



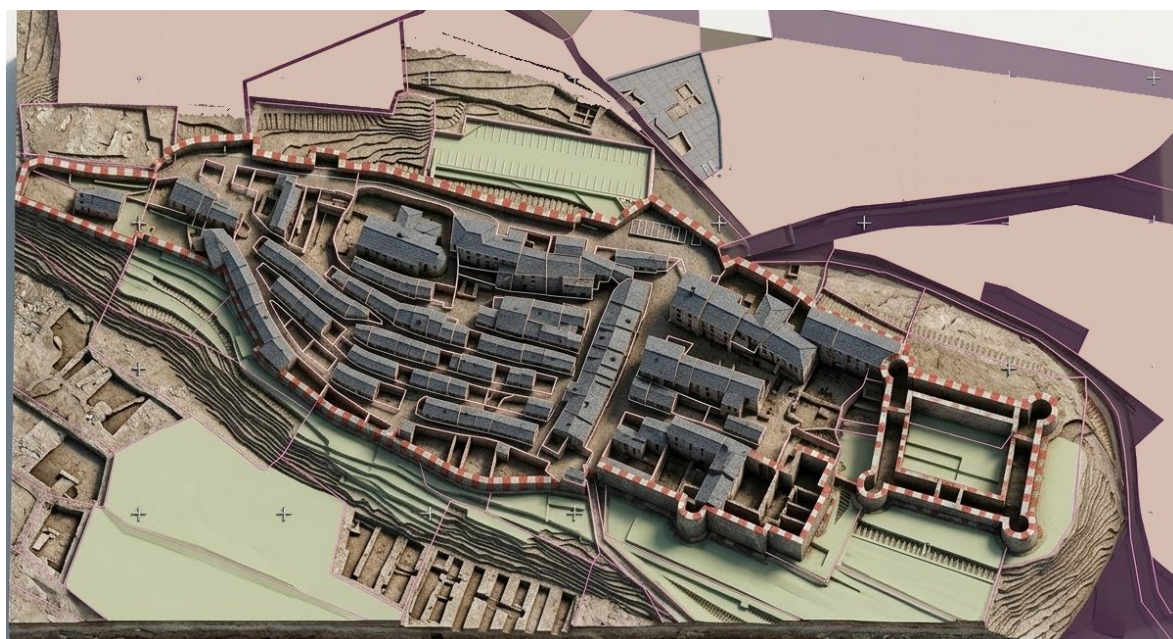
KODA d.o.o.
Kidričeva 35, Tovarniška c. 26
mobitel: 040 780 865
e-pošta:koda.peter@siol.net

PROJEKT:

ELABORAT EKONOMIKE ZA OPPN V VIPAVSKEM KRIŽU

FAZA PROJEKTA:

Osnutek OPPN



Izdelal:

KODA D.O.O.
Kidričeva 35, 5270 Ajdovščina

Izdelano:

Marec 2026

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OPPN VIPAVSKI KRIŽ**

FAZA: **osnutek OPPN**

NAROČNIK ELABORATA: **OBČINA AJDOVŠČINA p.**

IZDELOVALEC ELABORATA: **KODA d.o.o.
Kidričeva 35
5270 Ajdovščina**

NOSILEC NALOGE: **Teo VELIKONJA .dipl. ek**



Žig in podpis:

ŠTEVILKA PROJEKTA: **1/ 2026**

ŠTEVILKA POGODBE: **/**

IZDELANO: **Marec 2026**

VSEBINA

1. POVZETEK	4
2. NAMEN IN CILJI NALOGE	5
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN	6
3.1. PROSTORSKI AKT	6
3.2. PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE	8
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	8
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	8
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	11
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	12
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	12
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	13
5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE	13
5.2. OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI IN NAČIN ZADOVOLJEVANJA POTREB.....	15
6. VIRI FINACIRANJA	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
7. NAČELA ZA OCENJEVANJE IN OPTIMIRANJE	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
5.4 PRIKAZ IN OCENA RENTABILNOSTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE GLEDE	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
NA POSTAVLJENE KRITERIJE:	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
NAVZKRIŽNO VREDNOTENJE VARIANT PO IZBRANIH KAZALNIKIH	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
VIRI TER PODATKOVNE IN DRUGE OSNOVE, KI SO BILE UPORABLJENE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE	16



1. POVZETEK

Na območju OPPN Vipavski Križ se načrtuje prenovе, rekonstrukcije adaptacije in nadomestne gradnje stanovanjskih in drugih objektov.

Načrtovana je tudi vsa potrebno infrastrukturo za funkcioniranje območja.

Elaborat ekonomike obravnava cca 2,37 ha veliko območje v naselju Vipavski Križ, na območju strnjeneга zgodovinskega jedra Vipavskega Križa

Občinski prostorski načrt (OPN) – območje že opredeljuje kot stavbno zemljišče. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) določa, da je obvezna strokovna podlaga za pripravo OPPN tudi elaborat ekonomike.

Izvedba celega OPPN je predvidena v več etapah

KLJUČNE UGOTOVITVE ZA ELABORAT EKONOMIKE

Na podlagi analize stanja in načrtovanih investicij povzemamo ključne ekonomske prednosti:

1. Visoka stopnja opremljenosti: Lokacija v območju z že zgrajeno zmogljivo primarno infrastrukturo (izvedena 2016) predstavlja ključno ekonomsko prednost, saj so največja tveganja v zemlji (arheologija, instalacije) že sanirana.
2. Sinergija z regijskimi investicijami: Gradnja novega velikega ZD Ajdovščina le 2 km stran ter obstoječa mreža šol in vrtcev krepi tržno vrednost nepremičnin v Križu brez potrebe po dodatnih investicijah v družbeno infrastrukturo s strani investitorja.
3. Likvidnostna varnost: dejstvo, da je infrastruktura že pripravljena, je ključno za hiter zagon dejavnosti (hitrejši "time-to-market").

