



**MINISTRSTVO ZA
GOSPODARSTVO**
Kotnikova 5, Ljubljana



»Naložba v vašo prihodnost«

*Projekt delno financira Evropska unija
Evropski sklad za regionalni razvoj*

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)

(Minimalna vsebina v skladu z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006))

Naslov investicijskega projekta:

MREŽNI PODJETNIŠKI INKUBATOR INKUBATOR AJDOVŠČINA

Ajdovščina, februar 2010

Naziv investicijskega projekta: **Mrežni podjetniški inkubator- inkubator
Ajdovščina**

Investitor: **Občina Ajdovščina**

Odgovorna oseba investitorja: **Občina Ajdovščina**
(ime, priimek, podpis, žig)
Župan Marjan POLJŠAK

Skrbnik investicijskega projekta: **Alenka ČADEŽ KOBOL , Občina Ajdovščina**
(ime, priimek, podpis, žig)

Izdelovalec: **Janez FURLAN, Občina Ajdovščina**
(ime, priimek, podpis, žig)

Datum izdelave dokumenta: **18. februar 2010**
41031-1/10

VSEBINA

VSEBINA.....	3
1. OPREDELITEV INVESTITORJA IN DOLOČITEV STROKOVNIH SLUŽB ODGOVORNIH ZA NADZOR IN IZDELAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	4
2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	5
2.1 Pregled in analiza obstoječega stanja	5
2.2 Temeljni razlogi za investicijsko namero	6
3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	6
3.1 Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije.....	6
3.2 Preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami	7
4. VARIANTE INVESTICIJ	8
4.1 Varianta »brez« investicije – ničelna varianta.....	8
4.2 Varianta »z« investicijo	8
4.3 Primerjava variant »brez« in »z« in izbor optimalne variante.....	8
5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV.....	9
5.1 Opredelitev investicije	9
5.2 Ocenjena vrednost investicije.....	15
5.3 Določitev potrebne investicijske dokumentacije.....	18
5.4 Potrebna upravna dovoljenja za poseg v prostor.....	18
6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	18
6.1 Strokovne podlage za pripravo DIIP	18
6.2 Navedba in opis lokacije.....	18
6.3 Obseg investicije in terminski plan	20
6.4 Varstvo okolja	20
6.5 Kadrovsko organizacijska shema	21
6.6 Predstavitev vodenja in organizacije projekta.....	22
6.7 Viri financiranja	23
6.8 Koristi in učinki investicije.....	24
7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI IZDELAVE INVESTICIJSKE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	25
7.1 Potrebna investicijska dokumentacija.....	25
7.2 Terminski plan izdelave investicijske in projektne dokumentacije	25
8. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	26

1. OPREDELITEV INVESTITORJA IN DOLOČITEV STROKOVNIH SLUŽB ODGOVORNIH ZA NADZOR IN IZDELAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

INVESTITOR	
Naziv	Občina Ajdovščina
Naslov	Cesta 5. maja 6a
Odgovorna oseba	župan Marjan Poljšak
Telefon	05-365-91-10
Telefax	05-365-91-33
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Davčna številka	SI51533251
Transakcijski račun	01201 - 0100014597
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov	Janez Furlan
Telefon	05-365-91-26
Telefax	05-365-91-33
E-mail	janez.furlan@ajdovscina.si
Odgovorna oseba za izvajanje investicije	Alenka Čadež Kobil
Telefon	05-365-91-10
Telefax	05-365-91-33
E-mail	alenka.kobil@ajdovscina.si

LASTNIŠTVO					
Ime lastnika	Občina Ajdovščina (1252/30 in 1252/31 v postopku pridobivanja zemljišč)				
Naslov	Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina				
Katastrska občina	Ajdovščina	Parcelne številke	1252/29, 1252/31 in 1252/37	1252/30,	Površina v m ² 6969

2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 Pregled in analiza obstoječega stanja

Občina Ajdovščina leži v zahodnem delu Slovenije na strateško pomembnem prehodu med Furlanijo in osrednjo Slovenijo. Meri 245 km² in šteje 18.095 prebivalcev. Obsega 45 naselij, ki so organizirana v 26-ih krajevnih skupnostih. Največje naselje je občinsko središče – mesto Ajdovščina – ki šteje skoraj 6.500 prebivalcev. Reliefno je ajdovska občina zelo razgibana. Zajema osrednji del Vipavske doline, ki jo od vzhoda proti severu oklepajo visoke planote Nanosa, Hrušice in Trnovskega gozda, na jugu pa Vipavski griči. Območje je eno najrodovitnejših področij v Sloveniji, saj vegetacijska doba v teh krajih traja skoraj dva meseca dlje kot v osrednji Sloveniji. Ajdovščina in njena okolica se ponašata z bogato naravno in kulturno dediščino.

Občina Ajdovščina je v letu 2005 ustanovila, v letu 2006 pa konstituirala gospodarsko družbo Tehnološki park in inkubator Ajdovščina d.o.o.. Družba je bila ustanovljena zaradi spodbujanja podpornega podjetniškega okolja ter kot odziv na takrat trenutno stanje v lokalnem gospodarstvu. Veliki gospodarski subjekti iz tekstilne in lesnopredelovalne ter delno tudi iz živilskopredelovalne industrije so namreč opuščali programe ter odpuščali. Vzporedno z opuščanjem programov so se ustvarjale nove prostorske možnosti, ki so jih predstavljale izpraznjene proizvodne hale. Občina Ajdovščina je zato pripravila paket ukrepov, ki bi pospešili nastajanje novih podjetij in novih delovnih mest ter bi s tem zapolnili izpraznjene proizvodne površine. Izveden je bil ukrep oblikovanja sheme državne pomoči za subvencioniranje najemnin za poslovne površine za mlada in nova podjetja ter ustanovitev gospodarske družbe Tehnološki park in inkubator Ajdovščina.

Prvotna želja ter cilj Tehnološkega parka in inkubatorja Ajdovščina je bila, da izpraznjene proizvodne površine (vsaj del le teh) najame za namen inkubiranja novih podjetij. Izvedba ideje je bila odvisna od možnosti pridobitve nepovratnih sredstev za namen ureditve omenjenih prostorov. Do sofinanciranja ni prišlo, zato se tudi ideja ni uresničila.

Projekt izgradnje inkubatorja je Občina Ajdovščina v svoje razvojen načrte prioritarno postavila najvišje. Projekt izgradnje inkubatorja je v skladu s smernicami Ministrstva za gospodarstvo, izhajajočih iz Resolucije o nacionalnih razvojnih projektih za obdobje 2007-2023 oblikovala kot del gospodarskega središča InPrime ter njegovega podprojekta Mrežnega podjetniškega inkubatorja z enotami v Ajdovščini Novi Gorici ter Kobaridu.

