



OBČINA TREBNJE  
GOLIEV TRG 5  
8210 TREBNJE



**Financira**  
**Evropska unija**  
NextGenerationEU

INVESTICIJA:

**OBNOVA HIŠE GOLIEV TRG 7, TREBNJE - OBJEKT »GRMADA«**  
**(TURISTIČNO DRUŽBENI CENTER GRMADA TREBNJE)**

INVESTICIJSKI PROGRAM  
(NOVELACIJA)



Trebnje, marec 2022

Župan Občine Trebnje:  
Alojzij Kastelic



## PODPISI

### INVESTITOR:

Naziv: Občina Trebnje

Naslov: Goliev trg 5, 8210 Trebnje

Odgovorna oseba: Alojzij Kastelic, župan

Župan:

Trebnje, marec 2022

\_\_\_\_\_  
Žig in podpis

### UPRAVLJAVEC:

Naziv: Občina Trebnje

Naslov: Goliev trg 5, 8210 Trebnje

Odgovorna oseba: Alojzij Kastelic, župan

Župan:

Trebnje, marec 2022

\_\_\_\_\_  
Žig in podpis

### IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE:

Naziv: Espri d.o.o.

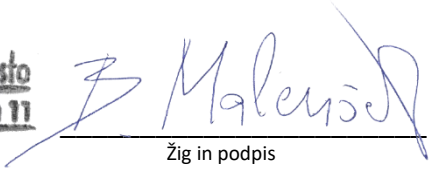
Naslov: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek, direktor

Direktor:

Novo mesto, marec 2022

**ESPRI**, d.o.o. Novo mesto  
8000 NOVO MESTO, Novi trg 11

  
\_\_\_\_\_  
Žig in podpis



## VSEBINA

<b>1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....</b>	<b>6</b>
1.1. PREDSTAVITEV INVESTITORJA .....	9
1.2. PREDSTAVITEV IZDELOVALCA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....	11
1.3. NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	12
1.4. POVZETEK DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	13
<b>2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....</b>	<b>16</b>
2.1. CILJ INVESTICIJE .....	16
2.2. SPISEK STROKOVNIH PODLAG .....	17
2.3. OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT IN IZBOR OPTIMALNE VARIANTE .....	17
2.4. NAVEDBA ODGOVORNIH OSEB .....	20
2.5. PREDVIDENA ORGANIZACIJA IN DRUGE POTREBNE PRVINE ZA IZVEDBO .....	21
2.5.1. Podatki o investitorju in organizacijske rešitve .....	21
2.5.2. Način in postopek izbire izvajalcev .....	21
2.5.3. Časovni načrt vseh aktivnosti .....	21
2.5.4. Seznam že pripravljene in še potrebne dokumentacije .....	22
2.5.5. Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter vzdrževanja .....	23
2.6. PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE .....	23
2.7. ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV .....	26
<b>3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJALCU</b>	<b>27</b>
3.1. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU .....	27
3.2. PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....	28
3.3. NAVEDBA UPRAVLJAVCA .....	29
<b>4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA .....</b>	<b>30</b>
4.1. SEDANJE STANJE OBJEKTA »GRMADA« .....	30
4.2. SEDANJA PONUDBA Z VIDIKA KULTURNEGA TURIZMA V TREBNJEM .....	31
4.3. PRIKAZ POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA .....	33
4.4. USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI IN DRUGIMI DOKUMENTI .....	33
<b>5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI .....</b>	<b>38</b>
<b>6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL .....</b>	<b>43</b>
6.1. PRENOVA OBJEKTA GRMADA (1. FAZA PROJEKTA) .....	43
6.2. »MEHKE« DEJAVNOSTI ZA POVEZOVANJE IN OPLEMENITENJE TURISTIČNE PONUDBE (2. FAZA PROJEKTA) .....	47
<b>7. PRISPEVEK PROJEKTA K ŠIRŠEMU DRUŽBENEMU RAZVOJU .....</b>	<b>52</b>
7.1. PRISPEVEK PROJEKTA H GOSPODARSKEMU IN TURISTIČNEMU OKREVANJU IN TRAJNOSTNEMU RAZVOJU .....	52
7.2. PRISPEVEK PROJEKTA K OPLEMENITENJU TURISTIČNE PONUDBE .....	53
7.3. VPLIV NA ENAKE MOŽNOSTI .....	55
7.4. JAVNA DOSTOPNOST OBJEKTA .....	56
<b>8. ANALIZA ZAPOSLENIH .....</b>	<b>57</b>
8.1. UPRAVLJANJE TDC GRMADA .....	57
8.2. KADROVSKA SPOSOBNOST VLAGATELJA .....	58
<b>9. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH .....</b>	<b>59</b>
9.1. IZHODIŠČA VREDNOTENJA .....	59
9.2. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH .....	60
9.3. OCENA INVESTICIJSKE NALOŽBE ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE .....	62
<b>10. ANALIZA LOKACIJE .....</b>	<b>65</b>
<b>11. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE .....</b>	<b>67</b>



11.1.	VPLIV PROJEKTA NA OKOLJE.....	67
11.2.	ZASLEDOVANJE CILJEV TRAJNOSTNEGA RAZVOJA, POVZETEGA PO ICOMOS DOKUMENTU »CULTURAL HERITAGE FOR ACHIVING THE SUSTAINABLE DEVELOPEMENT GOALS«.....	68
11.3.	SPOŠTOVANJE NAČELA »NE ŠKODUJ BISTVENO«.....	69
<b>12.</b>	<b>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE .....</b>	<b>71</b>
<b>13.</b>	<b>NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH.....</b>	<b>73</b>
13.1.	NAČRT FINANCIRANJA PO DINAMIKI V TEKOČIH CENAH .....	73
13.2.	NAČRT FINANCIRANJA PO VIRIH FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH.....	74
<b>14.</b>	<b>PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA .....</b>	<b>76</b>
14.1.	IZHODIŠČA IN PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV .....	76
14.2.	LIKVIDNOSTNI TOK.....	81
14.3.	FINANČNI TOK .....	82
<b>15.</b>	<b>VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI .....</b>	<b>83</b>
15.1.	FINANČNA OCENA .....	83
15.2.	EKONOMSKA OCENA .....	83
15.3.	IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV.....	84
15.3.1.	<i>Doba vračanja investicijskih sredstev .....</i>	<i>84</i>
15.3.2.	<i>Finančna neto sedanja vrednost .....</i>	<i>84</i>
15.3.3.	<i>Finančna interna stopnja donosnosti .....</i>	<i>85</i>
15.3.4.	<i>Finančna relativna neto sedanja vrednost .....</i>	<i>85</i>
15.4.	IZRAČUN EKONOMSKIH KAZALNIKOV.....	85
15.5.	PREDSTAVITEV UČINKOV, KI SE NE DAJO VREDNOTITI Z DENARJEM .....	88
<b>16.</b>	<b>ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI.....</b>	<b>89</b>
16.1.	ANALIZA TVEGANJ .....	89
16.2.	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....	89
<b>17.</b>	<b>PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV .....</b>	<b>92</b>

**KAZALO TABEL:**

TABELA 1:	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV V STALNIH IN TEKOČIH CENAH.....	14
TABELA 2:	OPISNA PRIMERJAVA OBEH VARIANT .....	19
TABELA 3:	ČASOVNI NAČRT INVESTICIJE .....	22
TABELA 4:	VREDNOST CELOTNE INVESTICIJE V STALNIH IN TEKOČIH CENAH .....	24
TABELA 5:	VREDNOST UPRAVIČENIH STROŠKOV INVESTICIJE V STALNIH IN TEKOČIH CENAH .....	25
TABELA 6:	FINANČNA KONSTRUKCIJA INVESTICIJE V TEKOČIH CENAH (V EUR).....	25
TABELA 7:	REZULTATI FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV INVESTICIJE.....	26
TABELA 8:	LETNI PRIHODKI IN ŠTEVILO OBISKOVALCEV V OBDOBJU 2025-2029 .....	42
TABELA 9:	DINAMIKA VSEH STROŠKOV INVESTICIJE V STALNIH CENAH (V EUR) .....	60
TABELA 10:	DINAMIKA VSEH STROŠKOV INVESTICIJE V TEKOČIH CENAH (V EUR) .....	61
TABELA 11:	DINAMIKA UPRAVIČENIH STROŠKOV INVESTICIJE V STALNIH CENAH (V EUR) .....	63
TABELA 12:	DINAMIKA UPRAVIČENIH STROŠKOV INVESTICIJE V TEKOČIH CENAH (V EUR) .....	64
TABELA 13:	OCENA IN UTEMELJITEV SPOŠTOVANJA NAČELA »NE ŠKODUJ BISTVENO«.....	69
TABELA 14:	ČASOVNI NAČRT INVESTICIJE .....	71
TABELA 15:	ANALIZA IZVEDLJIVOSTI KLJUČNIH MEJNIKOV INVESTICIJE .....	72
TABELA 16:	DINAMIKA FINANCIRANJA VSEH STROŠKOV INVESTICIJE V STALNIH IN TEKOČIH CENAH .....	73
TABELA 17:	DINAMIKA FINANCIRANJA UPRAVIČENIH STROŠKOV INVESTICIJE V STALNIH IN TEKOČIH CENAH .....	73
TABELA 18:	VIRI FINANCIRANJA VSEH STROŠKOV INVESTICIJE PO LETIH V STALNIH CENAH (V EUR).....	75
TABELA 19:	VIRI FINANCIRANJA VSEH STROŠKOV INVESTICIJE PO LETIH V TEKOČIH CENAH (V EUR) .....	75
TABELA 20:	VIRI FINANCIRANJA UPRAVIČENIH STROŠKOV INVESTICIJE PO LETIH V TEKOČIH CENAH (V EUR) .....	75



TABELA 21: LETNI PRIHODKI IN ŠTEVILO OBISKOVALCEV V OBDOBJU 2025-2029 .....	77
TABELA 22: LETNI STROŠKI POSLOVANJA V OBDOBJU 2025-2029 .....	78
TABELA 23: IZRAČUN PONDERIRANE ŽIVLJENJSKE DOBE.....	79
TABELA 24: IZRAČUN OBDOBJA ANALIZE PO ZAKLJUČKU REFERENČNEGA OBDOBJA .....	79
TABELA 25: OCENA PRIHODKOV IN STROŠKOV INVESTICIJE.....	80
TABELA 26: LIKVIDNOSTNI TOK INVESTICIJE .....	81
TABELA 27: FINANČNI TOK INVESTICIJE.....	82
TABELA 28: FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST INVESTICIJE .....	84
TABELA 29: IZRAČUN PONDERIRANE ŽIVLJENJSKE DOBE.....	87
TABELA 30: IZRAČUN OBDOBJA ANALIZE PO ZAKLJUČKU REFERENČNEGA OBDOBJA .....	87
TABELA 31: PROJEKCIJA KORISTI IN STROŠKOV INVESTICIJE.....	88
TABELA 32: ZBIR REZULTATOV EKONOMSKIH KAZALNIKOV .....	88
TABELA 33: ANALIZA OBČUTLJIVOSTI ZA FINANČNE KAZALNIKE – REZULTATI SPREMEMB FINANČNIH KAZALNIKOV OB 1 % PORASTU IN ZNIŽANJU POSAMEZNIH SPREMENLJIVK (NALOŽBENI STROŠKI, PRIHODKI, STROŠKI OBRATOVANJA IN VZDRŽEVANJA).....	90
TABELA 34: ANALIZA OBČUTLJIVOSTI ZA EKONOMSKE KAZALNIKE – REZULTATI SPREMEMB EKONOMSKIH KAZALNIKOV OB 1 % PORASTU IN ZNIŽANJU POSAMEZNIH SPREMENLJIVK (EKONOMSKE KORISTI, STROŠKI INVESTICIJE, EKONOMSKI STROŠKI).....	90
TABELA 35: ANALIZA OBČUTLJIVOSTI – SPREMEMBA STOPNJE DONOSA IN ČISTE SEDANJE VREDNOSTI (V %) OB 1 % PORASTU IN ZNIŽANJU PREIZKUŠENIH SPREMENLJIVK .....	91
TABELA 36: REZULTATI FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV INVESTICIJE.....	92

## KAZALO SLIK:

SLIKA 1: OBČINA TREBNJE .....	10
SLIKA 2: OBJEKT »GRMADA« .....	30
SLIKA 3: LOKACIJA OBČINE TREBNJE IN TDC GRMADA .....	65
SLIKA 4: ORTOFOTO POSNETEK LOKACIJE INVESTICIJE .....	66
SLIKA 5: LOKACIJA INVESTICIJE, DESNO CENTER »GRMADA«, LEVO GOSTILNA IN PICERIJA ŠELIGO, V OZADJU ŽUPNIJSKA CERKEV MARIJINEGA VNEBOVZETJA .....	66



## 1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Občina Trebnje namerava prenoviti leta 1930 zgrajen objekt kulturne dediščine, poimenovan »Grmada«, ki se nahaja v središču Trebnjega, v neposredni bližini Občine Trebnje. Prenovljeni objekt oz. Turistično družbeni center Grmada (v nadaljevanju TDC Grmada) bo močno obogatil turistično ponudbo kraja (vzpostavljeni bodo 4 novi turistični produkti), pomembno prispeval k ozaveščanju in izobraževanju o pomenu, ohranjanju in upravljanju kulturne dediščine, prispeval k izboljšanju prepoznavnosti lokalnega in regionalnega okolja, zasledoval cilje trajnostnega razvoja ter prispeval k razvoju podjetniške iniciative.

### Obstoječe stanje

Objekt je močno dotrajan. Povsod so vidne sledi propadanja, ki so posledica navlaženosti. V zidovih se odraža kot odpadanje ometa. Popolnoma so dotrajane tudi instalacije v stavbi.

Objekt »Grmada« je enonadstropna hiša z bivalnim podstrešjem iz druge četrtine 20. stoletja. Hiša ima triosno čelno fasado z balkonom. K severni steni je prizidana ledenica - shramba, manjši prostor z ledom za shranjevanje pokvarljivega blaga, zlasti živil. Leta 1930 je lokalni veleposestnik želel odpreti lastno gostilno, da bi premagal konkurenco pa je poleg gostilne zgradil še hotelske sobe. V pritličju objekta je bila tako gostilna, v prvem nadstropju stanovanje lastnikov, v bivalnem podstrešju pa pet hotelskih sob, skupna kopalnica in stranišče. Hotel je bil namenjen turistom, ki so prihajali predvsem iz Ljubljane in Dunaja. Največ turistov je Trebnje obiskalo v poletnem času, saj je imelo Trebnje takrat precej veliko kopališče na reki Temenici. Danes tega kopališča žal ni več.

V hiši je bil do druge svetovne vojne hotel, po vojni pa je bil nacionaliziran in kmalu zaprt. Ostala je zgolj gostilna v pritličju, ki pa je v naslednjih desetletjih zamenjala kar nekaj lastnikov. Konec devetdesetih let so gostilno na hitro zaprli in v njej pustili celotno opremo. Od takrat dalje je hiša zapuščena in je del kulturne dediščine.

V registru nepremične kulturne dediščine Ministrstva za kulturo, je objekt »Grmada« voden kot Trebnje – Hiša Goliev trg 7, evidenčna številka enote: 25588. Objekt »Grmada« je v lasti Občine Trebnje.

### Dosedanje aktivnosti

Za projekt obnove kulturnega spomenika je bilo pridobljeno kulturno varstveno soglasje št. 35105-0204/2016/9 z dne 24. 5. 2017, Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Novo mesto, na podlagi katerega je bilo pridobljeno tudi gradbeno dovoljenje št. 351-392/2017-19 z dne 26. 9. 2017 in izdelana projektna dokumentacija za izvedbo (PZI) Obnova hiše Goliev trg 7, Trebnje – objekt 'GRMADA', št. projekta 74/2017, izdelovalca SPINA Novo mesto d.o.o., Resslerova 7A, 8000 Novo mesto, Novo mesto, november 2017.

Projekt obnove in revitalizacije kulturnega spomenika Hiša Goliev trg 7 - Trebnje, objekt Grmada, je Občina Trebnje v letu 2017 skupaj z Gradom Velika Gorica kot projekt Heritage in IT Age (HER-IT-AGE) neuspešno prijavila na javni razpis Interreg SI-HR, za katerega je pridobila tudi pismo podpore Ministrstva za kulturo št. 512-5/2015/38 z dne 11. 9. 2017.



Projekt obnove Hiše Goliev trg 7 – Trebnje je Občina Trebnje uspešno prijavila na Javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021–2022 sofinancirala Republika Slovenija (JPR2-SVP-2021-22) Ministrstva za kulturo, in prejela odločbo št. 6220-310/2021/4 z dne 28. 4. 2021 o odobritvi sofinanciranja v višini 200.000,00 EUR upravičenih stroškov. Do dneva oddaje vloge na zadevni javni razpis občina z Ministrstvom za kulturo še ni podpisala pogodbe o sofinanciranju, saj za izvedbo obnovitvenih del še nima izbranega izvajalca, ki ga bo izbrala z izvedbo javnega naročila za izbor izvajalca. To pomeni, da na objektu niso bila izvedena nikakršna dela. Stroške, ki jih je občina kot upravičene uveljavljala po predhodnem JR Ministrstva za kulturo, v zadevni prijavi v celoti obravnava kot upravičene, vendar ne kot upravičene do sofinanciranja temveč kot lastno udeležbo občine.

#### Tehnične karakteristike in mehke vsebine projekta

Projekt bo izveden v dveh fazah. **Prva faza (1. 7. 2022-30. 6. 2023)** predvideva temeljito obnovo zunanosti in notranosti kulturnega spomenika in s tem izboljšanje dostopnosti do spomenika, ki sedaj za javnost ni dostopen, kot tudi zaščito varovanih lastnosti pred propadom. V prvi fazi bodo izvedena GOI dela, vgrajeno dvigalo ter izvedena zunanja ureditev. Izmed s projektantskim predračunom predvidenih GO del so predmet sofinanciranja iz mehanizma za okrevanje in odpornost le notranja padavinska kanalizacija in razna dela (oznake evakuacijskih poti, požarni red, ...). Vsa ostala GO dela, ki obsegajo pripravljalna in rušitvena, zemeljska, betonska in armiranobetonska, zidarska, tesarska in krovsko - kleparska dela, fasaderska dela, ključavničarska dela, montažne stene in stropove, stavbno pohištvo, tlakarska, keramičarska, mizarska in sliko pleskarska dela ne bodo sofinancirana iz mehanizma za okrevanje in odpornost, saj so predmet sofinanciranja po odločbi Ministrstva za kulturo št. 6220-310/2021/4 z dne 28. 4. 2021 oziroma JPR2-SVP-2021-22. Kot predmet sofinanciranja pa se nadalje smatrajo še izvedba novih elektroinštalacij, novih strojnih inštalacij, vgradnja dvigala, priprava načrta zunanje ureditve in sama zunanja ureditev.

Ključne dejavnosti v **drugi fazi (1. 1. 2023-30. 11. 2024)**, ki se bo delno izvajala sočasno z izvedbo obnovitvenih del, bodo **mehke dejavnosti za povezovanje in oplemenitenje turistične ponudbe ter za izboljšanje informacijske dostopnosti in prepoznavnosti lokalnega in regionalnega območja**. Najprej bo izvedena/pripravljena določena podrobnejša dokumentacija oziroma načrti – načrt notranje opreme stavbe, načrt multimedijske opreme stavbe in arheološkega muzeja, oblikovalski idejni in izvedbeni načrta postavitve ter grafike arheološkega muzeja ter idejna zasnova vsebine spominske sobe in postavitve razstave spominske sobe Vilme Bukovec. Podrobna tehnična dokumentacija je namreč ključna za kakovostno naročilo in izvedbo načrtovanih vsebin v stavbi. V drugo fazo sodi nadalje uresničevanje oziroma izvedba prej naštetih načrtov, nameščena bo notranja oprema v vseh prostorih kulturnega spomenika (turistično informacijska kavarna z (demonstracijsko) kuhinjo, ostala pohištvena oprema v stavbi), multimedijska oprema (skupaj z izdelavo aplikacij/animacij in drugimi storitvami), vzpostavljena in opremljena bosta arheološki multimedijski muzej in spominska soba Vilme Bukovec. Namestitev opreme (pohištva, bele tehnike in multimedije) in razvoj vsebin sta potrebna za vzpostavitev TDC Grmada z vsemi predvidenimi vsebinami, saj le obnovljen kulturni spomenik še ne omogoča njegove ponovne uporabe (oziroma je spomenik zanimiv le za ozek krog obiskovalcev), bo pa ta omogočena po ustreznem opremljanju in vzpostavitvi vsebin.



Predvsem pa je za kvalitetno vzpostavitev in nadaljnje delovanje centra kot turistično informacijske kavarne, arheološkega muzeja, spominske sobe Vilme Bukovec in družbenega ter interpretativnega centra ključna izdelava kvalitetnih strateških izhodišč in podlag, ki bodo uresničeni v obliki modela upravljanja s TDC Grmada in drugo kulturno dediščino na območju občine Trebnje ter Strategija razvoja integralnega turističnega proizvoda TDC Grmada.

S projektom **bodo vzpostavljeni 4 novi turistični produkti, ki bodo imeli pozitiven vpliv na podaljšanje dobe bivanja**, in sicer:

- integralni turistični proizvod TDC Grmada,
- turistični produkt multimedijški arheološki muzej Trebnje,
- turistični produkt spominska soba Vilme Bukovec (ki bo hkrati tudi izobraževalni in konferenčni prostor) ter
- turistični produkt Baraga in čipke, ki bo povezal zgodovinsko – kulturno – versko – gastronomsko raznolikost občine Trebnje.

#### Vrednost in finančna konstrukcija investicije

Vrednost investicije je ocenjena na 2.354.637,64 EUR, finančno konstrukcijo pa namerava Občina Trebnje poleg z lastnimi sredstvi, zapreti tudi s sredstvi Ministrstva za kulturo (JPR2-SVP-2021-22) in s sredstvi mehanizma za okrevanje in odpornost.

Marca 2022 je Ministrstvo za kulturo objavilo Javni razpis za sofinanciranje projektov trajnostne obnove in oživljanja kulturnih spomenikov v lasti občin ter vključevanje kulturnih doživetij v slovenski turizem iz sredstev za izvajanje nacionalnega Načrta za okrevanje. Določila tega razpisa zahtevajo tudi nekatere dodatne vsebine, ki jih osnovni investicijski program ni obravnaval, predvsem še bolj podroben programski del, spremenjeni pa so tudi upravičeni stroški, viri financiranja in podrobneje opredeljene nekatere vsebine (digitalizacija, turistična usmerjenost projekta ...), kot jih zahteva razpis. Iz tega razloga je potrebna novelacija investicijskega programa.

#### Časovni načrt

Prva faza je predvidena od 1. 7. 2022 do 30. 6. 2023, druga faza pa od 1. 1. 2023 do 30. 11. 2024.



## 1.1. Predstavitev investitorja

### *Osnovni podatki*

Naziv:	Občina Trebnje
Naslov:	Goliev trg 5, 8210 Trebnje
☎ (07) 34 81 100	E-pošta: <a href="mailto:obcina.trebnje@trebnje.si">obcina.trebnje@trebnje.si</a>
📠 (07) 34 81 131	
Matična številka:	5882958000
Identifikacijska številka:	SI34728317
Poslovna banka:	Banka Slovenije
Transakcijski račun:	SI56 0110 0010 0013 047
Pooblaščen osebni investitorja:	Alojzij Kastelic, župan

### *Predstavitev občine*

Občina Trebnje se nahaja v jugovzhodnem delu Republike Slovenije, na Dolenjskem. Leži na stičišču alpskega, dinarskega in panonskega sveta. Na severovzhodu meji na občino Mirna, na vzhodu na občino Mokronog-Trebelno, na jugovzhodu na občino Mirna Peč, na jugu na občino Žužemberk, na zahodu na občino Ivančna Gorica ter na severu na občini Šmartno pri Litiji in Litija.

Občina Trebnje je bila ustanovljena leta 1995, od takrat pa so se od nje odcepile občine Mokronog-Trebelno, Šentrupert in Mirna.

Občina meri 163,3 km<sup>2</sup> in ima 12 krajevnih skupnosti ter 133 naselij.

Največje naselje v občini je Trebnje, ki je razpotegnjeno urbanizirano naselje v dolini spodnjega toka reke Temenice na Dolenjskem. Kraj leži ob železnici in avtocesti Ljubljana-Novo mesto.

Najpomembnejše naravne znamenitosti občine Trebnje so Temeniška dolina, ponori reke Temenice pri Ponikvah ter Velika in Mala jama, pomembnejše kulturno-zgodovinske znamenitosti pa so Galerija likovnih samorastnikov Trebnje, Jurjeva domačija, Baragova rojstna hiša, Spominska soba 1. kongresa Slovenske protifašistične ženske zveze v Dobrniču, Goliev spominski kotiček, številni sakralni objekti, objekt Grmada, Trebanjski grad, Graščina Mala Loka, razvaline gradu Kozjak, razvaline gradu Šumberk, obeležje 15. poldnevnik in spomenik osamosvojitvenemu boju na Medvedjeku.

Slika 1: Občina Trebnje



Vir: <https://www.google.com/maps>, marec 2022.

Občina Trebnje ima dobro razvito gospodarstvo, najpomembnejši gospodarski nosilci so Trimo d.o.o., Akripol, d.o.o., TEM Čatež, d. d., REM d.o.o. , Bartog d.o.o. Trebnje in številni drugi.

Občina Trebnje je tudi kmetijska občina. Na območju občine Trebnje je 6.036 ha kmetijskih zemljišč v uporabi (31,0 % površine občine). Med kmetijskimi zemljišči prevladujejo travniki in pašniki (65,0 %) ter njive (32,7 %). Kmetijsko gospodarstvo (KMG) na območju občine Trebnje obdeluje v povprečju 6,4 ha kmetijskih zemljišč v uporabi. V občini je več kot 900 kmetijskih gospodarstev.

## 1.2. Predstavitev izdelovalca investicijskega programa

### *Osnovni podatki*

Naziv:	EsPRI d.o.o.
Naslov:	Novi trg 11, 8000 Novo mesto
☎ (07) 39 35 700	E-pošta: blaz.malensek@espri.si
Matična številka:	5431484000
Šifra dejavnosti:	74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje
Identifikacijska številka:	SI39899926
Poslovna banka:	BKS bank AG
Transakcijski račun:	SI56 3500 1000 0876 695
Odgovorna oseba:	mag. Blaž Malenšek
Izpolnjevalec podatkov:	Rok Rebernik, univ. dipl. ekon.

### *Predstavitev podjetja*

EsPRI d.o.o. je poslovna agencija, ki se ukvarja z izdelavo:

- programov opremljanja stavbnih zemljišč, spremljajočih odlokov in vsega, kar je povezano s komunalnim prispevkom,
- investicijske dokumentacije (DIIP, IP, PZ, CBA),
- poslovnih načrtov in
- ekonomskih analiz.

Poleg urejene dokumentacije, primerne za sprejem na občinskem svetu ali prijavo na državni ali evropski razpis, se podjetje ukvarja tudi s profesionalnim poslovnim svetovanjem.

Investicijska dokumentacija je izdelana v skladu z Uredbo 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 je obvezna za vse občine pri uvrščanju investicij v proračun kot tudi pri vseh prijavih za državna ali evropska sredstva, podobno pa velja tudi za javna podjetja.

Investicijski program je bil v preteklosti Esprijev najpogosteje naročen produkt, pri čemer reference segajo na praktično vsa področja (komunalna infrastruktura, šolstvo, zdravstvo, humanitarne ustanove, kulturne ustanove, lokalne skupnosti, objekti javne uprave, energetika, zasebna podjetja za svoje investicije itd.).

### 1.3. Namen in cilji investicijskega projekta

**Namen** investicije je prispevati k ohranjanju kulturnega spomenika lokalnega pomena, ki ima poškodbe, ki ogrožajo posamezne varovane lastnosti, obogatiti turistično ponudbo mesta (4 novi turistični produkti), prispevati k ozaveščanju in izobraževanju o pomenu, ohranjanju in upravljanju kulturne dediščine, prispevati k trajnostnemu razvoju ter k razvoju podjetniške iniciative.

**Cilji projekta, skladni s Strategijo kulturne dediščine 2020-2023**, so sledeči:

- spodbuditi vključevanje posameznikov, skupnosti in drugih deležnikov v dediščinske dejavnosti,
- izboljšati dostopnost do dediščine,
- spodbuditi raznoliko uporabo in ponovno uporabo dediščine ter izkoriščanje njenih potencialov,
- izboljšati kakovost življenja z ohranjanjem dediščine in spodbujanjem dediščinskih dejavnosti,
- dvigniti raven znanj, veščin in vrednot, povezanih z dediščino,
- vključevati dediščino v informacijsko družbo.

**Posebni cilji** projekta so (del projekta, ki se nanaša na investicijska vlaganja oz. gradnjo in infrastrukturalno urejanje je obarvan modro, del, ki se nanaša na mehke vsebine oz. vzpostavitev in izvedbo programa pa je obarvan zeleno):

- 1. faza:
  - izdelava dokumentacije (načrt zunanje ureditve),
  - prenova zunanosti in notranosti 501,35 m<sup>2</sup> velikega objekta Grmada (vsa potrebna GOI in druga dela, vgradnja dvigala, zunanja ureditev),
- 2. faza:
  - izdelava dokumentacije (načrt notranje opreme),
  - namestitev notranje opreme v vseh prostorih objekta Grmada (pohištvena oprema, oprema turistično informacijske kavarne z demonstracijsko kuhinjo),
  - načrt multimedijske opreme stavbe in arheološkega muzeja,
  - oblikovalski idejni in izvedbeni načrta postavitve ter grafike multimedijskega arheološkega muzeja,
  - idejna zasnova vsebine spominske sobe in postavitve razstave spominske sobe Vilme Bukovec,
  - multimedijska oprema stavbe in arheološkega muzeja,
  - vzpostavitev in opremljanje arheološkega multimedijskega muzeja,
  - vzpostavitev in opremljanje spominske sobe Vilme Bukovec,
  - izdelava modela upravljanja s TDC Grmada in drugo kulturno dediščino na območju občine Trebnje ter
  - izdelava Strategije razvoja turističnega produkta TDC Grmada.



## 1.4. Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Dokument identifikacije investicijskega projekta je bil izdelan januarja 2021 (izdelovalec: MK PROJEKT, d.o.o., Rogaška cesta 25, 3240 Šmarje pri Jelšah).

V DIIP je naveden isti investitor in upravljavec spomenika, po novem pa je predvidena tudi ustanovitev novega občinskega javnega zavoda za turizem in šport, ki bo po vzpostavitvi TDC Grmada v drugi fazi projekta center prevzel v upravljanje.

Pri pripravi dokumenta sta bili upoštevani naslednji varianti:

- Varianta 0: brez investicije,
- Varianta 1: investicija se izvede.

### Varianta 0 (povzeto po DIIP)

Varianta brez investicije je tista varianta, ki ne predvideva izvedbe investicije ali kakršnihkoli aktivnosti za izboljšanje trenutnega stanja. V primeru, da se investicija ne izvede, bo stanje ostalo nespremenjeno.

Stavba, ki je nekoč slovela kot središčni objekt v Trebnjem, bo še naprej propadala in predstavljala nevarnost za mimoidoče ter še naprej ostala neizkoriščena in kazila podobo centra mesta.