Zaključek:

Vipavski Križ je s svojo zgodovino (od leta 1507) in obstoječimi javnimi sistemi (šola od 1825) idealna točka za bivanje in turizem. Moderna nadgradnja zdravstvene mreže v neposredni bližini le še potrjuje, da je strateška odločitev za to lokacijo dolgoročno ekonomsko vzdržna in varna.

Preliminarna groba ocena stroškov izgradnje komunalne opreme in gospodarske javne infrastrukture v območju znaša:

Parameter	Enota	Obstoječe stanje	Načrtovano (OPPN)	Vir / Obrazložitev	stopnja izvedenosti infrastrukture
Površina objektov (BTP)	m ²	Dejanska neto/bruto	Max. dopustna po OPPN 5500 m ²	Osnova za izračun komunalnega prispevka.	načrtovano
Faktor dejavnosti	/	Npr. kmetijstvo/stanovanjska	Hibridna (Kultura/Gostinstvo)	Bistveno vpliva na obremenitev omrežij.	V letu 2016 je bila izvedena celovita prenova in dograditev komunalne infrastrukture, zato predvidena obnova ne bo v prekomerno obremenila GJI
Poraba pitne vode	m ³ /dan	Trenutna poraba	Predvideni max. odjem	Potrebno za preverjanje premera cevi v jedru.	V letu 2016 je bila izvedena celovita prenova in dograditev komunalne infrastrukture, zato predvidena obnova ne bo v prekomerno obremenila GJI
Odpadne vode	m ³ /dan	Trenutna obremenitev	Predvideni max. izpust	Ali obstoječa kanalizacija in ČN to preneseta?	V letu 2016 je bila izvedena celovita prenova in dograditev komunalne infrastrukture, zato predvidena obnova ne bo v prekomerno obremenila GJI
Električna moč	kW	Trenutni priključek	Potrebna konična moč	Ključno za morebitno novo trafo postajo.	V letu 2016 je bila izvedena celovita prenova in dograditev komunalne infrastrukture, zato predvidena obnova ne bo v prekomerno obremenila GJI
Prometna obremenitev	št. vozil/dan	Trenutni dostop	Intervencija + Dostava	18. člen omejuje promet, kar vpliva na logistiko.	V letu 2016 je bila izvedena celovita prenova in dograditev komunalne infrastrukture, zato predvidena obnova ne bo v prekomerno obremenila GJI
Ogrevanje / Energija	kWh/leto	Individualno	ESG / Skupni siste	ni skupinskega ogrevanja	V letu 2016 je bila izvedena celovita prenova in dograditev komunalne infrastrukture, zato predvidena obnova ne bo v prekomerno obremenila GJI

Višina stroškov je glede na trenutno stopnjo opremljenosti območja omejena na priključke, ki pa ne sodijo v javno infrastrukturo.

Glede na to, da primarna komunalne infrastruktura poteka po obodu območja ne bodo potrebni dodatni stroški za javno primarno infrastrukturo. To pomeni, da je z vidika skupnih stroškov torej ekonomske lokacija zelo primerna in cenovno zanimiva tako za investitorje kot stanovalce. (nižja skupna cena urejanja v območju z vidika komunalnega opremljanja na m²)

Stanovanjsko območje se gradi za bivanje stanovalcev, pri čemer ocenjujemo, da novi stanovalci (cca 40) ne bodo bistveno vplivali na obremenitev obstoječe komunalne in družbene infrastrukture.

Tudi s tega vidika je lokacija odlična saj je ali se bo v neposredni bližini zgradila vsa potrebna oskrbna infrastruktura.

2. NAMEN IN CILJI NALOGE KLJUČNE UGOTOVITVE

Namen izdelave elaborata ekonomske je izračun povprečnih stroškov komunalnega opremljanja na stanovanjsko enoto in ugotovitev ekonomskih kazalnikov ter prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih prostorskih ureditev, zaradi potrebne gradnje nove oz. prenove obstoječe komunalne opreme. Sestavni del prikaza je tudi določitev virov financiranja ter etapnosti.

Ugotoviti je treba tudi učinke povečanja števila prebivalcev na družbeno infrastrukturo v območju.

EKONOMSKO-TEHNIČNA UTEMELJITEV USTREZNOSTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

1. Analiza stanja javne komunalne infrastrukture

Na podlagi tehničnih podatkov in izvedenih investicij ugotavljamo, da je bila v letu 2016 izvedena celovita prenova in dograditev celotne komunalne infrastrukture na obravnavanem območju. Ta investicija je bila dimenzionirana z upoštevanjem dolgoročnega razvoja in predvidenih povečanih obremenitev, ki jih prinaša revitalizacija objektov kulturne dediščine (grad in samostan).

Zaradi nedavne modernizacije omrežja dodatna vlaganja v javno komunalno infrastrukturo niso potrebna, saj obstoječe zmogljivosti zadoščajo za načrtovano hibridno vsebino (kultura/gostinstvo/hotelirstvo).

Da bi se izognili povečanju dimenzij obstoječih vodov (voda, kanalizacija, električna), mora obstoječe omrežje izkazovati naslednje rezerve glede na trenutno (dejansko) stanje:

Električna: Vsaj 50 % proste kapacitete glede na trenutno odjemno moč.

Voda: Premer cevi v jedru mora podpirati pretoke za hidrantsko mrežo (min. DN 100).

Kanalizacija: Rezerva v pretočnosti cevi mora znašati vsaj 30 %, da omrežje prenese sunkovite izpuste.

Glede na to, da je bila infrastruktura leta 2016 celovito obnovljena, ocenjujemo, da so te rezerve vgrajene v sistem in da bodo prenovljeni objekti s površino 5.500 m² delovali nemoteno brez dodatnih posegov v javni prostor.