Projekt izgradnje inkubatorja v Ajdovščini je dodatno nadgrajen še s enoto Medpodjetniškega izobraževalnega centra, ki ga bo gradil Tehniški šolski center iz Nove gorice. Za ta del objekta bo del sredstev zagotovila Občina Ajdovščina, del sredstev pa TŠC že uspel pridobiti na razpisu Ministrstva za šolstvo in šport.

Načrtovan inkubator Ajdovščina ima tendenco postati del centra interakcij ter dela gospodarskega središča InPrime, za katerega verjamemo, da bo v prihodnosti

predstavljal pomemben gradnik gospodarskega razvoja lokalnega in širšega območja.

2.2 Temeljni razlogi za investicijsko namero

Temeljni razlog za investicijo izhaja iz želje in nuje po ustvarjanju spodbudnega podjetniškega okolja, ki bi na dolgi rok zagotavljalo nastajanje novih delovnih mest z višjo dodano vrednostjo ter prestrukturiranje gospodarstva iz tradicionalnih gospodarskih panog v gospodarske panoge, ki so dohodkovno intenzivnejše ter gospodarske panoge, ki zaposlujejo višje in visoko izobražen kader.

3. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

3.1 Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije

Predmet investicije je izgradnja poslovnega objekta inkubatorja, na območju nekdanje vojašnice Srečko Kosovel. Predvidena investicija je sestavni del Načrta razvojnih programov Občine Ajdovščina 2010-2014. Investicija se navezuje na oblikovanje Univerzitetnega središča Ajdovščina. Z umestitvijo objekta inkubatorja na območje med osnovno šolo ter univerzo bodo izkoriščeni pozitivni učinki, ki jih bližina okolja v katerem nastajajo nova podjetja ter okolja v katerih se realizirajo ideje, povzročajo pri šolajoči mladini. Razvoj, realizacija poslovnih idej in podjetništvo bo na tak način postalo samoumevno, prijazno in domače.

Inkubator Ajdovščina bo vzporedno s tehnološkim parkom (PTP) povezal podjetniški potencial, ki zaradi dejavnosti sicer ne sodi v tehnološki park, je pa za uspešno doseganje ciljev in vizij nujno potreben. Inkubator bo združil podjetja lokalnega okolja, ki bodo v mrežnem podjetniškem inkubatorju videla priložnost nastanka in razvoja.

Specifični cilji, ki jih želimo z izgradnjo inkubatorja Ajdovščina v sklopu mrežnega podjetniškega inkubatorja ter sestavnega dela gospodarskega središča InPrime so:

- hitrejšo nastajanje novih podjetij ter novih delovnih mest;
- nastanek učinkovitega podpornega okolja za podjetništvo
- hitrejši in učinkovitejši proces uresničitve podjetniške ideje ali pobude;
- spodbujanje podjetniške kulture;
- zviševanje nizke stopnje inovativnosti pri mladih in v podjetjih;
- izboljšanje in razširitev podjetniške priložnosti in konkurenčnosti podjetij na globalnem trgu.
- povečati učinkovitost v smislu konkurenčnosti gospodarstva v regiji in zagotoviti njegovo hitrejšo rast,
- omogočiti dvig in širitev znanj ter izobrazbene ravni prebivalcev,
- dvig inovativnosti v gospodarstvu in zagotavljanje uporabe znanja za gospodarski razvoj,

- dvig deleža delovno aktivnega prebivalstva z visoko izobrazbo,
- vzpostavitev sistema testiranja in potrjevanja usposobljenosti kadrov.

3.2 Preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami

Občina Ajdovščina je pomembnost gospodarske dejavnosti izrazila že v Strategiji gospodarskega razvoja občine Ajdovščina 2005 do 2015, v kateri si je zastavila ambiciozen cilj, da bo postala najmočnejše gospodarsko središče na Primorskem, tehnološko usmerjeno in prijazno do inovativnih podjetniških spodbud.

Pomembnost ustvarjanja novih delovnih mest z višjo dodano vrednostjo ter ustvarjanje podpornega podjetniškega okolja izraža tudi Regionalni razvojni program Severne primorske 2007-2013, ki v okviru razvojne prioritete 2 – Inovativnost v gospodarstvu izpostavlja izgradnjo razvojne infrastrukture ter ustvarjanje novih delovnih in kakovostnih delovnih mest.

Septembra 2002 so pomembni gospodarski partnerji ter razvojne agencije v regiji izdelali tudi strateški dokument InPrime – Inovacijski preboj Primorske regije, ki je izpostavil nujno in ambiciozno željo oblikovanja inovacijsko in posledično gospodarsko močne regije. Razvojni program je nakazal razvojno smer ter izpostavil potrebo oblikovanja tehnoloških vozlišč.

Vsi navedeni strateški dokumenti so se skozi čas kristalizirali ter v letu 2006 omogočili uvrstitev gospodarskega središča InPrime v Resolucijo o nacionalnih razvojnih projektih za obdobje 2007-2023, ki jo je sprejela in potrdila Vlada RS decembra 2006.

Na osnovi sprejete resolucije ter na njej temelječega javnega razpisa Ministrstva za gospodarstvo za izgradnjo infrastrukture logistično-razvojne infrastrukture nacionalnega pomena je Posoški razvojni center s podporo Programskega sveta InPrime naročil študijo izvedljivosti izgradnje gospodarskega središča in Prime. Študijo upravičenosti in izvedljivosti gospodarskega središča InPrime. Študijo izvedljivosti je izdelal o podjetje IPMIT d.o.o. februarja 2008, študiji izvedljivosti je sledila še Celovita študija upravičenosti in izvedljivosti s analizo stroškov in koristi, ki jo je izdelalo podjetje Koda d.o.o., marca 2008. Obe omenjeni študiji izkazujejo visoko stopnjo izvedljivosti celotnega projekta in s tem tudi izvedljivost in upravičenost oblikovanja mrežnega podjetniškega inkubatorja ter s tem inkubatorja Ajdovščina.

Prejet Inkubator Ajdovščina se torej sklada z vsemi strateškimi dokumenti tako Občine Ajdovščina kot tudi Severno-primorske regije ter države. Projekt Inkubator Ajdovščina predstavlja le delček v sklopu gospodarskega središča, pomeni pa ključen razvojni korak za razvoj lokalnega okolja občine.

