



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KULTURO

2018
EVROPSKO
LETO KULTURNE
DEDIŠČINE
#EuropeForCulture

Številka: 41031-39/2018

Datum: 18.1.2019

Na podlagi drugega odstavka Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617 in 13/18), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) in v skladu s 7. členom Odloka o proračunu Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 82/16, 38/17, 55/17, 74/17 in 46/18), je odgovorna oseba investitorja župan Tadej Beočanin, sprejel naslednji:

SKLEP O POTRITVI DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

– NOVELACIJA JANUAR 2019 ZA INVESTICIJO

»STOLP 8«

Potrdi se Dokument identifikacije investicijskega projekta za investicijo »STOLP 8« - novelacija januar 2019, ki ga je izdelalo podjetje NI-BO Robert Likar s.p. iz Ajdovščine, januar 2019.

Predmet investicije je izvedba vzdrževalnih del za ohranitev kulturnovarstvenih sestavin spomenika lokalnega pomena Stolpa 8 (EŠD 3: Ajdovščina – arheološko najdišče Castra) v mestu Ajdovščina, na parc. št. 625 in parc. št. 626, obe k.o. 2392 Ajdovščina (faza 1).

Ocenjena vrednost investicije je **189.217,83 eur (skupaj z nepovračljivim DDV, stalne cene) oziroma 197.634,80 eur (skupaj z nepovračljivim DDV, tekoče cene)**. Izvedba vzdrževalnih del se bo pričela januarja 2020 in končala septembra 2020, ko se bo objekt predal namenu.

Viri financiranja investicije po tekočih cenah*:

Lastni viri Občina Ajdovščina	103.025,89 eur z DDV
Javni viri (Ministrstvo za kulturo RS)	94.608,91 eur z DDV

V NRP občine se uskladi ime, vrednost, viri financiranja in terminski plan izvedbe projekta.

Odgovorne osebe so dokument pregledale in podale mnenje, da je dokumentacija pripravljena skladno s predpisi, investicija je primerno prikazana, strokovno upravičena in izvedljiva ter da so podatki v dokumentaciji točni. Glede na navedeno se odobri izvedba investicije.

Sklep začne veljati z dnem izdaje.

Pravni pouk: Ugovor zoper ta sklep ne zadrži njegove izvršitve.

Datum: 18.1.2019

Žig

Podpis odgovorne osebe občine:

Župan, Tadej Beočanin

* Viri financiranja investicije po stalnih cenah (glede na predračun): Lastni viri Občina Ajdovščina 94.608,92 eur z DDV in Javni viri (Ministrstvo za kulturo RS) 94.608,91 eur z DDV



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KULTURO

2018 
EVROPSKO
LETO KULTURNE
DEDIŠČINE
#EuropeForCulture

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP) Novelacija

Naziv investicijskega projekta

STOLP 8



Investitor:
OBČINA AJDOVŠČINA
Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina

Župan
Tadej Beočanin

Datum izdelave:
Januar 2019



NI-BO Robert Likar s.p.; Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina
Telefon: 041 993 612, e-mail: info@nibo-es.si, www.nibo-es.si

SPLOŠNI PODATKI O INVESTICIJSKEM PROJEKTU

NAZIV PROJEKTA	STOLP 8	
INVESTITOR	OBČINA AJDOVŠČINA, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina	
Predmet investicijskega ukrepa	vzdrževalna dela	
Namen investicijskega projekta	<p>Osnovni namen izvedbe projekta »Stolp 8« je obnoviti Stolp 8, ki je del kulturnega spomenika lokalnega pomena EŠD 3: Ajdovščina–Arheološko najdišče Castra (arheološki spomenik) in kulturnega spomenika lokalnega pomena EŠD 1562: Ajdovščina-Mestno jedro (naselbinska dediščina), ter ju tako ohraniti pred propadanjem in narediti dostopne širši javnosti. S tem se želi varovati in ohranjati kulturno dediščino za potrebe razvoja Občine Ajdovščina, regije in celotne Slovenije; prezentirati in povečati dostopnost do kulturnih spomenikov ter uporabiti njihov potencial kot razvojni potencial občine in regije.</p>	
Cilji investicijskega projekta	<p>Osnovni cilj projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščina v načrtovanem časovnem obdobju izvesti vzdrževalna dela na Stolpu 8, v skupni notranji površini 35,4 m² ter zunanji površini 89,7 m², ter s tem prispevati k ohranitvi kulturnovarstvenih sestavin kulturnega spomenika (ohraniti kulturno dediščino), razvijati zavest njenih vrednotah, izboljšati njeno dostopnost za širšo javnost ipd. in s tem povečati možnost za trajnostni razvoj. Z izvedbo projekta ter nadaljnjih faz, ki niso predmet tega projekta in prijave na javni razpis Ministrstva za kulturo RS, se želi zagotoviti dolgoročen urejen in varen dostop v Stolp 8 in na njem narediti razgledno točko. Urejeno in varnejše bo tudi območje okrog stolpa. Sama izvedba projekta bo prispevala k trajnostnemu ohranjanju slovenske kulturne dediščine skozi varno rabo kulturnega spomenika, s ciljem povečanja njene privlačnosti, povečane dostopnosti in večje prepoznavnosti tako samega kulturnega spomenika kot tudi samega mesta, občine in regije ter širše. S tem pa se bo posredno vplivalo tudi na sam razvoj ostalih dejavnosti v mestu in občini, na dvig zaposlitvenega potenciala in večje konkurenčnosti občine navzven. Obnova (t.j. izvedba vzdrževalnih del) Stolpa 8 bo namenjena varovanju in ohranjanju pomembnih elementov kulturnega spomenika EŠD 3: Ajdovščina-Arheološko najdišče Castra ter kulturnega spomenika EŠD 1562: Ajdovščina-Mestno jedro, kulturne dediščine lokalnega pomena. Hkrati bodo predvidena dela bistveno prispevala k urejenosti spomenika, njegovi splošni privlačnosti za obiskovalce in tudi njihovi varnosti v času zadrževanja na lokaciji spomenika. Pomen kulturnega spomenika je bil prepoznan tudi s strani Ministrstva za kulturo, in sicer v Nacionalnem programu za kulturo 2014-2017, v katerem je bila investicija prepoznana kot investicija v občinsko javno kulturno infrastrukturo, ki presega lokalni pomen.</p>	
Lokacija	Občina:	Občina Ajdovščina
	Naselje:	Ajdovščina
	Kulturni spomenik:	Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra (EŠD 3) Ajdovščina – Mestno jedro (EŠD 1562)
	Parcele:	625 in 626 obe k.o. 2392 Ajdovščina
Časovni načrt	Začetek operacije (sklep o potrditvi DIIP za urejanje Stolpa 8 in Grajskega vrta):	09/2009
	Novelacija DIIP (Stolp 8)	01/2019
	Izvedba vzdrževalnih del in predaja namenu:	01/2020-09/2020
	Zaključek Operacije:	10/2020
Vrednost investicijskega projekta (tekoče cene)	Neto vrednost (brez DDV)	161.995,74 EUR
	Bruto vrednost (z DDV)	197.634,80 EUR
Viri financiranja	Lastni viri Občine Ajdovščina	103.025,89 EUR
	Javni viri – Ministrstvo za kulturo	94.608,91 EUR
Datum izdelave	JANUAR 2019	

Kazalo vsebine

0	UVODNO POJASNILO	1
1	OPREDELITEV INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR.....	2
1.1	PODATKI O INVESTITORJU.....	2
1.2	PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	3
1.3	PODATKI O UPRAVLJAVCU	3
1.4	STROKOVNI DELAVCI IN SLUŽBE ODGOVORNI ZA PRIPRAVO, IZVEDBO IN NADZOR	4
2	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	5
2.1	PREDSTAVITEV INVESTITORJA OBČINE AJDOVŠČINA.....	5
2.2	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA.....	7
2.2.1	Splošno o nastanku mesta Ajdovščina.....	7
2.2.2	Povzetek obstoječega stanja na območju predvidenih posegov.....	8
2.3	RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO	12
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	15
3.1	RAZVOJNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	15
3.2	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	17
3.2.1	Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi.....	17
3.2.2	Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU	17
4	PREDSTAVITEV IN OPIS SCENARIJEV IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER IZBOR OPTIMALNEGA SCENARIJA IZVEDBE.....	23
4.1	PREDSTAVITEV IN OPIS SCENARIJA »Z INVESTICIJO« V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ INVESTICIJE« IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO.....	23
4.1.1	Scenarij »brez investicije«	23
4.1.2	Scenarij »z investicijo«	24
4.2	IZBOR OPTIMALNEGA SCENARIJA IZVEDBE PROJEKTA.....	25
5	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	27
5.1	VRSTA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	27
5.1.1	Določitev vrste investicijskega projekta.....	27
5.1.2	Osnovni podatki o investicijskem projektu	27
5.1.3	Opis predvidenih posegov	28
5.1.4	Skrb za ohranitev avtentičnih materialov, tehnologij, znanj in veščin	31
5.1.5	Opis komunalne in ostale, infrastrukturne ureditve.....	31
5.2	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV).....	32
5.2.1	Navedba osnov in izhodišč za oceno vrednosti investicijskega projekta.....	32
5.2.2	Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah	32
5.2.3	Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah	33
6	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	34
6.1	STROKOVNE PODLAGE TER PREDHODNO PRIPRAVLJENA DOKUMENTACIJA, IDEJNE REŠITVE IN ŠTUDIJE.....	34
6.2	OPIS LOKACIJE.....	34

6.2.1	Makro lokacija	34
6.2.2	Mikro lokacija	35
6.3	PROSTORSKI UREDITVENI POGOJI	35
6.4	OKVIRNI OBSEG IN SPECIFIKACIJA NASTAJANJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	36
6.4.1	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta	36
6.4.2	Specifikacija nastajanja investicijskih stroškov	37
6.5	VARSTVO OKOLJA TER PRESOJA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PROJEKTA Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI TER VPLIVOV PROJEKTA NA OKOLJE IN DRUŽBO Z VIDIKA EKOLOŠKEGA PRISPEVKA TER Z VIDIKA TRAJNOSTNEGA RAZVOJA IN ENAKIH MOŽNOSTI	37
6.5.1	Vplivi investicijskega projekta na okolje	37
6.5.2	Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov na okolje	38
6.5.3	Presoja vplivov investicijskega projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti	39
6.6	KADROVSKO ORGANIZACIJSKA SCHEMA S PROSTORSKO OPREDELITVIJO TER VPLIV PROJEKTA NA ZAPOSLENOST	41
6.6.1	Kadrovsko organizacijska shema	41
6.6.2	Vpliv investicijskega projekta na zaposlenost	42
6.7	PREDVIDENI VIRI IN NAČRT FINANCIRANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	42
6.8	PRIČAKOVANA STOPNJA IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZIROMA EKONOMSKA UPRAVIČENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	44
6.8.1	Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti	44
6.8.2	Finančna in ekonomska upravičenost investicijskega projekta	44
6.8.2.1	Projekcija prihodkov in odhodkov iz poslovanja ter družbeno-ekonomskih (ASK/CBA) koristi projekta v ekonomski dobi investicijskega projekta	44
6.8.2.1.1	Ekonomska doba investicijskega projekta	44
6.8.2.1.2	Prihodki poslovanja investicijskega projekta	44
6.8.2.1.3	Odhodki/stroški poslovanja investicijskega projekta	44
6.8.2.1.4	Prihodki in stroški na podlagi ASK/CBA-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize)	46
6.8.2.1.5	Preostala vrednost naložbe	48
6.8.2.2	Presoja upravičenosti izvedbe investicijskega projekta v ekonomski dobi z izdelavo finančne in ekonomske analize	48
6.8.2.2.1	Predpostavke za izdelavo finančne in ekonomske analize	49
6.8.2.2.2	Finančna analiza	49
6.8.2.2.3	Ekonomska analiza	52
6.8.2.3	Analiza občutljivosti in tveganj	55
6.8.2.3.1	Analiza občutljivosti	55
6.8.2.4.2	Analiza tveganj	56
7	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJEVANJA PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE	60
7.1	POTREBNA INVESTICIJSKA, PROJEKTNA IN DRUGA DOKUMENTACIJA	60
7.1.1	Potrebna investicijska dokumentacija	60
7.1.2	Potrebna projektna in druga dokumentacija	60
7.2	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	61
PRILOGE

Kazalo tabel

Tabela 1:	Osebna izkaznica Občine Ajdovščina.....	6
Tabela 2:	Osnovni podatki o enoti nepremične kulturne dediščine EŠD 3: Ajdovščina–Arheološko najdišče Castra.....	9
Tabela 3:	Osnovni podatki o enoti nepremične kulturne dediščine EŠD 1562: Ajdovščina–Mestno jedro.	10
Tabela 4:	Skladnost obravnavanega investicijskega projekta z razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti, zakoni in programi v Sloveniji in EU.	18
Tabela 5:	Predstavitev scenarija »brez investicije«.....	23
Tabela 6:	Predstavitev scenarija »z investicijo«.....	24
Tabela 7:	Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, december 2018, v EUR.....	33
Tabela 8:	Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.....	33
Tabela 9:	Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.....	36
Tabela 10:	Vplivi investicijskega projekta na okolje.	37
Tabela 11:	Presoja vplivov na okolje z vidika ekološkega prispevka ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti projekta v posamezni fazi načrtovanja, izvedbe in uporabe.....	39
Tabela 12:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po stalnih cenah, december 2018, v EUR.....	43
Tabela 13:	Finančna konstrukcija projekta (upravičeni stroški in viri financiranja skladno s finančnimi podatki iz predračuna) po stalnih cenah, december 2018, v EUR.....	43
Tabela 14:	Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.....	43
Tabela 15:	Prikaz letne amortizacije, obračunane amortizacije v ekonomski dobi projekta ter ponderirane življenjske dobe projekta.....	46
Tabela 16:	Prikaz investicijskih stroškov (vlaganj) in dodatnih odhodkov/stroškov poslovanja investicijskega projekta v ekonomski dobi, stalne cene, v EUR z DDV.....	46
Tabela 17:	Denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR z DDV.	50
Tabela 18:	Finančni denarni tok za izračun donosnosti lastnega kapitala občine po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR z DDV.....	51
Tabela 19:	Finančni kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.....	51
Tabela 20:	Denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR z DDV.	53
Tabela 21:	Ekonomski denarni tok za izračun donosnosti lastnega kapitala občine po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.	54
Tabela 22:	Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.....	54
Tabela 23:	Analiza občutljivosti neto sedanje vrednosti investicijskega projekta na spremembo ključnih spremenljivk po finančni in po ekonomski analizi.	55
Tabela 24:	Mejne vrednosti za kritično spremenljivko v okviru finančne in ekonomske analize.....	56
Tabela 25:	Opis faktorjev tveganja s predstavitvijo ukrepov za omejitev tveganj.	57
Tabela 26:	Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta.	59

Kazalo slik

Slika 1:	Zemljevid Občine Ajdovščina.....	7
Slika 2:	Prikaz mesta Ajdovščina.....	8
Slika 3:	Prikaz območja kulturnega spomenika EŠD 3: Ajdovščina–Arheološko najdišče Castra.....	9
Slika 4:	Prikaz Stolpa 8 in Grajskega vrta.....	11
Slika 5:	Prikaz tlorisa pritličja, 1. 2. in 3. nadstropja objekta (Stolpa 8).	29
Slika 6:	Prikaz predvidenih prerezov in vzhodne fasade objekta (Stolp 8).	30
Slika 7:	Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.	34
Slika 8:	Prikaz mikro območja predvidenih posegov (parcele št. 625 in 626 obe k.o. 2392 Ajdovščina) z označitvijo Stolpa 8.....	35
Slika 9:	Kadrovsko organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta.....	41

0 UVODNO POJASNILO

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): »Stolp 8« obravnava **ureditev / sanacijo Stolpa 8, t.j. dela kulturnega spomenika lokalnega pomena EŠD 3: Ajdovščina–Arheološko najdišče Castra in kulturnega spomenika lokalnega pomena EŠD 1562: Ajdovščina-Mestno jedro** (v nadaljevanju se bo za oba kulturna spomenika lokalnega pomena uporabljalo »kulturni spomenik«). V okviru investicijskega projekta je predvidena izvedba 1. faze ureditve / sanacije Stolpa 8 ter s tem prispevati k ohranitvi kulturnega spomenika lokalnega pomena. Celotna sanacija Stolpa 8 je razdeljena na dve fazi. **Predmet obravnave tega dokumenta je izvedba 1. faza t.j. izvedba vzdrževalnih del za ohranitev kulturnovarstvenih sestavin kulturnega spomenika.** S tem se želim prepričati nadaljnje propadanje kulturnega spomenika. Dela bodo izvedena v skladu s smernicami Zavoda za kulturno dediščino Slovenije, predvsem pa se bo gledalo da se bo ohranilo avtentične materiale, tehnologije, znanja in veščine.

Za izvedbo posegov v okviru 1. faze ureditve/sanacije Stolpa 8 ni potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja, saj so **dela opredeljena kot vzdrževalna dela za ohranjanje kulturnovarstvenih sestavin razglašeni kulturnih spomenikov.** Za izvedbo predvidenih dovoljen se je pridobilo ustrezno kulturnovarstveno soglasje s strani ZVKDS. Po izvedbi vseh del se bo izvedlo kvalitativni in kvantitativni pregled in primopredajo izvedenih del.

Vrednost investicijskega projekta je v DIIP-u ocenjena po **stalnih cenah** (finančnih podatkov iz predračuna) na 155.096,58 EUR brez DDV oziroma na **189.217,83 EUR z DDV**; po **tekočih cenah** pa na 161.995,74 EUR brez DDV oziroma **197.634,80 EUR z DDV**. **Skupni upravičeni stroški** glede na pogoje Javnega razpisa za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2019-2020 sofinancirala Republika Slovenija iz dela proračuna, namenjenega kulturi (JPR2-SVP-2019-20), ki ga je objavilo Ministrstvo za kulturo RS, znašajo **189.217,83 EUR**, saj so finančni podatki iz predračuna osnova za pripraviti finančno konstrukcijo projekta. V noveliranem DIIP-u je **predvideno financiranje** investicijskega projekta iz lastnih, **proračunskih viri Občine Ajdovščina** v višini **103.025,89 EUR** ter s pridobitvijo **nepovratnih sredstev v okviru Javnega razpisa Ministrstva za kulturo RS JPR2-SVP-2019-20** v skupni višini **94.608,91 EUR**. Časovni načrt izvedbe projekta je od september 2009 (sklep o potrditvi DIIP) pa do konca septembra 2020, ko je predvidena primopredaja izvedenih del in predaja le-teh namenu. Zaključek vseh aktivnosti in finančni zaključek projekta je predviden do konca oktobra 2020.

Glede na vrsto in ocenjeno vrednost investicijskega projekta je potrebno v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS 60/2006, 54/2010 in 27/2016) pripraviti naslednjo investicijsko dokumentacijo:

- ⇒ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)

Prvotni DIIP za projekt z nazivom »Ureditev Stolpa 8 in Grajskega vrta« je bil izdelan in potrjen septembra 2009. Zaradi spremembe ključnih vsebin dokumenta (spremembe vrednosti, časovnega načrta, virov financiranja in samega obsega predvidenih posegov) je potrebno pripraviti novelacijo DIIP.

Noveliran dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016). V okviru noveliranega DIIP-a pa se je pripravilo tudi finančno in ekonomsko analizo projekta ter analizo odvisnosti in tveganj, saj se bo novelirani DIIP obravnavalo kot IP.

1 OPREDELITEV INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER NAVEDBA STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR

1.1 Podatki o investitorju

Naziv	OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Tadej Beočanin Župan Občine Ajdovščina
Telefon	+386 (0)5 365 91 10
Telefax	+386 (0)5 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Spletna stran	http://www.ajdovscina.si
Matična številka	5879914
Davčna številka	SI 51533251
Transakcijski račun	SI56 0120 1010 0014 597 odprt pri Banki Slovenije
Žig in podpis	
Odgovorna oseba za izvedbo (vodja projekta)	Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon. vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije
Telefon	+386 (0)5 365 91 29
E-mail	alenka.kobil@ajdovscina.si
Žig in podpis	
Odgovorna in kontaktna oseba za prijavo	Katarina Ambrožič vodja Oddelka za družbene zadeve
Telefon	+386 (0)5 365 91 14
E-mail	katarina.ambrozic@ajdovscina.si
Žig in podpis	

1.2 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Naziv	NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p.
Naslov	Vipavska cesta 17 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Robert Likar, u.d.i.s., direktor
Telefon	+386 (0)41 993 612
E-mail	robert.likar@nibo-es.si
Spletna stran	http://www.nibo-es.si
Matična številka	6066143000
Davčna številka	SI 44058802
Transakcijski račun	SI56 3400 0101 0868 404 odprt pri Sparkasse d.d.
Žig in podpis	

1.3 Podatki o upravljavcu

Naziv	OBČINA AJDOVŠČINA
Naslov	Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Tadej Beočanin Župan Občine Ajdovščina
Telefon	+386 (0)5 365 91 10
Telefax	+386 (0)5 365 91 33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Spletna stran	http://www.ajdovscina.si
Matična številka	5879914
Davčna številka	SI 51533251
Transakcijski račun	SI56 0120 1010 0014 597 odprt pri Banki Slovenije
Žig in podpis	

1.4 Strokovni delavci in službe odgovorni za pripravo, izvedbo in nadzor

Odgovorna oseba investitorja	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna in kontaktna oseba s strani investitorja za pripravo prijave	Katarina Ambrožič, vodja Oddelka za družbene zadeve Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorni vodja projekta s strani investitorja za izvedbo projekta	Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon. vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba s strani investitorja za pripravo investicijske in projektne dokumentacije	Katarina Ambrožič, vodja Oddelka za družbene zadeve Marica Žen Brecelj, višja svetovalka za okolje in prostor Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba s strani izdelovalca investicijske dokumentacije	Robert Likar, u.d.i.s. IZS S-1431 NI-BO Robert Likar s.p., Vipavska cesta 17, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba s strani izdelovalca projektne dokumentacije (odgovorni vodja projekta)	Urška Mužina Rodman, u.d.i.a. ZAPS 1208 A Acma d.o.o., Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina Marko Žgavec Plus Hiša inženiring Marko Žgavec s.p., Duplje 41, 5271 Vipava
Odgovorna oseba s strani upravljavca	Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina

2 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB IN RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 Predstavitev investitorja Občine Ajdovščina

Investitor oziroma **nosilec** obravnavanega investicijskega projekta je **Občina Ajdovščina**. Občina Ajdovščina je organizirana po Zakonu o lokalni samoupravi in je temeljna lokalna samoupravna skupnost prebivalcev naselij, ki so povezana zaradi skupnih potreb in interesov njihovih prebivalcev. Sedež občine je v Ajdovščini, in sicer na naslovu Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina.

Odgovorna oseba Občine Ajdovščina je župan občine Tadej Beočanin. Občinski svet Občine Ajdovščina šteje 26 članov, ki so izvoljeni za 4 leta. Aktualna sestava Občinskega sveta Občine Ajdovščina je svoj mandat pričela konec leta 2018, zaključila pa ga bo konec leta 2022. Občinski svet Občine Ajdovščina je najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine.

Občina ima občinsko upravo, ki v skladu z zakonom, statutom in splošnimi akti občine opravlja upravne, strokovne, pospeševalne in razvojne naloge ter naloge v zvezi z zagotavljanjem javnih služb iz občinske pristojnosti. Organizacija občinske uprave je prilagojena poslanstvu, nalogam občinske uprave in organizacijskim procesom. Njeno delo je javno. Predstojnik občinske uprave je župan, ki usmerja in nadzira njeno delo. Delo občinske uprave pa neposredno vodi direktor občinske uprave. Občinska uprava Občine Ajdovščina obsega:

- urad župana
- občinski inšpektorat
- oddelek za družbene dejavnosti
- oddelek za okolje in prostor
- oddelek za finance
- oddelek za gospodarske javne službe in investicije
- oddelek za gospodarstvo in razvojne zadeve

Občinska uprava je glede izvrševanja odločitev Občinskega sveta odgovorna Občinskemu svetu, v zadevah, ki jih nanjo prenese država, pa pristojnemu ministrstvu.

Občina Ajdovščina je gospodarsko, izobraževalno in kulturno središče Vipavske doline v zahodni Sloveniji ob meji z Italijo (80 km od Ljubljane, 150 km od Benetk). Že od najstarejših časov ima občina Ajdovščina pomembno prometno vlogo. Skozi dolino pelje magistralna in hitra cesta, kar Ajdovščino postavlja med prometno najdostopnejša mesta v regiji. Reliefno je ajdovska občina zelo razgibana. Zajema osrednji del Vipavske doline, ki jo od vzhoda proti severu oklepajo visoke planote Nanosa, Hrušice in Trnovskega gozda, na jugu pa Vipavski griči. Območje je eno najrodovitnejših področij v Sloveniji, saj vegetacijska doba v teh krajih traja skoraj dva meseca dlje kot v osrednji Sloveniji. Večji del občine je odprt proti zahodu, od koder vanjo prodirajo močni vplivi sredozemskega podnebja, zaradi česar je vegetacijska doba za dva meseca daljša kot v osrednji Sloveniji. Na severnih visokih planotah pa je podnebje tipično celinsko, pozimi tudi z visoko snežno odejo. Prepletanje sredozemskih in celinskih vplivov se odraža tudi v pestrosti živalskih in rastlinskih vrst. Pomemben dejavnik oblikovanja tega prostora je tudi bogata prepredenost doline z vodnim omrežjem, ki se zliva v reko Vipavo. Največ vode dovaja reka Hubelj, ki teče skozi glavno mesto občine - Ajdovščino in je pomemben vodni vir za večino naselij tudi sosednjih občin. Poleg tega pa je ta reka predstavljala tudi pomemben energetskega potencial številnih obratov in s tem razvoja mesta in tudi širšega območja doline. Ajdovščina in njena okolica se tako ponašata z bogato naravno in kulturno dediščino.

Občina Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimske regije (Goriške statistične regije). Ustanovljena je bila leta 1994 ter predstavlja gospodarsko in kulturno središče Vipavske doline. Leži na zahodnem delu Slovenije, v Zgornji Vipavski dolini, na strateško zelo pomembnem prehodu iz Furlanske nižine v Italijo, v osrednjo Slovenijo. Občina Ajdovščina je razdeljena na 27 krajevnih skupnosti, ki zajemajo 45 naselij. Občina je s 245,2 km² po svoji

površini ena izmed večjih občin v Sloveniji in se med slovenskimi občinami uvršča na 18 mesto po površini. Zanj je značilna podpovprečna naseljenost (78,1 prebivalca na km²).

Tabela 1: Osebna izkaznica Občine Ajdovščina.

občina	OBČINA AJDOVŠČINA
površina	245,2 km²
središče občine (sedež)	Ajdovščina
število krajevnih skupnosti	27
krajevne skupnosti	Ajdovščina, Batuje, Brje na Vipavskem, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolga Poljana, Gabrje, Gojače-Malovše, Kamnje-Potoče, Lokavec, Otlica-Kovk, Plače, Planina, Podkraj, Predmeja, Selo, Skrilje, Šmarje, Stomaž, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Vrtovin, Žapuže
število naselij v občini	45
naselja	Ajdovščina, Batuje, Bela, Brje, Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Dolenje, Dolga Poljana, Gabrje, Gojače, Gozd, Grivče, Kamnje, Kovk, Kožmani, Križna Gora, Lokavec, Male Žablje, Malo Polje, Malovše, Otlica, Plače, Planina, Podkraj, Potoče, Predmeja, Ravne, Selo, Skrilje, Stomaž, Šmarje, Tevče, Ustje, Velike Žablje, Vipavski Križ, Višnje, Vodice, Vrtovče, Vrtovin, Zavino, Žagolič, Žapuže
število prebivalcev v občini (2018)	19.154
gostota naseljenosti občine (2018)	78,1 prebivalcev na km²
število gospodinjstev v občini (2018)	7.035
povprečna velikost gospodinjstva (2018)	2,7 prebivalcev na gospodinjstvo
število družin v občini (2018)	5.404
indeks staranja prebivalstva občine (2018)	112,5
povprečna starost preb. občine (2018)	42,5 let
naravni prirast občine (2017)	23
skupni prirast občine (2017)	35

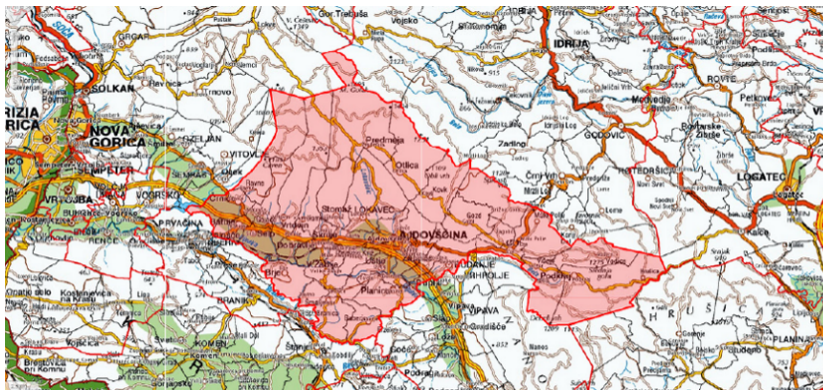
Vir: SURS.

Število prebivalcev občine iz leta v leto stalno narašča. Danes v občini živi 19.154 prebivalcev, in sicer 9.740 moških in 9.414 žensk. Ti tvorijo 7.035 gospodinjstev, pri čemer povprečna velikost gospodinjstva znaša 2,7 oseb. V preteklosti je število prebivalcev naraščalo predvsem zaradi priselitve prebivalstva iz tujine in naravnega prirasta, danes pa število prebivalcev narašča predvsem zaradi naravnega prirasta. Skupni naravni prirast Občine Ajdovščina je od leta 2007 do leta 2017 bil skoraj vsako leto pozitiven, z izjemo leta 2012 in 2013, ko je bil negativen zaradi selitve prebivalcev občine v druge občine v Sloveniji. Starostna struktura prebivalstva je za slovenske razmere še razmeroma dobra. Povprečna starost prebivalstva občine znaša 42,5 let, kar je nižje kot povprečje regije (44,7 let) in povprečje države (43,3 let). Ravno tako je v občini še ugoden indeks staranja prebivalstva, ki znaša 112,5, in je nižji od povprečja regije (149,9) in povprečja države (130,6).

Občina je razdeljena na tri značilna območja: Gora, Dolinsko dno in Vipavske griče. Območje Gore se nahaja med skalnatim robom Trnovske planote in verigo vrhov Trnovskega gozda, z značilnimi razloženimi naselij in samotnimi kmetijami. Rodovitna zemlja, močni vplivi sredozemskega podnebja, bogati vodni viri ter ugodna prometna lega so ustvarili idealne pogoje za razvoj kmetijskih dejavnosti, industrije in podjetništva. Značilnost Vipavske doline je burja, severovzhodni veter, ki odganja oblake in čisti zrak, zato ima dolina največ sončnih dni na leto v Sloveniji in za dva meseca daljšo vegetacijsko dobo kot je v notranjosti Slovenije. Zaradi vseh teh naravnih pogojev imenitno uspeva vinska trta, ki daje vrhunska vina, vipavske češnje, marelice in breskve pa dozorevajo prve v Sloveniji. V Vipavski dolini se je zato razvila močna živilsko predelovalna industrija, ki še danes kljubuje krizi, medtem ko so lesna in tekstilna branža ter gradbeništvo zašle v težave - je pa ostalo bogato znanje in veliko strokovnjakov

predvsem tehničnih profilov. V zadnjem času so zrasla tudi mlada visokotehnološka podjetja. Ajdovščina je tudi univerzitetno mesto.

Slika 1: Zemljevid Občine Ajdovščina.



Vir: GIS, Občina Ajdovščina.

Bogata industrijska dediščina na ozemlju današnje občine Ajdovščina sega v 16. in 17. stoletje. Že Valvasor omenja takratno obrtno dejavnost ob Hublji, kjer so delovale fužine in kovačije za železo. Na teh temeljih se je po vojni razvil bogat nabor industrijskih obratov, od lesnih, kovinskih in gradbenih, do živilskih in tekstilnih. Ugodna prometna lega v zahodni Sloveniji, bližina državne meje z Italijo, naravno bogato in urejeno okolje za številne turistične, izobraževalne, kulturne in gospodarske dejavnosti predstavljajo le nekaj prednosti za uspešen razvoj novih podjetij. S ponudbo komunalno opremljenih poslovnih in obrtnih con, predvsem v okolici hitre ceste skozi Vipavsko dolino, občina nudi potencialnim investitorjem idealne pogoje za uresničitev njihovih vizij.

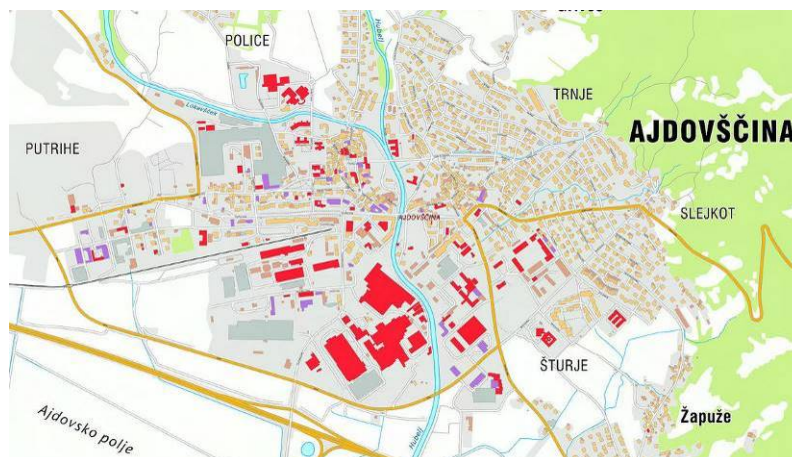
2.2 Analiza obstoječega stanja

2.2.1 Splošno o nastanku mesta Ajdovščina

Mesto Ajdovščina je nastalo v osrčju Vipavske doline, pod pobočji Čavna, ob sotočju Lokavščka in Hublja, na ravninah ob reki Vipavi. Na pomembno karavansko pot skozi dolino kaže že prazgodovinska poselitve tega prostora. Stiki z venetskimi in etruščanskimi svetom so bili tesni. Rimljani so na tej poti zgradili cesto proti vzhodu rimske države. Ob cesti je zrasla predhodnica današnjega mesta Ajdovščina, cestna postaja, ki so jo poimenovali mansio Fluvio Frigido, po bližnjih mrzlih vodotokih Hublja in Vipave. Kasneje so severno od nje zgradili utrdbo z mogočnim obzidjem in štirinajstimi stolpi, ki je imela predvsem vojaško in obrambno vlogo. Po delitvi rimskega imperija je trdnjava izgubila svoj pomen. Močnim utrjenim zidovom pa je kljub vsemu zob časa le težko prišel do živega. Slovanom je mogočno kamnito utrjeno obzidje vzbujalo strahospoštovanje, ki so ga pripisali mogočnim velikanom, Ajdom. Slovani so izpraznjeno utrdbo naselili in jo poimenovali Ajdovščina. V pisnih virih se kraj prvič pojavi leta 1500 za časa cesarja Maksimiljana.