Tako naj bi bila tako javnost kot odločevalci pravočasno – t.j. še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred uradno potrditvijo – informirana o pričakovanih stroških ter finančni vzdržnosti načrtovane ureditve, s čimer bi bila odločitev tudi ekonomsko ustrezna in izvedljiva.

Elaborat ekonomike sam po sebi ne določa prostorskih ali infrastrukturnih ureditev, ampak zgolj povzema iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko ter ima tako v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativno vlogo.

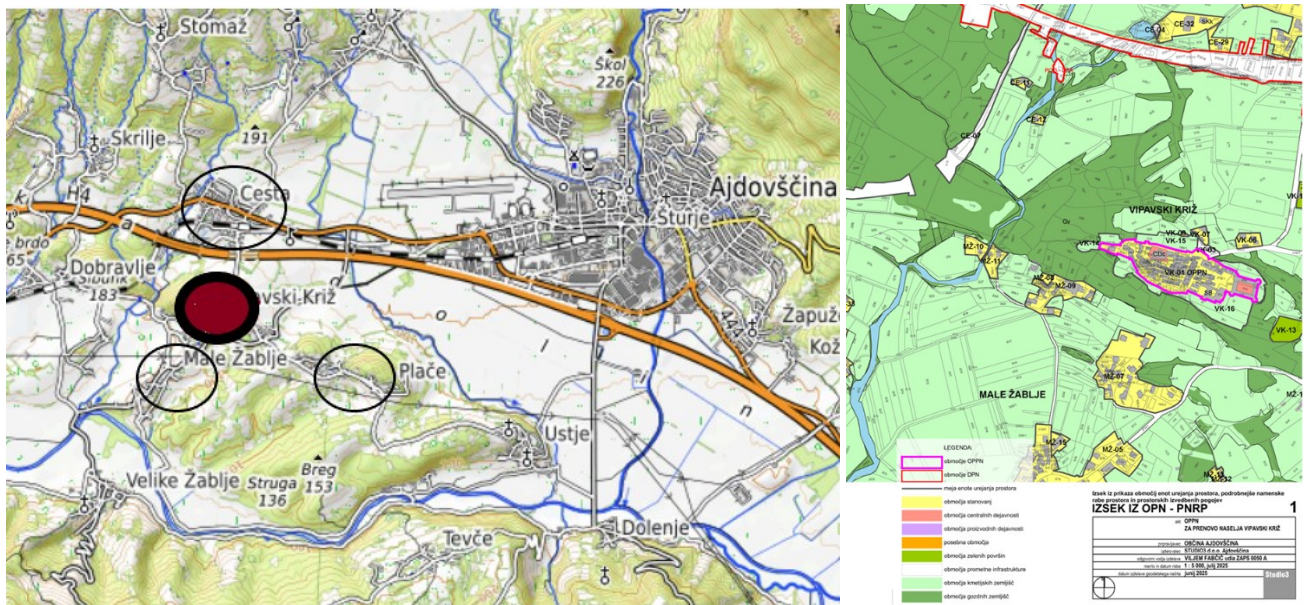
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

3.1. Prostorski akt

V času priprave tega dokumenta predstavlja krovni občinski prostorski akt Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22, 10/22-popr. in 110/25; v nadaljnjem besedilu: OPN).



Slika 2 prikaz lokacije OPPN na posnetku (označeno z rdečim kvadratom)



Makro območje

Mikro območje

Obravnvano Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora VI-01, in sicer zemljiške parcele v k. o. 2391 Vipavski križ: številka 17/3, 17/5, 17/6, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 19, 20, del 21, 25/3, 25/4, 1902/2, 1904/2, del 1910, del 1917, 1933/2, 1933/4, 1934/1, 1934/2, 1935/3, 1936/1, 1936/2, 1937, 1939/1, 1939/2, 1939/3, 1940, 1941, 1942/1, del 1942/3, 2771/2, 2771/3, 2771/4, 2771/6, 2782/1, 2782/3, del 2782/4, 2782/5, 3800, 3801, 3802, 3803, 3804, 3805, 3806, 3807, 3808, 3809, 3810, 3811, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3818, 3819, 3820, 3821, 3822, 3823, 3824, 3825, 3826, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3844/1, 3845/2, 3846, 3847, 3848, 3849, 3850, 3851, 3852, 3853, 3854, 3855, 3856, 3857, 3858, 3859, 3860, 3861, 3862, 3863, 3864, 3865, 3866, 3867, 3868, 3869, 3870, 3871, 3872, 3873, 3874/1, 3874/2, 3875, 3876, 3877, 3878, 3879, 3880, 3881, 3882, 3883, 3884, 3885, 3886, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891, 3892, 3893, 3894, 3895, 3896, 3897, 3898, 3899, 3900, 3901, 3902, 3903 in 3904.

