

Predlagatelj:
MARJAN POLJŠAK
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 14.09.2012

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA:	SKLEP O POTRĐITVI DIIP – PROSTOR ZA TRŽENJE PODEŽELSKIH PRODUKTOV VIPAVSKE DOLINE
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 20. redni seji dne 27.9.2012 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 (Uradno glasilo, št. 44/2012) je Občinski svet Občine Ajdovščina na redni seji dne sprejel:

SKLEP O POTRĐITVI DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

Občinski svet Občine Ajdovščina potrjuje investicijski program: Prostor za trženje podeželskih produktov Vipavske doline, številka 351-33/2012, iz septembra 2012, ki ga je izdelala občinska uprava Občine Ajdovščina.

Številka: 351-0033/2012

Datum:

ŽUPAN
Marjan Poljšak s.r.

**OBČINA AJDOVŠČINA
OBČINSKI SVET**

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 44/2012) je Občinski svet Občine Ajdovščina na redni seji dne sprejel:

**SKLEP
o uskladitvi Načrta razvojnih programov Občine Ajdovščina
za obdobje 2012-2015**

S sprejetjem dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za ureditev Prostora za trženje podeželskih produktov Vipavske doline, v sklopu projekta »11011 – SOLUM«, se skladno z DIIP uskladita tudi proračun in Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina za obdobje 2012-2015.

Sklep prične veljati s potrditvijo na seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina.

Številka: 351-33/2012
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:

Projektne partnerji - Mestna občina Nova Gorica, Občina Ajdovščina, Kmetijsko gozdarski zavod Nova Gorica, Pokrajina Ravenna, Občina Sauris, Občina Tresigallo, Pokrajina Gorica in Zavod za turizem Kranjska Gora sodelujejo v skupnem projektu z nazivom Solum. Projekt Solum je namenjen čezmejnemu povezovanju ponudnikov, skupni promociji in povečanju prepoznavnosti ponudbe tipičnih pridelkov in izdelkov ter izdelkov domače in umetnostne obrti projektne območja.

Aktivnosti projekta so:

- izdelava spletne strani ponudnikov
- ureditev promocijsko degustacijskega centra in vinoteke v Novi Gorici in prostora za trženje podeželskih izdelkov Vipavske doline v Ajdovščini,
- organizacija promocijsko degustacijskih tematskih dogodkov,
- izdelava predstavitvene brošure,
- izdelava večjezičnih video predstavitev,
- izobraževanja.

Aktivnosti na projektu so se pričele v začetku letošnjega leta in se morajo zaključiti do 2014. Na MGRT smo v mesecu avgustu izstavili prvi zahtevek za sofinanciranje projektne dokumentacije in izvedbo dveh tematskih dogodkov – kmečke tržnice v juliju in avgustu. Prav tako smo izvedli javno naročilo za izvedbo promocijskih dogodkov in vzpostavitev baze ponudnikov in izbrali ROD za realizacijo teh storitev. Po ureditvi prostora se bodo tematski dogodki (degustacije, strokovna srečanja, seminarji...) odvijali v objektu.

Objekt je potreben temeljite prenove, zato se s tem dokumentom DIIP predvidi rekonstrukcija objekta z namenom izvajanja dejavnosti trženja, promocije in prodaje podeželskih produktov Vipavske doline. 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.

V sklopu rekonstrukcije se bo uredil prodajno razstavniki prostor s potrebnimi servisnimi prostori, ki bo lociran med skladiščem in Mladinskim hotelom. Potrebna je zamenjava strehe ter rušitev in ponovna zidava stene na južni strani objekta. Dostop za dostavo bo delno po javni poti, delno pa preko služnostne poti mimo podjetja Barklem. Peš dostop bo urejen preko parkirnih prostorov pri Mladinskem hotelu mimo bara. Vrednost investicije v objekt in zunanjo ureditev je ocenjena na podlagi projektantske ocene in znaša 169.655,68 EUR.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema sklepa:

Sprejetje DIIP ima finančne posledice v proračunu. Trenutno je v proračunu za izvedbo investicije zagotovljenih 32.700,00 EUR v letu 2012 in 70.750,00 v letu 2013, skupaj 103.450,00 EUR. Glede na predviden terminski plan izvedbe investicije bo potrebno dodatno zagotoviti še 56.525,88 EUR.

Projekt je sofinanciran v okviru Programa čezmejnega sodelovanja Slovenija-Italija 2007-2013 iz sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj in nacionalnih sredstev.

Pripravila:
Alenka Čadež Kobil

ŽUPAN
Marjan Poljšak, s.r.