Varianta brez investicije je za naselje Trebnje in celotno občino Trebnje nesprejemljiva in pomeni dolgoročno stagnacijo v kulturi, gospodarstvu in turizmu.

V primeru ne izvedene investicije se ohranja obstoječe stanje in ni prispevka k razvoju turizma kot tudi k ohranjanju naravne in kulturne dediščine ter okolja.

### Varianta 1 (povzeto po DIIP)

Varianta z investicijo predvideva obnovo hiše Goliev trg 7 v Trebnjem »Grmada«. Obnova hiše Goliev trg 7 je pogoj za vzpostavitev interpretacijskega centra. Njegove vsebine, upravljanje in razvoj bodo sooblikovali tudi drugi posamezniki in organizirane skupine, ki imajo interes na področju dediščine.

V obnovljeni Grmadi so poleg interpretacijskega centra predvidene tudi prostori za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost in turistično-informacijska infrastruktura, v sklopu katerih bo obiskovalcem predstavljana tudi preostala premična in nepremična dediščina območja, hkrati pa posebnosti same stavbe Grmada.

Z obnovo stavbe Grmada bo lokalna skupnost pridobila prijazno okolje za vse navedene vrste dejavnosti in za novo ustvarjalnost v centru mesta. Z obnovo Grmade se bo dvignila kakovost urejenosti centra mesta Trebnje in s tem njegova privlačnost. Z ureditvijo prostorov za razstavno, društveno in/ali rokodelsko dejavnost in turistično-informacijsko infrastrukturo bo



obnova pomembno prispevala k dvigu kakovosti življenja v mestu, saj tovrstnih prostorov ali stavbe v Trebnjem ni.

Predmetna investicija predstavlja velik korak naprej v razvoju naselja Trebnje in hkrati celotne občine Trebnje, saj bo pozitivno vplivala na kulturno področje, gospodarstvo, turizem in hkrati na podobo tako naselja kot občine.

Varianta z investicijo pomeni za občino in tudi širšo regijo velik doprinos in je vsekakor nujna za izboljšanje stanja na področju kulture in pripadajočih dejavnosti, na področju turizma in gospodarstva.

### Vrednost investicije (povzeto po DIIP)

Tabela 1: Ocena investicijskih stroškov v stalnih in tekočih cenah

	Aktivnost	stalne cene		tekoče cene	
		vsi stroški	upr. stroški	vsi stroški	upr. stroški
<b>I.</b>	<b>GOI DELA</b>	<b>383.478,29</b>	<b>368.663,91</b>	<b>393.983,41</b>	<b>378.763,20</b>
<b>1</b>	<b>SKUPAJ GRADBENA DELA</b>	<b>167.001,14</b>	<b>157.655,49</b>	<b>171.576,01</b>	<b>161.974,35</b>
	Pripravljalna in rušitvena dela	22.089,92	22.089,92	22.695,06	22.695,06
	Zemeljska dela	5.327,03	5.327,03	5.472,96	5.472,96
	Betonska in armiranobetonska dela	8.208,25	8.208,25	8.433,11	8.433,11
	Zidarska dela	104.533,22	104.533,22	107.396,83	107.396,83
	Tesarska dela	8.967,75	8.967,75	9.213,42	9.213,42
	Kanalizacija - notranja padavinska	9.345,64	0,00	9.601,66	0,00
	Krovsko - kleparska dela	8.529,32	8.529,32	8.762,97	8.762,97
<b>2</b>	<b>SKUPAJ OBRTNIŠKA DELA</b>	<b>216.477,16</b>	<b>211.008,42</b>	<b>222.407,40</b>	<b>216.788,84</b>
	Fasada	68.100,27	68.100,27	69.965,83	69.965,83
	Ključavničarska dela	21.750,00	21.750,00	22.345,83	22.345,83
	Montažne stene in stropovi	32.793,61	32.793,61	33.691,97	33.691,97
	Stavbno pohištvo	37.204,50	37.204,50	38.223,69	38.223,69
	Tlakarska dela	13.514,51	13.514,51	13.884,73	13.884,73
	Keramničarska dela	21.712,40	21.712,40	22.307,20	22.307,20
	Mizarska dela	2.048,50	2.048,50	2.104,62	2.104,62
	Sliki pleskarska dela	7.738,75	7.738,75	7.950,75	7.950,75
	Razno	5.309,46	0,00	5.454,91	0,00
	manipulativni stroški 3%	6.305,16	6.145,88	6.477,89	6.314,24
<b>II.</b>	<b>DRUGO</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I.+II.</b>	<b>SKUPAJ GOI dela</b>	<b>383.478,29</b>	<b>368.663,91</b>	<b>393.983,41</b>	<b>378.763,20</b>
<b>III.</b>	<b>Inštalacije</b>	<b>172.343,51</b>	<b>0,00</b>	<b>177.143,71</b>	<b>0,00</b>
<b>1</b>	<b>ELEKTRIČNE INŠTALACIJE</b>	<b>95.447,51</b>	<b>0,00</b>	<b>98.105,96</b>	<b>0,00</b>
	Stikalni bloki	2.000,00	0,00	2.055,71	0,00
	Položitveni material	19.867,81	0,00	20.421,18	0,00
	Razsvetljava	20.286,00	0,00	20.851,02	0,00
	Varnostna razsvetljava	2.740,00	0,00	2.816,32	0,00
	Univerzalno komunikacijsko ožičenje	9.777,19	0,00	10.049,51	0,00
	Komunikacijske omare	1.937,00	0,00	1.990,95	0,00
	Javljanje požara	9.257,15	0,00	9.514,98	0,00
	Ozemljitve, strelodod	18.534,60	0,00	19.050,84	0,00
	NN priključek	10.392,76	0,00	10.682,22	0,00
	Ostali stroški	655,00	0,00	673,24	0,00
<b>2</b>	<b>STROJNE INŠTALACIJE</b>	<b>76.896,00</b>	<b>0,00</b>	<b>79.037,75</b>	<b>0,00</b>



	Ogrevanje	29.274,00	0,00	30.089,35	0,00
	Vodovod in kanalizacija	18.492,00	0,00	19.007,05	0,00
	Prezračevanje	26.350,00	0,00	27.083,91	0,00
	Sanacija dimnikov	2.780,00	0,00	2.857,43	0,00
<b>IV.</b>	<b>Dvigalo</b>	<b>60.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>61.671,15</b>	<b>0,00</b>
<b>I.- IV.</b>	<b>SKUPAJ dvigalo in inštalacije</b>	<b>232.343,51</b>	<b>0,00</b>	<b>238.814,86</b>	<b>0,00</b>
<b>V.</b>	<b>STROKOVNI NADZOR, 2 % od GOI del in opreme</b>	<b>12.316,44</b>	<b>0,00</b>	<b>12.653,84</b>	<b>0,00</b>
<b>I.- V.</b>	<b>SKUPAJ IZVEDBENA DELA</b>	<b>628.138,24</b>	<b>368.663,91</b>	<b>645.452,11</b>	<b>378.763,20</b>
<b>VI.</b>	<b>DOKUMENTACIJA, INŽENIRING IN DRUGO</b>	<b>16.862,72</b>	<b>0,00</b>	<b>17.220,01</b>	<b>0,00</b>
	Dokumentacija, inženiring in drugo	16.862,72	0,00	17.220,01	0,00
<b>I.- VI.</b>	<b>SKUPAJ INVESTICIJA BREZ DDV</b>	<b>645.000,96</b>	<b>368.663,91</b>	<b>662.672,11</b>	<b>378.763,20</b>
<b>VII.</b>	<b>DDV</b>	<b>141.900,21</b>	<b>81.106,06</b>	<b>145.787,87</b>	<b>83.327,90</b>
<b>I.- VII.</b>	<b>SKUPAJ INVESTICIJA Z DDV/UPRAVIČENI STROŠKI</b>	<b>786.901,17</b>	<b>449.769,97</b>	<b>808.459,98</b>	<b>462.091,10</b>
<b>VIII.</b>	<b>NEUPRAVIČENI STROŠKI</b>		<b>337.131,20</b>		<b>346.368,88</b>

### Finančna konstrukcija (povzeto po novelaciji DIIP)

V DIIP je bilo v primeru variante 1 predvideno sofinanciranje iz integralnih sredstev Ministrstva za kulturo, in sicer je bila predvidna prijava na Javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021–2022 in sofinanciranje v višini 200.000,00 EUR.

### Izbira optimalne variante (povzeto po DIIP)

Iz zgornjih prikazov je razvidno, da ima varianta »z« investicijo bistvene prednosti v primerjavo z varianto »brez« investicije in je zato tudi edina sprejemljiva rešitev.

Na podlagi zgoraj predstavljenih variant, je varianta »z« investicijo edina smiselna in sprejemljiva varianta, saj omogoča izvedbo nujnega investicijskega projekta.

Varianta »brez« investicije je neprimerna in predvideva ohranjanje obstoječega stanja, kar pa ne prinaša pozitivnih vplivov na izboljšanje predstavljenega stanja, razvoja na področju kulture in ohranitve kulturne dediščine v Občini Trebnje ter Sloveniji.

Izbora optimalne v DIIP je bil potrjen, saj je Občina Trebnje projekt uspešno prijavila na Javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021–2022 sofinancirala Republika Slovenija (JPR2-SVP-2021-22) Ministrstva za kulturo, in prejela odločbo št. 6220-310/2021/4 z dne 28. 4. 2021 o odobritvi sofinanciranja v višini 200.000,00 EUR upravičenih stroškov.

## 2. POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

### 2.1. Cilj investicije

Cilji projekta, skladni s Strategijo kulturne dediščine 2020-2023, so sledeči:

- spodbuditi vključevanje posameznikov, skupnosti in drugih deležnikov v dediščinske dejavnosti,
- izboljšati dostopnost do dediščine,
- spodbuditi raznoliko uporabo in ponovno uporabo dediščine ter izkoriščanje njenih potencialov,
- izboljšati kakovost življenja z ohranjanjem dediščine in spodbujanjem dediščinskih dejavnost,
- dvigniti raven znanj, veščin in vrednot, povezanih z dediščino,
- vključevati dediščino v informacijsko družbo.

**Posebni cilji** projekta so (del projekta, ki se nanaša na investicijska vlaganja oz. gradnjo in infrastrukturalno urejanje je obarvan modro, del, ki se nanaša na mehke vsebine oz. vzpostavitev in izvedbo programa pa je obarvan zeleno):

- **1. faza:**
  - izdelava dokumentacije (načrt zunanje ureditve),
  - prenova zunanosti in notranosti 501,35 m<sup>2</sup> velikega objekta Grmada (vsa potrebna GOI in druga dela, vgradnja dvigala, zunanja ureditev),
- **2. faza:**
  - izdelava dokumentacije (načrt notranje opreme),
  - namestitev notranje opreme v vseh prostorih objekta Grmada (pohištvena oprema, oprema turistično informacijske kavarne z demonstracijsko kuhinjo),
  - načrt multimedijske opreme stavbe in arheološkega muzeja,
  - oblikovalski idejni in izvedbeni načrta postavitve ter grafike multimedijskega arheološkega muzeja,
  - idejna zasnova vsebine spominske sobe in postavitve razstave spominske sobe Vilme Bukovec,
  - multimedijska oprema stavbe in arheološkega muzeja,
  - vzpostavitev in opremljanje arheološkega multimedijskega muzeja,
  - vzpostavitev in opremljanje spominske sobe Vilme Bukovec,
  - izdelava modela upravljanja s TDC Grmada in drugo kulturno dediščino na območju občine Trebnje ter
  - izdelava Strategije razvoja turističnega produkta TDC Grmada.

**Ključni rezultati** projekta bodo:

- obnovljen kulturni spomenik lokalnega pomena Trebnje - Hiša Goliev trg 7,
- vzpostavljen TDC Grmada – interpretativni center (turistični produkt),
- vzpostavljena turistično informacijska kavarna z (demonstracijsko) kuhinjo,
- vzpostavljen multimedijski arheološki muzej Trebnje (turistični produkt),
- vzpostavljena spominska soba Vilme Bukovec (turistični produkt),





- razvit turistični produkt Baraga in čipke (turistični produkt),
- izdelan model upravljanja s kulturno dediščino na območju občine Trebnje,
- izdelana Strategija razvoja integralnega turističnega proizvoda TDC Grmada.

## 2.2. Spisek strokovnih podlag

### Splošna zakonodaja

- *Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16),*
- *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/13, 49/16 in 72/18),*
- *Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Uradni list RS, št. 77/07 – UPB, 56/08, 4/10, 20/11, 111/13, 68/16, 61/17, 21/18 - ZNOrg in 3/22 - ZDeb),*
- *Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18-ZNOrg),*
- *Odlok o razglasitvi Hiše Goliev trg 7 za kulturni spomenik lokalnega pomena (Uradni list RS, št. 67145/20).*

### Strokovne podlage za izvedbo investicije:

- *kulturno varstveno soglasje št. 35105-0204/2016/9, Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Novo mesto, Novo mesto, 24. maj 2017,*
- *projekt PGD »Obnova hiše Goliev trg 7, Trebnje – objekt GRMADA«, št. projekta 74/2017, SPINA Novo mesto d.o.o., Novo mesto, maj 2017,*
- *gradbeno dovoljenje št. 351-392/2017-19, Upravna enota Trebnje, Trebnje, 26. september 2017,*
- *projekt PZI »Obnova hiše Goliev trg 7, Trebnje – objekt GRMADA«, št. projekta 74/2017, SPINA Novo mesto d.o.o., Novo mesto, november 2017,*
- *pismo podpore Ministrstva za kulturo št. 512-5/2015/38 z dne 11. september 2017,*
- *odločba Ministrstva za kulturo št. 6220-310/2021/4 o sofinanciranju (JPR2-SVP-2021-22), Ljubljana, 28. april 2021.*

## 2.3. Opis upoštevanih variant in izbor optimalne variante

Pri pripravi dokumenta so bile upoštevane naslednje variante:

- Varianta 0: brez projekta,
- Varianta 1: izvedba projekta.

## Varianta 0

V primeru, da se projekta ne bi izvedlo, se stanje na področju ohranjanja kulturne dediščine in turizma, povezanega s kulturno dediščino, ne bi spremenilo, kar pomeni, da bi objekt »Grmada« še naprej propadal, predstavljal nevarnost za mimoidoče, ostal neizkoriščen in kazil izgled središča Trebnjega.

Brez projekta ne bi prišlo do vzpostavitve TDC Grmada (interpretativnega centra), multimedijskega arheološkega muzeja, spominske sobe Vilme Bukovec, turistično informacijske kavarne z (demonstracijsko) kuhinjo ter do razvoja produkta Baraga in čipke oz. do vzpostavitve novih inovativnih turističnih produktov.

Brez projekta in nove vsebine objekt Grmada ne bi prispeval k ozaveščanju in izobraževanju o pomenu, ohranjanju in upravljanju kulturne dediščine, prav tako ne bi prispeval k izboljšanju prepoznavnosti lokalnega in regionalnega okolja.

V kolikor se investicije ne izvede, širša lokalna skupnost ne bi pridobila prostorov za izvedbo kulturnih, izobraževalnih, konferenčnih in družabnih dogodkov.

Brez projekta objekt ne bi generiral prihodkov, prav tako pa Občina Trebnje ne bi izkoristila turističnega potenciala za privabitev še večjega števila gostov, kar pomeni manj prihodka za lokalne proizvajalce, gostince, ponudnike prenočišč in ostale turistične ponudnike oz. ne bi prišlo do razvoja podjetniške iniciative.

Varianta brez investicije ne prispeva k nadaljnjemu trajnostnemu razvoju Občine Trebnje in ne izboljšuje kakovosti bivalnega okolja.

## Varianta 1

S projektom bo Občina Trebnje prenovila in pred propadom rešila objekt Grmada ter vanj vnesla nove inovativne vsebine, ki bodo dediščino kraja povezale s turizmom. Gre za projekt celostne revitalizacije in modernizacije objekta Grmada, ki bo imel pozitiven vpliv na gospodarski in turistični razvoj kraja.

Projekt obsega v 1. fazi izdelavo načrta zunanje ureditve ter celovito prenovu zunanosti in notranosti 501,35 m<sup>2</sup> velikega objekta Grmada (vsa potrebna GOI in druga dela, vgradnja dvigala, zunanja ureditev).

V 2. fazi je predvidena izdelava načrta notranje opreme, namestitve notranje opreme v vseh prostorih objekta Grmada (pohištvena oprema, oprema turistično informacijske kavarne z demonstracijsko kuhinjo), izdelava načrta multimedijske opreme stavbe in arheološkega muzeja, izdelava oblikovalskega idejnega in izvedbenega načrta postavitve ter grafike multimedijskega arheološkega muzeja ter izdelava idejne zasnove vsebine spominske sobe in postavitve razstave spominske sobe Vilme Bukovec. Sledi uresničevanje izdelanih načrtov vsebine Grmade, in sicer postavitve multimedijske opreme stavbe in arheološkega muzeja, vzpostavitve in opremljanje arheološkega multimedijskega muzeja ter vzpostavitve in



opremljanje spominske sobe Vilme Bukovec. Za kvalitetno vzpostavitev in nadaljnje delovanje centra kot turistično informacijske kavarnе, arheološkega muzeja, spominske sobe Vilme Bukovec in družbenega ter interpretativnega centra bosta izdelana model upravljanja s TDC Grmada in drugo kulturno dediščino na območju občine Trebnje ter Strategija razvoja integralnega turističnega proizvoda TDC Grmada.

S projektom bodo vzpostavljeni 4 novi turistični produkti, ki bodo imeli pozitiven vpliv na podaljšanje dobe bivanja, in sicer:

- integralni turistični proizvod TDC Grmada,
- turistični produkt multimedijski arheološki muzej Trebnje,
- turistični produkt spominska soba Vilme Bukovec (ki bo hkrati tudi izobraževalni in konferenčni prostor) ter
- turistični produkt Baraga in čipke, ki bo povezal zgodovinsko – kulturno – versko – gastronomsko raznolikost občine Trebnje.

Poleg ohranjanja kulturnega spomenika lokalnega pomena, bo projekt pomembno prispeval tudi k oplemenitvenju turistične ponudbe območja (4 novi turistični produkti) ter pomembno prispeval k ozaveščanju in izobraževanju o pomenu, ohranjanju in upravljanju kulturne dediščine.

Projekt bo prispeval k uresničevanju ciljev Strategije kulturne dediščine 2020-2023 ter k uresničevanju ciljev Strategije trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021, k trajnostnemu razvoju ter k razvoju podjetniške iniciative.

## Primerjava variant

Tabela 2: Opisna primerjava obeh variant

Postavka	Varianta 0	Varianta 1
Neto tlorisna ovršina objekta kulturne dediščine, ki bo s projektom revitalizirana in modernizirana (v m <sup>2</sup> )	0,00 m <sup>2</sup>	501,35 m <sup>2</sup>
Št. obnovljenih objektov kulturne dediščine	0	1
Št. vzpostavljenih interpretativnih centrov	0	1
Št. vzpostavljenih muzejev/spominskih sob	0	2
Št. novih turističnih produktov	0	4
Št. izdelanih modelov upravljanja s kulturno dediščino	0	1
Tehnologija za izvedbo investicije	ni potrebna	da
Finančna konstrukcija	ni potrebna	zaprta
Število zaradi investicije novo zaposlenih	0	2
Vpliv na ohranjanje kulturne dediščine	negativen	pozitiven
Vpliv na ozaveščanje in izobraževanje o pomenu, ohranjanju in upravljanju kulturne dediščine	nevtralen	pozitiven
Vpliv na gospodarski in turistični razvoj območja	nevtralen	pozitiven
Vpliv na trajnostni razvoj občine Trebnje	stagnacija	pozitiven



## Izbor optimalne variante

Glede na opredelitev obeh variant je edina smiselna varianta 1 (investicija se izvede). To utemeljimo s tem, da bo pred propadom rešen spomenik kulturne dediščine (stavba »Grmada«), da bo močno izboljšana turistična ponudba kraja (integralni turistični proizvod TDC Grmada, turistični produkt multimedijski arheološki muzej Trebnje, turistični produkt spominska soba Vilme Bukovec ter turistični produkt Baraga in čipke), da bo prišlo do ozaveščanja in izobraževanja o pomenu, ohranjanju in upravljanju kulturne dediščine.

Pomembni predvideni rezultati, ki govorijo v prid varianti 1 so tudi izboljšanje dostopnosti do dediščine, izboljšanje kakovosti življenja v Trebnjem, vključevanje dediščine v informacijsko družbo, nadaljnji trajnostni razvoj kraja ter neposredna povezanost projekta s podjetništvom (pozitiven vpliv na gospodarstvo in turizem).

## 2.4. Navedba odgovornih oseb

*Odgovorna oseba za izdelavo investicijskega programa je:*

mag. Blaž Malenšek, izdelovalec investicijskega programa  
Espri d.o.o.  
Novi trg 11  
8000 Novo mesto  
tel.: (07) 39 35 700; e-pošta: blaz.malensek@espri.si

*Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije:*

Igor Derlink, univ. dipl. inž. arh., odgovorni vodja projekta  
Spina Novo mesto d.o.o.  
Resslova ulica 7a  
8000 Novo mesto  
tel.: (07) 37 30 511; e-pošta: spina@spina.si

*Odgovorni vodja za izvedbo investicije:*

Alojzij Kastelic, župan  
Občina Trebnje  
Goliev trg 5  
8210 Trebnje  
tel.: (07) 34-81-100; e-pošta: obcina.trebnje@trebnje.si



## **2.5. Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo**

### **2.5.1. Podatki o investitorju in organizacijske rešitve**

Investitor je Občina Trebnje. Podrobnejši podatki so navedeni v točki 3.1. Za projekt je organizirana projektna delovna skupina. Za izvedbo investicije je odgovoren župan Alojzij Kastelic, vodja projekta in projektne delovne skupine je Mateja Zupančič, višja svetovalka Oddelka za splošne zadeve na Občini Trebnje. Pri projektu je do sedaj vodila pripravo projektne in investicijske dokumentacije, koordinirala pripravo mehkih vsebin in pripravo prijave na predhodne in aktualni javni razpis.

Člani projektne delovne skupine so še Irena Žužek (odgovorna oseba za izvedbo mehkih dejavnosti projekta), mag. Janko Zakrajšek (odgovorna oseba za izvedbo obnovitvenih del), mag. Irena Starič (odgovorna oseba za finance projekta), Gorazd Koračin (odgovorna oseba za pravne zadeve v zvezi s projektom), Romana Salazar Hudovernik (odgovorna oseba za odnose z javnostmi) in Aleksandra Stritar (odgovorna oseba za tehnično koordinacijo in administrativno podporo), vsi zaposleni na Občini Trebnje.

### **2.5.2. Način in postopek izbire izvajalcev**

Izvedbena dela se bodo oddala po sistemu javnega naročanja v skladu z zakonodajo.

### **2.5.3. Časovni načrt vseh aktivnosti**

Občina Trebnje predvideva, da bo projekt realizirala najkasneje do konca novembra 2024. Podroben časovni načrt je podan v naslednji tabeli.



Tabela 3: Časovni načrt investicije

Aktivnost	Potek aktivnosti
<b>1. Dokumentacija in dovoljenja pred pričetkom projekta</b>	
- kulturno varstveno soglasje	pridobljeno (2017)
- projekt PGD	izdelan (2017)
- projekt PZI	izdelan (2017)
- gradbeno dovoljenje	pridobljeno (2017)
- dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)	izdelan (2016)
- novelacija dokumenta identifikacije (novelacija DIIP)	izdelan (2017)
- investicijski program (IP)	izdelan (2021)
- odločba o sofinanciranju Ministrstva z kulturo (JPR2-SVP-2021-22)	pridobljena (2021)
<b>2. Projekt TDC Grmada – 1. faza</b>	<b>1. 7. 2022-30. 6. 2023</b>
- novelacija investicijskega programa (novelacija IP)	02-03/2022
- načrt zunanje ureditve	04-05/2022
- izvedba postopka javnega naročanja za izbor izvajalca del	05-06/2022
- obnova zunanosti in notranosti kulturnega spomenika	07/2022-06/2023
<b>3. Projekt TDC Grmada – 2. faza</b>	<b>1. 1. 2023-30. 11. 2024</b>
- načrt notranje opreme	01-02/2023
- načrt multimedijske opreme stavbe in arheološkega muzeja	01-05/2023
- oblikovalski idejni in izvedbeni načrta postavitve ter grafike multimedijskega arheološkega muzeja	01-05/2023
- idejna zasnova vsebine spominske sobe in postavitve razstave spominske sobe Vilme Bukovec	01-05/2023
- multimedijska oprema stavbe in arheološkega muzeja	06/2023-09/2024
- vzpostavitev in opremljanje arheološkega multimedijskega muzeja	06/2023-09/2024
- vzpostavitev in opremljanje spominske sobe Vilme Bukovec	06/2023-09/2024
- izdelava modela upravljanja s TDC Grmada in drugo kulturno dediščino na območju občine Trebnje	10/2023-11/2024
- izdelava Strategije razvoja turističnega produkta TDC Grmada	10/2023-11/2024

#### 2.5.4. Seznam že pripravljene in še potrebne dokumentacije

Pridobljeno je kulturno varstveno soglasje (št. 35105-0204/2016/9 z dne 24. 5. 2017) in izdelana vsa projektna dokumentacija, nazadnje projekta PGD in PZI.

Pridobljeno je tudi gradbeno dovoljenje št. 351-392/2017-19 z dne 26. 9. 2017.

Od investicijske dokumentacije so bili izdelani dokument identifikacije investicijskega projekta ter investicijski program.



## 2.5.5. Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter vzdrževanja

V prvi fazi projekta bo Občina Trebnje pričela z aktivnostmi za pripravo in sprejem odloka o ustanovitvi novega občinskega javnega zavoda za turizem in šport, ki bo po vzpostavitvi TDC Grmada le-tega prevzel v upravljanje. Do pričetka delovanja novega javnega zavoda za turizem in šport bo (če bo to potrebno) z Grmado upravljal prijavitelj Občina Trebnje, kavarna z (demonstracijsko) kuhinjo pa bo oddana v najem z objavo javnega poziva/namere o oddaji v najem.

Potreba po novem javnem zavodu za področje turizma (ter hkrati kulturne in naravne dediščine) in športa se v lokalnem okolju kaže že dalj časa, vendar občina zaradi manjkajoče oziroma neustrezne infrastrukture za delovanje le-tega k ustanovitvi do sedaj ni pristopila. Zaradi lokacije objekta Grmade v centru mesta in neposredni bližini občinske upravne stavbe, je objekt kulturne dediščine idealen za obnovitev in ponovno uporabo oziroma dodelitev nove namembnosti turistično družbenega centra.

V tem trenutku je kot upravljavalec navedena Občina Trebnje, ki bo po ustanovitvi novega javnega zavoda za turizem in šport tudi zagotavljala finančno vzdržnost projekta (k vlogi bo priložena ustrezna izjava).

## 2.6. Prikaz ocenjene vrednosti investicije

Ocena stroškov investicije je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Stroški GO del, elektro inštalacij in strojnih inštalacij so podani na podlagi popisov del z oceno vrednosti (izdelovalec: Spina d.o.o. Novo mesto). Popisi del so potrjeni s strani ZVKDS, OE Novo mesto.
2. Stroški zunanje ureditve in notranje opreme so podani na podlagi aproksimativnega predračuna (izdelovalec: Spina d.o.o. Novo mesto), ki je potrjen s strani ZVKDS, OE Novo mesto.
3. Stroški mehkih dejavnosti za povezovanje in oplemenitenje turistične ponudbe, stroški storitev izdelave dokumentacije ter stroški storitev strokovnega nadzora gradnje ter varnosti in zdravja pri delu so podani na podlagi pridobljenih ponudb, ki so potrjene s strani ZVKDS, OE Novo mesto.
4. Vsi stroški so navedeni na cene marec 2022 in so navedeni v EUR.
5. Tekoče cene so izračunane ob upoštevanju napovedi Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR), ki v svoji Jesenski napovedi gospodarskih gibanj 2021 za leto 2023 napoveduje 1,9 % porast cen, kakršno upoštevamo tudi v letu 2024.
6. Na vse postavke je upoštevan 22 % davek na dodano vrednost.



7. Občina Trebnje bo za sofinanciranje projekta iz mehanizma za okrevanje in odpornost na Ministrstvo za kulturo oddala vlogo.
8. Občina Trebnje bo projekt Obnova hiše Goliev trg 7, Trebnje - objekt »Grmada« - Turistično družbeni center Grmada Trebnje prijavila na Javni razpis za sofinanciranje projektov trajnostne obnove in oživljanja kulturnih spomenikov v lasti občin ter vključevanje kulturnih doživetij v slovenski turizem iz sredstev za izvajanje nacionalnega Načrta za okrevanje in odpornost, kot ga je objavilo Ministrstvo za kulturo. Glede na določbe razpisa so upravičeni vsi stroški projekta z izjemo stroškov storitev izdelave investicijske dokumentacije in davka na dodano vrednost, pri čemer pa bo Občina Trebnje zaprosila le za sofinanciranje 76,11 % upravičenih stroškov projekta, saj bo v izogib dvojnemu financiranju večji del GO del financiran iz lastnih sredstev in iz drugega vira, konkretno drugega javnega razpisa (JPR2-SVP-2021-22). Četudi je obdobje upravičenih stroškov od 1. 1. 2020 do 31. 10. 2025 bo prvi zahtevek za sofinanciranje možno podati šele v letu 2023, kar pomeni, da bo v letu 2023 Občina Trebnje – v primeru uspešne prijave, seveda – dobila povrnjena sredstva, ki jih bo do takrat morala zalagati sama iz lastnih sredstev.

