



OBČINA AJDOVŠČINA

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Številka: 4301-12/2021

Datum: 23. 4. 2021

PROJEKTNA NALOGA

za

IZDELAVA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE ZA IZGRADNJO DELAVNIŠKEGA INKUBATORJA V AJDOVŠČINI

Kazalo

1.	OPIS INVESTICIJE	3
1.1	Investitor.....	3
1.2	Projekt.....	3
1.3	Predmet projektne naloge	3
1.4	Lokacija oz. območje obravnave	3
1.5	Namen investicije.....	4
1.6	Zasnova investicije	4
1.7	Cilj investicije	5
1.8	Koristi in učinki investicije	5
2.	OBSTOJEČE STANJE	6
3.	USMERITVE ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA	6
3.1	Obstoječi prostorski akti in predlog novega OPN.....	6
3.2	Podatek o namenski rabi prostora	6
3.3	Podatek o območju varovanj	6
3.4	Vrste dopustnih dejavnosti in gradenj	7
3.5	Predlog novega plana: (1032) gospodarske cone (IG)	7
3.6	Okvirne usmeritve za projektiranje objekta	9
4.	PREDMET JAVNEGA NAROČILA	10
5.	CENA	10

1. OPIS INVESTICIJE

1.1 Investitor

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

1.2 Projekt

Izgradnja objekta namenjenega podjetniškemu / delavniškemu inkubatorju v Ajdovščini. Vrednost investicije ocenjujemo na okvirno 2 mio EUR.

1.3 Predmet projektne naloge

Predmet javnega naročila oz. cilj projektanta je izdelava projektne dokumentacije in pridobitev pravno močnega gradbenega dovoljenja za izgradnjo funkcionalnega, energetske učinkovitega in statično stabilnega objekta namenjenega delavniškemu inkubatorju, skladno z veljavnimi normativi in standardi za tovrstne objekte. Rešitev naj predvideva rušenje obstoječega objekta in posledično novogradnjo ter ureditev okolice.

1.4 Lokacija oz. območje obravnave

Območje obravnave leži na jugozahodnem delu mesta Ajdovščina, med Tovarniško cesto na severu in pozidavo ob vpadni cesti v mesto na vzhodu.

Zajema parcele števil. 1431/13, 1431/14, 1431/15, 1431/16 in 1431/17, vse k.o. Ajdovščina.



1.5 Namen investicije

V Ajdovščini je že tradicionalno prisotna obrtniška tradicija, razširjena je predvsem prehrabena, gradbena, lesna, kovinska in tekstilna industrija. Po podatkih statističnega urada RS je v Občini Ajdovščina preko 1.800 gospodarskih subjektov na manj kot 20.000 prebivalcev. Občina se trudi pospeševati razvoj podjetništva na različne načine, investicija v delavniški inkubator pa bo predstavljala še enega v vrsti ukrepov in pomoč novonastalim podjetjem v obliki spodbudnega okolja za iskanje inovativnih idej in rešitev.

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

Občina Ajdovščina je sicer že v letu 2005 ustanovila, v letu 2006 pa konstituirala gospodarsko družbo Tehnološki park in inkubator Ajdovščina d.o.o.. Družba je bila ustanovljena kot odziv na takratno stanje v lokalnem gospodarstvu. Prvotna želja 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 kasneje ni prišlo, zato se tudi ideja ni uresničila.

1.6 Zasnova investicije

Inkubator bo svojim članom pod ugodnimi pogoji in za določen čas (okvirno do petih let) ponujal svoje prostore. Storitve bodo namenjene mladim podjetnikom oz. novonastalim podjetjem (start-up podjetja), ki se srečujejo s prostorskimi izzivi ob začetkih svojih poslovanj. Za lažje premostitve začetnih težav in zmanjšanje stroškov bodo imeli najemniki omogočeno koriščenje zasebnih prostorov in opreme, pa tudi kapacitete in opreme, ki bo v souporabi. V souporabi so predvidene sanitarije za stranke, manjša čajna kuhinja ter sejna soba s spremljajočo opremo za opravljanje sestankov in video konferenc. Skladiščne kapacitete si bodo morali najemniki zagotavljati znotraj najetega prostora.

