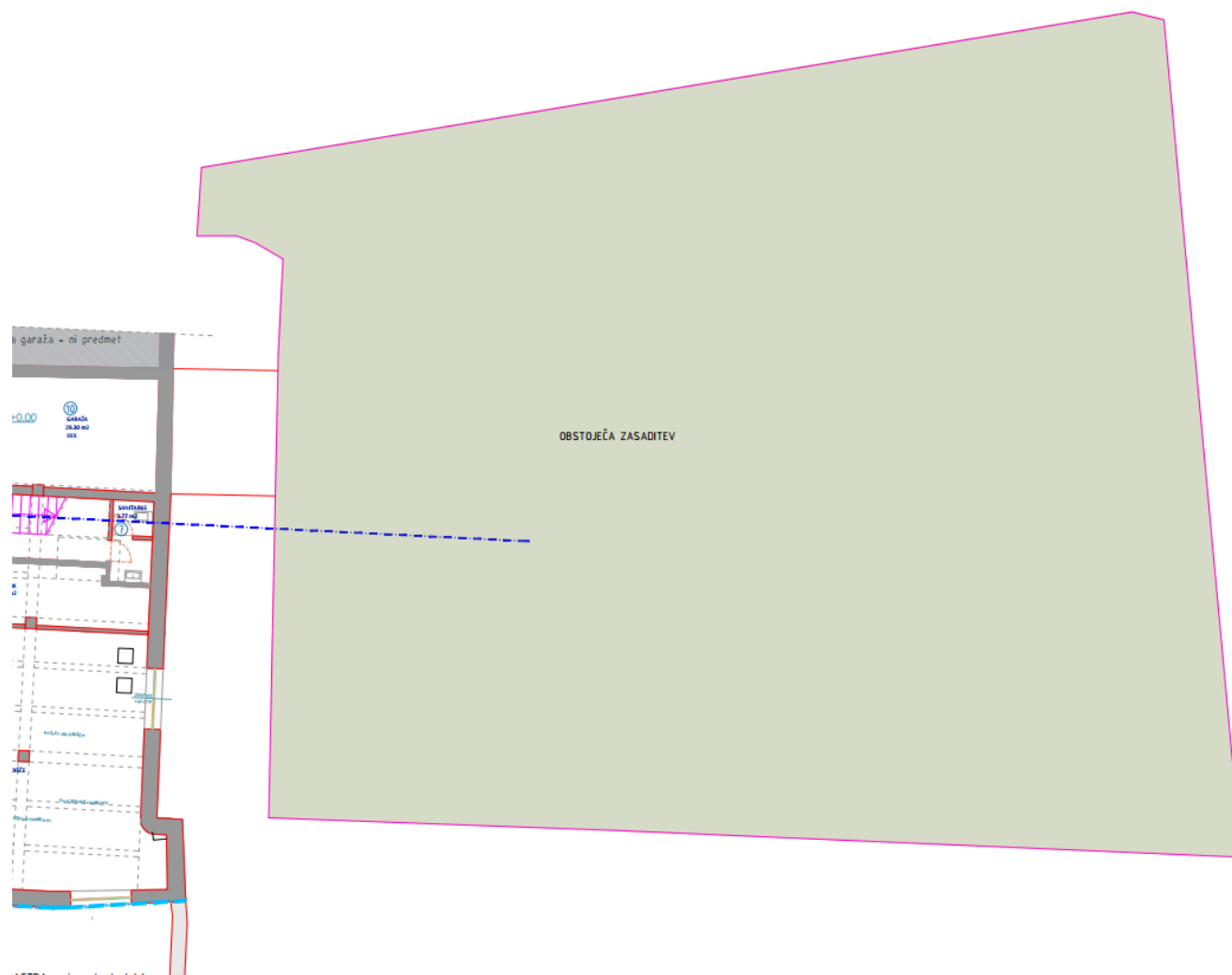
Tabela 3-2: Pregled prostorov in površin v obstoječem stanju

PROSTORI PRITLIČJE	POVRŠINA v m ²	PROSTORI NADSTROPJE	POVRŠINA v m ²
P 1 stopnišče	6,44	N 1 stopnišče	3,76
P 2 garaža	33,87	N 2 avla	13,08
P 3 shramba/skladišče	17,79	N 3 avla	23,11
P 4 hodnik	9,48	N 4 večnamenski prostor	26,92
P 5 shramba/skladišče	17,88	N 5 hodnik	19,37
P 6 hodnik in stopnišče	20,75	N 6 večnamenska dvorana	41,14
P 7 sanitarije	3,77	N 7 pisarna	16,93
P 8 hodnik	15,39	N 8 večnamenska dvorana	36,04
P 9 shramba/skladišče	72,63		
P 10 garaža	29,30		
SKUPAJ PRITLIČJE	227,30	SKUPAJ NADSTROPNJE	180,35
SKUPAJ NETO TLORISNE POVRŠINE			407,65
VRT (vključno s preходом med garažo in vrtom)			799
Prehod med vrtom in dvoriščem			13
Dvorišče			206

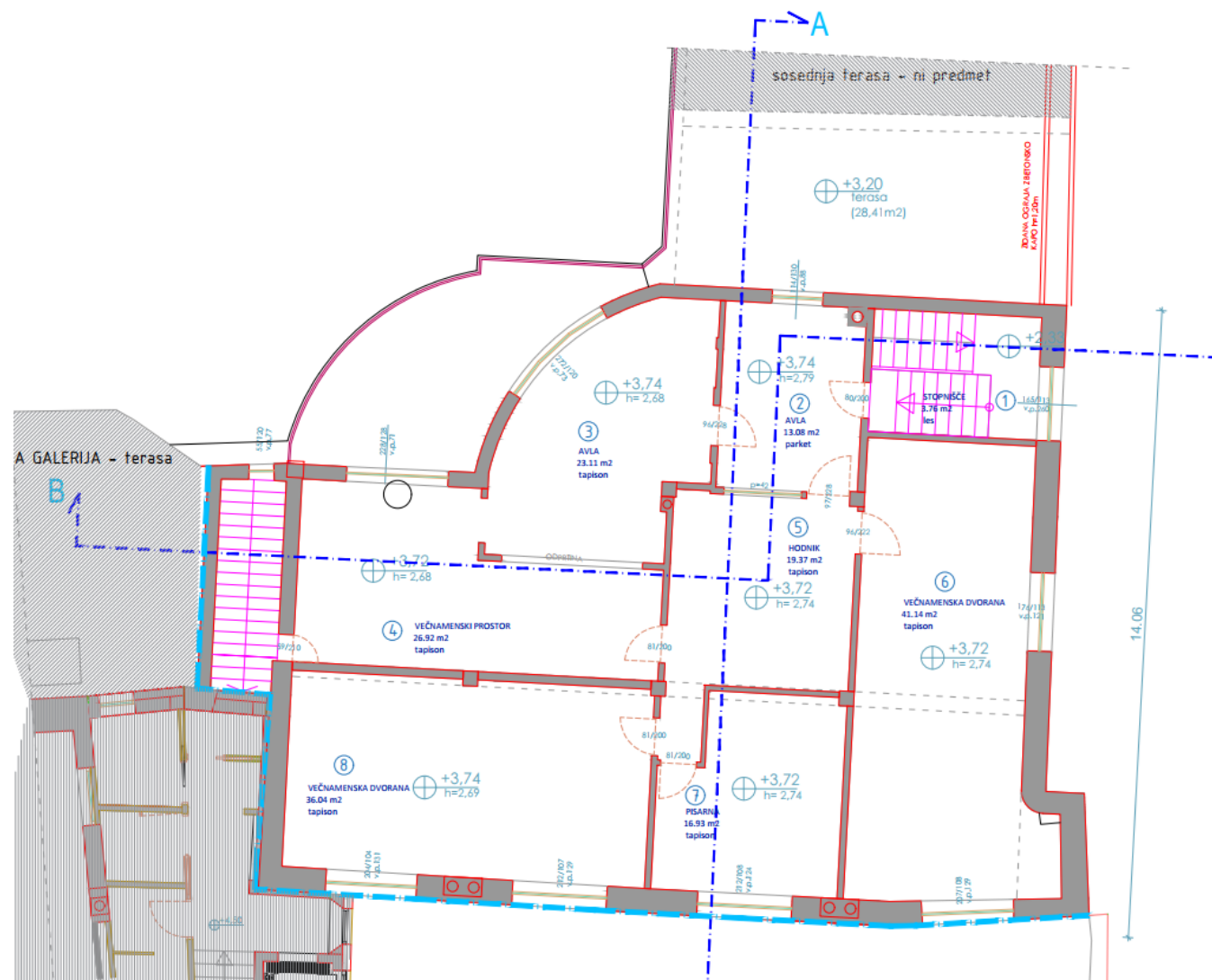
Slika 3-6: Tloris pritličja (obstoječe stanje)



Slika 3-7: Tloris pritličja (obstoječe stanje) - VRT



Slika 3-8: Tloris nadstropja (obstoječe stanje)



3.3 Razlogi za investicijsko namero

Razlogi za investicijsko namero projekta Središče Kastra izhajajo iz neustreznega stanja obravnavanih objektov in pripadajočega vrta, njune sedanje neizkoriščenosti, prepoznanih programskih in prostorskih potreb lokalnega okolja ter razvojnih usmeritev Občine Ajdovščina na področju trajnostne urbane prenove, ohranjanja kulturne dediščine in zagotavljanja javno dostopnih vsebin.

Razlogi za investicijsko namero so naslednji:

Neustrezno in neaktivno stanje obstoječih objekta:

Objekta na naslovih Lavričev trg 7b in 7c sta že daljše obdobje neuporabljena. V njiju se trenutno ne izvajajo dejavnosti, storitve ali druge funkcije, zato ne prispevata k javnemu, družbenemu ali kulturnemu življenju mesta. Zaradi dotrajanosti, neustreznih tehničnih in funkcionalnih lastnosti ter daljše neuporabe objekta propadata in predstavljata razvrednoten del javne infrastrukture.

Neurejenost in neizkoriščenost pripadajočega vrta:

Pripadajoči vrt je nevzdrževan, zaraščen in brez ustrezne programske ter funkcionalne povezave z objektoma. Zaradi neurejenosti trenutno ne zagotavlja pogojev za varno uporabo, druženje ali izvajanje dejavnosti na prostem. Njegova ureditev je potrebna za zagotovitev celovite in kakovostne uporabe obeh objektov ter vzpostavitev zelenega zunanjega programskega prostora Središča Kastra.

Funkcionalna razvrednotenost območja:

Objekta s pripadajočimi površinami ležita na funkcionalno razvrednotenem območju v starem mestnem jedru Ajdovščine. Njuna sedanja neuporaba in fizična degradacija zmanjšujeta prostorsko, funkcionalno in vizualno kakovost območja. Brez izvedbe investicije bi se propadanje objektov in razvrednotenje prostora nadaljevala.

Neizkoriščen prostorski in razvojni potencial lokacije:

Lokacija je prostorsko izpostavljena, dostopna in razvojno pomembna, saj leži v starem mestnem jedru ter v neposredni bližini drugih kulturnih, javnih in nedavno revitaliziranih vsebin. Sedanja neizkoriščenost objektov pomeni izgubljeno priložnost za njihovo aktivno vključitev v urbano tkivo ter za oblikovanje povezane programske osi mestnega jedra.

Potreba po ustreznih prostorih za javno dostopne dejavnosti:

V lokalnem okolju je prepoznana potreba po kakovostnih, varnih, dostopnih in ustrezno opremljenih prostorih za izvajanje kulturnih, izobraževalnih, družbenih, ustvarjalnih, pritočasnih, rokodelskih, digitalnih in medgeneracijskih dejavnosti. Obstoječe prostorske zmogljivosti teh potreb ne pokrivajo celovito, zato je treba zagotoviti dodatne večnamenske prostore, ki bodo omogočali povezovanje različnih dejavnosti in uporabnikov na eni lokaciji.

