



OBČINA POLJČANE

Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane

<http://www.poljcanes.si>

obcina@poljcanes.si

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA:

Podjetniški inkubator Pekarna (PiP)



Foto: pogled na vzhodno območje objekta "stara pekarna" (vir: IDZ, 2023)

Dokument je izdelan 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).

Slovenska Bistrica, april 2023

SPLOŠNI PODATKI O INVESTICIJSKEM PROJEKTU

| | |
|--|---|
| NAZIV PROJEKTA: | PODJETNIŠKI INKUBATOR PEKARNA (PiP) |
| VRSTA DOKUMENTA: | Dokument identifikacije investicijskega projekta |
| NOSILEC PROJEKTA: | OBČINA POLJČANE Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane |
| SOFINANCER: | MINISTRSTVO ZA KOHEZIJO IN REGIONALNI RAZVOJ Kotnikova ulica 5, 1000 Ljubljana |
| UPRAVLJAVEC: | OBČINA POLJČANE Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane |
| IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE: | RAZVOJNO INFORMACIJSKI CENTER SLOVENSKA BISTRICA Trg svobode 5, 2310 Slovenska Bistrica |
| DATUM IZDELAVE: | April 2023 |

KAZALO VSEBINE

| | |
|--|-----------|
| 1 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, UPRAVLJAVCU IN IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB..... | 4 |
| 2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO | 5 |
| 2.1 PODRAVSKA REGIJA Z OBČINO POLJČANE | 5 |
| 2.2 OPIS RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO | 11 |
| 3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI | 15 |
| 3.1 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE | 15 |
| 3.2 USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVAMI SKUPNOSTI TER STRATEGIJAMI IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI STRATEGIJ POSAMEZNIH PODROČIJ IN DEJAVNOSTI | 16 |
| 4 OPIS VARIANT..... | 19 |
| 4.1 VARIANTA 0 – INVESTICIJA SE NE IZVEDE | 19 |
| 4.2 VARIANTA 1 – INVESTICIJA SE IZVEDE..... | 19 |
| 4.3 IZBIRA OPTIMALNE VARIANTE | 19 |
| 5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE | 21 |
| 5.1 VRSTA INVESTICIJE | 21 |
| 5.2 OPREDELITEV OSNOVNIH TEHNIČNO-TEHNOLOŠKIH REŠITEV V OKVIRU INVESTICIJE..... | 21 |
| 6 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV | 25 |
| 6.1 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH | 25 |
| 6.2 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH..... | 25 |
| 7 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN INVESTICIJE | 27 |
| 7.1 STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO DIIP | 27 |
| 7.2 OPIS LOKACIJE | 27 |
| 7.2.1 Makrolokacija | 27 |
| 7.2.2 Mikrolokacija | 27 |
| 7.3 OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV S ČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE..... | 29 |
| 7.4 KADROVSKO–ORGANIZACIJSKA SHEMA | 29 |
| 7.5 VARSTVO OKOLJA | 31 |
| 7.6 VIRI FINANCIRANJA | 32 |
| 7.7 PRIČAKOVANA STOPNJA IZRABE ZMOGLJIVOSTI OZIROMA EKONOMSKA UPRAVIČENOST PROJEKTA..... | 35 |
| 8 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE | 36 |

KAZALO TABEL IN SLIK

| | |
|--|----|
| TABELA 1: PREBIVALSTVO V PODRAVSKI REGIJI 2004-2022 (NA DAN 1.1.) | 6 |
| TABELA 2: GOSTOTA PREBIVALSTVA V PODRAVSKI REGIJI (NA DAN 1. 1. 2022) | 6 |
| TABELA 3: ŠTEVILO PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH V OBČINI POLJČANE..... | 9 |
| TABELA 4: GIBANJE KAZALNIKOV STARANJA V OBČINI POLJČANE IN V SLOVENIJI | 9 |
| TABELA 5: KRITERIJI ZA IZBOR OPTIMALNE VARIANTE IN NAVEDBA UGODNEJŠE VARIANTE GLEDE NA IZBRAN KRITERIJ | 19 |
| TABELA 6: DOSEŽENI REZULTATI PO POSAMEZNI VARIANTI | 20 |
| TABELA 7: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE - STALNE CENE, marec 2023..... | 25 |
| TABELA 8: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE – TEKOČE CENE | 25 |
| TABELA 9: TERMINSKI PLAN INVESTICIJE | 29 |
| TABELA 10: UPRAVIČENI STROŠKI INVESTICIJE | 32 |
| TABELA 11: NEUPRAVIČENI STROŠKI INVESTICIJE..... | 33 |
| TABELA 12: VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJE, TEKOČE CENE | 34 |
| | |
| SLIKA 1: PODRAVSKA REGIJA..... | 5 |
| SLIKA 2: OBMEJNA PROBLEMSKA OBMOČJA V SLOVENIJI | 7 |
| SLIKA 3: OBČINA POLJČANE | 8 |
| SLIKA 4: GIBANJE ŠTEVILA PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH OD LETA 2013 NAPREJ..... | 9 |
| SLIKA 5: GIBANJE POVPREČNE STAROSTI V OBČINI POLJČANE V PRIMERJAVI S SLOVENIJO | 10 |
| SLIKA 6: FINANČNA KONSTRUKCIJA INVESTICIJE | 34 |

1 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, UPRAVLJAVCU IN IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

Investitor in upravljevec projekta

| | |
|-------------------------|---|
| Naziv | OBČINA POLJČANE |
| Naslov | Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane |
| Odgovorna oseba | Dr. Petra Vrhovnik, županja |
| Žig in podpis | |
| Telefon | (02) 802 92 20 |
| Spletna stran | http://www.poljcane.si |
| E-poštni naslov | obcina@poljcane.si |
| Davčna številka | 30543673 |
| Matična številka | 2242745000 |

Izdelovalec investicijske dokumentacije

| | |
|-------------------------|---|
| Naziv | RAZVOJNO INFORMACIJSKI CENTER SLOVENSKA BISTRICA |
| Naslov | Trg svobode 5, 2310 Slovenska Bistrica |
| Odgovorna oseba | Tomaž Repnik, direktor |
| Žig in podpis | |
| Telefon | (02) 843 02 46 |
| E-naslov | http://www.ric-sb.si |
| E-pošta | info@ric-sb.si |
| Davčna številka | 72326018 |
| Matična številka | 1510045 |

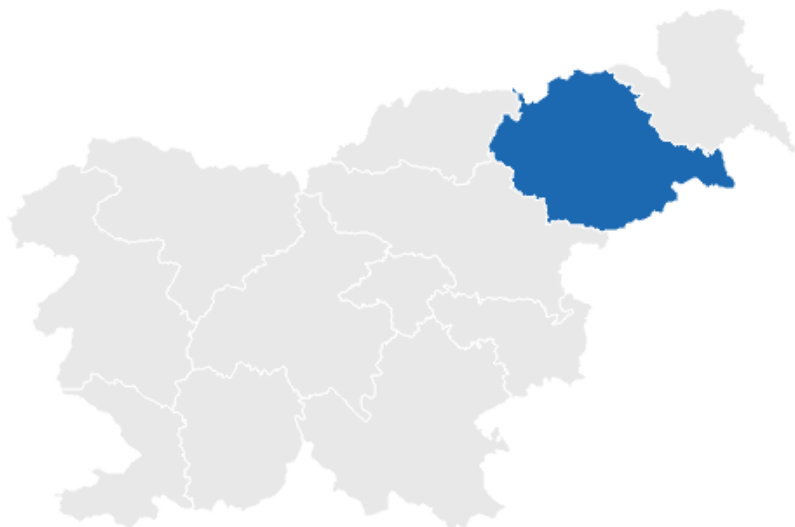
2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 Podravska regija z občino Poljčane

Investicija se načrtuje na območju občine Poljčane, v Podravski regiji, ki se uvršča v kohezijsko regijo Vzhodna Slovenija.

Podravska statistična regija s površino 2.170 km² obsega 10,7 % slovenskega ozemlja in je po velikosti na petem mestu med slovenskimi regijami. Podravje sestavlja več funkcijsko zaokroženih območij: Zgornja Dravska dolina, Dravsko-ptujsko polje, Slovenske gorice, Pohorje, Kozjak in Haloze. Regija meji na 3 sosednje razvojne regije Koroško, Savinjsko in Pomurko regijo ter meji na dve sosednji državi Avstrijo na severu in Hrvaško na jugu. Razvoj urbanizacije v regiji poteka zlasti v 5. koridorju (ob priključkih na avtocesto, ob železniških postajah), ter mednarodno pomembni razvojni osi urbanizacije med Dunajem in Zagrebom.

SLIKA 1: PODRAVSKA REGIJA



Za Podravje je značilna velika upravna razdrobljenost (7 upravnih enot in 41 občin). V regiji je po podatkih Statističnega urada RS na dan 1. 1. 2022 živel 327.998 prebivalcev. Podravje obvladuje močno urbanizirano območje med Maribora in Ptuja z razvitimi centralnimi dejavnostmi. Na tem večinoma ravninskem delu prebiva več kot dve tretjine prebivalstva regije. Ostali deli Podravja so v glavnem podvrženi stagnaciji ali pa upadanju prebivalstva. Delež prebivalstva v strukturi prebivalstva Republike Slovenije je v zadnjih nekaj letih konstanten. Gostota prebivalstva v Podravski statistični regiji močno presega slovensko povprečje.

TABELA 1: PREBIVALSTVO V PODRAVSKI REGIJI 2004-2022 (NA DAN 1.1.)

| Leto | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Slovenija | 1.996.433 | 1.997.590 | 2.003.358 | 2.010.377 | 2.025.866 | 2.032.362 | 2.046.976 |
| Podravska regija | 319.426 | 319.114 | 319.235 | 319.706 | 321.781 | 322.900 | 323.343 |
| Delež | 16,00 | 15,97 | 15,93 | 15,90 | 15,88 | 15,89 | 15,79 |

| Leto | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Slovenija | 2.050.189 | 2.055.496 | 2.058.821 | 2.061.085 | 2.062.874 | 2.064.188 | 2.065.895 |
| Podravska regija | 323.119 | 323.534 | 323.238 | 323.328 | 323.356 | 321.493 | 322.043 |
| Delež | 15,76 | 15,74 | 15,70 | 15,69 | 15,68 | 15,57 | 15,59 |

| Leto | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Slovenija | 2.066.880 | 2.080.908 | 2.095.861 | 2.108.977 | 2.107.180 |
| Podravska regija | 322.058 | 324.104 | 325.994 | 328.469 | 327.998 |
| Delež | 15,58 | 15,58 | 15,55 | 15,57 | 15,56 |

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

TABELA 2: GOSTOTA PREBIVALSTVA V PODRAVSKI REGIJI (NA DAN 1. 1. 2022)

| | Površina v km ² | Št. preb. | Preb./km ² |
|-------------------------|-------------------------------|-----------|-----------------------|
| Slovenija | 20.273 | 2.107.180 | 103,94 |
| Podravska regija | 2.170 | 327.998 | 151,15 |

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

Podravje spada med demografsko bolj ogrožene regije v Sloveniji, predvsem se bodo v prihodnje poslabšale razmere v prometno odročnih in obmejnih delih regije. V podravske regiji je prisoten trend hitrega staranja prebivalstva, ki vpliva na vrsto dejavnikov v regiji (stanovanjska problematika, kakovost bivanja, posledično pa potreba po celoviti in bolj kakovostni oskrbi in ustreznih zdravstvenih programih) in hkrati sledijo potrebam po ohranjanju zdravja ter podaljševanja delovne sposobnosti aktivne populacije.