Tabela 4: Vrednost celotne investicije v stalnih in tekočih cenah

Postavka	Stalne cene v EUR	Delež	Tekoče cene v EUR	Delež
<b>1. Faza</b>	<b>796.265,74</b>	<b>34,51%</b>	<b>802.073,35</b>	<b>34,06%</b>
1. Dokumentacija	2.785,00	0,12%	2.785,00	0,12%
1.1. Načrt zunanje ureditve	985,00	0,04%	985,00	0,04%
1.2. Investicijska dok. (neupravičen strošek)	1.800,00	0,08%	1.800,00	0,08%
<b>2. Investicija v opredmetena sredstva</b>	<b>793.480,74</b>	<b>34,39%</b>	<b>799.288,35</b>	<b>33,95%</b>
2.1. GO dela - JPR2-SVP-2021-22 (sofinan. iz drugega vira)	460.734,52	19,97%	460.734,52	19,57%
2.2. GO dela - notranja kanalizacija, razno	12.873,95	0,56%	12.873,95	0,55%
2.3. Električne inštalacije	107.629,21	4,66%	109.674,16	4,66%
2.4. Strojne inštalacije	87.803,52	3,81%	89.471,79	3,80%
2.5. Dvigalo	45.888,45	1,99%	46.760,33	1,99%
2.6. Zunanja ureditev	55.440,00	2,40%	56.493,36	2,40%
2.7. Strokovni nadzor gradnje in varnost pri delu	23.111,09	1,00%	23.280,24	0,99%
<b>2. Faza</b>	<b>1.094.909,18</b>	<b>47,46%</b>	<b>1.127.957,50</b>	<b>47,90%</b>
1. Dokumentacija	4.250,00	0,18%	4.330,75	0,18%
1.1. Načrt notranje opreme	4.250,00	0,18%	4.330,75	0,18%
2. Notranja oprema objekta	175.860,00	7,62%	179.201,34	7,61%
3. Mehke dej. za pov. in oplemenitenje turist. pon.	914.799,18	39,65%	944.425,41	40,11%
3.1. Multimed. oprema in storitve za vzpost. turističnih prod.	551.500,00	23,90%	569.452,81	24,18%
3.2. Oblikovanje in postavitve arheološkega muzeja	143.000,00	6,20%	147.655,04	6,27%
3.3. Priprava in post. razstave/spom. sobe Vilme Bukovec	180.799,18	7,84%	186.684,68	7,93%
3.4. Oblikovanje turističnega produkta "Baraga in čipke"	9.500,00	0,41%	9.772,46	0,42%
3.5. Model za upravljanje kulturne dediščine območja	13.000,00	0,56%	13.372,85	0,57%
3.6. Strategija razvoja integralnega turist. prod. TDC Grmada	17.000,00	0,74%	17.487,57	0,74%
<u>Skupaj brez DDV</u>	<u>1.891.174,92</u>	<u>81,97%</u>	<u>1.930.030,85</u>	<u>81,97%</u>
<u>DDV - 22 %</u>	<u>416.058,48</u>	<u>18,03%</u>	<u>424.606,79</u>	<u>18,03%</u>
<b>Skupaj</b>	<b>2.307.233,40</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.354.637,64</b>	<b>100,00%</b>



Tabela 5: Vrednost upravičenih stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah

Postavka	Stalne cene v EUR	Delež	Tekoče cene v EUR	Delež
<b>1. Faza</b>	<b>794.465,74</b>	<b>42,05%</b>	<b>800.273,35</b>	<b>41,50%</b>
1. Dokumentacija	985,00	0,05%	985,00	0,05%
1.1. Načrt zunanje ureditve	985,00	0,05%	985,00	0,05%
<b>2. Investicija v opredmetena sredstva</b>	<b>793.480,74</b>	<b>42,00%</b>		<b>41,45%</b>
2.1. GO dela - JPR2-SVP-2021-22 (sofinan. iz drugega vira)	460.734,52	24,39%	460.734,52	23,89%
2.2. GO dela - notranja kanalizacija, razno	12.873,95	0,68%	12.873,95	0,67%
2.3. Električne inštalacije	107.629,21	5,70%	109.674,16	5,69%
2.4. Strojne inštalacije	87.803,52	4,65%	89.471,79	4,64%
2.5. Dvigalo	45.888,45	2,43%	46.760,33	2,43%
2.6. Zunanja ureditev	55.440,00	2,93%	56.493,36	2,93%
2.7. Strokovni nadzor gradnje in varnost pri delu	23.111,09	1,22%	23.280,24	1,21%
<b>2. Faza</b>	<b>1.094.909,18</b>	<b>57,95%</b>	<b>1.127.957,50</b>	<b>58,50%</b>
1. Dokumentacija	4.250,00	0,22%	4.330,75	0,22%
1.1. Načrt notranje opreme	4.250,00	0,22%	4.330,75	0,22%
2. Notranja oprema objekta	175.860,00	9,31%	179.201,34	9,29%
3. Mehke dej. za pov. in oplemenitenje turist. pon.	914.799,18	48,42%	944.425,41	48,98%
3.1. Multimed. oprema in storitve za vzpost. turističnih prod.	551.500,00	29,19%	569.452,81	29,53%
3.2. Oblikovanje in postavitve arheološkega muzeja	143.000,00	7,57%	147.655,04	7,66%
3.3. Priprava in post. razstave/spom. sobe Vilme Bukovec	180.799,18	9,57%	186.684,68	9,68%
3.4. Oblikovanje turističnega produkta "Baraga in čipke"	9.500,00	0,50%	9.772,46	0,51%
3.5. Model za upravljanje kulturne dediščine območja	13.000,00	0,69%	13.372,85	0,69%
3.6. Strategija razvoja integralnega turist. prod. TDC Grmada	17.000,00	0,90%	17.487,57	0,91%
<b>Skupaj</b>	<b>1.889.374,92</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.928.230,85</b>	<b>100,00%</b>

Finančno konstrukcijo namerava Občina Trebnje poleg z lastnimi sredstvi, zapreti tudi s sredstvi Ministrstva za kulturo (JPR2-SVP-2021-22) in s sredstvi mehanizma za okrevanje in odpornost.

Tabela 6: Finančna konstrukcija investicije v tekočih cenah (v EUR)

Viri financiranja	Tekoče cene v EUR	Delež
Občina Trebnje iz proračuna	687.141,31	29,18%
Ministrstvo za kulturo (JPR2-SVP-2021-22)	200.000,00	8,49%
Mehanizem za okrevanje in odpornost	1.467.496,33	62,32%
<b>Skupaj</b>	<b>2.354.637,64</b>	<b>100,00%</b>

## 2.7. Zbirni prikaz rezultatov izračunov

Upoštevajoč vrednost investicije, letni strošek amortizacije, stroške poslovanja ter tržno generirane prihodke, se investicija investitorju ne povrne v življenjski dobi. Glede na visoko investicijsko vrednost (obnova močno dotrajanega objekta kulturne dediščine) ter dejstvo, da predvideni tržno generirani prihodki pokrivajo stroške tekočega poslovanja, ne pa tudi vse amortizacije, je to razumljivo. Poleg samih finančnih rezultatov pa so pomembni tudi širši družbeni učinki.

Tabela 7: Rezultati finančnih in ekonomskih kazalnikov investicije

Kazalnik	Vrednost kazalnika
Finančna neto sedanja vrednost	-2.026.145 EUR
Finančna interna stopnja donosnosti	-16,35 %
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,9156
Ekonomska neto sedanja vrednost	1.584.913 EUR
Ekonomska interna stopnja donosnosti	14,75 %
Relativno razmerje med koristmi in stroški (B/C)	1,5697

Rezultati finančne analize so sicer negativni, vendar tak rezultat ni presenečenje, posebej ob zadnji podražitvi cen gradbenih storitev. Zaradi visokih stroškov izvedbe in omejenih možnosti trženja dejansko le redki projekti obnove kulturne dediščine neposredno dosegajo pozitiven finančen rezultat. Hkrati v prid investiciji govorijo ekonomski kazalniki oziroma praktično vsi nedenarni vidiki le-te.

Z realizacijo projekta bo Občina Trebnje ohranila izjemno pomemben kulturni spomenik. Revitaliziran in moderniziran objekt Grmada bo omogočal nadgrajeno turistično ponudbo z vsemi multiplikativnimi učinki, ki jih ta prinaša.

Poleg ohranjanja kulturnega spomenika lokalnega pomena, bo projekt pomembno prispeval tudi k ozaveščanju in izobraževanju o pomenu, ohranjanju in upravljanju kulturne dediščine.

Projekt bo prispeval k uresničevanju ciljev Strategije kulturne dediščine 2020-2023 ter k uresničevanju ciljev Strategije trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021, k trajnostnemu razvoju ter kot že podano k razvoju podjetniške iniciative.

Glede na navedene razloge in utemeljitve ter na podlagi dejstva, da gre za premišljen projekt z znanim časovnim načrtom ter znano in realno finančno konstrukcijo menimo, da je **izvedba le-te smiselna in upravičena.**



### 3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJALCU

#### 3.1. Osnovni podatki o investitorju

Naziv: Občina Trebnje

Naslov: Goliev trg 5, 8210 Trebnje

☎ (07) 34 81 100

E-pošta: [obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

📠 (07) 34 81 131

Župan: Alojzij Kastelic

Matična številka: 5882958000

Identifikacijska številka: SI34728317

Poslovna banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: SI56 0110 0010 0013 047

Odgovorna oseba investitorja: Alojzij Kastelic, župan

**Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!**



### 3.2. Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Naziv: Espri d.o.o.

Naslov: Novi trg 11, 8000 Novo mesto

☎ (07) 39 35 700 E-pošta: blaz.malensek@espri.si

Matična številka: 5431484000

Šifra dejavnosti: 74.140 Podjetniško in poslovno svetovanje

Identifikacijska številka: SI39899926

Poslovna banka: BKS bank AG

Transakcijski račun: SI56 3500 1000 0876 695

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek

Izpolnjevalec podatkov: Rok Rebernik, univ. dipl. ekon.

**Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!**



### 3.3. Navedba upravljavca

Naziv: Občina Trebnje

Naslov: Goliev trg 5, 8210 Trebnje

☎ (07) 34 81 100

E-pošta: [obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)

📠 (07) 34 81 131

Župan: Alojzij Kastelic

Matična številka: 5882958000

Identifikacijska številka: SI34728317

Poslovna banka: Banka Slovenije

Transakcijski račun: SI56 0110 0010 0013 047

Odgovorna oseba upravljavca: Alojzij Kastelic, župan

**Žig in podpis sta na strani 2 tega dokumenta!**

## 4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

### 4.1. Sedanje stanje objekta »Grmada«

Občina Trebnje namerava Občina Trebnje namerava prenoviti leta 1930 zgrajen objekt kulturne dediščine, poimenovan »Grmada«, ki se nahaja v središču Trebnjega, v neposredni bližini Občine Trebnje in vanj vnesti nove inovativne kulturno turistične vsebine.

Objekt »Grmada« je enonadstropna hiša z bivalnim podstrešjem iz druge četrtine 20. stoletja. Hiša ima trisosno čelno fasado z balkonom. K severni steni je prizidana ledenica - shramba, manjši prostor z ledom za shranjevanje pokvarljivega blaga, zlasti živil.

Leta 1930 je lokalni veleposestnik želel odpreti lastno gostilno, da bi premagal konkurenco pa je poleg gostilne zgradil še hotelske sobe. V pritličju objekta je bila tako gostilna, v prvem nadstropju stanovanje lastnikov, v bivalnem podstrešju pa pet hotelskih sob, skupna kopalnica in stranišče. Hotel je bil namenjen turistom, ki so prihajali predvsem iz Ljubljane in Dunaja. Največ turistov je Trebnje obiskalo v poletnem času, saj je imelo Trebnje takrat precej veliko kopaljšče na reki Temenici. Danes tega kopaljšča žal ni več.

*Slika 2: Objekt »Grmada«*



*Vir: [www.omrtvicenja.net](http://www.omrtvicenja.net), september 2017*

V sklopu »Grmade« je bilo veliko objektov – glavna stavba, pred njo pa so bile ledenica, kleti, drvarnica in celo danes že zazidana gostilniška pekarna. Hotelske sobe so bili majhni mansardni prostori, ogrevani z visokimi pečmi. Na koncu hodnika je bila na levi kopalnica, dvoje izmed vrat pa vodijo na podstrešje.



V hiši je bil do druge svetovne vojne hotel, po vojni pa je bil nacionaliziran in kmalu zaprt. Ostala je zgolj gostilna v pritličju, ki pa je v naslednjih desetletjih zamenjala kar nekaj lastnikov. Konec devetdesetih letih so gostilno na hitro zaprli in v njej pustili celotno opremo. Od takrat dalje je hiša zapuščena in je del kulturne dediščine.

V registru nepremične kulturne dediščine Ministrstva za kulturo, je objekt »Grmada« voden kot Trebnje – Hiša Goliev trg 7, evidenčna številka enote: 25588.

Objekt »Grmada« je v lasti Občine Trebnje. Nahaja se na naslovu Goliev trg 7, 8210 Trebnje, na zemljišču s parcelno št. 84/2, k.o. 1422-Trebnje.

### **Fizično stanje kulturnega spomenika in ukrepi za zaščita spomenika lokalnega pomena in njegovih varovanih lastnosti pred nadaljnjim propadanjem in uničenjem**

Skladno z oceno ZVKDS, OE Novo mesto so na objektu vidne poškodbe, ki ogrožajo varovane lastnosti. Ker objekt ni hidro izoliran, je v nosilnih zidovih do višine enega metra prisotna močna vlaga. Kristalizacija soli površinsko uničuje fasado in opeko, iz katere je zid zgrajen. Zaradi vlage je poškodovan cikel in betonske okenske police. Stavba ni potresno varna. Streha zamaka, zaradi česar so vidne poškodbe stropov v podstrešnem delu stavbe. Ogroženi so tudi posamezni deli strešne konstrukcije, zlasti na delih, kjer je prisotno zamakanje.

S predvidenimi gradbeno-obrtniškimi deli bodo sanirane poškodbe, s čimer bo preprečena nevarnost uničenja in porušitve ter preprečena grožnja izgube varovanih lastnosti. V objektu se bo v sklopu obnove odstranila nepotrebna premična oprema. Izvedla se bo zaščita objekta – hidroizolacija obstoječih pritličnih zidov, obodnih zidov, hidroizolacija novih tlakov v nivoju pritličja, zidanje in omet zidanih sten in izvedba tlakov. Zamenjala se bo streha in obnovila fasada. V notranjosti bodo obstoječe (lesene) obloge odstranjene in nadomeščene, odstranjene predelne stene delov nosilnih sten in nadomeščene. Izvedena bodo posamezna mizarska dela, ki bodo potekala po shemah notranjih vrat in pregradnih sten ter ključavničarska dela. Zaradi dotrajanosti in nezadostne toplotne izolativnosti se bo zamenjalo vso stavbno pohištvo na objektu. Predvideno je nadomeščanje nekaterih notranjih vrat z novimi – po vzoru ustreznih obstoječih. Večina vrat se bo tako izdelalo kot replika obstoječih. V sklopu keramičarskih del se bo ohranilo obstoječe lončene peči. Izvedlo se bo nove instalacije - vodovod, kanalizacija, klimatizacija, prezračevanje, ogrevanje in električna, vgradilo se bo tudi dvigalo.

## **4.2. Sedanja ponudba z vidika kulturnega turizma v Trebnjem**

Trebnje ima bogato zgodovino, kot kraj se omenja že leta 1163, ko je bilo sedanje mesto Trebnje sedež pražupnije, leta 1351 je postalo trg. Območje Trebnjega in okolice pa je bilo naseljeno že veliko prej, saj so bili tu okrog leta 300 pr. n. št. naseljeni Kelti, v prvih stoletjih našega štetja pa Rimljani. Ti so imeli na območju Trebnjega postojanko Praetorium Latobicorum, o čemer pričajo številne arheološke najdbe. V srednjem veku je Trebnje nekoliko izgubilo na pomenu. V 14. stoletju je prišlo do nemške kolonizacije, veliko škodo pa je Trebnje



utrpelo v času turških vpadov. V 18. stoletju so se za kraj z redno poštno povezavo Ljubljana – Karlovec začeli lepši časi, kasneje je bila zgrajena še železniška proga.

Z vidika kulturnega turizma je v Trebnjem danes najpomembnejša Galerija likovnih samorastnikov Trebnje, ki je edina zbirka naive – samorastniške umetnosti v Sloveniji in ena najpomembnejših na svetu. V galeriji je na ogled stalna razstava naive, redno pa se vrstijo tudi samostojne razstave znamenitih avtorjev in dela iz gostujočih galerij iz Evrope. Tabor likovnih samorastnikov že od leta 1968 prireja številne razstave in vsakoletna delovna srečanja umetnikov.

Vredna obiska je tudi v pozno gotskem stilu zgrajena župnijska cerkev Marijinega vnebovzetja iz leta 1443, ki stoji v središču Trebnjega. Cerkev ima lepo notranjost z bogatim baročnim oltarjem rezbarja Jožeta Janežiča s sliko Marijinega vnebovzetja. Slika je, tako kot tudi Križev pot, delo Matevža Langusa (1792-1855), v prezbiteriju pa se nahajajo freske mojstra Matije Koželja (1842-1917). V vežo cerkve je vzidan relief treh poprsij iz rimske dobe. Zunanost cerkve krasita kipa dveh trebanjskih rojakov, misijonarja Friderika Barage pred glavnim vhodom in ljubljanskega nadškofa in metropolita dr. Alojzija Šuštarja na drugi strani. Zunaj cerkve je tudi spomenik padlim in pogrešanim vojakom iz 1. svetovne vojne avtorja Frančiška Smerduja.

V Centru za izobraževanje in kulturo (CIK) Trebnje se nahaja stalna razstava Rastoča knjiga, na kateri je možno izvedeti več o ljudeh, ki so pomembno vplivali na življenje mesta.

V strmem bregu nad nekdanjo hitro cesto stoji Trebanjski grad, domnevno postavljen okoli leta 1000. Ob koncu 18. stoletja je bilo Trebnje sedež okrajnega komisariata, pozneje tudi političnega, sodnega, davčnega in običajno tudi volilnega okraja ter pomembna poštna postaja.



### 4.3. Prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

Investicija bo zadovoljevala različne potrebe, med katerimi izstopa potreba po zavarovanju kulturnega spomenika in nadgraditvi turistične ponudbe v Trebnjem.

Natančneje opredeljene potrebe, ki jih bo zadovoljevala investicija so:

- potreba po ohranitvi objekta kulturne dediščine (Hiša Goliev trg 7, EŠD: 25588),
- potreba po izboljšanju turistične atraktivnosti Trebnjega – vlagati v trajnostno naravnani turizem, temelječ na kulturni dediščini,
- potreba po prostorih za multimedijški arheološki muzej, spominsko sobo Vilme Bukovec in turistično informacijsko kavarno z (demonstracijsko) kuhinjo,
- potreba po oplemenitvi turistične ponudbe Trebnjega (vzpostavitev 4 novih inovativnih turističnih produktov),
- potreba po izboljšanju dostopnosti do dediščine (z digitalnimi orodji, obnovo objekta in z dvigalom),
- potreba po povezavi kulturne dediščine s podjetništvom (trženje novih turističnih produktov, razvoj novih turističnih produktov, promocija turističnih produktov in kraja),
- potreba po prostorih za širšo lokalno skupnost (za izvedbo kulturnih, izobraževalnih in družabnih dogodkov),
- potreba po platformi za upravljanje in promocijo obravnavane kulturne dediščine in kulturne dediščine kraja,
- potreba po strategiji razvoja turističnega produkta TDC Grmada,
- potreba po izboljšanju kakovosti turistične ponudbe v Trebnjem in s tem privabitev še večjega števila turistov in podaljšanja bivanja turistov,
- potreba po krepitevi ozaveščenosti ljudi o krajini in prostoru, s promoviranjem kulturne identitete,
- potreba po izboljšanju prepoznavnosti Trebnjega,
- potreba po izboljšanju infrastrukturne urejenosti Trebnjega,
- potreba po razvoju trajnostnega turizma ter
- potreba po dvigu življenjskega standarda prebivalcev območja projekta.

### 4.4. Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi in drugimi dokumenti

#### Strategija razvoja Slovenije 2030

Investicija je skladna s Strategijo razvoja Slovenije 2030, ki je krovna nacionalna razvojna strategija, ki izhaja iz načel trajnostnega razvoja in integracije razvojnih politik. Investicija je skladna z razvojnim ciljem 4: »Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete«, ki bo med drugim dosežen tudi »z razvijanjem in ohranjanjem slovenskega jezika, kulture ter kulturne in naravne dediščine« ter »spodbujanjem kulturnega udejstvovanja in z digitalizacijo, ki omogoča ohranjanje, dostopnost in promocijo kulturnih vsebin«.

## Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji (osnutek)

Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji je dokument, v katerem so predstavljene prednostne naloge za doseganje ciljev Strategije razvoja Slovenije 2030.

Investicija je skladna s prednostno nalogo 8: »Trajnostna turizem in kultura« in specifičnim ciljem 8.1: »Krepitev vloge kulture in trajnostnega turizma pri gospodarskem razvoju, socialni vključenosti in socialnih inovacijah« ter prednostno nalogo 9: »Trajnostni razvoj lokalnih območij« in specifičnim ciljem 9.1: »Spodbujanje celostnega in vključujočega socialnega, gospodarskega in okoljskega razvoja, kulture, naravne dediščine, trajnostnega turizma in varnosti v mestnih območjih«.

### Strategija kulturne dediščine 2020 – 2023

Izhodišče strategije je načelo celostnega ohranjanja dediščine kot temelja nacionalne identitete, kulturne raznolikosti Slovenije (ki se prepleta z izjemno krajinsko in biotsko raznovrstnostjo), privlačnosti naše države za življenje naših državljanov, izobraževanje, razvoj, umetniško ustvarjanje, turizem in druge gospodarske dejavnosti. Je temelj sodobne ustvarjalnosti in 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 naše dediščine.

Uresničevanje teh ciljev se v skladu z mednarodnimi pogodbami, evropskimi priporočili in Ustavo RS zagotovi na ravni države, regij in lokalnih skupnosti. Načelo celostnega ohranjanja naj se upošteva v sektorskih politikah, ukrepih in dejavnostih, povezanih z dediščino.

### Strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2017–2021

Skladno z opredelitvijo Strategije trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021 območje občine Trebnje sodi v makro destinacijo Termalna Panonska Slovenija, glede na opredeljene strateške sklope pa med druge destinacije. Zaradi bližine avtoceste in bližine Ljubljane, je Trebnje zanimiva destinacija tudi za obiskovalce makro destinacije Osrednja Slovenija & Ljubljana. V predmetnem projektu je v turistično destinacijo, kjer se izvaja projekt, zajeto območje občine Trebnje, obstaja pa velik potencial za nadaljnji razvoj oziroma širitev in povezovanje območja destinacije na vse občine Temeniško-Mirnske doline, ki so občine Mirna, Šentrupert in Mokronog-Trebelno, saj Trebnje zaradi svoje lege naravno deluje kot vstopna točka za raziskovanje navedenega območja.

TDC Grmada bo omogočal izvedbo večine nosilnih produktov, opredeljenih v Strategiji trajnostne rasti slovenskega turizma 2017–2021, sploh za makro destinaciji Termalna Panonska Slovenija in Osrednja Slovenija & Ljubljana:

- bo hiša žive kulture: multimedijskega arheološkega muzeja in spominske sobe, ki oplajata sedanost (v povezavi z Galerijo likovnih samorastnikov še večje zanimanje);
- imel bo prostor (izobraževalno-konferenčni prostor) in vsebino za poslovna srečanja in dogodke,



- bo primerna lokacija za vključitev v krožna potovanja;
- vabil in popeljal bo obiskovalce v naravo na ogled spomenikov naravne in kulturne dediščine, ter tako poskrbel še za njihovo zdravje in dobro počutje (v neposredni bližini Grmade je že vzpostavljen sistem izposoje navadnih in električnih koles);
- je na podeželju, kjer bo v povezavi s ponudniki turističnih kmetij, manjših ponudnikov in zidanic ponujal avtentična doživetja podeželja,
- je naraven zaveznik bližnjim zdraviliščem in glavnemu mestu, saj ponuja vsebine za raziskovanje in nova doživetja ter bo tako popestril in podaljšal čas bivanja obiskovalcev zdravilišč (TDC Grmada bo lahko deloval kot pomemben podporni produkti za nosilne produkte),
- ponujal bo izvirna gastronomska doživetja (v povezavi z Dobrotami Dolenjske, ki so že uveljavljene in prepoznane kot Evropska destinacija odličnosti – Runner Up, Gault&Milliau - Znak ljubljanske kakovosti 2020,...).

### **Slovenska strategija trajnostne pametne specializacije (S5, osnutek)**

Slovenska strategija trajnostne pametne specializacije obravnava več prednostnih področij. Investicijo lahko uvrstimo v prednostno področje 6 »Trajnostni turizem«.

Cilji, ki jih strategija določa za prednostno področje do leta 2027 so: povečati prihodke podjetij na 2,5 mrd EUR, izvoz oz. prilive iz mednarodnega turizma na 3,3 mrd EUR, dodano vrednost na zaposlenega na 45.000 EUR in število zaposlenih na 65.000 EUR. Ključni cilj področja Trajnostni turizem ostaja »trdno pozicioniranje« Slovenije na mestu vodilne države na področju okoljske trajnosti, obenem pa tudi uvrstitev med top 5 EU držav na področju digitalne in trajnostne preobrazbe turizma skozi celotno verigo vrednosti).

Slovenija je bila v preteklem strateškem obdobju uspešna pri mednarodnem pozicioniranju kot zelena destinacija usmerjena v okoljsko trajnost in zeleni, butični in aktivni turizem. Slovenski turizem je posvečen razvoju trajnostno naravnane turistične ponudbe z močno zeleno agendo, kar se želi v novem obdobju še nadalje krepiti in izpostaviti. Zato v okviru pametne specializacije osredotočenost na eno fokusno področje s petimi produktnimi smermi, ki najbolj izpostavijo konkurenčne prednosti Slovenije in vse težijo k istemu cilju – odgovornemu turizmu prihodnosti.

Odgovorni turizem prihodnosti je več kot zeleni turizem, je turizem ki: (i) zmanjšuje negativne družbene, gospodarske in okoljske vplive, (ii) gradi poslovne modele, ki temeljijo na digitalni preobrazbi, skrajšanih dobavnih verigah in verigah vrednosti, ohranjanju kulturne in naravne dediščine ter avtentičnosti, (iii) ustvarja večje gospodarske koristi za lokalno prebivalstvo in povečuje blaginjo skupnosti na turističnih destinacijah, (iv) izboljšuje delovne pogoje in gradi na večjem povezovanju ter sodelovanju znotraj panoge, (v) pozitivno prispeva k ohranjanju naravne in kulturne dediščine ter ceni raznolikost, (vi) gostom/ turistom nudi pristnejše izkušnje, tudi preko povezovanja z lokalnim prebivalstvom in boljšim razumevanjem lokalnih kulturnih, družbenih in okoljskih značilnosti, (vii) je kulturno občutljiv, spodbuja spoštovanje med turisti in gostitelji ter gradi lokalni ponos in samozavest.



## **Regionalni razvojni program za obdobje 2014 – 2020 v razvojni regiji Jugovzhodna Slovenija**

Investicija je skladna z Regionalnim razvojnim programom za obdobje 2014 – 2020 v razvojni regiji Jugovzhodna Slovenija, in sicer s prioriteto 3 »Dostopnost, povezanost in opremljenost«, s področjem »Turizem in dediščina« ter z ukrepom »Razvoj novih in nadgradnja obstoječih programov in ponudbe na varovanih območjih in spodbujanje podjetništva z omogočanjem lažje izrabe novih idej«.

Prav tako je skladna s poglavjem »Človeški viri in blaginja«, natančneje s specifičnim ciljem 2.3: »Izboljšanje kvalitete življenja ter povečanje družbene povezanosti in socialne vključenosti vseh skupin prebivalstva« ter z investicijsko aktivnostjo »infrastruktura za umeščanje družbenih dejavnosti (tudi kultura)«.

## **Regionalni razvojni program regije Jugovzhodna Slovenija za obdobje 2021-2027 – osnutek**

Investicija je skladna tudi z Regionalnim razvojnim programom regije Jugovzhodna Slovenija za obdobje 2021-2027 – osnutek (različica 1.4, februar 2022), in sicer s prioriteto »1. Gospodarska, pametna in trajnostna regija JV Slovenija«, ter z ukrepoma »Ukrep 1.5.: Trajnostno upravljanje, razvoj in promocija turistične ponudbe destinacij v regiji« in »Ukrep 1.6.: Identiteta naravne in kulturne dediščine«.

## **Resolucija o nacionalnem programu za kulturo 2014–2017 (ReNPK14–17) in osnutek Resolucije o nacionalnem programu za kulturo 2021–2028**

Investicija je skladna s cilji Resolucije o nacionalnem programu za kulturo 2014–2017 (ReNPK14–17), in sicer z večimi kulturnimi področji, med drugim zagotavlja javni interes varstva kulturne dediščine, ki obsega tudi: »celostno ohranjanje dediščine in preprečevanje škodljivih vplivov nanjo ter njeno vključevanje v sodobno življenje«.

Ministrstvo za kulturo je dalo 17. septembra 2021 v javno obravnavo osnutek Resolucije o nacionalnem programu za kulturo 2021–2028. Poslanstvo osnutka Resolucije o nacionalnem programu za kulturo 2021–2028 je, da se slovensko kulturo uveljavi kot pomemben družbeni dejavnik, ki omogoča razvoj, rast in prepoznavnost slovenske narodne substance tako doma kot v svetu. Za doseg tega se povezuje z drugimi sektorji, s ciljem sooblikovanja ustvarjalne, povezane in trajnostno usmerjene demokratične družbe.

Osnutek Resolucije o nacionalnem programu za kulturo 2021–2028 je usklajen z načrtovanimi rešitvami za okrevanje in razvoj v okviru kohezijskih programov in z veljavnimi zakonodajnimi podlagami na področju kulture v Republiki Sloveniji. Kulturno-politični cilji v tem osnutku upoštevajo tudi vsebine, za katere se bodo izvajali ukrepi v okviru kohezijske politike.



## Lokalni program za kulturo Občine Trebnje (2015 – 2018)

Investicija je usklajena tudi z vizijo Lokalnega programa za kulturo Občine Trebnje (2015 – 2018), saj bo prispevala k ciljem programa, kot so ohranjanje slovenske kulturne in narodne identitete, povezovanje kulture s turizmom, kmetijstvom in gospodarstvom, vzpodbujanju kulturne večzvrstnosti in raznolikosti ter predvsem k cilju zagotavljanja prostorskih pogojev in dostopnosti kulturnih dobrin najširšemu krogu občanov. Predmetni projekt je skladen tudi s kazalci in merili s področja javne kulturne infrastrukture in investicij, saj bo prispeval k obsegu finančnih sredstev, ki jih proračun občine namenja gradnji in vzdrževanju nepremičnin, ki so namenjene kulturnemu delovanju.

## Načrt razvojnih programov Občine Trebnje

Investicija je opredeljena tudi v občinskem Načrtu razvojnih programov.

## 5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Revitalizirani in modernizirani objekt TDC Grmada s predvidenimi vsebinami nedvomno ima tržne možnosti, saj gre pri investiciji (tudi) za oblikovanje novih turističnih produktov (integralni produkt TDC Grmada, turistično informacijska kavarna, arheološki muzej, spominska soba Vilme Bukovec, Baraga in čipke), kar že v osnovi sodi pod gospodarsko dejavnost.

### Vsebinska zasnova

Projekt TDC Grmada je zasnovan kot centralni turistični objekt v občini Trebnje, in kasneje širše tudi Temeniško-Mirnski dolini, in integralni turistični proizvod občine, v katerem bodo celovito povezane različne storitve, dejavnosti in turistični produkti. V objektu je načrtovana turistično informacijska kavarna z demonstracijsko kuhinjo, ki bo novemu upravljavcu kavarne s kuhinjo (izbran bo z objavo namere o oddaji v najem do konca projekta) omogočila razvoj dejavnosti in zaposlovanje, s tem pa bo dosežen doprinos k gospodarskemu okrevanju. Na drugi strani bo upravljavec kavarne v demonstracijski kuhinji izvajal promocijo nesnovne dediščine območja, tj. gastronomske dediščine Dolenjske in jedi iz časa Latobikov (od kulinarčnih delavnic do gastronomskih doživetij in latobiške malice), predvsem v sodelovanju z Dobrotami Dolenjske, ki delujejo v sosednji stavbi. Na tak način bo omogočeno povezovanje turističnih ponudnikov in razvoj novih ali nadgradnja obstoječih proizvodov, kar bo doprineslo k turističnemu okrevanju, skozi spodbujanje uporabe lokalnih proizvodov in hrane pa tudi k trajnostnemu razvoju.

