

**OBČINA AJDOVŠČINA  
OBČINSKI SVET**

Datum: 27.1. 2014

**ZADEVA:** **SKLEP O POTRDTVI DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE  
INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP) DOM KRAJANOV  
PLAČE**

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne  
službe

**PRISTOJNO DELOVNO TELO  
OBČINSKEGA SVETA:** Odbor za gospodarstvo in gospodarske javne službe

**PREDLOG SKLEPA 1:**

**SKLEP O POTRDTVI DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE  
INVESTICIJSKEGA PROJEKTA–  
(DIIP)**

**Investitor:** Občina Ajdovščina  
**Naslov:** Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina

Na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – ZJF-4), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06 in 54/10) ter na podlagi 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. list RS št. 44/12) je občinski svet na \_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel naslednji sklep:

1. Potrdi se: Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za investicijo: **DOM KRAJANOV PLAČE**, ki ga je izdelala: Občinska uprava, Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe, januarja 2014.

Občina bo za projekt vložila načrt porabe koriščenja sredstev na osnovi 21. člena Zakona o financiranju občin, na osnovi izračunanih deležev sredstev občin za sofinanciranje investicij v letu 2014.

2. V NRP občine se (obkroži):

- uvrsti nova naložba;
- spremeni veljavna naložba.

**Odobri se izvedba investicije.**

3. Skladno z DIIP in prijavnim obrazcem je finančna konstrukcija naložbe sledeča:  
Vrednost investicije po tekočih cenah znaša **314.060,89€ brez DDV** oziroma **383.148,89€ z DDV** in se bo izvajala skladno s časovnim načrtom **od februarja 2014** (sklep o potrditvi DIIP) **do marca 2015.**

**4. Vire za financiranje zagotavljajo:**

- |                         |          |              |
|-------------------------|----------|--------------|
| • RS – državni proračun | v znesku | 69.572,00 €  |
| • Občina Ajdovščina:    | v znesku | 313.576,89 € |

žig

Marjan Poljšak, župan  
podpis

## **PREDLOG SKLEPA 2:**

### **OBČINA AJDOVŠČINA OBČINSKI SVET**

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. list RS, št. 44/12) je Občinski svet Občine Ajdovščina na \_\_\_\_\_. redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel:

#### **SKLEP O POOBLASTILU ZA DOPOLNITVE IN PRIPRAVO KONČNEGA BESEDILA DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA– (DIIP)**

Občinski svet pooblašča župana, da pripravi dopolnitve in končno besedilo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za investicijo: **DOM KRAJANOV PLAČE**, ki ga je izdelala: Občinska uprava, Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe, januarja 2014, v kolikor se te ne nanašajo na višino in vire financiranja.

Številka: 351-97/2013-  
Datum:

žig

Marjan Poljšak, župan  
podpis

## **OBRAZLOŽITEV:**

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

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), je potrebno za investicijske projekte med vrednostjo 300.000€ in 500.000€ izdelati DIIP.

### **2. Razlogi za sprejem ter cilji in rešitve sklepa:**

Na področju naselja Plače trenutno ni urejenega prostora, kjer bi lahko lokalno prebivalstvo aktivno preživljalo svoj prosti čas. Le-ta bi lahko služil različnim starostnim skupinam lokalnega prebivalstva ter za organizacijo raznih športnih in podobnih dogodkov (kulturnih prireditev, proslav, predstavitve vinarjev, oljkarstva, stare obrti, kulinarike ipd.).

Na območju krajevne skupnosti in sosednjih krajevnih skupnosti delujeta dve društvi in sicer Turistično društvo Vipavski Križ in Društvo mladih Vozel, zato je eden izmed namenov realizacije naložbe še bolj okrepiti društveno dejavnost, predvsem na področju naselij Plače in Male Žablje, pa tudi za športno rekreacije prebivalcev naselja Ustje in Vipavski, ki sicer že imata objekte, vendar niso namenjeni športnim aktivnostim.

Rezultat, ki ga želi občina doseči s projektom, je dvig kakovosti življenja ruralnega prebivalstva, saj je osnovni namen investicije ponudba športno-rekreacijskih aktivnosti v pokritih prostorih za aktivno preživljanje prostega časa ter pridobitev dodatnih družabnih prostorov za različna srečanja, druženja in prireditve (športne in ostale).

Cilji načrtovane investicije so:

- izgradnja novega objekta - doma krajanov, ki bo imel funkcijo večnamenskega objekta (športno-rekreacijski, kulturni, družabni),
- ureditev vaškega jedra naselja Plače,
- ureditev ustreznega parkirišča za potrebe obiskovalcev objekta,
- pozitivni učinek na razvoj kraja,
- prispevek h kakovostnejšemu življenju v vasi.

Občina Ajdovščina bo do sredine meseca marca oddala vlogo za koriščenje sredstev za investicije po 21. členu ZFO-1 Ministrstvu za gospodarstvo in gospodarski razvoj.

### **3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema sklepa:**

Sprejetje DIIP nima finančnih posledic za proračun, saj so sredstva za realizacijo naložbe že zagotovljena na proračunski postavki »04011 – Dom krajanov Plače« in v načrtu razvojnih programov za obdobje 2014-2017 na postavki »OB001-04-0010 - Dom krajanov Plače« za leto 2015.

Viri financiranja:

• RS – državni proračun	v znesku	69.572,00 €
• Občina Ajdovščina:	v znesku	313.576,89 €

Pripravila:  
Alenka Čadež Kobil

**ŽUPAN**  
**Marjan Poljšak, l.r.**



# DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

Šifra:

351-97/2013

Naziv investicijskega projekta:

**DOM KRAJANOV PLAČE**



Odgovorna oseba Občine Ajdovščina:  
Marjan Poljšak, župan Občine Ajdovščina

Žig in podpis

---

Ajdovščina, januar 2014

## PODATKI O PROJEKTU

<b>Investicija:</b>	<b>Dom krajanov Plače</b>
<b>Vrsta dokumenta:</b>	<b>Dokument identifikacije investicijskega projekta</b>
<b>Investitor in naročnik:</b>	Občina Ajdovščina Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
<b>Odgovorni s strani naročnika: Žig in podpis:</b>	<b>Marjan Poljšak, župan</b>
<b>Izdelovalec investicijske dokumentacije:</b>	Občinska uprava Občine Ajdovščina Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe
<b>Avtor DIIP: Žig in podpis:</b>	<b>Alenka Čadež Kobil, vodja oddelka</b>
<b>Izdelovalec projektne dokumentacije: Odgovorni vodja projekta: Žig in podpis:</b>	<i>ACMA d.o.o., projektiranje, inženiring, razvojne in druge strokovne dejavnosti, Ajdovščina</i> <b>Marko Kosovel, u.d.i.a.</b>
<b>Datum izdelave DIIP:</b>	<b>Januar 2014</b>

## KAZALO VSEBINE

<b>1. NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV .....</b>	<b>4</b>
1.1. Navedba investitorja .....	4
1.2. Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije .....	5
1.3. Navedba izdelovalca projektne dokumentacije .....	5
1.4. Navedba strokovnih delavcev oziroma služb, ki so odgovorni za nadzor in izdelavo investicijske ter projektne dokumentacije .....	5
1.5. Navedba upravljavca .....	5
<b>2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....</b>	<b>8</b>
2.1. Povzetek obstoječega stanja .....	8
2.2. Razlogi za investicijsko namero .....	8
<b>3. OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE IN USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....</b>	<b>8</b>
3.1. Cilji načrtovane investicije so: .....	9
<b>4. OPIS VARIANT .....</b>	<b>10</b>
4.1. Varianta brez investicije .....	10
4.2. Varianta z investicijo .....	10
<b>5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....</b>	<b>10</b>
<b>5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....</b>	<b>11</b>
5.1. Vrsta investicije .....	11
5.1.1. <i>Obstoječa komunalna opremljenost:</i> .....	11
5.1.2. <i>Oblika in programska zasnova:</i> .....	11
5.1.3. <i>Dostopi in povezave</i> .....	12
5.1.4. <i>Dostop in uporaba objekta za invalidne osebe</i> .....	12
5.1.5. <i>Zunanja ureditev</i> .....	12
5.2. Ocena investicijskih stroškov.....	13
5.2.1. <i>Vrednost investicije po stalnih cenah</i> .....	13
5.2.2. <i>Vrednost investicije po tekočih cenah</i> .....	13
<b>6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO .....</b>	<b>14</b>
6.1. Potrebna investicijska dokumentacija.....	14
6.2. Strokovne podlage za pripravo DIIP .....	14
6.3. Navedba in opis lokacije.....	14
6.4. Tehnične značilnosti investicije .....	15
6.4.1. <i>Konstrukcija</i> .....	15
6.4.2. <i>Temelji</i> .....	15
6.4.3. <i>Zidovi</i> .....	15
6.4.4. <i>Plošča</i> .....	15
6.4.5. <i>Stopnice</i> .....	15
6.4.6. <i>Streha</i> .....	15
6.4.7. <i>Fasada</i> .....	15
6.4.8. <i>Stavbno pohištvo</i> .....	16
6.4.9. <i>Notranja vrata</i> .....	16
6.4.10. <i>Notranje obdelave prostorov</i> .....	16
6.4.11. <i>Instalacije</i> .....	17
6.4.12. <i>Zunanja in komunalna ureditev</i> .....	17
6.4.13. <i>Požarna zaščita objekta</i> .....	17
6.4.14. <i>Zaščita pred hrupom</i> .....	17
6.5. Vplivi na okolje v času gradnje investicije .....	18
6.6. Kadrovsko-organizacijska shema in finančni viri za nemoteno upravljanje investicije .....	18
6.7. Terminski plan izvedbe investicije .....	19
6.8. Terminski plan vlaganj po letih.....	20
6.9. Viri financiranja .....	20
6.10. Ekonomska upravičenost projekta .....	21
<b>7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI PRIPRAVE NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN TEHNIČNE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>22</b>
<b>PRILOGE: .....</b>	<b>23</b>

**1. NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE,**  
**UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV**

**1.1. Navedba 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>

Investitor obravnavanega projekta je občina Ajdovščina. 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 Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimorske regije oz. ena izmed dveh občin Sub-regije Ajdovščina. Občina Ajdovščina zajema 45 naselij in njena površina meri 245,2 km<sup>2</sup>. Zanje je značilna podpovprečna naseljenost (75,48 prebivalcev na km<sup>2</sup>) glede na ostale občine v Sloveniji, toda glede na Goriško statistično regijo, dosega občina Ajdovščina višjo naseljenost prebivalstva na km<sup>2</sup> (povprečje regije je znašalo 51,46 prebivalcev na km<sup>2</sup>). Ob popisu prebivalcev 2002 je občina Ajdovščina štela 9.004 moških in 9.091 žensk oziroma 18.095 občanov. Ti so tvorili 5.720 gospodinjstev, pri čemer je povprečna velikost gospodinjstva znašala 3,1 osebe. Središče občine je naselje Ajdovščina, kjer je tudi občinski sedež. Občina je razdeljena na štiri mikro-regije, in sicer na Ajdovsko mikro-regijo (naselja: Ajdovščina, Budanje, Cesta, dolenje, Dolga Poljana, Grivče, Kožmani, Lokavec, Male Žablje, Plače, Stomaž, Ustje, Velike Žablje, Vipavski križ, Žapuže), mikro-regijo Gora (naselja: Bela, Col, Gozd, Kovk, Križna Gora, Malo Polje, Otlica, Podkraj, Predmeja, Višnje, Vodice, Žagolič), Spodnjo vipavsko mikro-regijo (naselja: Batuje, Črniče, Dobravlje, Gojače, Kamnje, Malovše, Potoče, Ravne, Selo, Skrilje, Vrtovin) in mikro-regijo Vipavska Brda (naselja: Brje, Gaberje, Planina, Šmarje, Tevče, Vrtovče, Zavino).

Tabela 1: Statistični podatki o investitorju po popisu iz leta 2002.

Površina občine	245,2 km <sup>2</sup>
Število prebivalcev v občini	18.095
Število gospodinjstev v občini	5.720
Število družin v občini	4.835
Število naselij v občini	45

Vir: SURS.

## 1.2. Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije

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.	Oddelek:	<i>Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe</i>
5.	Vodja oddelka:	<i>Alenka Čadež Kobil</i>
6.	Telefon:	<i>+386 (0) 5 365 91 29</i>
7.	Fax:	<i>+386 (0) 5 365 91 33</i>
8.	E mail:	<i>alenka.kobil@ajdovscina.si</i>

## 1.3. Navedba izdelovalca projektne dokumentacije

1.	Naziv:	<i>ACMA d.o.o., projektiranje, inženiring, razvojne in druge strokovne dejavnosti</i>
2.	Naslov:	<i>Tovarniška cesta 4c, 5270 Ajdovščina</i>
3.	Odgovorna oseba:	<i>Marko Kosovel, direktor</i> <i>Boštjan Furlan, direktor</i>
4.	Telefon:	<i>+386 (0) 5 368 92 14</i>
5.	E mail:	<i>atelje@acma.si</i>

## 1.4. Navedba strokovnih delavcev oziroma služb, ki so odgovorni za nadzor in izdelavo investicijske ter projektne dokumentacije

1.	Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov	<i>Alenka Čadež Kobil, vodja oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe</i>
2.	Odgovorna oseba za izvajanje investicije	<i>Boštjan Kravos, strokovni sodelavec za investicije</i>

## 1.5. Navedba upravljavca

1.	Naziv:	<i>Krajevna skupnost Vipavski Križ</i>
2.	Naslov	<i>Vipavski Križ 27, 5270 Ajdovščina</i>
4.	E-mail	<i>harj.bat@gmail.com</i>
5.	Odgovorna oseba:	<i>Harij Bat, predsednik KS</i>

Krajevno skupnost sestavljajo: Vipavski Križ, ki sodi med najlepše zgodovinske kulturne spomenike Slovenije, Male Žablje in Plače.

Tabela 2: Število prebivalcev po popisu iz leta 2002 v krajevni skupnosti Vipavski Križ

Naselje	Število prebivalcev
Vipavski Križ	177
Male Žablje	325
Plače	233
<b>Skupaj</b>	<b>735</b>

Vir: SURS.



Poleg Vipavskega Križa z novim zaselkom Kukovže krajevno skupnost sestavljata še kraja Plače z zaselki Hrib – Štori, Simončiči in Tabor ter Male Žablje, ki jih sestavljajo zaselki Makovči, Podhum, Strnovše, Brataševci, Janeži in Bitna. Med tremi kraji, ki sestavljajo krajevno skupnost, po svoji zgodovinski in kulturni vrednosti močno izstopa Vipavski Križ, življenje pa je prijetno tudi v Malih Žabljah in Plačah ob vznožju griča.

## Plače

Skorajda v senci izpostavljenega Vipavskega Križa so se na južno stran razvijale Plače. Razlog, zakaj so se prebivalci ob turški nevarnosti raje zatekli v manj znani tabor nad vasjo kot pa v kriški, je verjetno obstoje prejšnjega gradišča – tabora na Plaškem hribu. Plaški holmi so imeli pomembno vlogo tudi med prvo svetovno vojno – tu so namreč Avstrijci postavili opazovalnico in protizračno obrambno zavarovanje. V Plačah so se zadrževale tudi avstrijske enote, ki so se borile na Krasu; zadnji avstrijski vojak je zapustil Plače v začetku leta 1918.

### Plače so oskrbovale središče

O nastanku vasi Plače z zaselki Hrib – Štori, Simoniči in Taber (zadnje Plače) ni natančnih podatkov kot tudi ne o izvoru samega imena. Pisali so ga na več načinov. Ohranjene hiše še pričajo o nekdanjem načinu gradnje, toda zunanji videz kmečke hiše ni vedno pomenil visokega življenjskega standarda, opozarja Rudi Rustja. Kmetijstvo je bilo stoletja edini vir za preživetje. Plačani so bili tu v prednosti zaradi zavetrne lege: vas se je raztezala na območju z umirjeno mikroklimo, zaradi katere so bili pridelki, posebej zelenjava in sadje bolj zgodnji in nepoškodovani od burje, ki ji je izpostavljen severovzhodni del hriba.

Avstrijski cesar je povzdignil Vipavski križ v mesto leta 1532. Tri leta pozneje je razširil mestno območje še na vasi Cesta, Male Žablje in Plače. Prebivalci so tako uživali mestne pravice, toda izgubili so krajevno samostojnost. Z ustavo iz leta 1848, ko so bile Velike Žablje združene s Križem, je postal prvi župan Franc Slejko – Županov iz Plač. Pozneje so dobile Plače krajevno oblast šele med II. svetovno vojno, ko je vas imela tudi svojo poslanko (Darinka Kočever) v okraju Ajdovščina. Od ponovne združitve z Vipavskim Križem konec 1945 in vse do 70-ih let Plače niso imele svojega človeka na čelu krajevne skupnosti oziroma krajevne oblasti. V letih 1969-79 je vodenje prevzel Anton Ožbot. Plače so – podobno kot ostale vasi ob vznožju Križa – predstavljale zunanje meje mesta. Njihova funkcija je bila pretežno oskrbna. Križ je bil namreč v veliki meri omejen na ozek prostor znotraj obzidja, dovolj. Velikih kmetijskih oziroma pridelovalnih površin pa ni imel. Vendar bi stežka rekli, da gre za tipično izkoriščanje in nasprotje med mestom in vasjo: konec konce v so mestne pravice uživali tudi prebivalci teh vasi, mesto samo pa jim je dajalo zanesljiv trg za pridelke. Zdi se, da se je prav zato manj prebivalstva v vaseh izven Križa odločalo za obrt, ki se je razvijala v mestu, vsaj iz razpoložljivih podatkov ni videti, da bi bilo obrtništvo v Plačah poseben sloj. Prav nasprotno – dovolj in brez nevarnosti je bilo mogoče zaslužiti s kmetijstvom, ki je kot rečeno, prav v Plačah imelo ugodne pogoje. Kmetijstvo je imelo prevladujočo vlogo vse do konca II. svetovne vojne; obrtne in druge dejavnosti so se pojavljale v manjšem obsegu, toda kaže jih omeniti. Nekaj časa do delovale v vasi trgovina pri Ahcevih ter krčme pri Kalinovih, pri Forajtarju in pri Špeltovih. Po pripovedovanju je pred sejmi cele noči gorela luč pri Cotičevih na Kapitanovšu, ki so izdelovali sladkarije.

Zanimivo je, da so si Plačani od sredine 19. stoletja pomagali tudi z rejo otrok iz tržaške sirotišnice – kar vsaka peta družina v Plačah. Za to so dobili manjšo finančno podporo, oblačila in hrano. Zaradi slabih socialnih in zdravstvenih pogojev je bila umrljivost otrok v Plačah velika – med leti 1780 in 1820 se je rodilo 342 otrok, navaja Rudi Rustja. Od teh jih je do 20-ega leta umrlo kar 138, največ do petega leta starosti. Zaradi bolezni je umrlo veliko ljudi – tako je samo v letu 1855 zaradi kolere umrlo 27 Plačanov.

Plače pa imajo tudi pravo znamenitost: kapelico, posvečeno Lurški Mariji.



Le malokdo ve, da je v Plačah živel vitez Adolf de Lama, svetnik in višji upravnik pošt za Dalmacijo. Poročen je bil s Plačanko Ivano Černigoj. Vitez de Lama je umrl 1886, Ivana pa 1909, pokopana pa sta na kriškem pokopališču. Med znanimi osebnostmi, rojenimi v Plačah, je Jožef Slejko, rojen 1777, kurat v Lokavcu in nato kriški župnik. Posebej je potrebno omeniti človeka, ki je bil tudi rojen v Plačah, in katerega ime je bistveno bolj znano v strokovnih krogih kot doma. Tu je bil namreč 1890 rojen Just Ušaj, ki je najprej služboval kot kletar, drevesničar in sadjar v Srbiji. Po vrnitvi na Primorsko so ga Italijani odpustili iz službe zaradi nacionalnega prepričanja. Ušaj je objavil več kot 500 strokovnih člankov s področja sadjarstva, vinogradništva, čebelarstva in združništva v jugoslovanski in svetovni literaturi. Prav je, da omenimo tudi Plačana ing. Antona Ožbota, ki je bil tudi predsednik krajevne skupnosti Vipavski Križ. Za svoje življenjsko delo je prejel Petomajsko priznanje, ki je najvišje priznanje ajdovske občine.

Tabela 3: Prikaz števila porok, rojstev ter smrti po desetletjih od 1950 do 1990 v vasi Plače

Desetletja	Število porok	število rojstev	število smrti
1950/1960	19	54	26
1961/1970	16	25	25
1971/1980	18	25	23
1981/1990	17	37	26
Skupaj	70	141	100

Vir: R. Rustja, 2000, Plače - vas na sončni strani.



## **2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO**

### **2.1. Povzetek obstoječega stanja**

Na parceli št. 1416/1, k.o. Vipavski Križ je predvidena izgradnja novega doma krajanov, ki bo imel funkcijo večnamenskega objekta in bo služil športnim in rekreacijskim ter društvenim dejavnostim lokalne krajevne skupnosti Vipavski križ ter bližnjih vasi. Obravnavana parcela je v lasti Občine Ajdovščina.

### **2.2. Razlogi za investicijsko namero**

Na področju naselja Plače trenutno ni urejenega prostora, kjer bi lahko lokalno prebivalstvo aktivno preživljalo svoj prosti čas. Le-ta bi lahko služil različnim starostnim skupinam lokalnega prebivalstva ter za organizacijo raznih športnih in podobnih dogodkov (kulturnih prireditev, proslav, predstavitve vinarjev, oljkarstva, stare obrti, kulinarike ipd.).

Na območju krajevne skupnosti in sosednjih krajevnih skupnosti delujeta dve društvi in sicer Turistično društvo Vipavski Križ in Društvo mladih Vozel, zato je eden izmed namenov realizacije naložbe še bolj okrepiti društveno dejavnost, predvsem na področju naselij Plače in Male Žablje, pa tudi za športno rekreacije prebivalcev naselja Ustje in Vipavski, ki sicer že imata objekte, vendar niso namenjeni športnim aktivnostim.

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

Območju Vipavske doline razvojna vizija predpisuje delovanje v smeri ohranjanja poseljenosti in doseganje ter ohranjanje kakovostnega življenja v posameznih predelih. Eden izmed ključnih strateških ciljev območja je izboljšanje kakovosti življenja na podeželju. Investicija v izgradnjo doma krajanov in ureditvijo vaškega jedra bo pripomogla k zagotovitvi prijetnejšega bivanjskega okolja.

Dediščina podeželja vključuje tako naravno kot tudi kulturno dediščino. Območja naravnih vrednot in ohranjanja kulturne dediščine podeželja je potrebno vrednotiti kot del identitete naroda, pa tudi kot priložnost za spodbujanje turizma in z njim povezanih dejavnosti. Ohranjanje kulturne identitete podeželja je posebej pomembno za državo kot tudi za samo občino. Ohranjanje dediščine na podeželju ter omogočiti povezovanje kulturne dediščine, naravnih vrednot ter kulturne krajine z razvojem turizma in preživljanjem prostega časa, izboljšati kakovost življenja na podeželju ter posredno vplivati tudi na gospodarsko vitalnost podeželja sodi v sklope Strategije razvoja podeželja v Sloveniji ter Strateške cilje Regionalnega razvojnega programa Severne Primorske.

Ohranjanje poseljenosti podeželja ter in izboljšanje kakovosti življenja v podeželskem območju sodita v sklope Strategije razvoja podeželja v Sloveniji ter Strateške cilje Regionalnega razvojnega programa Severne Primorske, ki poudarjata predvsem izenačevanje pogojev bivanja podeželskega (ruralnega) in mestnega prebivalstva ter ohranitev in izboljševanje dediščine podeželja. Za izvedbo navedenih ciljev so ključni trije programi, in sicer:

- Program 4.1: Podjetnost in zaposlitvene možnosti na podeželju ⇒ Cilji programa so aktiviranje podjetniških potencialov na podeželju, krepitev ekonomske moči

prebivalstva, oblikovanje tržno zanimivih proizvodov ter preprečevanje izseljevanja mladih in izobraženih prebivalcev;

- Program 4.2: Kakovost življenja na podeželju ⇒ Cilji programa so zagotoviti stimulatívno klimo za bivanje in delo, investicije v gradnjo, obnovo in vzdrževanje infrastrukture ter spodbujati družabne in društvene aktivnosti na podeželju; ter
- Program 4.3: Trajnostna raba naravnih danosti in ohranjanje kulturne dediščine ⇒ Cilji programa so ohranitev in trajnostna raba naravne in kulturne dediščine, ohranitev okolja ter optimizacija stroškov bivanja na podeželju.

Obravnavana investicija spadala v program 4.2 in je usklajena z regijskimi razvojnimi strategijami in politikami.

Z vsem naštetim želi občina Ajdovščina zagotoviti ustrezne pokrite športno-rekreacijske površine in površine za izvajanje različnih kulturnih in društvenih dejavnosti, za ciljne skupine domačinov, lokalnega prebivalstva bližnjih krajev. Načrtovana investicija je ena od prednostnih v občini Ajdovščina, kar je razvidno tudi iz Načrta razvojnih programov Občine Ajdovščina za obdobje 2014 - 2017.

Rezultat, ki ga želi občina doseči s projektom, je dvig kakovosti življenja ruralnega prebivalstva, saj je osnovni namen investicije ponudba športno-rekreacijskih aktivnosti v pokritih prostorih za aktivno preživljanje prostega časa ter pridobitev dodatnih družabnih prostorov za različna srečanja, druženja in prireditve (športne in ostale).

### **3.1. Cilji načrtovane investicije so:**

- izgradnja novega objekta - doma krajanov, ki bo imel funkcijo večnamenskega objekta (športno-rekreacijski, kulturni, družabni),
- ureditev vaškega jedra naselja Plače,
- ureditev ustreznega parkirišča za potrebe obiskovalcev objekta,
- pozitivni učinek na razvoj kraja,
- prispevek h kakovostnejšemu življenju v vasi.

## 4. OPIS VARIANT

### 4.1. Varianta brez investicije

Občina Ajdovščina ne bo investirala v izgradnjo Doma krajanov Plače, kar pomeni ohranitev sedanjega stanja, saj na drugi načini ni mogoča zagotovitev potrebnih prostorov. To pomeni, da domači prebivalci ne bodo imeli pokritega prostora za športno rekreacijske, društvene in kulturne dejavnosti, ki se lahko izvajajo le v pokritih športnih prostorih, in se bodo morali (v primeru, da si bodo želeli ukvarjati z različnimi športnimi aktivnostmi) posluževati drugih športnih objektov izven naselij. Še naprej pa bo oteženo delovanje in razvoj novih društev in skupin. Le-ti ne bodo imeli primernih prostorov za razne prireditve npr. razstave kmečkega orodja, predstavitev vinarjev, oljkarstva in lokalne kulinarike, razne kulturne prireditve ipd.

Ohranjanje obstoječega stanja je neprimerno, saj naselji Plače in Male Žablje nimata ustreznega prostora za skupno druženje krajanov, v katerem bi se lahko odvijale različne športne, društvene in kulturne dejavnosti v vasi.

### 4.2. Varianta z investicijo

Varianta z investicijo pomeni, da se projekt novogradnje doma krajanov Plače z ureditvijo zunanjskega prostora za druženje (vaškega jedra) realizira.

Investicija bo obsegala:

- novogradnjo Doma krajanov Plače v neto tlorisno površini 265,85m<sup>2</sup> oziroma v bruto tlorisni površini 495,25m<sup>2</sup> z vsemi potrebnimi komunalnimi priključki,
- izgradnjo 14 parkirnih mest,
- ureditev zunanjih površin za namene vzpostavitve vaškega jedra naselja Plače.



## **5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV**

### **5.1. Vrsta investicije**

Investitor Občina Ajdovščina bo na parceli št. 1416/1 k.o. Vipavski Križ v vasi Plače, zgradil nov večnamenski objekt – Dom krajanov Plače, večnamenski zunanji prostor s parkirišči, ki bo služil kot vaško jedro naselja Plače. Lokacija novega objekta se nahaja v vasi Plače vzdolž lokalne ceste, ki povezuje naselji Plače in Ustje.

#### **5.1.1. Obstoječa komunalna opremljenost:**

V bližini gradbene parcele se nahaja javna cesta in javni vodovod. Preko parcele poteka VN el. vod, na katerega se ni mogoče priključiti.

#### **5.1.2. Oblika in programska zasnova:**

Nov objekt bo deloval kot večnamenska dvorana s servisnimi prostori. Dimenzije objekta so 21,18m x 14,53m, najvišja višina objekta 9,71m. Del objekta bo urejen kot športna dvorana oz. igrišče za badminton. Objekt bo zaradi konfiguracije terena na S, V in delno J strani, v nivoju pritličja delno vkopan. Glavni vhod v objekt se bo nahajal v pritličju, na Z fasadi, pod previsnim delom objekta. V pritličju se bodo nahajali hodnik, moška garderoba, ženska garderoba, sanitarije za moške, sanitarije za ženske in invalide, prostor čistil, športna dvorana, shramba in stopnišče. V nadstropju se bodo nahajali hodnik, sejna soba in čajna kuhinja. Etaži bo povezovalo interno notranje dvoramno stopnišče. Fasada objekta bo oblikovana zadržano in skladno z orientacijo in klimatskimi pogoji – manjše odprtine proti S in V, večje odprtine proti J in Z. Fasada bo toplotno izolirana, po sistemu kontaktne fasade z debeloslojnim ometom.

Pretežni del objekta (večnamenska dvorana) bo imel streho oblikovano kot dvokapnico z naklonom 18°. Sleme bo potekalo v smeri V-Z, na daljši stranici objekta. J in S fasada bosta imeli napušč v širini žleba. Čelni fasadi bosta brez napuščev; fasada se zaključí z obrobo iz pločevine. Streha nad delom objekta, kjer se nahajajo preostali prostori, bo ravna z zaključnim slojem iz prodca.

Tabela 4: OSNOVNI NUMERIČNI PODATKI O OBJEKTU  
(izračuni po standardu SIST ISO 9836)

<b>velikost in zmogljivost objekta:</b>	<b>novogradnja</b>
zazidana površina:	276,09m <sup>2</sup>
bruto tlorisna površina:	495,25m <sup>2</sup>
neto tlorisna površina:	265,85m <sup>2</sup>
neto prostornina:	1557,37m <sup>3</sup>
bruto prostornina:	2.081,72m <sup>3</sup>
število etaž:	P+1
tlorisna velikost na stiku z zemljiščem:	249,89m <sup>2</sup>
tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov:	276,09m <sup>2</sup>
absolutna višinska kota:	±0.00= 138.80m.n.v.
relativna višinska kota etaž:	Pritličje ±0.00 nadstropje +3.04m
najvišja višina objekta:	+9.71m
število stan. enot:	0
število ležišč:	0
število parkirnih mest:	13PM+1PM INV

Tabela 5: NETO POVRŠINE PROSTOROV

**NOVO**

<b>PRITLICJE</b>				
P 01	HODNIK	KERAMIKA	14,00 m <sup>2</sup>	36,40 m <sup>3</sup>
P 02	GARDEROBA 1	KERAMIKA	5,15 m <sup>2</sup>	13,39 m <sup>3</sup>
P 03	GARDEROBA 2	KERAMIKA	5,15 m <sup>2</sup>	13,39 m <sup>3</sup>
P 04	WC Ž+INV	KERAMIKA	4,13 m <sup>2</sup>	10,74 m <sup>3</sup>
P 05	WC M	KERAMIKA	3,81 m <sup>2</sup>	9,91 m <sup>3</sup>
P 06	CISTILA	KERAMIKA	1,90 m <sup>2</sup>	4,94 m <sup>3</sup>
P 07	SHRAMBA	KERAMIKA	19,35 m <sup>2</sup>	50,31 m <sup>3</sup>
P 08	ŠPORTNA DVORANA	ŠPORTNI POD	159,81 m <sup>2</sup>	1278,48 m <sup>3</sup>
P09	STOPNIŠČE	KERAMIKA	10,25 m <sup>2</sup>	26,65 m <sup>3</sup>
<b>NADSTROPJE</b>				
N 01	HODNIK	KERAMIKA	4,59 m <sup>2</sup>	11,93 m <sup>3</sup>
N 02	SEJNA SOBA	KERAMIKA	30,85 m <sup>2</sup>	80,21 m <sup>3</sup>
N 03	CAJNA KUHINJA	KERAMIKA	7,10 m <sup>2</sup>	18,46 m <sup>3</sup>
<b>UPORABNA POVRŠINA</b>			266,09 m <sup>2</sup>	
<b>UPORABNA PROSTORNINA</b>				1554,81 m <sup>3</sup>

**5.1.3. Dostopi in povezave**

Objekt bo imel dva nova dostopa in sicer en dostop iz javne občinske ceste na južni strani in drugi dostop preko na novo urejene dovozne poti na severni strani, kateri se bo navezoval na novo predvideno območje parkirišča. Iz območja parkirišč bodo do glavnega vhoda urejene zunanje komunikacijske povezave (tlakovane poti, zunanje stopnice...)

**5.1.4. Dostop in uporaba objekta za invalidne osebe**

Objekt bo omogočal samostojen dostop in uporabo invalidnim osebam. Parkirišče za potrebe invalidov je predvideno na utrjeni zunanji površini ob južni strani objekta v nivoju pritlične etaže, tako da lahko invalid dostopa samostojno do glavnega vhoda.

**5.1.5. Zunanja ureditev**

Objekt se bo nahajal znotraj območja nepozidanih stavbnih in kmetijskih zemljišč, na robu vaškega zaselka. Zaradi obstoječe konfiguracije terena bo objekt delno vkopan.

Zunanja ureditev bo izvedena v dveh nivojih. Zunanje površine na nivoju pritličja bodo dostopne preko novega dovoza iz javne občinske ceste na južni strani objekta. Območje med južno fasado in podpornim zidom na južni strani objekta se bo v celoti tlakovalo kot urejena zunanja površina pred glavnim vhodom. Omenjena tlakovana površina bo služila tudi parkirnemu mestu za invalida. Tlakovan bo tudi pas v širini 1,5m ob zahodni fasadi. Večja površina na zahodni strani objekta bo urejena kot utrjena (asfaltirana) prosta zunanja ploščad z iztekom v stopnice (tribune). Utrjena (asfaltirana) zunanja ploščad bo služila za zunanje dejavnosti (prireditve, srečevanja, rekreativne dejavnosti...). V izteku stopnic se bo uredilo otroško igrišče z nekaj igrali.

Zgornji plato bo imel nov dovoz na severni strani in bo urejen kot parkirna ploščad s 13 parkirnimi mesti. Prehod med obema nivojema bo možen preko zunanjih stopnic ob terenu.

Ob severni in vzhodni fasadi se bo ob objektu izvedel pas prodca, kateri bo povezan s prodnato ravno streho objekta na V strani.

Ostali del površin bo zatravljen in zasajen z avtohtono vegetacijo.

Zaradi dvonivojske ureditve zunanjih površin, bo izveden podporni AB zid, kateri bo razmejeval območje parkirišča na S strani objekta in urejene zunanje površine na nivoju pritličja na Z strani objekta. Drugi podporni zid se bo zaradi konfiguracije terena izvedel na južni strani objekta, ob vhodnem, dostopnem območju.

## 5.2. Ocena investicijskih stroškov

### 5.2.1. Vrednost investicije po stalnih cenah

Osnova za izračun vrednosti investicije je bila izdelana na podlagi projektantske ocene stroškov, ki izhaja iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD št. 14-2013, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Ajdovščina, v oktobru 2013 in PZI št. 14-2013, iz januarja 2014.

Iz projektantskih predračunov izhaja, da znašajo investicijski stroški, brez vrednosti projektne dokumentacije, opreme in nadzora: 283.081,87 € brez DDV oz. 345.359,88 € z DDV.

Tabela 6: Vrednost investicije po stalnih cenah – januar 2014.

Leto izvajanja investicije	2013	2014	2015	SKUPAJ	UPRAVIČENI STROŠKI	NEUPRAVIČENI STROŠKI
Študije, projektna in invest.dok.	270,00	12.000,00	0,00	12.270,00	0,00	12.270,00
Gradbeno obrtniška dela	0,00	123.330,82	58.425,23	181.756,05	181.756,05	0,00
Zunanja ureditev	4.983,52	43.920,00	13.217,21	62.120,73	62.120,73	0,00
Elektro inštalacije	0,00	7.930,00	2.534,52	10.464,52	10.464,52	0,00
Strojne inštalacije	0,00	25.842,00	3.114,40	28.956,40	28.956,40	0,00
Oprema	0,00	1.350,12	10.528,60	11.878,72	0,00	11.878,72
Nadzor	0,00	3.750,00	1.612,43	5.362,43	5.362,43	0,00
<b>Skupaj brez DDV</b>	<b>5.253,52</b>	<b>218.122,94</b>	<b>89.432,38</b>	<b>312.808,84</b>	<b>288.660,12</b>	<b>24.148,72</b>
22 % DDV	1.150,38	47.987,05	19.675,12	68.812,55	63.505,23	4.829,74
<b>Skupna Vrednost investicije</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>109.107,50</b>	<b>381.621,39</b>	<b>352.165,34</b>	<b>28.978,46</b>

### 5.2.2. Vrednost investicije po tekočih cenah

Projektantska ocena je bila opravljena januarja 2014. Ker pa se bodo aktivnosti izvajale predvidoma tekom leta 2014 in leta 2015, so vrednosti del za predvidena dela v letu 2015 preračunane na osnovi podatkov UMAR Ljubljana o predvideni inflaciji v skladu z Jesensko napovedjo gospodarskih gibanj 2013, september 2013). Vrednost del, ki se bodo izvajala predvidoma leta 2015, je revalorizirana s faktorjem 1,014 (povprečna stopnja inflacije za leto 2015).

Tabela 7: Vrednost investicije po tekočih cenah.

