

Predlagatelj:
MARJAN POLJŠAK
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 19.11.2012

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA:	SKLEP O POTRDTVI DIIP – OBNOVA STOLPA 12 – RAZSTAVNI PROSTOR PODEŽELSKIH PRODUKTOV
GRADIVO PRIPRAVIL:	Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe
PRISTOJNO DELOVNO TELO OBČINSKEGA SVETA:	Odbor za gospodarstvo in gospodarske javne službe

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 22. redni seji dne 06.12.2012 obravnava in sprejme:

OBČINA AJDOVŠČINA
OBČINSKI SVET

Na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06 in 54/10) in podlagi 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12) je Občinski svet Občine Ajdovščina na redni seji dne sprejel:

**SKLEP O POTRDTVI DOKUMENT IDENTIFIKACIJE
INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)**

Občinski svet Občine Ajdovščina potrjuje DIIP: Obnova stolpa 12 – Razstavni prostor podeželskih produktov, številka 351-114/2012, iz novembra 2012, ki ga je izdelala občinska uprava Občine Ajdovščina.

Številka: 351-114/2012
Datum:

ŽUPAN
Marjan Poljšak s.r.

OBRAZLOŽITEV:

1. Pravni temelj in ocena stanja na področju, ki ga sklep ureja:

Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS 60/06, 54/10) je potrebno za investicijske projekte pod vrednostjo 300.000€ izdelati DIIP - dokument identifikacije investicijskega programa,

- a) pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih,
- b) pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice,
- c) kadar se investicijski projekti (so)financirajo s proračunskimi sredstvi.

2. Razlogi za sprejem ter cilji in rešitve sklepa:

Z namenom pospeševanja razvoja turizma v podeželskem prostoru čezmejnega območja, ki temelji na povezovanju tipičnih lokalni pridelkov, izdelkov in jedi, naravne in kulturne dediščine ter obstoječih tematskih poti so se projektni partnerji – KGZS - Zavod Nova Gorica kot vodilni partner ter ostali partnerji: Pokrajina Gorica, Pokrajina Udine, Občina Idrija, Idrijsko-Cerkljanska razvojna agencija, ARIES - posebna agencija Trgovinske industrijske, obrtne in kmetijske zbornice Trst, Gibanje za promocijo vinskega turizma v FJK, INFORMEST- Center za pospeševanje mednarodnega gospodarskega sodelovanja, Deželna kmečka zveza, Občina Kobarid in Občina Ajdovščina, povezali in skupaj kandidirali s projektom Enjoy tour.

Aktivnosti projekta so:

- ocenjevanja tipičnih produktov: vin, sirov, suhih mesnin, žganj, v podporo dvigovanju kvalitete,
- povezava vinskih turističnih cest in drugih poti okusov: analiza obstoječega stanja, označitev poti, skupna konferenca o sodelovanju, enoten zemljevid poti čezmejnih okusov,
- delavnice in seminarji za dvig kakovosti ponudnikov na čezmejnih poteh okusov,
- opremljen razstavn prostor za promocijo tipičnih produktov ob vinski turistični cesti,
- izdelava predstavitvene brošure,
- predstavitev lokalnih produktov mladim,
- Promocijski dogodki z degustacijami tipičnih produktov,
- izobraževalni ogledi poti okuso čezmejnega območja za skupino sektorskih novinarjev.

Aktivnosti na projektu so se pričele v sredini letošnjega leta in se morajo zaključiti do 2015.

Občina Ajdovščina bo v sklopu projekta izvedla prenovo stolpa 12 za namene razstavnega prostora podeželskih produktov Vipavske doline. Obstoječi objekt, v katerem je info točka in sedež uredništva Ajdovskih novic, je potreben temeljite prenove, zato se s tem dokumentom (DIIP) predvidi rekonstrukcija objekta z namenom izvajanja promocije in razstavljanja podeželskih produktov. Prostor bo propomogel k boljšemu sodelovanju med ponudniki na območju Vipavske doline, saj primanjkuje turistična infrastruktura – urejen prostor, ki bi povezoval ponudbo tipičnih pridelkov (vino, med, olivno olje, zelišča, sadje, zelenjava, mlečni izdelki, suhomesni izdelki...) in izdelkov domače obrti iz območja Vipavske doline.

DIIP je osnova za vključitev projekta v proračun občine za leto 2013.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema sklepa:

Sprejetje DIIP ima finančne posledice v proračunu. Trenutno v proračunu za izvedbo investicije nimamo zagotovljenih sredstev, zato bo potrebno z rebalansom proračuna za leto 2013 odpreti novo postavko in zagotoviti finančne vire za realizacijo naložbe.

Projekt je sofinanciran v okviru Programa čezmejnega sodelovanja Slovenija-Italija 2007-2013 iz sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj (85%) in nacionalnih sredstev (10%) v deležu 95%, preostalih 5% v višini pa je potrebno zagotoviti s sredstvi občinskega proračuna.