Projekt sofinanciran v okviru Programa čezmejnega sodelovanja Slovenija-Italija 2007-2013 iz sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj in nacionalnih sredstev.- Progetto finanziato nell'ambito del Programma per la Cooperazione Transfrontaliera Italia-Slovenia 2007-2013, dal Fondo europeo di sviluppo regionale e dai fondi nazionali.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI
RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO



Ministero
dell'Economia e delle
Finanze



DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

Šifra:

Naziv investicijskega projekta:

351-0033/2012

PROSTOR ZA TRŽENJE PODEŽELSKIH PRODUKTOV VIPAVSKE DOLINE



Odgovorna oseba Občine Ajdovščina:
Marjan Poljšak, župan Občine Ajdovščina

Žig in podpis

Ajdovščina, september 2012

KAZALO

1. IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA, UPORABNIKA, STROKOVNIH SODELAVCEV IN UPRAVLJALCA.....	3
1.1. Predstavitev investitorja	3
1.2. Opredelitev uporabnikov investicije	4
1.3. Določitev strokovnih delavcev oziroma služb, ki so odgovorni za nadzor in izdelavo investicijske ter projektne dokumentacije	4
1.4. Določitev upravljavca	4
2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	5
2.1. Povzetek obstoječega stanja	5
2.2. Razlogi za investicijsko namero.....	6
3. OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE IN USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	6
4. OPIS VARIANT	7
4.1. Varianta brez investicije	7
4.2. Varianta z investicijo	7
5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV	8
5.1. Vrsta investicije	8
FUNKCIONALNA ZASNOVA.....	9
5.2. Tehnične značilnosti predvidene gradnje	9
5.3. Ocena investicijskih stroškov	11
6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO.....	12
6.1. Potrebna investicijska dokumentacija	12
6.2. Strokovne podlage za pripravo DIIP.....	12
6.3. Navedba in opis lokacije	12
6.4. Vplivi na okolje v času gradnje investicije.....	13
6.5. Kadrovsko-organizacijska shema in finančni viri za nemoteno upravljanje investicije	13
6.6. Terminski plan izvedbe investicije.....	13
6.7. Terminski plan vlaganj po letih	14
6.8. Viri financiranja	14
6.9. Ekonomska upravičenost projekta.....	14
7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI PRIPRAVE NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN TEHNIČNE DOKUMENTACIJE	15
8. COST BENEFIT ANALIZA (priloga)	15

1. IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA, UPORABNIKA, STROKOVNIH SODELAVCEV IN UPRAVLJALCA

1.1. Predstavitev investitorja

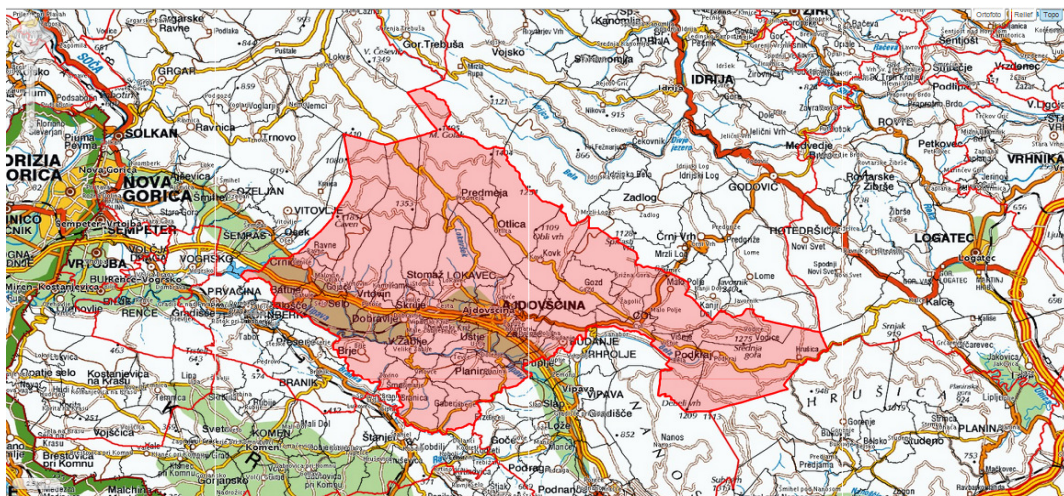
1.	Naziv:	<i>Občina Ajdovščina</i>
2.	Naslov:	<i>Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina</i>
3.	Odgovorna oseba:	<i>Marjan Poljšak, župan</i>
4.	Telefon:	<i>+386 (0) 5 365 91 00</i>
5.	Fax:	<i>+386 (0) 5 365 91 30</i>
6.	Spletna stran:	<i>www.ajdovscina.si</i>
7.	E mail:	<i>obcina@ajdovscina.si</i>
7.	Matična številka:	<i>5879914</i>
8.	Davčna številka:	<i>5153325</i>
9.	Poslovna banka:	<i>Banka Slovenije</i>
10.	Transakcijski račun št.:	<i>01201-0100014597</i>

Občina je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi in je temeljna lokalna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana s skupnimi potrebami in interesi njihovih prebivalcev. Občina je nastala leta 1994, ter vključuje 45 naselij organiziranih v 26 krajevnih skupnosti. Občina Ajdovščina leži na zahodnem delu Slovenije, v Zgornji Vipavski dolini, na strateško zelo pomembnem prehodu iz Furlanske nižine v Italiji, v osrednjo Slovenijo. Občina zajema 350 km² in ima okrog 19.000 prebivalcev.