Leto izvajanja investicije	2013	2014	2015	SKUPAJ	UPRAVIČENI STROŠKI	NEUPRAVIČENI STROŠKI
Študije, projektna in invest.dok.	270,00	12.000,00	0,00	12.270,00	0,00	12.270,00
Gradbeno obrtniška dela	0,00	123.330,82	59.243,18	182.574,00	182.574,00	0,00
Zunanja ureditev	4.983,52	43.920,00	13.402,25	62.305,77	62.305,77	0,00
Elektro inštalacije	0,00	7.930,00	2.570,00	10.500,00	10.500,00	0,00
Strojne inštalacije	0,00	25.842,00	3.158,00	29.000,00	29.000,00	0,00
Oprema	0,00	1.350,12	10.676,00	12.026,12		12.026,12
Nadzor	0,00	3.750,00	1.635,00	5.385,00	5.385,00	0,00
<b>Skupaj brez DDV</b>	<b>5.253,52</b>	<b>218.122,94</b>	<b>90.684,43</b>	<b>314.060,89</b>	<b>289.764,77</b>	<b>24.296,12</b>
22 % DDV	1.150,38	47.987,05	19.950,57	69.088,00	57.952,95	4.859,22
<b>Skupaj z DDV</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>110.635,00</b>	<b>383.148,89</b>	<b>347.717,72</b>	<b>29.155,34</b>

Opomba: DDV za leto 2013 je upoštevan po dejanskih računih



## **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 med 300.000 € in 500.000 € izdelati naslednje investicijske dokumente:

- DIIP - dokument identifikacije investicijskega programa,

### **6.2. Strokovne podlage za pripravo DIIP**

- idejna zasnova št. 14-2013, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Ajdovščina, v septembru 2013,
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD št. 14-2013, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Ajdovščina, v oktobru 2013,
- proračun Občine Ajdovščina za leto 2014,
- načrt razvojnih programov za obdobje 2014-2017.

### **6.3. Navedba in opis lokacije**

Investitor namerava na parceli št. 1416/1 k.o. Vipavski Križ v vasi Plače, zgraditi nov večnamenski objekt – Dom krajanov Plače, večnamenski zunanji prostor s parkirišči, ki bo služil kot vaško jedro naselja Plače. Lokacija novega objekta se nahaja na robu zaselka Štori v vasi Plače vzdolž lokalne ceste, ki povezuje naselja Plače in Ustje. Parcela, ki je v naravi travnato zemljišče se rahlo spušča proti JV - proti cesti od koder je predviden nov dostop na parcelo. Obravnavano območje v radiju 50m še ni pozidano. Preko parcele poteka v smeri V-Z 20 kV daljnovod. Parcela v površini 1524,64 m<sup>2</sup> je v celoti stavbna.



## **6.4. Tehnične značilnosti investicije**

### **6.4.1. Konstrukcija**

Objekt bo delno vkopan.

Konstruktivsko je zasnovan kot klasična opečna stenasta konstrukcija z masivnimi AB stenami proti terenu, AB vezmi in AB stebri.

### **6.4.2. Temelji**

Temelji objekta so predvideni kot pasovni, širine 60cm in višine 60cm. Kota vrha temeljev se bo nahajala na višini -0.15 m, merjeno od kote tlaka v pritličju. Pasovni temelji bodo povezani s podložnim betonom debeline 15cm na utrjenem tamponskem nasutju. Iz temeljev je potrebno pustiti sidrno armaturo za sidranje armature vertikalnih AB vezi. Po vertikali temeljev se izvede hidroizolacijo in toplotno izolacijo, ki hkrati ščiti hidroizolacijo. Okrog temeljev se položi drenažna cev.

### **6.4.3. Zidovi**

Obodne nosilne stene vkopanega dela objekta bodo armiranobetonske, debeline 30cm. Obodne nosilne stene nevkopanega dela objekta bodo zidane iz modularnih opečnih zidakov, debeline 30 cm, povezane z vertikalnimi in horizontalnimi AB vezmi. Notranji nosilni zidovi bodo pozidani z modularnimi opečnimi zidaki, debeline 30 cm. Notranje predelne stene bodo zidane iz opečnih zidakov, debeline 12 cm. Opečni zidaki bodo zidani s podaljšano cementno malto.

### **6.4.4. Plošča**

Notranja etažna plošča med pritličjem in nadstropjem bo masivna AB plošča, debeline 15cm.

### **6.4.5. Stopnice**

Notranje stopnice bodo AB – dvoramne. AB rama stopnišča bo debeline 15cm. Čelna in nastopna obloga bo iz granotogres keramike  $d=1\text{cm}$ . Širina stopnišča znaša 128cm. Globina nastopne ploskve bo znašala 30 cm, višina posamezne stopnice bo znašala 15,20cm. Pred padci bodo stopnice zaščitene z ograjo.

### **6.4.6. Streha**

Del objekta (večnamenska dvorana) bo imel leseno konstrukcijo ostrešja, naklona  $18^{\circ}$ . Slemensko lego, dim. 20/28 cm bodo nosili leseni lepljeni nosilci, dim. 18/28 cm z jekleno zatego na osni razdalji 4,35 m. Špirovci dimenzij 14/18cm bodo nalegali na slemensko lego in kapno lego 16/16cm. Osna razdalja med špirovci bo znašala 87cm. Predvidena je uporaba smrekovega lesa II. kategorije. Med špirovce se položi toplotna izolacija, debeline 24cm, katero se s spodnje strani zapre z parno zaporo in akustičnimi stropnimi ploščami. Na špirovce se položi lesen opaž, debeline 2.5cm. Na opaž se prilepi sekundarna kritina, nato se izvede dvojno letvanje iz letev 5/4cm. Na letve se pritrdi opečno kritino – gladek korec v naravni opečni barvi. Na V in Z vzdolžni fasadi bo napušč v širini žleba. Na čelnih fasadah ni predvidenih napuščev (strešna obroba nalega čez zaključni sloj). Obroba strešne kritine se izdelava iz Cu pločevine, debeline 0,65 mm. Žlebovi za odvodnjavanje meteorne vode, kateri bodo potekali preko J in S fasade. Vertikalne odtočne cevi  $\Phi 100$  bodo prav tako iz Cu pločevine debeline 0,65 mm. Na dvokapni strehi je predvidena vgradnja 8 solar tubov. Območje glavnega vhoda varuje previsni del objekta. Del objekta bo imel ravno streho, zaključeno s prodcem. Ravna streha nad nadstropjem bo zaključena z atikami. Ravna streha nad pritličnim delom ne bo imela atik. Sloj prodca s strešine se nadaljuje v pas prodca ob objektu. Na južni fasadi objekta je nad območjem panoramske zasteklitve predviden nadstrešek.

### **6.4.7. Fasada**

Vkopane AB obodne zidove se izolira s 8cm toplotne izolacije /XPS/, katero se zaščiti s čepasto folijo. Nevkopani opečni zidovi bodo na zunanji strani zaključeni s kontaktno izolacijsko fasado s silikatnim

zaključnim slojem v barvi po izboru projektanta. Izolacija na fasadi bo EPS, debeline 12cm, ki mora biti po potrebi še dodatno sidrana s točkovnimi sidri. Na predelih, ki so izpostavljeni pogostejšemu navlaževanju/cokel do višine 0,5m/ je potrebno fasado izolirati z ekstrudiranim polistirenom /XPS/. Previsni del nad glavnim vhodom je izveden kot betonska konzola in je na spodnji strani izoliran in zaključen s kontaktno fasado.

#### **6.4.8. Stavbno pohištvo**

Vsa okna in vhodna bodo ALU z neprekinjenim toplotnim mostom. Steklena stena z vrati na južni fasadi mora biti zastekljena z lepljenim steklom. Vhodna steklena vrata morajo tudi biti zastekljena z lepljenim steklom. Okna morajo ustrezati zahtevam pravilnika PURES glede zahtevane toplotne izolativnosti. Predvidena je dvoslojna zasteklitev. V dvorani bodo zastekljene površine z notranje strani zaščitene z mrežami.

Vhodna vrata bodo ALU. Vratno krilo je zatekljeno z dvoslojno zasteklitvijo. Vrata imajo stransko polnilo z oblogo iz furnirja. Vratno krilo mora imeti vgrajeno trotočkovno cilinder ključavnico, kljuko in protivlomne nastavke. Toplotna prehodnost mora ustrezati zahtevam za stavbno pohištvo, kot je navedeno predhodno.

#### **6.4.9. Notranja vrata**

Notranja vrata so predvidena z lesenim krilom in z fe suhomontažnimi podboji, ki so prašno barvani v barvi po izboru. Lesena vratna krila so obdelana z laminatno folijo v barvi po izboru. Vrata so opremljena s cilindrično ključavnico in se v pritličju vsa odklepajo z istim ključem. Vrata sanitarij se na notranji strani odklepajo brez ključa.

#### **6.4.10. Notranje obdelave prostorov**

##### Obdelava tlakov

Pritličje:

V športni dvorani je tlak sestavljen iz podložnega betona, debeline 15cm na utrjenem nasutje, kateri poteka preko pasovnih temeljev. Na podložni beton bo zalepljena bitumenska hidroizolacija debeline 0,5cm. Na hidroizolacijo in toplotno izolacijo je položena parna zapora PE folija na katero se položi elastičen športni pod, ki ima na spodnji strani gumijaste distančnike debeline 2cm. Skupna višina športnega poda znapa 6,5cm. Športni pod bo zaključen s parketom, ki je lepljen na leseno elastično podkonstrukcijo.

Tlak v vseh preostalih prostorih pritličja objekta bo mikroarmirani cementni estrih, zaključen z velikoformatnimi granitogres ploščicami. Stene v sanitarijah so obložene prav tako z velikoformatno granitogres keramiko. Stik tlaka in sten, ki niso obložene s keramiko se na spodnji strani stene zaključijo z granitogres coklom višine 7cm. Vsa talna keramika – granitogres mora biti protizdrsna razreda A oz. R12.

Nadstropje:

Na izvedeno AB stropno ploščo se položi 3cm zvočne izolacije. Zvočno izolacijo se pred izvedbo estriha zaščiti s PE folijo. Nato se izvede 5cm mikroarmiranega cementnega estriha. Cementni tlak se finalno obdelava glede na zaključni tlak (keramika-granitogres).

Stropne plošče nad delom objekta z ravno streho bodo AB, debeline 15cm.

##### Obdelava sten

Stene v športni dvorani bodo na krajših stranicah zaščitene z mehko oblogo. Vse ostale stenske površine bodo akustično obdelane oz. obložene z materialom, ki vpija zvok, kot npr. kombivol plošča debeline 4cm, ki bo mehansko pritrjena v steno s sidri in pleskana v barvo po izboru projektanta. Bočne stranice bodo nad mehko oblogo obložene z akustičnimi perforiranimi ploščami – resonatorji.

#### **6.4.11. Instalacije**

##### Ogrevanje

Objekt se bo ogreval preko toplotne črpalke. Ogrevana bo športna dvorana in sejna soba v nadstropju. Prostori sanitarij se bodo ogrevali električno z radiatorji.

##### Hlajenje

Objekt ima predvideno lokalno hlajenje s samostojno TČ po sistemu split.

##### Prezračevanje

Vsi prostori razen shrambe in prostora čistil v pritličju imajo možnost naravnega prezračevanja. Prisilno prezračevanje se bo izvedlo v čajni kuhinji (napa) in v sanitarnih prostorih. Izvede se s PVC cevmi  $\Phi$  150, ki se jih vodi na streho, kjer se zaključijo s tipsko pločevinasto kapo, oz. s prebojem na zunanjem zidu, ki se ga zaščiti s tipsko mrežico. Prostor shrambe in čistil se bo prezračeval preko vratnih rešetk.

##### Elektrika

Objekt bo imel nov priključek na javno NN omrežje preko nove PMO.

Predvideni sta dve novi javni svetilki na zunanjih površinah na območju priključkov na javno pot. Območje parkirišča na severni strani in območje zunanje ploščadi na zahodni strani objekta bodo osvetljevali reflektorji vgrajeni na fasado objekta.

Športna dvorana se bo osvetljevala s stropnimi svetili in solar tubi.

Luči v ostalih prostorih, kjer je strop armstrong bodo vgradne, v rastru stropa.

#### **6.4.12. Zunanja in komunalna ureditev**

Objekt se bo nahajal znotraj območja nepozidanih stavbnih in kmetijskih zemljišč, na robu vaškega zaselka. Zaradi obstoječe konfiguracije terena bo objekt delno vkopan.

Zunanja ureditev bo izvedena v dveh nivojih. Zunanje površine na nivoju pritličja bodo dostopne preko novega dovoza iz javne občinske ceste na južni strani objekta. Območje med južno fasado in podpornim zidom na južni strani objekta se bo v celoti tlakovalo kot urejena zunanja površina pred glavnim vhodom. Omenjana tlakovana površina bo služila tudi parkirnemu mestu za invalida. Tlakovan bo tudi pas v širini 1.5m ob zahodni fasadi. Večja površina na zahodni strani objekta bo urejena kot utrjena (asfaltirana) prosta zunanja ploščad z izstekom v tribunske stopnice. Utrjena (asfaltirana) zunanja ploščad bo služila za zunanje dejavnosti (prireditve, srečevanja, rekreativne dejavnosti...). V izteku tribunskih stopnic se bo uredilo otroško igrišče z nekaj igrali.

Zgornji plato bo imel nov dovoz na severni strani in bo urejen kot parkirna ploščad s 13 parkirnimi mesti. Prehod med obema nivojema bo možen preko zunanjih stopnic ob terenu.

Ob severni in vzhodni fasadi se bo ob objektu izvedel pas prodca, kateri bo povezan s prodnato ravno streho objekta na V strani.

Ostali del površin bo zatravljen in zasajen z avtohtono vegetacijo.

Zaradi dvonivojske ureditve zunanjih površin bo izveden 1. podporni AB zid, kateri bo razmejeval območje parkirišča na S strani objekta in urejene zunanje površine na nivoju pritličja na Z strani objekta.

2. podporni zid se bo zaradi konfiguracije terena izvedel na južni strani objekta, ob vhodnem, dostopnem območju.

##### Kanalizacija

Fekalne vode iz objekta bodo speljane v malo biološko čistilno napravo, ki se bo nahajala na območju tlakovanih povoznih površin na južni strani objekta, na investitorjevi parceli. Meteorne vode iz strešin objekta in utrjenih zunanjih površin se bodo vodile v obstoječo javno kanalizacijo.

#### **6.4.13. Požarna zaščita objekta**

Požarna zaščita objekta bo izvedena skladno z Zasnovo požarne varnosti.

#### **6.4.14. Zaščita pred hrupom**

Zaščito objekta pred hrupom delimo na naslednji način:

- zaščita pred udarnim zvokom
- zaščita pred prekomernim zvokom v zraku – akustika prostora

Z vidika problematičnosti udarnega zvoka v objektu ni problematičnih mest. Vsi prostori so tlakovani s plavajočim estrihom oz. Elastičnim podom, ki preprečuje globalno širjenje zvoka po konstrukciji. Akustika je za uporabo večnamenskih prostorov zelo pomembna, ker vpliva na samo kvaliteto uporabnosti in počutja. Pri tem igrajo največjo vlogo ukrepi za zmanjšanje odmevnih časov v prostoru.

Obravnavana dvorana je s tega vidika opremljena z naslednjimi elementi:

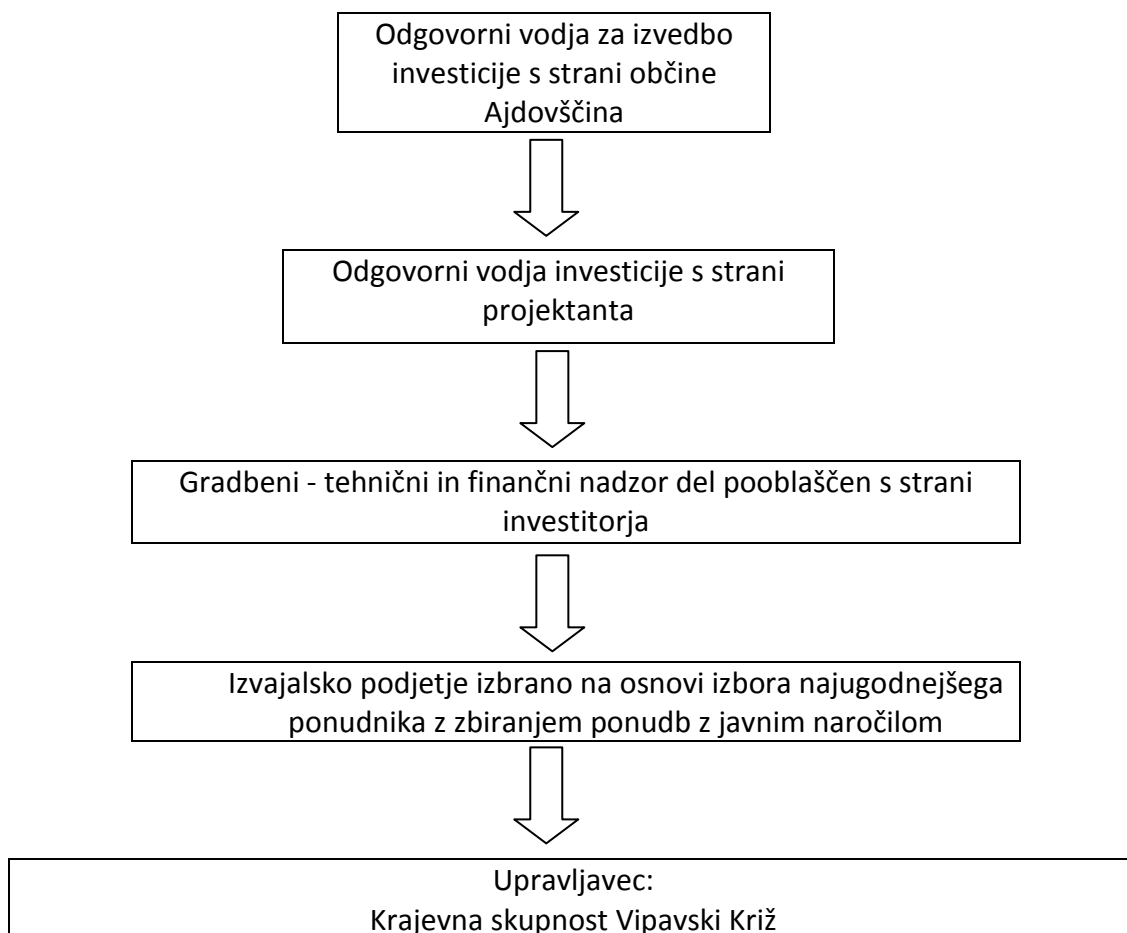
- akustični strop iz akustičnih mavčno-kartonskih ploščicami
- stenske obloge – perforiran resonator – lesena podkonstrukcija 5x8cm, osni razmik konstrukcije 60 do 70 cm, nanjo 16mm debela furnirana ali barvana perforirana iverna ali mediapan plošča
- stenske obloge – AKUTERM plošče iz lesene volne
- protiudarna zaščita – umetno usnje napeto prek filca in iverne plošče.

### 6.5. Vplivi na okolje v času gradnje investicije

Kot pri izvajanju vsake investicije je tudi pri izgradnji Doma krajanov Plače pričakovati minimalne negativne vplive na okolje (hrup ob izvajanju del in gradbene mehanizacije, prah ob izvedbi del, oviran promet ob urejanju ceste in pločnika, 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.

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

Kadrovsko – organizacijska shema (organizacija izvajanja investicije)



#### Odgovorni vodja za izvedbo investicije

Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon. - vodja oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe, zaposlena na občinski upravi Občine Ajdovščina.

#### Člani projektne skupine

Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad. – strokovni sodelavec za investicije, zaposlen na občinski upravi Občine Ajdovščina.

Irena Štokelj, univ.dipl. prav., svetovalka za javna naročila - zaposlena na občinski upravi Občine Ajdovščina.

Projektna skupina bo usklajevala in spremljala izvedbo aktivnosti, dogovarjala se bo o rešitvi problemov pri izvajanju na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oz. najmanj enkrat mesečno. Izbrali bodo tudi vodjo nadzora investicije, medtem ko ostali zunanji koordinatorji niso predvideni.

Po izgradnji Doma krajanov Plače bo z njim upravljala in ga vzdrževala krajevna skupnost Vipavski Križ. Fiksne in tekoče stroške vezane na obratovanje objekta bo zagotavljala krajevna skupnost Vipavski Križ iz prihodkov najemnin ter Občina Ajdovščina iz sredstev namenjenim krajevnim skupnosti za tekoče vzdrževanje objekta.

#### **6.7. Terminski plan izvedbe investicije**

Investicija se bo izvajala tekom leta 2014 in 2015, ko bo zaključena. Terminskemu planu pa sledi tudi dinamika financiranja. Glede na terminski plan je bilo v letu 2013 izvedenih 1,67% del, leta 2014 je potrebno zagotoviti 69,45% sredstev, leta 2015 pa 28,87% denarnih sredstev za kritje vseh stroškov naložbe.

V terminskem planu smo poskusili zajeti glavne mejnike investicije. Zajete so po naslednjih aktivnostih:

- projektna dokumentacija,
- dokument identifikacije investicijskega projekta z analizo stroškov in koristi,
- pridobitev gradbenega dovoljenja,
- javni razpis del in zbiranje ponudb za izvedbo po ZJN ter analiza ponudb, izbor izvajalca in uvedba izvajalca v delo,
- gradnja večnamenske dvorane ter zunanja ureditev,
- tehnični pregled ter
- pridobitev uporabnega dovoljenja in
- predaja objekta upravitelju.

Tabela 8: Časovni načrt izvedbe investicije.

AKTIVNOST	Potreben čas	Mesec / leto
Idejna zasnova	Že izvedeno	september 2013
Dokument identifikacije investicijskega projekta s CB analizo	30 dni	januar 2014 – februar 2014
Izdelava projektne dokumentacije PGD, PZI	120 dni	oktober 2013 – januar 2014
Pridobitev gradbenega dovoljenja	30 dni	februar 2014
Javni razpis del in zbiranje ponudb za izvedbo po ZJN ter analiza ponudb, izbor izvajalca in uvedba izvajalca v delo	75 dni	februar 2014 - april 2014
Gradnja večnamenske dvorane ter zunanja ureditev	290 dni	maj 2014 – februar 2015
Tehnični pregled	10 dni	februar 2015
Pridobitev uporabnega dovoljenja in predaja objekta upravitelju	10 dni	marec 2015

## 6.8. Terminski plan vlaganj po letih

Tabela 9: Terminski plan vlaganj po letih v tekočih cenah

Leto izvajanja investicije	2013	2014	2015	SKUPAJ
Študije, projektna in invest.dok.	324,00	14.640,00	0,00	14.964,00
Gradbeno obrtniška dela	0,00	150.463,60	72.276,68	222.740,28
Zunanja ureditev	6.079,90	53.582,40	16.350,75	76.013,05
Elektro inštalacije	0,00	9.674,60	3.135,40	12.810,00
Strojne instalacije	0,00	31.527,24	3.852,76	35.380,00
Oprema	0,00	1.647,15	13.024,72	14.671,87
Nadzor	0,00	4.575,00	1.994,70	6.569,70
<b>Skupaj z DDV</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>110.635,00</b>	<b>383.148,89</b>

## 6.9. Viri financiranja

V tem poglavju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja investicijskega projekta ter njegovo finančno konstrukcijo. Investicijski projekt »Dom krajanov Plače« ni mogoč brez zagotovitve zadostnih sredstev. Viri financiranja obravnavanega investicijskega projekta so predstavljeni v spodnji tabeli, iz katere vidimo, da bosta vire financiranja investicijskega projekta zagotovila Občina Ajdovščina in Republika Slovenija – sredstva za investicije po 21. členu Zakona o financiranju občin.

Tabela 10: Viri financiranja v tekočih cenah

VIRI FINANCIRANJA - TEKOČE CENE	2013	2014	2015	SKUPAJ	Delež (%)
OBČINA AJDOVŠČINA	6.403,90	196.537,99	110.635,00	313.576,89	81,84%
MGRТ - sofinanciranje investicije po 21. členu ZFO-1	0,00	69.572,00	0,00	69.572,00	18,16%
<b>SKUPAJ viri financiranja</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>110.635,00</b>	<b>383.148,89</b>	<b>100,00%</b>

Občina Ajdovščina ima v letu 2014 na odhodkovni strani proračuna na proračunski postavki »04011 – Dom krajanov Plače« zagotovljena sredstva v višini 266.109,99 €, v načrtu razvojnih programov na postavki »OB001-04-0010 - Dom krajanov Plače« za leto 2015 pa 110.635,00€. Na prihodkovni strani so v letu 2014 planirana sredstva Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo za sofinanciranje investicije po 21. členu ZFO-1 višini 69.572,00 €.

#### 6.10. Ekonomska upravičenost projekta

Investicija nima primarno ekonomskega namena in značaja. Koristi investicije se odražajo v zagotavljanju ustreznih pogojev za izvedbo športno rekreacijskih, kulturnih in društvenih dejavnosti. Indirektne prednosti oz. neekonomske učinki investicije se izkazujejo kot povečano zadovoljstvo lokalnega prebivalstva .

Investitor pričakuje, da bo dom krajanov zagotavljal potrebne in ustrezne kapacitete naslednjih 30 let. Po drugi strani pa postavlja prebivalstvo na tem območju v enakopraven položaj z drugimi v občinami, ki imajo novejšje ali obnovljene dvorane.

Ekonomska upravičenost projekta je razvidna iz analize stroškov in koristi, ki je priloga temu dokumentu.



## **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.

Projektna dokumentacija je izdelana na nivoju projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja in izvedbo, po dokončanju del bosta izdelana še PID in POV projekt.

Pripravila:  
Alenka Čadež Kobol

**PRILOGE:**

TEKSTUALNI DEL

1. Analiza stroškov in koristi

GRAFIČNI DEL

1. Tloris pritličja
2. Tloris nadstropja



# DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

Šifra:

351-97/2013

Naziv investicijskega projekta:

**DOM KRAJANOV PLAČE**



Odgovorna oseba Občine Ajdovščina:  
Marjan Poljšak, župan Občine Ajdovščina

Žig in podpis

---

Ajdovščina, januar 2014

## PODATKI O PROJEKTU

<b>Investicija:</b>	<b>Dom krajanov Plače</b>
<b>Vrsta dokumenta:</b>	<b>Dokument identifikacije investicijskega projekta</b>
<b>Investitor in naročnik:</b>	Občina Ajdovščina Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
<b>Odgovorni s strani naročnika: Žig in podpis:</b>	<b>Marjan Poljšak, župan</b>
<b>Izdelovalec investicijske dokumentacije:</b>	Občinska uprava Občine Ajdovščina Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe
<b>Avtor DIIP: Žig in podpis:</b>	<b>Alenka Čadež Kobil, vodja oddelka</b>
<b>Izdelovalec projektne dokumentacije: Odgovorni vodja projekta: Žig in podpis:</b>	<i>ACMA d.o.o., projektiranje, inženiring, razvojne in druge strokovne dejavnosti, Ajdovščina</i> <b>Marko Kosovel, u.d.i.a.</b>
<b>Datum izdelave DIIP:</b>	<b>Januar 2014</b>

## KAZALO VSEBINE

<b>1. NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV .....</b>	<b>4</b>
1.1. Navedba investitorja .....	4
1.2. Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije .....	5
1.3. Navedba izdelovalca projektne dokumentacije .....	5
1.4. Navedba strokovnih delavcev oziroma služb, ki so odgovorni za nadzor in izdelavo investicijske ter projektne dokumentacije .....	5
1.5. Navedba upravljavca .....	5
<b>2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....</b>	<b>8</b>
2.1. Povzetek obstoječega stanja .....	8
2.2. Razlogi za investicijsko namero .....	8
<b>3. OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE IN USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....</b>	<b>8</b>
3.1. Cilji načrtovane investicije so: .....	9
<b>4. OPIS VARIANT .....</b>	<b>10</b>
4.1. Varianta brez investicije .....	10
4.2. Varianta z investicijo .....	10
<b>5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....</b>	<b>10</b>
<b>5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....</b>	<b>11</b>
5.1. Vrsta investicije .....	11
5.1.1. <i>Obstoječa komunalna opremljenost:</i> .....	11
5.1.2. <i>Oblika in programska zasnova:</i> .....	11
5.1.3. <i>Dostopi in povezave</i> .....	12
5.1.4. <i>Dostop in uporaba objekta za invalidne osebe</i> .....	12
5.1.5. <i>Zunanja ureditev</i> .....	12
5.2. Ocena investicijskih stroškov.....	13
5.2.1. <i>Vrednost investicije po stalnih cenah</i> .....	13
5.2.2. <i>Vrednost investicije po tekočih cenah</i> .....	13
<b>6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO .....</b>	<b>14</b>
6.1. Potrebna investicijska dokumentacija.....	14
6.2. Strokovne podlage za pripravo DIIP .....	14
6.3. Navedba in opis lokacije.....	14
6.4. Tehnične značilnosti investicije .....	15
6.4.1. <i>Konstrukcija</i> .....	15
6.4.2. <i>Temelji</i> .....	15
6.4.3. <i>Zidovi</i> .....	15
6.4.4. <i>Plošča</i> .....	15
6.4.5. <i>Stopnice</i> .....	15
6.4.6. <i>Streha</i> .....	15
6.4.7. <i>Fasada</i> .....	15
6.4.8. <i>Stavbno pohištvo</i> .....	16
6.4.9. <i>Notranja vrata</i> .....	16
6.4.10. <i>Notranje obdelave prostorov</i> .....	16
6.4.11. <i>Instalacije</i> .....	17
6.4.12. <i>Zunanja in komunalna ureditev</i> .....	17
6.4.13. <i>Požarna zaščita objekta</i> .....	17
6.4.14. <i>Zaščita pred hrupom</i> .....	17
6.5. Vplivi na okolje v času gradnje investicije .....	18
6.6. Kadrovsko-organizacijska shema in finančni viri za nemoteno upravljanje investicije .....	18
6.7. Terminski plan izvedbe investicije .....	19
6.8. Terminski plan vlaganj po letih.....	20
6.9. Viri financiranja .....	20
6.10. Ekonomska upravičenost projekta .....	21
<b>7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI PRIPRAVE NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN TEHNIČNE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>22</b>
<b>PRILOGE: .....</b>	<b>23</b>

**1. NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE,**  
**UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV**

**1.1. Navedba 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>

Investitor obravnavanega projekta je občina Ajdovščina. 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 Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimorske regije oz. ena izmed dveh občin Sub-regije Ajdovščina. Občina Ajdovščina zajema 45 naselij in njena površina meri 245,2 km<sup>2</sup>. Zanje je značilna podpovprečna naseljenost (75,48 prebivalcev na km<sup>2</sup>) glede na ostale občine v Sloveniji, toda glede na Goriško statistično regijo, dosega občina Ajdovščina višjo naseljenost prebivalstva na km<sup>2</sup> (povprečje regije je znašalo 51,46 prebivalcev na km<sup>2</sup>). Ob popisu prebivalcev 2002 je občina Ajdovščina štela 9.004 moških in 9.091 žensk oziroma 18.095 občanov. Ti so tvorili 5.720 gospodinjstev, pri čemer je povprečna velikost gospodinjstva znašala 3,1 oseb. Središče občine je naselje Ajdovščina, kjer je tudi občinski sedež. Občina je razdeljena na štiri mikro-regije, in sicer na Ajdovsko mikro-regijo (naselja: Ajdovščina, Budanje, Cesta, dolenje, Dolga Poljana, Grivče, Kožmani, Lokavec, Male Žablje, Plače, Stomaž, Ustje, Velike Žablje, Vipavski križ, Žapuže), mikro-regijo Gora (naselja: Bela, Col, Gozd, Kovk, Križna Gora, Malo Polje, Otlica, Podkraj, Predmeja, Višnje, Vodice, Žagolič), Spodnjo vipavsko mikro-regijo (naselja: Batuje, Črniče, Dobravlje, Gojače, Kamnje, Malovše, Potoče, Ravne, Selo, Skrilje, Vrtovin) in mikro-regijo Vipavska Brda (naselja: Brje, Gaberje, Planina, Šmarje, Tevče, Vrtovče, Zavino).

Tabela 1: Statistični podatki o investitorju po popisu iz leta 2002.

Površina občine	245,2 km <sup>2</sup>
Število prebivalcev v občini	18.095
Število gospodinjstev v občini	5.720
Število družin v občini	4.835
Število naselij v občini	45

Vir: SURS.

## 1.2. Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije

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.	Oddelek:	<i>Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe</i>
5.	Vodja oddelka:	<i>Alenka Čadež Kobol</i>
6.	Telefon:	<i>+386 (0) 5 365 91 29</i>
7.	Fax:	<i>+386 (0) 5 365 91 33</i>
8.	E mail:	<i>alenka.kobol@ajdovscina.si</i>

## 1.3. Navedba izdelovalca projektne dokumentacije

1.	Naziv:	<i>ACMA d.o.o., projektiranje, inženiring, razvojne in druge strokovne dejavnosti</i>
2.	Naslov:	<i>Tovarniška cesta 4c, 5270 Ajdovščina</i>
3.	Odgovorna oseba:	<i>Marko Kosovel, direktor Boštjan Furlan, direktor</i>
4.	Telefon:	<i>+386 (0) 5 368 92 14</i>
5.	E mail:	<i>atelje@acma.si</i>

## 1.4. Navedba strokovnih delavcev oziroma služb, ki so odgovorni za nadzor in izdelavo investicijske ter projektne dokumentacije

1.	Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov	<i>Alenka Čadež Kobol, vodja oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe</i>
2.	Odgovorna oseba za izvajanje investicije	<i>Boštjan Kravos, strokovni sodelavec za investicije</i>

## 1.5. Navedba upravljavca

1.	Naziv:	<i>Krajevna skupnost Vipavski Križ</i>
2.	Naslov	<i>Vipavski Križ 27, 5270 Ajdovščina</i>
4.	E-mail	<i>harj.bat@gmail.com</i>
5.	Odgovorna oseba:	<i>Harij Bat, predsednik KS</i>

Krajevno skupnost sestavljajo: Vipavski Križ, ki sodi med najlepše zgodovinske kulturne spomenike Slovenije, Male Žablje in Plače.

Tabela 2: Število prebivalcev po popisu iz leta 2002 v krajevni skupnosti Vipavski Križ

Naselje	Število prebivalcev
Vipavski Križ	177
Male Žablje	325
Plače	233
<b>Skupaj</b>	<b>735</b>

Vir: SURS.

Poleg Vipavskega Križa z novim zaselkom Kukovže krajevno skupnost sestavljata še kraja Plače z zaselki Hrib – Štori, Simončiči in Tabor ter Male Žablje, ki jih sestavljajo zaselki Makovči, Podhum, Strnovše, Brataševci, Janeži in Bitna. Med tremi kraji, ki sestavljajo krajevno skupnost, po svoji zgodovinski in kulturni vrednosti močno izstopa Vipavski Križ, življenje pa je prijetno tudi v Malih Žabljah in Plačah ob vznožju griča.

## Plače

Skorajda v senci izpostavljenega Vipavskega Križa so se na južno stran razvijale Plače. Razlog, zakaj so se prebivalci ob turški nevarnosti raje zatekli v manj znani tabor nad vasjo kot pa v kriški, je verjetno obstoje prejšnjega gradišča – tabora na Plaškem hribu. Plaški holmi so imeli pomembno vlogo tudi med prvo svetovno vojno – tu so namreč Avstrijci postavili opazovalnico in protizračno obrambno zavarovanje. V Plačah so se zadrževale tudi avstrijske enote, ki so se borile na Krasu; zadnji avstrijski vojak je zapustil Plače v začetku leta 1918.

### Plače so oskrbovale središče

O nastanku vasi Plače z zaselki Hrib – Štori, Simoniči in Taber (zadnje Plače) ni natančnih podatkov kot tudi ne o izvoru samega imena. Pisali so ga na več načinov. Ohranjene hiše še pričajo o nekdanjem načinu gradnje, toda zunanji videz kmečke hiše ni vedno pomenil visokega življenjskega standarda, opozarja Rudi Rustja. Kmetijstvo je bilo stoletja edini vir za preživetje. Plačani so bili tu v prednosti zaradi zavetrne lege: vas se je raztezala na območju z umirjeno mikroklimo, zaradi katere so bili pridelki, posebej zelenjava in sadje bolj zgodnji in nepoškodovani od burje, ki ji je izpostavljen severovzhodni del hriba.

Avstrijski cesar je povzdignil Vipavski križ v mesto leta 1532. Tri leta pozneje je razširil mestno območje še na vasi Cesta, Male Žablje in Plače. Prebivalci so tako uživali mestne pravice, toda izgubili so krajevno samostojnost. Z ustavo iz leta 1848, ko so bile Velike Žablje združene s Križem, je postal prvi župan Franc Slejko – Županov iz Plač. Pozneje so dobile Plače krajevno oblast šele med II. svetovno vojno, ko je vas imela tudi svojo poslanko (Darinka Kočever) v okraju Ajdovščina. Od ponovne združitve z Vipavskim Križem konec 1945 in vse do 70-ih let Plače niso imele svojega človeka na čelu krajevne skupnosti oziroma krajevne oblasti. V letih 1969-79 je vodenje prevzel Anton Ožbot. Plače so – podobno kot ostale vasi ob vznožju Križa – predstavljale zunanje meje mesta. Njihova funkcija je bila pretežno oskrbna. Križ je bil namreč v veliki meri omejen na ozek prostor znotraj obzidja, dovolj. Velikih kmetijskih oziroma pridelovalnih površin pa ni imel. Vendar bi stežka rekli, da gre za tipično izkoriščanje in nasprotje med mestom in vasjo: konec konce v so mestne pravice uživali tudi prebivalci teh vasi, mesto samo pa jim je dajalo zanesljiv trg za pridelke. Zdi se, da se je prav zato manj prebivalstva v vaseh izven Križa odločalo za obrt, ki se je razvijala v mestu, vsaj iz razpoložljivih podatkov ni videti, da bi bilo obrtništvo v Plačah poseben sloj. Prav nasprotno – dovolj in brez nevarnosti je bilo mogoče zaslužiti s kmetijstvom, ki je kot rečeno, prav v Plačah imelo ugodne pogoje. Kmetijstvo je imelo prevladujočo vlogo vse do konca II. svetovne vojne; obrtne in druge dejavnosti so se pojavljale v manjšem obsegu, toda kaže jih omeniti. Nekaj časa do delovale v vasi trgovina pri Ahcevih ter krčme pri Kalinovih, pri Forajtarju in pri Špeltovih. Po pripovedovanju je pred sejmi cele noči gorela luč pri Cotičevih na Kapitanovšu, ki so izdelovali sladkarije.

Zanimivo je, da so si Plačani od sredine 19. stoletja pomagali tudi z rejo otrok iz tržaške sirotišnice – kar vsaka peta družina v Plačah. Za to so dobili manjšo finančno podporo, oblačila in hrano. Zaradi slabih socialnih in zdravstvenih pogojev je bila umrljivost otrok v Plačah velika – med leti 1780 in 1820 se je rodilo 342 otrok, navaja Rudi Rustja. Od teh jih je do 20-ega leta umrlo kar 138, največ do petega leta starosti. Zaradi bolezni je umrlo veliko ljudi – tako je samo v letu 1855 zaradi kolere umrlo 27 Plačanov.

