



OBČINA HAJDINA

Zgornja Hajdina 44a, 2288 Hajdina

Tel.: 02 / 788 30 30, faks: 02 / 788 30 31

e-pošta: uprava@hajdina.si, www.hajdina.si

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

(po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju
javnih financ – Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16)

VICUS FORTUNAE - STIČIŠČE SREČNIH DOŽIVETIJ

Hajdina, april 2022

Župan: mag. Stanislav GLAŽAR



Naziv investicijskega projekta:

VICUS FORTUNAE - STIČIŠČE SREČNIH DOŽIVETIJ

Investitor:

Občina Hajdina
Zgornja Hajdina 44a, 2288 Hajdina

Odgovorna oseba investitorja (ime in
priimek)
mag. Stanislav GLAŽAR, župan



(žig in podpis)

Skrbnik investicijskega projekta

(ime in priimek)
Matjaž NOVAK, svetovalec za
področje komunale, gosp. zadev in
prometa



(žig in podpis)

Izdelovalec projektne dokumentacije:

TMD Invest d.o.o.
Prešernova 30, 2250 Ptuj

Odgovorna oseba izdelovalca
(ime in priimek)
Polonca Drevenšek Ranfl, direktorica



(žig in podpis)

Izdelovalec investicijske
dokumentacije:

Znanstveno-raziskovalno središče
Bistra Ptuj
Slovenski trg 6, 2250 Ptuj

Odgovorna oseba izdelovalca
(ime in priimek)
Doc.dr. Štefan Čelan,
Direktor



Izdelovalec

(ime in priimek)
Mag. Mojca Šibila Drobnič, vodilna
strokovna sodelavka

(žig in podpis)

Upravljavec:

Občina Hajdina
Zgornja Hajdina 44a, 2288 Hajdina

Odgovorna oseba upravljavca
(ime in priimek)
mag. Stanislav GLAŽAR, župan



(žig in podpis)



Vsebina

1. NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV	7
1.1 Naziv investitorja	7
1.2 Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije	8
1.3 Navedba upravljavca	9
1.4 Upravljevec investicije / projekta in datum izdelave DIIP	9
1. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	11
2.1 Predstavitev občine	11
2.1.1 Zgodovina občine	14
2.2 Pregled in analiza obstoječega stanja	15
2.2.1 Prihodi domačih in tujih turistov v občino Hajdina	16
2.2.2 Kulturna dediščina na območju občine Hajdina	17
2.2.2.1 I. Mitrej	18
2.2.2.2 II. Mitrej	19
2.2.2.3 Cerkev Sv. Martina	20
2.2.3 Socialni potencial Občine Hajdina z vidika razvoja turizma	21
2.2.4 Naravna dediščina	21
2.3 Temeljni razlogi za investicijsko namero	22
2. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	27
3.1 Opredelitev razvojnih ciljev	27
3.1.1 Predmet projekta	28
3.1.2 Namen projekta	29
3.1.3 Cilji projekta	30
3.2 Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi	32
3.2.1 Strategija razvoja Slovenije 2030	32
3.2.2 Strategija prostorskega razvoja Slovenije	33
3.2.3 Strategija kulturne dediščine 2020 – 2023	34
3.2.4 Strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2017 – 2021	35



3.2.5	Nacionalni načrt za okrevanje in odpornosti.....	35
3.2.6	Operativni program za izvajanje kohezijske politike v programskem obdobju 2014 – 2020	37
3.2.7	Regionalni razvojni program za Podravje 2014-2020.....	37
3.2.8	Regionalni razvojni program za Podravje 2021-2027 (predlog).....	38
3.2.9	Območni razvojni program Spodnje Podravje 2014-2020	40
3.2.10	Območni razvojni program Spodnje Podravje 2021-2027 (predlog)	41
3.2.11	Strategija trajnostnega razvoja občine Hajdina 2014 – 2026.....	43
3.3	Zakonodaja, ki ureja predmetno področje.....	44
4	OPIS VARIANTE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO	46
4.1	Varianta »brez« investicije	46
4.2	Varianta »z« investicijo	46
5	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE	48
5.1	Opredelitev osnovnih tehnično - tehnoloških rešitev v okviru operacije	48
5.2	Arhitekturna zasnova objekta	49
5.3	Programska vsebina	50
5.4	Rekapitulacija površin	51
5.5	Konstrukcija	52
5.6	Zunanja ureditev	53
5.7	Strojne instalacije	54
5.8	Elektro instalacije	59
6	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	64
6.1	Ocena celotnih investicijskih stroškov.....	64
6.2	Navedba osnove za oceno vrednosti.....	67
7.1	Opis in grafični prikaz lokacije	68
7.3	Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe.....	69
7.3	Varstvo okolja.....	71
7.4	Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo.....	72
7.5	Načrtovani viri financiranja	74
7.6	Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta.....	75



7	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE.....	77
7.1	Potrebna investicijska dokumentacija.....	77
7.2	Smiselnost investicije	77

Kazalo tabel

Tabela 1:	Prenočitvene zmogljivosti v občini Hajdina	16
Tabela 2:	Prihodi in prenočitve domačih in tujih turistov v občini Hajdina	16
Tabela 3:	Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih cenah brez in z DDV (v EUR)	64
Tabela 4:	Vrednost upravičenih in neupravičenih stroškov po stalnih cenah (april 2022)	64
Tabela 5:	Celotna investicijska vrednost projekta po tekočih cenah brez in z DDV (v EUR)	65
Tabela 6:	Vrednost upravičenih in neupravičenih stroškov po tekočih cenah.....	65
Tabela 7:	Obseg in specifikacija investicijske naložbe v stalnih cenah.....	69
Tabela 8:	Obseg in specifikacija investicijske naložbe v tekočih cenah.....	70
Tabela 9:	Časovni načrt izvedbe projekta.....	70
Tabela 10:	Projektna skupina	72
Tabela 11:	Preglednica članov projektne skupine.....	73
Tabela 12:	Viri financiranja v EUR	74
Tabela 13:	Izračun najvišjega zneska sofinanciranja	74
Tabela 14:	Seznam pripravljene projektne in investicijske dokumentacije	77

Kazalo slik

Slika 1:	Umestitev občine Hajdina v slovenski prostor.....	11
Slika 2:	Grafični prikaz mej Občine Hajdina.....	12
Slika 3:	Kulturna dediščina na območju Občina Hajdina	18
Slika 4:	I. Mitrej.....	19
Slika 5:	Cerkev Sv. Martina	20
Slika 6:	Lokacija investicije.....	68
Slika 7:	Lokacija I.Mitrej.....	69
Slika 8:	Kadrovsko-organizacijska shema	73



Kazalo grafov

Graf 1: Prihodi turistov 2018-2021.....	16
Graf 2: Prihodi turistov po mesecih za leto 2021	17



1. NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV

1.1 Naziv investitorja

INVESTITOR	
Naziv:	OBČINA HAJDINA
Naslov:	ZGORNJA HAJDINA 44/a 2288 HAJDINA
Odgovorna oseba:	mag. Stanislav GLAŽAR, župan
Telefon:	02/788 30 30
Telefaks:	02/788 30 31
E-pošta:	uprava@hajdina.si
ID za DDV:	SI24866792
Transakcijski račun:	SI56 01359-0100017622 Banka Slovenije
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Matjaž NOVAK, svetovalec za področje komunale, gosp. zadev in prometa
Telefon:	02/788 30 30
Telefaks:	02/788 30 31
E-pošta:	matjaz.novak@hajdina.si
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	mag. Stanislav GLAŽAR, župan
Telefon:	02/788 30 30
Telefaks:	02/788 30 31
E-pošta:	uprava@hajdina.si

**1.2 Navedba izdelovalca projektne in investicijske dokumentacije**

IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	TMD Invest d.o.o.
Naslov:	PREŠERNOVA 30, 2250 PTUJ
Odgovorna oseba:	Polonca DREVENŠEK RANFL
Telefon:	02/787 91 00
Telefaks:	02/787 91 11
E-pošta:	info@tmd-invest.si
Davčna številka:	SI33905096
Transakcijski račun:	0215 0001 0540 304 Nova LB Ljubljana
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Polonca Drevenšek Ranfl
Telefon:	02/787 91 00
Telefaks:	02/787 91 11
E-pošta:	info@tmd-invest.si

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	ZRS BISTRA PTUJ
Naslov:	SLOVENSKI TRG 6 2250 PTUJ
Odgovorna oseba:	Doc. dr. Štefan ČELAN, direktor
Telefon:	02/ 748 02 50
Telefaks:	02/ 748 02 60
E-pošta:	bistra@bistra.si
Davčna številka:	SI 55581215
Transakcijski račun:	SI56 01100 6008358416 Banka Slovenije
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Mojca Šibila Drobnič
Telefon:	040 756 132
Telefaks:	02 / 748 02 60
E-pošta:	mojca.sibila.drobnic@bistra.si



1.3 Navedba upravljavca

UPRAVLJALEC	
Naziv:	OBČINA HAJDINA
Naslov:	ZGORNJA HAJDINA 44/a, 2288 HAJDINA
Odgovorna oseba:	mag. Stanislav GLAŽAR, župan
Telefon:	02/ 788 30 30
Telefaks:	02/ 788 30 31
E-pošta:	uprava@hajdina.si
Davčna številka:	SI24866792
Transakcijski račun:	SI56 01359-0100017622, Banka Slovenije

1.4 Upravljavec investicije / projekta in datum izdelave DIIP

Upravljavec investicije bo Občina Hajdina, ki je tudi lastnica zemljišča in objekta.

Občina Hajdina se namerava s projektom prijaviti na Javni razpis Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo, za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah. Finančna sredstva za izvedbo javnega razpisa zagotavlja Evropska unija iz naslova Sklada za okrevanje in odpornost oziroma se pravice porabe zagotavljajo iz podračuna, s katerim upravlja organ v sestavi Ministrstva za finance, Urad Republike Slovenije za okrevanje in odpornost in na kateremu se zbirajo sredstva mehanizma za okrevanje in odpornost za financiranje ukrepov iz Načrta za okrevanje in odpornost Republike Slovenije, ki je bil potrjen na Vladi RS dne 28. 4. 2021 in potrjen z izvedbenim sklepom Sveta EU o odobritvi ocene načrta za okrevanje in odpornost za Slovenijo z dne 20. 7. 2021 (v nadaljevanju NOO). Javni razpis je v NOO uvrščen v razvojno področje C3: Pametna, trajnostna in vključujoča rast, komponenta K4: Trajnostni razvoj slovenskega turizma, vključno s kulturno dediščino in v naložbo C: Trajnostni razvoj javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah.

Namen projekta je krepitev trajnostnega razvoja javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah, dvig kakovosti in s tem konkurenčnosti destinacij in njenih deležnikov, višjo kakovost doživetij turistov, dvig dodane vrednosti v turizmu ter izboljšanje kakovosti bivanja domačega prebivalstva in sprejemljivost turizma za lokalno okolje in vključenost domačega prebivalstva v koristi od turizma.

Cilj projekta je trajnostno preoblikovanje javne turistične infrastrukture z vlaganji v izgradnjo javne turistične infrastrukture in izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture ter dviga kakovosti storitev in doživetij turistov.



Predmetni DIIP predstavlja temeljni dokument za investicijsko odločanje o izvedbi investicijske namere. Dokument identifikacije investicijske projekta je pripravljen v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ – Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16.

Datum izdelave DIIP-a: APRIL 2022



1. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 Predstavitev občine

Občina Hajdina leži na 229,8 m nadmorske višine v jugovzhodnem delu Dravskega polja in na vzhodu meji na Mestno občino Ptuj, na severozahodu na občino Starše, na zahodu na občino Kidričevo ter na jugu na občino Videm. Razprostira se na 21,8 km² površine, na terasah na desni strani reke Drave, kar jo po velikosti uvršča na 197 mesto med slovenskimi občinami in na 38 mesto med občinami, ki se nahajajo znotraj statistične regije Podravje. Na območju občine Hajdina je v letu 2021 ivelo 3.938 prebivalcev.

Slika 1: Umestitev občine Hajdina v slovenski prostor



Današnja Občina Hajdina obsega 7 naselij, ki so vsa ruralno urbanizirana: Draženci, Gerečja vas, Hajdoše, Skorba, Slovenja vas, Spodnja Hajdina in Zgornja Hajdina.

Naselje **Draženci** v jugovzhodnem delu Dravskega polja, večina na trasi jugozahodno od glavne ceste Ptuj – Gruškovje (Macelj). Gre za vas, ki z enakomerno razporejenimi hišami poteka od Zgornje Hajdine proti Vidmu.

Gerečja vas je dolga obcestna vas, razpotegnjena po notranji dravski terasi ob krajevni cesti kilometer zahodno od ceste Ptuj – Maribor.

Hajdoše so dolga, razpotegnjena, pretežno ravninska vas na dravski terasi ob regionalni cesti Ptuj – Maribor.



Skorba leži ob regionalni cesti Ptuj – Maribor, med Spodnjo Hajdino in Hajdošami, ob potoku Studenčnica. Zaradi nekdanjega toka Drave je njena terasa vijugasta. Skorba je znana po centralnem vodnem črpališču, ki zagotavlja vodo za bližnjo in daljno okolico. V Skorbi je sedem plitvih vodnjakov in štirje globinski vodnjaki.

Slovenja vas je speljana na vzhodnem delu Dravskega polja in leži na dravski terasi ob odvodnem prekopu zlatoliške hidroelektrarne. Skoznjo pelje magistralka Ptuj – Maribor in leži na obrobju občine. Posebnosti so vodni stolp ob magistralni cesti, industrijska cona na obrobju vasi, ki meji na Zlatoličje, in odvodni kanal hidroelektrarne. V zahodnem delu naselja se je iz nekoč Mercatorjevih skladišč razvila manjša industrijska cona, v kateri imajo sedež različna podjetja.

Spodnja in Zgornja Hajdina predstavljata eno najpomembnejših cestno prometnih križišč v SV Sloveniji. Na **Spodnji Hajdini** je razvito vrtnarstvo, medtem ko kmetijskih površin ni tako veliko. Danes je naselje **Zgornja Hajdina** mešano kmetijsko in podjetniško. Večina prebivalcev je zaposlenih. Del naselja nad železniško progo je poseljen z mlajšimi družinami - prebivalci so zaposleni na Ptuj, v Kidričevem in drugje. Nekaj je samostojnih podjetnikov in družb z omejeno odgovornostjo. Glavne značilnosti so farna cerkev Sv. Martina in Osnovna šola Hajdina, na Hajdini so tudi sedež Občine Hajdina, pošta in pokopališče. Leta 2006 je bil svojemu namenu predan PSC Hajdina, v katerem so našli prostor občinska uprava, pošta, splošni zdravnik, zobozdravnik, frizer, dimnikarsko podjetje, lekarna, prodajalna Mercator in gostišče. Na trgu se nahaja tudi granitna skulptura opremljena z vodometom, ki je delo Viktorja Gojkoviča.

Slika 2: Grafični prikaz mej Občine Hajdina





Občina Hajdina se po številu prebivalcev med slovenskimi občinami uvršča na 131. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine živi povprečno 179 prebivalcev; torej je gostota naseljenosti na območju občine Hajdina večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).

Število živorojenih je bilo leta 2020 nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -1,5 (v Sloveniji -2,5). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 17,4. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 15,9 (v Sloveniji 6,2).

Povprečna starost občanov je bila 44,1 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,6 let).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 147 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 136). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini je deloval 1 vrtec, obiskovalo pa ga je 131 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 80 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnji osnovni šoli se je v šolskem letu 2020/2021 izobraževalo približno 280 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 130 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 30 študentov in 7 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 7 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 64 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (66 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 26 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 24 % nižja.

Na območju Občine Hajdina je v letu 2020, po podatkih Ajpes-a, poslovalo 90 gospodarskih družb in 117 samostojnih podjetnikov posameznikov.

Samostojni podjetniki so na območju občina Hajdina v letu 2020 skupaj zaposlovali 165 ljudi, ki so ustvarili 18.043.000 EUR prihodkov, ter 17.065.000 EUR čistih prihodkov od prodaje. Dodana vrednost samostojnih podjetnikov je v letu 2020 znašala 4.892.000 EUR, neto dodana vrednost pa 4.867.000 EUR. Podjetnikov dohodek je v letu 2020 znašal 1.061.000 EUR, medtem ko je neto podjetnikov dohodek znašal 911.000 EUR.

Gospodarske družbe so na območju občine Hajdina v letu 2020 zaposlovale 437 ljudi, v letu 2020 so skupno ustvarile 65.931.000 EUR prihodkov, 63.000.000 EUR čistih prihodkov od prodaje ter 17.594.000 EUR čistih prihodkov od prodaje na tujem trgu. Dodana vrednost je v letu 2020 znašala 13.290.000 EUR, neto dodana vrednost pa 13.252.000 EUR, medtem ko je čisti dobiček znašal 1.844.000 EUR.



2.1.1 Zgodovina občine

Številne arheološke najdbe in izkopavanja že od sredine 19. stoletja naprej in arheološke raziskave pred različnimi zasebnimi in javnimi posegi v prostor na desnem dravskem terasastem obrežju od Zgornjega in Spodnjega Brega, na Spodnji in Zgornji Hajdini in v širši okolici od Skorbe, Gerečje vasi in na jugu do Dražencev ter Draženskega polja so odkrila in odkrivajo bogato arheološko dediščino ter nizajo vedno nova spoznanja o življenju v preteklosti na tem prostoru. Zgodovina Hajdine je neločljivo povezana s Ptujem in enako bogata – od prazgodovinskih najdb, ostalin mogočne Petovione, katere začetki so bili ravno na tem območju in o čemer še priča na mestu najdbe ohranjeni I. mitrej (bogu Mitri posvečeno svetišče iz sredine 2. stoletja, ki je kulturnozgodovinski spomenik svetovnega pomena) do srednjega in novega veka.

Na slednja opozarja impozantna cerkev svetega Martina. Sedanjo stransko kapelo, ki je šest stoletij nazaj bila zgrajena kot prezbiterij takratne gotske cerkve, krasijo šest kapitelov, ki so izklesani v obliki fantastičnih glav s človeškimi in živalskimi značilnostmi. Tovrstne podobe so bile v srednjeevropski arhitekturni plastiki pogoste, vendar le redko zasledimo tako plastično modelirane in z obilo kiparske domišljije zasnovane kakor prav na Hajdini. Sedanja mogočna cerkvena stavba je bila zgrajena konec 19. stoletja, v začetku 21. stoletja pa je popolno prenovno doživelo občinsko središče.