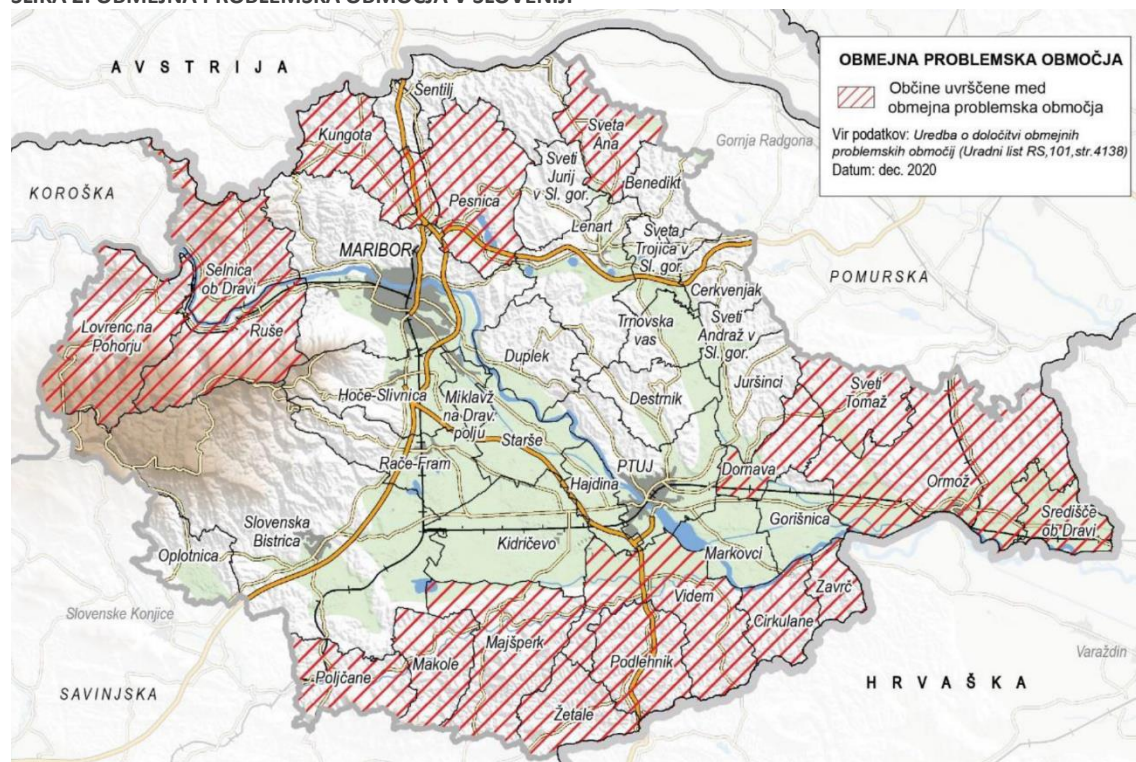
Podravska statistična regija je v preteklem obdobju izkazovala številne razvojne probleme in se je po statističnih kazalcih razvitosti in indeksu razvojne ogroženosti uvrščala po stopnji svoje razvitosti šele na deseto od dvanajstih regij v Sloveniji. Zaradi različnih geografskih možnosti, gospodarske preteklosti in dostopnosti so znotraj regije precejšnje razlike v razvitosti občin. S finančno in gospodarsko krizo so se razmere v regiji še poslabšale. Problemi so še posebej izraziti v strukturno zaostalih in ekonomsko, razvojno šibkih območjih s pretežno agrarno usmeritvijo, v območjih z demografskimi problemi, z nizkim dohodkom na prebivalca ter v ekonomsko in socialno nestabilnih območjih.

BDP Podravske regije po zadnjih podatkih za leto 2021 znaša 20.337 € in je za slabih 18 % nižji od slovenskega povprečja.

Uredba o določitvi obmejnih problemskih območij (Ur.l.RS, št. 22/11, 97/12, 24/15, 35/17 in 101/20) opredeljuje obmejna problemska območja, ki so na podlagi ZSRR-2 uvrščena med

prednostna področja nacionalnih razvojnih politik. Na območju regije Podravje so kot obmejna problemska območja opredeljene naslednje občine: Cirkulane, Dornava, Kungota, Lovrenc na Pohorju, Majšperk, Makole, Ormož, Pesnica, Podlehnik, **Poljčane**, Ruše, Selnica ob Dravi, Središče ob Dravi, Sveta Ana, Sveti Tomaž, Videm, Zavrč in Žetale.

SLIKA 2: OBMEJNA PROBLEMSKA OBMOČJA V SLOVENIJI



Vir: Regionalni razvojni program Podravja 2021-2027

Občina Poljčane leži v severovzhodni Sloveniji, med Bočem na severu in Dravinjskimi goricami na jugu, na križišču pomembnih cestnih prometnic Maribor – Brežice ter Ptuj – Celje. Občina ima tudi večjo železniško postajo ob železnici petega koridorja EU. Navedeni prometni pogoji so dali kraju velik pomen na ožjem in širšem območju Slovenije. Tako so bile Poljčane naravno središče prostora, v katerem se nahaja tudi središče živahne trgovske dejavnosti s tedanjimi centralnimi skladišči, iz katerih so se oskrbovala celotna zaledja Ptuja, Rogaške Slatine, Šmarja pri Jelšah in Slovenskih Konjic. Zaradi železniške proge so Poljčane za omenjene kraje pomenile okno v svet.

Občino sestavlja 18 naselij. Poljčane, kot upravno in kulturno jedro občine, so pomembno prometno križišče med Rogaško Slatino, Celjem, Mariborom in Ptujem. Občina Poljčane meji na 5 sosednjih občin: Slovenska Bistrica, Makole, Rogaška Slatina, Šmarje pri Jelšah in Slovenske Konjice.

SLIKA 3: OBČINA POLJČANE



Ena od konkurenčnih prednosti območja je zagotovo visoka stopnja ohranjenosti narave in biotska raznovrstnost, ki se med drugim odraža v precejšnjem deležu ekološko pomembnih območij ozemlja v omrežju Nature 2000 (slabih 49 % celotne površine občine). Med naravnimi znamenitostmi občine Poljčane velja izpostaviti Boč, ki je z 979 metri nadmorske višine mogočen planinski očaj, ki se strmo dviga nad Poljčanami. Na Boču raste zaščitena rastlina, ki je zaradi cvetenja okoli velike noči dobila ime velikonočnica.

Občina Poljčane se razprostira na 37,5 km², v 2. polovici leta 2022 pa je v njej živel 4.467 prebivalcev (SURS). Gostota poseljenosti v občini je nad slovenskim povprečjem (104 prebivalci) in znaša 119,12 prebivalcev/km².

Število prebivalcev v občini je bilo do leta 2019 v konstantnem upadanju, v zadnjih letih pa občina beleži rahel porast. Največji upad prebivalcev je zaznati v starostni skupini od 15 do 64 let, kar je predvsem posledica odseljevanja prebivalcev v večja mesta in občine delovnega mesta. Posledično je manjši upad števila prebivalcev zaznati tudi med mladimi, torej v starostni skupini od 0 do 14 let, medtem ko se število starejšega prebivalstva v starostni skupini nad 65 let konstantno povečuje.

TABELA 3: ŠTEVILO PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH V OBČINI POLJČANE

| Starostna skupina Leto | Skupaj | 0-14 let | 15-64 let | 65+ let |
|---------------------------|--------|----------|-----------|---------|
| 2013 | 4.574 | 619 | 3.028 | 927 |
| 2013 | 4.500 | 610 | 2.961 | 929 |
| 2014 | 4.456 | 613 | 2.940 | 903 |
| 2015 | 4.444 | 613 | 2.909 | 922 |
| 2016 | 4.436 | 615 | 2.862 | 959 |
| 2017 | 4.412 | 599 | 2.842 | 971 |
| 2018 | 4.389 | 594 | 2.781 | 1.014 |
| 2019 | 4.459 | 587 | 2.810 | 1.062 |
| 2020 | 4.469 | 599 | 2.786 | 1.084 |
| 2021 | 4.486 | 607 | 2.752 | 1.127 |
| 2022 | 4.467 | 594 | 2.704 | 1.169 |

SLIKA 4: GIBANJE ŠTEVILA PREBIVALCEV PO STAROSTNIH SKUPINAH OD LETA 2013 NAPREJ

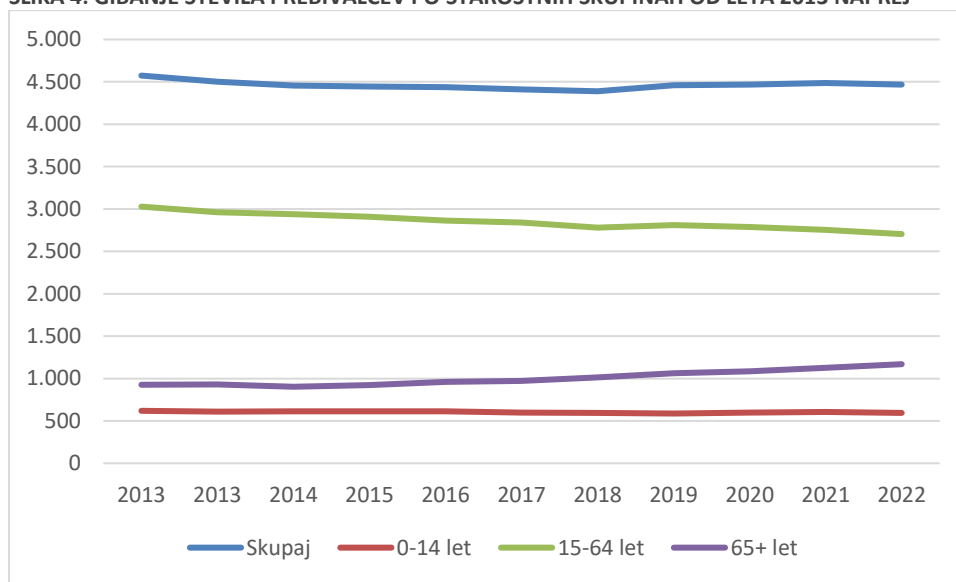
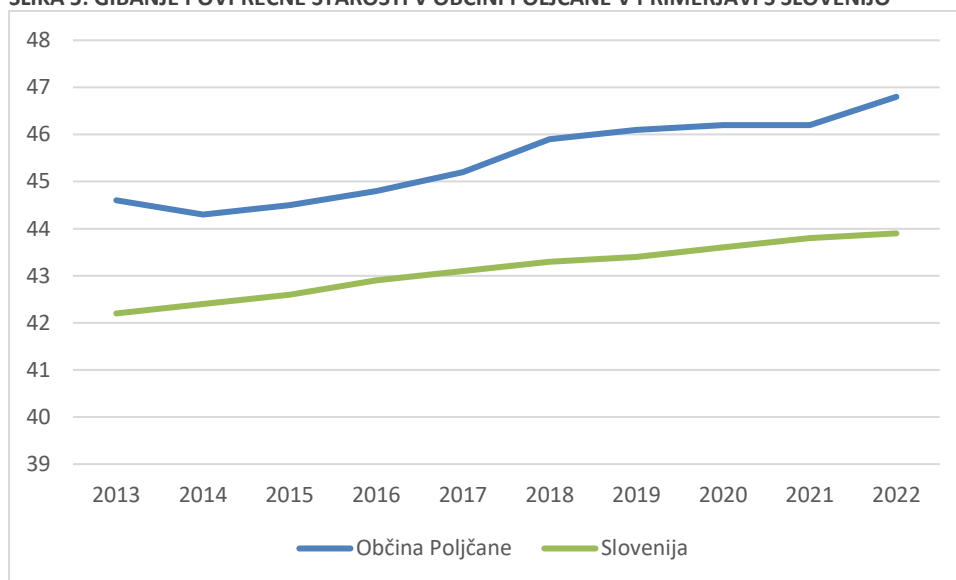