4. VARIANTE INVESTICIJ

4.1 Varianta »brez« investicije – ničelna varianta

Z ne-izvedbo investicije ni možno doseči zastavljenih ciljev. To pomeni, da ne bo zagotovljenih potrebnih infrastrukturnih pogojev za nastajanje novih podjetij in novih delovnih mest. Neizvedba investicije predstavlja tudi odstop od umestitve enote Medpodjetniškega izobraževalnega centra v Ajdovščini, prav tako slabša poslabšuje možnost prenosa novih tehnologij iz univerzitetnega okolja v prakso. Z neizvedbo investicije občina izgubi primerjalno prednost pred ostalimi občinami in kraji v zvezi s prihodom visokotehnoloških podjetij (npr. Bia separations). Na dolgi rok neizvedba investicije povečuje možnost povečanja stopnje brezposelnosti ter slabša možnost prestrukturiranja delovnih mest iz delovno intenzivnih panog v panoge z visoko dodano vrednostjo.

Neizvedba investicija pomeni odstop od ciljev sprejetih v Strategiji gospodarskega razvoja občine Ajdovščina 2005-2015. Neizvedba investicije dodatno slabša gospodarsko moč regije ter zmanjšuje možnost inovativnega preboja le te.

4.2 Varianta »z« investicijo

Varianta »z« investicijo – varianta predstavlja novogradnjo objekta inkubatorja na območju nekdanje vojašnice Srečko Kosovel. Investicija zajema izgradnjo objekta v višini P+3. Najvišje nadstropje se nameni umestitvi Medpodjetniškega izobraževalnega središča. Objekt v pritličju predvideva poleg servisnih prostorov objekta se delavniške površine za inkubacijo podjetij, prvo in drugo nadstropje pa se v kombinaciji namenja poslovno-pisarniški dejavnosti ter laboratorijem. Laboratorije bodo prvenstveno namenjeni raziskovalno-razvojni dejavnosti s področja biotehnologije ter informacijsko –komunikacijske tehnologije.

Investicija bo zagotovila pogoje, za inkubiranje podjetij. Investicija bo omogočila oblikovanje centra interakcij in učenja oziroma nekakšnega tehnološkega vozlišča, v katerem bo mlado podjetje oziroma posameznik lahko pridobil ustrezno podporno okolje za realizacijo poslovno podjetniške pobude.

4.3 Primerjava variant »brez« in »z« in izbor optimalne variante

Primerjava variante »brez« s predlagano varianto »z« investicijo nedvomno kaže, da je edina rešitev, ki pomeni doseg zastavljenih ciljev varianta »z« investicijo. možna z novo investicijo.

Varianta z investicijo podvariant ne predvideva. Podvariate bodo eventualno oblikovane v predinvesticijski zasnovi, ko bodo že znane oziroma preverjena potencialna tveganja vezana na možnost zapiranja finančne konstrukcije s finančnimi viri Ministrstva za gospodarstvo ter EU viri.

5. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE in OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

5.1 Opredelitev investicije

Zap. št.	Vrsta investicije	Označi
1	Novogradnja	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Nadomestna gradnja	<input type="checkbox"/>
3	Sprememba namembnosti	<input type="checkbox"/>
4	Rekonstrukcija in tehnološka posodobitev objekta	<input type="checkbox"/>

Projekt investicijsko zajema 2 fazi:

I. faza zajema izgradnjo objekta inkubatorja, II. faza pa izgradnjo oziroma finalizacijo prostorov Medpodjetniškega izobraževalnega središča (MIC). Razlog za razdelitev na faze ni časovna neskladnost dokončevanja objekta ampak posledica soinvestitorstva. Investicija v inkubator se bo v skladu z možnostmi oblikovanja zaključenih celot pomembnih za funkcioniranje objekta, v PGD projektih oblikovalo tako, da bo možna postopna finalizacija prostorov, v skladu s potrebami.

SEZNAM PROSTOROV

SEZNAM	PROSTOROV		
PRITLIČJE			
0,01	vetrolov	11,35	m2
0,02	avla	42,55	m2
0,03	stopnišče	20,85	m2
0,04	hodnik	43,80	m2
0,05	instalacijski jašek	8,20	m2
0,06	dvigalo	5,40	m2
0,07	garderoba m	19,90	m2
0,08	wc m	4,30	m2
0,09	wc m	3,20	m2
0,10	wc ž	4,30	m2
0,11	wc ž	3,40	m2
0,12	garderoba ž	20,00	m2
0,13	bistro	36,70	m2
0,14	poslovni prostor	35,30	m2
0,15	delavnica	122,20	m2
0,16	delavnica	72,10	m2
0,17	delavnica	72,10	m2
0,18	delavnica	67,25	m2
0,19	delavnica	67,25	m2
0,20	delavnica	67,25	m2
	SKUPAJ:	727,40	m2

SEZNAM PROSTOROV MEDETAŽE

m0,01	instalacijski jašek	4,00	m2
m0,02	shramba	59,75	m2
m0,03	dvigalo	5,40	m2

SKUPAJ: 69,15 m2

SEZNAM PROSTOROV PRVO NADSTROPJE

1,01	stopnišče	20,85	m2
1,02	hodnik	84,20	m2
1,03	dvigalo	5,40	m2
1,04	instalacijski jašek	8,20	m2
1,05	garderoba m	15,30	m2
1,06	wc m	4,30	m2
1,07	wc ž	4,40	m2
1,08	garderoba ž	15,45	m2
1,09	pisarna	17,55	m2
1,10	pisarna	17,55	m2
1,11	pisarna	17,55	m2
1,12	pisarna	17,55	m2
1,13	pisarna	17,55	m2
1,14	pisarna	17,55	m2
1,15	laboratorij	72,00	m2
1,16	laboratorij	72,00	m2
1,17	laboratorij	72,00	m2
1,18	laboratorij	72,00	m2
1,19	laboratorij	72,00	m2
1,20	laboratorij	68,20	m2
1,21	družabni prostor	10,15	m2
1,22	sejna soba	35,80	m2

SKUPAJ: 737,55 m2

SEZNAM PROSTOROV DRUGO NADSTROPJE

2,01	stopnišče	20,85	m2
2,02	hodnik	84,20	m2
2,03	dvigalo	5,40	m2
2,04	instalacijski jašek	8,20	m2
2,05	garderoba m	15,30	m2
2,06	wc m	4,30	m2
2,07	wc ž	4,40	m2
2,08	garderoba ž	15,45	m2
2,09	pisarna	17,55	m2
2,10	pisarna	17,55	m2
2,11	pisarna	17,55	m2
2,12	pisarna	17,55	m2
2,13	pisarna	17,55	m2
2,14	pisarna	17,55	m2

2,15	laboratorij	72,00	m2
2,16	laboratorij	72,00	m2
2,17	laboratorij	72,00	m2
2,18	laboratorij	72,00	m2
2,19	laboratorij	72,00	m2
2,20	laboratorij	68,20	m2
2,21	družabni prostor	10,15	m2
2,22	sejna soba	35,80	m2
	SKUPAJ:	737,55	m2