ŽUPAN
Marjan Poljšak, s.r.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

Šifra:

351-114/2012

Naziv investicijskega projekta:

OBNOVA STOLPA 12 - RAZSTAVNI PROSTOR PODEŽELSKIH PRODUKTOV

Odgovorna oseba Občine Ajdovščina:
Marjan Poljšak, župan Občine Ajdovščina

Žig in podpis

Ajdovščina, november 2012

KAZALO

1. IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA IN UPRAVLJAVCA.....	3
2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO.....	5
2.1. Povzetek obstoječega stanja.....	5
2.2. Razlogi za investicijsko namero.....	5
3. OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE IN USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	6
4. OPIS VARIANT.....	8
4.1. Varianta brez investicije.....	8
4.2. Varianta z investicijo.....	8
5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV.....	9
5.1. Vrsta investicije.....	9
5.2. Tehnične značilnosti predvidene obnove.....	9
5.3. Ocena investicijskih stroškov.....	10
5.3.1. Vrednost investicije po stalnih cenah.....	10
5.3.2. Vrednost investicije po tekočih cenah.....	11
6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO.....	11
6.1. Potrebna investicijska dokumentacija.....	11
6.2. Strokovne podlage za pripravo DIIP.....	11
6.3. Navedba in opis lokacije.....	11
6.4. Vplivi na okolje v času gradnje investicije.....	12
6.5. Kadrovsko-organizacijska shema in finančni viri za nemoteno upravljanje investicije.....	12
6.6. Terminski plan izvedbe investicije.....	12
6.7. Terminski plan vlaganj po letih.....	13
6.8. Viri financiranja.....	13
6.9. Ekonomska upravičenost projekta.....	13
7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI PRIPRAVE NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN TEHNIČNE DOKUMENTACIJE.....	14
8. COST BENEFIT ANALIZA.....	14

1. IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA IN UPRAVLJAVCA

INVESTITOR	
Naziv:	Občina Ajdovščina
Naslov:	Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba:	Župan, Marjan POLJŠAK
Telefon:	05 36 59 110
Telefax:	05 36 59 333
E-mail:	obcina@ajdovscina.si
Davčna številka:	SI51533251
Transakcijski račun:	EZR 01201-0100014597
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Alenka ČADEŽ KOBOL, Občina Ajdovščina
Telefon:	05 365 91 29
Telefax:	05 365 91 33
E-mail:	alenka.kobol@ajdovscina.si
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Alenka ČADEŽ KOBOL, Občina Ajdovščina
Telefon:	05 365 91 29
Telefax:	05 365 91 33
E-mail:	alenka.kobol@ajdovscina.si

LASTNIŠTVO	
Ime lastnika	Občina Ajdovščina
Naslov	Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Vpis v zemljiško knjigo v KO	k.o. Ajdovščina
Št. parcele:	481/2
Površina v m ² (neto):	94 m ²

BODOČI UPRAVLJALEC	
Naziv:	Občina Ajdovščina
Naslov:	Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba:	Župan, Marjan POLJŠAK
Telefon:	05 36 59 110
Telefax:	05 36 59 330
E-mail:	obcina@ajdovscina.si

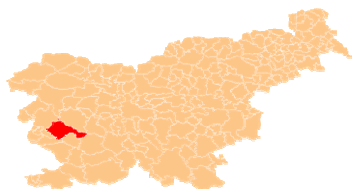
Občina Ajdovščina leži v zahodnem delu Slovenije v Severno Primorski regiji. Meri 245 km² in šteje okrog 19000 prebivalcev. Obsega 45 naselij, ki so organizirana v 26-ih krajevnih skupnostih. Največje naselje je občinsko središče – mesto Ajdovščina – ki šteje okrog 6.500 prebivalcev. Reliefno je ajdovska 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. Ajdovščina in njena okolica se ponašata z bogato naravno in kulturno dediščino.

Samo mesto Ajdovščina je zraslo pod pobočji Čavna ob sotočju Lokavščka in Hublja, na ravninah ob reki Vipavi. Na pomembno karavansko pot skozi Vipavsko dolino kaže že prazgodovinska poselitev tega prostora. Tesni so bili stiki z venetskim in etruščanskim svetom. Pot po Vipavski dolini so izrabili tudi Rimljani. Zgradili so cesto, na vzhodu rimske države. Ob cesti je zrasla prednica današnje Ajdovščine, ki so jo poimenovali mansio Fluvio Frigido, po mrzlih vodotokih Hublja in Vipave, ob katerih je nastala. Severneje od cestne postaje pa so zgradili utrdbo z mogočnim obzidjem in štirinajstimi stolpi, ki je imela predvsem vojaško - obrambno vlogo. Po delitvi rimskega imperija je trdnjava izgubila svoj pomen in začel se je njen propad. Dolga stoletja o dogajanju v utrdbi ni več glasu. Sčasoma so Slovani izpraznjeno utrdbo naselili in jo poimenovali Ajdovščina. V pisnih virih se kraj prvič pojavi leta 1500 za časa cesarja Maksimiljana.