TABELA 4: GIBANJE KAZALNIKOV STARANJA V OBČINI POLJČANE IN V SLOVENIJI

| | | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------------------|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Občina Poljčane | Povprečna starost | 44,6 | 44,3 | 44,5 | 44,8 | 45,2 | 45,9 | 46,1 | 46,2 | 46,2 | 46,8 |
| | Indeks staranja | 152,3 | 147,3 | 150,4 | 155,9 | 162,1 | 170,7 | 180,9 | 181,0 | 185,7 | 196,8 |
| | Delež prebivalcev, starih 0-14 let (%) | 13,6 | 13,8 | 13,8 | 13,9 | 13,6 | 13,5 | 13,2 | 13,4 | 13,5 | 13,3 |
| | Delež prebivalcev, starih 15-64 let (%) | 65,8 | 66,0 | 65,5 | 64,5 | 64,4 | 63,4 | 63,0 | 62,3 | 61,3 | 60,5 |
| | Delež prebivalcev, starih 65 let ali več (%) | 20,6 | 20,3 | 20,7 | 21,6 | 22,0 | 23,1 | 23,8 | 24,3 | 25,1 | 26,2 |
| | Delež prebivalcev, starih 80 let ali več (%) | 7,0 | 6,6 | 6,8 | 6,7 | 6,6 | 6,9 | 7,3 | 7,2 | 7,4 | 7,9 |
| Slovenija | Povprečna starost | 42,2 | 42,4 | 42,6 | 42,9 | 43,1 | 43,3 | 43,4 | 43,6 | 43,8 | 43,9 |

| | | | | | | | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Indeks staranja | 118,9 | 120,5 | 122,7 | 125,4 | 127,8 | 130,6 | 132,9 | 135,7 | 138,7 | 141,8 |
| Delež prebivalcev, starih 0-14 let (%) | 14,5 | 14,7 | 14,8 | 14,9 | 15,0 | 15,1 | 15,1 | 15,1 | 15,1 | 15,0 |
| Delež prebivalcev, starih 15-64 let (%) | 68,2 | 67,6 | 67,1 | 66,4 | 65,9 | 65,3 | 64,9 | 64,5 | 64,0 | 63,6 |
| Delež prebivalcev, starih 65 let ali več (%) | 17,3 | 17,7 | 18,2 | 18,7 | 19,1 | 19,7 | 20,0 | 20,5 | 20,9 | 21,3 |
| Delež prebivalcev, starih 80 let ali več (%) | 4,6 | 4,7 | 4,9 | 5,0 | 5,2 | 5,3 | 5,4 | 5,5 | 5,5 | 5,6 |

SLIKA 5: GIBANJE POVPREČNE STAROSTI V OBČINI POLJČANE V PRIMERJAVI S SLOVENIJO



Stopnja registrirane brezposelnosti v občini znaša 4,3 % (ZRSZ, 2023) in je pod slovenskim povprečjem, ki znaša 5,6 % v enakem obdobju. Povprečna mesečna neto plača je v letu 2022 znašala 1.052,28 €, kar je za dobrih 20 % nižje od slovenskega povprečja. Število delovno aktivnega prebivalstva po stalnem bivališču v občini Poljčane znaša 1.785, stopnja delovne aktivnosti pa znaša 63,3, kar je nekoliko nižje od nacionalnega povprečja 66,7 (SUR5).

V občini je bilo na dan 31.3.2023 registriranih 323 poslovnih subjektov, od tega:

- 176 samostojnih podjetnikov;
- 80 gospodarskih družb;
- 41 društev;
- 3 pravne osebe javnega prava;
- 7 nepridobitnih organizacij;
- 16 drugih fizičnih oseb, ki opravljajo registrirane dejavnosti.

Koeficient razvitosti občine Poljčane za leti 2022 in 2023, izračunan na podlagi Uredbe o metodologiji za določitev razvitosti občin za leti 2022 in 2023 (Ur.l.RS št. 208/21), znaša 0,79, s čimer se občina uvršča pod povprečje razvitosti občin v Sloveniji. Zaostaja predvsem v infrastrukturni opremljenosti, ki je predpogoj za gospodarski in socialni razvoj.

Indeks delovne migracije, ki prikazuje razmerje med številom delovno aktivnih prebivalcev v občini delovnega mesta in številom delovno aktivnih prebivalcev v občini prebivališča, znaša 73,5, kar pomeni, da kar 73,5 % prebivalcev dela izven občine prebivališča, največ v Slovenski Bistrici, Mariboru in Ljubljani, sledijo Slovenske Konjice, Zreče, Celje in Rogaška Slatina.

2.2 Opis razlogov za investicijsko namero

Območje Poljčan ima svojo zgodovino, saj je bilo naseljeno že v rimski dobi, okoli leta 15 pr.n.št., nato pa so območje Dravinjske doline naselili Kelti v 3. stoletju in se je naseljevanje samo še širilo. V srednjem veku, natančneje sredi 13. stoletja, ko se je prvič pojavilo tudi ime Poljčane (Poltsah), sta bila v Studenicah zgrajena cerkev in hospital ter ustanovljen ženski samostan, ki je pomembna turistična atrakcija kraja še danes. V drugi polovici 14. stoletja pa se je tukaj naselila plemiška rodbina Graslov, ki so imeli tukaj svoj fevd. Pomemben razvojni preboj za območje je prinesla izgradnja železnice Dunaj-Trst v letih 1844 - 1846, ki je speljana skozi Poljčane. Naselje je začelo gospodarski razcvet doživljati po uvedbi te železniške proge, tako da je bila v kraju že v 19. stoletju pošta, šola in več sejmov. Območje se je gospodarsko krepilo: leta 1905 so ob Dravinji zgradili prvo elektrarno, leta 1908 tudi moderno parno žago. V 2. svetovni vojni so bile Poljčane (Pölttschach) zelo poškodovane, a se je občina Poljčane, ki je bila ustanovljena leta 1952 iz krajevnih odborov, po vojni obnavljala. Leta 1958 je bila priključena Občini Slovenska Bistrica in je leta 2006 ponovno postala samostojna občina. Vse od ustanovitve samostojne občine si Občina Poljčane prizadeva za razvoj svojega središča kot urbanega centra, ki bi s svojo infrastrukturo in dejavnostmi prerasel v sodobno urbano središče in prebivalcem omogočil kakovostno življenje in razvojne možnosti.

Občina Poljčane je občina z enim od najnižjih koeficientov razvitosti in je na repu slovenskih občin.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 64 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (delovno aktivnih), kar je manj od slovenskega povprečja (67 %). Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 22 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji. Ob tem se občina srečuje s številnimi drugimi družbenimi izzivi kot je nadpovprečni indeks staranja prebivalstva, trendom naraščanja ranljivih in socialno ogroženih skupin prebivalstva, obsežnimi dnevnimi delovnimi migracijami in odseljivanjem mladih iz kraja saj v občini primanjkuje priložnosti za zaposlitev. Občina do sedaj ni razpolagala s spodbudnim podjetniškim podpornim okoljem, ki bi omogočalo razvoj novih podjetniških podjetij s potencialno višjo dodano vrednostjo, kakor tudi ne s spodbudnim okoljem za razvoj družbeno inovativnih podjetniških podjetij v sektorju socialne ekonomije.

Z vzpostavitvijo in ureditvijo podjetniškega inkubatorja Poljčane v prostorih »stare pekarnе« želimo v občini Poljčane vzpostaviti infrastrukturo in spodbudno podjetniško okolje, ki bo omogočalo uspešno poslovanje in rast zagonskih podjetij, ustanavljanje in razvoj novih start-up podjetij ter ustanavljanje in razvoj podjetij, ki bodo s svojim odgovornim poslovanjem v sektorju socialne ekonomije (socialna podjetja) pristopila k oblikovanju družbeno odgovornih poslovnih modelov, storitev in proizvodov, ki bodo prispevali k izboljšanju kakovosti življenja vseh skupin prebivalcev Poljčan.

Vzpostavitev podjetniškega inkubatorja bo prispevala k povečanju podjetniške aktivnosti in gospodarskemu razvoju v občini, k razvoju novih storitev in proizvodov ter k ustvarjanju novih delovnih mest in priložnosti za zaposlitve v občini. Prav tako bo vzpostavljen inkubator s svojim programom omogočal spodbujanje podjetnosti in (družbene) inovativnosti pri mladih, ki jih želimo zadržati v občini. Podjetniški inkubator Poljčane bo podjetjem v obdobju prvih pet let njihovega poslovanja ter start-up podjetjem in socialnim podjetjem zagotavljal dostop do opremljenih poslovnih prostorov: pisarn, prostorov za storitvene dejavnosti, skupnostnih (coworkig) prostorov, sejne sobe, konferenčnega prostora in t.i. opremljene fabrikacijske delavnice, ki bo omogočala razvoj produktov, prototipiranje in bo služila tudi v izobraževalne namene uporabnikov in širše. Uporabniki bodo imeli v fabrikacijski delavnici, površine skoraj 85 m², dostop do sodobnih orodij in opreme CNC, 3D tiskalnik, sodobna programska in IKT oprema, itd). Prostor bo urejen fleksibilno in bo omogočal montažno pregraditev v več manjših prostorov ali preureditev konferenčni prostor (glede na konkretne potrebe uporabnikov).

Uporabnikom bodo, kot je že omenjeno na voljo pisarniški prostori (površine cca. 22,5 m², dobrih 15 m² in slabih 12 m²) za individualno uporabo ter skupnostni prostor (coworking), površine dobrih 100 m² z možnostjo montažne pregraditve v več manjših prostorov (glede na konkretne potrebe) s pomožnimi prostori (sanitarije, čajna kuhinja). Dva poslovna prostora (pisarni) sta načrtovana s pomožnimi prostori (sanitarije, garderobe, sprejemnica) za izvajanje storitvenih dejavnosti (zdravstveno-rehabilitacijska, zdravilska, kozmetična in podobne dejavnosti). Poleg tega je predvidena velika delavnica (workshop prostori), površine skoraj 85 m² z možnostjo montažne pregraditve v več manjših prostorov (glede na konkretne potrebe) s potrebnimi garderobam in drugimi pomožnimi prostori (sanitarije, čajna kuhinja). Predvideni pa so tudi sodobno opremljeni prostori za sestanke, izobraževanja in mreženja (konferenčni sobi) z namenom izmenjave poslovnih idej in povezovanja uporabnikov.