Večji del občine je odprt samo proti zahodu, od koder prihaja vpliv sredozemskega podnebja. Na severnih visokih planotah pa je podnebje tipično celinsko, tudi z visoko snežno odejo pozimi. Prepletanje sredozemskih in celinskih vplivov se odraža tudi v pestrosti živalskih in rastlinskih vrst. Pomemben dejavnik oblikovanja tega prostora je tudi bogata prepredenost doline z vodnim omrežjem, ki se zliva 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.

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

Območje Gore se nahaja med skalnatim robom Trnovske planote in verigo vrhov Trnovske gozda, z značilnimi razloženimi naselji in samotnimi kmetijami.



1.2. Opredelitev uporabnikov investicije

Uporabniki investicije bodo ponudniki ter kupci podeželskih produktov Vipavske doline. Največji del kupcev se pričakuje iz drugih krajev Slovenije in tujine, ki si bodo v sklopu organiziranih turističnih ogledov Vipavske doline ogledali in kupili izdelke kmetijskih produktov in izdelkov domače obrti iz Vipavske doline. Med uporabniki investicije bodo tudi udeleženci strokovnih predavanj na temo kulinarike ter udeleženci degustacij, ki se bodo odvijale v tem objektu.

1.3. Določitev strokovnih delavcev oziroma služb, ki so odgovorni za nadzor in izdelavo investicijske ter projektne dokumentacije

1.	Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov	Alenka Čadež Kobol
2.	Odgovorna oseba za izvajanje investicije	Boštjan Kravos

1.4. Določitev upravljavca

Objekt bo oddan v uporabo zunanjemu ponudniku, ki bo izbran po postopku v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1. Povzetek obstoječega stanja

V športnem parku Pale v Ajdovščini ob novem mladinskem hotelu (parc.št. 384/9 k.o. Šturje) se nahaja objekt, ki je bil do pred nekaj leti v funkciji kot poslovno skladiščni objekt, sedaj pa je v lasti Občine Ajdovščina. Bruto površina obstoječega objekta, ki je predmet obravnave znaša cca. 240 m². Za potrebe prostora za trženje podeželskih produktov Vipavske doline bo urejenih cca. 100 m² uporabne površine. Preostali del objekta se bo uporabljal kot utilitarno skladišče za potrebe mladinskega hotela.

Obstoječi objekt je pritlična stavba tlorisnih dimenzij 18,5 x 13,3 m višine 7,07 m v slemenu ter 2,87 oz. 4,36 m v kapu.

Objekt ima dvokapno pločevinasto streho naklona 23°. Smer slemena objekta je V-Z. Objekt se na krajših bočnih fasadah stikuje s sosednjimi objekti – na vzhodni strani z mladinskim hotelom, na zahodni strani pa z objektom, ki je v lasti podjetja Repič d.o.o.

Obravnavana stavba je bila grajena v času med obema vojnama (1930). Nosilne stene so opečne, debeline 45cm. Južna stena objekta je bila prizidana naknadno in je debeline 20 cm.

Nosilna strešna konstrukcija je lesena, izvedena po sistemu trikotnih trapeznih vešal na medsebojni razdalji cca. 4 m. Trikotno vešalo podpira slemensko lego na katero so naslonjeni špirovci, nanje pa so prečno pritrjene letve na katerih sloni pločevinasta kritina. Pločevinasta kritina je brez proti kondenznega obrizga.

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

1. - dostop – pritličje objekta je glede na zunanji teren višje ležeče za cca 50-70cm. Dostop do objekta je zato preko zunanjih stopnic. Obstoječa glavna dostavna pot poteka preko parcele podjetja Barklem d.o.o.
2. - fasada – obstoječa fasada je dotrajana, ni izolirana (brez toplotne in hidro izolacije) in ima malo svetlobnih odprtin.
3. - stene – obstoječe stene so dveh tipov – starejše, debelejše stene so statično primerne za nadaljnjo uporabo vendar so težave z kapilarnim dvigom vlage iz tal. Novejše tanjše stene so sumljive in jih ne ocenjujemo kot ustrezne za nosilnost večjih obremenitev.
4. - streha – obstoječa nosilna lesena konstrukcija je za natančnejšo analizo zelo težko dostopna. Leseni elementi so stari – po vsej verjetnosti kolikor je objekt star. Les je precej počrnel, posamezni špirovci so bili zamenjani z novimi. Opazno je, da streha zamaka verjetno zaradi kondenziranja pločevine (brez obrizga). Zamakanje je opazno na več mestih na stenah in stropu.
5. - Obstoječe sanitarije je potrebno obnoviti
6. - Na fasadi obstoječega objekta se nahaja elektro omarica, ki oskrbuje tudi sosednje objekte. Omarica se nahaja ravno na mestu, kjer je možno izvesti povezavo z mladinskim hotelom zato bi jo bilo smiselno premakniti.