Turistično informacijski center, ki v Trebnjem trenutno deluje v zelo okrnjenem obsegu znotraj občinske uprave, je pa glede na povpraševanje in število prihodov turistov in število nočitev v občini (v letu 2018 11.703 prihodov in 20.422 nočitev, v letu 2019 13.468 prihodov in 21.598 nočitev – vir: SiStat; v letu 2020 5.077 nočitev in v letu 2021 9.352 nočitev – vir: aplikacija eTurizem) nujno potreben, bo s svojo storitvijo svetovanja obiskovalcem glede obstoječe turistične ponudbe in ponudnikov prenočišč ter drugih povezanih storitev doprinesel tako k turističnemu okrevanju, ker bodo turisti napoteni k ustreznim ponudnikom, po drugi strani pa s tem tudi k gospodarskemu okrevanju, ker bodo ponudniki svoje storitve in izdelke turistom lahko prodali. TIC bo deloval tudi kot vstopna točka za vse turistične, športne in kulturne dejavnosti v občini, in sicer bo mogoče na TIC-u poleg karte za ogled arheološkega muzeja in spominske sobe Vilme Bukovec, kupiti tudi na primer karto za ogled Jurjeve domačije, Galerije likovnih samorastnikov, za degustacijo in ogled Dobrot Dolenjske, možno bo rezerviranje različnih aranžmajev, ki jih bo upravljavec TDC Grmada oblikoval z obstoječimi turističnimi ponudniki, ... V sklopu TIC-a bo delovala tudi prodajalna različnih tipičnih muzejskih (spominki in uporabni predmeti iz volne in polsti) in lokalnih izdelkov (od keramičnih, klekljanjih, slikarskih do prehrabnih izdelkov znamke, Baragove rezine, ...), s čimer bo podprta dejavnost muzeja, lokalnih samozaposlenih in malih podjetnikov, hkrati pa bodo ti preko izobraževanj interpretativnega centra tudi spodbujeni k ustvarjanju novih tipičnih proizvodov, ki bodo lahko postali prepoznavni znaki občine oziroma lokalnega okolja.



K turističnemu in posledično tudi gospodarskemu okrevanju bosta doprinesla tudi turistična produkta multimedijskega arheološkega muzeja in spominske sobe Vilme Bukovec, ki bosta v Trebnje privabila nove obiskovalce, ki bodo poleg TDC Grmada obiskali tudi lokalne gostinske ponudnike, prodajalne, ...

Iz vidika TDC Grmada kot interpretativnega centra za obiskovalce in izobraževalnega interpretativnega centra za učence/šolske, upokojske in druge skupine in turistične vodnike ter zaposlene in samozaposlene v turizmu, gostinstvu, kulturi ipd. bo Trebnje postalo tudi središče za pridobivanje novih znanj na področju vedenja o kulturni in naravni dediščini območja in interpretativnega pristopa v turizmu. Z redno izvedbo izobraževanj, predavanj, predstavitev itd., ki se bodo izvajala v prostorih kavarne z demonstracijsko kuhinjo v pritličju (P2, P3 in P4) ali v izobraževalno-konferenčnem prostoru v mansardi (Po1) – odvisno od potreb in ciljne skupine, se bo doprineslo tako k gospodarskemu in turističnemu okrevanju, saj bodo izvajalci bolj usposobljeni za oblikovanje kvalitetnih in uporabnih storitev in izdelkov, kot tudi trajnostnemu razvoju, saj bo preko izboljšanja vedenja udeležencev o dediščini zagotovljeno njeno varovanje in ohranjanje.

Dva prostora v stavbi bosta delovala v dveh funkcijah, kar pomeni maksimalno izkoriščanje prostora. Prostor Po1 bo deloval kot spominska soba Vilme Bukovec kot izobraževalno-konferenčni prostor, prostori P2, P3 in P4 pa kot kavarniški prostor in hkrati prostor za izvedbo izobraževanj, predavanj, potopisov, glasbenih in drugih kulturnih dogodkov, ter kot razstavni prostor, ki bo namenjen predstavitvam najširši paleti vsebin in izdelkov.

## Ciljne skupine

Zaradi dvigala in ustrezne zunanje ureditve bo TDC Grmada dostopen vsem. Programi in načini vodenja pa bodo prilagojeni različnim ciljnim skupinam:

1. domači in tuji turisti, avtodomarji<sup>1</sup>,
2. lokalno prebivalstvo,
3. društva,
4. obiskovalci ranljivih ciljnih skupin,
5. šolske skupine,
6. upokojske skupine,
7. turistični vodniki in zaposleni ter samozaposleni v turizmu, gostinstvu, kulturi,
8. podjetja in javni zavodi, lokalne skupnosti, ...

---

<sup>1</sup> Poleg treh srednje velikih hotelov v Trebnjem, ki skupno nudijo 127 postelj, v občini manjši ponudniki, turistične kmetije in zidanice nudijo še dodatnih 104 prenočitvene možnosti, zato so naša ciljna publika poleg skupin tudi posamezni turisti, pari, družine. V fazi izgradnje je tudi Postajališče za avtodome Trebnje, ki predstavljajo dodatno skupino potencialnih obiskovalcev.



## Novi turistični produkti

### 1. Turistični produkt – Multimedijski arheološki muzej Trebnje

Vsebina, ki bo neke vrste rdeča nit muzeja, je bogata preteklost Trebnjega in njegove okolice. Težišče muzejske zgodbe bo postavljeno v čas, ki ga zaznamuje prisotnost rimske kulture na naših tleh. V tem času se kraj imenuje Praetorium Latobicorum in zato bo v muzeju velik poudarek namenjen prav plemenu Latobikov, njihovi družbi in posebnostim, saj o njih v drugih muzejih ne izvemo kaj dosti. Ob Latobikih se bomo srečali tudi z njihovimi sodobniki Rimljani in spoznali posebnosti, po katerih jih lahko ločimo oziroma prepoznamo. Zanimive so obrti, ki so jih obvladali in za katere so arheologi našli pripomočke, orodja in celo ostanke delavnic. Za muzej smo si kot osrednje izbrali polstenje, ki je še dandanes zanimivo, pred vsem za izdelavo klobukov in dekorativnih predmetov pa tudi kot način ustvarjalne izrabe prostega časa. Spominki in uporabni predmeti iz volne in polsti bodo eden od temeljev prodajne ponudbe v muzejski trgovinici, kjer bodo svoje izdelke lahko ponudili lokalni obrtniki (ICOMOS, DTR 8 – Spodobno in gospodarno delo)<sup>2</sup>. Ovčereja in predelava volne sta zanimiva z vidika delitve dela, saj se tesno prepletajo opravila, ki so jih opravljali moški in tista, ki so bila v domeni žensk. Na temo predelave in ustvarjanja z volno bomo pripravili tudi muzejske delavnice (mikanje, česanje, preja, barvanje z naravnimi barvili, polstenje, tkanje; ICOMOC, DTR 5 Enakost med spoli). Ker so med arheološkimi predmeti najštevilnejši ostanki lončenega posodja, bomo veliko pozornost namenili tudi tedanji prehrani. Nekaj od bolj slastnih jedi tistega časa se bo dalo poskusiti za muzejsko mizo v informacijski kavarni. Naš namen je, da bi latobiška malica postala prepoznana tudi v Trebnjem in njegovi okolici kot nenavadna zdrava dopolnitev siceršnje gostinske ponudbe (ICOMOS, DTR 3 Zdravje in dobro počutje). Obiskovalec bo spoznal skrbno ekonomiko ljudi v preteklosti, ki so dejansko živeli v družbi brez odpadkov, saj so svoje vire ne le razumeli ampak tudi živeli z načeli trajnostnega gospodarstva (ICOMOC, DTR 12 Odgovorna poraba in proizvodnja)

Celotna postavitev bo temeljila na povezanosti z naravo, tako bodo skrbno izbrani materiali za opremo (les, šibje, glina, volna) za nepričakovane poudarke pa bodo poskrbeli številni sodobni elementi multimedije in dodane resničnosti. Odličnost projekta temelji na sodelovanju: med lastnikom in prijaviteljem (Občina Trebnje), strokovnim avtorjem muzejske postavitve (ZVKD OE Novo mesto) in lokalnimi in regionalnimi izvajalci del in dejavnosti, od katerih se bodo številna nadaljevala tudi po zaključku projekta, ko bo moral TDC Grmada delovati in dejansko izvajati svoje poslanstvo (ICOMOS, DTR 17 Partnerstvo za doseg ciljev).

### 2. Turistični produkt – Razstava/spominska soba Vilme Bukovec

V mansardi bo vzpostavljena stalna razstava oziroma spominska soba Vilme Bukovec, dolgoletne primadone ljubljanske Opere, ki ima svoje korenine v Trebnjem, kjer je bila rojena. V njeni zapuščini Trebnjemu je veliko osebnih dokumentov in predmetov (spominska knjiga, lastni knjižni ovitek, ura, skrinja), še več delov kostumov, oblek in pripomočkov za ličenje, priznanj, manjši obseg drobnega tiska, časopisnih izrezkov in korespondence, likovnih del in skulpture, bogoslužnih predmetov in cerkvenih skulptur, uokvirjenih fotoportretov, osebnih fotografij, glasbenih tiskov in lastnih notnih zapisov, avdiovizualnega gradiva, knjižnega gradiva, serijskih publikacij in zemljevidov. Vsi ti predmeti bodo kot pričevalci njenega zasebnega in javnega življenja ter dosežkov postali del spominske sobe, ki bo obiskovalcem v

<sup>2</sup> ICOMOS Cultural Heritage for Achieving The Sustainable Development Goals, marec 2021; v nadaljevanju ICOMOS. Kratica DTR v povezavi z ICOMOS pomeni doseganje trajnostnega razvoja (DTR).



fizični in digitalni obliki (predvideno je tudi doživetje njenih nastopov v živo s pomočjo virtualne resničnosti) pričarala vpogled v njeno delo in življenje kot velike umetnice na področju glasbene umetnosti. Do sedaj Vilmi Bukovec kot eni izmed največjih slovenskih opernih ustvarjalk za enkrat v Sloveniji še ni posvečen podoben razstavn/spominski prostor. Spominska soba bo predstavljala tudi izhodišče za povezovanje s stalno razstavo Rastoče knjige v Trebnjem in Galerijo likovnih samorastnikov Trebnje na lokalnem nivoju ter z Galerijo Kambič in drugimi muzeji in galerijami na regionalnem in nacionalnem nivoju.

### 3. Integralni turistični produkt – Turistično družbeni center Grmada

TDC Grmada bo kot integralni turistični proizvod opredeljen s Strategijo razvoj integralnega turističnega proizvoda Turistično družbeni center Grmada in bo pomenil kombinacijo več izdelkov in storitev, ki bodo namenjene za zadovoljitev potreb turistov ob obisku turistične destinacije občine Trebnje. Ob fizičnem obisku TDC Grmada ali kasneje (v prvem letu po zaključku projekta) ob obisku spletne strani TDC Grmada, bo tako lahko turist na enem mestu pridobil vse relevantne podatke za obisk in hkrati izvedel vse potrebne rezervacije za prenočitve, prehrano, ogled, rekreacijo in druge aktivnosti v občini Trebnje.

### 4. Turistični produkt z delovnim nazivom »Baraga in čipke«

Turistični produkt »Baraga in čipke« bo povezal zgodovinsko - kulturno - versko - gastronomsko raznolikost občine Trebnje. Turistični produkt »Baraga in čipke« bo izhajal iz zgodbe projekta Baraga in čipke kot niti sodelovanja, ki sta ga partnerja Občina Trebnje in Klekljarska skupina Žnurce uspešno izvedla v letu 2018, sofinanciran pa je bil iz projekta LAS – EKSRP. V projektu smo lokalno društveno dejavnost klekljanja in ustvarjanja čipke, ki je dediščina, povezali z bogato lokalno dediščinsko zapuščino Friderika Ireneja Baraga. Skozi povezavo smo razvili tri glavne produkte, ki so medgeneracijske klekljarske delavnice, ki jih Žnurce še izvajajo, svoje mesto pa bodo našle tudi v TDC Grmada, glavna razstava Baragovo življenje, vpeto v čipko, ki poleg preko 600 klekljanih izdelkov obsega še različna ročna, glinena, šiviljska in slikarska dela, risbe in fotografski material ter lesene komponente, kot so na primer indijanski šotor, večja maketa Baragove cerkve, kakršne je postavljala v svojih misijonih, krpelje, smerokaz in dvojni akvarij, ki simbolizira morje, ter prvo trebanjsko sladico – Baragovo rezino. Celoten projekt je bil zelo uspešen, saj se je delavnic samo v sklopu projekta udeležilo preko 350 udeležencev (od tega jih je 20 postalo rednih udeležencev klekljarskih srečanj skupine Žnurce, 4 pa so se celo včlanili v njihovo društvo), razstavo je obiskalo preko 1.000 udeležencev, z njo pa Žnurce še vedno gostujejo širom Slovenije in izven njenih meja, Baragova rezina pa je med domačini in obiskovalci zelo priljubljena. Poleg zagotavljanja trajnosti projekta ima Baraga, ki se je odločil, da bo življenje posvetil misijonarjenju med Indijanci v ZDA, in njegova dediščina (iz njegovih zgodb smo Evropejci prvič spoznali Pocahontas) velik potencial za razvoj kulturnega turizma v Trebnjem. V turistično produkt, ki bo predvidoma na voljo v treh variantah, in sicer v trajanju do 5 h, do 8 h, ali dvodnevna varianta, bo tako zagotovo vključena zgodba o Baragi skozi čipko, pokušina Baragove rezine, ogled razstave in druge vsebine. Možne vsebine so razvidne iz priložene ponudbe izvajalca Super – NN, Koritnik Trepel in družbeniki, raziskovanje, ekologija in turizem d.n.o., Okrogarjeva ulica 4, 1000 Ljubljana z dne 26. 3. 2022, ki poleg oblikovanja turističnega produkta vsebuje tudi dvakratno brezplačno testiranje produkta v trajanju do 5 h in enkratno brezplačno testiranje produkta v trajanju do 8 h, vsakokrat za 30 udeležencev, 7 brezplačnih lokalnih vodenj in hkrati ponudbo za pripravo in izvedbo testnega izobraževanja Dostopni turizem za 30 udeležencev.



## Ocena prihodkov

V grobem lahko prihodke od tržne dejavnosti razdelimo na naslednje štiri segmente:

- vstopnine za TDC Grmada oz. parcialne turistične produkte (multimedijski arheološki muzej Trebnje, razstava/spominska soba Vilme Bukovec, Baraga in čipke),
- prodaja spominkov in podobnih stvari v TDC Grmada,
- prihodki od oddaje kavarne z (demonstracijsko) kuhinjo v najem,
- oddaja drugih prostorov v najem (za konference, razstave, izobraževanja, delavnice, ...).

Predpostavke za izračun prihodkov, so:

- letno število obiskovalcev, ki bodo plačali vstopnino (se spreminja),
- povprečna vrednost vstopnine za posamezni turistični produkt:
  - TDC Grmada: 10 EUR,
  - Arheološki muzej: 5 EUR,
  - Spominska soba Vilme Bukovec: 5 EUR,
  - Baraga in čipke: 15 EUR,
- delež obiskovalcev, ki kupi spominek: 33 %,
- povprečen prihodek od nakupa spominka: 6 EUR,
- mesečna najemnina za kavarno z (demonstracijsko) kuhinjo: 600 EUR,
- mesečni prihodek od oddaje ostalih prostorov v najem: 300 EUR

Tabela 8: Letni prihodki in število obiskovalcev v obdobju 2025-2029

Letni prihodki - postavka	2025		2026		2027		2028		2029	
	Obisk.	Prihodki v EUR	Obisk.	Prihodki v EUR	Obisk.	Prihodki v EUR	Obisk.	Prihodki v EUR	Obisk.	Prihodki v EUR
Vstopnine	7.500	57.500	11.250	86.250	16.875	129.375	20.250	155.250	20.250	155.250
- TDC Grmada	3.000	30.000	4.500	45.000	6.750	67.500	8.100	81.000	8.100	81.000
- Arheološki muzej	2.000	10.000	3.000	15.000	4.500	22.500	5.400	27.000	5.400	27.000
- Spominska soba Vilme B.	2.000	10.000	3.000	15.000	4.500	22.500	5.400	27.000	5.400	27.000
- Baraga in čipke	500	7.500	750	11.250	1.125	16.875	1.350	20.250	1.350	20.250
Oddaja kavarne s kuh.		7.200		7.200		7.200		7.200		7.200
Oddaja ostalih prostor.		3.600		3.600		3.600		3.600		3.600
Prodaja spominkov		14.850		22.275		33.413		40.095		40.095
<b>Skupaj</b>		<b>83.150</b>		<b>119.325</b>		<b>173.588</b>		<b>206.145</b>		<b>206.145</b>

## 6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

Za celovito obnovo objekta Grmada je bil novembra 2017 izdelan projekt PZI »Obnova hiše Goliev trg 7, Trebnje – objekt GRMADA«, št. projekta 74/2017, SPINA Novo mesto d.o.o. Po navedenem dokumentu v nadaljevanju poglavja povzemamo tehnične karakteristike investicije.

### 6.1. Prenova objekta Grmada (1. faza projekta)

#### Funkcionalna zasnova

V pritlični etaži je predvidena turistično informacijska pisarna v povezavi z multifunkcijskim prostorom, katerega lahko predelimo na dva ločena dela ali pa ga uporabljamo kot celoto. Ločitev med multifunkcijskim prostorom in turistično informacijsko pisarno je predvidena z drsno steno in pa s stekleno vitrino.

Poleg tega bo v pritličju demonstracijska kuhinja, v kateri bo mogoča društvena dejavnost. Na severnem delu objekta bodo novi sanitarni prostori ter shramba. Glavna povezava z nadstropnimi etažami bo preko obstoječega stopnišča in pa novega električnega brezstrojničnega dvigala. Tako bo omogočen dostop v vse etaže tudi za invalidne osebe. Stranišče za invalide se nahaja v sklopu ženskih sanitarij pritličja.

V nadstropni etaži so predvideni glavni prostori multimedijskega arheološkega muzeja. Koncipirani so tako, da je možen krožen prehod med prostori. Na zahodni strani – ob stopnišču je predvidena pisarna – uprava. Poleg shrambe in dvigala ter stopnišča so tu še manjši sanitarni prostori ter pomožni prostor za tehnično opremo – instalacije v objektu. Na zunanjem podestu pred tehničnim prostorom je predvidena postavitvev zunanje enote električne toplotne črpalke. Pred črpalo bo proti javnemu prostoru postavljena vizualna pregrada.

V mansardi so predvideni prostori spominske sobe Vilme Bukovec, ki se lahko uporabijo tudi za konferenčno izobraževalni prostor, namenjen sestankom in pa večjim delavnicam za posamezna društva in druge interesne skupine. Poleg dvigalnega jaška je večji arhiv. Sanitarije v tej etaži so v minimalni verziji – po ena sanitarna školjka ter umivalnik za posamezen spol.

#### Gradbena dela

##### Pripravljalna dela:

Pred pričetkom gradnje je potrebno v objektu odstraniti nepotrebno premično opremo. Potrebno bo izvesti posamezna rušitvena dela, ki so grafično prikazana v projektu rušitve: odstranitev vrat, predelnih sten delov nosilnih sten, odstranitev dela obstoječe medetažne konstrukcije zaradi novega dvigalnega jaška, odstranitev celotnega ostrešja.

Po pripravi zemljišča je potrebna izvedba postavitve profilov, tako da je možen izkop – obkop ob objektu zaradi izvedbe potrebne hidroizolacije. Pred izvedbo izkopa bo potrebno izvesti varovanje obstoječih instalacij na zemljišču. Ureditev gradbišča je predmet posebnega projekta – Varnostni načrt. Varnostni načrt zajema vse, kar je potrebno za ustrezno organiziranost in varno delo na gradbišču z upoštevanjem predpisov iz varstva pri delu.

#### Zemeljska dela:

Vsa zemeljska dela obravnavajo le obkop ob obstoječem objektu za izvedbo zaščite objekta. Zato je predvidena odstranitev finalnega sloja in tampona ter odkop ob objektu.

V pasu 2 x 5 m od komunalnega voda so potrebni posebni pogoji dela (zakoličba komunalnega voda, ročno izvajanje zemeljskih del, nadzor upravljalca komunalnega voda in upoštevanje njegovih navodil).

Pri izkopu in zasipu cevi je potrebno vsa dela v območju križanja komunalnega voda (0,50 m levo in desno od komunalnega voda) izvajati ročno in paziti, da se le ta v nobenem primeru ne poškoduje.

Kombiniran izkop je predviden za obkop objekta in jarke ter se izvaja 90 % strojno in 10 % ročno.

Zasip je predviden po izvedeni hidroizolaciji objekta z ustreznim materialom za zasip ali materialom od izkopa. Izvaja se v plasteh po 30 cm in utrjuje, tako da je najmanjša dosežena zbitost ME = 60 MPa.

#### Betonska dela in armatura:

Betoni so projektirani iz betona iz C 25/30. Armatura mora biti kvalitete MAG 500/560, RA 400/500 nad G 14 in GA 240/360 pod G 12. Upoštevati je potrebno dobavo betona, vgrajevanje, zgostitev, izravnava površine, nego betona, prenose in pomožna dela. Predvidena je strojna vgradnja.

Elementi: AB vertikalne in horizontalne vezi v nivoju podstrešja, betonska skleda dvigalnega jaška in nosilna stena pred dvigalnim jaškom.

#### **Zidarska dela**

Predvidena je izvedba hidroizolacije obstoječih pritličnih zidov z injektiranjem s hidrofobno cementno-silikatno injekcijsko maso. Potrebno izvesti novo hidroizolacijo objekta v nivoju pritličja. Izolacija z bitumenskimi trakovi na predhodni hladni namaz. Pri temeljih je predvideno obojestransko HI – preprečitev dviga talne vlage po temeljih. Natančna definicija izvedbe bo možna šele po odkopu na zunanji in notranji strani temelja. Na zunanji strani sten je potrebno izvesti tesnjenje z uporabo klasične bitumenske hidroizolacije. Vse površine, na katere se bo polagal sloj hidroizolacije, je treba prej obdelati z bitumenskim premazom.

Predvidena je tudi klasična hidroizolacija obodnih zidov, s predhodno izvedbo novega zunanjšega ometa zidov, hidroizolacija novih tlakov v nivoju pritličja, zidanje in omet zidanih



sten ter izvedba tlakov. Zidovi so obstoječi – opečnati. Potrebno bo izvesti dozidave na mestih zazidav odprtih. Vsi so zidani s podaljšano cementno malto 1 : 3 : 9. Tlaki so izvedeni iz mikroarmiranega estriha na predhodno izdelano toplotno in zvočno izolacijo.

Po končanih delih je potrebno čiščenje objekta in finalno čiščenje celotnega objekta po končanih finalnih delih.

### **Tesarska dela**

Predvidena je izdelava opažev in razopaženje za vse armirano betonske elemente objekta. Uporabljati je potrebno kovinski opaž. Opaž mora biti očiščen, gladek in razmaščeni (olje za premaz opažev ne sme kemično vplivati na beton in ga ne sme obarvati) ter izveden z ustreznimi podporami. Mora biti stabilen trden, nepomičen, dobro tesnjen in sposoben za prevzem obtežbe z betonom.

Premični delovni odri so zajeti v postavkah posameznih del. Fasadne odre koristijo vsi udeleženci gradnje. Postavljen mora biti tako, da ne ovira izvršitve posameznih del pri gradnji objekta, ter da zagotavlja predpisano varnost pri delu.

### **Kanalizacija**

Kanalizacija je projektirana v ločenem sistemu. Padavinska odpadna voda iz strešin je speljana po obstoječem načinu – spremembe tras odvodnjavanja niso predvidene. Komunalna odpadna voda iz objekta je speljana preko internega razvoda v obstoječe komunalno omrežje. Izkop jarkov za kanalizacijo se izvede v širini 80 cm z odmetavanjem materiala 1,00 m od roba izkopa. Upoštevati je potrebno vse pogoje iz varstva pri delu. Zunanje kanalizacijske cevi je potrebno položiti najmanj 80 cm od kote finalnega terena.

Ves material, ki se uporablja za izvedbo kanalizacije, mora glede trdnosti in vodotesnosti ustrezati veljavnim tehničnim predpisom in normativom. Pri izvedbi kanalizacije in določitvi globin je potrebno uporabljati geodetske naprave in upoštevati globine obstoječe kanalizacije.

Padavinska odpadna voda iz strehe je speljana po klasičnem sistemu. Vertikale bodo na že obstoječih mestih. Jaški so postavljeni na podložni beton C 10 v debelini 5 cm in talno ploščo debeline 15 cm iz vodotesnega betona C 25/30, armirane z MAG 500/560, tip R 226. Komunalna odpadna voda: Revizijski jaški so predvideni iz BCG60 cm, na dnu imajo oblikovano muldo, na vrhu pa v armiranobetonski venec vgrajen LTŽ pokrov 600/600 mm. Nosilnost pokrova jaška je 150 kN. Jaški so postavljeni na podložni beton C 10 v debelini 5 cm in talno ploščo debeline 15 cm iz vodotesnega betona C 25/30, armirane z MAG 500/560, tip R 226. V plošči se predvidi poglobitev za debelino mulde. Cevi se polno obbetonira z C 20.

Kanali so predvideni iz PVC cevi premera 75, 125 in 150 mm. Cevi se polagajo na peščeno posteljico debeline 10 cm oziroma na betonsko posteljico z delnim obbetoniranjem, kjer je nadkritje nad temenom cevi manjše od 100 cm. Širina jarka je 80 cm, dno jarka mora biti ravno. V primeru slabo nosilnih tal ali skal je potrebno dno jarka poglobiti ter povečati temeljno

posteljico za 10 do 20 cm. Cevi so zasute z granuliranim materialom, ki ne vsebuje zrna nad 36 mm. Vgrajevanje zasipa je potrebno istočasno z obeh strani cevi, pred dokončnim zasipom je potrebno prekontrolirati vodotesnost kanala. Izvedba spoja cev - jašek mora zagotoviti vodotesnost.

Priključna cev med revizijskim jaškom in obstoječim jaškom mešane kanalizacije je predvidena s PVC cevjo premera 150 mm.

### **Obrtniška dela**

Krovno kleparska dela – streha: Predvidena je nova poševna dvokapna streha z enakimi gabariti, kot je obstoječa. V čim večji meri je potrebno slediti obstoječi vidni obdelavi – vsa kleparska dela morajo biti izvedena s pocinkano pločevino - po obstoječem vzorcu.

Zaradi izvedbe spremenjenega konstrukcijskega sistema dvokapne strehe nad objektom je potrebno izvesti dva jeklena okvirja s profili HEA 220, na katera lahko nato vijačimo primarne lesene elemente strehe – vmesne lege. Jekleni okvirji iz HEA 220 morajo biti povezani z AB vezmi z vijačenjem.

Fasada: Za celoten obod objekta ni predvideno za oblaganje s toplotno izolacijo z zunanje strani, ker bi s tem spremenili kvaliteten izgled objekta. Vsi finalni sloji in barvni odtenki morajo biti v času izdelave projekta PZI in pred izvedbo usklajeni s pristojno enoto ZVKD. Toplotna izolacija je predvidena tako na notranji strani v debelini 14 cm. Izvedena bo z porobetonom Multipor  $R = 0,042 \text{ W/mK}$ . Po končani izvedbi oblaganja se izvede še gladek zaključni omet v svetli barvi – izbor v sodelovanju z ZVKD.

Montaža: Montažne predelne stene med prostori so predvidene iz mavčnokartonskih plošč, sistem Knauf W112 ali enakovredno. Skupna debelina stene je 12,5 cm z enojno tipsko kovinsko podkonstrukcijo iz pocinkanih jeklenih profilov CW 50/75/100, in dvoslojne obloge iz mavčnokartonskih plošč deb. 12,5 mm. Vsi stiki 2x kitani in bandažirani. Polnilo iz mineralne volne v deb. 7,5 cm (100 kg/m<sup>3</sup>). V predelu sanitarij, oziroma pogojno vlažnih prostorih je potrebno uporabiti vodoodporne mavčne plošče.

Spuščeni stropovi so gladki in ravni. V nivoju pritličja bo obstoječa lesena obloga odstranjena. Nanjo bo preko pocinkane podkonstrukcije privijačena nova mavčna akustična obloga. Finalno bo kitano in pleskano v istem barvnem tonu, kot so stene v dvorani.

Mizarska dela: Izvedba po shemah notranjih vrat in pregradnih sten. Vsa vrata bodo izvedena skladno s shemami, ki so sestavni del projekta za izvedbo – PZI.

Okna: Zaradi dotrajanosti in nezadostne toplotne izolativnosti je potrebno zamenjati vse stavbno pohištvo na objektu. Celotno zapiranje objekta je predvideno iz lesenih macesnovih profilov. Zastekljeno s troslojno termopan zasteklitvijo  $U = 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Predvideno je v beli in temno rjavi barvi – po obstoječem vzoru. Zunanja vrata in okna izdelati po naknadno izdelanih shemah. Predvidena je suhomontažna vgradnja.

Vrata: Predvideno je nadomeščanje nekaterih neustreznih notranjih vrat z novimi – po vzoru ustreznih obstoječih. Večina vrat se tako izdelava kot replika obstoječih. Vsa vrata morajo biti v PZI dodatno opredeljena v shemah, katere morajo biti usklajene s pristojno službo ZVKD.

Predvidena so še: tlak in keramičarska dela, slikopleskarska dela, zaščita stavbe pred vlago, stavbno pohištvo in instalacije: vodovod (instalacija vodovoda je predmet načrta strojnih instalacij, ki je sestavni del tega projekta), kanalizacija (instalacija fekalne kanalizacije je predmet načrta strojnih instalacij, ki so sestavni del tega projekta), klimatizacija, prezračevanje (vse prisilno prezračevanje je razvidno iz projekta strojnih instalacij, ki so sestavni del tega projekta), ogrevanje (vse naprave, nadzor in regulacija je razvidna iz načrta strojnih instalacij, ki so sestavni del tega projekta) in električna (vse naprave, nadzor in regulacija je razvidna iz načrta elektro instalacij, ki so sestavni del tega projekta).

## **6.2. »Mehke« dejavnosti za povezovanje in oplemenitenje turistične ponudbe (2. faza projekta)**

Ključne dejavnosti v drugi fazi projekta, ki se bo delno izvajala sočasno z izvedbo obnove stavbe, bodo mehke dejavnosti za povezovanje in oplemenitenje turistične ponudbe ter za izboljšanje informacijske dostopnosti in prepoznavnosti lokalnega in regionalnega območja.

Najprej bo izvedena/pripravljena določena podrobnejša dokumentacija oziroma načrti – načrt notranje opreme stavbe, načrt multimedijske opreme stavbe in arheološkega muzeja, oblikovalski idejni in izvedbeni načrta postavitve ter grafike arheološkega muzeja ter idejna zasnova vsebine spominske sobe in postavitve razstave spominske sobe Vilme Bukovec. Vso podrobno tehnično in drugo dokumentacijo bodo za prijavitelja pripravljali zunanji izvajalci, prijavitelj pa bo koordiniral pripravo. Podrobna tehnična dokumentacija je namreč ključna za kakovostno naročilo in izvedbo načrtovanih vsebin v stavbi.