Podjetniški inkubator bo zagotavljal dostop do širokega nabora podjetniških in socialno-podjetniških podpornih storitev: informiranje, usposabljanja, mentorstvo, podpora pri razvoju poslovnih idej, podpora pri razvoju socialno-podjetniških poslovnih idej, zagonu podjetij/socialnih podjetij, podpora mladim podjetjem pri poslovanju in rasti, usposabljanja za potrebe uporabnikov, svetovanja, mentorstvo, mreženje, itd.).

Ureditev podjetniškega inkubatorja je predvidena v centralnem delu naselja Poljčan, v dveh obstoječih objektih, ki sta v lasti občine Poljčane, in sicer:

- V prvi fazi, ki je predmet tega projekta, se bo uredilo in opremilo prostore za podjetniški inkubator v stavbi »stara pekarna«, ki se nahaja na parc. št. 3623 v k.o. 779 – Pekel in vzpostavilo nov vstopni trg z zelenimi parkirišči ter ga s sistemom tlakovanih pešpoti preko Bistriške ceste povežalo z jedrom naselja na severovzhodu;
- Kot nadgradnja se bo v drugi fazi, ki ni predmet tega projekta, inkubator razširil proti jugu in povežal s športnim parkom pri osnovni šoli preko novo načrtovane brvi preko vodotoka in ureditvijo zelenih parkirišč na jugu ter se s programom povežal s stavbo Razvojnega centra narave.

Predvideno je, da se bo v sklopu predmetne investicije izvedla 1. faza izgradnje podjetniškega inkubatorja v prostorih stavbe »stara pekarna« in na pripadajočih in okoliških javnih zunanjih površinah vzpostavilo nov vstopni trg z zelenimi parkirišči, zelenimi površinami za oddih ter ga s sistemom tlakovanih pešpoti preko Bistriške ceste povežalo z jedrom naselja na severovzhodu. Obstoječi objekt »stara pekarna« je starejše izvedbe, kjer je v preteklosti potekala peka in prodaja kruha in pekovskih izdelkov. Stavba se nahaja v samem centru Poljčan in ima urejen dostop iz glavne prometne smeri skozi Poljčane. V nadstropju prvega dela je trenutno urejeno stanovanje, katero ni predmet obdelave. Preostali prostori v stavbi trenutno niso v uporabi. Severozahodno in zahodno od stavbe se nahajajo tudi parkirne površine.

Objekt v katerem je Razvojni center narave (RCN) je lociran tik ob regionalni cesti Slovenska Bistrica – Rogaška slatina in je od objekta »stara pekarna« oddaljen približno 120 m. Med objektoma poteka vodotok Brežnica, ob katerem je na desnem bregu starejši dotrajan pritlični objekt imenovan kot »provizorij« (parc. št. 5/5), ki je v večinski lasti občine Poljčane. V drugi fazi projekta bo med objektoma omogočen dostop peš preko novo vzpostavljenih poti, brvi in preurejenih površin preko zelenih parkirišč. Obravnavano območje je v ravninskem delu dokaj gosto poseljeno območje. V bližini se nahaja Občina Poljčane, Osnovna šola Kajetana Koviča Poljčane, Vrtec Poljčane, železniška in avtobusna postaja Poljčane ter nekaj trgovin in gostinskih lokalov.

Namen projekta je v občini Poljčane vzpostaviti infrastrukturo in spodbudno podjetniško okolje, ki bo spodbujalo inovativnost ter omogočalo uspešno poslovanje in rast zagonskih podjetij, ustanavljanje in razvoj novih start up-podjetij ter ustanavljanje in razvoj podjetij, ki bodo s svojim odgovornim poslovanjem v sektorju socialne ekonomije (socialna podjetja) pristopila k oblikovanju družbeno odgovornih poslovnih modelov, storitev in proizvodov, ki bodo prispevali k izboljšanju kakovosti življenja vseh skupin prebivalcev Poljčan. Z navezavo na Razvojni center narave bo Občina Poljčane spodbujala podjetniško dejavnost v smeri trajnostnega razvoja, ki bo v čim večji meri omogočala izrabo svojih endogenih potencialov, ki izhajajo iz bogate naravne in kulturne dediščine območja. Ustrezno podporno podjetniško okolje bo pripomoglo k zmanjšanju delovnih emigracij ter tako preprečilo oziroma omililo negativne posledice le-teh (skrb za

trajnostni razvoj občine). Prav tako bo odpiranje novih delovnih mest preprečilo potencialno negativno demografsko gibanje prebivalstva, ki bi imelo za občino negativne posledice

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

3.1 Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije

Z izvedbo investicije se bo na območju občine Poljčane zagotovilo ustrezne prostorske pogoje, namenjene nastanku in razvoju podjetij, s čimer bo investicija pomembno vplivala na privlačnost poslovnega okolja ter zagotavljala možnosti za delo, kakovost bivanja in osebni razvoj predvsem mladih, ki želijo uresničiti svojo poslovno idejo. Z ustrežno podporo poslovanju novonastalih podjetij bo vplivala na zmanjšanje odseljevanja mlajše populacije, ki mora pogoje za uresničitev svoje poslovne ideje iskati v večjih krajih zunaj meja svoje občine. Program inkubatorja bo namenjen predvsem inovativnim posameznikom in obstoječim mladim podjetjem pri razvoju njihovih poslovnih idej oz. na njihovi podjetniški poti.

Inkubator bo v grobem deljen na dva programska dela, delavniški oz. tehnični del ter podjetniški del. Prvi je namenjen predvsem fizičnemu razvoju produkta, ideje ali prototipa. Uporabniki bi lahko v tem delu imeli dostop do orodij, kot na primer stroji za CNC obdelavo, 3D printerji, različna uporabna programska orodja, hkrati pa bi uporabnikom bila na voljo tudi tehnična izobraževanja z omenjenih področij. V podjetniškem delu bodo uporabnikom na voljo pisarniški prostori za individualno in skupinsko delo, prostori za sestanke, izobraževanja in druženja z namenom izmenjave poslovnih idej. V sklopu tega dela bi bile tudi storitvene dejavnosti, kot so fizioterapije ali delovne terapije, ki zajema področje okupacijske in delovne terapije ter prispeva k navajanju na osnovne delovne aktivnosti.

Podjetniški inkubator bi tako lahko postal center za srečevanje mladih, novih in obstoječih podjetnikov, spodbujal njihov razvoj ter posledično pozitivno vplival na razvitost regije.

Osnovni namen izvedbe investicijskega projekta je zagotovitev ustreznega podpornega okolja za nastanek in razvoj novih podjetniških idej, ki bodo pripomogle k odpiranju novih delovnih mest in gospodarskemu razvoju občine Poljčane.

Izvedba investicije bo omogočila doseganje naslednjih splošnih ciljev:

- Vzpostaviti nove uporabne površine za namene delovanja podjetniškega inkubatorja;
- Izboljšati pogoje za razvoj podjetništva/socialnega podjetništva in s tem ustvarjanje novih delovnih mest;
- Omogočiti dostop do opreme, namenjene razvoju in krepitevi strokovnih kompetenc
- Zagotoviti pogoje za učinkovito povezovanje raziskovalno in razvojno usmerjenih podjetij z raziskovalnimi organizacijami;
- Pospešiti gospodarski razvoj občine;

- Izboljšati možnosti za delo, kakovostno bivanje ter osebnostni razvoj vsem prebivalcem območja;
- Zmanjšati odseljevanje prebivalcev zaradi iskanja možnosti za delo;
- Dvigniti dodano vrednost podjetništva v občini;
- Izboljšati urejenost kraja in razvoj središča občine kot urbanega centra;
- Izboljšati možnosti za izrabo endogenih potencialov in naravnih danosti območja.

3.2 Usklajenost investicijskega projekta z državnim strateškim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami Skupnosti ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti

Investicija je usklajena s sledečimi razvojnimi strategijami:

- Strategija razvoja Slovenije 2030

Strategijo razvoja Slovenije 2030 je Vlada RS sprejela na svoji 159. redni seji, 7. 12. 2017 ter je podlaga celovitega procesa srednjeročnega načrtovanja, ki predvideva določitev prednostnih nalog in ukrepov, ti pa morajo biti določeni tako, da upoštevajo usmeritve fiskalne politike.

Dokument opredeljuje vizijo in cilje razvoja Slovenije ter pet razvojnih prioritet z akcijskimi načrti. Pomeni tudi prenos ciljev Lizbonske strategije v nacionalno okolje ob upoštevanju specifičnih nacionalnih razvojnih priložnosti in pomanjkljivosti. Osrednji cilj strategije je kakovostno življenje vsakega posameznika ali posameznice.). Uresničiti ga je mogoče z uravnoveženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe.

Investicija pripomore k uresničevanju več razvojnih ciljev Strategije razvoja Slovenije, še posebej pa se navezuje na:

- drugi razvojni cilj, to je *Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo,*
- peti razvojni cilj, to je *Gospodarska stabilnost,*
- šesti razvojni cilj, to je *Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor* ter
- sedmi razvojni cilj, to je *Vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta.*

Prav tako investicija vključuje ukrepe trajnostne naravnosti, ki pripomorejo k uresničevanju razvojnega cilja *Trajnostno upravljanje naravnih virov*.

- Strategija pametne specializacije 2030

Evropska komisija je zaradi pomanjkanja sodelovanja in vlaganj v skupne projekte gospodarstva na eni strani ter institucij na področju raziskav, razvoja in inovacij na drugi strani, že v okviru programskega obdobja 2014-2020 predstavila koncept Strategije pametne specializacije z namenom spodbuditi in osredotočiti vlaganj držav in njihovih regij v raziskave in inovacije iz Evropskega sklada za regionalni razvoj. Namen te spodbude je bil podpreti regionalne/državne prioritete na področju raziskav, razvoja, inovacij in tehnološkega napredka preko t. i. procesa podjetniškega odkrivanja. Proces temelji na principu od spodaj navzgor z namenom, da se odkrije konkurenčno prednost posamezne regije/države ter oblikuje prostor za izboljšanje konkurenčnosti malih in srednjih podjetij. Za industrijsko preobrazbo ter nadaljnji gospodarski in družben razvoj Slovenije so potrebne izboljšave raziskovalnega, razvojnega in inovacijskega ekosistema in zagotovitev usklajenih, stabilnih in celostnih vlaganj v raziskave, razvoj in inovacije, digitalno preobrazbo, konkurenčnost malih in srednjih podjetij ter v znanja in spretnosti za pametno specializacijo.