Obstoječi objekt (pogled z južne in severne strani)

2.2. Razlogi za investicijsko namero

Prostor za trženje podeželskih produktov Vipavske doline bo namenjen promociji, trženju in boljšemu sodelovanju med ponudniki tipičnih pridelkov in izdelkov in tradicionalne obrti 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 obravnavanega območja. Namen projekta je združevanje in spodbujanje boljšega sodelovanja ter usklajevanja med ponudniki obravnavanega območja. S pridelavo se ukvarjajo tudi manjši proizvajalci, ki pa nimajo možnosti, da bi se povezali pri skupnem promoviranju na trgu. Predelava osnovnih kmetijskih pridelkov na domu in njihovo neposredno trženje predstavljata veliko priložnost za razvoj in obstanek mnogih, predvsem manjših kmetij.

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. Med pomembnejše sodijo sir Tolminec, Bovški sir, Nanoški sir, kraški ovčji in kozji sir, Lokovski sir, Šebreljski želodec, vina vipavske in briškega vinorodnega okoliša, sadje Vipavske doline, briška češnja, kostanj maron, šparglji iz Orehovelj, briška pituralka, goriška sivka in briško oljčno olje. 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 sovpada s to prioriteto;

Operativni program Programa čezmejnega sodelovanja Italija – Slovenija 2007-2013 – projekt Solum je nastal kot odgovor na skupne potrebe pridelovalcev tipičnih pridelkov, izdelkov in tradicionalne obrti na območju Goriške statistične regije, Gorenjske regije in italijanskih pokrajin Gorica, Videm, Ferrara in Ravenna. Analize o stanju v gospodarstvu v obravnavanih področjih ugotavljajo, da je prispevek kmetijstva k ustvarjanju dodane vrednosti na italijanskem ozemlju v povprečju višji do slovenskega (2,8 % v primerjavi z 1,5 %). Prav tako tipični proizvodi pomembno vplivajo na izboljšanje kmetijskega ozemlja. Povezana vinorodna območja in gastronomska tradicija

pomembno prispevata k turističnemu razvoju in spodbujanju turizma ter trženju tipičnih proizvodov, kar posledično povečuje povpraševanje po podeželskih proizvodih.

Projekt bo nadgradnja iz projekta VALO-PT z naslovom z naslovom »Celovit razvoj tipičnih pridelkov in izdelkov na čezmejnem območju«in projekta LAND, ART & WINE »Po poteh umetnostne obrti in vina«.

Cilji projekta so:

1. **Promocija in degustacija kulinarične in enološke kulture znotraj urejenega prostora.** Namenjen bo številnim strokovnjakom, poslovnim in drugim obiskovalcem ter turistom. Promocija bo potekala na več načinov: on-line promocija, razstave, organizirani tedenski dogodki namenjeni predstavitvi in promociji že uveljavljenih tradicionalnih praznikov in dogodkov z namenom trženja izdelkov in pridelkov domačih pridelovalcev in rokodelcev.

2. **Vinoteka**, ki bo tesno povezana z obstoječo vinoteko v Vipavi, kjer želimo poleg priznanih vipavskih vinarjev povabiti tudi ostale vinarje v obravnavanem območju. Vinoteka bo namenjena promociji lokalnih in regionalnih vin. Znotraj vinoteke bodo organizirani dogodki povezani z vinom, izobraževanja in izpopolnjevanja strokovnjakov ter pokuševalcev vin. Predstavitveni tedni, kjer se bodo predstavili lokalni vinarji ter predstavitveni dnevi razstavljenih vin bodo dvignili kulturo pitja. Poleg tega bodo organizirani vodeni ogledi ter degustacija vin pri posameznih vinarjih.

Prvi namensko urejen prostor za trženje podeželskih produktov Vipavske doline bo predstavljal pomemben korak k dvigu prepoznavnosti posebnosti produktov z območja Vipavske doline. Prostor bo urejen na način, da bo omogočal tudi kasnejše tematske dogodke manjših razsežnosti.

3. Organizirana bodo **različna izobraževanja** (tečajji, seminarji, delavnice).

Projekt je pripravljen na takojšnje aktivnosti, kot so vzpostavitev skupne baze pridelovalcev tipičnih pridelkov in izdelkov ter vzpostavitev baze dogodkov. Prav tako tudi informiranje in obveščanje javnosti o projektu. Takoj po ureditvi prostora se začnejo ostale aktivnosti, kot so izpeljava dogodkov, tečajev, delavnic in konferenc ter ostalo.