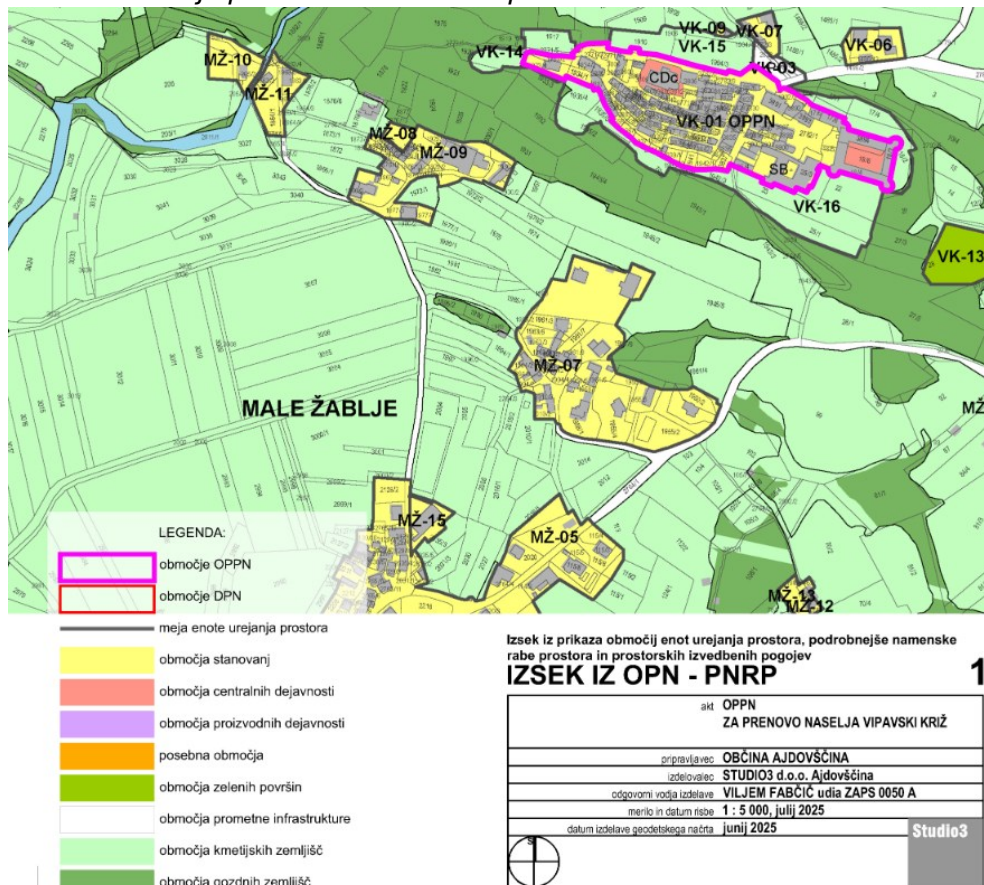
Slika 1: Prikaz območja OPPN Vipavski križ



3.2. Podlage za izdelavo Elaborata ekonomike

V trenutku priprave tega dokumenta ne obstaja projektna tehnična dokumentacija, ki bi ločeno obravnavala predvideno komunalno opremo na območju OPPN.

Kot osnova za obravnavo komunalne opreme za izhodišče uporabimo OPPN VIPAVSKI KRIŽ, katerega sestavni del je zasnova komunalne in energetske ureditve ter prometna situacija *Slika 3 ureditvena situacija predvidene ureditve po osnutku OPPN*



Vir: Izhodišča za OPPN

4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1. Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje je bilo celovito komunalno opremljeno, leta 2016 zato predvideni posegi v okviru OPPN ne bodo zahtevali vlaganj v primarno komunalna oprema, zato se je nanjo možno priključiti tam kjer kapacitete ustrezajo tudi dodatni predvideni porabi sicer bo potrebno bodisi rekonstruirati ali zgraditi na novo, do oddaljenejši dovolj zmogljive infrastrukture. Večina obstoječe infrastrukture poteka v voziščih, kar pomeni, da je lokacija s tega vidika idealna saj se bo sekundarna infrastruktura lahko navezala na primarno v neposredni bližini.

Velja opozoriti, da individualni priključki objektov niso del javne komunalne opreme in stroške le-teh vedno nosi investitor oz. lastnik objekta, zato tudi podrobnejša obravnava le-teh v Elaboratu ekonomike ni potrebna.

V osnutku odloka o OPPN so glede komunalne opreme podane naslednje navedbe¹:

Gospodarska javna infrastruktura se locira v območju javnih površin.

Projektiranje in gradnja komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih naprav in objektov ter cestne infrastrukture se bo izvedlo v skladu s smernicami in pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav.

Glede na to, da območje še ni pozidano bo treba območje najprej priključiti na obstoječo primarno javno komunalno infrastrukturo.

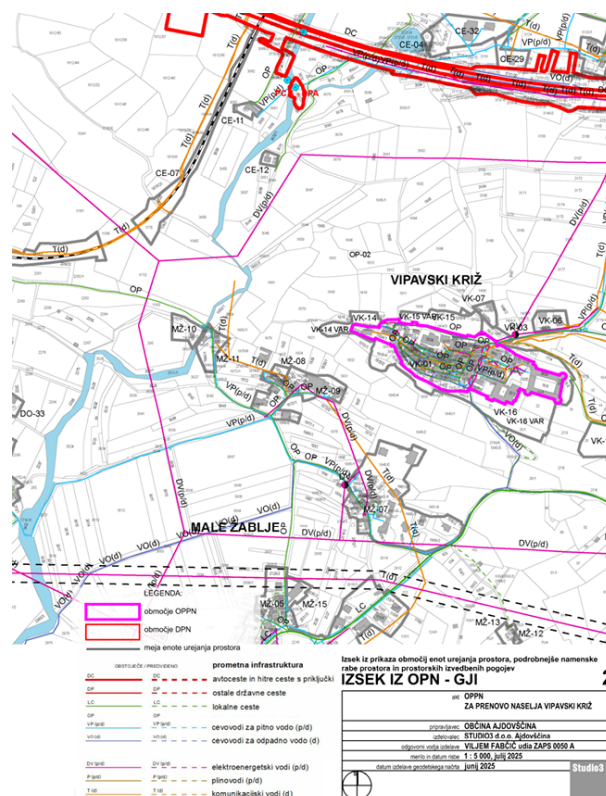
Trase komunalne infrastrukture delimo na primarno in sekundarno. Ta delitev je pomembna, ker bo rekonstruirana primarna infrastruktura služila tudi uporabnikom drugih območij, zato obravnavano pozidavo lahko obremenimo le z sorazmernim delom vseh predvidenih stroškov primarne infrastrukture.