Vsa vlaganja tako v raziskave in razvoj, nove tehnologije in digitalizacijo, kot tudi spodbujanja podjetniške aktivnosti in konkurenčnosti podjetij pa ostajajo neizkoriščena brez hkratnih ustreznih vlaganj v znanja in spretnosti ljudi. Za zagotavljanje ustreznih veščin in spretnosti za pametno specializacijo je tako potrebno intenzivirati vlaganja v pridobivanje znanj in spretnosti zaposlenih, potrebnih za družbo prihodnosti, predvsem nagraditi uspešno delovanje kompetenčnih centrov, krepiti človeške potenciale za pridobivanje kompetenc prihodnosti že v fazi rednega izobraževalnega procesa in tako prispevati k lažjemu prehodu med izobraževanjem in trgom dela ter skrbeti za kontinuirano rast znanj, prenos znanj in spretnosti zaposlenih.

- Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji

Program izhaja iz ciljev Strategije razvoja Slovenije 2030 in se navezuje na ugotovitev, da so ključnega pomena ukrepi v smeri večje odpornosti gospodarstva in družbe, izkoriščanja novih priložnosti ter pospešitve prehoda v visoko produktivno, nizkoogljično in krožno gospodarstvo. Eno od prednostnih področij, na katera je potrebno usmerjati ukrepe, je predvsem krepitev trajnostne rasti in konkurenčnosti malih in srednje velikih podjetij (MSP) ter ustvarjanje delovnih mest v MSP. To bomo dosegali z razvojem in optimizacijo ekosistema za podporo podjetništvu in inovativnosti, kar med drugim zajema izvajanje podpornih storitev za podjetja v okviru podjetniških inkubatorjev.

- Regionalni razvojni program Podravja 2021-2027

Regionalna razvojna politika Podravja upošteva razvojne prioritete strategije razvoja Slovenije 2030 z upoštevanjem posebnosti in potreb Podravske regije. RRP 2021-2027 Podravske regije je temeljni strateški razvojni dokument na regionalni ravni, ki opredeljuje razvojne usmeritve na gospodarskem, socialno-družbenem, okoljskem in prostorskem področju regije. Na osnovi ocene stanja opredeljuje razvojne prednosti regije, razvojno vizijo in strateške cilje, razvojne prioritete ter finančni okvir za izvedbo programa. Osnovni namen in cilj priprave RRP 2021-2027 je identifikacija razvojnih potencialov Podravske regije, ter na tej osnovi opredeliti regijske razvojne prioritete v programskem obdobju 2021-2027.

Prednostna razvojna področja Podravske regije temeljijo na potrebi po ukrepih za povečanje dostopnosti do finančnih virov za podjetja, raziskave in spodbude, za povečanje zaposlenosti in zaposljivosti s hkratnim ustvarjanjem dolgoročnega stabilnega okolja, ki bo spodbudilo razvoj kakovostnih delovnih mest s spremenjeno strukturo gospodarstva ter uvajanjem novih ekonomskih modelov. Izboljšanje konkurenčnih prednosti gospodarstva in subjektov socialne ekonomije ter nova delovna mesta z višjo dodano vrednostjo in večjo pravičnostjo so osnova za rast in razvoj, zato jih bomo morali z uporabo načel trajnostnega razvoja znati ohranjati in na novo ustvarjati. Ukrepi na področju gospodarstva bodo potekali v smeri razvoja gospodarske infrastrukture, spodbujanja trajnostnih inovacij ter krepitve podpornega okolja, ki bo prispevalo k trajnostnemu razvoju in ustvarjanju novih delovnih mest. Prvi od petih strateških ciljev RRP se navezuje na pametnejšo, konkurenčno in trajnejšo energijo, ki ga bomo med drugim, dosegali s krepitvijo rasti in konkurenčnosti malih in srednjih podjetij ter razvojno-raziskovalnih in inovacijskih zmogljivosti.

4 OPIS VARIANT

Investitor je v fazi priprave DIIP obravnaval in ocenjeval dve varianti in sicer:

- varianta 0 – brez investicije in
- varianta 1 – z investicijo.

Odločil se je za varianto 1. Utemeljitev je razvidna iz nadaljevanja.

4.1 Varianta 0 – investicija se ne izvede

Občina Poljčane nima podjetniškega inkubatorja ali prostorov, ki bi bili namenjeni izvajanju podpornih aktivnosti na področju pospeševanja podjetništva in ustanavljanju novih podjetij. Zaradi tega se soočajo s pomanjkanjem delovnih mest in odseljivanjem mladih, ki iščejo podjetniške priložnosti. Po drugi strani pa ji njene bogate naravne in kulturne danosti omogočajo velik razvojni potencial, ki ga bo s pomočjo podpornega okolja mogoče bistveno bolje izkoristiti. Občina Poljčane v varianti brez investicije ne more računati na pomembnejši razvojni preboj in lahko zgolj nazaduje v primerjavi z regijskim in državnim okoljem.

4.2 Varianta 1 – investicija se izvede

Investicija bo zagotovila urejene prostorske pogoje, ki pomenijo predpogoj za razvoj novih podjetniških idej in ustvarjanje novih delovnih mest. Ta varianta bo omogočila dostop do izobraževalnih vsebin in opreme, ki bo pripomogla h krepitvi kompetenc potencialnih podjetnikov in mladih podjetij ter jim omogočila boljše možnosti za razvoj podjetniških idej in lažji začetek podjetniške poti. S tem bo postala občina bistveno bolj privlačna za delo in bivanje ter posledično ustvarila pogoje za gospodarski razvoj.

4.3 Izbira optimalne variante

Pri izboru optimalne variante smo upoštevali kriterije, podane v spodnji tabeli.

TABELA 5: KRITERIJI ZA IZBOR OPTIMALNE VARIANTE IN NAVEDBA UGODNEJŠE VARIANTE GLEDE NA IZBRAN KRITERIJ

| Kriterij | Ugodnejša varianta |
|------------------------------------|--|
| Stroški izvedbe posamezne variante | Ugodnejša je varianta 0, saj ne povzroča nikakršnih investicijskih stroškov. |
| Doseganje ciljev investicije | Ugodnejša je varianta 1, saj v primeru variante brez investicije njeni cilji niso nikoli doseženi. |
| Dinamika financiranja investicije | Ker varianta 0 ne predvideva nobene dinamike financiranja, je primernejša varianta 1. |

| | |
|---|--|
| Učinkovitost investicije, merjena s hitrostjo izvedbe investicije | Ugodnejša je varianta 1, ki predvideva dokončanje investicije julija 2024, s čimer bodo omogočeni pogoji za razmah podjetništva in nastanek novih delovnih mest. Pri varianti 0 tega učinka ne moremo nikoli doseči. |
| Vpliv na okolje | Varianta 1 bo imela z izvedbo ukrepov trajnostne naravnosti in modre oz. zelene infrastrukture ugoden vpliv na okolje |

TABELA 6: DOSEŽENI REZULTATI PO POSAMEZNI VARIANTI

| Varianta | Doseženi rezultat |
|-----------------|--------------------------|
| Varianta 0 | 1 |
| Varianta 1 | 3 |

Glede na rezultate ocenjevanja je kot optimalna varianta izbrana **varianta 1 – varianta z investicijo**.

5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE

5.1 Vrsta investicije

Investicija predstavlja rekonstrukcijo objekta ter pripadajočo komunalno in zunanjo ureditev. Potrebno je gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo objekta in parkirišč, ki bo pridobljeno najpozneje do 31. 10. 2023.

V skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) je za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 € potrebno pripraviti dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program, kadar gre za:

- a) tehnološko zahtevne investicijske projekte,
- b) investicije, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (na primer visoki stroški vzdrževanja);
- c) **investicijske projekte, ki se (so)financirajo s proračunskimi sredstvi.**

5.2 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru investicije

Poglavje je povzeto po Tehničnem poročilu k IZP projektu ureditve podjetniških inkubatorjev v Poljčanah, ki ga je marca 2023 pripravilo podjetje Megalit, inženirski biro d.o.o..

Arhitekturna ureditev podjetniškega inkubatorja

Predmet projekta je rekonstrukcija, nadzidava in sprememba namembnosti stavbe "stara pekarna" v Poljčanah. Predvideni posegi se bodo izvajali znotraj nekdanjih poslovnih in proizvodnih prostorov, ki trenutno niso več v uporabi. Posegi ne bodo zajemali obstoječega stanovanja in stanovanju funkcionalno pripadajočih prostorov.

Deli stavbe, z izjemo prvega (stanovanje), se bodo višinsko uskladili. Predvidena je nadzidava, menjava ostrešja in poenotenje strešin 2. in 3. dela stavbe. Z dvigom kote strehe in uskladitvijo volumnov pridobimo prostor za umestitev dodatne etaže v trenutno najnižjem delu stavbe.

V sklopu prenove obstoječe stavbe se bodo tako izvedli naslednji posegi:

- sanacija vlage,
- delna nadzidava 2. in 3. dela stavbe,
- delno novo ostrešje in kompletna zamenjava strešne kritine,
- prilagoditev obstoječih sten (nove odprtine – prehodi) – rekonstrukcija,
- izvedba Alu-steklene fasade,
- zamenjava stavbnega pohištva, vgradnja novega,

- nova medetažna konstrukcija (na trenutno najnižjem delu stavbe),
- umestitev novega dvigala in stopnišča,
- obdelava sten,
- celotna nova izvedba elektro in strojnih inštalacij (ogrevanje, hlajenje, prezračevanje),
- namestitev sončne elektrarne,
- izvedba novih tlakov (nove uporabne površine), menjava finalnega tlaka,
- izvedba toplotno izolativne fasade,
- zbiralnik deževnice za ponovno uporabo strešne meteorne vode.

V sklopu rekonstrukcije in prenove se izvede tudi energetska sanacija stavbe, ki zajema toplotno izolativno fasado, menjavo zunanjšega stavbnega pohištva, izolacijo strehe ter namestitev sončne elektrarne. Ogrevanje stavbe bo predvidoma izvedeno preko toplotne črpalke zrak-voda (zrak). Za prezračevanje se predvidi centralna ali lokalna rekuperacija v odvisnosti od možnosti izvedbe (višine stropov,...). Priključki na kanalizacijo, vodo in elektriko so obstoječi, preveri se njihova kapaciteta in se jih po potrebi poveča oz. spremeni.

Krajsko arhitekturna ureditev na območju podjetniškega inkubatorja

V okviru izgradnje novega podjetniškega inkubatorja Poljčane se uredijo pripadajoče in okoliške zunanje javne površine, zelene in tlakovane, katere se smiselno poveže v celoto in vpne v širši kontekst. Vse površine se uredi brez višinskih robov po načelih univerzalne dostopnosti. Širše območje novo načrtovanega podjetniškega inkubatorja, ki meji in si deli površine z drugimi objekti javnega značaja in stanovanji, se s sistemom tlakovanih pešpoti poveže preko Bistriške ceste z jedrom naselja na severozahodu, proti jugu po levem bregu vodotoka s športnim parkom OŠ Kajetana Koviča in v 2. fazi z novo načrtovano peš brvjo čez vodotok ter ureditvijo zelenih parkirišč s programi na jugu ter Razvojnim centrom narave ter Društvom upokojujencev.