Najeti prostori bodo podjetnikom nudili potrebno zasebnost za opravljanje dejavnosti, skupni prostori pa bodo omogočali mreženje ter posledično medsebojno izmenjavo znanj in izkušenj. Upravljalca inkubatorja bo ob sodelovanju z lokalnimi institucijami skrbel za različne delavnice in izobraževanja na področju podjetništva, financ, marketinga in kadrovske zadeve, tovrstni programi pa bodo lahko namenjeni tudi zunanjim podjetnikom. V sklopu upravljanja inkubatorja bo na voljo tudi podpora v obliki mentorstva in svetovanja na vseh nivojih razvoja mladih podjetij.

Predvidena cena najemnine prostorov bo zasnovana po principu stroškovne najemnine, odvisna bo od površine in opremljenosti najetega prostora (moč električnega toka..). Nižje cene najemnin bodo novim podjetjem v pomoč pri širitvi njihovega poslovanja in posledičnemu nakupu ali izgradnji lastnih kapacitet. Pogoji za članstvo v inkubatorju bodo podrobno navedeni v pravilniku glede sprejema v inkubator, ki ga bo upravljalca pripravil naknadno.

1.7 Cilj investicije

Osrednji cilj inkubatorja je pridobitev novih, zanesljivih podjetij, ki bodo v naslednjih obdobjih svojega delovanja zagotavljala nova delovna mesta z visokimi dodanimi vrednostmi in posledično tudi nadaljnji gospodarski razvoj in rast Občine Ajdovščina in širše regije.

V sklopu objekta je potrebno zagotoviti poslovne prostore za najmanj 10 novih poslovnih subjektov oz. najmanj 2000 m² uporabne poslovne površine.

Konkretnejši cilji, ki jih želimo doseči z izgradnjo novega delavniškega inkubatorja:

- hitrejše nastajanje novih podjetij ter novih delovnih mest;
- prispevek k učinkovitemu podpornemu okolju za podjetništvo;
- hitrejši in učinkovitejši proces uresničitve podjetniške ideje ali pobude;
- spodbujanje podjetniške kulture;
- zviševanje 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.

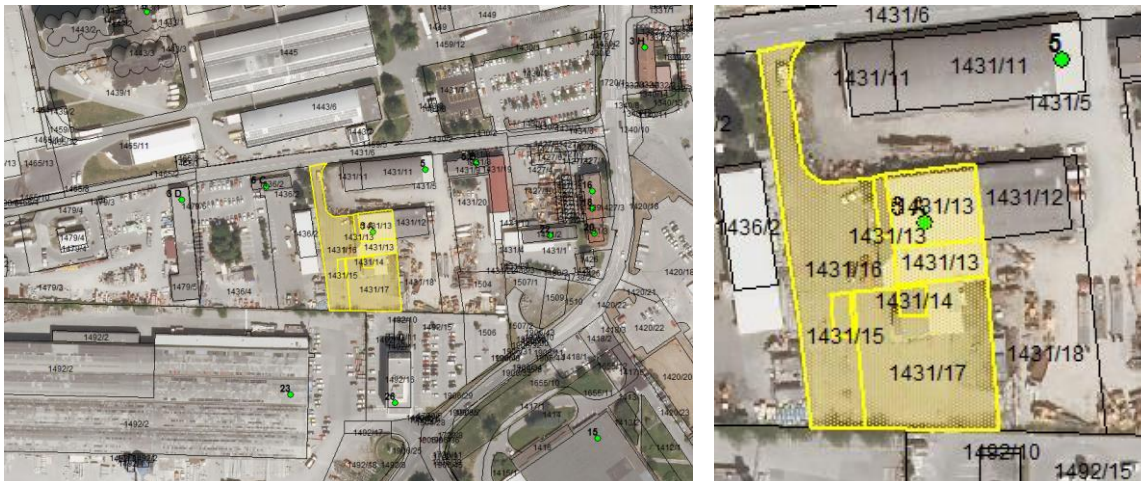
1.8 Koristi in učinki investicije

Izgradnja objekta pomeni pridobitev poslovnih površin za inkubiranje podjetij ter poslovnih površin za realizacijo poslovnih in drugih pobud. Inkubator bo predstavljal center interakcij in učenja ter nekakšno tehnološko vozlišče.

