



OBČINA AJDOVŠČINA

Številka: 411-0001/2026-04

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ
(Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16)

Naziv investicijskega projekta:

REKONSTRUKCIJA IN ADAPTACIJA PROSTOROV KS PLANINA



Ajdovščina, februar 2026

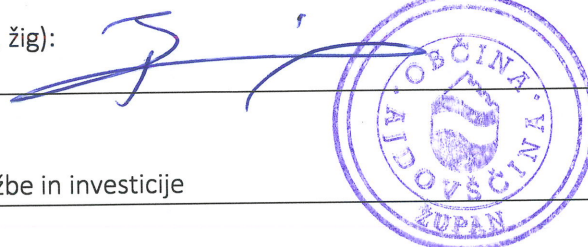
NAZIV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA:

Rekonstrukcija in adaptacija prostorov KS Planina

INVESTITOR:

OBČINA AJDOVŠČINA, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina

Odgovorna oseba investitorja (ime, priimek, podpis, žig):
Tadej Beočanin, župan



Odgovorna oseba za izvedbo investicije:
Peter Kete, vodja oddelka za gospodarske javne službe in investicije

Vodja investicijskega projekta:
Tomaž Jakin, strokovni sodelavec za investicije VII/2 (II)

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE:

RISBA, Maja Ambrožič Fučka s.p., Cesta 43a, 5270 Ajdovščina

Odgovorna oseba za pripravo projektne dokumentacije:
Maja Ambrožič Fučka, univ. dipl. inž. arh. A-1397

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:

OBČINA AJDOVŠČINA, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina

Odgovorna oseba za pripravo investicijske dokumentacije:
Patrik Močnik, višji svetovalec župana za nepremičnine

BODOČI UPRAVLJALEC PREDMETA INVESTICIJE:

Krajevna skupnost Planina, Planina 58, 5270 Ajdovščina

Odgovorna oseba bodočega upravljalca investicije:
Igor Kobal, predsednik

Kraj in datum izdelave dokumenta: Ajdovščina, februar 2026

KAZALO VSEBINE

1	UVODNO POJASNILO	5
2	NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJALCA TER STROKOVNIH DELAVCEV	6
2.1	Navedba investitorja	6
2.2	Navedba izdelovalca projektne dokumentacije	6
2.3	Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije	7
2.4	Navedba upravljalca	7
3	ANALIZA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	7
3.1	Osnovni podatki o investitorju	7
3.2	Osnovni statistični podatki investitorja	9
3.3	Povzetek obstoječega stanja na območju predlagane investicije	9
3.4	Razlogi za predlagano investicijo	10
4	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	10
4.1	Cilji predlagane investicije	10
4.2	Usklajenost predlagane investicije s strateškimi in razvojnimi dokumenti Slovenije in EU	11
4.2.1	Usklajenost z dokumenti Evropske unije	11
4.2.2	Usklajenost z dokumenti Republike Slovenije	11
4.2.3	Usklajenost z dokumenti Občine Ajdovščina	12
5	PREDSTAVITEV VARIANT	12
5.1	Varianta »brez« investicije	12
5.2	Varianta »z« investicijo	12
6	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	13
6.1	Vrsta investicije	13
6.2	Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah	14
6.3	Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah	15
6.4	Navedba osnove za oceno vrednosti	15
7	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	15
7.1	Predhodne strokovne podlage	15
7.2	Opis lokacije	15
7.3	Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe	16
7.4	Varstvo okolja - opis pričakovanih vplivov gradnje na okolico	16
7.5	Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo	17
7.6	Predvideni viri financiranja	18
7.7	Ekonomska upravičenost projekta	18
7.7.1	Stroški investicije	18
7.7.2	Stroški v primeru neizvedbe investicije	19
7.7.3	Koristi investicije	19
7.7.4	Primerjava variant	19
7.7.5	Sklep o ekonomski upravičenosti	19
8	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI PRIPRAVE NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN TEHNIČNE DOKUMENTACIJE	19

KAZALO TABEL

Tabela 1: Statistični podatki Občine Ajdovščina za leto 2023.....	9
Tabela 2: Ocena investicijskih stroškov v stalnih cenah	14
Tabela 3: Terminski plan izvedbe investicije	16
Tabela 4: Kadrovska shema projekta.....	17
Tabela 5: Viri financiranja v stalnih = tekočih cenah po letih	18

KAZALO SLIK

Slika 1: Pokrajina Ajdovščine	8
Slika 2: Objekt KS Planina	10
Slika 3: PZI zbirni načrt – sestave vertikalnih in horizontalnih konstrukcij.....	13
Slika 4: Makrolokacija nameravane investicije	15
Slika 5: Mikrolokacija nameravane investicije	16
Slika 6: Organizacijska shema projekta.....	18

1 UVODNO POJASNILO

Pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije za vse investicijske projekte in druge ukrepe, ki se financirajo po predpisih, ki urejajo javne finance, določa Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS 60/06, 54/10 in 27/16).

Ta uredba se uporablja pri pripravi in obravnavi investicijske dokumentacije ter načrta razvojnih programov. Na tej podlagi se sprejemajo odločitve o:

- investicijah v nakup, gradnjo, posodobitev, rekonstrukcijo in investicijsko vzdrževanje osnovnih sredstev (objektov, opreme, zemljišč, nematerialnega premoženja, blagovnih rezerv, strateških zalog);
- drugih investicijah, ki prispevajo k trajnostnemu razvoju družbe, blaginji in kakovosti življenja državljanov Republike Slovenije (na primer izobraževanje, raziskovanje in razvijanje);
- investicijah, ki zahtevajo državna poročila;
- ukrepah, ki imajo pomembne finančne posledice na proračun (predpisi in drugi ukrepi).