SEZNAM PROSTOROV TRETJE NADSTROPJE

- MIC

3,01	stopnišče	20,85	m2
3,02	hodnik	124,20	m2
3,03	dvigalo	5,40	m2
3,04	instalacijski jašek	8,20	m2
3,05	shramba	15,30	m2
3,06	wc m	4,30	m2
3,07	wc ž	4,30	m2
3,08	arhiv	15,70	m2
3,09	pisarna	17,55	m2
3,10	pisarna	17,55	m2
3,11	pisarna	17,55	m2
3,12	pisarna	17,55	m2
3,13	plinska, kotlovnica	35,50	m2
3,14	računalniška učilnica	72,00	m2
3,15	IKT	72,00	m2
3,16	IKT	72,00	m2
3,17	predavalnica	98,50	m2
3,18	učilnica	73,75	m2
3,19	izobraževanje odraslih	42,20	m2
	SKUPAJ:	734,40	m2

SKUPNA NETO POVRŠINA OBJKETA: 3.006,05 m2

KONSTRUKCIJSKA ZASNOVA OBJEKTA

Konstruktivsko je objekt zasnovan kot skeletna konstrukcija. Stebri so razporejeni po fasadnem obodu, notranja linija stebrov je oblikovana v parih, da se prostor med slopoma lahko izkoristi za jašek. Plošča je monolitna gladka plošča debeline 28cm. Na robovih plošče so med stebri izvedeni nosilci, parapeti nad njimi pa so pozidani. Obodne stene objekta so med AB stebri pozidane z opeko. Komunikacijsko-inštalacijsko jedro je po obodu izvedeno AB sten debeline 20cm, enake debeline nekatere betonske stene v notranjosti jedra. Plošče v jedru so debeline 20cm.

TEMELJI

Med stebri se izvede pasovne AB temelje širine 1.5m. Temelji pod stenami jedra so manjši pasovni temelji širine 60cm. Nosilnost tal je bila ocenjena, natančen izračun

temeljev je potrebno pridobiti geomehansko poročilo o dejanski nosilnosti tal. V fazi izdelave projektne dokumentacije je potrebno temelje skladno z dejanskimi podatki še enkrat dimenzionirati.

Za temelje se na dnu gradbene jame postavi obojestranski leseni opaž. Na dno opaža se najprej razgrne podložni beton, debeline 7cm, postavi potrebna armatura in zalije z betonom. Iz temeljev je potrebno pustiti sidrno armaturo za sidranje armature vertikalnih AB vezi. Zgornji rob temeljev je fino zalikan za kasnejšo izdelavo hidroizolacije.

ZIDOVI

Obodni zidovi vkopanega dela objekta bodo AB zidovi d=20cm, hidroizolirani in zaščiteni z xps toplotno izolacijo 10cm. Nevkopane obodne zidove pritličja in vseh treh nadstropji se med nosilno AB skeletno konstrukcijo pozida z opečnimi zidaki d=20cm. Dopusti se možnost, da se te stene lahko izdelajo tudi kot AB stene, za kar je potrebno izdelati ustrezne popravke zasnove statične zasnove. Komunikacijsko-inštalacijsko jedro ter posamezni inštalacijski jaški bodo izvedeni iz AB zidov d=20cm.

Predelne stene so predvidene so iz opeke oziroma mavčno-kartonske, debeline 15 ali 20cm (odvisno od akustičnih zahtev). Stene, ki delijo posamezne delavnice, laboratorije ali pisarne se lahko montirajo na že končane tlake. Prikazana je najmanjša možna struktura prostorov zato se ti lahko združujejo v večje enote.

Nenosilne predelne stene v jedru se pozidajo s trojnim zidakom d=12 cm, oziroma se izvede montažne stene iz mavčnokartonskih plošč debeline 12,5cm. Opečne nenosilne predelne stene bodo ometane. Vse vezi, nosilci stebri in preklade bodo iz armiranega betona, ustreznih dimenzij.

Na jaških so predvidene enostranske obloge iz mavčno kartonskih plošč.

MEDEŽNA KONSTRUKCIJA

Medetažna konstrukcije bodo monolitne AB plošče, debeline 28cm oz. 20cm. Vse vezi, nosilci, stebri in preklade bodo iz armiranega betona, ustreznih dimenzij in toplotno izolirani. Armatura plošč vsebuje elemente prosti preboju, ki se vgradijo v debelino plošče tako, da ob stebrih v notranjosti objekta niso potrebni spuščeni nosilci.

STREHA

Nad ploščo se izvede estrih v naklonu 3-12cm, potem sledi parna zapora, EPS izolacija v dveh slojih skupne debeline 16cm. Nato se izvede troslojna polimer bitumenska hidroizolacija na nosilcu poliestrskega filca. Nanjo se položi XPS izolacijo v debelini 16cm ter ločilni poliestrski filc., ki se ga zasuje s 6cm prodca granulacije 8-16mm. Atika ob objektu se z notranje strani prevleče s hidroizolacijo, ki se uvleče pod kapo in zaščiti s slojem XPS.

STOPNICE

Glavne notranje stopnice: dvoramne stopnice. Konstrukcija stopnic je AB, lahko so prefabricirani elementi. Stopnišče rame bodo tipizirane z izjemo etaže v pritličju.

Širina stopniščna rame je 1.40m. Nastopne ploskve so iz keramike. Višina stopnic znaša 0.16 m, globina nastopne ploskve po hojnici znaša 0.30 m. Stopniščna ograja in držalo sta iz inoxa, polnilo ograje je steklo.

Zunanje požarne stopnice: dvoramne stopnice. Konstrukcija stopnic je iz vročecinkanih JE profilov. Širina stopniščna rame je 1.40m. Nastopne ploskve so iz prefabriciranih vročecinkanih panelov. Višina stopnic znaša 0.16 m, globina nastopne ploskve po hojnici znaša 0.30 m.

Stopniščna ograja in držalo sta tudi iz vročecinkanih JE profilov in ekstrudirane pločevine.

FASADA

Vse zidove objekta se ustrezno toplotno izolira s 20cm toplotne izolacije na katero se izvede fasadni omet 1cm.

OKNA IN VRATA

Zunanja okna so večinoma linijska Alu okna z dvojno zasteklitvijo, Okna morajo zagotavljati skupen max. faktor prevodnosti $U=1,6W/m^2K$. V ta namen je potrebno vgrajevati steklo max. $U=1.0W/m^2K$ z inertnim plinom in nizkoemisjskim premazom. Okna so opremljena z zunanjimi senčili – fiksno horizontalno senčilno polico na izpostavljenih fasadah. Zaradi fine regulacije svetlobe so na notranji strani predvidena screen rolo senčila. Okna se vgrajujejo na notranjo stran stene. Polica na zunanji strani je Alu polica, na notranji strani pa PVC.