Plače pa imajo tudi pravo znamenitost: kapelico, posvečeno Lurški Mariji.





Le malokdo ve, da je v Plačah živel vitez Adolf de Lama, svetnik in višji upravnik pošt za Dalmacijo. Poročen je bil s Plačanko Ivano Černigoj. Vitez de Lama je umrl 1886, Ivana pa 1909, pokopana pa sta na kriškem pokopališču. Med znanimi osebnostmi, rojenimi v Plačah, je Jožef Slejko, rojen 1777, kurat v Lokavcu in nato kriški župnik. Posebej je potrebno omeniti človeka, ki je bil tudi rojen v Plačah, in katerega ime je bistveno bolj znano v strokovnih krogih kot doma. Tu je bil namreč 1890 rojen Just Ušaj, ki je najprej služboval kot kletar, drevesničar in sadjar v Srbiji. Po vrnitvi na Primorsko so ga Italijani odpustili iz službe zaradi nacionalnega prepričanja. Ušaj je objavil več kot 500 strokovnih člankov s področja sadjarstva, vinogradništva, čebelarstva in združništva v jugoslovanski in svetovni literaturi. Prav je, da omenimo tudi Plačana ing. Antona Ožbota, ki je bil tudi predsednik krajevne skupnosti Vipavski Križ. Za svoje življenjsko delo je prejel Petomajsko priznanje, ki je najvišje priznanje ajdovske občine.

Tabela 3: Prikaz števila porok, rojstev ter smrti po desetletjih od 1950 do 1990 v vasi Plače

Desetletja	Število porok	število rojstev	število smrti
1950/1960	19	54	26
1961/1970	16	25	25
1971/1980	18	25	23
1981/1990	17	37	26
Skupaj	70	141	100

Vir: R. Rustja, 2000, Plače - vas na sončni strani.



## **2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO**

### **2.1. Povzetek obstoječega stanja**

Na parceli št. 1416/1, k.o. Vipavski Križ je predvidena izgradnja novega doma krajanov, ki bo imel funkcijo večnamenskega objekta in bo služil športnim in rekreacijskim ter društvenim dejavnostim lokalne krajevne skupnosti Vipavski križ ter bližnjih vasi. Obravnavana parcela je v lasti Občine Ajdovščina.

### **2.2. Razlogi za investicijsko namero**

Na področju naselja Plače trenutno ni urejenega prostora, kjer bi lahko lokalno prebivalstvo aktivno preživljalo svoj prosti čas. Le-ta bi lahko služil različnim starostnim skupinam lokalnega prebivalstva ter za organizacijo raznih športnih in podobnih dogodkov (kulturnih prireditev, proslav, predstavitve vinarjev, oljkarstva, stare obrti, kulinarike ipd.).

Na območju krajevne skupnosti in sosednjih krajevnih skupnosti delujeta dve društvi in sicer Turistično društvo Vipavski Križ in Društvo mladih Vozel, zato je eden izmed namenov realizacije naložbe še bolj okrepiti društveno dejavnost, predvsem na področju naselij Plače in Male Žablje, pa tudi za športno rekreacije prebivalcev naselja Ustje in Vipavski, ki sicer že imata objekte, vendar niso namenjeni športnim aktivnostim.

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

Območju Vipavske doline razvojna vizija predpisuje delovanje v smeri ohranjanja poseljenosti in doseganje ter ohranjanje kakovostnega življenja v posameznih predelih. Eden izmed ključnih strateških ciljev območja je izboljšanje kakovosti življenja na podeželju. Investicija v izgradnjo doma krajanov in ureditvijo vaškega jedra bo pripomogla k zagotovitvi prijetnejšega bivanjskega okolja.

Dediščina podeželja vključuje tako naravno kot tudi kulturno dediščino. Območja naravnih vrednot in ohranjanja kulturne dediščine podeželja je potrebno vrednotiti kot del identitete naroda, pa tudi kot priložnost za spodbujanje turizma in z njim povezanih dejavnosti. Ohranjanje kulturne identitete podeželja je posebej pomembno za državo kot tudi za samo občino. Ohranjanje dediščine na podeželju ter omogočiti povezovanje kulturne dediščine, naravnih vrednot ter kulturne krajine z razvojem turizma in preživljanjem prostega časa, izboljšati kakovost življenja na podeželju ter posredno vplivati tudi na gospodarsko vitalnost podeželja sodi v sklope Strategije razvoja podeželja v Sloveniji ter Strateške cilje Regionalnega razvojnega programa Severne Primorske.

Ohranjanje poseljenosti podeželja ter in izboljšanje kakovosti življenja v podeželskem območju sodita v sklope Strategije razvoja podeželja v Sloveniji ter Strateške cilje Regionalnega razvojnega programa Severne Primorske, ki poudarjata predvsem izenačevanje pogojev bivanja podeželskega (ruralnega) in mestnega prebivalstva ter ohranitev in izboljševanje dediščine podeželja. Za izvedbo navedenih ciljev so ključni trije programi, in sicer:

- Program 4.1: Podjetnost in zaposlitvene možnosti na podeželju ⇒ Cilji programa so aktiviranje podjetniških potencialov na podeželju, krepitev ekonomske moči

prebivalstva, oblikovanje tržno zanimivih proizvodov ter preprečevanje izseljevanja mladih in izobraženih prebivalcev;

- Program 4.2: Kakovost življenja na podeželju ⇒ Cilji programa so zagotoviti stimulatívno klimo za bivanje in delo, investicije v gradnjo, obnovo in vzdrževanje infrastrukture ter spodbujati družabne in društvene aktivnosti na podeželju; ter
- Program 4.3: Trajnostna raba naravnih danosti in ohranjanje kulturne dediščine ⇒ Cilji programa so ohranitev in trajnostna raba naravne in kulturne dediščine, ohranitev okolja ter optimizacija stroškov bivanja na podeželju.

Obravnavana investicija spadala v program 4.2 in je usklajena z regijskimi razvojnimi strategijami in politikami.

Z vsem naštetim želi občina Ajdovščina zagotoviti ustrezne pokrite športno-rekreacijske površine in površine za izvajanje različnih kulturnih in društvenih dejavnosti, za ciljne skupine domačinov, lokalnega prebivalstva bližnjih krajev. Načrtovana investicija je ena od prednostnih v občini Ajdovščina, kar je razvidno tudi iz Načrta razvojnih programov Občine Ajdovščina za obdobje 2014 - 2017.

Rezultat, ki ga želi občina doseči s projektom, je dvig kakovosti življenja ruralnega prebivalstva, saj je osnovni namen investicije ponudba športno-rekreacijskih aktivnosti v pokritih prostorih za aktivno preživljanje prostega časa ter pridobitev dodatnih družabnih prostorov za različna srečanja, druženja in prireditve (športne in ostale).

### **3.1. Cilji načrtovane investicije so:**

- izgradnja novega objekta - doma krajanov, ki bo imel funkcijo večnamenskega objekta (športno-rekreacijski, kulturni, družabni),
- ureditev vaškega jedra naselja Plače,
- ureditev ustreznega parkirišča za potrebe obiskovalcev objekta,
- pozitivni učinek na razvoj kraja,
- prispevek h kakovostnejšemu življenju v vasi.

## 4. OPIS VARIANT

### 4.1. Varianta brez investicije

Občina Ajdovščina ne bo investirala v izgradnjo Doma krajanov Plače, kar pomeni ohranitev sedanjega stanja, saj na drugi načini ni mogoča zagotovitev potrebnih prostorov. To pomeni, da domači prebivalci ne bodo imeli pokritega prostora za športno rekreacijske, društvene in kulturne dejavnosti, ki se lahko izvajajo le v pokritih športnih prostorih, in se bodo morali (v primeru, da si bodo želeli ukvarjati z različnimi športnimi aktivnostmi) posluževati drugih športnih objektov izven naselij. Še naprej pa bo oteženo delovanje in razvoj novih društev in skupin. Le-ti ne bodo imeli primernih prostorov za razne prireditve npr. razstave kmečkega orodja, predstavitev vinarjev, oljkarstva in lokalne kulinarike, razne kulturne prireditve ipd.

Ohranjanje obstoječega stanja je neprimerno, saj naselji Plače in Male Žablje nimata ustreznega prostora za skupno druženje krajanov, v katerem bi se lahko odvijale različne športne, društvene in kulturne dejavnosti v vasi.

### 4.2. Varianta z investicijo

Varianta z investicijo pomeni, da se projekt novogradnje doma krajanov Plače z ureditvijo zunanjskega prostora za druženje (vaškega jedra) realizira.

Investicija bo obsegala:

- novogradnjo Doma krajanov Plače v neto tlorisno površini 265,85m<sup>2</sup> oziroma v bruto tlorisni površini 495,25m<sup>2</sup> z vsemi potrebnimi komunalnimi priključki,
- izgradnjo 14 parkirnih mest,
- ureditev zunanjih površin za namene vzpostavitve vaškega jedra naselja Plače.



## **5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV**

### **5.1. Vrsta investicije**

Investitor Občina Ajdovščina bo na parceli št. 1416/1 k.o. Vipavski Križ v vasi Plače, zgradil nov večnamenski objekt – Dom krajanov Plače, večnamenski zunanji prostor s parkirišči, ki bo služil kot vaško jedro naselja Plače. Lokacija novega objekta se nahaja v vasi Plače vzdolž lokalne ceste, ki povezuje naselji Plače in Ustje.

#### **5.1.1. Obstoječa komunalna opremljenost:**

V bližini gradbene parcele se nahaja javna cesta in javni vodovod. Preko parcele poteka VN el. vod, na katerega se ni mogoče priključiti.

#### **5.1.2. Oblika in programska zasnova:**

Nov objekt bo deloval kot večnamenska dvorana s servisnimi prostori. Dimenzije objekta so 21,18m x 14,53m, najvišja višina objekta 9,71m. Del objekta bo urejen kot športna dvorana oz. igrišče za badminton. Objekt bo zaradi konfiguracije terena na S, V in delno J strani, v nivoju pritličja delno vkopan. Glavni vhod v objekt se bo nahajal v pritličju, na Z fasadi, pod previsnim delom objekta. V pritličju se bodo nahajali hodnik, moška garderoba, ženska garderoba, sanitarije za moške, sanitarije za ženske in invalide, prostor čistil, športna dvorana, shramba in stopnišče. V nadstropju se bodo nahajali hodnik, sejna soba in čajna kuhinja. Etaži bo povezovalo interno notranje dvoramno stopnišče. Fasada objekta bo oblikovana zadržano in skladno z orientacijo in klimatskimi pogoji – manjše odprtine proti S in V, večje odprtine proti J in Z. Fasada bo toplotno izolirana, po sistemu kontaktne fasade z debeloslojnim ometom.

Pretežni del objekta (večnamenska dvorana) bo imel streho oblikovano kot dvokapnico z naklonom 18°. Sleme bo potekalo v smeri V-Z, na daljši stranici objekta. J in S fasada bosta imeli napušč v širini žleba. Čelni fasadi bosta brez napuščev; fasada se zaključí z obrobo iz pločevine. Streha nad delom objekta, kjer se nahajajo preostali prostori, bo ravna z zaključnim slojem iz prodca.

Tabela 4: OSNOVNI NUMERIČNI PODATKI O OBJEKTU  
(izračuni po standardu SIST ISO 9836)

<b>velikost in zmogljivost objekta:</b>	<b>novogradnja</b>
zazidana površina:	276,09m <sup>2</sup>
bruto tlorisna površina:	495,25m <sup>2</sup>
neto tlorisna površina:	265,85m <sup>2</sup>
neto prostornina:	1557,37m <sup>3</sup>
bruto prostornina:	2.081,72m <sup>3</sup>
število etaž:	P+1
tlorisna velikost na stiku z zemljiščem:	249,89m <sup>2</sup>
tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov:	276,09m <sup>2</sup>
absolutna višinska kota:	±0.00= 138.80m.n.v.
relativna višinska kota etaž:	Pritličje ±0.00 nadstropje +3.04m
najvišja višina objekta:	+9.71m
število stan. enot:	0
število ležišč:	0
število parkirnih mest:	13PM+1PM INV

Tabela 5: NETO POVRŠINE PROSTOROV

**NOVO**

<b>PRITLICJE</b>				
P 01	HODNIK	KERAMIKA	14,00 m <sup>2</sup>	36,40 m <sup>3</sup>
P 02	GARDEROBA 1	KERAMIKA	5,15 m <sup>2</sup>	13,39 m <sup>3</sup>
P 03	GARDEROBA 2	KERAMIKA	5,15 m <sup>2</sup>	13,39 m <sup>3</sup>
P 04	WC Ž+INV	KERAMIKA	4,13 m <sup>2</sup>	10,74 m <sup>3</sup>
P 05	WC M	KERAMIKA	3,81 m <sup>2</sup>	9,91 m <sup>3</sup>
P 06	CISTILA	KERAMIKA	1,90 m <sup>2</sup>	4,94 m <sup>3</sup>
P 07	SHRAMBA	KERAMIKA	19,35 m <sup>2</sup>	50,31 m <sup>3</sup>
P 08	ŠPORTNA DVORANA	ŠPORTNI POD	159,81 m <sup>2</sup>	1278,48 m <sup>3</sup>
P09	STOPNIŠČE	KERAMIKA	10,25 m <sup>2</sup>	26,65 m <sup>3</sup>
<b>NADSTROPJE</b>				
N 01	HODNIK	KERAMIKA	4,59 m <sup>2</sup>	11,93 m <sup>3</sup>
N 02	SEJNA SOBA	KERAMIKA	30,85 m <sup>2</sup>	80,21 m <sup>3</sup>
N 03	CAJNA KUHINJA	KERAMIKA	7,10 m <sup>2</sup>	18,46 m <sup>3</sup>
<b>UPORABNA POVRŠINA</b>			266,09 m <sup>2</sup>	
<b>UPORABNA PROSTORNINA</b>				1554,81 m <sup>3</sup>

**5.1.3. Dostopi in povezave**

Objekt bo imel dva nova dostopa in sicer en dostop iz javne občinske ceste na južni strani in drugi dostop preko na novo urejene dovozne poti na severni strani, kateri se bo navezoval na novo predvideno območje parkirišča. Iz območja parkirišč bodo do glavnega vhoda urejene zunanje komunikacijske povezave (tlakovane poti, zunanje stopnice...)

**5.1.4. Dostop in uporaba objekta za invalidne osebe**

Objekt bo omogočal samostojen dostop in uporabo invalidnim osebam. Parkirišče za potrebe invalidov je predvideno na utrjeni zunanji površini ob južni strani objekta v nivoju pritlične etaže, tako da lahko invalid dostopa samostojno do glavnega vhoda.

**5.1.5. Zunanja ureditev**

Objekt se bo nahajal znotraj območja nepozidanih stavbnih in kmetijskih zemljišč, na robu vaškega zaselka. Zaradi obstoječe konfiguracije terena bo objekt delno vkopan.

Zunanja ureditev bo izvedena v dveh nivojih. Zunanje površine na nivoju pritličja bodo dostopne preko novega dovoza iz javne občinske ceste na južni strani objekta. Območje med južno fasado in podpornim zidom na južni strani objekta se bo v celoti tlakovalo kot urejena zunanja površina pred glavnim vhodom. Omenjena tlakovana površina bo služila tudi parkirnemu mestu za invalida. Tlakovan bo tudi pas v širini 1,5m ob zahodni fasadi. Večja površina na zahodni strani objekta bo urejena kot utrjena (asfaltirana) prosta zunanja ploščad z iztekom v stopnice (tribune). Utrjena (asfaltirana) zunanja ploščad bo služila za zunanje dejavnosti (prireditve, srečevanja, rekreativne dejavnosti...). V izteku stopnic se bo uredilo otroško igrišče z nekaj igrali.

Zgornji plato bo imel nov dovoz na severni strani in bo urejen kot parkirna ploščad s 13 parkirnimi mesti. Prehod med obema nivojema bo možen preko zunanjih stopnic ob terenu.

Ob severni in vzhodni fasadi se bo ob objektu izvedel pas prodca, kateri bo povezan s prodnato ravno streho objekta na V strani.

Ostali del površin bo zatravljen in zasajen z avtohtono vegetacijo.

Zaradi dvonivojske ureditve zunanjih površin, bo izveden podporni AB zid, kateri bo razmejeval območje parkirišča na S strani objekta in urejene zunanje površine na nivoju pritličja na Z strani objekta. Drugi podporni zid se bo zaradi konfiguracije terena izvedel na južni strani objekta, ob vhodnem, dostopnem območju.

## 5.2. Ocena investicijskih stroškov

### 5.2.1. Vrednost investicije po stalnih cenah

Osnova za izračun vrednosti investicije je bila izdelana na podlagi projektantske ocene stroškov, ki izhaja iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD št. 14-2013, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Ajdovščina, v oktobru 2013 in PZI št. 14-2013, iz januarja 2014.

Iz projektantskih predračunov izhaja, da znašajo investicijski stroški, brez vrednosti projektne dokumentacije, opreme in nadzora: 283.081,87 € brez DDV oz. 345.359,88 € z DDV.

Tabela 6: Vrednost investicije po stalnih cenah – januar 2014.

Leto izvajanja investicije	2013	2014	2015	SKUPAJ	UPRAVIČENI STROŠKI	NEUPRAVIČENI STROŠKI
Študije, projektna in invest.dok.	270,00	12.000,00	0,00	12.270,00	0,00	12.270,00
Gradbeno obrtniška dela	0,00	123.330,82	58.425,23	181.756,05	181.756,05	0,00
Zunanja ureditev	4.983,52	43.920,00	13.217,21	62.120,73	62.120,73	0,00
Elektro inštalacije	0,00	7.930,00	2.534,52	10.464,52	10.464,52	0,00
Strojne inštalacije	0,00	25.842,00	3.114,40	28.956,40	28.956,40	0,00
Oprema	0,00	1.350,12	10.528,60	11.878,72	0,00	11.878,72
Nadzor	0,00	3.750,00	1.612,43	5.362,43	5.362,43	0,00
<b>Skupaj brez DDV</b>	<b>5.253,52</b>	<b>218.122,94</b>	<b>89.432,38</b>	<b>312.808,84</b>	<b>288.660,12</b>	<b>24.148,72</b>
22 % DDV	1.150,38	47.987,05	19.675,12	68.812,55	63.505,23	4.829,74
<b>Skupna Vrednost investicije</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>109.107,50</b>	<b>381.621,39</b>	<b>352.165,34</b>	<b>28.978,46</b>

### 5.2.2. Vrednost investicije po tekočih cenah

Projektantska ocena je bila opravljena januarja 2014. Ker pa se bodo aktivnosti izvajale predvidoma tekom leta 2014 in leta 2015, so vrednosti del za predvidena dela v letu 2015 preračunane na osnovi podatkov UMAR Ljubljana o predvideni inflaciji v skladu z Jesensko napovedjo gospodarskih gibanj 2013, september 2013). Vrednost del, ki se bodo izvajala predvidoma leta 2015, je revalorizirana s faktorjem 1,014 (povprečna stopnja inflacije za leto 2015).

Tabela 7: Vrednost investicije po tekočih cenah.

Leto izvajanja investicije	2013	2014	2015	SKUPAJ	UPRAVIČENI STROŠKI	NEUPRAVIČENI STROŠKI
Študije, projektna in invest.dok.	270,00	12.000,00	0,00	12.270,00	0,00	12.270,00
Gradbeno obrtniška dela	0,00	123.330,82	59.243,18	182.574,00	182.574,00	0,00
Zunanja ureditev	4.983,52	43.920,00	13.402,25	62.305,77	62.305,77	0,00
Elektro inštalacije	0,00	7.930,00	2.570,00	10.500,00	10.500,00	0,00
Strojne inštalacije	0,00	25.842,00	3.158,00	29.000,00	29.000,00	0,00
Oprema	0,00	1.350,12	10.676,00	12.026,12		12.026,12
Nadzor	0,00	3.750,00	1.635,00	5.385,00	5.385,00	0,00
<b>Skupaj brez DDV</b>	<b>5.253,52</b>	<b>218.122,94</b>	<b>90.684,43</b>	<b>314.060,89</b>	<b>289.764,77</b>	<b>24.296,12</b>
22 % DDV	1.150,38	47.987,05	19.950,57	69.088,00	57.952,95	4.859,22
<b>Skupaj z DDV</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>110.635,00</b>	<b>383.148,89</b>	<b>347.717,72</b>	<b>29.155,34</b>

Opomba: DDV za leto 2013 je upoštevan po dejanskih računih

## **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 med 300.000 € in 500.000 € izdelati naslednje investicijske dokumente:

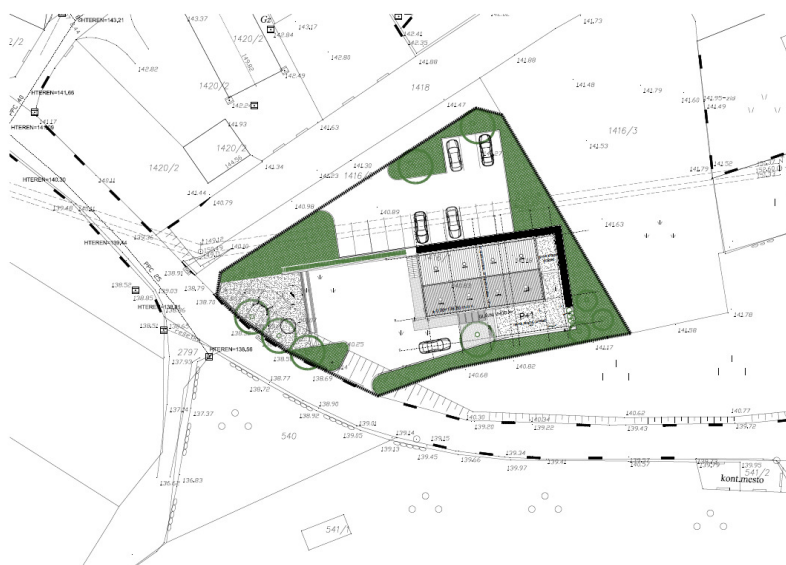
- DIIP - dokument identifikacije investicijskega programa,

### **6.2. Strokovne podlage za pripravo DIIP**

- idejna zasnova št. 14-2013, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Ajdovščina, v septembru 2013,
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD št. 14-2013, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Ajdovščina, v oktobru 2013,
- proračun Občine Ajdovščina za leto 2014,
- načrt razvojnih programov za obdobje 2014-2017.

### **6.3. Navedba in opis lokacije**

Investitor namerava na parceli št. 1416/1 k.o. Vipavski Križ v vasi Plače, zgraditi nov večnamenski objekt – Dom krajanov Plače, večnamenski zunanji prostor s parkirišči, ki bo služil kot vaško jedro naselja Plače. Lokacija novega objekta se nahaja na robu zaselka Štori v vasi Plače vzdolž lokalne ceste, ki povezuje naselja Plače in Ustje. Parcela, ki je v naravi travnato zemljišče se rahlo spušča proti JV - proti cesti od koder je predviden nov dostop na parcelo. Obravnavano območje v radiju 50m še ni pozidano. Preko parcele poteka v smeri V-Z 20 kV daljnovod. Parcela v površini 1524,64 m<sup>2</sup> je v celoti stavbna.





## **6.4. Tehnične značilnosti investicije**

### **6.4.1. Konstruktija**

Objekt bo delno vkopan.

Konstruktivsko je zasnovan kot klasična opečna stenasta konstrukcija z masivnimi AB stenami proti terenu, AB vezmi in AB stebri.

### **6.4.2. Temelji**

Temelji objekta so predvideni kot pasovni, širine 60cm in višine 60cm. Kota vrha temeljev se bo nahajala na višini -0.15 m, merjeno od kote tlaka v pritličju. Pasovni temelji bodo povezani s podložnim betonom debeline 15cm na utrjenem tamponskem nasutju. Iz temeljev je potrebno pustiti sidrno armaturo za sidranje armature vertikalnih AB vezi. Po vertikali temeljev se izvede hidroizolacijo in toplotno izolacijo, ki hkrati ščiti hidroizolacijo. Okrog temeljev se položi drenažna cev.

### **6.4.3. Zidovi**

Obodne nosilne stene vkopanega dela objekta bodo armiranobetonske, debeline 30cm. Obodne nosilne stene nevkopanega dela objekta bodo zidane iz modularnih opečnih zidakov, debeline 30 cm, povezane z vertikalnimi in horizontalnimi AB vezmi. Notranji nosilni zidovi bodo pozidani z modularnimi opečnimi zidaki, debeline 30 cm. Notranje predelne stene bodo zidane iz opečnih zidakov, debeline 12 cm. Opečni zidaki bodo zidani s podaljšano cementno malto.

### **6.4.4. Plošča**

Notranja etažna plošča med pritličjem in nadstropjem bo masivna AB plošča, debeline 15cm.

### **6.4.5. Stopnice**

Notranje stopnice bodo AB – dvoramne. AB rama stopnišča bo debeline 15cm. Čelna in nastopna obloga bo iz granotogres keramike  $d=1\text{cm}$ . Širina stopnišča znaša 128cm. Globina nastopne ploskve bo znašala 30 cm, višina posamezne stopnice bo znašala 15,20cm. Pred padci bodo stopnice zaščitene z ograjo.

### **6.4.6. Streha**

Del objekta (večnamenska dvorana) bo imel leseno konstrukcijo ostrešja, naklona  $18^{\circ}$ . Slemensko lego, dim. 20/28 cm bodo nosili leseni lepljeni nosilci, dim. 18/28 cm z jekleno zatego na osni razdalji 4,35 m. Špirovci dimenzij 14/18cm bodo nalegali na slemensko lego in kapno lego 16/16cm. Osna razdalja med špirovci bo znašala 87cm. Predvidena je uporaba smrekovega lesa II. kategorije. Med špirovce se položi toplotna izolacija, debeline 24cm, katero se s spodnje strani zapre z parno zaporo in akustičnimi stropnimi ploščami. Na špirovce se položi lesen opaž, debeline 2.5cm. Na opaž se prilepi sekundarna kritina, nato se izvede dvojno letvanje iz letev 5/4cm. Na letve se pritrdi opečno kritino – gladek korec v naravni opečni barvi. Na V in Z vzdolžni fasadi bo napušč v širini žleba. Na čelnih fasadah ni predvidenih napuščev (strešna obroba nalega čez zaključni sloj). Obroba strešne kritine se izdelava iz Cu pločevine, debeline 0,65 mm. Žlebovi za odvodnjavanje meteorne vode, kateri bodo potekali preko J in S fasade. Vertikalne odtočne cevi  $\Phi 100$  bodo prav tako iz Cu pločevine debeline 0,65 mm. Na dvokapni strehi je predvidena vgradnja 8 solar tubov. Območje glavnega vhoda varuje previsni del objekta. Del objekta bo imel ravno streho, zaključeno s prodcem. Ravna streha nad nadstropjem bo zaključena z atikami. Ravna streha nad pritličnim delom ne bo imela atik. Sloj prodca s strešine se nadaljuje v pas prodca ob objektu. Na južni fasadi objekta je nad območjem panoramske zasteklitve predviden nadstrešek.

### **6.4.7. Fasada**

Vkopane AB obodne zidove se izolira s 8cm toplotne izolacije /XPS/, katero se zaščiti s čepasto folijo. Nevkopani opečni zidovi bodo na zunanji strani zaključeni s kontaktno izolacijsko fasado s silikatnim

zaključnim slojem v barvi po izboru projektanta. Izolacija na fasadi bo EPS, debeline 12cm, ki mora biti po potrebi še dodatno sidrana s točkovnimi sidri. Na predelih, ki so izpostavljeni pogostejšemu navlaževanju/cokel do višine 0,5m/ je potrebno fasado izolirati z ekstrudiranim polistirenom /XPS/. Previsni del nad glavnim vhodom je izveden kot betonska konzola in je na spodnji strani izoliran in zaključen s kontaktno fasado.

#### **6.4.8. Stavbno pohištvo**

Vsa okna in vhodna bodo ALU z neprekinjenim toplotnim mostom. Steklena stena z vrati na južni fasadi mora biti zastekljena z lepljenim steklom. Vhodna steklena vrata morajo tudi biti zastekljena z lepljenim steklom. Okna morajo ustrezati zahtevam pravilnika PURES glede zahtevane toplotne izolativnosti. Predvidena je dvoslojna zasteklitev. V dvorani bodo zastekljene površine z notranje strani zaščitene z mrežami.

Vhodna vrata bodo ALU. Vratno krilo je zatekljeno z dvoslojno zasteklitvijo. Vrata imajo stransko polnilo z oblogo iz furnirja. Vratno krilo mora imeti vgrajeno trotočkovno cilinder ključavnico, kljuko in protivlomne nastavke. Toplotna prehodnost mora ustrezati zahtevam za stavbno pohištvo, kot je navedeno predhodno.

#### **6.4.9. Notranja vrata**

Notranja vrata so predvidena z lesenim krilom in z fe suhomontažnimi podboji, ki so prašno barvani v barvi po izboru. Lesena vratna krila so obdelana z laminatno folijo v barvi po izboru. Vrata so opremljena s cilindrično ključavnico in se v pritličju vsa odklepajo z istim ključem. Vrata sanitarij se na notranji strani odklepajo brez ključa.

#### **6.4.10. Notranje obdelave prostorov**

##### Obdelava tlakov

Pritličje:

V športni dvorani je tlak sestavljen iz podložnega betona, debeline 15cm na utrjenem nasutje, kateri poteka preko pasovnih temeljev. Na podložni beton bo zalepljena bitumenska hidroizolacija debeline 0,5cm. Na hidroizolacijo in toplotno izolacijo je položena parna zapora PE folija na katero se položi elastičen športni pod, ki ima na spodnji strani gumijaste distančnike debeline 2cm. Skupna višina športnega poda znapa 6,5cm. Športni pod bo zaključen s parketom, ki je lepljen na leseno elastično podkonstrukcijo.

Tlak v vseh preostalih prostorih pritličja objekta bo mikroarmirani cementni estrih, zaključen z velikoformatnimi granitogres ploščicami. Stene v sanitarijah so obložene prav tako z velikoformatno granitogres keramiko. Stik tlaka in sten, ki niso obložene s keramiko se na spodnji strani stene zaključijo z granitogres coklom višine 7cm. Vsa talna keramika – granitogres mora biti protizdrsna razreda A oz. R12.

Nadstropje:

Na izvedeno AB stropno ploščo se položi 3cm zvočne izolacije. Zvočno izolacijo se pred izvedbo estriha zaščiti s PE folijo. Nato se izvede 5cm mikroarmiranega cementnega estriha. Cementni tlak se finalno obdelava glede na zaključni tlak (keramika-granitogres).

Stropne plošče nad delom objekta z ravno streho bodo AB, debeline 15cm.

##### Obdelava sten

Stene v športni dvorani bodo na krajših stranicah zaščitene z mehko oblogo. Vse ostale stenske površine bodo akustično obdelane oz. obložene z materialom, ki vpija zvok, kot npr. kombivol plošča debeline 4cm, ki bo mehansko pritrjena v steno s sidri in pleskana v barvo po izboru projektanta. Bočne stranice bodo nad mehko oblogo obložene z akustičnimi perforiranimi ploščami – resonatorji.

#### **6.4.11. Instalacije**

##### Ogrevanje

Objekt se bo ogreval preko toplotne črpalke. Ogrevana bo športna dvorana in sejna soba v nadstropju. Prostori sanitarij se bodo ogrevali električno z radiatorji.

##### Hlajenje

Objekt ima predvideno lokalno hlajenje s samostojno TČ po sistemu split.

##### Prezračevanje

Vsi prostori razen shrambe in prostora čistil v pritličju imajo možnost naravnega prezračevanja. Prisilno prezračevanje se bo izvedlo v čajni kuhinji (napa) in v sanitarnih prostorih. Izvede se s PVC cevmi  $\Phi$  150, ki se jih vodi na streho, kjer se zaključijo s tipsko pločevinasto kapo, oz. s prebojem na zunanjem zidu, ki se ga zaščiti s tipsko mrežico. Prostor shrambe in čistil se bo prezračeval preko vratnih rešetk.

##### Elektrika

Objekt bo imel nov priključek na javno NN omrežje preko nove PMO.

Predvideni sta dve novi javni svetilki na zunanjih površinah na območju priključkov na javno pot. Območje parkirišča na severni strani in območje zunanje ploščadi na zahodni strani objekta bodo osvetljevali reflektorji vgrajeni na fasado objekta.

Športna dvorana se bo osvetljevala s stropnimi svetili in solar tubi.

Luči v ostalih prostorih, kjer je strop armstrong bodo vgradne, v rastru stropa.

#### **6.4.12. Zunanja in komunalna ureditev**

Objekt se bo nahajal znotraj območja nepozidanih stavbnih in kmetijskih zemljišč, na robu vaškega zaselka. Zaradi obstoječe konfiguracije terena bo objekt delno vkopan.

Zunanja ureditev bo izvedena v dveh nivojih. Zunanje površine na nivoju pritličja bodo dostopne preko novega dovoza iz javne občinske ceste na južni strani objekta. Območje med južno fasado in podpornim zidom na južni strani objekta se bo v celoti tlakovalo kot urejena zunanja površina pred glavnim vhodom. Omenjana tlakovana površina bo služila tudi parkirnemu mestu za invalida. Tlakovan bo tudi pas v širini 1.5m ob zahodni fasadi. Večja površina na zahodni strani objekta bo urejena kot utrjena (asfaltirana) prosta zunanja ploščad z izstekom v tribunske stopnice. Utrjena (asfaltirana) zunanja ploščad bo služila za zunanje dejavnosti (prireditve, srečevanja, rekreativne dejavnosti...). V izteku tribunskih stopnic se bo uredilo otroško igrišče z nekaj igrali.

Zgornji plato bo imel nov dovoz na severni strani in bo urejen kot parkirna ploščad s 13 parkirnimi mesti. Prehod med obema nivojema bo možen preko zunanjih stopnic ob terenu.

Ob severni in vzhodni fasadi se bo ob objektu izvedel pas prodca, kateri bo povezan s prodnato ravno streho objekta na V strani.

Ostali del površin bo zatravljen in zasajen z avtohtono vegetacijo.

Zaradi dvonivojske ureditve zunanjih površin bo izveden 1. podporni AB zid, kateri bo razmejeval območje parkirišča na S strani objekta in urejene zunanje površine na nivoju pritličja na Z strani objekta.

2. podporni zid se bo zaradi konfiguracije terena izvedel na južni strani objekta, ob vhodnem, dostopnem območju.

##### Kanalizacija

Fekalne vode iz objekta bodo speljane v malo biološko čistilno napravo, ki se bo nahajala na območju tlakovanih povoznih površin na južni strani objekta, na investitorjevi parceli. Meteorne vode iz strešin objekta in utrjenih zunanjih površin se bodo vodile v obstoječo javno kanalizacijo.

#### **6.4.13. Požarna zaščita objekta**

Požarna zaščita objekta bo izvedena skladno z Zasnovo požarne varnosti.

#### **6.4.14. Zaščita pred hrupom**

Zaščito objekta pred hrupom delimo na naslednji način:

- zaščita pred udarnim zvokom
- zaščita pred prekomernim zvokom v zraku – akustika prostora

Z vidika problematičnosti udarnega zvoka v objektu ni problematičnih mest. Vsi prostori so tlakovani s plavajočim estrihom oz. Elastičnim podom, ki preprečuje globalno širjenje zvoka po konstrukciji. Akustika je za uporabo večnamenskih prostorov zelo pomembna, ker vpliva na samo kvaliteto uporabnosti in počutja. Pri tem igrajo največjo vlogo ukrepi za zmanjšanje odmevnih časov v prostoru.

Obravnavana dvorana je s tega vidika opremljena z naslednjimi elementi:

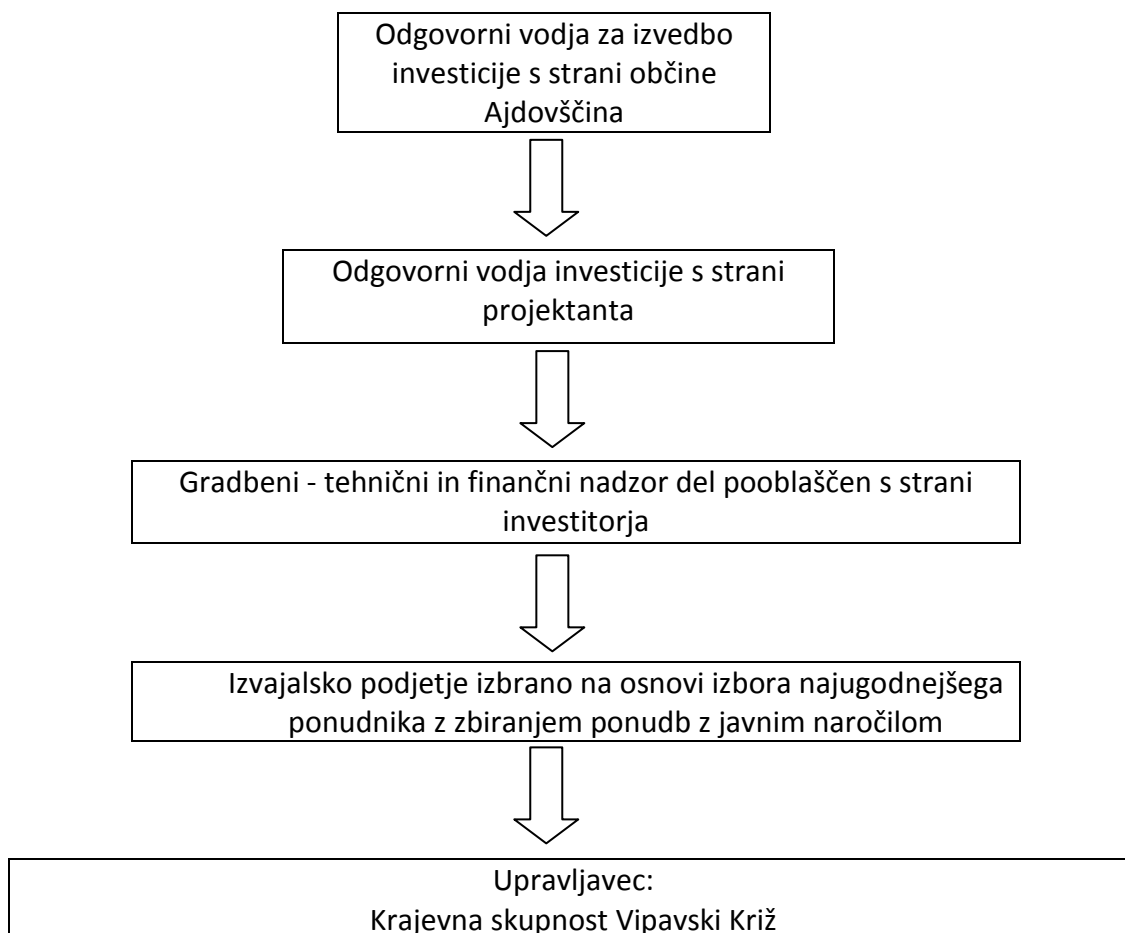
- akustični strop iz akustičnih mavčno-kartonskih ploščicami
- stenske obloge – perforiran resonator – lesena podkonstrukcija 5x8cm, osni razmik konstrukcije 60 do 70 cm, nanjo 16mm debela furnirana ali barvana perforirana iverna ali mediapan plošča
- stenske obloge – AKUTERM plošče iz lesene volne
- protiudarna zaščita – umetno usnje napeto prek filca in iverne plošče.