Ajdovščina ima precej svojevrstno in pisano zgodovino: antični razcvet, srednjeveški zaton, ponovna omemba kraja v letu 1500, leta 1885 je še vas, 1894 pa že trg. Razvoj mesta so zaznamovale tudi agramne in neagramne dejavnosti. Od neagramnih dejavnosti je v Ajdovščini najstarejše fužinarstvo, ki sega v drugo polovico 16. stoletja. Ostale neagramne dejavnosti so se začele uveljavljati konec 18. stoletja. Zgrajena je bila papirnica, delovala je pivovarna, mlin in žaga. Leta 1835 je začela s proizvodnjo tudi predilnica. Z dograditvijo Vipavske železnice Gorica-Ajdovščina leta 1902 pa se je z boljšo prometno povezavo odprla možnost hitrejšega gospodarskega razvoja.

Slika 2: Prikaz mesta Ajdovščina.



Vir: GIS, Občina Ajdovščina.

V Ajdovščini se je ohranilo obzidje poznoantičnega vojaškega tabora, ki obdaja tabor v dolžini 220 m. V obzidje je vpetih 14 stolpov z okroglim prerezom, premera 9,0 - 9,6 m. Razdalje med stolpi so različne (od 28 do 55 m). Najbolje ohranjen in znamenit je Stolp 8. V srednjem veku je bil nadzidan in uporabljen kot stražarsko - razgledni stolp. Visok je 14 m, antična gradnja pa je ohranjena do višine 6 m. Obnovljen je bil v letih 1962/63. V stolpu so krožne stopnice, ki naj bi omogočale dostop do terase na vrhu in do cin na vrhnjem obodu, ki pa trenutno niso funkcionalne. Pred Stolpom 8 pa se razprostira travnat Grajski vrt, zaprt z obzidjem. Ime »Grajski« je dobil zato, ker gre za ograjen vrt, ki je moral biti bogato baročno zasnovan ob dvorcu Edlingov. Žal se dvorec ni ohranil razen v dveh fragmentih. Stolp 8 in Grajski vrt sta v slabem stanju in to daje temu delu mesta Ajdovščina videz zapuščenosti in zanemarjenosti. Zanemarjenost pušča pri obiskovalcih neprijeten vtis o mestu samem in prebivalcih. Hkrati pa se čudovit prireditveni prostor kar »ponuja sam od sebe«, a zaradi sedanje neurejenosti ostaja neuporaben. Zato je tudi kulturnih prireditev manj kot bi jih lahko bilo.

2.2.2 Povzetek obstoječega stanja na območju predvidenih posegov

Občinsko središče mesto Ajdovščina ima jasno definiran središčni prostor. Mestno jedro je vpeto v okvir nekdanjega rimskega obzidja in s tem predstavlja pomembno kulturno – zgodovinsko celoto. Nahaja na območju, ki ga pokriva ZVKDS OE Nova Gorica. Območje je eno najpomembnejših spomeniških območij kulturne dediščine in tu se nahajajo številni objekti in območja kulturne dediščine. Sodi med pomembnejše slovenske arheološke spomenike iz rimskega obdobja in je registrirano v Registru nepremične kulturne dediščine pod evidenčno številko enote 3 (EŠD 3) z nazivom Ajdovščina–Arheološko najdišče Castra (arheološki spomenik). Z Odlokom o razglasitvi kulturne in zgodovinske dediščine spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju Občine Ajdovščina (Uradno glasilo št. 4/87-157, 9/98) je bilo dne 08.04.1987 razglašeno kot spomenik lokalnega pomena. Poleg tega pa je območje registrirano v Registru nepremične kulturne dediščine pod evidenčno številko enote 1562 (EŠD 1562) z nazivom Ajdovščina–Mestno jedro (naselbinski spomenik), kot naselbinska dediščina, in je razglašeno kot spomenik lokalnega pomena.

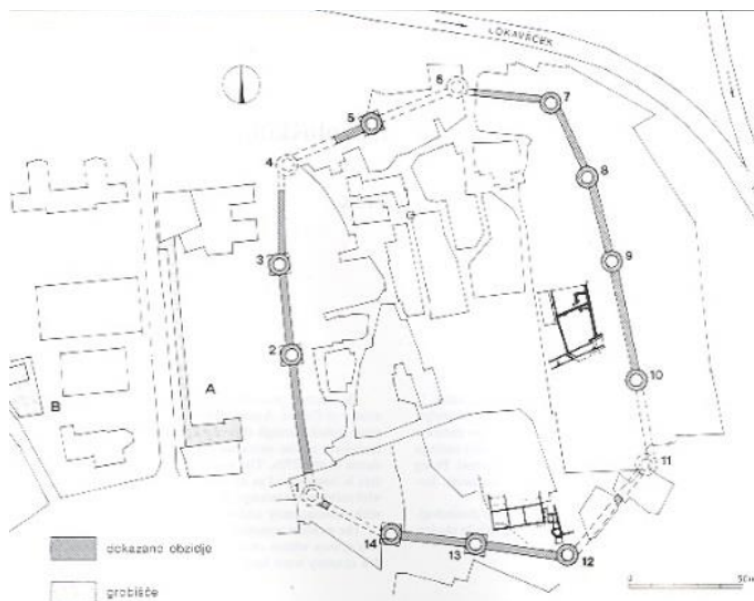
Rimska Castra (EŠD: 3) v Ajdovščini, v osrednjem delu Vipavske doline je ena najpomembnejših arheoloških lokacij v Sloveniji. Gradnja glavne rimske ceste od Ogleja (Aquileia) do Ajdovščine in preko Hrušice proti vzhodu je pospešila romanizacijo prostora in prenos poselitve iz obrobja Vipavske doline v dolinsko dno ter vključitev tega prostora v akvilejski ager. Upadanje moči rimske države od konca 2. stol. dalje je pogojevala gradnjo alpskih zapor (Clauster) s središčem v utrdbi na Hrušici, kot posledico pa gradnjo močnega vojaškega tabora v Ajdovščini. Obzidij obeh utrdb lahko danes še vidimo.

Tabela 2: Osnovni podatki o enoti nepremične kulturne dediščine EŠD 3: Ajdovščina–Arheološko najdišče Castra.

ime enote	Ajdovščina–Arheološko najdišče Castra
EŠD	3
zvrst dediščine	arheološka najdišča
tip dediščine	arheološka dediščina
obsega	območje
opis	Poznoantični vojaški tabor z obzidjem in pripadajočim grobiščem. Obzidje meri v obsegu 608 m. Utrjeno je bilo z najmanj 14 stolpi. Starejša poselitvena faza sega v južni del Castrae.
dotacija	rimska doba, zgodnji srednji vek
lokacija	mesto Ajdovščina, Občina Ajdovščina
vrsta spomenika	kulturni spomenik lokalnega pomena
akt o razglasitvi	Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Ajdovščina, Uradno glasilo (Gorica), št. 4/1987-157, 9/1998.
vrsta razglasitve	stalna razglasitve do preklica
veljavnost razglasitve	08.04.1987

Vir: Register nepremične kulturne dediščine Republike Slovenije.

Slika 3: Prikaz območja kulturnega spomenika EŠD 3: Ajdovščina–Arheološko najdišče Castra.



Vir: Projektna naloga za izdelavo projektne dokumentacije za prenovo Stolpa 8 v Grajskem vrtu v Ajdovščini.

Rimsko obzidje antične Castrae je bilo zgrajeno v sedemdesetih letih 3. stoletja, arheološke raziskave so potrdile tloris obzidja s 14 stolpi, ob zahodnem vhodu se domneva o dodatnih dveh. Osnovni tloris antičnega vojaškega tabora - castruma v Ajdovščini predstavlja nepravilen mnogokotnik, vendar je v zasnovi dokaj pravilen pravokotnik, postavljen v zavetje sotočja Hublja z Lokavščkom, ki je bil verjetno zaradi obstoječih objektov na tem prostoru nekoliko spremenjen v končni nepravilen tloris. Na to opozarja več elementov odkritih ob raziskavah v letih 1984/87, kjer se gradnja v 4. stol. že prilagaja osnovni shemi, ki je vzporedna z vzhodno in zahodno stranico Castrae. Na isto linijo se navezuje tudi današnja komunikacijska mreža severnega dela mestnega jedra. Osrednja prosta površina na današnjem trgu je stekališče urbane mreže. Med prenovo Lavričevega trga so arheologi odkrili nekaj pomembnejših najdb. Po najdenih ostankih vojaške opreme, orožja, različnih novcev in sponk arheologi domnevajo, da je v sedanjem centru Ajdovščine nekoč stal kompleks vojaškega poveljništva, upravnega in

religioznega središča poznoantične utrdbe iz 3. in 4. stoletja našega štetja. V ta časovni okvir arheologi uvrščajo tudi največjo dejavnost rimske Castre. Nekaj najdb je tudi iz prejšnjih obdobj, iz 1. in 2. stoletja našega štetja. To pa zgolj potrjuje domnevo, da je na tem območju že pred vojaško utrdbo stala poštna oziroma cestna postaja. Doslej so arheologi predvidevali, da se pod mestnim središčem nahaja forum, po zadnjih najdbah temeljev velike stavbe pa predvidevajo, da gre za principij, vojaško poveljništvo.

Tabela 3: Osnovni podatki o enoti nepremične kulturne dediščine EŠD 1562: Ajdovščina–Mestno jedro.

ime enote	Ajdovščina–Mestno jedro
EŠD	1562
zvrst dediščine	naselja in njihovi deli
tip dediščine	naselbinska dediščina
obsega	območje
opis	Na mestu rimskega tabora, z ohranjenim večjim delom obzidja, sta se razvili dve trški naselji, ki skupaj z zaselkom Trnje oblikujejo današnje mestno jedro z ohranjeno srednjeveško komunikacijsko mrežo.
dotacija	4. stoletje, prva četrtina 16. stoletja, 1507, druga polovica 17. stoletja, 1664, 19. stoletje, tretja četrtina 20. stoletja, 1955
lokacija	mesto Ajdovščina, Občina Ajdovščina
vrsta spomenika	kulturni spomenik lokalnega pomena
akt o razglasitvi	Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Ajdovščina, Uradno glasilo (Gorica), št. 4/1987-157, 9/1998.
vrsta razglasitve	stalna razglasitev do preklica
veljavnost razglasitve	08.04.1987

Vir: Register nepremične kulturne dediščine Republike Slovenije.

Tabor je imel nedvomno pomembno vojaško-strateško vlogo v okviru Claster, kot tudi v varovanju itinerarske ceste Aquilea-Emona. Ob zahodni in južni stranici Castre naj bi bil izpeljan obrambni jarek. Antični kastel je bil poseljen prek 4. stoletja do začetka 5. stoletja, sledi občasne poselitve se kažejo še v 6. stoletju. Raziskovanja v stolpu 12 so pokazala, da je bil konec 15. in v 16. stoletju na antičnih temeljih zgrajen srednjeveški objekt. Verjetno lahko to pričakujemo tudi na drugih mestih znotraj Castre. Da stoji srednjeveški - novoveški objekt na antičnih temeljih so potrdila tudi sondiranja v letu 2008 ob gradnji nadomestne hiše Petrič. Naslonitev pozidave na severno in vzhodno stranico obzidja tudi najbolje dokazuje, kako je srednjeveško mesto uporabilo obzidje za svoj razvoj, ki je bilo dodatno varovano s strugama Lokavščka in Hublja. Zahodna stranica obzidja je bila ohranjena še dolgo v 20. stoletje, medtem ko je bil večji del južne stranice obzidja porušen konec 17. stoletja, ko je očitno prenehala potreba po obrambnem obzidju. Mesto Ajdovščina se je pričelo širiti prav v tej smeri in je iskalo komunikacijo z osnovno osjo Vipavske doline.

Antično obzidje je osnovna zgodovinska vrednota mesta Ajdovščine, saj utemeljuje njegov nastanek in razvoj, in predstavlja okvir starega mestnega jedra. Zato so pomembni prav vsi njegovi sestavni deli. V bodoče bi morali biti usmerjeni k raziskavam še manjkajočih delov obzidja v JV in JZ vogalu in seveda k prezentaciji odkritih elementov. Območje pred t. i. grajskim delom obzidja zapira obzidani prostor **grajskega vrta** s travnato površino. Ob južni strani vrta teče pešpot iz mestnega središča preko Hublja v vzhodni del Ajdovščine ter ustvarja napačno predstavo o antičnem izhodu na tem delu. Iz raziskav vemo, da je na prehodu znotraj obzidja stala imenitna atrijska stavba, kar govori, da mestnih vrat tu ni bilo. Današnji prehod so narekovale sodobne urbanistične potrebe. Celotna konservacija tega vzhodnega obzidja je bila opravljena leta 1963. Južna polovica vzhodnega obzidja je nedostopna pod stavbami in v njih, pogled na sicer ohranjeno linijo pa zakrivajo visoki vrtni zidovi.

Slika 4: Prikaz Stolpa 8 in Grajskega vrta.



Vir: Spletna stran »Moja občina – Občina Ajdovščina«.

Stolp 8 imenovan tudi **Stolp s cinami** je bil v srednjem veku nadzidan in verjetno uporabljen kot stražarsko-razgledni obrambni stolp. Njegova današnja višina na vzhodni strani je 14,46 m, antična gradnja naj bi bila ohranjena do višine 6,0 m. Utrjen in obnovljen je bil v letu 1962/63. Raziskave so pokazale, da je pod stolpom ohranjen obokan iztok antičnega kanala - kloaka, notranjost stolpa nad obokom je bila v uporabi, saj je v nivoju uličnega tlaka ohranjen vhod v stolp z mestne strani. Dela so se izvajala po predlogu prof. ing. arh. Bitenca, ki je predvidel zazidavo vrzeli v obzidju do prvotne višine zidu, zasnovanim kot kulisa, za katero pa se dviga gmota strnjene pozidave novejšega nastanka. Nivo terena na zahodni strani je v primerjavi z nivojem terena v grajskem vrtu 2,0 m višji. Na vrtni strani je viden obok kloake. Trasa kloake je znotraj stolpa zasuta. Za obiskovalce je predviden vhod v stolp preko zunanjih enoramnih stopnic, ki vodijo iz grajskega obzidja. Stopniščni rami, ki sta izvedeni s kamnitimi stopnicami, sta umeščeni v visoke kamnite arkade, znotraj katerih je vključen ostanek Stolpa 9. Znotraj Stolpa 8 so krožne stopnice, ki naj bi omogočale dostop do cin na vrhnjem obodu, ki pa trenutno niso funkcionalne. Od tod se odpira lep razgled na mesto in bližnje okolico. Stolp 9 je vključen v visoke obzidne arkadne sople, ki krasijo zunanjo stranico grajskega obzidja od Stolpa 8 do prehoda v sredini. Arkade potekajo vzdolž vzhodne linije obstoječega stavbnega niza. Do glavnih vrat vodijo enoramne betonske stopnice, postavljene nad arkade, zaščitene s kovinsko ograjo. Znotraj stolpa so na kamnito polico umeščene prefabricirane AB krožne stopnice, ki se vzpenjajo do AB venca izvedenega po notranjem obodu stolpa, ki se nahaja cca 0,5 m pod vrhom. Le-te trenutno niso funkcionalne. Po obodu so stopnice zaščitene s kovinsko ograjo. S kovinsko ograjo je zaščiten tudi obod AB venca ter obod kamnite police na nivoju vhoda v stolp. Višina Stolpa 8 znaša 14,46 m merjeno od kote terena grajskega vrta. Širina Stolpa 8 na stiku s terenom znaša 8,55 m. Notranji premer stolpa se spreminja po višini od min. 2,80 m do 6,60 m. Najožji premer stolpa je najvišji. Dostopen je z mestne ulice na zahodne strani. Maksimalna dolžina kamnitih arkad znaša 55,65 m, maksimalna širina pa 3,55 m.

Ogroženost kulturnega spomenika: Stolp 8 kot del kulturnega spomenika je zelo močno ogrožen. Danes je Stolp 8 prazen prostor in za obiskovalce nevaren objekt, saj trenutno stanje objekta ne omogoča njegove varne uporabe in je zaprt za javnost. Zaradi same starosti, preteklih poškodb in dolgoletnega ne vzdrževanja je sedaj v fazi pospešenega propadanja. Ob odsotnosti vzdrževalnih in zaščitnih del so razlog v zadnjem času predvsem tudi vremenski vplivi, dotrajanost materialov ipd. Predvsem je problematičen dostop v spodnjo etažo stolpa, ki poteka s parcele št. 619 k.o. 2392 Ajdovščina in predstavlja glavni vhod v rimski stolp z mestne strani, ter problem zamakanja hiše ob stolpu na parceli št. 619 k.o. 2392 Ajdovščina, na kar opozarjajo lastniki le-te že dlje časa. Zunanja ploščad (nad arkadami) je nezaščitena pred padci v globino. Obstoječe zunanje kamnite stopnice so zelo poškodovane in nevarne za uporabo. Venec iz odsluženih kamnitih stopnic je na določnih mestih porušen. AB konstrukcija stopnišč je izpostavljena negativnim vremenskim vplivom že dobrega pol stoletja. Izvedba kovinskih

ograj je z vidika varnosti pri uporabi objekta neustrezna. Znotraj stolpa so se izvedli neprimerni posegi (zaključek kamnitih zidov s korci, reševanje problema zamakanja z bitumensko izolacijo, impregnacija kamnitih zidov s tekočo hidroizolacijo). S samo izvedbo projekta se bo izvedlo nujna vzdrževalna dela za ohranitev kulturnega spomenika. Z izvedbo le-teh se bo zagotovilo dolgoročno varnejše dostopanje v stolp.

2.3 Razlogi za investicijsko namero

Ajdovščina je naselje, ki ima zelo svojstveno govorico zgodovine. Prvi razcvet doseže v antičnem razvoju Castre, nato vlada črna luknja v srednjem veku, kjer viri o naselju povsem obmolknijo in ponovna omemba leta 1500 kot povsem nepomembnega ozemlja, ki svojim lastnikom ni prinašala kakšnega posebnega dobička. Ajdovščina je rabila stoletja, da je dosegla status trga. Kdaj natančno se je to zgodilo še ni raziskano, leta 1885 je še vas, 1894 pa se že prišteva med trge. Vzorednico s pomembnostjo naselja v antiki bi lahko potegnili v novi vek, ko je v naselju z novim imenom Ajdovščina, še pred koncem druge svetovne vojne 5. maja 1945, ustanovljena prva slovenska vlada. Pomembna antična utrdba, se je v toku zgodovine pogreznila v kruto povprečje in nepomembnost in je vstala v času preporeda slovenske politične in narodne identitete. V tem pogledu ima Ajdovščina svojstven razvoj, ki je vreden vsega spoštovanja pri vrednotenju gospodarsko ekonomskega razvoja in znanstveni obravnavi.

V Občini Ajdovščina je področje kulture zgledno razvito, kulturno dogajanje pa pestro in z bogato tradicijo. Izvajalci kulturnih programov so: javni zavodi s področja kulture in drugi javni zavodi (predvsem šole), Javni sklad RS za kulturne dejavnosti, Zveza kulturnih društev Ajdovščina, kulturna društva, samostojni kulturni ustvarjalci in druge organizacije, registrirane za izvajanje kulturnih dejavnosti. Izvajalci različnih kulturnih programov pa se srečujejo z naslednjimi problemi, ki naj bi jih izvedba tega projekta v povezavi z izvedbo 2. faze in ostalih projektov občine (niso predmet obravnave tega projekta), pomagala rešiti. V nadaljevanju prikazujemo ključne problematike in predvidene rešitve, katerih del je tudi izvedba tega projekta v kombinaciji z drugimi občinskimi projekti:

- ⇒ **Pomanjkanje objektov in urejenih zunanjih površin za izvajanje kulturnih programov**
V Ajdovščini se predvsem v pomladnih in poletnih mesecih na področju kulture dogaja precej. So pa kulturni izvajalci v težavah, saj urejenega prostora za izvedbo prireditev nimajo in se prireditve zato selijo na različne lokacije. Že takoj po izvedbi 1. faze ureditve Stolpa 8 bo možno objekt ponovno odpreti za obiskovalce.
- ⇒ **Pomanjkanje prostorov za Ureditve prikaza razvoja mesta in doline (stalna razstava fotografij)**
Zgodovina mesta Ajdovščina je zelo bogata, saj sega v čase Rimljanov, za kar je dokaz že Stolp 8 sam, in se nadaljuje skozi srednji vek do današnjih dni. Dostop in vpogled v zgodovino mesta in industrije je v fragmentih omogočen v veliko inštitucijah (Muzejska zbirka), manjka pa kratek in jedrnat prikaz te zgodovine z možnostjo, da se obiskovalca napoti po podrobnejše informacije v druge ustanove. Stolp 8 z razgledno točko pomeni skorajda idealno priložnost. Dogajanje skozi čas bo obiskovalcem prikazano s stalno razstavo oziroma multimedijским prikazom. Z izvedbo 1. faze ureditve/sanacije Stolpa 8 se bo neposredno prispevalo k uresničitvi predvidene rešitve v tem segmentu.
- ⇒ **Pomanjkanje primerne prostora za občasne razstave**
Poleg stalne razstave bo v Stolpu 8 urejen razstavni prostor za občasne razstave (posledica izvedbe obeh faz projekta ureditve Stolpa 8): dokumentarne, umetniške, fotografske – te pritegnejo vedno novo, tudi domačo publiko, saj sicer slednja izgubi interes, če ni stalnih sprememb in novosti. V Ajdovščini se je v preteklih letih izvedlo investicijo v Mladinski center in hotel Ajdovščina, kar je v mesto pripeljalo razne mlade umetnike, poletne kolonije, delavnice in extempore različnih zvrsti umetnosti – tudi iz tega naslova se pričakuje povečanje potreb po ustreznih razstavnih prostorih.
- ⇒ **Premalo povezovanja z drugimi kulturnimi in ostalimi institucijami ter izboljšanje medsebojne kompatibilnosti**
V okviru Goriškega muzeja v Ajdovščini deluje Muzejska zbirka Ajdovščina, v okviru katere je predstavljena arheološka razstava Castra in zbirka fosilov. Muzejska zbirka je dobila Valvazorjevo priznanje, kar dokazuje sposobnost naših zgodovinarjev in kulturnikov. V novo obnovljenih prostorih Stolpa 8 se bo vzpostavila razstava novih najdb, ki bo kompatibilna z muzejsko zbirko.
- ⇒ **Premalo povezovanja z drugimi kulturnimi ustanovami v občini, regiji in državi**
Obiskovalce Ajdovščine, ki si želijo ogledati kulturne znamenitosti lahko pospremimo v Pilonovo galerijo, Muzejsko zbirko, Lično hišo in druge institucije. V Stolpu 8 bo obiskovalec lahko dobil na vpogled in »pokušino«

celotno sliko o mestu in njegovi kulturni ponudbi, hkrati pa bo odlično izhodišče za ogled naravnih in kulturnih vrednot območja (navedeno bo rezultat izvedbe 1. in 2. faze projekta).

⇒ **Prispevati k celoviti ureditvi starega mestnega jedra – Castre v Ajdovščini ter kompatibilnost z ostalimi ključnimi projekti občine**

V mestu Ajdovščina je trenutno v teku celoviti projekt Ureditve starega mestnega jedra – Kastre, ki zajema njegovo celovito prenovo in oživitev. Z izvedbo tega projekta se bo zaokrožilo celovito ureditev območja kulturnega spomenika z EŠD 3: Arheološko najdišče Castra, ter skupaj z dogajanjem na samem osrednjem mestnem jedru (trgu) organiziralo kompatibilne dogodke v Stolpu 8. S tem se bo povečalo predvsem kulturno ponudbo mesta in občine. Poleg tega so na občini sam Stolp 8 povezali tudi v kontekst priprave razvojnih projektnih predlogov na temo kulturna dediščina za različne EU čezmejnne in transnacionalne razpise. Stolp 8 v kontekstu Claustre in Hrušice na ta način nastopa v sklopu idejnih pilotnih projektov, kot pomemben element pri razvoju trajnostnega turizma, valorizaciji kulturne dediščine, izmenjavi znanj, ozaveščanju javnosti, popularizaciji in promociji kulturne dediščine, mreženju in povezovanju z drugimi akterji na tem področju ter drugimi aktivnostmi. Na ta način naslavljamo izboljšanje zmožnosti definiranja in implementacije srednje in dolgoročnih upravljalških načrtov kulturne dediščine za trajnostni razvoj območja, za raznoliko in povečano turistično ponudbo ter izboljšanje kvalitete in trajnostne ponudbe območja. Poleg tega se Stolp 8 v kontekstu zgodbe Castre in Ad Piruma (Hrušica) posredno vključuje v kontekst čezmejnega projekta CLAUSTRAP+ : Čezmejna destinacija kulturnega in zelenega turizma Claustre Alpium Iuliarum, pod vodstvom Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Projekt je sofinanciranega s strani čezmejnega programa Interreg V-A Slovenija-Hrvaška.

Iz vsega predhodno navedenega vidimo, da je **glavni razlog za izvedbo investicijskega projekta (temeljni razlogi za investicijsko namero) preprečitev propadanja in posledično oživitev kulturnega spomenika lokalnega pomena ter pridobitev novih, urejenih prostorskih kapacitet za izvajanje kulturne dejavnosti v mestu Ajdovščina, ki jih v mestu primanjkuje**. S tem bi se rešili problemi, ki izhajajo iz obstoječega stanja, ter zadostili potrebam opisanim v poglavjih 2.2 in na začetku tega poglavja. Glede na to, da je območje registrirano kot nepremični spomenik kulturne dediščine lokalnega pomena se je ugotovilo, da je sama raba javnih površin v starem mestnem jedru Ajdovščine neprimerna in ne nudi ustreznih bivanjskih pogojev prebivalcem ter posledično kakovostnega življenjskega, kulturnega, družbenega in socialnega okolja za prebivalce. Poleg tega pa je potrebno upoštevati tudi arheološke izsledke in raziskave. Iz vsega navedenega sledi, da temeljni razlog za investicijsko namero izhaja iz obstoječega, neprimerno urejenega stanja na območju predvidenih posegov v Ajdovščini ter problematike, s katero se srečujejo njeni prebivalci, predvsem stanovalci območja, saj se želi ponovno revitalizirati pomemben kulturni spomenik mesta ter vzpostaviti primerne aktivnosti v okviru le-tega. Z izvedbo obravnavanega projekta bo preprečeno nadaljnje propadanje pomembnega dela kulturnega spomenika lokalnega pomena. Sama izvedba predvidenih posegov v okviru Stolpa 8 in Grajskega vrta je bila celo v okviru Nacionalnega programa za kulturo 2014-2017 opredeljena kot investicija, ki lahko presega lokalni pomen. **Z izvedbo 1. faze sanacije Stolpa 8, kar je predmet obravnave tega dokumenta, bo omogočen tudi varen dostop v sam stolp ter varnejša bo tudi uporaba njegove okolice**. Izvedba projekta bi tako lahko tudi bistveno prispevala k splošni urejenosti kulturnega spomenika in njegovi večji privlačnosti za lokalne prebivalce in obiskovalce. Prispevala bo k nadaljnjemu trajnostnemu razvoju območja, k njegovi kulturni in turistični ponudbi in posledično k kakovostnejšemu družbenemu, gospodarskemu in socialnemu stanju na območju. Glede na vse ugotovitve so **glavni razlogi za izvedbo obravnavanega projekta** sledeči:

- ⇒ zaustavitev nadaljnega propadanja kulturnega spomenika lokalnega pomena ter oplemenititi že vložena sredstva v njegovo obnovo in revitalizacijo;
- ⇒ trajno ohraniti kulturne, arheološke, arhitekturne, krajinske in zgodovinske vrednote kot javno dobro;
- ⇒ trajno ohraniti avtentične materiale, tehnologije, znanja in veščine;
- ⇒ oživitev kulturnega spomenika ter pridobitev novih, urejenih zunanjih in notranjih prostorskih kapacitet za izvajanje kulturne dejavnosti, ki jih v mestu primanjkuje (z izvedbo še drugih projektov občine);
- ⇒ izboljšanje možnosti za razvoj novih kulturnih programov in izvajanje dejavnosti ter s tem vključitev Stolpa 8, po zaključku obeh faz njegove sanacije, kot enega izmed generatorjev trajnostnega razvoja mesta, občine in širše regije;
- ⇒ vzpostavitev spodbudnega okolja za ustvarjalnost in večjo dostopnost do kulturnih dobrin, hkrati pa ponuditi možnost, da se kulturna dediščina poveže s sodobnim življenjem in ustvarjanjem;

- ⇒ izboljšanje dostopnosti do izjemnega kulturnega spomenika lokalnega pomena in lokacije varovane narave širši javnosti;
- ⇒ povezovanje Stolpa 8 z ostalimi razvojnimi projekti občine, saj investitor že ima v teku izvedbo investicijskega projekta »Ureditev starega mestnega jedra–Castre v Ajdovščini«;
- ⇒ izboljšati krajinsko sliko in vidnost Stolpa 8 kot dela celote kulturnega spomenika, saj bodo predvidena dela v okviru tega projekta bistveno prispevala k urejenosti spomenika, njegovi splošni privlačnosti za obiskovalce ter tudi večji varnosti vseh.

Pomen projekta z vidika vloge v javnem dogajanju in popularizacije spomenika ter povezanost z drugimi razvojnimi programi in projekti: Kulturni spomenik lokalnega pomena Ajdovščina–Arheološko najdišče Castra (EŠD 3) in kulturni spomenik lokalnega pomena Ajdovščina-Mestno jedro (EŠD 1562), katerega del je tudi Stolp 8, je glavno simbolno središče mesta Ajdovščina, same občine pa tudi širše. Obravnavani projekt bo bistveno izboljšal percepcijo spomenika v prostoru in spodbudil aktivnosti za njegovo nadaljnjo revitalizacijo in popularizacijo. Kot smo že predhodno navedli, se je investitor Občina Ajdovščina odločil, da bo revitaliziral samo mestno jedro Ajdovščine t.j. kulturni spomenik, katerega del je tudi Stolp 8. Trenutno je v teku obnova mestnega jedra. Z izvedbo tega projekta se nadaljuje revitalizacija in ureditev celotnega kulturnega spomenika. **Z izvedbo različnih projektov s strani investitorja se želi urediti celoten kulturni spomenik ter ohraniti njegove kulturnovarstvene lastnosti in njegov pomen z vidika kulturne dediščine.** Sam kulturni spomenik (Castra) predstavlja močno identifikacijsko točko, na katero prebivalci vežejo kulturni, gospodarski in tudi družbeni razvoj svojega območja. S ponovnim aktiviranjem kulturnega spomenika kot del turistične, kulturne in ostale ponudbe mesta in občine, je nujno za uspešno realizacijo različnih ciljev občine in razvojnih pobud. Gre za dvig kakovosti in konkurenčnosti lokalnega podjetništva ter razvoj produktov v okolje vpetega trajnostnega turizma, osnovanega na ohranjenem naravnem okolju, raznoliki kulturni dediščini in lokalnih tradicijah, vključenih predvsem skozi kulturno, družabno, kulinarčno in enološko ponudbo. To je tudi razlog, da si investitor želi urejen in varne Stolp 8, kljub omejenim možnostim, čim prej odpreti za javnost, omogočiti njegovo dostopnost, ga čim prej vključiti v kulturno-turistično ponudbo prostora ipd.

3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

3.1 Razvojne možnosti in cilji investicijskega projekta

Kulturna dediščina je razpoznavno znamenje nacionalne, regionalne in lokalne pripadnosti. Ohranjanje kulturne dediščine, vključno z njeno promocijo in trajnostno uporabo, pomeni nenadomestljiv prispevek k človekovemu razvoju in h kakovosti življenja, gradi in krepi naš občutek za prostor, ustvarja ugodne pogoje za gospodarsko blaginjo v družbi, prispeva k varstvu okolja, dejavno ustvarja družbene vezi ter prispeva k zdravju in blaginji vseh. Kulturni spomeniki so ključni materialni dokaz naše navzočnosti in vsestranske ustvarjalnosti naših prednikov na Slovenskem in so temeljni kamen naše narodne identitete.

Varstvo kulturne dediščine pomeni ohranjanje materialnih in vsebinskih lastnosti predmetov, skupin objektov ali območij, ki so opredeljeni kot kulturna dediščina ter skrb za njihovo neokrnjenost in celovitost, hkrati pa poudarjanje in zagotavljanje pomena, ki ga imajo kot del sodobnega življenja. **Ohranjanje in varovanje kulturne dediščine je skrb vsakogar v vseh okoliščinah.** Cilji in vsebina varstva kulturne dediščine so:

- ⇒ vzdrževati in obnavljati dediščino ter preprečevati njeno ogroženost;
- ⇒ zagotoviti materialne in druge pogoje za uresničevanje kulturne funkcije dediščine, ne glede na njeno namembnost;
- ⇒ zagotoviti javno dostopnost dediščine ter omogočiti njeno proučevanje in raziskovanje;
- ⇒ preprečiti vse posege, ki bi spremenili lastnosti, vsebino, obliko in s tem vrednost dediščine;
- ⇒ poskrbeti za uveljavitev in razvoj sistema varstva dediščine;
- ⇒ uresničiti cilje nacionalnega programa za kulturo na področju kulturne dediščine;
- ⇒ obnoviti in oživljati kulturno dediščino ter razvijati njene potenciale;
- ⇒ povečati turistične aktivnosti občine, regije in države.

