

Predlagatelj:  
**MARJAN POLJŠAK**  
**ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA**

Datum: 16.09.2011

## **OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA**

### **ZADEVA: SKLEP O PRENOVI HOTELA PREDMEJA**

GRADIVO PRIPRAVILA: Oddelek za okolje in prostor: Marica Žen Brecelj

PRISTOJNO DELOVNO TELO  
OBČINSKEGA SVETA: Odbor za varstvo okolja in urejanje prostora  
Odbor za gospodarstvo...  
Odbor za družbene zadeve

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na \_\_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ obravnava in sprejme:

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradno glasilo št. 7/99, Uradni list RS št. 2/02, 41/05, 92/05), je občinski svet na svoji \_\_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel naslednji

## **S K L E P**

Občinski svet Občine Ajdovščina potrjuje Idejno zasnovo programske in strukturne prenove Hotela na Predmeji, ki jo je izdelal VOI d.o.o., Predmeja, v septembru 2011.

Izhodišča in programske smernice, ki so prikazane v idejni zasnovi iz prvega odstavka, so osnova strateškim odločitvam in smernice za delo projektantov. V nadaljnjih projektih se obravnava prve tri predlagane dejavnosti: »Večnamensko središče znanja«, »Hiša zdravja« in »Hiša gostoljubja«.

Z namenom doseganja trajne učinkovitosti projekta Občina Ajdovščina povabi k sodelovanju strokovno javnost, potencialne vlagatelje in upravitelje k oblikovanju programskih nalog podanih v idejni zasnovi.

Na podlagi nabora Občinska uprava nadaljuje s pripravo projektne in investicijske dokumentacije.

Številka: 351-070/2011

Datum:

**ŽUPAN**  
**Marjan POLJŠAK l.r.**

Priloga:

1. Idejna zasnova programske in strukturne prenove Hotela na Predmeji; VOI d.o.o., Predmeja, september 2011
2. Koncept arhitekturne prenove Hotela na Predmeji; Studio 3 d.o.o., Ajdovščina, september 2011

## Obrazložitev:

### 1. Pravni temelj:

Občinska uprava je na podlagi Sklepa Občinskega sveta z dne 3.3.2011 naročila izdelavo Idejne zasnove programske in strukturne prenove Hotela na Predmeji ter Koncept arhitekturne prenove objekta.

Naloga, ki jo je izvedlo podjetje VOI d.o.o., Predmeja in Studio 3 d.o.o., Ajdovščina je preučila dosedanje pobude, podane tako s strani lastnika, krajanov, društev in ostalih zainteresiranih ter preverila možnost združevanja in/ali dodajanja novih kompatibilnih vsebin. V pripravljalnem delu so bila pregledana tudi obstoječa gradiva in projekti, vezani na Goro in Predmejo. Sestali smo se tudi s KS Predmeja, ki nas je podrobneje seznanila z njihovo idejo.

V marcu in aprilu 2011 je bila izvedena anketa med prebivalci, društvi KS Predmeja, katere namen je bil izvedeti, kakšne so potrebe in želje krajanov glede obnove objekta »Hotela«. Anketo je izvedel svet KS Predmeja. Rezultat le-te so **identificirane nekatere ideje domačinov, predvsem pa KS Predmeja, ki so zasnovane tako, da lahko sooblikujejo objekt kot del celovitega produkta.**

### 2. Razlogi za sprejem in cilji:

Osnovni cilj je torej **vzpostavitev boljšega in sprejemljivejšega stanja**, kar pomeni, da se s fizičnimi posegi in tehnološko rešitvijo popravi stanje, odstrani vir razvrednotenja, v objektu in prostoru pa se načrtuje nove vsebine in rabe. Ker gre hkrati tudi za **centralno točko naselja Predmeja**, pomeni prenova objekta tudi **povečanje njene ekonomske in programske vrednosti**.


Podani predlogi izhajajo iz **osnovnega izhodišča, in sicer, da objekt ostaja v lasti občine**, saj je le na ta način možno **usmerjati programski razvoj objekta in območja**, kar je v primeru prodaje objekta izključujoč dejavnik (programov in razvoja ni mogoče usmerjati). Programi v objektu so zasnovani na način, ki ne prinaša velikih dodatnih obremenitev za lastnika, saj upoštevajo tudi kriterij samofinanciranja programov in ljudi - izvajalcev, prek javnih razpisov.

Predstavljene variante prikazujejo več opcij investiranja v objekt in izvajanja programov v objektu, razmerje njihove finančne, prostorske in programske obsežnosti in vpetosti v realizacijo projekta, pa je odvisna od medsebojnega dogovora **med lastnikom in zainteresiranimi izvajalci programov v objektu**, ki so lahko: gospodarske družbe in s.p., NVO, Fundacija, Obstoječi ali novoustanovljeni zavod (javni ali zasebni), samostojni raziskovalci, inštituti...

Naloga je **izhodišče tudi za projektante objekta**, saj je izdelana programska zasnova idej, ki so - glede na točkovanje – optimalnejše od ostalih obravnavanih. Z vidika nadaljnje obravnave pri projektiranju pa je pomembno upoštevanje predlaganih programov ob **vnosu dejavnosti v prostor na način, ki bo omogočal morebitne nastope na razpisih evropskih strukturnih skladov**. Predstavljeni idejni zasnovi bi sledila izdelava projektne in investicijske dokumentacije.

Pripravila:  
Marica Žen Brecelj udia

**ŽUPAN**  
**Marjan POLJŠAK I.r.**



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

**IDEJNA ZASNOVA  
PROGRAMSKE IN  
STRUKTURNE PRENOVE  
»HOTELA« NA PREDMEJI**



**Valorizacija in preveritev idej**

**AVGUST - SEPTEMBER 2011**

**NAROČNIK:** **Občina Ajdovščina**  
Cesta 5. maja 6 A  
5270 Ajdovščina

**ŽUPAN:** **Marjan Poljšak**

**IZDELOVALEC:** **VOI** marketing, inženiring in  
organizacijske storitve **d.o.o.**  
Predmeja 34  
5270 Ajdovščina

**Izdelali:** Orjana Velikonja Grbac  
Irena Velikonja

Ajdovščina, avgust - september2011

## Kazalo

<b>1. IZHODIŠČA .....</b>	<b>5</b>
1.1 Podatki o projektu.....	5
1.2 Namen, cilji in koristi .....	6
1.3 Metodologija .....	8
1.4 Skladnost s programskimi dokumenti.....	9
<b>2. ANALIZA STANJA IN POTENCIALOV .....</b>	<b>16</b>
2.1 Analiza obstoječega stanja obravnavanega območja.....	16
2.1.1 Izhodišča z vidika naravnih danosti .....	16
2.1.2 Izhodišča z vidika dejavnosti in infrastrukture – ustvarjenih danosti .....	19
2.2 Opis objekta .....	23
2.2.1 Zgodovinski oris.....	23
2.3 SWOT analiza z grafičnim prikazom prostora .....	25
<b>3. PROGRAMSKA IN STRUKTURNA PRENOVA OBJEKTA »HOTEL« .....</b>	<b>30</b>
3.1. Opredelitev ciljev prenovе.....	30
3.2 Primeri sorodnih praks .....	30
3.3 Ugotavljanje potreb.....	36
3.4 Skupna izhodišča razvoja vplivnega območja objekta »Hotel« .....	39
3.4.1 Programske smernice .....	39
3.4.2 Prostorske smernice .....	41
3.5 Uporabniki (ciljne skupine) območja.....	42
<b>4. IDEJNA ZASNOVA PROGRAMSKE IN STRUKTURNE PRENOVE »HOTELA« NA PREDMEJI .....</b>	<b>43</b>
4.1 Programski predlogi.....	43
4.2 Povezovanje različnih idej v programski/vsebinski sklop.....	44
4.2.1 Turizem .....	44
4.2.2 Izobraževanje in raziskave (tudi v povezavi z izobraževalnim turizmom) .....	46
4.2.3 Storitvene in druge dejavnosti .....	47
4.3 Vrednotenje primernosti programskih predlogov glede na objekt in območje. ....	49
4.3.1 Opis metodologije .....	49
4.3.2 Izbor dejavnosti/programskih sklopov .....	49
4.3.3 Izbor in postavitev kriterijev .....	50
4.3.2 Vrednotenje posameznih idej glede na kriterije .....	51
<b>5. IZHODIŠČA IN PROGRAMSKE SMERNICE.....</b>	<b>84</b>
5.1 Varianta 1 – „Večnamensko središče znanja“ .....	86
5.1.1 Program glede na širši prostor.....	86
5.1.2 Program glede na ožji prostor - objekt in okolica objekta .....	87

5.1.3 Pregled možnega financiranja evropskih strukturnih skladov za izbrane vsebine „Večnamensko središče znanja“ .....	88
5.1.4 Izvajanje vsebin po izvedeni investiciji in možnosti sofinanciranja programov/vsebin v objektu „Večnamensko središče znanja“ .....	90
5.2.5 Investiranje in upravljanje programov/vsebin v objektu „Večnamensko središče znanja“ .....	91
5.2 Varianta 2 – „Hiša Zdravja“ .....	92
5.2.1 Program glede na širši prostor .....	92
5.2.2 Program glede na ožji prostor - objekt in okolica objekta .....	92
5.2.3 Pregled možnega financiranja evropskih strukturnih skladov za izbrane vsebine - „Hiša zdravja“ .....	94
5.2.4 Izvajanje vsebin po izvedeni investiciji in možnosti sofinanciranja programov/vsebin v objektu „Hiša zdravja“ .....	95
5.2.6 Investiranje in upravljanje programov/vsebin v objektu „Hiša zdravja“ .....	96
5.3 Varianta 3– „Hiša gostoljublja“ .....	97
5.3.5 Program glede na širši prostor .....	97
5.3.2 Program glede na ožji prostor - objekt in okolica objekta „Hiša gostoljublja“ .....	97
5.3.3 Pregled možnega financiranja evropskih strukturnih skladov za izbrane vsebine za „Hišo gostoljublja“ .....	99
5.3.4 Izvajanje vsebin po izvedeni investiciji in možnosti sofinanciranja programov/vsebin v objektu „Hiša gostoljublja“ .....	100
5.3.5 Investiranje in upravljanje programov/vsebin v objektu „Hiša zdravja“ .....	100
5.4 Varianta 4 – »Večnamenski poslovni objekt« .....	102
5.4.1 Program glede na širši prostor .....	102
5.4.2 Program glede na ožji prostor - objekt in okolica objekta .....	102
5.4.3 Pregled možnega financiranja evropskih strukturnih skladov za izbrane vsebine .....	104
5.4.4 Izvajanje vsebin po izvedeni investiciji in možnosti sofinanciranja programov/vsebin v objektu „Večnamenski poslovni objekt“ .....	104
5.4.5 Investiranje in upravljanje programov/vsebin v objektu „Večnamenski poslovni objekt“ .....	105
<b>6. POVZETEK IN SKLEP .....</b>	<b>106</b>
<b>7. VIRI .....</b>	<b>111</b>

# 1. IZHODIŠČA

## 1.1 Podatki o projektu

<b>NOSILEC PROJEKTA</b>	
Naziv	Občina Ajdovščina
Naslov	Cesta 5. maja 6 A, 5270 Ajdovščina
<b>Odgovorna oseba</b>	Marjan Poljšak
Telefon	(05) 365 91 10
E-mail	<a href="mailto:obcina@ajdovscina.si">obcina@ajdovscina.si</a>
Davčna številka	SI51533251
Transakcijski račun	01201-0100014597
<b>Odgovorna oseba za pripravo naloge (občina)</b>	Marica Žen
Telefon	(05) 365 91 36
Telefaks	(05) 365 91 33
E-mail	<a href="mailto:marica.zen@ajdovscina.si">marica.zen@ajdovscina.si</a>
<b>Odgovorna oseba za izvedbo naloge (VOI d.o.o.)</b>	Orjana Velikonja Grbac
Telefon	031 362 963
E-mail	<a href="mailto:velikonja.grbac@sol.net">velikonja.grbac@sol.net</a>
Davčna številka	67179576
Transakcijski račun	SI56 0475 1000 0140 943 (NOVA KBM d.d.)

<b>LOKACIJA OBJEKTA</b>	
<b>Objekt »Hotel«</b>	
Naslov	Predmeja 93,93A, 5270 Ajdovščina
Parcelna številka, k.o.	1207/1, 1207/3, 1207/4, 1207/5 k.o. Dol-Otlica 2370
Varovanje	Profana stavbna dediščina, Ev. št. <a href="#">19036</a> , ZVKD Nova Gorica Stavba z začetka 20. stoletja, danes delno predelana. Osrednja os rizontalno izstopa in je poudarjena z balkonoma v nadstropjih. Cokel fasad in vogali so obloženi s kamnom. Streha se zaključuje na čop. ( <a href="http://giskd2s.situla.org">http://giskd2s.situla.org</a> )
Stanje	Objekt v propadanju, opuščen
<b>Funkcionalno zemljišče</b> (zajet tudi dom KS Predmeja)	1207/1 194m <sup>2</sup> dvorišče 1207/3 29m <sup>2</sup> poslovna stavba 1207/4 70m <sup>2</sup> poslovna stavba 1207/5 604m <sup>2</sup> poslovna stavba 371m <sup>2</sup> , dvorišče 233m <sup>2</sup> Vsota: 897m <sup>2</sup>
<b>Potencialna funkcionalna zemljišča</b> (zajet tudi dom KS Predmeja)	1075 1092m <sup>2</sup> dvorišče 1206 400m <sup>2</sup> vodotok 1092 732m <sup>2</sup> travnik 1207/2 1608m <sup>2</sup> (del) cesta 1274/5 1322m <sup>2</sup> travnik

Karta 1: Lokacija objekta



Vir: PISO ([www.geoprostor.net](http://www.geoprostor.net))

## 1.2 Namen, cilji in koristi

### NAMEN

za pripravo zagonskega načrta je ugotovitev, da lastnik objekta – Občina Ajdovščina načrtuje njegovo revitalizacijo (fizično in vsebinsko).

Obseg študije se nanaša na nabor programskih idej (obstoječih, po anketah, novih), postavitve kriterijev, njihovo valorizacijo ter umestitvijo vsebinskih idej na območje Gore in ožje območje »Hotela«. Naloga se nanaša izključno na del, ki pripada objektu »Hotel« in ne obravnava Doma krajanov KS Predmeja. Vsebinsko se ga dotika le v kolikor se določena ponudba, ki se bo odvijala v objektu »Hotel«, dopolnjuje z obstoječo ponudbo ali kapacitetami doma.

Naloga, ki jo je izvedlo podjetje VOI d.o.o., je preučila dosedanje pobude, podane tako s strani lastnika, krajanov, društev in ostalih zainteresiranih ter preverila možnost združevanja in/ali dodajanja novih kompatibilnih vsebin. Pomemben del naloge se nanaša na možnosti, ki jih bo imel bodoči investitor ali investitorji pri pridobitvi drugih sredstev za sofinanciranje (pregled možnega financiranja evropskih strukturnih skladov za izbrane vsebine).

Naloga je izhodišče tudi za projektante objekta, saj je izdelana natančnejša programska zasnova idej, ki so - glede na točkovanje - optimalnejše od ostalih obravnavanih. Z vidika nadaljnje obravnave pri projektiranju pa je pomembno upoštevanje predlaganih programov ob vnosu dejavnosti v prostor na način, ki bo omogočal morebitne nastope na razpisih evropskih strukturnih skladov. Na le teh lahko nastopa občina Ajdovščina v celoti oziroma različne vsebine/investitorji ločeno.



## **CILJI NALOGE**

### **I. Preučitev, preveritev in valorizacija obstoječih ali novih pobud, ki bodo:**

1. skladne z RRP, Razvojnimi načrti in usmeritvami občine ter slovenskega gospodarstva in turizma za obdobje 2007-2011, Lokalno razvojno strategijo, s prostorskimi dokumenti občine Ajdovščina, Strategijo gospodarskega razvoja občine Ajdovščina za obdobje 2005-2015
2. skladne z razpisi evropskih strukturnih skladov, povezale domačine in odgovorile na njihove izražene potrebe
3. identificirale že obstoječe podjetniške ideje domačinov ali ostalih investitorjev, ki se lahko udejanijo v objektu, ob njem ali samostojno, in jih povezale v kompleksno funkcionalno celoto
4. omogočile nastanek projektne naloge za obnovo »Hotela« v skladu z dejanskimi potrebami in tržnimi perspektivami
5. identificirale še vse ostale s projektom povezane potrebe (parkirišča, igrišča, zelene površine itd.).

### **II. Izdelava natančnejše programske zasnove izbranih idej glede na širši in ožji prostor, ki bo:**

1. omogočila nastanek projektne naloge za obnovo »Hotela« v skladu z dejanskimi potrebami in tržnimi perspektivami
2. omogočila tako razdelitev dejavnosti po prostorih, za katere bodo morebitni investitorji lahko tudi ločeno kandidirali na razpisih.

### **III. Identificirati potencialne vire financiranja**

1. glede investicije v prenavo objekta,
2. glede predlaganih programov, ki se v projektu odvijajo.

## **KORISTI INVESTICIJE**

Investicija v objekt – s strani njenega trenutnega lastnika – to je Občina Ajdovščina ali novega lastnika, predstavlja specifičen projekt, ki nima ustreznih meril za ocenjevanje tovrstnih investicij. Koristi, ki jih dosegamo s projektom ocenjujemo v nedensarni obliki, saj je korist iz projekta težko ovrednotiti v denarju. Navajamo splošne koristi, ki jih želimo, ne glede na točno določene vsebine, ki jih bo naloga pokazala kot najbolj smotrne:

- vlaganje v objekt na podeželju
- vlaganje v infrastrukturni objekt za potrebe kulture ali/in gospodarstva in turizma ali področja sociale
- vlaganje na področje, na katerem so ugodne danosti za razvoj turizma
- večnamenski prostor – objekt omogoča izvajanje različnih dejavnosti: posamezni prostori ali etaže so lahko namenjeni različnim dejavnostim: za izvajanje različnih dokumentarnih, informacijskih, izobraževalnih in kulturnih programov ter vsebin povezanih z gospodarstvom – tržne vsebine
- zunanji del (dvorišče) – prostor je lahko urejen tako, da je namenjen organizaciji različnih prireditev
- vsebina večnamenskega centra lahko pripomore k ustvarjanju večstranskih koristi v območju na področju varovanja, ohranjanja in popularizacije naravnih vrednot in kulturne dediščine, okolja ter vključevanje le-te v

obmejne in čezmejne prostorske, okoljske, gospodarske ali turistične strategije, programe in produkte

- preko večnamenskega centra se lahko zagotovi ustvarjanje podatkovne baze, novih znanj in modelov za razvoj podeželja, koordinacija aktivnosti z okoljskimi inštitucijami, turizmom..., referenčna točka za zainteresirane in prostori informiranja o temi za obiskovalce tega območja
- učinki objekta tudi na lokalno gospodarstvo in razvoj kraja
- predmetna investicija ob upoštevanju vseh predpisov ne bo imela škodljivih oziroma negativnih vplivov na okolje, lahko je zasnovana na način, da presega okoljske standarde
- nastopanje tudi na programskih razpisih.

### **1.3 Metodologija**

V marcu in aprilu 2011 je bila izvedena anketa med prebivalci, društvu KS Predmeja, katere namen je bil izvedeti, kakšne so potrebe in želje krajanov glede obnove objekta »Hotela«. Anketo je izvedel svet KS Predmeja. Rezultat le-te so identificirane nekatere ideje domačinov, predvsem pa KS Predmeja, ki so zasnovane tako, da lahko sooblikujejo objekt kot del celovitega produkta.

V pripravljalnem delu so bila pregledana obstoječa gradiva in projekti, vezani na Goro in Predmejo. Sestali smo se tudi s KS Predmeja, ki nas je podrobneje seznanila z njihovo idejo.

Zbiranje podatkov in analitičen del je potekal takole:

1. Srečanje s predstavniki naročnika na oddelku za okolje in prostor.
2. Pregled in analiza vprašalnika in srečanje s predstavniki KS Predmeja.
3. Iskanje informacij o revitalizaciji podobnih objektov.
4. Analiza širšega in ožjega prostora.
5. Priprava kriterijev in vrednotenje idej.
6. Analiza zbranih informacij in gradiv.

Analiza je, na kratko, pokazala, da je kraj edinstven, ker:

1. ima edinstveno ohranjeno naravno okolje: naselje Predmeja leži na kraškem robu Trnovske planote in ob samem robu širnega Trnovskega gozda,
2. je območje – zaradi naravne ohranjenosti in posebnosti - varovano z različnimi tematskimi sklopi: Natura 2000, Ekološko pomembna območja, zavarovano območje - Krajinski park: Južni obronki Trnovskega gozda, območje naravnih vrednot (Trnovski gozd – nariv...), gozd s posebnim režimom,
3. zaradi ohranjenosti je celotno območje Trnovskega gozda predlagano za območje regijskega parka,
4. območje predstavlja pomembno vstopno in izstopno točko povezano z gospodarskimi in rekreativnimi dejavnostmi. Je del glavnega koridorja, ki pelje skozi Trnovski gozd,
5. ima Predmeja že dolgoletno turistično tradicijo – pred letom 1940 je bil tu poznani klimatsko zdraviliški center (odprtje hotela 1896), kasneje pa se je razvil smučarski športno rekreacijski turizem (skoki, smučanje po starem itd.). Danes je prostor pomemben za domačine in tudi za vse številčnejše obiskovalce: potrebno mu je dati vsebino, ki bo obiskovalcem

- omogočila počitek in jim ponudila možnost za seznanitev z vsem, kar Gora in Trnovski gozd ponujata,
6. je naselje, v obsegu, ki ga ljubiteljski pristop omogoča, živa tudi na področju gradnje pripadnosti kraju in njegovem razvoju tudi skozi prostočasne dejavnosti – Društvo Gora, Društvo podeželskih žena Predmeja itd,
  7. je med prebivalci vasi nekaj takih, ki so v podjetništvo že vstopili, pričakuje pa se, da bo takih, ko bo seveda oblikovano vzpodbudno okolje, še več,
  8. kljub prednostim, ki jih ima območje za (turistični) razvoj, le ta napreduje prepočasi, kar lahko pripišemo tudi nerazvitemu podjetniškemu okolju, infrastrukturi ter posledično prepočasnemu vlaganju v podjetniške pobude.

## 1.4 Skladnost s programskimi dokumenti

Občina Ajdovščina je sprejela zakonsko potrebne razvojne, strateške in programske dokumente. Po pregledu smo ugotovili, da je obnova objekta z ustreznimi vsebinami, ki jih obravnavamo v nadaljevanju naloge, je skladna z:

➤ **Lokalno razvojno strategijo za občine Ajdovščina, Vipava in Komen**

<b>STRATEŠKI CILJ 2:</b>	<b>Ustvarjati nove zaposlitvene možnosti na podeželju</b>
<b>Utemeljitev:</b>	
	Cilj je aktiviranje teh podjetniških potencialov na podeželju in na ta način okrepiti ekonomsko moč prebivalstva in posredno vplivati na ostajanje mladih in izobraženih prebivalcev na podeželju.
<b>Ukrepi:</b>	
	Ukrep 2.1: Podpora razvoju dopolnilnih dejavnosti na kmetijah <b>Ukrep 2.2: Podpora razvoju mikropodjetništva na podeželju</b> <b>Ukrep 2.3: Podpora razvoju storitvenih dejavnosti na podeželju</b> <b>Ukrep 2.4. Spodbujanje razvoja socialnega podjetništva na podeželju</b>

<b>STRATEŠKI CILJ 4:</b>	<b>Dvig prepoznavnosti območja kot turistično privlačnega</b>
<b>Utemeljitev:</b>	
	Zametki podeželskega turizma obstajajo na celotnem območju, vendar pa ostaja ključna slabost nepovezanost ponudnikov in akcijsko ukrepanje namesto strateškega načrtovanja. Glede na občutljivost območja je smiselno podpirati projekte z značajem eko turizma namesto masovnega, smiselno je tudi oblikovanje specifičnih turističnih programov, ki bodo vključevali posebnosti podeželja in kmetijske pridelave in predelave tega območja (vino, sir, sadje, med).

<b>Ukrepi:</b>	
	<p><b>Ukrep 4.1 Oblikovanje novih turističnih produktov in spodbujanje povezovanja ponudnikov</b>                  Ukrep 4.2 Promocijske aktivnosti, tradicionalne prireditve  <b>Ukrep 4.3 Spodbujanje razvoja turističnih spominkov</b>  <b>Ukrep 4.4. Naložbe v nočitvene zmogljivosti na podeželju</b>  <b>Ukrep 4.5. Upravljanje turistične destinacije</b>                  Ukrep 4.6. Ureditev neprometne turistične signalizacije</p>

<b>STRATEŠKI CILJ 5:</b>	<b>Dvig kvalitete in prepoznavnosti kmetijskih pridelkov, kmetijskih in ostalih produktov z območja</b>
<b>Utemeljitev:</b>	
	<p>Med pomembnejše lokalno – tipične kmetijske pridelke sodijo kraški ovčji in kozji sir, Nanoški sir, ... Področje domače in umetne obrti je na območju področje, ki potrebuje posebno skrb, saj je to dejavnost, ki je skoraj zamrla, oziroma gre za izdelovanje izdelkov zgolj za lasten hobi (na Gori – čipke). Domača in umetna obrt predstavlja za izdelovalce ob ustreznem podpornem okolju, ki nudi pomoč pri razvoju in trženju izdelkov, možnost kreiranja lastne poklicne poti.</p>
<b>Ukrepi:</b>	
	<p><b>Ukrep 5.1 Spodbujanje povezovanje pridelovalcev in organizirano trženje lokalnih pridelkov in izdelkov podeželja</b>  <b>Ukrep 5.2 Ureditev promocijsko prodajnih prostorov</b>  <b>Ukrep 5.3. Naložbe v tehnološko opremljenost kmetij</b>  <b>Ukrep 5.4 Naložbe v skupne predelovalne prostore</b>  <b>Ukrep 5.4. Razvoj blagovnih znamk</b>  <b>Ukrep 5.5. Ustanavljanje in vzdrževanje shem kakovosti</b>  <b>Ukrep 5.6. Razvoj domače in umetne obrti</b></p>

<b>STRATEŠKI CILJ 6:</b>	<b>Izboljšati kakovost življenja na podeželju</b>
<b>Utemeljitev:</b>	
	<p>Ohranjenost poseljenosti podeželja je dolgoročen cilj območja. V ta namen je potrebno zagotoviti na vaseh stimulatивно klimo za bivanje. Kljub nekaterim negativnim demografskim trendom postaja po drugi strani to okolje privlačnejše za življenje, delo in sprostitev. Brez ustrezne infrastrukture podeželski prostor ne more izkoristiti prednosti, ki jih ima pred urbanim okoljem. Društvena, ljubiteljska dejavnost, ki je v Zgornji Vipavski dolini in na Komenskem Krasu dobro razvita, predstavlja pomemben generator dogajanj na podeželju, zato je potrebno spodbujati ukrepe, s pomočjo katerih bodo društva oziroma civilna družba dobila še večjo vlogo pri oblikovanju celostnega razvoja podeželja. Specifičnim skupinam ljudi na podeželju, med katere sodi tudi starejše prebivalstvo, je potrebno dati posebno pozornost.</p>
<b>Ukrepi:</b>	
	<p><b>Ukrep 6.1. Ureditev skupnih večnamenskih vaških prostorov</b>  <b>Ukrep 6.2. Ureditev e-točk na podeželju</b>  <b>Ukrep 6.3. Obnova vasi, ureditev vaških središč</b></p>

	<b>Ukrep 6.4. Spodbujanje društvenih dejavnosti</b> <b>Ukrep 6.5. Skrb za starejše in druge specifične kategorije prebivalstva</b>
--	---

<b>STRATEŠKI CILJ 7:</b>	<b>Ohranjanje tradicije in kulturne dediščine</b>
<b>Utemeljitev:</b>	
	Bogata in raznolika dediščina je eden največjih potencialov območja, predvsem za razvoj turistične ponudbe. Po evidenci Zavoda za varstvo kulturne dediščine Nova Gorica se na območju RPP nahaja veliko število objektov in lokacij kulturne dediščine, vendar pa se zgolj redki med njimi tržijo v sklopu obstoječe turistične ponudbe.
<b>Ukrepi:</b>	
	<b>Ukrep 7.1. Obnova objektov kulturne dediščine</b> <b>Ukrep 7.2. Vzpostavitev spominskih sob, muzejev</b> <b>Ukrep 7.3. Ohranjanje ljudskega izročila in spodbujanje etnološkega raziskovanja</b>

<b>STRATEŠKI CILJ 8:</b>	<b>Ohranjanje narave in kulturne krajine</b>
<b>Utemeljitev:</b>	
	Naravne danosti, kamor sodijo tudi obsežna gozdna bogastva Trnovskega gozda in Nanosa, narekujejo potrebo po trajnostnem načinu gospodarjenja... Na območju Zgornje Vipavske doline sta dva krajinska parka, za katera že dalj časa obstaja ideja o povezavi v Regijski park Trnovski gozd, ki bi zagotavljal delovanje na območju parka s ciljem ohranitve narave in samoniklih ekosistemov in zagotovil pogoje za sonaravne dejavnosti in življenja domačinov. Na območju obstaja precej spomenikov naravne dediščine, ki zahtevajo ustrezno zaščito in pristop v smislu turistične ponudbe.
<b>Ukrepi:</b>	
	<b>Ukrep 8.1. Ohranjanje izgleda kulturne krajine in preprečevanje zaraščanja</b> <b>Ukrep 8.2. Zaščita in upravljanje posebnih varstvenih območij in objektov naravne dediščine.</b> Ukrep 8.3. Naložbe v izkoriščanje bio mase in obnovljive vire energije Ukrep 8.4. Naložbe v gozdno infrastrukturo in učinkovito upravljanje z gozdom

➤ **Razvojnim načrtom in usmeritvami slovenskega turizma 2007-2011**

Pričujoči projekt pripomore k doseganju kvantitativnih in kvalitativnih ciljev, ki jih na nacionalni ravni opredeljuje dokument *Razvojni načrt in usmeritve slovenskega turizma 2007-2011*. Trije **kvantitativni** cilji razvojnega načrta so: povečanje obsega turističnega prometa, povečanje turistične potrošnje in izboljšanje prepoznavnosti, **kvalitativni** cilji pa so: decentralizacija, desezonalizacija in promocija sprememb.

Z uravnoteženim ekonomskim, družbenim in okoljskim razvojem se želi doseči večji prispevek turističnega sektorja k ekonomski in socialni dobrobiti občanov ter k zadovoljstvu (dobremu počutju) turistov. Pri tem mora turistična politika zagotoviti uveljavljanje treh ključnih pogojev trajnostnega razvoja na področju turizma:

- varovanje naravnega okolja in trajnostna raba razpoložljivih virov (še posebej življenjsko nujnih ali neobnovljivih)
- celostno ohranjanje in trajnostna raba kulturne dediščine
- upoštevanje družbe in spoštovanje njenih kulturnih vrednot (identitete) ter onemogočanje negativnih učinkov masovnega turizma
- uspešnost turističnega proizvoda (in podjetij) ne samo na kratki rok, temveč predvsem na srednji in dolgi rok.

Projekt se bo razvijal skladno z načeli trajnostnega turizma. Trajnostni turizem ni neka posebna pojavna oblika turizma, ampak nova paradigma turistične politike in razvoja. Trajnostni razvoj je odgovornost vseh tistih, ki so (tako ali drugače) vpleteni v turizem in od njega pričakujejo neke ugodnosti.

### ➤ Regionalnim razvojnim programom Severne Primorske

Vsebine Projekta se neposredno ali posredno umeščajo tudi v ukrepe *Regionalnega razvojnega programa Severne Primorske 2007-2013*, in sicer predvsem v sledeče:

<b>Razvojna prioriteta 1: Znanje za podjetnost in razvoj</b>
<b>Program 1.3 IZBOLJŠANJE KVALITETE ŽIVLJENJA V REGIJI</b>
<b>Ukrep 1.3.4 Ustvarjanje pogojev za večje vključevanje prebivalcev regije v kulturne in športne aktivnosti ter aktivnosti prostega časa</b> <b>Cilj ukrepa</b> je ustvariti boljše prostorske pogoje na področju kulture, športa in prostega časa ter tako zagotoviti večje in kakovostnejše vključevanje prebivalcev v te aktivnosti.  Ukrep je usmerjen v: - zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev za izvajanje aktivnosti s področja kulture, prostega časa in športa ter na ta način za vključevanje različnih kategorij prebivalcev, posebno mladih - organizacijo aktivnosti za mlade.
<b>Razvojna prioriteta 3: Odličnost v turizmu</b>
<b>Program 3.1 REGIONALNA TURISTIČNA DESTINACIJA SMARAGDNA POT</b>
<b>Ukrep 3.1.2 Razvoj in promocija strateških produktov Smaragdne poti</b> <b>Cilj:</b> S tem ukrepom želimo povečati prepoznavnost in konkurenčnost turistične ponudbe v regiji.  <b>Utemeljitev</b> Razvoj turistične destinacije Smaragdna pot bo potekal z razvojem kakovostnih, konkurenčnih in prepoznavnih destinacijskih turističnih produktov, kot so: 1. narava 2. zdravje, šport in rekreacija 3. dediščina kulture, zgodovine in narave ter tehnična dediščina 4. vino in kulinarika 5. igralništvo in zabava. <u>Spodbujati in pospeševati želimo tudi razvoj vseh dejavnosti, ki se kakorkoli povezujejo s turizmom, in katerih rezultati vplivajo na bogatejšo turistično ponudbo destinacije.</u>
<b>Ukrep 3.1.3 Pospeševanje podjetništva v turizmu</b>

**Cilj** ukrepa je razvoj konkurenčnih turističnih podjetniških programov in projektov.

**Utemeljitev**

S tem ukrepom želimo spodbujati razvoj podjetništva, predvsem mikro, malih in srednje velikih podjetij, ki se bodo ukvarjala z dejavnostjo na področjih razvoja turizma, ter razvoj dodatnih dejavnosti na kmetijah in ostalih storitvenih dejavnosti, ki so kakorkoli povezane s turizmom.

**Program 3.3 ZAGOTAVLJANJE INFRASTRUKTURNE OPREMLJENOSTI REGIJE ZA TURIZEM**

**Ukrep 3.3.2 Investicije v obnovo in razvoj turistične infrastrukture**

**Cilji** ukrepa so posodobitve obstoječe in izgradnja nove turistične infrastrukture ter njeno uspešno trženje.

**Rezultati:**

- posodobljena in na novo zgrajena turistična infrastruktura
- večje število turistov
- daljši čas bivanja na območju regionalne turistične destinacije Smaragdna pot.

**Razvojna prioriteta 4: Celostni razvoj podeželja**

**Program 4.1 PODJETNOST IN ZAPOSLOVNE MOŽNOSTI NA PODEŽELJU**

**Ukrep 4.1.1 Usposabljanje in krepitev podjetnosti na podeželju**

**Cilj ukrepa** je preko učinkovitega informiranja in izvedbe različnih usposabljanj usposobiti prebivalstvo za aktivno delovanje v smeri bodisi lastnega razvoja bodisi v skupno dobro prebivalstva na podeželju.

**Utemeljitev ukrepa**

Pričakovan rezultat je izboljšana usposobljenost nosilcev kmetijske dejavnosti za uspešno investiranje in poslovanje na kmetiji ter ostalega prebivalstva na podeželju za začetek podjetniške dejavnosti.

**Ukrep 4.1.2 Razvoj, povezovanje in trženje lokalnih pridelkov in izdelkov podeželja**

**Cilja ukrepa** sta zvišanje dodane vrednosti lokalnih pridelkov in izdelkov ter posledično izboljšanje ekonomskega položaja posameznih nosilcev dejavnosti na podeželju.

**Utemeljitev ukrepa**

Pričakovani rezultati ukrepa so kakovostni produkti na podeželju in vzpostavljeni pogoji za njihovo učinkovito trženje.

**Ukrep 4.1.3 Razvoj naravi prijaznega kmetovanja**

**Cilji ukrepa** so racionalna rabo naravnih virov, ohranjanje oziroma izboljševanje biotske raznovrstnosti, ohranjanje virov pitne vode, ohranjanje kulturne krajine (zlasti v hribovskih predelih regije) in varovanje okolja nasploh.

**Utemeljitev ukrepa**

Pričakovan rezultat ukrepa je dvig deleža ekoloških kmetij v regiji in deleža kmetij, ki izvajajo ostale kmetijsko-okoljske ukrepe. Ukrep se bo pretežno sofinanciral iz razpisov 2. in 3. stebra Programa razvoja podeželja 2007–2013.

**Ukrep 4.1.4 Razvoj obrtne, turistične in druge ponudbe na podeželju**

**Cilja ukrepa** sta razvoj ekoturizma in dodatne ponudbe na podeželju.

**Utemeljitev ukrepa**

Pričakovan rezultat ukrepa je povečanje števila investicij podeželskega prebivalstva v turistične, obrtne, storitvene in druge podjetniške dejavnosti na podeželju in v dodatne dejavnosti na kmetijah.

**Program 4.2 KAKOVOST ŽIVLJENJA NA PODEŽELJU**

#### **Ukrep 4.2.1. Obnova in ureditev vasi ter posodabljanje in vzpostavljanje lokalne infrastrukture**

**Cilj ukrepa** je s pomočjo investicij v infrastrukturo ter urejanje in obnovo vasi ustvariti potrebne pogoje za višjo kvaliteto bivanja in ohranjanje perspektivnih kmetijskih dejavnosti.

##### **Utemeljitev ukrepa**

Pričakovani rezultati ukrepa so obnovljena vaška jedra ter vzpostavljena potrebna infrastruktura za kakovostno bivanje na podeželju in posodabljanje kmetijske dejavnosti.

#### **Ukrep 4.2.2 Večnamenski objekti, informacijsko-komunikacijska tehnologija (IKT), telecentri na podeželju**

**Cilj ukrepa** je s pomočjo investicij v obnovo obstoječih objektov in investicij v IKT ustvariti potrebne pogoje za nove inovativne vsebine na podeželju.

##### **Utemeljitev ukrepa**

Med pomembne ustvarjalce ugodne klime za bivanje in obisk podeželja sodijo tudi urejeni večnamenski objekti, v katerih se lahko odvijajo različne vsebine in dejavnosti. Na podeželju propada precej objektov, ki bi jih lahko uporabljali kot večnamenske prostore. V okviru ukrepa se bo podpiralo tiste projekte, ki bodo poleg obnove teh objektov vključevali tudi predloge celoletnih programskih vsebin, ki se bodo odvijale v njih. Nekatera območja že pripravljajo projekte za vzpostavljanje e-točk in telecentrov na podeželju. Ti bi lahko koristili za svojo dejavnost prav te večnamenske prostore. Z izvajanjem ukrepa se bo povečala privlačnost bivanja na podeželju, pričakovani rezultati pa so urejeni večnamenski prostori in e-točke, ki bodo služile inovativnim dejavnostim.

#### **Ukrep 4.2.4 Vzpodbujanje kulturnih in društvenih dejavnosti**

**Cilji ukrepa** so omogočiti posameznim društvom izvajanje večjih projektov ter s tem povečati in okrepiti pomen ljubiteljske društvene dejavnosti v regiji.

##### **Utemeljitev ukrepa**

Pričakovan rezultat ukrepa so kvalitetni, vsebinsko inovativni projekti posameznih društev, ki bodo imeli širši vpliv na okolje. Podpora društvom in interesnim skupinam je pomembna predvsem zaradi aktiviranja prebivalcev, ohranjanja socialnih vezi na vasi ter aktivnega vključevanja ljudi v družbeno življenje in načrtovanje razvojnih aktivnosti.

#### **Ukrep 4.3.3 Revitalizacija objektov in spomenikov kulturne dediščine ter ohranjanje ljudskega izročila in identitete podeželja**

**Cilj ukrepa** je ohranitev kulturne dediščine in identitete posameznih ruralnih območij.

##### **Utemeljitev ukrepa**

Snovna in nesnovna kulturna dediščina sta poleg kmetijske dejavnosti pomembna oblikovalca podeželskega prostora tako v fizičnem kot tudi družbeno-kulturnem pomenu - gradnja prepoznavnosti. Z izvajanjem ukrepa se bo povečala privlačnost podeželja za potencialne obiskovalce, pomembno pa bo projekt vplival na ohranitev in prenos izročila na naslednje rodove. Pričakovani rezultati so obnovljeni in na novo vzpostavljeni objekti kulturne dediščine...

#### **Ukrep 4.3.4 Ohranjanje narave in kulturne krajine**

**Cilja ukrepa** sta spodbujati razvoj naravi prijaznih dejavnosti, ki vplivajo na zaščito in ohranjanje kulturne krajine, ter smotrna raba naravnega okolja.

##### **Utemeljitev ukrepa**

Pričakovani rezultati ukrepa so investicije v ohranjanje videza kulturne krajine ter projekti zaščite, urejanja, priprave programov primerne rabe in promocije varovanih in zavarovanih območij, predvsem parkov in Nature 2000.

### **➤ Z občinskimi prostorskimi akti**



Projekt se bo razvijal skladno z občinskimi prostorskimi akti. V občinskem prostorskem načrtu je objekt s funkcionalnimi zemljišči opredeljen kot C - Območje centralnih dejavnosti (CU-1).

**Med izhodišči in cilji prostorskega razvoja občine je tudi zapisano:**

- Varovati gozdno bogastvo, ga smotrno izkoriščati in omogočati komplementarne rabe kot so rekreacija, lov in druge.
- Varovati naravne vrednote in skladno usmerjati razvoj v območjih Nature 2000 tako da bo v njih možen tudi razvoj dejavnosti, ki so okoljsko sprejemljive.
- Razvijati turizem kot pomembno dopolnilno dejavnost v vseh predelih občine.
- Ustvarjati partnerski odnos med mestom Ajdovščina in podeželjem.
- Ustvarjati pogoje za uresničevanje ciljev prostorske politike, za stalno spremljanje in kontrolo (monitoring) ter za odzivanje na tekoče spremembe oz. razvojne težnje v prostoru.
- Zagotavljati družbeno participacijo oz. sprejemljivost vseh posegov v prostor v družbenem okolju.