Ajdovščina ima zelo svojevrstno govorico zgodovine, antični razcvet, srednjeveški zaton, ponovna omemba kraja v letu 1500, leta 1885 je še vas, 1894 pa že trg. Od neagrarnih dejavnosti je v Ajdovščini najstarejše fužinarstvo, ki sega v drugo polovico 16. stoletja. Ostale neagrarne dejavnosti so se začele uveljavljati konec 18. stoletja. Sezidali so papirnico, delovala je pivovarna, mlin, žaga, leta 1835 je začela s proizvodnjo predilnica.

Ajdovščina se lahko za svoj nastanek in razvoj zahvali obrambnemu obzidju poznoantičnega vojaškega tabora. Od takrat se je v Ajdovščini ohranilo obzidje, ki obdaja tabor dolg 220m. V obzidje je vpetih 14 stolpov z okroglim prerezom, premera 9-9,6m. Razdalje med stolpi so različne (od 28 do 55m).

Slika 1-1: Območje občine Ajdovščina na karti RS



2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1. Povzetek obstoječega stanja

V obstoječem objektu - Stolpu 12 na tržnici v Ajdovščini, deluje info točka ter sedež uredništva Ajdovskih novic. Objekt Stolpa in pisarna v njem sta dotrajana in potrebna obnove. Objekt ni toplotno izoliran, kar pomeni veliko izgubo energije pri ogrevanju pisarne, ravna streha s kupolo je dotrajana in na več mestih že pušča, vhodni vetrolov je iz alu profilov brez termočlena in z zasteklitvijo, ki ne ustreza več današnjim standardom. Sanitarije v objektu so potrebne obnove, prav tako prostor čajne kuhinje. Elektroinstalacija objekta je prav tako v slabem stanju ter brez ustrezne razsvetljave. Okrogle betonske stene objekta so brez toplotne izolacije in pomenijo veliko izgubo energije, z notranje strani je betonska površina obodnega zidu porozna, oplesk je potreben obnove. Tlak v objektu je kamnit in potreben generalnega čiščenja. Oprema v objektu, ki je namenjena zgolj za potrebe pisarne, je v slabem stanju.

Pomanjkljivosti obstoječega objekta, ki jih je potrebno upoštevati oz. sanirati:

- **prenova strehe** – obstoječa dotrajana strešna obloga ravne strešine se demontira in izvede nova kritina iz bitumizirane strešne membrane skupaj s toplotno izolacijo, ter izvedbo vseh kleparskih del iz bakrene pločevine. Obenem se zamenja strešno kupolo novo iz ALU profilov s termočlenom in toplotno izolativnim polnilom iz kaljenega stekla.
- **izvedba toplotno izolativne obloge** dela krožne stene objekta na kamnitim obodom stolpa,
- **zamenjava vsega stavbnega pohištva** (zunanje in notranje stene vetrolova) z novim iz ALU profilov s termočlenom in termopan zasteklitvijo,
- **v notranjosti objekta** se izvede pleskarska dela, v sklopu katerih se izvede kitanje grobih betonskih površin in beljenje sten in stropa,
- **obstoječe sanitarije in čajno kuhinjo se prenovi** z dobavo in montažo novih sanitarnih elementov in kuhinjskih elementov v čajni kuhinji,
- obenem se izvedejo **nove elektroinstalacije** v objektu skupaj z novo razsvetljavo in reflektorji,
- v obnovljene prostore se dobavi in montira **novi opremo**, ki bo ustrezala dejavnosti prenovljenega objekta.



Pogled s tržnice na obstoječi objekt



Notranjost objekta



Notranjost objekta

2.2. Razlogi za investicijsko namero

Ureditev prostora za razstavljanje podeželskih produktov bo prispevalo k večji promociji, trženju in boljšemu sodelovanju med ponudniki tipičnih pridelkov in izdelkov in tradicionalne obrti na območju Vipavske doline. Namen projekta je spodbuditi razvoj turizma, predvsem podeželskega, ki še nima v celoti izkoriščenih potencialov in ga povezati s ponudbo kvalitetnih tipičnih produktov. Tipični kmetijski pridelki in izdelki v povezavi z naravnimi bogastvi območja omogočajo nadgradnjo sedanji turistični ponudbi, ne samo v gastronomskem turizmu, ampak v turizmu nasploh. Na celotnem območju obstaja poleg vinskih turističnih cest kar nekaj tematskih poti in veliko število ponudnikov.

Ključnega pomena je povezati vse obstoječe akterje in območje obiskovalcem pokazati, ponuditi kot celoto, kjer potem lahko sami izberejo, kar jim ustreza.

3. OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE IN USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

Iz **Regionalnega razvojnega programa Severne primorske 2007-2013** izhaja, da je trenutna slabost razdrobljenost turistične ponudbe in nepovezanost turističnega gospodarstva, zato se priložnosti kažejo v skupni in celoviti promociji regije ter v razvoju prepoznavnih proizvodov in turizma v povezovanju z razvojem podeželja. Namen projekta je združevanje in spodbujanje boljšega sodelovanja ter usklajevanja med ponudniki obravnavanega območja. Raznolikost regije je omogočila obstoj že uveljavljenih lokalno tipičnih kmetijskih pridelkov in izdelkov. Ti predstavljajo pomembno tržno nišo za razvoj kmetijstva in podeželja (vir: Regionalni razvojni program Severne primorske 2007-2013);

Nacionalni strateški referenčni okvir 2007-2013 – v točki 6.1.3. »povezovanje naravnih in kulturnih potencialov« ugotavlja, da je zaradi problema neprepoznavnosti potrebno okrepiti aktivnosti na področju promocije in trženja, kar projekt tudi zasleduje;

Državni razvojni program Republike Slovenije za obdobje 2007-2013 – definira svojo prvo razvojno-investicijsko prioriteto Konkurenčno gospodarstvo in hitrejša rast s katero želi povečati konkurenčnost gospodarstva z vlaganji v turizem. Razvoj projekta sovпада s to prioriteto;

Operativni program Programa čezmejnega sodelovanja Italija – Slovenija 2007-2013 –

S projektom **Enjoy tour** želimo spodbuditi razvoj turizma, predvsem podeželskega, ki še nima v celoti izkoriščenih potencialov in ga povezati s ponudbo kvalitetnih tipičnih produktov. Območje izvajanja projekta (zahodni del Slovenije) ima ugodno prometno lego ter bogato dediščino tako v obliki lokalnih tipičnih proizvodov, kot svetovno znanih naravnih (Škocjanske jame, Postojnska jama...) in kulturnih (Benetke...) znamenitosti ter dobre naravne danosti za vrhunske kmetijske pridelke in izdelke. Na območju izvajanja projekta je veliko zavarovanih območij, ki pomenijo priložnost za razvoj ekološkega in naravi prijaznega turizma.

Tipični kmetijski pridelki in izdelki v povezavi z naravnimi bogastvi območja omogočajo nadgradnjo sedanji turistični ponudbi ne samo v gastronomskem turizmu, ampak v turizmu nasploh. Po drugi strani pa s skrbno obdelanimi kmetijskimi površinami urejamo tudi kulturni videz krajine (reševanje problema neizkoriščenega turističnega potenciala in problema zaraščanja krajine). V projektu bomo dali poudarek promociji lokalnih tipičnih proizvodov, kar bo pozitivno vplivalo na izboljšanje gastronomskega turizma območja (problem slabe obveščeniosti o lokalno tipičnih proizvodih in slabe povezanosti med pridelovalci tipičnih proizvodov in ponudniki v turizmu).

S promocijo načinov priprave tipičnih proizvodov in uporabo le-teh v prehrani bomo zmanjšali problem pomanjkanja znanja na tem področju in velikokrat neustreznega načina ponudbe, pri potrošnikih, predvsem mladih, pa povečali zanimanje za nakup tovrstnih prehrabnenih artiklov ter za njihovo pravilno pripravo. Izobraževanje na področju ponudbe, promocije, ureditve kmetij, kulture prehrane in pitja vina itd. bo pripomoglo k vsesplošnemu razvoju kmečkega turizma ter zmanjšanju problema slabšega izkoristka nastanitvenih in izletniških kapacitet na podeželju.

Zavedamo se nevarnosti, da gredo tipični lokalni proizvodi v pozabo. To je lahko posledica globalizacije in spremenjenega načina življenja, kot tudi migracijskih trendov na tem izrazito prehodnem območju. Zato je izrednega pomena bogato dediščino območja promovirati na najrazličnejše načine in ohranjati identiteto regij programskega območja. Izobraževanje ponudnikov in potencialnih ponudnikov, prenos znanja na mlajše generacije, povezava s ponudbo v turizmu ter osveščanje potrošnikov so ene od takih možnosti. S projektnimi aktivnostmi želimo posledično prispevati k razvoju zaposlovanja v turističnem sektorju, ki nudi dobre zaposlitvene možnosti tudi ženskam. Stopnja zaposlenosti žensk je na obravnavanem programskem območju na nižji ravni.

V projektu povezujemo trajnostni turizem, okolju prijazno kmetovanje, tipične lokalne proizvode ter naravne in kulturne vire. Z izmenjavo izkušenj med partnerji projekta, s sodelovanjem pri usposabljanju in z izvajanjem izobraževanj zaposlenih v gostinstvu, turizmu, kmetijstvu in med potrošniki bomo zboljšali priložnost za razvoj turizma (kmečkega, ribiškega, eno-gastronomskega,

eko-turizma) ter povečali povpraševanje po ekoloških in podeželskih proizvodih hkrati. Na celotnem območju obstaja poleg vinskih turističnih cest kar nekaj tematskih poti in veliko število ponudnikov. Ključnega pomena je povezati vse obstoječe akterje in območje obiskovalcem pokazati, »ponuditi« kot celoto, kjer potem lahko sami izberejo, kar jim ustreza.

Pristne vezi med partnerji in njihovimi strokovnjaki na obeh straneh meje, ki so nastale ob skupnem delu so odlično izhodišče za nadgradnjo rezultatov že uspešno zaključenih projektov. Nov projekt bo dopolnjeval in nadgrajeval tudi še druge, že izvedene projekte preteklega obdobja.