### 6.5. Vplivi na okolje v času gradnje investicije

Kot pri izvajanju vsake investicije je tudi pri izgradnji Doma krajanov Plače pričakovati minimalne negativne vplive na okolje (hrup ob izvajanju del in gradbene mehanizacije, prah ob izvedbi del, oviran promet ob urejanju ceste in pločnika, 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.

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

Kadrovsko – organizacijska shema (organizacija izvajanja investicije)



#### Odgovorni vodja za izvedbo investicije

Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon. - vodja oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe, zaposlena na občinski upravi Občine Ajdovščina.

#### Člani projektne skupine

Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad. – strokovni sodelavec za investicije, zaposlen na občinski upravi Občine Ajdovščina.

Irena Štokelj, univ.dipl. prav., svetovalka za javna naročila - zaposlena na občinski upravi Občine Ajdovščina.

Projektna skupina bo usklajevala in spremljala izvedbo aktivnosti, dogovarjala se bo o rešitvi problemov pri izvajanju na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oz. najmanj enkrat mesečno. Izbrali bodo tudi vodjo nadzora investicije, medtem ko ostali zunanji koordinatorji niso predvideni.

Po izgradnji Doma krajanov Plače bo z njim upravljala in ga vzdrževala krajevna skupnost Vipavski Križ. Fiksne in tekoče stroške vezane na obratovanje objekta bo zagotavljala krajevna skupnost Vipavski Križ iz prihodkov najemnin ter Občina Ajdovščina iz sredstev namenjenim krajevnim skupnosti za tekoče vzdrževanje objekta.

#### **6.7. Terminski plan izvedbe investicije**

Investicija se bo izvajala tekom leta 2014 in 2015, ko bo zaključena. Terminskemu planu pa sledi tudi dinamika financiranja. Glede na terminski plan je bilo v letu 2013 izvedenih 1,67% del, leta 2014 je potrebno zagotoviti 69,45% sredstev, leta 2015 pa 28,87% denarnih sredstev za kritje vseh stroškov naložbe.

V terminskem planu smo poskusili zajeti glavne mejnike investicije. Zajete so po naslednjih aktivnostih:

- projektna dokumentacija,
- dokument identifikacije investicijskega projekta z analizo stroškov in koristi,
- pridobitev gradbenega dovoljenja,
- javni razpis del in zbiranje ponudb za izvedbo po ZJN ter analiza ponudb, izbor izvajalca in uvedba izvajalca v delo,
- gradnja večnamenske dvorane ter zunanja ureditev,
- tehnični pregled ter
- pridobitev uporabnega dovoljenja in
- predaja objekta upravitelju.

Tabela 8: Časovni načrt izvedbe investicije.

AKTIVNOST	Potreben čas	Mesec / leto
Idejna zasnova	Že izvedeno	september 2013
Dokument identifikacije investicijskega projekta s CB analizo	30 dni	januar 2014 – februar 2014
Izdelava projektne dokumentacije PGD, PZI	120 dni	oktober 2013 – januar 2014
Pridobitev gradbenega dovoljenja	30 dni	februar 2014
Javni razpis del in zbiranje ponudb za izvedbo po ZJN ter analiza ponudb, izbor izvajalca in uvedba izvajalca v delo	75 dni	februar 2014 - april 2014
Gradnja večnamenske dvorane ter zunanja ureditev	290 dni	maj 2014 – februar 2015
Tehnični pregled	10 dni	februar 2015
Pridobitev uporabnega dovoljenja in predaja objekta upravitelju	10 dni	marec 2015

## 6.8. Terminski plan vlaganj po letih

Tabela 9: Terminski plan vlaganj po letih v tekočih cenah

Leto izvajanja investicije	2013	2014	2015	SKUPAJ
Študije, projektna in invest.dok.	324,00	14.640,00	0,00	14.964,00
Gradbeno obrtniška dela	0,00	150.463,60	72.276,68	222.740,28
Zunanja ureditev	6.079,90	53.582,40	16.350,75	76.013,05
Elektro inštalacije	0,00	9.674,60	3.135,40	12.810,00
Strojne instalacije	0,00	31.527,24	3.852,76	35.380,00
Oprema	0,00	1.647,15	13.024,72	14.671,87
Nadzor	0,00	4.575,00	1.994,70	6.569,70
<b>Skupaj z DDV</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>110.635,00</b>	<b>383.148,89</b>

## 6.9. Viri financiranja

V tem poglavju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja investicijskega projekta ter njegovo finančno konstrukcijo. Investicijski projekt »Dom krajanov Plače« ni mogoč brez zagotovitve zadostnih sredstev. Viri financiranja obravnavanega investicijskega projekta so predstavljeni v spodnji tabeli, iz katere vidimo, da bosta vire financiranja investicijskega projekta zagotovila Občina Ajdovščina in Republika Slovenija – sredstva za investicije po 21. členu Zakona o financiranju občin.

Tabela 10: Viri financiranja v tekočih cenah

VIRI FINANCIRANJA - TEKOČE CENE	2013	2014	2015	SKUPAJ	Delež (%)
OBČINA AJDOVŠČINA	6.403,90	196.537,99	110.635,00	313.576,89	81,84%
MGR - sofinanciranje investicije po 21. členu ZFO-1	0,00	69.572,00	0,00	69.572,00	18,16%
<b>SKUPAJ viri financiranja</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>110.635,00</b>	<b>383.148,89</b>	<b>100,00%</b>

Občina Ajdovščina ima v letu 2014 na odhodkovni strani proračuna na proračunski postavki »04011 – Dom krajanov Plače« zagotovljena sredstva v višini 266.109,99 €, v načrtu razvojnih programov na postavki »OB001-04-0010 - Dom krajanov Plače« za leto 2015 pa 110.635,00€. Na prihodkovni strani so v letu 2014 planirana sredstva Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo za sofinanciranje investicije po 21. členu ZFO-1 višini 69.572,00 €.

#### 6.10. Ekonomska upravičenost projekta

Investicija nima primarno ekonomskega namena in značaja. Koristi investicije se odražajo v zagotavljanju ustreznih pogojev za izvedbo športno rekreacijskih, kulturnih in društvenih dejavnosti. Indirektne prednosti oz. neekonomski učinki investicije se izkazujejo kot povečano zadovoljstvo lokalnega prebivalstva .

Investitor pričakuje, da bo dom krajanov zagotavljal potrebne in ustrezne kapacitete naslednjih 30 let. Po drugi strani pa postavlja prebivalstvo na tem območju v enakopraven položaj z drugimi v občinami, ki imajo novejšje ali obnovljene dvorane.

Ekonomska upravičenost projekta je razvidna iz analize stroškov in koristi, ki je priloga temu dokumentu.

## **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.

Projektna dokumentacija je izdelana na nivoju projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja in izvedbo, po dokončanju del bosta izdelana še PID in POV projekt.

Pripravila:  
Alenka Čadež Kobil



**PRILOGE:**

TEKSTUALNI DEL

1. Analiza stroškov in koristi

GRAFIČNI DEL

1. Tloris pritličja
2. Tloris nadstropja



# DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

Šifra:

351-97/2013

Naziv investicijskega projekta:

**DOM KRAJANOV PLAČE**



Odgovorna oseba Občine Ajdovščina:  
Marjan Poljšak, župan Občine Ajdovščina

Žig in podpis

---

Ajdovščina, januar 2014

## PODATKI O PROJEKTU

<b>Investicija:</b>	<b>Dom krajanov Plače</b>
<b>Vrsta dokumenta:</b>	<b>Dokument identifikacije investicijskega projekta</b>
<b>Investitor in naročnik:</b>	Občina Ajdovščina Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
<b>Odgovorni s strani naročnika: Žig in podpis:</b>	<b>Marjan Poljšak, župan</b>
<b>Izdelovalec investicijske dokumentacije:</b>	Občinska uprava Občine Ajdovščina Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe
<b>Avtor DIIP: Žig in podpis:</b>	<b>Alenka Čadež Kobil, vodja oddelka</b>
<b>Izdelovalec projektne dokumentacije: Odgovorni vodja projekta: Žig in podpis:</b>	<i>ACMA d.o.o., projektiranje, inženiring, razvojne in druge strokovne dejavnosti, Ajdovščina</i> <b>Marko Kosovel, u.d.i.a.</b>
<b>Datum izdelave DIIP:</b>	<b>Januar 2014</b>

## KAZALO VSEBINE

<b>1. NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV .....</b>	<b>4</b>
1.1. Navedba investitorja .....	4
1.2. Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije .....	5
1.3. Navedba izdelovalca projektne dokumentacije .....	5
1.4. Navedba strokovnih delavcev oziroma služb, ki so odgovorni za nadzor in izdelavo investicijske ter projektne dokumentacije .....	5
1.5. Navedba upravljavca .....	5
<b>2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....</b>	<b>8</b>
2.1. Povzetek obstoječega stanja .....	8
2.2. Razlogi za investicijsko namero .....	8
<b>3. OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE IN USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....</b>	<b>8</b>
3.1. Cilji načrtovane investicije so: .....	9
<b>4. OPIS VARIANT .....</b>	<b>10</b>
4.1. Varianta brez investicije .....	10
4.2. Varianta z investicijo .....	10
<b>5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....</b>	<b>10</b>
<b>5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....</b>	<b>11</b>
5.1. Vrsta investicije .....	11
5.1.1. <i>Obstoječa komunalna opremljenost:</i> .....	11
5.1.2. <i>Oblika in programska zasnova:</i> .....	11
5.1.3. <i>Dostopi in povezave</i> .....	12
5.1.4. <i>Dostop in uporaba objekta za invalidne osebe</i> .....	12
5.1.5. <i>Zunanja ureditev</i> .....	12
5.2. Ocena investicijskih stroškov.....	13
5.2.1. <i>Vrednost investicije po stalnih cenah</i> .....	13
5.2.2. <i>Vrednost investicije po tekočih cenah</i> .....	13
<b>6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO .....</b>	<b>14</b>
6.1. Potrebna investicijska dokumentacija.....	14
6.2. Strokovne podlage za pripravo DIIP .....	14
6.3. Navedba in opis lokacije.....	14
6.4. Tehnične značilnosti investicije .....	15
6.4.1. <i>Konstrukcija</i> .....	15
6.4.2. <i>Temelji</i> .....	15
6.4.3. <i>Zidovi</i> .....	15
6.4.4. <i>Plošča</i> .....	15
6.4.5. <i>Stopnice</i> .....	15
6.4.6. <i>Streha</i> .....	15
6.4.7. <i>Fasada</i> .....	15
6.4.8. <i>Stavbno pohištvo</i> .....	16
6.4.9. <i>Notranja vrata</i> .....	16
6.4.10. <i>Notranje obdelave prostorov</i> .....	16
6.4.11. <i>Instalacije</i> .....	17
6.4.12. <i>Zunanja in komunalna ureditev</i> .....	17
6.4.13. <i>Požarna zaščita objekta</i> .....	17
6.4.14. <i>Zaščita pred hrupom</i> .....	17
6.5. Vplivi na okolje v času gradnje investicije .....	18
6.6. Kadrovsko-organizacijska shema in finančni viri za nemoteno upravljanje investicije .....	18
6.7. Terminski plan izvedbe investicije .....	19
6.8. Terminski plan vlaganj po letih.....	20
6.9. Viri financiranja .....	20
6.10. Ekonomska upravičenost projekta .....	21
<b>7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI PRIPRAVE NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN TEHNIČNE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>22</b>
<b>PRILOGE: .....</b>	<b>23</b>

**1. NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE,**  
**UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV**

**1.1. Navedba 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>

Investitor obravnavanega projekta je občina Ajdovščina. 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 Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimske regije oz. ena izmed dveh občin Sub-regije Ajdovščina. Občina Ajdovščina zajema 45 naselij in njena površina meri 245,2 km<sup>2</sup>. Zanje je značilna podpovprečna naseljenost (75,48 prebivalcev na km<sup>2</sup>) glede na ostale občine v Sloveniji, toda glede na Goriško statistično regijo, dosega občina Ajdovščina višjo naseljenost prebivalstva na km<sup>2</sup> (povprečje regije je znašalo 51,46 prebivalcev na km<sup>2</sup>). Ob popisu prebivalcev 2002 je občina Ajdovščina štela 9.004 moških in 9.091 žensk oziroma 18.095 občanov. Ti so tvorili 5.720 gospodinjstev, pri čemer je povprečna velikost gospodinjstva znašala 3,1 oseb. Središče občine je naselje Ajdovščina, kjer je tudi občinski sedež. Občina je razdeljena na štiri mikro-regije, in sicer na Ajdovsko mikro-regijo (naselja: Ajdovščina, Budanje, Cesta, dolenje, Dolga Poljana, Grivče, Kožmani, Lokavec, Male Žablje, Plače, Stomaž, Ustje, Velike Žablje, Vipavski križ, Žapuže), mikro-regijo Gora (naselja: Bela, Col, Gozd, Kovk, Križna Gora, Malo Polje, Otlica, Podkraj, Predmeja, Višnje, Vodice, Žagolič), Spodnjo vipavsko mikro-regijo (naselja: Batuje, Črniče, Dobravlje, Gojače, Kamnje, Malovše, Potoče, Ravne, Selo, Skrilje, Vrtovin) in mikro-regijo Vipavska Brda (naselja: Brje, Gaberje, Planina, Šmarje, Tevče, Vrtovče, Zavino).

Tabela 1: Statistični podatki o investitorju po popisu iz leta 2002.

Površina občine	245,2 km <sup>2</sup>
Število prebivalcev v občini	18.095
Število gospodinjstev v občini	5.720
Število družin v občini	4.835
Število naselij v občini	45

Vir: SURS.

## 1.2. Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije

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.	Oddelek:	<i>Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe</i>
5.	Vodja oddelka:	<i>Alenka Čadež Kobil</i>
6.	Telefon:	<i>+386 (0) 5 365 91 29</i>
7.	Fax:	<i>+386 (0) 5 365 91 33</i>
8.	E mail:	<i>alenka.kobil@ajdovscina.si</i>

## 1.3. Navedba izdelovalca projektne dokumentacije

1.	Naziv:	<i>ACMA d.o.o., projektiranje, inženiring, razvojne in druge strokovne dejavnosti</i>
2.	Naslov:	<i>Tovarniška cesta 4c, 5270 Ajdovščina</i>
3.	Odgovorna oseba:	<i>Marko Kosovel, direktor</i> <i>Boštjan Furlan, direktor</i>
4.	Telefon:	<i>+386 (0) 5 368 92 14</i>
5.	E mail:	<i>atelje@acma.si</i>

## 1.4. Navedba strokovnih delavcev oziroma služb, ki so odgovorni za nadzor in izdelavo investicijske ter projektne dokumentacije

1.	Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov	<i>Alenka Čadež Kobil, vodja oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe</i>
2.	Odgovorna oseba za izvajanje investicije	<i>Boštjan Kravos, strokovni sodelavec za investicije</i>

## 1.5. Navedba upravljavca

1.	Naziv:	<i>Krajevna skupnost Vipavski Križ</i>
2.	Naslov	<i>Vipavski Križ 27, 5270 Ajdovščina</i>
4.	E-mail	<i>harj.bat@gmail.com</i>
5.	Odgovorna oseba:	<i>Harij Bat, predsednik KS</i>

Krajevno skupnost sestavljajo: Vipavski Križ, ki sodi med najlepše zgodovinske kulturne spomenike Slovenije, Male Žablje in Plače.

Tabela 2: Število prebivalcev po popisu iz leta 2002 v krajevni skupnosti Vipavski Križ

Naselje	Število prebivalcev
Vipavski Križ	177
Male Žablje	325
Plače	233
<b>Skupaj</b>	<b>735</b>

Vir: SURS.

Poleg Vipavskega Križa z novim zaselkom Kukovže krajevno skupnost sestavljata še kraja Plače z zaselki Hrib – Štori, Simončiči in Tabor ter Male Žablje, ki jih sestavljajo zaselki Makovči, Podhum, Strnovše, Brataševci, Janeži in Bitna. Med tremi kraji, ki sestavljajo krajevno skupnost, po svoji zgodovinski in kulturni vrednosti močno izstopa Vipavski Križ, življenje pa je prijetno tudi v Malih Žabljah in Plačah ob vznožju griča.

## Plače

Skorajda v senci izpostavljenega Vipavskega Križa so se na južno stran razvijale Plače. Razlog, zakaj so se prebivalci ob turški nevarnosti raje zatekli v manj znani tabor nad vasjo kot pa v kriški, je verjetno obstoje prejšnjega gradišča – tabora na Plaškem hribu. Plaški holmi so imeli pomembno vlogo tudi med prvo svetovno vojno – tu so namreč Avstrijci postavili opazovalnico in protizračno obrambno zavarovanje. V Plačah so se zadrževale tudi avstrijske enote, ki so se borile na Krasu; zadnji avstrijski vojak je zapustil Plače v začetku leta 1918.

### Plače so oskrbovale središče

O nastanku vasi Plače z zaselki Hrib – Štori, Simoniči in Taber (zadnje Plače) ni natančnih podatkov kot tudi ne o izvoru samega imena. Pisali so ga na več načinov. Ohranjene hiše še pričajo o nekdanjem načinu gradnje, toda zunanji videz kmečke hiše ni vedno pomenil visokega življenjskega standarda, opozarja Rudi Rustja. Kmetijstvo je bilo stoletja edini vir za preživetje. Plačani so bili tu v prednosti zaradi zavetrne lege: vas se je raztezala na območju z umirjeno mikroklimo, zaradi katere so bili pridelki, posebej zelenjava in sadje bolj zgodnji in nepoškodovani od burje, ki ji je izpostavljen severovzhodni del hriba.

Avstrijski cesar je povzdignil Vipavski križ v mesto leta 1532. Tri leta pozneje je razširil mestno območje še na vasi Cesta, Male Žablje in Plače. Prebivalci so tako uživali mestne pravice, toda izgubili so krajevno samostojnost. Z ustavo iz leta 1848, ko so bile Velike Žablje združene s Križem, je postal prvi župan Franc Slejko – Županov iz Plač. Pozneje so dobile Plače krajevno oblast šele med II. svetovno vojno, ko je vas imela tudi svojo poslanko (Darinka Kočever) v okraju Ajdovščina. Od ponovne združitve z Vipavskim Križem konec 1945 in vse do 70-ih let Plače niso imele svojega človeka na čelu krajevne skupnosti oziroma krajevne oblasti. V letih 1969-79 je vodenje prevzel Anton Ožbot. Plače so – podobno kot ostale vasi ob vznožju Križa – predstavljale zunanje meje mesta. Njihova funkcija je bila pretežno oskrbna. Križ je bil namreč v veliki meri omejen na ozek prostor znotraj obzidja, dovolj. Velikih kmetijskih oziroma pridelovalnih površin pa ni imel. Vendar bi stežka rekli, da gre za tipično izkoriščanje in nasprotje med mestom in vasjo: konec konce v so mestne pravice uživali tudi prebivalci teh vasi, mesto samo pa jim je dajalo zanesljiv trg za pridelke. Zdi se, da se je prav zato manj prebivalstva v vaseh izven Križa odločalo za obrt, ki se je razvijala v mestu, vsaj iz razpoložljivih podatkov ni videti, da bi bilo obrtništvo v Plačah poseben sloj. Prav nasprotno – dovolj in brez nevarnosti je bilo mogoče zaslužiti s kmetijstvom, ki je kot rečeno, prav v Plačah imelo ugodne pogoje. Kmetijstvo je imelo prevladujočo vlogo vse do konca II. svetovne vojne; obrtne in druge dejavnosti so se pojavljale v manjšem obsegu, toda kaže jih omeniti. Nekaj časa do delovale v vasi trgovina pri Ahcevih ter krčme pri Kalinovih, pri Forajtarju in pri Špeltovih. Po pripovedovanju je pred sejmi cele noči gorela luč pri Cotičevih na Kapitanovšu, ki so izdelovali sladkarije.

Zanimivo je, da so si Plačani od sredine 19. stoletja pomagali tudi z rejo otrok iz tržaške sirotišnice – kar vsaka peta družina v Plačah. Za to so dobili manjšo finančno podporo, oblačila in hrano. Zaradi slabih socialnih in zdravstvenih pogojev je bila umrljivost otrok v Plačah velika – med leti 1780 in 1820 se je rodilo 342 otrok, navaja Rudi Rustja. Od teh jih je do 20-ega leta umrlo kar 138, največ do petega leta starosti. Zaradi bolezni je umrlo veliko ljudi – tako je samo v letu 1855 zaradi kolere umrlo 27 Plačanov.

Plače pa imajo tudi pravo znamenitost: kapelico, posvečeno Lurški Mariji.



Le malokdo ve, da je v Plačah živel vitez Adolf de Lama, svetnik in višji upravnik pošt za Dalmacijo. Poročen je bil s Plačanko Ivano Černigoj. Vitez de Lama je umrl 1886, Ivana pa 1909, pokopana pa sta na kriškem pokopališču. Med znanimi osebnostmi, rojenimi v Plačah, je Jožef Slejko, rojen 1777, kurat v Lokavcu in nato kriški župnik. Posebej je potrebno omeniti človeka, ki je bil tudi rojen v Plačah, in katerega ime je bistveno bolj znano v strokovnih krogih kot doma. Tu je bil namreč 1890 rojen Just Ušaj, ki je najprej služboval kot kletar, drevesničar in sadjar v Srbiji. Po vrnitvi na Primorsko so ga Italijani odpustili iz službe zaradi nacionalnega prepričanja. Ušaj je objavil več kot 500 strokovnih člankov s področja sadjarstva, vinogradništva, čebelarstva in združništva v jugoslovanski in svetovni literaturi. Prav je, da omenimo tudi Plačana ing. Antona Ožbota, ki je bil tudi predsednik krajevne skupnosti Vipavski Križ. Za svoje življenjsko delo je prejel Petomajsko priznanje, ki je najvišje priznanje ajdovske občine.

Tabela 3: Prikaz števila porok, rojstev ter smrti po desetletjih od 1950 do 1990 v vasi Plače

Desetletja	Število porok	število rojstev	število smrti
1950/1960	19	54	26
1961/1970	16	25	25
1971/1980	18	25	23
1981/1990	17	37	26
Skupaj	70	141	100

Vir: R. Rustja, 2000, Plače - vas na sončni strani.





## **2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO**

### **2.1. Povzetek obstoječega stanja**

Na parceli št. 1416/1, k.o. Vipavski Križ je predvidena izgradnja novega doma krajanov, ki bo imel funkcijo večnamenskega objekta in bo služil športnim in rekreacijskim ter društvenim dejavnostim lokalne krajevne skupnosti Vipavski križ ter bližnjih vasi. Obravnavana parcela je v lasti Občine Ajdovščina.

### **2.2. Razlogi za investicijsko namero**

Na področju naselja Plače trenutno ni urejenega prostora, kjer bi lahko lokalno prebivalstvo aktivno preživljalo svoj prosti čas. Le-ta bi lahko služil različnim starostnim skupinam lokalnega prebivalstva ter za organizacijo raznih športnih in podobnih dogodkov (kulturnih prireditev, proslav, predstavitve vinarjev, oljkarstva, stare obrti, kulinarike ipd.).

Na območju krajevne skupnosti in sosednjih krajevnih skupnosti delujeta dve društvi in sicer Turistično društvo Vipavski Križ in Društvo mladih Vozel, zato je eden izmed namenov realizacije naložbe še bolj okrepiti društveno dejavnost, predvsem na področju naselij Plače in Male Žablje, pa tudi za športno rekreacije prebivalcev naselja Ustje in Vipavski, ki sicer že imata objekte, vendar niso namenjeni športnim aktivnostim.

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

Območju Vipavske doline razvojna vizija predpisuje delovanje v smeri ohranjanja poseljenosti in doseganje ter ohranjanje kakovostnega življenja v posameznih predelih. Eden izmed ključnih strateških ciljev območja je izboljšanje kakovosti življenja na podeželju. Investicija v izgradnjo doma krajanov in ureditvijo vaškega jedra bo pripomogla k zagotovitvi prijetnejšega bivanjskega okolja.

Dediščina podeželja vključuje tako naravno kot tudi kulturno dediščino. Območja naravnih vrednot in ohranjanja kulturne dediščine podeželja je potrebno vrednotiti kot del identitete naroda, pa tudi kot priložnost za spodbujanje turizma in z njim povezanih dejavnosti. Ohranjanje kulturne identitete podeželja je posebej pomembno za državo kot tudi za samo občino. Ohranjanje dediščine na podeželju ter omogočiti povezovanje kulturne dediščine, naravnih vrednot ter kulturne krajine z razvojem turizma in preživljanjem prostega časa, izboljšati kakovost življenja na podeželju ter posredno vplivati tudi na gospodarsko vitalnost podeželja sodi v sklope Strategije razvoja podeželja v Sloveniji ter Strateške cilje Regionalnega razvojnega programa Severne Primorske.

Ohranjanje poseljenosti podeželja ter in izboljšanje kakovosti življenja v podeželskem območju sodita v sklope Strategije razvoja podeželja v Sloveniji ter Strateške cilje Regionalnega razvojnega programa Severne Primorske, ki poudarjata predvsem izenačevanje pogojev bivanja podeželskega (ruralnega) in mestnega prebivalstva ter ohranitev in izboljševanje dediščine podeželja. Za izvedbo navedenih ciljev so ključni trije programi, in sicer:

- Program 4.1: Podjetnost in zaposlitvene možnosti na podeželju ⇒ Cilji programa so aktiviranje podjetniških potencialov na podeželju, krepitev ekonomske moči

prebivalstva, oblikovanje tržno zanimivih proizvodov ter preprečevanje izseljevanja mladih in izobraženih prebivalcev;

- Program 4.2: Kakovost življenja na podeželju ⇒ Cilji programa so zagotoviti stimulatívno klimo za bivanje in delo, investicije v gradnjo, obnovo in vzdrževanje infrastrukture ter spodbujati družabne in društvene aktivnosti na podeželju; ter
- Program 4.3: Trajnostna raba naravnih danosti in ohranjanje kulturne dediščine ⇒ Cilji programa so ohranitev in trajnostna raba naravne in kulturne dediščine, ohranitev okolja ter optimizacija stroškov bivanja na podeželju.

Obravnavana investicija spadala v program 4.2 in je usklajena z regijskimi razvojnimi strategijami in politikami.

Z vsem naštetim želi občina Ajdovščina zagotoviti ustrezne pokrite športno-rekreacijske površine in površine za izvajanje različnih kulturnih in društvenih dejavnosti, za ciljne skupine domačinov, lokalnega prebivalstva bližnjih krajev. Načrtovana investicija je ena od prednostnih v občini Ajdovščina, kar je razvidno tudi iz Načrta razvojnih programov Občine Ajdovščina za obdobje 2014 - 2017.

Rezultat, ki ga želi občina doseči s projektom, je dvig kakovosti življenja ruralnega prebivalstva, saj je osnovni namen investicije ponudba športno-rekreacijskih aktivnosti v pokritih prostorih za aktivno preživljanje prostega časa ter pridobitev dodatnih družabnih prostorov za različna srečanja, druženja in prireditve (športne in ostale).

### **3.1. Cilji načrtovane investicije so:**

- izgradnja novega objekta - doma krajanov, ki bo imel funkcijo večnamenskega objekta (športno-rekreacijski, kulturni, družabni),
- ureditev vaškega jedra naselja Plače,
- ureditev ustreznega parkirišča za potrebe obiskovalcev objekta,
- pozitivni učinek na razvoj kraja,
- prispevek h kakovostnejšemu življenju v vasi.

## 4. OPIS VARIANT

### 4.1. Varianta brez investicije

Občina Ajdovščina ne bo investirala v izgradnjo Doma krajanov Plače, kar pomeni ohranitev sedanjega stanja, saj na drugi načini ni mogoča zagotovitev potrebnih prostorov. To pomeni, da domači prebivalci ne bodo imeli pokritega prostora za športno rekreacijske, društvene in kulturne dejavnosti, ki se lahko izvajajo le v pokritih športnih prostorih, in se bodo morali (v primeru, da si bodo želeli ukvarjati z različnimi športnimi aktivnostmi) posluževati drugih športnih objektov izven naselij. Še naprej pa bo oteženo delovanje in razvoj novih društev in skupin. Le-ti ne bodo imeli primernih prostorov za razne prireditve npr. razstave kmečkega orodja, predstavitev vinarjev, oljkarstva in lokalne kulinarike, razne kulturne prireditve ipd.

Ohranjanje obstoječega stanja je neprimerno, saj naselji Plače in Male Žablje nimata ustreznega prostora za skupno druženje krajanov, v katerem bi se lahko odvijale različne športne, društvene in kulturne dejavnosti v vasi.

### 4.2. Varianta z investicijo

Varianta z investicijo pomeni, da se projekt novogradnje doma krajanov Plače z ureditvijo zunanjskega prostora za druženje (vaškega jedra) realizira.

Investicija bo obsegala:

- novogradnjo Doma krajanov Plače v neto tlorisno površini 265,85m<sup>2</sup> oziroma v bruto tlorisni površini 495,25m<sup>2</sup> z vsemi potrebnimi komunalnimi priključki,
- izgradnjo 14 parkirnih mest,
- ureditev zunanjih površin za namene vzpostavitve vaškega jedra naselja Plače.



## **5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV**

### **5.1. Vrsta investicije**

Investitor Občina Ajdovščina bo na parceli št. 1416/1 k.o. Vipavski Križ v vasi Plače, zgradil nov večnamenski objekt – Dom krajanov Plače, večnamenski zunanji prostor s parkirišči, ki bo služil kot vaško jedro naselja Plače. Lokacija novega objekta se nahaja v vasi Plače vzdolž lokalne ceste, ki povezuje naselji Plače in Ustje.

#### **5.1.1. Obstoječa komunalna opremljenost:**

V bližini gradbene parcele se nahaja javna cesta in javni vodovod. Preko parcele poteka VN el. vod, na katerega se ni mogoče priključiti.

#### **5.1.2. Oblika in programska zasnova:**

Nov objekt bo deloval kot večnamenska dvorana s servisnimi prostori. Dimenzije objekta so 21,18m x 14,53m, najvišja višina objekta 9,71m. Del objekta bo urejen kot športna dvorana oz. igrišče za badminton. Objekt bo zaradi konfiguracije terena na S, V in delno J strani, v nivoju pritličja delno vkopan. Glavni vhod v objekt se bo nahajal v pritličju, na Z fasadi, pod previsnim delom objekta. V pritličju se bodo nahajali hodnik, moška garderoba, ženska garderoba, sanitarije za moške, sanitarije za ženske in invalide, prostor čistil, športna dvorana, shramba in stopnišče. V nadstropju se bodo nahajali hodnik, sejna soba in čajna kuhinja. Etaži bo povezovalo interno notranje dvoramno stopnišče. Fasada objekta bo oblikovana zadržano in skladno z orientacijo in klimatskimi pogoji – manjše odprtine proti S in V, večje odprtine proti J in Z. Fasada bo toplotno izolirana, po sistemu kontaktne fasade z debeloslojnim ometom.

Pretežni del objekta (večnamenska dvorana) bo imel streho oblikovano kot dvokapnico z naklonom 18°. Sleme bo potekalo v smeri V-Z, na daljši stranici objekta. J in S fasada bosta imeli napušč v širini žleba. Čelni fasadi bosta brez napuščev; fasada se zaključí z obrobo iz pločevine. Streha nad delom objekta, kjer se nahajajo preostali prostori, bo ravna z zaključnim slojem iz prodca.

Tabela 4: OSNOVNI NUMERIČNI PODATKI O OBJEKTU  
(izračuni po standardu SIST ISO 9836)

<b>velikost in zmogljivost objekta:</b>	<b>novogradnja</b>
zazidana površina:	276,09m <sup>2</sup>
bruto tlorisna površina:	495,25m <sup>2</sup>
neto tlorisna površina:	265,85m <sup>2</sup>
neto prostornina:	1557,37m <sup>3</sup>
bruto prostornina:	2.081,72m <sup>3</sup>
število etaž:	P+1
tlorisna velikost na stiku z zemljiščem:	249,89m <sup>2</sup>
tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov:	276,09m <sup>2</sup>
absolutna višinska kota:	±0.00= 138.80m.n.v.
relativna višinska kota etaž:	Pritličje ±0.00 nadstropje +3.04m
najvišja višina objekta:	+9.71m
število stan. enot:	0
število ležišč:	0
število parkirnih mest:	13PM+1PM INV

Tabela 5: NETO POVRŠINE PROSTOROV

**NOVO**

<b>PRITLICJE</b>				
P 01	HODNIK	KERAMIKA	14,00 m <sup>2</sup>	36,40 m <sup>3</sup>
P 02	GARDEROBA 1	KERAMIKA	5,15 m <sup>2</sup>	13,39 m <sup>3</sup>
P 03	GARDEROBA 2	KERAMIKA	5,15 m <sup>2</sup>	13,39 m <sup>3</sup>
P 04	WC Ž+INV	KERAMIKA	4,13 m <sup>2</sup>	10,74 m <sup>3</sup>
P 05	WC M	KERAMIKA	3,81 m <sup>2</sup>	9,91 m <sup>3</sup>
P 06	CISTILA	KERAMIKA	1,90 m <sup>2</sup>	4,94 m <sup>3</sup>
P 07	SHRAMBA	KERAMIKA	19,35 m <sup>2</sup>	50,31 m <sup>3</sup>
P 08	ŠPORTNA DVORANA	ŠPORTNI POD	159,81 m <sup>2</sup>	1278,48 m <sup>3</sup>
P09	STOPNIŠČE	KERAMIKA	10,25 m <sup>2</sup>	26,65 m <sup>3</sup>
<b>NADSTROPJE</b>				
N 01	HODNIK	KERAMIKA	4,59 m <sup>2</sup>	11,93 m <sup>3</sup>
N 02	SEJNA SOBA	KERAMIKA	30,85 m <sup>2</sup>	80,21 m <sup>3</sup>
N 03	CAJNA KUHINJA	KERAMIKA	7,10 m <sup>2</sup>	18,46 m <sup>3</sup>
<b>UPORABNA POVRŠINA</b>			266,09 m <sup>2</sup>	
<b>UPORABNA PROSTORNINA</b>				1554,81 m <sup>3</sup>

**5.1.3. Dostopi in povezave**

Objekt bo imel dva nova dostopa in sicer en dostop iz javne občinske ceste na južni strani in drugi dostop preko na novo urejene dovozne poti na severni strani, kateri se bo navezoval na novo predvideno območje parkirišča. Iz območja parkirišč bodo do glavnega vhoda urejene zunanje komunikacijske povezave (tlakovane poti, zunanje stopnice...)

**5.1.4. Dostop in uporaba objekta za invalidne osebe**

Objekt bo omogočal samostojen dostop in uporabo invalidnim osebam. Parkirišče za potrebe invalidov je predvideno na utrjeni zunanji površini ob južni strani objekta v nivoju pritlične etaže, tako da lahko invalid dostopa samostojno do glavnega vhoda.

**5.1.5. Zunanja ureditev**

Objekt se bo nahajal znotraj območja nepozidanih stavbnih in kmetijskih zemljišč, na robu vaškega zaselka. Zaradi obstoječe konfiguracije terena bo objekt delno vkopan.

Zunanja ureditev bo izvedena v dveh nivojih. Zunanje površine na nivoju pritličja bodo dostopne preko novega dovoza iz javne občinske ceste na južni strani objekta. Območje med južno fasado in podpornim zidom na južni strani objekta se bo v celoti tlakovalo kot urejena zunanja površina pred glavnim vhodom. Omenjena tlakovana površina bo služila tudi parkirnemu mestu za invalida. Tlakovan bo tudi pas v širini 1,5m ob zahodni fasadi. Večja površina na zahodni strani objekta bo urejena kot utrjena (asfaltirana) prosta zunanja ploščad z iztekom v stopnice (tribune). Utrjena (asfaltirana) zunanja ploščad bo služila za zunanje dejavnosti (prireditve, srečevanja, rekreativne dejavnosti...). V izteku stopnic se bo uredilo otroško igrišče z nekaj igrali.

Zgornji plato bo imel nov dovoz na severni strani in bo urejen kot parkirna ploščad s 13 parkirnimi mesti. Prehod med obema nivojema bo možen preko zunanjih stopnic ob terenu.

Ob severni in vzhodni fasadi se bo ob objektu izvedel pas prodca, kateri bo povezan s prodnato ravno streho objekta na V strani.

Ostali del površin bo zatravljen in zasajen z avtohtono vegetacijo.

Zaradi dvonivojske ureditve zunanjih površin, bo izveden podporni AB zid, kateri bo razmejeval območje parkirišča na S strani objekta in urejene zunanje površine na nivoju pritličja na Z strani objekta. Drugi podporni zid se bo zaradi konfiguracije terena izvedel na južni strani objekta, ob vhodnem, dostopnem območju.

## 5.2. Ocena investicijskih stroškov

### 5.2.1. Vrednost investicije po stalnih cenah

Osnova za izračun vrednosti investicije je bila izdelana na podlagi projektantske ocene stroškov, ki izhaja iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD št. 14-2013, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Ajdovščina, v oktobru 2013 in PZI št. 14-2013, iz januarja 2014.