**Ukrepi za doseganje naštetih ciljev in prioritete uresničevanja (izbor):**

- Občina bo dosegala cilje trajnostnega razvoja z varovanjem naravnih virov, usmerjanjem na obnovljive vire, ohranjanjem narave in biodiverzitete, pa tudi z izboljševanjem človeških virov.
- Pospeševati razvoj perifernih delov občine, predvsem Trnovske planote, Hrušiškega pogorja in Vipavskih Brd. Ukrepi so boljša dostopnost delovnih mest in družbenih servisov, razvoj kmetijstva in turizma, boljše prometne povezave, podpiranje dopolnilnih dejavnosti na podeželju.
- Zasnovati mrežo urbanih središč kot primestnih naselij Ajdovščine... in dveh pomembnejših občinskih oskrbnih središč, ki sta Col in somestje Gojače–Malovše–Selo–Batuje. Ob tem pa razvijati še vrsto pomožnih oskrbovalnih središč in specializiranih turističnih središč, kot sta Šmarje in Otlica.
- Na Trnovski planoti pospeševati predvsem živinorejo, ki naj ohranja značilne travnike in pašnike v gozdnati pokrajini. V perifernih in hribovitih delih občine zagotavljati pogoje za ohranjanje kmetijstva tudi v obliki polkmetij, hobi kmetij, z usmeritvijo v dopolnilne dejavnosti na kmetijah, v kmečki turizem ipd.
- Razvijati rekreacijske in turistične funkcije v gozdu, lov ter gojitev divjadi. Varovati gozd na območjih izjemnih naravnih pojavov, kot so kraške jame, brezna, škraplje, mrazišča...
- Naravne znamenitosti izkoristiti za sonaravne oblike turizma in rekreacije v naravi. Na ostalih območjih Nature 2000 varovati kulturno krajino in proučiti možnosti za razvoj nekaterih novih turističnih produktov....

## 2. ANALIZA STANJA IN POTENCIALOV

### 2.1 Analiza obstoječega stanja obravnavanega območja

#### 2.1.1 Izhodišča z vidika naravnih danosti

Naselje Predmeja se nahaja na nadmorski višini od 850 metrov nad morjem do 1031 metrov nad morjem, kjer leži zadnja domačija. Vas leži na planoti imenovani Gora, na južnem robu Trnovskega gozda, ki se z znamenitim Robom (ta je del krajinskega parka) strmo spušča v Vipavsko dolino. Predmeja ima okoli 400 prebivalcev. Zgodovina naselitve je mlajša, 400-letnico prve naselitve na Predmejo so praznovali leta 2001. Prvi naseljenci so bili lovci, gozdarji in nato pastirji. Tudi naziv Gora naj bi prvotno pomenil planino, ki so jo oddajali ali prodajali za pašo. Ljudje so zemljo, ki so jo dobili v najem ograjevali s kamnitimi zidovi – suhozidi in tako je nastala ena najbolj posebnih kulturnih krajin v Sloveniji, prepredena s številnimi grobljami in suhozidci. Prvotna začasna bivališča so, ko so ugotovili, da je območje primerno za kmetijsko gospodarjenje, spremenili v stalna. Ni šlo za masovno kolonizacijo, pač pa posamično, ljudje so iskali kraj za naselitev tam, kjer so za to bile objektivne možnosti. (vir: Likar L. (2001 b). Geografska podoba Gore. V: Černigoj F. (Ur.). *Zbornik Mati Gora*. Predmeja: Društvo Gora. 17-26.)

Celotna planota spada med visoke dinarske kraške planote, brez površinskih voda, s številnimi ledenimi jamami, kjer so včasih sekali led in ga vozili v Trst, ter z zelo posebnim rastlinskim in živalskim svetom, saj se tu mešajo vplivi sredozemskega in alpskega podnebja.

#### Geomorfološke značilnosti

Obravnavano naselje leži na robu kraške planote, na robni uravnavi, ki se strmo dviga nad Vipavsko dolino. Ta uravnava, imenovana Gora, je del Trnovskega gozda, ki spada med visoke dinarske planote z izrazito dinarsko usmeritvijo in najvišjim vrhom Mali Golaki (1496 nm). Uravnava ne sestavlja enotnega površja, temveč gre za dve stopnji, naselje Predmeja se nahaja na zgornjem, 900m visokem delu. Na oblikovanje reliefa je vplivalo več dejavnikov, med drugim tudi Würmska poledenitev, ko so se oblikovale številne drage in kotanje. Večina takih drag je nastala v stiku dolomita in apnenca. Na robni uravnavi je več obsežnih ravnin s polji in travniki iz silikatnega drobirja in ilovice in prav to so območja, na katera se je v veliki meri navezala naselitev. (Vir: Likar L., 2001, str. 17-26)

Trnovski gozd kaže svoje bogastvo tudi v podzemnem svetu, tu prevladujejo brezna, redkejšje so suhe jame blizu površja.

#### Prst

V Trnovskem gozdu so štirje tipi prsti: največjo površino zavzema rendzina na karbonatni osnovi. Drugi tip so rjava tla, iz tega tipa nastajajo podzolasta rjava tla, četrti tip je podzol.

Na erozijo je v veliki meri vplivalo trebljenje kamenja iz njiv in pašnikov, danes pa še paša in burja.

#### Vode

Gora spada v porečje Hublja, razvodnica ni znana. Na površju ni niti ene tekoče vode. Za živino je včasih imela skoraj vsaka kmetija, poleg vaškega, tudi svoj

kal. Za lastno oskrbo so kmetije imele vodnjake (štirne) za zbiranje deževnice, danes pa je napeljan vodovod.

### **Vegetacija**

Gozd pokriva okoli 90 % površja obravnavanega območja. Na uravnavi, kjer leži Predmeja, se pojavlja termofilni primorski bukov gozd, ki pokriva topla pobočja do 1100 m. Najobsežnejši pa je mešan gozd bukve in jelke, ki pokriva planoto do 1350 m visoko. Posebna značilnost so inverzije vegetacijskih pasov (npr. Smrečje).

Gora sodi med floristično izredno zanimive predele Slovenije prav zaradi različnih dejavnikov, ki se pojavljajo na majhnem območju.

### **Klima**

Klima Trnovskega gozda spada med t. i. klime z navidezno pravim mediteranskim režimom. Ta nastaja tam, kjer se svet strmo dviga nad svojo okolico in prav zato je glavni padavinski maksimum poleti kot posledica izdatnejših zajetnejših padavin v zimskih mesecih. Trnovski gozd dobiva dosti padavin še v drugih letnih časih, spomladi in jeseni. Povprečna količina padavin je 2476 mm (v Ajdovščini 1718 mm). Sneg lahko zapade že konec oktobra, sama količina ni problematična, v povezavi z burjo pa nastajajo veliki zameti. Naspluh je vetrovnost značilna za te kraje: najpogostejši je severnik in severnovzhodnik – burja, piha pa tudi južni in jugozahodni veter, močnejši imenovan mornik, ki se ga domačini bolj bojijo, saj pred njim hiše niso zavarovane.

Za to klimo so značilna poletja z blago temperaturo, zime so hladne, a je v zadnjih letih opaziti blag porast zimskih temperatur.

### **Krajinski park Južni obronki Trnovskega gozda**

Nad Vipavsko dolino se stopničasto dvigajo strma pobočja in prepadne stene južnih obronkov Trnovskega gozda. Obronke so močno razčlenili geomorfološki procesi, delovanje tekoče vode, kemično raztapljanje in mehanično razpadanje. Robove planote tvorijo markantni vrhovi Škabrijel, Sv. Danjel, Zverinec, Vitovski vrh, Čaven, Selovec, Kucelj, V. in M. Modrasovec ter Kovk. Na območju se nahajajo številne površinske znamenitosti (prepadne stene, skalni osamelci, naravni mostovi in spodmoli) in podzemeljske geomorfološke znamenitosti, ki še niso povsem raziskane. Na južnem vznožju Čavna je lepo viden del stične ploskve nariva Trnovskega gozda na vipavski fliš. Drugod na obronkih Trnovskega gozda je ta stik pokrit z gruščem. Zelo pomembno je stikanje in prepletanje dinarskega in submediteranskega vegetacijskega območja. Zastopani so predstavniki ilirske flore: skalni mleček, primorska košeničica, mediteransko-montanska flora, ki jo zastopa jacquinijev ravnjak; alpske flore: clusijev svišč, avrikelj, skorjasti kamnokreč, planika ter endemiti: skalna jelenka in rebrinčevolista hladnikija. (vir: *Regionalni Inovativni Program Razvoja Podeželja Za Območje Zgornje Vipavske Doline In Komenskega Krasa*)

### IZHODIŠČA GLEDE NARAVNIH DANOSTI

- Klimatske razmere in vegetacija (iglavci) – razvoj klimatskega turizma
- zanimivi vsi letni časi
- neokrnjeno okolje (ekološko kmetovanje, izdelki, zdrava hrana ipd.)
- naravno okolje - varovanje: Krajinski park Južni obronki Trnovskega gozda in Regijski park Trnovski gozd: območje Banjščice, Trnovski gozd, Nanos, Hrušica in dolina Trebušice je po prostorskem planskem državnem načrtovanju predvideno kot območje Regijskega parka Trnovski gozd. Površina predvidenega RP je približno 600 km<sup>2</sup>, kar predstavlja okrog 3 % površine Slovenije. Na podlagi podatkov iz gozdnogospodarskih načrtov enot je na tem območju 40 833 ha gozdov, kar znaša po ocenah približno 80 % celotne površine Regijskega parka. Predmeja je ena od vstopnih točk v regijski park.
- zanimivi naravni pojavi, vegetacija, kraški pojavi, ... – raziskovalne dejavnosti, tudi v povezavi z izobraževalnim turizmom.
- lega – bližina mest, tudi v sosednji Italiji (veliko zaledje)

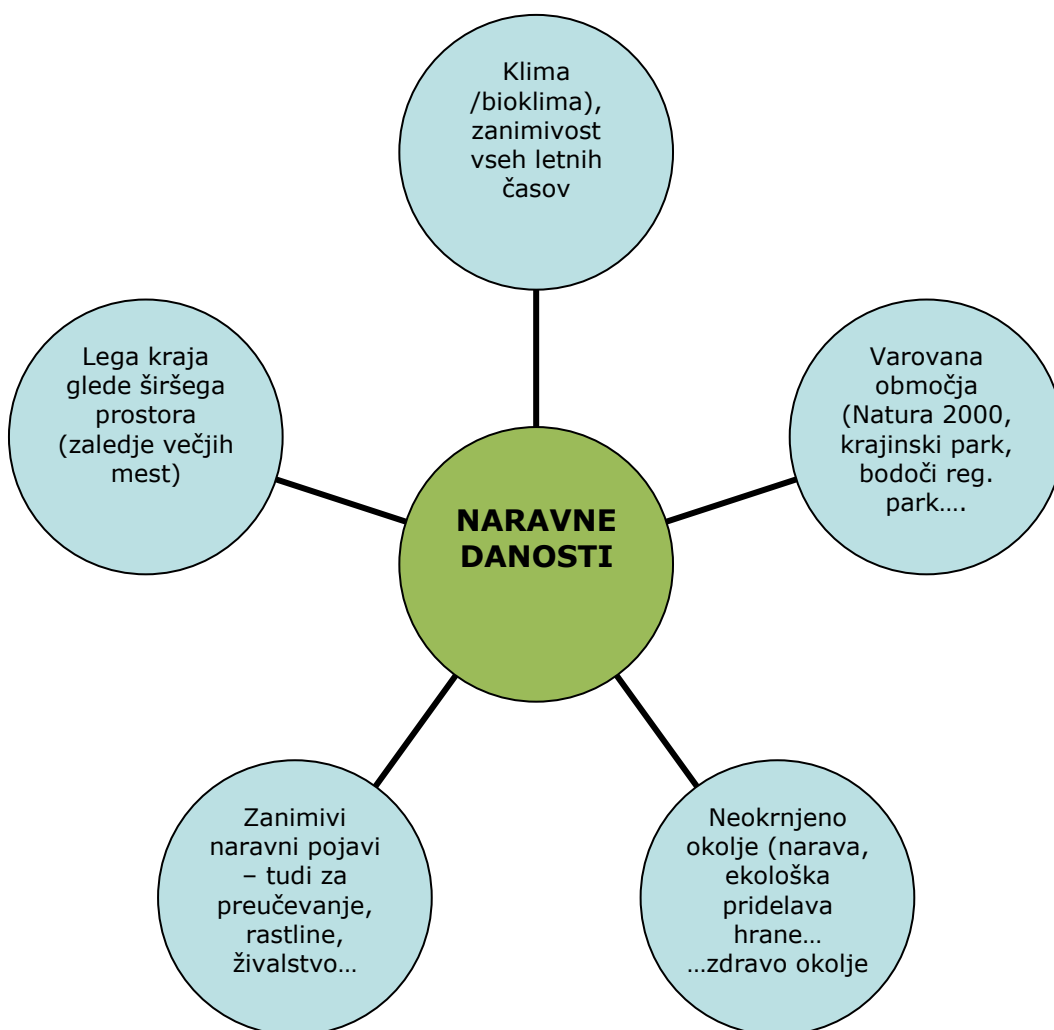


Diagram: Izhodišča glede naravnih danosti

## 2.1.2 Izhodišča z vidika dejavnosti in infrastrukture – ustvarjenih danosti

### Demografska gibanja

Preglednica: Gibanje prebivalstva Predmeje v letih 1948–2002

Naselje	Prebivalstvo v letih						
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2002
Predmeja	715	720	631	533	437	389	363

Vir: SURS, popis 2002

Preglednica: Delovni kontingent

	Prebivalstvo skupaj	Aktivno prebivalstvo	Delovno aktivno prebivalstvo	Neaktivni – otroci, učenci, dijaki, študenti	Neaktivni - upokojenci	Drugi neaktivni
Predmeja	363	164	145	84	87	28

Vir: SURS, popis 2002

Območje velja za demografsko ogroženo, saj število prebivalstva konstantno pada – od leta 1948 do 2002 za nekaj manj kot 50 %. V zadnjih letih se ta proces upočasnjuje. Delež aktivnega prebivalstva je dobrih 45 %.

### Gospodarska struktura

Območje je redko naseljeno in brez pomembne gospodarske vloge. Prebivalci so večinoma zaposleni v občinskem središču in drugih krajih predvsem Vipavske doline. Kljub temu deluje v kraju obrat podjetja Vibeks – Proizvodnja električnih komponent in statorjev d.o.o., ki zaposluje 26 domačinov. Poleg tega so na Predmeji registrirana še 3 podjetja s skupaj 7 zaposlenimi ter 12 samostojnih podjetnikov.

Na območju je pomembno tudi gozdarstvo, prevladujejo lesnopredelovalni gozdovi. Na obrobjih Trnovske planote prevladujejo termofilni panjevci in borovi gozdovi, medtem ko na planoti prevladujejo gozdovi bukve, jelke in smreke s povprečno lesno zalogo lesa okoli 200 m<sup>3</sup>/ha in prirastkom preko 5,5 m<sup>3</sup>/ha.

Poleg gozdarstva predstavlja živinoreja osrednjo in najpomembnejšo kmetijsko subpanogo na obravnavanem območju, kjer je pretežni del kmetijskega dohodka ustvarjen tudi iz živinoreje. Živinoreja ter reja drobnice je pomembna tudi zaradi visokih trendov zaraščanja kmetijskih površin. Z živinorejo se dosega ohranjenost, kultivacijo in poseljenost omenjenega območja. Na območju sta dve ekološki kmetiji.

### Lega naselja glede na širše območje

Naselje Predmeja se nahaja na nadmorski višini od 850 metrov nad morjem do 1031 metrov nad morjem, kjer leži zadnja domačija. Vas leži na planoti imenovani Gora, na južnem robu Trnovskega gozda, ki se z znamenitim Robom (ta je del krajinskega parka) strmo spušča v Vipavsko dolino. Skozi naselje pelje regionalna cesta Col–Predmeja–Ajdoščina in regionalna cesta Predmeja–Lokve–Nova Gorica. Lahko rečemo, da je naselje v centru glede na naselja v Trnovskem gozdu.

Trnovski gozd s svojim južnim robom, Čavnom in Golakom, ki sta del slovenske planinske transverzale, pripada kategoriji najbolj obiskanih gozdnih kompleksov na Primorskem. Analiza obiska tega območja (ankete in analize so izvajali gozdarji v okviru DIT za Posočje) je pokazala, da gozd v sezoni ob vikendih obišče tudi preko 3.000 ljudi, od katerih je 1/3 Italijanov. Obisk Čavna in Golakov letno presega št. 10.000. Analize so pokazale, da največ obiskovalcev prihaja v krogu svoje družine – preko 40 %. Po strukturi let pa večina anketirancev spada v starostni razred 30–49 let (61,8 %), med katerimi je 1/3 zaposlenih v vršnem managementu.

### **Lega mikrolokacije glede na naselje**

Lokacija objekta pomeni centralno točko za naselje Predmeja. Leži neposredno ob regionalni cesti, ki predstavlja pomemben koridor tudi za obiskovalce. V neposrednem sosedstvu se nahajajo: obdelovalne kmetijske površine z neposredno bližino dveh kmetij (Likar, Krapež), individualni stanovanjski objekti, dom krajevne skupnosti (dvorana), cerkev, zgodovinsko obeležje, mimo poteka tematska pot *Po Dolu gor in dol*, avtobusno postajališče, ekološki otok. Lastništvo: zasebna lastnina, agrarna skupnost, krajevna skupnost.

Območje je pretežno ravninsko, s posamezni holmi (cerkev, za hotelom). Za hotelom se prične teren strmo dvigati. Tla so apnenčasta, prst je rendzina in rjava tla. Obstoječa vegetacija sestoji iz mešanega bukovega gozda, posameznih dreves – lipe pred objektom, vegetacija pašnikov in travnikov.

Prednosti obravnavanega območja so:

- bližina cestnega koridorja
- bližina infrastruktur
- frekventnost
- tržna zanimivost,
- zgodovinski spomin
- bližina dveh vitalnih kmetij
- potencial v turističnem razvoju kraja: načrtuje se gostinski objekt in apartmajnska hiša itd.

### **Na območju je naslednja infrastruktura**

- Regionalna cesta Col–Predmeja, skozi naselja na Gori
- cestne povezave do zaselkov oz. posameznih domačij
- elektro in telekomunikacijsko omrežje
- vodovodno omrežje.

Prostor predstavlja pomembno centralno točko v naselju, povezano z gospodarskimi in kulturnimi dejavnostmi (najprej hotel, kasneje gostilna in trgovina, ki pa ne obratujeta več) in prvim združenim domom na Primorskem. Je del glavnega koridorja, ki pelje skozi naselja na Gori. Vse dejavnosti v prostoru so precej obsežne. Zaradi načrtovanja širitve turističnih vsebin, ki izhajajo iz temeljnega razvojnega cilja Predmeje/opredeljene v razvojni strategiji kot razvijanje dopolnilnih dejavnosti na kmetijah/podeželju/ter dolgoročno klimatskega turizma, pa se pričakuje še povečanje/ naraščanje obiska. Prostor je pomemben za domačine in za obiskovalce, potrebno pa mu je dati vsebino, ki bo obiskovalcem omogočila počitek in jim ponudila možnost za seznanitev z vsem, kar Gora in Trnovski gozd ponujata. Zopet se mora vzpostaviti centralno funkcijo območja in upoštevati potrebe lokalne skupnosti. (vir: *Strokovne podlage in programske zasnove za ureditev občinskega športno-rekreacijskega centra Tiha dolina v občini Ajdovščina, 2003.*)

Mikrolokacija ima naslednje lastnosti, ki ga lahko uvrščajo med degradirana urbana območja na podeželju:

- opuščena dejavnost, zapuščenost manjšega hotelskega objekta
- tehnološka zaostalost stavbe in njene neposredne okolice
- neprimerni načini umestitve elektro in telekomunikacijskih napeljav
- lokacija elementov opreme (smetnjaki, kontejnerji)
- neurejenost zunanjih površin predvsem zaradi pomanjkanje vsebine
- trasa obstoječe regionalne ceste, ki preseka pripadajoče funkcionalno zemljišče objekta.

### **Obstoječa dejavnost in ponudba območja**

- a) **Gostinstvo:** ena izletniška kmetija (Županovi)
- b) **Prenočišča:** ena turistična domačija z apartmaji (Jagruše)
- c) **Dogodki:** tradicionalni Filipov tek, Kravja ruleta, Kresovanje itd., občasne prireditve in dejavnosti Društva Gora, Društva podeželskih žena Predmeja in KS Predmeja
- d) **Tematske poti:** Pot po Dolu gor in dol, nadaljuje se na drugo pot na Gori: Pot po Angelski gori, Slovenska planinska transverzala, Slovenska geološka pot
- e) **Znamenitosti:** kraj kot celota, Krajinski park Južni obronki Trnovskega gozda, naravna rezervata Golaki in Smrekova draga, kraški pojavi, naravne vrednote in spomeniki, NATURA 2000 ...
- f) **Posebnost:** bioklima (kot posledica obsežnih jelovo bukovih gozdov in ugodne klime)
- g) **Športno rekreacijski center Tiha dolina**
- h) **Gospodarstvo:** 4 podjetja in 12 samostojnih podjetnikov
- i) **Kmetijstvo in gozdarstvo:** 2 ekološki živinorejski kmetiji, gozd na planoti ima poleg lesnopredelovalne funkcije predvsem še klimatsko socialno in lovskogojitveno funkcijo
- j) **Ostali kraji na Gori:** Otlica (z osnovno šolo), Kovk (turistični ponudniki, kmetije), Gozd (konjenišvo)

### IZHODIŠČA GLEDE USTVARJENIH DANOSTI, ZNAČILNOSTI

- Vzpostaviti spodbudno bivanjsko in poslovno okolje, ki bi zaustavilo odseljevanje z območja Gore
- vzpostaviti pogoje za povečanje števila delovnih mest
- porast števila starejše populacije
- vitalne kmetije na območju (živinoreja, dopolnilne dejavnosti)
- lega Predmeje pred vstopom v gozd – velik obisk izletnikov (ob vikendih tudi več kot 3000)
- mikrolokacija obravnavanega objekta (ob cesti, delno urejena infrastruktura, območje imenovano Na hotelu se že razvija v center naselja s turistično ponudbo (nastanitve, izletniška kmetija, gostinski objekt in nastanitveni prostori v fazi izvedbe ...)
- centralni del je zaradi propadajočega objekta degradiran – tako zaradi trenutne neuporabnosti kot tudi izgleda
- obstoječa dejavnost in ponudba.

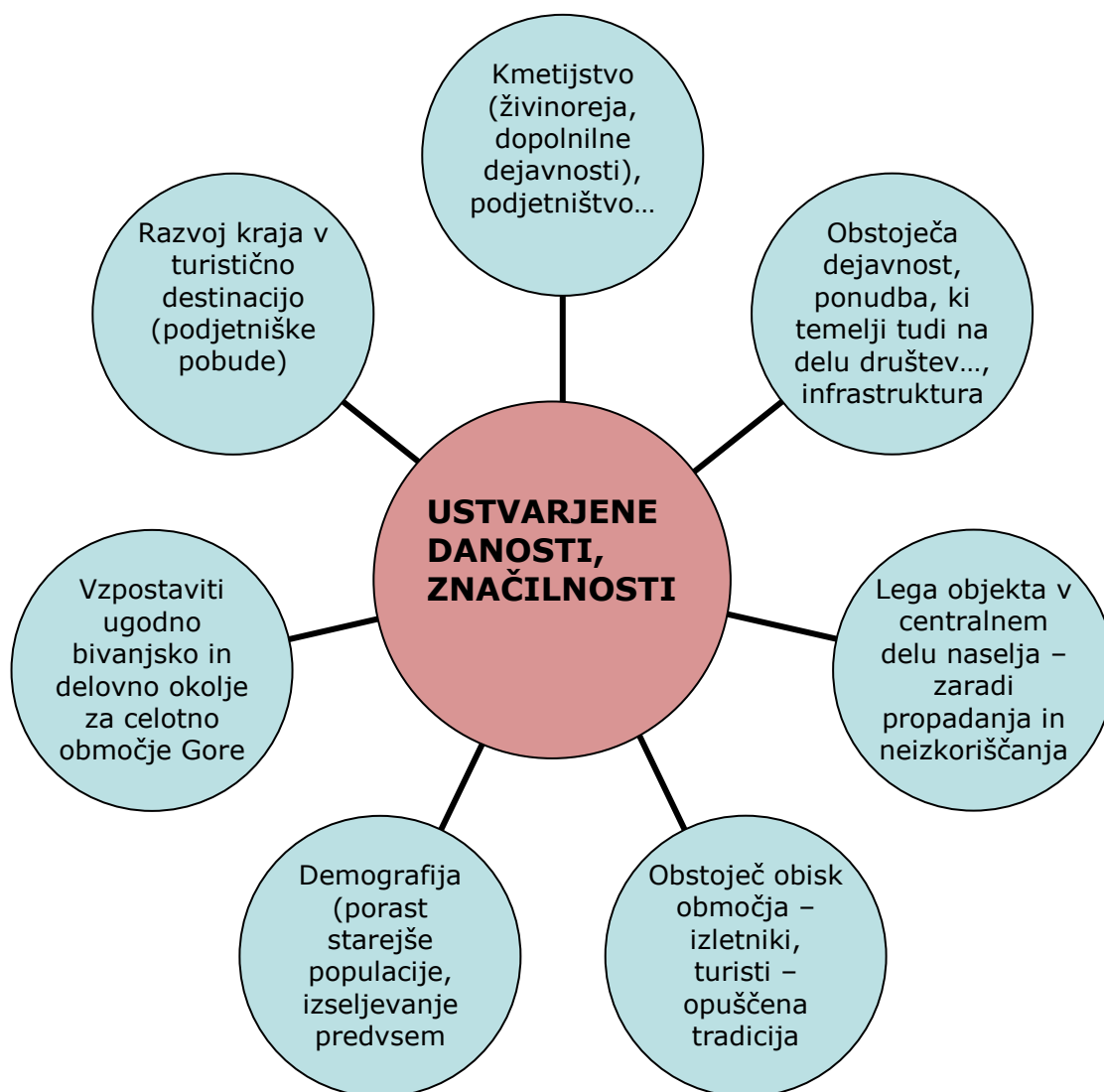


Diagram: Izhodišča - ustvarjene danosti in značilnosti



## 2.2 Opis objekta

### 2.2.1 Zgodovinski oris

Osnovni objekt je bil zgrajen kot hotel, temu objektu so se kasneje prizidali pomožni prostori ter objekt za potrebe krajevne skupnosti.

Hotel je bil zgrajen v dvajsetih letih prejšnjega stoletja, kot - danes najbolj poznan - "Albergo Augusta". Zgodovinske podatke nam je prijazno posredovala hči prvega investitorja - ga. Ivanka Pichler in so za zgodbo o »Hotelu« velikega pomena.

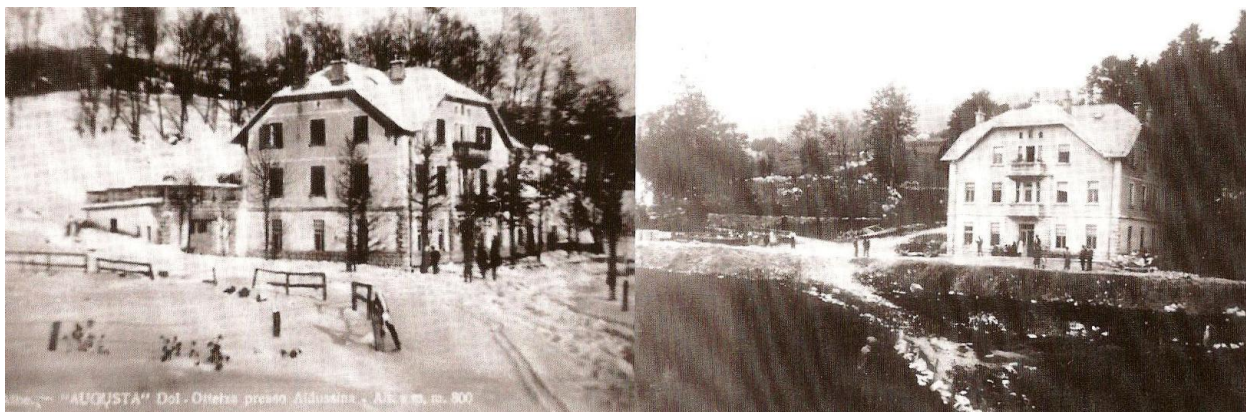
Prvi graditelj in lastnik objekta je bil domačin – Anton Bratina. Z vojno odškodnino je začel graditi poslopje gorskega letovišča po vzoru takratnih avstrijskih. Anton Bratina je, kot mnogi domačini takrat, delal kot obrtnik na cestah in raznih objektih tudi v Avstriji, ki je bila turistično že zelo razvita. Leta 1923 se je z družino vselil v spodnje prostore objekta. Da bi razumeli razvoj dogodkov, ki so sledili, spomnimo na obdobje z začetka dvajsetega stoletja do vzpona fašizma, ki ga je zaznamovalo:

*V zadnjih desetletjih devetnajstega stoletja in v letih do prve svetovne vojne je slovenska narodna skupnost na Goriškem doživela izreden razvoj družbenih in gospodarskih dejavnosti... V tistem okviru je bil bančni sistem ena izmed najbolj pomembnih izhodiščnih točk. Gospodarski rasti je sledil razvoj bančnih zavodov in mreže združenih kreditnih bank. Na ta način so se slovenski podjetniki poskušali gospodarsko osamosvojiti od tujih družb. V letih pred prvo svetovno vojno je na Goriškem trajala prava gospodarska evforija, ki je sovpadala z gradnjo bohinjske železnice, oz. povezave z avstrijskim zaledjem. Ta evforija je skoraj silila v naložbe in pri tem so bili Slovenci zelo aktivni. Že tik pred prvo svetovno vojno se je začela gospodarska kriza, ki na Goriškem tudi po njenem končanju, ni prinesla boljših časov. Nastopilo je obdobje fašizma, ki je hotel izbrisati slovenstvo s tega ozemlja, začeni s slovenskimi podjetniki in kulturniki. (vir: Peric, 2007, str. 9-35).*

Tudi investitor Anton Bratina je v času fašizma, ker ni hotel postati član fašistične stranke, začel izgubljati dela. Da bi objekt dokončal, si je sposodil nekaj denarja pri Krščanski banki v Vipavi. Denarja ni mogel vrniti in zato je šel leta 1930 do 1931 objekt na takrat tako-imenovani kant. Dokončanje objekta je nato prevzel Zdravko Repič iz Ajdovščine. Najemniki objekta so postali takratni poznani gostinci s Predmeje, družina Bizjak – Štemčevi, ki so v njem poslovali do druge svetovne vojne. To so bila zlata leta turizma na Predmeji. Gostje hotela »Augusta« so prihajali s tržaškega in goriškega, predvsem v iskanju zdravega okolja za rehabilitacijo pljučnih obolenj. Tako so nasledili posamične obiskovalce Gore, ki so prihajali zaradi bioklime, že konec devetnajstega stoletja.

Med drugo svetovno vojno je bil hotel požgan. Po vojni ga je lokalna skupnost obnovila in ob njem zgradila prizidek – prvi zadružni dom na Primorskem. Pri tej obnovi se je spremenila oblika strehe, tako da se je volumen podstrešja bistveno povečal. Objekt je bil nacionaliziran. Program hotela se je opustil. Različni najemniki so ga uporabljali za prenočišča; v pritličju je bila trgovina in gostinski lokal. Zadnji družbeni lastnik je bilo podjetje Mlinotest. V letih po denacionalizaciji se je opustila uporaba objekta, ki tako ni v uporabi od leta 1995.

Prizidek krajevne skupnosti (zadružni dom) je bil zgrajen kot enoprostorna dvorana s pritliklinami. Dvorana se je zajedala v kubus osnovnega objekta. V osemdesetih letih se je dodala medetažna plošča. V pritličju se je ohranila dvorana, v novo pridobljenem nadstropju pa so se uredili prostori krajevne skupnosti. Ta prizidek je še vedno v uporabi.



Vir: Zbornik Mati Gora, 2001, str. 392

## 2.2.2 Opis stanja objekta

Povzeto po poročilu Studia 3 d.o.o.

### Zasnova objekta

Osnovni objekt ima pritličje, dve nadstropji in prostorno neizkoriščeno podstrešje. Osrednje stopnišče. Streha je dvokapnica na dva čopa. Vhod je na cestni strani. Okna so na vseh štirih fasadah. Na vzhodni strani je pritlični prizidek z ravno streho – pohodno teraso. Prizidek ima lastni vhod in notranjo povezavo z osnovnim objektom. V prizidku je nazadnje bila trgovina. Na severni strani je prizidan pritlični gospodarski prostor z enokapno streho minimalnega naklona.

Prizidek krajevne skupnosti je samostojno funkcionalen objekt. Ima pritličje, nadstropje in podstrešje. Podstrešje ni uporabno. Streha je dvokapnica. Vhod je s cestne strani.

Uporabna površina vseh objektov je 876 m<sup>2</sup>, ob upoštevanju podstrešja osnovnega objekta pa 1041 m<sup>2</sup>.

Objekt ima malo zunanjih površin. Pred objektom je asfaltirana površina do ceste (~250 m<sup>2</sup>). Na vzhodni in severni strani je ozek zelen pas. Na zahodni strani ozek pas do lokalne ceste. Prostostoječi objekt je sestavljen iz osnovnega objekta in prizidkov. Sklop objektov se nahaja ob cesti Predmeja–Otlica–Col.

### Konstrukcija

Osnovni objekt: Temelji niso razvidni. Zidovi so masivni, kamniti, ometani. Medetažna plošča je lesena, razen osrednjega dela, ki je betonski. Stopnišče je betonsko, stopnice so iz prefabriciranih betonskih elementov. Strešna konstrukcija je lesena. Strešna kritina je azbestna valovitka. Objekt je bil ogrevan na drva. Dimniki so za vsako sobo. Okna in vrata so lesena.

Vzhodni in severni prizidek sta iz kamnitih zidov. Strešna plošča je betonska, krita s strešno bitumensko lepenko.

Prizidek krajevne skupnosti je iz ometanih opečnatih zidov. Medetažno ploščo nosijo AB nosilci. Strešna konstrukcija je lesena, kritina iz drobno strukturirane pločevine v opečnati barvi. Okna in vrata so lesena.

Objekt je priključen na vodovod, nadzemni elektroenergetski vod in telefon. Ogrevanje je električno.

## Stanje

Osnovni objekt je bil vrsto desetletij nevzdrževan. Zadnjih petnajst let pa je povsem opuščen. Streha na več mestih zamaka. Nosilni zidovi so v dobrem konstrukcijskem stanju. Ostali elementi objekta so potrebni rušitve, vključno z vsemi napeljavami. Vzhodni prizidek je v podobnem stanju kot osnovni objekt. Severni prizidek je v slabem konstrukcijskem stanju in je zato potrebna rušitev.

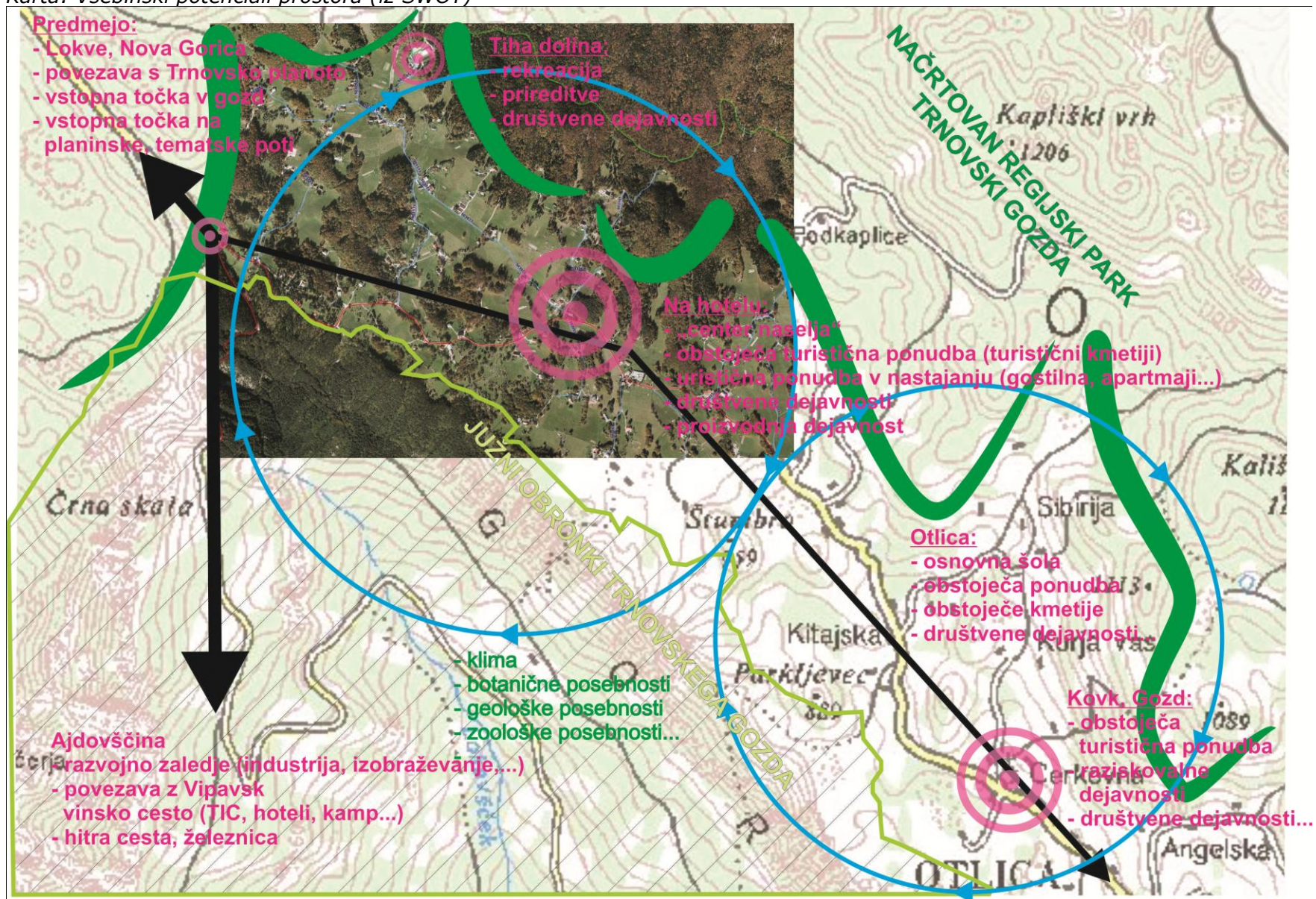
Prizidek krajevne skupnosti je dobro vzdrževan in zato v solidnem stanju. (več v poročilu STUDIA 3 d.o.o.)