Projekt je usklajen z **evropskimi strategijami**, dokumenti in skupno EU politiko (Lizbonska in Göteborgska strategija) in deluje v smeri izboljšanja privlačnosti držav članic in regij, zagotavljanja ustrezne kakovosti in ravni storitev, ohranjanja okolja ter spodbujanja rasti na znanju temelječega gospodarstva.

Cilji projekta Enjoy tour so:

1. Ohranitev in razvoj tipičnih kmetijskih pridelkov in izdelkov ter jedi čezmejnega območja s povezovanjem s turizmom.
2. Zagotavljanje (spremljanje) kakovosti tipičnih pridelkov, izdelkov in jedi na čezmejnem območju.
3. Povečanje osveščenosti in izobraženosti pridelovalcev, ponudnikov, strokovnjakov, turističnih delavcev, širše javnosti in predvsem mladine čezmejnega območja o tipičnih proizvodih območja.
4. Boljša prepoznavnost in posledično uspešnejše trženje tipičnih proizvodov, kot posledica promocijskih aktivnosti pri proizvajalcih, turističnih ponudnikih, na prireditvah ter v tiskanih in elektronskih medijih.
5. Spodbujanje čezmejnega povezovanja/mreženja pridelovalcev tipičnih kmetijskih in ribiških pridelkov, izdelkov in jedi s ponudniki v sektorju turizma.
6. Izboljšanje zaposlitvenih možnosti podeželskega prebivalstva, predvsem mladih in žensk v turizmu in s turizmom povezanih dejavnostih.
7. Oblikovanje celovite in prepoznavne ponudbe območja s povezovanjem ponudbe tipičnih proizvodov, vinskih turističnih cest in drugih tematskih poti, naravne in kulturne dediščine in turizma.

Cilji projekta prispevajo k skupnemu razvijanju turističnega potenciala z ohranitvijo, razvojem, trženjem in promocijo tipičnih kmetijskih in ribiških proizvodov.

Aktivnosti bodo vključevale ciljne skupine z obeh strani meje, tako pri spremljanju kakovosti tipičnih produktov (strokovnjaki), kot pri izobraževanju (ponudniki, delavci v turizmu...) in promociji (novinarji, šolska mladina, širša javnost). Na skupno spletni strani bodo predstavljeni tipični produkti, turistične zanimivosti, ponudniki kot tudi tematske poti z obeh strani meje. Oblikovano partnerstvo bo tudi v prihodnje sodelovalo pri razvoju območja, saj vsak na svojem delovnem področju in teritoriju vsakodnevno prihaja v stik s temi dejavnostmi.

4. OPIS VARIANT

4.1. Varianta brez investicije

V primeru variante brez investicije so stroški investicije v tej fazi enaki nič in pomeni ohranitev obstoječega stanja. Ker je obstoječi objekt Stolp 12, v katerem deluje Info točka, v zelo slabem stanju, bo potrebno v prihodnosti vložiti določena finančna sredstva za vzdrževanje in preprečitev propadanja objekta. V primeru, da se investicije v objekt ne izvede, to pomeni, da se bo stanje prostorov še poslabševalo in onemogočeno bo izvajanje dejavnosti, ki se sedaj odvijajo v objektu.

4.2. Varianta z investicijo

Investitor bo z izvedbo investicije prenovil obstoječi prostor, objektu pa dodal novo vsebino objekta.

Investicija obsega rekonstrukcijo obstoječega objekta (Stolp 12), v katerem bo urejen razstavni prostor za promocijo tipičnih produktov. V investiciji so zajeta gradbena in obrtniška dela, elektroinstalacijska in strojnoinstalacijska dela, najnujnejša dela na zunaji ureditvi ter oprema objekta.

5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV

5.1. Vrsta investicije

OBSTOJEČI OBJEKT

Obstoječi objekt Stolp 12 na lokaciji tržnice v Ajdovščini je okrogla masivna pritlična zgradba, zunanji tlorisni premer objekta je 8,00 m, višine cca 4,00 m.

Objekt ima ravno betonsko streho krito s pločevino brez vmesne toplotne izolacije, v sredini je strešna svetlobna kupola dim. 2,70/2,70/1,00 m. Fasada objekta je obložena s kamnom, restavrirana v stilu rimskega obzidja, zgornji del fasade je zgolj betonska stena z zaključkom okrogle atike. Stavbno pohištvo, vhodni vetrolov in okna so iz ALU profilov z zasteklitvijo. Notranjost objekta je dotrajana in potrebna obnove.