Iz projektantskih predračunov izhaja, da znašajo investicijski stroški, brez vrednosti projektne dokumentacije, opreme in nadzora: 283.081,87 € brez DDV oz. 345.359,88 € z DDV.

Tabela 6: Vrednost investicije po stalnih cenah – januar 2014.

Leto izvajanja investicije	2013	2014	2015	SKUPAJ	UPRAVIČENI STROŠKI	NEUPRAVIČENI STROŠKI
Študije, projektna in invest.dok.	270,00	12.000,00	0,00	12.270,00	0,00	12.270,00
Gradbeno obrtniška dela	0,00	123.330,82	58.425,23	181.756,05	181.756,05	0,00
Zunanja ureditev	4.983,52	43.920,00	13.217,21	62.120,73	62.120,73	0,00
Elektro inštalacije	0,00	7.930,00	2.534,52	10.464,52	10.464,52	0,00
Strojne inštalacije	0,00	25.842,00	3.114,40	28.956,40	28.956,40	0,00
Oprema	0,00	1.350,12	10.528,60	11.878,72	0,00	11.878,72
Nadzor	0,00	3.750,00	1.612,43	5.362,43	5.362,43	0,00
<b>Skupaj brez DDV</b>	<b>5.253,52</b>	<b>218.122,94</b>	<b>89.432,38</b>	<b>312.808,84</b>	<b>288.660,12</b>	<b>24.148,72</b>
22 % DDV	1.150,38	47.987,05	19.675,12	68.812,55	63.505,23	4.829,74
<b>Skupna Vrednost investicije</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>109.107,50</b>	<b>381.621,39</b>	<b>352.165,34</b>	<b>28.978,46</b>

### 5.2.2. Vrednost investicije po tekočih cenah

Projektantska ocena je bila opravljena januarja 2014. Ker pa se bodo aktivnosti izvajale predvidoma tekom leta 2014 in leta 2015, so vrednosti del za predvidena dela v letu 2015 preračunane na osnovi podatkov UMAR Ljubljana o predvideni inflaciji v skladu z Jesensko napovedjo gospodarskih gibanj 2013, september 2013). Vrednost del, ki se bodo izvajala predvidoma leta 2015, je revalorizirana s faktorjem 1,014 (povprečna stopnja inflacije za leto 2015).

Tabela 7: Vrednost investicije po tekočih cenah.

Leto izvajanja investicije	2013	2014	2015	SKUPAJ	UPRAVIČENI STROŠKI	NEUPRAVIČENI STROŠKI
Študije, projektna in invest.dok.	270,00	12.000,00	0,00	12.270,00	0,00	12.270,00
Gradbeno obrtniška dela	0,00	123.330,82	59.243,18	182.574,00	182.574,00	0,00
Zunanja ureditev	4.983,52	43.920,00	13.402,25	62.305,77	62.305,77	0,00
Elektro inštalacije	0,00	7.930,00	2.570,00	10.500,00	10.500,00	0,00
Strojne inštalacije	0,00	25.842,00	3.158,00	29.000,00	29.000,00	0,00
Oprema	0,00	1.350,12	10.676,00	12.026,12		12.026,12
Nadzor	0,00	3.750,00	1.635,00	5.385,00	5.385,00	0,00
<b>Skupaj brez DDV</b>	<b>5.253,52</b>	<b>218.122,94</b>	<b>90.684,43</b>	<b>314.060,89</b>	<b>289.764,77</b>	<b>24.296,12</b>
22 % DDV	1.150,38	47.987,05	19.950,57	69.088,00	57.952,95	4.859,22
<b>Skupaj z DDV</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>110.635,00</b>	<b>383.148,89</b>	<b>347.717,72</b>	<b>29.155,34</b>

Opomba: DDV za leto 2013 je upoštevan po dejanskih računih

## **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 med 300.000 € in 500.000 € izdelati naslednje investicijske dokumente:

- DIIP - dokument identifikacije investicijskega programa,

### **6.2. Strokovne podlage za pripravo DIIP**

- idejna zasnova št. 14-2013, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Ajdovščina, v septembru 2013,
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD št. 14-2013, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Ajdovščina, v oktobru 2013,
- proračun Občine Ajdovščina za leto 2014,
- načrt razvojnih programov za obdobje 2014-2017.

### **6.3. Navedba in opis lokacije**

Investitor namerava na parceli št. 1416/1 k.o. Vipavski Križ v vasi Plače, zgraditi nov večnamenski objekt – Dom krajanov Plače, večnamenski zunanji prostor s parkirišči, ki bo služil kot vaško jedro naselja Plače. Lokacija novega objekta se nahaja na robu zaselka Štori v vasi Plače vzdolž lokalne ceste, ki povezuje naselja Plače in Ustje. Parcela, ki je v naravi travnato zemljišče se rahlo spušča proti JV - proti cesti od koder je predviden nov dostop na parcelo. Obravnavano območje v radiju 50m še ni pozidano. Preko parcele poteka v smeri V-Z 20 kV daljnovod. Parcela v površini 1524,64 m<sup>2</sup> je v celoti stavbna.



## **6.4. Tehnične značilnosti investicije**

### **6.4.1. Konstrukcija**

Objekt bo delno vkopan.

Konstruktivsko je zasnovan kot klasična opečna stenasta konstrukcija z masivnimi AB stenami proti terenu, AB vezmi in AB stebri.

### **6.4.2. Temelji**

Temelji objekta so predvideni kot pasovni, širine 60cm in višine 60cm. Kota vrha temeljev se bo nahajala na višini -0.15 m, merjeno od kote tlaka v pritličju. Pasovni temelji bodo povezani s podložnim betonom debeline 15cm na utrjenem tamponskem nasutju. Iz temeljev je potrebno pustiti sidrno armaturo za sidranje armature vertikalnih AB vezi. Po vertikalni temeljev se izvede hidroizolacijo in toplotno izolacijo, ki hkrati ščiti hidroizolacijo. Okrog temeljev se položi drenažna cev.

### **6.4.3. Zidovi**

Obodne nosilne stene vkopanega dela objekta bodo armiranobetonske, debeline 30cm. Obodne nosilne stene nevkopanega dela objekta bodo zidane iz modularnih opečnih zidakov, debeline 30 cm, povezane z vertikalnimi in horizontalnimi AB vezmi. Notranji nosilni zidovi bodo pozidani z modularnimi opečnimi zidaki, debeline 30 cm. Notranje predelne stene bodo zidane iz opečnih zidakov, debeline 12 cm. Opečni zidaki bodo zidani s podaljšano cementno malto.

### **6.4.4. Plošča**

Notranja etažna plošča med pritličjem in nadstropjem bo masivna AB plošča, debeline 15cm.

### **6.4.5. Stopnice**

Notranje stopnice bodo AB – dvoramne. AB rama stopnišča bo debeline 15cm. Čelna in nastopna obloga bo iz granotogres keramike  $d=1\text{cm}$ . Širina stopnišča znaša 128cm. Globina nastopne ploskve bo znašala 30 cm, višina posamezne stopnice bo znašala 15,20cm. Pred padci bodo stopnice zaščitene z ograjo.

### **6.4.6. Streha**

Del objekta (večnamenska dvorana) bo imel leseno konstrukcijo ostrešja, naklona  $18^{\circ}$ . Slemensko lego, dim. 20/28 cm bodo nosili leseni lepljeni nosilci, dim. 18/28 cm z jekleno zatego na osni razdalji 4,35 m. Špirovci dimenzij 14/18cm bodo nalegali na slemensko lego in kapno lego 16/16cm. Osna razdalja med špirovci bo znašala 87cm. Predvidena je uporaba smrekovega lesa II. kategorije. Med špirovce se položi toplotna izolacija, debeline 24cm, katero se s spodnje strani zapre z parno zaporo in akustičnimi stropnimi ploščami. Na špirovce se položi lesen opaž, debeline 2.5cm. Na opaž se prilepi sekundarna kritina, nato se izvede dvojno letvanje iz letev 5/4cm. Na letve se pritrdi opečno kritino – gladek korec v naravni opečni barvi. Na V in Z vzdolžni fasadi bo napušč v širini žleba. Na čelnih fasadah ni predvidenih napuščev (strešna obroba nalega čez zaključni sloj). Obroba strešne kritine se izdelava iz Cu pločevine, debeline 0,65 mm. Žlebovi za odvodnjavanje meteorne vode, kateri bodo potekali preko J in S fasade. Vertikalne odtočne cevi  $\Phi 100$  bodo prav tako iz Cu pločevine debeline 0,65 mm. Na dvokapni strehi je predvidena vgradnja 8 solar tubov. Območje glavnega vhoda varuje previsni del objekta. Del objekta bo imel ravno streho, zaključeno s prodcem. Ravna streha nad nadstropjem bo zaključena z atikami. Ravna streha nad pritličnim delom ne bo imela atik. Sloj prodca s strešine se nadaljuje v pas prodca ob objektu. Na južni fasadi objekta je nad območjem panoramske zasteklitve predviden nadstrešek.

### **6.4.7. Fasada**

Vkopane AB obodne zidove se izolira s 8cm toplotne izolacije /XPS/, katero se zaščiti s čepasto folijo. Nevkopani opečni zidovi bodo na zunanji strani zaključeni s kontaktno izolacijsko fasado s silikatnim



zaključnim slojem v barvi po izboru projektanta. Izolacija na fasadi bo EPS, debeline 12cm, ki mora biti po potrebi še dodatno sidrana s točkovnimi sidri. Na predelih, ki so izpostavljeni pogostejšemu navlaževanju/cokel do višine 0,5m/ je potrebno fasado izolirati z ekstrudiranim polistirenom /XPS/. Previsni del nad glavnim vhodom je izveden kot betonska konzola in je na spodnji strani izoliran in zaključen s kontaktno fasado.

#### **6.4.8. Stavbno pohištvo**

Vsa okna in vhodna bodo ALU z neprekinjenim toplotnim mostom. Steklena stena z vrati na južni fasadi mora biti zastekljena z lepljenim steklom. Vhodna steklena vrata morajo tudi biti zastekljena z lepljenim steklom. Okna morajo ustrezati zahtevam pravilnika PURES glede zahtevane toplotne izolativnosti. Predvidena je dvoslojna zasteklitev. V dvorani bodo zastekljene površine z notranje strani zaščitene z mrežami.

Vhodna vrata bodo ALU. Vratno krilo je zatekljeno z dvoslojno zasteklitvijo. Vrata imajo stransko polnilo z oblogo iz furnirja. Vratno krilo mora imeti vgrajeno trotočkovno cilinder ključavnico, kljuko in protivlomne nastavke. Toplotna prehodnost mora ustrezati zahtevam za stavbno pohištvo, kot je navedeno predhodno.

#### **6.4.9. Notranja vrata**

Notranja vrata so predvidena z lesenim krilom in z fe suhomontažnimi podboji, ki so prašno barvani v barvi po izboru. Lesena vratna krila so obdelana z laminatno folijo v barvi po izboru. Vrata so opremljena s cilindrično ključavnico in se v pritličju vsa odklepajo z istim ključem. Vrata sanitarij se na notranji strani odklepajo brez ključa.

#### **6.4.10. Notranje obdelave prostorov**

##### Obdelava tlakov

Pritličje:

V športni dvorani je tlak sestavljen iz podložnega betona, debeline 15cm na utrjenem nasutje, kateri poteka preko pasovnih temeljev. Na podložni beton bo zalepljena bitumenska hidroizolacija debeline 0,5cm. Na hidroizolacijo in toplotno izolacijo je položena parna zapora PE folija na katero se položi elastičen športni pod, ki ima na spodnji strani gumijaste distančnike debeline 2cm. Skupna višina športnega poda znapa 6,5cm. Športni pod bo zaključen s parketom, ki je lepljen na leseno elastično podkonstrukcijo.

Tlak v vseh preostalih prostorih pritličja objekta bo mikroarmirani cementni estrih, zaključen z velikoformatnimi granitogres ploščicami. Stene v sanitarijah so obložene prav tako z velikoformatno granitogres keramiko. Stik tlaka in sten, ki niso obložene s keramiko se na spodnji strani stene zaključijo z granitogres coklom višine 7cm. Vsa talna keramika – granitogres mora biti protizdrsna razreda A oz. R12.

Nadstropje:

Na izvedeno AB stropno ploščo se položi 3cm zvočne izolacije. Zvočno izolacijo se pred izvedbo estriha zaščiti s PE folijo. Nato se izvede 5cm mikroarmiranega cementnega estriha. Cementni tlak se finalno obdelava glede na zaključni tlak (keramika-granitogres).

Stropne plošče nad delom objekta z ravno streho bodo AB, debeline 15cm.

##### Obdelava sten

Stene v športni dvorani bodo na krajših stranicah zaščitene z mehko oblogo. Vse ostale stenske površine bodo akustično obdelane oz. obložene z materialom, ki vpija zvok, kot npr. kombivol plošča debeline 4cm, ki bo mehansko pritrjena v steno s sidri in pleskana v barvo po izboru projektanta. Bočne stranice bodo nad mehko oblogo obložene z akustičnimi perforiranimi ploščami – resonatorji.

#### **6.4.11. Instalacije**

##### Ogrevanje

Objekt se bo ogreval preko toplotne črpalke. Ogrevana bo športna dvorana in sejna soba v nadstropju. Prostori sanitarij se bodo ogrevali električno z radiatorji.

##### Hlajenje

Objekt ima predvideno lokalno hlajenje s samostojno TČ po sistemu split.

##### Prezračevanje

Vsi prostori razen shrambe in prostora čistil v pritličju imajo možnost naravnega prezračevanja. Prisilno prezračevanje se bo izvedlo v čajni kuhinji (napa) in v sanitarnih prostorih. Izvede se s PVC cevmi  $\Phi$  150, ki se jih vodi na streho, kjer se zaključijo s tipsko pločevinasto kapo, oz. s prebojem na zunanjem zidu, ki se ga zaščiti s tipsko mrežico. Prostor shrambe in čistil se bo prezračeval preko vratnih rešetk.

##### Elektrika

Objekt bo imel nov priključek na javno NN omrežje preko nove PMO.

Predvideni sta dve novi javni svetilki na zunanjih površinah na območju priključkov na javno pot. Območje parkirišča na severni strani in območje zunanje ploščadi na zahodni strani objekta bodo osvetljevali reflektorji vgrajeni na fasado objekta.

Športna dvorana se bo osvetljevala s stropnimi svetili in solar tubi.

Luči v ostalih prostorih, kjer je strop armstrong bodo vgradne, v rastru stropa.

#### **6.4.12. Zunanja in komunalna ureditev**

Objekt se bo nahajal znotraj območja nepozidanih stavbnih in kmetijskih zemljišč, na robu vaškega zaselka. Zaradi obstoječe konfiguracije terena bo objekt delno vkopan.

Zunanja ureditev bo izvedena v dveh nivojih. Zunanje površine na nivoju pritličja bodo dostopne preko novega dovoza iz javne občinske ceste na južni strani objekta. Območje med južno fasado in podpornim zidom na južni strani objekta se bo v celoti tlakovalo kot urejena zunanja površina pred glavnim vhodom. Omenjana tlakovana površina bo služila tudi parkirnemu mestu za invalida. Tlakovan bo tudi pas v širini 1.5m ob zahodni fasadi. Večja površina na zahodni strani objekta bo urejena kot utrjena (asfaltirana) prosta zunanja ploščad z izstekom v tribunske stopnice. Utrjena (asfaltirana) zunanja ploščad bo služila za zunanje dejavnosti (prireditve, srečevanja, rekreativne dejavnosti...). V izteku tribunskih stopnic se bo uredilo otroško igrišče z nekaj igrali.

Zgornji plato bo imel nov dovoz na severni strani in bo urejen kot parkirna ploščad s 13 parkirnimi mesti. Prehod med obema nivojema bo možen preko zunanjih stopnic ob terenu.

Ob severni in vzhodni fasadi se bo ob objektu izvedel pas prodca, kateri bo povezan s prodnato ravno streho objekta na V strani.

Ostali del površin bo zatravljen in zasajen z avtohtono vegetacijo.

Zaradi dvonivojske ureditve zunanjih površin bo izveden 1. podporni AB zid, kateri bo razmejeval območje parkirišča na S strani objekta in urejene zunanje površine na nivoju pritličja na Z strani objekta.

2. podporni zid se bo zaradi konfiguracije terena izvedel na južni strani objekta, ob vhodnem, dostopnem območju.

##### Kanalizacija

Fekalne vode iz objekta bodo speljane v malo biološko čistilno napravo, ki se bo nahajala na območju tlakovanih povoznih površin na južni strani objekta, na investitorjevi parceli. Meteorne vode iz strešin objekta in utrjenih zunanjih površin se bodo vodile v obstoječo javno kanalizacijo.

#### **6.4.13. Požarna zaščita objekta**

Požarna zaščita objekta bo izvedena skladno z Zasnovo požarne varnosti.

#### **6.4.14. Zaščita pred hrupom**

Zaščito objekta pred hrupom delimo na naslednji način:

- zaščita pred udarnim zvokom
- zaščita pred prekomernim zvokom v zraku – akustika prostora

Z vidika problematičnosti udarnega zvoka v objektu ni problematičnih mest. Vsi prostori so tlakovani s plavajočim estrihom oz. Elastičnim podom, ki preprečuje globalno širjenje zvoka po konstrukciji. Akustika je za uporabo večnamenskih prostorov zelo pomembna, ker vpliva na samo kvaliteto uporabnosti in počutja. Pri tem igrajo največjo vlogo ukrepi za zmanjšanje odmevnih časov v prostoru.

Obravnavana dvorana je s tega vidika opremljena z naslednjimi elementi:

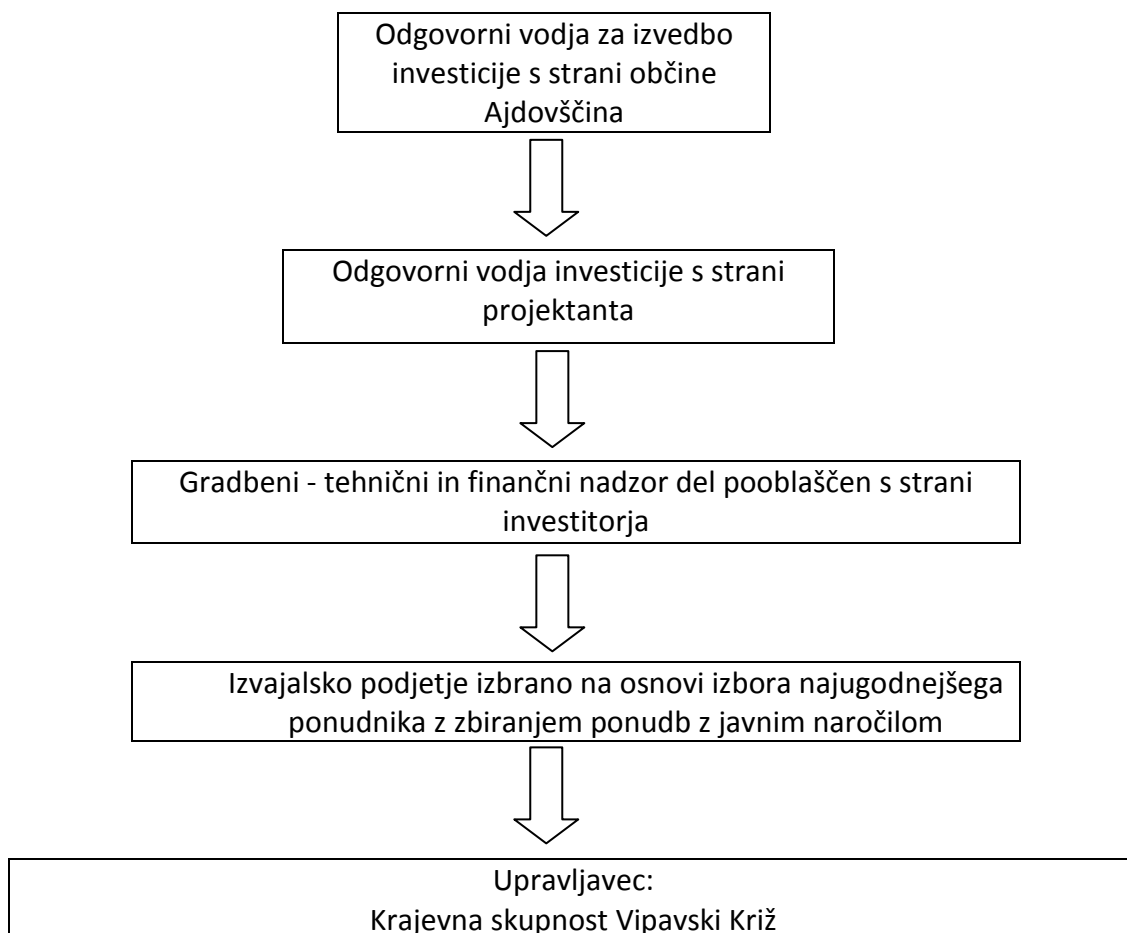
- akustični strop iz akustičnih mavčno-kartonskih ploščicami
- stenske obloge – perforiran resonator – lesena podkonstrukcija 5x8cm, osni razmik konstrukcije 60 do 70 cm, nanjo 16mm debela furnirana ali barvana perforirana iverna ali mediapan plošča
- stenske obloge – AKUTERM plošče iz lesene volne
- protiudarna zaščita – umetno usnje napeto prek filca in iverne plošče.

### 6.5. Vplivi na okolje v času gradnje investicije

Kot pri izvajanju vsake investicije je tudi pri izgradnji Doma krajanov Plače pričakovati minimalne negativne vplive na okolje (hrup ob izvajanju del in gradbene mehanizacije, prah ob izvedbi del, oviran promet ob urejanju ceste in pločnika, 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.

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

Kadrovsko – organizacijska shema (organizacija izvajanja investicije)



#### Odgovorni vodja za izvedbo investicije

Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon. - vodja oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe, zaposlena na občinski upravi Občine Ajdovščina.

#### Člani projektne skupine

Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad. – strokovni sodelavec za investicije, zaposlen na občinski upravi Občine Ajdovščina.

Irena Štokelj, univ.dipl. prav., svetovalka za javna naročila - zaposlena na občinski upravi Občine Ajdovščina.

Projektna skupina bo usklajevala in spremljala izvedbo aktivnosti, dogovarjala se bo o rešitvi problemov pri izvajanju na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oz. najmanj enkrat mesečno. Izbrali bodo tudi vodjo nadzora investicije, medtem ko ostali zunanji koordinatorji niso predvideni.

Po izgradnji Doma krajanov Plače bo z njim upravljala in ga vzdrževala krajevna skupnost Vipavski Križ. Fiksne in tekoče stroške vezane na obratovanje objekta bo zagotavljala krajevna skupnost Vipavski Križ iz prihodkov najemnin ter Občina Ajdovščina iz sredstev namenjenim krajevnim skupnosti za tekoče vzdrževanje objekta.

#### **6.7. Terminski plan izvedbe investicije**

Investicija se bo izvajala tekom leta 2014 in 2015, ko bo zaključena. Terminskemu planu pa sledi tudi dinamika financiranja. Glede na terminski plan je bilo v letu 2013 izvedenih 1,67% del, leta 2014 je potrebno zagotoviti 69,45% sredstev, leta 2015 pa 28,87% denarnih sredstev za kritje vseh stroškov naložbe.

V terminskem planu smo poskusili zajeti glavne mejnike investicije. Zajete so po naslednjih aktivnostih:

- projektna dokumentacija,
- dokument identifikacije investicijskega projekta z analizo stroškov in koristi,
- pridobitev gradbenega dovoljenja,
- javni razpis del in zbiranje ponudb za izvedbo po ZJN ter analiza ponudb, izbor izvajalca in uvedba izvajalca v delo,
- gradnja večnamenske dvorane ter zunanja ureditev,
- tehnični pregled ter
- pridobitev uporabnega dovoljenja in
- predaja objekta upravitelju.

Tabela 8: Časovni načrt izvedbe investicije.

AKTIVNOST	Potreben čas	Mesec / leto
Idejna zasnova	Že izvedeno	september 2013
Dokument identifikacije investicijskega projekta s CB analizo	30 dni	januar 2014 – februar 2014
Izdelava projektne dokumentacije PGD, PZI	120 dni	oktober 2013 – januar 2014
Pridobitev gradbenega dovoljenja	30 dni	februar 2014
Javni razpis del in zbiranje ponudb za izvedbo po ZJN ter analiza ponudb, izbor izvajalca in uvedba izvajalca v delo	75 dni	februar 2014 - april 2014
Gradnja večnamenske dvorane ter zunanja ureditev	290 dni	maj 2014 – februar 2015
Tehnični pregled	10 dni	februar 2015
Pridobitev uporabnega dovoljenja in predaja objekta upravitelju	10 dni	marec 2015

## 6.8. Terminski plan vlaganj po letih

Tabela 9: Terminski plan vlaganj po letih v tekočih cenah

Leto izvajanja investicije	2013	2014	2015	SKUPAJ
Študije, projektna in invest.dok.	324,00	14.640,00	0,00	14.964,00
Gradbeno obrtniška dela	0,00	150.463,60	72.276,68	222.740,28
Zunanja ureditev	6.079,90	53.582,40	16.350,75	76.013,05
Elektro inštalacije	0,00	9.674,60	3.135,40	12.810,00
Strojne instalacije	0,00	31.527,24	3.852,76	35.380,00
Oprema	0,00	1.647,15	13.024,72	14.671,87
Nadzor	0,00	4.575,00	1.994,70	6.569,70
<b>Skupaj z DDV</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>110.635,00</b>	<b>383.148,89</b>

## 6.9. Viri financiranja

V tem poglavju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja investicijskega projekta ter njegovo finančno konstrukcijo. Investicijski projekt »Dom krajanov Plače« ni mogoč brez zagotovitve zadostnih sredstev. Viri financiranja obravnavanega investicijskega projekta so predstavljeni v spodnji tabeli, iz katere vidimo, da bosta vire financiranja investicijskega projekta zagotovila Občina Ajdovščina in Republika Slovenija – sredstva za investicije po 21. členu Zakona o financiranju občin.

Tabela 10: Viri financiranja v tekočih cenah

VIRI FINANCIRANJA - TEKOČE CENE	2013	2014	2015	SKUPAJ	Delež (%)
OBČINA AJDOVŠČINA	6.403,90	196.537,99	110.635,00	313.576,89	81,84%
MGRТ - sofinanciranje investicije po 21. členu ZFO-1	0,00	69.572,00	0,00	69.572,00	18,16%
<b>SKUPAJ viri financiranja</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>110.635,00</b>	<b>383.148,89</b>	<b>100,00%</b>

Občina Ajdovščina ima v letu 2014 na odhodkovni strani proračuna na proračunski postavki »04011 – Dom krajanov Plače« zagotovljena sredstva v višini 266.109,99 €, v načrtu razvojnih programov na postavki »OB001-04-0010 - Dom krajanov Plače« za leto 2015 pa 110.635,00€. Na prihodkovni strani so v letu 2014 planirana sredstva Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo za sofinanciranje investicije po 21. členu ZFO-1 višini 69.572,00 €.

#### 6.10. Ekonomska upravičenost projekta

Investicija nima primarno ekonomskega namena in značaja. Koristi investicije se odražajo v zagotavljanju ustreznih pogojev za izvedbo športno rekreacijskih, kulturnih in društvenih dejavnosti. Indirektne prednosti oz. neekonomski učinki investicije se izkazujejo kot povečano zadovoljstvo lokalnega prebivalstva .

Investitor pričakuje, da bo dom krajanov zagotavljal potrebne in ustrezne kapacitete naslednjih 30 let. Po drugi strani pa postavlja prebivalstvo na tem območju v enakopraven položaj z drugimi v občinami, ki imajo novejšje ali obnovljene dvorane.

Ekonomska upravičenost projekta je razvidna iz analize stroškov in koristi, ki je priloga temu dokumentu.

## **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.

Projektna dokumentacija je izdelana na nivoju projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja in izvedbo, po dokončanju del bosta izdelana še PID in POV projekt.

Pripravila:  
Alenka Čadež Kobol

**PRILOGE:**

TEKSTUALNI DEL

1. Analiza stroškov in koristi

GRAFIČNI DEL

1. Tloris pritličja
2. Tloris nadstropja





# DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

Šifra:

351-97/2013

Naziv investicijskega projekta:

**DOM KRAJANOV PLAČE**



Odgovorna oseba Občine Ajdovščina:  
Marjan Poljšak, župan Občine Ajdovščina

Žig in podpis

---

Ajdovščina, januar 2014

## PODATKI O PROJEKTU

<b>Investicija:</b>	<b>Dom krajanov Plače</b>
<b>Vrsta dokumenta:</b>	<b>Dokument identifikacije investicijskega projekta</b>
<b>Investitor in naročnik:</b>	Občina Ajdovščina Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
<b>Odgovorni s strani naročnika: Žig in podpis:</b>	<b>Marjan Poljšak, župan</b>
<b>Izdelovalec investicijske dokumentacije:</b>	Občinska uprava Občine Ajdovščina Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe
<b>Avtor DIIP: Žig in podpis:</b>	<b>Alenka Čadež Kobil, vodja oddelka</b>
<b>Izdelovalec projektne dokumentacije: Odgovorni vodja projekta: Žig in podpis:</b>	<i>ACMA d.o.o., projektiranje, inženiring, razvojne in druge strokovne dejavnosti, Ajdovščina</i> <b>Marko Kosovel, u.d.i.a.</b>
<b>Datum izdelave DIIP:</b>	<b>Januar 2014</b>

## KAZALO VSEBINE

<b>1. NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV .....</b>	<b>4</b>
1.1. Navedba investitorja .....	4
1.2. Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije .....	5
1.3. Navedba izdelovalca projektne dokumentacije .....	5
1.4. Navedba strokovnih delavcev oziroma služb, ki so odgovorni za nadzor in izdelavo investicijske ter projektne dokumentacije .....	5
1.5. Navedba upravljavca .....	5
<b>2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....</b>	<b>8</b>
2.1. Povzetek obstoječega stanja .....	8
2.2. Razlogi za investicijsko namero .....	8
<b>3. OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE IN USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....</b>	<b>8</b>
3.1. Cilji načrtovane investicije so: .....	9
<b>4. OPIS VARIANT .....</b>	<b>10</b>
4.1. Varianta brez investicije .....	10
4.2. Varianta z investicijo .....	10
<b>5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....</b>	<b>10</b>
<b>5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....</b>	<b>11</b>
5.1. Vrsta investicije .....	11
5.1.1. <i>Obstoječa komunalna opremljenost:</i> .....	11
5.1.2. <i>Oblika in programska zasnova:</i> .....	11
5.1.3. <i>Dostopi in povezave</i> .....	12
5.1.4. <i>Dostop in uporaba objekta za invalidne osebe</i> .....	12
5.1.5. <i>Zunanja ureditev</i> .....	12
5.2. Ocena investicijskih stroškov.....	13
5.2.1. <i>Vrednost investicije po stalnih cenah</i> .....	13
5.2.2. <i>Vrednost investicije po tekočih cenah</i> .....	13
<b>6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO .....</b>	<b>14</b>
6.1. Potrebna investicijska dokumentacija.....	14
6.2. Strokovne podlage za pripravo DIIP .....	14
6.3. Navedba in opis lokacije.....	14
6.4. Tehnične značilnosti investicije .....	15
6.4.1. <i>Konstrukcija</i> .....	15
6.4.2. <i>Temelji</i> .....	15
6.4.3. <i>Zidovi</i> .....	15
6.4.4. <i>Plošča</i> .....	15
6.4.5. <i>Stopnice</i> .....	15
6.4.6. <i>Streha</i> .....	15
6.4.7. <i>Fasada</i> .....	15
6.4.8. <i>Stavbno pohištvo</i> .....	16
6.4.9. <i>Notranja vrata</i> .....	16
6.4.10. <i>Notranje obdelave prostorov</i> .....	16
6.4.11. <i>Instalacije</i> .....	17
6.4.12. <i>Zunanja in komunalna ureditev</i> .....	17
6.4.13. <i>Požarna zaščita objekta</i> .....	17
6.4.14. <i>Zaščita pred hrupom</i> .....	17
6.5. Vplivi na okolje v času gradnje investicije .....	18
6.6. Kadrovsko-organizacijska shema in finančni viri za nemoteno upravljanje investicije .....	18
6.7. Terminski plan izvedbe investicije .....	19
6.8. Terminski plan vlaganj po letih.....	20
6.9. Viri financiranja .....	20
6.10. Ekonomska upravičenost projekta .....	21
<b>7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI PRIPRAVE NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN TEHNIČNE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>22</b>
<b>PRILOGE: .....</b>	<b>23</b>

**1. NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE,**  
**UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV**

**1.1. Navedba 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>

Investitor obravnavanega projekta je občina Ajdovščina. 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 Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimske regije oz. ena izmed dveh občin Sub-regije Ajdovščina. Občina Ajdovščina zajema 45 naselij in njena površina meri 245,2 km<sup>2</sup>. Zanje je značilna podpovprečna naseljenost (75,48 prebivalcev na km<sup>2</sup>) glede na ostale občine v Sloveniji, toda glede na Goriško statistično regijo, dosega občina Ajdovščina višjo naseljenost prebivalstva na km<sup>2</sup> (povprečje regije je znašalo 51,46 prebivalcev na km<sup>2</sup>). Ob popisu prebivalcev 2002 je občina Ajdovščina štela 9.004 moških in 9.091 žensk oziroma 18.095 občanov. Ti so tvorili 5.720 gospodinjstev, pri čemer je povprečna velikost gospodinjstva znašala 3,1 oseb. Središče občine je naselje Ajdovščina, kjer je tudi občinski sedež. Občina je razdeljena na štiri mikro-regije, in sicer na Ajdovsko mikro-regijo (naselja: Ajdovščina, Budanje, Cesta, dolenje, Dolga Poljana, Grivče, Kožmani, Lokavec, Male Žablje, Plače, Stomaž, Ustje, Velike Žablje, Vipavski križ, Žapuže), mikro-regijo Gora (naselja: Bela, Col, Gozd, Kovk, Križna Gora, Malo Polje, Otlica, Podkraj, Predmeja, Višnje, Vodice, Žagolič), Spodnjo vipavsko mikro-regijo (naselja: Batuje, Črniče, Dobravlje, Gojače, Kamnje, Malovše, Potoče, Ravne, Selo, Skrilje, Vrtovin) in mikro-regijo Vipavska Brda (naselja: Brje, Gaberje, Planina, Šmarje, Tevče, Vrtovče, Zavino).

Tabela 1: Statistični podatki o investitorju po popisu iz leta 2002.

Površina občine	245,2 km <sup>2</sup>
Število prebivalcev v občini	18.095
Število gospodinjstev v občini	5.720
Število družin v občini	4.835
Število naselij v občini	45

Vir: SURS.

## 1.2. Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije

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.	Oddelek:	<i>Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe</i>
5.	Vodja oddelka:	<i>Alenka Čadež Kobil</i>
6.	Telefon:	<i>+386 (0) 5 365 91 29</i>
7.	Fax:	<i>+386 (0) 5 365 91 33</i>
8.	E mail:	<i>alenka.kobil@ajdovscina.si</i>

## 1.3. Navedba izdelovalca projektne dokumentacije

1.	Naziv:	<i>ACMA d.o.o., projektiranje, inženiring, razvojne in druge strokovne dejavnosti</i>
2.	Naslov:	<i>Tovarniška cesta 4c, 5270 Ajdovščina</i>
3.	Odgovorna oseba:	<i>Marko Kosovel, direktor Boštjan Furlan, direktor</i>
4.	Telefon:	<i>+386 (0) 5 368 92 14</i>
5.	E mail:	<i>atelje@acma.si</i>

## 1.4. Navedba strokovnih delavcev oziroma služb, ki so odgovorni za nadzor in izdelavo investicijske ter projektne dokumentacije

1.	Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov	<i>Alenka Čadež Kobil, vodja oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe</i>
2.	Odgovorna oseba za izvajanje investicije	<i>Boštjan Kravos, strokovni sodelavec za investicije</i>

## 1.5. Navedba upravljavca

1.	Naziv:	<i>Krajevna skupnost Vipavski Križ</i>
2.	Naslov	<i>Vipavski Križ 27, 5270 Ajdovščina</i>
4.	E-mail	<i>harj.bat@gmail.com</i>
5.	Odgovorna oseba:	<i>Harij Bat, predsednik KS</i>

Krajevno skupnost sestavljajo: Vipavski Križ, ki sodi med najlepše zgodovinske kulturne spomenike Slovenije, Male Žablje in Plače.

Tabela 2: Število prebivalcev po popisu iz leta 2002 v krajevni skupnosti Vipavski Križ

Naselje	Število prebivalcev
Vipavski Križ	177
Male Žablje	325
Plače	233
<b>Skupaj</b>	<b>735</b>

Vir: SURS.

Poleg Vipavskega Križa z novim zaselkom Kukovže krajevno skupnost sestavljata še kraja Plače z zaselki Hrib – Štori, Simončiči in Tabor ter Male Žablje, ki jih sestavljajo zaselki Makovči, Podhum, Strnovše, Brataševci, Janeži in Bitna. Med tremi kraji, ki sestavljajo krajevno skupnost, po svoji zgodovinski in kulturni vrednosti močno izstopa Vipavski Križ, življenje pa je prijetno tudi v Malih Žabljah in Plačah ob vznožju griča.

## Plače

Skorajda v senci izpostavljenega Vipavskega Križa so se na južno stran razvijale Plače. Razlog, zakaj so se prebivalci ob turški nevarnosti raje zatekli v manj znani tabor nad vasjo kot pa v kriški, je verjetno obstoje prejšnjega gradišča – tabora na Plaškem hribu. Plaški holmi so imeli pomembno vlogo tudi med prvo svetovno vojno – tu so namreč Avstrijci postavili opazovalnico in protizračno obrambno zavarovanje. V Plačah so se zadrževale tudi avstrijske enote, ki so se borile na Krasu; zadnji avstrijski vojak je zapustil Plače v začetku leta 1918.

### Plače so oskrbovale središče

O nastanku vasi Plače z zaselki Hrib – Štori, Simoniči in Taber (zadnje Plače) ni natančnih podatkov kot tudi ne o izvoru samega imena. Pisali so ga na več načinov. Ohranjene hiše še pričajo o nekdanjem načinu gradnje, toda zunanji videz kmečke hiše ni vedno pomenil visokega življenjskega standarda, opozarja Rudi Rustja. Kmetijstvo je bilo stoletja edini vir za preživetje. Plačani so bili tu v prednosti zaradi zavetrne lege: vas se je raztezala na območju z umirjeno mikroklimo, zaradi katere so bili pridelki, posebej zelenjava in sadje bolj zgodnji in nepoškodovani od burje, ki ji je izpostavljen severovzhodni del hriba.