## 2.3 SWOT analiza z grafičnim prikazom prostora

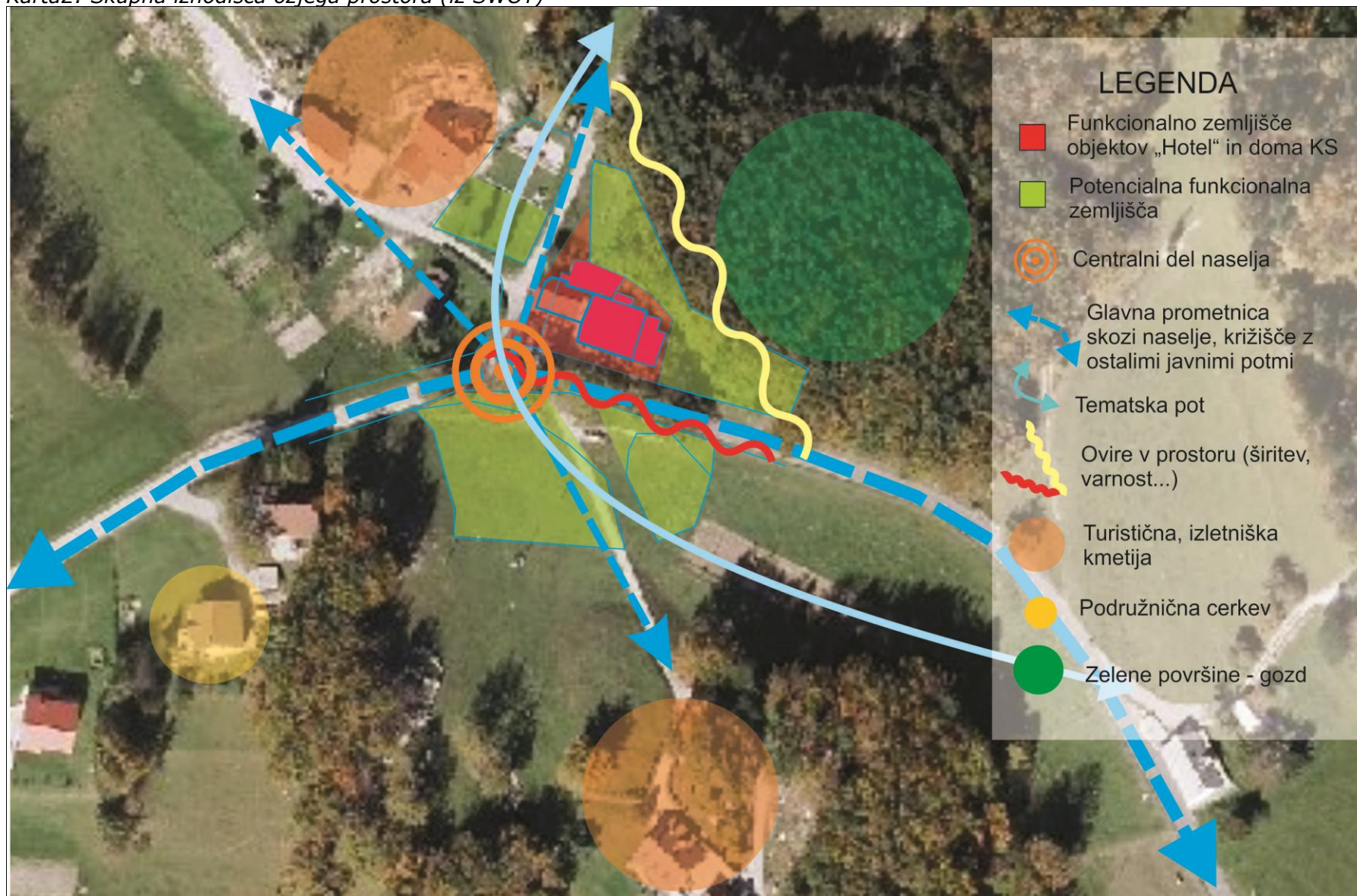
PREDNOSTI	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ sama regija in njena lokacijska prednost – bližina Trnovskega gozda;</li> <li>✓ bližina italijanske meje, Nove Gorice, bližina letališča (Ronki – Italija);</li> <li>✓ bližina naravnih in kulturnih znamenitosti – zavarovana območja</li> <li>✓ zanimivi pojavi za raziskovanja (od brezen do plazov)</li> <li>✓ mikrolokacija – lega ob glavni prometnici, bližina ostalih ponudnikov</li> <li>✓ ugodna klima, predvsem bioklima</li> <li>✓ širina obstoječe ponudbe ne glede na sezonsko komponento;</li> <li>✓ dobra prepoznavnost regije doma in v tujini - Italija;</li> <li>✓ zdravo, še ohranjeno okolje</li> <li>✓ entuziazem krajanov, inovativnost, odprtost do novosti in sodobnih pristopov;</li> <li>✓ objekt kot potencial in z zgodbo (hotel...)</li> <li>✓</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ visoka investicija;</li> <li>✓ lokacija – slaba dostopnost (neurejene prometnice, plaz...), odmaknjenost desitnacije od glavnih poti v dolini je lahko tudi slaba.</li> <li>✓ Trenutne družbeno-ekonomske razmere močno hromijo investicije, ki se ne morejo same pokrivati</li> <li>✓ mikrolokacija – omogoča razvoj samo določenim vsebinam – preblizu ceste(varnost), ni dovolj površin za dodatne vsebine (igrišča, urejene zelene površine...)</li> <li>✓ pomanjkanje turistične infrastrukture;</li> <li>✓ bližina ostalih slovenskih in italijanskih centrov, ki že delujejo in imajo veliko večjo prepoznavnost in dolgoletno tradicijo podobnega načina poslovanja – počasnost izvedbe in odločanja s strani lastnika;</li> <li>✓ objekt sameva v okolici, ni dovolj obstranskih dejavnosti za obiskovalce;</li> <li>✓ potencialno potreba po novih zaposlenih – glede na posamezno vsebino, ki so lahko strošek lastnika objekta</li> <li>✓ veliki fiksni stroški upravljanja podjetja in samega objekta;</li> <li>✓ ni programskih rešitev za zavarovana območja</li> <li>✓ slaba demografska struktura;</li> <li>✓ pomanjkanje nočitvenih kapacitet na območju Gore</li> </ul>
PRILOŽNOSTI	NEVARNOSTI
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Obnova objekta v mirnem, bogatem naravnem okolju je naša priložnost, da se strukturi uporabnikov objekta približamo na svojevrsten, inovativni način ter jih prepričamo v uporabno</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ odpor lokalnih prebivalcev do nadaljnjega razvoja določenih oblik ponudbe v objektu;</li> <li>✓ neupoštevanje sprejetih strateških in prostorskih dokumentov</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ vrednost naše tehnike razvoja;</li> <li>✓ Obnova objekta nudi priložnost razširitve in dopolnitve dejavnosti, ki je na Gori v porastu – turizem na podeželju – dejavnosti v objektu tudi kot podpora ostalim ponudnikom</li> <li>✓ Obnova objekta nudi priložnost za povezovanje v mrežo objektov s podobnimi vsebinami – sodelovanje izven občinskih meja</li> <li>✓ Obnova objekta s primerno vsebino lahko usmeri obiskovalce v kraj in jih motivira za postanek</li> <li>✓ Iskanje soinvestitorjev – kot partnerjev pri projektu</li> <li>✓ stacionarni turizem – kot opcija in dodatna dogajanja z urejeno okolico;</li> <li>✓ sodelovanje s turističnimi službami, združenji in ostalimi akterji iz celotnega območja Gore</li> <li>✓ skupni nastopi na borzah, sejnih, spletnih portalih in prireditvah;</li> <li>✓ sledenje trendu povpraševanja v smeri novih destinacij s poudarkom na trajnostnem razvoju turizma;</li> <li>✓ možnost oblikovanja različnih ne le turističnih proizvodov v sodelovanju z uporabniki objekta in ostalimi</li> <li>✓ postati razpoznaven tako doma kot v tujini;</li> <li>✓ povezovanje z domačimi in tujimi strateškimi partnerji;</li> <li>✓ izgradnja blagovne znamke območja – »Limited location« kot nekaj unikatnega, relaksacijskega, naravnega in izredno kvalitetnega;</li> <li>✓ sodelovanje s strokovnjaki, raziskovalci, inštituti, ki bi s svojim znanjem obogatili prostor in ponudbo;</li> <li>✓ uporaba novih medijev (v trženju) in multimedijskih predstavitev (v muzeju, knjižnjici);</li> <li>✓ bližina ostalih slovenskih in italijanskih centrov, ki imajo veliko večjo prepoznavnost in dolgoletno tradicijo podobnega načina poslovanja – kot primer sorodne prakse;</li> <li>✓ Razvoj alternativnih izobraževalnih centrov lahko še dodatno dvigne izobrazbeno strukturo na območju, v povezavi s turizmom – pa ponudbo;</li> <li>✓ Sodelovanje javnih in zasebnih sfer je ključ do ljudem prijaznega socialnega okolja na celotnem območju.</li> <li>✓ nova delovna mesta;</li> <li>✓ oddaja obnovljenih prostorov, kot vir zaslužka.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ da idejna zasnova programske in strukturne prenova objekta ostane samo novi dokument za arhiv,</li> <li>✓ ne-pridobitev ustreznega kadra;</li> <li>✓ veliki 'apetiti' lahko povzročijo prevelike investicije glede na realno število prometa;</li> <li>✓ potencialna nezainteresiranost za dejavnosti;</li> <li>✓ prilagajanje ponudbe točno določeni ciljni skupini je lahko tudi dvorezen meč;</li> <li>✓ neprimerna ponudba za določeno lokacijo lahko pripelje tudi do znižanja nivoja kvalitete in preobremenjenost prostora;</li> <li>✓ prevelik poudarek proizvodu in premajhen trženju proizvoda;</li> <li>✓ obiskovalci lokacijo ne prepoznajo kot dovolj zanimivo, da bi v njej ostali dalj časa;</li> <li>✓ dolgotrajno ustanavljanje regijskega parka lahko ostane brez možnosti za aktivno vključitev v razvoj kraja</li> <li>✓</li> </ul>
--	--

Karta: Vsebinski potenciali prostora (iz SWOT)



Karta2: Skupna izhodišča ožjega prostora (iz SWOT)



## Sinergija podeželja in mest (narava+znanje).

Razvoj lokalno-tipičnega turizma, glede na dobre družbene in naravne resurse ter dobro lego.

### KLJUČNE PRILOŽNOSTI:

- Objekt kot potencial razvoja kraja in območja Gore
- Trendi, ki se kažejo v uspešnosti revitalizacij podobnih objektov v SLO in tujini
- Območje neokrnjenega okolja in narave
- Bioklima – tradicija koriščenja (Hotel Augusta)
- Veliko število zanimivosti, znamenitosti in pojavov na majhnem območju
- Trnovski gozd (bodoči regijski park)
- Zainteresiranost domačinov

### PREDNOSTI:

- sama regija in njena lokacijska prednost – bližina Trnovskega gozda; bližina mest ...
- zanimivi pojavi za raziskovanja – na majhnem območju (brezna, plazovi...)
- mikrolokacija – lega ob glavni prometnici, bližina ostalih ponudnikov, tudi načrtovane ponudbe
- zdravo, še ohranjeno okolje
- entuziazem, inovativnost, odprtost krajanov
- še dobro ohranjen objekt kot potencial in z zgodbo



### KLJUČNI PROBLEMI:

- Demografija in razvitost območja
- Višina investicije/primernost vsebin v objektu/vzdrževanje objekta
- Dostopnost/oddaljenost lokacije, slaba infrastruktura
- Trenutne družbeno ekonomske razmere hromijo investicije
- Ni programskih rešitev za zavarovana območja – počasnost pri ustanavljanju regijskega parka - - brez možnosti za aktivno vključitev v razvoj kraja
- Zaradi propadanja objekta je degradirana tudi širša okolica
- Kader

### NEVARNOSTI:

- odpor lokalnih prebivalcev
- neupoštevanje sprejetih strateških in prostorskih dokumentov ter nalog
- potencialna nezainteresiranost soinvestitorjev za dejavnosti;
- sprejetje neprimerne programa za določeno lokacijo
- lokacija ni prepoznana kot dovolj zanimiva za določene programe
- zanemari se trženje novega programa

## 3. PROGRAMSKA IN STRUKTURNA PRENOVA OBJEKTA »HOTEL«

### 3.1. Opredelitev ciljev prenovе

#### Prenova kot razvojna priložnost

Propadajoč in neuporabljen objekt pomeni ne le njegovo razvrednotenost, temveč tudi degradacijo urbanega območja. Tak objekt lahko s svojim izgledom, potencialno nevarnostjo (slabšanje kakovosti bivalnega in delovnega okolja) in brez razvojne vizije vpliva na razvoj kraja, pa tudi na vrednost in neprivlačnost sosednjih nepremičnin (slabšanje ekonomske vrednosti). Lahko pa tak objekt postane edinstvena priložnost za: novo odprte možnosti, preustroj naselbenih središč, nove prometne povezave, razrešitev specifičnih funkcionalnih problemov v bližini, predvsem pa za izboljšanje in ureditev obstoječega stanja objekta ter odpravljanje negativnih posledic, ki so rezultat opuščeni dejavnosti v objektu in posledično tudi v prostoru. Osnovni cilj je torej vzpostavitev boljšega in sprejemljivejšega stanja, kar pomeni, da se s fizičnimi posegi in tehnološko rešitvijo popravi stanje, odstrani vir razvrednotenja, v objektu in prostoru pa se načrtuje nove vsebine in rabe. Ker gre hkrati tudi za centralno točko naselja Predmeja, pomeni prenova objekta tudi povečanje njene ekonomske in programske vrednosti. Cilj obnove ni povrnitev stavbe in območja v stanje, kakršno je bilo za časa prvotnega delovanja objekta, pač pa s pravilno vsebino in fizično obnovo oblikovati take programe v prostoru, ki bodo zadovoljili tako sociološko kot tudi morfološko vlogo celotnega prostora.

### 3.2 Primeri sorodnih praks

Po pregledu na spletnih straneh in osebnih izkušnjah sodelujočih pri projektu so primeri predstavljeni zgolj informativno. Izbrani so glede na podobnosti primera (obnova starega objekta šole, hotela ...) ali pa glede na vsebine, ki so podobne vsebinam, ki jih naloga v nadaljevanju obravnava.

Dejstvo je, da v mnogih deželah po svetu, pa tudi pri nas, oživitve celotnih vasi uspejo, združijo domačine, omogočajo gospodarski, predvsem podjetniški razvoj in približajo kraj in deželo zunanjim obiskovalcem.

#### ❖ Rinka – večnamensko središče v Solčavi

Občina Solčava je v skladu s potrebami po oživitvi vasi in možnostmi, pripravila projekt **"Stara nova Rinka"** in z njim kandidirala za finančna sredstva **Norveškega finančnega mehanizma**. **Osnovni namen investicije** je bila oživitev vasi Solčava z izgradnjo novega večnamenskega objekta Rinka, ki že služi druženju različnih generacij domačinov in obiskovalcev, izobraževanju, spodbujanju k razvoju podjetništva ter trženju naravnih virov in dediščine Solčavskega. Tu se bodo domačini in obiskovalci srečevali z istimi ključnimi temami: **narava, življenje z njo in trajnostna raba naravnih virov**. Preko povezovalnih (pilotnih) projektov bodo tu svoj izziv našli tudi strokovnjaki, ki delujejo na za Solčavsko pomembnih področjih.

Z objektom upravlja novoustanovljena neprofitna pravna oseba **Zavod za turizem in trajnostni razvoj Solčavskega**, katerega ustanoviteljica je Občina Solčava.





Vir: <http://www.solcava.si>

Opis objekta: V kletnih prostorih je manjši center Solčavskega z namenom predstavitve in informiranja. Del prostora je namenjen razstavi o naravi in življenju na Solčavskem s poudarkom na spoštovanju in ohranjanju dediščine ter rastavni prostor za gostujoče razstave. Osrednji prostor pa je večnamenska dvorana za pribl. 50 ljudi, ki je namenjena za predavanja, multimedijske predstavitve Solčavskega, izobraževanja, manjše kulturne prireditve, seminarje, delavnice ipd.

V pritličju je domača kavarna s prigrizki, poleg pa prodaja domačih živilskih izdelkov in priročna knjižnica z literaturo o Solčavskem (karte, vodniki, knjige).

V prvem nadstropju je Podeželski inkubator z možnostjo koriščenja skupnih prostorov in opreme za administracijo (telecenter) ter klubski prostori za razvoj društvenega življenja Solčavskega.

V mansardi so večji apartmaji, ki bodo v prihodnje lahko služili tudi kot stanovanja. (Vir: <http://www.solcava.si>)

#### ❖ **Stara šola na Kovku – taborniški dom**

V obnovljeni stari šoli na Kovku domuje taborniški dom roda Mladi bori, ki je postal prava taborniška šola v naravi, oddaljena od mestnega vrveža. Dom je v zadnjih štirih letih temeljito obnavljalo več kot sto delavnih rok, ki so z veliko dobre boljše opravile več kot tri tisoč prostovoljnih delovnih ur.

V pritličju je opremljena kuhinja z jedilnico in velika učilnica za različne dejavnosti. Poleg sanitarij in tušev sta v nadstropju na voljo dve spalnici s skupnimi ležišči in manjši apartma za 4 osebe. V domu je tako mogoče nastaniti kar 60 ljudi hkrati.



#### ❖ **Center šolskih in obšolskih dejavnosti – Dom Vojsko**

Vojsko predstavljamo le kot enega izmed domov ČSOD, predvsem zato, ker se nahaja v podobnem okolju.

Vojsko se razteza na 1090 m visoki planoti, ki je s svojo okolico zanimivo tudi zaradi rastlinstva. Čas zime pa na Vojskem pomeni čas smučanja, saj imajo obiskovalci na voljo urejene proge za alpsko smučanje in tek na smučeh, v domu pa je tudi oprema za te dejavnosti. Objekt ima jedilnico s 64 sedeži, učilnico z osnovno laboratorijsko opremo in priborom za terensko delo učencev, sobe s skupnim številom ležišč, ki jih je 56 za učence in 3 za učitelje. Objekt ima urejene tudi rekreacijske površine: ploščad s košarkarskim košem, umetno plezalno steno, tekaške proge ipd. (vir: <http://www.csod.si>)



(vir: <http://www.csod.si>)

#### ❖ **Otok Kona - Isola della cona (Italija)**

**Isola della Cona** je srce **rezervata izliva reke Soče**, ki zajema 2400 ha in vključuje vsaj 15 km toka reke Soče. Znotraj parka je organizirana krožna pot s postojankami – opazovalnicami. Do danes so v parku opazili več kot 300 vrst ptic.

Na samem vhodu v rezervat se nahaja večnamenski center za obiskovalce. To je vstopna točka, kjer obiskovalec dobi informacije, kupi vstopnico, si ogleda stalno multimedijško razstavo o mokrišču, ki je postavljena tako, da ne le vidiš, temveč tudi otipaš, slišiš, si ogledaš pod mikroskopom ipd.

V objektu so tudi nastanitve – 20 ležišč, ki so namenjene predvsem organiziranim skupinam, saj je izobraževalni turizem njihov glavni produkt. Nekaj ležišč je namenjenih prostovoljcem in zaposlenim. Tem obiskovalcem je namenjena tudi kuhinja in jedilnica. V objektu je tudi kongresna dvorana s 50 sedeži, ki je tehnično opremljena. Za raziskovalne namene (za raziskovalce in univerze) je v objektu tudi laboratorij. Zanimiv je interaktivni muzej namenjen obnovljivim virom energije. (Vir: [www.isoladellacona.it/](http://www.isoladellacona.it/))

Podobno vsebino in ponudbo ima tudi Sprejemni center Gradina – Deželni naravni rezervat Dobrdoškega in Prelostnega jezera, ki ga upravlja Zadruga Dob. Več na: <http://www.gradina.it>



(vir: [www.isoladellacona.it](http://www.isoladellacona.it))

Dvonadstropna hiša nudi Skladu – osebju, sodelavcem, prostovoljcem, gojencem, otrokom in tečajnikom – veliko prostora za razvijanje najrazličnejših dejavnosti, saj je uporabne površine za šeststo kvadratnih metrov.

Leta 1979 se je na Tržaškem rodila zamisel, ki jo mnogi ocenjujejo kot izredno glede na njeno humanistično izvirnost: ustanoviti središče, ki naj pomaga tistim slovenskim otrokom v Furlaniji–Julijski krajini, ki potrebujejo posebne podpore za polnopraven vstop v družbo svojih vrstnikov, ker jih je narava v tej ali oni življenjski funkciji prikrajšala ali zato, ker jih ovirajo neugodne šolske, družbene ali družinske razmere. Tako je bil ustanovljen sklad, poimenovan po pokojnem dečku Mitji Čuku, ki je bil prav tako v življenju prikrajšan. Navori tega sklada so namenjeni vsem slovenskim otrokom v Italiji. Poleg živahne propagandne dejavnosti v prid svojih humanitarnih ciljev je Skladu Mitja Čuk uspelo v teh številnih letih delovanja odkupiti in funkcionalno adaptirati stavbo na Proseški ulici na Opčinah, razviti razgibano vzgojno in pošolsko dejavnost, ki zajema že tudi povsem zdrave otroke, nuditi temeljito strokovno pomoč in svetovanje. Leta 1988 je bilo ustanovljeno hčerinsko društvo VZS-CEO Mitja Čuk Onlus in organizirano dnevno vzgojnozaposlitveno središče za mladostnike in mlade odrasle s posebnimi potrebami. Vse to je s seboj prineslo celo vrsto zaposlitev. (vir: [www.skgz.org/sklad-mitja-cuk](http://www.skgz.org/sklad-mitja-cuk))



(vir: [www.skgz.org/sklad-mitja-cuk](http://www.skgz.org/sklad-mitja-cuk))

#### ❖ **Petrovčeva hiša - Cerklje**

Petrovčeva hiša, po domače Pr Petrovc, je bila sprva manjša lesena kmečka hiša, ki je sredi 19. stoletja dobila današnjo podobo kot govori vklesana letnica 1863 na portalu hiše. Hiša je zgovorna priča o načinu življenja in mišljenja premožnejših kmečkih ljudi. Zidovi hiše nosijo spomine nekdanjih gospodarjev, ki so se ukvarjali s kmetovanjem, furmanstvom, lesno in vinsko trgovino ter gostilniško dejavnostjo.

Projekt, ki je stal približno 1,6 milijona evrov, ne bi bil uresničljiv brez pomoči Evropskega sklada za regionalni razvoj, ki je prispeval približno polovico zneska oziroma okroglih 842 tisoč evrov, ostalo pa je financirano iz občinskega proračuna. Nova Petrovčeva domačija bo zagotovo dvignila ponudbo kulturnih, izobraževalnih in turističnih vsebin v kraju, saj bodo v njej dobili prostor info in internetna točka, sodobna knjižnica z okoli 20 tisoč enot knjižnega gradiva in s čitalnico, slikarski atelje z razstavnim prostorom in muzejsko-razstavni prostor. (Vir: <http://www.tic-cerklje.si>)



(vir: <http://www.tic-cerklje.si>)

### ❖ Večnamenski center v Turnišču

Občina Turnišče želi z investicijo v izgradnjo »Večnamenskega objekta« v Turnišču zagotoviti kakovostne prostorske pogoje za izvajanje kulturnih, družbenih in gospodarskih dejavnosti ter kvalitetnega preživljanja prostega časa. Investicija zajema izgradnjo »Večnamenskega objekta«, opremljanje prostorov namenjenih knjižnici, turistično-informacijskemu centru (TIC), društvom ter ureditev (brez opreme) prostorov za razgibavanje starejših, savno, gostinski lokal in pisarno za namen opravljanja gospodarske dejavnosti. Z vzpostavitvijo TIC bo dana možnost informiranja turistov in lokalnega prebivalstva o pomenu ohranjanja območij Nature 2000. Del Občine Turnišče namreč spada v Naturo 2000, zato je zelo pomembno, da se vzpostavi možnost za izkoriščanje potenciala, ki ga to dejstvo nudi. Občina Turnišče je v proračunu za leto 2011 za gradnjo večnamenskega objekta zagotovila 880.176,00 €, kot je znašala projektna vrednost gradnje in opreme. Sredstva za investicijo so v 85 % zagotovljena iz Evropskega sklada za regionalni razvoj in države. Občina Turnišče zagotovi 15 % investicijske vrednosti in sredstva za obračunan davek. Sredstva s strani Službe Vlade republike Slovenije za lokalno samoupravo so pridobljena na osnovi Javnega poziva za sofinanciranje operacij iz naslova prednostne usmeritve »regionalni razvojni programi razvojne prioritete »razvoj regij«, v okviru Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov 2007–2013 za obdobje 2010– 2012.

#### Splošni cilji projekta so:

- razvoj, razširitev in dvig kakovosti kulturno-turistične ponudbe regije
- razvoj podjetniškega potenciala podeželja in zagotovitev novih delovnih mest
- dvig kakovosti bivanja prebivalstva
- razvoj javne infrastrukture.

#### Specifični cilji projekta so:

- opremljeni prostori za delovanje knjižnice in čitalnice v skupni izmeri 313,2 m<sup>2</sup>
- opremljeni društveni prostori v skupni izmeri 67,7 m<sup>2</sup>
- opremljen Turistično-informacijski center (TIC) v skupni izmeri 11,0 m<sup>2</sup>
- prostor za savno in prostor za razgibavanje starejših s pripadajočimi prostori v skupni izmeri 193,2 m<sup>2</sup>
- prostor za gostinski lokal s pripadajočimi prostori v skupni izmeri 114,7 m<sup>2</sup>
- prostor za izvajanje gospodarske dejavnosti v skupni izmeri 26,0 m<sup>2</sup>

- opremljeni skupni prostori (kotlovnica, prostor za čistilko, avla, hodnik, vetrolov) v skupni izmeri 68,7 m<sup>2</sup>
- 20 parkirnih prostorov
- nove zaposlitve
- povečanje števila obiskovalcev v občini za najmanj 150 v naslednjih dveh letih.

#### ❖ **Kulturni dom Srednje (občina Kanal) – projekt je v nastajanju**

Ta primer navajamo zaradi podobnosti z eno izmed vsebinskih variant. Po pregledu na spletnih straneh pa smo ugotovili, da je podobnih projektov v nastajanju še več. Območje obravnavane investicije je Občina Kanal ob Soči, naselje Srednje v Krajevni skupnosti Kambreško. Predmet investicije je rekonstrukcija kulturnega doma na Srednjem v večnamenski poslovno stanovanjski oz. večnamenski kulturno,turistično/stanovanjski objekt Srednje.

V naselju Srednje ima Občina Kanal ob Soči v lastništvu objekt nekdanje osnovne šole, ki danes služi kot kulturni dom za domačine. Objekt se malo uporablja in to le v delu, kjer je dvorana s pripadajočimi sanitarijami. Brez vzdrževanja in primerne rabe bo objekt počasi propadel.

Pobuda domačinov je, da se objekt kulturnega doma v pritličju uredi v dvorano namenjeno prireditvam, razstavam, druženju ljudi ter v prostore za gostinsko ponudbo, v nadstropju pa preuredi v nočitveno turistične kapacitete.

Splošni cilj investicije je ohranjanje poseljenosti podeželja, izboljšanje pogojev za društvene dejavnosti in ustvarjanje možnosti za turistični razvoj območja.

Specifični cilj investicije je rekonstrukcija kulturnega doma, s katero bi pridobili večnamenski prostor za prireditve, razstave in druženje prebivalcev ter za gostinski lokal v pritličju, v nadstropju pa nočitvene kapacitete za turiste ali stanovanja za oddajo. (vir: *Peternel N. DIIP Kulturni dom Srednje, Občina Kanal ob Soči. Kanal ob Soči, 2010.*)

### **3.3 Ugotavljanje potreb**

Pri revitalizaciji objekta »Hotel« ne gre le za njegovo programsko in strukturno prenovo. Zavedati se moramo, da le-ta lahko v večji ali manjši meri vpliva na razvoj širšega prostora, vsekakor pa na ožji del naselja imenovanega po objektu – Na hotelu. Zaradi tega je občina Ajdovščina z dopisom dne 23. marca 2011 pozvala KS Predmeja in Društvu Gora naj podata predloge in ideje o namembnosti objekta ter dejavnosti, ki bi se lahko odvijale v objektu. Svet KS Predmeja je zato izvedel anketo med krajani, katere povzetek predstavimo:

#### **Povzetek ankete:**

Odzvalo se je 45 gospodinjstev. Vsi odgovori so bili razvrščeni po vsebini posameznih predlogov. Iz analize je razvidno, da je največje število dobil predlog za dom upokojencev (27), sledijo gostinski obrat (23), trgovina (19), klubski prostori za razna društva (17), turistični apartmaji ali sobe (13), stanovanja (4), knjižnica (4)... Svet KS nadalje ugotavlja, da je lokacija za dom upokojencev neprimerna. Mnenje sveta je tudi, da je v kraju potreben večnamenski objekt z info točko, prostorom za etnološko zbirko in gostinski obrat. Potrebno je upoštevati tudi neposredno okolico objekta, zaradi umestitve parkirišč, igrišč... predlagajo fazno izvedbo investicije.

Ugotavljanje razvojnih potreb zapisanih v osnutku občinskega prostorskega načrta občine Ajdovščina (vir: Žaucer. T., Pogačnik A., Dalla Valle S., 2009).

### **Povzetek OPN:**

Na območju planot od Predmeje do Žagoliča je varovana in negovana kulturna krajina kmetijstva in gozdarstva, ki hkrati s poselitvijo prevladuje na planotah, kjer se varujejo kmetijski celki z avtohtono razpršeno poselitvijo. Območje je primerno za sočasno rabo turizma, rekreacije, športa in sekundarnih bivališč. Vse ureditve za potrebe rekreacije in športa v območjih Nature 2000 in drugih območjih varstva narave morajo biti skladne z določili varstva narave. Na območju se nahaja športno in smučarsko središče Tiha dolina. Ureditve za šport in rekreacijo v naravnem okolju so del turistične ponudbe, pa tudi priložnosti lokalnega prebivalstva. Ob tem se razvija vsa sekundarna turistično rekreativna infrastruktura (predvsem različne poti)

Če na kratko analiziramo zapisano lahko ugotovimo, da je Trnovska planota tisto območje občine, ki je izpostavljeno za razvoj turizma v povezavi z rekreacijo in zdravim življenjem.

Poleg specifičnih potreb, ki so bile izražene preko anket in srečanj s predstavniki KS Predmeja, velja pri oblikovanju programskih vsebin upoštevati še nekatere **splošne napovedi – trende:**

**Na področju turizma** velja, da je le-ta odvisen od različnih trendov. Najprej izpostavljamo **demografski trend** – v naslednjih letih se bomo soočili s povečanjem deleža starejših ljudi – višanje življenjske dobe, boljše zdravje starejših, dobra kupna moč – vse to bo povzročilo večje povpraševanje po kakovostnih in varnih ponudbah, vezanih na enostavne prevoze, s poudarkom na udobju. Zaznaven pa je tudi trend manjšega števila družinskih članov. Ta trend se kaže v povečani kupni moči na osebo, kar vodi k povečanem povpraševanju na področju turistične dejavnosti. Prav tako igra na področju turizma veliko vlogo **trend zdravja** – prisoten je trend intenzivnejše skrbi za lastno zdravje, ki ima v turizmu za posledico izogibanje tistim turističnim destinacijam, ki z zdravstvenega vidika niso varne, po drugi strani pa takšen trend povečuje povpraševanje po aktivnih potovanjih in wellness programih. Tudi **trenda usposabljanj in izobraževanj** ne gre zanemariti – povprečna stopnja izobrazbe narašča, z njo pa se povečuje zanimanje za umetnost, kulturo, zgodovino, dodatna izobraževanja in duhovnost. Vse to vodi k povečanju povpraševanja po specializiranih turističnih proizvodih, ki vsebujejo zgoraj naštet elemente. Trenda **prosti čas in način življenja** sta se v zadnjem času precej spremenila, kar vpliva tudi na zaznavanje turista, njegove osebne potrebe in obnašanje. Narašča povpraševanje po manjših nastanitvenih objektih (družinski hoteli, turistične kmetije...), vse manj pa je povpraševanja po vodenih potovanjih. **Informacijska tehnologija** prav tako hodi z roko v roki s turizmom, saj je svetovni splet vse bolj pogost način pridobivanja informacij in nakupa turističnih proizvodov in storitev. Turistu omogoča primerjave različnih ponudb in posledično večjo konkurenčnost posameznih ponudnikov. Prav zato se bo vloga klasičnih organizatorjev potovanj zmanjšala, vse več bo nakupov, ki bodo opravljeni na svetovnem spletu. Tudi trend **varstva okolja** pridobiva vse večjo vlogo – povpraševanje po okoljevarstvenih turističnih destinacijah, kjer bosta narava in prebivalstvo odigrala glavno vlogo, se vztrajno povečuje, tako da destinacije, ki so prenaseljene in neuskklajene z naravnim okoljem, kmalu ne bodo več turistično zanimive. Danes je v ospredju tudi trend **varnosti** – povečuje se povpraševanje po varnih destinacijah, posledično s tem se bodo povečevali tudi

stroški zagotavljanja varnosti. Destinacije, ki veljajo za varne, bodo imele v bodoče veliko prednost pred manj varnimi.

**Na področju podjetništva** smo zbrali nekaj zanimivih poročil o tržnih trendih v letu 2010 in jih nekaj, po naši oceni najbolj zanimivih, izpostavili. Še zdaleč pa niso to vsi trendi, ki se napovedujejo za prihodnost.

Trda pravila kapitalizma so šla iz mode. Prvič se je pojavilo globalno razumevanje o potrebi po trajnostnem razvoju v vseh možnih pomenih besede. To je edini način, kako naprej. Potrošniške družbe in podjetja bodo morala spremeniti svoje vedenje. Delovati bodo morala v skladu s prevladujočo kulturo. To za podjetja lahko pomeni, da bodo morala pokazati bolj transparentno poslovanje, več poštenosti, boljše odnose z zaposlenimi in okoljem ipd.

Čedalje večji je poudarek na **zelenih virih energije**. Tako Evropska unija kot tudi naša država s številnimi pobudami spodbujata ljudi k uporabi okolju prijaznejših energij, kar pomeni tudi številne spodbude za podjetja, ki vidijo na tem področju svojo priložnost za posel. Priložnosti na področju **varovanja okolja** je še veliko. Trend je v izdelavi izdelkov in postopkov, ki so čedalje bolj usmerjeni v trajnostni razvoj, ne da bi to potrošniki sploh opazili. Ljudje čedalje bolj pazijo na to, za kaj porabijo svoj denar. Potrošniki postajajo skoraj v vseh pogledih potrošnje bolj preudarni in varčnejši. Precej bolj kakor včasih so pozorni na cene izdelkov in vse pogosteje zahajajo **v diskontne prodajalne**. Trg malih živali že nekaj let ponuja priložnosti za številne nove posle in kot kaže bo tudi v prihodnje tako. Gospodarska recesija je lahko uničila proizvodni in finančni sektor, **trga domačih živali pa se praktično ni dotaknila**. Raziskave kažejo, da lastniki hišnih ljubljencev lahko varčujejo pri sebi, nikakor pa se ne odločijo za varčevalne ukrepe, ko gre za domače ljubljence. Pojavlja se čedalje večje povpraševanje **po lokalnih pridelkih in drugih lokalnih izdelkih**, kar pomeni več priložnosti za manjše lokalne proizvajalce in trgovce, ki ponujajo domače izdelke. K temu trendu prispeva tudi vse večja okoljevarstvena osveščenost prebivalcev, ki dajejo prednost lokalnim izdelkom pred tistimi iz drugih delov sveta. S tem, ko ljudje kupujejo več lokalnih izdelkov v lokalnih trgovinah, se tudi več denarja vrača v lokalno skupnost. Ogromno ljudi se vrača v šole, bodisi ker se želijo poklicno prekvalificirati, ali ker se želijo preprosto podati na novo poklicno pot. Velik vzrok za to je vsekakor tudi gospodarska kriza in čedalje večji odstotek brezposelnih. **Za izobraževalne ustanove je to obdobje velikih poslovnih priložnosti**, le poskrbeti morajo, da bo njihova ponudba dovolj privlačna. Čedalje aktivnejši postaja tudi trg rabljenih izdelkov: izdelkov za otroke, pohištva, oblek itd. Leta 2009 so imele, denimo v ZDA, trgovine, ki prodajajo rabljene izdelke, povprečno za 31 odstotkov več prodaje kakor leto prej, prihodke pa so povečale za 223 milijonov dolarjev. Vsi dobro poznamo izraz **»omejena serija« (limited edition) izdelkov kot tržno strategijo za ustvarjanje občutka ekskluzivnosti**. To je preprost način za naslavljanje potrošnikovih potreb po ekskluzivnosti in unikatnosti. Zato nekateri predlagajo, da bi uvedli tudi tako imenovane **»omejene lokacije« (limited locations)**. **To pomeni, da se v podjetju lahko odločite za prodajo nekega vrhunskega, posebnega izdelka samo na eni lokaciji, kjer ustvarite edinstveno doživetje za potrošnike**.

**Zdravstvena reforma, starajoče se prebivalstvo, poudarek na preventivi – vse to in še več odpira številne priložnosti za rast podjetij na področju zdravstva in dobrega počutja.**



Podjetja, ki delujejo na področju preventive in ohranjanja zdravja, imajo iz leta v leto večje prihodke. Ljudje so kljub recesiji pripravljeni vlagati vedno več v svoje zdravje, kar se vidi tudi v čedalje večjem obisku fitnes centrov, zdravilišč in centrov dobrega počutja.

**Varstvo in vzgoja otrok, čiščenje, kuhanje, pomoč pri domačih nalogah otrok, prevažanje otrok na aktivnosti ipd.** – čedalje več družin plačuje zunanjim pomočnikom, da opravljajo glavna gospodinjska opravila zanje. Tudi v Sloveniji ima čedalje več gospodinjstev gospodinjsko pomočnico – zlasti za čiščenje stanovanja. V bistvu gre za zanimiv trend glede na to, da recesija običajno precej bolj prizadene srednji družbeni razred kakor premožne. Nekatere storitve, čeprav sodijo v bolj luksuzni razred, kljub vsemu cvetijo. Dejstva kažejo, da bo ponudba storitev, kot so dodatno izobraževanje otrok, varstvo otrok, priprave na izpite in podobno, še naprej imela veliko povpraševanja.

**Lokalno usmerjene stranke** – zaradi gospodarskih, demografskih, tehnoloških in okoljskih sprememb ljudje vse večjo pozornost posvečajo lokalnim podjetjem.

**Staranje prebivalstva** – rastoče število starostnikov prinaša nove poslovne priložnosti na področju sociale in socialnega podjetništva.

**Če nam je analiza stanja in anketa, izvedena med prebivalci, pokazala predvsem trenutne potrebe, pa moramo pri programski in strukturni prenovi objekta gledati dolgoročno. Pri ugotavljanju potreb si pomagamo z analizami trendov in strategij razvoja ter investicij, ki se že ali se bodo v prostoru izvršile.**

### **3.4 Skupna izhodišča razvoja vplivnega območja objekta »Hotel«**

Osnovno izhodišče za razvoj vplivnega območja je vključitev opuščene in razpadajočega objekta z okolico v obstoječi centralni del naselja Predmeja, ki svojo vsebino že nakazuje razvojno usmerjenost (srečevanje krajanov, informiranje, turizem) in predstavlja tudi nadgradnjo v smislu kakovosti bivanja na podeželju. To je moč doseči z novo programsko zasnovo objekta, ki temelji na razvojnih potrebah občine Ajdovščina, območja Gore in naselja Predmeja. Le-ta mora temeljiti na vseh danostih, ki smo jih že navedli v poglavju 2.1.

#### **3.4.1 Programske smernice**

V svojih prostorskih načrtih je občina Ajdovščina opredelila obravnavani prostor kot območje centralnih dejavnosti, širše (Trnovski gozd, Natura 2000) pa kot območje občine namenjene za dejavnosti, ki so okoljsko sprejemljive.

Glede na izražene potrebe in danosti širšega prostora smatramo, da mora objekt in njegovo ožje območje (p)ostati polifunkcionalno z raznovrstnim programom, ki omogoča zapolnitev prostora z različnimi dejavnostmi, ki tvorijo tudi tako neizrazito vaško jedro, kot ga ima naselje Predmeja. Smiselno je torej razvijati take programe/vsebine, ki odgovarjajo naraščajočim potrebam prebivalcev Gore po kakovostnem bivalnem in/ali delovnem okolju. Omeniti je potrebno potencialne, ki ga

v prostor vnaša Trnovski gozd in načrtovan Regijski park, ne le kot turistična poddestinacija, temveč tudi kot vir zanimivosti za nadaljnja raziskovanja in podajanja znanj z različnih področij (geologija, botanika, zoologija, klima, gozdarstvo, etnologija itd.).

Da Trnovski gozd s svojim južnim robom, Čavnom in Golakom pripada kategoriji najbolj obiskanih gozdnih kompleksov na Primorskem, priča tudi analiza obiska tega območja, ki so jo izvajali gozdarji v okviru DIT za Posočje, in je pokazala, da gozd v sezoni ob vikendih obišče tudi preko 3.000 ljudi, od katerih je 1/3 Italijanov. Obisk Čavna in Golakov letno presega št. 10.000. Analiza so pokazale, da največ obiskovalcev prihaja v krogu svoje družine – preko 40 %. Po strukturi let pa večina anketirancev spada v starostni razred od 30–49 let (61,8 %), med katerimi je 1/3 zaposlenih v izvršnem managementu. Trnovski gozd je primestni gozd, kar kaže tudi pogostost obiskov. Večje razdalje (vsaj 30 min. vožnje z osebnim avtom) onemogočajo vsakodnevne popoldanske obiske. Obiski so zato bolj redki in trajajo dalj časa kot v urbanih gozdovih. Pogostost obiskov je odvisna tudi od letnega časa. Najbolj pogosti obiski so poleti, vendar jim tesno sledijo tudi obiski v drugih letnih časih. Anketiranci obiščejo Trnovski gozd poleti povprečno 3,35-krat na mesečno, spomladi 2,76-krat, jeseni 2,63-krat in pozimi 2,57-krat mesečno. (Vir: analize in ankete za DIT za Posočje)

Ob zgoraj navedenih programskih izhodiščih je treba upoštevati tudi dejstvo, da smo učeča se družba in da je naloga družbe spodbujati učence, dijake, študente, raziskovalce, profesorje, druge inovativne posameznike in inštitucije k snovanju inovativnih pristopov uporabe sodobnega znanja, omogočati pretok informacij, znanj in izkušenj med mladimi in raziskovalnim okoljem.

Na Predmeji sta, kljub težjim pogojem, ki ga imajo posamezniki za vlaganje v turistično infrastrukturo in tako tudi razvoj turizma na podeželju, dejavni dve kmetiji, ki imata dopolnilno dejavnost iz turizma: nočitve in izletniška kmetija – obe v bližini obravnavanega objekta. Ob tem se načrtuje izgradnja tudi gostinskega objekta in apartmajev na podeželju. Tak razvoj je skladen z načrtovanjem širitve turističnih vsebin, ki izhajajo iz temeljnega razvojnega cilja Predmeje, opredeljenega v razvojni strategiji kot razvijanje dopolnilnih dejavnosti na kmetijah/podeželju. Glede na stanje lahko ugotovimo, da se nastanitvena in gostinska infrastruktura oblikuje prav v delu naselja imenovanega »Na hotelu«, kjer se nahaja obravnavani objekt. Prav zaradi navedenega je potrebno razmišljati v smeri kompatibilnosti vsebin, ne pa zgolj o njihovem podvajanju.



Diagram: Oblikovanje programa

### 3.4.2 Prostorske smernice

#### Povzetek iz strokovnih podlag:

Zaselek Na Hotelu je centralna in vozliščna točka naselja.

Za izvedbo in odpravo pomanjkljivosti je potrebno ustrezno sanirati slabosti in pristopiti k projektnim rešitvam zaokroženega območja z vsebinami:

- pokrito avtobusno čakališče
- ekološki otok urejen po normativih ločenega zbiranja odpadkov
- parkirišča
- gostinska dejavnost (dolgoročno usposobitev obstoječe stavbe hotela za potrebe klimatskega turizma – kot alternativa)
- vsebina, ki se ne ponavlja, pač pa se dopolnjuje in predstavlja celovitost prostora in ponudbe
- dostop do kmetij in ohranitev prostora ob njih za namen turistične dejavnosti na kmetiji (kmetije – nočitvene kapacitete, prodaja domačih izdelkov na domu, zelišča ipd.)
- zaokrožena ureditev in mehek prehod iz urbanega v naravno okolje.

#### Iz občinskega prostorskega načrta (OPN):

Območje objekta je v OPN opredeljeno kot CU–: Urbana središča – osrednja območja centralnih dejavnosti. To so **osrednja območja centralnih dejavnosti**, kot so območja historičnih ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje.