Prostor današnje občine Hajdina je bil naseljen v vseh arheoloških obdobjih. Kamnita orodja iz mlajše kamene dobe so najstarejše najdbe, prve naselbine so iz bakrene dobe. Poselitev se je nadaljevala v bronasti dobi, iz katere so grobovi iz kulture arnih grobišč. Naselbine z grobovi in gomilami so še iz železne, halštatske dobe (8. do 6. stoletje pred našim štetjem). Znana je tudi naselbina z istodobnim grobiščem iz mlajše železne dobe. Okoli leta 15 so na to območje prišli Rimljani, ki so ob jantarni poti zgradili vojaški tabor legije 8 Avguste, ki ga v povezavi z izvolitvijo Vespazijana za cesarja leta 69 v pisnih virih prvič omenja rimski zgodovinar Tacit in do katerega je bil speljan vodovod legije 13 Dvojne. V mestnem predelu rimske Petovione, v poslovno-svetiščni četrti vicus Fortunae, so stali ilirska carina in svetišča, med njimi I. in II. mitrej ter svetišče Nutric. V zgodnjekrščanski cerkvi je deloval škof Viktorin Ptujski (konec 3. stoletja). Rimska grobišča so bila vzdolž sedanje ceste proti Pragerskemu. Iz zgodnjerednjeveškega obdobja je grobišče, kamor so pokopavali še v 10. stoletju.

Leta 1898/99 je bil na Spodnji Hajdini odkrit prvi mitrej in je ohranjen *in situ*, torej na mestu najdbe. V 2. stoletju našega štetja so ga postavili uradniki ilirske carine, ki je takrat delovala v Petovioni. Posvečen je bogu svetlobe Mitri, ki je prišel na zemljo, da ustvari nov svet. Svetišče je triladijsko s poglobljenim srednjim delom. V njem so postavljeni spomeniki, ki so jih verniki posvetili bogu Mitri, skali, iz katere se je rodil, ter njegovima pomočnikoma, genijema Kavtu in Kavtopatu, kar je razvidno tudi iz napisov na spomenikih samih. Med najpomembnejšimi spomeniki v prvem mitreju sta kip rojstva Mitre iz skale in kip Mitre, ki na hrbtu vleče bika – Transitus. Slednjega je občina heraldično predelanega postavila v svoj grb in zastavo.



2.2 Pregled in analiza obstoječega stanja

Turizem v Spodnjem Podravju je danes del svetovnega in evropskega tržišča, ki je znan po odmevnih mednarodnih prireditvah, termalni, etnološki, kulturnozgodovinski, enološko kulinarični ponudbi, uveljavljeno pa je tudi kot športno rekreacijsko in sprostitevno središče. Spodnje Podravje odlikuje, gledano s turistične perspektive, velika pestrost in raznolikost območja. Svet med Slovenskimi Goricami, Halozami ter Dravskim in Ptujskim poljem ponuja s svojimi naravnimi danostmi, kulturno dediščino, geografsko lego, obstoječo in rastočo kakovostno turistično ponudbo ter gostoljubnostjo raznolike možnosti za trajnostni razvoj turizma v regiji.

Območje Spodnjega Podravja je z vidika turizma prepoznano predvsem kot območje bogate kulturne dediščine v najširšem smislu, pri čemer v zadnjih letih močno pridobiva na pomenu predvsem nesnovna kulturna dediščina. Pri dosedanjem razvoju turizma je potrebno izpostaviti dvojnost - na eni strani razvoj termalnega/zdraviliškega turizma, ki je zlasti v zadnjih nekaj letih bistveno pripomogel k statistiki turističnih zmogljivosti, prihodov in prenočitev v Spodnjem Podravju, na drugi strani pa izletniški turizem in turizem na kmetijah, ki sicer temelji na pokrajinskih značilnostih območja, vendar pa še vedno predstavlja premalo aktiviran razvojni potencial.

Med glavne dejavnike in usmerjevalce razvoja turizma na območju Občine Hajdina je potrebno izpostaviti veliko doživljajsko vrednost pokrajine, kulturno in naravno dediščino, kulinarične posebnosti, obstoječo nepremično kulturno dediščino in pa prebivalstvo, ki je ključni nosilec storitev, idej in pobud. Na področju razvoja turizma je ključna opredelitev tistih razvojnih potencialov, ki so vezani na okoljski, socialni in kulturni kapital Občine Hajdina in tistih, ki lahko pripomorejo k hitrejšemu, predvsem pa ustrežnejšemu, sonaravno usmerjenemu razvoju območja kot celote.

Zgodovina Hajdine je neločljivo povezana s Ptujem in enako bogata – od prazgodovinskih najdb, ostalin mogočne Petovione, katere začetki so bili ravno na tem območju in o čemer še priča na mestu najdbe ohranjeni I. mitrej (bogu Mitri posvečeno svetišče iz sredine 2. stoletja, ki je kulturnozgodovinski spomenik svetovnega pomena) do srednjega in novega veka. Na slednja opozarja impozantna cerkev svetega Martina. Sedanjo stransko kapelo, ki je šest stoletij nazaj bila zgrajena kot prezbiterij takratne gotske cerkve, krasi šest kapitelov, ki so izklesani v obliki fantastičnih glav s človeškimi in živalskimi značilnostmi. Tovrstne podobe so bile v srednjeevropski arhitekturni plastiki pogoste, vendar le redko zasledimo tako plastično modelirane in z obilo kiparske domišljije zasnovane kakor prav na Hajdini. Sedanja mogočna cerkvena stavba je bila zgrajena konec 19. stoletja, v začetku 21. stoletja pa je popolno prenavo doživelo občinsko središče. Temu poseben pečat daje umetnina akademskega kiparja in častnega občana Viktorja Gojkoviča.

Po hajdinskih vaseh lahko obiskovalec najde veliko zanimivega – lepo urejena vaška jedra, kapele in križe, športne parke in igrišča ter naravna območja - po enem od njih, imenovanem Berl, sta speljani tudi pohodna in učna pot. Še bolj kot petje vodomca v Berlu pa privablja vesela govorica Hajdinčanov. Ti so bili vedno znani kot samozavestni, podjetni in odločni ljudje, ki jih je zanimalo vse, kar je bilo novo. Tudi zato ima šolska dejavnost na Hajdini zavidljivo 300-letno tradicijo. Posebej pa je domačine vedno veselilo druženje, kar se kaže v aktivnem delovanju kar 36-ih društev in številnih prireditvah, ki jih le-ta organizirajo.



2.2.1 Prihodi domačih in tujih turistov v občino Hajdina

Statistični podatki o prenočitvenih zmogljivostih, prihodih in nočitvah kažejo, da spada Občina Hajdina v Spodnjem Podravju med tistih 10 občin, ki razpolaga s turističnimi namestitvenimi kapacitetami. Na območju občine Hajdina je tako na razpolago 162 ležišč, od tega 151 stalnih.

Tabela 1: Prenositvene zmogljivosti v občini Hajdina

Število nedeljivih enot	Število ležišč - SKUPAJ	Število ležišč - stalnih
67	162	151

Vir: [Prenositvene zmogljivosti po: LETO, OBČINE, MERITVE. SiteTitle \(stat.si\)](#)

Po podatkih za leto 2021 so prihodi turistov na območju Občine Hajdina znašali 6.002, prevladujejo prihodi tujih turistov, katerih je 59,45%. V primerjavi z letom 2020, ki ga je zaznamovala epidemije COVID-19 in z njo povezani ukrepi, se je delež tujih turistov na območju občine Hajdina povečal za 88,45%.

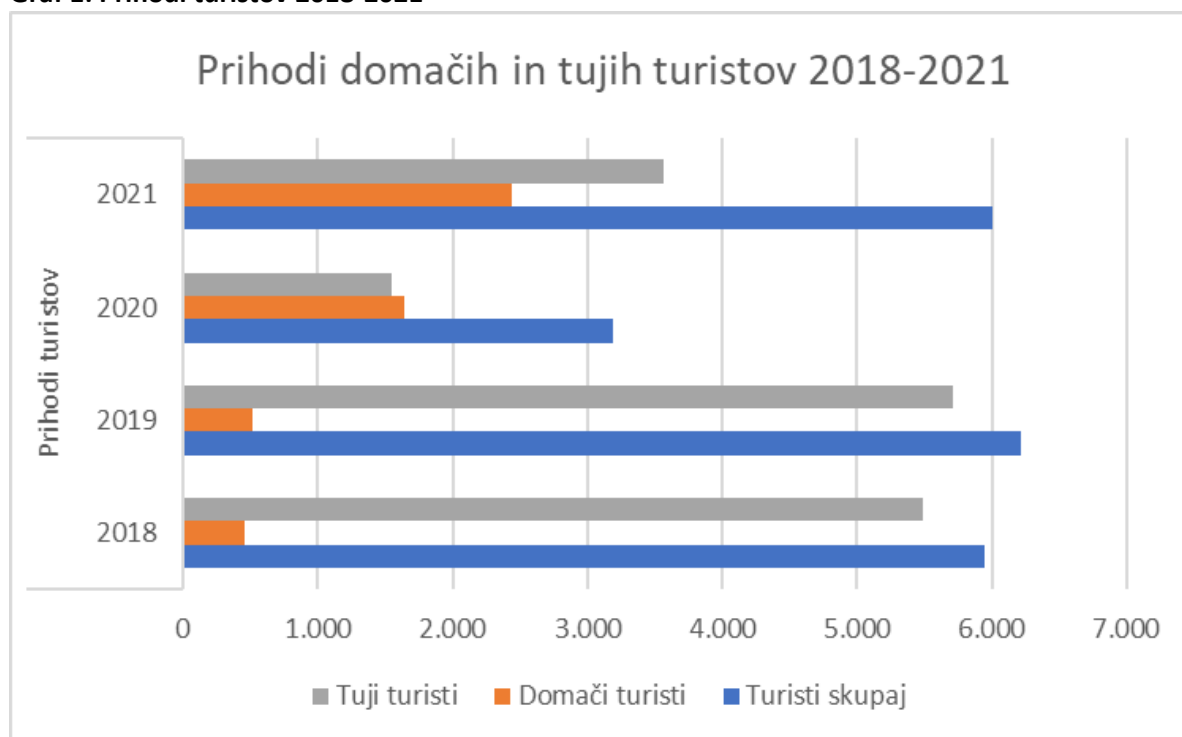
Na območju občine Hajdina je v letu 2021 prenočilo 17.186 turistov, od tega 12.010 tujih.

Tabela 2: Prihodi in prenočitve domačih in tujih turistov v občini Hajdina

Prihodi in prenočitve	Prihodi turistov				Prenočitve turistov			
	2018	2019	2020	2021	2018	2019	2020	2021
Turisti skupaj	5.944	6.222	3.185	6.002	10.034	14.554	8.427	17.186
Domači turisti	451	515	1.635	2.434	928	1458	3.665	5.176
Tuji turisti	5.493	5.707	1.550	3.568	9.106	13.096	4.762	12.010

Vir: [Prihodi in prenočitve domačih in tujih turistov po: OBČINE, DRŽAVA, MERITVE, LETO. SiteTitle \(stat.si\)](#)

Graf 1: Prihodi turistov 2018-2021

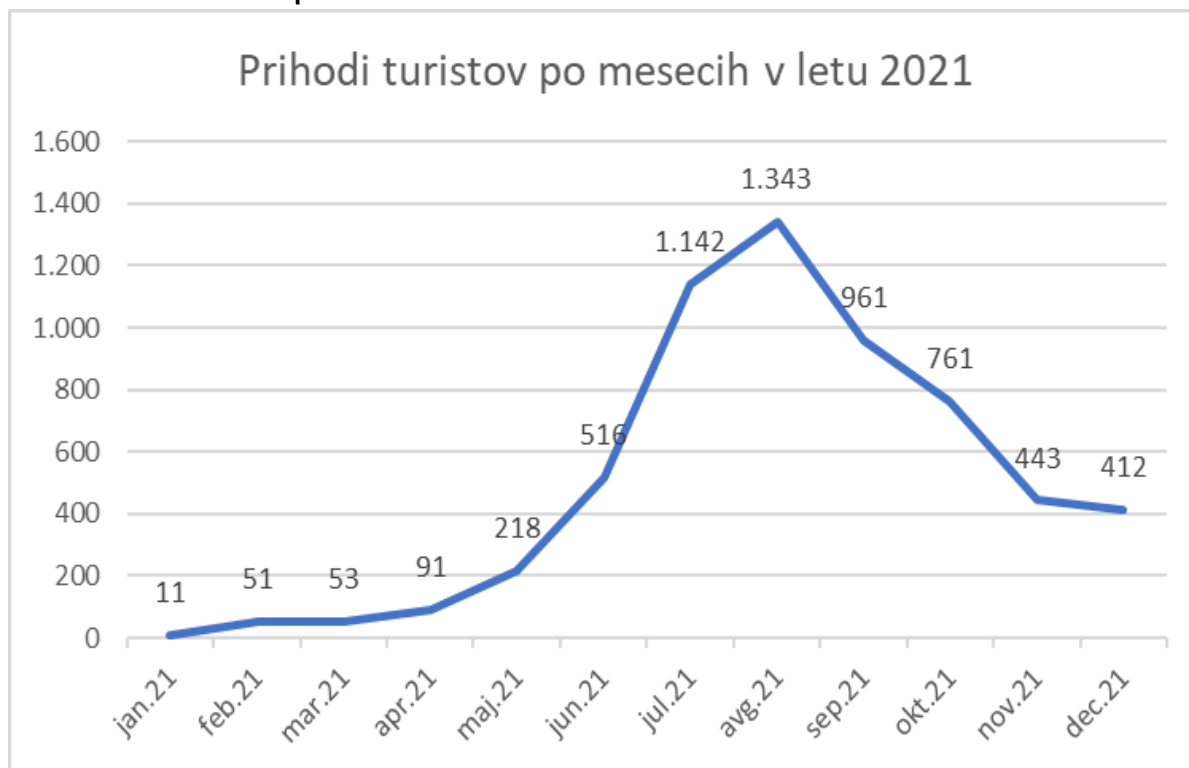


Vir: [Prihodi in prenočitve domačih in tujih turistov po: OBČINE, DRŽAVA, MERITVE, LETO. SiteTitle \(stat.si\)](#)



Občino Hajdina je največ turistov v letu 2021 obiskalo od meseca maja 2021 do meseca decembra.

Graf 2: Prihodi turistov po mesecih za leto 2021



Vir: [Prihodi in prenočitve domačih in tujih turistov po: OBČINE, DRŽAVA, MERITVE, LETO. SiteTitle \(stat.si\)](#)

1.2.2 Kulturna dediščina na območju občine Hajdina

Ključnega pomena pri obstoječi turistični ponudbi in pa potencialnem bodočem razvoju turizma na območju Občine Hajdina je kulturna dediščina v najširšem smislu, ki sama sebi predstavlja »kulturni kapital« območja, z vidika razvoja turizma pa gre za »potencial«, ki je do neke mere že v rabi, kar nam izkazuje sedanja turistična ponudba, deloma pa bi ga veljalo intenzivneje vključiti v turistične razvojne strategije območja.

Kulturni potencial Občine Hajdina moramo iskati tako na področju nepremične, premične in žive dediščine, kot v bogati zgodovini delovanja kulturnih in dediščinskih institucij, društev in posameznikov. Na področju nepremične kulturne dediščine lahko izpostavimo izjemno veliko koncentracijo dragocenih objektov kulturne dediščine. Večina zavarovanih objektov kulturne dediščine predstavlja še nerabljen, predvsem turistični razvojni potencial. Prostor, na katerem stoji Hajdina, je bil že od nekdanj naseljen.

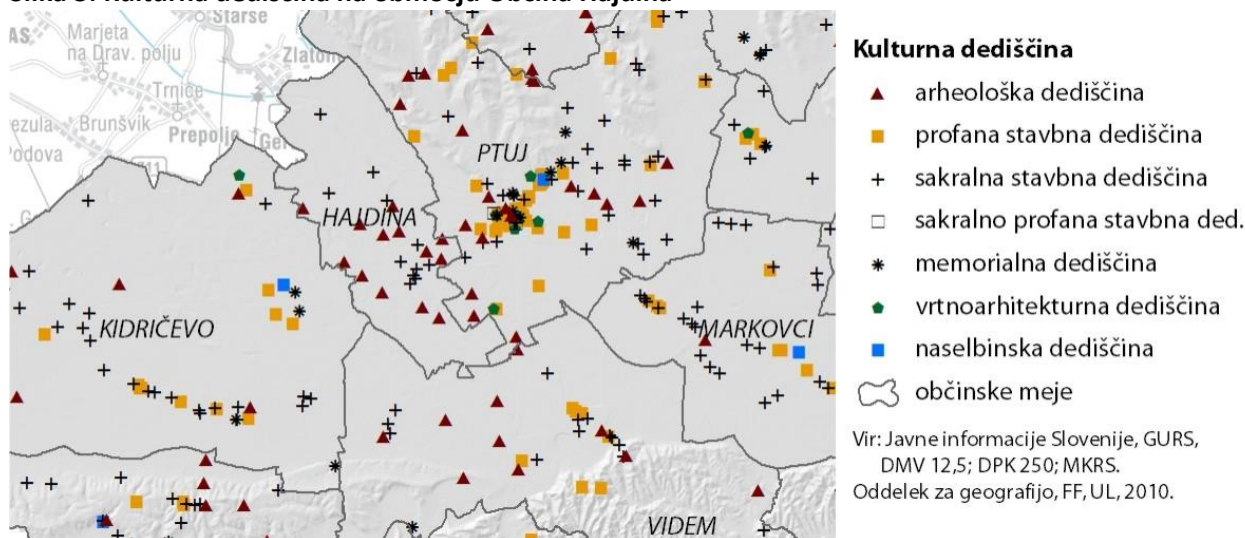
Ob prazgodovinski naselbini so tu odkrili še prazgodovinsko grobišče. Skozi Hajdino je potekala glavna trgovska pot od Baltika proti Jadranskemu morju, tako imenovana Jantarska cesta. Z različnimi ljudmi so se v mestu pojavljali tudi različni običaji in verovanja. V Petovionih so vojaške posadke, legije, cariniki in trgovci častili nov kult - mitraizem, katerega pet svetišč je bilo najdenih.



Odkritje prvega mitreja na Spodnji Hajdini sega v konec prejšnjega stoletja. Spomenike na Hajdini, datirane v leto 157, so postavili verniki, ki so bili posvečeni v različne stopnje mitraične vere. Gradbene ostaline mitreja so zelo dobro ohranjene, zato so obdržali mitrej na mestu izkopa, in situ. Jeseni 1899. leta so ga obdali z zaščitno stavbo, ki so jo leta 1910 zamenjali s sedanjo. V mitreju stoji eden najlepših mitraičnih spomenikov, kip Mitre, ki vleče bika. Približno 20 metrov južno od I. mitreja stoji II. mitrej, ki so ga odkrili leta 1902. Najdbe kažejo, da je deloval od približno petdeset let kasneje kot prvi odkriti mitrej do sredine 4. stoletja. II. mitrej je bil preseljen v lapidarij Pokrajinskega muzeja Ptuj.