V okviru naložbe bodo izvedena naslednja dela:

- **prenova strehe** – obstoječa dotrajana strešna obloga ravne strešine se demontira in izvede nova kritina iz bitumizirane strešne membrane skupaj s toplotno izolacijo, ter izvedbo vseh kleparskih del iz bakrene pločevine. Obenem se zamenja strešno kupolo novo iz ALU profilov s termočlenom in toplotno izolativnim polnilom iz kaljenega stekla,
- **izvedba toplotno izolativne obloge** dela krožne stene objekta na kamnitim obodom stolpa,
- **zamenjava vsega stavbnega pohištva** (zunanje in notranje stene vetrolova) z novim iz ALU profilov s termočlenom in termopan zasteklitvijo,
- pleskanje **notranjosti objekta s** kitanjem grobih betonskih površin in beljenjem sten in stropa,
- strojne instalacije, ki obsegajo prenovu **sanitarij in čajne kuhinje** z dobavo in montažo novih sanitarnih elementov in kuhinjskih elementov v čajni kuhinji,
- **elektroinstalacije** v objektu skupaj z novo razsvetljavo in reflektorji,
- najnujnejšo **zunanjo ureditev**, ki obsega čiščenje obstoječega zidu ter manjšo sanacijo kamnitih plošč,
- **nabava in montaža opreme** v obnovljene prostore, ki bo ustrezala dejavnosti prenovljenega objekta.

Oblika in programska zasnova prenovljenega objekta:

Obstoječi objekt se obnovi brez konstrukcijskih posegov, zato pridobitev gradbenega dovoljenja ni potrebna. Iz zdajšnje pisarne bo prostor preurejen v razstavni prostor za promocijo tipičnih produktov. Info točka in sedež uredništva Ajdovskih novic se ohrani v objektu.

5.2. Tehnične značilnosti predvidene obnove

KONSTRUKCIJA

Obstoječi objekt je okrogel betonski stolp višine cca 4 m, z ravno betonsko streho, objekt je vkomponiran v obnovljeno staro rimsko obzidje v sklopu Castre v Ajdovščini.

STREHA

Obstoječa ravna streha iz pločevine se v celoti odstrani in nadomesti z novo kritino iz bitumizirane strešne membrane skupaj s toplotno izolacijo, ter izvedbo vseh kleparskih del iz bakrene pločevine. Obenem se zamenja strešno kupolo novo iz ALU profilov s termočlenom in toplotno izolativnim polnilom iz kaljenega stekla.

FASADA

Izvede se nova toplotno izolativna obloga dela krožne stene objekta nad kamnitim obodom stolpa skupaj s gladkim barvanim zaključnim slojem.

NOTRANJE STENE

V notranjosti objekta se izvede pleskarska dela v sklopu katerih se izvede kitanje grobih polkrožnih betonskih površin in beljenje sten in stropa.

STAVBNO POHIŠTVO

Izvede se zamenjava vsega stavbnega pohištva (znanje in notranje stene vetrolova), z novim iz ALU profilov s termočlenom in termopan zasteklitvijo.

STROJNE INSTALACIJE

Obstoječe sanitarije in čajno kuhinjo se prenovi z dobavo in montažo novih sanitarnih elementov in kuhinjskih elementov v čajni kuhinji.

ELEKTROINSTALACIJE

Izvedejo se nove elektroinstalacije v objektu skupaj z novo razsvetljavo in reflektorji.

POHIŠTVENA OPREMA

V obnovljene prostore se dobavi in montira novo opremo, ki bo ustrezala dejavnosti prenovljenega objekta.

ZUNANJA UREDITEV

Pri zunanji ureditvi se bo izvedlo čiščenje obstoječega zidu ter manjša sanacija kamnitih plošč.

5.3. Ocena investicijskih stroškov

V izračunu vrednosti investicijskih stroškov smo upoštevali naslednje postavke stroškov (vrste del):

1. gradbena dela,
2. obrtniška dela,
3. električne instalacije,
4. strojne instalacije,
5. zunanja ureditev,
6. oprema prostorov
7. projektna dokumentacija.

5.3.1. Vrednost investicije po stalnih cenah

Vrednost investicije v stalnih cenah je ocenjena na podlagi izdelane idejne zasnove na podlagi popisa del ter predračunov izvajalcev, specializiranih za posamezno vrsto gradbeno obrtnih in instalacijskih del.

Vrednost investicije po stalnih cenah (oktober 2012):

	Vrsta del	Vrednost neto v €	Vrednost DDV v €	Vrednost z DDV v €
1.	Krovska dela	4.333,33	866,67	5.200,00
2.	Fasada	2.600,00	520,00	3.120,00
3.	ALU dela	14.450,00	2.890,00	17.340,00
4.	Pleskarska dela	600,00	120,00	720,00
5.	Elektro instalacije	4.333,33	866,67	5.200,00
6.	Strojne instalacije	2.433,33	486,67	2.920,00
7.	Notranja oprema	5.000,00	1.000,00	6.000,00
8.	Zunanja ureditev	1.995,61	399,12	2.394,73
9.	Razna nepredvidena obrtniška dela	2.500,00	500,00	3.000,00
10.	Projektna dokumentacija	1.666,67	333,33	2.000,00
	SKUPAJ	39.912,28	7.982,46	47.894,73

5.3.2. Vrednost investicije po tekočih cenah

Preračun vrednosti investicije v tekoče cene ni potreben, ker je trajanje investicije krajše od enega leta, zato je vrednost investicije po tekočih cenah enaka kot v stalnih cenah.