### **3.5. Uporabniki (ciljne skupine) območja**

Navajamo vse uporabnike prostora ne glede na njihov namen ali potrebe. V tej fazi je namreč težko opredeliti ciljne skupine brez specifične in določene dejavnosti. Potencialne skupine so poleg obstoječih tiste, ki se navezujejo na možnosti, ki jih ponuja okolje in možne (predlagane) vsebine v objektu.

#### Obstoječe:

Domačini, njihovi sorodniki iz drugih krajev, »vikendaši«, planinci, lovci, rekreativni športniki (predvsem kolesarji), mladi (šole–izleti), enodnevni izletniki (Vipavska dolina, bližnja središča v Italiji), nabiralci gozdnih sadežev in zelišč, tranzitni turisti, ljubitelji Gore, obiskovalci prireditev na Gori, raziskovalci (botaniki, geologi, klimatologi ipd.), gozdarski delavci in strokovnjaki itd.

#### Potencialne – poleg zgoraj naštetih:

##### Turizem:

- ŠPORTNI IN OSTALI KOLEKTIVI: Poslovne skupine in poslovni gostje podjetij iz bližnje okolice, športni klubi na pripravah, razne interesne skupine
- POSLOVNE SKUPINE: Team building, motivacijske skupine: interesne oz. poslovne skupine, ki se želijo učiti, družiti, spoznati in izkazati v sproščenem okolju in znanje ter izkušnje uporabiti v poslovnem svetu, iščejo storitve na visokem nivoju, celovito ponudbo.
- OBČUDOVALCI NARAVE: Iskalci sprostitve, zdravega življenja, občudovalci narave – pomembna je naravna scenografija, radi spoznavajo deželo, manj pa iščejo zabave, avanture. Tu so zaradi okolja.
- ZNANSTVENIKI IN RAZISKOVALCI: Območje velja za enega najbolj zanimivih evropskih prostorov flore – rastišča endemičnih rastlin, geološke zanimivosti, klima.
- ORGANIZIRANE SKUPINE MLADIH (interesna združenja, šole, itd.): Območje ponuja za mlade številne izzive: raziskovanje in učenje v naravi, preživetje v naravi, športne aktivnosti, spoznavanje življenja na podeželju.
- PRISTAŠI »ZDRAVEGA NAČINA ŽIVLJENJA«: Gre za obiskovalce, ki cenijo neokrnjeno okolje, zdrave (ekološke) produkte in se želijo naučiti kaj novega. Posebno privlačna je bioklima in širni gozdovi na planoti.
- STAREJŠI IN BOLNI (rehabilitacija): Gora je že več kot 100 let poznana kot bioklimatsko zdravilišče. Pred 2. svetovno vojno je tu deloval Hotel Augusta (obravnani objekt), kamor so prihajali na rehabilitacijo, predvsem iz Trsta, otroci z boleznimi na dihalih.

#### Izobraževanje in raziskave:

- ZNANSTVENIKI IN RAZISKOVALCI: Območje velja za enega najbolj zanimivih evropskih prostorov flore – rastišča endemičnih rastlin, geološke zanimivosti, klima ipd.

- ORGANIZIRANE SKUPINE MLADIH (interesna združenja, šole, ipd.): Območje ponuja za mlade številne izzive: raziskovanje in učenje v naravi, preživetje v naravi, športne aktivnosti, spoznavanje življenja na podeželju.
- PODJETNIKI NA PODEŽELJU: poslovne skupine, ki se želijo učiti, družiti, spoznati izkušnje našega podeželja in deliti svoje izkušnje ter jih uporabiti v poslovnem svetu, iščejo storitve na visokem nivoju, celovito ponudbo.

Storitvene in druge dejavnosti:

- MLADI (DOMAČI) IZOBRAŽENCI: ki sedaj nimajo priložnosti in spodbudnega okolja za delo in odhajajo z doma, bodo lahko videli svojo priložnost v novih programih, ki se bodo odvijali v objektu ali izven njega.
- MLADI, KI PRVIČ REŠUJEJO STANOVANJSKI PROBLEM: in se zaradi tega izseljujejo z Gore.
- STAREJŠI KRAJANI: Danes pojem razširjene družine vse bolj izginja, saj so mlajše generacije manj doma in ne morejo več skrbeti za starejše sorodnike.
- PODJETNIKI: S primernim okoljem za delo in ustvarjanje lahko nekateri podjetniki (in obrtniki ter rokodelci) realizirajo svoje cilje v domačem kraju. Spodbudno okolje pa lahko pritegne tudi večjega investitorja z ambicioznejšim programom.
- OBISKOVALCI (TURISTI) GORE: glede na stanje, bodoče investicije (na območju Na hotelu se odpira še gostinski objekt in apartmajska hiša) in analizo potencialov se ugotavlja potreba po centralnem servisnem objektu ne le za domačine, temveč tudi za vedno več obiskovalcev.

## **4. IDEJNA ZASNOVA PROGRAMSKE IN STRUKTURNE PRENOVE »HOTELA« NA PREDMEJI**

### **4.1 Programski predlogi**

- Na podlagi ankete, ki jo je izvedel svet KS med prebivalci Predmeje in društvi smo pridobili nabor idej:
  - gostinski obrat (bife, gostilna)
  - trgovina
  - dom upokojencev
  - varovana stanovanja
  - večnamenski prostori za krajanje (knjižnica, klubski prostori za društva in mladino, večja dvorana)
  - turistična apartmajska hiša
  - turistične sobe (gostišče s prenočišči)
  - stanovanja
  - večnamenski prostori namenjeni za turizem (info točka, etnološka muzejska zbirka in prostor za predstavitev gorske hiše, razstavno prodajni prostor s spominki s produkti z Gore)
  - zdraviliški turizem (širok pojem)
  - Center šolskih in občolskih dejavnosti
- Predlogi, ki so bili že obravnavane v prejšnjih študijah ali projektih:
  - Hiša (šola) zdravja (zdraviliški turizem)
  - Hotel

- Predlogi, ki so nastajali vzporedno z nalogo (s strani izvajalca naloge, KS Predmeja, naročnika ali morebitnih investitorjev):
    - Raziskovalno izobraževalno okoljsko središče (multidisciplinarni) v povezavi z izobraževalnim turizmom
    - Dom starejših občanov – dnevno varstvo
    - Večnamenski poslovni prostori za obrtnike, rokodelce, umetnike in podjetnike
    - »Razvojna pisarna – podeželski inkubator« (tudi kot vstopna točka v bodoči regijski park)
  
  - Predlog KS Predmeja, ki je bil poslan na občino Ajdovščina kot del študije/predloga o muzeju gozdarstva, pa že povezuje različne vsebine v sklop imenovan večnamenski center s prostori za:
    - muzejske dejavnosti
    - informacijsko pisarno, knjižnico z računalniki
    - manjša gostinska ponudba z razstavno prodajnim prostorom (produkti z Gore)
    - sodobno urejeni prostori za izobraževanje
    - prenočitveni prostori (nastanitev)
- Predlog se vsebinsko sklada s sklopom 1 in sklopom 4, ki sta opisana v naslednjem poglavju.

## **4.2 Povezovanje različnih idej v programski/vsebinski sklop**

Dejavnosti/vsebine, ki bodo potekale v objektu morajo biti zasnovane po sistemu »produktnega mixa«. Le ta omogoča izpeljevanje aktivnosti skozi vse leto ter omogoča pokrivanje različnih želja tako med domačini kot tudi obiskovalci. Velikost objekta omogoča združevanje različnih programskih predlogov, ki smo jih pridobili ob, pred in ob nastajanju naloge.

Sklopi so poimenovani po glavni dejavnosti, ki se bo odvijala v objektu:

### **4.2.1. Turizem**

Začetki turizma v Trnovskem gozdu segajo v konec 19. stoletja, ko se je zaradi ugodne klime, pa tudi lova začel na zgornjem delu planote pojavljati obisk Goričanov in Tržačanov. Kot odziv na ta obisk je bil na Lokvah zgrajen penzion, na Lazni urejeno smučišče z gostiščem, na Predmeji je bil v 20. letih prejšnjega stoletja zgrajen hotel »Albergo Augusta«, ki danes ni več delujoč. Te spodbudne začetke, ki so se ponujali za razvoj turizma, sta prekinili obe svetovni vojni.

Na Predmeji in Otlici se je v 90-ih letih turizem na podeželju ponovno začel prebujati. Sprva z majhnimi koraki na Sinjem vrhu (turistična domačija), nato pa še s turistično kmetijo na Predmeji (Jagruše).

Trend padanja razvoja turizma na planoti se še nadaljuje, da pa ni tako hiter, gre nedvomno zahvala tudi zasebnim podjetjem in kmetijskim gospodarstvom, ki se na planoti ukvarjajo s turizmom.

Pri turističnem razvoju kraja oziroma območja je nujno potrebno upoštevati identiteto in ugled območja ter stalno skrbeti za povečanje njegove prepoznavnosti. Poleg tega je pri načrtovanju razvoja potrebno paziti, da turizma ne reduciramo zgolj na ekonomijo. Tu je potrebno upoštevati tudi družbeni vidik, ki je prav tako pomemben. Predvsem je potrebno posvetiti več pozornosti prebivalcem tega območja, ki imajo v veliki večini še vedno odklonilen odnos do turistov in turizma nasploh.

➤ **1. sklop – »Hiša gostoljubja«**

- Večnamenski prostori namenjeni za turizem (info točka/razvojna pisarna, naravoslovna zbirka/muzej in prostor za predstavitev gorske hiše, razstavno prodajni prostor s spominki s produkti z Gore, knjižnica z računalniki)
- turistični apartmaji ali turistične sobe s skupno kuhinjico in večnamenskim skupnim prostorom (jedilnica in dnevni prostor ipd.).

Opis – predlog: Gre za večnamenski turistični objekt, kjer bi bile dejavnosti razdeljene po etažah. Pritličje je namenjeno vsem obiskovalcem/uporabnikom območja in objekta – pridobivanje informacij, ogled zbirk, spominkov ipd. V prvem nadstropju so skupni prostori (kuhinja, večnamenski prostor/jedilnica, lahko tudi manjša večnamenska dvorana. Drugo nadstropje in mansarda so namenjeni nastanitvam (sobe in/ali apartmaji). Sanitarne prostore se po objektu razporedi glede na standarde in potrebo.

➤ **2. sklop – »Hiša zdravja«**

- Večnamenski prostori namenjeni za (zdraviliški) turizem (info točka/pisarna/recepcija, razstavno prodajni prostor s spominki in s produkti z Gore ter produkti za zdravo življenje, knjižnica z računalniki)
- prostori manjšega zdraviliškega hotela s poudarkom na izobraževanju o zdravem načinu življenja (turistične sobe s skupno kuhinjico, jedilnico in večnamenskim skupnim prostorom namenjenim za predavanja ...)
- večnamenski prostori namenjeni za turizem (info točka/razvojna pisarna, naravoslovna zbirka/muzej in prostor za predstavitev gorske hiše).

Opis – predlog: Gre za večnamenski turistični objekt za namen zdraviliškega turizma. Tu ni mišljeno klasično zdravilišče. Ponudba temelji na delavnicah in šoli za zdrav način življenja, kjer bi obiskovalci (lahko v procesu rehabilitacije ali pa zaradi spremembe načina življenja) dobili pomembna znanja in informacije. Upoštevati je potrebno še bioklimo in čisto okolje ter domače pridelke okoliških kmetij. V objektu so dejavnosti razdeljene po etažah. Pritličje je namenjeno vsem obiskovalcem/uporabnikom območja in objekta – pridobivanje informacij, ogled zbirk, razstavno prodajni prostor ipd. V prvem nadstropju so skupni prostori (kuhinja, večnamenski prostor/jedilnica in manjša večnamenska dvorana\*. Drugo nadstropje in mansarda so namenjeni nastanitvam (sobe in/ali apartmaji). Sanitarne prostore se po objektu razporedi glede na standarde in potrebo.

\*Namesto dvorane – v kolikor se s pogodbo dovoli souporabo dvorane KS, se lahko predvidi sobe.

➤ **3. sklop – »Hiša znanja«**

- Večnamenski prostori namenjeni za turizem (info točka/razvojna pisarna, naravoslovna zbirka/muzej in prostor za predstavitev gorske hiše, razstavno prodajni prostor s spominki s produkti z Gore, knjižnica z računalniki)
- Center šolskih in občolskih dejavnosti ali sorodni program (s kuhinjo, jedilnico + večnamenski prostor, v glavnem z večposteljnimi sobami).

Opis – predlog: Mladinski turizem je nerazvit del turistične ponudbe, ponuja pa pomemben vzvod za njen prihodnji razvoj.

Temeljni cilji razvoja mladinskega turizma so:

- vzpostavitev mladinskega prenočišča (npr. hotela za mlade, dijaški dom oziroma center za občolske dejavnosti, apartmaji, kamp)
- oblikovanje posebnih programov za mlade, kot so popotništvo, izobraževanje, športne aktivnosti, zabava, tabori
- razvoj trženjskih aktivnosti na področju mladinskega turizma.

Razvoj mladinskega turizma je odvisen od projektov, programskih pristopov in poslovnih interesov turističnih subjektov.

Ker objekt zaradi svoje velikosti in razpoložljivega zunanjega prostora ne omogoča klasičen Center šolskih in občolskih dejavnosti, predlagamo, da se oblikovanje ponudbe usmeri bolj v laboratorijska dela, raziskave v naravi, delavnicah ipd. Možnosti za rekreacijo in šport ponujajo površine v Tihi dolini in okolici (pohodništvo, kolesarjenje, krpljanje – pozimi). Tako se lahko ponudba tudi loči od ostalih domov, ki temeljijo predvsem na športu (v naši okolici, ne v celotni Sloveniji).

#### **4.2.2. Izobraževanje in raziskave (tudi v povezavi z izobraževalnim turizmom)**

Nedvomno ima Trnovski gozd s svojimi posebnostmi in značilnostmi, predvsem naravnimi, izjemne možnosti za razvoj izobraževalnega turizma. Tu ne gre v toliki meri za seminarski ali kongresni turizem, pač pa za izobraževanje v povezavi z naravnim okoljem, pojavi, problemi ipd., ki jih lahko opazujemo na tem območju.

Na območju so delovali Biotehnična fakulteta – oddelek za botaniko (T. Wraber) idr., delujejo pa še: Visokošolsko središče Sežana – laboratorij za geomagnetizem in aeronomijo, Univerza v Novi Gorici – Center za raziskave atmosfere, Gozdarski inštitut Ljubljana idr.

➤ **4. sklop: »Večnamensko središče znanja«**

- Raziskovalno izobraževalno (okoljsko) središče (multidisciplinarno) v povezavi z izobraževalnim turizmom
- »Razvojna pisarna-podeželski inkubator«
- turistični apartmaji ali turistične sobe s skupno kuhinjo in večnamenskim skupnim prostorom (jedilnica in dnevni prostor...)
- večnamenski prostori (info točka s knjižnico in računalniki, multimedijski razstavni prostor, razstavno prodajni prostor s spominki s produkti z Gore).

Opis – predlog: Gre za večnamenski izobraževalno-turistični objekt, kjer bi bile dejavnosti razdeljene po etažah. Pritličje je namenjeno vsem



obiskovalcem/uporabnikom območja in objekta – pridobivanje informacij, ogled zbirk, spominkov ipd. V prvem nadstropju so skupni prostori (manjša priročna kuhinja, večnamenski prostor/jedilnica ter prostori laboratorijev ali delavnic). Drugo nadstropje in mansarda so namenjeni nastanitvam (sobe in/ali apartmaji). V kolikor je le-teh dovolj, se del 2. nadstropja nameni delavnicam. Sanitarne prostore se po objektu razporedi glede na standarde in potrebo.

\*dvorana – se uredi s pogodbo, ki dovoli souporabo obstoječe dvorane KS Predmeja

➤ **5. sklop: »Raziskovalno izobraževalno okoljsko središče«**

- Raziskovalno izobraževalno (okoljsko) središče (multidisciplinarni) z apartmaji za udeležence
- večnamenski prostori (info točka s knjižnjico in računalniki, razvojna pisarna, multimedijски razstavnı prostor, razstavno prodajni prostor s spominki s produkti z Gore).

Opis – predlog: Gre za večnamenski izobraževalno-turistični objekt, kjer bi bile dejavnosti razdeljene po etažah. Pritličje je namenjeno vsem obiskovalcem/uporabnikom območja in objekta – pridobivanje informacij, ogled zbirk, spominkov ipd. V prvem in drugem nadstropju so skupni prostori (manjša priročna kuhinja, večnamenski prostor/jedilnica ter prostori laboratorijev ali delavnic. Mansarda je namenjena nastanitvam (sobe in/ali apartmaji) za raziskovalce ali udeležence izobraževanj. Sanitarne prostore se po objektu razporedi glede na standarde in potrebo.

\*dvorana – se uredi s pogodbo, ki dovoli souporabo obstoječe dvorane KS Predmeja

### **4.2.3 Storitvene in druge dejavnosti**

Nerazvita skupna infrastruktura predstavlja predvsem mladim preveliko pomanjkljivost, da bi se odločili za bivanje na vasi. Na Predmeji je ta problem še toliko bolj izrazit, saj se je oddaljenost od večjih centrov (služba, trgovina, kultura in zabava) s plazom in poškodbo ceste še povečala. Za nadaljnji razvoj, tudi glede turizma in ne le izboljšanja demografskih kazalcev, je potrebno ustvariti podporno okolje, ki omogoča in pomaga posameznim ciljnim skupinam na podeželju, da se seznanijo z možnostmi in hkrati pogoji njihovega razvoja. Brez ustrezne infrastrukture podeželski prostor ne more izkoristiti prednosti, ki jih ima pred urbanim okoljem.

Specifičnim skupinam ljudi na podeželju, med katere sodi tudi starejše prebivalstvo, je potrebno dati posebno pozornost. Demografski kazalci kažejo, da se prebivalstvo stara, kar se odraža tudi v povečani potrebi po specialnih programih.

➤ **6. sklop: »Centralni večnamenski objekt«**

- Trgovina z mešanim blagom in z oddelkom s spominki in produkti z Gore
- manjši gostinski obrat (kavarna, okrepčevalnica)
- večnamenski prostori namenjeni za obiskovalce (info točka/pisarna, etnološka in naravoslovna zbirka)
- večnamenski prostori za krajane (knjižnica z računalniškim oddelkom, klubski prostori za društva in mladino, večja dvorana).

Opis – predlog: Gre za večnamenski objekt, kjer bi bile dejavnosti razdeljene po etažah. Pritličje je namenjeno vsem obiskovalcem/uporabnikom območja in objekta – pridobivanje informacij in naravoslovna zbirka ter prostorom trgovine. V prvem nadstropju je lahko manjši gostinski obrat ter drugi del razstavnega prostora – etnološke zbirke ali knjižnice. V drugem nadstropju so ostali prostori namenjeni krajanom. Mansarda pa je lahko manjša dvoranica, namenjena bolj za »komorne prireditve, razstave, vadbe« ipd. Sanitarne prostore se po objektu razporedi glede na standarde in potrebo.

Velja razmisliti tudi o tem, da se v pritličju oblikuje storitvene dejavnosti: gostinski in trgovski del, v nadstropju del namenjen turizmu, ostali dve etaži pa krajanom. Taka razporeditev je sicer primernejša, predvsem zaradi javljanja na razpise strukturnih skladov.

➤ **7. sklop: »Večnamenski poslovni objekt«**

- Trgovina z mešanim blagom in z oddelkom s spominki in produkti z Gore
- večnamenski prostori namenjen za turizem (info točka/razvojna pisarna, etnološka, naravoslovna zbirka)
- večnamenski poslovni prostori za obrtnike, rokodelce, umetnike in podjetnike.

Opis – predlog: Gre za večnamenski objekt, kjer bi bile dejavnosti razdeljene po etažah. Pritličje je namenjeno vsem obiskovalcem/uporabnikom območja in objekta – pridobivanje informacij/razvojna pisarna in naravoslovni zbirki ter prostorom trgovine. V prvem nadstropju je razstavni prostor – etnološke in naravoslovna zbirka. V drugem nadstropju in mansardi so ostali prostori, namenjeni poslovnim prostorom za obrtnike, rokodelce, umetnike in podjetnike.

➤ **8. sklop: »Dom starejših občanov«**

- Dom starejših občanov – dnevno varstvo
- dom starejših občanov novejše generacije
- varovana stanovanja.

Opis – predlog: Gre za večnamenski objekt znotraj ene dejavnosti – skrb za starejše občane, kjer bi bile dejavnosti razdeljene po etažah. Pritličje je namenjeno dnevni varstvu in recepciji doma. V prvem in drugem nadstropju so sobe doma, v mansardi pa varovana stanovanja (prodaja na trgu). Objekt in okolica sta sicer prostorsko in tehnološko ter z vidika varnosti manj primerna za to dejavnost (velik finančni vložek), vendar ju – zaradi izražene potrebe krajanov, obravnavamo.

➤ **9. sklop: »Stanovanjski objekt«**

- Stanovanja
- varovana stanovanja.

Opis – predlog: Gre za stanovanjski objekt, ki ima v pritličju varovana stanovanja. Ostale etaže so namenjene stanovanjem – predvsem za mlade družine, ki prvič rešujejo stanovanjski problem.

## 4.3 Vrednotenje primernosti programskih predlogov glede na objekt in območje

### 4.3.1. Opis metodologije

Vrednotenje primernosti programskih predlogov se ne nanaša le na obravnavani objekt. Zavedati se moramo, da je le-ta postavljen v nek, že definiran prostor, s svojimi pokrajinskimi prvinami in lastnostmi, grajenimi elementi in strukturami. Zato je za ugotavljanje primernosti tudi pomembno ugotavljanje pokrajinske in infrastrukturne primernosti. Z oblikovanjem meril oz. kriterijev poskušamo določiti vrednost in primernost objekta na točno določenem območju za izvajanje izbranih programskih vsebin. V našem primeru gre torej za obraten proces, ki je ustaljen pri vrednotenju območij, ko z rezultatom vrednotenja šele iščemo območja primerna za določene dejavnosti.

Pri izbrani metodi se s pomočjo različnih kriterijev ovrednoti izbrane dejavnosti/programski sklop, ki se bodo izvajali v obravnavanem objektu, ter se jih razvrsti po velikosti uporabne vrednosti.

Uporabna vrednost je rezultat združevanja vrednosti posameznih kriterijev in relativni indeks za razvrščanje po uporabljenem vrednostnem sistemu. Z analizo vrednotenja uporabnosti se za določeno dejavnost/programski sklop večja množica merjenih vrednosti preoblikuje v eno samo vrednost ali oceno.

Nivo vrednotenja je osredotočen na manjšo enoto območja naselja Predmeja.

### 4.3.2 Izbor dejavnosti/programskih sklopov

Pri izboru dejavnosti/programskih sklopov smo se naslonili na sklope, oblikovane v poglavju 4.2. Kljub takojšnjim pomislekom o primernosti določenih programov, ki naj bi se odvijali v objektih, smo se odločili, da vrednotimo vseh devet sklopov in se tako izognemo morebitni preveliki subjektivnosti pri odločanju o primernosti. Za vrednotenje so torej izbrani naslednji programski sklopi:

**1. sklop** – »**Hiša gostoljubja**« z večnamenskim prostorom namenjenim za turizem in turističnimi apartmaji

**2. sklop** – »**Hiša zdravja**« z večnamenskim prostorom namenjenim za turizem in manjšim zdraviliškim hotelom s poudarkom na izobraževanju o zdravem načinu življenja (turistične sobe s skupno kuhinjico, jedilnico in večnamenskim skupnim prostorom namenjenim za predavanja)

**3. sklop** – »**Hiša znanja**« s Centrom šolskih in obšolskih dejavnosti ali sorodnim programom in večnamenskim prostorom, namenjenim za obiskovalce in domačine

**4. sklop:** »**Večnamensko središče znanja**« z Raziskovalno izobraževalnim okoljskim centrom (multidisciplinarni) v povezavi z izobraževalnim turizmom, »Razvojna pisarna/biro« z večnamenskim prostorom (info točka/pisarna, multimedijski razstaveni prostor, razstavno prodajni prostor s spominki, produkti z Gore) in turističnimi apartmaji ali turističnimi sobami

**5. sklop:** »**Raziskovalno izobraževalno okoljsko središče**« z apartmaji (sobami) za udeležence in večnamenskimi prostori (info točka/pisarna, multimedijski razstaveni prostor, razstavno prodajni prostor s spominki in produkti z Gore)

**6. sklop:** »**Centralni večnamenski objekt**« s trgovino z mešanim blagom in z oddelkom s spominki in produkti z Gore, z gostinskim obratom (bife, gostilna), večnamenskim prostorom, ki je namenjen za turizem (info točka/pisarna, etnološka in naravoslovna zbirka) ter večnamenskim prostorom za krajanje (knjižnica, klubski prostori za društva in mladino, večja dvorana)

**7. sklop: »Večnamenski poslovni objekt«** s trgovino z mešanim blagom in z oddelkom s spominki in produkti z Gore, z večnamenskimi prostori namenjenimi za turizem (info točka/pisarna, etnološka, naravoslovna zbirka) in poslovni prostori za obrtnike, rokodelce in podjetnike

**8. sklop: »Dom starejših občanov«** z dnevnim varstvom in varovana stanovanja

**9. sklop: »Stanovanjski objekt«** stanovanja in varovana stanovanja

#### 4.3.3 Izbor in postavitvev kriterijev

Izbor kriterijev je odvisen od več dejavnikov:

- izbranega programskega sklopa
- naravnih in kulturnih sestavin ter specifičnosti pokrajine
- nivoja vrednotenja in velikosti prostorske enote
- dostopne baze podatkov

(Vir: Horvat, 1990, str. 42)

Kriteriji so bili izbrani za vse programske sklope. Najprej so bili izbrani osnovni kriteriji, po katerih so ovrednotene predvsem prostorske zahteve, ki se tičejo obravnavanega objekta in funkcionalnih zunanjih površin, nato pa so bili izbrani še dopolnilni kriteriji, ki dajejo končno oceno območja kot celote za vnos določenega programa.

Vsaka stopnja ima določeno vrednost. Glede na to, da ima osnovni kriterij večjo težo, imajo tudi večje število točk. Pri osnovnih kriterijih ima:

1. stopnja	6 točk
2. stopnja	4 točke
3. stopnja	2 točki
4. stopnja	0 točk

Stopnje dopolnilnih kriterijev imajo zaradi manjše teže polovico manj točk, in sicer:

1. stopnja	3 točke
2. stopnja	2 točki
3. stopnja	1 točka
4. stopnja	0 točk

S seštevanjem ocen osnovnih in dopolnilnih kriterijev je dobljena skupna ocena, na osnovi katere so programski sklopi razdeljeni v štiri stopnje primernosti:

1. stopnja primernosti	85% – 100 % vseh točk
2. stopnja primernosti	65% – 84,99 % vseh točk
3. stopnja primernosti	30 – 64,99 % vseh točk
4. stopnja primernosti	manj kot 30 %

### 4.3.2 Vrednotenje posameznih idej glede na kriterije

#### 4.3.2.1 »Hiša gostoljubja« - 1. sklop

Je apartmajska turistična hiša z večnamenskim prostorom namenjenim za obiskovalce (info točka/pisarna, etnološka in naravoslovna zbirka in prostor za predstavitev gorske hiše, razstavno prodajni prostor s spominki in produkti z Gore).

##### Osnovni kriteriji:

##### a) Prostorske zahteve

Eden pomembnejših kriterijev so prostorske zahteve tako v objektu kot izven. Med te sodi:

##### Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: objekt ima zadosti površin za predlagane vsebine, zunanje površine zadoščajo in presegajo potrebam vsebin</b>	<b>6 točk</b>
2. stopnja: objekt ima zadosti površin za predlagane vsebine, zunanje površine komaj zadoščajo potrebam vsebin	4 točke
3. stopnja: objekt ima komaj dovolj površin za predlagane vsebine, zunanje površine ne zadoščajo potrebam vsebin	2 točki
4. stopnja: objekt nima komaj dovolj površin za predlagane vsebine, zunanje površine ne zadoščajo potrebam vsebin	0 točk

##### b) Tehnološke zahteve

Različne vsebine zahtevajo različne tehnološko primerne ureditve objekta in funkcionalnih prostorov za določeno programsko vsebino. S tem kriterijem ugotavljamo, ali objekt in njegovo stanje omogočata vnos potrebnih tehnoloških popravkov glede predvidenih programov. Tu ne gre le za obnovo objekta marveč tudi za uporabo okolju prijaznih tehnologij ipd.

##### Stopnje primernosti:

1. stopnja: objekt je tehnološko primeren, da zahteva le manjše popravke pri obnovi	6 točk
<b>2. stopnja: objekt tehnološko ni primeren, vendar je možna preureditev z večjimi popravki</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: objekt tehnološko ni primeren, vendar je možna delna preureditev z velikimi stroški	2 točki
4. stopnja: objekt tehnološko je tehnološko tako zaostal, da delna preureditev ni možna	0 točk

##### c) Mikrolokacija:

Omogoča lahko dostopnost, parkiranje, varnost, dovoz do objekta, dovolj površin za zunanje vsebine (npr.: terasa, igrišče, park ipd.), potrebno odmaknjenost od hrupa, pogledov, osončenost/osenčenost, urejena infrastruktura ipd.

##### Stopnje primernosti:

1. stopnja: Mikrolokacija popolnoma omogoča razvoj predlagane vsebine ter omogoča nadgradnjo	6 točk
--	--------

<b>2. stopnja: Mikrolokacija omogoča razvoj predlagane vsebine</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Mikrolokacija le delno omogoča razvoj predlagane vsebine	2 točki
4. stopnja: Mikrolokacija ne omogoča razvoja predlagane vsebine	0 točk

d) Vpliv investicije na razvoj kraja in območja:

Vpliv lahko merimo po navedenih kazalcih:

- število novih delovnih mest
- število novih investicij v kmetijstvu in/ali gospodarstvu
- pozitivni demografski kazalci
- povečanje (obdelanih) kmetijskih površin
- investicije v infrastrukturo

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Investicija zelo vpliva na razvoj kraja in območja	6 točk
<b>2. stopnja: Investicija vpliva na razvoj kraja in območja</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Investicija delno vpliva na razvoj kraja in območja	2 točki
4. stopnja: Investicija ne vpliva na razvoj kraja in območja	0 točk

e) Možnost financiranja in nastopa na javnih razpisih z izbranimi programi

Na javnih razpisih lahko nastopajo tako zasebni kot javni sektor, nevladne organizacije itd. Pri vlaganju v večnamenski objekt, lahko nastopajo na razpisih – glede na pogoje – različni investitorji. Če ocenjujemo, da je enostavnejše – z vidika priprave dokumentacije – nastopati z zokroženim/zaključenim programom, pa je z vidika financiranja in izvedbe lažje, če je investitorjev več. Pomembno je torej, da je v objektu tak program, ki je podprt, prostorsko pa tako razdeljen, da lahko neodvisno nastopa na razpisih.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih tudi ločeno po vsebinah (če je tako tudi projektno zasnovan)	6 točk
<b>2. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih le delno ločeno po vsebinah (če je tako tudi projektno zasnovan)</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih le z eno vsebino	2 točki
4. stopnja: Projekt ne more nastopati na javnih razpisih	0 točk

f) Trajnostna naravnost naložbe

Možnost dolgoročnih ekonomskih učinkov:

- Projekt je lahko v celoti profiten in ekonomsko upravičen – tu gre največkrat za tržno naravnane projekte.
- Projekt je delno profiten, delno pa se programi financirajo iz drugih (tudi javnih) virov – mešajo se tržne vsebine z neprofitnimi, ki so med seboj podprte, se dopolnjujejo.
- Projekt je predvsem neprofiten - programi se financirajo iz drugih (tudi javnih) virov, le manjši del vsebin v objektu je profitnih.

- Projekt je po končanju investicije z svojimi vsebinami v celoti neprofiten, kar pomeni, da mora poiskati vire financiranja za svoje delovanje (tudi iz javnih sredstev).

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt se po končanju investicije v celoti pokriva iz dejavnosti – je profiten	6 točk
<b>2. stopnja: Projekt se po končanju investicije v glavnem pokriva iz dejavnosti – je profiten, delno je neprofiten (manj kot 20%)</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Projekt se po končanju investicije delno pokriva iz dejavnosti – je profiten vsaj 50 %, delno je neprofiten (manj kot 50 %)	2 točki
4. stopnja: Projekt je po končanju investicije z svojimi vsebinami v celoti neprofiten	0 točk

g) Prilagojenost ciljem, potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni:

- Projekt prispeva k razvoju kraja, posamezne vsebine so tesno povezane s krajski (predvsem na področju izobraževanja, kulture, društvenih dejavnosti).
- Projekt izvira iz pobud lokalne skupnosti in posameznikov .
- Projekt bo postal centralna/servisna »postaja« podjetnikom, kmetijam in ostalim ponudnikom na območju.
- Projekt je skladen z razvojnimi nalogami, ki jih je potrdila občina Ajdovščina.
- Vsebine v projektu so nastajale s sodelovanjem z lokalno skupnostjo.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Projekt je v celoti skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni</b>	<b>6 točk</b>
2. stopnja: Projekt je večinoma skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	4 točke
3. stopnja: Projekt je le delno skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	2 točki
4. stopnja: Projekt ni skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	0 točk

### Dopolnilni kriteriji:

a) Kulturno in naravno okolje – potreba glede na program

Na privlačnost območja za vnos programov povezanih s turizmom, raziskovalnim turizmom, delno tudi storitvami (predvsem v povezavi z neokrnjeno naravo in bioklimo) vplivajo tudi naravne vrednote in značilnosti in kulturne znamenitosti. Več kot je takšnih motivov, pestrejša je pokrajina (navedeno v poglavju 2.1) in več je možnosti oblikovanja različnih vsebin.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Program/vsebine potrebuje veliko število št. naravnih in kulturnih znamenitosti in neokrnjeno naravno okolje</b>	<b>3 točke</b>
2. stopnja: Program/vsebine potrebuje manjše število št. naravnih	2 točki

in kulturnih znamenitosti in neokrnjeno naravno okolje	
3. stopnja: Program/vsebine ne potrebuje naravnih in kulturnih znamenitosti a potrebuje neokrnjeno naravno okolje	1 točka
4. stopnja: Program/vsebine ne potrebuje naravnih in kulturnih znamenitosti in ne neokrnjenega naravnega okolja	0 točk

b) Potrebna sekundarna infrastruktura

Je pogoj za kvaliteto bivanja in uvajanja novih produktov/dejavnosti.

Glede na analizo ugotavljamo ali je v bližini še kakšna druga ponudba: gostilne, trgovine, turistične kmetije, kolesarske poti, tematske poti, športna igrišča, urejena parkirišča, avtobusna postajališča...

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Območje ima vso potrebno sekundarno infrastrukturo	3 točke
2. stopnja: Območje ima večino potrebne sekundarne infrastrukture, načrtuje se manjkajoča	2 točki
<b>3. stopnja: Območje ima malo potrebne sekundarne infrastrukture, načrtuje se nekatere manjkajoče</b>	<b>1 točka</b>
4. stopnja: Območje je brez potrebne sekundarne infrastrukture	0 točk

c) Večnamenskost in ključni partnerji/udeleženci v projektu - kompatibilnost

Ugotavljamo ali je projekt zastavljen tako, da omogoča večnamenskost na način, da posamezne programe lahko vodijo različni akterji, programi pa se med seboj dopolnjujejo tudi izven objekta.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Program je sestavljen večnamensko in je kompatibilen z ostalimi, tudi izven objekta	3 točke
<b>2. stopnja: Program je sestavljen večnamensko in je kompatibilen z ostalimi, a se lahko delno podvaja izven objekta</b>	<b>2 točki</b>
3. stopnja: Program ni sestavljen večnamensko, a je delno kompatibilen z ostalimi izven objekta	1 točka
4. stopnja: Program ni sestavljen večnamensko in ni kompatibilen z ostalimi izven objekta	0 točk

d) Izvirnost predlaganih programov

Ugotavljamo ali projekt s predlaganimi vsebinami pomeni novost v širši regiji, kakšna je konkurenčnost, ali je skladen s splošnimi trendi, trendi v gospodarstvu, varovanju okolja...

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Program je izviren, v regiji je edinstven	3 točke
2. stopnja: Program je sicer izviren, a v regiji že obstaja, a ga ni dovolj	2 točki
<b>3. stopnja: Program že obstaja, a ga ni dovolj</b>	<b>1 točka</b>
4. stopnja: Program ni izviren in ne konkurenčen	0 točk



**Skupno vrednotenje**

<b>Osnovni kriterij</b>		<b>skupaj</b>	<b>32</b>
a)	Prostorske zahteve		6
b)	Tehnološke zahteve		4
c)	Mikrolokacija		4
d)	Vpliv investicije na razvoj kraja in območja		4
e)	Možnost financiranja in nastopa na javnih razpisih z izbranimi programi		4
f)	Trajnostna naravnost naložbe		4
g)	Prilagojenost ciljem, potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni:		6
<b>Doplnilni kriterij</b>		<b>skupaj</b>	<b>7</b>
a)	Kulturno in naravno okolje – potreba glede na program		3
b)	Potrebna sekundarna infrastruktura		1
c)	Večnamenskost in ključni udeleženci v projektu - kompatibilnost		2
d)	Izvirnost predlaganih programov		1
<b>Skupaj točk</b>			<b>39</b>

**4.3.2.2 »Hiša zdravja« - 2. sklop**

Objekt razpolaga z večnamenskim prostorom namenjenim za turizem (turistične informacije, razstavno muzejski prostor, trgovina z zdravimi (eko) produkti z Gore in manjši zdraviliški hotel s poudarkom na izobraževanju o zdravem načinu življenja (turistične sobe s skupno kuhinjico, jedilnico in večnamenskim skupnim prostorom namenjenim za predavanja ipd.).

Osnovni kriteriji:a) Prostorske zahteve

Eden pomembnejših kriterijev so prostorske zahteve tako v objektu kot izven. Med le te sodi:

## Stopnje primernosti:

1. stopnja:, objekt ima zadosti površin za predlagane vsebine, zunanje površine zadoščajo in presegajo potrebam vsebin	6 točk
<b>2. stopnja: objekt ima zadosti površin za predlagane vsebine, zunanje površine komaj zadoščajo potrebam vsebin</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: objekt ima komaj dovolj površin za predlagane vsebine, zunanje površine ne zadoščajo potrebam vsebin	2 točki
4. stopnja: objekt nima komaj dovolj površin za predlagane vsebine, zunanje površine ne zadoščajo potrebam vsebin	0 točk

b) Tehnološke zahteve  
*gl. poglavje 4.3.2.1.*

## Stopnje primernosti:

1. stopnja: objekt je tehnološko primeren, da zahteva le manjše popravke pri obnovi	6 točk
<b>2. stopnja: objekt tehnološko ni primeren, vendar je</b>	<b>4 točke</b>

<b>možna preureditev z večjimi popravki</b>	
3. stopnja: objekt tehnološko ni primeren, vendar je možna delna preureditev z velikimi stroški	2 točki
4. stopnja: objekt tehnološko je tehnološko tako zaostal, da delna preureditev ni možna	0 točk

- c) Mikrolokacija:  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Mikrolokacija popolnoma omogoča razvoj predlagane vsebine ter omogoča nadgradnjo	6 točk
<b>2. stopnja: Mikrolokacija omogoča razvoj predlagane vsebine</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Mikrolokacija le delno omogoča razvoj predlagane vsebine	2 točki
4. stopnja: Mikrolokacija ne omogoča razvoja predlagane vsebine	0 točk

- d) Vpliv investicije na razvoj kraja in območja:  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Investicija zelo vpliva na razvoj kraja in območja	6 točk
<b>2. stopnja: Investicija vpliva na razvoj kraja in območja</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Investicija delno vpliva na razvoj kraja in območja	2 točki
4. stopnja: Investicija ne vpliva na razvoj kraja in območja	0 točk

- e) Možnost financiranja in nastopa na javnih razpisih z izbranimi programi  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih tudi ločeno po vsebinah ali v celoti (če je tako tudi projektno zasnovan)	6 točk
<b>2. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih le delno ločeno po vsebinah (če je tako tudi projektno zasnovan)</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih le z eno vsebino	2 točki
4. stopnja: Projekt ne more nastopati na javnih razpisih	0 točk

- f) Trajnostna naravnost naložbe  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt se po končanju investicije v celoti pokriva iz dejavnosti – je profiten	6 točk
<b>2. stopnja: Projekt se po končanju investicije v glavnem pokriva iz dejavnosti – je profiten, delno je neprofiten (manj kot 20 %)</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Projekt se po končanju investicije delno pokriva iz	2 točki

dejavnosti – je profiten vsaj 50 %, delno je neprofiten (manj kot 50 %)	
4. stopnja: Projekt je po končanju investicije z svojimi vsebinami v celoti neprofiten	0 točk

g) Prilagojenost ciljem, potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni:  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Projekt je v celoti skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni</b>	<b>6 točk</b>
2. stopnja: Projekt je večinoma skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	4 točke
3. stopnja: Projekt je le delno skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	2 točki
4. stopnja: Projekt ni skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	0 točk

Dopolnilni kriteriji:

a) Kulturno in naravno okolje – potreba glede na program  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Program/vsebine potrebuje veliko število št. naravnih in kulturnih znamenitosti in neokrnjeno naravno okolje</b>	<b>3 točke</b>
2. stopnja: Program/vsebine potrebuje manjše število št. naravnih in kulturnih znamenitosti in neokrnjeno naravno okolje	2 točki
3. stopnja: Program/vsebine ne potrebuje naravnih in kulturnih znamenitosti a potrebuje neokrnjeno naravno okolje	1 točka
4. stopnja: Program/vsebine ne potrebuje naravnih in kulturnih znamenitosti in ne neokrnjenega naravnega okolja	0 točk

b) Potrebna sekundarna infrastruktura  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Območje ima vso potrebno sekundarno infrastrukturo	3 točke
2. stopnja: Območje ima večino potrebne sekundarne infrastrukture, načrtuje se manjkajoča	2 točki
<b>3. stopnja: Območje ima malo potrebne sekundarne infrastrukture, načrtuje se nekatere manjkajoče</b>	<b>1 točka</b>
4. stopnja: Območje je brez potrebne sekundarne infrastrukture	0 točk

c) Večnamenskost in ključni udeleženci v projektu - kompatibilnost  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Program je sestavljen večnamensko in je kompatibilen z ostalimi, tudi izven objekta</b>	<b>3 točke</b>
2. stopnja: Program je sestavljen večnamensko in je kompatibilen z ostalimi, a se lahko delno podvaja izven objekta	2 točki
3. stopnja: Program ni sestavljen večnamensko, a je delno kompatibilen z ostalimi izven objekta	1 točka
4. stopnja: Program ni sestavljen večnamensko in ni kompatibilen z ostalimi izven objekta	0 točk

d) Izvirnost predlaganih programov  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Program je izviren, v regiji je edinstven</b>	<b>3 točke</b>
2. stopnja: Program je sicer izviren, a v regiji že obstaja, a ga ni dovolj	2 točki
3. stopnja: Program že obstaja, a ga ni dovolj	1 točka
4. stopnja: Program ni izviren in ne konkurenčen	0 točk

### Skupno vrednotenje

<b>Osnovni kriterij</b>		<b>skupaj</b>	<b>30</b>
a)	Prostorske zahteve		4
b)	Tehnološke zahteve		4
c)	Mikrolokacija		4
d)	Vpliv investicije na razvoj kraja in območja		4
e)	Možnost financiranja in nastopa na javnih razpisih z izbranimi programi		4
f)	Trajnostna naravnost naložbe		4
g)	Prilagojenost ciljem, potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni:		6
<b>Doplnilni kriterij</b>		<b>skupaj</b>	<b>10</b>
a)	Kulturno in naravno okolje – potreba glede na program		3
b)	Potrebna sekundarna infrastruktura		1
c)	Večnamenskost in ključni udeleženci v projektu - kompatibilnost		3
d)	Izvirnost predlaganih programov		3
<b>Skupaj točk</b>			<b>40</b>

#### 4.3.2.3 »Hiša znanja« - 3. sklop

Objekt je vsebinsko soroden programu Centra šolskih in obšolskih dejavnosti – CŠOD (s kuhinjo, jedilnico + večnamenski prostor, v glavnem večposteljnimi sobami). V objektu so še večnamenski prostori namenjeni za turizem (info točka/pisarna, etnološka muzejska zbirka in prostor za predstavitev gorske hiše, razstavno prodajni prostor s spominki in produkti z Gore).