Koristi investicije bodo poleg pomembne pridobitve za podporno podjetniško okolje tudi naslednje:

- zagotavljanje poslovnih površin za nova podjetja bližje domu, s čimer se zmanjša izguba časa na poti;
- zmanjševanje dnevnih migracij;
- učinkovitejše 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).

2. OBSTOJEČE STANJE



KO	Parcela	PL	ZKVL	Lastnik	Naslov	Delež	Površina
2392	1431/13	1418	01769	OBČINA AJDOVŠČINA	CESTA 5. MAJA 6 A, 5270 AJDOVŠČINA	1/1	543
2392	1431/14	1418	01419	OBČINA AJDOVŠČINA	CESTA 5. MAJA 6 A, 5270 AJDOVŠČINA	1/1	42
2392	1431/15	1418	01419	OBČINA AJDOVŠČINA	CESTA 5. MAJA 6 A, 5270 AJDOVŠČINA	1/1	44
2392	1431/16	1418	01418	OBČINA AJDOVŠČINA	CESTA 5. MAJA 6 A, 5270 AJDOVŠČINA	1/1	1102
2392	1431/17	1418	01418	OBČINA AJDOVŠČINA	CESTA 5. MAJA 6 A, 5270 AJDOVŠČINA	1/1	987
							2718

Območje obsega 2.718 m². Znotraj območja sta dva objekta:

- objekt 1: trgovski del stavbe = 629,00 m²
- objekt 2: pomožni objekt = 52,20 m²

3. USMERITVE ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA

3.1 Obstoječi prostorski akti in predlog novega OPN

Prostorski akti, ki veljajo na območju urejanja:

- Prostorske sestavine planskih aktov občine: ODLOK o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina - Ur. gl. št. 7/97, Ur. l. RS, št. 96/04
- Prostorski ureditveni pogoji: ODLOK o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina - Ur. gl. št. 1/98, Ur. l. RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Ur. l. RS, št. 96/04 (v nadaljevanju: Odlok o PUP)

3.2 Podatek o namenski rabi prostora

Osnovna namenska raba: stavbno zemljišče;

Podrobnejša namenska raba: P – proizvodno območje.

3.3 Podatek o območju varovanj

3. cona projektne hitrosti vetra.

Oblikovanje objektov

Merila in pogoji za dvoranske objekte (d):

- Odmik je najmanj 6 m od meje sosednje zemljiške parcele, odmik najmanj 4 m je dopusten za nižje dele stavbe, ki imajo višino kapne lege oziroma roba venca do 9 m nad urejenim terenom, manjši odmiki niso dopustni, razen za rastlinjake, kjer je dopustna postavitve do parcelne meje s pisnim soglasjem sosedu. Objekti na dveh sosednjih lastniških zemljiščih oziroma zemljiščih namenjenih gradnji se lahko medsebojno stikajo, ko se lastnika sosednjih zemljiških parcel sporazumeta za takšno ureditev in so pri tem zagotovljeni vsi pogoji za varnost, rabo in vzdrževanje objekta.
- Največji vertikalni gabarit znaša K+P+1, pri čemer je lahko višina strešnega venca oziroma kapi največ 12 m nad urejenim terenom, večja višina je dopustna pri tehnoloških zahtevah, ki terjajo večjo višino od 12 m.
- Na delu površine objekta so dopustne tudi vmesne etaže za poslovne prostore, garderobe in podobne namene, ki ne potrebujejo velike etažne višine.
- Dozidave in nadzidave obstoječih objektov so dopustne le, kadar se s tem doseže enotno in celovito oblikovanje zaključene stavbne mase.
- Poslovne stavbe (pisarne) naj se postavijo bližje ulici ali odprtim javnim površinam.
- Parkirišča za dejavnosti je treba v celoti zagotoviti na zemljišču namenjenem gradnji.

Za poslovne objekte je dopustno oblikovanje v skladu s PIP za ureditveno enoto (b) bloki.