Potreba po razvoju novih programov in storitev:

Projekt bo zagotovil infrastrukturne pogoje za vzpostavitev sedmih programskih dejavnosti, ki se uvrščajo v šest različnih dvomestnih oddelkov SKD 2025. Med njimi bosta tudi dve dejavnosti, ki se glede na opravljeno analizo registriranih glavnih dejavnosti poslovnih subjektov štejeta za novi dejavnosti v občini Ajdovščina. S tem se bosta razširili ponudba in dostopnost programov ter storitev v mestnem jedru.

Potreba po ponovni uporabi obstoječega stavbnega fonda:

Investicija temelji na prenovi in ponovni uporabi obstoječih objektov namesto gradnje na novih, še nepozidanih površinah. Takšen pristop omogoča racionalnejšo rabo prostora, ohranjanje obstoječe grajene strukture, zmanjševanje pritiskov na širjenje pozidave ter ponovno aktiviranje območja, ki je že vključeno v urbano infrastrukturo mesta.

Prispevek k oživljanju starega mestnega jedra:

Z aktivacijo objektov in vrta se bodo povečali prisotnost uporabnikov in intenzivnost rabe prostora ter obseg kulturnega, izobraževalnega, ustvarjalnega in skupnostnega dogajanja. Središče Kastru bo dopolnilo obstoječe vsebine v okolici ter prispevalo k živahnejšemu, varnejšemu in privlačnejšemu mestnemu jedru.

Krepitev družbene povezanosti in vključevanja prebivalcev:

Vzpostavitev javno dostopnega in vključujočega središča bo omogočala srečevanje različnih generacij in družbenih skupin, sodelovanje prebivalcev, razvoj civilnodružbenih pobud ter prenos znanj in spretnosti. Središče Kastru bo delovalo kot odprt prostor za učenje, ustvarjanje, sodelovanje, druženje in razvoj skupnostnih projektov.

Zagotavljanje dolgoročne in prilagodljive javne uporabe:

Projekt je zasnovan tako, da bo omogočal trajno, prilagodljivo in večnamensko uporabo prostorov. Modularna oprema in raznolika programska zasnova bosta omogočali prilagajanje prihodnjim potrebam uporabnikov, povezovanje različnih izvajalcev ter učinkovitejše upravljanje občinskega premoženja. S tem se bo zmanjšalo tveganje ponovnega funkcionalnega razvrednotenja objektov.

Skladnost z razvojnimi usmeritvami občine in javnega razpisa:

Investicijska namera sledi razvojnim usmeritvam Občine Ajdovščina ter namenu javnega razpisa, ki poudarjata revitalizacijo zapuščenih in propadajočih objektov javne infrastrukture, ponovno uporabo funkcionalno razvrednotenih območij, ohranjanje naselbinske dediščine, umeščanje novih dejavnosti ter vključevanje lokalnega prebivalstva. Projekt obenem prispeva k trajnostnemu prostorskemu razvoju, izboljšanju opremljenosti območja z javnimi vsebinami in dolgoročnemu oživljanju mestnega jedra.

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 Središče Kastr je revitalizacija zapuščenih in propadajočih objektov javne infrastrukture na naslovih Lavričev trg 7b in 7c, ki ležita na funkcionalno razvrednotenem območju (FRO) v mestnem jedru Ajdovščine. Projekt obsega celovito prenovo in ponovno uporabo obeh objektov, njuno opremljanje za izvajanje predvidenih dejavnosti ter ureditev pripadajočega vrta kot površine, neposredno namenjene redni in programski uporabi objektov.

Z obnovo in ponovno uporabo obstoječe stavbne strukture se bo preprečilo nadaljnje propadanje objektov in degradacija prostora ter prispevalo k ohranjanju in obnavljanju naselbinske dediščine. Projekt bo omogočil prostorsko, funkcionalno in vsebinsko regeneracijo območja, učinkovitejšo uporabo že pozidanih površin ter zmanjševanje pritiska na širjenje pozidave na nova kmetijska in gozdna zemljišča.

Namen projekta je v prenovljenih in ustrezno opremljenih objektih vzpostaviti Središče Kastr kot javno dostopno, večnamensko in vključujoče središče za izvajanje kulturnih, izobraževalnih, družbenih, ustvarjalnih, prostočasnih, rokodelskih in medgeneracijskih dejavnosti. Z vzpostavitvijo raznovrstnih programov in storitev bo projekt funkcijsko dopolnil mestno jedro, izboljšal dostopnost javnih vsebin ter omogočil vključevanje lokalnega prebivalstva, obiskovalcev, društev, javnih zavodov, nevladnih organizacij in drugih izvajalcev.

Pripadajoči vrt bo urejen kot zeleni zunanji programski prostor Središča Kastr ter bo funkcionalno povezan z dejavnostmi v prenovljenih objektih. Namenjen bo izvajanju delavnic in manjših dogodkov na prostem, druženju, medgeneracijskemu povezovanju, počitku ter drugim javno dostopnim vsebinam. Z izvedbo ukrepov modre in zelene infrastrukture bo prispeval tudi k izboljšanju mikroklimе, zadrževanju padavinske vode, povečanju biotske raznovrstnosti in kakovostnejši povezavi prenovljenih objektov z mestnim jedrom.

4.2 Cilji investicije

Primarni cilj projekta je celovita revitalizacija dveh zapuščenih in funkcionalno razvrednotenih objektov javne infrastrukture na naslovih Lavričev trg 7b in 7c v Ajdovščini ter ureditev pripadajočega vrta. S prenovo bo degradirana in neizkoriščena stavbna struktura ponovno vključena v aktivno urbano rabo ter funkcionalno preoblikovana v Središče Kastr – sodobno, trajnostno, digitalno podprto, dostopno in večnamensko javno središče.

Neposredni cilji projekta:

- **celovito prenoviti in opremiti dva obstoječa objekta javne infrastrukture** ter urediti njune pripadajoče zunanje površine, s čimer se bo preprečilo nadaljnje propadanje stavb in degradacija funkcionalno razvrednotenega območja;
- **revitalizirati skupno neto tlorisno površino predvidoma 393,13 m²**, od tega 220,82 m² v pritličju in 172,31 m² v nadstropju, ter zagotoviti varne, dostopne in ustrezno opremljene prostore za izvajanje dejavnosti v javnem interesu;
- **vzpostaviti Središče Kastr** kot javno dostopno, večnamensko in vključujoče središče, namenjeno različnim starostnim in interesnim skupinam prebivalcev, društvom, nevladnim organizacijam, javnim zavodom, ustvarjalcem ter drugim uporabnikom;

- vzpostaviti sedem vsebinsko opredeljenih programskih dejavnosti, ki se za potrebe razpisa uvrščajo v šest različnih dvomestnih oddelkov SKD 2025, in sicer:
 - o Center učenja in sodelovanja mladih - SKD 85.590 – Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, d. n.
 - o Družinski prostočasni in animacijski center - SKD 93.299 – Druge nerazvrščene dejavnosti za prosti čas.
 - o Inkubator civilne družbe in nevladnih organizacij - SKD 94.999 - Dejavnost drugje nerazvrščenih članskih organizacij .
 - o Scenografski in kostumografski atelje - SKD 90.390 – Druge pomožne dejavnosti za umetniško ustvarjanje in uprizoritvene umetnosti.
 - o Večnamenska kulturna in prireditvena dvorana - SKD 90.310 – Obratovanje objektov za kulturne prireditve
 - o Krožna izdelovalnica galanterijskih izdelkov - SKD 15.120 - Proizvodnja potovalne galanterije in sedlarskih izdelkov iz katerega koli materiala. Dejavnost, ki se v občini Ajdovščina še ne izvaja.
 - o Javna telekomunikacijska točka in videokomunikacijski center - SKD 61.900 - Druge telekomunikacijske dejavnosti. Dejavnost, ki se v občini Ajdovščina še ne izvaja.
- **vzpostaviti dve novi dejavnosti v občini Ajdovščina**, ki se glede na opravljeno analizo registriranih glavnih dejavnosti poslovnih subjektov uvrščata v dvomestna oddelka SKD, v katerih v času oddaje vloge v občini ni registriranega izvajalca z ustrezno glavno dejavnostjo;
- **izvesti 11 ukrepov trajnostne naravnosti ter modre oziroma zelene infrastrukture**, namenjenih učinkovitejši rabi energije in vode, zmanjševanju porabe naravnih virov, podnebnemu prilagajanju, zadrževanju in ponovni uporabi padavinske vode, spodbujanju trajnostne mobilnosti, izboljšanju mikroklima ter povečanju biotske raznovrstnosti;
- **vklučiti najmanj tri digitalne rešitve**, namenjene učinkovitejšemu upravljanju objekta in dejavnosti, izboljšanju obveščanja uporabnikov ter povečanju dostopnosti programov in storitev;
- **zagotoviti dostopnost objektov, prostorov in programov različnim skupinam uporabnikov**, vključno z gibalno, senzorno in drugače oviranimi osebami;
- **izvesti najmanj 29 poimensko in vsebinsko različnih delavnic, dogodkov oziroma prireditev** v okviru projekta oziroma najpozneje v treh letih po njegovem zaključku. Programski načrt vsebuje nabor 29 predvidenih vsebin, povezanih z dejavnostmi in storitvami Središča Kastra;
- **prispevati k ohranjanju naselbinske in arheološke dediščine**, regeneraciji starega mestnega jedra, ponovni uporabi obstoječega stavbnega fonda ter zmanjševanju pritiska na širjenje pozidave na nova zemljišča;
- **izboljšati dostopnost kulturnih, izobraževalnih, družbenih, ustvarjalnih, prostočasnih in drugih javnih vsebin** ter spodbuditi sodelovanje med lokalnim prebivalstvom, javnimi zavodi, društvi, nevladnimi organizacijami in drugimi izvajalci.

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	11 ukrepov
Število izdelanih vizij razvoja z načrtom upravljanja revitaliziranega objekta ter ureditev prenosa v upravljanje	1 vizija
Neto površina revitaliziranih objektov javne infrastrukture	393,13 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	7 novih dejavnosti v objektu, od tega 2 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	29 delavnic, dogodkov, prireditev

4.4 Sekundarni cilji projekta

- **Prispevati k oživljanju mestnega jedra Ajdovščine** z aktivacijo dveh zapuščenih in funkcionalno degradiranih objektov ter pripadajočega vrta in njihovo ponovno vključitvijo v vsakodnevno urbano, družbeno in kulturno življenje mesta.
- **izboljšati kakovost bivanja in opremljenost lokalnega okolja z javno dostopnimi vsebinami** z zagotovitvijo ustreznih prostorov za izvajanje kulturnih, izobraževalnih, družbenih, ustvarjalnih, prostočasnih, rokodelskih in medgeneracijskih dejavnosti.
- **Spodbujati aktivno vključevanje prebivalcev** različnih starostnih in družbenih skupin v skupnostne, kulturne in podjetniške pobude ter s tem krepiti socialno kohezijo in medgeneracijsko sodelovanje.
- **Povečati dostopnost programov in storitev različnim skupinam uporabnikov**, vključno z otroki, mladimi, družinami, starejšimi, društvi, nevladnimi organizacijami, ustvarjalci, osebami z različnimi oviranostmi ter drugimi prebivalci in obiskovalci.
- **Spodbujati aktivno vključevanje prebivalcev** različnih starostnih in družbenih skupin v skupnostne, kulturne, izobraževalne in ustvarjalne pobude ter s tem krepiti družbeno povezanost, medgeneracijsko sodelovanje in pripadnost lokalnemu okolju.
- **Podpreti razvoj civilnodružbenih, ustvarjalnih, rokodelskih in drugih lokalnih pobud** z zagotavljanjem ustreznih prostorov in opreme za sodelovanje, razvoj projektov, izdelovanje novih izdelkov, izvajanje programov ter povezovanje različnih izvajalcev.
- **Krepiti digitalno vključenost in dostopnost** z omogočanjem uporabe sodobne informacijske in komunikacijske opreme, videokomunikacijskih storitev, elektronskega rezervacijskega sistema ter digitalno podprtih rešitev za dostopnost vsebin.
- **Prispevati k ohranjanju, obnovi in trajnostni uporabi kulturne dediščine**, saj se projekt izvaja na območju kulturnega spomenika ter znotraj območij naselbinske in arheološke

dediščine. Prenova obstoječega stavbnega fonda in ureditev pripadajočih površin bosta izvedeni ob upoštevanju veljavnih kulturnovarstvenih režimov, pridobljenih kulturnovarstvenih pogojev in soglasij ter kulturnozgodovinskih in arhitekturnih značilnosti prostora.