Osnovni kriteriji:

a) Prostorske zahteve

Eden pomembnejših kriterijev so prostorske zahteve tako v objektu kot izven. Med le-te sodi:

Stopnje primernosti:

1. stopnja: objekt ima zadosti površin za predlagane vsebine, zunanje površine zadoščajo in presegajo potrebam vsebin	6 točk
2. stopnja: objekt ima zadosti površin za predlagane vsebine, zunanje površine komaj zadoščajo potrebam vsebin	4 točke
<b>3. stopnja: objekt ima komaj dovolj površin za predlagane vsebine, zunanje površine ne zadoščajo potrebam vsebin</b>	<b>2 točki</b>
4. stopnja: objekt nima komaj dovolj površin za predlagane vsebine, zunanje površine ne zadoščajo potrebam vsebin	0 točk

b) Tehnološke zahteve

*gl. poglavje 4.3.2.1.*

Stopnje primernosti:

1. stopnja: objekt je tehnološko primeren, da zahteva le manjše popravke pri obnovi	6 točk
2. stopnja: objekt tehnološko ni primeren, vendar je možna preureditev z večjimi popravki	4 točke
<b>3. stopnja: objekt tehnološko ni primeren, vendar je možna delna preureditev z velikimi stroški</b>	<b>2 točki</b>
4. stopnja: objekt tehnološko je tehnološko tako zaostal, da delna preureditev ni možna	0 točk

c) Mikrolokacija:

*gl. poglavje 4.3.2.1.*

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Mikrolokacija popolnoma omogoča razvoj predlagane vsebine ter omogoča nadgradnjo	6 točk
2. stopnja: Mikrolokacija omogoča razvoj predlagane vsebine	4 točke
<b>3. stopnja: Mikrolokacija le delno omogoča razvoj predlagane vsebine</b>	<b>2 točki</b>
4. stopnja: Mikrolokacija ne omogoča razvoja predlagane vsebine	0 točk

d) Vpliv investicije na razvoj kraja in območja:

*gl. poglavje 4.3.2.1.*

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Investicija zelo vpliva na razvoj kraja in območja	6 točk
<b>2. stopnja: Investicija vpliva na razvoj kraja in območja</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Investicija delno vpliva na razvoj kraja in območja	2 točki
4. stopnja: Investicija ne vpliva na razvoj kraja in območja	0 točk

e) Možnost financiranja in nastopa na javnih razpisih z izbranimi programi

*gl. poglavje 4.3.2.1.*

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih tudi ločeno	6 točk
--	--------

po vsebinah ali v celoti (če je tako tudi projektno zasnovan)	
<b>2. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih le delno ločeno po vsebinah (če je tako tudi projektno zasnovan)</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih le z eno vsebino	2 točki
4. stopnja: Projekt ne more nastopati na javnih razpisih	0 točk

f) Trajnostna naravnost naložbe  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt se po končanju investicije v celoti pokriva iz dejavnosti – je profiten	6 točk
<b>2. stopnja: Projekt se po končanju investicije v glavnem pokriva iz dejavnosti – je profiten, delno je neprofiten (manj kot 20 %)</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Projekt se po končanju investicije delno pokriva iz dejavnosti – je profiten vsaj 50 %, delno je neprofiten (manj kot 50 %)	2 točki
4. stopnja: Projekt je po končanju investicije z svojimi vsebinami v celoti neprofiten	0 točk

g) Prilagojenost ciljem, potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni:  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Projekt je v celoti skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni</b>	<b>6 točk</b>
2. stopnja: Projekt je večinoma skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	4 točke
3. stopnja: Projekt je le delno skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	2 točki
4. stopnja: Projekt ni skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	0 točk

Dopolnilni kriteriji:

a) Kulturno in naravno okolje – potreba glede na program  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Program/vsebine potrebuje veliko število št. naravnih in kulturnih znamenitosti in neokrnjeno naravno okolje</b>	<b>3 točke</b>
2. stopnja: Program/vsebine potrebuje manjše število št. naravnih in kulturnih znamenitosti in neokrnjeno naravno okolje	2 točki
3. stopnja: Program/vsebine ne potrebuje naravnih in kulturnih znamenitosti a potrebuje neokrnjeno naravno okolje	1 točka

4. stopnja: Program/vsebine ne potrebuje naravnih in kulturnih znamenitosti in ne neokrnjenega naravnega okolja	0 točk
---	--------

b) Potrebna sekundarna infrastruktura  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Območje ima vso potrebno sekundarno infrastrukturo	3 točke
2. stopnja: Območje ima večino potrebne sekundarne infrastrukture, načrtuje se manjkajoča	2 točki
<b>3. stopnja: Območje ima malo potrebne sekundarne infrastrukture, načrtuje se nekatere manjkajoče</b>	<b>1 točka</b>
4. stopnja: Območje je brez potrebne sekundarne infrastrukture	0 točk

c) Večnamenskost in ključni udeleženci v projektu - kompatibilnost  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Program je sestavljen večnamensko in je kompatibilen z ostalimi, tudi izven objekta	3 točke
<b>2. stopnja: Program je sestavljen večnamensko in je kompatibilen z ostalimi, a se lahko delno podvaja izven objekta</b>	<b>2 točki</b>
3. stopnja: Program ni sestavljen večnamensko, a je delno kompatibilen z ostalimi izven objekta	1 točka
4. stopnja: Program ni sestavljen večnamensko in ni kompatibilen z ostalimi izven objekta	0 točk

d) Izvirnost predlaganih programov  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Program je izviren, v regiji je edinstven	3 točke
2. stopnja: Program je sicer izviren, a v regiji že obstaja, a ga ni dovolj	2 točki
<b>3. stopnja: Program že obstaja, a ga ni dovolj</b>	<b>1 točka</b>
4. stopnja: Program ni izviren in ne konkurenčen	0 točk

### Skupno vrednotenje

Osnovni kriterij	skupaj	24
a) Prostorske zahteve		2
b) Tehnološke zahteve		2
c) Mikrolokacija		2
d) Vpliv investicije na razvoj kraja in območja		4
e) Možnost financiranja in nastopa na javnih razpisih z izbranimi programi		4
f) Trajnostna naravnost naložbe		4
g) Prilagojenost ciljem, potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni:		6

Doplnilni kriterij	skupaj	7
a) Kulturno in naravno okolje – potreba glede na program		3
b) Potrebna sekundarna infrastruktura		1
c) Večnamenskost in ključni udeleženci v projektu - kompatibilnost		2
d) Izvirnost predlaganih programov		1
<b>Skupaj točk</b>		<b>31</b>

#### 4.3.2.4 »Večnamensko središče znanja« - 4. sklop

Raziskovalno izobraževalni okoljski center (multidisciplinarni) v povezavi z izobraževalnim turizmom, »Razvojna pisarna – podeželski inkubator« z večnamenskim prostorom (info točka/pisarna, multimedijski razstavn prostor, razstavno prodajni prostor s spominki in produkti z Gore) in s turističnimi apartmaji ali turističnimi sobami.

##### Osnovni kriteriji:

##### a) Prostorske zahteve

Eden pomembnejših kriterijev so prostorske zahteve tako v objektu kot izven. Med le-te sodi:

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: objekt ima zadosti površin za predlagane vsebine, zunanje površine zadoščajo in presegajo potrebam vsebin</b>	<b>6 točk</b>
2. stopnja: objekt ima zadosti površin za predlagane vsebine, zunanje površine komaj zadoščajo potrebam vsebin	4 točke
3. stopnja: objekt ima komaj dovolj površin za predlagane vsebine, zunanje površine ne zadoščajo potrebam vsebin	2 točki
4. stopnja: objekt nima komaj dovolj površin za predlagane vsebine, zunanje površine ne zadoščajo potrebam vsebin	0 točk

##### b) Tehnološke zahteve *gl. poglavje 4.3.2.1.*

Stopnje primernosti:

1. stopnja: objekt je tehnološko primeren, da zahteva le manjše popravke pri obnovi	6 točk
<b>2. stopnja: objekt tehnološko ni primeren, vendar je možna preureditev z večjimi popravki</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: objekt tehnološko ni primeren, vendar je možna delna preureditev z velikimi stroški	2 točki
4. stopnja: objekt tehnološko je tehnološko tako zaostal, da delna preureditev ni možna	0 točk

##### c) Mikrolokacija: *gl. poglavje 4.3.2.1.*

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Mikrolokacija popolnoma omogoča razvoj predlagane vsebine ter omogoča nadgradnjo</b>	<b>6 točk</b>
---	---------------



2. stopnja: Mikrolokacija omogoča razvoj predlagane vsebine	4 točke
3. stopnja: Mikrolokacija le delno omogoča razvoj predlagane vsebine	2 točki
4. stopnja: Mikrolokacija ne omogoča razvoja predlagane vsebine	0 točk

d) Vpliv investicije na razvoj kraja in območja:  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Investicija zelo vpliva na razvoj kraja in območja</b>	<b>6 točk</b>
2. stopnja: Investicija vpliva na razvoj kraja in območja	4 točke
3. stopnja: Investicija delno vpliva na razvoj kraja in območja	2 točki
4. stopnja: Investicija ne vpliva na razvoj kraja in območja	0 točk

e) Možnost financiranja in nastopa na javnih razpisih z izbranimi programi  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih tudi ločeno po vsebinah ali v celoti (če je tako tudi projektno zasnovan)	6 točk
<b>2. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih le delno ločeno po vsebinah (če je tako tudi projektno zasnovan)</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih le z eno vsebino	2 točki
4. stopnja: Projekt ne more nastopati na javnih razpisih	0 točk

f) Trajnostna naravnost naložbe  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt se po končanju investicije v celoti pokriva iz dejavnosti – je profiten	6 točk
<b>2. stopnja: Projekt se po končanju investicije v glavnem pokriva iz dejavnosti – je profiten, delno je neprofiten (manj kot 20 %)</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Projekt se po končanju investicije delno pokriva iz dejavnosti – je profiten vsaj 50 %, delno je neprofiten (manj kot 50 %)	2 točki
4. stopnja: Projekt je po končanju investicije z svojimi vsebinami v celoti neprofiten	0 točk

g) Prilagojenost ciljem, potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni:  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Projekt je v celoti skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni</b>	<b>6 točk</b>
---	---------------

2. stopnja: Projekt je večinoma skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	4 točke
3. stopnja: Projekt je le delno skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	2 točki
4. stopnja: Projekt ni skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	0 točk

Dopolnilni kriteriji:

a) Kulturno in naravno okolje – potreba glede na program  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Program/vsebine potrebuje veliko število št. naravnih in kulturnih znamenitosti in neokrnjeno naravno okolje</b>	<b>3 točke</b>
2. stopnja: Program/vsebine potrebuje manjše število št. naravnih in kulturnih znamenitosti in neokrnjeno naravno okolje	2 točki
3. stopnja: Program/vsebine ne potrebuje naravnih in kulturnih znamenitosti a potrebuje neokrnjeno naravno okolje	1 točka
4. stopnja: Program/vsebine ne potrebuje naravnih in kulturnih znamenitosti in ne neokrnjenega naravnega okolja	0 točk

b) Potrebna sekundarna infrastruktura  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Območje ima vso potrebno sekundarno infrastrukturo	3 točke
2. stopnja: Območje ima večino potrebne sekundarne infrastrukture, načrtuje se manjkajoča	2 točki
<b>3. stopnja: Območje ima malo potrebne sekundarne infrastrukture, načrtuje se nekatere manjkajoče</b>	<b>1 točka</b>
4. stopnja: Območje je brez potrebne sekundarne infrastrukture	0 točk

c) Večnamenskost in ključni udeleženci v projektu - kompatibilnost  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Program je sestavljen večnamensko in je kompatibilen z ostalimi, tudi izven objekta</b>	<b>3 točke</b>
2. stopnja: Program je sestavljen večnamensko in je kompatibilen z ostalimi, a se lahko delno podvaja izven objekta	2 točki
3. stopnja: Program ni sestavljen večnamensko, a je delno kompatibilen z ostalimi izven objekta	1 točka
4. stopnja: Program ni sestavljen večnamensko in ni kompatibilen z ostalimi izven objekta	0 točk

d) Izvirnost predlaganih programov  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Program je izviren, v regiji je edinstven</b>	<b>3 točke</b>
2. stopnja: Program je sicer izviren, a v regiji že obstaja, a ga ni dovolj	2 točki
3. stopnja: Program že obstaja, a ga ni dovolj	1 točka
4. stopnja: Program ni izviren in ne konkurenčen	0 točk

### Skupno vrednotenje

<b>Osnovni kriterij</b>		<b>skupaj</b>	<b>36</b>
a)	Prostorske zahteve		6
b)	Tehnološke zahteve		4
c)	Mikrolokacija		6
d)	Vpliv investicije na razvoj kraja in območja		6
e)	Možnost financiranja in nastopa na javnih razpisih z izbranimi programi		4
f)	Trajnostna naravnost naložbe		4
g)	Prilagojenost ciljem, potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni:		6
<b>Doplnilni kriterij</b>		<b>skupaj</b>	<b>10</b>
a)	Kulturno in naravno okolje – potreba glede na program		3
b)	Potrebna sekundarna infrastruktura		1
c)	Večnamenskost in ključni udeleženci v projektu - kompatibilnost		3
d)	Izvirnost predlaganih programov		3
<b>Skupaj točk</b>			<b>46</b>

#### 4.3.2.5 »Raziskovalno izobraževalno okoljsko središče« - 5. sklop

Objekt je namenjen zgolj raziskovanju in izobraževanju. Ima apartmaje ali sobe za udeležence in večnamensko dvorano. V pritličju so večnamenski prostori (info točka/pisarna, multimedijski razstaveni prostor, razstavno prodajni prostor s spominki in produkti z Gore), namenjeni obiskovalcem območja.

#### Osnovni kriteriji:

##### a) Prostorske zahteve

Eden pomembnejših kriterijev so prostorske zahteve tako v objektu kot izven. Med le-te sodi:

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja, objekt ima zadosti površin za predlagane vsebine, zunanje površine zadoščajo in presegajo potrebam vsebin</b>	<b>6 točk</b>
2. stopnja: objekt ima zadosti površin za predlagane vsebine, zunanje površine komaj zadoščajo potrebam vsebin	4 točke
3. stopnja: objekt ima komaj dovolj površin za predlagane vsebine, zunanje površine ne zadoščajo potrebam vsebin	2 točki
4. stopnja: objekt nima komaj dovolj površin za predlagane	0 točk

vsebine, zunanje površine ne zadoščajo potrebam vsebin	
--	--

b) Tehnološke zahteve  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: objekt je tehnološko primeren, da zahteva le manjše popravke pri obnovi	6 točk
<b>2. stopnja: objekt tehnološko ni primeren, vendar je možna preureditev z večjimi popravki</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: objekt tehnološko ni primeren, vendar je možna delna preureditev z velikimi stroški	2 točki
4. stopnja: objekt tehnološko je tehnološko tako zaostal, da delna preureditev ni možna	0 točk

c) Mikrolokacija:  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Mikrolokacija popolnoma omogoča razvoj predlagane vsebine ter omogoča nadgradnjo	6 točk
<b>2. stopnja: Mikrolokacija omogoča razvoj predlagane vsebine</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Mikrolokacija le delno omogoča razvoj predlagane vsebine	2 točki
4. stopnja: Mikrolokacija ne omogoča razvoja predlagane vsebine	0 točk

d) Vpliv investicije na razvoj kraja in območja:  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Investicija zelo vpliva na razvoj kraja in območja	6 točk
2. stopnja: Investicija vpliva na razvoj kraja in območja	4 točke
<b>3. stopnja: Investicija delno vpliva na razvoj kraja in območja</b>	<b>2 točki</b>
4. stopnja: Investicija ne vpliva na razvoj kraja in območja	0 točk

e) Možnost financiranja in nastopa na javnih razpisih z izbranimi programi  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih tudi ločeno po vsebinah ali v celoti (če je tako tudi projektno zasnovan)	6 točk
<b>2. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih le delno ločeno po vsebinah (če je tako tudi projektno zasnovan)</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih le z eno vsebino	2 točki
4. stopnja: Projekt ne more nastopati na javnih razpisih	0 točk

f) Trajnostna naravnost naložbe  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt se po končanju investicije v celoti pokriva iz dejavnosti – je profiten	6 točk
2. stopnja: Projekt se po končanju investicije v glavnem pokriva iz dejavnosti – je profiten, delno je neprofiten (manj kot 20 %)	4 točke
<b>3. stopnja: Projekt se po končanju investicije delno pokriva iz dejavnosti – je profiten vsaj 50 %, delno je neprofiten (manj kot 50 %)</b>	<b>2 točki</b>
4. stopnja: Projekt je po končanju investicije z svojimi vsebinami v celoti neprofiten	0 točk

g) Prilagojenost ciljem, potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni:  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt je v celoti skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	6 točk
<b>2. stopnja: Projekt je večinoma skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Projekt je le delno skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	2 točki
4. stopnja: Projekt ni skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	0 točk

Dopolnilni kriteriji:

a) Kulturno in naravno okolje – potreba glede na program  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Program/vsebine potrebuje veliko število št. naravnih in kulturnih znamenitosti in neokrnjeno naravno okolje</b>	<b>3 točke</b>
2. stopnja: Program/vsebine potrebuje manjše število št. naravnih in kulturnih znamenitosti in neokrnjeno naravno okolje	2 točki
3. stopnja: Program/vsebine ne potrebuje naravnih in kulturnih znamenitosti a potrebuje neokrnjeno naravno okolje	1 točka
4. stopnja: Program/vsebine ne potrebuje naravnih in kulturnih znamenitosti in ne neokrnjenega naravnega okolja	0 točk

b) Potrebna sekundarna infrastruktura  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Območje ima vso potrebno sekundarno infrastrukturo	3 točke
2. stopnja: Območje ima večino potrebne sekundarne	2 točki

infrastrukture, načrtuje se manjkajoča	
<b>3. stopnja: Območje ima malo potrebne sekundarne infrastrukture, načrtuje se nekatere manjkajoče</b>	<b>1 točka</b>
4. stopnja: Območje je brez potrebne sekundarne infrastrukture	0 točk

c) Večnamenskost in ključni udeleženci v projektu - kompatibilnost  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Program je sestavljen večnamensko in je kompatibilen z ostalimi, tudi izven objekta</b>	<b>3 točke</b>
2. stopnja: Program je sestavljen večnamensko in je kompatibilen z ostalimi, a se lahko delno podvaja izven objekta	2 točki
3. stopnja: Program ni sestavljen večnamensko, a je delno kompatibilen z ostalimi izven objekta	1 točka
4. stopnja: Program ni sestavljen večnamensko in ni kompatibilen z ostalimi izven objekta	0 točk

d) Izvirnost predlaganih programov  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Program je izviren, v regiji je edinstven	3 točke
<b>2. stopnja: Program je sicer izviren, a v regiji že obstaja, a ga ni dovolj</b>	<b>2 točki</b>
3. stopnja: Program že obstaja, a ga ni dovolj	1 točka
4. stopnja: Program ni izviren in ne konkurenčen	0 točk

### Skupno vrednotenje

<b>Osnovni kriterij</b>		<b>skupaj</b>	<b>26</b>
a)	Prostorske zahteve		6
b)	Tehnološke zahteve		4
c)	Mikrolokacija		4
d)	Vpliv investicije na razvoj kraja in območja		2
e)	Možnost financiranja in nastopa na javnih razpisih z izbranimi programi		4
f)	Trajnostna naravnost naložbe		2
g)	Prilagojenost ciljem, potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni:		4
<b>Doplnilni kriterij</b>		<b>skupaj</b>	<b>9</b>
a)	Kulturno in naravno okolje – potreba glede na program		3
b)	Potrebna sekundarna infrastruktura		1
c)	Večnamenskost in ključni udeleženci v projektu - kompatibilnost		3
d)	Izvirnost predlaganih programov		2
<b>Skupaj točk</b>			<b>35</b>

**4.3.2.6 »Centralni večnamenski objekt« - 6. sklop**

Centralni večnamenski objekt ima trgovino z mešanim blagom in z oddelkom s spominki in produkti z Gore, gostinski obrat (bife ali gostilna), večnamenski prostor, ki je namenjen za turizem (info točka/pisarna, etnološka in naravoslovna zbirka) ter večnamenske prostore za krajanje (knjižnica, klubski prostori za društva in mladino, večja dvorana). Namenjen je ne le krajanom, ampak tudi obiskovalcem Gore, še posebno v luči načrtovanih investicij (gostilna, apartmajska hiša) območja Na hotelu ali neposredni bližini.

Osnovni kriteriji:a) Prostorske zahteve

Eden pomembnejših kriterijev so prostorske zahteve tako v objektu kot izven. Med le-te sodi:

## Stopnje primernosti:

1. stopnja:, objekt ima zadosti površin za predlagane vsebine, zunanje površine zadoščajo in presegajo potrebam vsebin	6 točk
2. stopnja: objekt ima zadosti površin za predlagane vsebine, zunanje površine komaj zadoščajo potrebam vsebin	4 točke
<b>3. stopnja: objekt ima komaj dovolj površin za predlagane vsebine, zunanje površine ne zadoščajo potrebam vsebin</b>	<b>2 točki</b>
4. stopnja: objekt nima komaj dovolj površin za predlagane vsebine, zunanje površine ne zadoščajo potrebam vsebin	0 točk

b) Tehnološke zahteve  
*gl. poglavje 4.3.2.1.*

## Stopnje primernosti:

1. stopnja: objekt je tehnološko primeren, da zahteva le manjše popravke pri obnovi	6 točk
<b>2. stopnja: objekt tehnološko ni primeren, vendar je možna preureditev z večjimi popravki</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: objekt tehnološko ni primeren, vendar je možna delna preureditev z velikimi stroški	2 točki
4. stopnja: objekt tehnološko je tehnološko tako zaostal, da delna preureditev ni možna	0 točk

c) Mikrolokacija:  
*gl. poglavje 4.3.2.1.*

## Stopnje primernosti:

1. stopnja: Mikrolokacija popolnoma omogoča razvoj predlagane vsebine ter omogoča nadgradnjo	6 točk
<b>2. stopnja: Mikrolokacija omogoča razvoj predlagane vsebine</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Mikrolokacija le delno omogoča razvoj predlagane vsebine	2 točki
4. stopnja: Mikrolokacija ne omogoča razvoja predlagane vsebine	0 točk

d) Vpliv investicije na razvoj kraja in območja:  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Investicija zelo vpliva na razvoj kraja in območja	6 točk
<b>2. stopnja: Investicija vpliva na razvoj kraja in območja</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Investicija delno vpliva na razvoj kraja in območja	2 točki
4. stopnja: Investicija ne vpliva na razvoj kraja in območja	0 točk

e) Možnost financiranja in nastopa na javnih razpisih z izbranimi programi  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih tudi ločeno po vsebinah ali v celoti (če je tako tudi projektno zasnovan)	6 točk
<b>2. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih le delno ločeno po vsebinah (če je tako tudi projektno zasnovan)</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih le z eno vsebino	2 točki
4. stopnja: Projekt ne more nastopati na javnih razpisih	0 točk

f) Trajnostna naravnost naložbe  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt se po končanju investicije v celoti pokriva iz dejavnosti – je profiten	6 točk
2. stopnja: Projekt se po končanju investicije v glavnem pokriva iz dejavnosti – je profiten, delno je neprofiten (manj kot 20 %)	4 točke
<b>3. stopnja: Projekt se po končanju investicije delno pokriva iz dejavnosti – je profiten vsaj 50 %, delno je neprofiten (manj kot 50 %)</b>	<b>2 točki</b>
4. stopnja: Projekt je po končanju investicije z svojimi vsebinami v celoti neprofiten	0 točk

g) Prilagojenost ciljem, potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni:  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Projekt je v celoti skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni</b>	<b>6 točk</b>
2. stopnja: Projekt je večinoma skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	4 točke
3. stopnja: Projekt je le delno skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	2 točki
4. stopnja: Projekt ni skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	0 točk



Dopolnilni kriteriji:

- a) Kulturno in naravno okolje – potreba glede na program  
*gl. poglavje 4.3.2.1.*

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Program/vsebine potrebuje veliko število št. naravnih in kulturnih znamenitosti in neokrnjeno naravno okolje	3 točke
<b>2. stopnja: Program/vsebine potrebuje manjše število št. naravnih in kulturnih znamenitosti in neokrnjeno naravno okolje</b>	<b>2 točki</b>
3. stopnja: Program/vsebine ne potrebuje naravnih in kulturnih znamenitosti a potrebuje neokrnjeno naravno okolje	1 točka
4. stopnja: Program/vsebine ne potrebuje naravnih in kulturnih znamenitosti in ne neokrnjenega naravnega okolja	0 točk

- b) Potrebna sekundarna infrastruktura  
*gl. poglavje 4.3.2.1.*

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Območje ima vso potrebno sekundarno infrastrukturo	3 točke
<b>2. stopnja: Območje ima večino potrebne sekundarne infrastrukture, načrtuje se manjkajoča</b>	<b>2 točki</b>
3. stopnja: Območje ima malo potrebne sekundarne infrastrukture, načrtuje se nekatere manjkajoče	1 točka
4. stopnja: Območje je brez potrebne sekundarne infrastrukture	0 točk

- c) Večnamenskost in ključni udeleženci v projektu - kompatibilnost  
*gl. poglavje 4.3.2.1.*

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Program je sestavljen večnamensko in je kompatibilen z ostalimi, tudi izven objekta	3 točke
<b>2. stopnja: Program je sestavljen večnamensko in je kompatibilen z ostalimi, a se lahko delno podvaja izven objekta</b>	<b>2 točki</b>
3. stopnja: Program ni sestavljen večnamensko, a je delno kompatibilen z ostalimi izven objekta	1 točka
4. stopnja: Program ni sestavljen večnamensko in ni kompatibilen z ostalimi izven objekta	0 točk

- d) Izvirnost predlaganih programov  
*gl. poglavje 4.3.2.1.*

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Program je izviren, v regiji je edinstven	3 točke
2. stopnja: Program je sicer izviren, a v regiji že obstaja, a ga ni dovolj	2 točki
<b>3. stopnja: Program že obstaja, a ga ni dovolj</b>	<b>1 točka</b>
4. stopnja: Program ni izviren in ne konkurenčen	0 točk

**Skupno vrednotenje**

<b>Osnovni kriterij</b>		<b>skupaj</b>	<b>26</b>
a)	Prostorske zahteve		4
b)	Tehnološke zahteve		2
c)	Mikrolokacija		4
d)	Vpliv investicije na razvoj kraja in območja		4
e)	Možnost financiranja in nastopa na javnih razpisih z izbranimi programi		4
f)	Trajnostna naravnost naložbe		2
g)	Prilagojenost ciljem, potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni:		6
<b>Doplnilni kriterij</b>		<b>skupaj</b>	<b>7</b>
a)	Kulturno in naravno okolje – potreba glede na program		2
b)	Potrebna sekundarna infrastruktura		2
c)	Večnamenskost in ključni udeleženci v projektu - kompatibilnost		2
d)	Izvirnost predlaganih programov		1
<b>Skupaj točk</b>			<b>33</b>

#### 4.3.2.7 »Večnamenski poslovni objekt« - 7. sklop

V objektu je trgovina z mešanim blagom in z oddelkom s spominki in produkti z Gore, večnamenski prostori, ki so namenjeni za turizem (info točka/pisarna, etnološka, naravoslovna zbirka) in poslovni prostori za obrtnike, rokodelce in podjetnike.

##### Osnovni kriteriji:

###### a) Prostorske zahteve

Eden pomembnejših kriterijev so prostorske zahteve tako v objektu kot izven. Med le-te sodi:

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: objekt ima zadosti površin za predlagane vsebine, zunanje površine zadoščajo in presegajo potrebam vsebin</b>	<b>6 točk</b>
2. stopnja: objekt ima zadosti površin za predlagane vsebine, zunanje površine komaj zadoščajo potrebam vsebin	4 točke
3. stopnja: objekt ima komaj dovolj površin za predlagane vsebine, zunanje površine ne zadoščajo potrebam vsebin	2 točki
4. stopnja: objekt nima komaj dovolj površin za predlagane vsebine, zunanje površine ne zadoščajo potrebam vsebin	0 točk

###### b) Tehnološke zahteve gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: objekt je tehnološko primeren, da zahteva le manjše popravke pri obnovi</b>	<b>6 točk</b>
2. stopnja: objekt tehnološko ni primeren, vendar je možna preureditev z večjimi popravki	4 točke

3. stopnja: objekt tehnološko ni primeren, vendar je možna delna preureditev z velikimi stroški	2 točki
4. stopnja: objekt tehnološko je tehnološko tako zaostal, da delna preureditev ni možna	0 točk

c) Mikrolokacija:  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Mikrolokacija popolnoma omogoča razvoj predlagane vsebine ter omogoča nadgradnjo	6 točk
<b>2. stopnja: Mikrolokacija omogoča razvoj predlagane vsebine</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Mikrolokacija le delno omogoča razvoj predlagane vsebine	2 točki
4. stopnja: Mikrolokacija ne omogoča razvoja predlagane vsebine	0 točk

d) Vpliv investicije na razvoj kraja in območja:  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Investicija zelo vpliva na razvoj kraja in območja	6 točk
<b>2. stopnja: Investicija vpliva na razvoj kraja in območja</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Investicija delno vpliva na razvoj kraja in območja	2 točki
4. stopnja: Investicija ne vpliva na razvoj kraja in območja	0 točk

e) Možnost financiranja in nastopa na javnih razpisih z izbranimi programi  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih tudi ločeno po vsebinah ali v celoti (če je tako tudi projektno zasnovan)	6 točk
2. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih le delno ločeno po vsebinah (če je tako tudi projektno zasnovan)	4 točke
<b>3. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih le z eno vsebino</b>	<b>2 točki</b>
4. stopnja: Projekt ne more nastopati na javnih razpisih	0 točk

f) Trajnostna naravnost naložbe  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt se po končanju investicije v celoti pokriva iz dejavnosti – je profiten	6 točk
<b>2. stopnja: Projekt se po končanju investicije v glavnem pokriva iz dejavnosti – je profiten, delno je neprofiten (manj kot 20 %)</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Projekt se po končanju investicije delno pokriva iz dejavnosti – je profiten vsaj 50 %, delno je	2 točki

neprofiten (manj kot 50 %)	
4. stopnja: Projekt je po končanju investicije z svojimi vsebinami v celoti neprofiten	0 točk

g) Prilagojenost ciljem, potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni:  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt je v celoti skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	6 točk
<b>2. stopnja: Projekt je večinoma skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Projekt je le delno skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	2 točki
4. stopnja: Projekt ni skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	0 točk

Dopolnilni kriteriji:

a) Kulturno in naravno okolje – potreba glede na program  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Program/vsebine potrebuje veliko število št. naravnih in kulturnih znamenitosti in neokrnjeno naravno okolje	3 točke
<b>2. stopnja: Program/vsebine potrebuje manjše število št. naravnih in kulturnih znamenitosti in neokrnjeno naravno okolje</b>	<b>2 točki</b>
3. stopnja: Program/vsebine ne potrebuje naravnih in kulturnih znamenitosti a potrebuje neokrnjeno naravno okolje	1 točka
4. stopnja: Program/vsebine ne potrebuje naravnih in kulturnih znamenitosti in ne neokrnjenega naravnega okolja	0 točk

b) Potrebna sekundarna infrastruktura  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Območje ima vso potrebno sekundarno infrastrukturo</b>	<b>3 točke</b>
2. stopnja: Območje ima večino potrebne sekundarne infrastrukture, načrtuje se manjkajoča	2 točki
3. stopnja: Območje ima malo potrebne sekundarne infrastrukture, načrtuje se nekatere manjkajoče	1 točka
4. stopnja: Območje je brez potrebne sekundarne infrastrukture	0 točk

c) Večnamenskost in ključni udeleženci v projektu - kompatibilnost  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Program je sestavljen večnamensko in je kompatibilen z ostalimi, tudi izven objekta</b>	<b>3 točke</b>
2. stopnja: Program je sestavljen večnamensko in je kompatibilen z ostalimi, a se lahko delno podvaja izven objekta	2 točki
3. stopnja: Program ni sestavljen večnamensko, a je delno kompatibilen z ostalimi izven objekta	1 točka
4. stopnja: Program ni sestavljen večnamensko in ni kompatibilen z ostalimi izven objekta	0 točk

d) Izvirnost predlaganih programov  
*gl. poglavje 4.3.2.1.*

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Program je izviren, v regiji je edinstven	3 točke
2. stopnja: Program je sicer izviren, a v regiji že obstaja, a ga ni dovolj	2 točki
<b>3. stopnja: Program že obstaja, a ga ni dovolj</b>	<b>1 točka</b>
4. stopnja: Program ni izviren in ne konkurenčen	0 točk

### Skupno vrednotenje

<b>Osnovni kriterij</b>		<b>skupaj</b>	<b>30</b>
a)	Prostorske zahteve		6
b)	Tehnološke zahteve		6
c)	Mikrolokacija		4
d)	Vpliv investicije na razvoj kraja in območja		4
e)	Možnost financiranja in nastopa na javnih razpisih z izbranimi programi		2
f)	Trajnostna naravnost naložbe		4
g)	Prilagojenost ciljem, potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni:		4
<b>Doplnilni kriterij</b>		<b>skupaj</b>	<b>9</b>
a)	Kulturno in naravno okolje – potreba glede na program		2
b)	Potrebna sekundarna infrastruktura		3
c)	Večnamenskost in ključni udeleženci v projektu - kompatibilnost		3
d)	Izvirnost predlaganih programov		1
<b>Skupaj točk</b>			<b>39</b>

#### 4.3.2.8 »Dom starejših občanov« - 8. sklop

V objektu je »Dom starejših občanov novejšje generacije«, ki ima dnevno varstvo in varovana stanovanja.

#### Osnovni kriteriji:

a) Prostorske zahteve

Eden pomembnejših kriterijev so prostorske zahteve tako v objektu kot izven. Med le-te sodi:

Stopnje primernosti:

1. stopnja: objekt ima zadosti površin za predlagane vsebine, zunanje površine zadoščajo in presegajo potrebam vsebin	6 točk
<b>2. stopnja: objekt ima zadosti površin za predlagane vsebine, zunanje površine komaj zadoščajo potrebam vsebin</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: objekt ima komaj dovolj površin za predlagane vsebine, zunanje površine ne zadoščajo potrebam vsebin	2 točki
4. stopnja: objekt nima komaj dovolj površin za predlagane vsebine, zunanje površine ne zadoščajo potrebam vsebin	0 točk

b) Tehnološke zahteve  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: objekt je tehnološko primeren, da zahteva le manjše popravke pri obnovi	6 točk
2. stopnja: objekt tehnološko ni primeren, vendar je možna preureditev z večjimi popravki	4 točke
<b>3. stopnja: objekt tehnološko ni primeren, vendar je možna delna preureditev z velikimi stroški</b>	<b>2 točki</b>
4. stopnja: objekt tehnološko je tehnološko tako zaostal, da delna preureditev ni možna	0 točk

c) Mikrolokacija:  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Mikrolokacija popolnoma omogoča razvoj predlagane vsebine ter omogoča nadgradnjo	6 točk
2. stopnja: Mikrolokacija omogoča razvoj predlagane vsebine	4 točke
<b>3. stopnja: Mikrolokacija le delno omogoča razvoj predlagane vsebine</b>	<b>2 točki</b>
4. stopnja: Mikrolokacija ne omogoča razvoja predlagane vsebine	0 točk

d) Vpliv investicije na razvoj kraja in območja:  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Investicija zelo vpliva na razvoj kraja in območja	6 točk
2. stopnja: Investicija vpliva na razvoj kraja in območja	4 točke
<b>3. stopnja: Investicija delno vpliva na razvoj kraja in območja</b>	<b>2 točki</b>
4. stopnja: Investicija ne vpliva na razvoj kraja in območja	0 točk

e) Možnost financiranja in nastopa na javnih razpisih z izbranimi programi  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih tudi ločeno po vsebinah ali v celoti (če je tako tudi</b>	<b>6 točk</b>
---	---------------

<b>projektno zasnovan)</b>	
2. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih le delno ločeno po vsebinah (če je tako tudi projektno zasnovan)	4 točke
3. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih le z eno vsebino	2 točki
4. stopnja: Projekt ne more nastopati na javnih razpisih	0 točk

f) Trajnostna naravnost naložbe  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt se po končanju investicije v celoti pokriva iz dejavnosti – je profiten	6 točk
<b>2. stopnja: Projekt se po končanju investicije v glavnem pokriva iz dejavnosti – je profiten, delno je neprofiten (manj kot 20 %)</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Projekt se po končanju investicije delno pokriva iz dejavnosti – je profiten vsaj 50 %, delno je neprofiten (manj kot 50 %)	2 točki
4. stopnja: Projekt je po končanju investicije z svojimi vsebinami v celoti neprofiten	0 točk

g) Prilagojenost ciljem, potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni:  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt je v celoti skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	6 točk
<b>2. stopnja: Projekt je večinoma skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: Projekt je le delno skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	2 točki
4. stopnja: Projekt ni skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	0 točk

Dopolnilni kriteriji:

a) Kulturno in naravno okolje – potreba glede na program  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Program/vsebine potrebuje veliko število št. naravnih in kulturnih znamenitosti in neokrnjeno naravno okolje	3 točke
2. stopnja: Program/vsebine potrebuje manjše število št. naravnih in kulturnih znamenitosti in neokrnjeno naravno okolje	2 točki
<b>3. stopnja: Program/vsebine ne potrebuje naravnih in kulturnih znamenitosti a potrebuje neokrnjeno naravno okolje</b>	<b>1 točka</b>

4. stopnja: Program/vsebine ne potrebuje naravnih in kulturnih znamenitosti in ne neokrnjenega naravnega okolja	0 točk
---	--------

b) Potrebna sekundarna infrastruktura  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Območje ima vso potrebno sekundarno infrastrukturo	3 točke
2. stopnja: Območje ima večino potrebne sekundarne infrastrukture, načrtuje se manjkajoča	2 točki
<b>3. stopnja: Območje ima malo potrebne sekundarne infrastrukture, načrtuje se nekatere manjkajoče</b>	<b>1 točka</b>
4. stopnja: Območje je brez potrebne sekundarne infrastrukture	0 točk

c) Večnamenskost in ključni udeleženci v projektu - kompatibilnost  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Program je sestavljen večnamensko in je kompatibilen z ostalimi, tudi izven objekta	3 točke
2. stopnja: Program je sestavljen večnamensko in je kompatibilen z ostalimi, a se lahko delno podvaja izven objekta	2 točki
<b>3. stopnja: Program ni sestavljen večnamensko, a je delno kompatibilen z ostalimi izven objekta</b>	<b>1 točka</b>
4. stopnja: Program ni sestavljen večnamensko in ni kompatibilen z ostalimi izven objekta	0 točk

d) Izvirnost predlaganih programov  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Program je izviren, v regiji je edinstven	3 točke
2. stopnja: Program je sicer izviren, v regiji že obstaja, a ga ni dovolj	2 točki
<b>3. stopnja: Program že obstaja, a ga ni dovolj</b>	<b>1 točka</b>
4. stopnja: Program ni izviren in ne konkurenčen	0 točk

### Skupno vrednotenje

Osnovni kriterij	skupaj	24
a) Prostorske zahteve		4
b) Tehnološke zahteve		2
c) Mikrolokacija		2
d) Vpliv investicije na razvoj kraja in območja		2
e) Možnost financiranja in nastopa na javnih razpisih z izbranimi programi		6
f) Trajnostna naravnost naložbe		4
g) Prilagojenost ciljem, potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni:		4
<b>Doplnilni kriterij</b>	<b>skupaj</b>	<b>4</b>



a)	Kulturno in naravno okolje – potreba glede na program	1
b)	Potrebna sekundarna infrastruktura	1
c)	Večnamenskost in ključni udeleženci v projektu - kompatibilnost	1
d)	Izvirnost predlaganih programov	1
<b>Skupaj točk</b>		<b>28</b>

#### 4.3.2.9 »Stanovanjski objekt« - 9. sklop

V objektu so v nadstropju in mansardi stanovanja namenjena predvsem za mlade in mlade družine, ki prvič rešujejo stanovanjski problem, in varovana stanovanja za starejše krajanje ali za ljudi s posebnimi potrebami.