Osnovni namen izvedbe investicijskega projekta »Stolp 8« je obnoviti Stolp 8, ki je del kulturnega spomenika lokalnega pomena EŠD 3: Ajdovščina–Arheološko najdišče Castra (arheološki spomenik) in kulturnega spomenika lokalnega pomena EŠD 1562: Ajdovščina-Mestno jedro (naselbinska dediščina), ter ju tako ohraniti pred propadanjem in narediti dostopne širši javnosti. S tem se želi varovati in ohranjati kulturno dediščino za potrebe razvoja Občine Ajdovščina, regije in celotne Slovenije; prezentirati in povečati dostopnost do kulturnih spomenikov ter uporabiti njihov potencial kot razvojni potencial občine in regije.

Osnovni cilj investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščina v načrtovanem časovnem obdobju **izvesti vzdrževalna dela na Stolpu 8**, v skupni notranji površini 35,4 m² ter zunanji površini 89,7 m², ter s tem prispevati k ohranitvi kulturnovarstvenih sestavin kulturnega spomenika (ohraniti kulturno dediščino), razvijati zavest njenih vrednotah, izboljšati njeno dostopnost za širšo javnost ipd. in s tem povečati možnost za trajnostni razvoj. Z izvedbo projekta ter nadaljnjih faz, ki niso predmet tega projekta in prijave na javni razpis Ministrstva za kulturo RS, se želi zagotoviti dolgoročen urejen in varen dostop v Stolp 8 in na njem narediti razgledno točno. Urejeno in varnejše bo tudi območje okrog stolpa. Sama izvedba projekta bo prispevala k trajnostnemu ohranjanju slovenske kulturne dediščine skozi varno rabo kulturnega spomenika, s ciljem povečanja njene privlačnosti, povečane dostopnosti in večje prepoznavnosti tako samega kulturnega spomenika kot tudi samega mesta, občine in regije ter širše. S tem pa se bo posredno vplivalo tudi na sam razvoj ostalih dejavnosti v mestu in občini, na dvig zaposlitvenega potenciala in večje konkurenčnosti občine navzven.

Obnova (t.j. izvedba vzdrževalnih del) Stolpa 8 predstavlja nadgradnjo začelih del katerih, ki bo namenjena varovanju in ohranjanju pomembnih elementov kulturnega spomenika EŠD 3: Ajdovščina-Arheološko najdišče Castra ter kulturnega spomenika EŠD 1562: Ajdovščina-Mestno jedro, kulturne dediščine lokalnega pomena. Hkrati bodo predvidena dela bistveno prispevala k urejenosti spomenika, njegovi splošni privlačnosti za

obiskovalce in tudi njihovi varnosti v času zadrževanja na lokaciji spomenika. Pomen kulturnega spomenika je bil prepoznan tudi s strani Ministrstva za kulturo, in sicer v Nacionalnem programu za kulturo 2014-2017, v katerem je bila investicija prepoznana kot investicija v občinsko javno kulturno infrastrukturo, ki presega lokalni pomen.

Z izpeljavo investicijskega projekta bodo doseženi naslednji splošni, neposredni cilji:

- ⇒ izvesti vzdrževalna dela na samem stolpu ter s tem ga ponovno odpreti za javnost;
- ⇒ zaustaviti nadaljnje propadanje kulturnega spomenika lokalnega pomena ter oplemenititi že vložena sredstva v njegovo obnovo in revitalizacijo;
- ⇒ revitalizirati oziroma oživiti kulturno dediščino in kulturni spomenik ter pridobiti nove, urejene zunanje in notranje prostorskih kapacitet za izvajanje kulturne dejavnosti, ki jih v mestu primanjkuje; s tem se ga bo ponovno oživel s pomočjo kulturne ponudbe in dogodkov;
- ⇒ izboljšati dostopnost do izjemnega kulturnega spomenika lokalnega pomena in lokacije varovane narave širši javnosti;
- ⇒ izboljšati krajinsko sliko in vidnost Stolpa 8 kot dela celote kulturnega spomenika, saj bodo predvidena dela v okviru tega projekta bistveno prispevala k urejenosti spomenika, njegovi splošni privlačnosti za obiskovalce ter tudi večji varnosti vseh;
- ⇒ trajno in celostno ohraniti kulturne, arheološke, arhitekturne, krajinske in zgodovinske vrednote kot javno dobro ter jo povezati s sodobnimi življenjem in ustvarjanjem;
- ⇒ uveljaviti kulturno dediščino kot nosilko identitete in kakovosti življenja;
- ⇒ trajno ohraniti avtentične materiale, tehnologije, znanja in veščine;
- ⇒ izboljšati možnosti za takojšen razvoj novih kulturnih programov in izvajanje dejavnosti ter s tem vključiti Stolp 8 kot enega izmed generatorjev trajnostnega razvoja mesta, občine in širše regije;
- ⇒ vzpostaviti spodbudno okolje za ustvarjalnost in večjo dostopnost do kulturnih dobrin, hkrati pa ponuditi možnost, da se kulturna dediščina poveže s sodobnim življenjem in ustvarjanjem;
- ⇒ povezati Stolp 8 (tega projekta) z ostalimi razvojnimi projekti občine, saj investitor že ima v teku izvedbo investicijskega projekta »Ureditev starega mestnega jedra–Castre v Ajdovščini«;
- ⇒ vključiti Stolp 8 v kulturno turistično ponudbo mesta, občine in regija;
- ⇒ vzpostaviti in krepiti sodelovanje s turističnimi, kulturnimi in drugimi organizacijami, podjetniki ipd. tako doma kot tudi v tujini;
- ⇒ povečati prepoznavnost kulturne dediščine v slovenskem in tudi mednarodnem prostoru;
- ⇒ implementirati ukrepe ter uresničiti cilje Nacionalnega programa za kulturo;
- ⇒ prispevati k razvoju kulture, turizma in posredno gospodarstva;
- ⇒ prispevati k splošnemu razvoju mesta Ajdovščina, sosednjih naselij, občine, regije in države zaradi povečanega obiska in podjetniške iniciative;
- ⇒ večja in kakovostnejša vključenost javne kulturne infrastrukture v gospodarsko-turistično rabo;
- ⇒ prispevati k razvoju kulture, turizma in posredno gospodarstva;
- ⇒ večja podpora kulture lokalnemu in regionalnemu razvoju;
- ⇒ izboljšati pogoje za razvoj kulturno-umetniške ustvarjalnosti v podporo razvoja kulturnega turizma in razvoja ustvarjalnih industrij lokalnih skupnosti;
- ⇒ krepiti zaposlovanje neposredno v kulturi in posredno v storitvenih dejavnostih, ob enem pa okrepiti dostopnost kulture javnosti v lokalnem okolju in širše, v podporo večji prepoznavnosti kulturne ustvarjalnosti lokalne skupnosti in širše;
- ⇒ zaščititi namensko rabo kulturnih spomenikov v javni lasti;
- ⇒ izboljšati javno kulturno infrastrukturo in jo vzdrževati v dobrem stanju;
- ⇒ povečati prostorske pogoje za kulturno, umetniško in ostalo storitveno dejavnost;

3.2 Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami

3.2.1 Usklajenost investicijskega projekta z občinskimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi

Investicijski projekt je skladen/usklajen z občinskimi razvojnimi potrebami, strategijami, politikami, dokumenti in programi ter bo s potrditvijo tega dokumenta popravljen/spremenjen v **Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina** ter v Proračunu Občine Ajdovščina.

Projekt je na občinski ravni usklajen tudi s:

- ⇒ **Strategijo razvoja Občine Ajdovščina do leta 2030** (v prioriteti 3: družbeno odgovorna občina; cilj 3: zagotavljanje ustrezne infrastrukture na področju vzgoje in izobraževanja, športa, kulture, zdravstva, starejših, mladih in drugih ranljivih skupin; ukrep: varovanje ostalin in obnova kulturne dediščine)
- ⇒ **Lokalnim programom za kulturo za obdobje 2015-2018.**

Lokalni program za kulturo 2015-2018 je strateški dokument Občine Ajdovščina, v katerem je opredeljen javni interes na kulturnih področjih. Program je razdeljen v pet vsebinskih sklopov, in sicer:

1. kulturna tradicija občine in doseženo stanje na področju kulturnih dejavnosti,
2. javni interes na področju kulture - področja kulture in javne kulturne dobrine,
3. spodbujanje ljubiteljske kulture in kulturne ustvarjalnosti,
4. varstvo kulturne dediščine,
5. javna infrastruktura na področju kulture.

V Lokalnem programu za kulturo 2015-2018 so opredeljeni tudi strateški cilji in ukrepi na področju investicij v kulturne spomenike lokalnega pomena, z namenom trajnostne ohranitve in posebnega družbenega varstva kulturnih vrednot Občine Ajdovščina. Za doseg cilja ohranjanje kulturnih spomenikov lokalnega pomena je predvidena tudi izvedba ukrepa/investicije »Ajdovščina-arheološko najdišče Castra, ureditev Stolpa 8«, katerega cilj je celovita prenova grajskega vrta in Stolpa 8 za namen prirejanja kulturnih prireditev, letnega gledališča in muzeja. Iz vsega navedenega vidimo, da predmetni projekt je del celovitega projekta opredeljenega v Lokalnem programu za kulturo 2015-2018 Občine Ajdovščina.

3.2.2 Usklajenost investicijskega projekta z drugimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti in programi v Sloveniji in EU

Investicijski projekt je skladen z usmeritvami in cilji razvojnih strategij in dokumentov ter z zakonodajo v Sloveniji in EU. Naložba v javno infrastrukturo v občini bo pripomogla k rasti in zblizovanju območja razvitosti z ostalimi območji, gospodarski, družbeni, okoljski in trajnostni razvoj ipd., kar pomeni, da usklajenost investicijskega projekta s cilji in strategijami strateških dokumentov, zakonov in politik v Sloveniji pomeni njegovo usklajenost tudi z mednarodnimi listinami. **Obravnavani investicijski projekt je skladen z naslednjimi razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti, zakoni in programi:**

- ⇒ Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030; 12/2017);
- ⇒ Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020;
- ⇒ Regionalnega razvojnega programa Severno primorske regije 2014-2020;
- ⇒ Nacionalni program za kulturo (NPK) 2014-2017;
- ⇒ Nacionalni program za kulturo (NPK) 2018-2025;
- ⇒ Strategija kulturne dediščine za obdobje 2018-2026 (osnutek);
- ⇒ Zakon o varstvu kulturne dediščine;
- ⇒ Pravilnik o registru kulturne dediščine;
- ⇒ Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS);

Tabela 4: Skladnost obravnavanega investicijskega projekta z razvojnimi strategijami, politikami, dokumenti, zakoni in programi v Sloveniji in EU.

Razvojni dokument, strategija, program	Opis usklajenosti/skladnosti projekta
Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030)	<p>SRS 2030 je krovni razvojni dokument Republike Slovenije, ki temelji na usmeritvah Vizije razvoja Slovenije 2050, razvojnem izhodišču in mednarodnih zavezah Slovenije ter trendih in izzivih na regionalni, državni, evropski in globalni ravni. Le-ta vključuje tudi cilje trajnostnega razvoja za uresničevanje globalnega razvojnega načrta Agende za trajnostni razvoj do leta 2030, ki je bila sprejeta v okviru OZN (Agenda 2030). Osrednji strateški cilj SRS 2030: Slovenija, država kakovostnega življenja za vse t.j. zagotoviti kakovostno življenje za vse, ki se ga bo uresničilo z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. S petimi strateškimi usmeritvami in dvanajstimi medsebojno povezanimi razvojnimi cilji postavlja nova dolgoročna razvojna strategija temelje razvoja Slovenije. Z vključevanjem ciljev trajnostnega razvoja Organizacije združenih narodov pa Slovenijo uvršča med države, ki so prepoznale pomen globalne odgovornosti do okolja in družbe. SRS 2030 opredeljuje 5 strateških usmeritev, ki bodo pripomogle k višji kakovosti življenja ljudi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba, - učenje za in skozi vse življenje, - visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse, - ohranjeno zdravo naravno okolje in - visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja. <p>Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe. <i>Že iz navedenega vidimo, da bomo z izvedbo projekta, prispevali k doseganju osrednjega cilja SRS 2030. Projekt bo tako pripomogle k neposrednemu in posrednemu doseganju naslednjih razvojnih ciljev SRS 2030: zdravo in aktivno življenje, znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo, dostojno življenje za vse, kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete, konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor ter učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve.</i></p>
Operativni program 77a izvajanje Evropske kohezijske politike 2014-2020 (OP EKP 2014-2020)	<p>OP EKP 2014-2020 je strateški izvedbeni dokument, ki je podlaga za črpanje 3,2 milijarde € razpoložljivih sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR), Evropskega socialnega sklada (ESS) in Kohezijskega sklada (KS) v obdobju 2014-2020. V dokumentu so opredeljena prednostna področja vlaganj v tekočem programskem obdobju in je skladen s Partnerskim sporazumom med Slovenijo ter Evropsko komisijo za obdobje 2014-2020, sledi strategiji EU 2020 ter ustreza zahtevam posameznega sklada EU, tako da je zagotovljena ekonomska, socialna in teritorialna kohezija. <i>Projekt je skladen s cilji OP EKP 2014-2020, in sicer s prednostno osjo 6: »Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti«, tematski sklop: »Ohranjanje in varstvo okolja ter spodbujanje učinkovite rabe virov«, prednostne naložbe 6.3: »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitve mest, sanacija in dekontaminacija degradiranih zemljišč, zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa«, specifični cilj 1: »Učinkovita raba prostora v urbanih območjih«, katerega rezultat je pridobitev revitaliziranih mestnih površin. Z uresničevanjem ukrepov z namenom učinkovitejše rabe prostora v urbanih območjih se bo spodbujalo izkoriščanje notranjih potencialov mestnih območij, reaktiviralo se bo proste oziroma slabo izkoriščene površine znotraj mestnega območja. Na ta način bomo ustvarili pogoje za razvoj gospodarskih in družbenih dejavnosti ter večjo privlačnost urbanega okolja za delo in bivanje.</i></p>
RRP Severno primorske regije 2014-2020	<p>Projekt je usklajen in posredno zasleduje tudi cilje RRP Severno primorske regije 2014-2020. Razvojna vizija regije: »Severno primorska regija bo ena od najuspešnejših srednjeevropskih regij. Z inovativnostjo in povezovanjem bo dosegala trajno in dolgoročno gospodarsko rast, ob tem pa ohranjala naravna in kulturna bogastva za kvaliteto življenja sedanjih in prihodnjih rodov«. Večjo uspešnost, prepoznavnost, razvojno in gospodarsko moč regije bodo spodbudili v okvirih in pogojih, ki jih vzpostavljajo država, direktive Evropske unije ter globalno soodvisen svet. Strateški cilji regije v programskem obdobju 2014-2020 so: <i>dvigniti konkurenčnost, inovativnost v regiji in na ta način prispevati k večanju zaposlenosti v Goriški regiji predvsem s/z: spodbujanjem konkurenčnosti in inovativnosti v gospodarstvu, izboljšanjem kompetenc za povečanje zaposljivosti, povečanjem konkurenčnosti regionalne turistične destinacije Smaragdna pot in s spodbujanjem podjetniških pristopov k razvoju podeželja; izboljšati pogoje za kakovostnejše življenje prebivalcev regije predvsem z: izvajanjem ukrepov za zmanjšanje neenakosti in večanje socialne vključenosti prebivalstva, ohranjanjem in razvojem snovne in nesnovne dediščine in z zagotavljanjem ustreznih stanovanjskih pogojev; ter zagotoviti trajnostni, okoljski, prostorski in infrastrukturni razvoj regije predvsem s/z: spodbujanjem trajnostnega prostorskega razvoja regije, notranjim sodelovanjem in povezovanjem navzven, krepitvijo dostopnosti in trajnostne mobilnosti v podporo konkurenčnosti regije, ohranjanjem in varstvom okolja in s spodbujanjem učinkovite rabe in obnovljivih virov</i></p>

	<p>energije ter z ohranjanjem naravne in kulturne krajine. Razvojno vizijo in strateške cilje bo regija uresničevala s programi, ukrepi in projekti v okviru navedenih treh razvojnih strategij oz. razvojnih prioritet, t.j.:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dvig konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti v regiji; 2. izboljšanje kakovosti življenja; ter 3. trajnostni, okoljski, prostorski in infrastrukturni razvoj regije. <p>Izvedba projekta je usklajena z RRP Severne Primorske 2014-2020, saj posredno omogoča doseganje ciljev v okviru Razvojne Prioritete 1: Dvig konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti v regiji, in sicer Ukrepa 3: Razvoj regionalne turistične destinacije Smaragdna pot, katerega cilj je povečati konkurenčnost turistične destinacije; in sicer v okviru Aktivnosti 2: Razvoj destinacijskih turističnih produktov (narava; zdravje, šport in rekreacija; dediščina kulture in zgodovine ter tehniška dediščina; vino in kulinarika; igralništvo in zabava) ter tudi Aktivnosti 3: Urejanje turistične infrastrukture. Projekt pa bo neposredno omogočal doseganje cilja Razvojne Prioritete 2: Izboljšanje kakovosti življenja, Ukrepa 2: Ohranjanje in razvoj snovne in nesnovne dediščine (cilj: ohranitev, oživiljanje in primerna raba snovne in nesnovne kulturne dediščine), Aktivnosti 1: Ohranjanje, revitalizacija in kapitalizacija območij in objektov kulturne dediščine; in Aktivnosti 2: Spodbujanje ohranjanja dediščinskih znanj in produktov in njihovo umeščanje v nadaljnji razvoj.</p>
<p>Nacionalni program za kulturo (NPK) 2014-2017</p>	<p>Skrb za ohranjanje kulturne dediščine je vse bolj celostna in kompleksna. Sodobni interdisciplinarni pristop postavlja v središče človeka in njegovo svobodno udeležbo v kulturnem življenju, zato sta ohranjanje kulturne dediščine in njena trajnost na uporaba nezamenljiv prispevek k človekovemu razvoju in kakovosti življenja. Z upoštevanjem vloge kulturne dediščine pri graditvi vključujoče demokratične družbe in s poudarjanjem kulturne raznovrstnosti ter trajnostnega razvoja bistveno razširjamo koncept varstva, ki je prešlo od varstva posamičnih kulturnih spomenikov, organiziranega v okviru profesionalnih institucij in s ciljem fizične zaščite pred propadanjem in spremembami, k ohranjanju širših območij, nosilcev kulturne in prostorske identitete, da bi končno uveljavili kulturno dediščino kot vir za gospodarski, družbeni in lokalni razvoj, ki zahteva preseganje resornih politik in vključevanje v področne strategije, aktivno ustvarjanje priložnosti za finančne investicije iz različnih virov in partnerstvo z lokalnimi skupnostmi. Vse to nujno spreminja način izvajanja javne službe varstva ter zahteva dovolj ažurno in fleksibilno odzivanje pristojnih institucij. S premikom težišča od obnov k upravljanju nepremične kulturne dediščine in razvijanju z njo povezanih storitev ustvarjamo nova delovna mesta, pospešujemo skladen regionalni in lokalni razvoj ter v procese odločanja o dediščini vključujemo različne deležnike, od stroke, lokalnih skupnosti do civilne družbe – tako imenovane dediščinske skupnosti. Obenem krepimo usposobljenost strokovnih služb in pri dobivanju specializiranih znanj, ki omogočajo raziskovanje, določanje varstvenih zahtev in iskanje najustreznejših rešitev za posege v dediščino ter sprejemanje odločitev o njenem vključevanju v sodobno življenje. Muzeji in galerije se oblikujejo v mrežo živahnih strokovnih institucij, ki se odzivajo na izzive spreminjajoče se družbe, so odprti za različne javnosti in zagotavljajo dostopnost do svojih zbirk tudi s pomočjo uporabe sodobnih tehnologij. S tem ne le osveščamo o pomenu kulturne dediščine, ampak njene vrednote, zaradi katerih jo varujemo, nadgrajujemo na celosten in kreativen način, tudi s predstavljanjem sodobne ustvarjalnosti. Tradicionalnim dejavnikom, ki vplivajo na stanje ohranjenosti in ogroženosti kulturne dediščine, so se ob upoštevanju pravic lastnikov in uporabnikov tako pridružili sodobni izzivi, povezani predvsem s priložnostmi za razvoj kulturne dediščine. Slednji zahtevajo oblikovanje novih politik in strategij varstva ter širšo mrežo deležnikov, aktivnih na tem področju, in sicer na spoštljiv, a sodoben in vključujoč pristop. Investicijski projekt je usklajen in omogoča doseganje ciljev NPK 2014-2017, in sicer na področju »Kulturna dediščina«, in sicer omogoča neposredno in posredno doseganje cilja: kakovostno ohranjena ter sodobno prezentirana kulturna dediščina za večje število obiskovalcev in večjo prepoznavnost dediščine. Poleg tega je bil sam projekt vključen v NPK 2014-2017 kot »investicija v občinsko javno kulturno infrastrukturo, ki presega lokalni pomen«.</p>
<p>Nacionalni program za kulturo (NPK) 2018-2025</p>	<p>NPK 2018-2025 je strateški dokument razvojnega načrtovanja kulturne politike. »Vizija 2025 predvideva ustreznejše samo/razumevanje kulture in skladno s tem status, ki bo ustrezal pomenu kulture za državo in še zlasti za celotno skupnost in bo osnova za učinkovitejši sistem sofinanciranja kulture, za izboljšano prisotnost, opaznost, veljavo in učinkovitejšo promocijo slovenske kulture v mednarodnem prostoru, kar bo vplivalo tudi na prepoznavnost Slovenije kot države in skupnosti Slovencev v svetu.« Vizijo 2025 se bo uresničevalo skozi doseganje petih strateških ter operativnih ciljev, v okviru katerih so napovedani potrebni ukrepi ali na celotnem področju kulture ali po posameznih sektorjih in dejavnostih. Ti ukrepi predstavljajo konkretne naloge za MK, regije, občine in izvajalce dejavnosti, zlasti v okviru javnega sektorja na ožjem področju kulture. Izvedba projekta bo prispevala oziroma pripomogla k doseganju naslednjih strateških in posledično operativnih ciljev NPK 2018-2025:</p> <p>⇒ Strateški cilj »Uveljavitev statusa kulture v javnem interesu«, operativni cilj »Uskladiti model kulturne politike s statusom kulture v pogojih samostojne države in demokracije – prenoviti kulturni sistem«, ukrep (prispevek projekta): »Sistematično povezovati kulturo z</p>

	<p>drugimi družbenimi podsistemi (izobraževanje, gospodarstvo, okolje in prostor idr.) in doseči višjo raven iskanja in upoštevanja razvojno usmerjenih sinergij v skupnih projektih, spodbujati ozaveščanje, da je kultura povezovalna in ustvarjalna sila, ki deluje ne samo med člani družbene skupnosti, temveč tudi med različnimi družbenimi podsistemi in politikami, spodbujati razvoj kreativnega sektorja, raziskovalne umetnosti, medijev, kulturnega turizma, inovativnih storitev, vzgojno izobraževalnih programov itd.»</p> <p>⇒ Strateški cilj »Spodbujati dotok sredstev za kulturo iz drugih virov in jih vključiti v sistem ter omogočiti finančno in ustvarjalno avtonomijo vsem ustvarjalcem«, operativni cilj »Uveljavitev in spoštovanje zakonske ureditve obveznega deleža za opremljanje javnih stavb in površin z deli slovenskih likovnih umetnikov v okviru javnih naložb«, ukrep (prispevek projekta): »Udejanjenje odgovornosti države in lokalnih skupnosti kot investitorjev javnih stavb in površin (parkov, ulic, promenad, krožišč ipd.) za promocijo kulture in še posebej vizualne umetnosti glede na akutno nedelovanje trga vizualne umetnosti v Sloveniji. Gre za ukrep, ki so ga uzakonile že številne evropske države in gre tudi za posredne spodbude trgu in hkrati za estetsko podobo stavb in površin, ki so vsak dan dostopne javnosti. Pri tem ne gre oblikovanje zbirk, temveč za opremo javnih stavb in površin.«</p> <p>⇒ Strateški cilj »Sistematično in učinkovito promovirati ter uveljavljati slovensko kulturo v mednarodnem prostoru, vzpostaviti dialog z drugimi kulturami in doseči večjo prepoznavnost Slovenije«, operativni cilj »Spodbujati razvoj kulturnega turizma«, ukrep (prispevek projekta): »Oblikovanje državnega in regijskega kulturno-turističnega produkta ter promocija kulturnih vsebin v turizmu na regijski in državni ravni. Opremiti večje število kulturno turističnih lokacij.«</p>
<p>Strategija kulturne dediščine za obdobje 2018-2026 (osnutek)</p>	<p>Izhodišče strategije je načelo celostnega ohranjanja dediščine kot temelja nacionalne identitete, kulturne raznolikosti Slovenije (ki se prepleta z izjemno krajinsko in biotsko raznovrstnostjo), privlačnosti države za življenje državljanov, za izobraževanje, za razvoj, za turizem in druge gospodarske dejavnosti. Je temelj sodobne ustvarjalnosti ter prepoznavnosti Slovenije v mednarodni skupnosti. Splošni cilji strategije so s pomočjo dediščine prispevati h kakovosti življenja in k bolj povezani družbi, pospešiti trajnostni razvoj Slovenije in izboljšati odnos družbe do dediščine. »Glavni izziv Strategije je ustvariti sinergijo med obstoječimi sektorskimi cilji, usmeritvami in ukrepi na področjih, pomembnih za ohranjanje dediščine, ter jih izboljšati ali dopolniti, kjer je to potrebno.« Projekt bo pripomogel k doseganju ciljev strategije po posameznih stebrih in njihovih prednostnih usmeritev, in sicer:</p> <p>Steber DRUŽBA, prednostna usmeritev:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. DU.2. Spodbujanje posameznikov in dediščinskih skupnosti k med/večgeneracijskemu in medkulturnemu povezovanju pri oživljanju dediščine; ukrep: izboljšanje povezovanja in sodelovanja kulturnih ustanov za dostopno izobraževanje starejših in ranljivih skupin. 2. DU.3. Zagotavljanje dostopnosti do dediščine vsem; ukrep: povečanje pestrosti na področju dostopnosti, prilagojene posameznim ciljnim skupinam, vključujoč ranljive skupine, in povečanje obsega teh dejavnosti. 3. DU.4. Razvijanje ter širjenje znanj in dobrih praks za posredovanje dediščinskih vrednot; ukrep; spodbujanje interpretacije in prezentacije dediščine za turistične in druge namene. 4. DU.5. Krepitev vloge prostorov dediščine kot stičišč sodobne družbe in aktivnega preživljanja ter plemenitenja prostega časa; ukrep: podpora pobudam za vključevanje dediščine v odprte javne prostore in javno dostopne dele stavb. <p>Steber RAZVOJ, prednostna usmeritev:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. RU.1. Vključevanje dediščine v razvojne in sektorske politike, zakonske in razvojne dokumente ter prostorske akte na državni, regionalni in občinski ravni; ukrep: vključevanje dediščine v prostorske akte na državni, regionalni in občinski ravni ter vključevanje dediščinskih vsebin v evropske in nacionalne razvojne programe ter strateške dokumente države, regije in občine. 2. RU.3. Vzpostavitev učinkovitega ravnanja s kulturnimi spomeniki v javni lasti; ukrep: vzpostavitev medresorsko usklajenega modela za učinkovito ravnanje s kulturnimi spomeniki v javni lasti, vključno z raziskavami in vzorčnimi konservatorsko-restavratorskimi posegi. 3. RU.4. Krepitev skupne odgovornosti za dediščino; ukrep: spodbujanje lastnikov, upravljavcev, nosilcev in dediščinskih skupnosti k celostnemu ohranjanju dediščine ter spodbujanje občin in velikih lastnikov k pripravi programov za obnovo spomenikov za izvedbo ukrepov varstva. 4. RU.5. Sistematično spremljanje stanja za boljše načrtovanje obnove in oživljanja dediščine; ukrep: upoštevanje stanja dediščine in možnosti za njeno boljšo rabo v razvojnih strategijah, programih, prostorskih aktih in programih za obnovo in oživljanja dediščine. 5. RU.6. Spodbujanje razvoja trajnostnega kulturnega turizma, kreativnih industrij in drugih novih produktov in storitev z uporabo dediščinskih virov; ukrep: podpora aktiviranju

	<p><i>dediščine za spodbujanje kulturnega turizma, kreativnih industrij in drugih načinov uporabe dediščinskih virov.</i></p> <p>Steber ZNANJE, prednostna usmeritev:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ZU.1. Vključevanje dediščine v formalnem in neformalnem izobraževanju, kjer se v okviru enega izmed ukrepov predvideva podpora sodelovanju izobraževalnih in dediščinskih ustanov, nevladnih organizacij in ustvarjalcev v vzgojno-izobraževalnih programih. <p>Izvedba projekta bo neposredno in posredno pripomogla k uresničevanju predvidenih ciljev in razvojnih usmeritev Strategije, saj je usklajena s predvidenimi posameznimi ukrepi v stebrov in prednostnih usmeritev ter cilji.</p>
<p>Zakon o varstvu kulturne dediščine</p>	<p>Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1) (Uradni list RS, št. 16/2008, 123/2008, 90/2012, 111/2013 in 32/2016) določa načine varstva kulturne dediščine ter pristojnosti pri njenem varstvu z namenom omogočiti celostno ohranjanje le-te. V skladu z ZVKD-1 se dediščina deli na materialno in živo kulturno dediščino, pri čemer materialno kulturno dediščino sestavljata premična in nepremična kulturna dediščina. ZVKD-1 v četrtem odstavku 1. člena določa, da se celostno ohranjanje kulturne dediščine uresničuje v razvojnem načrtovanju in ukrepih države, pokrajin in občin tako, da kulturno dediščino ob spoštovanju njene posebne narave in družbenega pomena vključujejo v trajnostni razvoj. ZVKD-1 v 2. členu opredeljuje javno korist varstva kulturne dediščine in tako določa, da je varstvo kulturne dediščine v javno korist. Javna korist varstva kulturne dediščine se določa v skladu s kulturnim, vzgojnim, razvojnim, simbolnim in identifikacijskim pomenom dediščine za državo, pokrajine in občine. Drugi odstavek 2. člena ZVKD-1 določa, da javna korist varstva kulturne dediščine obsega:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ identificiranje kulturne dediščine, njenih vrednot in vrednosti, njeno dokumentiranje, preučevanje in interpretiranje, ⇒ ohranitev kulturne dediščine in preprečevanje škodljivih vplivov nanjo, ⇒ omogočanje dostopa do kulturne dediščine ali do informacij o njej vsakomur, še posebej mladim, starejšim in invalidom, ⇒ predstavljanje kulturne dediščine javnosti in razvijanje zavesti o njenih vrednotah, ⇒ vključevanje vedenja o kulturni dediščini v vzgojo, izobraževanje in usposabljanje, ⇒ celostno ohranjanje kulturne dediščine, ⇒ spodbujanje kulturne raznolikosti s spoštovanjem različnosti kulturne dediščine in njenih interpretacij ter ⇒ sodelovanje javnosti v zadevah varstva. <p>Nadalje je v 2. členu ZVKD-1 določeno, da država, pokrajine in občine uresničujejo javno korist varstva tako, da organizirajo in podpirajo dejavnosti in ravnanja iz prejšnjega odstavka in izvajajo ukrepe na podlagi tega zakona. Pri uresničevanju javne koristi varstva kulturne dediščine država, pokrajine in občine sodelujejo z lastnicami in lastniki kulturne dediščine, poslovnimi subjekti, nevladnimi organizacijami in civilno družbo v okviru, ki ga določajo zakoni in strategija iz 73. člena ZVKD-1. <i>Iz navedenega vidimo, da bo občina z izvedbo projekta izvedla aktivnosti, ki sodijo v javno korist varstva kulturne dediščine, kar pomeni da je projekt skladen z ZVKD-1. Dela bodo izvedena v skladu z navedenim zakonom in njegovimi smernicami.</i></p>
<p>Pravilnik o registru kulturne dediščine</p>	<p>Register nepremične kulturne dediščine je uradna zbirka podatkov o nepremični kulturni dediščini na območju Republike Slovenije. Z vpisom v register dobi vsaka enota evidenčno številko dediščine (EŠD), ki jo uporabljamo v upravnih in strokovnih postopkih varstva kulturne dediščine. V register nepremične kulturne dediščine vpisujemo vso nepremično kulturno dediščino ne glede na vrsto, tip, obseg, lastništvo ali varstveni status enote.</p> <p><i>V skladu z določbami ZVKD-1 in Pravilnika o registru kulturne dediščine sta kulturna spomenika lokalnega pomena Ajdovščina-Arheološko najdišče Castra (EŠD 3) in Ajdovščina-Mestno jedro (EŠD 1562) vpisana v register nepremične kulturne dediščine, ki ga vodi Ministrstvo za kulturo.</i></p>
<p>Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS)</p>	<p>Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS) je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. Podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države in postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru. Določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo. SPRS skladno s cilji prostorskega razvoja Slovenije opredeljuje zasnovo bodočega prostorskega razvoja in prioritete ter usmeritve za njegovo doseganje. Prioritete v zasnovi so: enakovredna vključenost Slovenije v evropski prostor, policentrični urbani sistem in regionalni prostorski razvoj, vitalna in urejena mesta, usklajen razvoj širših mestnih območij, povezan in usklajen razvoj prometnega in poselitvenega omrežja ter izgradnja gospodarske javne infrastrukture, vitalnost in privlačnost podeželja, krepitev prepoznavnosti kakovostnih naravnih in kulturnih značilnosti krajine ter prostorski razvoj v območjih s posebnimi potenciali in problemi. SPRS opredeljuje, da se za skladen in uravnotežen gospodarski ter družbeni razvoj Slovenije in za razvoj vsakega njenega posameznega območja razvija urbani sistem, ki temelji na povezanem omrežju urbanih naselij. Na nacionalni, regionalni in lokalni ravni se spodbuja usklajeno načrtovanje in uresničevanje projektov s področja organizacije in delovanja gospodarstva, javnih služb in drugih dejavnosti v omrežju urbanih naselij. <i>Projekt je skladen s SPRS, z njenimi izhodišči, cilji in prioriteta, ki se nanašajo na urbani razvoj, saj temelji na načelih trajnostnega razvoja,</i></p>

izboljšanju kakovosti bivalnega okolja ter izboljšanju učinkovitosti rabe omejenega mestnega prostora. Projekt je skladen s SPRS predvsem v naslednjih pogledih:

- ⇒ racionalen in učinkovit prostorski razvoj;
- ⇒ usmerjanje dejavnosti v prostor na način, da ustvarjajo največje pozitivne učinke za prostorsko uravnotežen in gospodarsko učinkovit razvoj, socialno povezanost in kakovost naravnega in bivalnega okolja;
- ⇒ doseganje kvalitetnega razvoja in privlačnosti mesta in drugih naselij v občini.