V drugo fazo sodi nadalje uresničevanje oziroma izvedba prej naštetih načrtov – zunanji izvajalci bodo namestili notranjo opremo v vseh prostorih kulturnega spomenika (turistično informacijska kavarna z (demonstracijsko) kuhinjo, ostala pohištvena oprema v stavbi), multimedijsko opremo (skupaj z izdelavo aplikacij/animacij in drugimi storitvami), vzpostavljena in opremljena bosta arheološki multimedijski muzej in spominska soba Vilme Bukovec oziroma izvedene vseh tako imenovane mehke vsebine.

Namestitev opreme (pohištva, bele tehnike in multimedije) in razvoj vsebin sta potrebna za vzpostavitev TDC Grmada z vsemi predvidenimi vsebinami, saj le obnovljen kulturni spomenik še ne omogoča njegove ponovne uporabe (oziroma je spomenik zanimiv le za ozek krog obiskovalcev), bo pa ta omogočena po ustreznem opremljanju in vzpostavitvi vsebin.

Predvsem pa je za kvalitetno vzpostavitev in nadaljnje delovanje centra kot turistično informacijske kavarne, arheološkega muzeja, spominske sobe Vilme Bukovec in družbenega ter interpretativnega centra ključna izdelava kvalitetnih strateških izhodišč in podlag, ki bodo uresničeni v obliki modela upravljanja s TDC Grmada in drugo kulturno dediščino na območju občine Trebnje ter Strategija razvoja integralnega turističnega proizvoda TDC Grmada.



## Model upravljanja s TDC Grmada in drugo kulturno dediščino na območju občine Trebnje

Skozi pripravo modela upravljanja s TDC Grmada in drugo kulturno dediščino na območju občine Trebnje bomo poskušali odgovoriti na vprašanja oziroma opredeliti s kakšnimi izzivi se srečujemo na področju kulturne dediščine in druge turistične infrastrukture na lokalnem nivoju, postavili bomo cilje valorizacije premične in nepremične kulturne dediščine in opredelili dodano vrednost, ki jo želimo izpostaviti, opredelili ključne deležnike, izdelali okvirni načrt prihodnjih dejavnosti v povezavi s TDC Grmada in opredelili povezano infrastrukturo (ki je trenutno še v upravljanju občine, vendar bo v bodoče v upravljanju novega javnega zavoda), opredelili bomo načine vzdrževanja kulturne dediščine ter vzdržan skupni poslovni model in finančni načrt.

## Strategija razvoja integralnega turističnega produkta TDC Grmada

Priprava Strategije razvoja integralnega turističnega proizvoda TDC Grmada, ki bo obsegala opredelitev TDC Grmada kot družbenega centra za lokalno prebivalstvo, interpretativnega centra za obiskovalce (ki jim bo nudil od storitev prenočevanja, prehrane, zabave, rekreacije do drugih storitev za prosti čas) na eni in interpretativnega izobraževalnega centra za učence, turistične vodnike in zaposlene ter samozaposlene v turizmu, gostinstvu, kulturi na drugi strani. Priprava strategije bo potekala sočasno s pripravo prej navedenega modela upravljanja. Podrobneje bomo v sklopu strategije izvedli analizo stanja turistične ponudbe občine (naravna in kulturna dediščina in druge kulturno arhitekturne znamenitosti in etnološke posebnosti, sprostitev in prosti čas/rekreacija/šport, prenočišča), analizo izobraževalnih možnosti na zadevnem področju v Sloveniji, določili organizacijo TDC Grmada, vizijo in strategijo razvoja, program delovanja, razvili celostno grafično podobo centra s priročnikom CGP, razvili trženjsko strategijo (ciljni trg in pozicioniranje na trgu, oblikovanje cen, promocija produktov in storitev) in tržno komuniciranje in razvili osnovne usmeritve za izdelavo spletne strani TDC Grmada (kot sprejemnega portala za lokalno prebivalstvo, obiskovalce/turiste, raziskovanje turistične in druge ponudbe občine ter z upoštevanjem izobraževalnega vidika).

Druga faza bo poleg razvoja integralnega turističnega proizvoda TDC Grmada kot družbenega in interpretativnega centra, turističnih proizvodov arheološkega multimedijskega muzeja in spominske sobe Vilme Bukovec vključevala tudi razvoj dodatnega turističnega produkta Baraga in čipke, ki bo povezal zgodovinsko - kulturno - versko - gastronomsko raznolikost občine Trebnje.

Najpomembnejši aspekt, ki ga želimo poudariti pri vzpostavitvi TDC Grmada, je da ima vsako mesto, vas ali regija pomembne turistične vire in kulturno dediščino in se lahko vsi ti viri spremenijo v turistične proizvode izjemnega potenciala, če k njim pristopimo na ustrezen način. Projektne aktivnosti bodo tako usmerjene h kakovostni izrabi teh virov/kulturne dediščine v prid trajnostnemu razvoju kraja in regije. Da bi se ti viri lahko dojemali kot proizvod, jih je obiskovalcem potrebno predstaviti na ustrezen način, zato bo naloga interpretativnega centra na eni strani obiskovalcem predstaviti naravno in kulturno dediščino na način, ki ne zahteva neposrednega stika z viri, in hkrati ustvariti vtis, da v enem dnevu vsega, kar predstavljeno območje ponuja, ni mogoče videti in obiskati. To bo posledično vodilo do razvoja turizma, obiska že obstoječih in načrtovanih tematskih turističnih poti in seveda do





podaljšanja bivanja obiskovalcev (ICOMOS, DTR 15 Življenje na podeželju). Druga funkcija interpretativnega centra bo izobraževalnega značaja. Šlo bo za razširjanje vedenja o uporabi kulturnih in naravnih virov med samim prebivalstvom, še posebej med učenci/šolskimi skupinami/upokojskimi skupinami, in sicer z razlaganjem obstoječe stvarnosti in preteklosti območja, s čimer bo postal center koristno izobraževalno sredstvo na vseh ravneh izobraževanja. Glede na trenutno stanje na področju kulturne dediščine in turizma pa znanja za razvoj kreativnih industrij in različnih turističnih proizvodov na interpretativen način praktikom na terenu močno primanjkuje, zato bo interpretativni center deloval tudi kot izobraževalni center za turistične vodnike in zaposlene ter samozaposlene v turizmu, gostinstvu, kulturi, in sicer za segment gostitelj interpretator, dodatno pa še za segmente dostopnega turizma / tourism for all, verskega turizma, ... (ICOMOS, DTR 4 Kakovostno izobraževanje).

V okviru projekta bomo ohranili spomenik z njegovimi varovanimi lastnosti, a ga obenem naredili dostopnega vsem, tudi ranljivim skupinam, starejšim, gibalno oviranih in mladim mamicam. Prepričani smo, da bomo z našim objektom dediščine uresničili cilje Strategije kulturne dediščine 2020-2023 in prispevali h kakovosti življenja in k bolj povezani družbi, tako v okviru kraja in njegove okolice, kot Slovenije, Evrope in celega sveta, pospešili trajnostni razvoj Slovenije na področju turizma in izboljšali odnos tako domačinov kot obiskovalcev do naše naravne in kulturne dediščine.

## **Novi turistični produkti**

### Turistični produkt – Multimedijski arheološki muzej Trebnje

Vsebina, ki bo neke vrste rdeča nit muzeja, je bogata preteklost Trebnjega in njegove okolice. Težišče muzejske zgodbe bo postavljeno v čas, ki ga zaznamuje prisotnost rimske kulture na naših tleh. V tem času se kraj imenuje Praetorium Latobicorum in zato bo v muzeju velik poudarek namenjen prav plemenu Latobikov, njihovi družbi in posebnostim, saj o njih v drugih muzejih ne izvemo kaj dosti. Ob Latobikih se bomo srečali tudi z njihovimi sodobniki Rimljani in spoznali posebnosti, po katerih jih lahko ločimo oziroma prepoznamo. Zanimive so obrti, ki so jih obvladali in za katere so arheologi našli pripomočke, orodja in celo ostanke delavnic. Za muzej smo si kot osrednje izbrali polstenje, ki je še dandanes zanimivo, pred vsem za izdelavo klobukov in dekorativnih predmetov pa tudi kot način ustvarjalne izrabe prostega časa. Spominki in uporabni predmeti iz volne in polsti bodo eden od temeljev prodajne ponudbe v muzejski trgovinici, kjer bodo svoje izdelke lahko ponudili lokalni obrtniki (ICOMOS, DTR 8 – Spodobno in gospodarno delo). Ovčereja in predelava volne sta zanimiva z vidika delitve dela, saj se tesno prepletajo opravila, ki so jih opravljali moški in tista, ki so bila v domeni žensk. Na temo predelave in ustvarjanja z volno bomo pripravili tudi muzejske delavnice (mikanje, česanje, preja, barvanje z naravnimi barvili, polstenje, tkanje – ICOMOS, DTR 5 Enakost med spoli). Ker so med arheološkimi predmeti najštevilnejši ostanki lončenega posodja, bomo veliko pozornost namenili tudi tedanji prehrani. Nekaj od bolj slastnih jedi tistega časa se bo dalo poskusiti za muzejsko mizo v informacijski kavarni. Naš namen je, da bi latobiška malica postala prepoznana tudi v Trebnjem in njegovi okolici kot nenavadna zdrava dopolnitev siceršnje gostinske ponudbe (ICOMOS, DTR 3 Zdravje in dobro počutje). Obiskovalec bo spoznal skrbno ekonomiko ljudi v preteklosti, ki so dejansko živeli v družbi brez odpadkov, saj so svoje vire ne le razumeli ampak tudi živeli z načeli trajnostnega gospodarstva (ICOMOS, DTR 12 Odgovorna poraba in proizvodnja).

Celotna postavitev bo temeljila na povezanosti z naravo, tako bodo skrbno izbrani materiali za opremo (les, šibje, glina, volna) za nepričakovane poudarke pa bodo poskrbeli številni sodobni elementi multimedije in dodane resničnosti. Odličnost projekta temelji na sodelovanju: med lastnikom in prijaviteljem (Občina Trebnje), strokovnim avtorjem muzejske postavitve (ZVKD OE Novo mesto) in lokalnimi in regionalnimi izvajalci del in dejavnosti, od katerih se bodo številna nadaljevala tudi po zaključku projekta, ko bo moral TDC Grmada delovati in dejansko izvajati svoje poslanstvo (ICOMOS, DTR 17 Partnerstvo za dosego ciljev).

#### Turistični produkt – Razstava/spominska soba Vilme Bukovec

V mansardi bo vzpostavljena stalna razstava oziroma spominska soba Vilme Bukovec, dolgoletne primadone ljubljanske Opere, ki ima svoje korenine v Trebnjem, kjer je bila rojena. V njeni zapuščini Trebnjemu je veliko osebnih dokumentov in predmetov (spominska knjiga, lastni knjižni ovitek, ura, skrinja), še več delov kostumov, oblek in pripomočkov za ličenje, priznanj, manjši obseg drobnega tiska, časopisnih izrezkov in korespondence, likovnih del in skulpture, bogoslužnih predmetov in cerkvenih skulptur, uokvirjenih fotoportretov, osebnih fotografij, glasbenih tiskov in lastnih notnih zapisov, avdiovizualnega gradiva, knjižnega gradiva, serijskih publikacij in zemljevidov. Vsi ti predmeti bodo kot pričevalci njenega zasebnega in javnega življenja ter dosežkov postali del spominske sobe, ki bo obiskovalcem v fizični in digitalni obliki (predvideno je tudi doživetje njenih nastopov v živo s pomočjo virtualne resničnosti) pričarala vpogled v njeno delo in življenje kot velike umetnice na področju glasbene umetnosti. Do sedaj Vilmi Bukovec kot eni izmed največjih slovenskih opernih ustvarjalcev za enkrat v Sloveniji še ni posvečen podoben razstavnemu/spominski prostor. Spominska soba bo predstavljala tudi izhodišče za povezovanje s stalno razstavo Rastoče knjige v Trebnjem in Galerijo likovnih samorastnikov Trebnje na lokalnem nivoju ter z Galerijo Kambič in drugimi muzeji in galerijami na regionalnem in nacionalnem nivoju.

#### Integralni turistični produkt – Turistično družbeni center Grmada

TDC Grmada bo kot integralni turistični proizvod opredeljen s Strategijo razvoj integralnega turističnega proizvoda Turistično družbeni center Grmada in bo pomenil kombinacijo več izdelkov in storitev, ki bodo namenjene za zadovoljitev potreb turistov ob obisku turistične destinacije občine Trebnje. Ob fizičnem obisku TDC Grmada ali kasneje (v prvem letu po zaključku projekta) ob obisku spletne strani TDC Grmada, bo tako lahko turist na enem mestu pridobil vse relevantne podatke za obisk in hkrati izvedel vse potrebne rezervacije za prenočitve, prehrano, ogled, rekreacijo in druge aktivnosti v občini Trebnje.

#### Turistični produkt z delovnim nazivom »Baraga in čipke«

Turistični produkt »Baraga in čipke« bo povezal zgodovinsko - kulturno - versko - gastronomsko raznolikost občine Trebnje. Turistični produkt »Baraga in čipke« bo izhajal iz zgodbe projekta Baraga in čipke kot niti sodelovanja, ki sta ga partnerja Občina Trebnje in Klekljarska skupina Žnurce uspešno izvedla v letu 2018, sofinanciran pa je bil iz projekta LAS – EKSRP. V projektu smo lokalno društveno dejavnost klekljanja in ustvarjanja čipke, ki je dediščinska, povezali z bogato lokalno dediščinsko zapuščino Friderika Ireneja Baraga. Skozi povezavo smo razvili tri glavne produkte, ki so medgeneracijske klekljarske delavnice, ki jih Žnurce še izvajajo, svoje mesto pa bodo našle tudi v TDC Grmada, glavna razstava Baragovo življenje, vpeto v čipko, ki poleg preko 600 klekljanih izdelkov obsega še različna ročna, glinena, šiviljska in slikarska dela, risbe in fotografski material ter lesene komponente, kot so na primer



indijanski šotor, večja maketa Baragove cerkve, kakršne je postavljala v svojih misijonih, krplice, smerokaz in dvojni akvarij, ki simbolizira morje, ter prvo trebanjsko sladico – Baragovo rezino. Celoten projekt je bil zelo uspešen, saj se je delavnic samo v sklopu projekta udeležilo preko 350 udeležencev (od tega jih je 20 postalo rednih udeležencev klekljarskih srečanj skupine Žnurce, 4 pa so se celo včlanili v njihovo društvo), razstavo je obiskalo preko 1.000 udeležencev, z njo pa Žnurce še vedno gostujejo širom Slovenije in izven njenih meja, Baragova rezina pa je med domačini in obiskovalci zelo priljubljena. Poleg zagotavljanja trajnosti projekta ima Baraga, ki se je odločil, da bo življenje posvetil misijonarjenju med Indijanci v ZDA, in njegova dediščina (iz njegovih zgodb smo Evropejci prvič spoznali Pocahontas) velik potencial za razvoj kulturnega turizma v Trebnjem.

Predvideno je, da bo turistični produkt v osnovi ponujen v treh variantah (pol dnevni, celodnevni in dvodnevni program), ki pa se ga seveda lahko poljubno nadgradi in spremeni vsebino.

Osnovni program vključuje:

- lokalno vodenje (lokalni turistični vodnik z licenco),
- ogled mesta Trebnje,
- malico in Baragovo rezino (pijača ni vključena),
- čipke in sakralno (kombinacija ogleda župnijske cerkve in sakralne zbirke tekstila).

Plus dodatne vsebine po izbiri (cena po dejanskem ceniku ob prijavi):

- osvoji veščine klekljanja,
- ogled Jurjeve domačije,
- ogled Baragove rojstne domačije,
- obisk Dolenjske domačije (kako smo včasih živeli),
- srečanje s halštatsko princeso, Rimljanko ali gospodarico domačije,
- obisk Zaplaza in romarske cerkve,
- sprehod po Zaplaških stezicah,
- obisk budističnega samostana Samanadipa,
- priprava domačih dobrot in cvička ter različne pokušine in večerja.



## 7. PRISPEVEK PROJEKTA K ŠIRŠEMU DRUŽBENEMU RAZVOJU

### 7.1. Prispevek projekta h gospodarskemu in turističnemu okrevanju in trajnostnemu razvoju

Projekt TDC Grmada je zasnovan kot centralni turistični objekt v občini Trebnje, in kasneje širše tudi Temeniško-Mirnski dolini, in integralni turistični proizvod občine, v katerem bodo celovito povezane različne storitve, dejavnosti in parcialni turistični produkti. V objektu je načrtovana turistično informacijska kavarna z demonstracijsko kuhinjo, ki bo novemu upravljavcu kavarne s kuhinjo (izbran bo z objavo namere o oddaji v najem do konca projekta) omogočila razvoj dejavnosti in zaposlovanje, s tem pa bo dosežen doprinos k gospodarskemu okrevanju. Na drugi strani bo upravljavec kavarne v demonstracijski kuhinji izvajal promocijo nesnovne dediščine območja, tj. gastronomske dediščine Dolenjske in jedi iz časa Latobikov (od kulinarčnih delavnic do gastronomskih doživetij in latobiške malice), predvsem v sodelovanju z Dobrotami Dolenjske, ki delujejo v sosednji stavbi. Na tak način bo omogočeno povezovanje turističnih ponudnikov in razvoj novih ali nadgradnja obstoječih proizvodov, kar bo doprineslo k turističnemu okrevanju, skozi spodbujanje uporabe lokalnih proizvodov in hrane pa tudi k trajnostnemu razvoju.

Turistično informacijski center, ki v Trebnjem trenutno deluje v zelo okrnjenem obsegu znotraj občinske uprave, je pa glede na povpraševanje in število prihodov turistov in število nočitev v občini (v letu 2018 11.703 prihodov in 20.422 nočitev, v letu 2019 13.468 prihodov in 21.598 nočitev – vir: SiStat; v letu 2020 5.077 nočitev in v letu 2021 9.352 nočitev – vir: aplikacija eTurizem) nujno potreben, bo s svojo storitvijo svetovanja obiskovalcem glede obstoječe turistične ponudbe in ponudnikov prenočišč ter drugih povezanih storitev (na primer športne ponudbe) doprinesel tako k turističnemu okrevanju, ker bodo turisti napoteni k ustreznim ponudnikom, po drugi strani pa s tem tudi k gospodarskemu okrevanju, ker bodo ponudniki svoje storitve in izdelke turistom lahko prodali. TIC bo deloval tudi kot vstopna točka za vse turistične, športne in kulturne dejavnosti v občini, in sicer bo mogoče na TIC-u poleg karte za ogled arheološkega muzeja in spominske sobe Vilme Bukovec, kupiti tudi na primer karto za ogled Jurjeve domačije, Galerije likovnih samorastnikov, za dgustacijo in ogled Dobrot Dolenjske, možno bo bookiranje različnih aranžmajev, ki jih bo upravljavec TDC Grmada oblikoval z obstoječimi turističnimi ponudniki, ... V sklopu TIC-a bo delovala tudi prodajalna različnih tipičnih muzejskih (spominki in uporabni predmeti iz volne in polsti) in lokalnih izdelkov (od keramičnih, klekljanjih, slikarskih do prehrambnih izdelkov znamke, Baragove rezine, ...), s čimer bo podprta dejavnost muzeja, lokalni samozaposleni in mali podjetniki, hkrati pa ti preko izobraževanj interpretativnega centra tudi spodbujeni k ustvarjanju novih tipičnih proizvodov, ki bodo lahko postali prepoznavni znaki občine oziroma lokalnega okolja.

K turističnemu in posledično tudi gospodarskemu okrevanju bosta doprinesla tudi parcialna turistična produkta multimedijskega arheološkega muzeja in spominske sobe Vilme Bukovec, ki bosta v Trebnje privabila nove obiskovalce, ki bodo poleg TDC Grmada obiskali tudi lokalne gostinske ponudnike, prodajalne, ...

Iz vidika TDC Grmada kot interpretativnega centra za obiskovalce in izobraževalnega interpretativnega centra za učence/šolske skupine in turistične vodnike ter zaposlene in samozaposlene v turizmu, gostinstvu, kulturi ipd. bo Trebnje postalo tudi središče za



pridobivanje novih znanj na področju vedenja o kulturni in naravni dediščini območja in interpretativnega pristopa v turizmu. Z redno izvedbo izobraževanj, predavanj, predstavitev itd., ki se se bodo izvajala v prostorih kavarne z demonstracijsko kuhinjo v pritličju (P2, P3 in P4) ali v izobraževalno-konferenčnem prostoru v mansardi (Po1) – odvisno od potreb in ciljne skupine, se bo doprineslo tako k gospodarskemu in turističnemu okrevanju, saj bodo izvajalci bolj usposobljeni za oblikovanje kvalitetnih in uporabnih storitev in izdelkov, kot tudi trajnostnemu razvoju, saj bo preko izboljšanja vedenja udeležencev o dediščini zagotovljeno njeno varovanje in ohranjanje.

Celoten koncept TDC Grmada bo podrejen izzivu zagotavljanja trajnostnega razvoja, saj bomo skozi storitve in izdelke, ki jih bo center ponujal, zasledovali tako trajnost iz vidika varovanja okolja, varovanja naravne in kulturne dediščine, prostorske trajnosti in izkoriščenosti, itd. Stavba Grmada bo kot družbeni center na primer zagotovila prostorske možnosti za skladen razvoj skupnosti na področju razvoja storitev turizma in ohranjanja kulturne dediščine. Dva prostora v stavbi bosta delovala v dveh funkcijah, kar pomeni maksimalno izkoriščanje prostora. Prostor Po1 bo deloval kot spominska soba Vilme Bukovec kot izobraževalno-konferenčni prostor, prostori P2, P3 in P4 pa kot kavarniški prostor in hkrati prostor za izvedbo izobraževanj, predavanj, potopisov, glasbenih in drugih kulturnih dogodkov, ter kot razstavniki prostor, ki bo namenjen predstavitev najširši paleti vsebin in izdelkov. V izvajanje začasnih razstav v kavarni bomo tako vključili zgodovino stavbe Grmada, bogato zbirko del Galerije likovnih samorastnikov Trebnje, razstave kulturne in naravne dediščine območja, razstave lokalnih likovnih in drugih društev, fotografske razstave različni tematik in avtorjev (na primer Zdravstveni dom Trebnje, Komunala Trebnje d.o.o.), razstave klekljarskih izdelkov iz zaključenega projekta Baraga in čipka kot niti sodelovanja (BA-ČI), fotografske in likovne razstave projekta v teku Oživitev življenja ob in v reki Temenici (Rusalka), razstave in predstavitve različnih zavodov, podjetij, ponudnikov...

## 7.2. Prispevek projekta k oplemenitvenju turistične ponudbe

Skladno z opredelitvijo Strategije trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021 območje občine Trebnje sodi v makro destinacijo Termalna Panonska Slovenija, glede na opredeljene strateške sklope pa med druge destinacije. Zaradi bližine avtoceste in bližine Ljubljane, je Trebnje zanimiva destinacija tudi za obiskovalce makro destinacije Osrednja Slovenija & Ljubljana. V predmetnem projektu je v turistično destinacijo, kjer se izvaja projekt, zajeto območje občine Trebnje, obstaja pa velik potencial za nadaljnji razvoj oziroma širitev in povezovanje območja destinacije na vse občine Temeniško-Mirnske doline, ki so občine Mirna, Šentrupert in Mokronog-Trebelno, saj Trebnje zaradi svoje lege naravno deluje kot vstopna točka za raziskovanje navedenega območja.

TDC Grmada bo omogočal izvedbo večine nosilnih produktov, opredeljenih v Strategiji trajnostne rasti slovenskega turizma 2017–2021, sploh za makro destinaciji Termalna Panonska Slovenija in Osrednja Slovenija & Ljubljana:

- bo hiša žive kulture: multimedijskega arheološkega muzeja in spominske sobe, ki oplajata sedanost (v povezavi z Galerijo likovnih samorastnikov še večje zanimanje),
- imel bo prostor (izobraževalno-konferenčni prostor) in vsebino za poslovna srečanja in dogodke,
- bo in je primerna lokacija za vključitev v krožna potovanja,
- vabil in popeljal bo obiskovalce v naravo na ogled spomenikov naravne in kulturne dediščine, ter tako poskrbel še za njihovo zdravje in dobro počutje (v neposredni bližini Grmade je že vzpostavljen sistem izposoje navadnih in električnih koles),
- je na podeželju, kjer bo v povezavi s ponudniki turističnih kmetij, manjših ponudnikov in zidanic ponujal avtentična doživetja podeželja,
- je naraven zaveznik bližnjim zdraviliščem in glavnemu mestu, saj ponuja vsebine za raziskovanje in nova doživetja ter bo tako popestril in podaljšal čas bivanja obiskovalcev zdravilišč (TDC Grmada bo lahko deloval kot pomemben podporni produkti za nosilne produkte),
- ponujal bo izvirna gastronomska doživetja (v povezavi z Dobrotami Dolenjske, ki so že uveljavljene in prepoznane kot Evropska destinacija odličnosti – Runner Up, Gault&Milliau - Znak ljubljanske kakovosti 2020,...).

Obenem sledi tudi več ukrepom, ki jih navaja Strategija, in sicer na področju:

#### KADROV (4)

- in njihovega specializiranega izobraževanja (spoznavanje turističnih delavcev s kulturno dediščino: zgodovina, arheologija, arhitektura, etnologija s poudarkom na kulinariki in obrteh),
- z možnostjo izobraževanja na delovnem mestu, tudi na področju informacijskih in komunikacijskih tehnologij.

#### PROSTORA, NARAVNIH IN KULTURNIH VIROV (5):

- prispeva k nadaljnjemu razvoju zelene sheme slovenskega turizma, v prvi vrsti z oblikovanjem zelenih produktov in njihovo komercializacijo, pri čemer je velika dodana vrednost zasnovanost na doslej malo izkoriščeni lokalni kulturni dediščini,
- vključuje spomenik kulturne dediščine v turistično ponudbo,
- odpira možnost zasebnikom, ki delujejo na področju kreativnih industrij, nudenja storitev prenočišč, ...

#### MALIH IN SREDNIH PODJETIJ (6):

- spodbuja razvoj specializiranih manjših ponudnikov na področje kulinarike in kreativnih industrij,
- je lahko model za povezovanje turizma, kmetijstva, obrti, dizajna in kreativnih dejavnosti, z znamko za spominke, izdelke obrti in dizajnerske izdelke iz Slovenije.



S projektom bodo vzpostavljeni 4 novi turistični produkti, ki bodo imeli pozitiven vpliv na podaljšanje dobe bivanja, in sicer:

- integralni turistični proizvod TDC Grmada,
- turistični produkt multimedijški arheološki muzej Trebnje,
- turistični produkt spominska soba Vilme Bukovec (ki bo hkrati tudi izobraževalni in konferenčni prostor) ter
- turistični produkt Baraga in čipke, ki bo povezal zgodovinsko – kulturno – versko – gastronomsko raznolikost občine Trebnje.

### 7.3. Vpliv na enake možnosti

Projekt bo v vseh pogledih nudil enake pogoje za sodelovanje za ženske in moške, in sicer jih že vse od faze načrtovanja (vodila ženska), prijave projekta na zadevni javni razpis (prijavo pripravlja ženska), kot jih bo tudi tekom same izvedbe v dveh fazah. Vodenje projekta oziroma njegove izvedbene faze bo iz strani Občine Trebnje prevzela Mateja Zupančič. Pri izvedbenih aktivnostih bodo sodelovali še mag. Irena Starič, direktorica občinske uprave, Irena Žužek, vodja Oddelka za družbene in gospodarske dejavnosti, mag. Janko Zakrajšek, vodja Oddelka za okolje in prostor, ...V izvedbo projekta bo predvidoma vključeno več ali enako število žensk kot moških.

Ob izboru izvajalcev predvidenih del in aktivnosti bo projekt nudil enake pogoje sodelovanja za ženske in moške.

Ob ustanovitvi novega občinskega javnega zavoda za turizem in šport bodo zaposlitveni pogoji enake za ženske in moške.

Ob izvedbi javnega poziva za izbor podjetij za prodajo izdelkov v prodajalni turistično informacijske kavarne bodo pogoji za izbor enaki za ženske in moške.

Ob izvedbi objave namere o oddaji kavarne z demonstracijsko kuhinjo v najem bodo pogoji za izbor enaki za ženske in moške.

Spomenik bo obnovljen na način, da bo le-ta vključno z njegovimi vsebinami dostopen tudi ranljivim skupinam, posebej osebam z gibalnimi oviranostmi in mladim mamica/družinam. V spomeniku Trebnje-Hiša Goliev trg 7 oziroma bodočem TDC Grmada bo ravno iz tega razloga nameščeno dvigalo. Prehodi med prostori bodo izvedeni na način, da le-ta brez težav omogočen tudi osebam z gibalnimi oviranostmi. V stavbi bo v pritličju urejen tudi WC za invalide. Posebna pozornost bo posvečena tudi slepim in slabovidnim v okviru načrtovanja aplikacij in spletne strani, predvsem pa bo tej ranljivi skupini v arheološkem muzeju omogočeno doživetje arheoloških dediščine preko otipa, saj bodo ravno za ta namen izdelane kopije najdb. Spletna stran/vstopni portal TDC Grmada, ki bo vzpostavljen v prvem letu po zaključku projekta, bo urejen skladno z smernicami za dostopnost spletišč in mobilnih aplikacij, s čimer bo zagotovljena uporaba za vse uporabnike, tudi ranljive ciljne skupine.

## 7.4. Javna dostopnost objekta

Prispevek projekta k izboljšanju dostopnosti in prepoznavnosti lokalnega in regionalnega območja ocenjujejo kot zelo visok, saj bo v sklopu projekta z namenom doseganja čim višjih rezultatov vezanih na ta cilj izdelana **Strategija razvoja integralnega turističnega proizvoda Turistično družbeni center Grmada**. Strategija razvoja integralnega turističnega proizvoda TDC Grmada bo poleg drugih elementov obsegala opredelitev vizije in strategije razvoja, programa delovanja, razvoj celostne grafične podobe centra s priročnikom CGP, razvoj trženjske strategije (ciljni trg in pozicioniranje na trgu, oblikovanje cen, promocija produktov in storitev) in tržnega komuniciranja ter razvoj usmeritev za izdelavo **spletne strani TDC Grmada kot sprejemnega portala** za lokalno prebivalstvo, obiskovalce/turiste, raziskovanje turistične in druge ponudbe občine ter z upoštevanjem izobraževalnega vidika. Spletna stran bo v nadaljevanju integrirana na druge spletne strani (lokalnih in regionalnih ponudnikov), predvsem v sodelovanju z RDO Jugovzhodna Slovenija tudi na portal [www.dolenjska.eu](http://www.dolenjska.eu) (v razvoju) oziroma trenutno še [www.visitdolenjska.eu](http://www.visitdolenjska.eu).

K prepoznavnosti lokalnega in regionalnega območja bodo zagotovo doprinesle **vsebine stavbe, ki bodo iz večih vidikov unikum v državi** (arheološki muzej s poudarkom na plemenu Latobikov, katerim v drugih muzejih ni posvečeno veliko pozornosti, spominska soba Vilme Bukovec kot ene izmed največjih primadon ljubljanske Opere, Friderik Irenej Baraga s Pocahontas in Baragovo rezino).