##### Osnovni kriteriji:

##### a) Prostorske zahteve

Eden pomembnejših kriterijev so prostorske zahteve tako v objektu kot izven. Med le-te sodi:

##### Stopnje primernosti:

1. stopnja: objekt ima zadosti površin za predlagane vsebine, zunanje površine zadoščajo in presegajo potrebam vsebin	6 točk
<b>2. stopnja: objekt ima zadosti površin za predlagane vsebine, zunanje površine komaj zadoščajo potrebam vsebin</b>	<b>4 točke</b>
3. stopnja: objekt ima komaj dovolj površin za predlagane vsebine, zunanje površine ne zadoščajo potrebam vsebin	2 točki
4. stopnja: objekt nima komaj dovolj površin za predlagane vsebine, zunanje površine ne zadoščajo potrebam vsebin	0 točk

##### b) Tehnološke zahteve *gl. poglavje 4.3.2.1.*

##### Stopnje primernosti:

<b>1. stopnja: objekt je tehnološko primeren, da zahteva le manjše popravke pri obnovi</b>	<b>6 točk</b>
2. stopnja: objekt tehnološko ni primeren, vendar je možna preureditev z večjimi popravki	4 točke
3. stopnja: objekt tehnološko ni primeren, vendar je možna delna preureditev z velikimi stroški	2 točki
4. stopnja: objekt tehnološko je tehnološko tako zaostal, da delna preureditev ni možna	0 točk

##### c) Mikrolokacija: *gl. poglavje 4.3.2.1.*

##### Stopnje primernosti:

1. stopnja: Mikrolokacija popolnoma omogoča razvoj predlagane vsebine ter omogoča nadgradnjo	6 točk
<b>2. stopnja: Mikrolokacija omogoča razvoj predlagane vsebine</b>	<b>4 točke</b>

3. stopnja: Mikrolokacija le delno omogoča razvoj predlagane vsebine	2 točki
4. stopnja: Mikrolokacija ne omogoča razvoja predlagane vsebine	0 točk

d) Vpliv investicije na razvoj kraja in območja:  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Investicija zelo vpliva na razvoj kraja in območja	6 točk
2. stopnja: Investicija vpliva na razvoj kraja in območja	4 točke
<b>3. stopnja: Investicija delno vpliva na razvoj kraja in območja</b>	<b>2 točki</b>
4. stopnja: Investicija ne vpliva na razvoj kraja in območja	0 točk

e) Možnost financiranja in nastopa na javnih razpisih z izbranimi programi  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih tudi ločeno po vsebinah ali v celoti (če je tako tudi projektno zasnovan)	6 točk
2. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih le delno ločeno po vsebinah (če je tako tudi projektno zasnovan)	4 točke
<b>3. stopnja: Projekt lahko nastopa na javnih razpisih le z eno vsebino</b>	<b>2 točki</b>
4. stopnja: Projekt ne more nastopati na javnih razpisih	0 točk

f) Trajnostna naravnost naložbe  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt se po končanju investicije v celoti pokriva iz dejavnosti – je profiten	6 točk
2. stopnja: Projekt se po končanju investicije v glavnem pokriva iz dejavnosti – je profiten, delno je neprofiten (manj kot 20 %)	4 točke
<b>3. stopnja: Projekt se po končanju investicije delno pokriva iz dejavnosti – je profiten vsaj 50 %, delno je neprofiten (manj kot 50 %)</b>	<b>2 točki</b>
4. stopnja: Projekt je po končanju investicije z svojimi vsebinami v celoti neprofiten	0 točk

g) Prilagojenost ciljem, potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni:  
gl. poglavje 4.3.2.1.

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Projekt je v celoti skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	6 točk
<b>2. stopnja: Projekt je večinoma skladen potrebam in</b>	<b>4 točke</b>

<b>prioritetam na občinski in lokalni ravni</b>	
3. stopnja: Projekt je le delno skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	2 točki
4. stopnja: Projekt ni skladen potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni	0 točk

Dopolnilni kriteriji:

- a) Kulturno in naravno okolje – potreba glede na program  
*gl. poglavje 4.3.2.1.*

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Program/vsebine potrebuje veliko št. naravnih in kulturnih znamenitosti in neokrnjeno naravno okolje	3 točke
2. stopnja: Program/vsebine potrebuje manjše št. naravnih in kulturnih znamenitosti in neokrnjeno naravno okolje	2 točki
<b>3. stopnja: Program/vsebine ne potrebuje naravnih in kulturnih znamenitosti a potrebuje neokrnjeno naravno okolje</b>	<b>1 točka</b>
4. stopnja: Program/vsebine ne potrebuje naravnih in kulturnih znamenitosti in ne neokrnjenega naravnega okolja	0 točk

- b) Potrebna sekundarna infrastruktura  
*gl. poglavje 4.3.2.1.*

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Območje ima vso potrebno sekundarno infrastrukturo	3 točke
<b>2. stopnja: Območje ima večino potrebne sekundarne infrastrukture, načrtuje se manjkajoča</b>	<b>2 točki</b>
3. stopnja: Območje ima malo potrebne sekundarne infrastrukture, načrtuje se nekatere manjkajoče	1 točka
4. stopnja: Območje je brez potrebne sekundarne infrastrukture	0 točk

- c) Večnamenskost in ključni udeleženci v projektu - kompatibilnost  
*gl. poglavje 4.3.2.1.*

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Program je sestavljen večnamensko in je kompatibilen z ostalimi, tudi izven objekta	3 točke
2. stopnja: Program je sestavljen večnamensko in je kompatibilen z ostalimi, a se lahko delno podvaja izven objekta	2 točki
<b>3. stopnja: Program ni sestavljen večnamensko, a je delno kompatibilen z ostalimi izven objekta</b>	<b>1 točka</b>
4. stopnja: Program ni sestavljen večnamensko in ni kompatibilen z ostalimi izven objekta	0 točk

- d) Izvirnost predlaganih programov  
*gl. poglavje 4.3.2.1.*

Stopnje primernosti:

1. stopnja: Program je izviren, v regiji je edinstven	3 točke
2. stopnja: Program je sicer izviren, a v regiji že obstaja, a ga ni dovolj	2 točki
<b>3. stopnja: Program že obstaja, a ga ni dovolj</b>	<b>1 točka</b>
4. stopnja: Program ni izviren in ne konkurenčen	0 točk

**Skupno vrednotenje**

<b>Osnovni kriterij</b>		<b>skupaj</b>	<b>24</b>
a)	Prostorske zahteve		4
b)	Tehnološke zahteve		6
c)	Mikrolokacija		4
d)	Vpliv investicije na razvoj kraja in območja		2
e)	Možnost financiranja in nastopa na javnih razpisih z izbranimi programi		2
f)	Trajnostna naravnost naložbe		2
g)	Prilagojenost ciljem, potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni		4
<b>Doplnilni kriterij</b>		<b>skupaj</b>	<b>5</b>
a)	Kulturno in naravno okolje – potreba glede na program		1
b)	Potrebna sekundarna infrastruktura		2
c)	Večnamenskost in ključni udeleženci v projektu - kompatibilnost		1
d)	Izvirnost predlaganih programov		1
<b>Skupaj točk</b>			<b>29</b>

## 4.4 Predlog izbora in utemeljitev

Tabela: Predlog izbora

Rang	Vsebinski/programski sklopi	Število doseženih točk	Stopnja primernosti in delež v %
1.	4. sklop: »Večnamensko središče znanja«	46	1. stopnja primernosti 85,19 %
2.	2. sklop – »Hiša zdravja«	40	2. stopnja primernosti 74,07 %
3.	1. sklop – »Hiša gostoljubja«	39	2. stopnja primernosti 72,22 %
4.	7. sklop: – »Večnamenski poslovni objekt«	39	2. stopnja primernosti 72,22 %
5.	5. sklop: – »Raziskovalno izobraževalni okoljski center«	35	3. stopnja primernosti 64,81 %
6.	6. sklop: – »Centralni večnamenski objekt«	33	3. stopnja primernosti 61,11 %
7.	3. sklop – »Hiša znanja«	31	3. stopnja primernosti 57,41 %
8.	9. sklop: – »Stanovanjski objekt«	29	3. stopnja primernosti 53,70 %
9.	8. sklop: – »Dom starejših občanov«	28	3. stopnja primernosti 51,85 %

### UTEMELJITEV

Na podlagi rezultatov ocenjujemo, da so za nadaljnjo obravnavo primerni le tisti programski sklopi, ki dosegajo 65 % ali več. Gre za 1. in 2. stopnjo primernosti. To pa ne pomeni, da ostali programski sklopi niso primerni, vendar je za njih potrebna podrobnejša analiza, predvsem pa je potrebno vzpostaviti več pogojev za delovanje. Hkrati pa so to bolj specializirani programi, ki ne pokrivajo toliko dejavnosti, kar ima za tako majhno in redkeje poseljeno območje manj multiplikativnih učinkov. Oziroma je za doseganje večje multiplikacije verjetno pridobiti več usklajevanj in več vlaganj.

Prednost prvih štirih predlogov pa je, da imajo multiplikativen učinek na celotno območje in širše.

## 5. IZHODIŠČA IN PROGRAMSKE SMERNICE

Nadalje bomo obravnavali štiri predloge, ki so glede na vrednotenje bili najvišje ocenjeni in kot taki primerni za nadaljnjo obravnavo. Predlogi pokrivajo vse tri vsebinske sklope: turizma, raziskave in storitve, tako da se lahko tisti, ki niso obravnavani v tem poglavju (od 5. do 9. – tabela Predlog izbora), za morebitno podrobnejšo razlago, naslonijo na obravnavane štiri.

**Izhodišča in programske smernice so tako osnova strateškim odločitvam, kot tudi smernice za delo projektantov.** Programi seveda niso natančno sestavljeni, saj je to vsebina drugih nalog (DIIP, Investicijski načrt, Tržni načrt, Poslovni načrt...), a dovolj okvirno ponazarjajo dejavnosti in posledično potrebe po prostorih v objektu in zunanjih površinah.

Prav tako so v nadaljevanju podani **podatki o možnih virih financiranja in potencialnih vlagateljih, ki imajo pravico nastopati na določenih javnih razpisih**, in sicer na dveh nivojih:

- investicijski viri financiranja v objekt,
- programski viri financiranja za izvajanje programov v objektu,

s čimer smo želeli nakazati **potencialne možnosti za doseganje trajne učinkovitosti projekta**.

V tem poglavju obravnavamo na splošnem nivoju še potencialne upravitelje in izvajalce programov. Nabor le teh izhaja iz naslednjih kriterijev:

- lastnine,
- možnosti najema,
- ustreznosti nastopa na javnih razpisih za investicije,
- ustreznosti nastopa na javnih razpisih za izvajanje programov in dejavnosti, skladnost s predlaganimi programi.

Podani predlogi izhajajo iz **osnovnega izhodišča, in sicer, da objekt ostaja v lasti občine**, saj je le na ta način možno **usmerjati programski razvoj objekta in območja**, kar je v primeru prodaje objekta izključujoč dejavnik (programov in razvoja ni mogoče usmerjati). Programi v objektu so zasnovani na način, ki ne prinaša velikih dodatnih obremenitev za lastnika, saj upoštevajo tudi kriterij samofinanciranja programov in ljudi - izvajalcev, prek javnih razpisov.

**V investicijskem smislu** pa moramo poudariti, da noben javni razpis ne zagotavlja 100% financiranja investicije in so zato za nastop na javnem razpisu za obnovo objekta potrebna tudi lastna sredstva, višina le teh pa je različna in odvisna od pogojev razpisa. Ker so v večnamenskem objektu predvideni tudi prostori za izvajanje programov, ki imajo javni značaj, menimo, da bi v tem primeru, del zagotavljanja lastnih sredstev za obnovo objekta pripadal tudi Občini.

Predstavljene variante prikazujejo **več opcij investiranja v objekt in izvajanja programov v objektu, razmerje njihove finančne, prostorske in programske obsežnosti in vpetosti v realizacijo projekta**, pa je odvisna od medsebojnega dogovora med lastnikom in zainteresiranimi izvajalci programov v objektu, ki so lahko:

- **gospodarske družbe in s.p.**

- **NVO** (Nevladna organizacija je organizacija, ki je ustanovljena kot društvo, zavod, ustanova ali v drugi pravno organizacijski obliki na podlagi zakona in ima naslednje skupne značilnosti, ki ji dajejo svojstvo nevladne organizacije: njeni ustanovitelji so domače ali tuje fizične osebe ali pravne osebe zasebnega prava (ustanoviteljstvo), ni ustanovljena zaradi služenja osebnim ali poslovnim namenom in ciljem (omejitev namena in cilja); ustanovljena je prostovoljno, sodelovanje v njej je prostovoljno in običajno vključuje prostovoljno delo (prostovoljnost), njen ustanovitveni akt določa, da je namen in cilj njenega delovanja nepridobiten (nepridobitnost), je svobodna pri določanju ciljev svojega delovanja in pri izbiri sredstev za njihovo doseganje, ki so omejeni le z zahtevo, da so v skladu s pravnim redom (zakonitost), deluje samostojno in je neodvisna od drugih subjektov, zlasti od državnih organov, političnih strank in gospodarskih subjektov (neodvisnost) in deluje javno in odprto (javnost in odprtost)
- **Fundacija** (Lokalna razvojna ustanova / fundacija je organizacija, ki jo upravljajo prebivalci skupnosti za blaginjo in razvoj skupnosti. Je neodvisna človekoljubna, nepolitična organizacija, ki zbira, plemeniti, upravlja in razdeljuje finančna in materialna sredstva za doseg glavnega cilja: izboljšanje kakovosti življenja na določenem območju. Fundacija je pravna oseba zasebnega prava s splošno koristnim in praviloma trajnim namenom...« (vir: Vodnik k LRF v Sloveniji; ZSU)
- **Obstoječi ali novoustanovljeni zavod** (javni ali zasebni)
- **samostojni raziskovalci, inštituti**

## 5.1 Varianta 1 – „Večnamensko središče znanja“

Glavni cilj predloga te vsebine je obnova in adaptacija objekta za delovanje lokalne podporne infrastrukture za razvojno aktiviranje naravne in kulturne dediščine (na območju načrtovanega Regijskega parka Trnovski gozd v občini Ajdovščina), muzejskih zbirk ter večnamenski center za turistični razvoj, promocijo in organizacijo mreže za razvoj Gore in njenega upravljanja.

Cilj projekta je tudi povezovanje s strokovnimi inštitucijami, ki bodo v objektu lahko delovale (gostile) in raziskovale, ob tem pa s svojim znanjem, rezultati, dosežki... vzgajale, izobraževale, informirale ostale obiskovalce prostora, domačine ali zainteresirano strokovno javnost.

### 5.1.1 Program glede na širši prostor

**DELOVANJE LOKALNE PODPORNE INFRASTRUKTURE** - Središče povezuje ponudnike celotnega območja Gore in je podporna služba njenemu razvoju. Deluje povezano z lokalno skupnostjo in načrtuje aktivnosti in dogodke ter jih informira. Skrbi za ohranjanje predvsem kulturne pa tudi naravne dediščine območja. Dejavnosti tega dela se prekrivajo z ostalimi spodaj navedenimi.

**TURIZEM** - Središče nudi obiskovalcem Gore doživljanje na različne načine: usmerjanje (informacijska točka, informativne table, poti), vodeni izleti, delavnice v naravi, ustvarjalne delavnice in različne izobraževalne programe (v povezavi z izobraževalnim delom). Informira in sodeluje z ostalimi ponudniki območja in jih vključuje v ponudbene vsebine/ programe. Ponudba je zasnovana na način dopolnjevanja in manj pokrivanja programov. Cilj centra je doseči, da se obiskovalci ločijo od ustaljenih poti po Trnovskemu gozdu in se odločijo tudi za obisk naselij na Gori in za večdnevno bivanje.

**RAZISKOVANJE** - Na Gori in širše – v Trnovskem gozdu so in še potekajo različne raziskave, saj je to območje zanimivo z geološkega, meteorološkega, botaničnega, zoološkega, etnološkega,... vidika. Raziskovalno delo lahko poteka na različnih področjih v okviru rednega in projektne delo. Pridobljeni podatki, rezultati in sklepi pomenijo usmeritve za nadaljnje delo, predvsem pa so namenjeni vzgoji in izobraževanju.

**VZGOJNO IN IZOBRAŽEVALNO DELO** - Vzgoja, izobraževanje in ozaveščanje imajo pomembno vlogo pri razumevanju, torej tudi odnosu do narave in kulturne krajine. Dejavnosti na tem področju so: oblikovanje in izvajanje različnih izobraževalnih programov – predvsem v naravi. Namenjeni so točno določenim ciljnim skupinam željnimi znanja na nekoliko drugačen način in pristop – pomembno je praktično delo v naravi.

**POVEZAVA S PONUDNIKI IN OSTALIMI V ŠIRŠI OKOLICI** - Povezava z obravnavanim objektom se navezuje na dodatne namestitve na Otlici in Kovku, na gostinsko ponudbo, možnost najema športne dvorane in drugih prostorov v OŠ Otlica, trgovine na Otlici, ponudbo kmetij (Vidmarjevi...), planinski koči na Čavnu (tudi namestitve) in pod Golaki, taborniški dom na Kovku in ostalo društveno ponudbo...



### **5.1.2 Program glede na ožji prostor - objekt in okolica objekta**

Za celotno delovanje objekta je potrebno razumeti, da gre za prepletanje vsebin med posameznimi dejavnostmi. Ravno tako je potrebno vključiti drugo ponudbo v bližnji okolici.

#### **DELOVANJE LOKALNE PODPORNE INFRASTRUKTURE**

V centru se bodo odvijale naslednje vsebine oziroma dejavnosti:

- informacijsko (v povezavi s turizmom) razvojna pisarna-podeželski inkubator (s knjižnjico in računalniki)
- razstavno prodajni prostor s spominki s produkti z Gore (lahko tudi za občasne manjše razstave)
- prostor za muzejsko zbirko in multimedijški razstavni prostor
- sanitarni prostori

#### **TURIZEM**

V centru se bodo odvijale naslednje vsebine oziroma dejavnosti:

- nočitve (namestitvene kapacitete: apartmaji in/ali sobe) – tako za namen turistov kot raziskovalcev ali udeležencev ostalih programov
- skupni prostori (mala čajna kuhinja in jedilnica, skupni sanitarni prostori)
- sprejemnica/recepcija

#### **RAZISKOVANJE**

V centru se bodo odvijale naslednje vsebine oziroma dejavnosti:

- raziskovanje: prostori namenjeni raziskovalnemu delu v objektu
- izobraževanje v sklopu raziskav: prostori namenjeni izobraževalnemu delu v objektu
- skupni sanitarni prostori
- redno upravno delovanje: manjša pisarna in ostali prostori potrebni za delovanje objekta in dejavnosti.

#### **VZGOJNO IN IZOBRAŽEVALNO DELO**

V centru se bodo odvijale naslednje vsebine oziroma dejavnosti:

- izobraževanje: prostori namenjeni izobraževalnemu delu v objektu
- skupni sanitarni prostori

#### **ZUNANJE POVRŠINE**

- parkirne površine
- dovozi, dostopi
- učilnica na prostem
- manjša terasa, urejen vhod/dostop
- prostor za postavitev posameznih učnih rekvizitov na prostem

#### **POVEZAVA S PONUDNIKI IN OSTALIMI V BLIŽNJI OKOLICI**

Povezava z obravnavanim objektom se navezuje na dodatne namestitve, na gostinsko ponudbo, možnost najema dvorane, športnih površin v Tihni dolini, ...

##### **Turistična kmetija z nastanitvami »Jagruše«, Predmeja**

Se nahajajo v neposredni bližini obravnavanega objekta. Ponujajo 8 ležišč (možnost dveh dodatnih) ter apartma za dve osebi. So živinorejska kmetija, sami izdelujejo sir, skuto, maslo...

- **Izletniška kmetija Pr' Žipani, Predmeja**  
So sosedje obravnavanega objekta. Od ponedeljka do petka med 16.00 in 22.00 ponujajo hladne jedi, za večje skupine ali vnaprejšnjo najavo pa tudi skuhajo. Ob koncih tedna pa Pr' Žipanovih odpirajo že za kosilo. Poleg tega boste na kmetiji lahko kupili domač kravji sir, skuto, maslo, sirotko in ostale mlečne dobrote (namazi, sladice, ...).
- **Dom krajanov - KS Predmeja**  
Dom ima prostore KS in društven prostor ter dvorano za kulturne prireditve ter organizirano rekreacijo.
- **Športni park Tiha dolina**  
Razpolaga s športnimi igrišči za nogomet in košarko, stezo za balinanje in montažnimi prostori za druženje.
- **Načrtovani objekti:** v neposrednem sosedstvu se gradi gostinski objekt ter apartmajski objekt.
- **Nasproti objekta je avtobusno postajališče**

### 5.1.3 Pregled možnega financiranja evropskih strukturnih skladov za izbrane vsebine „Večnamensko središče znanja“

Sofinanciranje prostorov glede na vsebine:

Vsebina	Vir sofinanciranja	Podprta šifra dejavnosti	Predmet sofinanciranja	Vlagatelj	Informativno najvišja vrednost nepovratnih sredstev
OBJEKT KOT CELOTA Z VSEMI VSEBINAMI	SVRL: Čezmejni program Slo-It.	1. Okolje, transport in trajnostna teritorialna integracija  2. Konkurenčnost in na znanju temelječa družba 3. Socialna integracija	GOI dela Oprema	Lahko: Občina, društva, zavodi	Odvisno od razpisa – najugodnejše do 1.500.000,00 €
	Norveški finančni mehanizem	Prednostna področja za Finančni mehanizem EGP in Norveški finančni mehanizem 2009-2014: • Varstvo okolja in ravnanje z okoljem; Podnebne spremembe in obnovljiva energija; Inovacije za zeleno industrijo; Raziskave in štipendije; Varstvo kulturne dediščine; Civilna družba; Človekov in socialni razvoj; Krepitev zmogljivosti lokalne samouprave	GOI dela Oprema	zasebni in javni sektor, nevladne organizacije ter raziskovalne in akademske ustanove	Znesek zaprosene nepovratne pomoči iz EGP/Norveške mora biti najmanj 250.000 €.
POSAMEZNE VSEBINE:					
Raziskovalno izobraževalni okoljski center (multidisciplinarni) v povezavi z izobraževalnim turizmom	SVRL: Čezmejni program Slo-It.	Vse šifre dejavnosti na področju delovanja okolja in izobraževanja; pogoj čezmejni partnerji	GOI dela Oprema	Lahko: Občina, društva, zavodi	Odvisno od razpisa – najugodnejše do 1.500.000,00 €
	SVRL: sofinanciranje	Vse šifre dejavnosti, razen osnovnih kmetijskih in	GOI dela oprema	Podjetja ali s.p.	Do 500.000,00 €

Idejna zasnova programske in strukturne prenove »Hotela« na Predmeji

	začetnih investicij in ustvarjanja novih delovnih mest na obmejnih problemskih območjih	gozdarskih			
	Agencija za Kmetijske trge RS; ukrep 312	85.52 85.59 Poudarek na izobraževanju	GOI dela oprema	S.p., mikro podjetja do 10 zaposlenih, zavod pod istimi pogoji kot mikro podjetja	Do 200.000,00 € »de minimis«
	MKGP: sofinanciranje usposobitve zavodov in razvojnih centrov v kmetijstvu (kmetijstvo, gozdarstvo)	Šifre dejavnosti na področju izobraževanja v kmetijstvu in gozdarstvu	GOI dela učnih delavnic, oprema	Javni zavod	Do 50.000,00 €
<b>Multimedijski razstavni prostor</b>	SVRL: Čezmejni program Slo-It.	Vse šifre dejavnosti na področju delovanja okolja in izobraževanja; pogoj čezmejni partnerji	GOI dela Oprema	Lahko: Občina, društva, zavodi	Odvisno od razpisa – najugodnejše do 1.500.000,00 €
	SVRL: sofinanciranje začetnih investicij in ustvarjanja novih delovnih mest na obmejnih problemskih območjih	Vse šifre dejavnosti, razen osnovnih kmetijskih in gozdarskih	GOI dela oprema	Podjetja ali s.p.	Do 500.000,00 €
	Agencija za Kmetijske trge RS; ukrep 323		Muzej, stalne razstave	Lastnik ali najemnik objekta (prostora) – fizične osebe, občine, s.p., podjetja, zavodi	Do 200.000,00 € »de minimis«
	MKGP; program LEADER	Vse navedene vsebine		Člani LAS, pravne in fizične osebe, ki imajo stalno bivališče ali sedež v občini Ajdovščina	Do 50.000,00 €
<b>Razstavno prodajni prostor s spominki in produkti z Gore</b>	MKGP; program LEADER	Vse navedene vsebine		Člani LAS, pravne in fizične osebe, ki imajo stalno bivališče ali sedež v občini Ajdovščina	Do 50.000,00 €
<b>Info točka s knjižnico in računalniki</b>	Samostojno: MKGP; program LEADER	Vse navedene vsebine		Člani LAS, pravne in fizične osebe, ki imajo stalno bivališče ali sedež v občini Ajdovščina	Do 50.000,00 €
	priključeno drugi dejavnosti npr: muzej ali nastanitve		GOI dela oprema	Lastnik ali najemnik objekta (prostora) – fizične osebe, občine, s.p., podjetja, zavodi	Do 200.000,00 € »de minimis«
<b>Turistične namestitve s skupno kuhinjo in večnamenskim skupnim prostorom</b>	Agencija za Kmetijske trge RS; ukrep 312	Vse šifre dejavnosti oddelka 55	GOI dela oprema	S.p., mikro podjetja do 10 zaposlenih	Do 200.000,00 e »de minimis«
	SVRL: sofinanciranje začetnih investicij in ustvarjanja novih delovnih mest na obmejnih	Vse šifre dejavnosti, razen osnovnih kmetijskih in gozdarskih	GOI dela oprema	Podjetja ali s.p.	Do 500.000,00 €

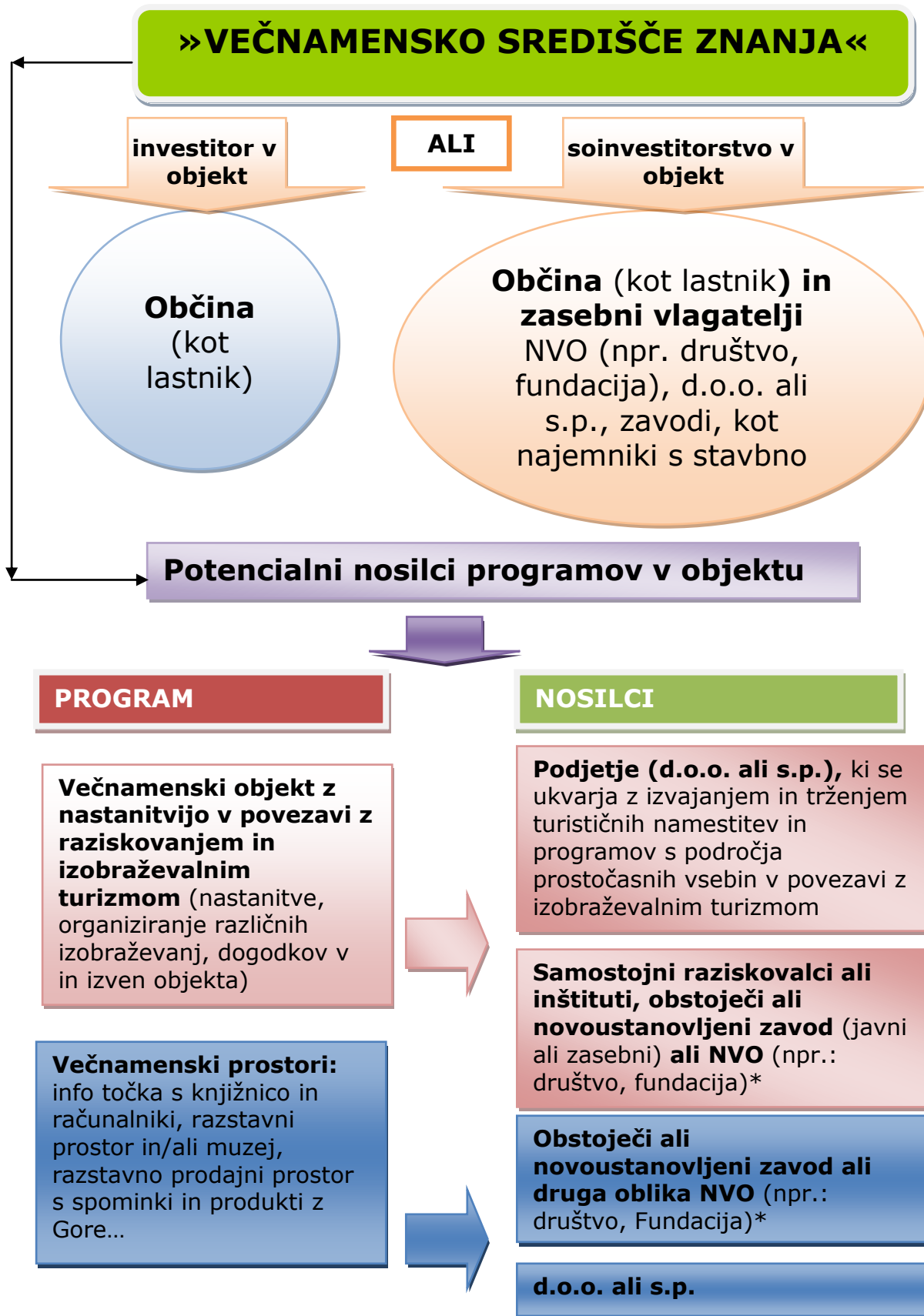
	problemskih območjih				
<b>Razvojna pisarna - podeželski inkubator«</b>	Samostojno: MKGP; program LEADER	Vse navedene vsebine		Člani LAS, pravne in fizične osebe, ki imajo stalno bivališče ali sedež v občini Ajdovščina	Do 50.000,00 €

### **5.1.4 Izvajanje vsebin po izvedeni investiciji in možnosti sofinanciranja programov/vsebin v objektu „Večnamensko središče znanja“**

#### **NEPROFITNI PROGRAMI S Poudarkom na izobraževanju in raziskovanju na področju okolja, prostora in varstva narave**

VSEBINA/PROGRAM	RAZPISOVALEC	PREDNOSTNA PODROČJA PODPORE, SO PROJEKTI NA NASLEDNJIH PODROČJIH:	KDO LAHKO KANDIDIRA NA RAZPIS:	DODATNE OPOMBE:
Raziskovalno izobraževalni okoljski center (multidisciplinarni) v povezavi z izobraževanjem s področja okolja, prostora in varstva narave	SVRL: Čezmejni program Slo-It.	1. Okolje, transport in trajnostna teritorialna integracija 2. Konkurenčnost in na znanju temelječa družba 3. Socialna integracija	Lahko: Občina, društva, zavodi	Potreben partner na italijanski strani
	EU LIFE	LIFE+ Narava in Biotska raznovrstnost, LIFE+ Politika varstva okolja in Gospodarjenje z okoljem ter LIFE+ Obveščanje in sporočanje.	Lahko: društva, zavodi, INŠTITUTI, NVO	
	MKGP; program LEADER	Določena v LSR za občine Ajdovščina, Vipava in Komen	Člani LAS, pravne in fizične osebe, ki imajo stalno bivališče ali sedež v občini Ajdovščina	
	Švicarska konfederacija	projekti s področja socialno varstvenih storitev oziroma s področja varstva okolja in narave	nevladne organizacije s sedežem v Republiki Sloveniji.	Švicarski partner
	MKGP	Projekti s področja kmetijstva, gozdarstva, biotske raznovrstnosti, varne hrane	Samostojni raziskovalci, zavodi, inštituti,	
	Razpis IPA Adriatic (Jadranski čezmejni program IPA)	Program zajema tri prioritete: - Prioriteta 1: Gospodarsko, socialno in institucionalno sodelovanje - Prioriteta 2: Naravni in kulturni viri ter preprečevanje tveganj - Prioriteta 3: Dostopnost in omrežja	Javni organi in organi javnega prava, zasebne organizacije, vključno z MSP. Profitni MSP ne morejo biti vodilni partnerji!  V Sloveniji upravičeno območje obsega obalno-kraško, goriško in notranjsko-kraško statistično regijo.	Minimalno morata sodelovati vsaj 1 upravičenec iz EU (Italija, Grčija, Slovenija) in 1 upravičenec iz ostalih držav.

### 5.2.5 Investiranje in upravljanje programov/vsebin v objektu „Večnamensko središče znanja“



\* pomeni, da se ves dobiček iz poslovanja vlaga nazaj v objekt in programe

## 5.2 Varianta 2 – „Hiša Zdravja“

Gre za večnamenski turistični objekt za namen zdraviliškega turizma. Ponudba temelji na delavnicah in šoli za zdrav način življenja, kjer bi obiskovalci (lahko v procesu rehabilitacije ali pa zaradi spremembe načina življenja) dobili pomembna znanja in informacije. Upoštevati je potrebno še bioklimo in čisto okolje ter domače pridelke okoliških kmetij.

Eden izmed ciljev predloga tega projekta je obnova in adaptacija dela objekta za delovanje lokalne podporne infrastrukture za razvojno aktiviranje naravne in kulturne dediščine (na območju načrtovanega Regijskega parka trnovski gozd v občini Ajdovščina), muzejskih zbirk ter večnamenski center za turistični razvoj, promocijo in organizacijo mreže za razvoj Gore in njenega upravljanja.

### 5.2.1 Program glede na širši prostor

**DELOVANJE LOKALNE PODPORNE INFRASTRUKTURE** - Center povezuje ponudnike celotnega območja Gore in je podporna služba njenemu razvoju. Deluje povezano z lokalno skupnostjo in načrtuje aktivnosti in dogodke ter jih informira. Skrbi za ohranjanje predvsem kulturne pa tudi naravne dediščine območja. Dejavnosti tega dela se prekrivajo z ostalimi spodaj navedenimi.

**TURIZEM** - Center nudi obiskovalcem Gore doživljanje na različne načine: usmerjanje (informacijska točka, informativne table, poti), vodeni izleti, delavnice v naravi, ustvarjalne delavnice in različne izobraževalne programe Informira in sodeluje z ostalimi ponudniki območje in jih vključuje v ponudbene vsebine/programe. Ponudba je zasnovana na način dopolnjevanja in manj pokrivanja programov. Cilj centra je doseči, da se obiskovalci ločijo od ustaljenih poti po Trnovskemu gozdu in se odločijo tudi za obisk naselij na Gori in za večdnevno bivanje. Osredotoča se tudi na t.i. ponudbo turizma za zdravje in skrbi za informiranje in promocijo le tega.

**VZGOJNO IN IZOBRAŽEVALNO DELO ZA ZDRAV NAČIN ŽIVLJENJA** - Vzgoja, izobraževanje in ozaveščanje imajo pomembno vlogo pri razumevanju zdravega načina življenja, torej odnosa do lastnega telesa in do okolja v katerem živimo. Dejavnosti na tem področju so: oblikovanje in izvajanje različnih izobraževalnih in rekreacijskih programov – predvsem v naravi.

**POVEZAVA S PONUDNIKI IN OSTALIMI V ŠIRŠI OKOLICI** - Povezava z obravnavanim objektom se navezuje na dodatne namestitve na Otlici in Kovku, na gostinsko ponudbo, možnost najema športne dvorane in drugih prostorov v OŠ Otlica, trgovine na Otlici, ponudbo kmetij (Vidmarjevi...), planinski koči na Čavnu (tudi namestitve) in pod Golaki, taborniški dom na Kovku in ostalo društveno ponudbo...

### 5.2.2 Program glede na ožji prostor - objekt in okolica objekta

Večnamenski prostori namenjeni za (zdraviliški) turizem (info točka/pisarna/recepcija, razstavno prodajni prostor s spominki in s produkti z Gore ter produkti za zdravo življenje, knjižnica z računalniki)

prostori manjšega zdraviliškega hotela s poudarkom na izobraževanju o zdravem načinu življenja (turistične sobe s skupno kuhinjo, jedilnico in večnamenskim skupnim prostorom namenjenim za predavanja ...  
večnamenski prostori namenjeni za turizem (info točka/razvojna pisarna, naravoslovna zbirka/muzej in prostor za predstavitev gorske hiše).  
Za celotno delovanje objekta je potrebno razumeti, da gre za prepletanje vsebin med posameznimi dejavnostmi. Ravno tako je potrebno vključiti drugo ponudbo v bližnji okolici.

### **DELOVANJE LOKALNE PODPORNE INFRASTRUKTURE**

V centru se bodo odvijale naslednje vsebine oziroma dejavnosti:

- informacijsko (v povezavi s turizmom) razvojna pisarna-podeželski inkubator (s knjižnjico in računalniki)
- razstavno prodajni prostor s spominki, s produkti z Gore, produkti za zdravo življenje
- prostor za muzejsko zbirko in multimedijški razstavni prostor
- sanitarni prostori

### **TURIZEM ZA ZDRAVJE**

V centru se bodo odvijale naslednje vsebine oziroma dejavnosti:

- nočitve (namestitvene kapacitete: apartmaji in/ali sobe) – tako za namen turistov kot raziskovalcev ali udeležencev ostalih programov
- skupni prostori (manjša kuhinja in jedilnica, skupni sanitarni prostori)
- sprejemnica/recepcija
- predavanja, delavnice, seminarji, vadbe... (večnamenski prostori)
- pisarna in ostali prostori potrebni za delovanje objekta in dejavnosti.

### **ZUNANJE POVRŠINE**

- parkirne površine
- dovozi, dostopi
- fitnes na prostem ali podobna ureditev za vadbo na prostem
- manjša terasa, urejen vhod/dostop
- zelene urejen travnate in gozdne površine v bližini objekta

### **POVEZAVA S PONUDNIKI IN OSTALIMI V BLIŽNJI OKOLICI**

Povezava z obravnavanim objektom se navezuje na dodatne namestitve, na gostinsko ponudbo, možnost najema dvorane, športnih površin v Tihni dolini, ...

- **Turistična kmetija z nastanitvami »Jagruše«, Predmeja**  
Se nahajajo v neposredni bližini obravnavanega objekta. Ponujajo 8 ležišč (možnost dveh dodatnih) ter apartma za dve osebi. So živinorejska kmetija, sami izdelujejo sir, skuto, maslo...
- **Izletniška kmetija Pr' Žipani, Predmeja**  
So sosedje obravnavanega objekta. Od ponedeljka do petka med 16.00 in 22.00 ponujajo hladne jedi, za večje skupine ali vnaprejšnjo najavo pa tudi skuhamo. Ob koncih tedna pa Pr' Žipanovih odpirajo že za kosilo. Poleg tega boste na kmetiji lahko kupili domač kravji sir, skuto, maslo, sirotko in ostale mlečne dobrote (namazi, sladice, ...).
- **Dom krajanov - KS Predmeja**  
Dom ima prostore KS in društven prostor ter dvorano za kulturne prireditve ter organizirano rekreacijo.