PRIMARNA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Kot primarno infrastrukturo upoštevamo:

Rekonstrukcije obstoječih ulic in zlasti izvedbo novih priključkov (križišč) nanje. Tudi obstoječi primarni vodi SN in elektronskih komunikacij, vodovoda potekajo po obstoječih obodnih ulicah, kar je zelo ugodno.

Slika3 Obstoječa primarna in sekundarna komunalna infrastruktura (vodovod in kanalizacija, elektrika, telekomunikacije)



¹ Vse navedeno v tem poglavju je povzeto po gradivu pripravljavca izhodišč OPPN Vipavski križ

Gospodarska javna infrastruktura in posegi v njene varovalne pasove se načrtujejo v skladu s smernicami in projektnimi pogoji upravljavca.

Križanja gospodarske javne infrastrukture se izvedejo v ustreznih horizontalnih in vertikalnih odmikih. Novi zasebni infrastrukturni vodi, ki potekajo po javnih zemljiščih, in novi javni infrastrukturni vodi se geodetsko posnamejo.

Digitalni geodetski posnetek infrastrukture se dostavi upravljavcu infrastrukturnega voda.

PROMET

V območju OPPN, razen v PE7, je motorni promet dopusten samo za potrebe intervencije, dostave in gradnje.

V območju OPPN se prometna signalizacija uporabi samo v primerih, ko je to nujno zaradi prometne varnosti.

Določbe v OPN ali drugih predpisov glede zagotavljanja parkirišč ne veljajo za območje OPPN.

JAVNA RAZSVETLJAVA

Svetilke javna razsvetljava se praviloma locira na vogale stavb, na stavbe oziroma tako, da posredno osvetljujejo javni prostor. Praviloma v tem primeru pomeni situacijo, ko ni mogoče pridobiti pravice graditi za vgradnjo svetilke na objekt.

OGREVANJE

Ogrevanje objektov na območju je poleg priključitve na plinsko omrežje lahko tudi individualno. V izogib onesnaženju zraka se načrtuje ogrevanje z toplotnimi črpalkami ali z drugimi ekološko sprejemljivimi gorivi. Možno je izvesti tudi ogrevanje za več objektov skupaj.

ODPADKI:

Za potrebe zbiranja odpadkov se uporablja obstoječi ekološki otok v neposredni bližini območja OPPN.

Za potrebe novih dejavnosti se lahko postavijo tudi nov ekološki otoki ustrezne velikosti za ločeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov inobupšoštevnu smernic zavoda za varstvo kulturne in naravne dediščine. Ob otoku naj bo obračališče z najmanjšim zunanjim radijem 6,60 m v obliki črke T. Otok mora biti zgrajen v skladu s smernicami upravljalca ravnanja s komunalnimi odpadki.

Elektronske komunikacije

Omrežje se izvede iz enega od jaškov obstoječe javne elektronske infrastrukture .

1.2. Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Ocena stroškov izgradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je bila narejena na podlagi OPPN in tam navedenih določil glede infrastrukturne zasnove.

Tabela 1: Ocena stroškov že izvedene komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture. Vrednost zgrajene komunalne infrastrukture v letu 2016 indeksirana na cene 2025 v mio EUR

Vrsta komunalne infrastrukture za centralne površine	Orientacijska cena (Pravilnik 2019) [EUR/ha]	Orientacijska cena, ki upošteva specif.lokacijo	Ocenjen kumulativni indeks (2019–2025)*	Ocenjena vrednost v letu 2025 [EUR/ha]	Površina ha 2,37
					2,37
Ceste, parkirišča, pločniki	250.000	487.500	1,42	692.250	1.640.633
Vodovodno omrežje	22.500	43.875	1,48	64.935	153.896
Kanalizacija (ločen sistem)	30.000	58.500	1,45	84.825	201.035
Elektroenergetsko omrežje	35.000	68.250	1,52	103.740	245.864
Javna razsvetljava	15.000	29.250	1,38	40.365	95.665
SKUPAJ (ocenjeno)		687.375		986.115	2.337.093
Dodatek za arheologijo			1,25		
Terenske ovire			1,35		
Višji standard			1,25		
Skupaj z dodatki		1.629.079	1,95	1.922.924	4.557.330

Realnost izračuna ob upoštevanju specifik potrjujejo dejanski stroški opremljanja Vipavskega križa v letu 2016, ki so znašali cca 1,6 mio EUR, danes pa bi bili cca 4,6 mio. EUR-

1. V cenah je zajeta specifičnost lokacije in zahtevnost terena

Orientacijske cene v Pravilniku predvidevajo "idealne" pogoje (raven teren, neoviran dostop).

Staro mestno jedro / Grad: Delo v zgodovinskih jedrih zahteva ročne izkope, varovanje sosednjih objektov in prilagajanje obstoječim (pogosto neevidentiranim) vodom.

2. Arheološka izkopavanja in spomeniško varstvo

Arheologija: Pri prenovi starih jeder so arheološke raziskave obvezne. Strošek ni le v samih izkopavanjih, temveč v zastojih, ki podaljšajo čas najema mehanizacije in gradbišča.

Materiali: Pravilnik predvideva asfalt in standardne robnike. Dejanska izvedba v centrih mest pa zahteva naravni kamen (granit, peščenjak), specifično polaganje in unikatno urbano opremo, kar ceno na m² dvigne za 300–500 %.

3. Gostota in preplet obstoječih instalacij. V novih conah (kjer so cene blizu Pravilniku) se polagajo cevi v prazen prostor. V centrih mest (grad, samostan) pa je potrebno prestavljati obstoječe vode, ki niso del nove investicije, a so na poti. Se dela v ozkih ulicah, kjer ni prostora za težko mehanizacijo, kar drastično poveča število delovnih ur.