Znotraj ožjega območja obdelave – Faze 1 – izgradnje Podjetniškega inkubatorja se na severu vzpostavi novi, vstopni "trg" s 4 parkirnimi mesti, 2 od teh za invalide, v zeleni oazi, deževnem vrtu, preko katerega se odvodnjava utrjene površine in filtrira padavinska voda. Čiste meteorne vode se zadržuje v zbiralniku oz. zadrževalniku za zalivanje zelenic v sušnem obdobju, katerega se predvidi v okviru deževnega vrta. Osrednjo zelenico pred inkubatorjem se zasnuje kot zunanje delovne površine, skupni prostor druženja, izmenjave idej in opremi z mizami in klopmi, žarom, večjo piknik mizo ter lesenimi "igrali" za vse generacije, kot npr. kompozicije iz lesenih hlodov. Namen tega je sproščeno, tudi neformalno druženje in mreženje inkubirancev in/ali obstoječih podjetnikov z izmenjavo mnenj, izkušenj in podatkov.

Na osrednjem območju se zagotovi še dodatno 6 zelenih parkirnih mest, 3 kom privezi za kolesa in 3 polnilne postaje za električna kolesa – spodbujanje kolesarjenja ter uredi skupni "eko otok" za podjetniški inkubator ter stanovalce z zbiralnikom za ponovno uporabo odpadkov. Osrednji

prostor druženja se od servisnih in infrastrukturnih elementov loči in zameji z živimi mejami ali ozelenjenimi ograjami.

Območje se izteče in zaključí z vrtilki, v vzdolžni smeri zamejenimi z živimi mejami, ki tvorijo ritem in red; usmerjajo ter poudarjajo vzdolžnost ob vodotoku na ožjem in širšem območju obdelave. Vrtilki so namenjeni aktivnemu počitku in sprostitvenemu delu inkubirancev s pridelavo zelišč in sadno-zelenjavnih pridelkov bodisi za lastne ali poslovne potrebe inkubirancev. Vse v luči trajnostnega razvoja z vidikom pridelave hrane v biotsko ohranjenem in raznovrstnem lokalnem okolju. Ob vodotoku steče utrjena pešpot vzdolž katere se umesti klopi s sončnimi paneli in priključki za polnjenje. Te se ponovijo tudi v podaljšku objekta inkubatorja ter na drugem bregu vodotoka v sklopu faze 2. Peščena pešpot ob potoku v sklopu faze 2 bi lahko povezala center Poljčan in sotočje Dravinje.

V sklopu ureditev se načrtuje tudi javna razsvetljava, ki deluje preko energetske samooskrbnosti. Umesti se luči s sončnimi celicami.

Obdelave površin, materialnost

Glavne utrjene peš in povozne površine na območju se predvidi kot tlakovane – betonski ali granitni tlakovci, sekundarna pešpot vzdolž vodotoka kot peščena ali s prepustni cementiranim peščenim zasipom, vsa parkirišča v travnih tlakovcih in ozelenjena. Vsa oprema v kombinaciji les-kovina – mize, klopi, igrala; ograje na območju obdelave se poenoti in izvede kot vertikalne lamele v kovini oz. lesu – ograje se poenoti z ograjo načrtovane peš brvi. Vzpostavi se čim več zelenih površin, katere se deloma zatravi, deloma uredi kot deževne vrtove za zadrževanje in filtriranje padavinskih voda, po območju se vzpostavi jasne smeri in zarobi programe z živimi mejami, zasadi se nova drevesa, obstoječa se ohranja. V nadaljevanju projekta, fazi 2, se območji čez vodotok povežeta z brvjo za pešce in kolesarje.

Ureditev cest in poti na območju podjetniškega inkubatorja

V okviru izgradnje novega podjetniškega inkubatorja Poljčane se uredijo pripadajoče in okoliške zunanje povozne tlakovane površine, zelene in tlakovane peš poti, katere se smiselno poveže v celoto in vpne v širši kontekst. Vse površine se uredi brez višinskih robov po načelih univerzalne dostopnosti.

Znotraj ožjega območja obdelave – Faze 1 – izgradnje Podjetniškega inkubatorja se iz SZ strani uredi dostopna enosmerna tlakovana cesta z tlakovanim poševnim parkiriščem na levi strani dovozne ceste (4 parkirna mesta za osebna vozila, parkirno mesto za el. vozila in 1 parkirno mesto za invalide) ter na desni strani, kjer se ureja zelenica tlakovano poševno parkirišče z travnimi tlakovci (2 parkirni mesti za osebna vozila, 1 parkirno mesto za el. vozila in 1 parkirno mesto za invalide). Dovoz in izvoz iz območja Podjetniškega inkubatorja se uredi na SV strani kjer je že obstoječi priključek na državno cesto R3 odsek 1233 (Poljčane - Majšperk).

Površina za pešce in kolesarje ter dostopna pot za avtomobile do tlakovanega parkirišča in objektov podjetniškega inkubatorja ter stanovanjskega bloka se uredi z betonskimi tlakovci. Na osrednjem območju se zagotovi še dodatno 6 zelenih parkirnih mest (travni tlakovci) ter privezi za kolesa in 3 polnilne postaje za električna kolesa in avtomobile.

Razmejitev parkirnih mest in ceste se izvede z betonskimi tlakovci v širini 30 cm. Razmejitev pohodnih poti in povoznih površin ter zelenih površin se izvede z betonskimi povoznimi ploščami v širini 20 cm, ki jih je potrebno položiti na betonsko posteljico. Površine pohodnih poti ob potoku Brežnica se uredijo z kamnitim granulatom zmešanim z enokomponentnim poliuretanskim vezivom oz. vezivom iz umetnih smol. Debelina tampona v tlakovani dovozni cesti, parkirišču in povoznih tlakovanih poteh ne sme biti tanjša od 60 cm in se izvede z drobljencem frakcije 0-32 mm debeline 25 cm in frakcije 0-150 mm v debelini 35 cm. Debelina tampona v tlakovanih nepovoznih površinah ne sme biti tanjša od 40 cm in se izvede z drobljencem frakcije 0-32 mm debeline 40 cm. Vse površine se uredijo brez višinskih robov po načelih univerzalne dostopnosti.

Elektro inštalacijske ureditve

Napajanje je predvideno preko novega NN dovoda iz predvidene nove PMO omare. Predvidena priključna moč objekta je cca 50kW, 3x80A. Na strehi objekta je predvidena sončna elektrarna velikosti cca 40kW (limitirana).

Predvidena je splošna razsvetljava, varnostna razsvetljava za osvetlitev evakuacijskih poti in zunanja razsvetljava, skladno s smernicami o učinkoviti rabe energije. Predvideni sta dve sončni elektrarni. Ena je predvidena na strehi podjetniškega inkubatorja, druga na strehi nadstreška nad parkiriščem. Na parkirišču podjetniškega inkubatorja in pod nadstreškom za avtomobile je predvidena e-polnilnica, ki bo omogočala porabo električne energije pridobljeno iz sonca na strehi nadstreška. V objektu je predvidena kolesarnica. Za dostop do kolesarnice bo predviden sistem kontrole pristopa. Kolesarnica bo imela predvidena e-polnilna mesta in bo pod videonadzorom.

6 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

6.1 Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

Vrednost investicije je podana na osnovi ocene vrednosti projektanta, ki je bila izdelana v mesecu marcu 2023. Investicija je ocenjena na **1.596.828,83 €** brez DDV oz. **1.948.131,17 €** z DDV po stalnih cenah.

TABELA 7: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE - STALNE CENE, marec 2023

| Leto | 2023 | | | 2024 | | | SKUPAJ | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| | Znesek brez DDV | DDV | Skupaj | Znesek brez DDV | DDV | Skupaj | Znesek brez DDV | DDV | Skupaj |
| Izdelava IZP | 30.600,00 | 6.732,00 | 37.332,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 30.600,00 | 6.732,00 | 37.332,00 |
| Izdelava DIIP | 700,00 | 154,00 | 854,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 700,00 | 154,00 | 854,00 |
| Izdelava IP | 1.750,00 | 385,00 | 2.135,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.750,00 | 385,00 | 2.135,00 |
| Izdelava PZI | 20.000,00 | 4.400,00 | 24.400,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 20.000,00 | 4.400,00 | 24.400,00 |
| Gradbeni nadzor | 1.536,90 | 338,12 | 1.875,02 | 3.586,09 | 788,94 | 4.375,03 | 5.123,00 | 1.127,06 | 6.250,06 |
| Projektne nadzor | 1.500,00 | 330,00 | 1.830,00 | 3.500,00 | 770,00 | 4.270,00 | 5.000,00 | 1.100,00 | 6.100,00 |
| Arhitekturna ureditev inkubatorja | 720.000,00 | 158.400,00 | 878.400,00 | 180.000,00 | 39.600,00 | 219.600,00 | 900.000,00 | 198.000,00 | 1.098.000,00 |
| Krajinsko arhitekturna ureditev na območju inkubatorja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 85.000,00 | 18.700,00 | 103.700,00 | 85.000,00 | 18.700,00 | 103.700,00 |
| Ureditev cest in poti na območju inkubatorja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 200.000,00 | 44.000,00 | 244.000,00 | 200.000,00 | 44.000,00 | 244.000,00 |
| Elektroinštalacije in oprema na območju inkubatorja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 70.000,00 | 15.400,00 | 85.400,00 | 70.000,00 | 15.400,00 | 85.400,00 |
| Oprema (3d printer, skener, CNC stroji, IKT....) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 278.655,84 | 61.304,28 | 339.960,12 | 278.655,83 | 61.304,28 | 339.960,11 |
| Skupaj | 776.086,90 | 170.739,12 | 946.826,02 | 820.741,93 | 180.563,22 | 1.001.305,15 | 1.596.828,83 | 351.302,34 | 1.948.131,17 |

6.2 Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

Pri preračunu stalnih cen v tekoče je upoštevana napoved inflacijskih gibanj, podana s strani Urada za makroekonomske analize in razvoj (Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023). Ta predvideva inflacijo za leto 2024 v deležu 4,2 %. Vrednost investicije po tekočih cenah znaša **1.631.300,00 €** brez DDV oz. **1.990.186,00 €** z DDV.