- **Športni park Tiha dolina**  
Razpolaga s športnimi igrišči za nogomet in košarko, stezo za balinanje in montažnimi prostori za druženje.
- **Načrtovani objekti:** v neposrednem sosedstvu se gradi gostinski objekt ter apartmajski objekt.
- **Nasproti objekta je avtobusno postajališče**

### 5.2.3 Pregled možnega financiranja evropskih strukturnih skladov za izbrane vsebine - „Hiša zdravja“

Vsebina	Vir sofinanciranja	Podprta šifra dejavnosti	Predmet sofinanciranja	Vlagatelj	Informativno najvišja vrednost nepovratnih sredstev
OBJEKT KOT CELOTA Z VSEMI VSEBINAMI	SVRL: Čezmejni program Slo-It.	1. Okolje, transport in trajnostna teritorialna integracija  2. Konkurenčnost in na znanju temelječa družba 3. Socialna integracija	GOI dela Oprema programi	Lahko: Občina, društva, zavodi	Odvisno od razpisa – najugodnejše do 1.500.000,00 €
	SVRL: sofinanciranje začetnih investicij in ustvarjanja novih delovnih mest na obmejnih problemskih območjih	Vse šifre dejavnosti, razen osnovnih kmetijskih in gozdarskih	GOI dela oprema	Podjetja ali s.p.	Do 500.000,00 €
<b>POSAMEZNE VSEBINE:</b>					
Manjši zdraviliški hotel s poudarkom na izobraževanju o zdravem načinu življenja (turistične sobe s skupno kuhinjico, jedilnico in večnamenskim skupnim prostorom namenjenim za predavanja)	SVRL: sofinanciranje začetnih investicij in ustvarjanja novih delovnih mest na obmejnih problemskih območjih	Vse šifre dejavnosti, razen osnovnih kmetijskih in gozdarskih	GOI dela oprema	Podjetja ali s.p.	Do 500.000,00 €
	Agencija za Kmetijske trge RS; ukrep 312	Vse šifre dejavnosti oddelka 55	GOI dela oprema	S.p., mikro podjetja do 10 zaposlenih	Do 200.000,00 € »de minimis«
Razstavno prodajni prostor s spominki in produkti z Gore ter produkti za zdravo življenje	MKGP; program LEADER			Člani LAS, pravne in fizične osebe, ki imajo stalno bivališče ali sedež v občini Ajdovščina	Do 50.000,00 €
Info točka, knjižnica z računalniki	Samostojno: MKGP; program LEADER	Vse navedene vsebine		Člani LAS, pravne in fizične osebe, ki imajo stalno bivališče	Do 50.000,00 €



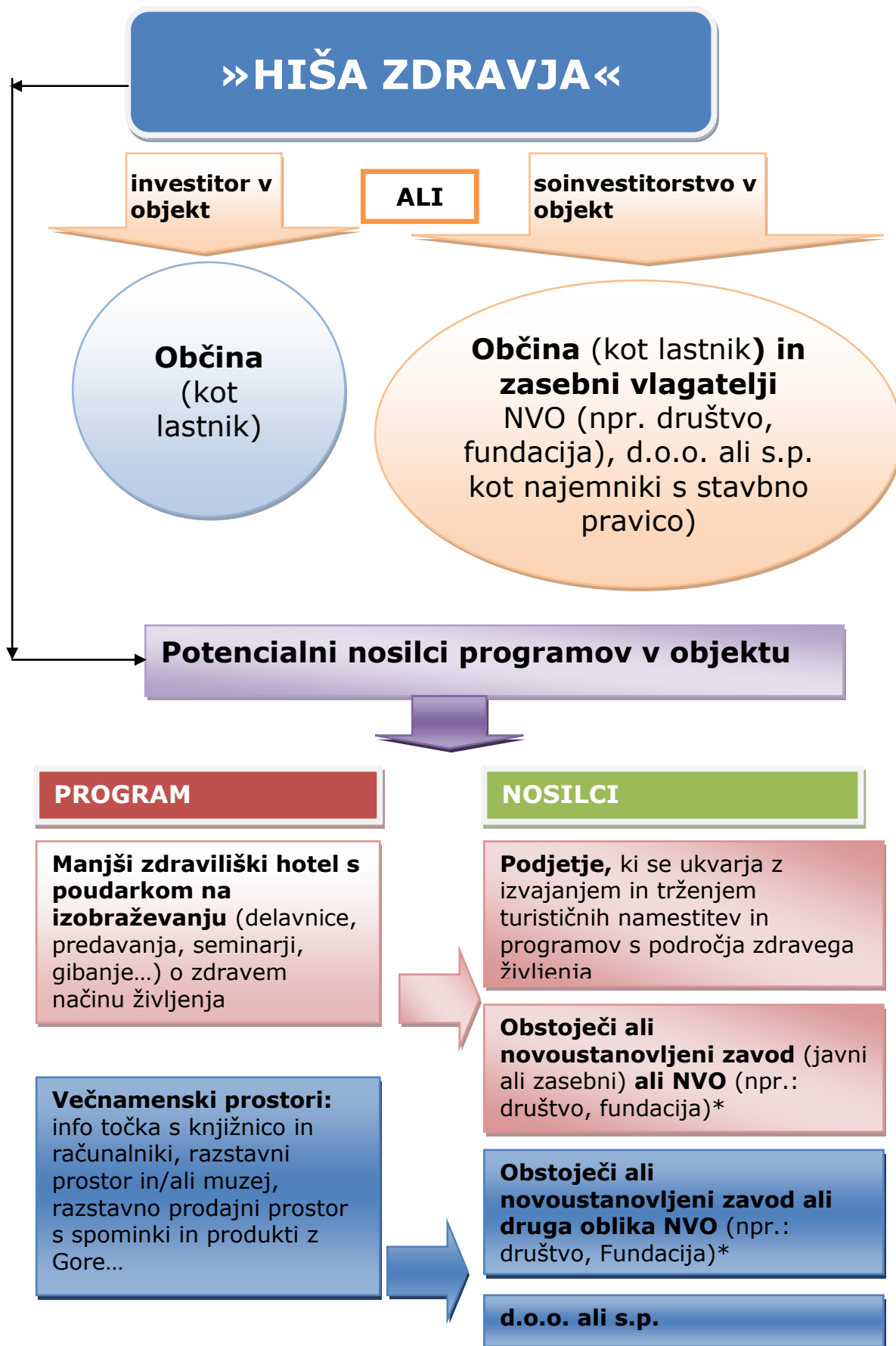
				ali sedež v občini Ajdovščina	
	priključeno drugi dejavnosti npr: muzej ali nastanitve		GOI dela oprema	Lastnik ali najemnik objekta (prostora) – fizične osebe, občine, s.p., podjetja, zavodi	Do 200.000,00 € »de minimis«
<b>Naravoslovna zbirka/muzej in prostor za predstavitev gorske hiše</b>	MKGP; program LEADER	Vse navedene vsebine		Člani LAS, pravne in fizične osebe, ki imajo stalno bivališče ali sedež v občini Ajdovščina	Do 50.000,00 €
	Agencija za Kmetijske trge RS; ukrep 323		Muzej, stalne razstave	Lastnik ali najemnik objekta (prostora) – fizične osebe, občine, s.p., podjetja, zavodi	Do 200.000,00 € »de minimis«

### 5.2.4 Izvajanje vsebin po izvedeni investiciji in možnosti sofinanciranja programov/vsebin v objektu „Hiša zdravja“

#### NEPROFITNI PROGRAMI S Poudarkom NA IZOBRAŽEVANJU IN RAZISKOVANJU NA PODROČJU ZDRAVJA

VSEBINA/PROGRAM	RAZPISOVALEC	PREDNOSTNA PODROČJA PODPORA, SO PROJEKTI NA NASLEDNJIH PODROČJIH:	KDO LAHKO KANDIDIRA NA RAZPIS:	DODATNE OPOMBE:
izobraževanje s področja zdravja in zdrave hrane	MKGP; program LEADER	Določena v LSR za občine Ajdovščina, Vipava in Komen	Člani LAS, pravne in fizične osebe, ki imajo stalno bivališče ali sedež v občini Ajdovščina	
	MKGP	Projekti s področja kmetijstva, gozdarstva, biotske raznovrstnosti, varne hrane	Samostojni raziskovalci, zavodi, inštituti,	
	MZ	<b>A1</b> - Programi zmanjševanja škodljive in tvegane rabe alkohola <b>A2</b> - Programi zmanjševanja rabe tobaka <b>A3</b> - Programi promocije zdrave in uravnotežene prehrane in gibanja za zdravje <b>A4</b> - Programi zmanjševanja povpraševanja po prepovedanih drogah in psihoaktivnih snoveh <b>A5</b> – Programi preprečevanja okužbe z virusom HIV/AIDS <b>A6</b> – Programi krepitev duševnega zdravja <b>A7</b> – Programi za promocijo zdravega življenjskega sloga in obvladovanje dejavnikov tveganja za kronične bolezni in stanja (srčno-žilne bolezni, sladkorna bolezen, rak in poškodbe)	Društva bolnikov, društva s področja zdravstva, NVO, fundacije, inštituti	

### 5.2.6 Investiranje in upravljanje programov/vsebin v objektu „Hiša zdravja“



## 5.3 Varianta 3– „Hiša gostoljublja“

Glavni cilj predloga te vsebine je obnova in adaptacija objekta za delovanje lokalne podporne infrastrukture za razvojno aktiviranje naravne in kulturne dediščine (na območju načrtovanega Regijskega parka trnovski gozd v občini Ajdovščina), muzejskih zbirk ter večnamenski center za turistični razvoj, promocijo in organizacijo mreže za razvoj Gore in njenega upravljanja ter ureditev namestitvenih kapacitet.

### 5.3.5 Program glede na širši prostor

**DELOVANJE LOKALNE PODPORNE INFRASTRUKTURE** - Središče povezuje ponudnike celotnega območja Gore in je podporna služba njenemu razvoju. Deluje povezano z lokalno skupnostjo in načrtuje aktivnosti in dogodke ter jih informira. Skrbi za ohranjanje predvsem kulturne pa tudi naravne dediščine območja. Dejavnosti tega dela se prekrivajo z ostalimi spodaj navedenimi.

#### **TURIZEM**

Središče nudi obiskovalcem Gore doživljanje na različne načine: usmerjanje (informacijska točka, informativne table, poti), vodeni izleti, delavnice v naravi, ustvarjalne delavnice in različne izobraževalne programe (v povezavi z izobraževalnim delom). Informira in sodeluje z ostalimi ponudniki območja in jih vključuje v ponudbene vsebine/programme. Ponudba je zasnovana na način dopolnjevanja in manj pokrivanja programov. Cilj centra je doseči, da se obiskovalci ločijo od ustaljenih poti po Trnovskemu gozdu in se odločijo tudi za obisk naselij na Gori in za večdnevno bivanje.

#### **POVEZAVA S PONUDNIKI IN OSTALIMI V ŠIRŠI OKOLICI**

Povezava z obravnavanim objektom se navezuje na dodatne namestitve na Otlici in Kovku, na gostinsko ponudbo, možnost najema športne dvorane in drugih prostorov v OŠ Otlica, trgovine na Otlici, ponudbo kmetij (Vidmarjevi...), planinski koči na Čavnu (tudi namestitve) in pod Golaki, taborniški dom na Kovku in ostalo društveno ponudbo...

### 5.3.2 Program glede na ožji prostor - objekt in okolica objekta „Hiša gostoljubja“

Za celotno delovanje objekta je potrebno razumeti, da gre za prepletanje vsebin med posameznimi dejavnostmi. Ravno tako je potrebno vključiti drugo ponudbo v bližnji okolici.

#### **DELOVANJE LOKALNE PODPORNE INFRASTRUKTURE**

V centru se bodo odvijale naslednje vsebine oziroma dejavnosti:

- informacijsko (v povezavi s turizmom) razvojna pisarna-podeželski inkubator (s knjižnico in računalniki)
- razstavno prodajni prostor s spominki s produkti z Gore (lahko tudi za občasne manjše razstave)
- prostor za muzejsko zbirko in multimedijski razstavni prostor

- sanitarni prostori in drugi skupni prostori potrebni za delovanje objekta

### **TURIZEM**

V centru se bodo odvijale naslednje vsebine oziroma dejavnosti:

- namestitvene kapacitete (apartmaji in/ali sobe)
- skupni prostori (manjša kuhinja in jedilnica)
- sprejemnica/recepcija
- skupni sanitarni prostori
- manjša pisarna in ostali prostori potrebni za delovanje objekta in dejavnosti.

### **ZUNANJE POVRŠINE**

- parkirne površine
- dovozi, dostopi
- zunanji urejeni prostori – otroško igrišče, zelenica z urbano opremo prostor za postavitve posameznih rekvizitov na prostem
- večja terasa
- urejen vhod/dostop

### **POVEZAVA S PONUDNIKI IN OSTALIMI V BLIŽNJI OKOLICI**

Povezava z obravnavanim objektom se navezuje na dodatne namestitve, na gostinsko ponudbo, možnost najema dvorane, športnih površin v Tihi dolini, ...

- **Turistična kmetija z nastanitvami »Jagruše«, Predmeja**  
Se nahajajo v neposredni bližini obravnavanega objekta. Ponujajo 8 ležišč (možnost dveh dodatnih) ter apartma za dve osebi. So živinorejska kmetija, sami izdelujejo sir, skuto, maslo...
- **Izletniška kmetija Pr' Žipani, Predmeja**  
So sosedje obravnavanega objekta. Od ponedeljka do petka med 16.00 in 22.00 ponujajo hladne jedi, za večje skupine ali vnaprejšnjo najavo pa tudi skuhamo. Ob koncih tedna pa Pr' Žipanovih odpirajo že za kosilo. Poleg tega boste na kmetiji lahko kupili domač kravji sir, skuto, maslo, sirotko in ostale mlečne dobrote (namazi, sladice, ...).
- **Dom krajanov - KS Predmeja**  
Dom ima prostore KS in društven prostor ter dvorano za kulturne prireditve ter organizirano rekreacijo.
- **Športni park Tiha dolina**  
Razpolaga s športnimi igrišči za nogomet in košarko, stezo za balinanje in montažnimi prostori za druženje.
- **Načrtovani objekti:** v neposrednem sosedstvu se gradi gostinski objekt ter apartmajski objekt.
- **Nasproti objekta je avtobusno postajališče**

### 5.3.3 Pregled možnega financiranja evropskih strukturnih skladov za izbrane vsebine za „Hišo gostoljubja“

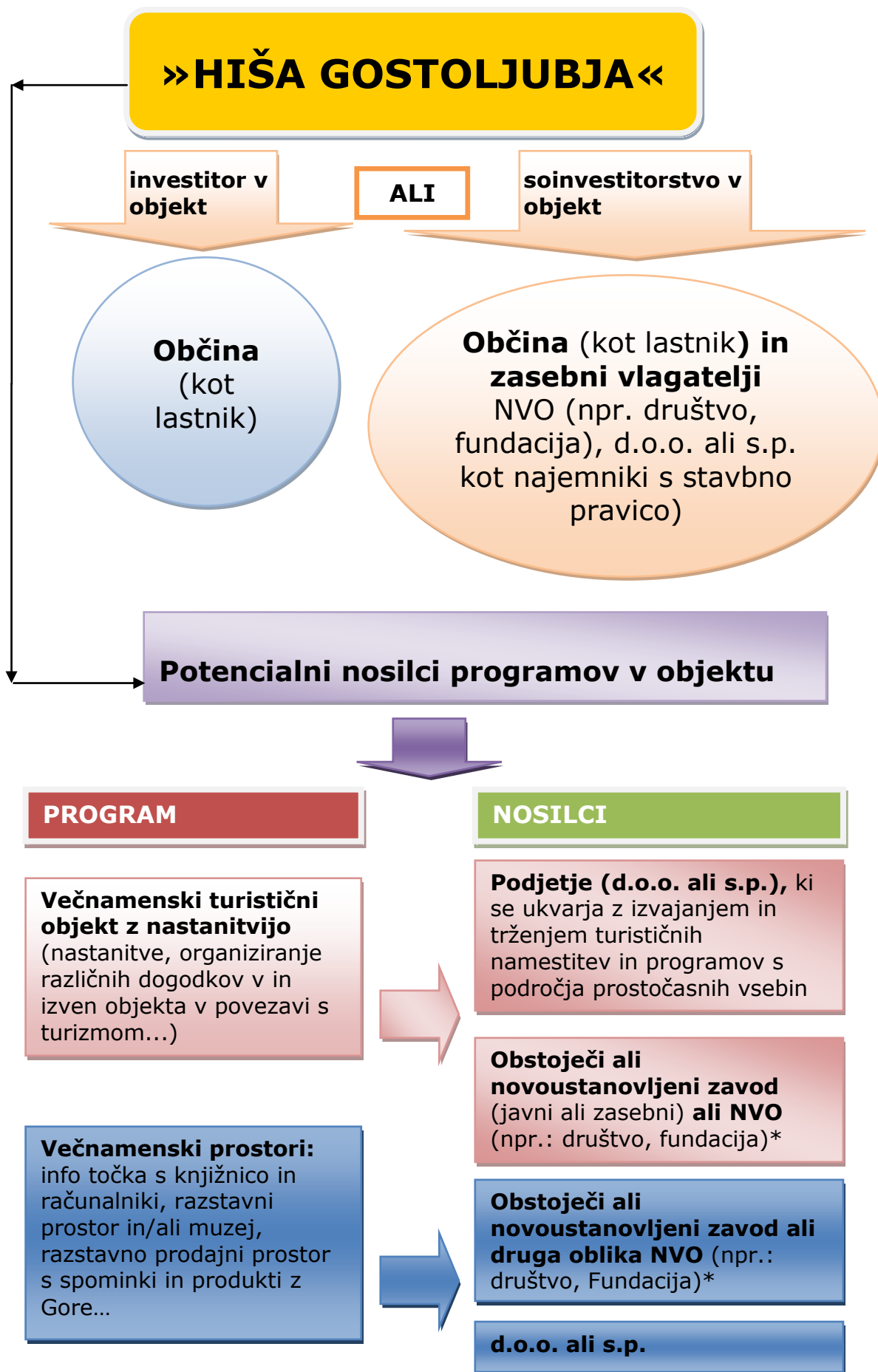
Vsebina	Vir sofinanciranja	Podprta šifra dejavnosti	Predmet sofinanciranja	Vlagatelj	Informativno najvišja vrednost nepovratnih sredstev
OBJEKT KOT CELOTA Z VSEMI VSEBINAMI	SVRL: Čezmejni program Slo-It.	1. Okolje, transport in trajnostna teritorialna integracija 2. Konkurenčnost in na znanju temelječa družba 3. Socialna integracija	GOI dela Oprema programi	Lahko: Občina, društva, zavodi	Odvisno od razpisa – <u>naiugodnejše</u> do 1.500.000,00 €
<b>POSAMEZNE VSEBINE:</b>					
Turistični apartmaji ali turistične sobe s skupno kuhinjo in večnamenskim skupnim prostorom (jedilnica in dnevni prostor ipd.)	SVRL: sofinanciranje začetnih investicij in ustvarjanja novih delovnih mest na obmejnih problematskih območjih	Vse šifre dejavnosti, razen osnovnih kmetijskih in gozdarskih	GOI dela oprema	Podjetja ali s.p.	Do 500.000,00 €
	Agencija za Kmetijske trge RS; ukrep 312	Vse šifre dejavnosti oddelka 55	GOI dela oprema	S.p., mikro podjetja do 10 zaposlenih	Do 200.000,00 € »de minimis«
Razstavno prodajni prostor s spominki in produkti z Gore ter produkti za zdravo življenje	MKGP; program LEADER			Člani LAS, pravne in fizične osebe, ki imajo stalno bivališče ali sedež v občini Ajdovščina	Do 50.000,00 €
Info točka, knjižnica z računalniki	Samostojno: MKGP; program LEADER	Vse navedene vsebine		Člani LAS, pravne in fizične osebe, ki imajo stalno bivališče ali sedež v občini Ajdovščina	Do 50.000,00 €
	priključeno drugi dejavnosti npr: muzej ali nastanitve		GOI dela oprema	Lastnik ali najemnik objekta (prostora) – fizične osebe, občine, s.p., podjetja, zavodi	Do 200.000,00 € »de minimis«
Naravoslovna zbirka/muzej in prostor za predstavitev gorske hiše	MKGP; program LEADER	Vse navedene vsebine		Člani LAS, pravne in fizične osebe, ki imajo stalno bivališče ali sedež v občini Ajdovščina	Do 50.000,00 €
	Agencija za Kmetijske trge RS; ukrep 323		Muzej, stalne razstave	Lastnik ali najemnik objekta (prostora) – fizične osebe, občine, s.p., podjetja, zavodi	Do 200.000,00 € »de minimis«

### 5.3.4 Izvajanje vsebin po izvedeni investiciji in možnosti sofinanciranja programov/vsebin v objektu „Hiša gostoljubja“

#### NEPROFITNI PROGRAMI S Poudarkom na izobraževanju in delovanju na področju turizma in kulture

VSEBINA/PROGRAM	RAZPISOVALEC	PREDNOSTNA PODROČJA PODPORE, SO PROJEKTI NA NASLEDNJIH PODROČJIH:	KDO LAHKO KANDIDIRA NA RAZPIS:	DODATNE OPOMBE:
Turizem in kultura	MKGP; program LEADER	Določena v LSR za občine Ajdovščina, Vipava in Komen	Člani LAS, pravne in fizične osebe, ki imajo stalno bivališče ali sedež v občini Ajdovščina	
	SVRL: Čezmejni program Slo-It.	<b>2. Konkurenčnost in na znanju temelječa družba</b> <b>3. Socialna integracija (tudi projekti s področja kulture)</b>	Lahko: Občina, društva, zavodi	Potreben partner na italijanski strani
	Education, Audiovisual & Culture Executive Agency	spodbujanje nadnacionalne mobilnosti oseb, ki delujejo na področju kulture; podpiranje nadnacionalnega kroženja kulturnih in umetniških del ter izdelkov; spodbujanje medkulturnega dialoga.	javne ali zasebne kulturne organizacije s področja kulture	
		mednarodna mladinska srečanja (seminarji, konference, delavnice, tabori, festivali); druge mladinske aktivnosti, ki niso srečanja (študije, raziskovalni projekti, izdelava informacij in dokumentacije na področju mladine);	nevladne organizacije ali mreže ter druge nevladne organizacije, ki delajo na področju mladinskega dela	
	Education, Audiovisual & Culture Executive Agency	Program Kultura je enotni večletni program za ukrepe Skupnosti na področju kulture, odprt za vse kulturne sektorje (z izjemo avdiovizualnega).	javne ali zasebne kulturne organizacije s področja kulture	Projekti večletnega sodelovanja

### 5.3.5 Investiranje in upravljanje programov/vsebin v objektu „Hiša zdravja“



\* pomeni, da se ves dobiček iz poslovanja vlaga nazaj v objekt in programe

## **5.4 Varianta 4 – »Večnamenski poslovni objekt«**

Glavni cilj predloga te vsebine je obnova in adaptacija objekta za servisnih delovanje dejavnosti, ki jih na Predmeji ni: trgovina z mešanim blagom. V objektu bodo tudi večnamenski poslovni prostori za obrtnike, rokodelce, umetnike in podjetnike.

Del objekta zasedajo prostori lokalne podporne infrastrukture za razvojno aktiviranje naravne in kulturne dediščine (na območju načrtovanega Regijskega parka trnovski gozd v občini Ajdovščina), muzejskih zbirk ter večnamenski center za turistični razvoj, promocijo in organizacijo mreže za razvoj Gore in njenega upravljanja.

### **5.4.1 Program glede na širši prostor**

#### **DELOVANJE LOKALNE PODPORNE INFRASTRUKTURE**

Center povezuje ponudnike celotnega območja Gore in je podporna služba njenemu razvoju. Deluje povezano z lokalno skupnostjo in načrtuje aktivnosti in dogodke ter jih informira. Skrbi za ohranjanje predvsem kulturne pa tudi naravne dediščine območja. Center nudi obiskovalcem Gore doživljanje na različne načine: usmerjanje (informacijska točka, informativne table, poti), vodeni izleti, delavnice v naravi, ustvarjalne delavnice in različne izobraževalne programe (v povezavi z izobraževalnim delom). Informira in sodeluje z ostalimi ponudniki območje in jih vključuje v ponudbene vsebine/programme. Ponudba je zasnovana na način dopolnjevana in manj pokrivanja programov. Cilj centra je doseči, da se obiskovalci ločijo od ustaljenih poti po Trnovskemu gozdu in se odločijo tudi za obisk naselij na Gori in za večdnevno bivanje. Dejavnosti tega dela se prekrivajo z ostalimi spodaj navedenimi.

#### **PODJETNIŠTVO**

Gre za vnos tistih podjetnih idej v objekt, ki so vezane na prostor Trnovskega gozda - varovanje okolja, rabo obnovljivih virov energije, ekološko kmetijstvo in predelava, izobraževanje, turizem, rokodelstvo in tradicionalna obrt, dejavnosti, ki so vezane na ustvarjalnost... Poleg tega pa je potrebno upoštevati trende in zahteve trga ter potrebe območja.

### **5.4.2 Program glede na ožji prostor - objekt in okolica objekta**

Za celotno delovanje objekta je potrebno razumeti, da gre za prepletanje vsebin med posameznimi dejavnostmi. Ravno tako je potrebno vključiti drugo ponudbo v bližnji okolici.

#### **DELOVANJE LOKALNE PODPORNE INFRASTRUKTURE**

V centru se bodo odvijale naslednje vsebine oziroma dejavnosti:

- informacijsko (v povezavi s turizmom) razvojna pisarna-podeželski inkubator (s knjižnico in računalniki)
- razstavno prodajni prostor s spominki s produkti z Gore (lahko tudi za občasne manjše razstave)
- prostor za muzejsko zbirko in multimedijski razstavni prostor
- sanitarni prostori in ostali prostori potrebni za delovanje objekta in dejavnosti.



## **POSLOVNI PROSTORI**

Prostori, ki bodo zadovoljili potrebe zgoraj opisanih dejavnosti. V objektu naj ne bo hrupnih dejavnosti, skladišč (razen priročnih) ipd. Možne dejavnosti (kot ideja):

- trgovina
- okrepčevalnica s poudarkom na domačih produktih
- dejavnosti izobraževanja
- turistična agencija
- dejavnosti svetovanja
- ustvarjalne delavnice
- ateljeji

## **ZUNANJE POVRŠINE**

- parkirne površine
- dovozi – tudi za večja vozila, dostopi
- urejen vhod/dostop

## **POVEZAVA S PONUDNIKI IN OSTALIMI V BLIŽNJI OKOLICI**

Kljub temu, da ne gre za čisti turistični objekt, pa je zaradi večnamenske vsebine za delovanje in podporo povezava z ostalimi ponudniki, ki ponujajo dodatne namestitve, gostinsko ponudbo, možnost najema dvorane, športnih površin v Tihi dolini, ravno tako pomembna. Dejavnost, ki se bo odvijala v objektu pa ravno tako pomeni dodatno ponudbo turističnim ponudnikom in domačinom.

- **Turistična kmetija z nastanitvami »Jagruše«, Predmeja**  
Se nahajajo v neposredni bližini obravnavanega objekta. Ponujajo 8 ležišč (možnost dveh dodatnih) ter apartma za dve osebi. So živinorejska kmetija, sami izdelujejo sir, skuto, maslo...
- **Izletniška kmetija Pr' Žipani, Predmeja**  
So sosedje obravnavanega objekta. Od ponedeljka do petka med 16.00 in 22.00 ponujajo hladne jedi, za večje skupine ali vnaprejšnjo najavo pa tudi skuhajo. Ob koncih tedna pa Pr' Žipanovih odpirajo že za kosilo. Poleg tega boste na kmetiji lahko kupili domač kravji sir, skuto, maslo, sirotko in ostale mlečne dobrote (namazi, sladice, ...).
- **Dom krajanov - KS Predmeja**  
Dom ima prostore KS in društven prostor ter dvorano za kulturne prireditve ter organizirano rekreacijo.
- **Športni park Tiha dolina**  
Razpolaga s športnimi igrišči za nogomet in košarko, stezo za balinanje in montažnimi prostori za druženje.
- **Načrtovani objekti:** v neposrednem sosedstvu se gradi gostinski objekt ter apartmajski objekt.
- **Nasproti objekta je avtobusno postajališče**

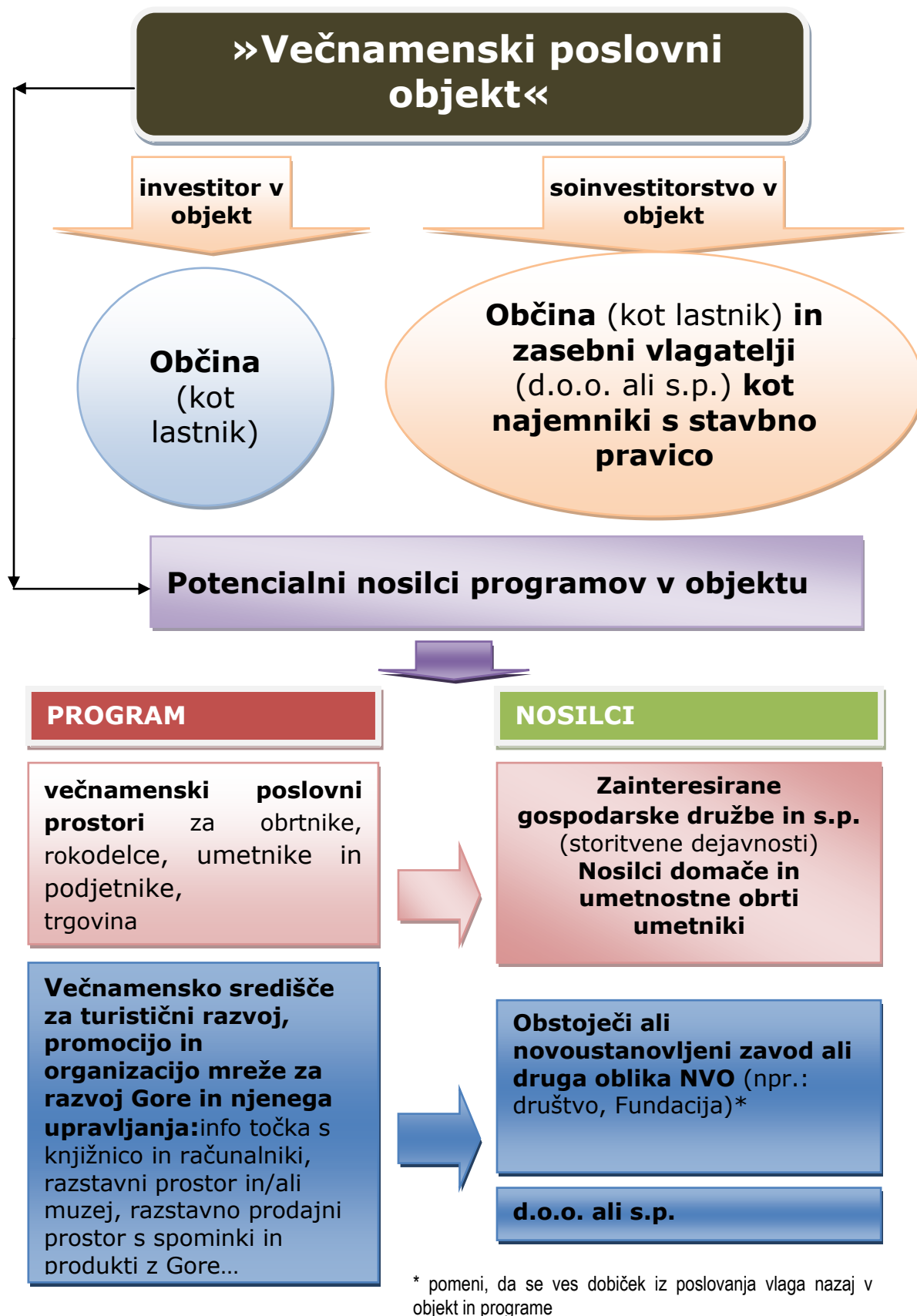
### 5.4.3 Pregled možnega financiranja evropskih strukturnih skladov za izbrane vsebine

Vsebina	Vir sofinanciranja	Podprta šifra dejavnosti	Predmet sofinanciranja	Vlagatelj	Informativno najvišja vrednost nepovratnih sredstev
OBJEKT KOT CELOTA Z VSEMI VSEBINAMI	/				
<b>POSAMEZNE VSEBINE:</b>					
<b>Trgovina z mešanim blagom in z oddelkom s spominki in produkti z Gore</b>	SVRL: sofinanciranje začetnih investicij in ustvarjanja novih delovnih mest na obmejnih problemskih območjih	Vse šifre dejavnosti, razen osnovnih kmetijskih in gozdarskih	GOI dela oprema	Podjetja ali s.p.	Do 500.000,00 €
<b>Poslovni prostori za obrtnike, rokodelce, umetnike in podjetnike</b>	SVRL: sofinanciranje začetnih investicij in ustvarjanja novih delovnih mest na obmejnih problemskih območjih	Vse šifre dejavnosti, razen osnovnih kmetijskih in gozdarskih	GOI dela oprema	Podjetja ali s.p.	Do 500.000,00 €
	Pogojno odvisno od dejavnosti:  Agencija za Kmetijske trge RS; ukrep 312		GOI dela oprema	S.p., mikro podjetja do 10 zaposlenih	Do 200.000,00 €, »de minimis«
<b>Večnamenski prostori namenjen za turizem (info točka, etnološka, naravoslovna zbirka)</b>	MKGP; program LEADER	Vse navedene vsebine	GOI dela – pogojno, programi	Člani LAS, pravne in fizične osebe, ki imajo stalno bivališče ali sedež v občini Ajdovščina	Do 50.000,00 €
	Agencija za Kmetijske trge RS; ukrep 323		Muzej, stalne razstave	Lastnik ali najemnik objekta (prostora) – fizične osebe, občine, s.p., podjetja, zavodi	Do 200.000,00 €, »de minimis«

### 5.4.4 Izvajanje vsebin po izvedeni investiciji in možnosti sofinanciranja programov/vsebin v objektu „Večnamenski poslovni objekt“

V primeru vnosa različnih dejavnosti tako s področja podjetništva, obrti in rokodelstva, ustvarjalnih dejavnosti gre za več možnosti sofinanciranja programov, ki pa potrebujejo natančnejšo opredelitev, kot jo lahko ima ta naloga.

### 5.4.5 Investiranje in upravljanje programov/vsebin v objektu „Večnamenski poslovni objekt“



## 6. POVZETEK IN SKLEP

Obseg študije se nanaša na **nabor programskih idej** (obstojećih, po anketah, novih), **postavitev kriterijev, njihovo valorizacijo ter umestitvijo vsebinskih idej** na območje Gore in ožje območje »Hotela«. Naloga se nanaša izključno na del, ki pripada objektu »Hotel« in ne obravnava Doma krajanov KS Predmeja. Vsebinsko se ga dotika le v kolikor se določena ponudba, ki se bo odvijala v objektu »Hotel«, dopolnjuje z obstoječo ponudbo ali kapacitetami doma.

Naloga **je izhodišče tudi za projektante objekta**, saj je izdelana programska zasnova idej, ki so - glede na točkovanje - optimalnejše od ostalih obravnavanih. Z vidika nadaljnje obravnave pri projektiranju pa je pomembno upoštevanje predlaganih programov ob **vnosu dejavnosti v prostor na način, ki bo omogočal morebitne nastope na razpisih evropskih strukturnih skladov**.

V pripravljalnem delu so bila pregledana tudi obstoječa gradiva in projekti, vezani na Goro in Predmejo. Sestali smo se tudi s KS Predmeja, ki nas je podrobneje seznanila z njihovo idejo. V marcu in aprilu 2011 je bila izvedena anketa med prebivalci, društvu KS Predmeja, katere namen je bil izvedeti, kakšne so potrebe in želje krajanov glede obnove objekta »Hotela«. Anketo je izvedel svet KS Predmeja. Rezultat le-te so **identificirane nekatere ideje domačinov, predvsem pa KS Predmeja, ki so zasnovane tako, da lahko sooblikujejo objekt kot del celovitega produkta**.

Če nam je analiza stanja in anketa, izvedena med prebivalci, pokazala predvsem trenutne potrebe, pa moramo pri programski in strukturni prenovi objekta gledati dolgoročno. Pri ugotavljanju potreb si pomagamo z analizami trendov in strategij razvoja ter investicij, ki se že ali se bodo v prostoru izvršile.

Cilj obnove ni povrnitev stavbe in območja v stanje, kakršno je bilo za časa prvotnega delovanja objekta, pač pa s pravilno vsebino in fizično obnovo oblikovati take programe v prostoru, ki bodo zadovoljili tako sociološko kot tudi morfološko vlogo celotnega prostora.

Propadajoč in neuporabljen objekt pomeni ne le njegovo razvrednotenost, temveč tudi **degradacijo urbanega območja**. Tak objekt lahko s svojim izgledom, potencialno nevarnostjo - **slabšanje kakovosti** bivalnega in delovnega okolja in **brez razvojne vizije vpliva na razvoj kraja, pa tudi na vrednost in neprivlačnost sosednjih nepremičnin** (slabšanje ekonomske vrednosti). Lahko pa tak objekt postane **edinstvena priložnost** za: novo odprte možnosti, preustroj naselbenih središč, nove prometne povezave, razrešitev specifičnih funkcionalnih problemov v bližini, predvsem pa za izboljšanje in ureditev obstoječega stanja objekta ter odpravljanje negativnih posledic, ki so rezultat opuščeni dejavnosti v objektu in posledično tudi v prostoru.

Osnovni cilj je torej **vzpostavitev boljšega in sprejemljivejšega stanja**, kar pomeni, da se s fizičnimi posegi in tehnološko rešitvijo popravi stanje, odstrani vir razvrednotenja, v objektu in prostoru pa se načrtuje nove vsebine in rabe. Ker gre hkrati tudi za **centralno točko naselja Predmeja**, pomeni prenova objekta tudi **povečanje njene ekonomske in programske vrednosti**.

V nadaljevanju so nas zanimali tudi sorodni primeri/prakse. Po pregledu na spletnih straneh in osebnih izkušnjah sodelujočih pri projektu so primeri predstavljeni zgolj

informativno. Izbrani so glede na podobnosti primera (obnova starega objekta šole, hotela ...) ali pa glede na vsebine, ki so podobne vsebinam, ki jih naloga v nadaljevanju obravnava. **Dejstvo je, da v mnogih deželah po svetu, pa tudi pri nas, oživitve celotnih vasi uspejo, združijo domačine, omogočajo gospodarski, predvsem podjetniški razvoj in približajo kraj in deželo zunanjim obiskovalcem.**

Osrednji del naloge zavzema **vrednotenje primernosti** programskih predlogov, ki se nanaša le na obravnavani objekt. Zavedati se moramo, da je le-ta postavljen v nek, **že definiran prostor**, s svojimi pokrajinskimi prvinami in lastnostmi, grajenimi elementi in strukturami. Zato je za ugotavljanje primernosti tudi pomembno ugotavljanje pokrajinske in infrastrukturne primernosti.

Z **oblikovanjem meril oz. kriterijev poskušamo določiti vrednost in primernost objekta** na točno določenem območju za **izvajanje izbranih programskih vsebin**. Pri izbrani metodi se s pomočjo različnih kriterijev ovrednoti izbrane dejavnosti/ programski sklop, ki se bodo izvajali v obravnavanem objektu, ter se jih razvrsti po velikosti uporabne vrednosti.

Uporabna vrednost je rezultat združevanja vrednosti posameznih kriterijev in relativni indeks za razvrščanje po uporabljenem vrednostnem sistemu. Z analizo vrednotenja uporabnosti se za določeno dejavnost/programski sklop večja množica merjenih vrednosti preoblikuje v eno samo vrednost ali oceno.

Nivo vrednotenja je osredotočen na manjšo enoto območja naselja Predmeja.

Pri izboru dejavnosti/programskih sklopov, ki smo jih vrednotili smo se naslonili le na v tej nalogi obravnavane vsebine. Kljub takojšnjim pomislekom o primernosti določenih programov, ki naj bi se odvijali v objektih, smo se odločili, da vrednotimo vseh devet sklopov in se tako izognemo morebitni preveliki subjektivnosti pri odločanju o primernosti. Za vrednotenje so torej izbrani naslednji programski sklopi:

**1. sklop – »Hiša gostoljubja«** z večnamenskim prostorom namenjenim za turizem in turističnimi apartmaji

**2. sklop – »Hiša zdravja«** z večnamenskim prostorom namenjenim za turizem in manjšim zdraviliškim hotelom s poudarkom na izobraževanju o zdravem načinu življenja (turistične sobe s skupno kuhinjico, jedilnico in večnamenskim skupnim prostorom namenjenim za predavanja)

**3. sklop – »Hiša znanja«** s Centrom šolskih in obšolskih dejavnosti ali sorodnim programom in večnamenskim prostorom, namenjenim za obiskovalce in domačine

**4. sklop: »Večnamensko središče znanja«** z Raziskovalno izobraževalnim okoljskim centrom (multidisciplinarni) v povezavi z izobraževalnim turizmom, »Razvojna pisarna/biro« z večnamenskim prostorom (info točka/pisarna, multimedijski razstavni prostor, razstavno prodajni prostor s spominki, produkti z Gore) in turističnimi apartmaji ali turističnimi sobami

**5. sklop: »Raziskovalno izobraževalno okoljsko središče«** z apartmaji (sobami) za udeležence in večnamenskimi prostori (info točka/pisarna, multimedijski razstavni prostor, razstavno prodajni prostor s spominki in produkti z Gore)

**6. sklop: »Centralni večnamenski objekt«** s trgovino z mešanim blagom in z oddelkom s spominki in produkti z Gore, z gostinskim obratom (bife, gostilna), večnamenskim prostorom, ki je namenjen za turizem (info točka/pisarna, etnološka in naravoslovna zbirka) ter večnamenskim prostorom za krajanje (knjižnica, klubski prostori za društva in mladino, večja dvorana)

**7. sklop: »Večnamenski poslovni objekt«** s trgovino z mešanim blagom in z oddelkom s spominki in produkti z Gore, z večnamenskimi prostori namenjenimi za turizem (info točka/pisarna, etnološka, naravoslovna zbirka) in poslovni prostori za obrtnike, rokodelce in podjetnike

**8. sklop: »Dom starejših občanov«** z dnevnim varstvom in varovana stanovanja

**9. sklop: »Stanovanjski objekt«** stanovanja in varovana stanovanja

Kriteriji so bili izbrani za vse programske sklope. Najprej so bili izbrani osnovni kriteriji, po katerih so ovrednotene predvsem prostorske zahteve, ki se tičejo obravnavanega objekta in funkcionalnih zunanjih površin, nato pa so bili izbrani še dopolnilni kriteriji, ki dajejo končno oceno območja kot celote za vnos določenega programa. S seštevanjem ocen osnovnih in dopolnilnih kriterijev je dobljena skupna ocena, na osnovi katere so programski sklopi razdeljeni v štiri stopnje primernosti.