Enotna metodologija priprave in obravnave investicijske dokumentacije vsebuje:

- metodološke osnove za ocenjevanje in vrednotenje investicij;
- vrste in obvezno vsebino investicijske dokumentacije;
- postopke in udeležence pri pripravi in ocenjevanju investicijske dokumentacije ter odločanju o investicijah;
- minimum meril za ugotavljanje učinkovitosti projektov, ki se izvaja v vseh fazah projektnega cikla, in so podlaga za odločanje o investicijah ter njihovo uvrstitev v načrt razvojnih programov.

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS 60/06, 54/10 in 27/16) se uporablja za ugotavljanje prednosti in slabosti posameznih predlogov projektov oziroma pri odločanju o izbiri izvedljivih projektov, katerih rezultati bodo prispevali k vzdržnemu (trajnostnemu) razvoju družbe in jih bo mogoče nadzirati v vseh fazah projektnega cikla. Na podlagi izsledkov analiz vrednotenja učinkov teh projektov bo omogočila oblikovanje politike za koristno, gospodarno in učinkovito uporabo javnih sredstev.

Mejne vrednosti, ki določajo pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim in posebej prikazanim davkom na dodano vrednost, so:

- **za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo med 300.000 in 500.000 evrov najmanj dokument identifikacije investicijskega projekta;**
- za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 evrov dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program;
- za investicijske projekte nad vrednostjo 2.500.000 evrov dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijska zasnova in investicijski program;
- za investicijske projekte pod vrednostjo 300.000 evrov je treba zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta, in sicer:
 - a) pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih;
 - b) pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (na primer visoki stroški vzdrževanja);
 - c) kadar se investicijski projekti (so)financirajo s proračunskimi sredstvi.

Pri projektih z ocenjeno vrednostjo pod 100.000 evrov se vsebina investicijske dokumentacije lahko ustrezno prilagodi (poenostavi), vendar mora vsebovati vse ključne prvine, potrebne za odločanje o investiciji in zagotavljanje spremljanja učinkov.

Če gre za več podobnih investicij ali druge smiselno povezane posamične ukrepe manjših vrednosti oziroma aktivnosti, ki so po vsebini, zasnovi in obsegu zaključena celota, se jih lahko združi v program (načrt investicijskega vzdrževanja, izobraževanja, socialnega varstva in podobno), za katerega veljajo isti postopki in merila kot za posamičen investicijski projekt.

Če je bila izdelana in potrjena predinvesticijska zasnova za celovit projekt in so cilji in ključne predpostavke iz celovitega projekta ostali nespremenjeni, ni treba ponovno izdelovati predinvesticijske zasnove za posamezne investicijske projekte, čeprav njihova ocenjena vrednost presega 2.500.000 eurov.

Po potrditvi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta s strani investitorja, glede na vrednost predmetnega projekta in zgoraj navedene določbe o mejnih vrednostih iz Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS 60/06, 54/10 in 27/16) ni potrebno pripravljati nadaljnjih dokumentov (predinvesticijska zasnova in investicijski program).

2 NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJALCA TER STROKOVNIH DELAVCEV

2.1 Navedba investitorja

INVESTITOR	
Naziv:	OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov:	Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba:	Tadej Beočanin, župan
Telefon:	+386 (0)5 365 91 10
E-pošta:	obcina@ajdovscina.si
Spletna stran:	www.ajdovscina.si
Matična številka	5879914000
ID za DDV:	SI51533251
Transakcijski račun:	SI56 0120 1010 0014 597
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Peter Kete, vodja oddelka za gospodarske javne službe in investicije

2.2 Navedba izdelovalca projektne dokumentacije

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	RISBA, Maja Ambrožič Fučka s.p.
Naslov:	Cesta 43a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba:	Maja Ambrožič Fučka, univ. dipl. inž. arh. A-1397
Telefon:	+386 41 233 050
E-pošta:	maja.af@gmail.com
Spletna stran:	
Matična številka:	3409775000

ID za DDV:	SI53918096
Transakcijski račun:	IBAN SI56 0224 2025 7497 990
Pripravljaivec projektne dokumentacije:	Maja Ambrožič Fučka, univ. dipl. inž. arh. A-1397
Telefon:	+386 41 233 050
E-pošta:	maja.af@gmail.com

2.3 Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov:	Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba:	Tadej Beočanin, župan
Telefon:	+386 (0)5 365 91 10
E-pošta:	obcina@ajdovscina.si
Spletna stran:	www.ajdovscina.si
Matična številka	5879914000
ID za DDV:	SI51533251
Transakcijski račun:	SI56 0120 1010 0014 597
Pripravljaivec investicijske dokumentacije:	Patrik Močnik, višji svetovalec župana za nepremičnine

2.4 Navedba upravljalca

UPRAVLJALEC	
Naziv:	KRAJEVNA SKUPNOST PLANINA
Naslov:	Planina 58, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba:	Igor Kobal, predsednik
Telefon:	+386 (0)41 552 940
E-pošta:	planina@ks-ajdovscina.si
Spletna stran:	www.vas-planina.si
Matična številka:	50278960000
ID za DDV:	SI99288486
Transakcijski račun:	SI56 0120 1645 0781 428

3 ANALIZA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

3.1 Osnovni podatki o investitorju

Občina Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimske regije (Goriške statistične regije). Ustanovljena je bila leta 1994 ter predstavlja gospodarsko in kulturno središče Vipavske doline. Leži na zahodnem delu Slovenije, v zgornji Vipavski dolini, na strateško zelo pomembnem prehodu iz Furlanske nižine v Italijo, v osrednjo Slovenijo. Občina Ajdovščina je razdeljena na 28 krajevnih skupnosti, ki zajemajo 45 naselij. Občina je s 245,2 km² po svoji površini ena izmed večjih občin v Sloveniji in se med

slovenskimi občinami uvršča na 18 mesto po površini. Število prebivalcev občine iz leta v leto stalno narašča. V Občini danes živi 19.898 prebivalcev (SURS, julij 2023).