Zgornja primerjava pokaže, kakšna ekonomska prednost je lociranje stanovanj in drugih dejavnosti v območje z že zgrajeno dovolj zmogljivo primarno infrastrukturo.

4.3. Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Viri financiranja in modeli spodbujanja oživitve jeder

Glede na to da je ustrezna GJI že izvedena nove investicije niso predvidena in zato ni potrebno iskati virov financiranja

4.4. Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Glede na majhno investicijo in površino se bo projekt izvajal v skladu s prenovo skupine ali posamičnega objekta.

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

5.1. Analiza stanja družbene infrastrukture

Pojem družbena infrastruktura je širok in zanjo zasledimo več definicij, v grobem pa pod tem terminom pojmuje družbene sisteme, objekte in ustanove (vključno z ljudmi, ki delajo v njih), ki omogočajo nemoteno delovanje določene skupnosti in zagotavljajo ustrezno življenjsko raven njenega prebivalstva.

Prostorske ureditve imajo vplive na vso družbeno infrastrukturo predvsem pa na:

- objekte javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole...),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja...),
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti...)
- druga družbena infrastruktura (kultura, socialna varnost, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava, oskrbne in storitvene dejavnosti...).



Glede na Pravilnik o elaboratu ekonomike je obravnava prvih treh alinej obvezna, medtem ko se druga družbena infrastruktura obravnava samo v primerih, ko za to obstaja posebej razlog. Ker gre v primeru tega projekta za relativno (prenovo cca 10 objektov v stanovanja), je tozadevno tudi vpliv na družbeno infrastrukturo večji, vendar kljub temu majhen na družbeno infrastrukturo iz četrte alineje, zato se omejujemo samo na obvezno vsebino.

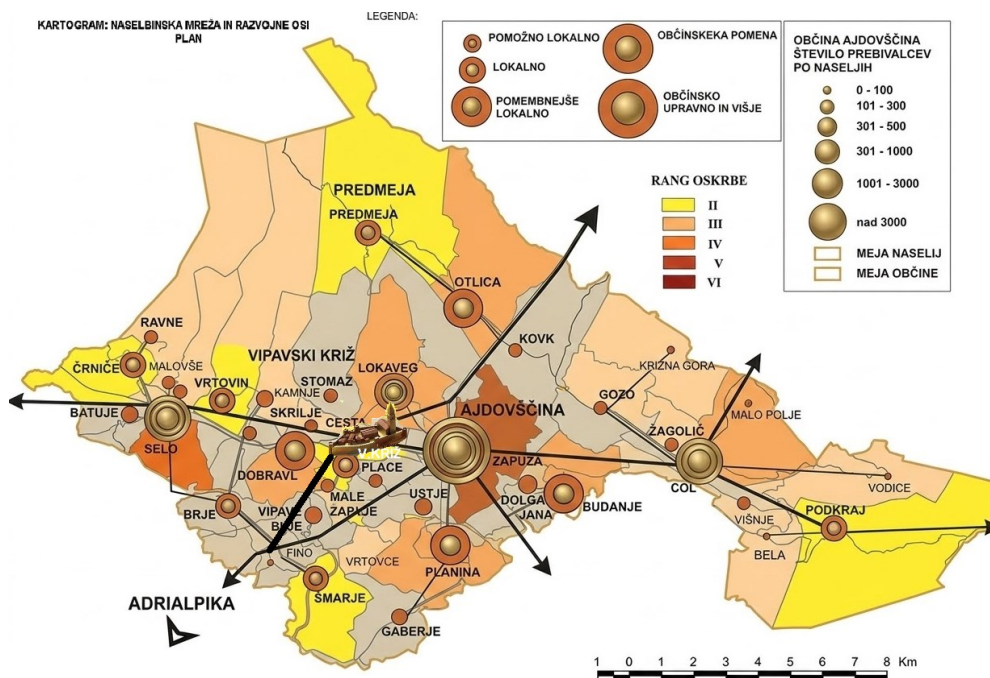
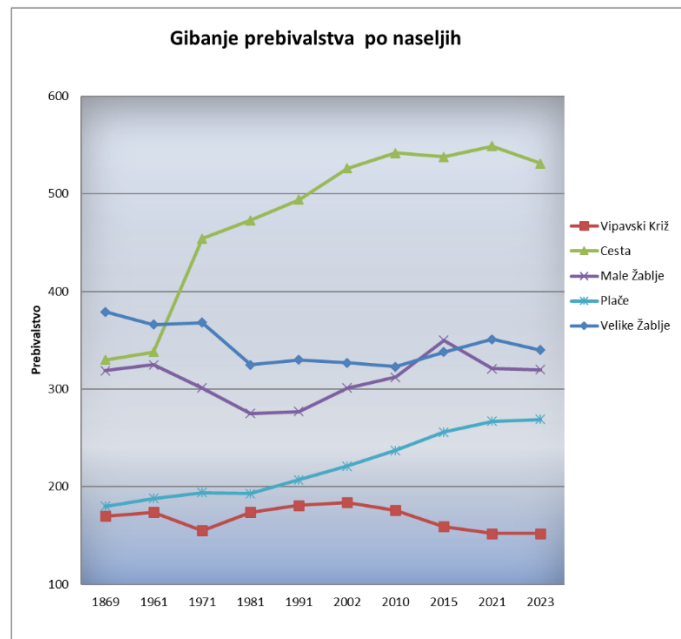
5.1.1 Izhodišča za izračun potreb

Vipavski križ po modelu naselbinske mreže sodi med lokalna oskrbna središča. Ta model pomeni, da se lokalne storitve za bližnja naselja praviloma organizirajo v enem najbolj središčnem naselju Občina z ustreznimi ukrepi tako zagotavlja oskrbo bližje prebivalcem.