K uporabniku usmerjene informacijsko-komunikacijske tehnološke in digitalne rešitve za dvig dostopnosti, prepoznavnosti in atraktivnosti turistične destinacije in kulturnega spomenika bodo v projektu podrobneje **opredeljene in dosežne z izdelavo in izvedbo načrta multimedije stavbe** (in arheološkega muzeja ter spominske sobe Vilme Bukovec), ki bo po izvedbi omogočal sodobno uporabo stavbe in njenih storitev, uporabnikom omogočal spoznavanje dediščine območja preko multimedijskih kanalov v stavbi Grmade in obiskovalcem muzeja in spominske sobe zagotovil posebna doživetja dediščine s pomočjo IKT in digitalnih rešitev.

Uporaba informacijsko-komunikacijskih tehnoloških in digitalnih rešitev za dvig dostopnosti, prepoznavnosti in atraktivnosti turistične destinacije in kulturnega spomenika bodo najbolj v ospredju v **multimedijskem arheološkem muzeju**, kjer bodo obiskovalci arheološke najdbe iz območja občine Trebnje v delu spoznavali kot holograme (od opreme bodo potrebni hologramski boksi ter 3D skeniranje arheoloških najdb in njihova obdelava), drugi del izkušnje pa bodo predstavljale 2D projekcija na 3D maketo Trebnjega (poleg projektorjev in 3D makete bo potrebna še izdelava 3D projekcije na maketo) in 3D izkušnja (izdelava 3D aplikacije/animacije), v sklopu katere bodo obiskovalci preko 3D očal popeljani v virtualno resničnost – rimsko Trebnje. Celotna razstava bo avdio vodena, in sicer preko izdelane mobilne aplikacije, ki si jo bodo obiskovalci začasno naložili na telefon. Izdelan bo tudi ves potreben marketinški materiala za medije (Instagram, FB, Twitter...), vključno z animacijami.

Podobno bo obiskovalcem v **spominski sobi Vilme Bukovec** poleg ogleda dejanske zapuščine Vilme Bukovec na voljo tudi 3D izkušnja (obsega izdelavo VR doživetja + promocijskega videa + VR opremo za 10 obiskovalcev), preko katere bodo lahko nastop primadone doživeli tudi »v živo«. V spominski sobi bo nameščen tudi interaktivni displej in stenski ekran/informativna tabla za raziskovanje vsebin spominske sobe.



Kot **pomembnejše kanale digitalizirane kulturne dediščine** bomo za dvig dostopnosti, prepoznavnosti in atraktivnosti turistične destinacije in kulturnega spomenika pred stavbo (1) in v njej (2) namestili tudi informacijske touch screen pulte oziroma zaslone na dotik ter dve interaktivni mizi (P1 in P3), v katere bo preko aplikacije vnesena predstavitev projekta/stavbe/muzeja, digitalizirana kulturna in naravna dediščina območja; interaktivni turistični zemljevid občine; google, ... Na tak način bo obiskovalcu omogočeno spoznavanje kulturne dediščine območja brez menjave lokacije ali seznanjanje z možnostmi ogleda kulturne dediščine območja na dejanski lokaciji. Interaktivni mizi bosta hkrati omogočali enostavno brskanje po spletu ob pitju kave, s čimer bo poskrbljeno za atraktivnost lokacije.

Kot že navedeno pa bo v prvem letu po zaključku projekta za dvig dostopnosti in prepoznavnosti ter atraktivnosti turistične destinacije in kulturnega spomenika izdelana **spletna stran/vstopni portal**, ki bo prilagojen za uporabno na mobilnih napravah in bo urejen skladno z smernicami za dostopnost spletišč in mobilnih aplikacij, s čimer bo zagotovljena uporaba za vse uporabnike, tudi ranljive ciljne skupine.

## 8. ANALIZA ZAPOSLENIH

### 8.1. Upravljanje TDC Grmada

Neposredno bo zaradi projekta prišlo do 2 novih zaposlitev, po treh letih delovanja pa je predvidena še dodatna zaposlitev za polovični delovni čas.

V prvi fazi projekta bo Občina Trebnje pričela z aktivnostmi za pripravo in sprejem odloka o ustanovitvi novega občinskega javnega zavoda za turizem in šport, ki bo po vzpostavitvi TDC Grmada le-tega prevzel v upravljanje. Do pričetka delovanja novega javnega zavoda za turizem in šport bo (če bo to potrebno) z Grmado upravljal prijavitelj Občina Trebnje, kavarna z (demonstracijsko) kuhinjo pa bo oddana v najem z objavo javnega poziva/namere o oddaji v najem.

Potreba po novem javnem zavodu za področje turizma (ter hkrati kulturne in naravne dediščine) in športa se v lokalnem okolju kaže že dalj časa, vendar občina zaradi manjkajoče oziroma neustrezne infrastrukture za delovanje le-tega k ustanovitvi do sedaj ni pristopila. Zaradi lokacije objekta Grmade v centru mesta in neposredni bližini občinske upravne stavbe, je objekt kulturne dediščine idealen za obnovitev in ponovno uporabo oziroma dodelitev nove namembnosti turistično družbenega centra.

V tem trenutku je kot upravljavalec navedena Občina Trebnje, ki bo po ustanovitvi novega javnega zavoda za turizem in šport tudi zagotavljala finančno vzdržnost projekta (k vlogi bo priložena ustrezna izjava).



## 8.2. Kadrovska sposobnost vlagatelja

Za izvedbo investicije je odgovorna Občina Trebnje, odgovorna oseba investitorja pa je župan Alojzij Kastelic, ki je, od kar je na položaju župana, uspešno realiziral že vrsto infrastrukturnih in drugih projektov, kot npr. Kanalizacijski sistem Veliki Gaber, Izgradnja vodohrana Medvedjek in zamenjava cevovoda Medvedjek – Temenica, FATE – Fighting for equal access to sports and exercise, AQUARES – Izboljšanje politik na področju ponovne uporabe vode za učinkovito rabo virov (v teku), Obnovitvena dela na Jurjevi domačiji, Izgradnja štiri oddelčnega vrtca v Šentlovrenc, Industrijska cona Trebnje – I. in II. faza, številne LAS projekte (Zdravo z naravo, Baraga in čipka kot niti sodelovanja, in.OVE.in.URE, Kolesarska veriga na podeželju (v teku), Skupaj za varni jutri (v teku)), Regionalna kolesarska povezava Trebnje-Mirna-Mokronog, Energetska prenova stavbe CIK Trebnje (v teku), Razširitev kapacitet Osnovne šole Trebnje – obnova in dozidava POŠ Dolenja Nemška vas).

Vodja projekta in projektne delovne skupine je Mateja Zupančič, višja svetovalka Oddelka za splošne zadeve na Občini Trebnje. Pri projektu je do sedaj vodila pripravo projektne in investicijske dokumentacije, koordinirala pripravo mehkih vsebin in pripravila prijave na predhodne in aktualni javni razpis.

Člani projektne delovne skupine so še Irena Žužek (odgovorna oseba za izvedbo mehkih dejavnosti projekta), mag. Janko Zakrajšek (odgovorna oseba za izvedbo obnovitvenih del), mag. Irena Starič (odgovorna oseba za finance projekta), Gorazd Koračin (odgovorna oseba za pravne zadeve v zvezi s projektom), Romana Salazar Hudovernik (odgovorna oseba za odnose z javnostmi) in Aleksandra Stritar (odgovorna oseba za tehnično koordinacijo in administrativno podporo), vsi zaposleni na Občini Trebnje.



## 9. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

### 9.1. Izhodišča vrednotenja

Ocena stroškov investicije je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Stroški GO del, elektro inštalacij in strojnih inštalacij so podani na podlagi popisov del z oceno vrednosti (izdelovalec: Spina d.o.o. Novo mesto). Popisi del so potrjeni s strani ZVKDS, OE Novo mesto.
2. Stroški zunanje ureditve in notranje opreme so podani na podlagi aproksimativnega predračuna (izdelovalec: Spina d.o.o. Novo mesto), ki je potrjen s strani ZVKDS, OE Novo mesto.
3. Stroški mehkih dejavnosti za povezovanje in oplemenitenje turistične ponudbe, stroški storitev izdelave dokumentacije ter stroški storitev strokovnega nadzora gradnje ter varnosti in zdravja pri delu so podani na podlagi pridobljenih ponudb, ki so potrjene s strani ZVKDS, OE Novo mesto.
4. Vsi stroški so navedeni na cene marec 2022 in so navedeni v EUR.
5. Tekoče cene so izračunane ob upoštevanju napovedi Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR), ki v svoji Jesenski napovedi gospodarskih gibanj 2021 za leto 2023 napoveduje 1,9 % porast cen, kakršno upoštevamo tudi v letu 2024.
6. Na vse postavke je upoštevan 22 % davek na dodano vrednost.



## 9.2. Ocena investicijske naložbe po stalnih in tekočih cenah

Tabela 9: Dinamika vseh stroškov investicije v stalnih cenah (v EUR)

Postavka	2022	2023	2024	Skupaj	Delež
<b>1. Faza</b>	<b>490.601,72</b>	<b>305.664,02</b>	<b>0,00</b>	<b>796.265,74</b>	<b>34,51%</b>
1. Dokumentacija	2.785,00	0,00	0,00	2.785,00	0,12%
1.1. Načrt zunanje ureditve	985,00			985,00	0,04%
1.2. Investicijska dok. (neupravičen strošek)	1.800,00			1.800,00	0,08%
<b>2. Investicija v opredmetena sredstva</b>	<b>487.816,72</b>	<b>305.664,02</b>	<b>0,00</b>	<b>793.480,74</b>	<b>34,39%</b>
2.1. GO dela - JPR2-SVP-2021-22 (sofinan. iz drugega vira)	460.734,52			460.734,52	19,97%
2.2. GO dela - notranja kanalizacija, razno	12.873,95			12.873,95	0,56%
2.3. Električne inštalacije		107.629,21		107.629,21	4,66%
2.4. Strojne inštalacije		87.803,52		87.803,52	3,81%
2.5. Dvigalo		45.888,45		45.888,45	1,99%
2.6. Zunanja ureditev		55.440,00		55.440,00	2,40%
2.7. Strokovni nadzor gradnje in varnost pri delu	14.208,25	8.902,84		23.111,09	1,00%
<b>2. Faza</b>	<b>0,00</b>	<b>462.449,75</b>	<b>632.459,43</b>	<b>1.094.909,18</b>	<b>47,46%</b>
1. Dokumentacija	0,00	4.250,00	0,00	4.250,00	0,18%
1.1. Načrt notranje opreme		4.250,00		4.250,00	0,18%
2. Notranja oprema objekta	0,00	175.860,00	0,00	175.860,00	7,62%
3. Mehke dej. za pov. in oplemenitenje turist. pon.	0,00	282.339,75	632.459,43	914.799,18	39,65%
3.1. Multimed. oprema in storitve za vzpost. turističnih prod.		165.450,00	386.050,00	551.500,00	23,90%
3.2. Oblikovanje in postavitve arheološkega muzeja		42.900,00	100.100,00	143.000,00	6,20%
3.3. Priprava in post. razstave/spom. sobe Vilme Bukovec		54.239,75	126.559,43	180.799,18	7,84%
3.4. Oblikovanje turističnega produkta "Baraga in čipke"		4.750,00	4.750,00	9.500,00	0,41%
3.5. Model za upravljanje kulturne dediščine območja		6.500,00	6.500,00	13.000,00	0,56%
3.6. Strategija razvoja integralnega turist. prod. TDC Grmada		8.500,00	8.500,00	17.000,00	0,74%
<b>Skupaj brez DDV</b>	<b>490.601,72</b>	<b>768.113,77</b>	<b>632.459,43</b>	<b>1.891.174,92</b>	<b>81,97%</b>
<b>DDV - 22 %</b>	<b>107.932,38</b>	<b>168.985,03</b>	<b>139.141,07</b>	<b>416.058,48</b>	<b>18,03%</b>
<b>Skupaj</b>	<b>598.534,10</b>	<b>937.098,80</b>	<b>771.600,50</b>	<b>2.307.233,40</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 10: Dinamika vseh stroškov investicije v tekočih cenah (v EUR)

Postavka	2022	2023	2024	Skupaj	Delež
<b>1. Faza</b>	<b>490.601,72</b>	<b>311.471,63</b>	<b>0,00</b>	<b>802.073,35</b>	<b>34,06%</b>
1. Dokumentacija	2.785,00	0,00	0,00	2.785,00	0,12%
1.1. Načrt zunanje ureditve	985,00			985,00	0,04%
1.2. Investicijska dok. (neupravičen strošek)	1.800,00			1.800,00	0,08%
<b>2. Investicija v opredmetena sredstva</b>	<b>487.816,72</b>	<b>311.471,63</b>	<b>0,00</b>	<b>799.288,35</b>	<b>33,95%</b>
2.1. GO dela - JPR2-SVP-2021-22 (sofinan. iz drugega vira)	460.734,52			460.734,52	19,57%
2.2. GO dela - notranja kanalizacija, razno	12.873,95			12.873,95	0,55%
2.3. Električne inštalacije		109.674,16		109.674,16	4,66%
2.4. Strojne inštalacije		89.471,79		89.471,79	3,80%
2.5. Dvigalo		46.760,33		46.760,33	1,99%
2.6. Zunanja ureditev		56.493,36		56.493,36	2,40%
2.7. Strokovni nadzor gradnje in varnost pri delu	14.208,25	9.071,99		23.280,24	0,99%
<b>2. Faza</b>	<b>0,00</b>	<b>471.236,30</b>	<b>656.721,20</b>	<b>1.127.957,50</b>	<b>47,90%</b>
1. Dokumentacija	0,00	4.330,75	0,00	4.330,75	0,18%
1.1. Načrt notranje opreme		4.330,75		4.330,75	0,18%
2. Notranja oprema objekta	0,00	179.201,34	0,00	179.201,34	7,61%
3. Mehke dej. za pov. in oplemenitenje turist. pon.	0,00	287.704,21	656.721,20	944.425,41	40,11%
3.1. Multimed. oprema in storitve za vzpost. turističnih prod.		168.593,55	400.859,26	569.452,81	24,18%
3.2. Oblikovanje in postavitvev arheološkega muzeja		43.715,10	103.939,94	147.655,04	6,27%
3.3. Priprava in post. razstave/spom. sobe Vilme Bukovec		55.270,31	131.414,37	186.684,68	7,93%
3.4. Oblikovanje turističnega produkta "Baraga in čipke"		4.840,25	4.932,21	9.772,46	0,42%
3.5. Model za upravljanje kulturne dediščine območja		6.623,50	6.749,35	13.372,85	0,57%
3.6. Strategija razvoja integralnega turist. prod. TDC Grmada		8.661,50	8.826,07	17.487,57	0,74%
<u>Skupaj brez DDV</u>	<u>490.601,72</u>	<u>782.707,93</u>	<u>656.721,20</u>	<u>1.930.030,85</u>	<u>81,97%</u>
DDV - 22 %	107.932,38	172.195,75	144.478,66	424.606,79	18,03%
<b>Skupaj</b>	<b>598.534,10</b>	<b>954.903,68</b>	<b>801.199,86</b>	<b>2.354.637,64</b>	<b>100,00%</b>



### 9.3. Ocena investicijske naložbe za upravičene in preostale stroške

Občina Trebnje bo investicijo prijavila na Javni razpis za sofinanciranje projektov trajnostne obnove in oživljanja kulturnih spomenikov v lasti občin ter vključevanje kulturnih doživetij v slovenski turizem iz sredstev za izvajanje nacionalnega Načrta za okrevanje, kot ga je objavilo Ministrstvo za kulturo dne 4. 3. 2022.

Predmet javnega razpisa je sofinanciranje projektov obnove in oživljanja kulturnih spomenikov v lasti občin, ki bodo poleg investicij v obnovo vključevali tudi aktivnosti za povezovanje in oplemenitenje turistične ponudbe z uporabo informacijsko-komunikacijskih tehnologij za promoviranje in interpretacijo kulturne dediščine. Podprte bodo večje investicije z multiplikativnim učinkom na gospodarski in turistični razvoj, ki bodo predstavljale dodano vrednost za turistične destinacije po okrevanju po pandemiji bolezni COVID-19.

Upravičenke do sredstev razpisa so občine, ki so lastnice ali imetnice stavbne pravice kulturnih spomenikov, ki so predmet razpisa, in nastopajo kot investitorke.

Predračunska vrednost upravičenih stroškov prijavljenega projekta mora znašati najmanj 1.000.000 EUR (brez DDV), pri čemer mora biti vsaj 5 % upravičenih stroškov projekta namenjenih »mehkim« dejavnostim za povezovanje in oplemenitenje turistične ponudbe ter za izboljšanje informacijske dostopnosti in prepoznavnosti lokalnega ali regionalnega območja (uporaba digitalnih sredstev in informacijsko-komunikacijskih tehnologij za prezentacijo in promocijo kulturne dediščine in kraja).

Predviden obseg javnih sredstev za sofinanciranje je 15 milijonov EUR. Sredstva mehanizma za okrevanje in odpornost so finančna podpora EU Republiki Sloveniji, ki je namenjena financiranju ukrepov, vključenih v Načrt za okrevanje in odpornost (NOO). Razpoložljiva sredstva bremenijo sklad NOO, proračunsko postavko 221487 C3K111D Trajnostna obnova in oživljanje kulturne dediščine in javne kulturne infrastrukture-NOO-MK, evidenčni projekt 1611-21-015 Izvajanje Načrta za okrevanje in odpornost.

Ministrstvo lahko sofinancira projekte do maksimalne višine 1.660.000 EUR upravičenih stroškov. Prijavitelj lahko v okviru navedenih zneskov zaprosi za 100 % financiranje upravičenih stroškov brez DDV. Strošek DDV je neupravičen strošek tega razpisa in ga nosi prijavitelj. V primeru obravnavanega projekta so upravičeni vsi stroški projekta z izjemo stroškov storitev izdelave investicijske dokumentacije in davka na dodano vrednost, pri čemer pa bo Občina Trebnje zaprosila le za sofinanciranje 76,11 % upravičenih stroškov projekta, saj bo v izogib dvojnemu financiranju večji del GO del financiran iz lastnih sredstev in iz drugega vira, konkretno drugega javnega razpisa (JPR2-SVP-2021-22).

Upravičeni stroški so tisti, ki so nastali v obdobju od 1. 1. 2020 do 31. 10. 2025, ko je tudi rok za predložitev zadnjega zahtevka za izplačilo, vendar bodo lahko prva proračunska sredstva porabljena šele v letu 2023, kar pomeni, da morajo občine do izstavitve prvega zahtevka same zalagati sredstva za izvedbo projekta, četudi gre za upravičene stroške projekta, ki bodo predmet sofinanciranja.

Tabela 11: Dinamika upravičenih stroškov investicije v stalnih cenah (v EUR)

Postavka	2022	2023	2024	Skupaj	Delež
<b>1. Faza</b>	<b>488.801,72</b>	<b>305.664,02</b>	<b>0,00</b>	<b>794.465,74</b>	<b>42,05%</b>
1. Dokumentacija	985,00	0,00	0,00	985,00	0,05%
1.1. Načrt zunanje ureditve	985,00			985,00	0,05%
<b>2. Investicija v opredmetena sredstva</b>	<b>487.816,72</b>	<b>305.664,02</b>	<b>0,00</b>	<b>793.480,74</b>	<b>42,00%</b>
2.1. GO dela - JPR2-SVP-2021-22 (sofinan. iz drugega vira)	460.734,52			460.734,52	24,39%
2.2. GO dela - notranja kanalizacija, razno	12.873,95			12.873,95	0,68%
2.2. Električne inštalacije		107.629,21		107.629,21	5,70%
2.3. Strojne inštalacije		87.803,52		87.803,52	4,65%
2.4. Dvigalo		45.888,45		45.888,45	2,43%
2.5. Zunanja ureditev		55.440,00		55.440,00	2,93%
2.6. Strokovni nadzor gradnje in varnost pri delu	14.208,25	8.902,84		23.111,09	1,22%
<b>2. Faza</b>	<b>0,00</b>	<b>462.449,75</b>	<b>632.459,43</b>	<b>1.094.909,18</b>	<b>57,95%</b>
1. Dokumentacija	0,00	4.250,00	0,00	4.250,00	0,22%
1.1. Načrt notranje opreme		4.250,00		4.250,00	0,22%
2. Notranja oprema objekta	0,00	175.860,00	0,00	175.860,00	9,31%
3. Mehke dej. za pov. in oplemenitenje turist. pon.	0,00	282.339,75	632.459,43	914.799,18	48,42%
3.1. Multimed. oprema in storitve za vzpost. turističnih prod.		165.450,00	386.050,00	551.500,00	29,19%
3.2. Oblikovanje in postavitve arheološkega muzeja		42.900,00	100.100,00	143.000,00	7,57%
3.3. Priprava in post. razstave/spom. sobe Vilme Bukovec		54.239,75	126.559,43	180.799,18	9,57%
3.4. Oblikovanje turističnega produkta "Baraga in čipke"		4.750,00	4.750,00	9.500,00	0,50%
3.5. Model za upravljanje kulturne dediščine območja		6.500,00	6.500,00	13.000,00	0,69%
3.6. Strategija razvoja integralnega turist. prod. TDC Grmada		8.500,00	8.500,00	17.000,00	0,90%
<b>Skupaj</b>	<b>488.801,72</b>	<b>768.113,77</b>	<b>632.459,43</b>	<b>1.889.374,92</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 12: Dinamika upravičenih stroškov investicije v tekočih cenah (v EUR)

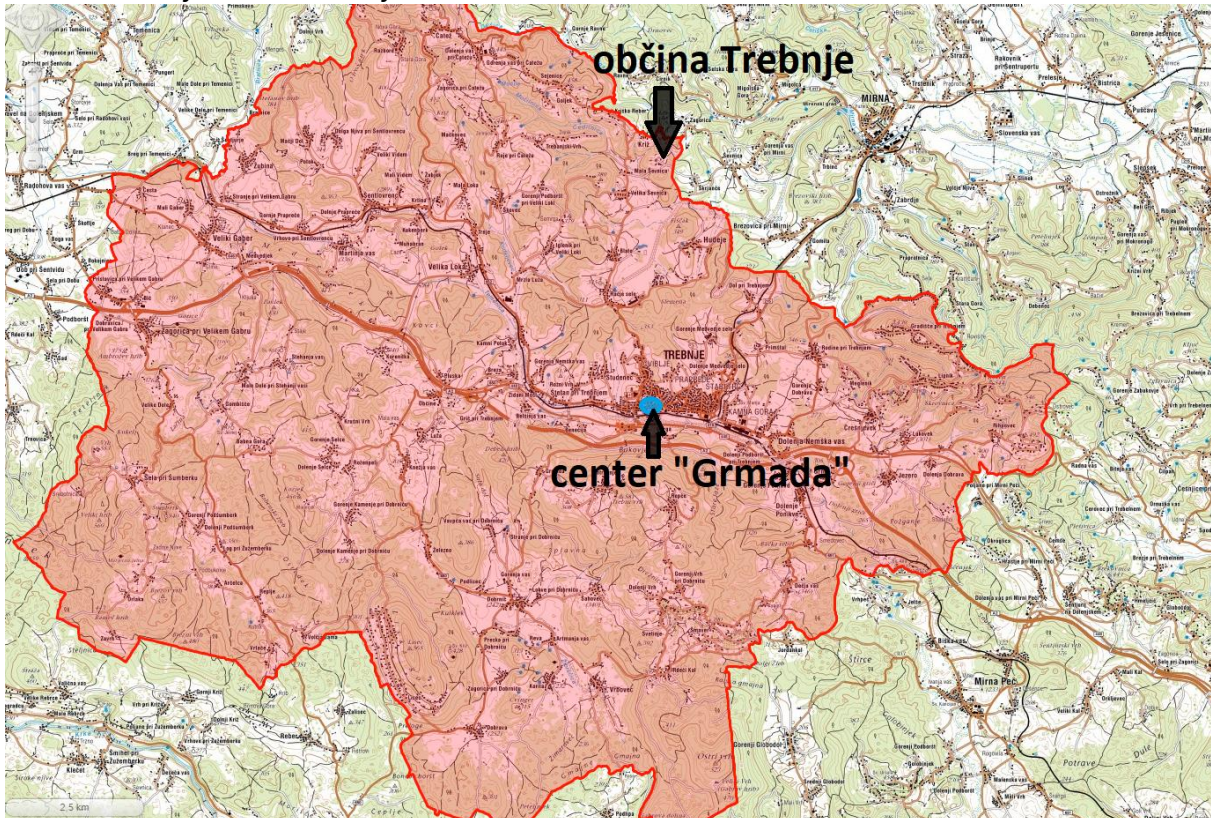
Postavka	2022	2023	2024	Skupaj	Delež
<b>1. Faza</b>	<b>488.801,72</b>	<b>311.471,63</b>	<b>0,00</b>	<b>800.273,35</b>	<b>41,50%</b>
1. Dokumentacija	985,00	0,00	0,00	985,00	0,05%
1.1. Načrt zunanje ureditve	985,00			985,00	0,05%
<b>2. Investicija v opredmetena sredstva</b>	<b>487.816,72</b>	<b>311.471,63</b>	<b>0,00</b>	<b>799.288,35</b>	<b>41,45%</b>
2.1. GO dela - JPR2-SVP-2021-22 (sofinan. iz drugega vira)	460.734,52			460.734,52	23,89%
2.2. GO dela - notranja kanalizacija, razno	12.873,95			12.873,95	0,67%
2.2. Električne inštalacije		109.674,16		109.674,16	5,69%
2.3. Strojne inštalacije		89.471,79		89.471,79	4,64%
2.4. Dvigalo		46.760,33		46.760,33	2,43%
2.5. Zunanja ureditev		56.493,36		56.493,36	2,93%
2.6. Strokovni nadzor gradnje in varnost pri delu	14.208,25	9.071,99		23.280,24	1,21%
<b>2. Faza</b>	<b>0,00</b>	<b>471.236,30</b>	<b>656.721,20</b>	<b>1.127.957,50</b>	<b>58,50%</b>
1. Dokumentacija	0,00	4.330,75	0,00	4.330,75	0,22%
1.1. Načrt notranje opreme		4.330,75		4.330,75	0,22%
2. Notranja oprema objekta	0,00	179.201,34	0,00	179.201,34	9,29%
3. Mehke dej. za pov. in oplemenitenje turist. pon.	0,00	287.704,21	656.721,20	944.425,41	48,98%
3.1. Multimed. oprema in storitve za vzpost. turističnih prod.		168.593,55	400.859,26	569.452,81	29,53%
3.2. Oblikovanje in postavitve arheološkega muzeja		43.715,10	103.939,94	147.655,04	7,66%
3.3. Priprava in post. razstave/spom. sobe Vilme Bukovec		55.270,31	131.414,37	186.684,68	9,68%
3.4. Oblikovanje turističnega produkta "Baraga in čipke"		4.840,25	4.932,21	9.772,46	0,51%
3.5. Model za upravljanje kulturne dediščine območja		6.623,50	6.749,35	13.372,85	0,69%
3.6. Strategija razvoja integralnega turist. prod. TDC Grmada		8.661,50	8.826,07	17.487,57	0,91%
<b>Skupaj</b>	<b>488.801,72</b>	<b>782.707,93</b>	<b>656.721,20</b>	<b>1.928.230,85</b>	<b>100,00%</b>



## 10. ANALIZA LOKACIJE

Investicija se bo izvedla v občini Trebnje, ki leži na stičišču alpskega, dinarskega in panonskega sveta. Na severovzhodu meji na občino Mirna, na vzhodu na občino Mokronog-Trebelno, na jugovzhodu na občino Mirna Peč, na jugu na občino Žužemberk, na zahodu na občino Ivančna Gorica ter na severu na občini Šmartno pri Litiji in Litija.

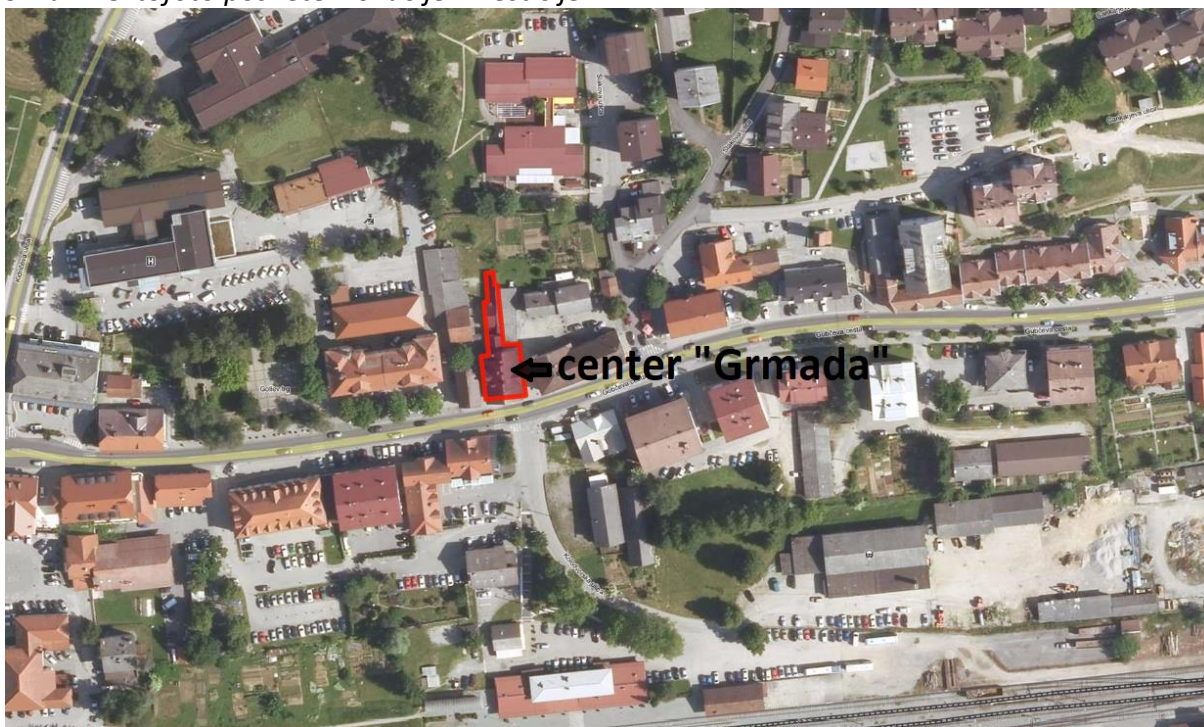
Slika 3: Lokacija občine Trebnje in TDC Grmada



Vir: Geopedia - interaktivni spletni atlas in zemljevid Slovenije, <http://www.geopedia.si>, marec 2022.

Objekt Grmada se nahaja v središču Trebnjega, v neposredni bližini Občine Trebnje, ob križišču Golievega trga, Kolodvorske ulice in Gubčeve ceste.

Slika 4: Ortofoto posnetek lokacije investicije



Vir: Prostorski informacijski sistem občin – PISO, <http://www.geoprostor.net/piso/>, marec 2022.

Stavba »Grmada« je v lasti Občine Trebnje, nahaja pa se na naslovu Goliev trg 7, 8210 Trebnje, na zemljišču s parcelno št. 84/2, k.o. 1422-Trebnje.