Slika 1: Pokrajina Ajdovščine



Vir: www.ajdovscina.si

Občina Ajdovščina je gospodarsko, izobraževalno in kulturno središče Vipavske doline v zahodni Sloveniji ob meji z Italijo (80 km od Ljubljane, 150 km od Benetk). Že od najstarejših časov ima občina Ajdovščina pomembno prometno vlogo. Skozi dolino pelje magistralna in hitra cesta, kar Ajdovščino postavlja med prometno najdosegljivša mesta v regiji. Reliefno je ajdovska občina zelo razgibana. Zajema osrednji del Vipavske doline, ki jo od vzhoda proti severu oklepajo visoke planote Nanosa, Hrušice in Trnovskega gozda, na jugu pa Vipavski griči. Območje je eno najrodovitnejših področij v Sloveniji, saj vegetacijska doba v teh krajih traja skoraj dva meseca dlje kot v osrednji Sloveniji. Pomemben dejavnik oblikovanja tega prostora je tudi bogata prepletenost doline z vodnim omrežjem, ki se zlija v reko Vipavo. Največ vode dovaja reka Hubelj, ki teče skozi glavno mesto občine – Ajdovščino in je pomemben vodni vir za večino naselij tudi sosednjih občin. Poleg tega pa je ta reka predstavljala tudi pomemben energetski potencial številnih obratov in s tem razvoja mesta in tudi širšega območja doline. Ajdovščina in njena okolica se tako ponašata z bogato naravno in kulturno dediščino.

Razvoj občine Ajdovščina je v preteklih desetletjih opredeljevala industrija na področju prehrane, gradbene, lesne, kovinske in tekstilne panoge, danes pa se te tradicionalne dejavnosti nadgrajuje z modernimi in visokotehnološkimi dejavnostmi letalske, biotehnološke ter informacijsko-komunikacijske industrije. Na pogorišču propadlih podjetij in kriznih let ajdovskega gospodarstva v letih okoli 2014 so začeli preudarno graditi in ustvarjati nove zgodbe. Skupaj z gospodarstveniki, okovani z vzajemnim pogumom in medsebojno pomočjo, so uspeli ustvariti nekaj, kar je za marsikoga še pred časom veljalo za nepredstavljivo – Ajdovščina doživlja izjemen gospodarski razcvet in postaja steber gospodarskega razvoja na Primorskem in širše. Strateški temelji tega razvoja je bil postavljen s Strategijo razvoja občine Ajdovščina do 2030 in akcijskim planom, ki je bil soglasno potrjen na občinskem svetu leta 2015 (vir: Občina Ajdovščina, 2026).

3.2 Osnovni statistični podatki investitorja

Tabela 1: Statistični podatki Občine Ajdovščina za leto 2023

Površina km ² - 1. januar	246
Število prebivalcev - 1. julij	19.898
Število moških - 1. julij	10.214
Število žensk - 1. julij	9.684
Gostota naseljenosti - 1. julij	81
Naravni prirast	4
Skupni prirast	83
Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev)	0,2
Skupni selitveni prirast (na 1.000 prebivalcev)	4,0
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	4,2
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	43,0
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	9.109
Število delovno aktivnih prebivalcev (po delovnem mestu)	8.180
Stopnja delovne aktivnosti (%)	73,8
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	2.060,11
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.361,59
Povprečna mesečna bruto plača (indeks, SI=100)	92,8
Povprečna mesečna neto plača (indeks, SI=100)	94,2

Vir: Statistični urad Republike Slovenije, 2026

3.3 Povzetek obstoječega stanja na območju predlagane investicije

Predlagana investicija se nanaša na obstoječi objekt v naselju Planina (parc. št. 2155/3, k. o. Planina), ki se uporablja za dejavnosti Krajevne skupnosti Planina in spremljajoče javne dogodke. Objekt je bil zgrajen okoli leta 1960, po letu 2001 je bila dovoljena rekonstrukcija s prizidavo in spremembo namembnosti, naknadno pa je bil objekt legaliziran z odločbo (6. 4. 2022), s čimer se šteje, da ima pridobljeno uporabno dovoljenje.

Objekt je klasično grajen, etažnosti P+N, tlorisno v obliki črke L. V pritličju se nahajajo vhodna avla, večnamenska dvorana, sanitarije in čajna kuhinja, v nadstropju pa prostori KS. Dostop je z lokalne ceste (glavni vhod na vzhodni fasadi); na dvoriščni strani sta še servisna vhoda.

Objekt leži v varovalnih pasovih gospodarske javne infrastrukture (lokalna cesta, vodovod, TK in NN vod) ter v varovanem območju kulturne dediščine (naselbinska dediščina – vaško jedro Brith, EŠD 23132).

Komunalno je objekt priključen na javni vodovod, NN električno omrežje in TK omrežje, ni pa priključen na javno kanalizacijo. Fekalne odpadne vode se odvajajo v obstoječo greznico, meteorne vode strehe pa v obstoječ zbiralnik deževnice (vodnjak) z delnim prelivom v vaško meteorno kanalizacijo.

Obstoječe stanje objekta izkazuje pomanjkljivosti, ki se kažejo v poškodbah strešne kritine, prisotnosti vlage v zidovih ter dotrajanosti posameznih elementov in zunanjih ureditev (atrij, kamniti ograjni zid, ureditev dostopa).

Slika 2: Objekt KS Planina



Vir: www.google.si/maps

3.4 Razlogi za predlagano investicijo

Predlagana investicija izhaja iz ugotovljenih funkcionalnih in tehničnih pomanjkljivosti obstoječega objekta, ki je v uporabi Krajeвне skupnosti Planina.

Obstoječe stanje objekta ne zagotavlja ustreznih pogojev za dolgoročno, funkcionalno in sodobnim zahtevam prilagojeno uporabo prostorov. Ugotovljene pomanjkljivosti se nanašajo predvsem na dotrajanost posameznih gradbenih elementov, prisotnost vlage v konstrukciji, neustrezno ureditev sanitarnih prostorov ter energetske neučinkovite tehnične sisteme.

Dodatno omejitev predstavlja obstoječi način odvajanja sanitarnih odpadnih vod v greznico, kar z vidika sodobnih okoljskih standardov predstavlja manj ustrezno rešitev.