V delavniški del so predvidena izolativna rolo vrata dim. ca 350/350. U vrat mora znašati max. $1.6E/m^2K$, predvidena hitrost odpiranja je 2m/s ali več. Vrata morajo imeti 30% prozornih delov v zgornji coni. Za osebni prehod so predvidena dodatna vrata z nadsvetlobo.

Vhodna vrata v objekt so avtomatska drsna vrata.

Svetlobne stene in vrata v pisarniškem sklopu so iz Fe ali Alu profilov. Zasteklitev je dvojna zaradi zagotavljanja ustrezne zvočne izolativnosti (min 38.dB) in možnosti nameščanja žaluzij v prostor med šipami. Profili so barvani s prašno barvo po izboru projektanta. Delitev sten bo opredeljena v shemah.

Na mejah požarnih sektorjev (ob stopnišču, vrata v hodniku v pritličju) se skladno s študijo požarnega varstva vgradijo zastekljena Alu ali Fe vrata z ustreznimi požarnimi karakteristikami.

Vrata v delavnice so lesena s kovinskimi podboji ter povečano toplotno in zvočno zaščito ($U_{max} =1.6W/m^2K$, $R_w=40dB$). Vrata ob vhodni avli morajo zagotavljati tudi ustrezno protipožarno zaščito.

Vrata v servisnih prostorih so lesena s kovinskimi podboji. Krila so lesena in obložena z laminatno oblogo. V III. nadstropju so vrata v prostorih namenjenim izobraževanju lesene izvedbe, v garderobah in sanitarijah pa s kovinskimi podboji.

Vrata v sanitarije in shrambe morajo imeti vgrajene rešetke za prezračevanje po projektu strojnih instalacij. Požarna vrata morajo ustrezati specifikacijam, ki izhajajo iz študije požarnega varstva.

V vseh vratih je potrebno predvideti ustrezno opremo (samozapirala, kjer so potrebna, cilindrične ključavnice, kljuke srednjega cenovnega razreda in zaustavljalce)

DVIGALO

V objektu je predvideno dvigalo štirimi postajami. Vrata dvigala so požarna vrata.

KANALIZACIJA

Fekalna kanalizacija: Fekalne odplake se prek hišne kanalizacije in revizijskih jaškov vodijo v sistem javne kanalizacije. Predvidena kota dna jaška na katerega naj bi se objekt priključeval po nameravani gradnji kan. Omrežja, se nahaja na 102,70m

Meteorna kanalizacija: Odvodnavanje strehe je predvideno z uporabo sistema 'pluvia' – nadtlačnega sistema odvodnavanja. Predvideni so trije vtočniki, ki so ogrevani, cevi se pod stropom vodijo v jaške, po jašku pa do pritličja kjer se priključujejo na sistem notranje in zunanje talne meteorne kanalizacije. Odvodnjavne parkirišče je prek peskolovov, ustrezno dimenzioniranega lovilca maščob in olj in revizijskih jaškov speljano javni meteorni kolektor.

KONCEPT NIZKO ENERGETSKE ZASNOVE IN RABE ALTERNATIVNIH VIROV ENERGIJE

Zasnova objekta je kompaktna, sama stavba pa bo toplotno izolirana tako, da bo izpolnjevala kriterije nizkoenergijske gradnje (povprečna debelina izolacije na stenah 20cm, 26cm na strehi in 12cm na tleh na terenu). Stavbo pohoščeno mora imeti skupen U faktor max. 1.6W/m²K. S predvidenimi ukrepi toplotne zaščite in primerno zasnovano strojnih instalacij (zlasti rekuperacija in uporaba klimata z dobrim izkoristkom) bo stavba uvrščena med nizkoenergijske stavbe.

Predviden sistem ogrevanja in hlajenja temelji na talnem ogrevanju in posledično aktivaciji betonskih mas – te se ogrevajo ali hladijo na ustrezne temperature s čimer se doseže ustrezna toplotna stabilnost v objektu in nizka raba energije. Sistem je nizko temperaturni in se priključuje na toplotno črpalko zrak - zrak.

Na objektu je možna je tudi priključitev na geosonde, v kolikor bi se ta rešitev pokazala smiselna zaradi sestave kamnin na sami lokaciji. Na strehi je smiselno namestiti ploščate sprejemnike sončne energije za centralno pripravo tople vode

ZUNANJA UREDITEV

Objekt se prilagaja terenu. SV del obravnavanega območja novogradnje se na novo zaključuje s strmo brežino proti cestišču občinske ceste, katero se rekonstruira. Dovoz na območje novogradnje na SV strani bo iz občinske ceste s parc. št. 1252/29, k.o. Ajdovščina. Dovoz se nadaljuje na urejeno parkirišče, ki se ga tlakuje s travnimi ploščami in se nahaja na SV strani objekta. Med parkirnim vrstama se zasadi ustrezna listopadna drevesa. Parkirišče je potrebno ustrezno osvetliti.

Dostop do objekta iz parkirišča poteka preko položne klančine ob SZ fasadi. Pas med javno cesto in dostopno klančino omejuje linijska zasaditev z listopadnimi drevesi in zelenica. vzdolž javne ceste se izvede novo ulično razsvetljavo. Glavni vhod v objekt je na SZ strani. Območje glavnega vhoda se ustrezno tlakuje s protizdrsnimi talnimi oblogami ter osvetli. Na SV strani objekta so zunanje požarne stopnice. Na JV strani se območje do parcelne meje ogradi in nameni zunanjemu internemu dvorišču, ki se navezuje na delavnice v pritličju. Proti JZ ga omejuje mejni zid. Vmes je predvidena zasaditev z visokoraslimi drevesi z majhno krošnjo, ki bodo zastirale pogled proti glavni mestni vpadnici. Območje na JZ strani objekta, proti regionalni cesti se parkovno uredi in zasadi z avtohtono vegetacijo. Ustrezno se zasadi tudi pas ob dostopni klančini ter območje parkirišča.