Cerkev svetega Martina na Hajdini: Korenine civilizacije, kulture in verovanja tukajšnjega naselja z okolico segajo v davno 4. stoletje pred Kristusom. Na prostoru današnje cerkve pa so bili odkriti grobovi celo iz še starejše bronaste dobe. V antiki se tod razprostira del bližnjega rimskega Ptuja – Poetovie. Iz tega časa se odlikuje predvsem 1913. leta najdeni tempelj boga Mitre. Hajdina se kot Ghandin prvič omenja leta 1164. Leta 1190 so kraj dobili Žički kartuzijani in 1202. leta se kraj že deli na Spodnjo in Zgornjo Hajdino. Najstarejša oblika imena je najdena na nagrobniku župnika Rajeveca, ki je dal leta 1645 postaviti kapelo sv. Roka v spomin na kugo v teh krajih. Šola je tukaj obstajala že 1705. leta. Prav na robu vzvišenega prostora z lepim razgledom po okolici je bila prvotna cerkev ob nekdanji rimski cesti zgrajena okoli leta 1000, v času kužne epidemije. Na njenem mestu je bila leta 1390 pozidana nova gotska cerkev in z njo znameniti gotski prezbiterij. Le-ta je z zvezdasto-rebrastim obokom najstarejši v Sloveniji. Prav te konzolne maske predstavljajo neprecenljivo vrednost v naši umetnosti in hkrati nakazujejo povezavo Hajdine in bližnje Ptujске Gore. V samem prezbiteriju so še ogleda vredni fragmenti srednjeveškega gotskega slikarstva in dokaj dobro ohranjen kamnit tabernakelj. V cerkvi križne oblike je znameniti gotski prezbiterij postal stranska kapela, od prvotne cerkve pa je ohranjen tudi zvonik. Vsa cerkev in oprema sta v gotskem oziroma neogotskem slogu, enako oltarji, ki so postavljeni po načrtih prof. Ortweina iz Graza.

Slika 3: Kulturna dediščina na območju Občina Hajdina



2.2.2.1 I. Mitrej

Najstarejši srednjeevropski in najmanjši ptujski mitrej na Spodnji Hajdini je v letih 1898 in 1899 odkril in izkopal dr. Wilhelm Gurlitt ter ga še istega leta pokril z zaščitno stavbo, ki so jo leta 1910 obnovili.



Najverjetneje je bil zgrajen v času cesarja Publija Aelija Hadrijana (vladal od leta 117 do leta 138), saj so ga po zaobljubnih napisih sodeč postavili upravniki, uradniki in namestniki ilirske carinske uprave (Portorium Publicum Illyrici), ki je imela v tistem času sedež v Petoviju. Ilirska carinska uprava je bila v začetku v rokah na oltarjih omenjenih zakupnikov Antonina Rufusa in Sabinija Veranusa, tretji, ki pa ni omenjen, je bil Julij Saturninus. Namestniki carinske uprave so bili v večini osvobojeni sužnji, ki so glede na svoja imena prihajali iz vzhoda, kjer so vero v Mitro še dodobra poznali. Leži na predzadnji dravski trasi, od koder se nam še danes odpira pogled na mesto Ptuj z markantnim srednjeveškim gradom. Vsa Mitrova svetišča, pa tudi 1. Mitrej v Petoviju, so bila troladijska in sicer s srednjo, poglobljeno ladjo in dvema višjima stranskima ladjama. Danes so ohranjeni temelji stranskih zidov svetišča v notranjosti terase, kamor je bila stavba vkopana, pa tudi deli nadgradnje. Levo in desno od vhoda, v poglobljenem delu mitreja, stojita stebrasta profilirana oltarja, ki imata v polkrožno zaključenih ovršjih ovnovi glavici in med njima akantov list ter napisano polje, iz katerega je razbrati, da sta ju carinska uradnika, osvobojena sužnja Venulus in Cresces, posvetila Mitrovima spremljevalcema Kavtu in Kavtopatu. Ob levi poglobljeni stranici stoji stebrast oltar, ki ima v ovršju izklesani polkrog, kar predstavlja nebesni svod ali mogoče daritveno votlino. V srednjem delu poglobljenega svetišča stoji oltar z napisom in odbitim vrhnjim delom, ki je verjetno prikazoval rojstvo Mitre iz skale. Na robu stranske stene mitreja je stebrast oltar, kjer na profiliranem vrhu stoji Mitra – mladenič kodrastih las s frigijsko čepico na glavi in v kratki prepasani vzhodnjaški tunik, obleki z dolgimi rokavi, pod katero nosi dolge hlače. V zadnjem delu svetišča pod glavno oltarno podobo stoji kip mladeniča z odbito glav, ki predstavlja Mitrovo rojstvo iz skale (petrae generitrici). Iz kamnite gmote, ki jo ovija kača (simbol Zemlje), se dviga gola postava mladeniča – Mitre z iztegnjenimi rokavi, v katerih drži svoje simbole: bodalo in lok s tulom puščic.

Slika 4: I. Mitrej



2.2.2.2 II. Mitrej

Ker je zaradi porasta Mitrovih vernikov postal I. mitrej pretesen, so mu na južni strani, v neposredni bližini, zgradili nov in večji II. mitrej. Tako ga je leta 1901 imenoval najditelj in arheolog O. Fischbach. Tudi ta mitrej je tridelen s poglobljenim srednjim delom in skozenj tekočim svetim ali večnim studencem (fons perennis), kar dokazuje iz kamnitih plošč zloženo zajetje izvira, ob desni steni pa v plošče vsekani polkrožni žleb za odtok vode iz mitreja. Časovno sodi v prva desetletja 3. stoletja in je bil verjetno najdlje v uporabi. Po priznanju krščanstva je bil v 4. stoletju najbolj uničen. Ostaline II. mitreja so bile prenesene v kript cerkve dominikanskega samostana na Ptuj (Pokrajinski muzej Ptuj).



Predstavljen je celostno, kar daje vtis prave podobe rimskega svetišča, vendar zgolj navidezno, saj zaradi notranje dolžine in širine cerkvene kripte II. mitrej ni predstavljen v naravni velikosti.

2.2.2.3 Cerkev Sv. Martina

Župnijska cerkev Sv. Martina na Hajdini je velika, svetla, obokana cerkev, zgrajena v obliki križa. Sedanja stavba je bila zgrajena v letih 1873 in 1874. V medaljonih na oboku so naslikani svetniki. Cerkev in njena oprema sta bili v celoti obnovljeni v prvih letih 21. stoletja. Glavni oltar sv. Martina je nastal po načrtih profesorja Ortweina. Ob slavlolu stojita oltarja sv. Martina in sv. Jožefa, v južni stranski kapeli, ki se nahaja pod zvonikom, pa je oltar sv. Mihaela. Kot stranska kapela je na severni strani v cerkveno stavbo vključen prezbiterij stare hajdinske cerkve, ki je bila zgrajena okrog leta 1400. Od stare cerkve so morda ohranjeni tudi njeni zahodni deli, ki so najbrž vključeni v spodnji del zvonika. Ne moremo več ugotoviti, zakaj so ob gradnji nove cerkve ohranili stari prezbiterij – zaradi častitljive starosti svetišča, umetniškega čuta arhitekta ali naročnika, ali pa morda le zaradi srečnega naključja. Vsekakor so tedaj na Hajdini pred rušenjem rešili enega izmed najpomembnejših spomenikov iz časa okrog leta 1400 na slovenskem.

Slika 5: Cerkev Sv. Martina



Cerkev sv. Martina je bila v srednjem veku podružnica hoške pražupnije in je sodila v okvir oglejskega patriarhata. Že pred letom 1398 naj bi podružnica postala vikariat. Odvetniške pravice nad cerkvijo so bile v rokah gospodov Ptujskih, fevdalne rodbine s sedežem na Ptujskem gradu. Domnevati smemo, da so dali prav gospodje Ptujski sezidati predhodnico sedanje cerkve. Tik pred koncem 14. stoletja sta Bernard Ptujski in njegov bratranec Ulrik IV. Wallseejski s papeževim dovoljenjem začela graditi romarsko cerkev na Ptujski Gori.



2.2.3 Socialni potencial Občine Hajdina z vidika razvoja turizma

Z vidika razvoja turizma je velikega pomena tudi socialni potencial nekega območja, ki se lahko odraža v vključenosti prebivalstva v javno življenje lokalne skupnosti, stopnji zaupanja in občutku varnosti, občutku pripadnosti lokalnemu območju ter skozi družinske, prijateljske in medsosedske povezave. Podatki o registriranih društvih na območju Občine Hajdina kažejo na zelo razvejano društveno dejavnost. Gre za člansko močna društva, ki so vpeta v družabno življenje okolja, v katerem delujejo, hkrati pa s svojimi aktivnostmi pripomorejo k širši prepoznavnosti Občine Hajdina. Z vidika razvoja na območju Občine Hajdina igrajo pomembno vlogo predvsem tista društva, ki svoje dejavnosti usmerjajo na področje ohranjanja tradicije (običajev, jezika,...), organizirajo različne kulturne prireditve ali pa njihove članice in člani izdelujejo izdelke, ki jih lahko uvrščamo med »lokalne spominke« društev, ki so vezani na ohranjanje kulturne dediščine in tradicije območja.

Že leta nazaj so bile prisotne ideje in spodbude, da bi Občina Hajdina poleg številnih prizadevnih in uspešnih društev imela tudi svoje turistično društvo. Turistično društvo Hajdina je prostovoljno, samostojno združenje, v katero se združujejo prebivalci občine Hajdina in tudi drugi, ki čutijo pripadnost temu okolju in želijo aktivno sodelovati pri razvoju turistične dejavnosti, oz. z namenom in ciljem pospeševati turizem v vseh njegovih pojavnih oblikah. Namen društva je: pospeševanje in razvoj turistične in sorodnih dejavnosti ter krepitev turistične ponudbe oziroma podobe občine Hajdina in varovanje okolja, naravne in kulturne dediščine ter ljudskih običajev. Na ta način društvo pripomore k izgradnji celostne turistično kulturne podobe vseh vasi občine Hajdina: Draženci, Gerečja vas, Hajdoše, Skorba, Slovenja vas, Spodnja Hajdina in Zgornja Hajdina.

Na območju Občine Hajdina, zraven turističnega društva deluje večje število društev, 4 društva (Društvo gospodinj Draženci, Društvo žena in deklet Gerečja vas, Društvo žena in deklet občine Hajdina in Društvo žensk Hajdoše) so taka, v katerih se povezujejo gospodinjke, kmečke žene in pa podeželska mladina. To so društva, ki dejansko lahko veliko pripomorejo k ohranjanju kulturne dediščine. Zraven teh društev pa delujejo tudi druga društva, ki so za razvoj turizma v Občini Hajdina prav tako zelo pomembna: Twirling klub Hajdina, Društvo upokojencev, Lovska družina Boris Kidrič, Planinsko društvo, Etnografsko društvo Koranti Hajdina, Ribiško društvo Žejne ribice, TE-DE Korant klub,...

2.2.4 Naravna dediščina

Z naravovarstvenega vidika je s posebnimi ukrepi države v preteklosti v Spodnjem Podravju že bil zavarovan Krajinski park Šturmovci, ki se razprostira na 125 ha. Gre za prvenstveno varovanje in ohranjanje kulturne pokrajine, torej naravnega okolja, ki ga je skozi stoletja oblikoval človek.

Druga oblika prepoznane izjemnosti naravnega okolja, predvsem rastlinskih in živalskih vrst ter njihovih življenjskih prostorov so območja Natura 2000. Gre za varstvena območja, kjer želimo ohraniti živalske in rastlinske vrste ter habitate, ki so z vidika Evrope redki ali pa že ogroženi. Srž varovanja je v tem, da se ohranjajo pogoji za rast in preživetje teh izjemnih živalskih in rastlinskih vrst, na varstvenih območjih pa človekova dejavnost ni izključena, dokler le ta ne ogroža narave (Natura 2000, 2009). Območja Natura 2000 v Spodnjem Podravju obsegajo 26,9. Območje Natura 2000 se razprostira tudi na območju Občine Hajdina, kjer zavarovana območja predstavljajo 0,016 km², območja Nature 2000 4,5 km² in ekološko pomembna območja 9, km².



2.3 Temeljni razlogi za investicijsko namero

Območje občine Hajdina leži na križišču najpomembnejših poti v tem delu Slovenije in širše, zaradi česar je neprekinjeno poseljeno od prazgodovine do danes. Posledica so številne arheološke najdbe, med katerimi prvo mesto zastopa na mestu najdbe v celoti ohranjeno svetišče iz leta 156, posvečeno bogu Mitri in znano kot I. mitrej. Svetišče je med mednarodno strokovno javnostjo prepoznano kot kulturnozgodovinski spomenik svetovnega pomena, ki je hkrati tudi ena redkih ostalin, ki so javnosti vidne in dostopne. Dosedanja ureditev spomenika omogoča samo klasične vodene ogleda, zaradi česar spomenika in najslavnejšega dela zgodovine občine in celotne regije ni mogoče sodobnemu času in pričakovanjem današnjega turista primerno/ustrezno predstaviti. Po drugi strani pa tako spomenik kot tema ponujata široke možnosti razvoja atraktivnih turističnih doživetij ter oblikovanja izvirnih turističnih produktov.

Občina Hajdina se kot lokalna skupnost navedenega zaveda že od nastanka pred 25 leti. Zaradi tega je kupila zapuščeno posest slabih 200m od spomenika (znana kot Mariničeva domačija), ki leži tudi neposredno ob nekdanji in sedanji glavni cesti proti Ptujju in na območju, kjer je začela nastajati znamenita rimska Poetoviona. Velikost in lega posesti-parcele omogočata skoraj neomejene možnosti za razvoj različnih turističnih, izobraževalnih in kulturnih dejavnosti, namenjenih tako občanom oziroma lokalnemu prebivalstvu kakor tudi obiskovalcem vseh generacij od drugod, čemur bomo prilagodili tudi zasnovo novogradnje.

V novozgrajenem objektu bomo uredili središče doživetij, katerih rdeča nit bo obdobje Rimljanov. Načina zasnove in izvedbe bosta omogočala tudi razvoj novih vsebin v prihodnjih letih (zelo pomembna je dediščina srednjega veka). Projekt predstavlja vlaganja v novo javno turistično infrastrukturo. Izvedba projekta bo zagotovila objekt, ki bo omogočal inovativno in atraktivno ter skozi vse leto dostopno predstavitev kulturne dediščine območja. Tovrstne ponudbe do sedaj v občini in regiji še ni bilo. Novooblikovana ponudba bo bistveno povečala privlačnost in zanimivost občine in regije ter privabila večje število obiskovalcev skozi celo leto.

Temeljni razlogi za investicijsko namero so:

- projekt bo v okviru komponente Trajnostni razvoj slovenskega turizma, vključno s kulturno dediščino, katere cilj je prispevati k hitrejšemu razvoju trajnostnega turizma, zasledoval dva ključna cilja, in sicer »trdno pozicioniranje na mestu vodilne države na področju okoljske trajnosti« in »dvig dodane vrednosti v turizmu s preoblikovanjem v trajnostni turizem višje dodane vrednosti, vključno z obnovo, oživljanjem in valorizacijo kulturne dediščine«.
- Projekt bo prispeval k trajnostnemu preoblikovanju javne turistične infrastrukture na območju občine Hajdina, z vlaganjem v izgradnjo javne turistične infrastrukture. Projekt bo večjem delu predstavlja vlaganja v novo javno turistično infrastrukturo, ki predstavlja pomembno dopolnitev obstoječe turistične infrastrukture v občini.
- Projekt bo prispeval k izboljšanju funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture ter dviga kakovosti storitev in doživetij turistov.



- Projekt bo temeljil na lokalni identiteti, kulturi in ljudem območja ter skozi zgodbo podpira znamko in identiteto destinacije, nudil pristno, originalno izkušnjo, imel močno izraženo doživljajsko noto, ki obiskovalca nagovarja ne zgolj na funkcionalni, ampak tudi na čustveni in izkustveni ravni.
- Projekt bo obiskovalcu nudi občutek individualnosti in butičnosti ter vplival na izboljšanje urejenosti in podobe prostora in kulturne krajine.
- Projekt bo ob rasti obiska turistov vplival na dvig vrednosti prilivov turistične občine v destinaciji, na rast pobrane turistične takse ali na rast števila novih zaposlitev v panogah gostinstva in turizma in na rast plač v panogah gostinstva in turizma v občini.
- Projekt bo zraven vlaganj v javno turistično infrastrukturo omogočil razvoj in upravljanje ter komuniciranje novih turističnih produktov, ki bodo na voljo obiskovalcem.
- Projekt bo ob javni turistični infrastrukturi (oddaljenost 200 m od I.Mitreja, ki je spomenik državnega pomena) zagotovil enote dodatne turistične ponudbe.
- Projekt bo pozitivno vplival na prerazporejanje turističnih tokov v občini.
- Investitor bo, vezano na projekt in glede na naravo projekta, vzpostavil trajnostno ravnanje na širšem območju projekta (ne zgolj na območju, vezanem na investicijo), vključno z ravnanjem z odpadki, varčevanjem z naravnimi viri in energijo, uporabo trajnostnih materialov (s poudarkom na lesu), uporabo zelenih virov energije, doseganja visokih standardov energetske varčnosti in minimalnih posegov in vplivov na okolje zlasti glede porabe vode, skladno umeščenostjo v prostor, zaščito biotske raznovrstnosti, upoštevanjem nosilnih zmogljivosti destinacije, upoštevajoč načela krožnega gospodarstva, poleg tega bo vključen v vsaj eno iniciativo za trajnostni turizem.
- Objekt bo dostopen tudi za lokalno skupnost, vzpostavljeni bodo programi/produkti za lokalno skupnost, predstavniki lokalne skupnosti bodo imeli možnost sodelovanja s svojo gospodarsko pobudo (npr. kmetje, gostinci, obrtniki, lokalni umetniki)
- Projekt bo vključeval elemente digitalizacije v izvedbo operacije.

Z izvedbo investicije bo zapuščena posest (Mariničeva domačija), ki je slabih 200m oddaljena od spomenika državnega pomena in ki leži tudi neposredno ob nekdanji in sedanji glavni cesti proti Ptuju in na območju, kjer je začela nastajati znamenita rimska Poetoviona, bo tako z novozgrajenim objektom postala središče doživetij, katerih rdeča nit bo obdobje Rimljanov. Načina zasnove in izvedbe bosta omogočala tudi razvoj novih vsebin v prihodnjih letih (zelo pomembna je dediščina srednjega veka).

Izvedba projekta oz. novozgrajen objekt bo tako postal središče doživetij, ki bo sodil med tri največje turistične znamenitosti tako v občini Hajdina, kakor tudi na območju celotne destinacije. Občina Hajdina bo pridobila povsem novo turistično znamenitost. Turistična znamenitost bo drugačna, z zelo zanimivo predstavitvijo, sodobna, z veliko animacije, razumljiva, strokovna in zabavna, hkrati pa tudi prijetna. Z izvedbo projekta bo to edina tovrstna turistična znamenitost v destinaciji na to temo in tudi sicer, ter edina vedno, ki bo vedno dostopna v vsaj 6 jezikih, kar bo vsekakor privabilo veliko število tujih obiskovalcev.



Izvedba projekta bo, zraven že obstoječe turistične ponudbe v občini Hajdina, omogočila razvoj novih turističnih produktov.