- **Okrepiti večnamensko in dolgoročno uporabo javne infrastrukture**, izboljšati učinkovitost upravljanja občinskega premoženja ter zmanjšati tveganje ponovnega funkcionalnega razvrednotenja in propadanja objektov.
- **Prispevati k trajnostnemu prostorskemu razvoju** s ponovno uporabo obstoječih objektov in že pozidanih površin ter zmanjševanjem potreb po širitvi pozidave na nova kmetijska in gozdna zemljišča.
- **Zmanjšati okoljske obremenitve in izboljšati podnebno odpornost območja** z energetsko učinkovito prenovo objektov, učinkovitejšo rabo energije in vode, ponovno uporabo materialov ter izvedbo ukrepov trajnostne naravnosti in modre oziroma zelene infrastrukture.
- **Povečati prepoznavnost in dolgoročno razvojno privlačnost mestnega jedra Ajdovščine** za lokalno prebivalstvo, obiskovalce, izvajalce programov in druge potencialne uporabnike ter okrepiti povezovanje Središča Kastra z drugimi kulturnimi, družbenimi in javnimi vsebinami v neposredni okolici.

4.5 Skladnost z razvojnimi strategijami in politikami

Investicijski projekt **Interpretacijski center – Središče Kastra**, ki predvideva celovito prenovo in ponovno aktivacijo obstoječega objekta na naslovu Lavričev trg 7b in 7c 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 (08/2026) 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 in 2027 na proračunski postavki 14093 – interpretacijski center; NRP OB 001-14-0036.

Strategija razvoja Občine Ajdovščina do 2030

Projekt 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 2026-2029 številka 30301-2/2026/3 z dne 17. 2. 2026

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

- **izboljšanju kakovosti bivanja**, z odpravo degradacije in izboljšanjem funkcionalnosti mestnega prostora,
- **izboljšanju 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, energetski učinkovitosti in revitalizaciji obstoječe infrastrukture.

5 PREDSTAVITEV VARIANT

Obravnavani sta bili dve varianti:

VARIANTA 1: »brez« investicije

V primeru variante brez investicije ostaneta objekta na naslovih Lavričev trg 7b in 7c ter pripadajoči vrt v obstoječem, neustreznem in neizkoriščenem stanju. Objekta v lasti Občine Ajdovščina se ne obnovita, zato niso zagotovljeni pogoji za njuno varno, funkcionalno in javno dostopno uporabo.

Nadaljnje odlašanje celovite sanacije bi povzročilo nadaljevanje fizičnega in funkcionalnega propadanja objektov, povečevanje potreb po vzdrževalnih in zaščitnih posegih ter nadaljnjo degradacijo pomembne lokacije v mestnem jedru Ajdovščine. Prav tako ne bi bili vzpostavljeni ustrezni prostorski pogoji za izvajanje načrtovanih kulturnih, izobraževalnih, družbenih, ustvarjalnih in medgeneracijskih dejavnosti v javnem interesu. Občina in izvajalci programov bi morali še naprej uporabljati obstoječe prostorske zmogljivosti oziroma iskati druge prostorske rešitve.

Z varianto brez investicije ne bi bili doseženi cilji revitalizacije funkcionalno razvrednotenega območja, ponovne rabe obstoječe stavbne strukture, ohranjanja kulturnega spomenika, ureditve pripadajočega vrta ter izboljšanja ponudbe javno dostopnih vsebin. Objekta in vrt bi ostali brez aktivne funkcije, njihov razvojni potencial pa neizkoriščen. Varianta zato ni skladna z razvojno vizijo Občine Ajdovščina in ne omogoča doseganja ciljev projekta niti ciljev javnega razpisa.

VARIANTA 2: »z« investicijo

Scenarij z investicijo predvideva celovito obnovo stavb na naslovu Lavričev trg 7b in 7c, skupne neto tlorisne površine po izvedbi investicije 393,13 m². Urejene zunanje površine znašajo 1.018,00 m²

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 in digitalnih rešitev. Z investicijo se revitalizira funkcionalno razvrednoteno območje v mestnem jedru in vzpostavi javno dostopen večnamenski prostor za izvajanje kulturnih, izobraževalnih, družbenih, ustvarjalnih, prostočasnih, rokodelskih in medgeneracijskih dejavnosti v javnem interesu. Projekt vključuje tudi pripravo Vizije razvoja z načrtom upravljanja objekta ter aktivnosti obveščanja javnosti. Predvidena je vzpostavitev najmanj sedmih dejavnosti, od tega dveh novih za območje občine, ter izvedba vsaj 29 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 Središče Kastra.

5.1 Opis tehnične rešitve izbrane variante

Investitor, Občina Ajdovščina, bo v okviru projekta izvedel celovito prenovo obstoječega objekta na naslovu Lavričev trg 7b in 7c, 5270 Ajdovščina, s skupno neto tlorsko površino obstoječega stanja 407,65 m², skupaj s pripadajočimi zunanji površinami v izmeri 1.018 m², od česar površina dvorišča pred objektom znaša 206 m², prehoda med dvoriščem in vrtom 13 m² in vrt za objektom pa 799 m². 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 manjša rekonstrukcija in vzdrževalna dela za potrebe javnih prostorov za večnamenske dejavnosti ter zajemajo (obnova streh, notranjih povezav, vgradnja dvigala) in vzdrževalnih del: obnove notranjih sten, tlakov, spuščenih stropov, fasade, stavbnega pohištva, kanalizacije, elektro- in strojnih inštalacij ter obrtniških del s preureditvijo vrta in ograjnega zidu. Za tako opredeljene posege ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja.

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 tlorska površina notranjih prostorov znašala 393,13 m², površina urejenih zunanjih površin pa 1.018,00 m². Od tega bo površina dvorišča pred objektom znašala 206 m², tlakovanega prehoda med vrtom in dvoriščem 13 m², urejenega vrta pa 799 m².

Tehnične rešitve so povzete po izdelani projektni dokumentaciji, in sicer:

- Projektna dokumentacija PZI: Interpretacijski center – Središče Kastra, št. projekta 55/2026, ki jo je avgusta 2026 izdelalo podjetje Fond S d.o.o.

V okviru posegov je predvidena:

- **obnova obstoječih ravnih streh** z izvedbo potrebnih izolacijskih in zaključnih slojev ter obnovo betonskih napuščev;
- **sanacija fasade in obodnih zidov**, ki vključuje odstranitev dotrajenih fasadnih in notranjih ometov, izvedbo novih ometov, toplotno izolacijo obodnih zidov pretežno z notranje strani ter izvedbo hidroizolacije pritličnih tlakov;
- **celovita zamenjava stavbnega pohištva** z novimi lesenimi okni s troslojno zasteklitvijo ter lesenimi zunanji in notranji vrati, oblikovno in tehnično usklajenimi z zahtevami varstva kulturnega spomenika;
- **preureditev notranjih prostorov**, ki obsega odstranitev obstoječih predelnih sten, notranjih ometov, tlakov, estrihov in spuščenih stropov ter izvedbo novih predelnih sten, ometov, estrihov, stropov in finalnih tlakov, prilagojenih namembnosti posameznih prostorov;
- **obnova oziroma zamenjava obstoječega lesenega stopnišča**, ureditev novih funkcionalnih povezav med prostori v enotno uporabno celoto;
- **vgradnja notranjega dvigala** ter ureditev neoviranih komunikacijskih poti, sanitarij za funkcionalno ovirane osebe;
- **celovita prenova električnih in strojnih inštalacij**, vključno z novimi elektroinštalacijskimi, vodovodnimi, kanalizacijskimi in ogrevalnimi razvodi, naravnim in mehanskim prezračevanjem ter delno rekuperacijo zraka;
- **ureditev sanitarnih prostorov** z vodovodno in kanalizacijsko opremo, varčnimi armaturami in izplakovalnimi kotlički ter toplotno črpalko za pripravo tople vode;

- **rekonstrukcija predelnih sten in estrihov** ter ureditev sanitarij, ki bodo dostopna tudi gibalno oviranim;
- **Preureditev obstoječe garaže** v delno zaprt, tlakovan prehod med dvoriščem in vrtom
- **ureditev večnamenske kulturne in prireditvene dvorane v pritličju** ter namenskih prostorov v nadstropju za izvajanje izobraževalnih, družbenih, pristočasnih, ustvarjalnih, rokodelskih, digitalnih in kulturnih dejavnosti Središča Kastra;
- **ureditev pripadajočega vrta kot funkcionalnega zunanega podaljška objekta**, ki vključuje travnate površine, vodoprepustne pohodne in utrjene površine, vodni element, ohranitev vitalnih obstoječih dreves, zasaditev novih dreves za senčenje, medonosnih rastlin in aromatičnih zelišč ter ureditev prostorov za druženje, počitek in izvajanje programov na prostem;
- **obnova ograjnega zidu** in ureditev dostopov do vrta, vključno s tlakovanim prehodom med dvoriščem in vrtom, pri čemer se obstoječo garažo preuredi v delno zaprt del prehoda;
- **namestitev zunanje urbane opreme**, med drugim klopi in miz, deloma izdelanih iz recikliranega lesa, kompostnika, polnilnice za električna kolesa, gnezdilnic za ptice, hotelov za žuželke in fotovoltaičnih svetilk;
- **izvedba ukrepov trajnostne naravnosti ter zelene in modre infrastrukture**, med katerimi so energetska sanacija objektov, učinkovita raba vode, zbiranje in ponovna uporaba deževnice, vodoprepustne površine, zasaditve za senčenje in podporo opraševalcem, zelena streha, zelena stena, vodni element ter ukrepi za povečanje biotske raznovrstnosti;
- **dobava in namestitev notranje opreme**, potrebne za izvajanje dejavnosti Središča Kastra, vključno z modularnimi mizami in stoli, omarami in regali, računalniško, predstavitevno in videokonferenčno opremo, opremo za kulturne in prireditvene vsebine ter osnovno opremo za ustvarjalno, rokodelsko in izobraževalno delo;

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

Ukrepi trajnostne naravnosti:

Ukrep 1: **Energetsko učinkoviti viri, energetska sanacija objekta in zmanjševanje svetlobnega onesnaževanja.** V okviru prenove Središča Kastra je predvidena energetska sanacija obstoječega objekta ter posodobitev tehničnih sistemov. Predviden je bojler s toplotno črpalko, ki omogoča energetske učinkovitejšo pripravo sanitarne tople vode. V okviru zunanje ureditve je predvidena namestitev samostojnih fotovoltaičnih svetil, ki za svoje delovanje izkoriščajo sončno energijo. Svetila imajo integrirane fotovoltaične module in hranilnike električne energije ter tako omogočajo osvetljevanje zunanjih površin z uporabo obnovljivega vira energije in zmanjšujejo porabo električne energije iz omrežja. Svetila se umestijo racionalno, le na mestih, kjer je osvetlitev potrebna zaradi varnosti in funkcionalne uporabe zunanjih površin. Svetlobni tok je usmerjen pretežno navzdol oziroma na površine, ki jih je treba osvetliti, s čimer se omejuje nepotrebno osvetljevanje okolice in neba ter zmanjšuje svetlobno onesnaževanje in vpliv umetne svetlobe na nočno okolje. Ukrep tako združuje energetska sanacija objekta, uporabo energetske učinkovitega vira za pripravo sanitarne tople

vode, rabo obnovljivega vira energije za zunanjo razsvetljavo ter zmanjševanje svetlobnega onesnaževanja.