Slika 5: Lokacija investicije, desno center »Grmada«, levo gostilna in picerija Šeligo, v ozadju župnijska cerkev Marijinega vnebovzjetja



Vir: Google maps, september 2017.

Prostorski akt, ki velja na območju investicije je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/13, 35/14 – tehn. popr., 49/16 in 72/18).

## 11. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE

### 11.1. Vpliv projekta na okolje

Investicija nima nobenih negativnih vplivov na okolje, zato ni stroškov odprave negativnih vplivov na okolje.

Varstvo okolja opredeljujemo še glede na sledeča izhodišča:

#### Učinkovitost izrabe naravnih virov

Materiali, ki se bodo uporabljali pri obnovi stavbe »Grmada«, ne bodo vsebovali okolju nevarnih in škodljivih snovi. Z izboljšanjem toplotne zaščite ovoja stavbe<sup>3</sup> (fasada, streha, stavbno pohištvo), vgradnjo učinkovitega ogrevalnega sistema ter sanacijo in zamenjavo elektroinstalacij, bo izboljšana energetska učinkovitost objekta. Objekt bo za ogrevanje priključena na sistem DOLB – daljinsko ogrevanje na lesno biomaso, ki je je lokalni skupnostni model za ogrevanje na obnovljive vire.

#### Okoljska učinkovitost

Kar zadeva okoljsko učinkovitost bo pri izvedbenih delih uporabljena najboljša razpoložljiva tehnika. Med samim izvajanjem investicijskih del projekt ne bo predstavljal dodatnih obremenitev, saj bodo pri samem izvajanju upoštewane vse predpisane zahteve s področja varstva okolja. V času izvajanja investicije se bodo pojavili določeni minimalni vplivi na neposredno okolico, ki pa jih je izvajalec gradbenih del dolžan omejiti na najmanjšo možno raven ter se ravnati v skladu z vsemi pravilniki in uredbami povezanimi z nastalimi vplivi. Investitor bo upošteval naslednje ukrepe, ki zmanjšujejo emisije prahu in izpušnih plinov v okolje:

- čiščenje površin, ki bi lahko povzročale emisije prahu v okolje,
- skrb za ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki in materiali,
- preprečevanje raznašanja materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi,
- redno vzdrževanje gradbene mehanizacije,
- motorna vozila na gradbišču se ne bodo smela zadrževati s prižganimi motorji.

#### Trajnostna dostopnost

Z obravnavano investicijo se ne izboljšuje trajnostne dostopnosti.

#### Zmanjševanje vplivov na okolje

Z ukrepi, ki bodo izboljšali toplotne karakteristike stavbe »Grmada«, bodo zmanjšani negativni vplivi na okolje, saj bo v energetske učinkovitejšem objektu, ki bo saniran skladno s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, učinkovitejša poraba energije, kar posledično pomeni manj izpustov povezanih s porabo energije.

Za obravnavano investicijo izdelava poročila o vplivih na okolje ni potrebna.

<sup>3</sup> Ovoj stavbe bo energetske učinkovit do stopnje, ki jo bodo dopuščale smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.



## **11.2. Zasledovanje ciljev trajnostnega razvoja, povzetega po ICOMOS dokumentu »Cultural Heritage for Achieving The Sustainable Development Goals«**

### **Uporaba obnovljivih virov**

Objekt Grmada bo za ogrevanje priključena na sistem DOLB – daljinsko ogrevanje na lesno biomaso, ki je lokalni skupnostni model za ogrevanje na obnovljive vire.

### **Obnova, namesto zamenjava elementov**

V notranjosti objekta se bodo v nivoju pritličja v čim večji meri ohranili liti teraco tlaki. Očistilo, zbrusilo in spoliralo se bo obstoječe stopnice in ram (teraco) ter domodeliralo manjkajoče dele (iz pritličja v nadstropje in iz nadstropja v mansardo). V nivoju nadstropja in podstrehe bodo v čim večji meri ohranjeni obstoječi klasični parketi. V čim večji meri se bodo ohranile obstoječe lončene peči v prostorih nadstropja in mansarde. Obstoječo peč v podstrehi se bo po odstranitvi ponovno postavilo v prostoru mansarde. V sklopu mizarskih del se bo vsa vrata (in okna) izvedlo skladno s shemami, ki so sestavni del projekta za izvedbo. Notranja vrata: Predvideno je nadomeščanje nekaterih neustreznih notranjih vrat z novimi, ostala se obnovi. V nivoju pritličja in mansarde so posamezna vrata v stekleni – kaljeni izvedbi (2 vrat). V sklopu ključavničarskih del se bo očistilo posamezne obstoječe kovinske ograje, obnovilo poškodovane elemente, obnovilo sidranje v AB rob po sanaciji betona in pobarvalo. Padavinska odpadna voda iz strešin je speljana po obstoječem načinu – spremembe tras odvodnjavanja niso predvidene.

Vezano na zunanost objekta se ohrani obstoječe opečnate zidove. Potrebna bo izvedba novih ometov na mestu starih preperelih zidov ter na mestu injiciranj hidroizolacijske mase v obodne zidove, sicer se ohrani stare omete. Saniralo se bo dva obstoječa balkona vključno s kovinsko ograjo.

### **Uporaba avtohtonih/tradicionalnih materialov in tehnik (kamen, les ...)**

V notranjosti objekta se bodo vsi lamelni parketi nadomestili z novimi – položenimi v ribjo kost. V hodniku in arhivu je predvidena izvedba finalnega poda iz desk. V sklopu mizarskih del se bo vsa notranja vrata (in okna) izvedlo skladno s shemami, ki so sestavni del projekta za izvedbo – po vzoru ustreznih oziroma kot replika obstoječih. V sklopu ključavničarskih del se bo očistilo posamezne obstoječe kovinske ograje, obnovilo poškodovane elemente, obnovilo sidranje v AB rob po sanaciji betona in pobarvalo. V sklopu ključavničarskih del se bo nadomestilo dva notranja in en zunanji kovinski predpražnik po vzoru obstoječih.

Vezano na zunanost objekta za celoten obod objekta ni predvideno oblaganje s toplotno izolacijo z zunanje strani, ker bi s tem spremenili avtohtoni izgled objekta. Vsi finalni sloji in barvni odtenki zunanosti bodo pred izvedbo usklajeni s pristojno enoto ZVKD in bodo čim bolj po vzoru obstoječih. V sklopu mizarskih del se bo skladno s shemami, ki so sestavni del projekta za izvedbo, zaradi dotrajanosti in nezadostne toplotne izolativnosti, zamenjalo vso

stavbno pohištvo na zunanosti objekta. Okna: Celotno zapiranje objekta je predvideno iz lesenih macesnovih profilov. Predvideno je v beli in temno rjavi barvi – po obstoječem vzoru. Predvidena je suhomontažna vgradnja.

Predvidena je nova poševna dvokapna streha z enakimi gabariti, kot je obstoječa. V čim večji meri se bo sledilo obstoječi vidni obdelavi – vsa kleparska dela bodo izvedena s pocinkano pločevino - po obstoječem vzorcu. Zidovi so obstoječi – opečnati. Potrebno bo izvesti dozidave na mestih zazidav odprtih. Vsi so zidani s podaljšano cementno malto 1 : 3 : 9. Vse ometane površine bodo zaključene s finim ometom. Sprejemljivost med novimi ometi in obstoječim zidom ter obstoječimi ometi bo potrebno izvesti s premazom s primernim primerjem.

Celotno oblogo mansardnega dela objekta je zaradi prenove strehe potrebno odstraniti in jo nadomestiti z gladko mavčno oblogo na pocinkani podkonstrukciji, vendar se bo stremelo k temu, da bo končni izgled v čim večji meri enak obstoječemu. Predvsem bo potrebno paziti na zaokrožene elemente med vertikalo, poševnino in horizontalo.

### **Energetska prenova stavb z namenom večje energetske učinkovitosti in zmanjšanja CO<sub>2</sub> in toplogrednih plinov**

V sklopu celovite obnove stavbe Grmada bodo skladno s PZI Obnova hiše Goliev trg 7, Trebnje – objekt 'GRMADA', št. projekta 74/2017 izvedeni tudi vsi ukrepi učinkovite rabe energije na ovoju stavbe (dodatna toplotna zaščita v notranjosti, menjava stavbnega pohištva) in stavbnih tehničnih sistemih (ogrevanje, prezračevanje bo naravno razen v sanitarijah, klimatizacija, priprava tople vode).

### **11.3. Spoštovanje načela »NE ŠKODUJ BISTVENO«**

*Tabela 13: Ocena in utemeljitev spoštovanja načela »ne škoduj bistveno«*

Okoljski cilj	DA ali NE	Utemeljitev
<b>Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov:</b> Ali se pričakuje, da bo projekt škodil: (i) dobremu stanju ali dobremu ekološkemu potencialu vodnih teles, vključno s površinsko vodo in podtalnico; ali (ii) dobremu okoljskemu stanju morskih voda?	NE	<p>Projekt ne bo škodil (i) dobremu stanju ali dobremu ekološkemu potencialu vodnih teles, vključno s površinsko vodo in podtalnico, saj se spomenik ne nahaja na vplivnem območju. Projekt bo kvečjemu doprinesel k izboljšanju stanja in ekološkega potenciala vodnega telesa VT Temenica I, vključno s površinsko vodo in podtalnico, ki jo Temenica kot ponikovalnica napaja, saj bo v TDC Grmada promovirana tudi naravna dediščina območja (Temenica kot ena najbolj značilnih ponikalnic slovenskega krasa, ki do izliva dvakrat ponikne, enkrat od tega v občini Trebnje) in projekt Oživitev življenja ob in v reki Temenici ter njegovi rezultati, ki bodo zbrana dela osnovnošolskega literarnega natečaja, fotografskega in likovnega natečaja za splošno javnost; aplikacija s predlogom 5 e-vod(e)nih izletov po porečju Temenice.</p> <p>Projekt ne bo škodil (ii) dobremu okoljskemu stanju morskih voda, saj se spomenik ne nahaja na vplivnem območju.</p>



<p><b>Krožno gospodarstvo, vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem:</b> Ali se pričakuje, da bo projekt: (i) povzročil znatno povečanje nastajanja, sežiganja ali odlaganja odpadkov, razen sežiganja nevarnih odpadkov, ki jih ni mogoče reciklirati, ali (ii) povzročil bistvene neučinkovitosti pri neposredni ali posredni rabi naravnih virov v kateri koli fazi njihovega življenjskega cikla, ki jih ne zmanjšujejo ustrezni ukrepi, ali (iii) bistveno in dolgoročno škodoval okolju z vidika krožnega gospodarstva?</p>	NE	<p>Projekt ne bo (i) povzročil znatnega povečanja nastajanja, sežiganja ali odlaganja odpadkov, razen sežiganja nevarnih odpadkov, ki jih ni mogoče reciklirati, in sicer ker bodo vsi gradbeni odpadki, ki bodo nastali v sklopu obnove spomenika, s strani izvajalca na stalno deponijo po končani investiciji pa bo izvajalec pripravil tudi poročilo o gospodarjenju z gradbenimi odpadki.</p> <p>Projekt ne bo (ii) povzročil bistvene neučinkovitosti pri neposredni ali posredni rabi naravnih virov, v kateri koli fazi njihovega življenjskega cikla, ki jih ne zmanjšujejo ustrezni ukrepi, saj bodo za obnovo stavbe uporabljene majhne količine lesa in kamna, tekom delovanja stavbe in njenih storitev pa bodo naravni obnovljivi viri uporabljeni le v zmernih količinah.</p> <p>Projekt ne bo (iii) bistveno in dolgoročno škodoval okolju z vidika krožnega gospodarstva, saj projekt aktivnosti, ki bi škodoval okolju z vidika krožnega gospodarstva ne predvideva.</p>
<p><b>Blažitev podnebnih sprememb:</b> Ali se pričakuje, da bo projekt povzročil precejšnje emisije toplogrednih plinov?</p>	NE	<p>Projekt ne bo povzročil povečanih emisij toplogrednih plinov. Tudi tekom obnove se večjih emisij toplogrednih plinov ne pričakuje. Izvedeni bodo vsi ukrepi, ki bodo zmanjševali emisije toplogrednih plinov. Z ustrezno opremo in najsodobnejšo tehnologijo bodo negativni vplivi na naravni habitat zmanjšani na minimum in bodo zanemarljivi. Izvedba del bo nadzirana s strani strokovnega nadzora, ki bo preverjal v kolikor bo izvedba projekta v neskladju z okoljskimi omilitvenimi ukrepi.</p>
<p><b>Prilagajanje podnebnim spremembam:</b> Ali se pričakuje, da bo projekt povečal negativni vpliv trenutnega podnebja in pričakovanega prihodnjega podnebja na projekt sam ali na ljudi, naravo ali sredstva?</p>	NE	<p>Projekt ne bo povečal negativni vpliv trenutnega podnebja in pričakovanega prihodnjega podnebja na projekt sam ali na ljudi, naravo ali sredstva.</p>
<p><b>Preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja zraka, vode ali tla:</b> Ali se pričakuje, da bo projekt znatno povečal emisije, onesnaževal v zrak, vodo ali tla?</p>	NE	<p>Projekt ne bo znatno povečal emisije onesnaževal v zrak, vodo ali tla. Tudi tekom obnove se znatnega povečanja emisije onesnaževal v zrak, vodo ali tla ne pričakuje. Izvedeni bodo vsi ukrepi, ki bodo zmanjševali emisije. Z ustrezno opremo in najsodobnejšo tehnologijo bodo negativni vplivi zrak, vodo in tla zanemarljivi. Izvedba del bo nadzirana s strani strokovnega nadzora, ki bo preverjal v kolikor bo izvedba projekta v neskladju z okoljskimi omilitvenimi ukrepi.</p>
<p><b>Varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov:</b> Ali je projekt: (i) bistveno škodljiv za dobro stanje in odpornosti ekosistemov; ali (ii) škodljiv za ohranitveni status habitatov in vrst, vključno s tistimi, ki so v interesu Unije?</p>	NE	<p>Projekt ni (i) bistveno škodljiv za dobro stanje in odpornosti ekosistemov in ni (ii) škodljiv za ohranitveni status habitatov in vrst, vključno s tistimi, ki so v interesu Unije.</p>

## 12. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE

Časovni načrt izvedbe je v celoti usklajen s predvideno dinamiko financiranja. Občina Trebnje predvideva, da bo projekt realizirala najkasneje do konca novembra 2024. Podroben časovni načrt je podan v naslednji tabeli.

Tabela 14: Časovni načrt investicije

Aktivnost	Potek aktivnosti
<b>1. Dokumentacija in dovoljenja pred pričetkom projekta</b>	
- kulturno varstveno soglasje	pridobljeno (2017)
- projekt PGD	izdelan (2017)
- projekt PZI	Izdelan (2017)
- gradbeno dovoljenje	pridobljeno (2017)
- dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)	izdelan (2016)
- novelacija dokumenta identifikacije (novelacija DIIP)	izdelan (2017)
- investicijski program (IP)	izdelan (2021)
- odločba o sofinanciranju Ministrstva z kulturo (JPR2-SVP-2021-22)	pridobljena (2021)
<b>2. Projekt TDC Grmada – 1. faza</b>	<b>1. 7. 2022-30. 6. 2023</b>
- novelacija investicijskega programa (novelacija IP)	02-03/2022
- načrt zunanje ureditve	04-05/2022
- izvedba postopka javnega naročanja za izbor izvajalca del	05-06/2022
- obnova zunanosti in notranosti kulturnega spomenika	07/2022-06/2023
<b>3. Projekt TDC Grmada – 2. faza</b>	<b>1. 1. 2023-30. 11. 2024</b>
- načrt notranje opreme	01-02/2023
- načrt multimedijske opreme stavbe in arheološkega muzeja	01-05/2023
- oblikovalski idejni in izvedbeni načrta postavitve ter grafike multimedijskega arheološkega muzeja	01-05/2023
- idejna zasnova vsebine spominske sobe in postavitve razstave spominske sobe Vilme Bukovec	01-05/2023
- multimedijska oprema stavbe in arheološkega muzeja	06/2023-09/2024
- vzpostavitev in opremljanje arheološkega multimedijskega muzeja	06/2023-09/2024
- vzpostavitev in opremljanje spominske sobe Vilme Bukovec	06/2023-09/2024
- izdelava modela upravljanja s TDC Grmada in drugo kulturno dediščino na območju občine Trebnje	10/2023-11/2024
- izdelava Strategije razvoja turističnega produkta TDC Grmada	10/2023-11/2024

### Organizacija vodenja

Vodenje investicije je organizirano tako, da omogoča kakovostno delo in kar se da učinkovito izvajanje investicije.

Za izvedbo investicije je odgovoren župan Alojzij Kastelic, vodja projektne delovne skupine pa je Mateja Zupančič, višja svetovalka Oddelka za splošne zadeve na Občini Trebnje. Pri projektu je do sedaj vodila pripravo projektne in investicijske dokumentacije, koordinirala pripravo mehkih vsebin in pripravila prijave na predhodne in aktualni javni razpis.

Člani projektne delovne skupine so še Irena Žužek (odgovorna oseba za izvedbo mehkih dejavnosti projekta), mag. Janko Zakrajšek (odgovorna oseba za izvedbo obnovitvenih del), mag. Irena Starič (odgovorna oseba za finance projekta), Gorazd Koračin (odgovorna oseba za pravne zadeve v zvezi s projektom), Romana Salazar Hudovernik (odgovorna oseba za odnose z javnostmi) in Aleksandra Stritar (odgovorna oseba za tehnično koordinacijo in administrativno podporo), vsi zaposleni na Občini Trebnje.

## Analiza izvedljivosti

V nadaljevanju smo preverili izvedljivost načrtovanih aktivnosti z vidika ključnih mejnikov v projektu.

Tabela 15: Analiza izvedljivosti ključnih mejnikov investicije

Ključni mejniki	Izvedljivost
<b>Priprava</b>	
Investicijska dokumentacija	izdelana
Projektne dokumentacije	izdelana
Gradbeno dovoljenje	pridobljeno
Sklenitev pogodbe o sofinanciranju iz mehanizma za okrevalje in odpornost	odvisno od pridobitve sklepa o sofinanciranju (maj/junij 2022)
Izbor izvajalca gradnje	junij 2022
Izstavitev zahtevka za nepovratna sredstva	v letih 2023 in 2024
<b>Izvedba</b>	
Obnova objekta	julij 2022 – junij 2023
Nadzor nad gradnjo	v času izvajanja gradbenih del
Tehnični pregled	po zaključku izvedbenih del
<b>Analiza izvajanja</b>	
Poročilo o izvajanju investicije	mesečno v času gradnje
Poročila o učinkih projekta	v okviru letnega poročila upravljavca
Doseženi vsi cilji investicije	konec leta 2024

### Javna naročila

Pri izvedbi javnih naročil bodo upoštevane določbe Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21 in 10/22).

### Poročilo o izvajanju investicije

Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) mora investitor zagotoviti ustrezen nadzor in spremljanje izvajanja investicije. V ta namen morajo biti (vsaj mesečno) izdelana poročila o izvajanju investicije. V okviru poročil o izvajanju investicije se ugotavljajo odmiki od predvidenega načrta izvajanja investicije v vseh njenih segmentih, poročilo pa zajema tudi nujne ukrepe za reševanje dilem in težav, ki se pojavijo med izvajanjem.





### Poročilo o spremljanju učinkov

Poročilo o spremljanju učinkov investicije pripravi upravljavec za spremljanje kazalnikov, predvidenih v novelaciji investicijskega programa. Upravljavec pošlje poročilo investitorju, da ga ta preuči ter na njegovi podlagi pripravi predlog za morebitne potrebne ukrepe. Upravljavec je dolžan spremljati učinke ves čas trajanja ekonomske dobe projekta.

## 13. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH

### 13.1. Načrt financiranja po dinamiki v tekočih cenah

Tabela 16: Dinamika financiranja vseh stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah

Leto	Stalne cene		Tekoče cene	
	v EUR	Delež	v EUR	Delež
2022	598.534,10	25,94%	598.534,10	25,42%
2023	937.098,80	40,62%	954.903,68	40,55%
2024	771.600,50	33,44%	801.199,86	34,03%
<b>Skupaj</b>	<b>2.307.233,40</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.354.637,64</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 17: Dinamika financiranja upravičenih stroškov investicije v stalnih in tekočih cenah

Leto	Stalne cene		Tekoče cene	
	v EUR	Delež	v EUR	Delež
2022	488.801,72	25,87%	488.801,72	25,35%
2023	768.113,77	40,65%	782.707,93	40,59%
2024	632.459,43	33,47%	656.721,20	34,06%
<b>Skupaj</b>	<b>1.889.374,92</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.928.230,85</b>	<b>100,00%</b>



## 13.2. Načrt financiranja po virih financiranja v tekočih cenah

Izvedba projekta bo predvidoma financirana iz treh virov:

a) Mehanizem za okrevanje in odpornost:

Ministrstvo za kulturo je dne 4. 3. 2022 objavilo Javni razpis za sofinanciranje projektov trajnostne obnove in oživljanja kulturnih spomenikov v lasti občin ter vključevanje kulturnih doživetij v slovenski turizem iz sredstev za izvajanje nacionalnega Načrta za okrevanje in odpornost.

Podrobnosti omenjenega razpisa, kot tudi opredelitve upravičenih stroškov in ostale določbe so navedene že v poglavju 8.3. o upravičenih stroških investicije.

Občina Trebnje bo zaprosila za 76,11 % upravičenih stroškov oz. 1.467.496,33 EUR.

Četudi je obdobje upravičenih stroškov od 1.1.2020 do 31.10.2025 bo prvi zahtevek za sofinanciranje možno podati šele v letu 2023, kar pomeni, da bo v letu 2023 Občina Trebnje – v primeru uspešne prijave, seveda – dobila povrnjena sredstva, ki jih bo do takrat morala zalagati sama iz lastnih sredstev.

b) Ministrstvo za kulturo RS – JPR2-SVP-2021-22:

Projekt obnove Hiše Goliev trg 7 – Trebnje je Občina Trebnje v letu 2021 uspešno prijavila na Javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2021–2022 sofinancirala Republika Slovenija (JPR2-SVP-2021-22) Ministrstva za kulturo, in prejela odločbo o odobritvi sofinanciranja v višini 200.000,00 EUR upravičenih stroškov.

Do dneva oddaje vloge na zadevni javni razpis občina z Ministrstvom za kulturo še ni podpisala pogodbe o sofinanciranju, saj za izvedbo obnovitvenih del še nima izbranega izvajalca.

c) Občina Trebnje – lastna sredstva:

Občina Trebnje bo zagotavljala vsa ostala sredstva, potrebna za izvedbo projekta. Gre za 29,18 % vseh za realizacijo projekta potrebnih sredstev oz. 687.141,31 EUR v tekočih cenah.

**Pozor! V primeru obravnavane investicije ne gre za dvojno financiranje. GO dela so strogo ločena na del, ki bo sofinanciran iz javnega razpisa JPR2-SVP-2021-22 in na (manjši) del, ki bo sofinanciran iz mehanizma za okrevanje in odpornost.**

Tabela 18: Viri financiranja vseh stroškov investicije po letih v stalnih cenah (v EUR)

Viri financiranja	2022	2023	2024	Skupaj	Delež
Občina Trebnje iz proračuna	398.534,10	126.323,67	114.879,30	639.737,07	27,73%
Ministrstvo za kulturo (JPR2-SVP-2021-22)	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00	8,67%
Mehanizem za okrevanje in odpornost	0,00	810.775,13	656.721,20	1.467.496,33	63,60%
<b>Skupaj</b>	<b>598.534,10</b>	<b>937.098,80</b>	<b>771.600,50</b>	<b>2.307.233,40</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 19: Viri financiranja vseh stroškov investicije po letih v tekočih cenah (v EUR)

Viri financiranja	2022	2023	2024	Skupaj	Delež
Občina Trebnje iz proračuna	398.534,10	144.128,55	144.478,66	687.141,31	29,18%
Ministrstvo za kulturo (JPR2-SVP-2021-22)	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00	8,49%
Mehanizem za okrevanje in odpornost	0,00	810.775,13	656.721,20	1.467.496,33	62,32%
<b>Skupaj</b>	<b>598.534,10</b>	<b>954.903,68</b>	<b>801.199,86</b>	<b>2.354.637,64</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 20: Viri financiranja upravičenih stroškov investicije po letih v tekočih cenah (v EUR)

Viri financiranja	2022	2023	2024	Skupaj	Delež
Občina Trebnje iz proračuna	288.801,72	-28.067,20	0,00	260.734,52	13,52%
Ministrstvo za kulturo (JPR2-SVP-2021-22)	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00	10,37%
Mehanizem za okrevanje in odpornost	0,00	810.775,13	656.721,20	1.467.496,33	76,11%
<b>Skupaj</b>	<b>488.801,72</b>	<b>782.707,93</b>	<b>656.721,20</b>	<b>1.928.230,85</b>	<b>100,00%</b>

\* Negativna vrednost v letu 2023 pri Občini Trebnje pomeni, da bo v tem letu dobila povrnjena sredstva, ki jih bo v letu 2022 založila za financiranje upravičenih stroškov.

## 14. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

### 14.1. Izhodišča in projekcija prihodkov in stroškov

Ocena prihodkov in stroškov za investicijo je izdelana na naslednjih izhodiščih:

1. Pri finančni analizi je uporabljena **inkrementalna tehnika**, tako so upoštevani le dodatni stroški in prihodki, ki bodo nastali zaradi investicije.
2. Za finančno analizo je uporabljena **4 % diskontna stopnja**, ki je predpisana z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).
3. Pri izračunih je skladno s priporočilom priročnika »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« upoštevano **referenčno obdobje 15 let**. Na strani 42 priročnika so podane priporočene vrednosti referenčnega obdobja, pri čemer je za ostale sektorje, kamor uvrščamo revitalizacijo objekta kulturne dediščine, priporočeno referenčno obdobje 10-15 let. Obdobje implementacije projekta je skladno s priporočilom navedenega priročnika vključeno v referenčno obdobje.
4. Upoštevana je **investicijska vrednost v stalnih cenah**
5. Finančna analiza je izdelana na osnovi podatkov iz obstoječe ocene vrednosti (popis del, aproksimativni predračun, pridobljene ponudbe), na podlagi podatkov prejetih s strani naročnika (o predvidenih prihodkih in stroških poslovanja, ...), na podlagi z lastnim poizvedovanjem pridobljenih podatkov ter na podlagi izkustvenih podatkov iz podobnih projektov v preteklosti.
6. Predvidevamo, da bodo v izračunih upoštevane predpostavke enake v celotnem referenčnem obdobju.
7. Kot začetek obratovanja TDC Grmada je upoštevan 1. januar 2025.
8. **Prihodki:**  
V grobem lahko prihodke od tržne dejavnosti razdelimo na naslednje štiri segmente:
  - vstopnine za TDC Grmada oz. parcialne turistične produkte (multimedijski arheološki muzej Trebnje, razstava/spominska soba Vilme Bukovec, Baraga in čipke),
  - prodaja spominkov in podobnih stvari v TDC Grmada,
  - prihodki od oddaje kavarne z (demonstracijsko) kuhinjo v najem,
  - oddaja drugih prostorov v najem (za konference, razstave, izobraževanja, delavnice, ...).



Predpostavke za izračun prihodkov, so:

- letno število obiskovalcev, ki bodo plačali vstopnino (se spreminja),
- povprečna višina vstopnine za posamezen turistični produkt:
  - TDC Grmada: 10 EUR,
  - Arheološki muzej: 5 EUR,
  - Spominska soba Vilme Bukovec: 5 EUR,
  - Baraga in čipke: 15 EUR,
- delež obiskovalcev, ki kupi spominek: 33 %,
- povprečen prihodek od nakupa spominka: 6 EUR,
- mesečna najemnina za kavarno z (demonstracijsko) kuhinjo: 600 EUR,
- mesečni prihodek od oddaje ostalih prostorov v najem: 300 EUR.

Letni prihodki so od leta 2028 dalje ocenjeni na **206.145 EUR**.

Tabela 21: Letni prihodki in število obiskovalcev v obdobju 2025-2029

Letni prihodki - postavka	2025		2026		2027		2028		2029	
	Obisk.	Prihodki v EUR	Obisk.	Prihodki v EUR	Obisk.	Prihodki v EUR	Obisk.	Prihodki v EUR	Obisk.	Prihodki v EUR
Vstopnine	7.500	57.500	11.250	86.250	16.875	129.375	20.250	155.250	20.250	155.250
- TDC Grmada	3.000	30.000	4.500	45.000	6.750	67.500	8.100	81.000	8.100	81.000
- Arheološki muzej	2.000	10.000	3.000	15.000	4.500	22.500	5.400	27.000	5.400	27.000
- Spominska soba Vilme B.	2.000	10.000	3.000	15.000	4.500	22.500	5.400	27.000	5.400	27.000
- Baraga in čipke	500	7.500	750	11.250	1.125	16.875	1.350	20.250	1.350	20.250
Oddaja kavarne s kuh.		7.200		7.200		7.200		7.200		7.200
Oddaja ostalih prostor.		3.600		3.600		3.600		3.600		3.600
Prodaja spominkov		14.850		22.275		33.413		40.095		40.095
<b>Skupaj</b>		<b>83.150</b>		<b>119.325</b>		<b>173.588</b>		<b>206.145</b>		<b>206.145</b>

#### 9. **Stroški poslovanja (tekočega obratovanja in vzdrževanja):**

Stroški obratovanja in vzdrževanja TDC Grmada so ocenjeni na podlagi predvidenih tehničnih rešitev, predvidenih vsebin ter ob predpostavki polne zasedenosti objekta. Pri stroških obratovanja in vzdrževanja gre za:

- stroške ogrevanja,
- stroške električne energije,
- stroške komunalnih storitev (voda, odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda, odpadki),
- stroške vzdrževanja multimedije,
- stroške čiščenja (predviden je najem zunanjih storitev),
- stroške dela (2 zaposlena, po treh letih še dodatni zaposlen za polovični delovni čas),
- materialne stroške (pisarniški material, toaletni material, telekomunikacijske storitve, razne storitve, ...),
- stroške spominkov, ki se bodo prodajali v TDC Grmada,



- stroške tekočega vzdrževanja (manjša popravila, zamenjava svetilk, redno servisiranje dvigala, vzdrževanje požarnovarnostnih naprav, pleskanje manjših površin, ...),
- stroške zavarovanja in varovanja ter
- druge stroške.

Letni stroški tekočega obratovanja in vzdrževanja so od leta 2028 dalje ocenjeni na **180.784 EUR**.