Med cilji prostorskega razvoja Slovenije je izpostavljeno predvsem:

- ⇒ Kulturna raznovrstnost kot temelj nacionalne prostorske prepoznavnosti
 - zagotavljanje dostopnosti do dediščine in s tem povečanje identifikacijskih, vzgojnih in gospodarskih potencialov ter njena trajnostna raba
 - spodbujanje ohranjanja in razvoja kulturne raznovrstnosti kot osnove za kakovostno nacionalno prostorsko prepoznavnost, kvalitetno bivalno okolje in socialno vključenost

Glede na navedeno vidimo, da je investicijski projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.

4 PREDSTAVITEV IN OPIS SCENARIJEV IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER IZBOR OPTIMALNEGA SCENARIJA IZVEDBE

4.1 Predstavitev in opis scenarija »z investicijo« v primerjavi z alternativo »brez investicije« in/ali minimalno alternativo

4.1.1 Scenarij »brez investicije«

Tabela 5: Predstavitev scenarija »brez investicije«.

Scenarij »brez investicije«	INVESTICIJA SE NE BO IZVEDLA
Vrsta posega	Ohranitev obstoječega stanja
Tehnični vidik	Stanje ostaja nespremenjeno. Nadaljevalo se bo propadanje kulturnega spomenika lokalnega pomena. Ne bo se izvedlo vzdrževalnih del z namenom ohranitve kulturnovarstvenih sestavin le-tega.
Vsebinski vidik	Scenarij »brez investicije« ne izboljšuje trenutnega stanja in obstoječe problematike propadanja Stolpa 8 in arkad, ki je del kulturnega spomenika lokalnega pomena. Stolp in njegova okolica bosta še vedno nevarna za ljudi. Stolp bo ostal zaprt in bo pospešeno propadal naprej, kar na dolgi rok ni sprejemljivo.
Prednosti	Sredstva ostanejo na razpolago za druge projekte Občine Ajdovščina.
Slabosti	Nadaljevanje obstoječega stanja predstavlja nadaljnje propadanje in posledično ne oživitev kulturnega spomenika ter ne pridobitev novih, urejenih prostorskih kapacitet za izvajanje kulturne dejavnosti v mestu Ajdovščina. Stolp bo še vedno nevaren za mimoidoče in sosednje objekte ter nedostopen za obiskovalce, saj ni varen. Ne bo se izkoristilo pomembnega kulturno turističnega potenciala stolpa in njegove okolice, posredno s tem pa tudi slabšanje samega razvoja turistične dejavnosti in gospodarstva občine. Poleg tega se v okviru scenarija »brez investicije« ne bo prispevalo k uresničevanju dolgoročnih, strateških ciljev Občine Ajdovščina na področju kulturne dediščine. Negativne učinke pa gre iskati tudi v nazadovanju kakovosti bivanja okoliških prebivalcev, katerih veržne posledice bodo prizadele občino in vse njene prebivalce. Ne bo se celovito prenovilo in obnovilo kulturna spomenika lokalnega pomena EŠD 3 in EŠD 1562 (gledano na to, da se v mestu izvaja tudi ureditev mestnega jedra Castre). Negativne učinke scenarija »brez investicije« gre iskati tudi v potencialni izgubi možnosti po povečanju atraktivnosti mesta in njegove okolice ter ostalih prednostih in koristih, ki bi jih prinesla izvedba projekta. Scenarij »brez investicije« ne pripomore k kulturnemu, okoljskemu, družbenemu, socialnemu, zdravstvenemu, demografskemu pa tudi k gospodarskemu razvoju kraja, ohranjanju prebivalstva ipd., kar pa tudi ni skladno z razvojno vizijo in strategijo občine. Tovrstne stroške ni mogoče natančno prikazati, se pa nanašajo na primanjkljaj v občinskem proračunu, zaradi vse manjšega števila obstoječega in občasnega prebivalstva. Scenarij »brez investicije«, upošteva navedeno, dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe investicijskega projekta.
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev investicijskega projekta	Scenarij »brez investicije« ni v skladu z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami in politikami ter ne uresničuje ciljev investicijskega projekta.
Gradbeno dovoljenje	Ni potrebno.
Vrednost inv. projekta	0,00 EUR
Viri financiranja	0,00 EUR
Trajanje izvajanja	0 mesecev

4.1.2 Scenarij »z investicijo«

Tabela 6: Predstavitev scenarija »z investicijo«.

Scenarij »z investicijo«	UREDITEV STOLPA 8
Vrsta posega	vzdrževalna dela
Tehnični vidik	<p>V okviru scenarija »z investicijo« je predvidena izvedba 1. faze ureditve / sanacije Stolpa 8 ter s tem prispevati k ohranitvi kulturnega spomenika lokalnega pomena. Celotna sanacija Stolpa 8 je razdeljena na dve fazi. Predmet obravnave tega dokumenta je izvedba 1. faza t.j. izvedba vzdrževalnih del za ohranitev kulturnovarstvenih sestavin kulturnega spomenika. S tem se želim preprečiti nadaljnje propadanje kulturnega spomenika. Dela bodo izvedena v skladu s smernicami Zavoda za kulturno dediščino Slovenije, predvsem pa se bo gledalo da se bo ohranilo avtentične materiale, tehnologije, znanja in veščine. Z izvedbo celotnega projekta t.j. izvedbo 1. in 2. faze (predmet tega dokumenta je le izvedba 1. faze) se bo saniralo Stolp 8 ter ga ponovno odprlo širši javnosti ter v njem izvajalo različne kulturne prireditve in dogodke. Za izvedbo posegov v okviru 1. faze obnove Stolpa 8 ni potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja, saj so dela opredeljena kot vzdrževalna dela za ohranjanje kulturnovarstvenih sestavin razglašeni kulturni spomenikov. Za izvedbo predvidenih dovoljen se je pridobilo ustrezno kulturnovarstveno soglasje s strani ZVKDS. Po izvedbi vseh del se bo izvedlo kvalitativni in kvantitativni pregled in primopredajo izvedenih del.</p> <p>Podrobnejši opisa predvidenih posegov v okviru scenarija »z investicijo« je predstavljen v poglavju 5.1 tega dokumenta.</p>
Vsebinski vidik	<p>Izvedba projekta v okviru scenarija »z investicijo« rešuje obstoječo problematiko propadanja kulturnega spomenika lokalnega pomena ter bo prispevala k ohranitvi kulturnovarstvenih sestavin kulturnega spomenika (ohraniti kulturno dediščino), razvijati zavest njenih vrednotah, izboljšati njeno dostopnost za širšo javnost ipd. in s tem povečati možnost za trajnostni razvoj. Z izvedbo scenarija »z investicijo« ter nadaljnjih faz projekta, ki niso predmet tega projekta in prijave na javni razpis Ministrstva za kulturo RS, se želi zagotoviti dolgoročen urejen in varen dostop v Stolp 8 in na njem narediti razgledno točno. Urejeno in varnejše bo tudi območje okrog stolpa. Scenarij »z investicijo« prispeva k trajnostnemu ohranjanju slovenske kulturne dediščine skozi varno rabo kulturnega spomenika, s ciljem povečanja njene privlačnosti, povečane dostopnosti in večje prepoznavnosti tako samega kulturnega spomenika kot tudi samega mesta, občine in regije ter širše. S tem pa se bo posredno vplivalo tudi na sam razvoj ostalih dejavnosti v mestu in občini, na dvig zaposlitvenega potenciala in večje konkurenčnosti občine navzven. Obnova (t.j. izvedba vzdrževalnih del) Stolpa 8 predstavlja nadgradnjo začelih del, ki bo namenjena varovanju in ohranjanju pomembnih elementov kulturnega spomenika EŠD 3: Ajdovščina-Arheološko najdišče Castra in kulturnega spomenika EŠD: 1562: Ajdovščina-Mestno jedro, kulturne dediščine lokalnega pomena. Hkrati bodo predvidena dela bistveno prispevala k urejenosti spomenika, njegovi splošni privlačnosti za obiskovalce in tudi njihovi varnosti v času zadrževanja na lokaciji spomenika. Pomen kulturnega spomenika je bil prepoznan tudi s strani Ministrstva za kulturo, in sicer v Nacionalnem programu za kulturo 2014-2017, v katerem je bila investicija prepoznana kot investicija v občinsko javno kulturno infrastrukturo, ki presega lokalni pomen. Razvojne možnosti in cilji, ki jih pomaga zasledovati izvedba scenarija »z investicijo«, so opredeljene v poglavju 3.1 tega dokumenta.</p>
Prednosti	<p>V okviru scenarija »z investicijo« bo zagotovljena ustrezna zaščita oziroma ustrezna ohranitev kulturnega spomenika lokalnega pomena. S tem se bo tudi razvijala zavest o njegovih vrednotah, izboljšala sama dostopnost do njega ter povečala možnost za trajnostni razvoj vključujoč kulturno dediščino. Nadaljevalo se bo s celovito sanacijo in ureditvijo kulturnega spomenika EŠD 3: Ajdovščina-Arheološko najdišče Castra in kulturnega spomenika EŠD 1562: Ajdovščina-Mestno jedro, katerega del je tudi Stolp 8, saj občina že izvaja projekte, ki urejajo mestno jedro Castre. Z izvedbo scenarija »z investicijo« se bo pripevalo k uresničevanju dolgoročnih, strateških ciljev Občine Ajdovščina ter k doseganju ciljev Lokalnega programa za kulturo Občine Ajdovščina. Občina Ajdovščina želi z izvedbi tega scenarija zagotoviti infrastrukturo namenjeno kulturi za vse svoje prebivalce in obiskovalce ter s tem izboljšati življenjske, bivanjske pogoje lokalnega prebivalstva ter posredno pripomoči k kakovostnemu k kulturnemu,</p>

	družbenemu, socialnemu, zdravstvenemu, demografskemu, okoljskemu pa tudi k gospodarskemu razvoju kraja.	
Slabosti	Angažiranje finančnih sredstev investitorja za izvedbo investicijskega projekta.	
Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev investicijskega projekta	Scenarij »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev in razvojnih možnosti iz poglavja 3.1 ter ciljev Občine Ajdovščina. Le-ta predstavlja stanje, ki je usklajeno z razvojnimi strategijami in sprejetimi programi in resolucijami na občinski, regijski, državni in EU ravni. Projekt je usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes na področju kulture tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.	
Gradbeno dovoljenje	NE (za izvedbo predvidenih del pridobitev gradbenega dovoljenja ni potrebna)	
Vrednost investicijskega projekta v tekočih cenah	Neto vrednosti (v EUR brez DDV)	161.995,74 EUR
	Bruto vrednosti (v EUR z DDV)	197.634,80 EUR
Viri financiranja investicijskega projekta v tekočih cenah z DDV	Lastni, proračunski viri Občine Ajdovščina	103.025,89 EUR
	Javni viri Ministrstvo za kulturo RS	94.608,91 EUR
Trajanje izvajanja	09/2009 (sklep o potrditvi DIIP), 01/2019 (novelacija DIIP) – 10/2020 (zaključek celotne operacije)	

4.2 Izbor optimalnega scenarija izvedbe projekta

Po primerjavi možnih scenarijev izvedbe investicijskega projekta lahko zaključimo, da le scenarij »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev, ki so navedeni v poglavju 3.1. Primerjava scenarijev pokaže, da je scenarij »z investicijo« razvojno bolj smiseln, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar opravičuje vlaganje javnih sredstev. Hkrati pa scenarij »z investicijo« uresničuje cilje in strategije razvojnih strategij in politik na občinski, regionalni, državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve. Scenarij »z investicijo« je boljši od scenarija »brez investicije«, saj je glede na trende in razvojne možnosti ter potrebe z vidika investitorja Občine Ajdovščina veliko bolj sprejemljiv. **Z izvedbo projekta (scenarija »z investicijo«) se bo obnovilo Stolp 8, ki je del kulturnega spomenika lokalnega pomena EŠD 3: Ajdovščina–Arheološko najdišče Castra (arheološki spomenik) in kulturnega spomenika lokalnega pomena EŠD 1562: Ajdovščina-Mestno jedro (naselbinska dediščina), ter ju tako ohranilo pred propadanjem in naredilo dostopne širši javnosti. S tem se bo varovalo in ohranilo kulturno dediščino za potrebe razvoja Občine Ajdovščina, regije in celotne Slovenije; prezentiralo in povečalo dostopnost do kulturnega spomenika ter uporabilo njegov potencial kot razvojni potencial občine in regije.** Že samo s tega vidika je veliko boljši scenarij »z investicijo«. Scenarij »z investicijo« pa tudi omogoča uresničevanje strateških ciljev občine, regije, države in EU in je tako bolj usklajena z občinskimi, regijskimi, državnimi in EU strategijami in cilji, z veljavnimi zakonskimi predpisi in normativi kot scenarij »brez investicije«.

Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je izvedba investicijskega projekta pod scenarijem »z investicijo« nujno potrebna oziroma, da scenarij »brez investicije« ne rešuje problema na dolgoročno vzdržen način ter dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi z investicijskimi stroški, predvidenimi v scenariju »z investicijo«. Iz vsega navedenega lahko zaključimo, da scenarij »brez investicije« ni sprejemljiv, saj ne bi reševal trenutne, obstoječe problematike propadanja in ogroženosti kulturnega spomenika. Scenarij »z investicijo« prinaša tako neposredne koristi kot tudi večje število posrednih koristi tako prebivalcem mesta Ajdovščina kot tudi vsem prebivalcem Občine Ajdovščina in širše. Koristi se bodo pokazale predvsem na dolgi rok in jih je težje ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi posreden (indirekten) vpliv na blagostanje prebivalstva ožjega in širšega območja občine Ajdovščina. **Glede na vse ugotovitve, se je za najprimernejši, optimalen scenarij izvedbe projekta izkazal scenarij »z investicijo«, scenarij »brez investicije« pa je prepoznan kot neprimeren oziroma neustrezen.** Namreč le s pristopom k izvedbi investicijskega projekta (scenarij »z investicijo«) se bodo izpolnila vsa pričakovanja in zastavljeni cilji, ki so navedeni v tem dokumentu.

Zaradi vsega navedenega v nadaljevanju tega dokumenta (DIIP-a) obravnavamo in podrobneje predstavljamo scenarij »z investicijo«, saj je optimalnejši s kulturnega, družbenega, socialnega, ekonomskega in tudi okoljskega vidika kot scenarij »brez investicije«.

5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER OCENA VREDNOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

5.1 Vrsta investicijskega projekta

5.1.1 Določitev vrste investicijskega projekta

V okviru investicijskega projekta je predvidena izvedba **1. faze ureditve / sanacije Stolpa 8** ter s tem prispevati k ohranitvi kulturnega spomenika lokalnega pomena. Celotna sanacija Stolpa 8 je razdeljena na dve fazi. **Predmet obravnave tega dokumenta je izvedba 1. faza t.j. izvedba vzdrževalnih del** za ohranitev kulturnovarstvenih sestavin kulturnega spomenika. S tem se želijo preprečiti nadaljnje propadanje kulturnega spomenika. Dela bodo izvedena v skladu s smernicami Zavoda za kulturno dediščino Slovenije, predvsem pa se bo gledalo da se bo ohranilo avtentične materiale, tehnologije, znanja in veščine.

Z izvedbo celotnega projekta t.j. izvedbo 1. in 2. faze (predmet tega dokumenta je le izvedba 1. faze) se bo saniralo Stolp 8 ter ga ponovno odprlo širši javnosti ter v njem izvajalo različne kulturne prireditve in dogodke. V nadaljevanju predstavljamo le posege, ki so predvideni v 1. fazi projekta, kar je predmet obravnave tega dokumenta.

Za izvedbo posegov v okviru 1. faze obnove Stolpa 8 ni potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja, saj so **dela opredeljena kot vzdrževalna dela za ohranjanje kulturnovarstvenih sestavin razglašanih kulturnih spomenikov**. Za izvedbo predvidenih dovoljen se je pridobilo ustrezno kulturnovarstveno soglasje s strani ZVKDS. Po izvedbi vseh del se bo izvedlo kvalitativni in kvantitativni pregled in primopredajo izvedenih del.

5.1.2 Osnovni podatki o investicijskem projektu

predmet investicijskega ukrepa	vzdrževalna dela
klasifikacija objekta	12730 – Druge stavbe, ki so varovana kulturna dediščina in se ne uporabljajo v druge namene
druge klasifikacije objekta	požarno manj zahteven objekt objekt mora biti zaščiten pred delovanjem strele
lokacija	mesto Ajdovščina, Občina Ajdovščina na parcelah številka 625 in 626 obe k.o. 2392 Ajdovščina
kulturni spomenik lokalnega pomena	Ajdovščina-Arheološko najdišče Castra, EŠD 3 (arheološka dediščina) Ajdovščina-Mestno jedro, EŠD 1562 (naselbinska dediščina)
predvideni posegi	1. FAZA: V okviru 1. faze se bo izvedlo vzdrževalna dela na Stolpu 8, kot je predstavljeno v nadaljevanju tega poglavja.
Površina	
Stolp 8 - 1. faza	35,40 m ²
Utrjene zunanje površine	89,70 m ²
osnovni podatki	
tipologija predvidene zasnove	obrambni stolp
morfologija	gradnja v nizu
kompozicija, gabariti	objekt je zasnovan obrambni stolp v sklopu obrambnega obzidja
arhitekturne značilnosti	Stolp 8 se nahaja na vzhodni strani 600 m obzidja poznoantične rimske utrdbe, ki je imela 14 stolpov umeščenih v 3 m debelo kamnito obzidje. Stolp 8 ima dva vhoda na zahodni in južni strani. Lice obzidja je bilo grajeno iz

	klesanih kamnov, samo jedro pa so polnili z lomljenci. Stolpi, ki imajo kvadratne temelje, so bili visoki najmanj 6 m. Zunanji premer stolpov je znašal od 8,55 m - 9,6 m, notranji premeri se spreminjajo po višini, minimalen notranji premer stolpa je znašal okrog 2,8 m. Razdalje med stolpi so različne, od 28 do 55 m, največkrat med 30 in 34 m. Okrog obzidja je bil tri metre širok obrambni jarek.
<i>razporeditev programov</i>	razgledni stolp
<i>opis oblikovne podobe objekta</i>	Stolp okrogle oblike je bil del obrambnega sistema antične Castre. Na vrhu je bila po vsej verjetnosti odprta obrambna ploščad, obdana s parapetnim zidom in cinami. Nižje so v bile v srednjem veku stolpu dodane strelne line. V stolp je možno vstopiti prek vrat, ki so dostopna z mestne strani prek privatnega zemljišča, oziroma prek vratne odprtine na južni strani stolpa, ki je bila zgrajena v 60-ih letih.

5.1.3 Opis predvidenih posegov

Stolp 8 je z nivoja terena (mestne ulice) dostopen prek vrat in stopnic na zahodni strani. Kota tal/dna stolpa se nahaja 0,46 m pod koto okoliškega terena na zahodni strani. Dno stolpa je dostopno prek zunanjih vrat, ki vodijo na zemljišče v privatni lasti. Glavno vstopno mesto v stolp se bo ohranilo cca 5,95 m nad koto dna stolpa. Na tem nivoju, ki bo dostopen iz grajskega vrta, prek zunanjih kamnitih prenovljenih stopnišč in nadomestnega AB stopnišča s kamnito oblogo, se nahaja prefabricirano betonsko okroglo stopnišče, ki se ga bo v 1. fazi odstranilo. V 1. fazi je predvidena tudi odstranitev AB ploščadi po obodu venca stolpa ter vseh kovinskih ograj, ki z vidika zagotavljanja varnosti niso ustrezne. V 1. fazi je predvidena tudi sanacija dela obstoječega arkadnega obzidja (do Stolpa 9), prek katerega je omogočen dostop v stolp z nivoja grajskega vrta.

Notranje površine v okviru 1. faze:

Številka	Prostor	Površina
P01	Dno	6,60 m ²
1N01	Komunikacija	10,90 m ²
2N01	Razgledna ploščad	15,10 m ²
1N02	Stopnišče	2,80 m ²
SKUPAJ		35,40 m²

Znotraj Stolpa 8 je v okviru 1. faze projekta predvidena odstranitev dotrajenih in neustreznih prefabriciranih AB stopnic, vključno s kovinsko ograjo. Posledično je predvidena tudi odstranitev AB ploščadi na vrhu stolpa, vključno s kovinsko ograjo. Obstoječe kamnite stene se bo na notranji in zunanji strani očistilo in na določenih mestih saniralo. Sanacija obstoječih kamnitih zidov se bo izvajala na predhodno očiščenih površinah (odstranitev rastja, očiščenje reg do globine 5 cm, visokotlačno izpiranje) s krpanjem poškodb z lokalnim sivim kamenjem ter fugiranjem fug z namensko sanacijsko malto po navodilu odgovornega konservatorja. Predvidena je malta z hidrofobnim dodatkom.

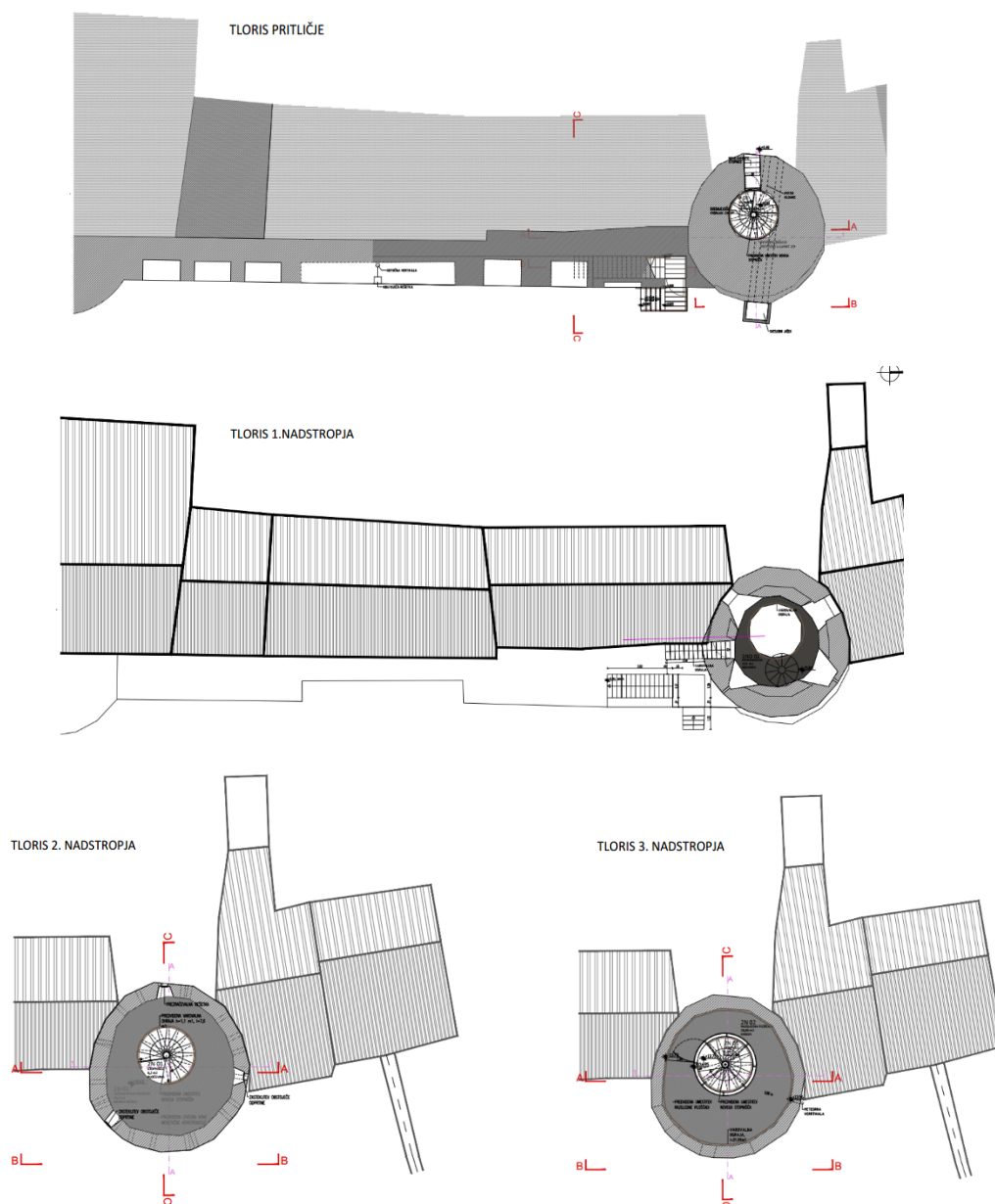
V 1. fazi je predvideno tudi utrjevanje kamnitih zidov (cca 20-25% celotnega volumna kamnitih zidov) z injektiranjem pod pritiskom predhodno pripravljenega zidu (zapolnitev fug). Ne izkoriščene luknje v kamnitih zidovih, ki predstavljajo ležišče za medetažno konstrukcijo se bo zapolnilo na zunanji strani z ustreznim kamnom. Vsa dela se morajo izvajati skladno z navodili ZVKDS. Predvidena je tudi izvedba manjših prebojev za poznejšo vgradnjo inštalacij ter izvedbo odtočni vertikal. Tik ob stolpu je na nivoju grajskega vrta predvidena izvedba svetlobnega jaška s pohodno kovinsko rešetko za namen prezentacije obstoječe kloake.

Na nivoju vstopne etaže v stolp je predvidena odstranitev nestrokovno položene hidroizolacije. Predvideno je, da se na očiščeno površino ponovno položi nov sloj hidroizolaciji, prek katerega se izdelava brušen betonski finalni tlak. Bočni zaključek AB tlaka je predviden s kovinskim trakom. Predvidena je tudi odstranitev opečene kritine na

kamnitem zidu. Obstoječa kovinska vrata se bo zamenjalo s polnimi kovinskimi vrati. Predvidena je zasteklitev vseh strelnih lin in manjših fasadnih odprtin.

Na dnu stolpa je predvidena odstranitev peščenega zasutja ter izvedba kovinske pohodne rešetke na FE podkonstrukciji. Obstoječa kovinska vrata se bo zamenjalo s požarnimi kovinskimi vrati. Zaradi predvidenega odpiranja navzven bo potrebno predelati obstoječe stopnice.

Slika 5: Prikaz tlorisa pritličja, 1. 2. in 3. nadstropja objekta (Stolpa 8).



Vir: PZI dokumentacija, december 2018.

V 1. fazi je predvidena tudi sanacija dela obstoječega arkadnega obzidja (do Stolpa 9) prek katerega je omogočen dostop v stolp z nivoja grajskega vrta. Obstoječe kamnite stene obzidja se bo saniralo na enak način kot stene stolpa. Nadomestiti bo potrebno obstoječe kamnite stopnice z novimi. Po obodu stopnic bo potrebno namestiti nove kovinske ograje in kovinska držala. Obstoječa kovinska vrata na podestu stopnišča se bo zamenjalo z novimi kovinskimi vrati. Predvidena je tudi rekonstrukcija kamnite obrobe arkad. Ohranjene kamnite elemente se bo

ponovno vgradilo, manjkajoče pa nadomestilo z novimi. Obstoječe AB stopnice s kovinsko ograjo, ki vodijo do glavnega vhoda v stolp, se bo nadomestilo z novimi AB stopnicami, ki se jih bo obložilo s kamnitimi ploščami in zaščitilo z novo kovinsko ograjo ter opremilo s kovinskimi držali. Pred padci v globino iz ploščadi nad arkadami bo ščitila nova kovinska ograja.

Nad arkadnim zidom se bo na novo uredilo tlakovanje in odvodnjavanje. Po predhodni odstranitvi obstoječe hidroizolacije in poškodovanih slojev se bo na naklonski beton položila nova hidroizolacija, na katero se bo izvedel cementni estrih, ki bo služil kot podloga za kamnit tlak. Predvidena je vgradnja linijske kanalete s točkovnimi sifoni, ki bo pobirala meteorne vode. Iztoka iz kanalete bosta vodena do manjšega revizijskega jaška, v katerega se bo priključilo tudi strešno vertikalno sosednjih objektov, ki je sedaj neustrezno rešena. Iz zbirnega revizijskega jaška se bo nato meteorne vode prek odtočne vertikale vodilo v obstoječ meteorni jašek na nivoju grajskega vrta.

V 2. fazi, ki bo zajemala rekonstrukcijske posege na stolpu in ni predmet obravnave tega dokumenta, se bo umestilo novo okroglo stopnišče, dodatno etažo ter novo razgledno ploščad. Z izvedbo 2. faze se bo stolp zaprlo ter pridobilo dodatno etažo in razgledno ploščo. Namen rekonstrukcije (t.j. **2. faze in ni predmet obravnave tega projekta**) bo, da se Stolp 8 zapre in tako omogoči, da se prepreči propadanje stolpa z umestitvijo novih vsebin.

Opis zunanje ureditve: Predvidena je zgolj prenova zunanjega kamnitega stopnišča na terenu. Zunanja ureditev v območju Stolpa 8 in pripadajočih arkad se ne spreminja.

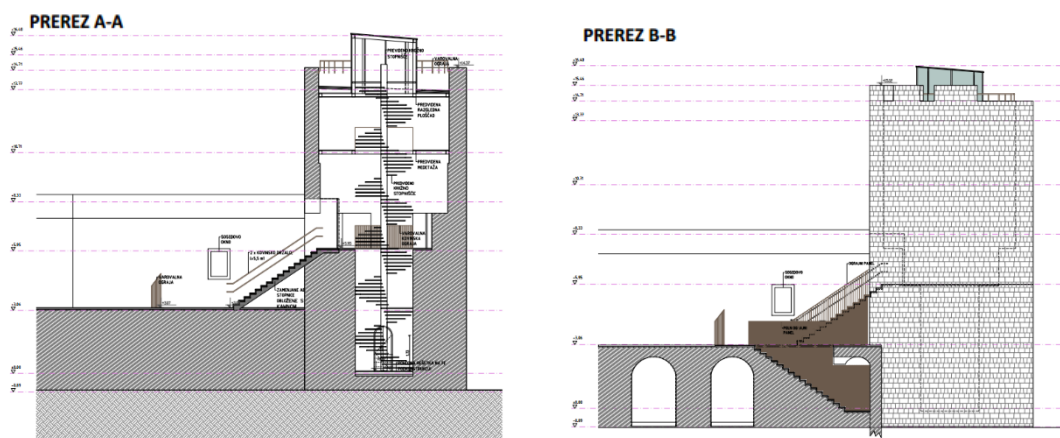
Zunanje površine v okviru 1. faze

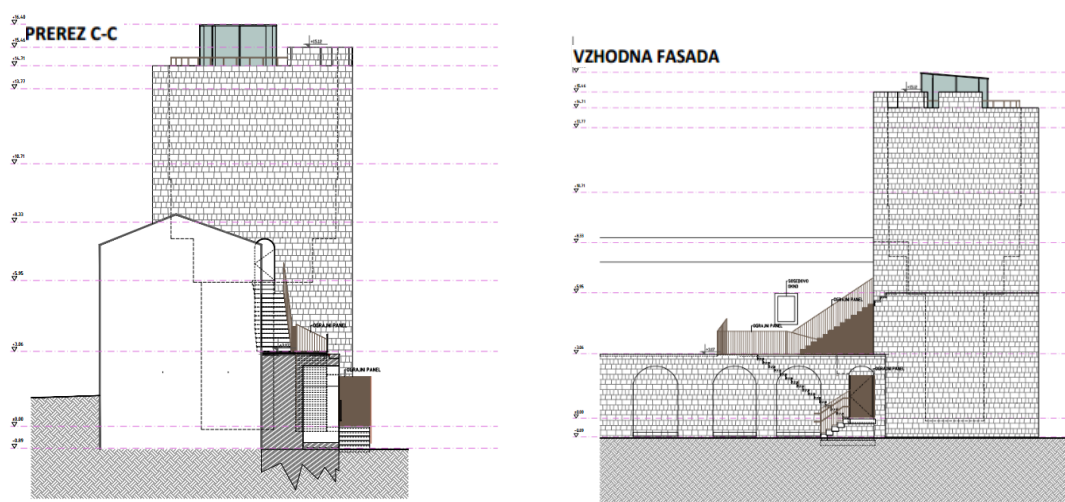
Utrjene zunanje bivalne površine	Površina
Dvoramno zunanje stopnišče	11,50 m ²
Dostopna ploščad nad arkadami	74,0 m ²
Zunanje stopnišče	4,20 m ²
SKUPAJ	89,70 m²

Zelene površine predstavlja pretežni del zemljišča s parcelno številko 626 k.o. 2392 Ajdovščina.

Opis prometne ureditve: Ohranilo se bo zatečeno stanje. Do stolpa bo še naprej omogočen peš dostop prek grajskega vrta. Po pešpoti, ki vodi iz Trnja v Castro je omogočen intervencijski dostop prek dvoriščnih vrta. Parkirne površine so in bodo še naprej zagotovljene na javnem parkirišču za gradom.

Slika 6: Prikaz predvidenih prereзов in vzhodne fasade objekta (Stolp 8).





Vir: PZI dokumentacija, december 2018.

5.1.4 Skrb za ohranitev avtentičnih materialov, tehnologij, znanj in veščin

Predvidena dela predstavljajo sanacijo obstoječega zidovja in ostalih delov kulturnega spomenika. Gre za vzdrževalna dela (gradbena, ključavničarska, kamnoseška in razna ostala dela v samem objektu, na ovoju objekta in zasteklitve, za razna manjša dela na konstrukcijskih elementih ter druga vzdrževalna dela), ki so namenjena ohranitvi avtentičnih materialov in konstrukcij obzidja in stolpa, odpravljajo že nastale poškodbe in obravnave avtentične strukture ščitijo pred nadaljnjim propadanjem. Vzdrževalna (obnovitvena) dela bodo izvedena z uporabo avtentičnih materialov.