Ukrep 2: Zmanjševanje porabe pitne vode. V okviru prenove objekta je predvidena uporaba varčnih vodovodnih armatur in kotličkov z zmanjšano porabo vode. Z navedenimi rešitvami se zmanjšuje poraba pitne vode pri vsakodnevni uporabi objekta ter spodbuja racionalna in učinkovita raba vodnih virov.

Ukrep 3: Vzpostavitev ekološkega otoka in ločeno zbiranje odpadkov. V okviru ureditve je predvidena vzpostavitev ekološkega otoka z zbiralnikom za ponovno uporabo, namenjenega ločenemu zbiranju odpadkov ter zbiranju materialov oziroma predmetov, primernih za ponovno uporabo. Ekološki otok bo opremljen z ustreznimi zbiralniki za posamezne frakcije odpadkov ter umeščen tako, da bo omogočal enostavno uporabo, vzdrževanje in redno praznjenje. Z ukrepom se spodbuja ločevanje odpadkov, ponovna uporaba materialov ter njihovo ustrezno zbiranje in recikliranje, s čimer se zmanjšuje količina mešanih komunalnih odpadkov ter spodbuja načela krožnega gospodarstva. V sklopu zunanje ureditve je predvidena tudi postavitev kompostnika za zbiranje in kompostiranje biološko razgradljivih odpadkov, predvsem rastlinskih ostankov, ki nastajajo pri vzdrževanju vrta in zelenih površin. Pridobljeni kompost se lahko ponovno uporabi pri vzdrževanju zasaditev, s čimer se vzpostavlja lokalni snovni krog in zmanjšuje količina bioloških odpadkov.

Ukrep 4: Spodbujanje trajnostne mobilnosti – polnilnica za električna kolesa. V okviru ureditve je predvidena postavitev polnilnice za električna kolesa, namenjene uporabnikom, obiskovalcem in izvajalcem dejavnosti v objektu. Ukrep spodbuja uporabo koles in električnih koles kot energetske učinkovite in okoljsko sprejemljive oblike mobilnosti ter prispeva k zmanjševanju odvisnosti od osebnega avtomobilskega prometa. Z zagotavljanjem ustrezne infrastrukture za električna kolesa se izboljšujejo pogoji za trajnostne načine dostopa do objekta.

Ukrep 5: Urbana oprema iz recikliranega oziroma ponovno uporabljenega lesa. V okviru zunanje ureditve je predvidena uporaba urbane opreme iz recikliranega oziroma ponovno uporabljenega lesa. Iz takšnega materiala se predvidijo elementi za sedenje, druženje in uporabo zunanjega prostora. Z uporabo recikliranega oziroma ponovno uporabljenega lesa se zmanjšuje potreba po novih surovinah, podaljšuje življenjski cikel materiala ter spodbuja načela ponovne uporabe materialov in krožnega gospodarstva. Ukrep hkrati prispeva k oblikovanju ambientalno kakovostnega in z naravnimi materiali oblikovanega zunanjega prostora.

Ukrepi modre oziroma zelene infrastrukture:

Ukrep 6: Zbiranje in ponovna uporaba deževnice. Na območju projekta je predvidena ureditev zalogovnika za zbiranje padavinske vode. Zbrana deževnica se bo ponovno uporabljala za namakanje zelenih in zasaditvenih površin. Ukrep omogoča zadrževanje in ponovno uporabo padavinske vode neposredno na območju projekta ter s tem zmanjšuje porabo pitne vode za potrebe namakanja. Hkrati predstavlja del celovitega upravljanja padavinskih voda na območju projekta.

Ukrep 7: Vzpostavitev parkovne površine in spodbujanje biotske raznovrstnosti – 799 m². Pomemben del zunanje ureditve predstavlja vzpostavitev zelenega vrta oziroma parkovne

površine v skupni površini 799 m². Ureditev vključuje ohranjanje kakovostnih obstoječih dreves in druge obstoječe vegetacije ter zasaditev novih dreves, grmovnic, medovitih trajnic in aromatičnih zelišč. Nova drevesa so umeščena tako, da poleg prostorske in krajinske funkcije zagotavljajo tudi naravno senčenje pohodnih površin in prostorov za zadrževanje, s čimer prispevajo k zmanjševanju pregrevanja zunanega prostora in izboljšanju mikroklimatskih razmer. Zasaditev medovitih rastlin in aromatičnih zelišč povečuje pestrost rastlinskih vrst ter zagotavlja vir hrane in življenjski prostor opraševalcem. Ob robovih območja se oblikuje bolj naraven, habitatno zasnovan zeleni rob, medtem ko je osrednji del vrta oblikovan bolj geometrijsko ter povezuje zasaditve, poti, vodni element, urbano opremo in prostore za druženje. Za dodatno spodbujanje biotske raznovrstnosti se na območju vrta predvidi tudi namestitve gnezdilnic za ptice in hotelov za žuželke. Ti elementi zagotavljajo dodatna zatočišča in gnezditvene možnosti za različne živalske vrste ter dopolnjujejo habitatno funkcijo zelenih površin. Ker razpis določa, da se vzpostavitev parka, znotraj katerega so zasajena drevesa in medovite rastline, šteje kot en ukrep, se zasaditev novih dreves in medovitih rastlin v tej utemeljitvi obravnava kot sestavni del ukrepa vzpostavitve parkovne površine in ne kot ločena ukrepa.

Ukrep 8: Zelena streha. V sklopu prenove je predvidena izvedba zelene strehe. Na zahodnem delu območja se ozeleni obstoječa ravna streha garaže, ki se ohrani. Z izvedbo zelene strehe se povečuje delež ozelenjenih površin na območju projekta, prispeva k zadrževanju padavinske vode, zmanjševanju pregrevanja grajenih površin ter izboljšanju mikroklimatskih razmer.

Ukrep 9: Zelena stena. Na objektu je predvidena tudi izvedba zelene stene. Ozeleni se stena ob atriju, s čimer se povečuje delež vegetacije znotraj strnjene prostora ter vzpostavlja neposrednejša povezava med arhitekturo in zelenim atrijem. Zelena stena prispeva k izboljšanju mikroklimatskih razmer, zmanjševanju pregrevanja ter izboljšanju prostorske in ambientalne kakovosti vrta.

Ukrep 10: Vzpostavitev vodne površine. Površina predstavlja pomemben element modre infrastrukture območja ter prispeva k izboljšanju mikroklimatskih razmer, blaženju pregrevanja in povečanju ambientalne kakovosti zunanega prostora. V povezavi z zelenimi površinami, zasaditvami, vodoprepustnimi tlaki ter sistemom zbiranja in ponovne uporabe padavinske vode vodni element dopolnjuje celovit sistem zelene in modre infrastrukture Središča Kastra, predvidena površina vodne površine znaša 32 m².

Ukrep 11: Upravljanje padavinskih voda in vodoprepustne površine. Zunanja ureditev je zasnovana z visokim deležem vodoprepustnih površin, ki omogočajo lokalno ponikanje padavinske vode ter zmanjšujejo površinski odtok. Predvidene so travnate površine, pohodne površine iz kamnitih plošč – skrli v drobljencu ter utrjene vodoprepustne površine iz drobljenca. Skupaj z zeleno streho, vegetacijo ter zbiranjem in ponovno uporabo deževnice predstavljajo del celovitega pristopa k upravljanju padavinskih voda.

V okviru revitalizacije objekta so predvidene tudi naslednje digitalne rešitve:

Rešitev 1: Digitalni informacijski sistem z informacijskima zaslonoma (2 kosa). V objektu bosta nameščena dva informacijska zaslona, povezana v enoten digitalni informacijski sistem. Sistem bo omogočal centralno in oddaljeno upravljanje ter sprotno posodabljanje prikazanih vsebin. Na zaslonih bodo objavljene informacije o dejavnostih Središča Kastra, napovedi delavnic, dogodkov in prireditve, urniki uporabe prostorov, obvestila za obiskovalce ter druge

vsebine javnega pomena. Digitalni informacijski sistem bo omogočal pravočasno, pregledno in dostopno obveščanje uporabnikov ter zmanjšal potrebo po tiskanju in ročnem nameščanju obvestil.

Rešitev 2: **Elektronski sistem za rezervacijo prostorov in prijavo na programe;** Vzpostavljen bo elektronski rezervacijski sistem, ki bo uporabnikom omogočal pregled razpoložljivosti in oddajo zahtevkov za uporabo posameznih prostorov Središča Kastru. Sistem bo omogočal tudi objavo programov ter elektronsko prijavo na delavnice, dogodke in druge organizirane vsebine. Upravljavcu bo omogočal urejanje koledarja zasedenosti, potrjevanje rezervacij in prijav, preprečevanje podvajanja terminov ter vodenje podatkov o uporabi prostorov in obiskanosti programov. Pridobljeni podatki bodo podlaga za spremljanje izvajanja dejavnosti, načrtovanje programa in poročanje o doseženih rezultatih projekta.

Rešitev 3: **Sistem indukcijske oziroma slušne zanke v spodnjem večnamenskem prostoru – dvorani.** Digitalna rešitev predstavlja sistem za izboljšanje zvočne dostopnosti prostora, namenjen predvsem obiskovalcem z uporabo slušnih aparatov ali polževih vsadkov, ki podpirajo funkcijo T (telecoil). Sistem je digitalno avdio orodje, ki omogoča zajem, obdelavo in brezžični prenos zvočnega signala neposredno v slušne aparate uporabnikov. Sistem vključuje digitalni sprejem oziroma obdelavo zvočnega signala, krmilno enoto in indukcijsko zanko ter omogoča prilagajanje in nadzor prenosa zvoka glede na potrebe uporabnikov.

V okviru projekta bo izdelana tudi Vizija razvoja z načrtom upravljanja revitalizirane stavbe, izvedeni pa bodo tudi ustrezna promocija občine ter informiranje in obveščanje javnosti o projektu. V revitalizirani stavbi bo vzpostavljenih sedem novih dejavnosti, od katerih sta dve taki, ki se na območju občine Ajdovščina še ne izvajata. V treh letih po zaključku projekta bo izvedenih 29 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

Projekt Središča Kastru obsega **celovito prenovo** dveh prostorsko in funkcionalno povezanih objektov na naslovih Lavričev trg 7b in 7c ter ureditev pripadajočega vrta. Objekta bosta po izvedbi tehnično in funkcionalno povezana v zaključeno celoto, celoten kompleks pa bo združen pod eno hišno številko. Prenova je zasnovana kot ponovna uporaba obstoječega stavbnega fonda ob upoštevanju kulturnovarstvenih značilnosti lokacije, izboljšanju energetske učinkovitosti, univerzalne dostopnosti in pogojev za izvajanje dejavnosti v javnem interesu.