Vrste dopustnih objektov

1. Dopustne vrste objektov glede na namen:

- 12303 Bencinski servisi,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe: samo stavbe in terminali na železniških in avtobusnih postajah in z njimi povezane stavbe,
- 12420 Garažne stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: samo za znanstvenoraziskovalno delo za potrebe dejavnosti tehnološkega parka,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo stavbe za nastanitev policistov in gasilcev s spremljajočim programom,
- 24203 Objekti za ravnanje z odpadki: samo zbirni centri za odpadke
- in njim sorodni objekti.

2. Dopustne dodatne vrste objektov glede na namen za krajevne potrebe območja:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,

- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- in njim sorodni objekti.

3.6 Okvirne usmeritve za projektiranje objekta

- tlorisna optimizacija objekta v obliki kvadrata, pravokotnika ali »L« oblike in etažnost P+1;
- okvirno polovica celotnega tlorisa objekta naj bo v višini dveh etaž brez vmesne plošče (možnost montaže višjih strojev – dvigal), preostali del tlorisa pa v dveh ločenih etažah;
- 1 pritlična delavnica tudi s servisnim kanalom za primere avtomehaničnih storitev ali podobno;
- skupni prostori (čajnica, sejna soba, učilnica, delavnica za praktično učenje, sanitarije) umeščeni v 2. etaži oz. 1. nadstropju, površine pritličja so prioriteto namenjene delavnicam zaradi lažjega dostopa in blagovnih dostav ter prevzemov;
- v 1. nadstropju se umesti manjšo pisarno za potrebe upravljalca inkubatorja;
- v 1. nadstropju se v obliki skupnih prostorov zagotovi učilnico s kapaciteto do 10 oseb;
- neposredno ob učilnico se v 1. nadstropju umesti skupni funkcionalni prostor za praktično učenje namenjen laboratoriju (50m²), delavnici (50m²) in IKT delavnici (50m²);
- ločeni vhodi za pritlične delavnice, tako enoetažne, kot dvoetažne;
- ločeni vhodi tudi za delavnice v 2. etaži oz. 1. nadstropju - princip vstopa iz zunanega hodnika oz. balkona;
- skupni vhod v stavbo le za dostop do skupnih prostorov;
- umestitev zunanjega dvigala za lažjo mobilnost gibalno oviranih oseb in lažje dostave opreme in blaga v 1. nadstropje;
- tlorisna prilagodljivost večje sejne oz. konferenčne sobe za razdelitev na vsaj 2 manjši sobi za sestanke z uporabo modularnih pregradnih sten;
- tlorisna prilagodljivost vsaj nekaterih poslovnih prostorov / delavnic na različne velikosti in glede na potrebe posameznega najemnika – npr. možnost združitve dveh ali treh sosednjih delavnic v eno večjo delavnico;
- vsaka delavnica ima znotraj prostora lastno pisarno, manjšo garderobo s sanitarijami in manevrski prostor za skladiščenje blaga;
- upoštevanje vseh zgoraj naštetih tlorisnih prilagodljivosti pri zasnovi instalacijskih napeljav;
- manevrski prostor na dvorišču lahko zadošča dostavam z manjšimi dostavnimi vozili, ni potrebno upoštevati šleperskih dostav.

Okvirna namembnost površin po etažah

Pritličje:

- površina za stopnišče do zunanega hodnika oz. balkona v 1. nadstropju,
- površina za zunanje dvigalo,
- delavnice 1, 2, 3 in 4, ki višinsko segajo tudi v 1. nadstropje oz. 2. etažo,
- delavnice 5, 6 in 7, ki so enoetažne višine.

1. nadstropje:

- površina za stopnišče do zunanega hodnika oz. balkona,
- površina za zunanje dvigalo,
- sejna soba z opcijo razdelitve na več manjših sob za sestanke,
- učilnica s kapaciteto do 10 oseb,
- delavnica za praktično učenje (IKT, laboratorij, delavnica),

- čajna kuhinja,
- skupne sanitarije oz. sanitarije za stranke.
- delavnice 8, 9 in 10.