Zaradi navedenega obstoječega stanja ne omogoča optimalne rabe objekta, povzroča povečane potrebe po vzdrževanju ter omejuje razvoj dejavnosti krajeвне skupnosti. Investicija v rekonstrukcijo in adaptacijo objekta je zato potrebna za izboljšanje funkcionalnosti, tehnične ustreznosti ter dolgoročne vzdržnosti objekta. Investicija je potrebna tudi zaradi zagotovitve dostopnosti objekta brez arhitekturnih ovir ter posodobitve komunalne ureditve, saj objekt trenutno ni priključen na javno kanalizacijo in uporablja greznico, medtem ko projektna dokumentacija predvideva ureditev čiščenja odpadnih voda z malo komunalno čistilno napravo.

4 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

4.1 Cilji predlagane investicije

Cilj predlagane investicije je izboljšanje funkcionalnosti, tehnične ustreznosti in dolgoročne vzdržnosti objekta, ki je v uporabi Krajeвне skupnosti Planina.

Z izvedbo investicije se zasledujejo naslednji cilji:

- sanacija dotrajanih gradbenih elementov objekta,
- odprava težav povezanih z vlago v konstrukciji,
- izboljšanje prostorskih in higienskih pogojev z ureditvijo sanitarnih prostorov,
- izboljšanje energetske učinkovitosti objekta,
- zagotovitev ustreznega načina odvajanja sanitarnih odpadnih vod,
- izboljšanje dostopnosti objekta,
- podaljšanje življenjske dobe objekta,
- ureditev dostopa v objekt brez arhitekturnih ovir,
- ureditev čiščenja sanitarnih odpadnih voda z vgradnjo MKČN in opustitvijo obstoječe greznice,
- izboljšanje varnosti pri uporabi, vključno z ureditvijo strelovoda in izboljšavami evakuacijskih izhodov.

Predlagana investicija bo omogočila kakovostnejšo, varnejšo in dolgoročno učinkovitejšo uporabo prostorov krajevne skupnosti ter prispevala k izboljšanju pogojev za izvajanje dejavnosti v javnem interesu.

4.2 Usklajenost predlagane investicije s strateškimi in razvojnimi dokumenti Slovenije in EU

Predlagana investicija je usklajena s ključnimi razvojnimi usmeritvami, ki poudarjajo trajnostno upravljanje javne infrastrukture, racionalno rabo prostora, izboljšanje energetske učinkovitosti objektov ter krepitev družbene funkcije javnih prostorov. Projekt temelji na prenovi obstoječega javnega objekta, s čimer se izboljšuje njegova funkcionalnost, tehnična ustreznost in dolgoročna uporabna vrednost.

4.2.1 Usklajenost z dokumenti Evropske unije

Investicija je skladna z naslednjimi evropskimi strateškimi in zakonodajnimi dokumenti:

Evropski zeleni dogovor / EU Green Deal

- Projekt s prenovno obstoječega objekta prispeva k trajnostni rabi virov, zmanjševanju okoljskih obremenitev ter izboljšanju energetske učinkovitosti stavb, kar je skladno s temeljnimi cilji Evropskega zelenega dogovora.

Novi evropski Bauhaus (NEB) / New European Bauhaus (NEB)

- Pobuda EU poudarja trajnost, kakovost grajenega okolja ter družbeno vključenost. Investicija s prenovno obstoječega objekta v lokalnem okolju izboljšuje kakovost javnega prostora in njegovo družbeno funkcijo.

Kohezijska politika EU 2021–2027

- Investicija podpira razvoj lokalne javne infrastrukture ter izboljšuje pogoje za delovanje lokalne skupnosti, kar predstavlja tipičen razvojni prispevek projektov na lokalni ravni.

4.2.2 Usklajenost z dokumenti Republike Slovenije

Investicija je skladna s ključnimi slovenskim strateškimi dokumenti:

Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030)

- Projekt prispeva k ciljem izboljšanja kakovosti življenja, trajnostnega razvoja ter učinkovitega upravljanja javne infrastrukture z nadgradnjo obstoječega javnega objekta.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (SPRS 2050)

- SPRS daje poudarek prenovi, revitalizaciji in učinkoviti rabi obstoječega stavbnega fonda. Investicija neposredno sledi tem usmeritvam, saj temelji na rekonstrukciji obstoječega objekta.

Nacionalni energetske in podnebni načrt (NEPN)

- Projekt z izboljšanjem energetske učinkovitosti objekta podpira cilje zmanjševanja rabe energije in emisij v stavbah.

4.2.3 Usklajenost z dokumenti Občine Ajdovščina

Strategija razvoja Občine Ajdovščina do leta 2030

- Strategija razvoja Občine Ajdovščina kot razvojno prioriteto izpostavlja izboljševanje kakovosti bivanja ter zagotavljanje ustrezne javne infrastrukture v vseh naseljih občine. Predlagana investicija neposredno prispeva k navedenim ciljem z izboljšanjem pogojev za delovanje krajevne skupnosti ter nadgradnjo obstoječega javnega objekta.

Projekt je razvojno usmerjen tudi v prenovu obstoječega objekta znotraj varovanega območja kulturne dediščine, pri čemer se zasleduje ohranjanje značilnega videza in kakovosti grajenega prostora skladno s kulturno-varstvenimi usmeritvami.

5 PREDSTAVITEV VARIANT

5.1 Varianta »brez« investicije

Varianta »brez« investicije pomeni ohranitev obstoječega stanja objekta KS Planina brez izvedbe predvidene rekonstrukcije in adaptacije.

V tej varianti ostajajo prisotne ugotovljene tehnične in funkcionalne pomanjkljivosti objekta, vključno s poškodbami strešne kritine, prisotnostjo vlage v zidovih, neustrezno ureditvijo sanitarnih prostorov ter obstoječim načinom odvajanja sanitarnih odpadnih vod v greznico. Prav tako se ne izvedejo izboljšave dostopnosti objekta in zunanjih ureditev.