6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1. Potrebna investicijska dokumentacija

Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS 60/06, 54/10) je potrebno za investicijske projekte pod vrednostjo 300.000 € izdelati naslednje investicijske dokumente:

- DIIP - dokument identifikacije investicijskega programa,
- d) pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih,
- e) pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice,
- f) kadar se investicijski projekti (so)financirajo s proračunskimi sredstvi.

6.2. Strokovne podlage za pripravo DIIP

- proračun Občine Ajdovščina za leti 2013, 2014,
- idejna zasnova,
- operativni program čezmejnega sodelovanja Slovenija-Italija 2007-2013.

6.3. Navedba in opis lokacije

V osrednjem delu Vipavske doline je ena najpomembnejših arheoloških lokacij v Sloveniji in sicer v Ajdovščini - rimska Castra (EŠD: 3). Gradnja glavne rimske ceste od Ogleja (Aquilea) do Ajdovščine in preko Hrušice proti vzhodu je pospešila romanizacijo in prenos poselitve iz obrobja Vipavske doline v dolinsko dno ter vključitev tega prostora v akvilejski ager. Upadanje moči rimske države od konca 2. stol. dalje pogojuje gradnjo alpskih zapor (Clauster) s središčem v utrdbi na Hrušici, kot posledico pa gradnjo močnega vojaškega tabora v Ajdovščini. Obzidji obeh utrdb lahko danes še vidimo. Rimsko obzidje antične Castre je bilo zgrajeno v sedemdesetih letih 3.stoletja, arheološke raziskave so potrdile tloris obzidja s 14 stolpi, dodatna dva se domnevata ob zahodnem vhodu.

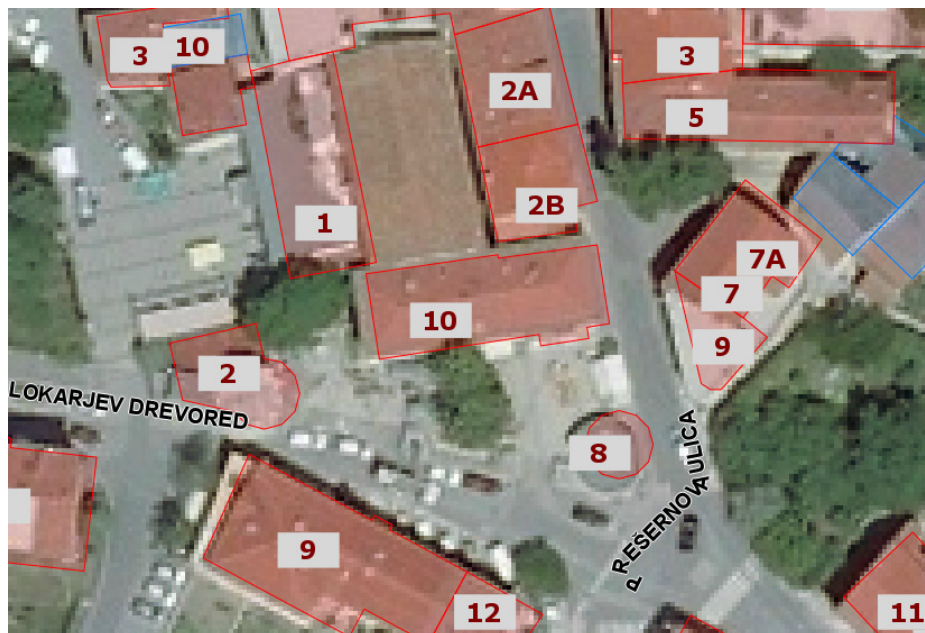
Osnovni tloris antičnega vojaškega tabora - castruma v Ajdovščini predstavlja nepravilen mnogokotnik, vendar je v zasnovi dokaj pravilen pravokotnik, postavljen v zavetje sotočja Hublja z Lokavščkom, ki je bil verjetno zaradi obstoječih objektov na tem prostoru nekoliko spremenjen v končni nepravilen tloris. Za to govore več elementov odkritih ob raziskavah v l.1984/87, kjer se gradnja v 4.stol. že prilagaja osnovni shemi, ki je vzporedna z vzhodno in zahodno stranico castre. Na isto linijo se navezuje tudi današnja komunikacijska mreža severnega dela mestnega jedra. Osrednja prosta površina na trgu je stekališče urbane mreže in se zdi, da lahko tu pričakujemo tudi glavni antični forum, kar bi lahko potrdile le arheološke raziskave.

Tabor je imel nedvomno pomembno vojaško-strateško vlogo v okviru Cluster, kot tudi v varovanju itinerarske ceste Aquilea-Emona. Ob zahodni in južni stranici Castre naj bi bil izpeljan obrambni jarek. Antični kastel je bil poseljen prek 4.stol. do začetka 5.stoletja, sledi občasne poselitve se kažejo še v 6.stoletju. Raziskovanja v stolpu 12 so pokazala, da je bil konec 15. in v 16.stoletju na antičnih temeljih zgrajen srednjeveški objekt, verjetno lahko to pričakujemo tudi na drugih mestih znotraj castre. Da stoji srednjeveški - novoveški objekt na antičnih temeljih so potrdila tudi sondiranja v letu 2008 ob gradnji nadomestne hiše Petrič.