1. Naziv produkta: Panem et circenses -- "Kruha in iger"

Produkt bo udeležence popeljal v dogajanje ob pojedini v razkošni rimski vili. Ob prihodu si bodo udeleženci animirano predstavitev rimskega obdobja in nastanka rimskega naselja na območju Hajdine. Potem se bodo preoblekli v ustrezna rimska oblačila, dame se bodo okitile z nakitom, frizerke jim bodo ustvarile ustrezne pričeske ter jih naličile in odišavile, moški udeleženci si bodo naredili moški nakit ter se ustrezno uredili. Gostitelj (igralec – animator) bo goste povabil v svojo vilo – prostor, ki ga bo multivizijska predstava spremenila v atrij razkošne vile, kjer bodo tudi drugi (animirani) udeleženci. Poleg gostitelja bo goste sprejela pevka/glasbenica na harfi, ki bo med posameznimi deli multivizijske predstave poskrbela za glasbeno spremljavo. Gostje bodo posedli in U/ali legli na udobne počivalnike in blazine, strežniki bodo postregli z bogato pojedino za vse okuse in opojnimi pijačami (catering lokalnih ponudnikov). Multivizija bo dodala vtis živahnega dogajanja, hkrati pa goste na zabaven način poučila o načinu prehranjevanja ter bontonu v rimskem času, osvetlitev bo dodala vtis velikosti in odprtosti prostora... Razpršilniki bodo dodali vonjave, ventilatorji vtis rahlega valovanja zraka. Produkt doživetja se lahko razširi še z masažami, terapijo z zvokom, z zdravilnimi zelišči, poveže se z nočitvijo pri enem od ponudnikov nočitev, predstavitev vinogradništva in vinarstva od obdobja Rimljanov do danes, predstavitev življena in zapuščine sv. Martina (tudi farni zavetnik, skozi občino teče Martinova kulturna pot), ogledom I. mitreja, pojedino pri lokalnem ponudniku, ki bo sestavljena iz jedi po rimskih recepturah, vendar prilagojenimi današnjemu okus, ogled rimskih ostalin in muzejskih zbirk na območju Ptuja...

Nosilec produkta: TD Mitra

Obdobje razpoložljivosti: celo leto

5* doživetje: da

2. Naziv produkta: Per aspera ad astra. -- "Prek trnja do zvezd"

Teambuilding za manjše moške ali ženske skupine, ki bo za moške slonel na zapovedih mitraizma (tovarištvo, poštenost, medsebojna pomoč, boj proti slabemu, krivicam, vera v neskončnost življenja, postavljanje srčnosti, prijateljstva in duhovnosti pred materialno...) in delih obredov v mitrejih. Udeleženci se bodo oblekli v ustrezna oblačila, različna – glede na staž in status v družbi. Ob ustreznih jedeh in pijači ter dejanjih bodo krepili medsebojno razumevanje in povezanost, vendar na sproščen in drugačen / unikaten način. Ambient bo ustvarila multivizija in oisvetlitev. Oprema bo usklajena z vsebino, dogajanje bo vodil animator/igralec v vlogi vodje, ob dogajanju bo postrežena ustrezna hrana in pijača. Pred izvedbo si bodo udeleženci ogledali I. mitrej ter spoznali mitraizem.

Produkt je mogoče povezati z različnimi rekreativnimi ali adrenalinskimi doživetji v bližini (spust po Dravi, pohod v neznano v divjini ob staru strugi, fitnes v naravi, orientacijski pohod ali kolesarjenje), nočitvijo, pojedino pri lokalnem ponudniku, predstavitev vinogradništva in vinarstva ter degustacijo vin.

Nosilec produkta: TD Mitra

Obdobje razpoložljivosti: celo leto

5* doživetje: da



3. Naziv produkta: Prišel, videl, zmagal.... in ostal

Produkt vključuje poldnevno ali celodnevno doživetje za skupine šolske mladine ali odraslih in sicer ogled multimedijalne predstave o prihodu Rimljanov in nastanku mesta, vodeni ogled I. mitreja, igranje rimskih družabnih in športnih iger, ustvarjalne delavnice na izbrano temo (izdelovanje nakita, ličenje in oblikovanje priček, osnove vojskovanja, priprava jedi in pijač, izdelovanje predmetov za vsakdanjo rabo iz naravnih materialov..), kosilo pri lokalnem ponudniku ali catering v središče doživetij, ogled drugih arheoloških ostalin ter zgodovinskih znamenitosti, degustacije (mlečni izdelki, bučnice in bučno olje, pekovski izdelki, med...)

Nosilec: TD Mitra

Obdobje razpoložljivosti: celo leto

Dodatna turistična ponudba ob javni turistični infrastrukturi:

NASTANITVENE ZMOGLJIVOSTI

Nosilec Silva Vogrinc s.p.

Obstoječa, ki bo dopolnjena s posebno opremo 1-2 apartmajev

Oddaljenost 100 m (samo na drugi strani ceste), na voljo obiskovalcem celo leto

GOSTINSKA PONUDBA

Bar – Nosilec Silva Vogrinc s.p.

Obstoječa ponudba, razširjena s ponudbo jedi – prigrizkov in pijač

Oddaljenost 100 m , na voljo celo leto

INFO CENTER IN PRODAJALNA LOKALNIH IZDELKOV, PRIDELKOV IN SPOMINKOV, ORGANIZACIJA IN IZVEDBA TURISTIČNIH VODENJ, POSREDOVANJE INFORMACIJ O DEGUSTACIJAH, DOGODKIH, KULINARIČNI PONUDBI, NASTANITVAH

NOSILEC TD Mitra Hajdina

Oddaljenost 10m, Obstoječa ponudba, na voljo celo leto

IZPOSOJA ŠPORTNIH REKVIZITOV, DRUŽABNIH IGER, RAZSTAVIŠČE, USTVARJALNE DELAVNICE IN DRUŽABNA SREČANJA

Nosilec: Občina ali TD...

Nova ponudba v okviru projekta, na voljo celo leto

FOTOGRAF/SNEMALEC

Tadej Tement s.p.

Oddaljeno manj kot 100 m, na voljo celo leto

Na željo obiskovalcev fotografiranje in/ali snemanje



Programi za lokalno skupnost:

- Letni kino – projekcija filmov z zgodovinsko tematiko iz obdobja Rima
- Ustvarjalne delavnice – izdelovanje naravnih čajev, mazil, izdelovanje iz naravnih materialov
- Kuharske delavnice
- Turnirji v družabnih igrah
- Likovne kolonije in fotonatečaji



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

3.1 *Opredelitev razvojnih ciljev*

Območje občine Hajdina leži na križišču najpomembnejših poti v tem delu Slovenije in širše, zaradi česar je neprekinjeno poseljeno od prazgodovine do danes. Posledica so številne arheološke najdbe, med katerimi prvo mesto zastopa na mestu najdbe v celoti ohranjeno svetišče iz leta 156, posvečeno bogu Mitri in znano kot I. mitrej. Svetišče je med mednarodno strokovno javnostjo prepoznano kot kulturnozgodovinski spomenik svetovnega pomena, ki je hkrati tudi ena redkih ostalin, ki so javnosti vidne in dostopne. Dosedanja ureditev spomenika omogoča samo klasične vodene ogleda, zaradi česar spomenika in najslavnejšega dela zgodovine občine in celotne regije ni mogoče sodobnemu času in pričakovanjem današnjega turista primerno/ustrezno predstaviti. Po drugi strani pa tako spomenik kot tema ponujata široke možnosti razvoja atraktivnih turističnih doživetij ter oblikovanja izvirnih turističnih produktov.

Občina Hajdina se kot lokalna skupnost navedenega zaveda že od nastanka pred 25 leti. Zaradi tega je kupila zapuščeno posest slabih 200m od spomenika (znana kot Mariničeva domačija), ki leži tudi neposredno ob nekdanji in sedanji glavni cesti proti Ptujju in na območju, kjer je začela nastajati znamenita rimska Poetoviona. Velikost in lega posesti-parcele omogočata skoraj neomejene možnosti za razvoj različnih turističnih, izobraževalnih in kulturnih dejavnosti, namenjenih tako občanom oziroma lokalnemu prebivalstvu kakor tudi obiskovalcem vseh generacij od drugod, čemur bomo prilagodili tudi zasnovo novogradnje.

V novozgrajenem objektu bomo uredili središče doživetij, katerih rdeča nit bo obdobje Rimljanov. Načina zasnove in izvedbe bosta omogočala tudi razvoj novih vsebin v prihodnjih letih (zelo pomembna je dediščina srednjega veka).

Projekt je skladen s strateškimi usmeritvami na področju turizma, opredeljenimi v strateških dokumentih slovenskega turizma:

LOKALNO: V izvedbo vsebin bomo vključili lokalne pridelovalce, proizvajalce in ustvarjalce, saj je povečanje možnosti in priložnosti za lokalno prebivalstvo eden od glavnih namenov projekta. V neposredni bližini novogradnje že stoji informacijska pisarna s prodajalno lokalnih izdelkov, ki posreduje tudi informacije o možnih obiskih pri lokalnih pridelovalcih, degustacijah, javno dostopnih športnih objektih, drugih znamenitostih in zanimivostih ter dogodkih v občini in na širšem območju.

AVTENTIČNO: Rimska Poetoviona, največje mesto rimskih provinc, je začela nastajati na območju občine Hajdina. Ta del mesta se je v času izgradnje na mestu ohranjenega svetišča I. mitreja imenoval Vicus Fortunae – četrt (boginje) sreče. Rimske ostaline se še vedno odkrivajo na celotnem območju in so neločljiv del vsakdana občanov.



EDINSTVENO: Povsem nov način predstavitve zgodovinskega obdobja, ki bo javnosti dostopna skozi vse leto, neodvisno od vremenskih razmer. Vedno dostopna, sodobna, interaktivna, zanimiva, vsestranska in hkrati brezplačna predstavitev zgodovinskega obdobja še ne obstaja – ne v občini, ne v regiji in ne v Sloveniji. Prednost in novost je tudi dejstvo, da si bodo trajanje doživetja obiskovalci določali sami, glede na razpoložljivi čas, zanimanje, počutje...

IZKUSTVENO: Obiskovalci bodo ob »potovanju« skozi središče doživetij spoznali in otipali značilne materiale, ki so se uporabljali v različnih vsakdanjih dejavnostih, okusili prigrizke in pijače, ovojali začimbe in dišave, slišali govor v latinščini in glasbo ter skozi animacijo in v naravi videli opremo prostorov, način gradnje, okraševanja, oblačilno kulturo, frizure... Na voljo bodo delavnice, kjer se bodo v kateri od dejavnosti obiskovalci tudi sami preizkusili.

BUTIČNO: Tako prostorska zasnova kakor vsebina in način izvedbe prezentacije kulturne dediščine so namenjeni manjšim skupinam, posebna doživetja pa individualnim obiskovalcem, ki želijo nekaj drugačnega oziroma nekaj več. Izvedba projekta nam bo poleg trajnostnega načina predstavitve kulturne dediščine najširšemu krogu javnosti omogočala oblikovanje butičnih petzvezdičnih produktov za hedoniste, teambuldinge za manjše skupine do deset oseb (tudi zgodovinsko utemeljeni specializirani programi ločeno za ženske in moške), posebna družinska doživetja – v različnem obsegu.

UREJENOST: Z izvedbo projekta bomo uredili zelo izpostavljeno območje – parcelo ob eni glavnih prometnic v Spodnjem Podravju ter jo namenili javni funkciji. Objekt in parcela bosta oblikovana trajnostno, z atraktivno sinergijo tradicionalnih in sodobnih arhitekturnih oblik, s čim manjšim poseganjem v prostor z vidika obremenitve soseščine, dostopna vsem ciljnim skupinam, tudi gibalno oviranim, z urejenimi ustreznimi parkirišči, stojali za kolesa, polnilnico za električna kolesa, vso za dobro počutje obiskovalcev potrebno infrastrukturo (toaletni prostori, pitniki, osenčeno dvorišče, varne dostopne poti, ograjenost, dostopnost tudi za hišne ljubljence, urejena območja za počitek, druženje, igranje družabnih in športnih iger na prostem, na parceli že stoji informacijska pisarna s prodajalno lokalnih izdelkov...).

3.1.1 Predmet projekta

Predmet projekta je izvedba investicije v zapuščena posest (Mariničeva domačija), ki je slabih 200m oddaljena od spomenika državnega pomena in ki leži tudi neposredno ob nekdanji in sedanji glavni cesti proti Ptujju in na območju, kjer je začela nastajati znamenita rimska Poetoviona.

Novozgrajeni objekt bo postal središče doživetij, katerih rdeča nit bo obdobje Rimljanov. Načina zasnove in izvedbe bosta omogočala tudi razvoj novih vsebin v prihodnjih letih (zelo pomembna je dediščina srednjega veka). Novozgrajen objekt, ki bo namenjen turistični dejavnosti, bo tako postal središče doživetij, ki bo sodil med tri največje turistične znamenitosti tako v občini Hajdina, kakor tudi na območju celotne destinacije.



Občina Hajdina bo pridobila povsem novo turistično znamenitost. Turistična znamenitost bo drugačna, z zelo zanimivo predstavitvijo, sodobna, z veliko animacije, razumljiva, strokovna in zabavna, hkrati pa tudi prijetna. Z izvedbo projekta bo to edina tovrstna turistična znamenitost v destinaciji na to temo in tudi sicer, ter edina vedno, ki bo vedno dostopna v vsaj 6 jezikih, kar bo vsekakor privabilo veliko število tujih obiskovalcev.

Izvedba projekta bo, zraven že obstoječe turistične ponudbe v občini Hajdina, omogočila razvoj novih turističnih produktov.

3.1.2 Namen projekta

Namen projekta je krepitev trajnostnega razvoja javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah, dvig kakovosti in s tem konkurenčnosti destinacij in njenih deležnikov, višjo kakovost doživetij turistov, dvig dodane vrednosti v turizmu ter izboljšanje kakovosti bivanja domačega prebivalstva in sprejemljivost turizma za lokalno okolje in vključenost domačega prebivalstva v koristi od turizma. Temeljni nameni izvedbe projekta so tudi:

- Projekt bo v okviru komponente Trajnostni razvoj slovenskega turizma, vključno s kulturno dediščino, katere cilj je prispevati k hitrejšemu razvoju trajnostnega turizma, zasledoval dva ključna cilja, in sicer »trdno pozicioniranje na mestu vodilne države na področju okoljske trajnosti« in »dvig dodane vrednosti v turizmu s preoblikovanjem v trajnostni turizem višje dodane vrednosti, vključno z obnovo, oživljanjem in valorizacijo kulturne dediščine«.
- Projekt bo prispeval k trajnostnemu preoblikovanju javne turistične infrastrukture na območju občine Hajdina, z vlaganjem v izgradnjo javne turistične infrastrukture. Projekt bo večjem delu predstavlja vlaganja v novo javno turistično infrastrukturo, ki predstavlja pomembno dopolnitev obstoječe turistične infrastrukture v občini.
- Projekt bo prispeval k izboljšanju funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture ter dviga kakovosti storitev in doživetij turistov.
- Projekt bo temeljil na lokalni identiteti, kulturi in ljudem območja ter skozi zgodbo podpira znamko in identiteto destinacije, nudil pristno, originalno izkušnjo, imel močno izraženo doživljajsko noto, ki obiskovalca nagovarja ne zgolj na funkcionalni, ampak tudi na čustveni in izkustveni ravni.
- Projekt bo obiskovalcu nudi občutek individualnosti in butičnosti ter vplival na izboljšanje urejenosti in podobe prostora in kulturne krajine.
- Projekt bo ob rasti obiska turistov vplival na dvig vrednosti prilivov turistične občine v destinaciji, na rast pobrane turistične takse ali na rast števila novih zaposlitev v panogah gostinstva in turizma in na rast plač v panogah gostinstva in turizma v občini.
- Projekt bo zraven vlaganj v javno turistično infrastrukturo omogočil razvoj in upravljanje ter komuniciranje novih turističnih produktov, ki bodo na voljo obiskovalcem.
- Projekt bo ob javni turistični infrastrukturi (oddaljenost 200 m od I.Mitreja, ki je spomenik državnega pomena) zagotovil enote dodatne turistične ponudbe.
- Projekt bo pozitivno vplival na prerazporejanje turističnih tokov v občini.



- Investitor bo, vezano na projekt in glede na naravo projekta, vzpostavil trajnostno ravnanje na širšem območju projekta (ne zgolj na območju, vezanem na investicijo), vključno z ravnanjem z odpadki, varčevanjem z naravnimi viri in energijo, uporabo trajnostnih materialov (s poudarkom na lesu), uporabo zelenih virov energije, doseganja visokih standardov energetske varčnosti in minimalnih posegov in vplivov na okolje zlasti glede porabe vode, skladno umeščenostjo v prostor, zaščito biotske raznovrstnosti, upoštevanjem nosilnih zmogljivosti destinacije, upoštevajoč načela krožnega gospodarstva, poleg tega bo vključen v vsaj eno iniciativo za trajnostni turizem.
- Objekt bo dostopen tudi za lokalno skupnost, vzpostavljeni bodo programi/produkti za lokalno skupnost, predstavniki lokalne skupnosti bodo imeli možnost sodelovanja s svojo gospodarsko pobudo (npr. kmetje, gostinci, obrtniki, lokalni umetniki).
- Projekt bo vključeval elemente digitalizacije v izvedbo operacije.

3.1.3 Cilji projekta

Cilj projekta je trajnostno preoblikovanje javne turistične infrastrukture z vlaganji v izgradnjo javne turistične infrastrukture in izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture ter dviga kakovosti storitev in doživetij turistov.

Glavni cilji projekta so:

- povečati število prihodov turistov (domačih in tujih),
- povečati število novih delovnih mest v turizmu in ohranitev obstoječih,
- spodbujanje razvoja kakovostne turistične in kulturne infrastrukture,
- razvoj turističnih produktov, lokacij in atrakcij,
- zagotoviti aktivno sodelovanje prebivalcev pri turističnih prireditvah in dogodkih,
- povečanje števila prihodov in prenočitev turistov,
- podaljšanje povprečne dobe bivanja,
- dvig prilivov iz naslova izvoza potovanj,
- dvig dodane vrednosti v turizmu,
- razvoj turistične infrastrukture za doseganje vizije Slovenije kot zelene, butične,
- destinacije za zahtevnega gosta, ki išče raznolika in aktivna doživetja,
- ohranitev delovnih mest v gostinstvu in turizmu ter odpiranje novih delovnih mest,
- večja konkurenčnost slovenskega turizma v mednarodnem prostoru,
- dvig števila nastanitvenih kapacitet višje kakovosti,



- sezonalizacija turistične ponudbe,
- izboljšanje turistične in javne infrastrukture z namenom zagotavljanja dostopnosti in višje kakovosti turističnih storitev,
- ohranitev kulturne dediščine, celostna revitalizacija in modernizacija javne kulturne infrastrukture ter krepitev potencialov kulture in dediščine za pospešitev gospodarskega in turističnega okrevanja ter trajnostnega razvoja.