TABELA 8: PREGLED VREDNOSTI INVESTICIJE – TEKOČE CENE

| Leto | 2023 | | | 2024 | | | SKUPAJ | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| | Znesek brez DDV | DDV | Skupaj | Znesek brez DDV | DDV | Skupaj | Znesek brez DDV | DDV | Skupaj |
| Izdelava IZP | 30.600,00 | 6.732,00 | 37.332,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 30.600,00 | 6.732,00 | 37.332,00 |
| Izdelava DIIP | 700,00 | 154,00 | 854,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 700,00 | 154,00 | 854,00 |
| Izdelava IP | 1.750,00 | 385,00 | 2.135,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.750,00 | 385,00 | 2.135,00 |
| Izdelava PZI | 20.000,00 | 4.400,00 | 24.400,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 20.000,00 | 4.400,00 | 24.400,00 |
| Gradbeni nadzor | 1.536,90 | 338,12 | 1.875,02 | 3.736,71 | 822,07 | 4.558,78 | 5.273,61 | 1.160,19 | 6.433,80 |
| Projektni nadzor | 1.500,00 | 330,00 | 1.830,00 | 3.647,00 | 802,34 | 4.449,34 | 5.147,00 | 1.132,34 | 6.279,34 |
| Arhitekturna ureditev inkubatorja | 720.000,00 | 158.400,00 | 878.400,00 | 187.560,00 | 41.263,20 | 228.823,20 | 907.560,00 | 199.663,20 | 1.107.223,20 |
| Krajinsko arhitekturna ureditev na območju inkubatorja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 88.570,00 | 19.485,40 | 108.055,40 | 88.570,00 | 19.485,40 | 108.055,40 |
| Ureditev cest in poti na območju inkubatorja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 208.400,00 | 45.848,00 | 254.248,00 | 208.400,00 | 45.848,00 | 254.248,00 |
| Elektroinštalacije in oprema na območju inkubatorja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72.940,00 | 16.046,80 | 88.986,80 | 72.940,00 | 16.046,80 | 88.986,80 |
| Oprema (3d printer, skener, CNC stroji, IKT....) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 290.359,39 | 63.879,07 | 354.238,46 | 290.359,39 | 63.879,07 | 354.238,46 |
| Skupaj | 776.086,90 | 170.739,12 | 946.826,02 | 855.213,10 | 188.146,88 | 1.043.359,98 | 1.631.300,00 | 358.886,00 | 1.990.186,00 |

7 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN INVESTICIJE

7.1 Strokovne podlage za pripravo DIIP

Vsebina Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je skladna z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/06 in 54/10).

Strokovna podlaga za izdelavo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev, št. projekta 2304, ki jo je v mesecu marcu 2023 izdelalo podjetje Megalit inženirski biro d.o.o..

7.2 Opis lokacije

7.2.1 Makrolokacija

Investicija se bo izvajala v podravski regiji, v občini Poljčane, v naselju Poljčane.

Prostorski akt, ki velja na območju gradnje:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Poljčane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/2020).

7.2.2 Mikrolokacija

Ureditev podjetniškega inkubatorja je predvidena v centralnem delu naselja Poljčan. Obstoječi objekt »stara pekarna« je starejše izvedbe, kjer je v preteklosti potekala peka in prodaja kruha in pekovskih izdelkov. Po podatkih GURS-a je bila zgrajena leta 1907, njena površina na stiku z zemljiščem meri 430 m² in stoji na parc. št. 3623 k.o. 779-Pekel. Stavba se nahaja v samem centru Poljčan in ima urejen dostop iz glavne prometne smeri skozi Poljčane. Stavba ima 5 vstopnih točk, štiri so organizirane iz dvoriščne strani, ter ena na strani ceste, do katere je razmeroma težko dostopati zaradi naklona brežine ob cesti. Parkirne površine se nahajajo severozahodno in zahodno od stavbe.

Tik ob objektu na SV strani poteka regionalna cesta, na S strani delno javno, delno zasebno parkirišče, na zahodni strani pa stanovanjski blok in starejši stanovanjsko - poslovni objekt. Med objekti je dostopna cesta in zelene manj urejene površine. Tlorisne dimenzije objekta so 52,8 m x 6,7 (9,8) m, višina objekta cca. 9,9 m na višjem delu in 8,20 m na nižjem delu.

Investicija se bo izvajala na naslednjih zemljiščih: parc. št. 3624, 3623, 3625, 734/7, 786/11,

786/13, 734/4, 750, 786/6, 786/1, 788, 755/5 in 756/3 vse k.o. Pekel.

SLIKA 5: PRIKAZ MIKROLOKACIJE OBJEKTA »STARA PEKARNA«



Vir: Prostorski informacijski sistem občin, 2023.

SLIKA 6: PRIKAZ MIKROLOKACIJE OBMOČJA ZEMLJIŠČ



Vir: Prostorski informacijski sistem občin, 2023.

7.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Začetek izvedbenih del je predviden v septembru 2023, investicija pa se bo izvajala do konca julija 2024.

V investicijske stroške so vključeni stroški gradbenih, obrtniških in instalacijskih del, opreme ter stroški zunanjih izvajalcev, od tega strošek izdelave projektne in investicijske dokumentacije ter strošek gradbenega in projektne nadzora.

TABELA 9: TERMINSKI PLAN INVESTICIJE

| AKTIVNOST | ZAČETEK | KONEC |
|--------------------------------------|---------|---------|
| PRIPRAVLJALNA DELA | | |
| Izdelava investicijske dokumentacije | 03/2023 | 04/2023 |
| Izdelava projektne dokumentacije | 02/2023 | 03/2023 |
| Pridobitev gradbenega dovoljenja | 06/2023 | 10/2023 |
| Izvedba JN in izbira izvajalca del | 06/2023 | 09/2023 |
| IZVEDBENA DELA | | |
| Gradnja | 09/2023 | 03/2024 |
| Oprema | 04/2024 | 07/2024 |
| Uporabno dovoljenje | 07/2024 | 08/2024 |
| Začetek delovanja inkubatorja | 11/2024 | |

7.4 Kadrovsko–organizacijska shema

Organizacija izvajanja operacije bo potekala po projektne principu. Imenovana bo projektne skupina za izvedbo posameznih aktivnosti operacije in določeni njihovi nosilci. Naloge bodo članom projektne skupine dodeljene glede na potrebne strokovne izkušnje in znanje.

Projektne delovna skupina bo imela naslednje člane:

| Ime in priimek | Vloga v projektne skupini | Funkcija in reference |
|--------------------|---------------------------|--|
| Spomenka Vodopivec | Vodja | Vodja družbenih dejavnosti; skoraj 15 let zaposlena na različnih delovnih mestih v pravosodju (sodišče, odvetništvo), že več kot 4 leta zaposlena na Občini Poljčane (tudi s pooblastili direktorja občinske uprave, skoraj 3 leta vodja področja družbenih dejavnosti s sodelovanjem tudi na drugih področjih delovanja občinske uprave (nepremičnine, razpisi ipd.). Referenčni projekti: Adaptacija in rekonstrukcija športnih igrišč pri OŠ Kajetana Koviča (vrednost 833.260,23 EUR); Postavitev balvanske plezalne stene na telovadnico OŠ Kajetana Koviča Poljčane (vrednost 49.117,20 EUR). |

| | | |
|--------------------|---------|--|
| Vlado Podvršnik | Član | Strokovni sodelavec VII/II na področju okolja in prostora; več kot 25 let zaposlen v gradbenem podjetju Granit, že 6 let zaposlen na Občini Poljčane, kot odgovoren za investicije (izvedbeno in projektno) na področju okolja in prostora (ceste, stanovanjske in poslovne nepremičnine, druga gradbena dela). Referenčni projekti: Adaptacija in rekonstrukcija športnih igrišč pri OŠ Kajetana Koviča (vrednost 833.260,23 EUR); Urbani medgeneracijski park Poljčane (vrednost 188.478,02 EUR). |
| Jasmina Lončarič | Članica | Finančnik VII/2, vodja financ Občine Poljčane že več kot 3 leta, pred tem je delovala kot finančnih v javnem zavodu. Zelo dobro pozna javno finančne predpise, zahteve in s tem povezane specifikke. |
| Dr. Petra Vrhovnik | Članica | Županja; zakonita zastopnica Občine Poljčane. |
| Dušanka Lužar Šajt | Članica | Podžupanja Občine Poljčane, direktorica Fundacije Prizma. V več kot 10 letih njenega delovanja in vodenja je delovala na širokem vsebinskem področju dejavnosti Fundacije PRIZMA, trenutno pa je njen strokovni fokus na področju socialne ekonomije. |
| Matevž Kralj | Član | Univ. dipl. inž. gradb.; pripravljavec idejne zasnove projekta in vodja projektne skupine na terenu. |

V času izvajanja del se bodo vršile redne koordinacije med izvajalcem del in vodjo operacije. Za financerja se bodo pripravila poročila na način, določen v sklenjeni pogodbi. Morebitna odstopanja od plana tehnične izvedbe ter njihovi razlogi se bodo ugotavljali na podlagi poročil izvajalca ter iskale možne rešitve z uskladitvijo izvedbe. Najkasneje v 30 dneh po zaključku gradnje bo izdelano končno poročilo.

Skrbnik pogodbe bo zagotavljal:

- spremljanje stroškov operacije,
- spremljanje uresničevanja namena operacije,
- izvedbo postopkov za morebitne potrebne spremembe in dopolnitve pogodbe o financiranju,
- spremljanje doseganja načrtovanih učinkov in poročanje o doseženih učinkih,
- obveščanje in informiranje javnosti v skladu z navodili.

7.5 Varstvo okolja

Investitor je projekt načrtoval v smeri trajnostne naravnosti in z upoštevanjem smernic za ohranjanje, varovanje in izboljšanje kakovosti okolja. Skladno s tem so oblikovane tudi vse projektne rešitve v sklopu predmetne investicije.

Investicija ne bo dodatno onesnaževala okolja, vode ali zraka, niti ne bo vplivala na povečanje hrupa v okolju. Z ekološkega vidika investicija ni sporna in ne bo povzročala dodatnih stroškov okolja zaradi povečanega hrupa, emisij in oškodovane pokrajine. Negativni učinki na okolje niso predvideni.

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza),
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen za posege, kjer je to potrebno).

Predvideni so naslednji **ukrepi trajnostne naravnosti oz. modre oz. zelene infrastrukture**:

- energetska sanacija objekta (menjava oken, izvedba fasade, izolacija strehe) → manjše izgube in manjša poraba energije;
- energetska samooskrba (sončna elektrarna);
- izkoriščanje alternativnih (obnovljivih) virov energije → namestitev solarnih panelov (fotovoltaika) na strehi, toplotna črpalka zrak – voda (zrak);
- ločeno zbiranje odpadkov;
- zmanjšanje emisij toplogrednih plinov (sončna elektrarna v navezavi s toplotno črpalko);
- električna polnilnica za e-kolesa in e-skiroje;
- električna polnilnica za avtomobile;
- podjetniški inkubator v osnovi temelji na souporabi poslovnih prostorov ter orodij, kar posledično pomeni, da je sam koncept trajnostno naravn;
- zasaditev novih dreves, grmovnic in trajnic - izboljšanje mikroklimе in biodiverzitet zunanjega prostora podjetniškega inkubatorja;
- ureditev zunanjih prostorov za druženje in počitek - povezovanje skupnosti, omogočanje neformalnega druženja uporabnikov podjetniškega inkubatorja;
- ureditev vrtičkov - povezovanje skupnosti, spodbujanje trajnostne pridelave hrane, edukacija najmlajših...;
- ureditev novih peš in kolesarskih poti - vzpodbujanje peš hoje in kolesarjenja;
- ureditev ekološkega otoka - ločevanje odpadkov;

- trajnostno ravnanje s padavinsko vodo - suhi zadrževalniki;
- uporaba vodoprepustnih tlakov (pronicanje deževnice in neobremenjevanje meteorne kanalizacije);
- javna razsvetljava se napaja iz energije, pridobljene iz sončne elektrarne.