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 starejše gradnje in dotrajan, 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 je potrebno zagotoviti druge prostore za izvedbo investicije.

4.2 Varianta z investicijo

Investitor bo z izvedbo investicije prenovil obstoječe prostore, objektu dodal novo vsebino ter uredil dostop in okolico objekta.

Investicija obsega:

- rekonstrukcijo obstoječega objekta (bivši prostor Inteko), v katerem bo urejen prostor za trženje podeželskih produktov Vipavske doline,
- ureditev pločnika za dostop do objekta in ureditev odvodnje in asfaltiranje dvorišča.

Finalna ureditev skladiščnega prostora ni predmet DIIP.

5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV

5.1. Vrsta investicije

OBSTOJEČI OBJEKT

Obstoječi objekt je pritlična stavba tlorisnih dimenzij 18,5 x 13,3 m višine 7,07 m v slemenu ter 2,87 oz. 4,36 m v kapu.

Objekt ima dvokapno pločevinasto streho naklona 23°. Smer slemena objekta je V-Z. Objekt se na krajših bočnih fasadah stikuje s sosednjimi objekti – na vzhodni strani z mladinskim hotelom, na zahodni strani pa z objektom, ki je v lasti podjetja Repič d.o.o.

Obravnavana stavba je bila grajena v času med obema vojnama (1930). Nosilne stene so opečne debeline 45cm. Južna stena objekta je bila prizidana naknadno in je debeline 20 cm.

Nosilna strešna konstrukcija je lesena, izvedena po sistemu trikotnih trapeznih vešal na medsebojni razdalji cca 4m. Trikotno vešalo podpira slemensko lego na katero so naslonjeni špirovci, nanje pa so prečno pritrjene letve na katerih sloni pločevinasta kritina. Pločevinasta kritina je brez proti kondenznega obrizga.

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

1. - dostop – pritličje objekta je glede na zunanji teren višje ležeče za cca 50-70cm. Dostop do objekta je zato preko zunanjih stopnic. Obstoječa glavna dostavna pot poteka preko parcele podjetja Barklem d.o.o., za katero se bo sklenila služnostna pogodba.
2. - fasada – obstoječa fasada je dotrajana, ni izolirana (brez toplotne in hidro izolacije) in ima malo svetlobnih odprtin.
3. - stene – obstoječe stene so dveh tipov – starejše, debelejše stene so statično primerne za nadaljnjo uporabo vendar so težave z kapilarnim dvigom vlage iz tal. Novejše tanjše stene so sumljive in jih ne ocenjujemo kot ustrezne za nosilnost večjih obremenitev.
4. - streha – obstoječa nosilna lesena konstrukcija je za natančnejšo analizo zelo težko dostopna. Leseni elementi so stari – po vsej verjetnosti kolikor je objekt star. Les je precej počrnel, posamezni špirovci so bili zamenjani z novimi. Opazno je, da streha zamaka verjetno zaradi kondenziranja pločevine (brez obrizga). Zamakanje je opazno na več mestih na stenah in stropu. V kolikor se objekt prenavlja bi bilo potrebno streho v celoti zamenjati, ker je obstoječa funkcionalno neprimerna za nadaljnjo uporabo na obnovljenem objektu.
5. - Obstoječe sanitarije je potrebno obnoviti
6. - Na fasadi obstoječega objekta se nahaja elektro omarica, ki oskrbuje tudi sosednje objekte. Omarica se nahaja ravno na mestu, kjer je možno izvesti povezavo z mladinskim hotelom zato bi jo bilo smiselno premakniti.

Oblika in programska zasnova prenovljenega objekta:

Obstoječi objekt se preuredi tako, da se s prečno predelno steno predeli v dva prostora. Večji prostor ob mladinskem hotelu se nameni centru za trženje, manjši pa skladišču za potrebe mladinskega hotela in TIC.

Fasade v predelu kjer se nahaja center za promocijo je potrebno „odpreti“ z večjimi svetlobnimi odprtinami. Na delu kjer je skladišče se odprtine izvedejo manjše. Obstoječe zunanje stene se na zunanji strani obloži s toplotno izolacijo in zaključijo s kontaktno fasado.

Kota tlaka v javnem delu objekta se dvigne za 19cm na nivo tlaka ob gostinskem lokalu preko katerega se uredi nivojski dostop iz parkirišča do glavnega vhoda. Zunanji dostop se uredi kot betonska ploščad obdelana z metličenjem ali tlakovci.

Obstoječa streha objekta se odstrani in nadomesti z novo ravno streho posuto s prodcem. Nosilni elementi strehe so lepljeni leseni nosilci preko katerih je položena nosilna trapezna pločevina na njej pa je toplotna izolacija pokrita z membrano.