Avstrijski cesar je povzdignil Vipavski križ v mesto leta 1532. Tri leta pozneje je razširil mestno območje še na vasi Cesta, Male Žablje in Plače. Prebivalci so tako uživali mestne pravice, toda izgubili so krajevno samostojnost. Z ustavo iz leta 1848, ko so bile Velike Žablje združene s Križem, je postal prvi župan Franc Slejko – Županov iz Plač. Pozneje so dobile Plače krajevno oblast šele med II. svetovno vojno, ko je vas imela tudi svojo poslanko (Darinka Kočever) v okraju Ajdovščina. Od ponovne združitve z Vipavskim Križem konec 1945 in vse do 70-ih let Plače niso imele svojega človeka na čelu krajevne skupnosti oziroma krajevne oblasti. V letih 1969-79 je vodenje prevzel Anton Ožbot. Plače so – podobno kot ostale vasi ob vznožju Križa – predstavljale zunanje meje mesta. Njihova funkcija je bila pretežno oskrbna. Križ je bil namreč v veliki meri omejen na ozek prostor znotraj obzidja, dovolj. Velikih kmetijskih oziroma pridelovalnih površin pa ni imel. Vendar bi stežka rekli, da gre za tipično izkoriščanje in nasprotje med mestom in vasjo: konec konce v so mestne pravice uživali tudi prebivalci teh vasi, mesto samo pa jim je dajalo zanesljiv trg za pridelke. Zdi se, da se je prav zato manj prebivalstva v vaseh izven Križa odločalo za obrt, ki se je razvijala v mestu, vsaj iz razpoložljivih podatkov ni videti, da bi bilo obrtništvo v Plačah poseben sloj. Prav nasprotno – dovolj in brez nevarnosti je bilo mogoče zaslužiti s kmetijstvom, ki je kot rečeno, prav v Plačah imelo ugodne pogoje. Kmetijstvo je imelo prevladujočo vlogo vse do konca II. svetovne vojne; obrtne in druge dejavnosti so se pojavljale v manjšem obsegu, toda kaže jih omeniti. Nekaj časa do delovale v vasi trgovina pri Ahcevih ter krčme pri Kalinovih, pri Forajtarju in pri Špeltovih. Po pripovedovanju je pred sejmi cele noči gorela luč pri Cotičevih na Kapitanovšu, ki so izdelovali sladkarije.

Zanimivo je, da so si Plačani od sredine 19. stoletja pomagali tudi z rejo otrok iz tržaške sirotišnice – kar vsaka peta družina v Plačah. Za to so dobili manjšo finančno podporo, oblačila in hrano. Zaradi slabih socialnih in zdravstvenih pogojev je bila umrljivost otrok v Plačah velika – med leti 1780 in 1820 se je rodilo 342 otrok, navaja Rudi Rustja. Od teh jih je do 20-ega leta umrlo kar 138, največ do petega leta starosti. Zaradi bolezni je umrlo veliko ljudi – tako je samo v letu 1855 zaradi kolere umrlo 27 Plačanov.

Plače pa imajo tudi pravo znamenitost: kapelico, posvečeno Lurški Mariji.



Le malokdo ve, da je v Plačah živel vitez Adolf de Lama, svetnik in višji upravnik pošt za Dalmacijo. Poročen je bil s Plačanko Ivano Černigoj. Vitez de Lama je umrl 1886, Ivana pa 1909, pokopana pa sta na kriškem pokopališču. Med znanimi osebnostmi, rojenimi v Plačah, je Jožef Slejko, rojen 1777, kurat v Lokavcu in nato kriški župnik. Posebej je potrebno omeniti človeka, ki je bil tudi rojen v Plačah, in katerega ime je bistveno bolj znano v strokovnih krogih kot doma. Tu je bil namreč 1890 rojen Just Ušaj, ki je najprej služboval kot kletar, drevesničar in sadjar v Srbiji. Po vrnitvi na Primorsko so ga Italijani odpustili iz službe zaradi nacionalnega prepričanja. Ušaj je objavil več kot 500 strokovnih člankov s področja sadjarstva, vinogradništva, čebelarstva in združništva v jugoslovanski in svetovni literaturi. Prav je, da omenimo tudi Plačana ing. Antona Ožbota, ki je bil tudi predsednik krajevne skupnosti Vipavski Križ. Za svoje življenjsko delo je prejel Petomajsko priznanje, ki je najvišje priznanje ajdovske občine.

Tabela 3: Prikaz števila porok, rojstev ter smrti po desetletjih od 1950 do 1990 v vasi Plače

Desetletja	Število porok	število rojstev	število smrti
1950/1960	19	54	26
1961/1970	16	25	25
1971/1980	18	25	23
1981/1990	17	37	26
Skupaj	70	141	100

Vir: R. Rustja, 2000, Plače - vas na sončni strani.



## **2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO**

### **2.1. Povzetek obstoječega stanja**

Na parceli št. 1416/1, k.o. Vipavski Križ je predvidena izgradnja novega doma krajanov, ki bo imel funkcijo večnamenskega objekta in bo služil športnim in rekreacijskim ter društvenim dejavnostim lokalne krajevne skupnosti Vipavski križ ter bližnjih vasi. Obravnavana parcela je v lasti Občine Ajdovščina.

### **2.2. Razlogi za investicijsko namero**

Na področju naselja Plače trenutno ni urejenega prostora, kjer bi lahko lokalno prebivalstvo aktivno preživljalo svoj prosti čas. Le-ta bi lahko služil različnim starostnim skupinam lokalnega prebivalstva ter za organizacijo raznih športnih in podobnih dogodkov (kulturnih prireditev, proslav, predstavitve vinarjev, oljkarstva, stare obrti, kulinarike ipd.).

Na območju krajevne skupnosti in sosednjih krajevnih skupnosti delujeta dve društvi in sicer Turistično društvo Vipavski Križ in Društvo mladih Vozel, zato je eden izmed namenov realizacije naložbe še bolj okrepiti društveno dejavnost, predvsem na področju naselij Plače in Male Žablje, pa tudi za športno rekreacije prebivalcev naselja Ustje in Vipavski, ki sicer že imata objekte, vendar niso namenjeni športnim aktivnostim.

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

Območju Vipavske doline razvojna vizija predpisuje delovanje v smeri ohranjanja poseljenosti in doseganje ter ohranjanje kakovostnega življenja v posameznih predelih. Eden izmed ključnih strateških ciljev območja je izboljšanje kakovosti življenja na podeželju. Investicija v izgradnjo doma krajanov in ureditvijo vaškega jedra bo pripomogla k zagotovitvi prijetnejšega bivanjskega okolja.

Dediščina podeželja vključuje tako naravno kot tudi kulturno dediščino. Območja naravnih vrednot in ohranjanja kulturne dediščine podeželja je potrebno vrednotiti kot del identitete naroda, pa tudi kot priložnost za spodbujanje turizma in z njim povezanih dejavnosti. Ohranjanje kulturne identitete podeželja je posebej pomembno za državo kot tudi za samo občino. Ohranjanje dediščine na podeželju ter omogočiti povezovanje kulturne dediščine, naravnih vrednot ter kulturne krajine z razvojem turizma in preživljanjem prostega časa, izboljšati kakovost življenja na podeželju ter posredno vplivati tudi na gospodarsko vitalnost podeželja sodi v sklope Strategije razvoja podeželja v Sloveniji ter Strateške cilje Regionalnega razvojnega programa Severne Primorske.

Ohranjanje poseljenosti podeželja ter in izboljšanje kakovosti življenja v podeželskem območju sodita v sklope Strategije razvoja podeželja v Sloveniji ter Strateške cilje Regionalnega razvojnega programa Severne Primorske, ki poudarjata predvsem izenačevanje pogojev bivanja podeželskega (ruralnega) in mestnega prebivalstva ter ohranitev in izboljševanje dediščine podeželja. Za izvedbo navedenih ciljev so ključni trije programi, in sicer:

- Program 4.1: Podjetnost in zaposlitvene možnosti na podeželju ⇒ Cilji programa so aktiviranje podjetniških potencialov na podeželju, krepitev ekonomske moči



prebivalstva, oblikovanje tržno zanimivih proizvodov ter preprečevanje izseljevanja mladih in izobraženih prebivalcev;

- Program 4.2: Kakovost življenja na podeželju ⇒ Cilji programa so zagotoviti stimulatívno klimo za bivanje in delo, investicije v gradnjo, obnovo in vzdrževanje infrastrukture ter spodbujati družabne in društvene aktivnosti na podeželju; ter
- Program 4.3: Trajnostna raba naravnih danosti in ohranjanje kulturne dediščine ⇒ Cilji programa so ohranitev in trajnostna raba naravne in kulturne dediščine, ohranitev okolja ter optimizacija stroškov bivanja na podeželju.

Obravnavana investicija spadala v program 4.2 in je usklajena z regijskimi razvojnimi strategijami in politikami.

Z vsem naštetim želi občina Ajdovščina zagotoviti ustrezne pokrite športno-rekreacijske površine in površine za izvajanje različnih kulturnih in društvenih dejavnosti, za ciljne skupine domačinov, lokalnega prebivalstva bližnjih krajev. Načrtovana investicija je ena od prednostnih v občini Ajdovščina, kar je razvidno tudi iz Načrta razvojnih programov Občine Ajdovščina za obdobje 2014 - 2017.

Rezultat, ki ga želi občina doseči s projektom, je dvig kakovosti življenja ruralnega prebivalstva, saj je osnovni namen investicije ponudba športno-rekreacijskih aktivnosti v pokritih prostorih za aktivno preživljanje prostega časa ter pridobitev dodatnih družabnih prostorov za različna srečanja, druženja in prireditve (športne in ostale).

### **3.1. Cilji načrtovane investicije so:**

- izgradnja novega objekta - doma krajanov, ki bo imel funkcijo večnamenskega objekta (športno-rekreacijski, kulturni, družabni),
- ureditev vaškega jedra naselja Plače,
- ureditev ustreznega parkirišča za potrebe obiskovalcev objekta,
- pozitivni učinek na razvoj kraja,
- prispevek h kakovostnejšemu življenju v vasi.

## 4. OPIS VARIANT

### 4.1. Varianta brez investicije

Občina Ajdovščina ne bo investirala v izgradnjo Doma krajanov Plače, kar pomeni ohranitev sedanjega stanja, saj na drugi načini ni mogoča zagotovitev potrebnih prostorov. To pomeni, da domači prebivalci ne bodo imeli pokritega prostora za športno rekreacijske, društvene in kulturne dejavnosti, ki se lahko izvajajo le v pokritih športnih prostorih, in se bodo morali (v primeru, da si bodo želeli ukvarjati z različnimi športnimi aktivnostmi) posluževati drugih športnih objektov izven naselij. Še naprej pa bo oteženo delovanje in razvoj novih društev in skupin. Le-ti ne bodo imeli primernih prostorov za razne prireditve npr. razstave kmečkega orodja, predstavitev vinarjev, oljkarstva in lokalne kulinarike, razne kulturne prireditve ipd.

Ohranjanje obstoječega stanja je neprimerno, saj naselji Plače in Male Žablje nimata ustreznega prostora za skupno druženje krajanov, v katerem bi se lahko odvijale različne športne, društvene in kulturne dejavnosti v vasi.

### 4.2. Varianta z investicijo

Varianta z investicijo pomeni, da se projekt novogradnje doma krajanov Plače z ureditvijo zunanje prostora za druženje (vaškega jedra) realizira.

Investicija bo obsegala:

- novogradnjo Doma krajanov Plače v neto tlorisno površini 265,85m<sup>2</sup> oziroma v bruto tlorisni površini 495,25m<sup>2</sup> z vsemi potrebnimi komunalnimi priključki,
- izgradnjo 14 parkirnih mest,
- ureditev zunanjih površin za namene vzpostavitve vaškega jedra naselja Plače.



## **5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV**

### **5.1. Vrsta investicije**

Investitor Občina Ajdovščina bo na parceli št. 1416/1 k.o. Vipavski Križ v vasi Plače, zgradil nov večnamenski objekt – Dom krajanov Plače, večnamenski zunanji prostor s parkirišči, ki bo služil kot vaško jedro naselja Plače. Lokacija novega objekta se nahaja v vasi Plače vzdolž lokalne ceste, ki povezuje naselji Plače in Ustje.

#### **5.1.1. Obstoječa komunalna opremljenost:**

V bližini gradbene parcele se nahaja javna cesta in javni vodovod. Preko parcele poteka VN el. vod, na katerega se ni mogoče priključiti.

#### **5.1.2. Oblika in programska zasnova:**

Nov objekt bo deloval kot večnamenska dvorana s servisnimi prostori. Dimenzije objekta so 21,18m x 14,53m, najvišja višina objekta 9,71m. Del objekta bo urejen kot športna dvorana oz. igrišče za badminton. Objekt bo zaradi konfiguracije terena na S, V in delno J strani, v nivoju pritličja delno vkopan. Glavni vhod v objekt se bo nahajal v pritličju, na Z fasadi, pod previsnim delom objekta. V pritličju se bodo nahajali hodnik, moška garderoba, ženska garderoba, sanitarije za moške, sanitarije za ženske in invalide, prostor čistil, športna dvorana, shramba in stopnišče. V nadstropju se bodo nahajali hodnik, sejna soba in čajna kuhinja. Etaži bo povezovalo interno notranje dvoramno stopnišče. Fasada objekta bo oblikovana zadržano in skladno z orientacijo in klimatskimi pogoji – manjše odprtine proti S in V, večje odprtine proti J in Z. Fasada bo toplotno izolirana, po sistemu kontaktne fasade z debeloslojnim ometom.

Pretežni del objekta (večnamenska dvorana) bo imel streho oblikovano kot dvokapnico z naklonom 18°. Sleme bo potekalo v smeri V-Z, na daljši stranici objekta. J in S fasada bosta imeli napušč v širini žleba. Čelni fasadi bosta brez napuščev; fasada se zaključí z obrobo iz pločevine. Streha nad delom objekta, kjer se nahajajo preostali prostori, bo ravna z zaključnim slojem iz prodca.

Tabela 4: OSNOVNI NUMERIČNI PODATKI O OBJEKTU  
(izračuni po standardu SIST ISO 9836)

<b>velikost in zmogljivost objekta:</b>	<b>novogradnja</b>
zazidana površina:	276,09m <sup>2</sup>
bruto tlorisna površina:	495,25m <sup>2</sup>
neto tlorisna površina:	265,85m <sup>2</sup>
neto prostornina:	1557,37m <sup>3</sup>
bruto prostornina:	2.081,72m <sup>3</sup>
število etaž:	P+1
tlorisna velikost na stiku z zemljiščem:	249,89m <sup>2</sup>
tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov:	276,09m <sup>2</sup>
absolutna višinska kota:	±0.00= 138.80m.n.v.
relativna višinska kota etaž:	Pritličje ±0.00 nadstropje +3.04m
najvišja višina objekta:	+9.71m
število stan. enot:	0
število ležišč:	0
število parkirnih mest:	13PM+1PM INV

Tabela 5: NETO POVRŠINE PROSTOROV

**NOVO**

<b>PRITLICJE</b>				
P 01	HODNIK	KERAMIKA	14,00 m <sup>2</sup>	36,40 m <sup>3</sup>
P 02	GARDEROBA 1	KERAMIKA	5,15 m <sup>2</sup>	13,39 m <sup>3</sup>
P 03	GARDEROBA 2	KERAMIKA	5,15 m <sup>2</sup>	13,39 m <sup>3</sup>
P 04	WC Ž+INV	KERAMIKA	4,13 m <sup>2</sup>	10,74 m <sup>3</sup>
P 05	WC M	KERAMIKA	3,81 m <sup>2</sup>	9,91 m <sup>3</sup>
P 06	CISTILA	KERAMIKA	1,90 m <sup>2</sup>	4,94 m <sup>3</sup>
P 07	SHRAMBA	KERAMIKA	19,35 m <sup>2</sup>	50,31 m <sup>3</sup>
P 08	ŠPORTNA DVORANA	ŠPORTNI POD	159,81 m <sup>2</sup>	1278,48 m <sup>3</sup>
P09	STOPNIŠČE	KERAMIKA	10,25 m <sup>2</sup>	26,65 m <sup>3</sup>
<b>NADSTROPJE</b>				
N 01	HODNIK	KERAMIKA	4,59 m <sup>2</sup>	11,93 m <sup>3</sup>
N 02	SEJNA SOBA	KERAMIKA	30,85 m <sup>2</sup>	80,21 m <sup>3</sup>
N 03	CAJNA KUHINJA	KERAMIKA	7,10 m <sup>2</sup>	18,46 m <sup>3</sup>
<b>UPORABNA POVRŠINA</b>			266,09 m <sup>2</sup>	
<b>UPORABNA PROSTORNINA</b>				1554,81 m <sup>3</sup>

**5.1.3. Dostopi in povezave**

Objekt bo imel dva nova dostopa in sicer en dostop iz javne občinske ceste na južni strani in drugi dostop preko na novo urejene dovozne poti na severni strani, kateri se bo navezoval na novo predvideno območje parkirišča. Iz območja parkirišč bodo do glavnega vhoda urejene zunanje komunikacijske povezave (tlakovane poti, zunanje stopnice...)

**5.1.4. Dostop in uporaba objekta za invalidne osebe**

Objekt bo omogočal samostojen dostop in uporabo invalidnim osebam. Parkirišče za potrebe invalidov je predvideno na utrjeni zunanji površini ob južni strani objekta v nivoju pritlične etaže, tako da lahko invalid dostopa samostojno do glavnega vhoda.

**5.1.5. Zunanja ureditev**

Objekt se bo nahajal znotraj območja nepozidanih stavbnih in kmetijskih zemljišč, na robu vaškega zaselka. Zaradi obstoječe konfiguracije terena bo objekt delno vkopan.

Zunanja ureditev bo izvedena v dveh nivojih. Zunanje površine na nivoju pritličja bodo dostopne preko novega dovoza iz javne občinske ceste na južni strani objekta. Območje med južno fasado in podpornim zidom na južni strani objekta se bo v celoti tlakovalo kot urejena zunanja površina pred glavnim vhodom. Omenjena tlakovana površina bo služila tudi parkirnemu mestu za invalida. Tlakovan bo tudi pas v širini 1,5m ob zahodni fasadi. Večja površina na zahodni strani objekta bo urejena kot utrjena (asfaltirana) prosta zunanja ploščad z iztekom v stopnice (tribune). Utrjena (asfaltirana) zunanja ploščad bo služila za zunanje dejavnosti (prireditve, srečevanja, rekreativne dejavnosti...). V izteku stopnic se bo uredilo otroško igrišče z nekaj igrali.

Zgornji plato bo imel nov dovoz na severni strani in bo urejen kot parkirna ploščad s 13 parkirnimi mesti. Prehod med obema nivojema bo možen preko zunanjih stopnic ob terenu.

Ob severni in vzhodni fasadi se bo ob objektu izvedel pas prodca, kateri bo povezan s prodnato ravno streho objekta na V strani.

Ostali del površin bo zatravljen in zasajen z avtohtono vegetacijo.

Zaradi dvonivojske ureditve zunanjih površin, bo izveden podporni AB zid, kateri bo razmejeval območje parkirišča na S strani objekta in urejene zunanje površine na nivoju pritličja na Z strani objekta. Drugi podporni zid se bo zaradi konfiguracije terena izvedel na južni strani objekta, ob vhodnem, dostopnem območju.

## 5.2. Ocena investicijskih stroškov

### 5.2.1. Vrednost investicije po stalnih cenah

Osnova za izračun vrednosti investicije je bila izdelana na podlagi projektantske ocene stroškov, ki izhaja iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD št. 14-2013, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Ajdovščina, v oktobru 2013 in PZI št. 14-2013, iz januarja 2014.

Iz projektantskih predračunov izhaja, da znašajo investicijski stroški, brez vrednosti projektne dokumentacije, opreme in nadzora: 283.081,87 € brez DDV oz. 345.359,88 € z DDV.

Tabela 6: Vrednost investicije po stalnih cenah – januar 2014.

Leto izvajanja investicije	2013	2014	2015	SKUPAJ	UPRAVIČENI STROŠKI	NEUPRAVIČENI STROŠKI
Študije, projektna in invest.dok.	270,00	12.000,00	0,00	12.270,00	0,00	12.270,00
Gradbeno obrtniška dela	0,00	123.330,82	58.425,23	181.756,05	181.756,05	0,00
Zunanja ureditev	4.983,52	43.920,00	13.217,21	62.120,73	62.120,73	0,00
Elektro inštalacije	0,00	7.930,00	2.534,52	10.464,52	10.464,52	0,00
Strojne inštalacije	0,00	25.842,00	3.114,40	28.956,40	28.956,40	0,00
Oprema	0,00	1.350,12	10.528,60	11.878,72	0,00	11.878,72
Nadzor	0,00	3.750,00	1.612,43	5.362,43	5.362,43	0,00
<b>Skupaj brez DDV</b>	<b>5.253,52</b>	<b>218.122,94</b>	<b>89.432,38</b>	<b>312.808,84</b>	<b>288.660,12</b>	<b>24.148,72</b>
22 % DDV	1.150,38	47.987,05	19.675,12	68.812,55	63.505,23	4.829,74
<b>Skupna Vrednost investicije</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>109.107,50</b>	<b>381.621,39</b>	<b>352.165,34</b>	<b>28.978,46</b>

### 5.2.2. Vrednost investicije po tekočih cenah

Projektantska ocena je bila opravljena januarja 2014. Ker pa se bodo aktivnosti izvajale predvidoma tekom leta 2014 in leta 2015, so vrednosti del za predvidena dela v letu 2015 preračunane na osnovi podatkov UMAR Ljubljana o predvideni inflaciji v skladu z Jesensko napovedjo gospodarskih gibanj 2013, september 2013). Vrednost del, ki se bodo izvajala predvidoma leta 2015, je revalorizirana s faktorjem 1,014 (povprečna stopnja inflacije za leto 2015).

Tabela 7: Vrednost investicije po tekočih cenah.

Leto izvajanja investicije	2013	2014	2015	SKUPAJ	UPRAVIČENI STROŠKI	NEUPRAVIČENI STROŠKI
Študije, projektna in invest.dok.	270,00	12.000,00	0,00	12.270,00	0,00	12.270,00
Gradbeno obrtniška dela	0,00	123.330,82	59.243,18	182.574,00	182.574,00	0,00
Zunanja ureditev	4.983,52	43.920,00	13.402,25	62.305,77	62.305,77	0,00
Elektro inštalacije	0,00	7.930,00	2.570,00	10.500,00	10.500,00	0,00
Strojne inštalacije	0,00	25.842,00	3.158,00	29.000,00	29.000,00	0,00
Oprema	0,00	1.350,12	10.676,00	12.026,12		12.026,12
Nadzor	0,00	3.750,00	1.635,00	5.385,00	5.385,00	0,00
<b>Skupaj brez DDV</b>	<b>5.253,52</b>	<b>218.122,94</b>	<b>90.684,43</b>	<b>314.060,89</b>	<b>289.764,77</b>	<b>24.296,12</b>
22 % DDV	1.150,38	47.987,05	19.950,57	69.088,00	57.952,95	4.859,22
<b>Skupaj z DDV</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>110.635,00</b>	<b>383.148,89</b>	<b>347.717,72</b>	<b>29.155,34</b>

Opomba: DDV za leto 2013 je upoštevan po dejanskih računih

## **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 med 300.000 € in 500.000 € izdelati naslednje investicijske dokumente:

- DIIP - dokument identifikacije investicijskega programa,

### **6.2. Strokovne podlage za pripravo DIIP**

- idejna zasnova št. 14-2013, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Ajdovščina, v septembru 2013,
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD št. 14-2013, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Ajdovščina, v oktobru 2013,
- proračun Občine Ajdovščina za leto 2014,
- načrt razvojnih programov za obdobje 2014-2017.

### **6.3. Navedba in opis lokacije**

Investitor namerava na parceli št. 1416/1 k.o. Vipavski Križ v vasi Plače, zgraditi nov večnamenski objekt – Dom krajanov Plače, večnamenski zunanji prostor s parkirišči, ki bo služil kot vaško jedro naselja Plače. Lokacija novega objekta se nahaja na robu zaselka Štori v vasi Plače vzdolž lokalne ceste, ki povezuje naselja Plače in Ustje. Parcela, ki je v naravi travnato zemljišče se rahlo spušča proti JV - proti cesti od koder je predviden nov dostop na parcelo. Obravnavano območje v radiju 50m še ni pozidano. Preko parcele poteka v smeri V-Z 20 kV daljnovod. Parcela v površini 1524,64 m<sup>2</sup> je v celoti stavbna.



## **6.4. Tehnične značilnosti investicije**

### **6.4.1. Konstrukcija**

Objekt bo delno vkopan.

Konstruktivsko je zasnovan kot klasična opečna stenasta konstrukcija z masivnimi AB stenami proti terenu, AB vezmi in AB stebri.

### **6.4.2. Temelji**

Temelji objekta so predvideni kot pasovni, širine 60cm in višine 60cm. Kota vrha temeljev se bo nahajala na višini -0.15 m, merjeno od kote tlaka v pritličju. Pasovni temelji bodo povezani s podložnim betonom debeline 15cm na utrjenem tamponskem nasutju. Iz temeljev je potrebno pustiti sidrno armaturo za sidranje armature vertikalnih AB vezi. Po vertikalni temeljev se izvede hidroizolacijo in toplotno izolacijo, ki hkrati ščiti hidroizolacijo. Okrog temeljev se položi drenažna cev.

### **6.4.3. Zidovi**

Obodne nosilne stene vkopanega dela objekta bodo armiranobetonske, debeline 30cm. Obodne nosilne stene nevkopanega dela objekta bodo zidane iz modularnih opečnih zidakov, debeline 30 cm, povezane z vertikalnimi in horizontalnimi AB vezmi. Notranji nosilni zidovi bodo pozidani z modularnimi opečnimi zidaki, debeline 30 cm. Notranje predelne stene bodo zidane iz opečnih zidakov, debeline 12 cm. Opečni zidaki bodo zidani s podaljšano cementno malto.

### **6.4.4. Plošča**

Notranja etažna plošča med pritličjem in nadstropjem bo masivna AB plošča, debeline 15cm.

### **6.4.5. Stopnice**

Notranje stopnice bodo AB – dvoramne. AB rama stopnišča bo debeline 15cm. Čelna in nastopna obloga bo iz granotogres keramike  $d=1\text{cm}$ . Širina stopnišča znaša 128cm. Globina nastopne ploskve bo znašala 30 cm, višina posamezne stopnice bo znašala 15,20cm. Pred padci bodo stopnice zaščitene z ograjo.

### **6.4.6. Streha**

Del objekta (večnamenska dvorana) bo imel leseno konstrukcijo ostrešja, naklona  $18^{\circ}$ . Slemensko lego, dim. 20/28 cm bodo nosili leseni lepljeni nosilci, dim. 18/28 cm z jekleno zatego na osni razdalji 4,35 m. Špirovci dimenzij 14/18cm bodo nalegali na slemensko lego in kapno lego 16/16cm. Osna razdalja med špirovci bo znašala 87cm. Predvidena je uporaba smrekovega lesa II. kategorije. Med špirovce se položi toplotna izolacija, debeline 24cm, katero se s spodnje strani zapre z parno zaporo in akustičnimi stropnimi ploščami. Na špirovce se položi lesen opaž, debeline 2.5cm. Na opaž se prilepi sekundarna kritina, nato se izvede dvojno letvanje iz letev 5/4cm. Na letve se pritrdi opečno kritino – gladek korec v naravni opečni barvi. Na V in Z vzdolžni fasadi bo napušč v širini žleba. Na čelnih fasadah ni predvidenih napuščev (strešna obroba nalega čez zaključni sloj). Obroba strešne kritine se izdelava iz Cu pločevine, debeline 0,65 mm. Žlebovi za odvodnjavanje meteorne vode, kateri bodo potekali preko J in S fasade. Vertikalne odtočne cevi  $\Phi 100$  bodo prav tako iz Cu pločevine debeline 0,65 mm. Na dvokapni strehi je predvidena vgradnja 8 solar tubov. Območje glavnega vhoda varuje previsni del objekta. Del objekta bo imel ravno streho, zaključeno s prodcem. Ravna streha nad nadstropjem bo zaključena z atikami. Ravna streha nad pritličnim delom ne bo imela atik. Sloj prodca s strešine se nadaljuje v pas prodca ob objektu. Na južni fasadi objekta je nad območjem panoramske zasteklitve predviden nadstrešek.

### **6.4.7. Fasada**

Vkopane AB obodne zidove se izolira s 8cm toplotne izolacije /XPS/, katero se zaščiti s čepasto folijo. Nevkopani opečni zidovi bodo na zunanji strani zaključeni s kontaktno izolacijsko fasado s silikatnim

zaključnim slojem v barvi po izboru projektanta. Izolacija na fasadi bo EPS, debeline 12cm, ki mora biti po potrebi še dodatno sidrana s točkovnimi sidri. Na predelih, ki so izpostavljeni pogostejšemu navlaževanju/cokel do višine 0,5m/ je potrebno fasado izolirati z ekstrudiranim polistirenom /XPS/. Previsni del nad glavnim vhodom je izveden kot betonska konzola in je na spodnji strani izoliran in zaključen s kontaktno fasado.

#### **6.4.8. Stavbno pohištvo**

Vsa okna in vhodna bodo ALU z neprekinjenim toplotnim mostom. Steklena stena z vrati na južni fasadi mora biti zastekljena z lepljenim steklom. Vhodna steklena vrata morajo tudi biti zastekljena z lepljenim steklom. Okna morajo ustrezati zahtevam pravilnika PURES glede zahtevane toplotne izolativnosti. Predvidena je dvoslojna zasteklitev. V dvorani bodo zastekljene površine z notranje strani zaščitene z mrežami.

Vhodna vrata bodo ALU. Vratno krilo je zatekljeno z dvoslojno zasteklitvijo. Vrata imajo stransko polnilo z oblogo iz furnirja. Vratno krilo mora imeti vgrajeno trotočkovno cilinder ključavnico, kljuko in protivlomne nastavke. Toplotna prehodnost mora ustrezati zahtevam za stavbno pohištvo, kot je navedeno predhodno.

#### **6.4.9. Notranja vrata**

Notranja vrata so predvidena z lesenim krilom in z fe suhomontažnimi podboji, ki so prašno barvani v barvi po izboru. Lesena vratna krila so obdelana z laminatno folijo v barvi po izboru. Vrata so opremljena s cilindrično ključavnico in se v pritličju vsa odklepajo z istim ključem. Vrata sanitarij se na notranji strani odklepajo brez ključa.

#### **6.4.10. Notranje obdelave prostorov**

##### Obdelava tlakov

Pritličje:

V športni dvorani je tlak sestavljen iz podložnega betona, debeline 15cm na utrjenem nasutje, kateri poteka preko pasovnih temeljev. Na podložni beton bo zalepljena bitumenska hidroizolacija debeline 0,5cm. Na hidroizolacijo in toplotno izolacijo je položena parna zapora PE folija na katero se položi elastičen športni pod, ki ima na spodnji strani gumijaste distančnike debeline 2cm. Skupna višina športnega poda znapa 6,5cm. Športni pod bo zaključen s parketom, ki je lepljen na leseno elastično podkonstrukcijo.

Tlak v vseh preostalih prostorih pritličja objekta bo mikroarmirani cementni estrih, zaključen z velikoformatnimi granitogres ploščicami. Stene v sanitarijah so obložene prav tako z velikoformatno granitogres keramiko. Stik tlaka in sten, ki niso obložene s keramiko se na spodnji strani stene zaključijo z granitogres coklom višine 7cm. Vsa talna keramika – granitogres mora biti protizdrsna razreda A oz. R12.

Nadstropje:

Na izvedeno AB stropno ploščo se položi 3cm zvočne izolacije. Zvočno izolacijo se pred izvedbo estriha zaščiti s PE folijo. Nato se izvede 5cm mikroarmiranega cementnega estriha. Cementni tlak se finalno obdelava glede na zaključni tlak (keramika-granitogres).

Stropne plošče nad delom objekta z ravno streho bodo AB, debeline 15cm.

##### Obdelava sten

Stene v športni dvorani bodo na krajših stranicah zaščitene z mehko oblogo. Vse ostale stenske površine bodo akustično obdelane oz. obložene z materialom, ki vpija zvok, kot npr. kombivol plošča debeline 4cm, ki bo mehansko pritrjena v steno s sidri in pleskana v barvo po izboru projektanta. Bočne stranice bodo nad mehko oblogo obložene z akustičnimi perforiranimi ploščami – resonatorji.



#### **6.4.11. Instalacije**

##### Ogrevanje

Objekt se bo ogreval preko toplotne črpalke. Ogrevana bo športna dvorana in sejna soba v nadstropju. Prostori sanitarij se bodo ogrevali električno z radiatorji.

##### Hlajenje

Objekt ima predvideno lokalno hlajenje s samostojno TČ po sistemu split.

##### Prezračevanje

Vsi prostori razen shrambe in prostora čistil v pritličju imajo možnost naravnega prezračevanja. Prisilno prezračevanje se bo izvedlo v čajni kuhinji (napa) in v sanitarnih prostorih. Izvede se s PVC cevmi  $\Phi$  150, ki se jih vodi na streho, kjer se zaključijo s tipsko pločevinasto kapo, oz. s prebojem na zunanjem zidu, ki se ga zaščiti s tipsko mrežico. Prostor shrambe in čistil se bo prezračeval preko vratnih rešetk.

##### Elektrika

Objekt bo imel nov priključek na javno NN omrežje preko nove PMO.

Predvideni sta dve novi javni svetilki na zunanjih površinah na območju priključkov na javno pot. Območje parkirišča na severni strani in območje zunanje ploščadi na zahodni strani objekta bodo osvetljevali reflektorji vgrajeni na fasado objekta.

Športna dvorana se bo osvetljevala s stropnimi svetili in solar tubi.

Luči v ostalih prostorih, kjer je strop armstrong bodo vgradne, v rastru stropa.

#### **6.4.12. Zunanja in komunalna ureditev**

Objekt se bo nahajal znotraj območja nepozidanih stavbnih in kmetijskih zemljišč, na robu vaškega zaselka. Zaradi obstoječe konfiguracije terena bo objekt delno vkopan.

Zunanja ureditev bo izvedena v dveh nivojih. Zunanje površine na nivoju pritličja bodo dostopne preko novega dovoza iz javne občinske ceste na južni strani objekta. Območje med južno fasado in podpornim zidom na južni strani objekta se bo v celoti tlakovalo kot urejena zunanja površina pred glavnim vhodom. Omenjana tlakovana površina bo služila tudi parkirnemu mestu za invalida. Tlakovan bo tudi pas v širini 1.5m ob zahodni fasadi. Večja površina na zahodni strani objekta bo urejena kot utrjena (asfaltirana) prosta zunanja ploščad z izstekom v tribunske stopnice. Utrjena (asfaltirana) zunanja ploščad bo služila za zunanje dejavnosti (prireditve, srečevanja, rekreativne dejavnosti...). V izteku tribunskih stopnic se bo uredilo otroško igrišče z nekaj igrali.

Zgornji plato bo imel nov dovoz na severni strani in bo urejen kot parkirna ploščad s 13 parkirnimi mesti. Prehod med obema nivojema bo možen preko zunanjih stopnic ob terenu.

Ob severni in vzhodni fasadi se bo ob objektu izvedel pas prodca, kateri bo povezan s prodnato ravno streho objekta na V strani.

Ostali del površin bo zatravljen in zasajen z avtohtono vegetacijo.

Zaradi dvonivojske ureditve zunanjih površin bo izveden 1. podporni AB zid, kateri bo razmejeval območje parkirišča na S strani objekta in urejene zunanje površine na nivoju pritličja na Z strani objekta.

2. podporni zid se bo zaradi konfiguracije terena izvedel na južni strani objekta, ob vhodnem, dostopnem območju.

##### Kanalizacija

Fekalne vode iz objekta bodo speljane v malo biološko čistilno napravo, ki se bo nahajala na območju tlakovanih povoznih površin na južni strani objekta, na investitorjevi parceli. Meteorne vode iz strešin objekta in utrjenih zunanjih površin se bodo vodile v obstoječo javno kanalizacijo.

#### **6.4.13. Požarna zaščita objekta**

Požarna zaščita objekta bo izvedena skladno z Zasnovo požarne varnosti.

#### **6.4.14. Zaščita pred hrupom**

Zaščito objekta pred hrupom delimo na naslednji način:

- zaščita pred udarnim zvokom
- zaščita pred prekomernim zvokom v zraku – akustika prostora

Z vidika problematičnosti udarnega zvoka v objektu ni problematičnih mest. Vsi prostori so tlakovani s plavajočim estrihom oz. Elastičnim podom, ki preprečuje globalno širjenje zvoka po konstrukciji. Akustika je za uporabo večnamenskih prostorov zelo pomembna, ker vpliva na samo kvaliteto uporabnosti in počutja. Pri tem igrajo največjo vlogo ukrepi za zmanjšanje odmevnih časov v prostoru.