5.2 Ocenjena vrednost investicije

Ocenjena vrednost investicije temelji na podlagi idejnega projekta s projektantsko oceno vrednosti

DOKUMENT, KI JE OSNOVA ZA IZDELAVO OCENE INVESTICIJE	
Naziv dokumenta:	IDEJNI PROJEKT; INKUBATOR AJDOVŠČINA št. 09/60, ki ga je izdelalo podjetje IPSA d.o.o., decembra 2009
Datum veljavnosti:	December 2009

Stalne cene: veljajo v času izdelave projektantskega popisa ter ocene vrednosti: januar 2010

Pri izračunu investicijske vrednosti po tekočih cenah so ocenjene podražitve s stopnjo inflacije, ki je opredeljena v Jesenski napovedi gospodarskih gibanj 2010 (UMAR, januar 2010) in znaša 2,5% za leto 2011

Ocena stroškov po vrstah stroškov (stalne cene januar 2010; brez DDV)

	2010	2011	SKUPAJ
nakup zemljišča	134.000,00 EUR	- EUR	134.000,00 EUR
Investicijska dokumentacija	12.000,00 EUR	- EUR	12.000,00 EUR
Projektna dokumentacija	35.000,00 EUR	- EUR	35.000,00 EUR
Gradbena dela	416.182,38 EUR	277.454,92 EUR	693.637,30 EUR
obrtniška dela	448.094,03 EUR	547.670,48 EUR	995.764,50 EUR
Elektroinštalacije	106.912,44 EUR	160.368,67 EUR	267.281,11 EUR
Strojne instalacije	125.745,00 EUR	712.555,00 EUR	838.300,00 EUR
Nepredvidena dela	72.418,92 EUR	108.628,38 EUR	181.047,30 EUR
Zunanja ureditev	- EUR	121.071,20 EUR	121.071,20 EUR
Oprema	- EUR	150.000,00 EUR	150.000,00 EUR
SKUPAJ	1.350.352,77 EUR	2.077.748,64 EUR	3.428.101,41 EUR

Skupna ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah znaša:

- brez DDV-ja: **3.428.101,41 EUR**,
- z DDV-jem: **4.113.721,69 EUR**

Ocena stroškov po vrstah stroškov (tekoče cene; brez DDV)

	2010	2011	SKUPAJ
nakup zemljišča	134.000,00 EUR	- EUR	134.000,00 EUR
Investicijska dokumentacija	12.000,00 EUR	- EUR	12.000,00 EUR
Projektna dokumentacija	35.000,00 EUR	- EUR	35.000,00 EUR
Gradbena dela	416.182,38 EUR	284.391,29 EUR	700.573,67 EUR
obrtniška dela	448.094,03 EUR	561.362,24 EUR	1.009.456,26 EUR
Elektroinštalacije	106.912,44 EUR	164.377,88 EUR	271.290,33 EUR
Strojne instalacije	125.745,00 EUR	730.368,88 EUR	856.113,88 EUR
Nepredvidena dela	72.418,92 EUR	111.344,09 EUR	183.763,01 EUR
Zunanja ureditev	- EUR	124.097,98 EUR	124.097,98 EUR
Oprema	- EUR	153.750,00 EUR	153.750,00 EUR
SKUPAJ	1.350.352,77 EUR	2.129.692,36 EUR	3.480.045,13 EUR

Skupna ocenjena vrednost investicije po tekočih cenah znaša:

- brez DDV-ja: **3.480.045,13 EUR**,
- z DDV-jem: **4.176.054,15 EUR**

5.3 Določitev potrebne investicijske dokumentacije

V skladu z 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, je za investicijske projekte z vrednostjo nad 2.500.000 EUR potrebno izdelati dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijsko zasnovo ter investicijski program.

5.4 Potrebna upravna dovoljenja za poseg v prostor

Zap. št.	VRSTA DOVOLJENJA	Potrebno označi	Datum odločbe
1	Lokacijska informacija	■	3501-13/2010, z dne 18.01.2010
2	Gradbeno dovoljenje	■	

6. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1 Strokovne podlage za pripravo DIIP

Strokovne podlage za pripravo DIIP-a so bile:

- idejni projekt Inkubator Ajdovščina, izdelan pri podjetju IPISA d.o.o., št. 09/60, decembra 2009;
- Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške statistične regije) 2007-2013
- Strategija gospodarskega razvoja občine Ajdovščina od 2005 do 2015
- NRP (Načrt razvojnih programov) Občine Ajdovščina 2009-2012;
- Resolucija o nacionalnih razvojnih projektih za obdobje 2007-2023;
- InPrime – Inovacijski preboj primorske regije
- Študija upravičenosti in izvedljivosti za projekt gospodarskega središča InPrime

6.2 Navedba in opis lokacije

Inkubator Ajdovščina bo zgrajen na parcelnih št. 1252/29, 1252/30, 1252/31 in 1252/37 vse k.o. Ajdovščina. Predviden objekt je umeščen v kompleks nekdanje vojašnice Srečko Kosovel na območje nekdanje vojaške ambulante. Umestitev objekta inkubatorja v omenjeno območje je bil a pogojena predvsem z možnostjo navezave na dejavnosti, ki se jih na območju nekdanje vojašnice načrtuje v prihodnje, predvsem na univerzitetno in raziskovalno dejavnost. Pomembna prednost lokacije je tudi bližina mestne obvoznice ter enostaven dostop do območja tudi v prometnih konicah.



Območje nekdanje vojašnice Srečko Kosovel se nahaja neposredno ob državni cesti Ajdovščina. V območje je možen dostop s 3 strani in sicer glavni dostop je iz Vipavske ceste, dodatna dostopa pa sta možna še iz severa s ceste Pot v Žapuže ter mimo Osnovne šole Šturje z Bevkove ulice. Območje se v zadnjih letih spreminja v upravno–izobraževalni kompleks. Območje je komunalno opremljeno z vodovodno zanko, nizkonapetostnim omrežjem s samostojno transformatorsko postajo, plinovodnim omrežjem ter TK in optičnim Arnes omrežjem. Območje možno navezati tudi na ločen sistem kanalizacije.

Območje predvidenega inkubatorja pretežno obsega parceli 1252/30 in 1252/31 obe k.o. Ajdovščina. Z zunanjo ureditvijo, parkirišči in priklopom komunalne infrastrukture pa se posega še na parcele 1252/29 in 1252/37 obe k.o. Ajdovščina, ki v naravi predstavljata dostopno cesto v območje nekdanje vojašnice ter brežine.

6.3 Obseg investicije in terminski plan

V letu 2010 je predvidena izdelava investicijske in tehnične dokumentacije ter začetek gradbenih del, v letu 2011 načrtujemo zaključek gradbeno-obrtnih ter inštalaterskih del, zunanjo ureditev ter nakup opreme. Zaključek investicije je planiran konec leta 2011.