FUNKCIONALNA ZASNOVA

Obstoječi objekt je po namenu poslovni objekt, s tem projektom se objektu spremeni tudi namembnost iz poslovne v trgovsko. Tako bo nova klasifikacija po CCSI - 1230 trgovska stavbe.

Gre za enoetažen (pritličen) objekt, ki je razdeljen na trgovski del in prostor namenjen dostavi in skladiščenju prodajnih artiklov. Objekt je umeščen med dva obstoječa vzporedno postavljena gabarita – mladinski hotel na vzhodni strani ter poslovni objekt zasebnega lastnika na zahodni strani. Dostop do objekta bo zagotovljen preko parcele št. 384/6 in 384/7 obe k.o. Šturje, ki sta v lasti investitorja.

Objekt se nahaja na parceli št. 384/9 k.o. Šturje. Ostali del parcele 1756/4 k.o. Šturje, ki se nahaja pod objektom, bo urejen kot manipulacijsko dvorišče preko katerega bodo urejeni dostopi do objekta s tlakovanim dvoriščnim delom pred objektom in utrjenim makadamskim delom, ki bo služil občasnemu parkiranju. Robovi parcele bodo urejeni kot zelenice. Na J in JZ strani je predvidena zasaditev dreves, primernih za dano lokacijo (sadno drevje, oljka). Ob severni meji parcele je predvidena ureditev nižjega podpornega zidu.

5.2. Tehnične značilnosti predvidene gradnje

KONSTRUKCIJA

Obstoječi objekt je klasična zidana konstrukcija z opečnimi stenami (polni zidak) ter lesenim ostrešjem.

Obnova predvideva ohranitev debelejših nosilnih sten, izvedbo širših odprtih sten ter izvedbo AB prekladnih nosilcev nad odprtinami.

Tanjša zunanja stena na južni strani se odstrani. Na mesto nje se izvede nova stena nekoliko severneje. Na ta način pridobimo prostor za izvedbo toplotne izolacije na zunanji strani ter prostor ob objektu za vzdrževanje ter morebiten dostop.

STREHA

Obstoječa streha se odstrani v celoti. Nova streha se izvede kot ravna streha v blagem naklonu. Višina strehe se zmanjša, kapne točke ostajajo približno na isti višini. Nosilna strešna konstrukcija so leseni lepljeni nosilci na medsebojni razdalji 3,66m (4 kosi) na bočnih stranicah ni nosilcev, izvedejo se AB ležišča za naleganje trapezne pločevine. Nosilci so dimenzije 24 x 72cm dolžine 9,70m. Kvaliteta lepljenega lesa je GL 24C. Tlorisna površina strehe je razdeljena na dva dela v dveh nivojih. Večji del strehe (168m²) je višji za cca 1m in je sestavljen:

FASADA

Fasada bo tankoslojna kontaktna gladka fasada v svetlih odtenkih. Toplotna izolacija se pritrdi na obstoječo steno na severni strani in na novo opečno steno na južni strani. Predvidena je izvedba fasade v sledeči sestavi: zaključni fasadni sloj (silikon silikat), lepilo z mrežico, toplotna izolacija EPS 14cm. Del fasade v območju cokla mora biti izoliran z XPS izolacijo z uporabo lepila pod zaključnim slojem na organski osnovi.

TLAKI

Obstoječi tlak se po celotni površini v večji meri ohrani. V prodajnem prostoru se na obstoječi tlak položi nov tlak v sledeči sestavi: granitogres, mikroarmiran cementni estrih 10 cm, PE folija, toplotna izolacija XPS 5cm, toplotna izolacija EPS 5cm, bitumenska hidroizolacija. Obstoječi tlak se ohrani v preostalem delu objekta razen v sanitarijah, kjer se tlak obnovi s polaganjem nove keramike.

STENE

Obstoječe nosilne stene iz polne opeke se delno odstranijo z izvedbo prebojev in prekladnih nosilcev. Obstoječa južna stena objekta iz modularne opeke se v večji meri odstrani. Na mesto te stene se 1 m severneje izvede nova stena iz modularne opeke debeline 25 cm – termoblok z novim temeljem. Obstoječi omet se na poškodovanih mestih odstrani oz. popravi. Iz osrednje nosilne stene se del ometa odstrani in se steno pusti v vidni opeki, zato jo je potrebno primerno očistiti in po potrebi zakrpati fuge. Obstoječi prostor se pregradi na dva dela z izvedbo nove predelne stene iz mavčno kartonskih plošč z uporabo dvoslojne mavčne obloge na obeh straneh stene z vmesno toplotno izolacijo 10 cm iz mineralne volne . Skupna debelina stene je 15 cm.