Izvedena dela bodo dober, javno dostopen in viden primer in potrditev, da je mogoče z razmeroma preprostimi avtentičnimi materiali in postopki obnoviti tudi dele kulturne dediščine, katere stanje je na prvi pogled grozljivo. Kot spodbuda lastnikom drugih dediščinskih kamnitih struktur, katere lastniki pogosto prepustijo propadu ali jih preprosto porušijo in nadomeščajo z novogradnjami. Predvidena vzdrževalna dela bodo ohranjala izključno avtentične materiale in konstrukcije, odpravljajo poškodbe in ščitila kulturni spomenik pred nadaljnjim propadanjem avtentične materiale in konstrukcije. Vsa dela bodo obvezno izvajana pod nadzorom konservatorsko – restavratorske stroke in potrjena.

5.1.5 Opis komunalne in ostale, infrastrukturne ureditve

Prometna ureditev na območju predvidenih posegov se ohranja. Objekt (Stolp 8) bo priključen na javno elektro omrežje preko MPO, ki se nahaja neposredno ob severnem zidu grajskega vrta, v območju izvedenega elektro jaška, ter na TK omrežje preko nove TK omarice (izvedba je predvidena v 2. fazi projekta). Objekt ne bo priključen na javno vodovodno in fekalno kanalizacijsko omrežje, saj v objektu ne bodo nastajale odpadne vode. Meteorne vode s strešin bodo preko peskolovov speljane v javno meteorno kanalizacijo, ki poteka na vzhodni strani arkad.

V objektu ni predvidenih strojnih naprav. Predvideno je zgolj naravno (vzgonsko) prezračevanje preko rešetk. Predvidena pa je izvedba ozemljitev vseh kovinskih delov. Pred udarom strele se bo Stolp 8 zaščitilo s strelovodno inštalacijo. V objektu se bo zagotovilo tudi ustrezno varnost pred požarom (ustrezna širina evakuacijskih poti, umestitev naprav za gašenje, varnostna razsvetljava, zagotoviti ustrezno požarno odpornost fasadnih odprtín).

5.2 Vrednost investicijskega projekta (ocena investicijskih stroškov)

5.2.1 Navedba osnov in izhodišč za oceno vrednosti investicijskega projekta

Ocena vrednosti investicijskega projekta temelji na sledečih predpostavkah:

- ⇒ skladno s pogoji Javnega razpisa za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2019-2020 sofinancirala Republika Slovenija iz dela proračuna, namenjenega za kulturo, ki ga je objavilo Ministrstva za kulturo decembra 2018, je vrednost projekta enaka vrednosti upravičenih stroškov projekta za Sklop 1 »Sofinanciranje vzdrževalnih del za ohranjanje kulturnovarstvenih sestavin razglašanih kulturnih spomenikov«;
- ⇒ kot upravičene stroške smo upoštevali stroške vzdrževalnih del (stroški del na objektu, stroški del na ovoju objekta in zasteklitve, stroški manjših del na konstrukcijskih elementih objekta ter druga vzdrževalna dela na gradbeno inženirskih objektih in drugih gradbenih posegih), skladno s točno 7 Javnega razpisa, ter pripadajoči davek na dodano vrednost (DDV), saj Občina Ajdovščina nima pravice do odbitka DDV za predmetna dela in zanjo le-ta predstavlja investicijski strošek;
- ⇒ izračun višine upravičenih stroškov temelji na finančnih podatkih iz predračuna (t.j. popisa predvidenih vzdrževalnih del, december 2018), kar pomeni, da so izračunani po stalnih cenah, skladno z navodili Javnega razpisa in prijavnega obrazca;
- ⇒ v izračunu je upoštevan in posebej prikazan 22,0% DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1;
- ⇒ dinamika investicijskih vlaganj oziroma nastajanja investicijskih stroškov je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta; predvideno je, da bodo vsi investicijski stroški nastali v letu 2020;
- ⇒ predračunske cene so na ravni: December 2018;
- ⇒ preračun vrednosti investicijskega projekta iz stalnih cen v tekoče cene:
 - za vsa dela oziroma vse stroške, ki bodo nastali predvidoma v letu 2020, so njihove vrednosti preračunane iz stalnih cen v tekoče cene na osnovi podatkov o predvideni inflaciji v skladu z Jesensko napovedjo gospodarskih gibanj 2018, ki jo je septembra 2018 izdelal UMAR; le-ta napoveduje za leto 2018 povprečno inflacijsko stopnjo (1,8%), za leto 2019 2,1% povprečno inflacijsko stopnjo in za leto 2020 2,3% povprečno inflacijsko stopnjo; predračunske cene so: December 2018, zato smo vrednosti del, ki se bodo predvidoma izvajala v letu 2020 revalorizirali s faktorjem 1,0445.

5.2.2 Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah

Vrednost investicijskega projekta oziroma višina investicijskih stroškov po stalnih cenah znaša 155.096,58 EUR brez DDV oziroma 189.217,83 EUR z DDV. Višina upravičenih stroškov za sofinanciranje s strani Ministrstva za kulturo RS znaša 189.217,83 EUR, saj DDV predstavlja za investitorja investicijski strošek in zanj ni povračljiv. Osnova za pripravo finančne konstrukcije in izračuna upravičenih stroškov so finančni podatki iz predračuna (popisa vzdrževalnih del), kar pomeni glede na vrednost projekta po stalnih cenah, skladno z navodili javnega razpisa.

Tabela 7: Vrednost investicijskega projekta po stalnih cenah, december 2018, v EUR.

Vrsta del (stalne cene: 12/2018)	VREDNOST PROJEKTA V STALNIH CENAH		
	SKUPAJ brez DDV	Nepovračljivi DDV	SKUPAJ Z nepovračljivim DDV
DELA V OBJEKTU	20.225,57 €	4.449,63 €	24.675,20 €
DELA NA OVOJU OBJEKTA IN ZASTEKLITVE	58.773,90 €	12.930,26 €	71.704,16 €
MANJŠA DELA NA KONSTRUKCIJSKIH ELEMENTIH	76.097,11 €	16.741,36 €	92.838,47 €
DRUGA VZDRŽEVALNA DELA	- €	- €	- €
SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	155.096,58 €	34.121,25 €	189.217,83 €

5.2.3 Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah

Vrednost investicijskega projekta oziroma višina investicijskih stroškov po tekočih cenah znaša 161.995,74 EUR brez DDV oziroma 197.634,80 EUR z DDV.

Tabela 8: Vrednost investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.

Vrsta del (tekoče cene)	VREDNOST PROJEKTA V TEKOČIH CENAH		
	SKUPAJ brez DDV	Nepovračljivi DDV	SKUPAJ Z nepovračljivim DDV
DELA V OBJEKTU	21.125,26 €	4.647,56 €	25.772,82 €
DELA NA OVOJU OBJEKTA IN ZASTEKLITVE	61.388,34 €	13.505,43 €	74.893,77 €
MANJŠA DELA NA KONSTRUKCIJSKIH ELEMENTIH	79.482,14 €	17.486,07 €	96.968,21 €
DRUGA VZDRŽEVALNA DELA	- €	- €	- €
SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	161.995,74 €	35.639,06 €	197.634,80 €

6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1 Strokovne podlage ter predhodno pripravljena dokumentacija, idejne rešitve in študije

Pri izdelavi noveliranega dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) so bile upoštevane naslednje **osnove oziroma izhodišča**:

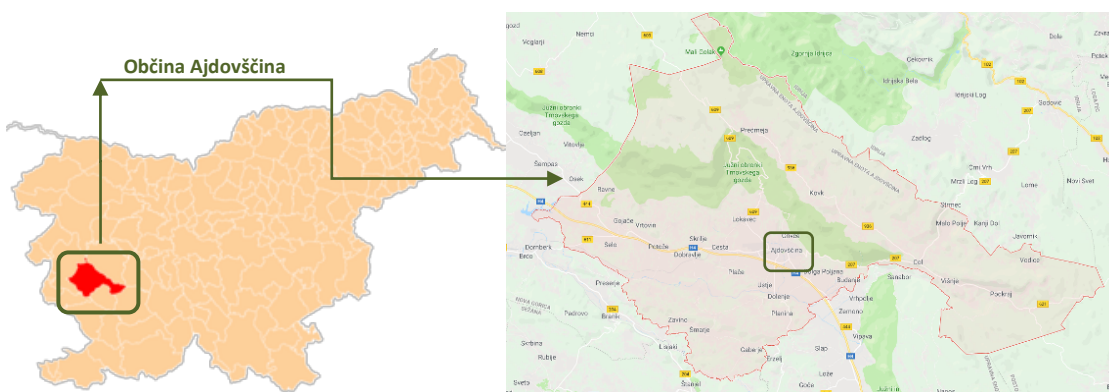
- ⇒ Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP): Ureditev Stolpa 8 in Grajskega vrta, ki ga je izdelala občinska uprava Občine Ajdovščina v sodelovanju z Razvojno agencijo ROD, septembra 2009.
- ⇒ Projektna naloga za izdelavo projektne dokumentacije za prenovu Stolpa 8 v Grajskem vrtu v Ajdovščini, ki so jo izdelale strokovne službe investitorja Občine Ajdovščina, februarja 2018.
- ⇒ Projekt za izvedbo (PZI): Stolp 8, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina (št. projekta: 2018-39-A; datum: december 2018) v sodelovanju s podjetjem Plus Hiša inženiring Marko Žgavec s.p, Duplje 41, 5271 Vipava.
- ⇒ Kulturnovarstveno soglasje za vzdrževalna dela na objektu Stolp 8 (št. 35106-0007-4/2019-SBr/S; dne 09.01.2019).
- ⇒ Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).
- ⇒ Delegrirana uredba komisije 480/2014 (člen 15. do 19.) in Izvedbena uredba komisije 2015/207 EU (člen 3 in Priloga III: Metodologija za pripravo analize stroškov in koristi (ASK)).
- ⇒ Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014).

6.2 Opis lokacije

6.2.1 Makro lokacija

Kohezijska regija: Zahodna Slovenija
 Statistična regija: Severno primorska (Goriška statistična) regija
 Občina: Ajdovščina
 Naselje: Ajdovščina

Slika 7: Prikaz makro lokacije investicijskega projekta.



Vir: Google Zemljevid.

6.2.2 Mikro lokacija

Obravnavano območje predvidenih posegov se nahaja na območju mesta Ajdovščina v Občini Ajdovščina, in sicer na območju kulturnega spomenika lokalnega pomena z EŠD 3: Ajdovščina–Arheološko najdišče Castra in kulturnega spomenika lokalnega pomena z EŠD 1562: Ajdovščina-Mestno jedro. Predvideni posegi se bodo izvajali na parcelah številka 625 in 626 obe k.o. 2392 Ajdovščina. Parceli sta v lasti Občine Ajdovščina. Obstoječ objekt je umeščen v pretežni meri na parceli številka 625 k.o. 2392 Ajdovščina. Na parcelo številka 626 k.o. 2392 Ajdovščina, ki je v naravi opredeljeno kot grajski vrt, sega zgolj krajša stopniščna rama. Parcela številka 626 k.o. 2392 Ajdovščina, ki je v celoti ograjeno s kamnitim zidom, predstavlja funkcionalno zemljišče. Skupna površina parcela pa znaša 2.374 m². Površina parcele 625 k.o. 2392 Ajdovščina znaša 216,0 m² in je skoraj v celoti pozidana (t.j. 176,8 m²). Površina parcele 626 k.o. 2392 Ajdovščina pa znaša 2.158,0 m² in sodi pod območja zelenih površin mesta. Površina Stolpa 8 na stiku z zemljiščem znaša 51,0 m².

Območje urejanja se nahaja na vzhodnem robu mestnega jedra, Kastre v Ajdovščini, med obzidjem s stolpi in reko Hubelj. Na parceli številka 625 k.o. 2392 Ajdovščina, katere površina znaša 216 m², se nahajata dve stavbi, in sicer stavba s ID št. 711 in 1412 obe k.o. 2392 Ajdovščina. Obe stavbi sta v lasti Občine Ajdovščina in po dejanski rabi sodita med kategorijo »Muzeji, knjižnica«. Po Občinskem prostorskem planu parcele sodijo med stavbna zemljišča (pozidano zemljišče). Osnovna namenska raba je poselitveno območje, in sicer območje centralnih dejavnosti. **Parcele se nahajajo na območju varovanja kulturne dediščine: arheološka dediščina (Ajdovščina-Arheološko najdišče Castra, EŠD 3) in naselbinska dediščina (Ajdovščina–Mestno jedro, EŠD 1562).**

Slika 8: Prikaz mikro območja predvidenih posegov (parcele št. 625 in 626 obe k.o. 2392 Ajdovščina) z označitvijo Stolpa 8.



Vir: Projektna naloga za izdelavo projektne dokumentacije za prenovo Stolpa 8 v Grajskem vrtu v Ajdovščini.

6.3 Prostorski ureditveni pogoji

Prostorske sestavine planskih aktov občine in prostorski ureditveni pogoji (PUP), ki veljajo na območju urejanja, so:

- ⇒ **Prostorske sestavine planskih aktov občine:** Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 7/1997, 9/1998, Uradni list RS, št. 87/1999, 17/2003 in 96/2004);

- ↪ **Prostorski ureditveni pogoji:** Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 1/1998), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Uradni list RS, št. 92/2005); kartografski del: Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/2004), Odlok o dopolnitvi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 108/2006, 45/2008, 19/2009, 9/2011, 100/2011 in 14/2012).

6.4 Okvirni obseg in specifikacija nastajanja investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe investicijskega projekta

6.4.1 Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta

Iz časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta v tabeli v nadaljevanju je razvidno, da ima investicijski projekt v naprej določeno trajanje aktivnosti ter določen začetek in konec projekta. **Ključni datumi:**

- **Investicijski projekt (operacija) se je pričel z izdelavo in potrditvijo DIIP-a september 2009. DIIP se je nanašal na ureditev Stolpa 8 in Grajskega vrta.**
- **Izdelava noveliranega DIIP (samo Stolp 8) in prijave na razpis Ministrstva za kulturo je predvidena januarja 2019.**
- **Trajanje izvedbe vzdrževalnih del je predvideno od 15.01.2020 do 31.07.2020.**
- **Izvedba kvalitativnega in kvantitativnega pregleda, odprava napak ter izvedba primopredaje izvedenih del je predvidena do 31.08.2020.**
- **Predaja izvedenih del namenu je predvidena do 30.09.2020.**
- **Zaključek investicijskega projekta (finančnih zaključek) je predviden do 30.10.2020.**

Tabela 9: Časovni načrt izvedbe investicijskega projekta.

ČASOVNI NAČRT IZVEDBE - Aktivnosti	Začetek	Zaključek
Izdelava investicijske dokumentacije in prijave na javni razpis Ministrstva za kulturo	September 2009	Januar 2019
Izdelava in potrditev DIIP	September 2009	September 2009
Izdelava in potrditev noveliranega DIIP	Januar 2019	Januar 2019
Priprava vloge in prijave na javni razpis Ministrstva za kulturo	Januar 2019	Januar 2019
Izdelava projektne dokumentacije	December 2018	December 2018
Izdelava projektne dokumentacije PZI s popisom in oceno vzdrževalnih del	December 2018	December 2018
IZVEDBA investicijskega projekta	Avgust 2019	Avgust 2020
Izvedba postopka izbire izvajalca del v skladu z ZJN	Avgust 2019	Januar 2020
Priprava in objava javnega razpisa na Portalu JN	Avgust 2019	Oktober 2019
Analiza prejetih ponudb, dopolnitve, odločitev o izbiri izvajalca, pravnomočnost odločitve	Oktober 2019	December 2019
Podpis gradbene pogodbe z izvajalcem del	Januar 2020	Januar 2020
Izvedba vzdrževalnih del na kulturnem spomeniku Stolp 8	Januar 2020	Avgust 2020
Uvedba izvajalca v delo	Januar 2020	Januar 2020
Izvedba vzdrževalnih del na kulturnem spomeniku Stolp 8	Januar 2020	Julij 2020
Priprava PID dokumentacije	Julij 2020	Avgust 2020
Izvedba kvantitativnega in kvalitativnega pregleda in prevzema izvedenih de	Avgust 2020	Avgust 2020
Predaja izvedenih del namenu (prenos v uporabo)	Avgust 2020	September 2020
ZAKLJUČEK PROJEKTA (Zaključek financiranja)	September 2020	Oktober 2020

6.4.2 Specifikacija nastajanja investicijskih stroškov

Specifikacija nastajanja investicijskih stroškov po tekočih cenah je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe projekta, ki je predstavljen v poglavju 6.4.1 tega dokumenta. Predvideva se, da bodo vsi investicijski stroški nastali v letu 2020.

6.5 Varstvo okolja ter presoja vplivov investicijskega projekta z opisom pomembnejših vplivov projekta z vidika okoljske sprejemljivosti ter vplivov projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti

Izvedba investicijskega projekta ne bo dodatno onesnaževala okolja, vode ali zraka, niti ne bo vplivala na povečanje hrupa v okolju. Z ekološkega vidika izvedba projekta ni sporna in ne bo povzročila dodatnih stroškov okolja zaradi povečanega hrupa, emisij in oškodovane pokrajine. Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta so bila in bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost, izboljšanje bivalnega okolja in zmanjševanje vplivov na okolje). Upoštevalo se bo tudi načela nediskriminatornosti, enakih možnosti, enakosti spolov.

6.5.1 Vplivi investicijskega projekta na okolje

Vsi okoljski vplivi bodo, ob upoštevanju vseh okoljevarstvenih ukrepov na posamezne sestavine okolja, v okviru zakonsko predpisanih mejah, tako da operacija na nobeno sestavino okolja ne bo vplivala v takšni meri, da bi bila njena izvedba s stališča varstva okolja nedopustna. Območje okoljskih vplivov je omejeno le na zemljiške parcele, kjer se bo izvajala operacija. Vplivno območje v času gradnje se v večji meri nanaša na območje znotraj parcel predvidenih za izvedbo posegov. Trajni vplivi zaradi izvedbe operacije niso pričakovani. Operacija bo vplivala na okolje za čas gradnje ter za čas uporabe kulturnega spomenika. V času gradnje bo nekoliko povečan promet z motornimi vozili, povečan nivo hrupa zaradi uporabe gradbenih strojev in raznega orodja, dvigovanje prahu in podobno. Vsi navedeni vplivi bodo občasno povečani, vendar v razumnih merah in v okviru normalnega delovnega časa. V času uporabe ni pričakovati posebnih spremenjenih vplivov na okolico. Izven omenjenega območja vplivov ne bo. Vsa dela se bodo izvajala skladno s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine RS.

Tabela 10: Vplivi investicijskega projekta na okolje.

Okoljska področja		v času GRADNJE/IZVEDBE	v času UPORABE
GEOSFERA		Teptanje tal (prsti) ob izvedbi projekta.	Ne pričakuje se negativnih vplivov.
HIDROSFERA	Površinske vode	Vpliv se lahko pojavi, če izvajalec del ne bo ustrezno poskrbel za preprečevanje vsakršnih emisij, ki se lahko pojavljajo pri delu z gradbeno mehanizacijo, vozili in stroji v okolico. Izvedeni bodo vsi potrebni okoljevarstveni ukrepi, tako da bo morebiten vpliv zmeren in le začasen.	Ne pričakuje se negativnih vplivov. Stanje se izboljšuje, saj bo uredilo ustrezno odvodnjavanje padavinskih voda.
	Podtalnica		
ATMOSFERA	Zrak	Emisije v zrak kot posledica emisij izpušnih plinov transportnih in delovnih vozi ter opreme; prometnih zastojev, emisije delcev pri varjenju in rezanju materiala ipd.	Ne pričakuje se negativnih vplivov.
	Svetlobno onesnaževanje	Ne pričakuje se vplivov.	Ne pričakuje se negativnih vplivov.
BIOSFERA		Teptanje tal (prsti) ob izvedbi projekta. Izvajalec bo moral preprečiti	Ne pričakuje se negativnih vplivov. Stanje se izboljšuje, saj bo uredilo

		emisije (izliv goriv, olj in maziv) iz gradbene mehanizacije in vozil, skrbeti za njihovo redno vzdrževanje in servisiranje, poskrbeti da se bo prizadelo čim manjše talne površine ipd. Izvedba del bo potekala večinoma po že urejenih, dostopnih lokacijah.	ustrezno odvodnjavanje padavinskih voda.
DRUŽBENO IN KULTURNO OKOLJE	Raba tal	Ne pričakuje se vplivov.	Pričakuje se pozitiven vpliv. Stanje se izboljšuje glede na obstoječe stanje, saj se bo saniralo propadajoči Stolp 8, ki je nevaren za obiskovalce, in bo po izvedbi namenjen raznim kulturnim dogodkom.
	Poselitev	Ne pričakuje se vplivov.	Pričakuje se pozitiven vpliv. Zagotovljena bo ustrezna varnost za obiskovalce kulturnega spomenika ter njegovo vključevanje v kulturno in družbeno dogajanje v mestu.
	Identiteta krajine	Ne pričakuje se vplivov.	Pričakuje se pozitivne vpliv, saj bodo izvedeni posegi prispevali k ohranitvi kulturne dediščine, njeni ponovni oživitvi, kar bo pripomoglo k razvoju mesta in občine.
	Kulturna dediščina	Ne pričakuje se vplivov, saj bo izvedba del potekala v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine. Ker bodo dela potekala na območju varstva kulturne dediščine bo izvajalec del moral posvetiti posebno pozornost pri izvedbi zemljiških del morebitnim najdbam oziroma omogočiti stalen nadzor predstavniku ZVKDS. Izvedba del bo potekala ob pogojih ZVKDS.	Pričakuje se pozitiven vpliv na varstvo kulturne dediščine (na ohranitev le-te).
BIVALNO OKOLJE	Hrup	V času izvajanja del se pričakuje povečan hrup zaradi izvedbe del, motornih vozil in delovnih strojev (zaradi samega delovnega procesa prenove), vendar bo zaradi časovne omejenosti izvedbe del v dnevnem času, kar je sprejemljivo za okolje. Vpliv hrupa v daljšem časovnem obdobju bo zanemarljiv.	Ne pričakuje se negativnih vplivov. Raven hrupa bo ista. Povečana bo raven hrupa le za čas posameznih prireditev, ki pa bodo časovno omejene.
	Promet	V času izvedbe del so možni prometni zastoji zaradi izvajanja del.	Ne pričakuje se negativnih vplivov.
	Odpadki	Proizvodnja odpadkov (t.j. rušitev oziroma odstranitve obstoječih površin) bo omejena, pri čemer bodo upoštevani vsi predpisi in uredbe, ki urejajo to področje.	Vplive na okolje se pričakuje le v času morebitnih vzdrževalnih in intervencijskih del. Zaradi uporabe okoljsko sprejemljivejših materialov, se bo posledično zaradi le-te zmanjšala tudi ta količina odpadkov. Odpadki se bodo zbirali in odvažali na lokalno ustaljeni način.

6.5.2 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov na okolje

Ocena vplivov se nanaša na izpolnjevanje predpisanih zahtev s področja varstva okolja in načel dobrega gospodarja. Glede na to, da bo pri uresnitvi predvidenega investicijskega projekta prišlo tudi do posega v prostor, so v strokovni oceni ovrednoteni tudi vplivi med izvedbo projekta in po izvedbi projekta. Podana ocena na okolje temelji na osnovi predvidenih del in vpliva le-teh na okolje ter učinkov izvedbe oziroma vgrajenih materialov na okolje v času obratovanja.

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi projekta na okolico ne bodo imeli povečanega negativnega vpliva na okolje in so torej s stališča varstva okolja sprejemljivi, zato za njihovo odpravo ni predvidenih dodatnih stroškov. Investicijski projekt ne povzroča stroškov, ki bi terjali posebna vlaganja v odpravo negativnih okoljskih vplivov. Pričakuje se, da dolgoročno ne bo stroškov negativnih vplivov na okolje, kvečjemu pozitivni. Kratkoročne stroške morebitnih, nepredvidenih negativnih vplivov na okolje v času gradnje pa bo v celoti pokrival izvajalec del. Vsi opisani omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi ter so že vkalkulirani v stroških izvedbe projekta, kot je predstavljeno v tem dokumentu.

Morebitni manjši negativni vplivi na okolje v času izvajanja vzdrževalnih del in posledično stroški ne bodo bremenili investitorja, saj jih bo izvajalec del dolžan v okviru gradbene pogodbe sam odpraviti (sanirati prizadeto območje) in vzpostaviti prvotno stanje, kar pomeni, da bo le-ta nosil stroške odprave okoljskih škod.

Ocenjujemo, da bo delež teh stroškov v okviru gradbene pogodbe minimalen in bo odvisen od načina izvedbe del in od cenovne politike izbranega izvajalca del. Ocenjujemo, da bodo le-ti predstavljali max 1,0% vrednosti vzdrževalnih del.

6.5.3 Presoja vplivov investicijskega projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti

Presoja vplivov investicijskega projekta na okolje in družbo z vidika ekološkega prispevka projekta ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti v posamezni fazi načrtovanja, izvedbe in uporabe z oceno stroškov za odpravo negativnih vplivov je eno izmed pomembnejših horizontalnih določil evropske kohezijske politike. V nadaljevanju opredeljujemo omilitvene ukrepe predmetnega investicijskega projekta, ki bodo upoštevani v posameznih etapah načrtovanja, izvedbe in uporabe.

Tabela 11: Presoja vplivov na okolje z vidika ekološkega prispevka ter z vidika trajnostnega razvoja in enakih možnosti projekta v posamezni fazi načrtovanja, izvedbe in uporabe.

Omilitveni ukrepi	v času NAČRTOVANJA	v času GRADNJE/IZVEDBE	v času UPORABE
UČINKOVITOST IZRABE NARAVNIH VIROV	<ul style="list-style-type: none"> Učinkovita raba naravnih virov in energije mora biti osnovno vodilo projektantov. Načrtuje se vgradnja materialov, ki odgovarjajo sodobnim okoljskim standardom, ter zagotavljali ohranitev avtentičnosti materialov, tehnologij, znanj in veščin. 	<ul style="list-style-type: none"> Gradilo se bo v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovilo se bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen; izvedba del bo potekala s stroji, ki omogočajo maksimalno energetske učinkovitost. 	<ul style="list-style-type: none"> Vsa dela bodo izvedena v skladu s pristojno zakonodajo in zagotovljen bo takšen način porabe energije, ki je okolju prijazen ter v skladu s smernicami ZVDKS. Uredilo se bo odvodnjavanje padavinskih voda, tako da ne bodo neposredno odtekale v naravo in jo s tem onesnaževale. Zagotovljen bo stalen nadzor nad optimalnim delovanjem izvedenih del.
OKOLJSKA UČINKOVITOST	<ul style="list-style-type: none"> Tehnološke rešitve so projektirane v skladu s pozitivno okoljsko zakonodajo in veljavnimi normativi in standardi. Vsa dela so projektirana skladno s smernicami ZVDKS. V skladu z določbami Zakona o varovanju okolja ni potrebno pridobiti okoljevarstvenega dovoljenja ali drugih strokovnih ocen o vplivih na okolje. 	<ul style="list-style-type: none"> V času izvajanja gradbenih del bo gradbišče organizirano v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastajajo pri gradbenih delih. Morebitni nevarni odpadki, ki se bodo pojavljali tekom gradnje bodo obravnavani v skladu z zakonom in podzakonskimi prepisi. Začasna deponija odpadkov na gradbišču in odvoz odpadkov na deponijo odpadkov bo organizirana v skladu s predpisi. Pri gradnji se bo uporabilo najboljše razpoložljive tehnike, referenčne dokumente (pri izvedbi se bodo upoštevali vsi 	<ul style="list-style-type: none"> Urejeno bo odvajanje padavinskih voda. Zbiranje odpadkov bo organizirano v skladu z obstoječim občinskim režimom. Ravnanje z njimi pa je dokaj natančno predpisano in mora biti ustrezno evidentirano. S tem bo preprečen nedovoljeni vpliv na okolje. Nadzor nad emisijami: emisije bodo minimalne in s tem se bo zmanjšalo tveganje onesnaženosti okolja.

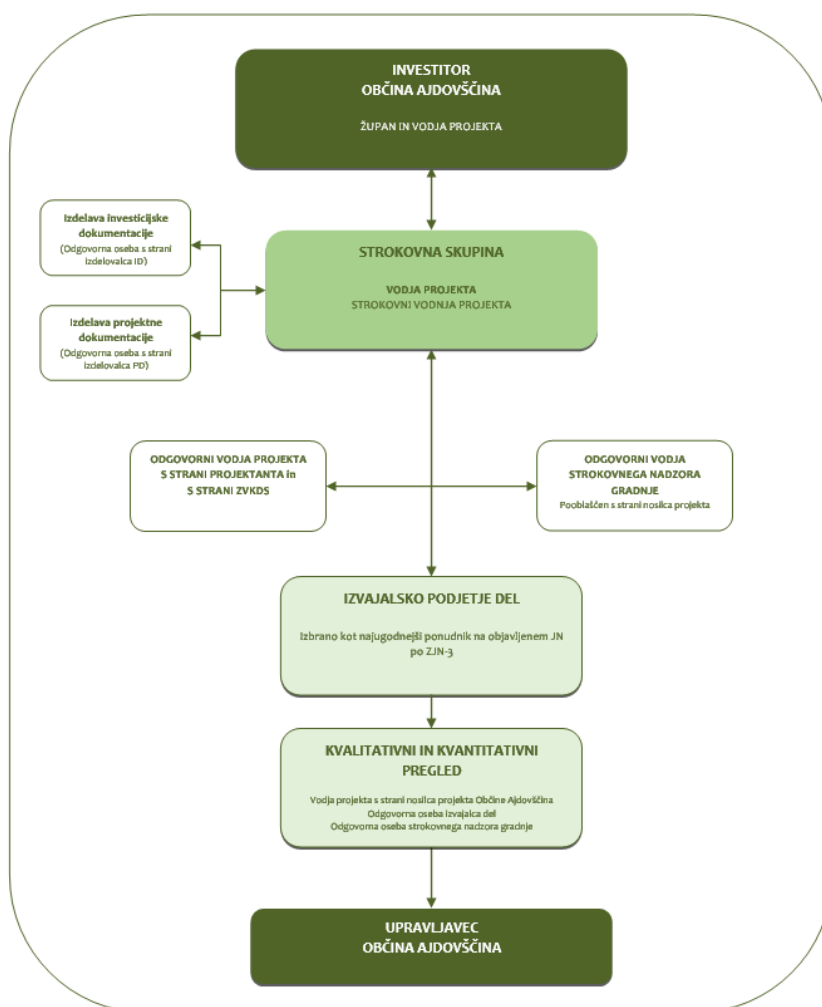
		<p>akti (zakoni, uredbe, odločbe), ki imajo že vgrajene vse mehanizme in zahteve v zvezi z izboljšanjem vpliva na varstvo okolja).</p> <ul style="list-style-type: none"> Izvajanje bo nadzor nad emisijami in tveganji (emisije bodo minimalne in s tem se bo zmanjšalo tveganje onesnaženosti, upoštevajoč vse akte, zakone, uredbe in odloke). 	
TRAJNOSTNA DOSTOPNOST	<ul style="list-style-type: none"> V fazi načrtovanja je potrebno posebno pozornost nameniti tudi reševanju vprašanja neoviranega dostopa vsem osebam, uporabnikom obravnavanega območja in njegove okolice v času gradnje in uporabe. Predvidena je ureditev trajnostne dostopnosti tudi na mikrolokaciji. 	<ul style="list-style-type: none"> Na območju gradnje, njegove okolice in dostopnih poti se bo v času izvajanja del začasno povečal promet, ki bo vezan na samo izvedbo del (gradbene mehanizacije). Urejeno bo, da sama izvedba del v največji možni meri ne bo povzročala motenj. 	<ul style="list-style-type: none"> Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa za vse uporabnike. Zagotovilo se bo trajnostno dostopnost vsem uporabnikom na območju in v njegovi okolici. Stolp 8 in njegova okolica bosta urejena tako, da bosta varna za vse obiskovalce in prebivalce. Izvedba projekta omogoča trajnostno urejanje okolja, kar posledično pomeni boljše možnosti območja za delovanje in razvoj.
NEDISKRIMINATORNOST (načelo enakih možnosti)	<ul style="list-style-type: none"> Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in uporaba zagotavljala enake možnosti vsem ciljnim skupinam ne glede na spol, narodnost, raso, vero, individualnost, starost, spolno usmerjenost ali druge osebne okoliščine. 	<ul style="list-style-type: none"> Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem projekta in s tem tudi nad načrtovanimi rešitvami. Nobeden ne bo neposredno preveč obremenjen v času izvajanja del s hrupom, odpadki, prašnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi. 	<ul style="list-style-type: none"> Izvedba projekta bo omogočala enake možnosti dostopa/koriščenja za vse prebivalce, obiskovalce, lastnike sosednjih objektov v starem mestnem jedru ipd. Območje in sam Stolp 8 bo urejeno tako, da bo varno za vse prebivalce in obiskovalce.
IZBOLJŠANJE KAKOVOSTI DELOVNEGA IN BIVALNEGA OKOLJA (pozitiven vpliv projekta na okolje, naravo, kulturno dediščino itd. ter sinergična učinkovitost)	<ul style="list-style-type: none"> Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo izvedba projekta in njegova uporaba pozitivno vplivala na kakovost bivalnega in tudi delovnega okolja (na varnost prebivalcev, obiskovalcev ipd., na njihovo dobro počutje, zdravje ipd.). Investicijski projekt je načrtovan tako, da bo njegova izvedba in uporaba pozitivno vplivala na ohranitev oziroma varstvo kulturne dediščine. 	<ul style="list-style-type: none"> Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem projekta in s tem tudi nad načrtovanimi rešitvami. Lokalni prebivalci in delavci na območju ne bodo preveč obremenjeni v času izvajanja del s hrupom, odpadki, prašnimi delci, saj bodo zagotovljeni vsi omilitveni posegi, za čim manjšo bremenitev s posegi. 	<ul style="list-style-type: none"> Zagotovljena bo boljša kakovost bivalnega okolja prebivalcev mesta in občine. Zagotovljeno bo ustrezno varstvo oziroma ohranitev kulturnega spomenika. Zagotovljene bodo ustrezne, varne površine za izvajanje različnih kulturnih dejavnosti. Zagotovljena bo ohranitev kulturne dediščine območja ter povečana bo sama ozaveščenost občanov in obiskovalcev o njej. Izkoriščen bo kulturni, gospodarski, okoljski in tudi socialni razvojni potencial občine.
ZMANJŠANJE VPLIVOV NA OKOLJE	<ul style="list-style-type: none"> Investicijski projekt je/bo načrtovan tako, da bo njegova izvedba na okolje vplivala minimalno oziroma da vpliva sploh ne bo. Ocenjuje se, da bodo rešitve prispevale k večji okoljski sprejemljivosti. 	<ul style="list-style-type: none"> Zagotovljen bo strokovni nadzor nad izvajanjem del in s tem tudi nad načrtovanimi rešitvami. Pri gradnji bodo upoštevane vse potrebne določbe in predpisi, kjer je predvidena tudi organizacija gradbišča. Pred predajo vse izvedenih vzdrževalnih del namenu se bo izvedlo kvalitativni in kvantitativni pregled izvedenih del. 	<ul style="list-style-type: none"> Strokovno rokovanje in upravljanje z objektom bo zagotovljeno preko strokovnega osebja upravljavca. Negativni vplivi na okolje se bodo zmanjšali že zaradi prej v tem dokumentu navedenih dejstev. Ocena stroškov je vključena v stroške uporabe, delovanja oz. upravljanja kulturne dediščine.