Na objektih je predvidena **obnova približno 260 m² ravnih streh** z dodano toplotno izolacijo in obnovo hidroizolacijskih ter zaključnih slojev. Predvidena je **sanacija približno 988 m² fasadnih oziroma obodnih zidnih površin**, ki vključuje obnovo ometov ter izvedbo toplotne izolacije pretežno z notranje strani oziroma na zunanji strani, kjer bo to dopustno glede na kulturnovarstvene pogoje. Obnovljeni bodo tudi betonski napušči. Obstoječe **stavbno pohištvo bo zamenjano** z novim lesenim stavbnim pohištvom, pri čemer je predvidena zamenjava 15 oken in petih zunanjih vrat. Okna bodo izvedena s troslojno zasteklitvijo, oblikovanje in barvna obdelava pa bosta usklajena z zahtevami varstva kulturnega spomenika. Zamenjana bodo tudi notranja vrata (12 kos).

V notranjosti je predvidena funkcionalna reorganizacija pritličja in nadstropja. Odstranjeni bodo dotrajani notranji ometi, tlaki, estrihi, spuščeni stropi in predelne stene, nato pa bodo izvedene nove predelne stene, ometi, estrihi, spuščeni stropi in finalni tlaki iz teraca, keramike in lesa. Obstoječe leseno stopnišče bo obnovljeno oziroma zamenjano, urejene bodo nove povezave med prostori in vgrajeno notranje dvigalo. Za izboljšanje dostopnosti bodo urejene sanitarije za funkcionalno ovirane osebe, prehodi brez pragov ter talne oznake za slepe in slabovidne.

Predvidena je celovita prenova električnih, telekomunikacijskih in strojnih inštalacij. Izvedeni bodo novi razvodi elektrike, vodovoda, fekalne in meteorne kanalizacije, ogrevanja, hlajenja in prezračevanja. Priprava sanitarne tople vode bo zagotovljena z bojlerjem s toplotno črpalko. Prezračevanje bo naravno in mehansko, v delu prostorov tudi z rekuperacijo zraka. V sanitarijah je predvidenih sedem varčnih vodovodnih armatur, pet varčnih izplakovalnih kotličkov in sistem uporabe ponovno uporabljene vode za splakovanje.

V pritličju bo urejena večnamenska kulturna in prireditvena dvorana, **v nadstropju pa** namenski prostori za Center učenja in sodelovanja mladih, Inkubator civilne družbe in nevladnih organizacij, Družinski prostočasni in animacijski center, Center javnih digitalnih komunikacij, Krožni izdelovalni laboratorij ter Scenografski in kostumografski atelje. Prostori bodo opremljeni s pohištveno, računalniško, predstavitveno, videokonferenčno, prireditveno in drugo opremo, potrebno za izvajanje načrtovanih dejavnosti. Vključene bodo **tudi tri digitalne rešitve**: dva informacijska zaslona s centralnim upravljanjem, elektronski sistem za rezervacijo prostorov in programov ter digitalno podprta indukcijska slušna zanka v večnamenski dvorani.

V okviru zunanje ureditve bo pripadajoči vrt preoblikovan v javno dostopen zeleni zunanji podaljšek Središča Kastra. Zunanja ureditev bo obsegala približno 799 m² in bo namenjena dostopu, druženju, počitku ter izvajanju dela kulturnih, izobraževalnih, ustvarjalnih, družinskih in medgeneracijskih programov na prostem. Ohranjena bodo zdrava in vitalna obstoječa drevesa, dodatno pa bo zasajenih 10 novih dreves za naravno senčenje. Na površini približno 42 m² bodo zasajene medovite rastline in aromatična zelišča.

Ureditev bo obsegala približno 298 m² travnatih površin, 242 m² utrjenih vodoprepustnih površin iz drobljenca ter 90 m² pohodnih površin iz kamnitih škrl v drobljencu. Vzpostavljen bo vodni element površine približno 32 m², zalogovnik za zbiranje deževnice prostornine 15 m³ pa bo namenjen namakanju približno 340 m² zelenih in zasaditvenih površin. Na obstoječi garaži, ki se preuredi v delno zaprt prehod med dvoriščem in atrijskem vrtom, bo izvedena zelena streha površine približno 30 m², na objektu in ob vrtu pa ozelenjene stene v skupni površini približno 135 m².

Na vrtu bodo umeščeni lesene ploščadi, klopi, mize in druga urbana oprema iz recikliranega oziroma ponovno uporabljenega lesa v skupnem obsegu približno 65 m². Predvideni so tudi kompostnik, ekološki otok z zbiralnikom za ponovno uporabo, polnilnica za električna kolesa, gnezdilnice za ptice, hoteli za žuželke in šest samostojnih fotovoltaičnih svetilk z navzdol usmerjenim svetlobnim tokom. Obstoječi kamniti zid bo ohranjen, obnovljen in deloma ozelenjen.

Posegi so v projektni dokumentaciji opredeljeni kot manjša rekonstrukcija in vzdrževalna dela. Ker se projekt izvaja na območju kulturnega spomenika, naselbinske dediščine mestnega jedra Ajdovščine in arheološkega najdišča Castra, bodo uporabljeni materiali, barve in izvedbene rešitve usklajeni s kulturnovarstvenimi pogoji. Pri morebitnih posegih v obstoječe zemeljske plasti in drugih potrebnih izkopih bodo zagotovljene arheološke raziskave ob gradnji.

Opis predvidenega stanja

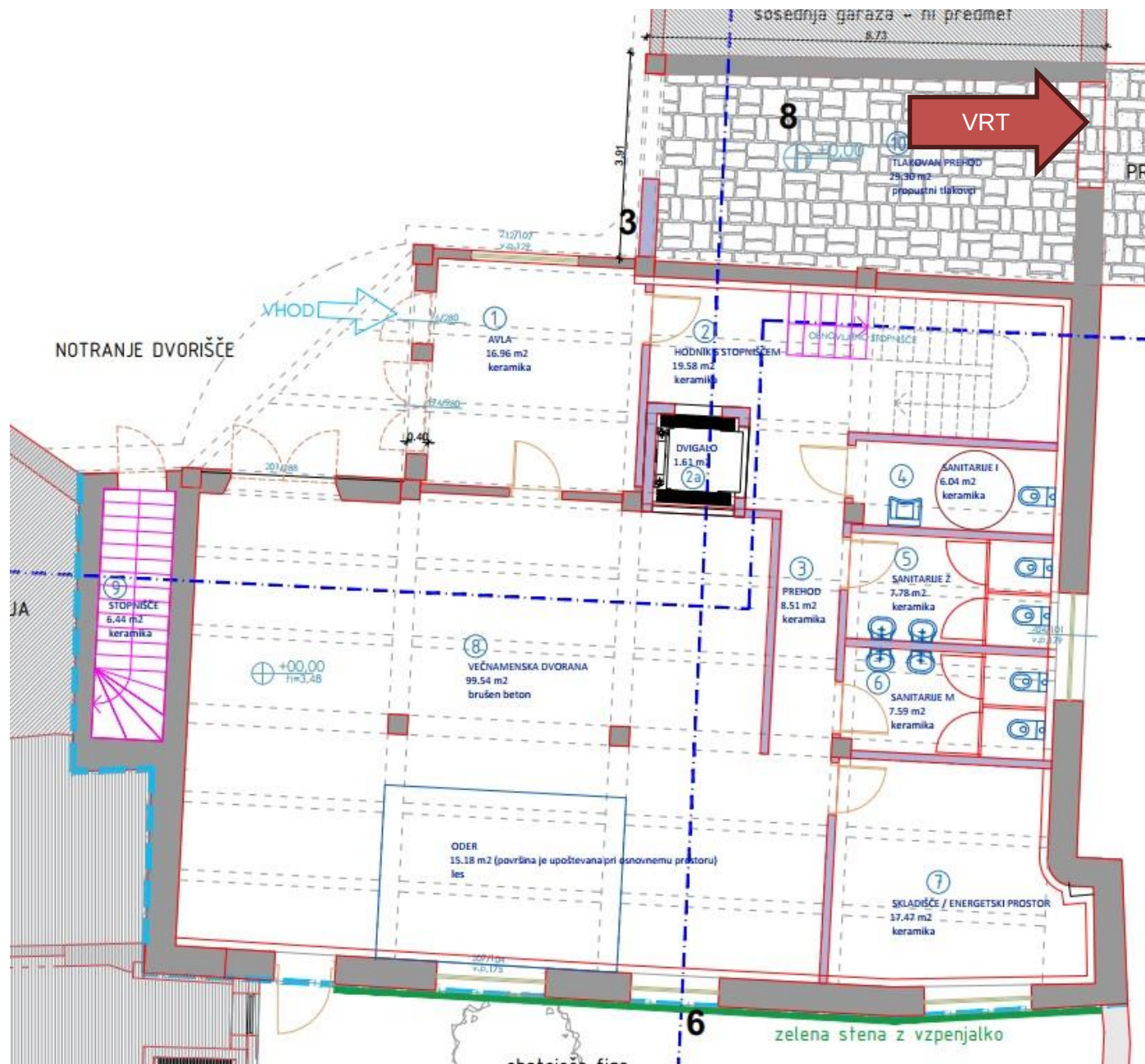
Z izvedbo investicije bo Občina Ajdovščina pridobila ustrezen in sodobno urejen prostor, geografsko umeščen v centru mesta na območju predvidenem za izvajanje centralnih dejavnosti.

Skupna neto tlorisna površina predvidenega stanja notranjih prostorov po izvedbi revitalizacije znaša 393,13m². Površina zunanjih urejenih površin pa 1.018 m² in zajema 206 m² dvorišča, 13 m² prehoda med dvoriščem in vrtom, ter 799 m² urejenega vrta.

Tabela 5-1: Prikaz neto tlorisnih površin načrtovanega stanja

PROSTORI PRITLIČJE	POVRŠINA v m ²	PROSTORI NADSTROPJE	POVRŠINA v m ²
P 1 vhodna avla	16,96	N 1 stopnišče	2,77
P 2 hodnik s stopniščem	19,58	N 2 Center učenja in sodelovanja mladih (85.590)	62,23
P 2a dvigalo	1,61	N 3 Sejna soba - inkubator civilne družbe, NVO (94.999)	16,23
P 3 prehod	8,51	N 4 Družinski, prostočasni in animacijski center (93.299)	34,44
P 4 sanitarije za invalide	6,04	N 5 Center javnih digitalnih komunikacij (61.900)	18,47
P 5 Ž sanitarije	7,78	N 6 Krožni izdelovalni laboratorij (15.120)	22,29
P 6 M sanitarije	7,59	N 7 Scenografski in kostumografski atelje (90.390)	15,88
P 7 skladišče	17,47	N 8 terasa - brez dostopa	
P 8 Večnamenska kulturna in prireditvena dvorana (90.310)	99,54		
P 9 stopnišče	6,44		
P 10 Loža - tlakovan prehod	29,30		
SKUPAJ PRITLIČJE	220,82	SKUPAJ NADSTROPNJE	172,31
SKUPAJ NETO TLORISNE POVRŠINE			393,13
VRT (vključno s prehodom med garažo in vrtom)			799
Prehod med vrtom in dvoriščem			13
Dvorišče			206

Tabela 5-2: Tloris pritličja - načrtovano stanje



PRITLIČJE - NOVO STANJE	
1	vhodna avla 16,96 m ²
2	hodnik s stopniščem 19,58 m ²
2a	dvigalo 1,61 m ²
3	prehod 8,51 m ²
4	sanitarije za invalide 6,04 m ²
5	Ž sanitarije 7,78 m ²
6	M sanitarije 7,59 m ²
7	skladišče 17,47 m ²
8	Večnamenska kulturna in prireditvena dvorana (90.310) 99,54 m ²
9	stopnišče 6,44 m ²
10	tlakovan prehod
191,52 m ²	