Specifični cilji projekta so:

- izgradnja ustreznega objekta, ki bo omogočal sodobno in atraktivno prezentacijo izjemne kulturne dediščine,
- oblikovanje interaktivnih interpretacij vseh vidikov/področij življenja v rimskem obdobju na območju,
- spoznavanje zgodovinskih dejstev skozi doživetja, ki bodo vključevala vse čute (video, zvok, vonj, okus, otip),
- oblikovanje digitalnih vsebin, ki bodo razumljive in dostopne najširšemu krogu obiskovalcev – vsem ciljnim skupinam, hkrati pa bodo omogočale dostopnost brez zahteve po velikem številu vključenega osebja,
- vzpostavitev družabnega, ustvarjalnega in izobraževalnega središča za lokalno prebivalstvo, kjer se bosta zgodovina in tradicija občine in območja predstavljala skozi različne ustvarjalne delavnice, predavanja (kulinarika, zdravilne rastline, začimbe, pijače...), literarne večere, projekcije filmov z zgodovinsko tematiko, družabna srečanja ob igranju »rimskih« družabnih iger, vse z namenom povečati zavedanje o pomembnosti in posebnostih zgodovine občine pri občanih vseh generacij,
- povečanje števila prihodov turistov, za kar že obstaja vrsta vpeljanih dejavnosti: v občini sta dva hotela, ponudnik apartmajev, znane gostilne z nastanitvami,
- v povezavi z javno dostopnimi, brezplačnimi vsebinami razviti tudi dodatne produkte, ki bodo povečali prihodke gospodarskih subjektov v občini,
- omogočiti lokalnim pridelovalcem, proizvajalcem, ustvarjalcem in prodajalcem večje možnosti prodaje v domačem okolju in s tem promovirati domače in lokalno,
- povečanje prepoznavnosti občine in regije,
- ureditev zapuščene posesti ob eni glavnih prometnic v občini in na območju.



3.2 Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi

Projekt je usklajen s sledečimi razvojnimi strategijami:

- Strategija razvoja Slovenije 2030;
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije;
- Strategija kulturne dediščine 2020 – 2023;
- Strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2017 – 2021;
- Nacionalni načrt za okrevanje in odpornosti;
- Operativni program za izvajanje kohezijske politike v programskem obdobju 2014 –2020;
- Regionalni razvojni program za Podravje 2014-2020;
- Regionalni razvojni program za Podravje 2021-2027 (predlog);
- Območni razvojni program Spodnje Podravje 2014-2020;
- Območni razvojni program Spodnje Podravje 2021-2027 (predlog);
- Strategija trajnostnega razvoja občine Hajdina 2014 – 2026.

3.2.1 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.

Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse, ki ga je mogoče uresničiti z uravnoteženim 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.

Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so:

- vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba,
- učenje za in skozi vse življenje,
- visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse,
- ohranjeno zdravo naravno okolje,
- visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja.



Predmetna investicija je usklajena s 4. ciljem razvojne strategije: "Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete", katerega cilj se bo dosegel:

- z razvijanjem in ohranjanjem slovenskega jezika, kulture ter kulturne in naravne dediščine;
- s krepitvijo nacionalne identitete in varovanjem kulturne raznolikosti;
- s spodbujanjem dobrega in na sodelovanju vseh temelječega upravljanja kulturne dediščine;
- s spodbujanjem kulturnega udejstvovanja in z digitalizacijo, ki omogoča ohranjanje, dostopnost in promocijo kulturnih vsebin;
- z omogočanjem odprtega dostopa do jezikovnih orodij in virov ter kulturnih vsebin vsem, še posebej invalidom in osebam z različnimi oblikami funkcionalne oviranosti;
- s krepitvijo sodelovanja med gospodarstvom in kulturo, s spodbujanjem ustvarjalnosti in ustvarjalnih industrij ter raziskovalnih umetnosti kot sinergij med znanostjo in umetnostjo;
- s spodbujanjem mednarodnega kulturnega sodelovanja, promocije slovenske kulture in športa v mednarodnem okolju, povezovanja s Slovenci v zamejstvu in po svetu ter z razvojem učinkovitega sistema javne diplomacije za boljšo prepoznavnost in dvig ugleda Slovenije v svetu.

3.2.2 Strategija prostorskega razvoja Slovenije

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Prostorska strategija) je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. Podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države in postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru. Določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo. Prostorska strategija izhaja iz upoštevanja družbenih, gospodarskih in okoljskih dejavnikov prostorskega razvoja. V skladu z načelom vzdržnega prostorskega razvoja, ki je njeno temeljno načelo, prostorska strategija uveljavlja smotrno rabo prostora ter varnost življenja in dobrin. Poudarja prizadevanja za ohranitev prepoznavnosti prostora in krepitev identitete Slovenije ter njenih lokalnih oziroma regionalnih identitet, kar v razmerah evropske konkurence ponuja primerjalne prednosti.

Ob poštevanju izhodišč so cilji prostorskega razvoja opredeljeni z namenom razreševanja obstoječih in pričakovanih prostorskih problemov v Sloveniji ter preusmeritve negativnih teženj in doseganja večje stopnje urejenosti v prostoru, in so sledeči:

- racionalen in učinkovit prostorski razvoj;
- razvoj policentričnega omrežja mest in drugih naselij;
- večja konkurenčnost slovenskih mest v evropskem prostoru;
- kvaliteten razvoj in privlačnost mest ter drugih naselij;
- skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi;
- medsebojno dopolnjevanje funkcij podeželskih in urbanih območij;



- povezanost infrastrukturnih omrežij z evropskimi infrastrukturnimi sistemi ter
- navezovanje na mednarodna telekomunikacijska omrežja;
- preudarna raba naravnih virov;
- prostorski razvoj usklajen s prostorskimi omejitvami;
- kulturna raznovrstnost kot temelj nacionalne prostorske prepoznavnosti;
- ohranjanje narave;
- varstvo okolja.

Prostorska strategija v poglavju 1.1.1.3 opisuje prenovo degradiranih urbanih območij, in sicer:

(1) V naseljih se prenova opredeli za degradirana urbana območja, kjer je potencial za rabo ali dejavnost zmanjšan ali omejen zaradi opuščanja dejavnosti, onesnaženja ali neustrezne rabe.

(2) Celovita sanacija degradiranih urbanih območij se izvaja v prostorsko zaokroženih območjih na podlagi usklajenih programskih izhodišč in prostorskih načrtov in z zagotovljenimi finančnimi viri. Pri prenovi degradiranih območij je posebno pomembno usklajevanje interesov vseh pri tem udeleženih subjektov, zlasti lastnikov nepremičnin, investitorjev, planerjev in občinske uprave.

(3) Prebivalcem degradiranih stanovanjskih sosesk se s prenovo zagotavlja boljšo kvaliteto bivanja v okviru obstoječega stavbnega fonda in njihovo aktivno sodelovanje pri načrtovanju in pripravi ukrepov za izboljšanje vrednosti stanovanj in stanovanjskega okolja.

(4) Fizični potek prenove se izvaja ob smiselni prenovi obstoječih gradbenih struktur in njihovi vključitvi v nove.

Predmetna investicija je usklajena s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije, saj omogoča kvaliteten razvoj in privlačnost občine Hajdina.

3.2.3 Strategija kulturne dediščine 2020 – 2023

Strategija kulturne dediščine 2020 – 2023 je bila objavljena 26. 11. 2019. Izhodišče strategije je načelo celostnega ohranjanja dediščine kot temelja nacionalne identitete, kulturne raznolikosti Slovenije (ki se prepleta z izjemno krajinsko in biotsko raznovrstnostjo), privlačnosti naše države za življenje naših državljanov, izobraževanje, razvoj, umetniško ustvarjanje, turizem in druge gospodarske dejavnosti. Je temelj sodobne ustvarjalnosti in prepoznavnosti Slovenije v mednarodni skupnosti. Splošni cilji strategije so s pomočjo dediščine prispevati h kakovosti življenja in k bolj povezani družbi, pospešiti trajnostni razvoj Slovenije in izboljšati odnos družbe do naše dediščine.

- Načelo celostnega ohranjanja, kot izhaja iz mednarodnih pogodb, katerih podpisnica je Republika Slovenija, obsega:
- uveljavitev pravice do dediščine je del človekovih pravic;
- ohranjanje dediščine in njena trajnostna uporaba spodbujata človekov družbenokulturni razvoj in izboljšujeta kakovost življenja;



- dediščina ima pomembno vlogo pri graditvi bolj povezane, mirne in demokratične družbe;
- pospešuje trajnostni razvoj, spodbuja kulturne raznolikosti in sodobne ustvarjalnosti;
- uresničevanje tega načela je mogoče doseči z bolj usklajenim sodelovanjem med vsemi javnimi, institucionalnimi in zasebnimi dejavniki.

Predmetna investicija je usmerjena v zasledovanju naslednjih ciljev Strategije kulturne dediščine 2020-2023:

- spodbuditi raznoliko uporabo in ponovno uporabo spomenikov kot najpomembnejših delov kulturne dediščine ter izkoristiti njihove potenciale;
- izboljšati dostopnost do spomenikov kot najpomembnejših delov kulturne dediščine;
- povečati zavedanje o družbenih vrednotah kulturne dediščine in dvigniti raven znanj in veščin, povezanih s kulturno dediščino;
- vključevati dediščino v informacijsko družbo.

3.2.4 Strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2017 – 2021

Strategijo trajnostne rasti slovenskega turizma 2017 – 2021 je Vlada RS sprejela 5. 10.2017.

Strategija opredeljuje 6 ključnih politik:

- nova organiziranost: makro destinacije in turistični produkti,
- institucionalni in pravni okvir,
- namestitve, turistična infrastruktura in naložbe,
- kadri v turizmu,
- prostor, naravni in kulturni viri,
- mala in srednje velika podjetja (MSP).

Predmetna investicija je usklajena s Strategijo trajnostne rasti slovenskega turizma 2017 –2021, in sicer s politiko: prostor, naravni in kulturni viri z ukrepom vključevanjem kulturne dediščine v turistično ponudbo.

3.2.5 Nacionalni načrt za okrevanje in odpornosti

Vlada je na seji dne 28. 4. 2021 sprejela nacionalni Načrt za okrevanje in odpornost (v nadaljevanju NOO), ki bo podlaga za koriščenje razpoložljivih sredstev iz Sklada za okrevanje in odpornost (RRF). Gre za finančno najobsežnejši mehanizem iz naslova evropskega svežnja za okrevanje in odpornost "Next Generation EU", v okviru katerega bodo Sloveniji na voljo tudi sredstva pobude React-EU, Sklada za pravični prehod in Razvoj podeželja.



Slovenija je v NOO opredelila razvojna področja s pripadajočimi reformami in naložbami, ki bodo prispevale k blaženju negativnih gospodarskih in socialnih učinkov epidemije covid-19 ter pripravile državo na izzive, ki jih predstavljata zeleni in digitalni prehod. Vsaka komponenta znotraj posameznega razvojnega področja vključuje vsebinsko povezane reforme in naložbe. Pri vsakem ukrepu so opredeljeni tudi relevantni mejniki in cilji. Na ta način bo mogoče spremljati njihovo izvajanje. V luči prizadevanj za zeleni prehod noben od ukrepov ne sme bistveno/pomembno škodovati okolju.

Razvojna področja in komponente NOO:

1. Zeleni prehod

- Obnovljivi viri energije in učinkovita raba energije v gospodarstvu
- Trajnostna prenova stavb
- Čisto in varno okolje
- Trajnostna mobilnost
- Krožno gospodarstvo – učinkovita raba virov

2. Digitalna preobrazba

- Digitalna preobrazba gospodarstva
- Digitalna preobrazba javnega sektorja in javne uprave

3. Pametna, trajnostna in vključujoča rast

- RRI – Raziskave, razvoj in inovacije
- Dvig produktivnosti, prijazno poslovno okolje za investitorje
- Trg dela – ukrepi za zmanjševanje posledic negativnih strukturnih trendov
- Preoblikovanje slovenskega turizma ter investicije v infrastrukturo na področju turizma in kulturne dediščine
- Krepitev kompetenc, zlasti digitalnih in tistih, ki jih zahtevajo novi poklici
- Učinkovite javne institucije

4. Zdravstvo in socialna varnost

- Zdravstvo
- Socialna varnost in dolgotrajna oskrba
- Stanovanjska politika

Predmetna investicija je skladna z NOO, in sicer z razvojnim področjem: Pametna, trajnostna in vključujoča rast, komponenta 4: Trajnostni razvoj slovenskega turizma, vključno s kulturno dediščino (C3 K4) in z naložbo IC: Trajnostni razvoj javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah, reformo D: D.



Trajnostna obnova in oživljanje kulturne dediščine in javne kulturne infrastrukture ter vključevanje kulturnih doživetij v slovenski turizem, katerega cilj je spodbujanje investiranja v obnovo in ohranjanje kulturnih spomenikov državnega in lokalnega pomena ter v obnovo in modernizacijo javne kulturne infrastrukture za pospešitev gospodarskega in turističnega okrevanja in trajnostnega razvoja.

3.2.6 Operativni program za izvajanje kohezijske politike v programskem obdobju 2014 – 2020

Enoten Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 - 2020 je strateški izvedbeni dokument, ki bo podlaga za črpanje 3,2 milijarde evrov razpoložljivih sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR), Evropskega socialnega sklada (ESS) in Kohezijskega sklada (KS) v obdobju 2014-2020. Dokument je 15.12.2014 potrdila Evropska komisija. Evropska komisija je opredelila 11 tematskih ciljev, znotraj katerih lahko države članice financirajo ukrepe evropske kohezijske politike in z njimi prispevajo k skupnemu doseganju ciljev Strategije EU 2020.

Predmetna investicija se navezuje na prednostno naložbo 6.3: Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa in njenim specifičnim ciljem: Učinkovita raba prostora v urbanih območjih.

Z namenom učinkovitejše rabe prostora v urbanih območjih, se bodo z ukrepi te prednostne naložbe spodbujali izkoriščanje notranjih potencialov mestnih območij. Z izvajanjem projektov urbane prenovе se bo vlagalo v reaktivacijo prostih in slabo izkoriščenih površin. S tem se bo zagotovilo zmanjšanje konflikta zaradi poseganja na nova zemljišča in posledično zmanjšali obremenitve okolja z vidika učinkovitejše rabe virov. Na ta način se bodo ustvarili pogoji za razvoj gospodarskih, in družbenih dejavnosti ter večja privlačnost urbanega okolja za delo in bivanje.

Predmetna investicija je usklajena z Operativnim programom za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020, in sicer z prednostno naložbo 6.3: Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa, in njenim specifičnim ciljem: Učinkovita raba prostora v urbanih območjih. Z izvedbo projekta se bo izboljšala raba prostora in urbanega okolja, saniralo se bo degradirano območje, povečala se bo kakovost življenja v občini, ustvarjeni bodo pogoji za razvoj gospodarskih in družbenih dejavnosti ter povečana privlačnost urbanega okolja.

3.2.7 Regionalni razvojni program za Podravje 2014-2020

Predmetna investicija je usklajena z Regionalnim razvojnim programom Podravje 2014-2020, in sicer z Razvojno prioriteto III: Trajnostni turizem in razvoj podeželja



Ukrepi so usmerjeni v:

- Razvoj trajnostnega turizma z izkoriščanjem potencialov naravne in kulturne dediščine (celovita revitalizacija objektov kulturne dediščine v okviru razvoja turistične infrastrukture, razvoj zelenega turizma, vključevanje materialne in nematerialne kulturne dediščine v programski razvoj turizma in prepoznavnost turistične destinacije in Spodnjega Podravja v mednarodnem okviru).
- Vzpostavitev učinkovite mreže vseh destinacijskih deležnikov in njihovih storitev.
- Razvoj poslovnega in konferenčnega turizma.
- Povezovanje kmetijstva, turizma in ostalih storitvenih dejavnosti ter povečanje števila kakovostnih integralnih turističnih produktov.

Cilji:

- Nadaljnji razvoj turistične destinacije
- Oblikovanje integralnih turističnih produktov za mreženje naravne in kulturne dediščine ter tradicij območja - povezovanje kmetijstva, turizma in ostalih storitvenih dejavnosti
- Spodbujanje ustvarjalnosti v kulturi in umetnosti
- Ohranjanje in obnova kulturne dediščine
- Razvoj poslovnega in kongresnega turizma
- Spodbujanje razvoja kakovostne turistične, športne in kulturne infrastrukture
- Povezovanje kmetijstva, turizma in ostalih storitvenih dejavnosti
- Spodbujanje k celostnemu razvoju podeželja

Investicijska področja na ravni prioritete:

Razvoj turizma, kulture in umetnosti

- III.1 Upravljanje turistične destinacije in struktur za destinacijski marketing in management.
- III.2 Oblikovanje integralnih turističnih produktov za mreženje naravne in kulturne dediščine ter tradicij območja.
- III.3 Razvoj kulture in umetnosti ter ohranjanje kulturne dediščine.
- III.4 Naložbe v turistično, športno in kulturno infrastrukturo.

3.2.8 Regionalni razvojni program za Podravje 2021-2027 (predlog)

Predmetna investicija je usklajena s predlogom Regionalnega razvojnega programa Podravje 2021-2027, in sicer z Razvojnim ciljem 1: Pametnejša, konkurenčna in trajnejša regija. V okviru Razvojnega cilja 1 z ukrepi naslavljamo izzive konkurenčnosti in gospodarskega razvoja Podravja.



Gospodarstvo potrebuje vzvod za svojo rast, krepitev in dvig dodane vrednosti v okrepljeni razvojno raziskovalni in inovacijski dejavnosti, ki bo omogočila uspešno aplikacijo raziskovalnih rezultatov v tržne dejavnosti ter nova visoko kakovostna delovna mesta. Cilji obsegajo tudi ukrepe, ki bodo omogočili in spodbudili rast in konkurenčnost malih in srednje velikih podjetij in ki bodo omogočili razvoj znanj in spretnosti (kompetenc) za pametno specializacijo. Pomemben potencial razvoja Podravja predstavlja turizem kot gospodarska panoga in podeželje, zato se ukrepi te prioritete usmerijo še v razvoj in promocijo trajnostnega turizma s poudarkom na spodbujanju in varovanju naravne in kulturne dediščine ter v razvoj kmetijske dejavnosti ter z njo povezanim spodbujanjem lokalne samooskrbe ter na ta način ohranjanjem vitalnega podeželja.

Predmetna investicija je usklajena in se uvršča v Razvojno prioriteto 1.3: Trajnostni razvoj in promocija vzdržnega turizma s poudarkom na spodbujanju in varovanju naravne in kulturne dediščine in Razvojno prioriteto 1.4: Razvoj kulturnih in kreativnih industrij, ki se bosta uresničevali z naslednjimi ukrepi:

- Razvoj in upravljanje trajnostnih turističnih produktov

Usmerjanje v razvoj novih inovativnih turističnih produktov in storitev, dvig kakovosti in razvoja turističnih destinacij s spodbujanjem turističnih podjetij (MSP), z vključevanjem lokalnih surovin in izdelkov v redno turistično ponudbo ob upoštevanju sinergije med gospodarstvom in varstvom naravne ter varstvom kulturne dediščine.