6.6 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo ter vpliv projekta na zaposlenost

6.6.1 Kadrovska organizacijska shema

Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije. Investitor Občina Ajdovščina je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec celotnega projekta. Občina Ajdovščina zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih projektov. Investicijski projekt bo investitor izvajal tudi s pomočjo zunanjih sodelavcev (izdelava projektne in investicijske dokumentacije ter izvedba strokovnega nadzora gradnje). Dela se bodo oddala v skladu z ZJN-3.

Slika 9: Kadrovska organizacijska shema izvedbe investicijskega projekta.



Pripravo, izvedbo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna skupina investitorja v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Investitor bo vodenje investicijskega projekta zagotovil z lastnimi viri v okviru občinske uprave, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo podobnih objektov. Odgovorna oseba investitorja je župan Občine Ajdovščina Tadej Beočanin. Za izdelavo investicijske dokumentacije in prijave na javni razpis je in ob tudi v prihodnje zadalžen Oddelek za družbene zadeve na Občini Ajdovščina v sodelovanju Oddelekom za okolje in prostor na Občini Ajdovščina. Za izvedbo investicijskega

projekta bo zadolžen Oddelek za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina. Odgovorna vodja za izvedbo celotnega investicijskega projekta (skrbnik projekta) je Alenka Čadež Kobil, dipl. ekon., vodja Oddelka za gospodarske javne službe in investicije na Občini Ajdovščina. Kot vodja investicijskega projekta je/bo odgovorna za izvedbo operacije. Naloge strokovne/delovne skupine so in bodo:

- ⇒ usklajevati in spremljati izvedbo aktivnosti ter zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu s projektno tehnično in investicijsko dokumentacijo;
- ⇒ zagotoviti finančna sredstva za pokrivanje celotnega investicijskega projekta (npr. zagotoviti potrebna lastna sredstva, pridobiti nepovratna sredstva ipd.);
- ⇒ poročati o poteku investicijskih aktivnosti in iskati rešitve za morebitne probleme pri izvajanju aktivnosti na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oziroma najmanj enkrat tedensko v prostorih Občine Ajdovščina in/ali na terenu; ter
- ⇒ zagotoviti koordinacijo vseh vpletenih v izvedbo projekta.

Ob zaključku investicijskega projekta bo vodja projekta pripravila zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu.

Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo sprejemal župan Občine Ajdovščina. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske in projektne dokumentacije je in bo še naprej vodil investitor v sodelovanju z zunanjimi svetovalci-sodelavci. Člani strokovne/delovne skupine bodo usklajevali in spremljali izvedbo aktivnosti, dogovarjali se bodo o rešitvi morebitnih problemov pri izvajanju na rednih operativnih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oziroma najmanj enkrat tedensko. Izbrali bodo tudi vodjo strokovnega nadzora gradnje investicijskega projekta. Vsa dela se bodo izvajala pod kontrolo/nadzorom Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Aktivnosti se bodo izvajale v prostorih Občine Ajdovščina oziroma na terenu. Po potrebi se bo vključilo v strokovno/delovno skupino tudi druge izvajalce storitev in neodvisne strokovnjake z ustreznimi strokovnimi izkušnjami. Za izdelavo študij, analiz in pripravo projektne in investicijske dokumentacije ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo tudi v prihodnje s strani investitorja in vodje investicijskega projekta najeti zunanji izvajalci/sodelavci. Dela bo spremljala tudi odgovorna oseba s strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Ostali zunanji koordinatorji niso predvideni.

Po izvedbi projekta (opravljenem kvalitativnem-internem prevzemu ter izvedbi primopredaje izvedenih del) bo s Stolpom 8 upravljala Občina Ajdovščina. **Po izvedbi investicijskega projekta se kadrovska organizacijska shema upravljanja ne bo spremenila.**

6.6.2 Vpliv investicijskega projekta na zaposlenost

Zaradi izvedbe in po sami izvedbi investicijskega projekta se **število zaposlenih** na Občini Ajdovščina, kot investitorju/lastniku ter upravljavcu, v obeh primerih, tako pri scenariju »brez investicije« kot tudi pri scenariju »z investicijo«, ne spreminja oziroma bo **ostalo nespremenjeno**. **Zaradi izvedbe obravnavanega investicijskega projekta se ne bodo pojavile potrebe po zaposlovanju dodatne delovne sile**. Občina Ajdovščina bo zagotovilo izvedbo projekta ter kasneje njegovo upravljanje in vzdrževanje z lastnimi kadri, saj že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z izvedbo, upravljanjem in vzdrževanje primerljive kulturne dediščine oziroma kulturnih spomenikov.

6.7 Predvideni viri in načrt financiranja investicijskega projekta

V tem poglavju podrobneje predstavljamo predvidene vire financiranja investicijskega projekta (t.j. investicijskih stroškov) ter njegovo finančno konstrukcijo. V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) so predvideni viri financiranja investicijskega projekta predstavljeni po tekočih cenah.

Zaradi pogojev iz Javnega razpisa JPR2-SVP-2019-20 Ministrstva za kulturo in skladnosti podatkov s prijavnim obrazcem smo prikazali tudi vire financiranja projekta po stalnih cenah, saj so finančni podatki iz predračuna (projektantske ocene del) podlaga za izračun upravičenih stroškov projekta ter pripravo finančne konstrukcije.

Vire financiranja investicijskega projekta bodo zagotovljeni iz:

- ⇒ lastnih proračunskih sredstev Občine Ajdovščina;
- ⇒ s pridobitvijo nepovratnih sredstev Ministrstva za kulturo RS v okviru Javnega razpisa JPR2-SVP-2019-20 s proračunske postavke ministrstva PP 131095 – Spomeniki; projekt: 3340-16-0001 Kulturni spomeniki – SV projekti in intervencije (višina sofinanciranja za Sklop 1 znaša 50% celotne vrednosti upravičenih stroškov projekta, toda max 200.000,00 EUR obeh letih t.j. v letu 2019 in 2020).

Tabela 12: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po stalnih cenah, december 2018, v EUR.

Viri financiranja (stalne cene - finančni podatki iz predračuna, december 2018)	Viri po letih		SKUPAJ	
	2019	2020	v EUR z nepov. DDV	%
LASTNI VIRI: Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	- €	94.608,92 €	94.608,92 €	50,0%
JAVNI VIRI: Sredstva Ministrstva za kulturo RS	- €	94.608,91 €	94.608,91 €	50,0%
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	- €	189.217,83 €	189.217,83 €	100,0%

Tabela 13: Finančna konstrukcija projekta (upravičeni stroški in viri financiranja skladno s finančnimi podatki iz predračuna) po stalnih cenah, december 2018, v EUR.

FINANČNA KONSTRUKCIJA - UPRAVIČENI STROŠKI IN VIRI FINANCIRANJA		
(osnova so finančni podatki iz predračuna - stalne cene)		
SKUPNA VREDNOST UPRAVIČENIH STROŠKOV 2019-2020	189.217,83 €	
1. Finančna konstrukcija za leto 2019		
Skupaj upravičeni stroški v letu 2019	- €	/
Sredstva sofinancerja - lastnika (Občina Ajdovščina)	- €	/
Sredstva Ministrstva za kulturo RS	- €	/
1. Finančna konstrukcija za leto 2020		
Skupaj upravičeni stroški v letu 2020	189.217,83 €	100,0%
Sredstva sofinancerja - lastnika (Občina Ajdovščina)	94.608,92 €	50,0%
Sredstva Ministrstva za kulturo RS	94.608,91 €	50,0%

V zgornji tabeli so predstavljeni podatki za vnos v Prijavni obrazec na Javni razpis JPR2-SVP-2019-20, skladno z navodili za izpolnjevanje obrazca.

Tabela 14: Viri in dinamika financiranja investicijskega projekta po tekočih cenah, v EUR.

Viri financiranja (tekoče cene)	Viri po letih		SKUPAJ	
	2019	2020	v EUR z nepov. DDV	%
LASTNI VIRI: Proračunska sredstva Občine Ajdovščina	- €	103.025,89 €	103.025,89 €	52,1%
JAVNI VIRI: Sredstva Ministrstva za kulturo RS	- €	94.608,91 €	94.608,91 €	47,9%
SKUPAJ VIRI FINANCIRANJA	- €	197.634,80 €	197.634,80 €	100,0%

V tabeli 14 je prikazana finančna konstrukcija z viri financiranja po tekočih cenah, kar je osnova za vnos podatkov v Načrt razvojnih programov Občine Ajdovščina. Iz tabele vidimo, da mora Občina Ajdovščina v letu 2020 zagotoviti 103.025,89 EUR lastnih proračunskih sredstev ter da bo s strani Ministrstva za kulturo RS predvidoma prejela 94.608,91 EUR nepovratnih sredstev.

6.8 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost investicijskega projekta

6.8.1 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti

Predvidevamo, da bo pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti izvedenih v okviru tega projekta 100,0% ob zaključku projekta in predaji izvedenih del v uporabo (namenu).

6.8.2 Finančna in ekonomska upravičenost investicijskega projekta

6.8.2.1 Projekcija prihodkov in odhodkov iz poslovanja ter družbeno-ekonomskih (ASK/CBA) koristi projekta v ekonomski dobi investicijskega projekta

6.8.2.1.1 Ekonomska doba investicijskega projekta

Ekonomska doba za tovrstne projekte po direktivah EU znaša od 10 do 15 let (področje »Druge sektorji«). V naših izračunih smo upoštevali ekonomsko dobo 15 let. Ekonomsko obdobje obravnavanega investicijskega projekta je torej od leta 2020 do 2035; kot bazično leto smo upoštevali leto 2020, ko so pričeli nastajati investicijski stroški.

6.8.2.1.2 Prihodki poslovanja investicijskega projekta

Predvidevamo, da bo investicijski projekt (rezultat operacije) pri svojem poslovanju lahko ustvarjal naslednje **vrste poslovnih prihodkov**:

- ⇒ enkratne prihodke ter
- ⇒ prihodke iz obratovanja investicijskega projekta.

V izračunih smo upoštevali le neposredne/direktne prihodke projekta po metodi prirasta (inkrementalni metodi), ki temelji na primerjavi prihodkov scenarija »z investicijo« s prihodki v scenariju »brez investicije« skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 z dne 03.03.2014, kar pomeni, da so upoštevani le v finančni analizi upoštevani le dodatno nastali prihodki zaradi izvedbe projekta.

Enkratni prihodki: Investicijski projekt ne prinaša nobenih enkratnih prihodkov, kar je vidno tudi iz same finančne konstrukcije investicijskega projekta, saj bo le-ta v celoti financiran iz lastnih virov Občina Ajdovščina ter s pridobitvijo nepovratnih sredstev Ministrstva za kulturo RS.

Prihodki iz obratovanja investicijskega projekta: Predpostavili smo, da investicijski projekt ne bo prinašal prihodkov iz obratovanja.

6.8.2.1.3 Odhodki/stroški poslovanja investicijskega projekta

Pri projekciji odhodkov investicijskega projekta smo upoštevali predvidene odhodke/stroške, ki jih bodo morali kriti investitor/lastnik oziroma upravljavec. Predvidevamo, da bo investicijski projekt pri svojem poslovanju povzročil naslednje **vrste odhodkov/stroškov**:

- ⇒ enkratne odhodke (investicijske stroške) ter
- ⇒ odhodke/stroške iz poslovanja investicijskega projekta.

V izračunih smo upoštevali le neposredne/direktne odhodke projekta po metodi prirasta (inkrementalni metodi), ki temelji na primerjavi stroškov/odhodkov scenarija »z investicijo« s stroški/odhodki v scenariju »brez investicije«

skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) št. 480/2014 z dne 03.03.2014, kar pomeni, da so upoštevani le v finančni analizi upoštevani le dodatno nastali stroški/odhodki zaradi izvedbe projekta.

Investicijski stroški (enkratni odhodki): Investicijski stroški so stroški začetnih investicijskih vlaganj in nastajajo v času izvajanja operacije. Podrobnejši opis investicijskih stroškov in dinamika njihovega nastajanja je predstavljena v poglavju 5.2 in 6.7 tega dokumenta.

V finančni analizi so upoštevani investicijski stroški v stalnih cenah, skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 26/2017), z določili, ki jih opredeljuje Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014) ter skladno z določili Izvedbene uredbe komisije (EU) št. 2015/207 z dne 20.01.2015. Glede na to, da je davek na dodano vrednost za investitorja nepovračljiv in predstavlja upravičeni strošek projekta, so investicijski stroški predstavljeni oziroma upoštevani z vključenim DDV.

Odhodki iz poslovanja: Operativne stroške smo prikazovali na podlagi t.i. metode prirasta (inkrementalne metode) in smo v analizo vključili le stroške, ki se zaradi izvedbe spreminjajo. Pri izračunu dodatnih operativnih stroškov projekta smo upoštevali vidik lastnika/investitorja in upravljavca. Ostalih morebitnih stroškov nismo upoštevali, saj se zaradi same izvedbe projekta ne spreminjajo in je njihov učinek po metodi prirasta enak nič, tako da jih v nadaljevanju tega dokumenta nismo obravnavali.

Predvidevamo, da bo investicijski projekt povzročil pri svojem obratovanju naslednje vrste dodatnih poslovnih odhodkov/stroškov:

A. Operativne odhodke

- **Materialni stroški:** Materialni stroški so ocenjeni na podlagi strukture odhodkov primerljive infrastrukture oziroma projektih take vrste oziroma na podlagi ocene letnih materialnih stroškov m² površine (zunanje in notranje) izvedenih del. Obsegajo stroške materiala za vzdrževanje, stroške električne energije ter podobne materialne stroške oziroma vse materialne stroške, ki jih bodo imeli upravljavec in uporabniki z izpeljavo projekta in njegovega delovanja in vzdrževanja v prihodnje. Ocenili smo, da dodatni materialni stroški obratovanja znašajo 7,00 EUR z DDV na leto m² površine (zunanje in notranje) izvedenih del.
- **Stroški storitev:** Stroški storitev so ocenjeni na podlagi strukture odhodkov primerljive infrastrukture oziroma projektih take vrste oziroma na podlagi ocene letnih stroškov storitev na m² površine (zunanje in notranje) izvedenih del. Obsegajo stroške storitev rednega in investicijskega vzdrževanja, stroške dela glede na urno postavko in število ur vzdrževalcev na objektu itd. preračunane na m² površine izvedenih del v stolpu. Ocenili smo, da dodatni stroški storitev znašajo 3,00 EUR z DDV na leto na m² površine (zunanje in notranje) izvedenih del.
- **Ostali stroški:** Ostali stroški so ocenjeni na 5,0% skupnih materialni stroškov in stroškov storitev.

B. Stroške amortizacije

Amortizacija je strošek, ki nastaja zaradi prenašanja nabavne vrednosti amortiziranega osnovnega sredstva na poslovne učinke in je obračunana kot produkt amortizacijske osnove in amortizacijske stopnje. Stroški amortizacije so izračunani upoštevajoč nabavno vrednost osnovnih sredstev projekta. Za izračun amortizacije smo upoštevali 3,0% amortizacijsko stopnjo za vsa ostala dela, ki povečujejo vrednost osnovnih sredstev občine. Letni strošek amortizacije je izračunan s pomočjo podanih amortizacijskih stopenj in amortizacijskih osnov, ki so podane kot nabavne vrednosti posameznih osnovnih sredstev. Osnovna sredstva se bodo aktivirala 01.10.2020. Letni strošek amortizacije je predstavljen v spodnji tabeli, iz katere tudi vidimo, da znaša ekonomsko koristna (ponderirana) življenjska doba projekta 33,0 let.

Tabela 15: Prikaz letne amortizacije, obračunane amortizacije v ekonomski dobi projekta ter ponderirane življenjske dobe projekta.

Postavka osnovnega sredstva	Amortizacijska osnova	Amortizacijska stopnja	Aktivacija osnovnega sredstva	Letna amortizacija	Mesečna amortizacija	Obračunana amortizacija v amortizacijski dobi (odpisana vrednost OS)	Neodpisana vrednost OS na dan 31.12.2035	Delež investicijski vlaganji po vrsti del	Življenjska doba (v letih)	Ponderirana življenjska doba (v letih)
Stroški vzdrževalnih del	189.217,83 €	3,0%	1.10.2020	5.676,53 €	473,04 €	86.567,16 €	102.650,67 €	100,00%	33,0	33,0
Skupaj v EUR z DDV	189.217,83 €					86.567,16 €	102.650,67 €	100,00%		33,0

Pregled skupnih stroškov investicijskega projekta za scenarij »z investicijo«, in sicer investicijskih stroškov in dodatnih stroškov poslovanja (obratovalni stroški in stroški amortizacije) po letih v ekonomski dobi 15-ih let je predstavljen v tabeli 16.

Tabela 16: Prikaz investicijskih stroškov (vlaganj) in dodatnih odhodkov/stroškov poslovanja investicijskega projekta v ekonomski dobi, stalne cene, v EUR z DDV.

ODHODKI/STROŠKI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA									
Letnica (obdobje) Leto (zmp.sk.) Leto obratovanja	INVESTICIJSKA VLAGANJA		STROŠKI IZ POSLOVANJA / POSLOVNI ODHODKI						
	Stroški izvedbe vzdrževalnih del	SKUPAJ	OPERATIVNI STROŠKI				Amortizacija	SKUPAJ POSLOVNI ODHODKI /STROŠKI	
			Materialni stroški	Stroški storitev	Ostali stroški	Skupaj			
2020 0 0	189.217,83 €	189.217,83 €	218,93 €	93,83 €	15,64 €	328,39 €	1.419,13 €	1.747,52 €	
2021 1 1	- €	- €	875,70 €	375,30 €	62,55 €	1.313,55 €	5.676,53 €	6.990,08 €	
2022 2 2	- €	- €	875,70 €	375,30 €	62,55 €	1.313,55 €	5.676,53 €	6.990,08 €	
2023 3 3	- €	- €	875,70 €	375,30 €	62,55 €	1.313,55 €	5.676,53 €	6.990,08 €	
2024 4 4	- €	- €	875,70 €	375,30 €	62,55 €	1.313,55 €	5.676,53 €	6.990,08 €	
2025 5 5	- €	- €	875,70 €	375,30 €	62,55 €	1.313,55 €	5.676,53 €	6.990,08 €	
2026 6 6	- €	- €	875,70 €	375,30 €	62,55 €	1.313,55 €	5.676,53 €	6.990,08 €	
2027 7 7	- €	- €	875,70 €	375,30 €	62,55 €	1.313,55 €	5.676,53 €	6.990,08 €	
2028 8 8	- €	- €	875,70 €	375,30 €	62,55 €	1.313,55 €	5.676,53 €	6.990,08 €	
2029 9 9	- €	- €	875,70 €	375,30 €	62,55 €	1.313,55 €	5.676,53 €	6.990,08 €	
2030 10 10	- €	- €	875,70 €	375,30 €	62,55 €	1.313,55 €	5.676,53 €	6.990,08 €	
2031 11 11	- €	- €	875,70 €	375,30 €	62,55 €	1.313,55 €	5.676,53 €	6.990,08 €	
2032 12 12	- €	- €	875,70 €	375,30 €	62,55 €	1.313,55 €	5.676,53 €	6.990,08 €	
2033 13 13	- €	- €	875,70 €	375,30 €	62,55 €	1.313,55 €	5.676,53 €	6.990,08 €	
2034 14 14	- €	- €	875,70 €	375,30 €	62,55 €	1.313,55 €	5.676,53 €	6.990,08 €	
2035 15 15	- €	- €	875,70 €	375,30 €	62,55 €	1.313,55 €	5.676,53 €	6.990,08 €	
SKUPAJ	189.217,83 €	189.217,83 €	13.354,43 €	5.723,33 €	953,89 €	20.031,64 €	86.567,16 €	106.598,79 €	

6.8.2.1.4 Prihodki in stroški na podlagi ASK/CBA-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize)

Družbene učinke projekta je mogoče preverjati s pomočjo Analize stroškov in koristi (ASK). Na ta način je mogoče vrednotiti ekonomske učinke projekta na različne subjekte. S tega vidika je tovrstna analiza bolj celovita kot sama finančna analiza, ki ocenjuje izpolnjevanje projekta z vidika investitorja/nosilca projekta. Ekonomska ocena se dela iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalnikov, ki izhajajo iz finančne analize projekta, zajema tudi ostale parametre kot npr. vpliv na okolje, varnost, zdravje ipd., pri čemer se gleda ne posredne učinke ne smo pri investitorju temveč tudi na širšo družbo. Glede na določila 26. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) ter glede na to, da je vrednost projekta nižja od 25 mio EUR, podrobnejša multikriterijska analiza ni potrebna.

Projekt prinaša še veliko koristi, ki se jih ne da denarno natančno ovrednotiti, in koristi oziroma izgube, ki jih lahko ovrednotimo v denarju. Cilj ASK/CBA (Cost Benefit Analyse) - Analize stroškov in koristi je opredeliti in ovrednotiti vse morebitne vplive, kot koristi in kot stroške izvedbe investicijskega projekta. Pri opredelitvi stroškov in koristi nadgradimo finančno analizo z indirektnimi koristmi, tako da dobimo ekonomsko analizo (ASK/CBA-Analizo stroškov in koristi). Ekonomska analiza je skupno ime za ovrednotenje, pri katerem se upoštevajo vsi ekonomski stroški in vse ekonomske koristi v družbi. Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost investicijskega projekta s

širšega družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika. Pri ekonomskem vrednotenju izhajamo iz predpostavke, da je treba vložke v okviru izvedbe investicijskega projekta opredeliti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, rezultate pa glede na pripravljenost posameznikov, da jih plačajo. Ekonomsko analizo (ASK/CBA-Analizo stroškov in koristi) delamo na podlagi družbenega vidika. Prilagoditve, ki jih moramo narediti, so: davčni popravki, popravki zaradi eksternalij ter popravek cen (od tržnih do obračunskih cen).

Družbeno-ekonomsko upravičenost investicijskega projekta smo presojali predvsem z vidika vplivov projekta na izboljšanje kulturnovarstvenih lastnosti Stolpa 8, oživljanja kulturne dediščine, izboljšanja pogojev bivanja in kakovosti življenja prebivalcev, zagotavljanju njihove večje varnosti kakor tudi večje varnosti obiskovalcev, ohranitev poseljenosti in krajinsko urejenost kraja, ohranitev naravnega okolja ipd. Koristi izvedbe investicijskega projekta lahko opredelimo kot bistven prispevek k ohranjanju in revitalizaciji Stolpa 8 (kulturne dediščine in kulturnega spomenika), k urejenosti in atraktivnosti samega mestnega jedra in občine, k večji vključenosti javne kulturne infrastrukture v gospodarsko turistično rabo, kar pomeni tudi več podpore za »kulturo« v lokalnem in regionalnem razvoju ipd.

Davčni popravki: Tržne cene vsebujejo tudi davke in prispevke ter nekatera transferna plačila, ki lahko vplivajo na relativne cene. Medtem ko je v nekaterih primerih težko oceniti raven cen brez DDV, se vseeno lahko določijo nekateri splošni približki in odpravijo ta nesorazmerja cen. V ekonomski analizi (poglavje 6.8.2.2.3) smo opravili davčni popravek stroškov iz obratovanja in investicijskih stroškov, tako da smo v navedeni postavki ovrednotili zmanjšanje investicijskih stroškov in stroškov iz obratovanja za DDV ter ga upoštevali pri samem izračunu kot družbeno-ekonomske korist.

Popravek cen (pretvorba tržnih cen v obračunske cene): Cilj pretvorbe tržnih cen v obračunske cene (popravek cen) je določitev davčnih popravkov. Pri analizi smo izhajali iz predpostavke, da se slovenske tržne cene tako dela kot proizvodov od tako imenovanih »računovodskih ali mejnih cen« minimalno razlikujejo. Zato večino cen pri izračunu ekonomskih sodil nismo korigirali s konverzijskimi faktorji oziroma smo upoštevali konverzijski faktor 1.

Popravek zaradi eksternalij: Namen te faze je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso upoštevani pri finančni analizi npr. stroški in koristi, ki izhajajo dolgoročne ohranitve kulturnega spomenika in varovanja njegovih vrednost, ohranitvi oziroma izboljšanju njegove vsestranske varnosti, k preprečevanju nadaljnjih škod zaradi porušitve ali drugih večjih poškodb, kot posledica neizvedbe obnovitvenih del, zmanjševanju varnostnih tveganj zaradi razpadanja ali rušenja delov strukture stolpa in obzidja z neposrednim vplivom na varnost obiskovalcev in drugih uporabnikov gradu itd., koristi oz. potencialni prihranki ali dodatni potencialni prihodki lokalnih prebivalcev, naselja, občine ipd., multiplikatorski učinek ali na primer višja kvaliteta bivanja za občane. Praviloma je te koristi in stroške težko ovrednotiti, četudi jih je mogoče določiti. Kot splošno pravilo velja, da je potrebno vse družbeno-ekonomske koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v ASK/CBA upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškov. Zunanji vplivom pa je potrebno določiti denarne vrednosti, če je le-to mogoče. Če ni, jih je potrebno opisati z nedenarnimi pokazatelji. Zunanje koristi tako ocenjujemo s kvalitativnega in kvantitativnega vidika. V nadaljevanju so prikazane pozitivne koristi investicijskega projekta, ki jih je možno denarno ovrednotiti, in koristi, ki jih denarno ne moremo ovrednotiti.

A. Denarno ovrednotene družbeno-ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta

Dodatni prihodki prebivalcev zaradi dodatne potrošnje oziroma priložnost za dvig prihodkov občanov predvideva, da se bo ob organizacijski različnih kulturnih in družabnih dogodkov na stolpu povečalo povečanega povpraševanja po komplementarnih storitvah (gostinski lokali, hotel, restavracije ipd.) tako s strani prebivalcev kot tudi obiskovalcev dogodka oziroma kulturnega spomenika (ocena na letni ravni znaša 4.000,00 eur=200 obiskovalcev*20,0 eur ocejeni dodatni prihodki iz komplementarne dejavnosti na letni ravni na obiskovalca).

Dodatni prihodki (zaslužki) lokalnih prebivalcev predvideva, da bodo lokalni prebivalci ob organizacijski različnih prireditve tržili svoje izdelke v saniranem stolpu (ocena na letni ravni znaša 6.000,00 eur= vsaj 150 obiskovalcev*40,0 eur ocejeni dodatni prihodki od prodaje blaga in storitev na letni ravni na obiskovalca).

Povečano zdravje občanov in prihrank na stroških materialnih in lažjih nesreč predvideva, da zaradi obnovljenega stolpa bo na območju prihajalo do manjšega števila potencialnih poškodb tako na objektih kot tudi pri ljudeh. Predpostavili smo, da bo zaradi obnovljenega stolpa na območju prihajalo do manjšega števila poškodb oseb, motornih vozil, koles (t.j. materialnih škod). Poleg tega z ureditvijo varne infrastrukture se bo zmanjšalo tudi število manjših, lažjih nesreč ter posledično tudi materialnih stroškov (ocena na letni ravni znaša 13.356,00 eur=10% prebivalcev mesta Ajdovščina*20,00 eur ocenjeni prihrank na stroških zdravljenja in ostalih materialnih stroških).

Ocena indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda občine zaradi boljše infrastrukturne opremljenosti občine z javno kulturno infrastrukturo in posledično povečanja privlačnosti okolja in prihoda večjega števila obiskovalcev občine znaša v višini 6.000,00 eur na letni ravni.

Ocena indirektnih koristi, ki bodo nastale zaradi večje splošne varnosti krajanov, z zagotavljanjem višje kakovosti življenja znaša 600,00 eur na letni ravni. V tem primeru smo predpostavili, da bodo prebivalci zaradi večje splošne varnosti na območju imeli določene denarne koristi v obliki prihrankov (prihrank na stroških raznih sanacij obzidja in stolpa ipd.); ustvarjali pa bodo tudi lahko višje prihodke iz dodatnih dejavnosti, ki jih bodo lahko ustvarjali na podlagi boljše kulturne infrastrukture in boljše urejenosti območja.

B. Družbeno-ekonomske koristi, ki jih denarno ni bilo mogoče ovrednotiti

Družbeno-ekonomske koristi, ki jih prinaša scenarij »z investicijo«, in jih ni mogoče ovrednotiti so prikazane v poglavju 3.1, in sicer pod splošni, neposredni cilji projekta, zato jih tu še enkrat ne navajamo.

6.8.2.1.5 Preostala vrednost naložbe

Delegirana uredba komisije (EU) št. 480/2014 z dne 03.03.2014 v točki 1 18. člena določa, da je potrebno pri sredstvih s pričakovano življenjsko dobo, ki presega referenčno obdobje oziroma ekonomsko dobo, njihovo preostalo vrednost določiti z izračunom neto sedanje vrednosti denarnih tokov v preostalih letih trajanja operacije. V poglavju 6.8.2.1.3 Stroški amortizacije smo izračunali, da znaša ponderirana življenjska doba projekta 33,0 let, kar presega referenčno obdobje projekta.

Delegirana uredba komisije (EU) št. 480/2014 z dne 03.03.2014 v točki 2 18. člena določa, da je potrebo preostalo vrednost naložbe vključiti v izračun diskontiranega neto prihodka operacije, le če prihodki presegajo stroške (t.j. če so ustvarjeni neto prihodki). V okviru tega projekta, le-ta ne ustvarja na letni ravni neto prihodkov, zato v izračun diskontiranega neto prihodka projekta (operacije) v okviru finančne in ekonomske analize nismo vključili preostale vrednosti projekta.

6.8.2.2 Presoja upravičenosti izvedbe investicijskega projekta v ekonomski dobi z izdelavo finančne in ekonomske analize

Glavni namen tega poglavja je, da na temelju do sedaj obravnavanih podatkov in informacij o obstoječem stanju, tehnologiji, stroških in prihodkih obratovanja, zaposlenih in financiranju, pripravimo finančno-tržno oceno investicijskega projekta. Upravičenost investicijskega projekta smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo (ASK/CBA) investicijskega projekta ter zanje izračunali pripadajoče statične in dinamične kazalnike upravičenosti izvedbe le-tega. Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančne in ekonomske rezultate bo prinesel investicijski projekt.

6.8.2.2.1 Predpostavke za izdelavo finančne in ekonomske analize

Namen finančne analize je izdelati napovedi denarnih tokov investicijskega projekta, da bi lahko izračunali kazalnike finančne učinkovitosti/upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Namen izdelave ekonomske analize (ASK/CBA-Analiza stroškov in koristi) pa je opredeliti in ovrednotiti prispevek investicijskega projekta na širše družbeno-ekonomsko okolje. Ekonomska analiza utemljuje upravičenost izvedbe investicijskega projekta s širšega kulturnega, ekološkega, družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika.

Finančna in ekonomska analiza za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta sta bili narejeni na podlagi naslednjih predpostavk:

- ⇒ Finančna in ekonomska analiza sta izdelani na podlagi 15 letne ekonomske dobe projekta (2020-2035).
- ⇒ Dinamični kazalniki upravičenosti projekta so izračunani za obdobje izvedbe projekta (2020) in za 15 letno obdobje obratovanja, in sicer od prvega leta rednega obratovanja (01.10.2020), ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala, pa do 31.12.2035.
- ⇒ Prvo leto rednega obratovanja je 2020, natančneje 01.10.2020, ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala.
- ⇒ Ekonomsko koristna (ponderirana) življenjska doba projekta presega 15 letno ekonomsko dobo, in sicer znaša 33,0 let.
- ⇒ Finančna in ekonomska analiza sta izdelani kot enovit projekt s stališča investitorja (lastnika) in upravljavca Občine Ajdovščina. Izdelana je bila konsolidirana analiza, ki izključuje denarne tokove med lastnikom in upravljavcem (v skladu z navodili Evropske komisije v priložniku za izdelavo Analize stroškov in koristi; december 2014; ter prilogo III, točko 2.2 Izvedbene uredbe komisije (EU) št. 2015/207 z dne 20.01.2015).
- ⇒ Projekt ni namenjen pridobitni dejavnosti ne investitorja/lastnika in upravljavca. Morebitni presežek dodatnih prihodkov nad dodatnimi odhodki pa bo namenjen vzdrževanju in stalnemu posodabljanju javne kulturne infrastrukture.
- ⇒ Pri izračunu prihodkov in stroškov se je upoštevala inkrementalna metoda, kar pomeni, da so upoštevani dodatni prihodki in stroški, ki bodo nastali zaradi implementacije investicije. Navedeno je skladno s točko 3 15. člena Delegirane uredbe komisije (EU) 480/2014, ki pravi »Prihodki in stroški se izračunajo po t.i. metodi prirasta, ki temelji na primerjavi prihodkov in stroškov v scenariju nove naložbe s prihodki in stroški v scenariju brez nove naložbe. Kadar operacija zajema nova sredstva, so prihodki in stroški prihodki in stroški nove naložbe.«
- ⇒ Vsi stroški (investicijski in obratovalni) in prihodki so prikazani v finančni analizi v stalnih cenah z DDV; v ekonomski analizi pa so bili izvedeni davčni popravki.
- ⇒ Projekt na letni ravni ne prinaša neto prihodkov (stroški presegajo prihodke), zato nismo skladno z točko 2 18. člena Delegirane uredbe komisije (EU) 480/2014, v izračunu diskontiranega neto prihodka operacije v zadnjem referenčnem letu vključili preostalo vrednost naložbe.
- ⇒ Analizo upravičenosti izvedbe projekta smo pripravili na podlagi statičnih in dinamičnih kazalnikov upravičenosti projekta tako za finančno kot tudi za ekonomsko analizo.
- ⇒ Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri finančni analizi, znaša 4,0% in je določena z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) ter Delegirano uredbo komisije (EU) 480/2014 (člen 15. do 19.).
- ⇒ Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri ekonomski (CBA/ASK) analizi, znaša 5% t.j. socialna diskontna stopnja v kohezivskih državah članicah in je določena z Delegirano uredbo komisije 480/2014 (člen 15. do 19.) in Izvedbeno uredbo komisije 2015/207 EU (člen 3 in Priloga III: Metodologija za pripravo analize stroškov in koristi (ASK) ter Priložnikom Evropske komisije Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014).