Tabela 5-3: Tloris vrta

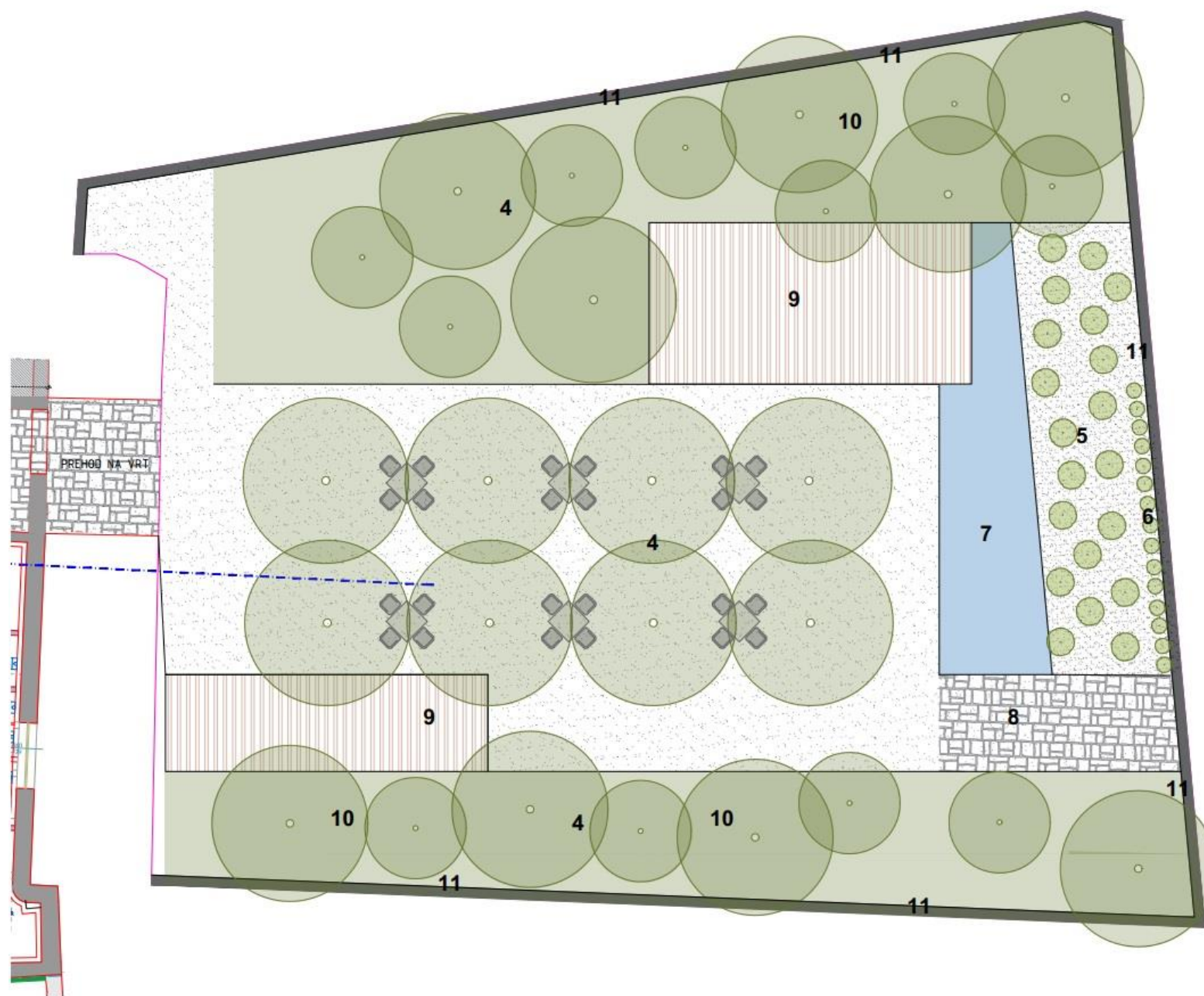
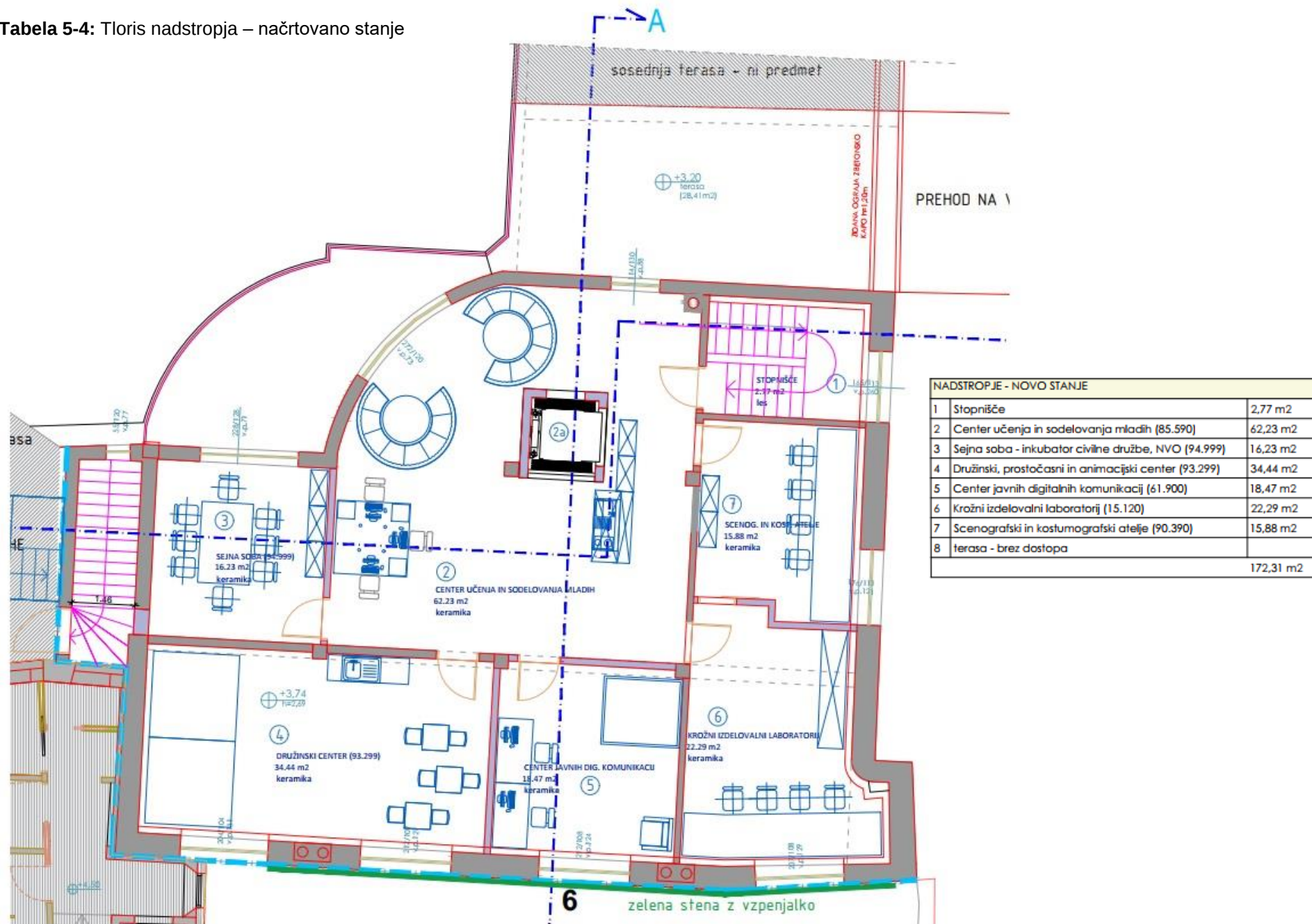


Tabela 5-4: Tloris nadstropja – načrtovano stanje



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, 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 naslednjih osnovah:

- Strošek nakupa zemljišč in objektov 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.
- 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 2027« 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),

- stroške izdelave varnostnega načrta in koordinacije VZD,
- stroške nadzora na gradnjo,
- strošek projektantskega nadzora in
- stroške informiranja in obveščanja.

Kot **neupravičene stroške** projekta smo skladno z JR »Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027« upoštevali:

- strošek nakupa zemljišča, ki se na podlagi sklenjene služnostne pogodbe odkupi ob zaključku projekta,
- strošek izvedbe ureditvenih (gradbenih) del na parceli ki se odkupi ob zaključku projekta,
- stroške storitev zunanjih izvajalcev, ki zajemajo:
 - stroške izdelave investicijske dokumentacije (DIIP)
- Strošek davka na dodano vrednost

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

Ker celotni upravičeni stroški projekta presegajo najvišjo dovoljeno vrednost sofinanciranja po predmetnem razpisu smo investicijske stroške razdelili tudi glede na upravičenost do sofinanciranja, skladno z določeno največjo dovoljeno vrednost.

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

Tabela 6-1: Predvidena ocena investicijskega stroška v stalnih in tekočih cenah

PREDMET INVESTICIJE	STALNE CENE IZ AVGUSTA 2026			TEKOČE CENE		
	SKUPAJ (stalne cene iz avgusta 2026)	Upravičeni do sofinanciranja	Neupravičeni do sofinanciranja	SKUPAJ Tekoče cene	Upravičeni do sofinanciranja	Neupravičeni do sofinanciranja
UPRAVIČENI STROŠKI	1.565.731,59	1.088.406,19	477.325,40	1.586.898,79	1.100.000,00	486.898,79
Nakup zemljišča z objektom	670.325,00	570.325,00	100.000,00	670.325,00	570.325,00	100.000,00
GOI DELA - obnova objekta	717.299,09	437.611,20	279.687,89	734.524,60	447.117,62	287.406,98
<i>Stroški gradbeno-obrtniških del</i>	553.231,87	299.949,15	253.282,72	566.149,52	305.987,13	260.162,39
<i>Stroški strojnih inštalacij</i>	99.851,16	81.931,64	17.919,52	102.489,18	84.000,00	18.489,18
<i>Stroški elektroinštalacij</i>	64.216,06	55.730,41	8.485,65	65.885,90	57.130,49	8.755,41
Oprema	103.730,54	80.469,99	23.260,55	106.557,38	82.557,38	24.000,00
Storitve zunanjih izvajalcev	74.376,96	0,00	74.376,96	75.491,81	0,00	75.491,81
<i>Stroški izdelave projektne dokumentacije</i>	20.081,97	0,00	20.081,97	20.081,97	0,00	20.081,97
<i>Stroški izdelave investicijske dokumentacije - IP</i>	5.000,00	0,00	5.000,00	5.000,00	0,00	5.000,00
<i>Stroški izdelave vizije razvoja revitaliziranega objekta</i>	11.121,85	0,00	11.121,85	11.475,41	0,00	11.475,41
<i>Stroški nadzora nad gradnjo</i>	14.801,01	0,00	14.801,01	15.163,93	0,00	15.163,93
<i>Stroški izdelave varnostnega načrta in koordinacije VZD</i>	2.001,65	0,00	2.001,65	2.049,18	0,00	2.049,18
<i>Projektantski nadzor</i>	4.402,50	0,00	4.402,50	4.508,20	0,00	4.508,20
<i>izdelava utemeljitve projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB)</i>	6.557,38	0,00	6.557,38	6.557,38	0,00	6.557,38
<i>Informiranje in obveščanje</i>	10.410,60	0,00	10.410,60	10.655,74	0,00	10.655,74
NEUPRAVIČENI STROŠKI	6.653,58	0,00	6.653,58	6.780,00	0,00	6.780,00
Investicijska dokumentacija -DIIP	1.000,00	0,00	1.000,00	1.000,00	0,00	1.000,00
Nakup dela zemljišča na parceli 968 k.o. 2392	780,00	0,00	780,00	780,00	0,00	780,00
Ureditvena oziroma gradbena dela na parceli 968 k.o. 2392	4.873,58	0,00	4.873,58	5.000,00	0,00	5.000,00
SKUPAJ STROŠKI BREZ DDV	1.572.385,17	1.088.406,19	483.978,98	1.593.678,79	1.100.000,00	493.678,79
DDV	198.281,64	0,00	198.281,64	202.966,23	0,00	202.966,23
SKUPAJ Z DDV	1.770.666,81	1.088.406,19	682.260,62	1.796.645,02	1.100.000,00	696.645,02
SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI		1.088.406,19	0,00		1.100.000,00	0,00
SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI		0,00	682.260,62		0,00	696.645,02

Izračunana vrednost projekta po stalnih cenah (avgust 2026) znaša 1.770.666,81 EUR, po tekočih cenah pa 1.796.645,02 EUR, vse z DDV. Skupni upravičeni stroški glede na vrsto stroška po stalnih cenah znašajo 1.565.731,59 EUR, skupni neupravičeni pa 204.935,22 EUR, po tekočih cenah pa znašajo skupni upravičeni stroški 1.586.898,79 EUR, neupravičeni stroški pa 209.746,23 EUR.