Varianta ne omogoča izboljšanja tehnične ustreznosti, funkcionalnosti in dolgoročne vzdržnosti objekta.

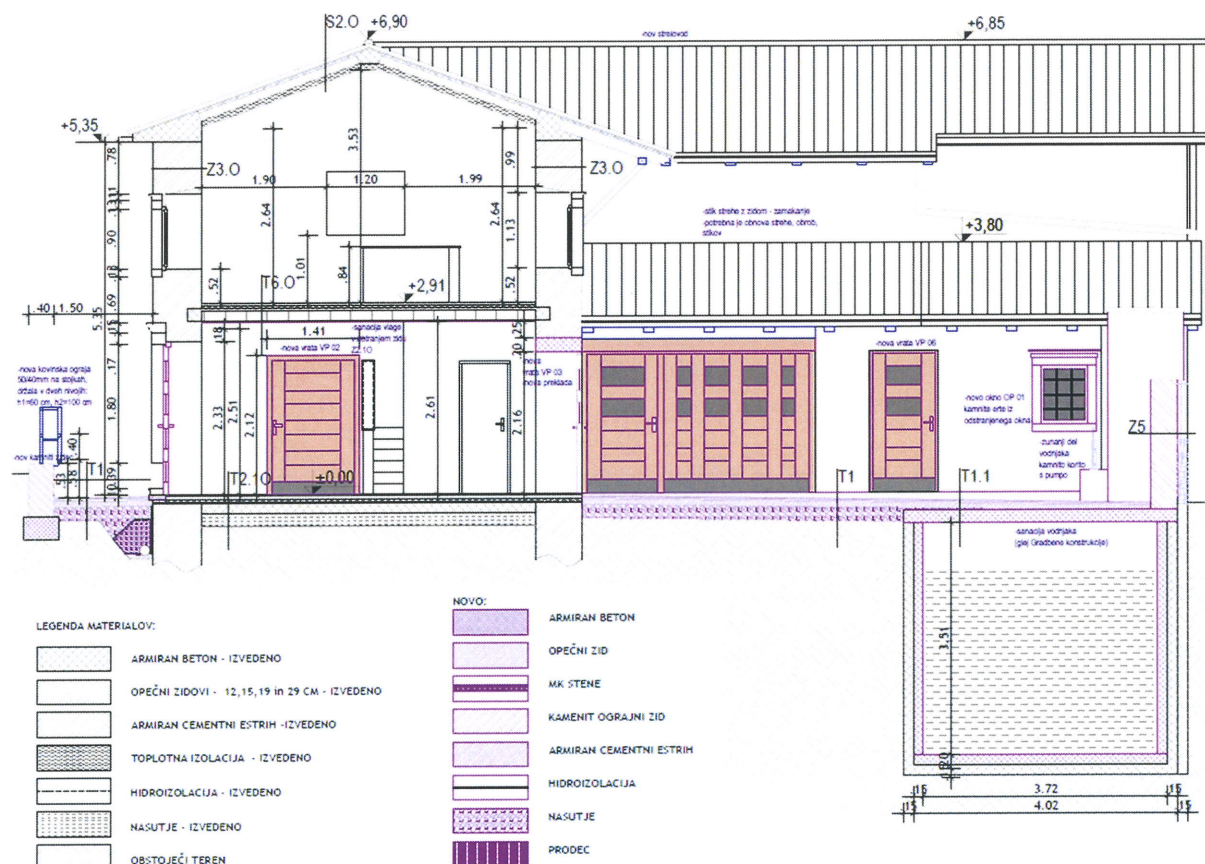
5.2 Varianta »z« investicijo

Varianta z investicijo predvideva izvedbo rekonstrukcije in adaptacije objekta KS Planina, skladno s projektno dokumentacijo.

Investicija vključuje izvedbo vzdrževalnih del ter manjše rekonstrukcije, ki obsegajo sanacijo strešne konstrukcije, sanacijo vlažnih zidov, prenovu sanitarnih prostorov, izboljšanje energetske učinkovitosti razsvetljave, ureditev dostopa brez arhitekturnih ovir, ureditev zunanjih površin ter posodobitev komunalne ureditve z vgradnjo male komunalne čistilne naprave.

Varianta omogoča odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti ter izboljšanje funkcionalnosti in uporabne vrednosti objekta.

Slika 3: PZI zbirni načrt – sestave vertikalnih in horizontalnih konstrukcij



Vir: Dokumentacija PZI (RISBA, Maja Ambrožič Fučka s.p., november 2023)

Primerjava variant pokaže, da varianta brez investicije ne omogoča odprave ugotovljenih pomanjkljivosti obstoječega stanja. Varianta z investicijo omogoča izboljšanje tehnične ustreznosti, funkcionalnosti ter dolgoročne vzdržnosti objekta. Kot najustreznejša se izbere varianta z investicijo.

6 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

6.1 Vrsta investicije

Predlagana investicija obsega rekonstrukcijo in adaptacijo obstoječega objekta Krajevne skupnosti Planina. Investicija se nanaša na obstoječi javni objekt, pri čemer ne gre za novogradnjo niti spremembo namembnosti, temveč za izvedbo vzdrževalnih del ter manjše rekonstrukcije, usmerjene v izboljšanje tehnične ustreznosti, funkcionalnosti in dolgoročne uporabne vrednosti objekta.

Predvideni posegi vključujejo sanacijo in obnovo dotrajanih gradbenih elementov objekta, zlasti sanacijo strešne konstrukcije in zamenjavo strešne kritine, sanacijo vlažnih zidov ter izvedbo ukrepov za zmanjšanje vpliva vlage, vključno z izvedbo drenaže. Investicija nadalje vključuje prenovu sanitarnih prostorov, izboljšanje energetske učinkovitosti objekta z zamenjavo obstoječih svetil ter posodobitev tehničnih sistemov.