- Valorizacija naravne in kulturne dediščine

Ukrep izpostavlja potrebe varovanja naravne in kulturne dediščine, ki celostno ohranja dediščino kot temelj nacionalne identitete in kulturne raznolikosti ter tako prispeva k kakovostni življenja in izboljšanju odnosa do dediščine.

- Turistična infrastruktura

Vlaganje v osnovno turistično infrastrukturo, vključno z njeno nadgradnjo ter ureditev turistične infrastrukture za obiskovanje na območjih naravne in kulturne dediščine za doživljanje, usmerjanje obiska in ohranjanje območij varovane/zavarovane narave in kulturne dediščine. Še posebej je pomembno uvajanje digitalizacije v promocijo in predstavitev različnih turističnih objektov tako naravne kakor tudi kulturne dediščine (QR Code).

- Promocija trajnostnih turističnih destinacij z uvajanjem digitalizacije ter vzpostavitev podpornega okolja za manjše turistične ponudnike

Ukrep je usmerjen v skupno promocijo turistične ponudbe z učinkovitim in inovativnim trženjem ter razvojem inovativnih turističnih, programov, ponudbe in izobraževanjem/licenciranjem interpretatorjev narave, krajine in kulturne dediščine. Kot odgovor na ne-trajnost masovnega turizma, se regija zapiše trajnostnemu turizmu manjših ponudnikov, doživetij v mestih, krajih in na podeželju. Manjši ponudniki pomembno doprinašajo k raznovrstnosti ponudbe regije in so/bodo predvsem v času po COVID-19 a) zelo iskani s strani gostov, hkrati pa b) zelo izpostavljeni posledicam (gospodarske) krize. Podporno okolje bi zajemalo predvsem izobraževanja, coachinge, povezovanje v mrežo in povezovanje v skupne produkte, s katerimi lažje nastopajo na domačem in tujem trgu.



- Razvoj kulturnih in kreativnih industrij

Kulturni in kreativni sektor (KKS) potrebuje celovit, usklajen in dolgoročen razvoj za krepitev konkurenčnosti in ustvarjanje kakovostnih delovnih mest z visoko dodano vrednostjo na zaposlenega. V prihodnosti bo ob vedno večji uveljavitvi novih tehnologij v ospredje postavljena tudi kreativnost, ki ponuja veliko priložnosti za inovativno prenovo regije. KKS je hkrati izjemno pomemben za urbani razvoj mest in regij ter lahko prispeva k revitalizaciji degradiranih mestnih prostorov, spodbujanju lokalnega gospodarstva, izboljšanju socialne kohezije in vključenosti ranljivih skupin prek participativnih projektov. Je ključnega pomena za identiteto, družbeno povezanost in trajnostne prakse sodobnih, vključujočih in pametnih mest.

- Ustvarjanje pogojev za razvoj kulturnega in kreativnega sektorja

Ukrep je usmerjen v oblikovanje in spodbujanje delovanja medsektorskih in interdisciplinarnih delovnih skupin ter organizacij, ki zagotavljajo razvoj kreativne ekonomije na območju Spodnjega Podravja in regiji. Hkrati bo ukrep usmerjen v ozaveščanje o potencialu KKS in v krepitev njegove vloge v družbeno – ekonomskem razvoju območja. S ciljem ozaveščanja se bo regija povezovala in sodelovala s številnimi deležniki pri različnih aktivnostih (predstavitvi in prenosu dobrih praks, organizaciji študijskih obiskov, organizaciji različnih dogodkov, razvoju spletnih storitev, informiranju različnih javnosti z uporabo sodobnih komunikacijskih kanalov itd.).

- Opolnomočenje in povezovanje kulturnega in kreativnega sektorja

Ukrep bo spodbujal programe in projekte, ki bodo prispevali k revitalizaciji prostorov in iskali nove rešitve za oživitev lokalnih gospodarstev. Ukrep je usmerjen v povezovanje in opolnomočenje kreativnih skupnosti in profesionalcev, v ustvarjanje vezi med različnimi panogami KKI in povezovanje znanj, za skupen nastop na trgu. Aktivnosti bodo namenjene krepitvi interdisciplinarnih programov in razvoju strateških partnerstev za vključevanje v nove verige vrednosti, ki bodo temeljile na družbenih vrednotah in bodo usmerjene v zelene tehnologije.

- Razvoj kmetij, spodbujanje lokalne samooskrbe in ohranjanje vitalnega podeželja

3.2.9 Območni razvojni program Spodnje Podravje 2014-2020

Predmetna investicija je usklajena z Območnim razvojnimi programom Spodnje Podravje 2020-2024, in sicer z Razvojni prioriteto III: Trajnostni turizem in razvoj podeželja

Ukrepi so usmerjeni v:

- Razvoj trajnostnega turizma z izkoriščanjem potencialov naravne in kulturne dediščine (celovita revitalizacija objektov kulturne dediščine v okviru razvoja turistične infrastrukture, razvoj zelenega turizma, vključevanje materialne in nematerialne kulturne dediščine v programski razvoj turizma in prepoznavnost turistične destinacije in Spodnjega Podravja v mednarodnem okviru).
- Vzpostavitev učinkovite mreže vseh destinacijskih deležnikov in njihovih storitev.



- Razvoj poslovnega in konferenčnega turizma.
- Povezovanje kmetijstva, turizma in ostalih storitvenih dejavnosti ter povečanje števila kakovostnih integralnih turističnih produktov.

Cilji:

- Nadaljnji razvoj turistične destinacije
- Oblikovanje integralnih turističnih produktov za mreženje naravne in kulturne dediščine ter tradicij območja - povezovanje kmetijstva, turizma in ostalih storitvenih dejavnosti
- Spodbujanje ustvarjalnosti v kulturi in umetnosti
- Ohranjanje in obnova kulturne dediščine
- Razvoj poslovnega in kongresnega turizma
- Spodbujanje razvoja kakovostne turistične, športne in kulturne infrastrukture
- Povezovanje kmetijstva, turizma in ostalih storitvenih dejavnosti
- Spodbujanje k celostnemu razvoju podeželja

Investicijska področja na ravni prioritete:

Razvoj turizma, kulture in umetnosti

- III.1 Upravljanje turistične destinacije in struktur za destinacijski marketing in management.
- III.2 Oblikovanje integralnih turističnih produktov za mreženje naravne in kulturne dediščine ter tradicij območja.
- III.3 Razvoj kulture in umetnosti ter ohranjanje kulturne dediščine.
- III.4 Naložbe v turistično, športno in kulturno infrastrukturo.

3.2.10 Območni razvojni program Spodnje Podravje 2021-2027 (predlog)

Predmetna investicija je usklajena s predlogom Območnega razvojnega programa Spodnje Podravje 2021-2027, in sicer z Razvojnimi ciljem 1: Pametnejša, konkurenčna in trajnejša regija. V okviru Razvojnega cilja 1 z ukrepi naslavljamo izzive konkurenčnosti in gospodarskega razvoja Spodnjega Podravja. Gospodarstvo potrebuje vzvod za svojo rast, krepitev in dvig dodane vrednosti v okrepljeni razvojno raziskovalni in inovacijski dejavnosti, ki bo omogočila uspešno aplikacijo raziskovalnih rezultatov v tržne dejavnosti ter nova visoko kakovostna delovna mesta. Cilji obsegajo tudi ukrepe, ki bodo omogočili in spodbudili rast in konkurenčnost malih in srednje velikih podjetij in ki bodo omogočili razvoj znanj in spretnosti (kompetenc) za pametno specializacijo. Pomemben potencial razvoja Spodnjega Podravja predstavlja turizem kot gospodarska panoga in podeželje, zato se ukrepi te prioritete usmerijo še v razvoj in promocijo trajnostnega turizma s poudarkom na spodbujanju in varovanju naravne in kulturne dediščine ter v razvoj kmetijske dejavnosti ter z njo povezanim spodbujanjem lokalne samooskrbe ter na ta način ohranjanjem vitalnega podeželja.



Predmetna investicija je usklajena in se uvršča v Razvojno prioriteto 1.3: Trajnostni razvoj in promocija vzdržnega turizma s poudarkom na spodbujanju in varovanju naravne in kulturne dediščine in Razvojno prioriteto 1.4: Razvoj kulturnih in kreativnih industrij, ki se bosta uresničevali z naslednjimi ukrepi:

- Razvoj in upravljanje trajnostnih turističnih produktov

Usmerjanje v razvoj novih inovativnih turističnih produktov in storitev, dvig kakovosti in razvoja turističnih destinacij s spodbujanjem turističnih podjetij (MSP), z vključevanjem lokalnih surovin in izdelkov v redno turistično ponudbo ob upoštevanju sinergije med gospodarstvom in varstvom naravne ter varstvom kulturne dediščine.

- Valorizacija naravne in kulturne dediščine

Ukrep izpostavlja potrebe varovanja naravne in kulturne dediščine, ki celostno ohranja dediščino kot temelj nacionalne identitete in kulturne raznolikosti ter tako prispeva k kakovostni življenja in izboljšanju odnosa do dediščine.

- Turistična infrastruktura

Vlaganje v osnovno turistično infrastrukturo, vključno z njeno nadgradnjo ter ureditev turistične infrastrukture za obiskovanje na območjih naravne in kulturne dediščine za doživljanje, usmerjanje obiska in ohranjanje območij varovane/zavarovane narave in kulturne dediščine. Še posebej je pomembno uvajanje digitalizacije v promocijo in predstavitev različnih turističnih objektov tako naravne kakor tudi kulturne dediščine (QR Code).

- Promocija trajnostnih turističnih destinacij z uvajanjem digitalizacije ter vzpostavitev podpornega okolja za manjše turistične ponudnike

Ukrep je usmerjen v skupno promocijo turistične ponudbe z učinkovitim in inovativnim trženjem ter razvojem inovativnih turističnih, programov, ponudbe in izobraževanjem/licenciranjem interpretatorjev narave, krajine in kulturne dediščine. Kot odgovor na ne-trajnost masovnega turizma, se regija zapiše trajnostnemu turizmu manjših ponudnikov, doživetij v mestih, krajih in na podeželju. Manjši ponudniki pomembno doprinašajo k raznovrstnosti ponudbe regije in so/bodo predvsem v času po COVID-19 a) zelo iskani s strani gostov, hkrati pa b) zelo izpostavljeni posledicam (gospodarske) krize. Podporno okolje bi zajemalo predvsem izobraževanja, coachinge, povezovanje v mrežo in povezovanje v skupne produkte, s katerimi lažje nastopajo na domačem in tujem trgu.

- Razvoj kulturnih in kreativnih industrij

Kulturni in kreativni sektor (KKS) potrebuje celovit, usklajen in dolgoročen razvoj za krepitev konkurenčnosti in ustvarjanje kakovostnih delovnih mest z visoko dodano vrednostjo na zaposlenega. V prihodnosti bo ob vedno večji uveljavitvi novih tehnologij v ospredje postavljena tudi kreativnost, ki ponuja veliko priložnosti za inovativno prenovo regije. KKS je hkrati izjemno pomemben za urbani razvoj mest in regij ter lahko prispeva k revitalizaciji degradiranih mestnih prostorov, spodbujanju lokalnega gospodarstva, izboljšanju socialne kohezije in vključenosti ranljivih skupin prek participativnih projektov. Je ključnega pomena za identiteto, družbeno povezanost in trajnostne prakse sodobnih, vključujočih in pametnih mest.



- Ustvarjanje pogojev za razvoj kulturnega in kreativnega sektorja

Ukrep je usmerjen v oblikovanje in spodbujanje delovanja medsektorskih in interdisciplinarnih delovnih skupin ter organizacij, ki zagotavljajo razvoj kreativne ekonomije na območju Spodnjega Podravja in regiji. Hkrati bo ukrep usmerjen v ozaveščanje o potencialu KKS in v krepitev njegove vloge v družbeno – ekonomskem razvoju območja. S ciljem ozaveščanja se bo regija povezovala in sodelovala s številnimi deležniki pri različnih aktivnostih (predstavitvi in prenosu dobrih praks, organizaciji študijskih obiskov, organizaciji različnih dogodkov, razvoju spletnih storitev, informiranju različnih javnosti z uporabo sodobnih komunikacijskih kanalov itd.).

- Opolnomočenje in povezovanje kulturnega in kreativnega sektorja

Ukrep bo spodbujal programe in projekte, ki bodo prispevali k revitalizaciji prostorov in iskali nove rešitve za oživitev lokalnih gospodarstev. Ukrep je usmerjen v povezovanje in opolnomočenje kreativnih skupnosti in profesionalcev, v ustvarjanje vezi med različnimi panogami KKI in povezovanje znanj, za skupen nastop na trgu. Aktivnosti bodo namenjene krepitvi interdisciplinarnih programov in razvoju strateških partnerstev za vključevanje v nove verige vrednosti, ki bodo temeljile na družbenih vrednotah in bodo usmerjene v zelene tehnologije.

- Razvoj kmetij, spodbujanje lokalne samooskrbe in ohranjanje vitalnega podeželja

3.2.11 Strategija trajnostnega razvoja občine Hajdina 2014 – 2026

Predmetna investicija je usklajena s Strategijo trajnostnega razvoja občine Hajdina 2014 – 2026, katere strateški cilji razvoja do leta 2026 so:

- Povečati podjetnost in konkurenčnost gospodarstva in družbe ter raven znanj in inovativnosti za hitrejši razvoj, z spodbujanjem naložbene dejavnosti v podjetjih ter večjim vlaganjem v raziskave, inovacije in tehnološki razvoj.
- Povečanje konkurenčnosti turizma in razvoj podeželja.
- Občina Hajdina bo nadaljevala aktivnosti v smeri razvoja trajnostnega turizma, s kreativno in odgovorno souporabo naravnega in kulturnega potenciala območja (vključevanje materialne in nematerialne kulturne dediščine v programski razvoj turizma), ter k povezovanju kmetijstva, turizma in ostalih storitvenih dejavnosti.
- Povečanje zaposljivosti in dvig ravni znanja prebivalcev.
- Zagotovitev ustrezne infrastrukture, ki bo omogočala konkurenčnost območja.
- Zagotovitev visokokakovostnih življenjskih pogojev vseh generacij in skupin.

Predmetna investicija je skladna z Razvojno prioriteto I: Napredno gospodarstvo in znanje za razvoj in sicer s Ciljem 3: Povečanje konkurenčnosti turizma in razvoj podeželja.



V okviru razvojne prioritete »Napredno gospodarstvo in znanje za razvoj« želi Občina Hajdina narediti preboj na področju razvoja podjetništva, turizma in podeželja, ter razviti dejavnosti, ki bodo doprinesle k višji dodani vrednosti. Prva razvojna prioriteta bo tako prispevala k večji konkurenčnosti celotnega območja ter dvigu njegove ekonomske moči preko ustrezne podpore ključnemu nosilcu razvoja, gospodarstva.

Specifični cilji občine Hajdina na investicijskem področju: Razvoj turizma in kulture so:

- povečati število prihodov turistov (domačih in tujih),
- povečati število novih delovnih mest v turizmu in ohranitev obstoječih,
- spodbujanje razvoja kakovostne turistične in kulturne infrastrukture,
- razvoj turističnih produktov, lokacij in atrakcij,
- zagotoviti aktivno sodelovanje prebivalcev pri turističnih prireditvah in dogodkih.

Ukrepi za doseganje specifičnih ciljev so:

- Obnova, izgradnja in vzdrževanje turistične in kulturne infrastrukture.
- Oblikovanje novih integralnih turističnih produktov in podpora obstoječim.
- Regionalno, čezmejno in mednarodno sodelovanje ter medresorsko povezovanje v podporo razvoju turizma.

3.3 Zakonodaja, ki ureja predmetno področje

Pri pripravi vse potrebne dokumentacije za predmetni projekt in izdelavo nadaljnje investicijske dokumentacije projekta je potrebno upoštevati merodajno evropsko zakonodajo, slovensko zakonodajo in zakonodajo občine.

Zakon o urejanju prostora (ZureP-2), (Uradni list RS, št. 61/17) ureja prostorsko načrtovanje in uveljavljanje prostorskih ukrepov za izvajanje načrtovanih prostorskih ureditev, zagotavljanje opremljanja zemljišč za gradnjo ter vodenje sistema zbirk prostorskih podatkov. Določa tudi pogoje za opravljanje dejavnosti prostorskega načrtovanja in določa prekrške v zvezi z urejanjem prostora in opravljanjem dejavnosti prostorskega načrtovanja.

Gradbeni zakon (GZ), (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21 – ZDUOP) ureja pogoje za graditev vseh objektov, določa bistvene zahteve in njihovo izpolnjevanje glede lastnosti objektov, predpisuje način in pogoje za opravljanje dejavnosti, ki so v zvezi z graditvijo objektov, ureja organizacijo in delovno področje dveh poklicnih zbornic, ureja inšpekcijsko nadzorstvo, določa sankcije za prekrške, ki so v zvezi z graditvijo objektov ter ureja druga vprašanja, povezana z graditvijo objektov.



Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) ureja prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora, tako da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem.

Med drugim ureja tudi opremljanje stavbnih zemljišč ter vzpostavitev in delovanje prostorskega informacijskega sistema.

3. člen (cilji prostorskega načrtovanja)

(1) Cilj prostorskega načrtovanja je omogočati skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na področjih varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Posege v prostor in prostorske ureditve je treba načrtovati tako, da se omogoča:

1. trajnostni razvoj v prostoru in učinkovita in gospodarna raba zemljišč,
2. kakovostne bivalne razmere,
3. prostorsko usklajeno in med seboj dopolnjujočo se razmestitev različnih dejavnosti v prostoru,
4. prenavo obstoječega, ki ima prednost pred graditvijo novega,
5. ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora,
6. sanacijo degradiranega prostora,
7. varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanje narave,
8. celostno ohranjanje kulturne dediščine, vključno z naselbinsko dediščino,
9. zagotavljanje zdravja prebivalstva,
10. funkcionalno oviranim osebam neoviran dostop do objektov in njihova uporaba skladno z zakonom ter
11. obrambo države in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(3) Prostorsko načrtovanje je v javnem interesu.



4 OPIS VARIANTE »Z« INVESTICIJO, PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO

V Dokumentu identifikacije investicijskega projekta so prikazane variante »brez« investicije in »z« investicijo.

4.1 Varianta »brez« investicije

Varianta »brez« investicije predstavlja nezmožnost realizacije projekta v Občini Hajdina.

Številni izjemno pomembni kulturno-zgodovinski spomeniki kot so I. mitrej in nesnovna dediščina (legende o Ghandinu) še bo naprej ostala premalo in neprimerno predstavljena. Prav tako se bo občina na turističnem področju naprej srečevala je težavo neustrezne infrastrukture za obiskovalce, (neprimerna označenost, nedostopnost informacij, spominkov, zastarelost in neprivlačnost predstavitev – za individualne obiskovalce je kulturna dediščina skoraj nedostopna).