STAVBNO POHIŠTVO

Okna in vrata bodo iz ALU profilov s termočlenom. Barve in materiali na fasadi morajo biti v sozvočju s fasado mladinskega hotela. Okna morajo ustrezati zahtevam pravilnika PURES glede zahtevane toplotne izolativnosti. Predvidena je dvoslojna zasteklitev - U faktor zasteklitve $U_g = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$. Toplotna prehodnost za celotno okno je $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$. Velikost odprtin je pogojena z namembnostjo prostorov in požarnovarnostnimi zahtevami. Na južni strani bodo morala biti okna opremljena z zunanji senčili, zato so na tej fasadi manjše okenske odprtine.

DOSTOPI

Objekt bo imel glavni vhod iz severne strani preko novega pločnika, ki se izvede ob mladinskem hotelu. Ta povezava omogoča tudi nivojski dostop invalidom. Dostop do objekta z vozilom za dejavnosti v objektu ni potreben. Dostava blaga se bo izvajala ročno z vozički. Povezava z mladinskim hotelom bo zunanja, preko vrat na južni fasadi.

KANALIZACIJA

FEKALNA KANALIZACIJA

Objekt ohranja obstoječo kanalizacijo za potrebe sanitarij za osebje. Sanitarije so v objektu že obstoječe.

METEORNA KANALIZACIJA

Meteorne vode s strešin se odvajajo prek tipskih peskolovov v vodni zbiralnik na južni strani. Ker je obstoječa kanalizacija speljana preko parcele v tuji lasti je smiselno izvesti novo kanalizacijo po lastni parceli, kar je na južni strani tudi mogoče.

Meteorne kanalizacije na severni strani ni mogoče izvesti po lastni parceli. Obstoječa meteorna kanalizacija na severni strani se opusti. Meteorna kanalizacija sosednjega dvorišča, ki se asfaltira se v soglasju z lastnikom Barklem d.o.o., se priklopi na obstoječo meteorno cev, v kolikor pa ta cev ni ustreznost se obstoječa cev zamenja z novo. Za odvajanje meteorne vode se izvede asfaltna mulda s štirimi točkovnimi ltž rešetkami s peskolovi.

ZUNANJA UREDITEV

Zaradi več višinskih razlik med objekti in zunanjo ureditvijo je neizogibna izvedba zunanjih stopnic in klančin.

Zunanje površine mladinskega hotela in obravnavanega objekta se povezujejo z izvedbo betonskih ploščadi obdelanih z metličnim betonom ali tlakovci. V čim večji meri se ohranijo zelene površine, ki se jih po možnosti tudi poveča. Dvorišče parcele 384/8 lastnika Barklem d.o.o. se v dogovoru z lastnikom poasfaltira in služi kot dostopna pot za dovoz materiala v prostor za promocijo in skladišče. Dostop strank do glavnega vhoda Prostora za trženje poteka po parceli št. 384/6 ob obstoječem tlakovanem dvorišču zahodne fasade mladinskega hotela. V ta namen se izvede nivojsko tlakovanje (pločnik) v metličnem betonu širine 2,0 m, ki bo omogočal dostop tudi invalidnim osebam.

PARKIRIŠČA

Za potrebe objekta se uporabljajo obstoječa parkirišča na javnih površinah na severni strani mladinskega hotela, kjer je urejeno tudi parkirišče za invalide ter na vzhodni strani mladinskega hotela kjer je precejšnje število parkirnih mest.

5.3. Ocena investicijskih stroškov

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

- projektna dokumentacija,
- nadzor,
- investicijska dokumentacija,
- gradbena dela,
- obrtniška dela,
- električne instalacije,
- strojne instalacije
- oprema prostorov
- zunanja ureditev.

Osnova za izračun vrednosti investicije je bila izdelana na podlagi projektantske ocene stroškov, ki izhaja iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD št. 07-2012, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o. Ajdovščina, v juliju 2012.

5.3.1. Vrednost investicije po stalnih cenah

Vrednost investicije v stalnih cenah smo dobili na podlagi projektantskih ocen iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD št. 07-2012, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o. Ajdovščina, v juliju 2012 ter iz ostale projektne in investicijske dokumentacije.

Vrednost investicije po stalnih cenah (september 2012):

	Vrsta del	Vrednost v €
1.	Gradbena dela	25.593,60
2.	Obrtniška dela	60.323,48
3.	Strojne instalacije	7.114,21
4.	Elektro instalacije	15.961,94
5.	Zunanja ureditev	15.761,50
6.	Oprema prostorov	6.000,00
7.	Projektna dokumentacija	8.755,00
8.	Nadzor	1.870,00
	SKUPAJ BREZ DDV	141.379,73
	DDV 20 %	28.275,95
	SKUPAJ Z DDV	169.655,68

5.3.2. Vrednost investicije po tekočih cenah

Predračunska vrednost investicije je izražena samo v stalnih cenah (september 2012), ker je predvidena dinamika investiranja krajša od enega leta. Vrednost investicije v tekočih cenah je 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

- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD št. 07-2012, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o. Ajdovščina v juniju 2012,
- proračun Občine Ajdovščina za leti 2012, 2013,
- operativni program čezmejnega sodelovanja Slovenija-Italija 2007-2013.