V okviru investicije je predvidena tudi ureditev dostopa v objekt brez arhitekturnih ovir, kar predstavlja funkcionalno nadgradnjo objekta z vidika dostopnosti za vse uporabnike. Posegi obsegajo tudi ureditev zunanjih površin objekta, vključno s tlakovanjem atrija, sanacijo obstoječega kamnitega ograjnega zidu ter sanacijo obstoječega vodnjaka.

Pomemben del investicije predstavlja posodobitev komunalne ureditve objekta, saj je predvidena opustitev obstoječega sistema odvajanja sanitarnih odpadnih vod v greznico ter vgradnja male komunalne čistilne naprave. S tem se zagotavlja sodobnejša in okoljsko ustrežnejša rešitev čiščenja odpadnih vod, skladna z veljavnimi standardi.

Investicija vključuje tudi izvedbo dodatnih varnostnih in tehničnih izboljšav, med drugim ureditev strelovodne zaščite ter prilagoditve elektroenergetskega priključka zaradi načrtovanih tehničnih nadgradenj.

Z vidika investicijske metodologije gre za investicijo v obstoječe stvarno premoženje, ki predstavlja rekonstrukcijo in adaptacijo javne infrastrukture. Predlagana investicija je usmerjena v podaljšanje življenjske dobe objekta, izboljšanje pogojev za njegovo uporabo ter zagotovitev dolgoročno učinkovitega upravljanja javnega objekta.

6.2 Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

Tabela 2: Ocena investicijskih stroškov v stalnih cenah

REKONSTRUKCIJA IN ADAPTACIJA OBJEKTA KS PLANINA		
POPIS MATERIALA IN DEL - GRADBENA, OBRTNIŠKA, ELEKTRO IN STROJNO INŠTALACIJSKA DELA		
REKAPITULACIJA - UPRAVIČENI STROŠKI		
A.	GRADBENA IN OBRTNIŠKA DELA	Brez DDV
A.01	Obnova fasade	21.482,84 €
A.02	Obnova strehe	14.906,20 €
A.03	Obnova vodnjaka	17.906,76 €
A.04	Ureditev atrija in vhoda	34.713,47 €
A.05	Kanalizacija in MKČN	35.423,61 €
A.06	Objekt nad vodnjakom	9.857,46 €
A.07	Izvedba sanitarij in invalidskega WC-ja	10.071,84 €
A.08	Sanacija notranjih zidov in prostorov	18.253,85 €
A.09	Leseno stavbno pohištvo	25.502,08 €
A.10	Splošno	4.485,00 €
	SKUPAJ	192.603,11 €
B.	ELEKTROINŠTALACIJSKA DELA	Brez DDV
B.01	Povečanje moči, priklop na NN omrežje	24.141,82 €
B.02	Priklop čistilne naprave in zunanje razsvetljave	4.849,69 €
B.03	Priklop v WC-ju	2.303,23 €
	SKUPAJ	31.294,74 €
C.	STROJNOINŠTALACIJSKA DELA	Brez DDV
C.01	Ogrevanje / hlajenje dvorane	10.125,01 €
C.02	Litoželezna črpalka na "štirni"	824,44 €
C.03	Sanitarije invalidov	7.796,71 €
	SKUPAJ	18.746,16 €
	SKUPAJ A + B + C brez DDV:	242.644,01 €
	nepredvidena dela 10%:	24.264,40 €
	SKUPAJ brez DDV:	266.908,41 €
	22% DDV:	58.719,85 €
	SKUPAJ:	325.628,26 €

6.3 Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

Predvideno trajanje projekta ni daljše od enega leta, zato 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), ni potreben preračun vrednosti investicijskega projekta (stalne cene = tekoče cene).

6.4 Navedba osnove za oceno vrednosti

Osnova za oceno vrednosti temelji na podlagi projektantsko ocenjenih vrednosti iz PZI projektne dokumentacije, ter popisa del, katero je izdelalo podjetje RISBA, Maja Ambrožič Fučka s.p., Cesta 43a, 5270 Ajdovščina ter popisa del s cenami, ki ga je pripravilo podjetje GITRI d.o.o., Drabosnjakova ulica 9e, 1000 Ljubljana.

7 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

7.1 Predhodne strokovne podlage

Pri metodologiji in izdelavi vsebine investicijskega dokumenta so bile smiselno upoštevane naslednje strokovne podlage:

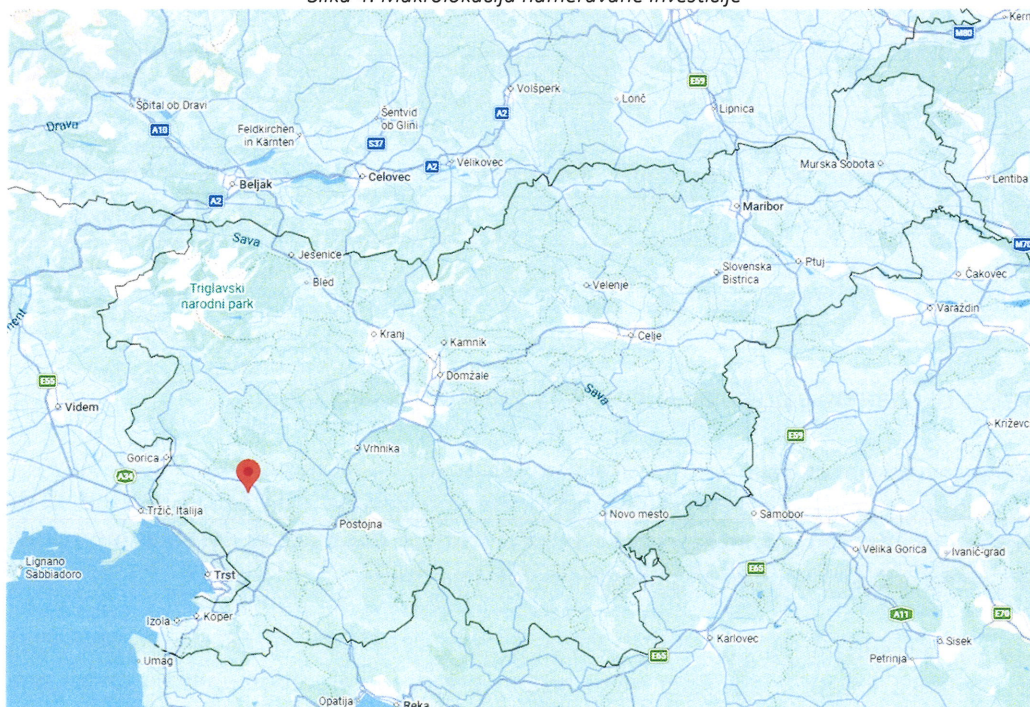
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016);
- Projektna dokumentacija PZI – zbirni načrt / načrt arhitekture (november 2023), pripravljena s strani zunanjega izvajalca RISBA, Maja Ambrožič Fučka s.p., Cesta 43a, 5270 Ajdovščina.