Tabela 22: Letni stroški poslovanja v obdobju 2025-2029

Letni stroški - postavka	2025	2026	2027	2028	2029
Obratovanje objekta	20.600	21.390	22.259	23.215	23.215
- Ogrevanje	4.700	4.700	4.700	4.700	4.700
- Električna	3.600	3.960	4.356	4.792	4.792
- Komunalne storitve	800	880	968	1.065	1.065
- Vzdrževanje multimedije	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
- Čiščenje	3.500	3.850	4.235	4.659	4.659
<b>Stroški dela</b>	<b>68.000</b>	<b>68.000</b>	<b>102.000</b>	<b>102.000</b>	<b>102.000</b>
Materialni stroški	16.500	19.800	23.760	28.512	28.512
Stroški nakupa spominkov	8.910	13.365	20.048	24.057	24.057
Stroški zavarovanja in varovanja	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800
Stroški vzdrževanja in drugi stroški	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
<b>Skupaj</b>	<b>117.010</b>	<b>125.555</b>	<b>171.067</b>	<b>180.784</b>	<b>180.784</b>

#### 10. **Strošek amortizacije:**

Strošek amortizacije je upoštevan od celotne vrednosti investicije. Pri izračunu amortizacije so uporabljene naslednje predpostavke:

- amortizacijska osnova za GO dela ter storitve zunanjih izvajalcev (nadzor) znaša 673.634,66 EUR,
- amortizacijska stopnja za GO dela in storitve zunanjih izvajalcev znaša 3 %,
- amortizacijska osnova za notranjo opremo znaša 214.549,20 EUR,
- amortizacijska stopnja za opremo znaša 10 %,
- amortizacijska osnova strojnih in elektro instalacij ter dvigala znaša 294.411,84 EUR,
- amortizacijska stopnja za strojne in elektro instalacije ter dvigalo znaša 8 %,
- amortizacijska osnova za multimedijsko in drugo opremo za arheološki muzej in spominsko sobo Vilme Bukovec znaša 661.606,00 EUR,
- amortizacijska stopnja za multimedijsko in drugo opremo za arheološki muzej in spominsko sobo Vilme Bukovec znaša 20 %.

### 11. Ponderirana življenjska doba projekta in obdobje analize po zaključku referenčnega obdobja:

Izračun ponderirane življenjske dobe je izdelan na podlagi priporočil priročnika »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020«. Izračun ponderirane življenjske dobe projekta je sledeč:

Tabela 23: Izračun ponderirane življenjske dobe

Postavka	Vrednost v EUR	Amortizacijska stopnja	Življenjska doba	Ponderirana življenjska doba
1. GO dela in storitve	673.634,66	36,53%	33,33	12,17
2. Notranja oprema	214.549,20	11,63%	10,00	1,16
3. Instalacije in dvigalo	294.411,84	15,96%	12,50	2,00
4. Multimedijaska in druga oprema	661.606,00	35,87%	5,00	1,79
<b>Skupaj</b>	<b>1.844.201,70</b>			<b>17,13</b>

Tabela 24: Izračun obdobja analize po zaključku referenčnega obdobja

Izračun skupnega obdobja analize/projekcij	Doba
Faza implementacije/izgradnje	3 leta
Ponderirana življenjska doba sredstev	17 let
<b>Skupaj</b>	<b>20 let</b>
Referenčno obdobje	15 let
<b>Analiza po zaključku referenčnega obdobja</b>	<b>5 let</b>

Ostane vrednosti bo tako računani v obdobju **5 let po zaključku referenčnega obdobja**.

### 12. Ostane vrednosti:

Ostane vrednosti je izračunan na podlagi priporočil priročnika »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« in znaša **112.903 EUR**.



Tabela 25: Ocena prihodkov in stroškov investicije

Leto	Prihodki poslovanja	Stroški poslovanja	Amortizacija	Razlika
2022	0	0	0	0
2023	0	0	0	0
2024	0	0	0	0
2025	83.150	117.010	197.538	-231.398
2026	119.325	125.555	197.538	-203.768
2027	173.588	171.067	197.538	-195.017
2028	206.145	180.784	197.538	-172.177
2029	206.145	180.784	197.538	-172.177
2030	206.145	180.784	65.217	-39.856
2031	206.145	180.784	65.217	-39.856
2032	206.145	180.784	65.217	-39.856
2033	206.145	180.784	65.217	-39.856
2034	206.145	180.784	65.217	-39.856
2035	206.145	180.784	43.762	-18.401
2036	206.145	180.784	43.762	-18.401





## 14.2. Likvidnostni tok

Likvidnostni tok je izpeljan iz ocene prihodkov in stroškov. Pri tem so upoštevani vsi stroški investicije.

Tabela 26: Likvidnostni tok investicije

Leto	Prihodki	Viri financ.	Ostaneek vrednosti	SKUPAJ PRILIVI	Viri financ.	Stroški poslovanja	SKUPAJ ODLIVI	NETO PRILIV
2022	0	598.534		598.534	598.534	0	598.534	0
2023	0	937.099		937.099	937.099	0	937.099	0
2024	0	771.600		771.600	771.600	0	771.600	0
2025	83.150			83.150		117.010	117.010	-33.860
2026	119.325			119.325		125.555	125.555	-6.230
2027	173.588			173.588		171.067	171.067	2.521
2028	206.145			206.145		180.784	180.784	25.361
2029	206.145			206.145		180.784	180.784	25.361
2030	206.145			206.145		180.784	180.784	25.361
2031	206.145			206.145		180.784	180.784	25.361
2032	206.145			206.145		180.784	180.784	25.361
2033	206.145			206.145		180.784	180.784	25.361
2034	206.145			206.145		180.784	180.784	25.361
2035	206.145			206.145		180.784	180.784	25.361
2036	206.145		112.903	319.048		180.784	180.784	138.264
<b>Skupaj</b>		<b>2.307.233</b>	<b>112.903</b>		<b>2.307.233</b>			



### 14.3. Finančni tok

Finančni tok za investicijo je izpeljan iz likvidnostnega toka za referenčno dobo ter ob upoštevanju prejšnjih ocen prihodkov in stroškov.

Tabela 27: Finančni tok investicije

Leto	Priliv	Odliv	Neto priliv
2022	0	598.534	-598.534
2023	0	937.099	-937.099
2024	0	771.600	-771.600
2025	83.150	117.010	-33.860
2026	119.325	125.555	-6.230
2027	173.588	171.067	2.521
2028	206.145	180.784	25.361
2029	206.145	180.784	25.361
2030	206.145	180.784	25.361
2031	206.145	180.784	25.361
2032	206.145	180.784	25.361
2033	206.145	180.784	25.361
2034	206.145	180.784	25.361
2035	206.145	180.784	25.361
2036	319.048	180.784	138.264

## 15. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI

### 15.1. Finančna ocena

Finančna ocena investicije je rahlo negativna, saj predvideni tržno generirani prihodki TDC Grmada pokrivajo stroške tekočega delovanja in vzdrževanja TDC Grmada ter manjši del amortizacije.

Tak rezultat je pričakovan zaradi visoke investicijske vrednosti (spomeniško zaščiten objekt v zelo slabem stanju), pestre vsebine, predvidene polne zasedenosti (s tem povezani stroški obratovanja in vzdrževanja) ter dobrih možnosti generiranja tržnih prihodkov.

### 15.2. Ekonomska ocena

Ekonomska ocena se dela iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalcev zajema tudi ostale parametre, na primer vpliv na okolje, zdravje, gospodarski in splošni razvoj družbe, pri čemer se gleda posredne učinke ne samo na investitorja ampak tudi na širšo družbo.

Vsi ti kazalci imajo skupno to, da jih je težko denarno ovrednotiti. Glede na določila 26. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) in glede na to, da je investicija manjša od 25 mio EUR, podrobnejša multikriterijska analiza ni potrebna.

V tem kontekstu je investicija v prenovo objekta Grmada vsekakor pozitivna. Negativnih vidikov projekta z vidika družbe praktično ni, medtem ko je pozitivnih kar nekaj, konkretno:

- pozitiven vpliv na kulturno dediščino (ohranitev objekta pred propadom),
- pozitiven vpliv na turizem ter kulturo in umetnost v Trebnjem (novi turistični produkti, razvoj kulturnega turizma, izboljšanje izgleda Trebnjega, prostori za širok spekter kulturno-umetniških in družabnih dogodkov, ...),
- pozitiven vpliv na dostopnost do dediščine (z digitalnimi orodji, obnovo objekta in novim dvigalom),
- pozitiven vpliv na podjetništvo (TDC Grmada bo delovala na trgu turističnih storitev, predvideno je generiranje tržnih prihodkov ter poslovanje, ki bo omogočalo nemoteno delovanje objekta brez finančne pomoči Občine Trebnje, novi turistični produkti bodo posredno pozitivno vplivali na poslovanje ponudnikov turističnih, gostinskih, nastanitvenih in drugih spremljajočih storitev),
- pozitiven vpliv na urbani razvoj Trebnjega (ureditev degradiranega objekta v središču Trebnjega, izboljšanje učinkovitosti izrabe prostora v središču mesta, izboljšanje izgleda središča Trebnjega),
- pozitiven vpliv na okolje (energetsko učinkovitejši objekt – do stopnje, ki jo bodo dopuščale smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije),
- pozitiven vpliv na trajnostni razvoj Trebnjega,
- pozitiven vpliv na kakovost bivanja v Trebnjem
- in še mnogi drugi pozitivni učinki.

## 15.3. Izračun finančnih in ekonomskih kazalnikov

### 15.3.1. Doba vračanja investicijskih sredstev

Upoštevajoč vrednost investicije, letni strošek amortizacije, stroške poslovanja ter tržno generirane prihodke, se investicija investitorju ne povrne v življenjski dobi. Glede na visoko investicijsko vrednost (obnova močno dotrajanega objekta kulturne dediščine) ter dejstvo, da predvideni tržno generirani prihodki pokrivajo stroške tekočega poslovanja, ne pa tudi vse amortizacije, je to razumljivo. Poleg samih finančnih rezultatov pa so pomembni tudi širši družbeni učinki.

### 15.3.2. Finančna neto sedanja vrednost

Za izračun finančne neto sedanje vrednosti so vsi prilivi in odlivi investicije za referenčno dobo diskontirani s 4 % diskontno stopnjo, ki je predpisana z zakonom.

Tabela 28: Finančna neto sedanja vrednost investicije

Leto	Neto priliv	Kumulativa neto prilivov	Diskontni faktor	Diskontirani neto denarni tok
2022	-598.534	-598.534	1,0000	-598.534
2023	-937.099	-1.535.633	0,9615	-901.057
2024	-771.600	-2.307.233	0,9246	-713.388
2025	-33.860	-2.341.093	0,8890	-30.101
2026	-6.230	-2.347.323	0,8548	-5.325
2027	2.521	-2.344.802	0,8219	2.072
2028	25.361	-2.319.441	0,7903	20.043
2029	25.361	-2.294.080	0,7599	19.272
2030	25.361	-2.268.719	0,7307	18.531
2031	25.361	-2.243.358	0,7026	17.818
2032	25.361	-2.217.997	0,6756	17.133
2033	25.361	-2.192.636	0,6496	16.474
2034	25.361	-2.167.275	0,6246	15.840
2035	25.361	-2.141.914	0,6006	15.231
2036	138.264	-2.003.649	0,5775	79.844
<b>Skupaj</b>				<b>-2.026.145</b>

Seštevek diskontiranih neto prilivov nam pove finančno neto sedanjo vrednost, ki je v tem primeru negativna in znaša -2.026.145 EUR.

### 15.3.3. Finančna interna stopnja donosnosti

Finančna interna stopnja donosnosti je tista diskontna stopnja, pri kateri je finančna neto sedanja vrednost enaka nič. Finančna interna stopnja donosnosti se primerja z diskontno stopnjo, ki je merilo za oceno pričakovanih rezultatov predlaganega projekta.

Glede na vhodne podatke in dejstvo, da se investicija investitorju ne povrne v življenjski dobi, je finančna interna stopnja donosnosti negativna in znaša -16,35 %.

### 15.3.4. Finančna relativna neto sedanja vrednost

Finančna relativna neto sedanja vrednost (FRNSV) je razmerje med finančno neto sedanjo vrednostjo projekta (-2.026.145 EUR) in diskontiranimi investicijskimi stroški (2.212.979 EUR). V tem primeru znaša FRNSV -0,9156.

## 15.4. Izračun ekonomskih kazalnikov

V ekonomski analizi je ocenjen prispevek projekta h gospodarskemu in splošnemu razvoju družbe. Izdelana je v imenu vse družbe in ne le z vidika lastnika infrastrukture kakor v finančni analizi.

Ekonomska analiza je izdelana na naslednjih izhodiščih:

1. Upoštevane so vse predpostavke iz finančne analize (z izjemo diskontne stopnje).
2. Diskontna stopnja v ekonomski analizi investicijskih projektov – družbena diskonta stopnja – skuša odražati družbeni vidik tega, kako naj bi bodoče koristi in stroške vrednotili glede na zdajšnje razmere. Lahko se tudi razlikuje od diskontne stopnje v finančni analizi, in sicer tedaj, ko kapitalski trgi niso popolni. Skladno s priporočilom Evropske komisije iz dokumenta »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020«, pri izračunih ekonomskih kazalnikov upoštevamo družbeno **diskontno stopnjo 5 %**.
3. Pri izračunih je skladno s priporočilom priložnika »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« upoštevano **referenčno obdobje 15 let**. Na strani 42 priložnika so podane priporočene vrednosti referenčnega obdobja, pri čemer je za ostale sektorje, kamor uvrščamo revitalizacijo objekta kulturne dediščine, priporočeno referenčno obdobje 10-15 let. Obdobje implementacije projekta je skladno s priporočilom navedenega priložnika vključeno v referenčno obdobje.



4. Kot vrednost projekta upoštevamo **celotno vrednost investicije** v stalnih cenah pomnoženo s **korekcijskim faktorjem 0,80<sup>4</sup>**, kar utemeljujemo s tem, da cene izvajalcev vsebujejo tudi njihov pričakovani dobiček in rezervo, enako pa velja tudi za prodajalce materiala za vgradnjo.
5. Predvidevamo, da bodo v izračunih upoštevane predpostavke enake v celotnem referenčnem obdobju.
6. Kot začetek obratovanja TDC Grmada je upoštevan 1. januar 2025.
7. **Eksternalije:**

V našem primeru je določitev eksternih koristi za obravnavan projekt težavna, saj je zelo malo oprijemljivih podatkov, na podlagi katerih bi lahko verodostojno ocenili eksternalije.

Obstaja veliko strokovne literature, v kateri skušajo avtorji ovrednotiti eksterne koristi investicij v objekte kulturne dediščine, vendar je točno vrednost težko določiti, saj na eksterne koristi vpliva vrsta dejavnikov, obstaja pa tudi vrsta metod vrednotenja.

V nekaterih člankih avtorji ekonomske koristi kulturnih/turističnih objektov povezujejo zgolj z direktnim vplivom te infrastrukture na prihodke družbe npr. v obliki prihodkov od turistov (vstopnice, prenočitve, prehrana). Mnogo avtorjev, ki so ekonomske koristi upoštevali le z vidika direktnih dodatnih prihodkov družbe ugotavlja, da se investicija v kulturno dediščino kljub upoštevanju teh prihodkov ne povrne. Običajno so razlog visoki investicijski stroški.

Nekateri avtorji pa k direktnim prihodkom družbe prištevajo tudi indirektne, saj ima kulturna dediščina tudi družbeno in kulturno vrednost. Kulturna komponenta se izraža v estetski, simbolični, duhovni in historični vrednosti, pri čemer te vrednosti vplivajo na posameznikovo vrednotenje dediščine. Nekaterih vidikov kulturne dediščine, npr. identiteto, sploh ni mogoče finančno ovrednotiti.

Metode za vrednotenje prostorskih in naravnih vrednost v osnovi delimo na metode krivulje povpraševanja in metode netržnega povpraševanja. Štiri najpogostejše metode so metoda potnih stroškov, metoda hedonističnih cen, metoda kontingenčnega vrednotenja in metoda diskretne izbire. Podrobnosti metodologije odločno presegajo obseg in namen tega dokumenta.

Za donose projekta uporabimo znesek, ki ga ocenimo s pomočjo metode WTP, ki omogoča oceno senčnih cen učinkov projekta. Meri največji znesek, ki bi ga bili posamezniki pripravljani plačati za enoto donosa projekta. Učinki na uporabnike projekta, ki so pomembni za družbo, ampak nimajo tržne vrednosti, so vključeni kot neposredni koristi v projektu. To je predvsem primerno v sektorji, ki niso povrženi konkurenci na trgu in so pod vplivom javnih odločitev. Pri teh sektorji lahko plačilo

<sup>4</sup> V priročniku »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« je za stroške plač naveden korekcijski faktor 0,8.

oziroma davek nepravilno prikaže družbeno korist. Poleg tega lahko uporaba dobrine ali storitve povzroči tudi dodatne družbene koristi, za katere ne obstajata trg in cena.

V nadaljevanju ocenjujemo, da so obiskovalci, turisti in uporabniki storitev TDC Grmada pripravljeni plačati 1,5-kratnik v finančni analizi upoštevane cene storitev.

#### 8. **Ponderirana življenjska doba projekta in obdobje analize po zaključku referenčnega obdobja:**

Izračun ponderirane življenjske dobe je izdelan na podlagi priporočil priročnika »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020«. Izračun ponderirane življenjske dobe projekta je sledeč:

*Tabela 29: Izračun ponderirane življenjske dobe*

Postavka	Vrednost v EUR	Amortizacijska stopnja	Življenjska doba	Ponderirana življenjska doba
1. GO dela in storitve	673.634,66	36,53%	33,33	12,17
2. Notranja oprema	214.549,20	11,63%	10,00	1,16
3. Instalacije in dvigalo	294.411,84	15,96%	12,50	2,00
4. Multimedijaska in druga oprema	661.606,00	35,87%	5,00	1,79
<b>Skupaj</b>	<b>1.844.201,70</b>			<b>17,13</b>

*Tabela 30: Izračun obdobja analize po zaključku referenčnega obdobja*

Izračun skupnega obdobja analize/projekcij	Doba
Faza implementacije/izgradnje	3 leta
Ponderirana življenjska doba sredstev	17 let
<b>Skupaj</b>	<b>20 let</b>
Referenčno obdobje	15 let
<b>Analiza po zaključku referenčnega obdobja</b>	<b>5 let</b>

Ostarek vrednosti bo tako računani v obdobju **5 let po zaključku referenčnega obdobja**.

#### 9. **Ekonomski ostanek vrednosti:**

Ekonomski ostanek vrednosti je izračunan na podlagi priporočil priročnika »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« in znaša **1.448.550 EUR**.

Tabela 31: Projekcija koristi in stroškov investicije

Postavka	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Neto prilivi iz poslovanja				83.150	119.325	173.588	206.145
2. Skupne koristi eksternalij:				124.725	178.988	260.381	309.218
3. Ostanek vrednosti							
<b>Skupne koristi od investicije</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>207.875</b>	<b>298.313</b>	<b>433.969</b>	<b>515.363</b>
3. Neto odlivi iz poslovanja				117.010	125.555	171.067	180.784
4. Zunanji eksterni stroški			0	0	0	0	0
5. Investicijski stroški	392.481	614.491	505.968				
<b>Skupaj stroški iz investicije</b>	<b>392.481</b>	<b>614.491</b>	<b>505.968</b>	<b>117.010</b>	<b>125.555</b>	<b>171.067</b>	<b>180.784</b>
<b>Neto denarni tok</b>	<b>-392.481</b>	<b>-614.491</b>	<b>-505.968</b>	<b>90.865</b>	<b>172.758</b>	<b>262.902</b>	<b>334.579</b>
diskontni faktor	1,0000	0,9524	0,9070	0,8638	0,8227	0,7835	0,7462
diskontirani neto denarni tok	-392.481	-585.230	-458.927	78.493	142.128	205.991	249.668

Postavka	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1. Neto prilivi iz poslovanja	206.145	206.145	206.145	206.145	206.145	206.145	206.145	206.145
2. Skupne koristi eksternalij:	309.218	309.218	309.218	309.218	309.218	309.218	309.218	309.218
3. Ostanek vrednosti								1.448.550
<b>Skupne koristi od investicije</b>	<b>515.363</b>	<b>515.363</b>	<b>515.363</b>	<b>515.363</b>	<b>515.363</b>	<b>515.363</b>	<b>515.363</b>	<b>1.963.913</b>
3. Neto odlivi iz poslovanja	180.784	180.784	180.784	180.784	180.784	180.784	180.784	180.784
4. Zunanji eksterni stroški	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Investicijski stroški								
<b>Skupaj stroški iz investicije</b>	<b>180.784</b>	<b>180.784</b>	<b>180.784</b>	<b>180.784</b>	<b>180.784</b>	<b>180.784</b>	<b>180.784</b>	<b>180.784</b>
<b>Neto denarni tok</b>	<b>334.579</b>	<b>334.579</b>	<b>334.579</b>	<b>334.579</b>	<b>334.579</b>	<b>334.579</b>	<b>334.579</b>	<b>1.783.129</b>
diskontni faktor	0,7107	0,6768	0,6446	0,6139	0,5847	0,5568	0,5303	0,5051
diskontirani neto denarni tok	237.779	226.456	215.672	205.402	195.621	186.306	177.434	900.601

Tabela 32: Zbir rezultatov ekonomskih kazalnikov

Ekonomski kazalnik	Vrednost kazalnika
Ekonomska neto sedanja vrednost	1.584.912,52 EUR
Ekonomska interna stopnja donosnosti	14,75 %
Relativno razmerje med koristmi in stroški	1,5697

## 15.5. Predstavitev učinkov, ki se ne dajo vrednotiti z denarjem

Narava investicije je taka, da so pri odločitvi za investicijo v prenavo objekta kulturne dediščine pomembni tudi nefinančni vidiki in cilji investicije. Denarni vidiki so pomembni »zgolj« z vidika racionalne porabe denarja davkoplačevalcev, to pomeni, da vrednost investicije bistveno ne odstopa od vrednosti tovrstnih prenov na trgu. Niso pa denarni vidiki pobudniki ideje o prenovi objekta Grmada niti jih v primeru prispevka k oplemenitenju turistične ponudbe kraja, ohranitve objekta kulturne dediščine, izboljšanja pogojev za kulturne dejavnosti, izboljšanja življenjskega standarda občanov, pozitivnega vpliva na nadaljnji trajnostni razvoj občine in drugih bolj posrednih pozitivnih učinkov ne moremo (ali pa vsaj zelo težko) ovrednotiti.



## 16. ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI

### 16.1. Analiza tveganj

Analiza tveganja je ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih dosežkov. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti, se imenuje stopnja tveganja. Analiza zajema ovrednotenje projektnih (tveganje razvoja projekta, tveganje izvedbe in obratovanja projekta) in splošnih tveganj (politična, narodnogospodarska, družbeno kulturna in druga tveganja).

Projekt ima naslednja tveganja:

- Tveganje povezano s financiranjem: Investicija v prenavo objekta Grmada oz. v vzpostavitev TDC Grmada ima visoko investicijsko vrednost ter predvideno sofinanciranje iz mehanizma za okrevanje in odpornost ter iz sredstev Ministrstva za kulturo (JPR2-SVP-2021-22). Glavno tveganje za projekt je tveganje pridobitve finančne pomoči iz zunanjih virov, natančneje iz mehanizma za okrevanje in odpornost. Glede na to, da je Občina Trebnje že pridobila odločbo o sofinanciranju iz javnega razpisa JPR2-SVP-2021-22, da je treba uspešno oddati vlogo na javni razpis za sredstva mehanizma za okrevanje in odpornost, projekt uspešno izvesti ter pravilno oddati zahteve za sofinanciranje in ob predpostavki, da bodo sredstva, ki jih mora za investicijo prispevati Občina Trebnje, zagotovljena, ocenjujemo to tveganje kot **visoko**.
- Tveganja organizacijske in fizične izvedbe, pri čemer gre zlasti za nepredvidene dogodke med izdelavo projektne dokumentacije, procesom izbire izvajalca izvedbenih del in fizično izvedbo investicije, ki bi lahko zakasnilo in podražilo projekt. Glede na to, da je projektna dokumentacija že izdelana, da je gradbeno dovoljenje pridobljeno ter da postopek izbire izvajalca izvedbenih del za prenavo objekta še ni izveden, ocenjujemo verjetnost teh dogodkov kot **srednje veliko**.
- Tveganje povezano z obiskom: Glede na to, da bodo vzpostavljene zanimive, inovativne, multimedijske vsebine, da bosta izdelana model za upravljanje kulturne dediščine območja in strategija razvoja integralnega turističnega produkta TDC Grmada ter da se bo turistične produkte aktivno tržilo (s promocijskimi aktivnostmi), ocenjujemo to tveganje kot **srednje veliko**.

### 16.2. Analiza občutljivosti

Analiza občutljivosti je analiza učinkov sprememb nekaterih ključnih predpostavk na rezultate ocenjevanja stroškov in koristi. Merila, ki se privzamejo za izbiro kritičnih spremenljivk, se razlikujejo glede na posebnosti posamičnega projekta in jih je treba izbirati za vsak primer posebej.

V analizi občutljivosti so upoštevane naslednje variante:

- naložbeni stroški – porast za 1 %,
- naložbeni stroški – znižanje za 1 %,
- finančni prihodki – porast za 1 %,
- finančni prihodki – znižanje za 1 %,
- stroški obratovanja in vzdrževanja – porast za 1 %,



- stroški obratovanja in vzdrževanja – znižanje za 1 %,
- ekonomske koristi – porast za 1 %,
- ekonomske koristi – znižanje za 1 %,
- ekonomski stroški investicije – porast za 1 %,
- ekonomski stroški investicije – znižanje za 1 %,
- ekonomski stroški – porast za 1 %,
- ekonomski stroški – znižanje za 1 %.

*Tabela 33: Analiza občutljivosti za finančne kazalnike – rezultati sprememb finančnih kazalnikov ob 1 % porastu in znižanju posameznih spremenljivk (naložbeni stroški, prihodki, stroški obratovanja in vzdrževanja)*

Investicijski stroški / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-2.026.145	-16,35%	-0,9156	se ne povrne
1%	-2.048.275	-16,43%	-0,9164	se ne povrne
-1%	-2.004.016	-16,28%	-0,9147	se ne povrne
Prihodki / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-2.026.145	-16,35%	-0,9156	se ne povrne
1%	-2.009.709	-15,99%	-0,9081	se ne povrne
-1%	-2.042.581	-16,73%	-0,9230	se ne povrne
Str. obr. in vzdrž. / sprememba	NSV	ISD	RNSV	Doba vračanja
0%	-2.026.145	-16,35%	-0,9156	se ne povrne
1%	-2.040.713	-16,66%	-0,9222	se ne povrne
-1%	-2.011.578	-16,06%	-0,9090	se ne povrne

*Tabela 34: Analiza občutljivosti za ekonomske kazalnike – rezultati sprememb ekonomskih kazalnikov ob 1 % porastu in znižanju posameznih spremenljivk (ekonomske koristi, stroški investicije, ekonomski stroški)*

Ekonomski stroški investicije / sprememba	NSV	ISD
0%	1.584.913	14,75%
1%	1.570.546	14,61%
-1%	1.599.279	14,90%
Ekonomске koristi / sprememba	NSV	ISD
0%	1.584.913	14,75%
1%	1.632.533	14,99%
-1%	1.537.292	14,52%
Ekonomski stroški / sprememba	NSV	ISD
0%	1.584.913	14,75%
1%	1.567.507	14,67%
-1%	1.602.318	14,84%



Tabela 35: Analiza občutljivosti – sprememba stopnje donosa in čiste sedanje vrednosti (v %) ob 1 % porastu in znižanju preizkušenih spremenljivk

Preizkušana spremenljivka	sprememba finančne stopnje donosa (%) +/-	sprememba finančne čiste sedanje vrednosti (%) +/-	sprememba ekonomske stopnje donosa (%) +/-	sprememba ekonomska čiste sedanje vrednosti (%) +/-
Naložbeni stroški – porast za 1 %	-0,44%	-1,09%		
Naložbeni stroški – znižanje za 1 %	0,45%	1,09%		
Prihodki – porast za 1%	2,24%	0,81%		
Prihodki – znižanje za 1%	-2,31%	-0,81%		
Stroški obratovanja in vzdrževanje - porast za 1 %	-1,85%	-0,72%		
Stroški obratovanja in vzdrževanje - znižanje za 1 %	1,81%	0,72%		
<b>Brez sprememb</b>	<b>-16,35%</b>	<b>-2.026.145</b>	<b>14,75%</b>	<b>1.584.913</b>
Ekonomске koristi – porast za 1 %			1,58%	3,00%
Ekonomске koristi – znižanje za 1 %			-1,60%	-3,00%
Ekonomski stroški investicije – porast za 1 %			-0,99%	-0,91%
Ekonomski stroški investicije – znižanje za 1 %			1,00%	0,91%
Ekonomski stroški – porast za 1 %			-0,60%	-1,10%
Ekonomski stroški – znižanje za 1 %			0,60%	1,10%

Z analizo občutljivosti ugotavljamo, da je investicija iz finančnega vidika najbolj občutljiva na spremembo investicijske vrednosti (kritična spremenljivka), iz ekonomskega vidika pa je investicija najbolj občutljiva na spremembo ekonomskih koristi (kritična spremenljivka).



## 17. PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

S projektom bo Občina Trebnje prenovila leta 1930 zgrajen objekt kulturne dediščine, poimenovan »Grmada« in vzpostavila 4 nove turistične produkte, ki bodo pomembno prispevali k oplemenitvi turistične ponudbe in imeli pozitiven vpliv na podaljšanje dobe bivanja. Ti turistični produkti so:

- integralni turistični proizvod TDC Grmada,
- turistični produkt multimedijški arheološki muzej Trebnje,
- turistični produkt spominska soba Vilme Bukovec ter
- turistični produkt Baraga in čipke, ki bo povezal zgodovinsko – kulturno – versko – gastronomsko raznolikost občine Trebnje.

Finančno konstrukcijo namerava Občina Trebnje poleg z lastnimi sredstvi, zapreti tudi s sredstvi Ministrstva za kulturo (JPR2-SVP-2021-22) in s sredstvi mehanizma za okrevanje in odpornost.

Tabela 36: Rezultati finančnih in ekonomskih kazalnikov investicije

Kazalnik	Vrednost kazalnika
Finančna neto sedanja vrednost	-2.026.145 EUR
Finančna interna stopnja donosnosti	-16,35 %
Finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,9156
Ekonomska neto sedanja vrednost	1.584.913 EUR
Ekonomska interna stopnja donosnosti	14,75 %
Relativno razmerje med koristmi in stroški (B/C)	1,5697

Rezultati finančne analize so sicer negativni, vendar tak rezultat ni presenečenje, posebej ob zadnji podražitvi cen gradbenih storitev. Zaradi visokih stroškov izvedbe le redki projekti obnove kulturne dediščine neposredno dosegajo pozitiven finančen rezultat. Hkrati v prid investiciji govorijo ekonomski kazalniki oziroma praktično vsi nedenarni vidiki le-te.

Z realizacijo projekta bo Občina Trebnje ohranila pomemben kulturni spomenik. Revitaliziran in moderniziran objekt Grmada bo omogočal trženje nove turistične ponudbe.

Poleg ohranjanja kulturnega spomenika lokalnega pomena, bo projekt pomembno prispeval tudi k ozaveščanju in izobraževanju o pomenu, ohranjanju in upravljanju kulturne dediščine.

Projekt bo prispeval k uresničevanju ciljev Strategije kulturne dediščine 2020-2023 ter k uresničevanju ciljev Strategije trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021, k trajnostnemu razvoju ter kot že podano k razvoju podjetniške iniciative.

Glede na navedene razloge in utemeljitve ter na podlagi dejstva, da gre za preišljen projekt z znanim časovnim načrtom ter znano in realno finančno konstrukcijo menimo, da je **izvedba le-te smiselna in upravičena.**