Ker predmetni javni razpis določa da najvišja možna vrednost sofinanciranja ne sme presegati 1.100.000,00 EUR je v tabeli 6-1 prikazana delitev stroškov tudi na upravičene do sofinanciranja in neupravičene do sofinanciranja.

Tako skupni upravičeni stroški, upravičeni do sofinanciranja, po tekočih cenah znašajo 1.100.000,00 EUR, neupravičeni do sofinanciranja pa 696.645,02 EUR. V tabeli 6-1 je prikazana delitev na upravičenost do sofinanciranja tudi za stroške po stalnih cenah avgust 2026, vendar zgolj zaradi računskih potreb, saj se viri financiranja zagotavljajo po tekočih cenah.

Za izračun vrednosti investicije po tekočih cenah je upoštevana rast cen po podatkih iz Pomladanskega poročila gospodarskih gibanj, ki ga je pripravil UMAR v marcu 2026 in sicer:

- za leto 2026: 2,6%,
- za leto 2027: 2,3%.

Za čimbolj realen prikaz smo iz letne inflacije (dec./dec.) opravili preračun na kvartale, kot je prikazana dinamika investicije

Tabela 6-2: Kvartalni prikaz preračuna inflacije

Preračun na avgust 2026	2026		2027			
	3/4	4/4'	1/4	2/4	3/4	4/4
Kumulativni faktor	1,00214	1,00859	1,01434	1,02013	1,02594	1,03179

Opomba: Za 3/4 2026 je upoštevana zgolj inflacija za mesec september.

Za nakup zemljišč za katere so bile cenitve že izvedene, ter za storitve, za katere so bile naročila že oddana, je vrednost že znana, zato se je upoštevalo, da so stalne cene enake tekočim cenam.

Tabela 6-3: Predvidena dinamika investiranja v stalnih cenah v EUR

PREDMET INVESTICIJE V STALNIH CENAH avgust 2026	SKUPAJ	Upravičeni stroški do sofinanciranja	Neupravičeni stroški do sofinanciranja	2026		2027			
				3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4
UPRAVIČENI STROŠKI	1.565.731,59	1.088.406,19	477.325,40	25.491,81	106.147,54	572.296,73	329.427,17	413.066,28	119.302,06
Nakup zemljišča z objektom	670.325,00	570.325,00	100.000,00	0,00	100.000,00	570.325,00	0,00	0,00	0,00
GOI DELA - obnova objekta	717.299,09	437.611,20	279.687,89	0,00	0,00	0,00	317.593,96	320.391,42	79.313,71
<i>Stroški gradbeno-obrtniških del</i>	553.231,87	299.949,15	253.282,72	0,00	0,00	0,00	299.949,15	200.374,18	52.908,54
<i>Stroški strojnih inštalacij</i>	99.851,16	81.931,64	17.919,52	0,00	0,00	0,00	9.802,67	72.128,97	17.919,52
<i>Stroški elektroinštalacij</i>	64.216,06	55.730,41	8.485,65	0,00	0,00	0,00	7.842,14	47.888,27	8.485,65
Oprema	103.730,54	80.469,99	23.260,55	0,00	0,00	0,00	0,00	80.469,99	23.260,55
Storitve zunanjih izvajalcev	74.376,96	0,00	74.376,96	25.491,81	6.147,54	1.971,73	11.833,21	12.204,87	16.727,80
<i>Stroški izdelave projektne dokumentacije</i>	20.081,97	0,00	20.081,97	13.934,43	6.147,54	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Stroški izdelave investicijske dokumentacije - IP</i>	5.000,00	0,00	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Stroški izdelave vizije razvoja revitaliziranega objekta</i>	11.121,85	0,00	11.121,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.121,85
<i>Stroški nadzora nad gradnjo</i>	14.801,01	0,00	14.801,01	0,00	0,00	0,00	6.010,43	6.415,06	2.375,52
<i>Stroški izdelave varnostnega načrta in koordinacije VZD</i>	2.001,65	0,00	2.001,65	0,00	0,00	0,00	921,45	916,23	163,97
<i>Projektantski nadzor</i>	4.402,50	0,00	4.402,50	0,00	0,00	0,00	1.960,53	1.949,43	492,54
<i>izdelava utemeljitve projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB)</i>	6.557,38	0,00	6.557,38	6.557,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Informiranje in obveščanje</i>	10.410,60	0,00	10.410,60	0,00	0,00	1.971,73	2.940,80	2.924,15	2.573,92
NEUPRAVIČENI STROŠKI	6.653,58	0,00	6.653,58	1.000,00	0,00	0,00	0,00	4.873,58	780,00
Investicijska dokumentacija -DIIP	1.000,00	0,00	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nakup dela zemljišča na parceli 968 k.o. 2392	780,00	0,00	780,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	780,00
Ureditvena oziroma gradbena dela na parceli 968 k.o. 2392	4.873,58	0,00	4.873,58	0,00	0,00	0,00	0,00	4.873,58	0,00
SKUPAJ STROŠKI BREZ DDV	1.572.385,17	1.088.406,19	483.978,98	26.491,81	106.147,54	572.296,73	329.427,17	417.939,86	120.082,06
DDV	198.281,64	0,00	198.281,64	5.828,20	1.352,46	433,78	72.473,98	91.946,77	26.246,45
SKUPAJ Z DDV	1.770.666,81	1.088.406,19	682.260,62	32.320,01	107.500,00	572.730,51	401.901,15	509.886,63	146.328,51
SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI		1.088.406,19	0,00	0,00	100.000,00	570.325,00	317.593,96	120.017,24	0,00
SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI		0,00	682.260,62	32.320,01	7.500,00	2.405,51	84.307,19	389.869,39	146.328,51

Tabela 6-4: Predvidena dinamika investiranja v tekočih cenah v EUR

PREDMET INVESTICIJE V TEKOCIH CENAH	SKUPAJ	Upravičeni stroški do sofinanciranja	Neupravičeni stroški do sofinanciranja	2026		2027			
				3/4	4/4'	1/4	2/4	3/4	4/4
UPRAVIČENI STROŠKI	1.586.898,79	1.100.000,00	486.898,79	25.491,81	106.147,54	572.325,00	336.058,55	423.781,23	123.094,66
Nakup zemljišča z objektom	670.325,00	570.325,00	100.000,00	0,00	100.000,00	570.325,00	0,00	0,00	0,00
GOI DELA - obnova objekta	734.524,60	447.117,62	287.406,98	0,00	0,00	0,00	323.987,13	328.702,38	81.835,09
<i>Stroški gradbeno-obrtniških del</i>	566.149,52	305.987,13	260.162,39	0,00	0,00	0,00	305.987,13	205.571,89	54.590,50
<i>Stroški strojnih inštalacij</i>	102.489,18	84.000,00	18.489,18	0,00	0,00	0,00	10.000,00	74.000,00	18.489,18
<i>Stroški elektroinštalacij</i>	65.885,90	57.130,49	8.755,41	0,00	0,00	0,00	8.000,00	49.130,49	8.755,41
Oprema	106.557,38	82.557,38	24.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.557,38	24.000,00
Storitve zunanjih izvajalcev	75.491,81	0,00	75.491,81	25.491,81	6.147,54	2.000,00	12.071,42	12.521,47	17.259,57
<i>Stroški izdelave projektne dokumentacije</i>	20.081,97	0,00	20.081,97	13.934,43	6.147,54	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Stroški izdelave investicijske dokumentacije - IP</i>	5.000,00	0,00	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Stroški izdelave vizije razvoja revitaliziranega objekta</i>	11.475,41	0,00	11.475,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.475,41
<i>Stroški nadzora nad gradnjo</i>	15.163,93	0,00	15.163,93	0,00	0,00	0,00	6.131,42	6.581,47	2.451,04
<i>Stroški izdelave varnostnega načrta in koordinacije VZD</i>	2.049,18	0,00	2.049,18	0,00	0,00	0,00	940,00	940,00	169,18
<i>Projektantski nadzor</i>	4.508,20	0,00	4.508,20	0,00	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00	508,20
<i>izdelava utemeljitve projekta z vidika načel t.i. Novega evropskega Bauhausa (NEB)</i>	6.557,38	0,00	6.557,38	6.557,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Informiranje in obveščanje</i>	10.655,74	0,00	10.655,74	0,00	0,00	2.000,00	3.000,00	3.000,00	2.655,74
NEUPRAVIČENI STROŠKI	6.780,00	0,00	6.780,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	780,00
Investicijska dokumentacija -DIIP	1.000,00	0,00	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nakup dela zemljišča na parceli 968 k.o. 2392	780,00	0,00	780,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	780,00
Ureditvena oziroma gradbena dela na parceli 968 k.o. 2392	5.000,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00
SKUPAJ STROŠKI BREZ DDV	1.593.678,79	1.100.000,00	493.678,79	26.491,81	106.147,54	572.325,00	336.058,55	428.781,23	123.874,66
DDV	202.966,23	0,00	202.966,23	5.828,20	1.352,46	440,00	73.932,88	94.331,87	27.080,82
SKUPAJ Z DDV	1.796.645,02	1.100.000,00	696.645,02	32.320,01	107.500,00	572.765,00	409.991,43	523.113,10	150.955,48
SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI		1.100.000,00	0,00	0,00	0,00	570.325,00	323.987,13	205.687,87	0,00
SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI		0,00	696.645,02	32.320,01	107.500,00	2.440,00	86.004,30	317.425,23	150.955,48

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

7.1 Strokovne podlage za pripravo DIIP-a

- Projektna dokumentacija PZI: Interpretacijski center – Središče Kastra, št. projekta 55/2026, ki jo je avgusta 2026 izdelalo podjetje Fond S d.o.o.
- 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).