7.2 Opis lokacije

Makrolokacija

Država: Slovenija, Statistična regija: Goriška, Občina: Ajdovščina, Naselje: Planina

Slika 4: Makrolokacija nameravane investicije



Vir: www.google.si/maps

Mikrolokacija

Nameravana investicija bo izvedena na objektu KS Planina, na naslovu Planina 58, 5270 Ajdovščina, parc. št. 2155/3, k.o. 2399 Planina.

Slika 5: Mikrolokacija nameravane investicije



Vir: www.gis.iobcina.si

7.3 Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Tabela 3: Terminski plan izvedbe investicije

AKTIVNOST	Mesec / leto
Izdelava projektne dokumentacije	julij 2023
Javni razpis del za izvedbo po ZJN ter analiza ponudb, izbor izvajalca	november 2025
Pričetek izvedbe projekta	februar 2026
Zaključek izvedbe projekta	november 2026
Predaja objekta upravitelju	december 2026

7.4 Varstvo okolja - opis pričakovanih vplivov gradnje na okolico

Predlagana investicija obsega rekonstrukcijo in adaptacijo obstoječega objekta Krajevne skupnosti Planina, ki se nahaja v že pozidanem in funkcionalno oblikovanem naselju. Glede na vrsto posegov, njihov obseg ter dejstvo, da investicija ne vključuje širitve pozidave ali spremembe namenske rabe prostora, se ne pričakujejo pomembni negativni vplivi na okolje.

V času izvajanja gradbenih del bodo vplivi na okolico začasni in omejeni predvsem na območje gradbišča. Ti vplivi se lahko kažejo v povečani ravni hrupa, prašnosti ter obremenitvah zaradi gradbiščnega

prometa. Navedeni vplivi bodo časovno omejeni ter obvladovani z ustrezno organizacijo gradbišča in izvajanjem del v skladu z veljavnimi standardi.

Ker investicija poteka na obstoječem objektu, posegi ne predstavljajo dodatnega obremenjevanja prostora, temveč pomenijo izboljšanje tehničnega stanja in podaljšanje življenjske dobe obstoječe grajene strukture. Projekt tako prispeva k racionalni rabi prostora.

Posebno pozornost pri izvedbi investicije predstavlja dejstvo, da se objekt nahaja v varovanem območju kulturne dediščine. Predvideni posegi so zasnovani na način, ki ohranja značilnosti obstoječega objekta ter zmanjšuje vplive na varovane prostorske in oblikovne elemente.

V fazi uporabe objekta se negativni vplivi na okolje ne pričakujejo. Investicija vključuje izboljšanje energetske učinkovitosti objekta ter posodobitev komunalne ureditve z vgradnjo male komunalne čistilne naprave, kar pomeni zmanjšanje okoljskih obremenitev v primerjavi z obstoječim stanjem.

Predlagana investicija je z vidika varstva okolja ocenjena kot sprejemljiva.

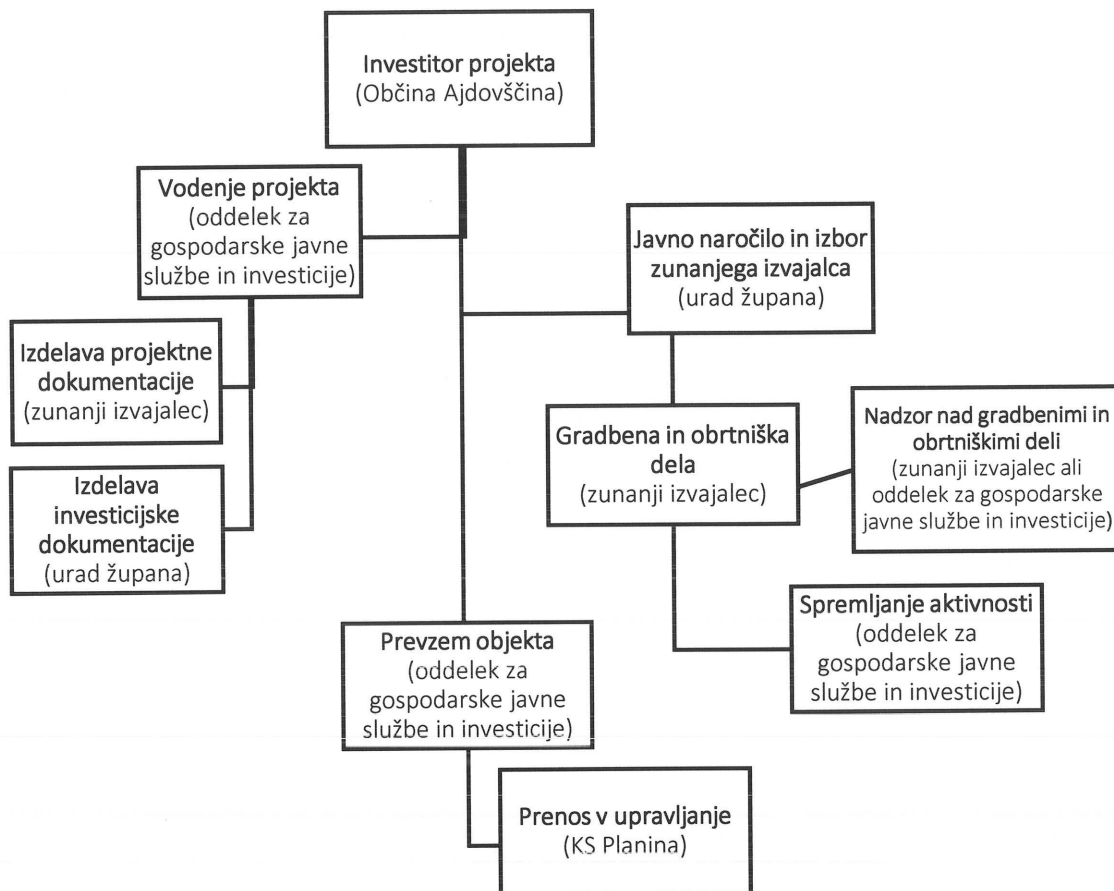
7.5 Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Za namen izvedbe investicije ni predvidene posebne organizacije. Investitor Občina Ajdovščina je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta in bo izvajala investicijo v skladu z Zakonom o javnem naročanju.