Aktivnost	mesec / leto
Idejni projekti	december 2010
Izdelava DIIP	februar 2010
Potrditev DIIP	marec 2010
predinvesticijska zasnova	marec 2010
Potrditev predinvesticijske zasnove	marec 2010
Izdelava IP	aprila2010
Potrditev IP	april 2010
Izdelava PGD	april 2010
Pridobitev gradbenega dovoljenja	junij 2010
JR za izvedbo	maj 2010
Izbira izvajalca za izvedbo gradnje	julij 2010
Izvedba gradbeno obrtnih del	avgust 2010
JR za opremo	maj 2011
Izbira izvajalca za dobavo opreme	junij 2011
Izdelava PID	avgust 2011
Pridobitev uporabnega dovoljenja	september 2011

Objekt mora biti pred predajo v uporabo strokovno pregledani in ocenjeni s stališča varnosti uporabe. O tem mora biti izdana tudi odločba ustreznega organa.

6.4 Varstvo okolja

Predvidena izgradnja oz. ureditev Inkubatorja Ajdovščina ne predstavlja večjih obremenitev okolja. V času gradnje bo povečana obremenitev okolja s hrupom ter prometom s tovornimi vozili, ostali vplivi na okolje pa niso predvideni.

Ne glede na to, da investicija na podlagi svojih značilnosti ni predmet postopka presoje na okolje, bodo pri načrtovanju in izvajanju investicije upoštevani vsi predpisi s področja varstva okolja za zmanjšanje morebitnih negativnih vplivov na okolje.

6.4.1 Vplivi na okolje v času gradnje investicije

Kot pri izvajanju vsake investicije je tudi pri rekonstrukciji objekta pričakovati minimalne negativne vplive na okolje (oviran promet, preprečen ali otežen dostop do objektov, hrup gradbene mehanizacije, prah ob izvedbi del itd), vendar morajo biti ti ob upoštevanju predpisov o varstvu pri delu, organizaciji gradbišča ter varstva

pred hrupom znotraj meja dopustnih obremenitev. Ker gre za časovno omejen poseg ter značilnost območja, ni pričakovati nasprotovanja prebivalstva pri izvajanju investicije.

Projekt bo uporabljal okoljske tehnologije, ki so okolju manj škodljive, kar pomeni, da varujejo okolje, ga manj onesnažujejo, zagotavljajo trajnostno rabo naravnih virov, omogočajo boljše recikliranje odpadkov in proizvodov.

6.4.2 Vplivi na okolje v času obratovanja investicije

Projekt bo dobro vplival na okolje, ker bo bistveno prispeval k sanaciji in revitalizaciji degradiranega prostora nekdanje vojašnice. Ne gre samo za prenovo, temveč za konverzijo vojaških objektov oziroma območja v nove poslovne dejavnosti.

6.4.3 Energetska učinkovitost

Projekt, je zasnovan energetske učinkovito ter skladno z vsemi predpisi ki določajo energetske učinkovitost ter rabo obnovljivih virov energije. Objekt je zasnovan kompaktno ter tako, da so vse stene lahko dobro izolirane, kjer je mogoče uporabljamo elemente pasivnega sončnega ogrevanja, vse večje okenske odprtine so obrnjene proti jugo-zahodu, da z napušči in balkoni prepuščamo svetlobo in toploto v prostore pozimi in preprečujemo pregrevanje poleti. Ogrevanje in hlajenje je predvideno sistemu v nizkotemperaturnega režima, Osnovno hlajenje in ogrevanje se zagotavlja s talnim gretjem oziroma hlajenjem, konice pa se pokriva z ventilacijskimi konvektorji.

6.4.4 Prispevek k trajnostnem razvoju

Projekt vpliva na izboljšanje poslovnega okolja saj degradiranemu prostoru nekdanje vojašnice spreminja v moderen poslovno –izobraževano-raziskovalni kompleks. Umestitev inkubatorja na območje nekdanje vojašnice pomeni tudi novo podjetniško podporno okolje ter sooblikovanje osnovo izgradnji univerzitetno-raziskovalnega središča.

6.5 Kadrovska organizacijska shema

Investitor stavbe inkubatorja je Občina Ajdovščina, bodoči upravljavec pa Tehnološki park in inkubator ali podobna podjetniško podporna institucija.

Z izgradnjo inkubatorja bo zagotovljena osnovna infrastruktura za Tehnološkega parka in inkubatorja Ajdovščina, kar bo omogočilo opravljane osnovne poslovne dejavnosti, ki je nudenje primerne poslovnega okolja ter nudenje tehnične in administrativne podpore novonastajajočim podjetjem in drugim pri realizaciji poslovnih idej.

Pri upravljanju z novozgrajenim objektom se bo izkoriščalo obstoječe kadrovske resurse podpornih institucij, v fazi polnega delovanja inkubatorja se predvideva do 5 zaposlenih, za namene vodenja in izvajanja projektov.

6.6 Predstavitev vodenja in organizacije projekta

Za vodenje investicije se ustanovi projektna skupina sestavljena iz predstavnikov uprave Občine Ajdovščina. Za izvajanje investicije je zadolžen Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe. Za vodenje in izvajanje investicije se za posamezne aktivnosti lahko najema tudi zunanje strokovne sodelavce in svetovalce.

Kritične točke investicije

V sklopu izvajanja investicijskega projekta so opredeljene kritične točke znotraj sledečih navedenih aktivnosti:

Št.	Aktivnost	Kritična točka	Način odpravljanja
1.	Prijava na razpis Ministrstva za gospodarstvo	Rok objave razpisa ter izid razpisa	Investicija se krči in izvede v zmanjšanem obsegu
2.	Podpis pogodbe z MG o sofinanciranju	Ni zaznanih kritičnih točk.	
3.	Priprava postopka za izbor izvajalca investicije	Ni zaznanih kritičnih točk.	
4.	Izvedba postopka javnega naročila za izbor izvajalca	Možni postopki pritožbe in reševanje teh podaljšajo izvajanje investicije.	Reševanje pritožb skladno z veljavno zakonodajo.
5.	Izvedba del na objektu	Dinamika izvedbe časovno ne sledi načrtani dinamiki.	Z rednimi sestanki z projektne skupine, nadzora in izvajalca. Določanje ukrepov za odpravo zamud pri izvedbi.
6.	Priprava postopka za izbor izvajalca za nabavo opreme	Ni zaznanih kritičnih točk.	
7.	Izvedba postopka javnega naročila nabave opreme	Možni postopki pritožbe in reševanje teh podaljšajo izvajanje investicije	Reševanje pritožb skladno z veljavno zakonodajo.
8.	Nabava opreme	Dobavljena oprema ne ustreza naročilu.	Redni sestanki projektne skupine in izvajalca oziroma dobavitelja, sprotno spremljanje