Zapuščena posest (Mariničeva domačija), ki je slabih 200m oddaljena od spomenika državnega pomena in ki leži tudi neposredno ob nekdanji in sedanji glavni cesti proti Ptujju in na območju, kjer je začela nastajati znamenita rimska Poetoviona, bo še naprej ostala zapuščena in bo nadalje propadala. Občina Hajdina bo tako ostala brez možnosti za razvoj različnih turističnih, izobraževalnih in kulturnih dejavnosti, namenjenih tako občanom oziroma lokalnemu prebivalstvu kakor tudi obiskovalcem vseh generacij od drugod.

Varianta brez investicije z razvojnega vidika (turističnega, kulturnega in gospodarskega) ni sprejemljiva.

4.2 Varianta »z« investicijo

Varianta »z investicijo« oz. z izvedbo obravnavanega projekta, bo dosegla krepitev trajnostnega razvoja javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah, dvig kakovosti in s tem konkurenčnosti destinacij in njenih deležnikov, višjo kakovost doživetij turistov, dvig dodane vrednosti v turizmu ter izboljšanje kakovosti bivanja domačega prebivalstva in sprejemljivost turizma za lokalno okolje in vključenost domačega prebivalstva v koristi od turizma.

Z izvedbo investicije bo zapuščena posest (Mariničeva domačija), ki je slabih 200m oddaljena od spomenika državnega pomena in ki leži tudi neposredno ob nekdanji in sedanji glavni cesti proti Ptujju in na območju, kjer je začela nastajati znamenita rimska Poetoviona, bo tako z novozgrajenim objektom postala središče doživetij, katerih rdeča nit bo obdobje Rimljanov. Načina zasnove in izvedbe bosta omogočala tudi razvoj novih vsebin v prihodnjih letih (zelo pomembna je dediščina srednjega veka).



Izvedba projekta oz. novozgrajen objekt bo tako postal središče doživetij, ki bo sodil med tri največje turistične znamenitosti tako v občini Hajdina, kakor tudi na območju celotne destinacije.

Občina Hajdina bo pridobila povsem novo turistično znamenitost. Turistična znamenitost bo drugačna, z zelo zanimivo predstavitvijo, sodobna, z veliko animacije, razumljiva, strokovna in zabavna, hkrati pa tudi prijetna. Z izvedbo projekta bo to edina tovrstna turistična znamenitost v destinaciji na to temo in tudi sicer, ter edina vedno, ki bo vedno dostopna v vsaj 6 jezikih, kar bo vsekakor privabilo veliko število tujih obiskovalcev. Izvedba projekta bo omogočila razvoj novih turističnih produktov (Panem et circenses -- "Kruha in iger"; Per aspera ad astra -- "Prek trnja do zvezd" in Prišel, videl, zmagal.... In ostal).

Odločitev za investicijo bo omogočila pridobitev nepovratnih iz naslova Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo: PP 221456-C3K11IC-Trajnostni razvoj slovenskega turizma-Javna turistična infrastruktura-NOO-MGRT.



5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE

5.1 *Opredelitev osnovnih tehnično - tehnoloških rešitev v okviru operacije*

Projekt predstavlja vlaganja v novo javno turistično infrastrukturo.

Investitor Občina Hajdina, Zgornja Hajdina 44a, namerava na parcelah s parcelno št. 1078/2 in 1078/6, obe k.o. Hajdina, odstraniti dotrajan občinski objekt (del kompleksa že porušeni objektov na parceli) in na mestu prej obstoječih objektov - v tlorisnih gabaritih obstoječih objektov, zgraditi nov kompleks namenjen TURIZMU IN PROMOCIJI občine Hajdina.

Obstoječ objekt je umeščen ob cesto, v severni del parcele s parc.št. 1078/2, k.o. Hajdina.

Objekt je sestavljen iz več delov in je del večjega stanovanjsko- gospodarskega kompleksa, (18.stoletje), ki je bil v preteklosti že delno porušen.

Ostanek kompleksa se odstrani zaradi svoje dotrajanosti, ohrani pa se kamnita klet v zahodnem delu objekta, ki je predvidoma v dobrem stanju in se uporabi za namen nove dejavnosti.

V gabaritu nekoč obstoječega - celotnega historičnega, stanovanjsko-gospodarskega kompleksa, se v okviru projekta predvidi nova-gradnja, namenjena turističnim vsebinam.

Nov objekt ohranja historične prvine prej obstoječih objektov. V novi zasnovi se ob ohranjanju gabarita objektov ohranja in prikazuje tudi volumenska hierarhija historičnega kompleksa. Ohranja se etažnost porušeni objektov, tip in naklon strehe.

Objekt je z namenom prikaza preteklosti zasnovan s historičnimi prvini prej obstoječih objektov, s pridihom sodobne arhitekturne poteze.

Na obravnavanih parcelah se južno od navedenega kompleksa, nahaja tudi manjši, prostostoječi objekt, ki je bil v preteklosti že obnovljen in se bo s svojo vsebino priključeval programu novega kompleksa in sicer gre za prodajalno izdelkov in spominkov občine.

Obravnavana novogradnja se bo pod pogoji upravljalca navezala na elektrodistribucijsko omrežje in na javno vodovodno omrežje. Objekt bo priključen na razpoložljivo infrastrukturo-elektriko, vodovod, fekalno kanalizacijsko omrežje, telekom in CATV.

KULTURNA DEDIŠČINA

Obravnavani poseg se načrtuje znotraj območja nepremične kulturne dediščine Spodnja Hajdina – Arheološko najdišče Hajdina (EŠD 581), ki je z Odlokom o razglasitvi Arheološkega najdišča v Spodnji Hajdini za kulturni spomenik državnega pomena (Ur.list RS, št. 56/03) razglašeno za kulturni spomenik lokalnega pomena.



NOVA GRADNJA :

Etažnost : delno podkleten (obstoječa klet v zahodnem delu objekta), pritličen, z izkoriščeno mansardo.

K (delno) + P+ M

Gabarit : obstoječ gabarit porušenih objektov se v celoti ohrani.

razgiban - kompleks objektov v nizu

maksimalni tlorisni gabarit kompleksa : 39.75 m x 13.85 m (brez fasade).

5.2 Arhitekturna zasnova objekta

Načrtovan kompleks je zasnovan kot en objekt, vizualno ločen na posamezne dele, skladno s historičnim kompleksom.

Kompleks se na svoji severni strani zapira od ceste in programsko, ter vizualno odpira proti zelenim površinam na južni, dvoriščni strani obravnavanega območja.

Obravnavan kompleks je nova gradnja, izvedena po historičnem vzoru, kot niz objektov. Kompleks je v grobem zasnovan iz 4 prepoznavnih delov, ki se med seboj ločujejo višinsko in oblikovno.

Zahodni del objekta, v okviru katerega se ohranja tudi obstoječa klet, je zasnovan kot najnižji in prikazuje tradicionalno gradnjo obravnavanega območja. Dostop do kleti je ločen, izveden preko zunanega stopnišča na južni strani objekta.

Srednji del kompleksa je najvišji, zasnovan kot prehod med tradicionalno gradnjo in sodobnimi arhitekturnimi potezami. V osrednji del objekta je umeščen glavni vhod v objekt. Čez osrednji del je na južni strani objekta načrtovan konzolni nadstrešek.

Vzhodni del objekta je nekoliko nižji od centralnega dela kompleksa (ohranja se hierarhija objektov) in je višinsko poenoten s skednjem, ki se v vzhodni del objekta vceplja na južni strani.

Skedenj na južni strani kompleksa se umešča na mestu historičnega skednja, ki je na tem mestu in v tem gabaritu tu stal v preteklosti.

Zahodni del objekta (zasnovan kot tradicionalna podeželska hiša), bo namenjen prostorom za uporabo lokalnih društev, medtem ko bosta srednji in vzhodni del kompleksa, s skednjem, namenjena turističnim in izobraževalnim vsebinam za javnost.

Predvidenih je več prehodov iz objekta, v osnovi pa sta načrtovana dva glavna dostopa.

Glavni vhod je umeščen v središčni del kompleksa in je namenjen turističnim vsebinam.

Vsi dostopi v objekt so načrtovani iz južne strani in so prevedeni kot nadkriti.



5.3 Programska vsebina

Vsi vhodi v objekt so načrtovani iz južne, dvorišče strani.

Zahodni del objekta bo namenjen predvsem turističnim dejavnostim in je načrtovan kot središče družabnega, ustvarjalnega in izobraževalnega srečevanja prebivalcev. Ta del objekta omogoča navezavo na preostanek kompleksa, vendar je načrtovan kot zaključena celota z lastnim vhodom iz južne strani.

V kleti se ohranja obstoječ prostor, ki bo namenjen raznovrstnim turističnim delavnicam. Do kleti je omogočen dostop preko zunanjega, nadkritega stopnišča, na južni strani objekta.

V pritličje zahodnega dela objekta je umeščena večja kmečka soba s tradicionalno kmečko pečjo. Prostor bo multifunkcionalen. V zahodnem delu objekta je načrtovana tudi kuhinja s shrambo, sanitarije in hodnik z garderobno nišo.

V pritličje osrednjega in vzhodnega dela objekta s skednjem bodo umeščeni prostori, namenjeni turistični dejavnosti, ki bodo na voljo širši javnosti.

Glavni vhod je načrtovan v osrednjem delu objekta in bo nadkrit s konzolno nadstrešnico. Ob vhodu je načrtovan predprostor/ vstopna avla, kjer se bo odvijal sprejem gostov. V avlo so umeščene spremljevalne vsebine objekta- garderobe omarice, sanitarije in stopnišče do mansarde objekta.

Levo od vhodne avle je predviden ločen multimedijski prostor – DVORANA I. »UŽIJ DAN!«. Prostor bo namenjen petzvezdičnemu doživetju, kjer bodo historične vsebine predstavljene in doživete tudi na izkustveni ravni.

Desno iz avle je omogočena krožna pot po načrtovani- za javnost vedno dostopni vsebini.

Previden je razstavni prostor, ki se navezuje na dvorano II. - DVORANA »PRIŠEL, VIDEL, ZMAGAL«!, v kateri se bodo odvijale multimedijske prezentacije.

Iz dvorane II je predvidena krožna pot do skednja, kamor bo umeščena DVORANA »!KRUHA IN IGER«! Prostor bo namenjen družabnim igram, ustvarjanju, avtorski videoigri, poskusom prigrizkov in pijač... pomerjanje oblačil...ipd.

Iz skednja je omogočen izhod na prosto.

Pred dostopi v objekt je predvidena zunanja večnamenska površina s klopmi, za izvajanje raznovrstnega programa in dejavnosti, v senci tradicionalnih »brajd« oz. vinske trte.

V vzhodni del objekta je umeščen tehnični prostor z ločenim dostopom, za potrebe instalacij.

V nadstropju objekta je načrtovan večji odprt prostor.

V mansardi je predviden večnamenski prostor za raznovrstne razstave, likovno ustvarjalnice ipd. Prostor je načrtovan tako, da je obiskovalcem omogočen tudi bližnji ogled tradicionalne konstrukcije skednja na nivoju strehe in odprte steklene površine prosti pomembnejšim razglednim točkam na obravnavani lokaciji.



5.4 Rekapitulacija površin

POVRŠINE KLET (neto):

delavnice opečni pod 22.40 m²

POVRŠINE PRITLIČJE (neto m²):

komunikacija	keramika	9.30 m ²
shramba	keramika	6.40 m ²
sanitarije	keramika	5.10 m ²
kmečka soba	lesene podnice	27.50 m ²
predprostor	keramika	20.60 m ²
stopnišče	keramika	6.50 m ²
wc ž.+inv.	keramika	5.10 m ²
wc m.	keramika	5.10 m ²
dvorana I.	lesene podnice	34.80 m ²
razst.prostor	lesene podnice	22.95 m ²
dvorana II.	lesene podnice	34.80 m ²
skedenj	beton	52.90 m ²
tehn. prostor	keramika	17.70 m ²

PRITLIČJE SKUPAJ : 248.75 m²

POVRŠINE MANSARDA (neto m²):dvorana I. shramba lesene podnice 22.15 m²

delavnica	lesene podnice	20.90 m ²
sanitarije	keramika	5.10 m ²
hodnik	lesene podnice	3.40 m ²
razst.prostor I.	lesene podnice	63.50 m ²
razst.prostor II.	lesene podnice	78.40 m ²

MANSARDA SKUPAJ : 193.45 m²

OBJEKT SKUPAJ: K+P+M (NETO) : 464.60 m²

+ ZUNANJA LETNA POVRŠINA 48.60 m²

OBJEKT BRUTO : 642.00 m²



5.5 Konstrukcija

Etažnost objektov je (K- samo zahodni del; obstoječa klet) + P+ M.

Previdena višina nadzidave je 1.0 m v osrednjem in vzhodnem delu objekta in 0.6 m v zahodnem delu objekta (zaradi širine strehe).

Objekt bo zaradi spomeniško zaščitene območja (arheološko najdišče), plitvo temeljen. Predvideno je temeljenje z AB temeljno ploščo.

Zunanji in notranji nosilni zidovi bodo opečni, debeline 25 cm. Notranje predelne stene bodo debeline 20 cm.

Medetažna konstrukcija bo lesena (tradicionalni leseni strop – ki bo viden).

Prevideni so primarni leseni nosilci – tramovi, v rastru cca. 80 cm, nad katerimi se bo izvedel lesen opaž, s toplotno/zvočno izolacijo, leseno podkonstrukcijo in vezano ploščo, nad katero bo položena talna obloga- lesene podnice.

Ostrešje vseh delov kompleksa bo leseno. Leseni del ostrešja so prevideni kot vidni.

Kritina objekta bo tradicionalna, rdeča - značilna za obravnavano območje, opečni bobrovec.

Predvidena je klasična izvedba žlebov.

Skedenj bo v celoti izveden kot lesen. Konstrukcija ostrešja bo vidna.

Vsi deli objekta bodo toplotno izolirani, z naravnim materialom – mineralno volno, v debelini 20cm.

Zaključni sloj bo klasična kontaktna fasada., ponekod bodo izvedeni leseni fasadni poudarki.

Na južnem delu objekta je previdena AB konzola – nadstrešek nad glavnim vhodom, ki bo oblečen v pločevino.

Preklade nad okni in vrati bodo montažne-opečne, nad večjimi odprtinami pa AB izvedbe.

Notranja vrata bodo lesena, zaščitena in opleškana.

Stene bodo ometane, zakitane in opleskane.

V kopalnici in sanitarijah bodo stene kjer je to potrebno obložene s keramiko.

Finalni tlak bo tradicionalen, naraven. Predvidene so lesene podnice in keramika v mokrih prostorih.

Stavbno pohištvo bo predvsem leseno(macesen), delno kombinirano z alu pohištvom (v sodobnejšem delu objekta).

Na zahodni strani objekta, ki je načrtovan kot tradicionalna podeželjska hiša, se bodo izvedla lesena okna s križi in lesenimi polkni.

Nadstrešek nad vhodom bo izveden kot podaljšek strehe, ki bo podprt z lesenimi sohami in ročicami.



5.6 Zunanja ureditev

Obrahnovan kompleks bo imel zagotovljen dostop in dovoz na javno cesto in urejeno lastno parkirišče, ki bo obsegalo 15 parkirnih mest, od tega jih mora zadostno število biti prilagojenih invalidnim osebam (5%; 1-2 PM)

Ureditev parkirnih površin za potrebe obrahnavanega objekta, je predvidena na parceli parc.št. 1078/6 in delno parc.št. 1133/1 obe k.o. Hajdina, vzdolž občinske ceste 328 201.

Parkiranje osebnih vozil se bo vršilo direktno iz občinske ceste.

Obrahnavano območje je prometno navezano na občinsko cesto 328 201, parc.št. 1133/1 k.o. Hajdina.

Dostop do objektov ostaja na istem mestu kot obstoječ, z zahodne strani med obema objektoma iz občinske ceste 328 201 in se primerno uredi.

Dovoz/izvoz na parcelo se bo uredil samo za potrebe dostave ob prireditvah, ki se bodo vršile v sklopu dejavnosti.

Pešcem bo omogočen dostop do objekta po novem pločniku do osebnega prehoda. Od tam bo potka vodila do objektov.

Ureditev pešpoti se izvede med obema objektoma, parkirne površine in pločnik se uredijo južno od objektov vzdolž občinske ceste 328 201, na celotni površini se višinsko uredijo zelene površine.

Dostop do objektov ostaja na istem mestu kot obstoječ, z zahodne strani med obema objektoma iz občinske ceste 328 201.

Območje bo ograjeno. Ograja bo potekala po »notranji« strani parcele parc. št. 1078/2 in parc.št. 1078/6; obe k.o. Hajdina.

Predvidena je panelna ograja višine 1,20m, razen izjeme na dostopu do objektov.

Na zahodni in jugozahodni strani, vzdolž ob novem pločniku pa do začetka novih parkirišč, je predvidena lesena ograja, vertikalne letve, višine 1,20m.

Dovoz mora biti urejen po lastnem zemljišču ali pa je potrebno pridobiti služnostno pravico na parcelah preko katerih vodi dovoz do zemljišča oz. posega.

KANALIZACIJA IN ODVODNJAVANJE

Fekalna kanalizacija bo odvajala izključno komunalne odpadne vode.

Te se bodo vodile v javno kanalizacijsko omrežje.

Priključek se izvede v obstoječi revizijski jašek. Navezavo izvede upravljalec ali pod njegovim nadzorom usposobljen izvajalec.

Meteorne vode iz strehe so bo ponikalo po čiščenju v peskolovilcih, meteorne vode iz povoznih površin pa se bo ponikalo po čiščenju v peskolovilcih in lovilcih olj. Meteorne vode iz dovoza ne smejo odtekati na javno cesto.



Vso meteorno vodo novih projektiranih zunanjih površin in strehe objekta vodimo v ponikanje.

Zaradi nevezane sestave tal menimo, da je vodoprepustnost zadostna.

Po viru ARSO, arhivu podzemnih voda, se nivo podtalnice nahaja na koti 220,79 (podatek za Sp. Hajdina za leto 2014). Torej je podtalnica na globini cca. 8,20 m pod terenom.

Za ponikanje so predvidene točkovne tipske ponikovalnice \varnothing 1200, globine 2,00 m.

METEORNA KANALIZACIJA PARKIRNIH POVRŠIN :

Kanalizacija onesnaženih meteornih vod odvaja vode, ki so onesnažene z oljem, bencinom in ostalimi ogljikovodiki.

Odvodnja je predvidena preko točkovnih cestnih požiralnikov, izvedeni kot peskolovilci..

Pred iztokom v ponikanje je potrebno vso onesnaženo vodo očistiti v ustrezno dimenzioniranem koalescentnem oljnem separatorju (lovilcu olja), ki ima integriran vsedalnik trdnih delcev. Separator z obtokom ni dovoljen.