7.6 Viri financiranja

Občina Poljčane bo investicijo prijavila na Javni razpis za sofinanciranje projektov ekonomsko-poslovne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih v letih 2023 in 2024 (sklop B – sofinanciranje izgradnje ali razširitve inkubatorjev), ki ga je v februarju 2023 objavilo Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj.

Skladno s pogoji razpisa so do sofinanciranja upravičeni stroški:

- gradbenih, obrtniških in instalacijskih del;
- opreme za inkubatorje;
- storitev zunanjih izvajalcev, in sicer:
 - izdelava projektne in investicijske dokumentacije (razen DIIP);
 - strokovni gradbeni nadzor.

S sredstvi predmetnega razpisa se lahko sofinancira do 100 % upravičenih sredstev projekta, pri čemer najvišja možna vrednost sofinanciranja ne sme presegati 1.600.000,00 €.

TABELA 10: UPRAVIČENI STROŠKI INVESTICIJE

| Leto | 2023 | | | 2024 | | | SKUPAJ | | |
|--|-----------------|------|------------|-----------------|------|------------|-----------------|------|------------|
| | Znesek brez DDV | DDV | Skupaj | Znesek brez DDV | DDV | Skupaj | Znesek brez DDV | DDV | Skupaj |
| Izdelava IZP | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Izdelava DIIP | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Izdelava IP | 1.750,00 | 0,00 | 1.750,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.750,00 | 0,00 | 1.750,00 |
| Izdelava PZI | 20.000,00 | 0,00 | 20.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 20.000,00 | 0,00 | 20.000,00 |
| Gradbeni nadzor | 1.536,90 | 0,00 | 1.536,90 | 3.736,71 | 0,00 | 3.736,71 | 5.273,61 | 0,00 | 5.273,61 |
| Projektni nadzor | 1.500,00 | 0,00 | 1.500,00 | 3.647,00 | 0,00 | 3.647,00 | 5.147,00 | 0,00 | 5.147,00 |
| Arhitekturna ureditev inkubatorja | 720.000,00 | 0,00 | 720.000,00 | 187.560,00 | 0,00 | 187.560,00 | 907.560,00 | 0,00 | 907.560,00 |
| Krajinsko arhitekturna ureditev na območju inkubatorja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 88.570,00 | 0,00 | 88.570,00 | 88.570,00 | 0,00 | 88.570,00 |
| Ureditev cest in poti na območju inkubatorja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 208.400,00 | 0,00 | 208.400,00 | 208.400,00 | 0,00 | 208.400,00 |

| | | | | | | | | | |
|---|-------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------------|---------------------|-------------|---------------------|
| Elektroinštalacije in oprema na območju inkubatorja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72.940,00 | 0,00 | 72.940,00 | 72.940,00 | 0,00 | 72.940,00 |
| Oprema (3d printer, skener, CNC stroji, IKT....) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 290.359,39 | 0,00 | 290.359,39 | 290.359,39 | 0,00 | 290.359,39 |
| Skupaj | 744.786,90 | 0,00 | 744.786,90 | 855.213,10 | 0,00 | 855.213,10 | 1.600.000,00 | 0,00 | 1.600.000,00 |

TABELA 11: NEUPRAVIČENI STROŠKI INVESTICIJE

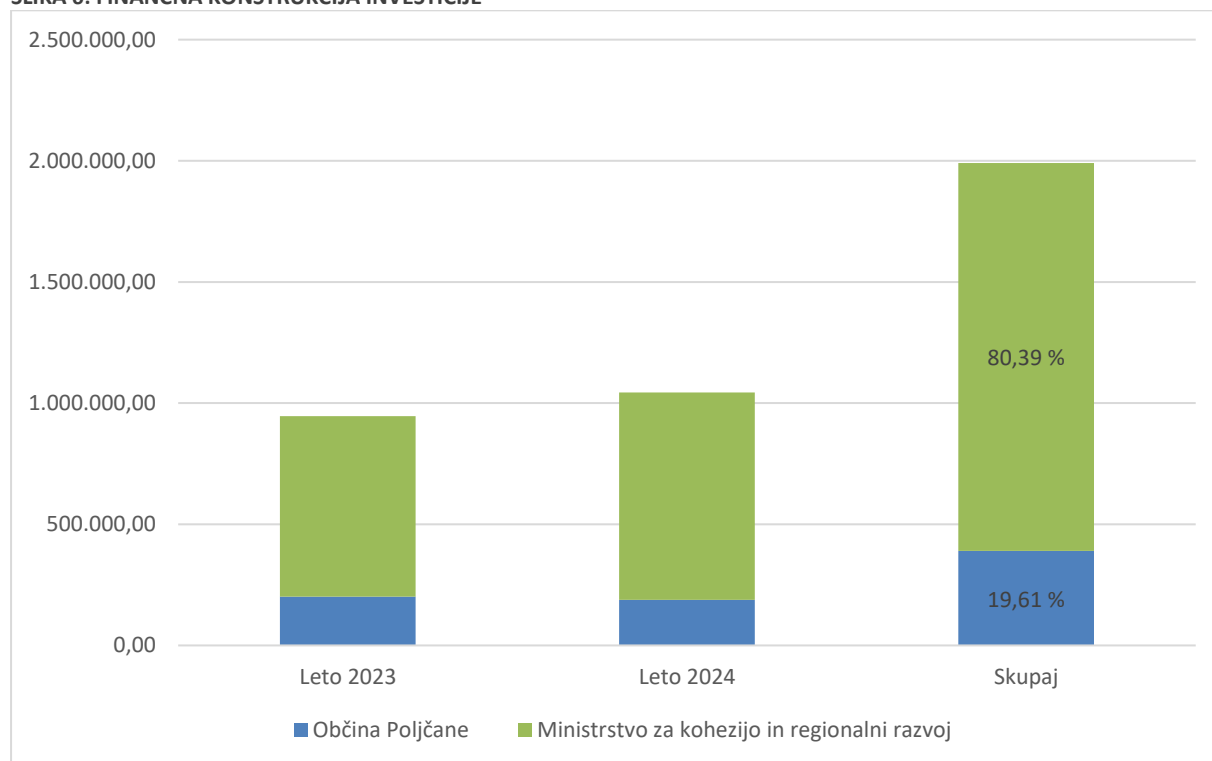
| Leto | 2023 | | | 2024 | | | SKUPAJ | | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | Znesek brez DDV | DDV | Skupaj | Znesek brez DDV | DDV | Skupaj | Znesek brez DDV | DDV | Skupaj |
| Izdelava IZP | 30.600,00 | 6.732,00 | 37.332,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 30.600,00 | 6.732,00 | 37.332,00 |
| Izdelava DIIP | 700,00 | 154,00 | 854,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 700,00 | 154,00 | 854,00 |
| Izdelava IP | 0,00 | 385,00 | 385,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 385,00 | 385,00 |
| Izdelava PZI | 0,00 | 4.400,00 | 4.400,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.400,00 | 4.400,00 |
| Gradbeni nadzor | 0,00 | 338,12 | 338,12 | 0,00 | 822,07 | 822,07 | 0,00 | 1.160,19 | 1.160,19 |
| Projektni nadzor | 0,00 | 330,00 | 330,00 | 0,00 | 802,34 | 802,34 | 0,00 | 1.132,34 | 1.132,34 |
| Arhitekturna ureditev inkubatorja | 0,00 | 158.400,00 | 158.400,00 | 0,00 | 41.263,20 | 41.263,20 | 0,00 | 199.663,20 | 199.663,20 |
| Krajinsko arhitekturna ureditev na območju inkubatorja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 19.485,40 | 19.485,40 | 0,00 | 19.485,40 | 19.485,40 |
| Ureditev cest in poti na območju inkubatorja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 45.848,00 | 45.848,00 | 0,00 | 45.848,00 | 45.848,00 |
| Elektroinštalacije in oprema na območju inkubatorja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 16.046,80 | 16.046,80 | 0,00 | 16.046,80 | 16.046,80 |
| Oprema (3d printer, skener, CNC stroji, IKT....) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 63.879,07 | 63.879,07 | 0,00 | 63.879,07 | 63.879,07 |
| Skupaj | 31.300,00 | 170.739,12 | 202.039,12 | 0,00 | 188.146,88 | 188.146,88 | 31.300,00 | 358.886,00 | 390.186,00 |

Znesek upravičenih stroškov znaša 1.600.000,00 €, med neupravičene stroške pa se štejejo stroški za pripravo IZP in DIIP ter znesek DDV, v skupnem znesku 390.186,00 €, ki jih pokrije investitor z lastnimi sredstvi. Finančna konstrukcija je podana v tabeli 12.

TABELA 12: VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJE, TEKOČE CENE

| | 2023 | | | 2024 | | | SKUPAJ | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| | Znesek brez DDV | DDV | Skupaj | Znesek brez DDV | DDV | Skupaj | Znesek brez DDV | DDV | Skupaj |
| Občina Poljčane | 31.300,00 | 170.739,12 | 202.039,12 | 0,00 | 188.146,88 | 188.146,88 | 31.300,00 | 358.886,00 | 390.186,00 |
| Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj | 744.786,90 | 0,00 | 744.786,90 | 855.213,10 | 0,00 | 855.213,10 | 1.600.000,00 | 0,00 | 1.600.000,00 |
| Skupaj | 776.086,90 | 170.739,12 | 946.826,02 | 855.213,10 | 188.146,88 | 1.043.359,98 | 1.631.300,00 | 358.886,00 | 1.990.186,00 |

SLIKA 6: FINANČNA KONSTRUKCIJA INVESTICIJE



7.7 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta

Podjetniški inkubator bo predvidoma vključen v regijski Mrežni podjetniški inkubator Podravja (MPIP), s čimer bo mladim podjetnikom z območja občine Poljčane omogočen dostop do širokega spektra podpornih aktivnosti z namenom lažjega ustanavljanja in razvoja novonastalih podjetij.

Investitor predvideva, da bo v obdobju treh let po zaključku projekta v inkubator vključenih vsaj 7 novoustanovljenih podjetij. V tem časovnem obdobju je predvidena izvedba najmanj 31 delavnic s področja podjetništva ter izvedba najmanj 11 projektov z gospodarstvom.

V širšem družbenem kontekstu bo imela investicija nedvomno izredno pozitivno vlogo pri zagotavljanju možnosti za delo, boljšo kakovost bivanja in osebnostni razvoj prebivalcev, ki želijo uresničiti svojo poslovno idejo. Z ustrežno podporo poslovanju novonastalih podjetij bo vplivala na zmanjšanje odseljevanja predvsem mlajše populacije, kar bo imelo številne ugodne učinke na razvoj območja. Vse to nedvomno potrjuje ekonomsko upravičenost investicije.

8 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

Glede na pričakovane učinke, ki jih bo imela investicija na kakovost življenja in razvoj občine Poljčane, ima njena realizacija nedvomno velik pomen. Z Dokumentom identifikacije investicijskega projekta se zato ugotavlja, da je investicija v izbrani varianti, **smiselna in nujno potrebna** za ustvarjanje pogojev za razvoj podjetništva v občini ter ustvarjanje novih delovnih mest.

Glede na vrednost investicije je potrebno v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) pripraviti še Investicijski program.