### Osnovni kriteriji:

a) Prostorske zahteve

Eden pomembnejših kriterijev so prostorske zahteve tako v objektu kot izven.

b) Tehnološke zahteve

Različne vsebine zahtevajo različne tehnološko primerne ureditve objekta in funkcionalnih prostorov za določeno programsko vsebino. S tem kriterijem ugotavljamo, ali objekt in njegovo stanje omogočata vnos potrebnih tehnoloških popravkov glede predvidenih programov. Tu ne gre le za obnovo objekta marveč tudi za uporabo okolju prijaznih tehnologij ipd.

c) Mikrolokacija:

Omogoča lahko dostopnost, parkiranje, varnost, dovoz do objekta, dovolj površin za zunanje vsebine (npr.: terasa, igrišče, park ipd.), potrebno odmaknjenost od hrupa, pogledov, osončenost/osenčenost, urejena infrastruktura ipd.

d) Vpliv investicije na razvoj kraja in območja:

Vpliv lahko merimo po navedenih kazalcih:

- število novih delovnih mest
- število novih investicij v kmetijstvu in/ali gospodarstvu
- pozitivni demografski kazalci
- povečanje (obdelanih) kmetijskih površin
- investicije v infrastrukturo

e) Možnost financiranja in nastopa na javnih razpisih z izbranimi programi

Na javnih razpisih lahko nastopajo tako zasebni kot javni sektor, nevladne organizacije itd. Pri vlaganju v večnamenski objekt, lahko nastopajo na razpisih – glede na pogoje – različni investitorji. Če ocenjujemo, da je enostavnejše – z vidika priprave dokumentacije – nastopati z zokroženim/zaključenim programom, pa je z vidika financiranja in izvedbe lažje, če je investitorjev več. Pomembno je torej, da je v objektu tak program, ki je podprt, prostorsko pa tako razdeljen, da lahko neodvisno nastopa na razpisih.

f) Trajnostna naravnost naložbe

Možnost dolgoročnih ekonomskih učinkov:

- Projekt je lahko v celoti profiten in ekonomsko upravičen – tu gre največkrat za tržno naravnane projekte.
- Projekt je delno profiten, delno pa se programi financirajo iz drugih (tudi javnih) virov – mešajo se tržne vsebine z neprofitnimi, ki so med seboj podprte, se dopolnjujejo.
- Projekt je predvsem neprofiten - programi se financirajo iz drugih (tudi javnih) virov, le manjši del vsebin v objektu je profitnih.
- Projekt je po končanju investicije z svojimi vsebinami v celoti neprofiten, kar pomeni, da mora poiskati vire financiranja za svoje delovanje (tudi iz javnih sredstev).

g) Prilagojenost ciljem, potrebam in prioritetam na občinski in lokalni ravni:

- Projekt prispeva k razvoju kraja, posamezne vsebine so tesno povezane s kraji (predvsem na področju izobraževanja, kulture, društvenih dejavnosti).
- Projekt izvira iz pobud lokalne skupnosti in posameznikov .
- Projekt bo postal centralna/servisna »postaja« podjetnikom, kmetijam in ostalim ponudnikom na območju.
- Projekt je skladen z razvojnimi nalogami, ki jih je potrdila občina Ajdovščina.
- Vsebine v projektu so nastajale s sodelovanjem z lokalno skupnostjo.

Dopolnilni kriteriji:

a) Kulturno in naravno okolje – potreba glede na program

Na privlačnost območja za vnos programov povezanih s turizmom, raziskovalnim turizmom, delno tudi storitvami (predvsem v povezavi z neokrnjeno naravo in bioklimo) vplivajo tudi naravne vrednote in značilnosti in kulturne znamenitosti. Več kot je takšnih motivov, pestrejša je pokrajina (navedeno v poglavju 2.1) in več je možnosti oblikovanja različnih vsebin.

b) Potrebna sekundarna infrastruktura

Je pogoj za kvaliteto bivanja in uvajanja novih produktov/dejavnosti. Glede na analizo ugotavljamo ali je v bližini še kakšna druga ponudba: gostilne, trgovine, turistične kmetije, kolesarske poti, tematske poti, športna igrišča, urejena parkirišča, avtobusna postajališča...

c) Večnamenskost in ključni partnerji/udeleženci v projektu - kompatibilnost

Ugotavljamo ali je projekt zastavljen tako, da omogoča večnamenskost na način, da posamezne programe lahko vodijo različni akterji, programi pa se med seboj dopolnjujejo tudi izven objekta.

d) Izvirnost predlaganih programov

Ugotavljamo ali projekt s predlaganimi vsebinami pomeni novost v širši regiji, kakšna je konkurenčnost, ali je skladen s splošnimi trendi, trendi v gospodarstvu, varovanju okolja...

Na podlagi rezultatov ocenjujemo, da so za nadaljnjo obravnavo primerni le tisti programski sklopi, ki dosegajo 65 % ali več. Gre za 1. in 2. stopnjo primernosti. To pa ne pomeni, da ostali programski sklopi niso primerni, vendar je za njih potrebna podrobnejša analiza, predvsem pa je potrebno vzpostaviti več pogojev za delovanje. Hkrati pa so to bolj specializirani programi, ki ne pokrivajo toliko

dejavnosti, kar ima za tako majhno in redkeje poseljeno območje manj multiplikativnih učinkov. Oziroma je za doseganje večje multiplikacije verjetno pridobiti več usklajevanj in več vlaganj. Prednost prvih štirih predlogov pa je, da imajo multiplikativen učinek na celotno območje in širše. Predlogi pokrivajo vse tri vsebinske sklope: turizma, raziskave in storitve.

**Izhodišča in programske smernice so tako osnova strateškim odločitvam, kot tudi smernice za delo projektantov.**

Prav tako so v nadaljevanju podani **podatki o možnih virih financiranja in potencialnih vlagateljih, ki imajo pravico nastopati na določenih javnih razpisih**, in sicer na dveh nivojih:

- investicijski viri financiranja v objekt,
- programski viri financiranja za izvajanje programov v objektu,

s čimer smo želeli nakazati **potencialne možnosti za doseganje trajne učinkovitosti projekta**.

V tem poglavju obravnavamo na splošnem nivoju še potencialne upravitelje in izvajalce programov. Nabor le teh izhaja iz naslednjih kriterijev:

- lastnine,
- možnosti najema,
- ustreznosti nastopa na javnih razpisih za investicije,
- ustreznosti nastopa na javnih razpisih za izvajanje programov in dejavnosti, skladnost s predlaganimi programi.

Podani predlogi izhajajo iz **osnovnega izhodišča, in sicer, da objekt ostaja v lasti občine**, saj je le na ta način možno **usmerjati programski razvoj objekta in območja**, kar je v primeru prodaje objekta izključujoč dejavnik (programov in razvoja ni mogoče usmerjati). Programi v objektu so zasnovani na način, ki ne prinaša velikih dodatnih obremenitev za lastnika, saj upoštevajo tudi kriterij samofinanciranja programov in ljudi - izvajalcev, prek javnih razpisov.

V investicijskem smislu pa moramo poudariti, da noben javni razpis ne zagotavlja 100% financiranja investicije in so zato **za nastop na javnem razpisu za obnovo objekta potrebna tudi lastna sredstva**, višina le teh pa je različna in odvisna od pogojev razpisa. Ker so v večnamenskem objektu predvideni tudi prostori za izvajanje programov, ki imajo javni značaj, menimo, da bi v tem primeru, del zagotavljanja lastnih sredstev za obnovo objekta pripadal tudi Občini.

Predstavljene variante prikazujejo več opcij investiranja v objekt in izvajanja programov v objektu, razmerje njihove finančne, prostorske in programske obsežnosti in vpetosti v realizacijo projekta, pa je odvisna od medsebojnega dogovora **med lastnikom in zainteresiranimi izvajalci programov v objektu**, ki so lahko: gospodarske družbe in s.p., NVO, Fundacija, Obstoječi ali novoustanovljeni zavod (javni ali zasebni), samostojni raziskovalci, inštituti...

Menimo, da je pričujoča naloga korektna strokovna podlaga za nadaljnje odločanje o obnovi objekta in vnosu programov v objekt in se skozi celotno vsebino trudi realno izkazati potencialne ter možnosti realizacije, ki bi pripeljale do vzpostavitve prostorskih pogojev za dejavnosti, ki so pomembne za ureditev ožjega okolja in imajo vpliv na razvoj širšega okolja.



## 7. VIRI

- Likar L. (2001 b). *Geografska podoba Gore*. V: Černigoj F. (Ur.). *Zbornik Mati Gora*. Predmeja: Društvo Gora. 17-26.
- Prem M. (1999). *Regijski park Trnovski gozd*. Ljubljana: Društvo krajinskih arhitektov Slovenije.
- Pagon J., Kozorog E., Leban F. (2010). *Zasnova regijskega parka Trnovski gozd – Nanos Tolmin*. Strokovne podlage za gozdarstvo. Tolmin: Zavod za gozdove Slovenija, Območna enota Tolmin.
- Kozorog E. (1996). *Zaščita in ureditev Trnovskega gozda v vzgojno-izobraževalne namene*. Tolmin: DIT gozdarstva Posočja.
- Peric B. (2007). *Zgodovina Trgovskega doma*. V: Igor Komel... (Ur). *Trgovski dom v Gorici: sto let prisotnosti*. Gorica: Slovenska konzulta pri občini Gorica. 9-35
- Likar A. (2008). *Spreminjanje kulturne krajine na Gori*. Ljubljana. *Diplomsko delo*. Ljubljana: Biotehniška fakulteta.
- Horvat, U. (1990). *Vrednotenje primernosti pokrajine za turizem in rekreacijo*. Magistrsko delo. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, odd. za geografijo.
- Peternel N. (2010). *DIIP Kulturni dom Srednje*. Kanal ob Soči: Občina Kanal ob Soči.
- Vidic B. (2011) *Anketa in analiza*. Svet KS Predmeja.
- Vodič po ustanovah/fundacijah v Sloveniji*. (2010). Nataša Sukič (Ur.). Ljubljana: Združenje slovenskih ustanov – ZSU.
- Občinski akti in strokovne podlage, razvojne naloge:**
- Žaucer. T., Pogačnik A., Dalla Valle S. (2009). *Občinski prostorski načrt - OPN Občine Ajdovščina*. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Katedra za prostorsko planiranje.
- Strategija gospodarskega razvoja občine Ajdovščina za obdobje 2005-2015*, arhiv podjetja VOI d.o.o. (zunanji sodelavci pri projektu)
- Regionalni Inovativni Program Razvoja Podeželja Za Območje Zgornje Vipavske Doline In Komenskega Krasa*. 2006. Razvojna agencija ROD arhiv podjetja VOI d.o.o (zunanji sodelavci pri projektu)
- Velikonja Grbac O., Baškovč A., Ribičič A. (2003 a). *Strokovne podlage za spremembo prostorskega plana za širitev poselitvenih območij v občini Ajdovščina*. Ajdovščina: VOI d.o.o.
- Velikonja Grbac O., Baškovč A., Ribičič A. (2003 a). *Strokovne podlage in programske zasnove za ureditev občinskega športno-rekreacijskega centra Tiha dolina v občini Ajdovščina*. Ajdovščina: VOI d.o.o.
- Lokalna razvojna strategija za občine Ajdovščina, Vipava in Komen za obdobje*. Arhiv podjetja VOI d.o.o. (zunanji sodelavci pri projektu)

*Analiza stanja na področju turizma v Zgornji Vipavski dolini. 2006. Razvojna agencija ROD, arhiv podjetja VOI d.o.o. (zunanji sodelavci pri projektu)*

**Internetni viri:**

Statistični urad RS – popis 2002: [www.stat.si/popis2002/](http://www.stat.si/popis2002/)

Prostorski podatki, karte: <http://www.geoprostor.net/piso/>

Občina Solčava. URL: <http://www.solcava.si>

Občina Cerklje. URL: <http://www.tic-cerklje.si>)

Isola della Cona. URL: <http://www.gradina.it>

Sprejemni center Gradina. URL: <http://www.isoladellacona.it/>

..

*objekt*

## "Hotel" na Predmeji

*dokument*

## Koncept arhitekturne prenove

*faza*

Predhodni osnutek

*datum*

september 2011



*naročnik*

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



*izdelovalec*

Studio3 d.o.o. Ajdovščina, Goriška cesta 25, 5270 Ajdovščina

Studio3



## VSEBINA

1. Statična presoja (povzetek)
2. Pregled površin
3. Ocena investicije
4. Arhitekturni posnetek obstoječega stanja
  - geodetski načrt
  - tloris klet
  - tloris pritličja
  - tloris 1. nadstropja
  - tloris 2. nadstropja
  - tloris mansarde
  - fasade
  - prerez a
  - prerez b
  - prerez c
5. Koncept programske zasnove
  - zunanje površine
  - koncept programske zasnove

## STATIČNA PRESOJA povzetek

Rekonstrukcija starejšega objekta HOTEL PREDMEJA v kraju Predmeja nad Vipavsko dolino pod Trnovskim gozdom na območju VIII potresne cone (MCS) in III coni delovanja vetra. Splošno gledano, brez geomehanskih in geoloških raziskav, je teren na lokaciji objekta soliden (kraški).

***Ob ogledu in pregledu objekta in okolice, brez sondiranja konstrukcije, se ugotovlja, da je objekt možno in opravičljivo sanirati.***

Večji del objekta je zanemarjen in nekoliko poškodovan pod vplivom udorov atmosferske vode s strehe, kapilarne vlage (zidovi brez horizontalne hidroizolacije) ter površinske in talne vode (obod fasadnih zidov je brez drenaže in vertikalne hidroizolacije).

Stropne konstrukcije so pogojno uporabne za zelo omejeno obremenitev.

Strešna konstrukcija je delno poškodovana in dotrajana (vdori atmosferske vode).

Pred sanacijo konstrukcije je potrebno objekt razbremeniti delovanja vlage (kapilarna in talna) z izvedbo sistema drenaž in vertikalne hidroizolacije. Zaželeno je izvedba horizontalne izolacije pod zidovi, če konstrukcijske in druge okoliščine dovoljujejo.

Nujno je potrebno zgraditi sistem kanalizacije meteorne strešne in površinske vode kot tudi odpadnih voda.

Predvideni rekonstrukcijskih posegi obsegajo celovito sanacijo konstrukcije objekta:

- podbetoniranje temeljev na lokacijah evidentiranih posedkov,
- sanacija uničenih in »razpadlih delov zidov z novimi prezidavami,
- odstranitev neustreznih in uničenih notranjih in zunanjih ometov ter izvedba novih; deli zidov potencialno obremenjeni z vlago se obdelajo s sanacijskimi ometi,
- sistematično injektiranje obstoječih saniranih zidnih mas (nosilni in fasadni zidovi),
- nadomestilo obstoječih stropnih lesenih konstrukcij z novimi masivnimi (armirano betonske monolitne plošče),
- nadomestilo obstoječih stopnic z novimi masivnimi (armirano betonske monolitne),
- izvedba horizontalnih povezav objekta (istočasno z izvedbo novih stropnih konstrukcij vseh etaž) in po potrebi tudi obstoječih masivnih konstrukcij (po odpiranju in ugotovitvi stanja) ter sidranje na zunanjih površinah objekta,
- nadomestilo obstoječe strešne lesene konstrukcije z novo leseno konstrukcijo vključno s premostitvenimi kovinskimi okvirji (omogočanje uporabe celotne površine podstrešja),
- izvedba horizontalne povezave objekta pod novo strešno konstrukcijo,
- po potrebi (določi se v fazi PGD in PZI) se izvedejo vertikalne vezi.

## PREGLED POVRŠIN

### **Obstoječe stanje**

#### *Objekt „Hotel“*

	<i>m2</i>
klet	17
pritličje	294
nadstropje 1	154
nadstropje 2	158
podstrešje	165
	<hr/>
	788

#### *Objekt „Krajevna skupnost“*

	<i>m2</i>
pritličje	86
nadstropje	81
	<hr/>
	167

### **Novo stanje**

#### *Objekt „Hotel“*

	<i>m2</i>
klet	17
pritličje	384
nadstropje 1	150
nadstropje 2	150
podstrešje	158
	<hr/>
	859

## OCENA INVESTICIJE

<b>A</b>	<b>Prenova obstoječega objekta</b>	
	GOI dela na objektu	
1	odstranitev prizidkov in zaščita ohranjenih delov objekta ter zaščita okolice	
2	zgraditev novih delov objekta na lokaciji odstranjenih	
3	minimalno rušenje dotrajanih konstrukcijskih delov obstoječega objekta ter potrebne prezidave in ostali gradbeni posegi ureditve obstoječe konstrukcije	
4	celovita sanacija objekta pred vplivom kapilarne, talne in površinske vlage in vode	
5	celovita protipotresna sanacija konstrukcije	
6	potrebne odstranitve notranjih in zunanjih oblog in elementov ter zgraditev novih	
	Vrednost del 1 – 6:	484.000,00 €
	Ostala dela	
7	zunanje ureditve	
8	pripravljalne, spremljajoče in zaključne aktivnosti (priprave investicije, projekti, celovito vodenje investicije, nadzor, prevzem in obratovanje)	
	Vrednost del 6 – 7:	113.000,00 €
	Skupna vrednost del (brez DDV):	597.000,00 €
<b>B</b>	<b>Odstranitev objekta in novogradnja</b>	
	GOI dela na objektu	
1	zaščita objekta KS in okolice	
2	zgraditev novega objekta	
	Vrednost del 1 – 2:	794.000,00 €
	Ostala dela	
3	zunanje ureditve	
4	pripravljalne, spremljajoče in zaključne aktivnosti (priprave investicije, projekti, celovito vodenje investicije, nadzor, prevzem in obratovanje)	
	Vrednost del 3 – 4:	122.000,00 €
	Skupna vrednost del (brez DDV):	916.000,00 €

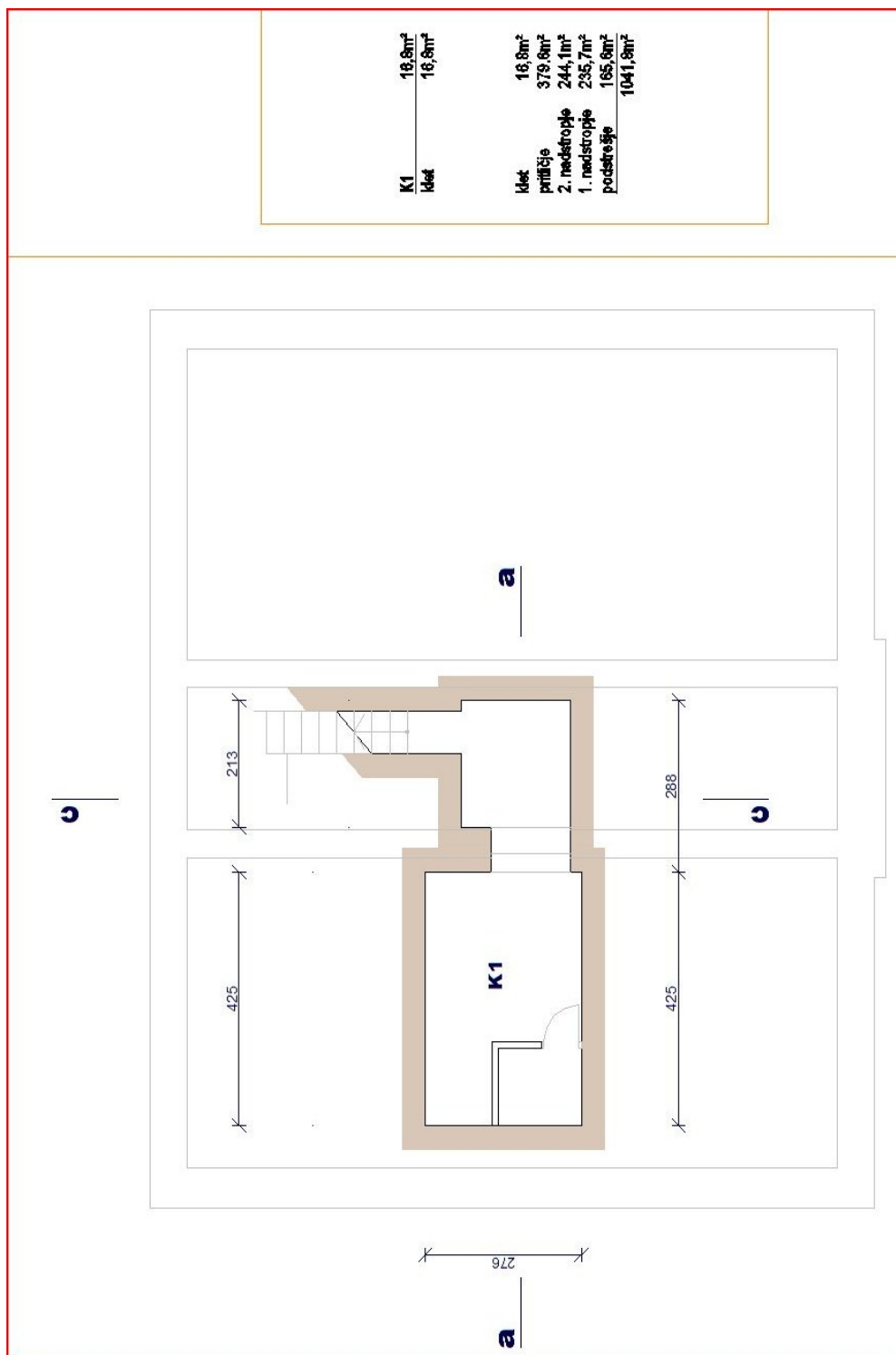
# ARHITEKTURNI POSNETEK OBSTOJEČEGA STANJA

## Geodetski načrt

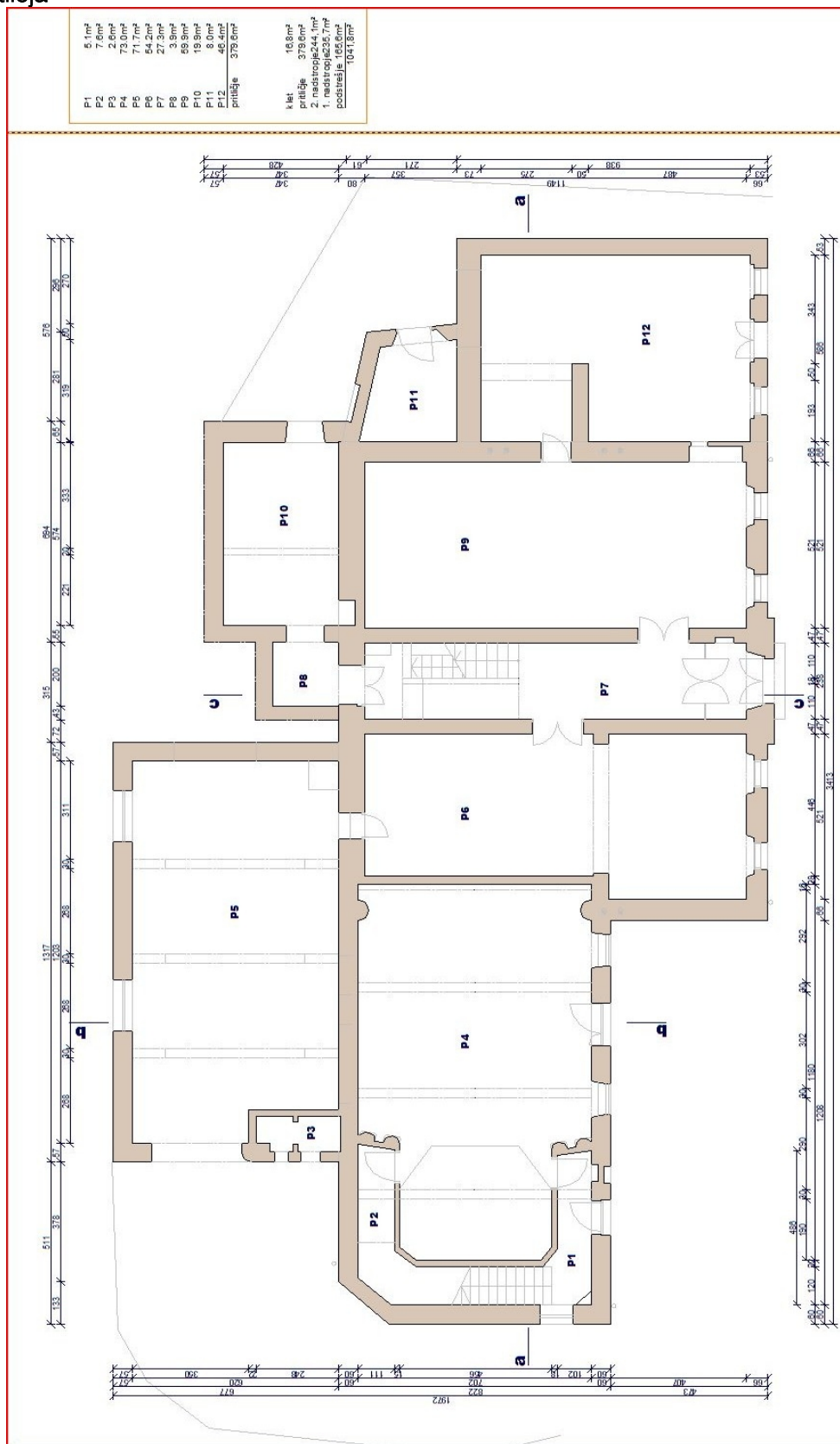




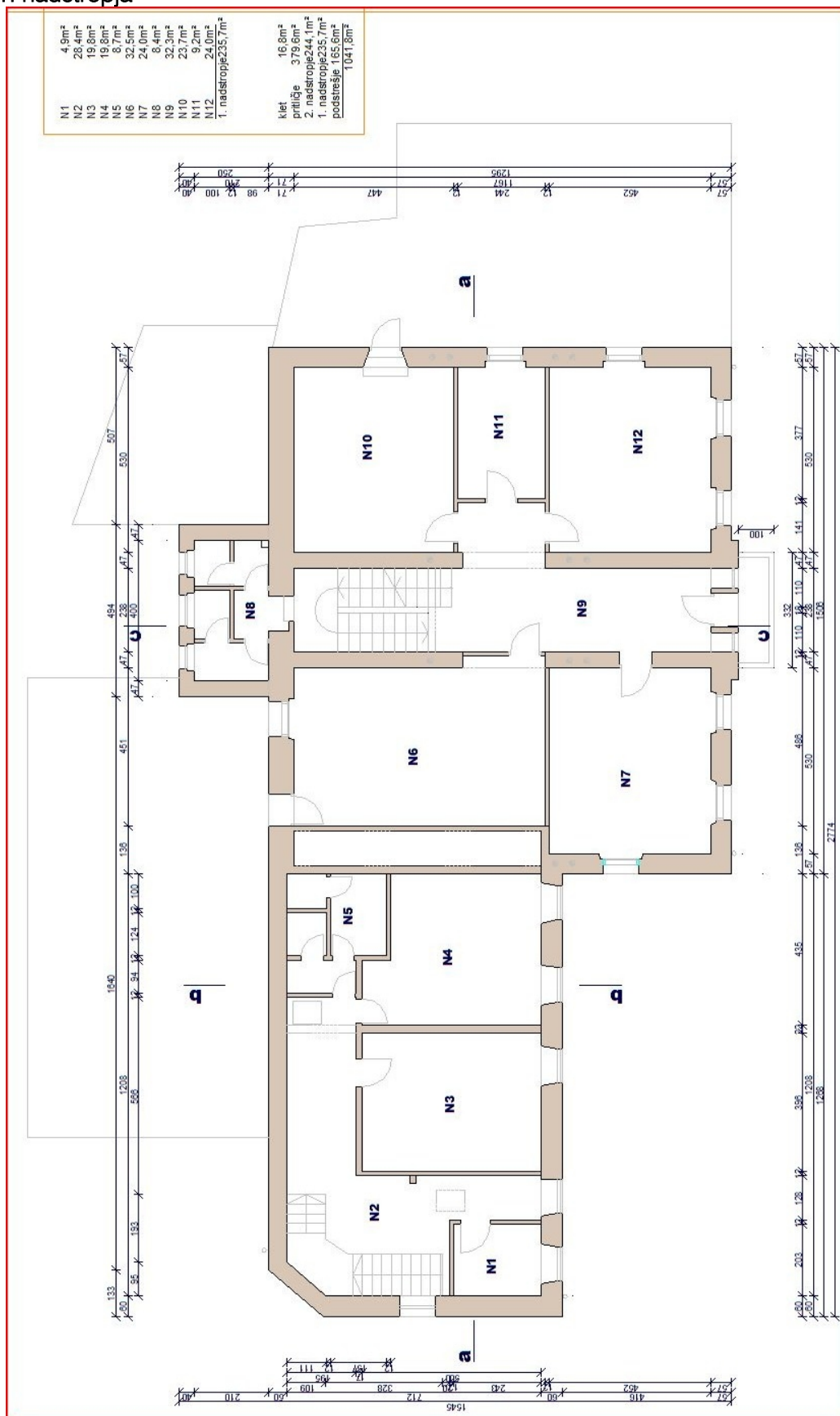
### Tloris kleti



Tloris pritličja

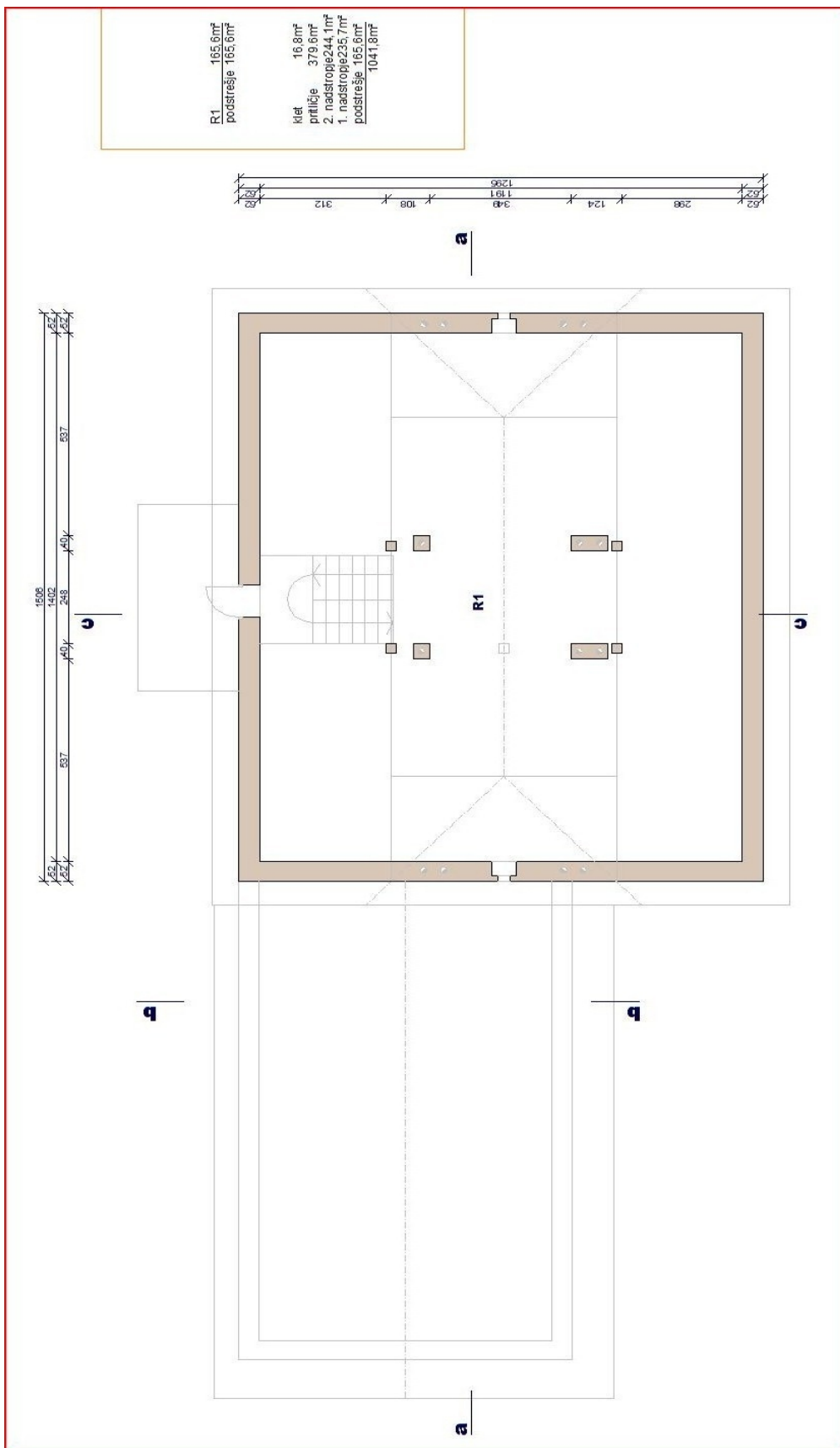


Tloris 1. nadstropja

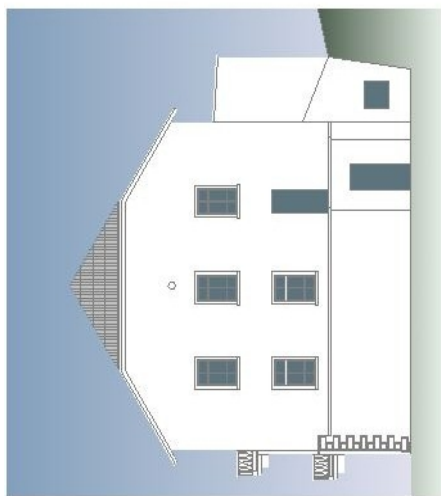




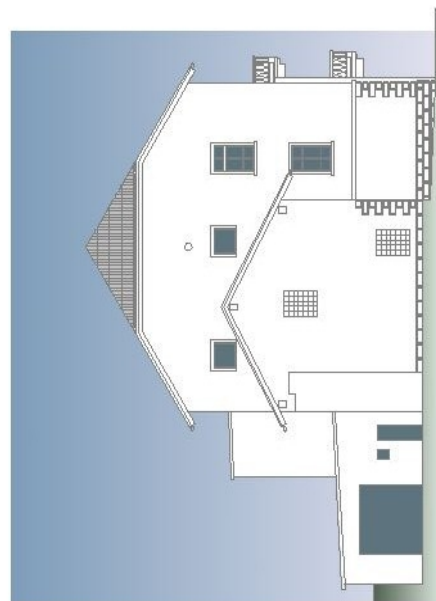
Tloris mansarde



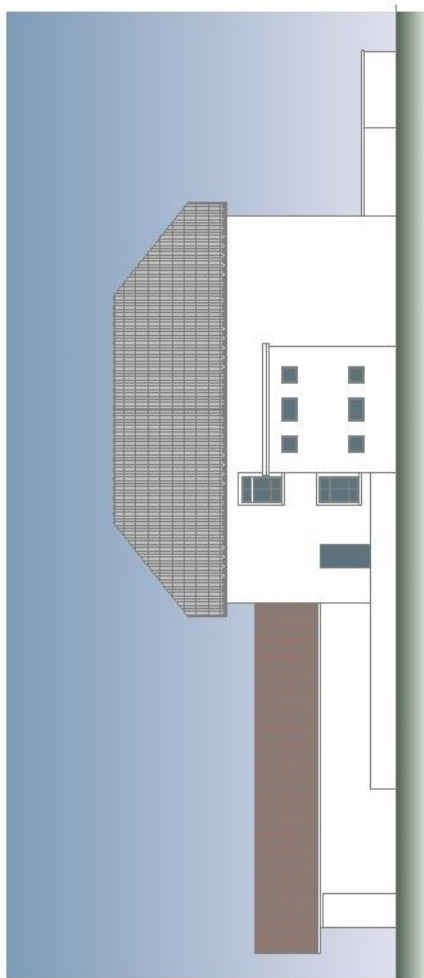
## Fasade



**VZHODNA FASADA**



**ZAHODNA FASADA**



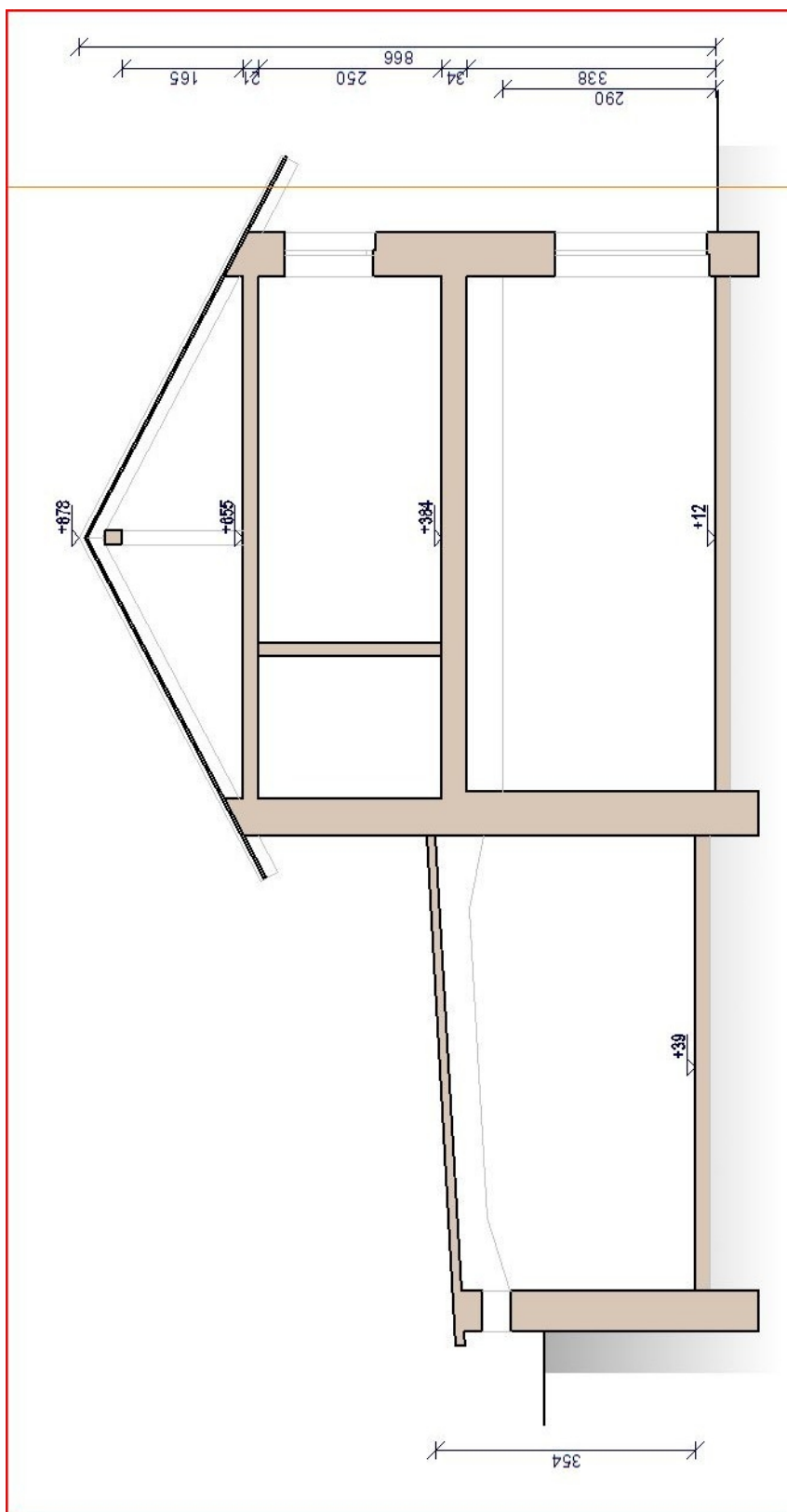
**SEVERNA FASADA**



**JUŽNA FASADA**

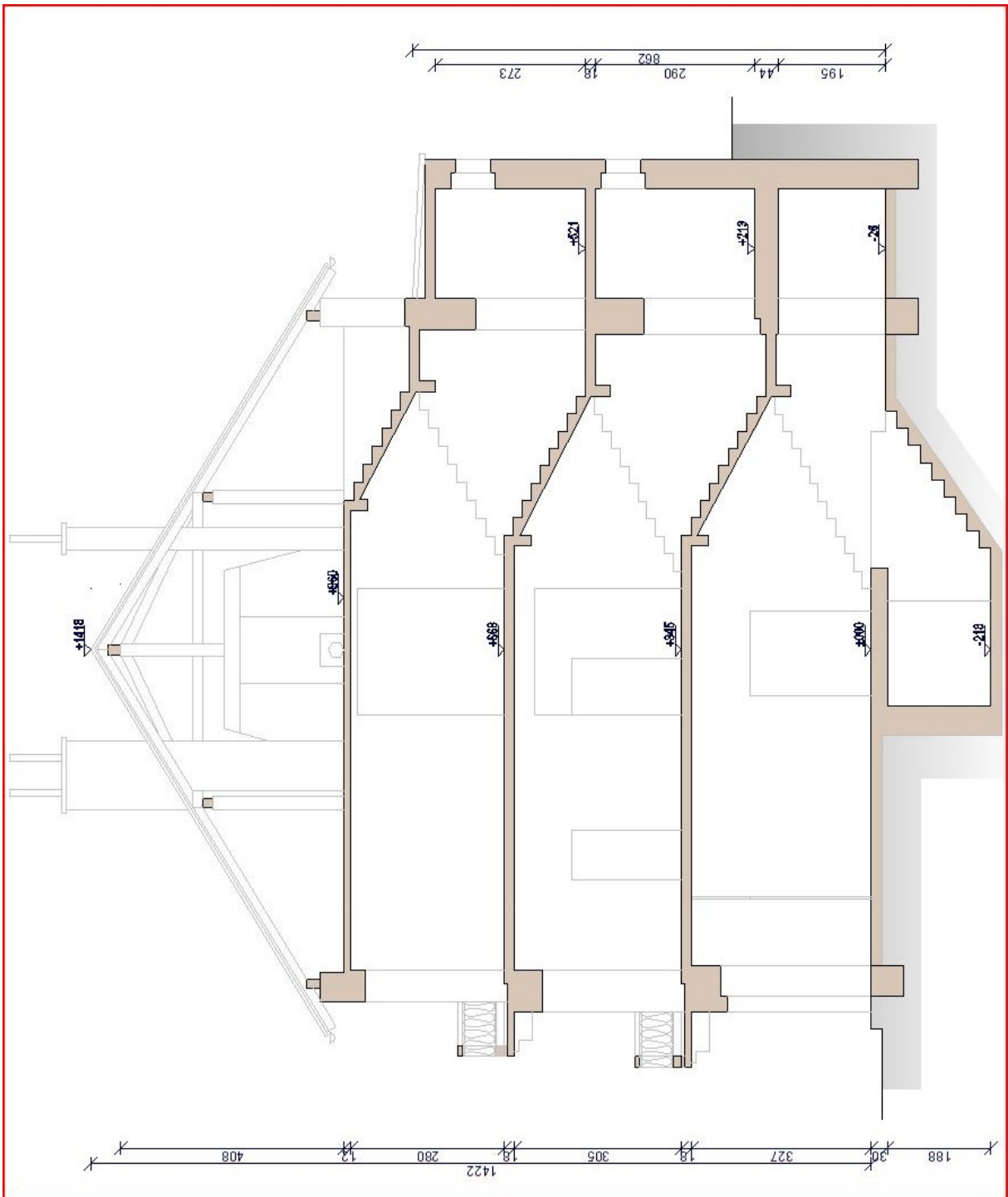


Prerez b





Prerez c



## KONCEPT PROGRAMSKE ZASNOVE

### Zunanje površine



### Koncept programske zasnove