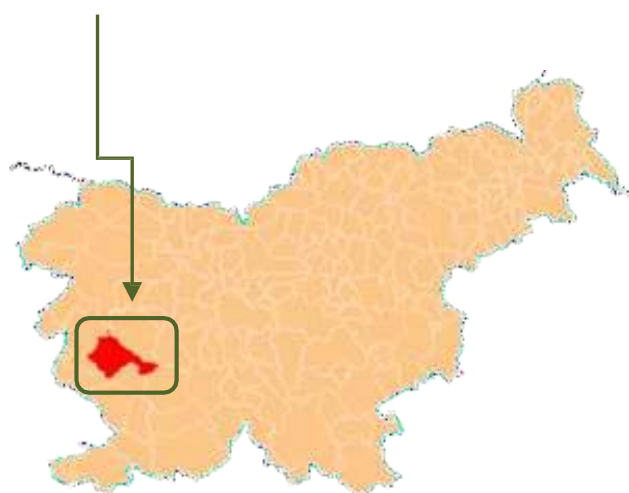
7.2 Opis lokacije

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



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. 964, 965/2, 968¹, 967, 965/11 vse k.o. 2392 Ajdovščina.

Naziv katastrske občine	Številka katastrske občine	Parcela	Površina v m ²	Upravni status	Namenska raba
AJDOVŠČINA	2392	964	232	Objekt (Lavričev trg 7c)	EUP AJ-063 CU
AJDOVŠČINA	2392	965/2	37	Objekt (Lavričev trg 7b)	EUP AJ-063 CU
AJDOVŠČINA	2392	968	13	Prehod na vrt (služnost kasneje odkup)	EUP AJ-063 CU
AJDOVŠČINA	2392	967	799	Vrt	EUP AJ-200 ZP
AJDOVŠČINA	2392	965/1	206	Dvorišče	EUP AJ-063 CU

Skupna površina parcel znaša 1.287 m². Parcele 964, 965/2, 968 in 965/1 po namenski rabi sodijo pod območje EUP AJ-063 CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, parcela 967 pa pod območje EUP AJ-200 ZP.

Parcele 964, 965/2, 967 in 965/1 vse k.o. 2392 Ajdovščina so v lasti Občine Ajdovščina. Na parceli 968 ima Občina Ajdovščina sklenjeno služnostno pogodbo za del parcele v izmeri 13 m², ki bo po izvedbi služil kot prehod med osrednjim objektom in vrtom. V služnostni pogodbi se je Občina Ajdovščina zavezala za po izvedbi projekta pristopi k parcelaciji (oblikovanju nove parcele) in odkupu le te.

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.

¹ Na delu parcele, izvedena bo parcelacija. Po izvedbi parcelacije obravnavan del parcele dobi svojo (novo) parcelno številko.

Slika 7-2: Prikaz mikro lokacije projekta



Predmet investicije sta dve vsebinsko, funkcionalno in prostorsko povezani stavbi, na naslovu Lavričev trg 7c in Lavričev trg 7b v Ajdovščini, v lasti Občine Ajdovščina. Stavbi sta evidentirani kot stavba ID št. 653, stoječa na parceli št. 964 k.o. 2392 Ajdovščina, ter stavba ID št. 2055, stoječa na parceli št. 965/2 k.o. 2392 Ajdovščina..

Celoten kompleks se nahaja v strnjnem 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 je bila stavba ID št. 653 izgrajena leta 1926, stavba ID št. 2055 pa leta 1928, na nobeni od stavb ni evidentiranih obnov fasade, strehe ali instalacij.

Stavba ID št. 653 je dvoetažna (pritličje in nadstropje) in ima neto tlorisno površino 378,35 m². V preteklosti je bila uporabljena kot poslovni objekt z evidentiranimi prodajnimi ter poslovnimi prostori, ki pa v sedanjem stanju niso več funkcionalno aktivne. Stavba ID št. 2055 je enoetažna in ima na neto tlorisno površino 29,30 m², v preteklosti pa je služila kot garažno skladiščni prostor.

Stavba ID št. 653 ima zagotovljene osnovne komunalne priključke (električno omrežje, vodovod in kanalizacijo), kar predstavlja ustrezno izhodišče za njuno celovito prenovo in programsko nadgradnjo brez potrebe po večjih novih infrastrukturnih posegih.

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 (parcele 964, 965/2, 968 in 965/1 k.o. 2392) in EUP AJ-200 (parcela 967 k.o. 2392).

Skladno z OPN sodi območje urejanja prostora EUP AJ-063 po podrobni namenski rabi pod območja CU-osrednja območja centralnih dejavnosti, medtem ko območje urejanja prostora EUP AJ-200 po podrobni namenski rabi sodi pod Parki (ZP).

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.

Na površinah Parki (ZP) so dopustne naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- rekreacija in oddih na javnih parkovnih površinah.

Iz zgoraj navedenega vidimo, da je izvedba projekta in njegov namen skladna z veljavnim OPN Občine Ajdovščina.

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, izdeluje se investicijska dokumentacija (DIIP in IP), prav tako je že izdelana PZI projektna dokumentacija za revitalizacijo objekta Središče Kastra.

Skladno z razpisnimi pogoji javnega razpisa za revitalizacijo javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027 bo najpozneje 18. 9. 2026 oddana vloga na MLSKRR za pridobitev nepovratnih sredstev. Sklep o izboru operacije se pričakuje okvirno 17.12.2026.

Po pridobitvi odločbe o sofinanciranju bosta v januarju in aprilu 2027 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).

Za preostale storitve (investicijska dokumentacija, projektna dokumentacija, nadzor nad gradnjo, koordinator VZD, projektantski nadzor ter komuniciranje in obveščanje ...) pa so bila oziroma bodo izvedena evidenčna naročila.

Obdobje izvajanja del je predvideno med marcem 2027 in oktobrom 2027. Skrajni rok za dokončanje vseh pogodbenih del je 29. 10. 2027. Pričetek obratovanja objekta je predviden za januar 2028.

Tabela 7-1: Predviden časovni načrt izvajanja investicije

ČASOVNI NAČRT IZVEDBE - Aktivnosti		Začetek	Zaključek
1	Izdelava investicijske dokumentacije	avg.26	sep.26
1.1	Izdelava in potrditev DIIP	avg.26	avg.26
1.2	Izdelava in potrditev IP	avg.26	sep.26
2	Izdelava projektne dokumentacije	avg.26	sep.26
2.1	Izdelava PZI projektne dokumentacije	avg.26	sep.26
3	Priprava in oddaja vloge na JR MLSKRR in sklenitev pogodbe o sofinanciranju	avg.26	dec.26
3.1	Priprava in oddaja vloge na JR MLSKRR za pridobitev nepovratnih sredstev	avg.26	sep.26
3.3	Sklep o izboru operacije ter podpis pogodbe o sofinanciranju	dec.26	dec.26
4	Izvedba celovite obnove (GOI) objekta za namen revitalizacije objekta	mar.26	okt.27
4.1	Priprava RD in izvedba JN za izbor izvajalca celovite obnove objekta ter podpis pogodbe z izbranim izvajalcem	jan.27	feb.27
4.2	Uvedba izbranega izvajalca v delo	mar.27	mar.27
4.3	Izvedba celovite obnove objekta (GOI del)	mar.27	okt.27
4.5	Izdelava PID, DZO projektne dokumentacije	okt.27	okt.27
5	Dobava in montaža opreme	jun.27	okt.27
5.1	Priprava RD in izvedba JN za izbor izvajalca za dobavo in montažo opreme	apr.27	maj.27
5.2	Uvedba izbranega izvajalca v delo	jun.27	jun.27
5.4	Dobava in montaža opreme	jul.27	okt.27
5.5	Izdelava PID, DZO projektne dokumentacije	okt.27	okt.27
6	Izvajanje nadzora nad gradnjo in vgradnjo opreme, izvajanje storitev koordinacije VZD in projektantskega nadzora	jan.27	okt.27
6.1	Izvedba postopka izbora izvajalca storitve nadzora nad gradnjo in koordinacije VZD in podpis pogodbe	jan.27	feb.27
6.2	Izvajanje nadzora nad gradnjo	mar.27	okt.27
6.3	Izdelava varnostnega načrta in izvajanje koordinacije VZD	mar.27	okt.27
7	Izdelava vizije razvoja revitaliziranega objekta	apr.27	okt.27
7.1	Izvedba postopka izbire izvajalca vizije razvoja revitaliziranega objekta ter podpis pogodbe	apr.27	apr.27
7.2	Izdelava vizije razvoja revitaliziranega objekta	maj.27	okt.27
8	Izvedba informiranja in obveščanja javnosti ter promocija revitaliziranega objekta	jan.27	okt.27
8.1	Izvedba postopka izbire izvajalca informiranja in obveščanja javnosti ter promocije ter podpis pogodbe	jan.27	jan.27
8.2	Izvajanje informiranja in obveščanja javnosti ter promocije revitaliziranega objekta	feb.27	okt.27
9	Pričetek obratovanja revitaliziranega objekta	jan.28	jan.28
10	Oddaja Zzl na MLSKRR in poročanje	apr.27	dec.27
10.1	Oddaja Zzl na MLSKRR	maj.27	nov.27
10.2	Končno poročilo	dec.27	dec.27

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 prenove.

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 brezhibna 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. zalivanje).

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 čezmernega 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 padavinskih vod),
 - 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, zunaj 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 MLSKRR, vključno s pripravo poročil in zahtevkov.

- **Član delovne skupine: Odgovorna oseba za pripravo in oddajo vloge na JR MLSKRR, za pripravo mehkih vsebin in poročanje (član za področje priprave dokumentacije ter prijave projekta in usklajevanja z MLSKRR 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 MLSKRR, 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 elektroinštalacije) 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 revitaliziranim objektom bo upravljala Občina Ajdovščina.

7.6 Predvideni viri financiranja

Sofinanciranje operacij se zagotavlja s sredstvi Republike Slovenije, na proračunski postavki »231881 Dodatni ukrepi za problemska območja« Ministrstva za lokalno samoupravo, kohezijo in regionalni razvoj v okviru JR »Revitalizacija objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih za leto 2027«.

Pri opredelitvi višine sofinancerskih sredstev je upoštevano tudi obdobje upravičenosti stroškov. Upravičeni so stroški, ki bodo nastali od datuma potrditve DIIP-a do 29. 10. 2027. Kot prikazuje časovni načrt izvedbe investicije, investitor predvideva, da bodo vsi stroški, ki so vsebinsko opredeljeni kot upravičeni, nastali najpozneje do 28. 10. 2027.

V tabeli 6.4 je prikazano, da upravičeni stroški (glede na vrsto stroška) presegajo najvišji dovoljeni znesek sofinanciranja, ki znaša 1.100.000,00 EUR, zaradi česar je bilo treba upravičene stroške (glede na vrsto stroška) razdeliti še na stroške, ki so upravičeni do sofinanciranja, in stroške, ki niso upravičeni do sofinanciranja. Končna delitev stroškov glede na vire financiranja je pokazala, da je za projekt upravičenih stroškov 1.100.000,00 EUR, neupravičenih stroškov pa 696.645,02 EUR

Za neupravičene stroške finančna sredstva zagotavlja Občina Ajdovščina iz lastnih sredstev. Sredstva bodo zagotovljena v NRP na postavki z oznako OB001-14-0036.

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

Struktura financiranja projekta	SKUPAJ	2026	2027
RS-MLSKRR (PP 231881 Dodatni ukrepi za problemska območja)	1.100.000,00	0,00	1.100.000,00
Občina Ajdovščina	696.645,02	139.820,01	556.825,01
SKUPAJ ZA PLAČILO	1.796.645,02	139.820,01	1.656.825,01

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 treba 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 treba upoštevati koristnike projekta. To so vsi uporabniki infrastrukture, revitalizirane v okviru projekta.

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

Ker obravnavana investicija presega vrednost 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) treba po potrditvi dokumenta identifikacije investicijskega projekta izdelati še investicijski program.

V nadaljevanju investicije je torej treba izdelati še naslednjo dokumentacijo:

Vrsta dokumentacije

A) INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA

- Investicijski program IP

B) OSTALA DOKUMENTACIJA

- Razpisna dokumentacija