4. PREDMET JAVNEGA NAROČILA

Izdelava projektne dokumentacije obsega:

- a) izdelavo geodetskega načrta,
- b) izdelava idejne zasnove (IZP) ter projektantska ocena vrednosti investicije,
- c) izdelava projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD),
- d) izdelava projektne dokumentacije PZI,
- e) izdelava PZI projekta opreme za skupne prostore,
- f) projektantski nadzor.

Naročnik si pridržuje pravico, da se izvede samo izdelava idejne zasnove (IZP), v kolikor bi se izkazalo, da izdelava projektne dokumentacije DGD in PZI ni več v interesu naročnika.

Investitor ne razpolaga s projektno dokumentacijo za obstoječi objekt. Prav tako ne razpolaga s starimi načrti strojnih instalacij.

Namembnost površin po etažah pri točki 3.6 je zgolj okvirno določena in služi le kot osnova za projektiranje idejne zasnove, ki pa se lahko glede na programske zahteve investitorja ali predlog projektanta spreminja.

Predmet naročila mora biti izveden v skladu z veljavno zakonodajo, tehničnimi predpisi in standardi, veljavnimi prostorskimi akti, projektno nalogo ter navodili naročnika. Vse sestavine projektne dokumentacije morajo biti skladne z Uredbo o zelenem javnem naročanju, Gradbenim zakonom, Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov, PURES in ostalo zakonodajo, predpisi in standardi, ki urejajo področje načrtovanja in graditve objektov take vrste. Obsegati morajo geodetski načrt obstoječega stanja ter vse potrebne načrte in elaborate, ki so potrebni za izpeljavo predmetne investicije.

Projektna dokumentacija se izdela v slovenskem jeziku in preda v mapah v tiskani obliki (v 4 izvodih) in v elektronski obliki na elektronskem nosilcu v zapisih .pdf, .doc, .xls in .dwg.

Skupaj s PZI projektno dokumentacijo mora biti predan popis materiala in del s projektantsko oceno investicije po posameznih postavkah v .xls obliki.

5. CENA

V ceno mora biti vključeno:

- vodenje in koordinacija izdelave projektne dokumentacije ter ostale storitve po pogodbi, po posameznih fazah izdelave projektne dokumentacije;
- vsi stroški v zvezi z izvedbo pogodbenih del, stroški pridobitve vse potrebne dokumentacije, projektnih pogojev in stroški izdelave potrebnih elaboratov in študij za tovrstne objekte;
- geodetski načrt obstoječega stanja (s certifikatom);
- materialni stroški za zahtevano število kompletnih izvodov projektne dokumentacije v materialni in v elektronski obliki ter potrebno število izvodov za dajalce soglasij;

- izdelava vseh popravkov in dopolnitev projektne dokumentacije zaradi napak in pomanjkljivosti v projektni dokumentaciji ter neizvedljivosti projektne dokumentacije;
- koordinacijo in usklajevanje z naročnikom, izdelovalcem investicijske dokumentacije in upravljavcem,
- vsa tolmačenja in usklajevanja načrtov, ki izhajajo iz nejasnih, nepopolnih ali neuskklajenih načrtov in so ga odgovorni vodja projekta in odgovorni projektant dolžni izvesti na poziv naročnika,
- vsa tolmačenja in usklajevanja načrtov v fazi javnega naročila za izbiro izvajalca gradbenih del;
- sodelovanje in tolmačenje projektov pri vseh upravnih postopkih za izdajo upravnih dovoljenj in javnih obravnavah,
- zbirna situacija priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo,
- stroški pridobivanja mnenj in soglasij soglasodajalcev,
- stroški soglasij, upravnih taks, ter vsi preostali stroški potrebni za pravilno in pravočasno izvedbo storitev po tej pogodbi,
- pridobitev gradbenega dovoljenja,
- sopolpis dokazila o zanesljivosti objekta skladno z zahtevami zakonodaje,
- podpis izjave odgovornega vodje projekta DGD, da so za objekt izpolnjene vse bistvene zahteve, ki izhajajo iz gradbenih predpisov,
- stroški projektantskega nadzora se vključijo v popis del za GOI dela.

Pripravili:

Patrik Močnik

Janez Furlan

Marica Žen Breclj

Tadej Beočanin l.r.,
župan

Priloge:

- Lokacijska informacija
- Izsek iz prostorskega plana