6.3. Navedba in opis lokacije

Obravnavano območje se nahaja v športnem parku Pale v Ajdovščini, objekt se nahaja na parceli št. 384/9 k.o. Šturje, med novim mladinskim hotelom in proizvodnim objektom M Repič d.o.o.. Objekt je bil do pred nekaj leti v funkciji kot poslovno skladiščni objekt, sedaj pa je v lasti Občine Ajdovščina in se uporablja kot skladiščni prostor za potrebe mladinskega hotela. Objekt se na severni strani stika z novim mladinskim hotelom na južni strani pa s proizvodnim objektom v katerem sta podjetji M Repič d.o.o. in Barklem d.o.o. V bližini objekta v Športnem parku Pale se nahaja veliko športne infrastrukture med drugim zunanji fitness, dve teniški igrišči, asfaltirano košarkaško in nogometno igrišče, rolnarski park in kolesarska (downhill) proga. Dostop do objekta je na severni strani pod mladinskim hotelom, kjer bo potrebno pod teraso bara v mladinskem hotelu izvesti pločnik za dostop do objekta.



slika: 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

Objekt bo oddan v uporabo zunanjemu ponudniku, ki bo izbran po postopku v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, zato dodatni kadri za nemoteno upravljanje investicije niso predvideni.

6.6. Terminski plan izvedbe investicije

Idejna zasnova	maj 2012
PGD projekt	junij 2012
DIIP	september 2012
Gradbeno dovoljenje	oktober 2012
PZI projekt	oktober 2012
Javni razpis za izbiro izvajalca	oktober 2012
Izbira izvajalca	oktober 2012
Pričetek gradnje	november 2012
Zaključek gradnje	april 2013
Uporabno dovoljenje	maj 2013
Prenos v uporabo	junij 2013

6.7. Terminski plan vlaganj po letih

Vrsta del	skupaj	leto 2012	leto 2013
Gradbena dela	25.593,60 €	-	25.593,60 €
Obrtniška dela	60.323,48 €	-	60.323,48 €
Strojne instalacije	7.114,21 €	-	7.114,21 €
Elektroinstalacije	15.961,94 €	-	15.961,94 €
Zunanja ureditev	15.761,50 €	-	15.761,50 €
Oprema prostorov	6.000,00 €	-	6.000,00 €
Projektna dokumentacija	8.755,00 €	8.066,50 €	688,50 €
Nadzor	1.870,00 €	-	1.870,00 €
Vrednost brez DDV	141.379,73 €	8.066,50 €	133.313,23 €
20% DDV	28.275,95 €	1.613,30 €	26.662,65 €
Vrednost z DDV	169.655,68 €	9.679,80 €	159.975,88 €

6.8. Viri financiranja

V tem poglavju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja investicijskega projekta ter njegovo finančno konstrukcijo. Investicijski projekt »Prostor za trženje podeželskih produktov Vipavske doline« ni mogoč brez zagotovitve zadostnih sredstev.

Sredstva za investicijo bodo zagotovljena iz občinskega proračuna občine Ajdovščina ter iz sredstev Evropskih oz. državnih strukturnih skladov v okviru Operativnega programa čezmejnega sodelovanja Slovenija-Italija 2007-2013. Ker bodo nepovratna sredstva podeljena v enkratnem znesku leta 2013, ko bo projekt zaključen, bo občina Ajdovščina takrat pokrila tudi lastne stroške, ki jih je imela v letu 2012.

Viri sredstev	2012	2013	SKUPAJ
Občinski proračun	9.679,80 €	52.018,58 €	61.698,38 €
Evropska in državna sredstva iz Operativnega programa čezmejnega sodelovanja Slovenija-Italija 2007-2013	0 €	98.277,50 €	98.277,50 €
SKUPAJ FINANČNA SREDSTVA	9.679,80 €	150.296,08 €	159.975,88 €

Občina Ajdovščina ima sredstva za izvedbo naložbe zagotovljena na proračunski postavki »11011 - SOLUM«.

6.9. Ekonomska upravičenost projekta

Ekonomske učinke investicije se izkazujejo kot povečana prodaja podeželskih produktov lokalnih proizvajalcev. S tem se izboljša prihodek kmetijskih gospodarstev, kar posledično pomeni krepitev ekonomske moči podeželja.

Podrobnejša ekonomska upravičenost projekta 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.

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja je potrebno izdelati še projekt za izvedbo, na podlagi katerega se bo izvedel javni razpis za izbor izvajalca del.

8. COST BENEFIT ANALIZA

Cost benefit analiza je v prilogi DIIP.

Pripravila:
Alenka Čadež Kobol
Boštjan Kravos

ŽUPAN
Marjan Poljšak, s.r.