6.8.2.2.2 Finančna analiza

V nadaljevanju je prikazan finančni denarni tok investicijskega projekta, ki prikazuje neposredne koristi, ki jih investicijski projekt prinaša. Investicijski projekt prinaša tako neposredne koristi (prilive) kot tudi neposredne stroške (odlive), ki so povzeti po predhodnih prikazih v poglavju 6.8.2.1 za ekonomsko dobo projekta.

V finančni analizi smo upoštevali le finančne oziroma realne denarne tokove, se pravi denarne tokove povezane z investicijskimi stroški, dodatne denarne tokove povezane z obratovanjem projekta (dodatne stroške in dodatne prihodke iz obratovanja) in denarne tokove vezane na zaključek projekta (preostala vrednost naložbe). V finančni analizi pa nismo upoštevali ne-denarne knjigovodske postavke (npr. amortizacija,¹ rezervni sklad ipd.) ter finančne odhodke (stroške financiranja)². Prikaz nediskontiranih in diskontiranih finančnih denarnih tokov projekta na podlagi »finančne analize projekta po metodi prirasta« je predstavljen v nadaljevanju tega poglavja. Le-ta je osnovna za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Uporabljena je **4% diskontna stopnja**.

V okviru donosnosti lastnega kapitala pa se bo preučilo učinkovitost projekta z vidika donosnosti lastnega kapitala (občine) vloženega v projekt. V okviru donosnosti lastnega kapitala se bo izračunalo neto sedanjo vrednost lastnega vloženega kapitala, ki je vsota neto diskontiranih denarnih tokov, ki nastanejo zaradi izvajanja projekta, ter ustrezno finančno stopnjo donosa lastnega kapitala. Podala nam bo finančno neto sedanjo vrednost z upoštevanjem sofinanciranja.

Tabela 17: Denarni tok investicijskega projekta po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR z DDV.

FINANČNI oz. REALNI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA po metodi prirasta													
Letnica (obdobje)	Leto (zapr. št.)	DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (4,0%)		
		PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			OSTANEK VREDNOSTI	POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI
2020	0	- €	328,39 €	- 328,39 €		189.217,83 €	- €	189.546,22 €	- 328,39 €	- 189.546,22 €	189.217,83 €	- 328,39 €	- 189.546,22 €
2021	1	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €		- €	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €	- 1.313,55 €	- €	- 1.263,03 €	- 1.263,03 €
2022	2	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €		- €	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €	- 1.313,55 €	- €	- 1.214,45 €	- 1.214,45 €
2023	3	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €		- €	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €	- 1.313,55 €	- €	- 1.167,74 €	- 1.167,74 €
2024	4	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €		- €	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €	- 1.313,55 €	- €	- 1.122,83 €	- 1.122,83 €
2025	5	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €		- €	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €	- 1.313,55 €	- €	- 1.079,64 €	- 1.079,64 €
2026	6	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €		- €	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €	- 1.313,55 €	- €	- 1.038,12 €	- 1.038,12 €
2027	7	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €		- €	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €	- 1.313,55 €	- €	- 998,19 €	- 998,19 €
2028	8	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €		- €	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €	- 1.313,55 €	- €	- 959,80 €	- 959,80 €
2029	9	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €		- €	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €	- 1.313,55 €	- €	- 922,88 €	- 922,88 €
2030	10	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €		- €	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €	- 1.313,55 €	- €	- 887,39 €	- 887,39 €
2031	11	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €		- €	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €	- 1.313,55 €	- €	- 853,26 €	- 853,26 €
2032	12	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €		- €	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €	- 1.313,55 €	- €	- 820,44 €	- 820,44 €
2033	13	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €		- €	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €	- 1.313,55 €	- €	- 788,88 €	- 788,88 €
2034	14	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €		- €	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €	- 1.313,55 €	- €	- 758,54 €	- 758,54 €
2035	15	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €		- €	- €	1.313,55 €	- 1.313,55 €	- 1.313,55 €	- €	- 729,37 €	- 729,37 €
SKUPAJ		- €	20.031,64 €	- 20.031,64 €	- €	189.217,83 €	- €	209.249,47 €	- 20.031,64 €	- 209.249,47 €	189.217,83 €	- 14.932,95 €	- 204.150,78 €

¹ Amortizacija v dinamični analizi ne predstavlja denarnega odliva in je v denarnem toku zajeta v negativnih odlivih od investicijskih vlaganj.

² Finančni odhodki (t.j. stroški financiranja=obresti) v izračunu finančnega oziroma realnega denarnega toka niso vključeni v izračun dinamičnih kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta, saj le-ti predstavljajo donos banke na vložena sredstva in zato v tem smislu kot taki ne predstavljajo odhodka/stroška obravnavanega projekta. Stroški financiranja so v bistvu v okviru finančnega oziroma realnega denarnega toka (v okviru dinamične analize) zajeti že v diskontni stopnji, saj le-ta predstavlja zahtevani donos projekta ne glede na vir financiranja.

Tabela 18: Finančni denarni tok za izračun donosnosti lastnega kapitala občine po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR z DDV.

IZRAČUN DONOSNOSTI LASTNEGA KAPITALA OBČINE VLOŽENEGA V PROJEKT												
Letnica (obdobje)	Leto (zap.št.)	Leto obratovanja	PRILIVI			ODLIVI				NETO DENARNI TOK oz. NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)		
			PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	Denarni tok na koncu ekonomske dobe - Ostanek vrednosti	Skupaj prilivi	Lastna sredstva občine	Potencialni ostali viri financiranja (privatni partnerji)	Odplačila kredita in obresti	ODLIVI Odlodbi v fazi obratovanja (Operativni stroški)		Skupaj odlivi	
2020	0	0	- €	- €	- €	94.608,92 €	- €	- €	- €	328,39 €	94.937,30 €	94.937,30 €
2021	1	1	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	1.313,55 €
2022	2	2	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	1.313,55 €
2023	3	3	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	1.313,55 €
2024	4	4	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	1.313,55 €
2025	5	5	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	1.313,55 €
2026	6	6	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	1.313,55 €
2027	7	7	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	1.313,55 €
2028	8	8	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	1.313,55 €
2029	9	9	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	1.313,55 €
2030	10	10	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	1.313,55 €
2031	11	11	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	1.313,55 €
2032	12	12	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	1.313,55 €
2033	13	13	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	1.313,55 €
2034	14	14	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	1.313,55 €
2035	15	15	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	1.313,55 €
SKUPAJ			- €	- €	- €	94.608,92 €	- €	- €	- €	20.031,64 €	114.640,55 €	114.640,55 €

I. Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 19: Finančni kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.

FINANČNA ANALIZA	Vrednost
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST - FNPV	-204.150,78 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA - FIRR	FIRR < 0,00%
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA - FNPV(K)	-109.541,86 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA - FIRR(K)	FIRR < 0,00%
FINANČNA MODIFICIRANA INTERNA STOP.DONOSA - MISD	-100,00%
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	-1,08 EUR
FINANČNI KOEFICIENT K/S	0,000
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	190

Finančna neto sedanja vrednost je pri 4% diskontni stopnji **negativna** in znaša **-204.150,78 EUR**, kar pomeni, da projekt ne prinaša nobenega donosa. Ravno tako je **negativna** in nižja od 4% diskontne stopnje tudi **finančna interna stopnja donosa (FIRR < 0,00%)**.

Finančna neto sedanja vrednost lastnega kapitala občine je pri 4% diskontni stopnji **negativna** in znaša **-109.541,86 EUR**, kar pomeni, da projekt ne prinaša na vloženi lastni kapital občine nobenega donosa, kar nam pove tudi **finančna interna stopnja donosa kapitala**, ki je **negativna (FIRR < 0,00%)**.

Doba vračanja vloženi sredstev po finančni analizi presega tako ekonomsko kot tudi amortizacijsko dobo, kar pomeni, da se vložena sredstva ne povrnejo v ekonomski dobi projekta.

Izračunana **finančna relativna neto sedanja vrednost projekta** je **negativna** in znaša **-1,08 EUR**, kar pomeni, da nam vsak vloženi EUR prinaša izgubo v višini 1,08 EUR.

Da so po finančni analizi stroški projekta višji od vseh koristi, ki jih prinaša projekt, nam pove finančni koeficient K/S (razmerje koristi/stroški), ki je manjši od 1, in sicer znaša 0,000.

II. Sklep finančne analize

Izračunani finančni kazalniki projekta so pokazali, da je obravnavani projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale

upravičeno izvedbo projekta. Projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize (CBA/ASK - Analize stroškov in koristi), saj le-ta predstavlja vlaganja v javno, kulturno infrastrukturo in širšo družbo in ga zato ne moremo primerjati s tržnimi kazalniki upravičenosti izvedbe.

6.8.2.2.3 Ekonomska analiza

Kljub finančnemu bremenu, ki ga predstavlja izvedba obravnavanega investicijskega projekta, prinaša sama izvedba projekta tudi širše družbeno-ekonomske učinke (koristi oziroma stroške), ki pomembno vplivajo na blaginjo celotne družbe. Zato se je v nadaljevanju pripravilo ekonomsko analizo denarnih tokov, ki zajemajo tudi širše družbene koristi, ki jih prinaša investicijski projekt. Osnova za izračun kazalnikov ekonomske učinkovitosti investicijskega projekta predstavljajo parametri, upoštevani v finančni analizi, ki so nadgrajeni še s parametri proučevanja vpliva projekta na širše okolje in jih je mogoče ovrednotiti v denarju. Investicijski projekt prinaša tako neposredne in posredne koristi (prilive) kot tudi neposredne in posredne stroške (odlive), ki so povzeti po predhodnih prikazih v poglavju 6.8.2.1 za ekonomsko dobo projekta.

Namen ekonomske analize je ocena vplivov izvedbe projekta na širše družbeno-ekonomsko okolje. V okviru ekonomske analize se ugotovi, ali je družba v boljšem položaju, če se projekt kljub njegovi finančni nerentabilnosti izvede, ker njegove koristi presega stroške. Uporabljena je **5,0% diskontna stopnja** t.j. **socialna diskontna stopnja** v kohezijskih državah članicah.

Tabela 20: Denarni tok investicijskega projekta po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR z DDV.

EKONOMSKI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA po metodi prirasta																	
Letnica (obdobje) Leto (zapr. št.) Leto obratovanja	DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE				DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE Ostane vrednosti	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (5,0%)						
	PRILIVI (PRIHODKI)			ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)			SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE	POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK			
	Prihodki v fazi obratovanja	Družbeno- ekonomske koristi	SKUPAJ														
2020	0	0	- €	34.177,65 €	34.177,65 €	328,39 €	33.849,26 €	-	189.217,83 €	34.177,65 €	189.546,22 €	33.849,26 €	-	155.368,57 €	189.217,83 €	33.849,26 €	155.368,57 €
2021	1	1	- €	30.181,59 €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	- €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	28.868,04 €	- €	27.493,37 €	27.493,37 €
2022	2	2	- €	30.181,59 €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	- €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	28.868,04 €	- €	26.184,16 €	26.184,16 €
2023	3	3	- €	30.181,59 €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	- €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	28.868,04 €	- €	24.937,30 €	24.937,30 €
2024	4	4	- €	30.181,59 €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	- €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	28.868,04 €	- €	23.749,81 €	23.749,81 €
2025	5	5	- €	30.181,59 €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	- €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	28.868,04 €	- €	22.618,86 €	22.618,86 €
2026	6	6	- €	30.181,59 €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	- €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	28.868,04 €	- €	21.541,78 €	21.541,78 €
2027	7	7	- €	30.181,59 €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	- €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	28.868,04 €	- €	20.515,98 €	20.515,98 €
2028	8	8	- €	30.181,59 €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	- €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	28.868,04 €	- €	19.539,03 €	19.539,03 €
2029	9	9	- €	30.181,59 €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	- €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	28.868,04 €	- €	18.608,60 €	18.608,60 €
2030	10	10	- €	30.181,59 €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	- €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	28.868,04 €	- €	17.722,47 €	17.722,47 €
2031	11	11	- €	30.181,59 €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	- €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	28.868,04 €	- €	16.878,55 €	16.878,55 €
2032	12	12	- €	30.181,59 €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	- €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	28.868,04 €	- €	16.074,80 €	16.074,80 €
2033	13	13	- €	30.181,59 €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	- €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	28.868,04 €	- €	15.309,34 €	15.309,34 €
2034	14	14	- €	30.181,59 €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	- €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	28.868,04 €	- €	14.580,32 €	14.580,32 €
2035	15	15	- €	30.181,59 €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	- €	30.181,59 €	1.313,55 €	28.868,04 €	-	28.868,04 €	- €	13.886,02 €	13.886,02 €
SKUPAJ			- €	486.901,50 €	486.901,50 €	20.031,64 €	466.869,86 €	-	189.217,83 €	486.901,50 €	209.249,47 €	466.869,86 €	-	277.652,03 €	189.217,83 €	333.489,65 €	144.271,82 €

Tabela 21: Ekonomski denarni tok za izračun donosnosti lastnega kapitala občine po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, stalne cene, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zaprta št.) Leto obratovanja	IZRAČUN DONOSNOSTI KAPITALA OBČINE VLOŽENEGA V PROJEKT											
	PRILIVI				ODLIVI					NETO DENARNI TOK oz. NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)		
	PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	Družbeno-ekonomske koristi	Denarni tok na letnico ekonomske dobe- Ostane vrednosti	Skupaj prilivi	Lastna sredstva občine	Potencialni ostali viri financiranja (privatni partnerji)	Odplačilo kredita in obresti	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	Skupaj odlivi			
2020	0	0	- €	34.177,65 €	- €	34.177,65 €	94.608,92 €	- €	- €	30,39 €	94.937,30 €	- 60.759,65 €
2021	1	1	- €	30.181,59 €	- €	30.181,59 €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	28.868,04 €
2022	2	2	- €	30.181,59 €	- €	30.181,59 €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	28.868,04 €
2023	3	3	- €	30.181,59 €	- €	30.181,59 €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	28.868,04 €
2024	4	4	- €	30.181,59 €	- €	30.181,59 €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	28.868,04 €
2025	5	5	- €	30.181,59 €	- €	30.181,59 €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	28.868,04 €
2026	6	6	- €	30.181,59 €	- €	30.181,59 €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	28.868,04 €
2027	7	7	- €	30.181,59 €	- €	30.181,59 €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	28.868,04 €
2028	8	8	- €	30.181,59 €	- €	30.181,59 €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	28.868,04 €
2029	9	9	- €	30.181,59 €	- €	30.181,59 €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	28.868,04 €
2030	10	10	- €	30.181,59 €	- €	30.181,59 €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	28.868,04 €
2031	11	11	- €	30.181,59 €	- €	30.181,59 €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	28.868,04 €
2032	12	12	- €	30.181,59 €	- €	30.181,59 €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	28.868,04 €
2033	13	13	- €	30.181,59 €	- €	30.181,59 €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	28.868,04 €
2034	14	14	- €	30.181,59 €	- €	30.181,59 €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	28.868,04 €
2035	15	15	- €	30.181,59 €	- €	30.181,59 €	- €	- €	- €	1.313,55 €	1.313,55 €	28.868,04 €
SKUPAJ			- €	486.901,50 €	- €	486.901,50 €	94.608,92 €	- €	- €	20.031,64 €	114.640,55 €	372.260,95 €

I. Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela 22: Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta.

EKONOMSKA ANALIZA	Vrednost
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST - ENPV	144.271,82 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA - EIRR	16,76%
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA - ENPV(K)	238.880,73 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA KAPITALA - EIRR(K)	47,37%
EKONOMSKA MODIFICIRANA INTERNA STOP. DONOSA - MISD	9,70%
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	0,76 EUR
EKONOMSKI KOEFICIENT K/S	2,327
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	9

Ekonomska neto sedanja vrednost je pri 5% diskontni stopnji **pozitivna** in znaša **144.271,82 EUR**, kar pomeni, da je projekt donosen, saj prinaša investitorju/lastniku in upravljavcu absolutni donos v obliki družbeno-ekonomskih koristi.

Ekonomska interna stopnja donosa je **pozitivna** in znaša **16,76%**, kar potrjuje upravičeno izvedbo projekta, saj je s širšega družbeno-ekonomskega vidika donosen.

Ekonomska neto sedanja vrednost lastnega kapitala občine je pri 5% diskontni stopnji **pozitivna** in znaša **238.880,73 EUR**, kar pomeni, da projekt prinaša na vloženi lastni kapital občine absolutni donos, kar nam pove tudi **ekonomska interna stopnja donosa kapitala**, ki je **pozitivna (47,37%)**.

Doba vračanja vloženi sredstev po ekonomski analizi znaša **9 let**, kar pomeni, da se vložena sredstva na podlagi ekonomske analize, ki upošteva širše družbeno-ekonomske koristi, povrnejo v opazovani ekonomski dobi.

Ekonomska relativna neto sedanja vrednost je **pozitivna** in znaša **0,76 EUR**, kar pomeni, da na vsak vloženi EUR nam projekt prinaša 0,76 EUR donosa.

Da so po ekonomski analizi vse koristi, ki jih prinaša projekt, višje od vseh stroškov, nam pove **ekonomski koeficient K/S**, ki je višji od 1, in sicer znaša **2,327** (na vsako enoto stroškov projekt prinaša 2,327 enot koristi).

II. Sklep ekonomske analize

Predmetni projekt je po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo (CBA/ASK upravičen), kar potrjujejo vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo projekta. **Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba projekta ekonomsko upravičena oziroma upravičena na podlagi CBA/ASK-Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi CBA/ASK-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti projekt »Stolp 8«.**

6.8.2.3 Analiza občutljivosti in tveganj

6.8.2.3.1 Analiza občutljivosti

V času obratovanja so dejanski poslovni rezultati le redko enaki tistim, ki so načrtovani v investicijski dokumentaciji. Vseh dogodkov namreč ne moremo vnaprej predvideti, zato načrtujemo le bolj ali manj verjetne rezultate in na njihovi osnovi izračunamo kazalnike upravičenosti investicijskega projekta. Ravno zaradi negotovosti, s tem pa tudi tveganosti takšnih ocen, je pri presojanju upravičenosti izvedbe investicijskega projekta pomembno tudi, da ugotovimo, koliko se lahko spremenijo posamezni stroški in prihodki, da investicijski projekt, katerega upravičenost dokazujemo s pomočjo izbranih kriterijev, ne postane še bolj finančno neupravičen. Cilj analize občutljivosti je opredeliti kritične spremenljivke projekta. Pri analizi občutljivosti je potrebno najprej ugotoviti tiste spremenljivke, ki so po svoji velikosti in pomembnosti ključne za celoten investicijski projekt. Le-te imenujemo ključne spremenljivke projekta in so tisti elementi poslovnih napovedi, katerih majhna sprememba močno spreminja končni rezultat in s tem tudi kazalnike upravičenosti investicijskega projekta. Pri obravnavanem investicijskem projektu smo ocenili kot ključne in testirali naslednje spremenljivke: investicijska vlaganja ter odhodki iz obratovanja (obratovalni stroški).

Analizo občutljivosti smo izvedli tako, da smo ključne spremenljivke projekta spreminjali za +10% in -10%, nato pa smo opazovali posledice teh sprememb (učinke) na finančnih in ekonomskih dinamičnih kazalnikih upravičenosti projekta. Spremenljivke smo spreminjali posamično in pri tem smo ohranili ostale spremenljivke projekta nespremenjene. V priročniku za izdelavo Analize stroškov in koristi (t.j. Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project – Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020), ki ga je Evropska komisija izdala decembra 2014, je predlagano, da so kot kritične spremenljivke obravnavane tiste, katerih 1% sprememba ima za posledico 1% spremembo prvotne vrednosti neto sedanje vrednosti (NPV).

I. Občutljivost neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih spremenljivk

Tabela 23: Analiza občutljivosti neto sedanje vrednosti investicijskega projekta na spremembo ključnih spremenljivk po finančni in po ekonomski analizi.

Ključne spremenljivke	FINANČNA ANALIZA					OCENA SPREMENLJIVKE	EKONOMSKA ANALIZA					OCENA SPREMENLJIVKE
	Osnovni scenarij	+10%	% spremembe	-10%	% spremembe		Osnovni scenarij	+10%	% spremembe	-10%	% spremembe	
Investicijska vlaganja	204.150,78 €	223.072,56 €	-8,5%	185.228,99 €	10,2%	DELNO KRITIČNA	144.271,82 €	125.350,03 €	-13,1%	163.193,60 €	13,1%	KRITIČNA
Odhodki iz obratovanja	204.150,78 €	205.644,07 €	-0,7%	202.657,48 €	0,7%	NI KRITIČNA	144.271,82 €	143.115,35 €	-0,8%	145.428,28 €	0,8%	NI KRITIČNA

Iz zgornje tabele je razvidno, da tako finančna kot tudi ekonomska neto sedanja vrednost projekta nista znotraj mej občutljivosti pri spremembi ključne spremenljivke investicijska vlaganja, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju le-te za 10,0% spreminja za več kot 10,0%. Iz navedenega je razvidno, da je **ključna spremenljivka tako**

po finančni kot tudi po ekonomski analizi kritična in da ji bo potrebno v času samega izvajanja projekta ter tudi skozi celotno ekonomsko dobo projekta nameniti večjo pozornost in preprečiti tveganja, da bi prišlo do spremembe predvidenih vrednosti. Ključna spremenljivka odhodki iz obratovanja pa ni kritična ne po finančni in ne po ekonomski analizi, saj je tako finančna kot tudi ekonomska neto sedanja vrednost projekta znotraj mej občutljivosti ob spremembi spremenljivke odhodki iz obratovanja.

V nadaljevanju so za kritično spremenljivko investicijska vlaganja v okviru finančne in ekonomske analize izračunane tudi mejne vrednosti. Mejna vrednost je odstotna sprememba kritične spremenljivke, na pogladi katerih finančna oziroma ekonomska neto sedanja vrednost postane nič, pri ostalih nespremenjenih parametrih.

Tabela 24: Mejne vrednosti za kritično spremenljivko v okviru finančne in ekonomske analize.

Kritične spremenljivke	Diskontirana vrednost kritičnih spremenljivk					
	FINANČNA ANALIZA			EKONOMSKA ANALIZA		
	Osnovni scenarij	NSV=0	% spremembe	Osnovni scenarij	NSV=0	% spremembe
Investicijska vlaganja	189.217,83 €	14.932,95 €	-92,1%	189.217,83 €	333.489,65 €	76,2%

Vrednost kazalnika finančna neto sedanja vrednosti bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški zmanjšali za 92,1%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

Vrednost kazalnika ekonomska neto sedanja vrednost bi postala 0,00 EUR, v kolikor bi se diskontirani investicijski stroški povečali za 76,2%, ob predpostavki da bi vrednosti ostalih parametrov ostale nespremenjene.

II. Rezultati in sklep analize občutljivosti

Ugotovljamo, da v analizi upoštevane investicijske vrednosti bistveno ne spreminjajo ne finančnih kazalnikov kot tudi ne ekonomskih kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Na meji kritičnosti je ključna spremenljivka investicijska vlaganja, zato se ja zanjo izračunalo tako v okviru finančne kot tudi ekonomske analize mejne vrednosti, ki nam povedo, % spremembe kritične spremenljivke na podlagi katerega bi finančna oziroma ekonomska neto sedanja vrednost projekta postala 0,00 EUR. **Na podlagi analize odvisnosti se je tako prišlo do sklepa, da je potrebno v času samega izvajanja projekta ter tudi skozi celotno ekonomsko dobo projekta nameniti kritični spremenljivki investicijska vlaganja večjo pozornost in preprečiti tveganja, da bi prišlo do spremembe predvidenih vrednosti. Ostale ključne spremenljivke niso kritične ne po finančni in ne po ekonomski analizi.**

6.8.2.4.2 Analiza tveganj

Analiza tveganj je ocenjevanje verjetnosti, da projekt ne bo dosegel pričakovanih rezultatov oziroma učinkov. Osredotoča se na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila oziroma negativno vplivala na izvedbo projekta.

Vrste tveganj, ki se pojavljajo pri izvedbi projekta, so:

- tveganje razvoja projekta in splošna tveganja;
- tveganje v času izgradnje ter
- tveganje v času obratovanja.

Tveganja so opredeljena glede na oceno tveganja:

- 0 (ni prisotno tveganje; minimalno tveganje)
- 1 (nizko tveganje)
- 2 (srednje tveganje)
- 3 (visoko tveganje)

I. Opis faktorjev tveganja

Tabela 25: Opis faktorjev tveganja s predstavitvijo ukrepov za omejitve tveganj.

Faktor in vrsta tveganja	Opis faktorja tveganja	Ukrepi za omejitve tveganja	
TVEGANJE RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA			
FT 1	Tveganje povezano z vodenjem projekta	Prvi faktor je povezan s tveganjem zaradi neizkušenosti in/ali preobremenjenosti in strokovne usposobljenosti odgovornega vodje projekta. Pri tem gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in pravočasnega zaključka projekta, sprejemanja napačnih odločitev, nejasnega delegiranja nalog in opredelitve odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu ipd. Pri obremenjenosti vodje projekta pa gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in izvedbe projekta ter nezagotavljanja primerne spremljanja in posledično ne sprotne reševanja problemov ipd. V primeru, da je za odgovornega vodjo imenovana strokovno usposobljena oseba in da le-ta ni preobremenjena z drugimi nalogami ter da ima na razpolago ne preobremenjeno in usposobljeno strokovno skupino, prejme oceno 1. V nasprotnem primeru, da odgovorni za izvedbo projekta ne izpolnjujejo niti ene zahteve, prejme oceno 3.	Tveganje preobremenjenosti in strokovne usposobljenosti vodje projekta se bo omejilo tako, da bo vodja projekta imel ustrezno kadrovske podporo pri izvedbi projekta. Vodja projekta je tudi sam ustrezno usposobljen za vodenje tako zahtevnega projekta. Zagotovilo se je ustrezne kadrovske kapacitete in organizacijske rešitve za izvedbo projekta.
FT 2	Tveganje pridobivanja dokumentacije	Drugi faktor je povezan s tveganjem pridobivanja dokumentacije. Pri tem gre predvsem za projektno in investicijsko dokumentacijo, dokumentacijo s področja varstva okolja, prostorske akte, tehnično dokumentacijo ipd. Drugi dejavniki, ki vplivajo na tveganja, so povezani z obsegom vrednosti investicijskega projekta, kompleksnostjo projekta, lokacijo operacije, zakonodajo na področju predmetne operacije ipd. V primeru, da gre za drago in kompleksno operacijo, za katero je potrebna obsežna dokumentacija (OPPN, PVO, ...), prejme oceno 3. Če je navedeno, v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.	Tveganje pridobivanja dokumentacije se je omenijo s preverbo vse potrebne dokumentacije in soglasij pred pričetkom projekta, kar pomeni, da se je to tveganje, ki bi lahko vplivalo na časovno izvedbo projekta omejilo. V času izdelave tega dokumenta je že izdelana vsa potrebna dokumentacija za izvedbo projekta.
FT 3	Tveganje pridobivanja soglasij in dovoljenj	Tretji faktor tveganja je povezan s tveganjem pridobivanja soglasij in dovoljenj. Dejavniki, ki vplivajo na tveganja, povezana s pridobivanjem soglasij so: merila in pogoji za gradnjo objektov, ki izhajajo iz prostorskih aktov, lastništva zemljišč, kjer se bo izvajala operacija, vrsta gradnje in drugih del ter namembnost objekta, lokacija operacije ipd. Tako npr. veliko število soglasij, ki jih je potrebno pridobiti za izvedbo operacije (investicijskega projekta) pomeni višje tveganje (3,0) kot če gre za manjše število soglasij (1,0). Če je navedeno v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.	Tveganje pridobivanja soglasij in dovoljenj se je omejilo že za čas izdelave projektne dokumentacije. S tem se je omejilo tveganje, ki bi vplivalo na časovno izvedbo te aktivnosti. V času izdelave tega dokumenta so vsa potrebna dovoljenja in soglasja že pridobljena.
FT 4	Tveganje usklajenosti projekta s cilji, strategijami, politikami in zakonodajo	Četrti faktor tveganja je povezan s skladnostjo projekta s tveganjem usklajenosti projekta s cilji, strategijami in politikami investitorja in države. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: neusklajenost projekta s cilji in strategijo investitorja, neusklajenost projekta z državnimi strategijami in z veljavno zakonodajo ipd. V kolikor je projekt usklajen z vsemi strategijami, cilji in politikami ter zakonodajo, prejme oceno 0. V obratnem primeru prejme oceno 3.	Tveganje usklajenosti projekta s cilji, strategijami in politikami ne obstajata, saj je projekt usklajen s cilji, strategijami in politikami ter zakonodajo občine in države.
FT 5	Splošna tveganja (nestabilne politične razmere, odklonilno javno mnenje ipd.)	Peti faktor tveganja je povezan s tveganji zaradi nestabilnosti političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta (npr. vpliv na kvaliteto življenjskega okolja prebivalcev ipd.). Navedeni faktorji tveganja vplivajo predvsem na zaustavitev ali le na zastoj projekta in s tem podaljšanje roka njegove izvedbe. V kolikor tega tveganja ni zaznati, projekt prejme oceno 0; v najslabšem obratnem primeru prejme oceno 3.	Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja ne obstaja, saj je projekt usklajen s cilji, strategijami, politikami in zakonodajo občine in države in ima pozitivno javno mnenje.

TVEGANJE V ČASU IZVAJANJA PROJEKTA			
FT 6	Tveganje izvedbe projekta	Šesti faktor tveganja je povezan s tveganjem izvedbe projekta. Dejavniki, ki vplivajo na ta tveganja, so: izvedba postopka javnega naročanja, sprejemanja ustreznih občinskih sklepov in aktov ter oddaje del izbranemu izvajalcu, izkušnost izvajalca del in podizvajalcev, geološko, geomehansko in prostorsko zahteven teren gradnje, konstrukcijsko zahteven objekt, veliko število podizvajalcev, zanesljivost projektnega izvajalca, finančna stabilnost izvajalca projekta. V primeru, da se predvideva probleme v postopku JN, da gre za zahteven projekt in teren izgradnje, da izbrani izvajalec del nima dovolj izkušenj z gradnjo takih objektov in da ima veliko število podizvajalcev, da predvidevamo nezanesljivost projektnega izvajalca, prejme oceno 3.	Navedeno tveganje se bo omejilo s pripravo ustrezne, kakovostne razpisne dokumentacije za izvedbo JN za izbor izvajalca del, s tem da se bo iz izbora izločilo nezanesljive, finančno slabe izvajalce del. Skozi celotno obdobje izvedbe projekta se bo stalno spremljalo potek del in spremljalo rezultate in realizacijo posameznih projektne aktivnosti ter ustrezno ukrepalo v primeru odstopanj.
FT 7	Tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema izvedenih del in opreme	Sedmi faktor tveganja je povezan s tveganjem uspešnega in pravočasnega prevzema stavbe in opreme ter predaje v upravljanje. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: vrsta stavbe (stavba z vplivi na okolje, stavba, pri katerem je predpisan monitoring), izkušnje izvajalca projekta (skladnost gradnje v skladu s tehnično in projektno dokumentacijo, izpolnjevanje obveznosti izvajalca) in izkušnje investitorja (obveznosti investitorja: nadzor nad gradnjo, kvantitativni in kvalitativni pregled, prevzem, projekt vzdrževanja in obratovanja ipd.). Tu je zelo pomemben dejavnik tudi pravočasnost izvedbe projekta in izvedba kvalitativnega in kvantitativnega pregleda ter primopredaje izvedenih del. V primeru, da investitor in izvajalec del ne izpolnjujeta svojih obveznosti, prejme oceno 3.	Navedeno tveganje se bo omejilo z najetjem zanesljivega strokovnjaka za izvedbo strokovnega nadzora nad gradnjo in sprotne reševanja nastalih problemov pri izvedbi del, konstruktivnega dialoga med izvajalcem in investitorjem ipd. Poleg tega se bo od izbranega izvajalca del zahtevalo ustrezne garancije. Vsa dela bodo potekala tudi pod nadzorom ZVKDS.
FT 8	Tveganje kvalitetne izvedbe projekta	Osmi faktor tveganja je povezan s tveganjem kvalitete izvedbe projekta, saj je od same kvalitete izvedbe odvisno tudi njegovo obratovanje. V primeru, da investitor ne nosi tveganja, prejme oceno 0,0; v nasprotnem primeru max oceno 3,0.	Navedeno tveganje se bo omejilo s pridobitvijo ustreznih garancij na kakovost izvedenih del s strani izvajalca del.
FT 9	Tveganje financiranja projekta	Deveti faktor tveganja je povezan z oceno tveganja financiranja investicijskega projekta. Če ima investitor zadostne finančne vire, da lahko sam nadomešča nižje prihodke investicijskega projekta ali izgubo virov financiranja, da ima dobre rezultate prejšnjega delovanja, prejme oceno 0,0. V nasprotnem primeru prejme oceno 3,0.	Ker je sam projekt tehnično zahteven ter investitor nima zadostnih finančnih virov, da bi sam v tako kratkem času z lastnimi viri financiral izvedbo celotnega projekta, bo tveganje omejil s pripravo kakovostne investicijske in projektne dokumentacije ter same vloge za pridobitev nepovratnih sredstev s strani Ministrstva za kulturo RS.
TVEGANJE V ČASU OBRATOVANJA PROJEKTA			
FT 10	Poslovna tveganja	Deseti faktor tveganja je povezan s poslovnim tveganjem. Dejavniki, ki vplivajo na poslovno tveganje so: povpraševanje, cene storitev, izpolnjevanje standardov, ki so potrebni za opravljanje dejavnosti itd. V primeru, da obstaja velika možnost za upad prihodkov iz naslova predmetnega investicijskega projekta, prejme oceno 3,0. V primeru, da je stavba javnega, družbenega pomena in je namenjen nepridobitni dejavnosti, prejme oceno 0,0.	Ni tveganj za gre za vlaganja v javno, kulturno infrastrukturo (v javni kulturni spomenik).
FT 11	Tveganje upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	Enajsti faktor tveganja je povezan z oceno tveganja upravljanja, obratovanja in vzdrževanja stavbe ter družbeno-ekonomskih koristi. Dejavniki tveganja so: višina stroškov tekočega, rednega vzdrževanja stavbe, višina stroškov investicijskega vzdrževanja, višina stroškov obratovanja, višina planiranih družbeno-ekonomskih koristi, časovno obdobje, ko se pojavijo stroški investicijskega vzdrževanja ipd., ter doseženi cilji projekta (izboljšati kakovost spomenika kulturne dediščine in bivanjskih pogojev za izvajanje različnih kulturnih in drugih	Po izvedbi del se bo ustrezno poskrbelo za navedena tveganja, saj bo poskrbljeno za ustrezno, primerno vzdrževanje in upravljanje stolpa ter njegovo vključevanje v samo turistično in kulturno ponudbo ter v kulturne in ostale prireditve v mestu in občini.

		priveditev ter posledično izboljšanja kakovosti in življenja občanov). V primeru, da so stroški višji od predvidenih oz. da se ne dosega predvidenih družbeno-ekonomskih koristi investicijskega projekta, projekt prejme oceno 3,0.	
FT 12	Okoljska tveganja	Dvanajsti faktor tveganja je povezan z okoljskim tveganjem. Okoljska tveganja se nanašajo tako na negativne vplive investicijskega projekta na okolje kot tudi na spremembe zakonodaje in standardov na področju varstva okolja. V primeru, da je stopnja uresničitve okoljskega tveganja visoka, prejme oceno 3,0.	Okoljska tveganja so omejena z izvedbo predvidenih ukrepov v času obratovanja, ki so navedeni v poglavju 6.5.