Naslonitev pozidave na severno in vzhodno stranico obzidja tudi najbolje dokazuje, kako je srednjeveško mesto uporabilo obzidje za svoj razvoj, ki je bilo dodatno varovano s strugama Lokavščka in Hublja. Zahodna stranica obzidja je bila ohranjena še dolgo v 20.stoletje, medtem ko je

bil večji del južne stranice obzidja porušen konec 17. Stoletja, ko očitno preneha potreba po obrambnem obzidju. Mesto Ajdovščina se prične širiti prav v tej smeri in išče komunikacijo z osnovno osjo Vipavske doline.

Stolp se nahaja na parcelni št. 481/2 k.o. Ajdovščina, na Prešernovi ulici št. 8 v Ajdovščini. Vhod v objekt je s severne strani, na zahodni strani pa se naslanja na renovirano obzidje.



Pogled na obravnavano območje

6.4. Vplivi na okolje v času gradnje investicije

Kot pri izvajanju vsake investicije je tudi pri rekonstrukciji objekta pričakovati minimalne negativne vplive na okolje (hrup ob izvajanju del in gradbene mehanizacije, prah ob izvedbi del, itd.), vendar morajo biti ti ob upoštevanju predpisov o varstvu pri delu, organizaciji gradbišča in varstvu vodotokov ter varstva pred hrupom znotraj meja dopustnih obremenitev. Ker gre za časovno omejen poseg, ni pričakovati nasprotovanja prebivalstva pri izvajanju investicije.

6.5. Kadrovsko-organizacijska shema in finančni viri za nemoteno upravljanje investicije

Prostor za razstavljanje trženje podeželskih produktov bo ostal v upravljanju Občine Ajdovščina, zato dodatni kadri za upravljanje investicije niso predvideni.

6.6. Terminski plan izvedbe investicije

Idejna zasnova	Oktober 2012
Projektna dokumentacija PZI	December 2012
DIIP	December 2012
PZI projekt	December 2012
Javno naročilo za izbiro izvajalca	Februar 2013
Pričetek gradnje	Marec 2013
Zaključek gradnje	Maj 2013
Prenos v uporabo	Maj 2013

6.7. Terminski plan vlaganj po letih

	Vrsta del	Vrednost z DDV v €
1.	Krovska dela	5.200,00
2.	Fasada	3.120,00
3.	ALU dela	17.340,00
4.	Pleskarska dela	720,00
5.	Elektro instalacije	5.200,00
6.	Strojne instalacije	2.920,00
7.	Notranja oprema	6.000,00
8.	Zunanja ureditev	2.394,73
9.	Razna nepredvidena obrtniška dela	3.000,00
10.	Projektna dokumentacija	2.000,00
	SKUPAJ	47.894,73

6.8. Viri financiranja

V tem poglavju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja investicijskega projekta ter njegovo finančno konstrukcijo. Investicijski projekt »Prostor za razstavljanje podeželskih produktov« ni mogoč brez zagotovitve zadostnih sredstev. Viri financiranja obravnavanega investicijskega projekta, ki je v prid javnemu interesu, so predstavljeni v spodnji tabeli, iz katere vidimo, da bodo viri financiranja investicijskega projekta zagotovljeni iz Operativnega programa čezmejnega sodelovanja Slovenija-Italija 2007-2013 in sicer iz ESRR 85% ter 10% iz nacionalnih virov, preostalih 5% pa bo prispevala Občina Ajdovščina.

Viri sredstev	2013	DELEŽI
- občinski proračun	2.394,69	5 %
- Evropski sklad za regionalni razvoj	40.709,68	85 %
- MGRT	4.789,37	10 %
SKUPAJ FINANČNA SREDSTVA	47.893,74	100 %

6.9. Ekonomska upravičenost projekta

Ekonomske učinke investicije se izkazujejo kot povečano povpraševanje in prodajo podeželskih produktov lokalnih proizvajalcev. S tem se izboljša prihodek kmetijskih gospodarstev, kar posledično pomeni povečanje ekonomske moči podeželja.

Podrobnejša analiza je razvidna iz priložene Cost Benefit analize.

7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI PRIPRAVE NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN TEHNIČNE DOKUMENTACIJE

Z Dokumentom identifikacije investicijskega projekta se ugotavlja, da je investicija upravičena, zato menimo, da je naložba smiselna in upravičena za izvajanje.

Nadaljnje faze izdelave investicijske dokumentacije skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS 60/06, 54/10) niso potrebne.

8. COST BENEFIT ANALIZA

Cost benefit analiza je v prilogi DIIP.

Pripravili:
Doris Grmek
Alenka Čadež Kobol

ŽUPAN
Marjan Poljšak, s.r.