Št.	Aktivnost	Kritična točka	Način odpravljanja kakovosti.
9.	Pregled, prevzem in predaja v uporabo	Pomanjkljivosti pri izvedbi, ugotovljene ob prevzemu	Odprava pomanjkljivosti s strani izvajalcev
10.	Finančno vodenje investicije	Težava pri izdajanju situacij, ki ne ustrezajo pogodbi z izvajalci, prekoračitev pogodbenega zneska, Težava likvidnosti investitorja	opomini izvajalcem glede neustreznih situacij. Pri prekoračitvah ugotovitve in potrditev v primeru upravičenih znotraj zakonsko določenih omejitev oz. zavrnitev prekoračitve. Zagotavljanje premostitvenih sredstev.
11.	Uporaba objekta	Težave pri polnjenju objekta z uporabniki	Ustrezna promocija ter privabljanje potencialnih uporabnikov, priprava poslovnih ponudb, sklepanje strateških partnerstev

6.7 Viri financiranja

Predmet prijave na javni razpis za izbor operacij za sofinanciranje investicij v mladinsko turistično infrastrukturo – mladinski centri je samo I. faza:

Vir / leto	2010	2011	SKUPAJ
1. Sredstva proračuna Občine Ajdovščina	566.152,40 EUR	758.027,10 EUR	1.324.179,49 EUR
2. Skupaj EU in MG	604.270,93 EUR	1.347.603,73 EUR	1.951.874,66 EUR
3. Sredstva EU	513.630,29 EUR	1.145.463,17 EUR	1.659.093,46 EUR
4. Sredstva Ministrstva za gospodarstvo	90.640,64 EUR	202.140,56 EUR	292.781,20 EUR
5. TŠC	450.000,00 EUR	450.000,00 EUR	900.000,00 EUR
6. SKUPAJ (1+3+4+5)	1.620.423,32 EUR	2.555.630,83 EUR	4.176.054,15 EUR

Finančna konstrukcija je pripravljena na podlagi izhodišč, pričakovanega javnega razpisa Ministrstva za gospodarstvo. Razpis se pričakuje v mesecu aprilu. Upravičeni stroški investicije znašajo 2.439.843,32 EUR in predstavljajo vrednost celotne investicije zmanjšane za vrednost zemljišča, vrednost projektne in investicijske dokumentacije, vrednost dela MIC ter DDV-ja. Upravičeni stroški

investicije se financirajo v deležu 20% lastnih sredstev ter 80% sredstev ministrstva za gospodarstvo in EU sredstev. Sredstva EU in MG se delijo v razmerju 85:15

6.8 Koristi in učinki investicije

Izgradnja objekta pomeni pridobitev poslovnih površin za inkubiranje podjetij ter poslovnih površin za realizacijo poslovnih in drugih pobud. V objektu se zagotavlja tudi prostor za delovanje enote Medpodjetniškega izobraževalnega centra, ki deluje v okviru Tehniškega šolskega centra Nova Gorica. Objekt inkubatorja bo omogočil inkubiranje novih podjetij, ustanavljanje novih Spin-off podjetij ter ustvarjanje novih delovnih mest.

Inkubator Ajdovščina bo kot del mrežnega podjetniškega inkubatorja predstavljal center interakcij in učenja ali pa nekakšno tehnološko vozlišče.

Koristi investicije so poleg pomembne pridobitve za podporno podjetniško okolje kažejo še na naslednji področjih:

- zagotavljanje poslovnih površin za nova podjetja bližje domu s čemer se zmanjša izguba časa na poti,
- manjšanje dnevnih migracij,
- Učinkoviteje privabljanje podjetij in ustanavljanje spin-off-ov
- možnost prijavljanja in izvajanja multidisciplinarnih projektov zaradi izkoriščanja sinergije med podjetji v inkubatorju,
- učinkovito podporno okolje – vse na enem mestu
- razpoznavnejša in učinkovitejša promocija poslovnih subjektov iz inkubatorja
- možnost pridobivanja tveganega kapitala in kapitala poslovnih angelov,
- geostrateška lega v prostoru (oddaljenost manj kot 1 ure od pomembnih gospodarsko-poslovnih središč; Ljubljana, Koper, Udine, Benetke, Trst, Reka)

S projektom Mrežnega podjetniškega inkubatorja – Inkubator Ajdovščina želimo pospeševati podjetniško in inovativno miselnost, ki je potrebna, da bi se Svereno-primorska regija ter celotna Slovenija približala razvoju in blaginji bolj razvitih držav EU. Izgradnja podjetniškega inkubatorja je pri tem ključnega pomena, saj ustvarja nujne pogoje za vzpostavljanje in preživetje podjetij, v njihovem najbolj občutljivem in s tem ključnem življenjskem obdobju. Z izgradnjo oziroma vzpostavitvijo Inkubatorja Ajdovščina in posledično tudi Mrežnega podjetniškega inkubatorja, bo občina Ajdovščina in širša regija zagotovila skladen in decentraliziran gospodarski razvoj celotnega območja. Po izgradnji in vzpostavitvi delovanja Inkubatorja Ajdovščina je smiselno in nujno proučiti možnost vsebinske ter organizacijske povezave z drugimi subjekti podpornega okolja za podjetništvo v regiji ter v skladu z zaključki, vzpostaviti učinkoviti podporni sistem

7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI IZDELAVE INVESTICIJSKE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Na podlagi izdelanega idejnega načrta ter dokumenta identifikacije investicijskega projekta ocenjujemo, da je projekt nujen za razvoj lokalnega in širšega okolja. V zvezi z projektom je potrebno pristopiti k pripravi ostale potrebne projektne in investicijske dokumentacije. Posebno pozornost je potrebno dati še izpolnjevanju kriterijev Ministrstva za gospodarstvo v povezavi s sofinanciranjem razvojnih projektov nacionalnega pomena.

7.1 Potrebna investicijska dokumentacija

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)
- Predinvesticijska zasnova (PIZ)
- Investicijski program (IP)
- PGD, PZI, PID

7.2 Terminski plan izdelave investicijske in projektne dokumentacije

Okvirni terminski plan izdelave investicijske in projektne dokumentacije

Aktivnost	mesec / leto
idejni projekt	december 2010
izdelava DIIP	februar 2010
potrditev DIIP	marec 2010
izdelava PIZ	marec 2010
potrditev PIZ	marec 2010
izdelava IP	april 2010
potrditev IP	april 2010
izdelava PGD	april 2010
JR za izvedbo	maj 2010
JR za opremo	maj 2011
izdelava PID	avgust 2011

8. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

(Priložiti grafične priloge, strokovne študije in mnenja, rekapitulacijo projektantskega predračuna, že pridobljeno upravno dovoljenje za poseg v prostor ter druge dokumente, ki pojasnjujejo navedbe v predhodnih točkah.)

Priloge:

- Grafične priloge iz idejnega projekta: Inkubator Ajdovščina št. 09/60, december 2009