Tabela 4: Kadrovska shema projekta

Ime in priimek	Položaj	Zadolžitev v okviru projekta
Peter Kete	vodja oddelka za gospodarske javne službe in investicije	odgovorna oseba za izvedbo investicije
Tomaž Jakin	strokovni sodelavec za investicije VII/2 (II)	vodja projekta
Irena Štokelj	strokovna sodelavka VII/2 - I, v Uradu župana	izvedba javnega naročila
Mateja Kokoravec	strokovna sodelavka za javna naročila, v Uradu župana	izvedba javnega naročila
Patrik Močnik	višji svetovalec župana za nepremičnine, v Uradu župana	priprava DIIP

Slika 6: Organizacijska shema projekta:



7.6 Predvideni viri financiranja

Za namen realizacije investicije in vodenja projekta so sredstva zagotovljena v proračunu Občine Ajdovščina na proračunski postavki 04035, konto 4204 04, NRP OB001-04-0012.

Tabela 5: Viri financiranja v stalnih = tekočih cenah po letih

Vir	leto 2026	SKUPAJ
Občina Ajdovščina	325.628,26 €	325.628,26 €
SKUPAJ (z DDV)	325.628,26 €	325.628,26 €

7.7 Ekonomska upravičenost projekta

7.7.1 Stroški investicije

Stroški investicije zajemajo stroške gradbenih, obrtniških, elektroinštalacijskih in strojnoinštalacijskih del, nepredvidena dela ter pripadajoči davek na dodano vrednost. Skupna ocenjena vrednost investicije znaša 325.628,26 EUR z DDV, kar predstavlja enkratni izdatek investitorja.

Struktura stroškov izhaja iz projektne dokumentacije PZI in temelji na popisu del ter realnih tržnih cenah. Ocenjeni stroški so sorazmerni z obsegom posega in ne vključujejo nepotrebnih ali prekomernih vlaganj ter sledijo načelu gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti porabe javnih sredstev.

7.7.2 Stroški v primeru neizvedbe investicije

V primeru neizvedbe investicije neposredni investicijski stroški ne bi nastali, ohranilo pa bi se obstoječe stanje objekta z vsemi ugotovljenimi tehničnimi in funkcionalnimi pomanjkljivostmi.

Neizvedba investicije bi povzročala nadaljnje stroške, povezane z vzdrževanjem dotrajanih gradbenih elementov, obvladovanjem posledic vlage ter delovanjem obstoječih tehničnih sistemov. Zaradi ohranitve obstoječega načina odvajanja sanitarnih odpadnih vod v greznico bi se nadaljevale tudi obremenitve, povezane z manj ustrezno komunalno ureditvijo.

Neizvedba investicije bi pomenila tudi ohranjanje funkcionalnih omejitev objekta ter zmanjšano učinkovitost njegove uporabe.

7.7.3 Koristi investicije

Izvedba investicije prinaša koristi predvsem v izboljšani tehnični ustreznosti, funkcionalnosti in uporabni vrednosti objekta KS Planina.

Koristi investicije se kažejo v izboljšanju pogojev za uporabo objekta, podaljšanju njegove življenjske dobe, izboljšani energetski učinkovitosti ter posodobitvi komunalne infrastrukture z vgradnjo male komunalne čistilne naprave. Investicija prispeva tudi k izboljšani dostopnosti objekta ter k večji varnosti pri uporabi.

Pomemben učinek investicije predstavlja tudi izboljšana kakovost javne infrastrukture v lokalnem okolju.

7.7.4 Primerjava variant

Primerjava variant pokaže, da varianta brez investicije ne omogoča odprave ugotovljenih pomanjkljivosti obstoječega stanja. Varianta z investicijo omogoča izboljšanje tehnične ustreznosti, funkcionalnosti ter dolgoročne vzdržnosti objekta.

7.7.5 Sklep o ekonomski upravičenosti

Na podlagi obravnave stroškov, koristi ter primerjave variant je mogoče ugotoviti, da je predlagana investicija ekonomsko upravičena. Investicija omogoča odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti obstoječega stanja ter zagotavlja dolgoročno učinkovitejšo rabo javnega objekta.

8 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI PRIPRAVE NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN TEHNIČNE DOKUMENTACIJE

Z Dokumentom identifikacije investicijskega projekta se ugotavlja, da je investicija v **projekt Rekonstrukcija in adaptacija prostorov KS Planina upravičena**, zato menimo, da je naložba smiselna in upravičena za izvajanje.

Glede na vrednost projekta in navedene mejne vrednosti iz Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS 60/06, 54/10 in 27/16) ni potrebno pripravljati nadaljnjih dokumentov (predinvesticijska zasnova in investicijski program).