Obravnavana dvorana je s tega vidika opremljena z naslednjimi elementi:

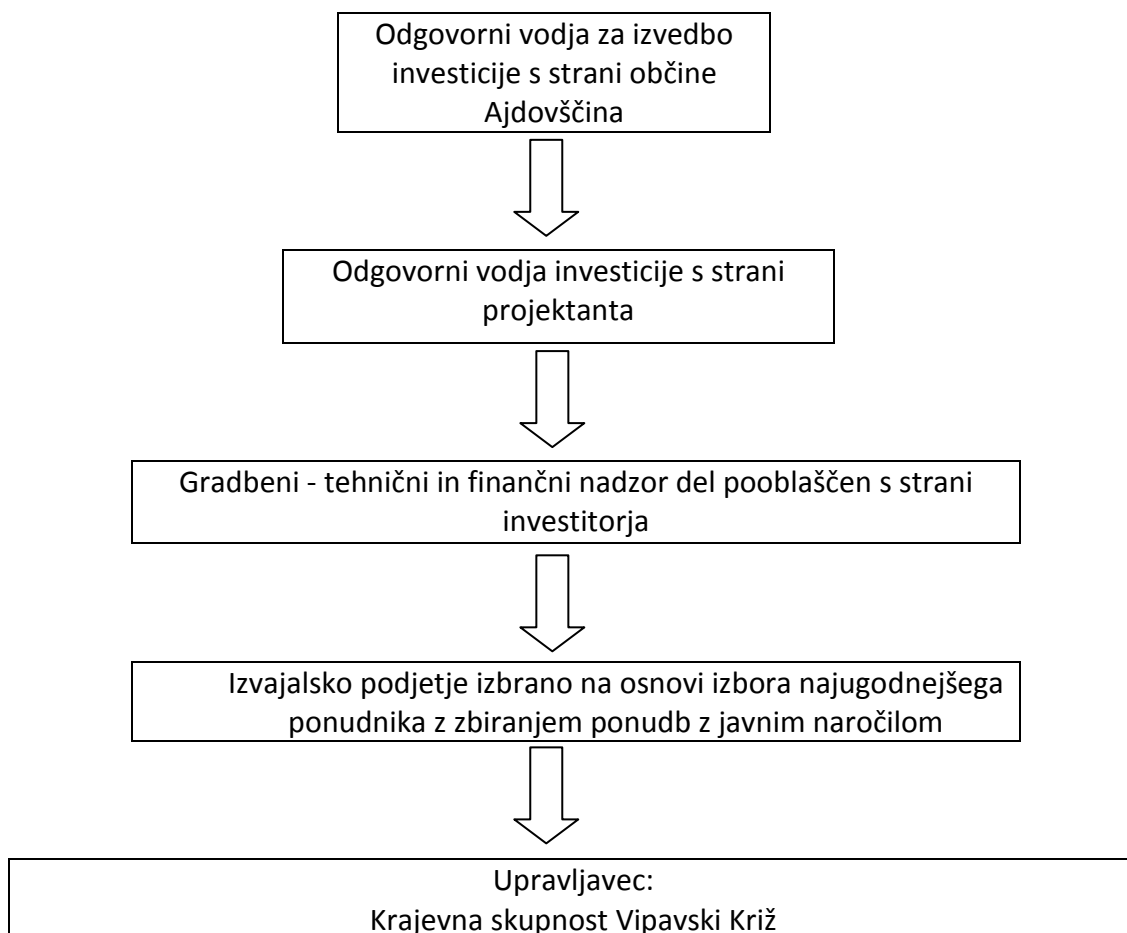
- akustični strop iz akustičnih mavčno-kartonskih ploščicami
- stenske obloge – perforiran resonator – lesena podkonstrukcija 5x8cm, osni razmik konstrukcije 60 do 70 cm, nanjo 16mm debela furnirana ali barvana perforirana iverna ali mediapan plošča
- stenske obloge – AKUTERM plošče iz lesene volne
- protiudarna zaščita – umetno usnje napeto prek filca in iverne plošče.

### 6.5. Vplivi na okolje v času gradnje investicije

Kot pri izvajanju vsake investicije je tudi pri izgradnji Doma krajanov Plače pričakovati minimalne negativne vplive na okolje (hrup ob izvajanju del in gradbene mehanizacije, prah ob izvedbi del, oviran promet ob urejanju ceste in pločnika, 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.

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

Kadrovsko – organizacijska shema (organizacija izvajanja investicije)



#### Odgovorni vodja za izvedbo investicije

Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon. - vodja oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe, zaposlena na občinski upravi Občine Ajdovščina.

#### Člani projektne skupine

Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad. – strokovni sodelavec za investicije, zaposlen na občinski upravi Občine Ajdovščina.

Irena Štokelj, univ.dipl. prav., svetovalka za javna naročila - zaposlena na občinski upravi Občine Ajdovščina.

Projektna skupina bo usklajevala in spremljala izvedbo aktivnosti, dogovarjala se bo o rešitvi problemov pri izvajanju na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oz. najmanj enkrat mesečno. Izbrali bodo tudi vodjo nadzora investicije, medtem ko ostali zunanji koordinatorji niso predvideni.

Po izgradnji Doma krajanov Plače bo z njim upravljala in ga vzdrževala krajevna skupnost Vipavski Križ. Fiksne in tekoče stroške vezane na obratovanje objekta bo zagotavljala krajevna skupnost Vipavski Križ iz prihodkov najemnin ter Občina Ajdovščina iz sredstev namenjenim krajevnim skupnosti za tekoče vzdrževanje objekta.

#### **6.7. Terminski plan izvedbe investicije**

Investicija se bo izvajala tekom leta 2014 in 2015, ko bo zaključena. Terminskemu planu pa sledi tudi dinamika financiranja. Glede na terminski plan je bilo v letu 2013 izvedenih 1,67% del, leta 2014 je potrebno zagotoviti 69,45% sredstev, leta 2015 pa 28,87% denarnih sredstev za kritje vseh stroškov naložbe.

V terminskem planu smo poskusili zajeti glavne mejnike investicije. Zajete so po naslednjih aktivnostih:

- projektna dokumentacija,
- dokument identifikacije investicijskega projekta z analizo stroškov in koristi,
- pridobitev gradbenega dovoljenja,
- javni razpis del in zbiranje ponudb za izvedbo po ZJN ter analiza ponudb, izbor izvajalca in uvedba izvajalca v delo,
- gradnja večnamenske dvorane ter zunanja ureditev,
- tehnični pregled ter
- pridobitev uporabnega dovoljenja in
- predaja objekta upravitelju.

Tabela 8: Časovni načrt izvedbe investicije.

AKTIVNOST	Potreben čas	Mesec / leto
Idejna zasnova	Že izvedeno	september 2013
Dokument identifikacije investicijskega projekta s CB analizo	30 dni	januar 2014 – februar 2014
Izdelava projektne dokumentacije PGD, PZI	120 dni	oktober 2013 – januar 2014
Pridobitev gradbenega dovoljenja	30 dni	februar 2014
Javni razpis del in zbiranje ponudb za izvedbo po ZJN ter analiza ponudb, izbor izvajalca in uvedba izvajalca v delo	75 dni	februar 2014 - april 2014
Gradnja večnamenske dvorane ter zunanja ureditev	290 dni	maj 2014 – februar 2015
Tehnični pregled	10 dni	februar 2015
Pridobitev uporabnega dovoljenja in predaja objekta upravitelju	10 dni	marec 2015

## 6.8. Terminski plan vlaganj po letih

Tabela 9: Terminski plan vlaganj po letih v tekočih cenah

Leto izvajanja investicije	2013	2014	2015	SKUPAJ
Študije, projektna in invest.dok.	324,00	14.640,00	0,00	14.964,00
Gradbeno obrtniška dela	0,00	150.463,60	72.276,68	222.740,28
Zunanja ureditev	6.079,90	53.582,40	16.350,75	76.013,05
Elektro inštalacije	0,00	9.674,60	3.135,40	12.810,00
Strojne instalacije	0,00	31.527,24	3.852,76	35.380,00
Oprema	0,00	1.647,15	13.024,72	14.671,87
Nadzor	0,00	4.575,00	1.994,70	6.569,70
<b>Skupaj z DDV</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>110.635,00</b>	<b>383.148,89</b>

## 6.9. Viri financiranja

V tem poglavju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja investicijskega projekta ter njegovo finančno konstrukcijo. Investicijski projekt »Dom krajanov Plače« ni mogoč brez zagotovitve zadostnih sredstev. Viri financiranja obravnavanega investicijskega projekta so predstavljeni v spodnji tabeli, iz katere vidimo, da bosta vire financiranja investicijskega projekta zagotovila Občina Ajdovščina in Republika Slovenija – sredstva za investicije po 21. členu Zakona o financiranju občin.

Tabela 10: Viri financiranja v tekočih cenah

VIRI FINANCIRANJA - TEKOČE CENE	2013	2014	2015	SKUPAJ	Delež (%)
OBČINA AJDOVŠČINA	6.403,90	196.537,99	110.635,00	313.576,89	81,84%
MGR - sofinanciranje investicije po 21. členu ZFO-1	0,00	69.572,00	0,00	69.572,00	18,16%
<b>SKUPAJ viri financiranja</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>110.635,00</b>	<b>383.148,89</b>	<b>100,00%</b>

Občina Ajdovščina ima v letu 2014 na odhodkovni strani proračuna na proračunski postavki »04011 – Dom krajanov Plače« zagotovljena sredstva v višini 266.109,99 €, v načrtu razvojnih programov na postavki »OB001-04-0010 - Dom krajanov Plače« za leto 2015 pa 110.635,00€. Na prihodkovni strani so v letu 2014 planirana sredstva Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo za sofinanciranje investicije po 21. členu ZFO-1 višini 69.572,00 €.

#### 6.10. Ekonomska upravičenost projekta

Investicija nima primarno ekonomskega namena in značaja. Koristi investicije se odražajo v zagotavljanju ustreznih pogojev za izvedbo športno rekreacijskih, kulturnih in društvenih dejavnosti. Indirektne prednosti oz. neekonomske učinki investicije se izkazujejo kot povečano zadovoljstvo lokalnega prebivalstva .

Investitor pričakuje, da bo dom krajanov zagotavljal potrebne in ustrezne kapacitete naslednjih 30 let. Po drugi strani pa postavlja prebivalstvo na tem območju v enakopraven položaj z drugimi v občinami, ki imajo novejšje ali obnovljene dvorane.

Ekonomska upravičenost projekta je razvidna iz analize stroškov in koristi, ki je priloga temu dokumentu.

## **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.

Projektna dokumentacija je izdelana na nivoju projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja in izvedbo, po dokončanju del bosta izdelana še PID in POV projekt.

Pripravila:  
Alenka Čadež Kobil

**PRILOGE:**

TEKSTUALNI DEL

1. Analiza stroškov in koristi

GRAFIČNI DEL

1. Tloris pritličja
2. Tloris nadstropja



# DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

Šifra:

351-97/2013

Naziv investicijskega projekta:

**DOM KRAJANOV PLAČE**



Odgovorna oseba Občine Ajdovščina:  
Marjan Poljšak, župan Občine Ajdovščina

Žig in podpis

---

Ajdovščina, januar 2014



## PODATKI O PROJEKTU

<b>Investicija:</b>	<b>Dom krajanov Plače</b>
<b>Vrsta dokumenta:</b>	<b>Dokument identifikacije investicijskega projekta</b>
<b>Investitor in naročnik:</b>	Občina Ajdovščina Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
<b>Odgovorni s strani naročnika: Žig in podpis:</b>	<b>Marjan Poljšak, župan</b>
<b>Izdelovalec investicijske dokumentacije:</b>	Občinska uprava Občine Ajdovščina Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe
<b>Avtor DIIP: Žig in podpis:</b>	<b>Alenka Čadež Kobil, vodja oddelka</b>
<b>Izdelovalec projektne dokumentacije: Odgovorni vodja projekta: Žig in podpis:</b>	<i>ACMA d.o.o., projektiranje, inženiring, razvojne in druge strokovne dejavnosti, Ajdovščina</i> <b>Marko Kosovel, u.d.i.a.</b>
<b>Datum izdelave DIIP:</b>	<b>Januar 2014</b>

## KAZALO VSEBINE

<b>1. NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV .....</b>	<b>4</b>
1.1. Navedba investitorja .....	4
1.2. Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije .....	5
1.3. Navedba izdelovalca projektne dokumentacije .....	5
1.4. Navedba strokovnih delavcev oziroma služb, ki so odgovorni za nadzor in izdelavo investicijske ter projektne dokumentacije .....	5
1.5. Navedba upravljavca .....	5
<b>2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO .....</b>	<b>8</b>
2.1. Povzetek obstoječega stanja .....	8
2.2. Razlogi za investicijsko namero .....	8
<b>3. OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE IN USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....</b>	<b>8</b>
3.1. Cilji načrtovane investicije so: .....	9
<b>4. OPIS VARIANT .....</b>	<b>10</b>
4.1. Varianta brez investicije .....	10
4.2. Varianta z investicijo .....	10
<b>5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....</b>	<b>10</b>
<b>5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV .....</b>	<b>11</b>
5.1. Vrsta investicije .....	11
5.1.1. <i>Obstoječa komunalna opremljenost:</i> .....	11
5.1.2. <i>Oblika in programska zasnova:</i> .....	11
5.1.3. <i>Dostopi in povezave</i> .....	12
5.1.4. <i>Dostop in uporaba objekta za invalidne osebe</i> .....	12
5.1.5. <i>Zunanja ureditev</i> .....	12
5.2. Ocena investicijskih stroškov.....	13
5.2.1. <i>Vrednost investicije po stalnih cenah</i> .....	13
5.2.2. <i>Vrednost investicije po tekočih cenah</i> .....	13
<b>6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO .....</b>	<b>14</b>
6.1. Potrebna investicijska dokumentacija.....	14
6.2. Strokovne podlage za pripravo DIIP .....	14
6.3. Navedba in opis lokacije.....	14
6.4. Tehnične značilnosti investicije .....	15
6.4.1. <i>Konstrukcija</i> .....	15
6.4.2. <i>Temelji</i> .....	15
6.4.3. <i>Zidovi</i> .....	15
6.4.4. <i>Plošča</i> .....	15
6.4.5. <i>Stopnice</i> .....	15
6.4.6. <i>Streha</i> .....	15
6.4.7. <i>Fasada</i> .....	15
6.4.8. <i>Stavbno pohištvo</i> .....	16
6.4.9. <i>Notranja vrata</i> .....	16
6.4.10. <i>Notranje obdelave prostorov</i> .....	16
6.4.11. <i>Instalacije</i> .....	17
6.4.12. <i>Zunanja in komunalna ureditev</i> .....	17
6.4.13. <i>Požarna zaščita objekta</i> .....	17
6.4.14. <i>Zaščita pred hrupom</i> .....	17
6.5. Vplivi na okolje v času gradnje investicije .....	18
6.6. Kadrovsko-organizacijska shema in finančni viri za nemoteno upravljanje investicije .....	18
6.7. Terminski plan izvedbe investicije .....	19
6.8. Terminski plan vlaganj po letih.....	20
6.9. Viri financiranja .....	20
6.10. Ekonomska upravičenost projekta .....	21
<b>7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI PRIPRAVE NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN TEHNIČNE DOKUMENTACIJE .....</b>	<b>22</b>
<b>PRILOGE: .....</b>	<b>23</b>

**1. NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE,**  
**UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV**

**1.1. Navedba 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>

Investitor obravnavanega projekta je občina Ajdovščina. 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 Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimske regije oz. ena izmed dveh občin Sub-regije Ajdovščina. Občina Ajdovščina zajema 45 naselij in njena površina meri 245,2 km<sup>2</sup>. Zanje je značilna podpovprečna naseljenost (75,48 prebivalcev na km<sup>2</sup>) glede na ostale občine v Sloveniji, toda glede na Goriško statistično regijo, dosega občina Ajdovščina višjo naseljenost prebivalstva na km<sup>2</sup> (povprečje regije je znašalo 51,46 prebivalcev na km<sup>2</sup>). Ob popisu prebivalcev 2002 je občina Ajdovščina štela 9.004 moških in 9.091 žensk oziroma 18.095 občanov. Ti so tvorili 5.720 gospodinjstev, pri čemer je povprečna velikost gospodinjstva znašala 3,1 oseb. Središče občine je naselje Ajdovščina, kjer je tudi občinski sedež. Občina je razdeljena na štiri mikro-regije, in sicer na Ajdovsko mikro-regijo (naselja: Ajdovščina, Budanje, Cesta, dolenje, Dolga Poljana, Grivče, Kožmani, Lokavec, Male Žablje, Plače, Stomaž, Ustje, Velike Žablje, Vipavski križ, Žapuže), mikro-regijo Gora (naselja: Bela, Col, Gozd, Kovk, Križna Gora, Malo Polje, Otlica, Podkraj, Predmeja, Višnje, Vodice, Žagolič), Spodnjo vipavsko mikro-regijo (naselja: Batuje, Črniče, Dobravlje, Gojače, Kamnje, Malovše, Potoče, Ravne, Selo, Skrilje, Vrtovin) in mikro-regijo Vipavska Brda (naselja: Brje, Gaberje, Planina, Šmarje, Tevče, Vrtovče, Zavino).

Tabela 1: Statistični podatki o investitorju po popisu iz leta 2002.

Površina občine	245,2 km <sup>2</sup>
Število prebivalcev v občini	18.095
Število gospodinjstev v občini	5.720
Število družin v občini	4.835
Število naselij v občini	45

Vir: SURS.

## 1.2. Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije

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.	Oddelek:	<i>Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe</i>
5.	Vodja oddelka:	<i>Alenka Čadež Kobil</i>
6.	Telefon:	<i>+386 (0) 5 365 91 29</i>
7.	Fax:	<i>+386 (0) 5 365 91 33</i>
8.	E mail:	<i>alenka.kobil@ajdovscina.si</i>

## 1.3. Navedba izdelovalca projektne dokumentacije

1.	Naziv:	<i>ACMA d.o.o., projektiranje, inženiring, razvojne in druge strokovne dejavnosti</i>
2.	Naslov:	<i>Tovarniška cesta 4c, 5270 Ajdovščina</i>
3.	Odgovorna oseba:	<i>Marko Kosovel, direktor</i> <i>Boštjan Furlan, direktor</i>
4.	Telefon:	<i>+386 (0) 5 368 92 14</i>
5.	E mail:	<i>atelje@acma.si</i>

## 1.4. Navedba strokovnih delavcev oziroma služb, ki so odgovorni za nadzor in izdelavo investicijske ter projektne dokumentacije

1.	Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov	<i>Alenka Čadež Kobil, vodja oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe</i>
2.	Odgovorna oseba za izvajanje investicije	<i>Boštjan Kravos, strokovni sodelavec za investicije</i>

## 1.5. Navedba upravljavca

1.	Naziv:	<i>Krajevna skupnost Vipavski Križ</i>
2.	Naslov	<i>Vipavski Križ 27, 5270 Ajdovščina</i>
4.	E-mail	<i>harj.bat@gmail.com</i>
5.	Odgovorna oseba:	<i>Harij Bat, predsednik KS</i>

Krajevno skupnost sestavljajo: Vipavski Križ, ki sodi med najlepše zgodovinske kulturne spomenike Slovenije, Male Žablje in Plače.

Tabela 2: Število prebivalcev po popisu iz leta 2002 v krajevni skupnosti Vipavski Križ

Naselje	Število prebivalcev
Vipavski Križ	177
Male Žablje	325
Plače	233
<b>Skupaj</b>	<b>735</b>

Vir: SURS.

Poleg Vipavskega Križa z novim zaselkom Kukovže krajevno skupnost sestavljata še kraja Plače z zaselki Hrib – Štori, Simončiči in Tabor ter Male Žablje, ki jih sestavljajo zaselki Makovči, Podhum, Strnovše, Brataševci, Janeži in Bitna. Med tremi kraji, ki sestavljajo krajevno skupnost, po svoji zgodovinski in kulturni vrednosti močno izstopa Vipavski Križ, življenje pa je prijetno tudi v Malih Žabljah in Plačah ob vznožju griča.

## Plače

Skorajda v senci izpostavljenega Vipavskega Križa so se na južno stran razvijale Plače. Razlog, zakaj so se prebivalci ob turški nevarnosti raje zatekli v manj znani tabor nad vasjo kot pa v kriški, je verjetno obstoje prejšnjega gradišča – tabora na Plaškem hribu. Plaški holmi so imeli pomembno vlogo tudi med prvo svetovno vojno – tu so namreč Avstrijci postavili opazovalnico in protizračno obrambno zavarovanje. V Plačah so se zadrževale tudi avstrijske enote, ki so se borile na Krasu; zadnji avstrijski vojak je zapustil Plače v začetku leta 1918.

### Plače so oskrbovale središče

O nastanku vasi Plače z zaselki Hrib – Štori, Simoniči in Taber (zadnje Plače) ni natančnih podatkov kot tudi ne o izvoru samega imena. Pisali so ga na več načinov. Ohranjene hiše še pričajo o nekdanjem načinu gradnje, toda zunanji videz kmečke hiše ni vedno pomenil visokega življenjskega standarda, opozarja Rudi Rustja. Kmetijstvo je bilo stoletja edini vir za preživetje. Plačani so bili tu v prednosti zaradi zavetrne lege: vas se je raztezala na območju z umirjeno mikroklimo, zaradi katere so bili pridelki, posebej zelenjava in sadje bolj zgodnji in nepoškodovani od burje, ki ji je izpostavljen severovzhodni del hriba.

Avstrijski cesar je povzdignil Vipavski križ v mesto leta 1532. Tri leta pozneje je razširil mestno območje še na vasi Cesta, Male Žablje in Plače. Prebivalci so tako uživali mestne pravice, toda izgubili so krajevno samostojnost. Z ustavo iz leta 1848, ko so bile Velike Žablje združene s Križem, je postal prvi župan Franc Slejko – Županov iz Plač. Pozneje so dobile Plače krajevno oblast šele med II. svetovno vojno, ko je vas imela tudi svojo poslanko (Darinka Kočever) v okraju Ajdovščina. Od ponovne združitve z Vipavskim Križem konec 1945 in vse do 70-ih let Plače niso imele svojega človeka na čelu krajevne skupnosti oziroma krajevne oblasti. V letih 1969-79 je vodenje prevzel Anton Ožbot. Plače so – podobno kot ostale vasi ob vznožju Križa – predstavljale zunanje meje mesta. Njihova funkcija je bila pretežno oskrbna. Križ je bil namreč v veliki meri omejen na ozek prostor znotraj obzidja, dovolj. Velikih kmetijskih oziroma pridelovalnih površin pa ni imel. Vendar bi stežka rekli, da gre za tipično izkoriščanje in nasprotje med mestom in vasjo: konec konce v so mestne pravice uživali tudi prebivalci teh vasi, mesto samo pa jim je dajalo zanesljiv trg za pridelke. Zdi se, da se je prav zato manj prebivalstva v vaseh izven Križa odločalo za obrt, ki se je razvijala v mestu, vsaj iz razpoložljivih podatkov ni videti, da bi bilo obrtništvo v Plačah poseben sloj. Prav nasprotno – dovolj in brez nevarnosti je bilo mogoče zaslužiti s kmetijstvom, ki je kot rečeno, prav v Plačah imelo ugodne pogoje. Kmetijstvo je imelo prevladujočo vlogo vse do konca II. svetovne vojne; obrtne in druge dejavnosti so se pojavljale v manjšem obsegu, toda kaže jih omeniti. Nekaj časa do delovale v vasi trgovina pri Ahcevih ter krčme pri Kalinovih, pri Forajtarju in pri Špeltovih. Po pripovedovanju je pred sejmi cele noči gorela luč pri Cotičevih na Kapitanovšu, ki so izdelovali sladkarije.

Zanimivo je, da so si Plačani od sredine 19. stoletja pomagali tudi z rejo otrok iz tržaške sirotišnice – kar vsaka peta družina v Plačah. Za to so dobili manjšo finančno podporo, oblačila in hrano. Zaradi slabih socialnih in zdravstvenih pogojev je bila umrljivost otrok v Plačah velika – med leti 1780 in 1820 se je rodilo 342 otrok, navaja Rudi Rustja. Od teh jih je do 20-ega leta umrlo kar 138, največ do petega leta starosti. Zaradi bolezni je umrlo veliko ljudi – tako je samo v letu 1855 zaradi kolere umrlo 27 Plačanov.

Plače pa imajo tudi pravo znamenitost: kapelico, posvečeno Lurški Mariji.



Le malokdo ve, da je v Plačah živel vitez Adolf de Lama, svetnik in višji upravnik pošt za Dalmacijo. Poročen je bil s Plačanko Ivano Černigoj. Vitez de Lama je umrl 1886, Ivana pa 1909, pokopana pa sta na kriškem pokopališču. Med znanimi osebnostmi, rojenimi v Plačah, je Jožef Slejko, rojen 1777, kurat v Lokavcu in nato kriški župnik. Posebej je potrebno omeniti človeka, ki je bil tudi rojen v Plačah, in katerega ime je bistveno bolj znano v strokovnih krogih kot doma. Tu je bil namreč 1890 rojen Just Ušaj, ki je najprej služboval kot kletar, drevesničar in sadjar v Srbiji. Po vrnitvi na Primorsko so ga Italijani odpustili iz službe zaradi nacionalnega prepričanja. Ušaj je objavil več kot 500 strokovnih člankov s področja sadjarstva, vinogradništva, čebelarstva in združništva v jugoslovanski in svetovni literaturi. Prav je, da omenimo tudi Plačana ing. Antona Ožbota, ki je bil tudi predsednik krajevne skupnosti Vipavski Križ. Za svoje življenjsko delo je prejel Petomajsko priznanje, ki je najvišje priznanje ajdovske občine.

Tabela 3: Prikaz števila porok, rojstev ter smrti po desetletjih od 1950 do 1990 v vasi Plače

Desetletja	Število porok	število rojstev	število smrti
1950/1960	19	54	26
1961/1970	16	25	25
1971/1980	18	25	23
1981/1990	17	37	26
Skupaj	70	141	100

Vir: R. Rustja, 2000, Plače - vas na sončni strani.



## **2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO**

### **2.1. Povzetek obstoječega stanja**

Na parceli št. 1416/1, k.o. Vipavski Križ je predvidena izgradnja novega doma krajanov, ki bo imel funkcijo večnamenskega objekta in bo služil športnim in rekreacijskim ter društvenim dejavnostim lokalne krajevne skupnosti Vipavski križ ter bližnjih vasi. Obravnavana parcela je v lasti Občine Ajdovščina.

### **2.2. Razlogi za investicijsko namero**

Na področju naselja Plače trenutno ni urejenega prostora, kjer bi lahko lokalno prebivalstvo aktivno preživljalo svoj prosti čas. Le-ta bi lahko služil različnim starostnim skupinam lokalnega prebivalstva ter za organizacijo raznih športnih in podobnih dogodkov (kulturnih prireditev, proslav, predstavitev vinarjev, oljkarstva, stare obrti, kulinarike ipd.).

Na območju krajevne skupnosti in sosednjih krajevnih skupnosti delujeta dve društvi in sicer Turistično društvo Vipavski Križ in Društvo mladih Vozel, zato je eden izmed namenov realizacije naložbe še bolj okrepiti društveno dejavnost, predvsem na področju naselij Plače in Male Žablje, pa tudi za športno rekreacije prebivalcev naselja Ustje in Vipavski, ki sicer že imata objekte, vendar niso namenjeni športnim aktivnostim.

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

Območju Vipavske doline razvojna vizija predpisuje delovanje v smeri ohranjanja poseljenosti in doseganje ter ohranjanje kakovostnega življenja v posameznih predelih. Eden izmed ključnih strateških ciljev območja je izboljšanje kakovosti življenja na podeželju. Investicija v izgradnjo doma krajanov in ureditvijo vaškega jedra bo pripomogla k zagotovitvi prijetnejšega bivanjskega okolja.

Dediščina podeželja vključuje tako naravno kot tudi kulturno dediščino. Območja naravnih vrednot in ohranjanja kulturne dediščine podeželja je potrebno vrednotiti kot del identitete naroda, pa tudi kot priložnost za spodbujanje turizma in z njim povezanih dejavnosti. Ohranjanje kulturne identitete podeželja je posebej pomembno za državo kot tudi za samo občino. Ohranjanje dediščine na podeželju ter omogočiti povezovanje kulturne dediščine, naravnih vrednot ter kulturne krajine z razvojem turizma in preživljanjem prostega časa, izboljšati kakovost življenja na podeželju ter posredno vplivati tudi na gospodarsko vitalnost podeželja sodi v sklope Strategije razvoja podeželja v Sloveniji ter Strateške cilje Regionalnega razvojnega programa Severne Primorske.

Ohranjanje poseljenosti podeželja ter in izboljšanje kakovosti življenja v podeželskem območju sodita v sklope Strategije razvoja podeželja v Sloveniji ter Strateške cilje Regionalnega razvojnega programa Severne Primorske, ki poudarjata predvsem izenačevanje pogojev bivanja podeželskega (ruralnega) in mestnega prebivalstva ter ohranitev in izboljševanje dediščine podeželja. Za izvedbo navedenih ciljev so ključni trije programi, in sicer:

- Program 4.1: Podjetnost in zaposlitvene možnosti na podeželju ⇒ Cilji programa so aktiviranje podjetniških potencialov na podeželju, krepitev ekonomske moči

prebivalstva, oblikovanje tržno zanimivih proizvodov ter preprečevanje izseljevanja mladih in izobraženih prebivalcev;

- Program 4.2: Kakovost življenja na podeželju ⇒ Cilji programa so zagotoviti stimulatívno klimo za bivanje in delo, investicije v gradnjo, obnovo in vzdrževanje infrastrukture ter spodbujati družabne in društvene aktivnosti na podeželju; ter
- Program 4.3: Trajnostna raba naravnih danosti in ohranjanje kulturne dediščine ⇒ Cilji programa so ohranitev in trajnostna raba naravne in kulturne dediščine, ohranitev okolja ter optimizacija stroškov bivanja na podeželju.

Obravnavana investicija spadala v program 4.2 in je usklajena z regijskimi razvojnimi strategijami in politikami.

Z vsem naštetim želi občina Ajdovščina zagotoviti ustrezne pokrite športno-rekreacijske površine in površine za izvajanje različnih kulturnih in društvenih dejavnosti, za ciljne skupine domačinov, lokalnega prebivalstva bližnjih krajev. Načrtovana investicija je ena od prednostnih v občini Ajdovščina, kar je razvidno tudi iz Načrta razvojnih programov Občine Ajdovščina za obdobje 2014 - 2017.

Rezultat, ki ga želi občina doseči s projektom, je dvig kakovosti življenja ruralnega prebivalstva, saj je osnovni namen investicije ponudba športno-rekreacijskih aktivnosti v pokritih prostorih za aktivno preživljanje prostega časa ter pridobitev dodatnih družabnih prostorov za različna srečanja, druženja in prireditve (športne in ostale).

### **3.1. Cilji načrtovane investicije so:**

- izgradnja novega objekta - doma krajanov, ki bo imel funkcijo večnamenskega objekta (športno-rekreacijski, kulturni, družabni),
- ureditev vaškega jedra naselja Plače,
- ureditev ustreznega parkirišča za potrebe obiskovalcev objekta,
- pozitivni učinek na razvoj kraja,
- prispevek h kakovostnejšemu življenju v vasi.



## 4. OPIS VARIANT

### 4.1. Varianta brez investicije

Občina Ajdovščina ne bo investirala v izgradnjo Doma krajanov Plače, kar pomeni ohranitev sedanjega stanja, saj na drugi načini ni mogoča zagotovitev potrebnih prostorov. To pomeni, da domači prebivalci ne bodo imeli pokritega prostora za športno rekreacijske, društvene in kulturne dejavnosti, ki se lahko izvajajo le v pokritih športnih prostorih, in se bodo morali (v primeru, da si bodo želeli ukvarjati z različnimi športnimi aktivnostmi) posluževati drugih športnih objektov izven naselij. Še naprej pa bo oteženo delovanje in razvoj novih društev in skupin. Le-ti ne bodo imeli primernih prostorov za razne prireditve npr. razstave kmečkega orodja, predstavitev vinarjev, oljkarstva in lokalne kulinarike, razne kulturne prireditve ipd.

Ohranjanje obstoječega stanja je neprimerno, saj naselji Plače in Male Žablje nimata ustreznega prostora za skupno druženje krajanov, v katerem bi se lahko odvijale različne športne, društvene in kulturne dejavnosti v vasi.

### 4.2. Varianta z investicijo

Varianta z investicijo pomeni, da se projekt novogradnje doma krajanov Plače z ureditvijo zunanje prostora za druženje (vaškega jedra) realizira.

Investicija bo obsegala:

- novogradnjo Doma krajanov Plače v neto tlorisno površini 265,85m<sup>2</sup> oziroma v bruto tlorisni površini 495,25m<sup>2</sup> z vsemi potrebnimi komunalnimi priključki,
- izgradnjo 14 parkirnih mest,
- ureditev zunanjih površin za namene vzpostavitve vaškega jedra naselja Plače.



## **5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENE INVESTICIJSKIH STROŠKOV**

### **5.1. Vrsta investicije**

Investitor Občina Ajdovščina bo na parceli št. 1416/1 k.o. Vipavski Križ v vasi Plače, zgradil nov večnamenski objekt – Dom krajanov Plače, večnamenski zunanji prostor s parkirišči, ki bo služil kot vaško jedro naselja Plače. Lokacija novega objekta se nahaja v vasi Plače vzdolž lokalne ceste, ki povezuje naselji Plače in Ustje.

#### **5.1.1. Obstoječa komunalna opremljenost:**

V bližini gradbene parcele se nahaja javna cesta in javni vodovod. Preko parcele poteka VN el. vod, na katerega se ni mogoče priključiti.

#### **5.1.2. Oblika in programska zasnova:**

Nov objekt bo deloval kot večnamenska dvorana s servisnimi prostori. Dimenzije objekta so 21,18m x 14,53m, najvišja višina objekta 9,71m. Del objekta bo urejen kot športna dvorana oz. igrišče za badminton. Objekt bo zaradi konfiguracije terena na S, V in delno J strani, v nivoju pritličja delno vkopan. Glavni vhod v objekt se bo nahajal v pritličju, na Z fasadi, pod previsnim delom objekta. V pritličju se bodo nahajali hodnik, moška garderoba, ženska garderoba, sanitarije za moške, sanitarije za ženske in invalide, prostor čistil, športna dvorana, shramba in stopnišče. V nadstropju se bodo nahajali hodnik, sejna soba in čajna kuhinja. Etaži bo povezovalo interno notranje dvoramno stopnišče. Fasada objekta bo oblikovana zadržano in skladno z orientacijo in klimatskimi pogoji – manjše odprtine proti S in V, večje odprtine proti J in Z. Fasada bo toplotno izolirana, po sistemu kontaktne fasade z debeloslojnim ometom.

Pretežni del objekta (večnamenska dvorana) bo imel streho oblikovano kot dvokapnico z naklonom 18°. Sleme bo potekalo v smeri V-Z, na daljši stranici objekta. J in S fasada bosta imeli napušč v širini žleba. Čelni fasadi bosta brez napuščev; fasada se zaključí z obrobo iz pločevine. Streha nad delom objekta, kjer se nahajajo preostali prostori, bo ravna z zaključnim slojem iz prodca.

Tabela 4: OSNOVNI NUMERIČNI PODATKI O OBJEKTU  
(izračuni po standardu SIST ISO 9836)

<b>velikost in zmogljivost objekta:</b>	<b>novogradnja</b>
zazidana površina:	276,09m <sup>2</sup>
bruto tlorisna površina:	495,25m <sup>2</sup>
neto tlorisna površina:	265,85m <sup>2</sup>
neto prostornina:	1557,37m <sup>3</sup>
bruto prostornina:	2.081,72m <sup>3</sup>
število etaž:	P+1
tlorisna velikost na stiku z zemljiščem:	249,89m <sup>2</sup>
tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov:	276,09m <sup>2</sup>
absolutna višinska kota:	±0.00= 138.80m.n.v.
relativna višinska kota etaž:	Pritličje ±0.00 nadstropje +3.04m
najvišja višina objekta:	+9.71m
število stan. enot:	0
število ležišč:	0
število parkirnih mest:	13PM+1PM INV

Tabela 5: NETO POVRŠINE PROSTOROV

**NOVO**

<b>PRITLICJE</b>				
P 01	HODNIK	KERAMIKA	14,00 m <sup>2</sup>	36,40 m <sup>3</sup>
P 02	GARDEROBA 1	KERAMIKA	5,15 m <sup>2</sup>	13,39 m <sup>3</sup>
P 03	GARDEROBA 2	KERAMIKA	5,15 m <sup>2</sup>	13,39 m <sup>3</sup>
P 04	WC Ž+INV	KERAMIKA	4,13 m <sup>2</sup>	10,74 m <sup>3</sup>
P 05	WC M	KERAMIKA	3,81 m <sup>2</sup>	9,91 m <sup>3</sup>
P 06	CISTILA	KERAMIKA	1,90 m <sup>2</sup>	4,94 m <sup>3</sup>
P 07	SHRAMBA	KERAMIKA	19,35 m <sup>2</sup>	50,31 m <sup>3</sup>
P 08	ŠPORTNA DVORANA	ŠPORTNI POD	159,81 m <sup>2</sup>	1278,48 m <sup>3</sup>
P09	STOPNIŠČE	KERAMIKA	10,25 m <sup>2</sup>	26,65 m <sup>3</sup>
<b>NADSTROPJE</b>				
N 01	HODNIK	KERAMIKA	4,59 m <sup>2</sup>	11,93 m <sup>3</sup>
N 02	SEJNA SOBA	KERAMIKA	30,85 m <sup>2</sup>	80,21 m <sup>3</sup>
N 03	CAJNA KUHINJA	KERAMIKA	7,10 m <sup>2</sup>	18,46 m <sup>3</sup>
<b>UPORABNA POVRŠINA</b>			266,09 m <sup>2</sup>	
<b>UPORABNA PROSTORNINA</b>				1554,81 m <sup>3</sup>

**5.1.3. Dostopi in povezave**

Objekt bo imel dva nova dostopa in sicer en dostop iz javne občinske ceste na južni strani in drugi dostop preko na novo urejene dovozne poti na severni strani, kateri se bo navezoval na novo predvideno območje parkirišča. Iz območja parkirišč bodo do glavnega vhoda urejene zunanje komunikacijske povezave (tlakovane poti, zunanje stopnice...)

**5.1.4. Dostop in uporaba objekta za invalidne osebe**

Objekt bo omogočal samostojen dostop in uporabo invalidnim osebam. Parkirišče za potrebe invalidov je predvideno na utrjeni zunanji površini ob južni strani objekta v nivoju pritlične etaže, tako da lahko invalid dostopa samostojno do glavnega vhoda.

**5.1.5. Zunanja ureditev**

Objekt se bo nahajal znotraj območja nepozidanih stavbnih in kmetijskih zemljišč, na robu vaškega zaselka. Zaradi obstoječe konfiguracije terena bo objekt delno vkopan.

Zunanja ureditev bo izvedena v dveh nivojih. Zunanje površine na nivoju pritličja bodo dostopne preko novega dovoza iz javne občinske ceste na južni strani objekta. Območje med južno fasado in podpornim zidom na južni strani objekta se bo v celoti tlakovalo kot urejena zunanja površina pred glavnim vhodom. Omenjena tlakovana površina bo služila tudi parkirnemu mestu za invalida. Tlakovan bo tudi pas v širini 1,5m ob zahodni fasadi. Večja površina na zahodni strani objekta bo urejena kot utrjena (asfaltirana) prosta zunanja ploščad z iztekom v stopnice (tribune). Utrjena (asfaltirana) zunanja ploščad bo služila za zunanje dejavnosti (prireditve, srečevanja, rekreativne dejavnosti...). V izteku stopnic se bo uredilo otroško igrišče z nekaj igrali.