Gibanje prebivalstva v gravitacijskem območju Vipavskega Križa

Tabela 4: Gibanje prebivalcev občine Ajdovščina po naseljih

NASELJE/ LETO	Oskrbno središče	INDEKS											Ocena demog. Trenda							
		1869	1961	1971	1981	1991	2002	2010	2015	2021	2023	2025	1961/91	1971/10	1961/91	1971/10	1991/21	1991/21	2002/25	2002/25
Občina AJDOVŠČINA		16.016	15.881	16.158	17.262	17.441	18.095	18.355	19.007	19.704	19.811	19.895	110	114	3,5	4,0	113	4,0	110	4,0
Vipavski Križ		1.296	170	174	155	174	181	184	176	159	152	152	102	106	3,5	3,5	87	2,0	84	1,5
Cesta			330	338	454	473	494	526	542	538	549	531	143	156	5,0	5,0	116	4,5	107	4,0
Male Žablje			319	325	301	275	277	301	312	350	321	320	86	93	2,5	3,0	117	4,5	116	5,0
Plače			180	188	194	193	207	221	237	256	267	269	107	118	3,5	4,0	138	5,0	130	5,0
Velike Žablje		595	379	366	368	325	330	327	323	338	351	340	86	89	2,5	2,5	108	4,0	103	3,5
Oskrbno središče V.križ		1.891	1.378	1.391	1.472	1.440	1.489	1.559	1.590	1.641	1.640	1.612	104	112	3,5	4,0	114	4,0	108	4,0



Iz tabel in grafičnih prikazov izhaja, da prebivalstvo v gravitacijskem območju Vipavskega rastle, razen prav v zadnjem obdobju med leti 2023 in 2025. Glede na majhnost območja (cca 12 stanovalcev) od katerih bo večina iz občine Ajdovščine ne bo bistveno vplivalo na gibanje prebivalcev naselja Vipavski Križ

a. Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja

V Vipavskem križu deluje 4 letna podružnična šola , ki jo obiskujejo otroci iz naselij V. Križ, Cesta, Žablje in Plače. Skupaj 70 otrok. Šola je začela delovati že leta 1825 Vipavski Križ ima tudi vrtec, vrtec je pričel obratovati leta 1970 vrtec obiskuje 21 otrok. Gre za spoštljive letnice, ki kažejo na tradicionalno velik pomen V. Križa kot pomembnega lokalnega središča.

Vipavski križ torej ni le spomenik, temveč živo središče s tradicijo, ki sega v leto 1507, ko je dobil mestne pravice in postal upravno, trgovsko ter kulturno središče Zgornje Vipavske doline. To vlogo je ohranil vse do vzpona Vipave in kasneje Ajdovščine po II. svetovni vojni.

Pomen naselja potrjujeta tudi neprekinjeno delujoči vzgojno-izobraževalni ustanovi:

- **Podružnična šola:** Deluje že od leta 1825 in danes gosti otroke iz štirih naselij (V. križ, Cesta, Žablje, Plače).
- **Vrtec:** Deluje od leta 1970.

Ti podatki dokazujejo, da revitalizacija gradu in samostana ni le zasebni komercialni projekt, temveč nujna nadgradnja obstoječe javne infrastrukture (šola, vrtec), ki ohranja križ kot ključno demografsko in kulturno točko občine.

b. Objekti javnega zdravstva na primarni ravni

Osnovno zdravstveno pomoč imajo prebivalci občine in tudi Vipavskega križa zagotovljeno v Zdravstvenem domu Ajdovščina, katerega ustanoviteljica in lastnici sta občini Ajdovščina in Vipava.

Kljub načrtovanemu povečanju prebivalstva (zaradi revitalizacije) ocenjujemo, da dodatne prostorske kapacitete v ZD Ajdovščina ne bodo potrebne, saj so obstoječi prostori zadostni, če se reši kadrovska vprašanje. Vsa ostala družbena infrastruktura je zagotovljena v bližnjem občinskem središču

c. Športni objekti lokalnega pomena

Športne objekte povzemamo po Razvidu športnih objektov, kot ga vodi Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport. V njem so za Občino Ajdovščina navedeni sledeči objekti, ki so v radiju med do 3 do 4 km od Vipavskega križa:

Tabela: športni objekti lokalnega pomena v bližini Vipavskega križa

- [Notranje športne površine](#)
- [Zunanje športne površine](#)

Vir: Razvid športnih objektov;

http://www.mizs.gov.si/si/storitve/sport/sportna_infrastruktura_po_obcinah; Februar 2022

Vsa športna infrastruktura je v neposredni bližini območja. Tudi s tega vidika ima območje Vipavskega križa izjemno dobro lego.

5.2. Ocena potreb po družbeni infrastrukturi in način zadovoljevanja potreb

Prostorski akt opredeljuje prenovo do 20 novih objektov za stanovanja in nastanitev. To pomeni cca do cca do 45 novih prebivalcev

Običajno v stanovanju živi od 2 do 5 prebivalcev (povprečje je 3,2 do 3,3 preb/stan). Glede na znane podatke ocenjujemo, da je območje zanimivo tako za priselitve od drugod (povečanje prebivalstva), kot tudi za selitve znotraj Občine Ajdovščina.

Ta število ob načrtovani rasti gravitacijskega zaledja Ajdovščine z vidika družbene infrastrukture ne zahteva novih investicij.