II. Točkovanje in rangiranje faktorjev tveganja

Faktorji tveganja imajo določeno utež (ponder) glede na tveganje, ki ga predstavljajo za uresničitev projekta. Faktorji tveganja so točkovani na podlagi ocene tveganja. Stopnja tveganja je seštevek ponderiranih ocen tveganja in je prikazana v odstotkih glede na največje možno število točk. Nižji delež vseh možnih točk pomeni nižjo stopnjo tveganja. V analizi tveganja smo izračunali pripadajočo stopnjo tveganja investicijskega projekta za scenarij »z investicijo«. Pri vrednotenju tveganj smo upoštevali ugotovitve do katerih smo prišli tako na podlagi finančne kot tudi ekonomske (ASK/CBA) analize.

III. Rezultati in sklep analize tveganj

Iz izračuna **stopnje tveganja** izhaja, da investicijski projekt, ocenjen po zgoraj opisanih faktorjih tveganja, dosega **29,2%** vseh možnih točk, kar je dokaj **nizka stopnja tveganja**.

Tabela 26: Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta.

Faktorji tveganja	Koefficient pomembnosti faktorja (ponder)	Maksimalno možno število točk	Investicijski projekt (scenarij "z investicijo")	
			Ocena tveganja	Rezultat
FT1 tveganje povezano z vodenjem projekta (odgovornim vodjo)	1	3	1,0	1,0
FT2 tveganje pridobivanja dokumentacije	3	9	0,0	0,0
FT3 tveganje pridobivanja dovoljenj in soglasij	3	9	0,0	0,0
FT4 tveganje usklajenosti s cilji, strategijami, politikami in z zakonodajo	2	6	0,0	0,0
FT5 splošna tveganja (nestabilne politične razmere, odklonilno javno mnenje ipd.)	2	6	0,0	0,0
Tveganje razvoja projekta in splošna tveganja		33		1,0
FT6 tveganje izvedbe projekta	3	9	2,0	6,0
FT7 tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema izvedenih del	3	9	2,0	6,0
FT8 tveganje kvalitetne izvedbe projekta	3	9	1,5	4,5
FT9 tveganje financiranja investicijskega projekta	3	9	1,5	4,5
Tveganje v času izgradnje		36		21,0
FT10 poslovna tveganja	3	9	0,0	0,0
FT11 tveganje upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi	3	9	1,0	3,0
FT12 okoljska tveganja	3	9	1,0	3,0
Tveganje v času obratovanja		27		6,0
Skupaj število točk		96		28,0
STOPNJA TVEGANJA (delež od max možnih točk)				29,2%

Z vidika analize tveganja lahko zaključimo, da je investicijski projekt najbolj tvegan predvsem z vidika tveganj v času izgradnje, in sicer z vidika FT6-Tveganje izvedbe projekta, FT7-Tveganja uspešnega in pravočasnega prevzema objekta, FT8-Tveganje kvalitetne izvedbe del in FT9-Tveganje financiranja investicijskega projekta. Z ostalih vidikov faktorjev tveganja, pa je investicijski projekt manj tvegan. **Zaključimo lahko, da investicijski projekt (scenarij »z investicijo«) tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visokega tveganja ter je izvedba investicijskega projekta na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena, za razliko od ohranitve obstoječega stanja v primeru, da se projekta ne bi izvedlo.**

7 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJEVANJA PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

7.1 Potrebna investicijska, projektna in druga dokumentacija

7.1.1 Potrebna investicijska dokumentacija

Vrsta in vsebina potrebne investicijske dokumentacije v postopku investiranja je v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS 60/2006, 54/2010 in 27/2016) odvisna od mejne vrednosti investicije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost v času njene priprave. Za investicijske projekte, ki se (so)financirajo s proračunskimi sredstvi, z ocenjeno vrednostjo pod vrednostjo 500.000,00 EUR je **potrebno zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)**, ki vsebuje vse ključne prvine, potrebne za odločanje o investiciji in za zagotavljanje spremljanja učinkov.

Ker vrednost investicijskega projekta ne presega 500.000,00 EUR z DDV in je izvedba del, ki je predmet tega dokumenta, izvedba vzdrževalnih del, za kar pa ni potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja, ugotavljamo, da izdelava investicijskega programa (IP) ni obvezna (potrebna) in se šteje ta dokument, t.j. dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za investicijski program (IP) ter predstavlja osnovo za odločitev o investiciji. V okviru DIIP-a so bile za optimalen scenarij, in sicer za scenarij »z investicijo«, izdelane ustrezno prilagojene finančna in ekonomska analiza, analiza odvisnosti in analiza tveganj, s katerimi smo ocenili in utemeljili ekonomsko upravičenost izvedbe scenarija »z investicijo« (izvedbo investicijskega projekta). S tem se je v okviru DIIP-a zadostilo zakonskim zahtevam, ki jih narekuje 10. člen Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) in lahko DIIP predstavlja osnovo za odločanje o izvedbi investicijskega projekta pod scenarijem »z investicijo«.

Izdelani novelirani dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) obravnavamo kot investicijski program (IP) ter predstavlja osnovo za odločanje o izvedbi investicijskega projekta (operacije).

7.1.2 Potrebna projektna in druga dokumentacija

Za potrebe izvedbe obravnavanega investicijskega projekta je bila že izdelana vsa potrebna projektna dokumentacija, in sicer:

- ⇒ Projekt za izvedbo (PZI): Stolp 8, ki ga je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina (št. projekta: 2018-39-A; datum: december 2018) v sodelovanju s podjetjem Plus Hiša inženiring Marko Žgavec s.p, Duplje 41, 5271 Vipava.

Za potrebe izvedbe obravnavanega investicijskega projekta je potrebno izdelati še naslednjo projektno dokumentacijo:

- ⇒ Projekt izvedenih del (PID), ki je namenjen vpogledu v dejansko izvedena dela in za pridobitev uporabnega dovoljenja. Za izdelavo in zagotovitev PID projektne dokumentacije bo odgovoren izvajalec del v okviru pogodbenih del.

Pridobitev gradbenega dovoljenja ni potrebna, saj so predvideni posegi v okviru opredeljeni kot izvedba vzdrževalnih del v javno korist za kar pa ni potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja.

Za izvedbo projekta je že pridobljeno Kulturnovarstveno soglasje št. 35106-0007-4/2019-SBr/S, ki ga je dne 09.01.2019 izdal Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Služba za kulturno dediščino, Območna enota Nova Gorica.

7.2 Ugotovitev smiselnosti izvedbe investicijskega projekta

V noveliranem dokumentu identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je bilo ugotovljeno:

- **Analiza obstoječega stanja in potreb** je pokazala potrebo po izvedbi projekta pod scenarijem »z investicijo«, saj se bo le z izvedbo investicijskega projekta izboljšalo stanje na objektu Stolp 8, ki je del kulturnega spomenika lokalnega pomena z EŠD 3: Ajdovščina–Arheološko najdišče Castra in kulturnega spomenika lokalnega pomena z EŠD 1562: Ajdovščina-Mestno jedro. Analiza obstoječega stanja je pokazala ogroženost kulturnega spomenika. Stolp 8 kot del kulturnega spomenika je zelo močno ogrožen. Danes je Stolp 8 prazen prostor in za obiskovalce nevaren objekt, saj trenutno stanje objekta ne omogoča njegove varne uporabe in je zaprt za javnost. Zaradi same starosti, preteklih poškodb in dolgoletnega ne vzdrževanja je sedaj v fazi pospešenega propadanja. Ob odsotnosti vzdrževalnih in zaščitnih del so razlog v zadnjem času predvsem tudi vremenski vplivi, dotrajanost materialov ipd. Predvsem je problematičen dostop v spodnjo etažo stolpa, ki poteka s parcele št. 619 k.o. 2392 Ajdovščina in predstavlja glavni vhod v rimski stolp z mestne strani, ter problem zamakanja hiše ob stolpu na parceli št. 619 k.o. 2392 Ajdovščina, na kar opozarjajo lastniki le-te že dlje časa. Zunanja ploščad (nad arkadami) je nezaščiten pred padci v globino. Obstoječe zunanje kamnite stopnice so zelo poškodovane in nevarne za uporabo. Venec iz odsluženih kamnitih stopnic je na določenih mestih porušen. AB konstrukcija stopnišč je izpostavljena negativnim vremenskim vplivom že dobrega pol stoletja. Izvedba kovinskih ograj je z vidika varnosti pri uporabi objekta neustrezna. Znotraj stolpa so se izvedli neprimerni posegi (zaključek kamnitih zidov s korci, reševanje problema zamakanja z bitumensko izolacijo, impregnacija kamnitih zidov s tekočo hidroizolacijo). S samo izvedbo projekta se bo izvedlo nujna vzdrževalna dela za ohranitev kulturnega spomenika. Z izvedbo le-teh se bo zagotovilo dolgoročno varnejše dostopanje v stolp. Z izvedbo projekta se želi preprečiti propadanje stolpa in posledično oživitev kulturnega spomenika ter pridobiti nove, urejene prostorske kapacitete za izvajanje kulturne dejavnosti v mestu Ajdovščina. Glede na to, da je območje registrirano kot nepremični spomenik kulturne dediščine lokalnega pomena se je ugotovilo, da je sama raba javnih površin v starem mestnem jedru Ajdovščine neprimerna in ne nudi ustreznih bivanjskih pogojev prebivalcem ter posledično kakovostnega življenjskega, kulturnega, družbenega in socialnega okolja za prebivalce. Zaradi vsega navedenega je izvedba projekta nujna z vidika občine.
- **Osnovni namen izvedbe investicijskega projekta »Stolp 8« je obnoviti Stolp 8, ki je del kulturnega spomenika lokalnega pomena EŠD 3: Ajdovščina–Arheološko najdišče Castra (arheološki spomenik) in kulturnega spomenika lokalnega pomena EŠD 1562: Ajdovščina-Mestno jedro (naselbinska dediščina), ter ju tako ohraniti pred propadanjem in narediti dostopne širši javnosti.** S tem se želi varovati in ohranjati kulturno dediščino za potrebe razvoja Občine Ajdovščina, regije in celotne Slovenije; prezentirati in povečati dostopnost do kulturnih spomenikov ter uporabiti njihov potencial kot razvojni potencial občine in regije.
- **Osnovni cilj investicijskega projekta je stvarne narave, in sicer v mestu Ajdovščina v načrtovanem časovnem obdobju izvesti vzdrževalna dela na Stolpu 8, v skupni notranji površini 35,4 m² ter zunanji površini 89,7 m², ter s tem prispevati k ohranitvi kulturnovarstvenih sestavin kulturnega spomenika (ohraniti kulturno dediščino), razvijati zavest njenih vrednotah, izboljšati njeno dostopnost za širšo javnost ipd. in s tem povečati možnost za trajnostni razvoj.** Z izvedbo projekta ter nadaljnjih faz, ki niso predmet tega projekta in prijave na javni razpis Ministrstva za kulturo RS, se želi zagotoviti dolgoročen urejen in varen dostop v Stolp 8 in na njem narediti razgledno točko. Urejeno in varnejše bo tudi območje okrog stolpa. Sama izvedba projekta bo prispevala k trajnostnemu ohranjanju slovenske kulturne dediščine skozi varno rabo kulturnega spomenika, s ciljem povečanja njene privlačnosti, povečane dostopnosti in večje prepoznavnosti tako samega kulturnega spomenika kot tudi samega mesta, občine in regije ter širše. S tem pa se bo posredno vplivalo tudi na sam razvoj ostalih dejavnosti v mestu in občini, na dvig zaposlitvenega potenciala in večje konkurenčnosti občine navzven.
- **Obnova (t.j. izvedba vzdrževalnih del) Stolpa 8 predstavlja nadgradnjo začelih del, ki bo namenjena varovanju in ohranjanju pomembnih elementov kulturnega spomenika EŠD 3: Ajdovščina-Arheološko**

najdišče Castra ter kulturnega spomenika EŠD 1562: Ajdovščina-Mestno jedro, kulturne dediščine lokalnega pomena. Hkrati bodo predvidena dela bistveno prispevala k urejenosti spomenika, njegovi splošni privlačnosti za obiskovalce in tudi njihovi varnosti v času zadrževanja na lokaciji spomenika. Pomen kulturnega spomenika je bil prepoznan tudi s strani Ministrstva za kulturo, in sicer v Nacionalnem programu za kulturo 2014-2017, v katerem je bila investicija prepoznana kot investicija v občinsko javno kulturno infrastrukturo, ki presega lokalni pomen.

- ☞ Izvedba investicijskega projekta bo s svojimi cilji omogočala doseganje ciljev, strategij, normativov, standardov in zakonskih zahtev tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni, saj je usklajen z njihovimi cilji, smernicami, razvojnimi strategijami in programi.
- ☞ **Analiza scenarijev** je pokazala, da je scenarij »z investicijo« (ureditev Stolpa 8) optimalen scenarij izvedbe investicijskega projekta.
- ☞ **Vrsta investicijskega projekta** je sanacija/ureditev (obnova) Stolpa 8, dela kulturnega spomenika lokalnega pomena EŠD 3: Ajdovščina–Arheološko najdišče Castra in kulturnega spomenika lokalnega pomena EŠD 1562: Ajdovščina-Mestno jedro. V okviru investicijskega projekta je predvidena izvedba **1. faze ureditve / sanacije Stolpa 8 z delom arkad** ter s tem prispevati k ohranitvi kulturnega spomenika lokalnega pomena. Celotna sanacija Stolpa 8 je razdeljena na dve fazi. **Predmet obravnave tega dokumenta je izvedba 1. faza t.j. izvedba vzdrževalnih del** za ohranitev kulturnovarstvenih sestavin kulturnega spomenika. S tem se želijo preprečiti nadaljnje propadanje kulturnega spomenika. Dela bodo izvedena v skladu s smernicami Zavoda za kulturno dediščino Slovenije, predvsem pa se bo gledalo da se bo ohranilo avtentične materiale, tehnologije, znanja in veščine. Z izvedbo celotnega projekta t.j. izvedbo 1. in 2. faze (predmet tega dokumenta je le izvedba 1. faze) se bo saniralo Stolp 8 ter ga ponovno odprlo širši javnosti ter v njem izvajalo različne kulturne prireditve in dogodke. V nadaljevanju predstavljamo le posege, ki so predvideni v 1. fazi projekta, kar je predmet obravnave tega dokumenta. Za izvedbo posegov v okviru 1. faze obnove Stolpa 8 z delom arkad ni potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja, saj so **dela opredeljena kot vzdrževalna dela za ohranjanje kulturnovarstvenih sestavin razglašeni kulturni spomenikov**. Za izvedbo predvidenih dovoljen se je pridobilo ustrezno kulturnovarstveno soglasje s strani ZVKDS. Po izvedbi vseh del se bo izvedlo kvalitativni in kvantitativni pregled in primopredajo izvedenih del.
- ☞ **Vrednost investicijskega projekta** (investicijskih stroškov) smo ocenili v stalnih in tekočih cenah. Vrednost investicijskega projekta znaša po stalnih cenah (finančni podatki iz projektantskega predračuna) 189.217,83 EUR z DDV; **po tekočih cenah** pa znaša **197.634,80 EUR z DDV**. **Skupni upravičeni stroški** glede na pogoje Javnega razpisa JPR2-SVŠ-2019-20 Ministrstva za kulturo RS znašajo **189.217,83 EUR**, saj so osnova za pripravo finančne konstrukcije finančni podatki iz predračuna (stalne cene).
- ☞ **Analiza lokacije** je prikazala primernost izbranega območja za izvedbo predvidenih del v okviru operacije ter usklajenost s prostorskimi akti.
- ☞ **Časovni načrt izvedbe** je prikazal, da bo investicijski projekt ob optimalnem poteku vseh predvidenih aktivnosti izveden in predan v uporabo do konca septembra 2020. Zaključek projekta (finančni zaključek) je predviden do konca oktobra 2020.
- ☞ **Analiza vplivov na okolje** ni prikazala negativnih vplivov na okolje. Pokazala pa je pozitivne vplive na okolje, predvsem z vidika okoljske učinkovitosti, učinkovitosti izrabe naravnih virov, trajnostne dostopnosti, nediskriminatornosti (upoštevanje načela enakih možnosti), izboljšanja delovnega in bivalnega okolja ter zmanjšanja negativnih vplivov na okolje. Analiza je pokazala tudi pomen projekta za regionalni razvoj ter za trajnostni razvoj družbe (projekt ima nanju pozitiven vpliv).
- ☞ **Kadrovsko organizacijska shema** izvedbe projekta je pokazala, da za izvedbo projekta ni predvidene posebne organizacije ter da se po izvedbi projekta kadrovsko organizacijska shema upravljanja ne spreminja.
- ☞ **Analiza zaposlenih** je pokazala, da zaradi izvedbe projekta ne bo prišlo do nastanka oziroma potrebe po odpiranju neposrednih novih delovnih mest pri investitorju/lastniku in prihodnjem upravljavcu t.j. Občini Ajdovščina ne za čas izvedbe projekta kakor tudi ne za čas obratovanja.
- ☞ **Načrt financiranja** investicijskega projekta je pokazal, da je finančna konstrukcija investicijskega projekta zaprta z lastnimi, **proračunskimi viri Občine Ajdovščina** v višini **103.025,89 EUR** ter s pridobitvijo **nepovratnih sredstev v okviru Javnega razpisa Ministrstva za kulturo RS (JPR2-SVŠ-2019-20)** v skupni višini **94.608,91 EUR**.

- Prikazana je projekcija prihodkov in stroškov (odhodkov) investicijskega projekta za ekonomsko dobo 15-ih let obratovanja ter prihodkov (koristi) in stroškov na podlagi CBA/ASK-Analize stroškov in koristi, ki so potrebni za izdelavo finančne in ekonomske (CBA/ASK) analize.
- **Rezultati finančne analize** so pokazali, da je obravnavani projekt gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičeno izvedbo projekta. Investicijski projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize (CBA/ASK).
- **Rezultati ekonomske analize** so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt po ekonomski analizi rentabilen in upravičen za izvedbo, kar so potrdili tudi vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo investicijskega projekta. Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba investicijskega projekta ekonomsko upravičena oziroma upravičena na podlagi CBA/ASK-Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno-ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi CBA/ASK-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in upravičeno izvesti investicijski projekt.
- **Analiza občutljivosti** je tako pri finančni kot tudi pri ekonomski analizi pokazala, da nobena izmed ključnih spremenljivk nima izredno kritičnega vpliva na spremembo finančnih kot tudi ekonomskih kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Na meji kritičnosti je le ključna spremenljivka investicijska vlaganja. Na podlagi analize odvisnosti se je tako prišlo do sklepa, da je potrebno v času samega izvajanja projekta ter tudi skozi celotno ekonomsko dobo projekta nameniti kritični spremenljivki investicijska vlaganja večjo pozornost in preprečiti tveganja, da bi prišlo do spremembe predvidenih vrednosti. Ostale ključne spremenljivke niso kritične ne po finančni in ne po ekonomski analizi.
- **Analiza tveganj** je pokazala, da izvedba investicijskega projekta tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visoke stopnje tveganja ter da je izvedba investicijskega projekta na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena.

Noveliran dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je ponovno prikazal upravičeno izvedbo investicijskega projekta »Stolp 8« ter da projekt zelo dobro uresničuje javni interes na področju kulture ter zasleduje in uresničuje cilje občinskih, regijskih, državnih in tudi EU razvojnih strategij in programov.

Investitorju se predlaga, da se novelirani dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) potrdi in da se odločita za nadaljevanje priprave ustrezne, v poglavju 7.1 omenjene investicijske, projektne in druge dokumentacije ter za samo izvedbo investicijskega projekta pod scenarijem »z investicijo«. Odločitev za nadaljevanje priprave in izvedbo investicijskega projekta »Stolp 8« pa je odvisna od investitorja.

PRILOGE

PRILOGA I: IZJAVA IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

Priloga I

IZJAVA

Izdelovalca investicijske dokumentacije:

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP)

Novelacija

za izvedbo investicijskega projekta:

STOLP 8

je izdelan skladno z:

- 01. UREDBO O ENOTNI METODOLOGIJI ZA PRIPRAVO IN OBRAVNAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE NA PODROČJU JAVNIH FINANC**, ki jo je na podlagi 3. točke drugega odstavka 23. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/2011-ZJF-UPB4, 14/2013-popravek ZJF-UPB4, 101/2013 in 55/2015-ZFisP in 96/2015 – ZIPRS1617) izdala Vlada Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).
- 02. UREDBO (EU) št. 1303/2013 EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA z dne 17.12.2013** o skupnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskemu socialnemu skladu, Kohezijskem skladu, Evropskem kmetijskem skladu za razvoj podeželja in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo, o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo ter o razveljavitvi Uredbe Sveta (ES) št. 1083/2006 (Uradni list EU, št. 347 z dne 20.12.2013).
- 03. DELEGIRANO UREDBO KOMISIJE (EU) št. 480/2014 z dne 03.03.2014**, in sicer z Oddelkom III: Metoda za izračun diskontiranega neto prihodka operacije, ki ustvarjajo neto prihodek (od 15. člena do vključno 19. člena) (Uradni list EU, št. 138 z dne 13.05.2014).
- 04. IZVEDBENO UREDBO KOMISIJE (EU) 2015/207 z dne 20.01.2015**, in sicer s členom 3 – Metodologija, ki se uporabi pri izvajanju analize stroškov in koristi, ter Prilogo III k tej Uredbi: Metodologija za izvedbo analize stroškov in koristi (Uradni list EU, št. 38 z dne 13.02.2015).
- 05. delovnim dokumentom »GUIDE TO COST-BENEFIT ANALYSIS OF INVESTMENT, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020«**, ki ga je decembra 2014 izdala in objavila Evropska komisija.

NI-BO Podjetniško svetovanje Robert Likar s.p.
Robert Likar, u.d.i.s.



Ajdovščina, januar 2019

TADEJ BEOČANIN
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 12. 2. 2019

OBČINSKI SVET
OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA: **NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (NUSZ) ZA OBMOČJE OBČINE AJDOVŠČINA – POROČILO**

GRADIVO PRIPRAVIL: Oddelek za okolje in prostor, Marica Žen Brecelj

PRISTOJNO DELOVNO TELO OBČINSKEGA SVETA: Odbor urejanje prostora in varstvo okolja

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) je obvezna dajatev, ki jo ureja zakon o stavbnih zemljiščih in se šteje za davek. Ta določa, da se NUSZ plačuje na območju mest in naselij, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev, na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt, in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

Na tej podlagi **občine z odloki** določajo območja, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, merila za določitev višine nadomestila, ki so ga zavezanci dolžni plačevati, ter merila za popolno in delno oprostitve plačila nadomestila. (*Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča za območje Občine Ajdovščine, Ur.l.RS št. 74/2017*)

Zavezanec za plačilo NUSZ je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe, tj. imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oz. poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice.

Plačila NUSZ je na njegovo zahtevo za pet let oproščen občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je stroške za urejanje stavbnega zemljišča plačal v ceni stanovanja oz. hiše in je plačal komunalni prispevek. Petletna doba oprostitve plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo.

Občinski odlok v 15., 16., 16a., b in c. člen Odloka o NUSZ obravnava Oprostitve plačila NUSZja. Te so možne na podlagi vloge stranke in izdane Odločbe o oprostitvi za:

1. občane, ki prejemajo socialno pomoč
2. lastnike in uporabnike prostorov, ki so namenjeni društvom, humanitarnim in karitativnim dejavnostim
3. občane, ki so na podlagi plačila komunalnega prispevka ali drugače vlagali v javno infrastrukturo, se za dobo 5 let od vselitve v stanovanje oz. stanovanjsko hišo oprosti plačila
4. če je pobuda lastnika zemljišča za izločitev območja stavbnega odobrena
5. za nezazidano zemljišče se oprosti plačilo za eno leto, če je pridobljeno gradbeno dovoljenje za gradnjo na tej parceli
6. če lastnik zemljišča ponudi to zemljišče občini v prodajo (za 50% cene, po kateri je občina kupovala zemljišče v preteklem letu)

Pri določitvi višine nadomestila se upošteva namembnost stavbnega zemljišča (gospodarski namen, poslovni namen, stanovanjski namen itd.), lega oz. območje (ožje mestno središče, mestno obrobje ipd.) in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo in možnosti priključitve na komunalno infrastrukturo.

NUSZ za zazidano stavbno zemljišče se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine objekta. Za nezazidano stavbno zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu določeno za gradnjo.

Občina pridobiva podatke o objektih (velikost namembnost,..) iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS (GURSa) – REN (register evidence nepremičnin), kar bo kasneje tudi osnova za obračun Davka na nepremičnine.

Naloga davčnega organa je, da za občine opravi odmero NUSZja za posamezno leto na podlagi podatkov, ki mu jih posreduje občina in ob upoštevanju občinskega odloka. Davčni organ izda odločbe o NUSZ po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in **vrednosti točke**, ki veljata na dan 1. januarja leta, za katero se določa nadomestilo. Zavezanec plačuje NUSZ v obrokih, kot to velja za odmero davka od premoženja.

Letna vrednost točke za izračun nadomestila za 1m² zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča za leto **2019** znaša **0,00233 EUR**, kar je 2.3% več kot leta 2018 (0,00228). (Sklep o vrednosti točke, štev.422-001/2019).

Odlok o NUSZju v 12. členu določa, da se letna vrednost točke za izračun nadomestila za 1m² zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča za vsako naslednje leto pred iztekom tekočega leta določi tako, da se letna vrednost točke iz tekočega leta **revalorizira s povprečno stopnjo inflacije za prihodnje leto**, po podatkih Urada za makroekonomske analize in razvoj, razen če se občinski svet odloči, da bo določil novo vrednost točke. Občinski svet določi novo vrednost točke za naslednje leto s sklepom, ki ga sprejme do konca tekočega leta.

Če se med letom spremeni zavezanec za plačilo NUSZja, ima zavezanec, ki mu je bila izdana odločba, v 15 dneh po spremembi pravico zahtevati, da se odločba spremeni. Tako se pri prodaji ali darovanju nepremičnine spremeni tudi zavezanec za NUSZ. Zavezanci bi v teh primerih morali spremembe podatkov o zavezancu sporočiti tudi občinskemu organu.

Leto 2019 naj bi bilo prehodno leto za odmero NUSZja, ker naj bi z letom 2020 (končno) uvedli davek na nepremičnine, ki bo nadomeščal NUSZ, davek od premoženja, pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest ter davek na nepremično oz. premoženje večje vrednosti. Zato moramo občine čimprej posredovati podatke FURSu, da bo odmera izvedena najkasneje do jeseni 2019 (kar običajno naša občina že izvaja).

Višina izračuna NUSZ za leto 2019:

objekt	I. območje:		II. območje:		III. območje		IV. območje		V. območje		11.člen Odloka o NUSZ (za OC) + 200, +400 točk	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	Mestno središče		Preostali del mesta in Žapuže		Budanje, Cesta, Col, Črniče, Dobravlje, Kamnje, Lokavec, Selo, Skrilje, Vipavski Križ, Vrtovin,		Ostala naselja		Območje lokacij poslovnih prostorov izjemno ugodnih v zvezi s pridobivanjem dohodka		Obrtne cone. Aj-Servisna c, Na gmajni, Mirce in Pod železnico, POC Gojače	
letno	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Stan. individualni objekt 100m ²	70,3	71,92	58,96	60,32	45,72	46,77	38,55	39,44	-	0		0
Stan. vrstne hiše 100m ²	67,76	69,32	57,83	59,16	44,08	45,09	37,42	38,28	-	0		0
Več stan. obj. 100m ²	65,77	67,28	56,69	57,99	42,45	43,43	36,28	37,11	-	0		0
Družbene dej. 100m ²	106,31	108,76	86,18	88,16	56,69	57,99	37,65	38,52	-	0		0
Poslovni obj. 100m ²	172,76	176,73	106,31	108,76	70,88	72,51	48,73	49,85	244,92	250,55		0
	0	0		0	0	0		0	222,24	227,35		0
	0	0		0	0	0		0	199,56	204,15		0
Nezazidano SZ za stan. gradnjo 1000m ²	147,4	150,79	90,71	92,8	56,69	57,99	22,68	23,2		0		0
Nezazidano SZ za poslovno gradnjo 1000m ²	657,92	673,05	453,54	463,97	226,77	231,99	109,65	112,17		0	1.973,77	2.019,17
II.obm											986,89	1.009,59
III.obm											680,31	695,96

Izračun NUSZ 2019 po dejavnosti:

Ozn	Dejavnost	Število	Površina	Znesek	Znesek/m2	
Z1	enodružinske stan. hiše, počit. obj.	4309	732.013,73	284.432,89	0,39	19,4%
Z2	enodružinske vrstne stan. hiše in strnjena pozidava	2581	295.070,19	120.308,18	0,41	8,2%
Z3	večstanovanjske	1728	90.518,96	54.192,86	0,60	3,7%
Z4	Družbene dejavnosti, javna uprava	57	67.380,07	49.522,80	0,74	3,4%
Z5	Gospodarska dejavnost	1218	694.838,34	747.633,98	1,08	51,0%
N1	nezaz.- stan.-individualna gradnja	1384	1.028.477,42	45.411,31	0,04	3,1%
N2	nezaz.- stan.-strnjena gradnja	41	49.039,50	2.554,45	0,05	0,2%
N3	nezaz.- mešana gradnja	40	34.972,89	7.972,88	0,23	0,5%
N4	nezaz.- gradnja poslovnih objektov	199	208.724,98	153.596,73	0,74	10,5%
				1.465.626,08		100,0%

NUSZ 2019 po vrsti zavezanca:

Ozn	Vrsta zavezanca	Število	Površina	Znesek	Znesek/m2	%
	fizična oseba	10508	2.287.708,39	628.999,83	0,28	42,92%
	pravna oseba	1049	913.327,70	836.626,25	0,92	57,08%
				1.465.626,08		



OBČINA AJDOVŠČINA
Župan

Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina
tel.: 05 365 91 10, fax: 05 365 91 30
E-mail: obcina@ajdovscina.si

Številka: 422-001/2019
Datum: 4.1.2019

Na podlagi 30. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur.l.RS št. 44/12, 85/2015, 8/2018, 38/2018) in 12. člena Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Ur.l.RS št. 74/17) župan sprejme

SKLEP
O VREDNOSTI TOČKE
ZA IZRAČUN NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
NA OBMOČJU OBČINE AJDOVŠČINA
ZA LETO 2019

1. člen

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Občine Ajdovščina (Ur.l.RS št. 74/2017) v 12. členu določa, da se letna vrednost točke za izračun nadomestila za 1m² zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča za vsako naslednje leto pred iztekom tekočega leta določi tako, da se letna vrednost točke iz tekočega leta revalorizira s povprečno stopnjo inflacije za prihodnje leto, po podatkih Urada za makroekonomske analize in razvoj, razen če se občinski svet odloči, da bo določil novo vrednost točke. Občinski svet določi novo vrednost točke za naslednje leto s sklepom, ki ga sprejme do konca tekočega leta.

Letna vrednost točke za izračun nadomestila za 1m² zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča za leto 2018 znaša 0,00228 EUR.

2. člen

Po podatkih Urada za makroekonomske analize in razvoj je predvidena povprečna stopnja inflacije za leto 2019 2,3 %.

3. člen

Letna vrednost točke za izračun nadomestila za 1m² zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča za leto 2019 znaša 0,00233 EUR.

4. člen

Sklep prične veljati takoj, uporablja pa se od 1. januarja 2019 dalje.

Številka: 422-001/2019
Datum: 4.1.2019



ŽUPAN
Tadej BEOČANIN