Zgornji plato bo imel nov dovoz na severni strani in bo urejen kot parkirna ploščad s 13 parkirnimi mesti. Prehod med obema nivojema bo možen preko zunanjih stopnic ob terenu.

Ob severni in vzhodni fasadi se bo ob objektu izvedel pas prodca, kateri bo povezan s prodnato ravno streho objekta na V strani.

Ostali del površin bo zatravljen in zasajen z avtohtono vegetacijo.

Zaradi dvonivojske ureditve zunanjih površin, bo izveden podporni AB zid, kateri bo razmejeval območje parkirišča na S strani objekta in urejene zunanje površine na nivoju pritličja na Z strani objekta. Drugi podporni zid se bo zaradi konfiguracije terena izvedel na južni strani objekta, ob vhodnem, dostopnem območju.

## 5.2. Ocena investicijskih stroškov

### 5.2.1. Vrednost investicije po stalnih cenah

Osnova za izračun vrednosti investicije je bila izdelana na podlagi projektantske ocene stroškov, ki izhaja iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD št. 14-2013, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Ajdovščina, v oktobru 2013 in PZI št. 14-2013, iz januarja 2014.

Iz projektantskih predračunov izhaja, da znašajo investicijski stroški, brez vrednosti projektne dokumentacije, opreme in nadzora: 283.081,87 € brez DDV oz. 345.359,88 € z DDV.

Tabela 6: Vrednost investicije po stalnih cenah – januar 2014.

Leto izvajanja investicije	2013	2014	2015	SKUPAJ	UPRAVIČENI STROŠKI	NEUPRAVIČENI STROŠKI
Študije, projektna in invest.dok.	270,00	12.000,00	0,00	12.270,00	0,00	12.270,00
Gradbeno obrtniška dela	0,00	123.330,82	58.425,23	181.756,05	181.756,05	0,00
Zunanja ureditev	4.983,52	43.920,00	13.217,21	62.120,73	62.120,73	0,00
Elektro inštalacije	0,00	7.930,00	2.534,52	10.464,52	10.464,52	0,00
Strojne inštalacije	0,00	25.842,00	3.114,40	28.956,40	28.956,40	0,00
Oprema	0,00	1.350,12	10.528,60	11.878,72	0,00	11.878,72
Nadzor	0,00	3.750,00	1.612,43	5.362,43	5.362,43	0,00
<b>Skupaj brez DDV</b>	<b>5.253,52</b>	<b>218.122,94</b>	<b>89.432,38</b>	<b>312.808,84</b>	<b>288.660,12</b>	<b>24.148,72</b>
22 % DDV	1.150,38	47.987,05	19.675,12	68.812,55	63.505,23	4.829,74
<b>Skupna Vrednost investicije</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>109.107,50</b>	<b>381.621,39</b>	<b>352.165,34</b>	<b>28.978,46</b>

### 5.2.2. Vrednost investicije po tekočih cenah

Projektantska ocena je bila opravljena januarja 2014. Ker pa se bodo aktivnosti izvajale predvidoma tekom leta 2014 in leta 2015, so vrednosti del za predvidena dela v letu 2015 preračunane na osnovi podatkov UMAR Ljubljana o predvideni inflaciji v skladu z Jesensko napovedjo gospodarskih gibanj 2013, september 2013). Vrednost del, ki se bodo izvajala predvidoma leta 2015, je revalorizirana s faktorjem 1,014 (povprečna stopnja inflacije za leto 2015).

Tabela 7: Vrednost investicije po tekočih cenah.

Leto izvajanja investicije	2013	2014	2015	SKUPAJ	UPRAVIČENI STROŠKI	NEUPRAVIČENI STROŠKI
Študije, projektna in invest.dok.	270,00	12.000,00	0,00	12.270,00	0,00	12.270,00
Gradbeno obrtniška dela	0,00	123.330,82	59.243,18	182.574,00	182.574,00	0,00
Zunanja ureditev	4.983,52	43.920,00	13.402,25	62.305,77	62.305,77	0,00
Elektro inštalacije	0,00	7.930,00	2.570,00	10.500,00	10.500,00	0,00
Strojne inštalacije	0,00	25.842,00	3.158,00	29.000,00	29.000,00	0,00
Oprema	0,00	1.350,12	10.676,00	12.026,12		12.026,12
Nadzor	0,00	3.750,00	1.635,00	5.385,00	5.385,00	0,00
<b>Skupaj brez DDV</b>	<b>5.253,52</b>	<b>218.122,94</b>	<b>90.684,43</b>	<b>314.060,89</b>	<b>289.764,77</b>	<b>24.296,12</b>
22 % DDV	1.150,38	47.987,05	19.950,57	69.088,00	57.952,95	4.859,22
<b>Skupaj z DDV</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>110.635,00</b>	<b>383.148,89</b>	<b>347.717,72</b>	<b>29.155,34</b>

Opomba: DDV za leto 2013 je upoštevan po dejanskih računih

## **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 med 300.000 € in 500.000 € izdelati naslednje investicijske dokumente:

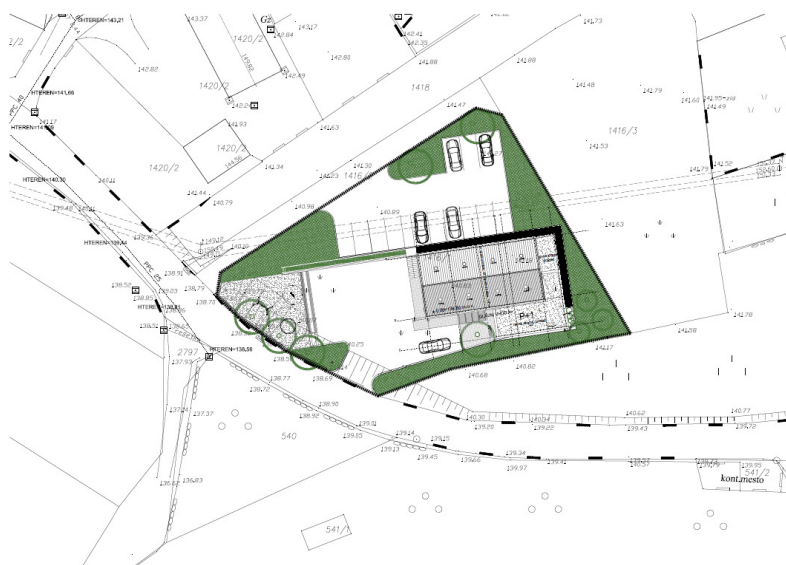
- DIIP - dokument identifikacije investicijskega programa,

### **6.2. Strokovne podlage za pripravo DIIP**

- idejna zasnova št. 14-2013, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Ajdovščina, v septembru 2013,
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD št. 14-2013, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Ajdovščina, v oktobru 2013,
- proračun Občine Ajdovščina za leto 2014,
- načrt razvojnih programov za obdobje 2014-2017.

### **6.3. Navedba in opis lokacije**

Investitor namerava na parceli št. 1416/1 k.o. Vipavski Križ v vasi Plače, zgraditi nov večnamenski objekt – Dom krajanov Plače, večnamenski zunanji prostor s parkirišči, ki bo služil kot vaško jedro naselja Plače. Lokacija novega objekta se nahaja na robu zaselka Štori v vasi Plače vzdolž lokalne ceste, ki povezuje naselja Plače in Ustje. Parcela, ki je v naravi travnato zemljišče se rahlo spušča proti JV - proti cesti od koder je predviden nov dostop na parcelo. Obravnavano območje v radiju 50m še ni pozidano. Preko parcele poteka v smeri V-Z 20 kV daljnovod. Parcela v površini 1524,64 m<sup>2</sup> je v celoti stavbna.



## **6.4. Tehnične značilnosti investicije**

### **6.4.1. Konstrukcija**

Objekt bo delno vkopan.

Konstruktivsko je zasnovan kot klasična opečna stenasta konstrukcija z masivnimi AB stenami proti terenu, AB vezmi in AB stebri.

### **6.4.2. Temelji**

Temelji objekta so predvideni kot pasovni, širine 60cm in višine 60cm. Kota vrha temeljev se bo nahajala na višini -0.15 m, merjeno od kote tlaka v pritličju. Pasovni temelji bodo povezani s podložnim betonom debeline 15cm na utrjenem tamponskem nasutju. Iz temeljev je potrebno pustiti sidrno armaturo za sidranje armature vertikalnih AB vezi. Po vertikalni temeljev se izvede hidroizolacijo in toplotno izolacijo, ki hkrati ščiti hidroizolacijo. Okrog temeljev se položi drenažna cev.

### **6.4.3. Zidovi**

Obodne nosilne stene vkopanega dela objekta bodo armiranobetonske, debeline 30cm. Obodne nosilne stene nevkopanega dela objekta bodo zidane iz modularnih opečnih zidakov, debeline 30 cm, povezane z vertikalnimi in horizontalnimi AB vezmi. Notranji nosilni zidovi bodo pozidani z modularnimi opečnimi zidaki, debeline 30 cm. Notranje predelne stene bodo zidane iz opečnih zidakov, debeline 12 cm. Opečni zidaki bodo zidani s podaljšano cementno malto.

### **6.4.4. Plošča**

Notranja etažna plošča med pritličjem in nadstropjem bo masivna AB plošča, debeline 15cm.

### **6.4.5. Stopnice**

Notranje stopnice bodo AB – dvoramne. AB rama stopnišča bo debeline 15cm. Čelna in nastopna obloga bo iz granotogres keramike  $d=1\text{cm}$ . Širina stopnišča znaša 128cm. Globina nastopne ploskve bo znašala 30 cm, višina posamezne stopnice bo znašala 15,20cm. Pred padci bodo stopnice zaščitene z ograjo.

### **6.4.6. Streha**

Del objekta (večnamenska dvorana) bo imel leseno konstrukcijo ostrešja, naklona  $18^{\circ}$ . Slemensko lego, dim. 20/28 cm bodo nosili leseni lepljeni nosilci, dim. 18/28 cm z jekleno zatego na osni razdalji 4,35 m. Špirovci dimenzij 14/18cm bodo nalegali na slemensko lego in kapno lego 16/16cm. Osna razdalja med špirovci bo znašala 87cm. Predvidena je uporaba smrekovega lesa II. kategorije. Med špirovce se položi toplotna izolacija, debeline 24cm, katero se s spodnje strani zapre z parno zaporo in akustičnimi stropnimi ploščami. Na špirovce se položi lesen opaž, debeline 2.5cm. Na opaž se prilepi sekundarna kritina, nato se izvede dvojno letvanje iz letev 5/4cm. Na letve se pritrdi opečno kritino – gladek korec v naravni opečni barvi. Na V in Z vzdolžni fasadi bo napušč v širini žleba. Na čelnih fasadah ni predvidenih napuščev (strešna obroba nalega čez zaključni sloj). Obroba strešne kritine se izdelava iz Cu pločevine, debeline 0,65 mm. Žlebovi za odvodnjavanje meteorne vode, kateri bodo potekali preko J in S fasade. Vertikalne odtočne cevi  $\Phi 100$  bodo prav tako iz Cu pločevine debeline 0,65 mm. Na dvokapni strehi je predvidena vgradnja 8 solar tubov. Območje glavnega vhoda varuje previsni del objekta. Del objekta bo imel ravno streho, zaključeno s prodcem. Ravna streha nad nadstropjem bo zaključena z atikami. Ravna streha nad pritličnim delom ne bo imela atik. Sloj prodca s strešine se nadaljuje v pas prodca ob objektu. Na južni fasadi objekta je nad območjem panoramske zasteklitve predviden nadstrešek.

### **6.4.7. Fasada**

Vkopane AB obodne zidove se izolira s 8cm toplotne izolacije /XPS/, katero se zaščiti s čepasto folijo. Nevkopani opečni zidovi bodo na zunanji strani zaključeni s kontaktno izolacijsko fasado s silikatnim

zaključnim slojem v barvi po izboru projektanta. Izolacija na fasadi bo EPS, debeline 12cm, ki mora biti po potrebi še dodatno sidrana s točkovnimi sidri. Na predelih, ki so izpostavljeni pogostejšemu navlaževanju/cokel do višine 0,5m/ je potrebno fasado izolirati z ekstrudiranim polistirenom /XPS/. Previsni del nad glavnim vhodom je izveden kot betonska konzola in je na spodnji strani izoliran in zaključen s kontaktno fasado.

#### **6.4.8. Stavbno pohištvo**

Vsa okna in vhodna bodo ALU z neprekinjenim toplotnim mostom. Steklena stena z vrati na južni fasadi mora biti zastekljena z lepljenim steklom. Vhodna steklena vrata morajo tudi biti zastekljena z lepljenim steklom. Okna morajo ustrezati zahtevam pravilnika PURES glede zahtevane toplotne izolativnosti. Predvidena je dvoslojna zasteklitev. V dvorani bodo zastekljene površine z notranje strani zaščitene z mrežami.

Vhodna vrata bodo ALU. Vratno krilo je zatekljeno z dvoslojno zasteklitvijo. Vrata imajo stransko polnilo z oblogo iz furnirja. Vratno krilo mora imeti vgrajeno trotočkovno cilinder ključavnico, kljuko in protivlomne nastavke. Toplotna prehodnost mora ustrezati zahtevam za stavbno pohištvo, kot je navedeno predhodno.

#### **6.4.9. Notranja vrata**

Notranja vrata so predvidena z lesenim krilom in z fe suhomontažnimi podboji, ki so prašno barvani v barvi po izboru. Lesena vratna krila so obdelana z laminatno folijo v barvi po izboru. Vrata so opremljena s cilindrično ključavnico in se v pritličju vsa odklepajo z istim ključem. Vrata sanitarij se na notranji strani odklepajo brez ključa.

#### **6.4.10. Notranje obdelave prostorov**

##### Obdelava tlakov

Pritličje:

V športni dvorani je tlak sestavljen iz podložnega betona, debeline 15cm na utrjenem nasutje, kateri poteka preko pasovnih temeljev. Na podložni beton bo zalepljena bitumenska hidroizolacija debeline 0,5cm. Na hidroizolacijo in toplotno izolacijo je položena parna zapora PE folija na katero se položi elastičen športni pod, ki ima na spodnji strani gumijaste distančnike debeline 2cm. Skupna višina športnega poda znapa 6,5cm. Športni pod bo zaključen s parketom, ki je lepljen na leseno elastično podkonstrukcijo.

Tlak v vseh preostalih prostorih pritličja objekta bo mikroarmirani cementni estrih, zaključen z velikoformatnimi granitogres ploščicami. Stene v sanitarijah so obložene prav tako z velikoformatno granitogres keramiko. Stik tlaka in sten, ki niso obložene s keramiko se na spodnji strani stene zaključijo z granitogres coklom višine 7cm. Vsa talna keramika – granitogres mora biti protizdrsna razreda A oz. R12.

Nadstropje:

Na izvedeno AB stropno ploščo se položi 3cm zvočne izolacije. Zvočno izolacijo se pred izvedbo estriha zaščiti s PE folijo. Nato se izvede 5cm mikroarmiranega cementnega estriha. Cementni tlak se finalno obdelava glede na zaključni tlak (keramika-granitogres).

Stropne plošče nad delom objekta z ravno streho bodo AB, debeline 15cm.

##### Obdelava sten

Stene v športni dvorani bodo na krajših stranicah zaščitene z mehko oblogo. Vse ostale stenske površine bodo akustično obdelane oz. obložene z materialom, ki vpija zvok, kot npr. kombivol plošča debeline 4cm, ki bo mehansko pritrjena v steno s sidri in pleskana v barvo po izboru projektanta. Bočne stranice bodo nad mehko oblogo obložene z akustičnimi perforiranimi ploščami – resonatorji.

#### **6.4.11. Instalacije**

##### Ogrevanje

Objekt se bo ogreval preko toplotne črpalke. Ogrevana bo športna dvorana in sejna soba v nadstropju. Prostori sanitarij se bodo ogrevali električno z radiatorji.

##### Hlajenje

Objekt ima predvideno lokalno hlajenje s samostojno TČ po sistemu split.

##### Prezračevanje

Vsi prostori razen shrambe in prostora čistil v pritličju imajo možnost naravnega prezračevanja. Prisilno prezračevanje se bo izvedlo v čajni kuhinji (napa) in v sanitarnih prostorih. Izvede se s PVC cevmi  $\Phi$  150, ki se jih vodi na streho, kjer se zaključijo s tipsko pločevinasto kapo, oz. s prebojem na zunanjem zidu, ki se ga zaščiti s tipsko mrežico. Prostor shrambe in čistil se bo prezračeval preko vratnih rešetk.

##### Elektrika

Objekt bo imel nov priključek na javno NN omrežje preko nove PMO.

Predvideni sta dve novi javni svetilki na zunanjih površinah na območju priključkov na javno pot. Območje parkirišča na severni strani in območje zunanje ploščadi na zahodni strani objekta bodo osvetljevali reflektorji vgrajeni na fasado objekta.

Športna dvorana se bo osvetljevala s stropnimi svetili in solar tubi.

Luči v ostalih prostorih, kjer je strop armstrong bodo vgradne, v rastru stropa.

#### **6.4.12. Zunanja in komunalna ureditev**

Objekt se bo nahajal znotraj območja nepozidanih stavbnih in kmetijskih zemljišč, na robu vaškega zaselka. Zaradi obstoječe konfiguracije terena bo objekt delno vkopan.

Zunanja ureditev bo izvedena v dveh nivojih. Zunanje površine na nivoju pritličja bodo dostopne preko novega dovoza iz javne občinske ceste na južni strani objekta. Območje med južno fasado in podpornim zidom na južni strani objekta se bo v celoti tlakovalo kot urejena zunanja površina pred glavnim vhodom. Omenjana tlakovana površina bo služila tudi parkirnemu mestu za invalida. Tlakovan bo tudi pas v širini 1.5m ob zahodni fasadi. Večja površina na zahodni strani objekta bo urejena kot utrjena (asfaltirana) prosta zunanja ploščad z izstekom v tribunske stopnice. Utrjena (asfaltirana) zunanja ploščad bo služila za zunanje dejavnosti (prireditve, srečevanja, rekreativne dejavnosti...). V izteku tribunskih stopnic se bo uredilo otroško igrišče z nekaj igrali.

Zgornji plato bo imel nov dovoz na severni strani in bo urejen kot parkirna ploščad s 13 parkirnimi mesti. Prehod med obema nivojema bo možen preko zunanjih stopnic ob terenu.

Ob severni in vzhodni fasadi se bo ob objektu izvedel pas prodca, kateri bo povezan s prodnato ravno streho objekta na V strani.

Ostali del površin bo zatravljen in zasajen z avtohtono vegetacijo.

Zaradi dvonivojske ureditve zunanjih površin bo izveden 1. podporni AB zid, kateri bo razmejeval območje parkirišča na S strani objekta in urejene zunanje površine na nivoju pritličja na Z strani objekta.

2. podporni zid se bo zaradi konfiguracije terena izvedel na južni strani objekta, ob vhodnem, dostopnem območju.

##### Kanalizacija

Fekalne vode iz objekta bodo speljane v malo biološko čistilno napravo, ki se bo nahajala na območju tlakovanih povoznih površin na južni strani objekta, na investitorjevi parceli. Meteorne vode iz strešin objekta in utrjenih zunanjih površin se bodo vodile v obstoječo javno kanalizacijo.

#### **6.4.13. Požarna zaščita objekta**

Požarna zaščita objekta bo izvedena skladno z Zasnovo požarne varnosti.

#### **6.4.14. Zaščita pred hrupom**

Zaščito objekta pred hrupom delimo na naslednji način:

- zaščita pred udarnim zvokom
- zaščita pred prekomernim zvokom v zraku – akustika prostora



Z vidika problematičnosti udarnega zvoka v objektu ni problematičnih mest. Vsi prostori so tlakovani s plavajočim estrihom oz. Elastičnim podom, ki preprečuje globalno širjenje zvoka po konstrukciji. Akustika je za uporabo večnamenskih prostorov zelo pomembna, ker vpliva na samo kvaliteto uporabnosti in počutja. Pri tem igrajo največjo vlogo ukrepi za zmanjšanje odmevnih časov v prostoru.

Obraavnavana dvorana je s tega vidika opremljena z naslednjimi elementi:

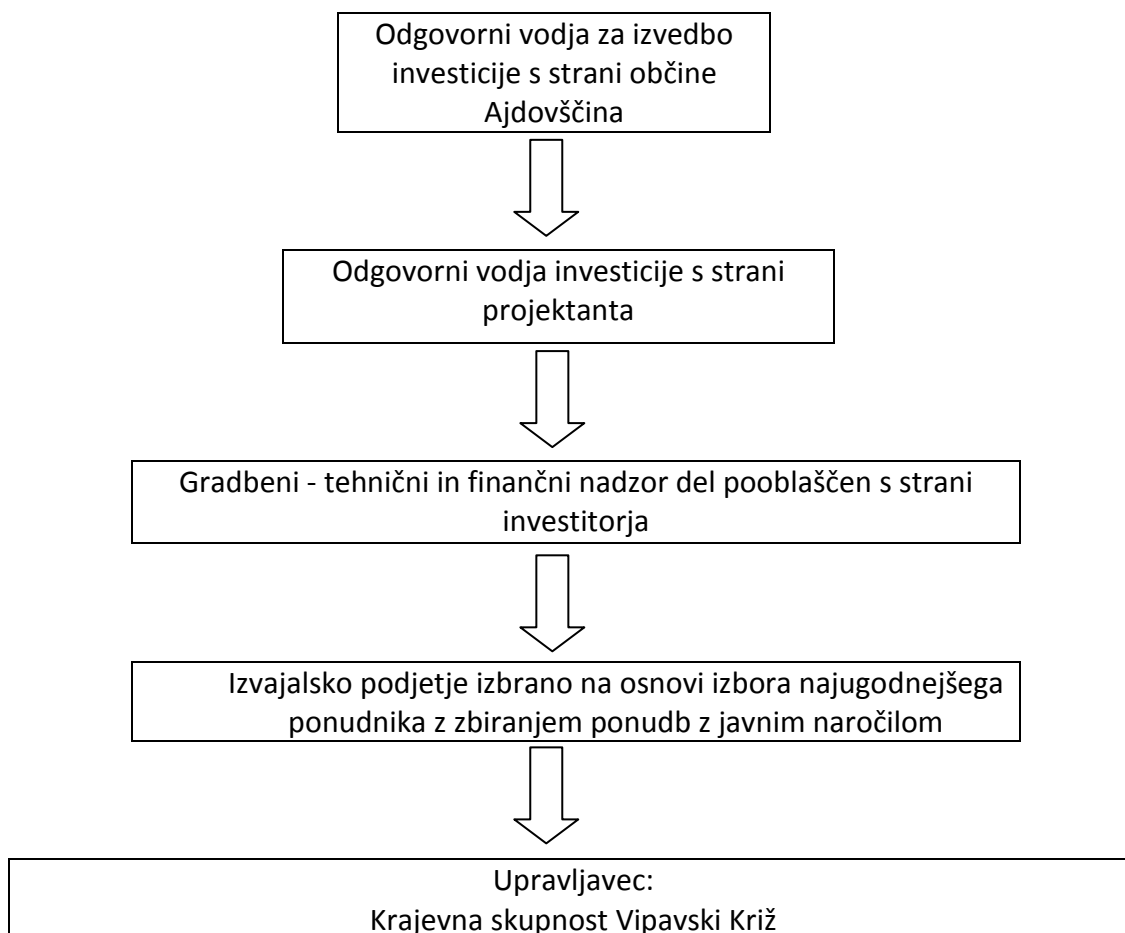
- akustični strop iz akustičnih mavčno-kartonskih ploščicami
- stenske obloge – perforiran resonator – lesena podkonstrukcija 5x8cm, osni razmik konstrukcije 60 do 70 cm, nanjo 16mm debela furnirana ali barvana perforirana iverna ali mediapan plošča
- stenske obloge – AKUTERM plošče iz lesene volne
- protiudarna zaščita – umetno usnje napeto prek filca in iverne plošče.

### 6.5. Vplivi na okolje v času gradnje investicije

Kot pri izvajanju vsake investicije je tudi pri izgradnji Doma krajanov Plače pričakovati minimalne negativne vplive na okolje (hrup ob izvajanju del in gradbene mehanizacije, prah ob izvedbi del, oviran promet ob urejanju ceste in pločnika, 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.

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

Kadrovsko – organizacijska shema (organizacija izvajanja investicije)



#### Odgovorni vodja za izvedbo investicije

Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon. - vodja oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe, zaposlena na občinski upravi Občine Ajdovščina.

#### Člani projektne skupine

Boštjan Kravos, univ. dipl. inž. grad. – strokovni sodelavec za investicije, zaposlen na občinski upravi Občine Ajdovščina.

Irena Štokelj, univ.dipl. prav., svetovalka za javna naročila - zaposlena na občinski upravi Občine Ajdovščina.

Projektna skupina bo usklajevala in spremljala izvedbo aktivnosti, dogovarjala se bo o rešitvi problemov pri izvajanju na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oz. najmanj enkrat mesečno. Izbrali bodo tudi vodjo nadzora investicije, medtem ko ostali zunanji koordinatorji niso predvideni.

Po izgradnji Doma krajanov Plače bo z njim upravljala in ga vzdrževala krajevna skupnost Vipavski Križ. Fiksne in tekoče stroške vezane na obratovanje objekta bo zagotavljala krajevna skupnost Vipavski Križ iz prihodkov najemnin ter Občina Ajdovščina iz sredstev namenjenim krajevnim skupnosti za tekoče vzdrževanje objekta.

#### **6.7. Terminski plan izvedbe investicije**

Investicija se bo izvajala tekom leta 2014 in 2015, ko bo zaključena. Terminskemu planu pa sledi tudi dinamika financiranja. Glede na terminski plan je bilo v letu 2013 izvedenih 1,67% del, leta 2014 je potrebno zagotoviti 69,45% sredstev, leta 2015 pa 28,87% denarnih sredstev za kritje vseh stroškov naložbe.

V terminskem planu smo poskusili zajeti glavne mejnike investicije. Zajete so po naslednjih aktivnostih:

- projektna dokumentacija,
- dokument identifikacije investicijskega projekta z analizo stroškov in koristi,
- pridobitev gradbenega dovoljenja,
- javni razpis del in zbiranje ponudb za izvedbo po ZJN ter analiza ponudb, izbor izvajalca in uvedba izvajalca v delo,
- gradnja večnamenske dvorane ter zunanja ureditev,
- tehnični pregled ter
- pridobitev uporabnega dovoljenja in
- predaja objekta upravitelju.

Tabela 8: Časovni načrt izvedbe investicije.

AKTIVNOST	Potreben čas	Mesec / leto
Idejna zasnova	Že izvedeno	september 2013
Dokument identifikacije investicijskega projekta s CB analizo	30 dni	januar 2014 – februar 2014
Izdelava projektne dokumentacije PGD, PZI	120 dni	oktober 2013 – januar 2014
Pridobitev gradbenega dovoljenja	30 dni	februar 2014
Javni razpis del in zbiranje ponudb za izvedbo po ZJN ter analiza ponudb, izbor izvajalca in uvedba izvajalca v delo	75 dni	februar 2014 - april 2014
Gradnja večnamenske dvorane ter zunanja ureditev	290 dni	maj 2014 – februar 2015
Tehnični pregled	10 dni	februar 2015
Pridobitev uporabnega dovoljenja in predaja objekta upravitelju	10 dni	marec 2015

## 6.8. Terminski plan vlaganj po letih

Tabela 9: Terminski plan vlaganj po letih v tekočih cenah

Leto izvajanja investicije	2013	2014	2015	SKUPAJ
Študije, projektna in invest.dok.	324,00	14.640,00	0,00	14.964,00
Gradbeno obrtniška dela	0,00	150.463,60	72.276,68	222.740,28
Zunanja ureditev	6.079,90	53.582,40	16.350,75	76.013,05
Elektro inštalacije	0,00	9.674,60	3.135,40	12.810,00
Strojne instalacije	0,00	31.527,24	3.852,76	35.380,00
Oprema	0,00	1.647,15	13.024,72	14.671,87
Nadzor	0,00	4.575,00	1.994,70	6.569,70
<b>Skupaj z DDV</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>110.635,00</b>	<b>383.148,89</b>

## 6.9. Viri financiranja

V tem poglavju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja investicijskega projekta ter njegovo finančno konstrukcijo. Investicijski projekt »Dom krajanov Plače« ni mogoč brez zagotovitve zadostnih sredstev. Viri financiranja obravnavanega investicijskega projekta so predstavljeni v spodnji tabeli, iz katere vidimo, da bosta vire financiranja investicijskega projekta zagotovila Občina Ajdovščina in Republika Slovenija – sredstva za investicije po 21. členu Zakona o financiranju občin.

Tabela 10: Viri financiranja v tekočih cenah

VIRI FINANCIRANJA - TEKOČE CENE	2013	2014	2015	SKUPAJ	Delež (%)
OBČINA AJDOVŠČINA	6.403,90	196.537,99	110.635,00	313.576,89	81,84%
MGRТ - sofinanciranje investicije po 21. členu ZFO-1	0,00	69.572,00	0,00	69.572,00	18,16%
<b>SKUPAJ viri financiranja</b>	<b>6.403,90</b>	<b>266.109,99</b>	<b>110.635,00</b>	<b>383.148,89</b>	<b>100,00%</b>

Občina Ajdovščina ima v letu 2014 na odhodkovni strani proračuna na proračunski postavki »04011 – Dom krajanov Plače« zagotovljena sredstva v višini 266.109,99 €, v načrtu razvojnih programov na postavki »OB001-04-0010 - Dom krajanov Plače« za leto 2015 pa 110.635,00€. Na prihodkovni strani so v letu 2014 planirana sredstva Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo za sofinanciranje investicije po 21. členu ZFO-1 višini 69.572,00 €.

#### 6.10. Ekonomska upravičenost projekta

Investicija nima primarno ekonomskega namena in značaja. Koristi investicije se odražajo v zagotavljanju ustreznih pogojev za izvedbo športno rekreacijskih, kulturnih in društvenih dejavnosti. Indirektne prednosti oz. neekonomske učinki investicije se izkazujejo kot povečano zadovoljstvo lokalnega prebivalstva .

Investitor pričakuje, da bo dom krajanov zagotavljal potrebne in ustrezne kapacitete naslednjih 30 let. Po drugi strani pa postavlja prebivalstvo na tem območju v enakopraven položaj z drugimi v občinami, ki imajo novejšje ali obnovljene dvorane.

Ekonomska upravičenost projekta je razvidna iz analize stroškov in koristi, ki je priloga temu dokumentu.

## **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.

Projektna dokumentacija je izdelana na nivoju projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja in izvedbo, po dokončanju del bosta izdelana še PID in POV projekt.

Pripravila:  
Alenka Čadež Kobil

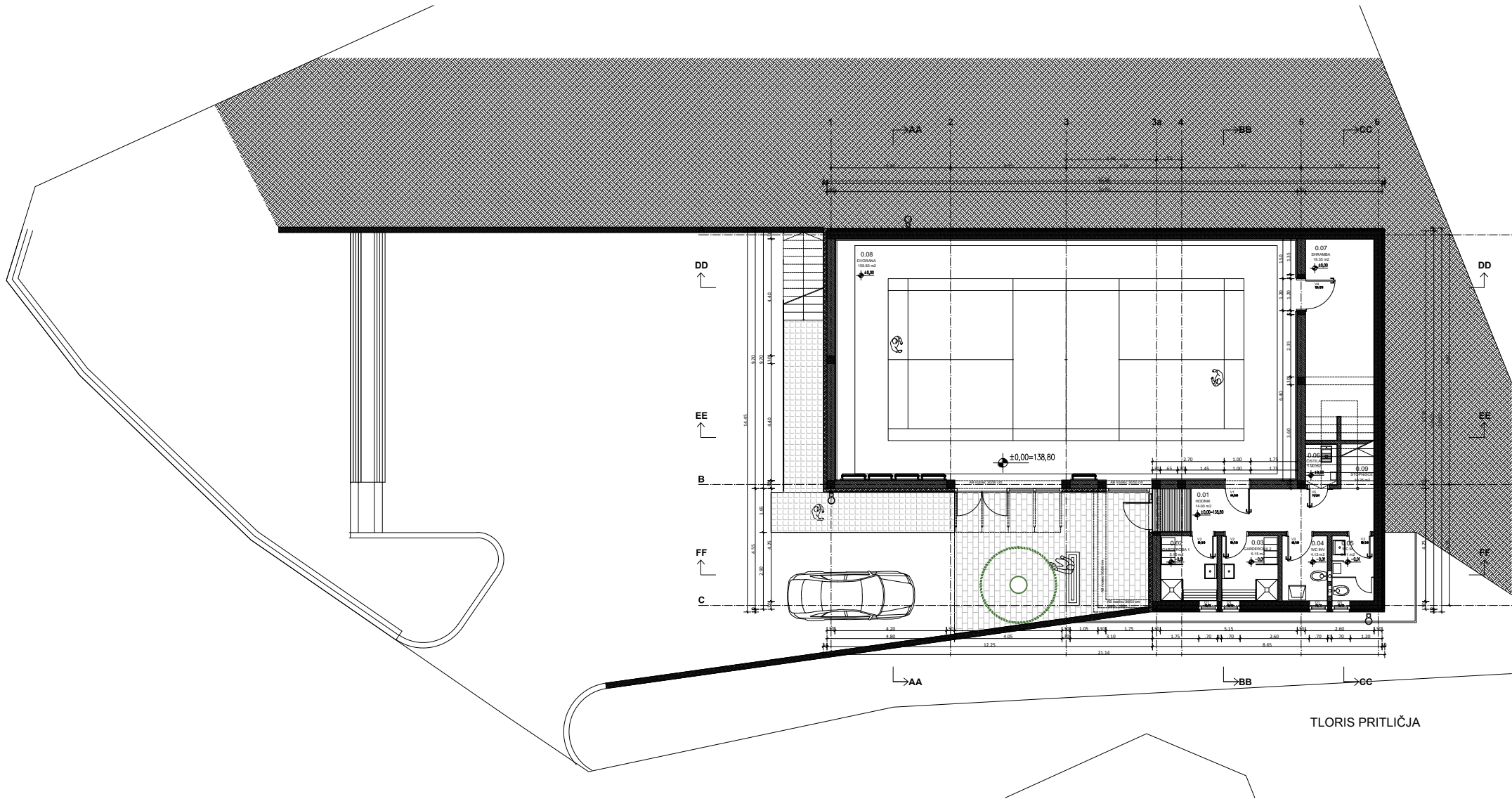
**PRILOGE:**

TEKSTUALNI DEL

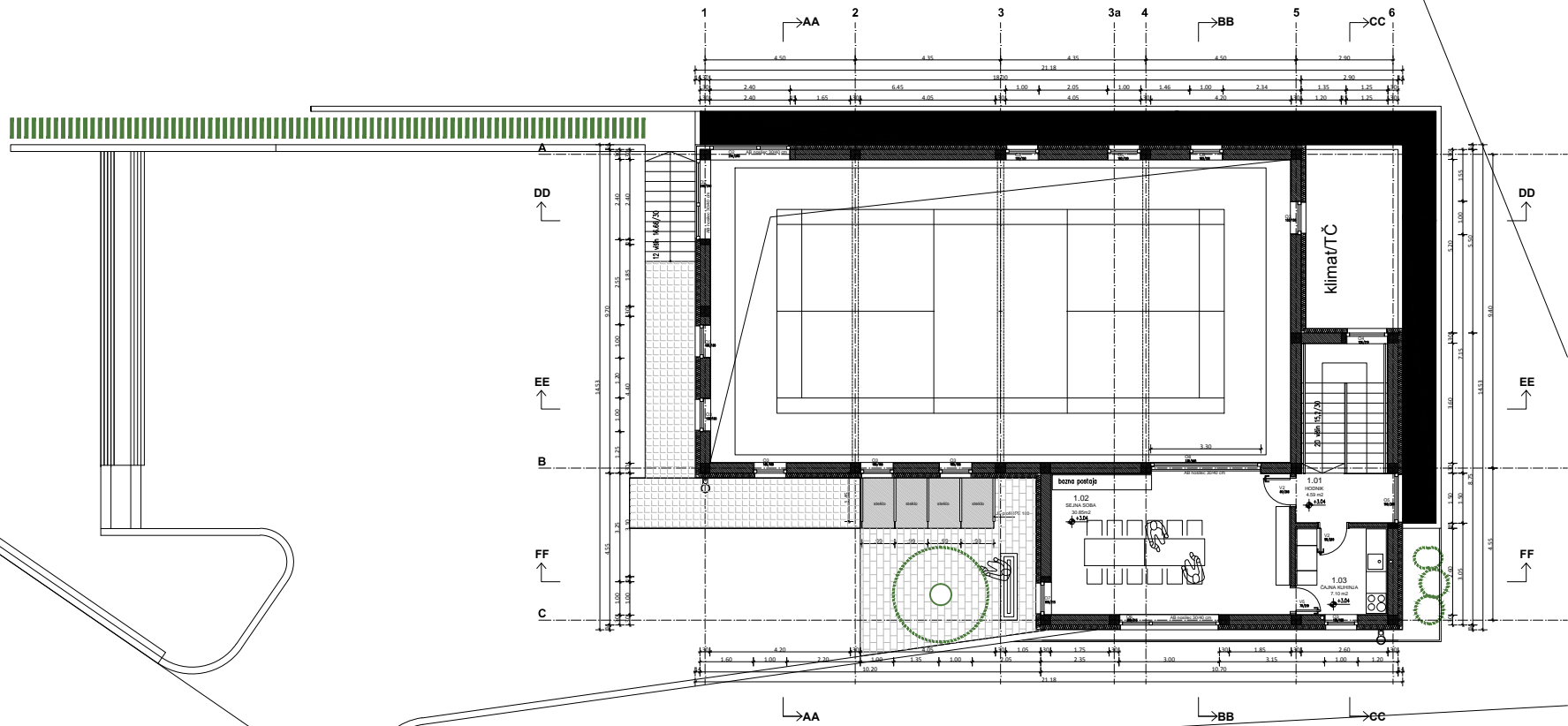
1. Analiza stroškov in koristi

GRAFIČNI DEL

1. Tloris pritličja
2. Tloris nadstropja



TLORIS PRITLIČJA



TLORIS NADSTROPJA