VIRI TER PODATKOVNE IN DRUGE OSNOVE, KI SO BILE UPORABLJENE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE

Pri izdelati tega dokumenta so bili uporabljeni naslednji viri in druge osnove:

- a) OPPN VIPAVSKI KRIŽ (osnutek), št.833-25 izdelovalec, Studio 3 d.o.o. , Ajdovščina januar 2026
- b) Občinski prostorski načrt Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22, 10/22-popr. in 110/25).
- c) spletni portal PISO, dosegljivo na <https://www.kaliopa>
- d) Evidenca vzgojno-izobraževalnih zavodov in vzgojno-izobraževalnih programov, Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport, dosegljivo na <https://paka3.mss.edus.si/registriweb/Default.aspx>
- f) Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije – podatki o zasedenosti zdravnikov, dosegljivo na <https://zavarovanec.zzzs.si/> (pod zavihkom Izbira in zamenjava osebnega zdravnika)
- g) Razvid športnih objektov po občinah, dosegljivo na http://www.mizs.gov.si/si/storitve/sport/sportna_infrastruktura_po_obcinah

Ostali viri in literatura;

1. Enrico Manzini; Small, local but open and connected. Journal of Design Strategies(2013)
2. Bauwens, M. (2007), Peer to Peer and Human Evolution, Foundation for P2P Alternatives, p2pfoundation.net
1. Biggs, C., Ryan, C. Wisman, J. (2010), Distributed Systems. A design model for sustainable and resilient infrastructure, VEIL Distributed Systems Briefing Paper N3, University of Melbourne, Melbourne.
4. DESIS, 2012, <http://www.desis-network.org>
5. Fiksel, J. (2003) Designing Resilient, Sustainable Systems. Environmental Science and Technology. Vol 37, pp 5330-9.
6. Jégou, F. Manzini, E., (2008), Collaborative Services Social Innovation and design for sustainability, Polidesign. Milano
7. Hopkins, R. (2009), The Transition Handbook: from oil dependency to local resilience, GreenBooks, UK
8. Manzini, E. (2010), "Small, Local, Open and Connected: Design Research Topics in the Age of Networks and Sustainability," in Journal of Design Strategies, Volume 4, No. 1, Spring.
9. Manzini, E. (2011), SLOC, The Emerging Scenario of Small, Local, Open and Connected, in Stephan Harding, ed., Grow Small Think Beautiful (Edinburgh, Floris Books);
11. Manzini, E. (2012), Error-Friendliness: How to Design Resilient Socio-Technical Systems, in: Goofbun, J. (ed), Scarcity. Architecture in and Age of Depleting resources, Architectural design. 04/2012.
12. Manzini, E., Jégou, F., Meroni, A. (2009), Design orienting scenarios: Generating new shared visions of sustainable product service systems. UNEP in Design for Sustainability.
13. Meroni A.(2007) Creative communities. People inventing sustainable ways of living, Polidesign, Milano
14. Pehnt et al. (2006), Micro Cogeneration. Towards Decentralized Energy Systems, Springer, Berlin, D.
15. Petrini, C. (2010), Terra Madre. Forging a new network of sustainable food communities, Chelsea Green Publishing Company, London, UK
16. Thackara, J. (2005), In the bubble, Designing in a complex world, The MIT Press,

- London, UK
17. Thackara, J. (2013), Healing The Metabolic Rift, <http://www.doorsofperception.com/infrastructure-design/john-thackara>
 18. Analiza razvojnih možnosti občin in strategije razvoja več kot 60 občin SLO in občin in provinc v Italiji. P. Velikonja, 1985 do 2020
 19. Omrežje naselij in prostorski razvoj Slovenije, Dr. Marjan RAVBAR, Inštitut za geografijo, Ljubljana 2000,
 20. Urbanistično planiranje; Dr. Andrej Pogačnik, Univerza v Ljubljani 1999
 21. Prostorske znanosti za 21 stoletje; Dr. Andrej Pogačnik, Univerza v Ljubljani 2004
 22. Integrirane regionalne strategije za informacijsko družbo, Rogina D.
 23. Prostorna ekonomija: Dr. Krešič,
 24. Poslovna ekonomija; Dr. Marko Jaklič, Univerza v Ljubljani 2009
 25. Tvegano poslovanje; Dr. Maks Tajnikar , Visoka šola za podjetništvo
 26. Cluster-Based Economic Development, Part 2:An overview of Growth Theories and concepts. Business and Industry Data Center ; Akundi, Krishna 2004
 27. The spatial economy: cities, regions and international trade: Masahisi Fujita, Paul Krugman, Antony J. Venamebes.
 28. New Estimates of Quality of Life in Urban Areas; Blomquist Glen, Mark Berger and Jon Hoen, American Economic Review. 1988
 29. Estimate Equilibrium Models of Location Sorting and their Role in Development Economics: Timmins Christopher; Journal of Economic Geography 1983
 30. The Economics of Agglomeration; Fujita, M. and Thiess, Cambridge University , 2002
 31. Industrial Location and Spatial Inequality; Somik Vinay, Review of Development Economics, 2005
 32. Strategije in ukrepi za trajnostni razvoj, Urad za razvoj teritorija Švica, 2001/4
 33. Kriteriji za trajnostni razvoj CISvS, Urad za razvoj teritorija Švica, 2001/4
 34. Quality of Life Index: International Living.com
 35. Location analysis and economic geography: Peter O. Muller Temple University , 1977,
 36. The development process a spatial perspective; Harper Collins 1980,
 37. Regional economics; Macmillan 1970, 4. Non linear Economic Dynamics; Springer; Tonu Puu 1977,
 38. Spaces of Capital , critical geography Routledge; David Harwey 2002,
 39. The politics of location; Rout ledge: Andrew Kirby, Kegan& Paul,
 40. Spatial economics theory; Free Press; Dean Robert D.,
 41. The spatial organization of land use and society ; Duxbury Press; Richard L Morill,1974,
 42. Zasnove uporabe prostora-ekonomski aspekt; Matjaž Jeršič, 1975,
 43. Theory and method in urban and regional analysis; P.W.J. Batoy 1988
 44. Survey Finds Independent Businesses Benefit from “Buy Local First” Campaigns, Institute for local Self-Reliance