5.7 Strojne instalacije

SPLOŠNO

Načrt obravnava strojne instalacije za potrebe večnamenskega turističnega objekta Hajdina. Strojne instalacije, ki se pojavljajo v objektu so notranji vodovod, vertikalna in horizontalna kanalizacija, ogrevanje, hlajenje in prezračevanje v naslednjem obsegu:

Vodovod in kanalizacija:

Priključiti se je potrebno na obstoječe javno vodovodno omrežje preko vodomera DN20 v tipskem toplotno izoliranem vodomernem jašku.

Topla voda se pripravlja centralno v tehničnem prostoru. S pomočjo toplotne črpalke za sanitarno vodo volumna 300L, izvede se recirkulacija tople vode. Pregrevanje vode krmiljen preko krmilnika TČ

Razvod hladne in tople vode naj bo izveden s plastičnimi cevmi.

Notranja hišna kanalizacija bo izvedena s PP kanalizacijskimi cevmi,.

Odduhi se vodijo skozi streho,

Predvidi se zalogovnik v ogrevalno/hladilnem sistemu, V=1000L



Ogrevanje in hlajenje:

- Kot glavni vir energije za ogrevanje se uporabi ogrevalna voda s pomočjo toplotne črpalke zrak-voda, katera notranja enota TČ se namesti v tehnični prostor v pritličju.
- Celoten objekt se ogreva s talnimi gretjem režima 40/30°C ter hladi z stenskimi konvektorji v dvocevnem sistemu, režim 712°C, kateri razvodi se izvedejo v tlaku
- Razvodni sistem ogrevanja/hlajenja naj bo izvedeni z mapres cevni sistemom, ustrezno toplotno izoliranih, vodenih v tleh
- Hlajenje prostorov objekta je predvideno z stenskimi konvektorji konvektorji, katerih, hladilna voda se pripravlja s pomočjo reverzibilne TČ
- Zraven strojne opreme ogrevanja je v tehničnem prostoru vgrajena tudi varnostna oprema po DIN 4751

Prezračevanje :

- Predvidi se lokalno prezračevanje prostorov z pomočjo lokalnih rekuperativnih naprav.
- Predvidi se ločeno prisilno prezračevanje sanitarijev.

Vodovod in kanalizacija

ZUNANJA POŽ. ZAŠČITA

Izvedba zunanje hidrantne mreže je obstoječa

HLADNA VODA

Celotna instalacija hladne vode je predvidena iz plastičnih (tkim. Alumplast) cevi odgovarjajočih dimenzij, izdelanih po EN ISO 21003. Dovod vode je speljan v pritličje, kjer je razvod do sanitarnih in iztočnih mest. Odcep hladne vode se sprejme tudi v nadstropje, kjer se izvede razvod do sanitarnih mest ter v tehnični prostor. Pri posameznih dviznih vodih ali skupinah potrošnikov so predvideni ustrezni zaporni ventili za delno zaporo instalacije po vertikalah, poleg tega pa mora biti vsak sanitarni element priključen na vodovodno instalacijo preko podometnega ali kotnega zapornega ventila, da ga bo mogoče v primeru okvare izločiti iz obratovanja ter popraviti brez vpliva na ostale. Izolacija cevodov:

- - cevi za hladno vodo, vodene vidno pod stropom, v tleh, v kanalih, talnih ali zidnih utorih, so izolirane s parozaporno izolacijo minimalne debeline predvidene po DIN 1988
- - cevi za toplo vodo, vodene vidno pod stropom, v tleh, v kanalih, talnih ali zidnih utorih, so izolirane z izolacijo debeline v skladu s Pravilnikom o racionalni porabi energije pri gretju in prezračevanju objektov ter pripravi tople vode (R 31/84),
- - izolacijo prehodov cevi skozi meje požarnih sektorjev je potrebno izvesti z atestiranim materialom in v skladu s SIST EN 1366-3



TOPLA VODA

Priprava tople vode je centralna in se pripravlja s pomočjo sanitarne topotne črpalke. Inštalacija tople vode in recirkulacije se izvede iz tehničnega prostora v pritličju. Izvede se razvod v nadstropju ter pritličju. Izvedba tople in cirkulacijske vode izvesti v skladu z DVGW - W551

Horizontalni razvod tople vode in cirkulacije je speljan v pritličje in mansardo, ob razvodu hladne vode. Izolacija cevovodov tople vode in cirkulacije:

- cevi za toplo vodo, vodene vidno pod stropom, v tleh, v kanalih, talnih ali zidnih utorih, so izolirane z izolacijo debeline v skladu s Pravilnikom o racionalni porabi energije pri gretju in prezračevanju objektov ter pripravi tople vode (R 31/84)

Zaradi preprečevanja rasti bakterije legionelle je potrebno tedensko pregrevanje tople vode in sistema na temperaturo preko 70°C za določen čas, ko se bakterija uniči. Predviden dodatni krmilnik k regulaciji TČ za pregrevanje ter preprečevanje legionele. Pregrevanje sanitarne vode se vrši skladno s smernicami izdanimi s strani lokalnega Zavoda za zdravstveno varstvo in inštituta za varovanje zdravja republike Slovenije.

Cevno omrežje predvideno iz GEBERIT MEPLA cevi ali enakovrednih proizvodov. Cevi so položene s padci v smereh proti vodomeru oz. proti izpustom, da je omogočeno praznjenje omrežja. Nagib cevovodov znaša med 1 in 2 %. Pred vsakim iztočnim mestom je predviden podometni ali kotni regulacijski ventil. Cevi so vodene v estrihu in v zidnih utorih. Po končani montaži cevi, vendar pa pred izoliranjem in zazidavo, je treba napeljavo prekontrolirati glede nepropustnosti. Pri tem je treba upoštevati predvideni delovni tlak (preizkusni tlak znaša 50 % nad delovnim tlakom oziroma najmanj 12 bar). Po tem preizkusu pa se lahko inštalacija spere in dezinficira. Poročilo o uspešno opravljenem preizkusu mora biti potrjeno s strani odgovornega nadzornika.

ODTOČNA KANALIZACIJA

V projektu je obdelana vertikalna ter horizontalna odtočna kanalizacija. Vsa kanalizacija je predvidena iz PVC odtočnih cevi in enakih fazonskih komadov, ki se medsebojno spajajo z mufami z vloženi gumijastimi tesnili. Fekalna kanalizacija sanitarij se vodi v javno kanalizacijsko omrežje. Odvodna kanalizacija obeh laboratorijev se vodi v zunanjo zbirno cisterno na praznjenje. Zbirne odpadne vode laboratorijev se odvažajo na za to primerno mesto. Na posameznih odtočnih vertikalah je predvidena vgradnja odduhov (avtomatskih odzračnih ventilov). Odduh se v primeru podtlaka v kanalizaciji, odpre – dovod zraka. V primeru nadtlaka se odzračevalnik zapre – preprečitev uhajanja smradu v prostor. Kot alternativna rešitev se ponuja izvedba klasičnega odzračevanja speljana skozi streho na prosto. Odzračevalnik se vgradi na najvišji točki vertikale v prostoru ali na podstrešju. V kolikor je vgrajen v steni, se vgradi za revizijskimi vratci – da bo mogoč dostop do njega (kontrola, potrebna zamenjava). Obvezna kontrola delovanja odzračnika vsaj 1x letno.

Odvod kondenza od notranjih hladilnih enot se spelje v meteorno kanalizacijo. Vidno položene kanalizacijske cevi v dvojnem stropu se izvedejo iz nizkošumnih odtočnih cevi in se dodatno izolirajo. Na posameznih vertikalah se predvidijo čistilni komadi. Na mestih izstopa kanalizacije iz objekta se izvedejo revizijski jaški, kateri omogočajo čiščenje kanalizacije v objektu.



KONTROLA TESNOSTI KANALIZACIJE IN KONČNA DELA

Po končani montaži mora biti opravljen preizkus tesnosti. To izvedemo, preden položeni cevovod popolnoma zasujemo ali zazidamo. Preizkus se lahko opravi z vodo ali z zrakom, dovoljena pa je tudi kombinacija obeh medijev, npr. preizkušanje cevnih kanalov z zrakom, preizkušanje pripadajočih jaškov skupaj z zaključnimi kosi pa z vodo.

Za vse vrste kanalizacij velja, da je izvajalec po končanih delih in uspešno izvedenih tesnostnih preizkusih dolžan investitorju predati navodila za obratovanje in vzdrževanje, ateste vgrajenih materialov in opreme ter projekt izvedenega stanja. Po končani izvedbi mora izvajalec predati investitorju vso potrebno tehnično dokumentacijo: projekt izvedenih del, navodila za uporabo in vzdrževanje v uradnem jeziku države, v kateri se objekt nahaja, ateste vgrajenih materialov ter garancijske liste za vgrajene naprave.

SANITARNI PREDMETI

Vsi predvideni sanitarni elementi so domače ali tuje proizvodnje. Vsa predvidena sanitarna oprema mora biti I. kvalitete. Njihovo število, razmestitev in velikost so razvidni iz priloženih načrtov in predračunskega popisa materiala in del. Na odvodu je vsak sanitarni element opremljen s smradno zaporo (sifonom), na dovodu pa je opremljen z zapornim organom tako, da ga lahko v slučaju okvare brez vpliva na ostale izločimo in popravimo.

Predvidijo se podometni / vgradni izplakovalni kotlički za WC.

Oprema sanitarnih prostorov mora biti iz materialov, ki jih je mogoče čistiti s tekočimi čistili in razkuževati, vsi kovinski deli morajo biti nerjaveči.

Ogrevanje in hlajenje

Zunanje projektne pogoje določajo podnebni podatki geodetske uprave. Pri projektiranju služi kot osnova pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah, Ur. list RS, št. 52/10. Transmisijski izračun je izveden po SIST EN 12831 (Toplotne karakteristike stavb – Izračun potrebne energije za ogrevanje – Stanovanjske stavbe) in SIST EN 12831 (Grelni sistemi v stavbah – Metoda izračuna projektne toplotne obremenitve)

Izračun je izdelan glede na projektne pogoje-projektno temperaturo, ki velja na območju gradnje objekta:

Pozimi Poleti

Zunanja projektna temperatura:	-13°C	33°C
Zunanja projektna vlaga:	90 %	40 %
Notranja temperatura:	20-23 °C	26 °C (po ISO 7730 in EN CR1752)
Notranja vlaga:	40-60 %	



Temperature ogrevanih prostorov so sledeče :

prostori za uslužbence, garderobe	20	°C
sanitarije uslužbenci, čistila	18	°C
- hodniki, predprostori	18	°C
- arhiva	15	°C

Ogrevanje

Ogrevanje objekta je predvideno s toplovodnim dvocevnim sistemom vode 40/300C za talno ogrevanje, katere priprava se tople vode se predvidi z toplotno črpalko zrak-voda. Predvidena povezava med zuanjo in notranjo eno to je freonska. V tehničnem prostoru se namesti notranja enot TČ, katera se preko sekundarnega dela poveže z razdelilcem ogrevanja/hlajenja

Talno ogrevanje je predvideno po SIST EN 1264

Sistem talnega ogrevanja se sestoji iz sistemskih nosilnih elementov, cevi tip PEX-a, fi16, toplotno izolativnih elementov in horizontalne izolacije navedenih površin. Na predhodno položeno toplotno izolacijo so položeni nosilni elementi, ki so izdelani z ustreznim rasterjem za razmak cevi in so medsebojno speti. Cevi se položijo v predpisanih razmakih, določeno vnačrtih.. Spajanje cevi ni dovoljeno. Vsi prehodi skozi zidove morajo biti dodatno izolirani v dolžini 0,5 m. Razvodi posameznih zank gredo iz razdeline omarice. Po končani montaži se izvede tlačni preizkus na tesnost sistema s tlakom 10 bar. Med nadaljnji gradbenimi deli je potrebno zagotoviti v sistemu stalen nadtlak 2 bara.

Hlajenje

V poletnih mesecih se objekt hladi s pomočjo stenskih parapetnih konvektorjev, režim hlajenja 7/12°C. Po objektu predvideni stenski konvektorji z nogicami, Konvektorji so priključeni od spodaj s fleksibilnimi priključnimi cevmi. Vsak konvektor ima na dovodu in odvodu krogelno zaporno pipo, na povratku ventil za hidravlično uravnoteženje z električnim pogonom, ustrezne velikosti. Konvektorji so nameščeni večinoma pod okni. Regulator temperature nameščen na samem konvektorju.

Temperatura prostorskega zraka na delovnem mestu naj nebi presegala 28°C poleti. Dopustno je, da se le-ta za kratek čas tudi prekorači. Priporoča se, da je v prostoru za maksimalno 6 do 7°C, hladneje od zunanjega zraka. (npr.: pri zunanji temperaturi 32°C se priporoča temperatura v hlajenem prostoru 26°C in ne manj!). Pri prevelikih spremembah temperature lahko pride do povečanih obremenitev na človeško telo, kar kvarno vpliva na zdravje ljudi.

Vlažnost prostorskega zraka je prav tako pomembna kot temperatura prostora. Relativna vlažnost se v območju ugodja giblje med 35 in 70% r.v. .

Hitrost gibanja zraka:

Mejne vrednosti so odvisne od temperature, stopnje turbolence, stopnje aktivnosti in prehodnosti toplote oblačil in znašajo od 0,23m/s pri t=18°C in do 0,36 m/s pri 28°C.



Prezračevanje

V objektu se izvede prisilno prezračevanje z lokalnimi rekupreativnimi napravami visokega izkoristka rekupeacije. Vsak prostor objekta v katerem so predvideni obiskovalci ima svojo rekuperativno enoto. Prezračevanje spremljajočih prostorov se izvede v skladu s predpisi.

Dovod vtočnega in odvod odtočnega zraka v in iz prostorov je izveden preko lokalne prezračevalne naprave. Količine zraka se nastavlja na regulacijskih enotah , ki so nameščene v prostorih : prezračevalne naprave morajo biti montirane tako, da ne pride do prenosa vibracij in hrupa v prostor.

Naprave so locirane pod stropom ob zunanje zidove, kjer se nanjo priključijo direktno cevi dovodnega in odvodnega zraka.

PREZRAČEVANJE SANITARIJ

Za prezračevanje vseh sanitarnij so predvidene manjše odsesalne naprave – odvodni ventilatorji, ki imajo ločene funkcije vklopa in zakasnitvene releje. Dovod zraka v sanitarne prostore je predviden skozi aluminijaste rešetke v vratih in pod spodrezanimi vrati ali preko prehodov.

PREZRAČEVANJE TEHNIČNEGA PROSTORA

Sistem služi za vzdrževanje ustreznih pogojev. Predvidi se prisilno prezračevanje preko ventilatorja, vklop preko termostata.

Ostale lastnosti prezračevalnih naprav so določene še s predpisi SIST prEN 13141-1 in SIST prEN 13779.

5.8 Elektro instalacije

Projekt obdeluje naslednje sisteme

- splošno notranjo razsvetljavao
- zunanjo razsvetljavao
- splošno moč
- delno elektrifikacijo žaluzij
- komunikacijsko instalacijo (žično in brezžično)
- CATV razvode
- multimedijsko opremo (4 x video projekcijo in avdio ozvočenje v posameznem multimedijem prostoru)
- ozemljitev, zaščitno ozemljitev in strelovodno ozemljitev
- tehnološko moč za potrebe strojnih instalacij (ogrevanje, hlajenje, prezračevanje) in



- - sistem štetja obiskovalcev
- - instalacije ustreznega števila elektro polnilnic glede na predvideno število parkirnih mest 1/10 ter

V sklopu Instalacij tehničnega varovanja še

- - instalacije elektronskega varovanja
- - instalacije avtomatskega javljanja požara AJP,
- - instalacije ODT - odvod dima in toplote
- - instalacije video nadzornega sistema
- - instalacije varnostne razsvetljave

Sistemi tehničnega varovanja so predvideni na podlagi izkustev, saj v času izdelave tega projekta načrt požarne varnosti ni bil na voljo.

NN dovod, priključne moči

Do objekta se predvidita dva ločena NN dovoda s kablovodom NAYY-J 4x70 mm², posebej za objekt in posebej za potrebe elektro polnilnic. Obstoječe merilno mesto, ki trenutno napaja manjši objekt prenovljen pred kratkim, se lahko uporabi za napajanje novega objekta prikazanega v tem projektu. Potrebno po povečati le tarifne varovalke in preiti iz 1 faznega na 3 fazni odjem, ustrezno sanirati števec električne energije in zakupiri razliko v priključni moči.

Obstoječo priključno moč povečujemo iz 1x20A/5kW na 3x35A/24kW. Hkrati se za potrebe novih elektro polnilnic dogradi dodatno merilno mesto moči 3x63A/43kW.

Načrt električnih instalacij in električne opreme se izvedejo v skladu s tehnično smernico TSG-N-002 2021 in TSG-N-003 2021. Upoštevati je potrebno še požarno smernico TSG-N-001 2019 in trenutno veljavne pravilnike.

Razdelilniki

Za napajanje in zaščito tokokrogov so instalirani razdelilniki:

RG	- glavni razdelilnik
R1	- razdelilnik pritličja
R2	- razdelilnik nadstropja
RTP	- razdelilnik toplotne podpostaje
VG	- vtično gnezdo



Razdelilniki imajo vgrajene tokovno zaščitna stikala in avtomatske varovalke hitre izvedbe. Zaščita pred električnim udarom je izvedena v TN-C-S sistemu napajanja, kombinacije zaščite TN-C pred RCD stikali in TN-C-S za RCD stikali (ločena nevtralni in ničelni vodnik se za RCD stikalom ne smeta ponovno združiti).

Termična preobremenitev vodnikov

Termična preobremenitev vodnikov je onemogočena z ustreznim dimenzioniranjem izklopilnih vrednosti varovalk, glede na presek vodnikov. Sam presek vodnikov bo odvisen od tokovnih, termičnih in mehanskih obremenitev.

Padci napetosti

Padci napetosti so kontrolirani z izračunom in so na podlagi zadostno dimenzioniranih presekov glede na dolžino razvoda in priključno breme znotraj dovoljenih mej.

Instalacije:

Instalacije objekta so izvedene s kabli z odzivom na ogenj Cca-S1, d2, a1 (kot na primer Alsecure XGB Cca 0.6/1kV, FG16M16, FG17) na zaščitnih evakuacijskih poteh pa B2ca, s1a, d1,a1 (kot na primer, N2XH-J, NHXMH-J) položenimi delno v pod-omet delno v kabelskih policah delno v zaščitnih ceveh in parapetnih kanalih. Šibkotočne instalacije se izvedejo s kabli tipa U/FTP.cat 6. CATV instalacije se izvedejo s 75 ohmskimi koaksialnimi kabli. Vse šibkotočne instalacije so izvedene v zaščitnih TBF ceveh ločeno od energetske instalacije vsaj 20 cm.

Razsvetljava:

Razsvetljava se izvede z visoko učinkovitimi LED svetilkami. Barva svetlobe naj bo med 3000K in 4000K, faktor bleščanja CRI pa >80. Način montaže svetilk nad-gradne ali vgradne se izvede glede na izvedbo stropa. Srednje osvetljenosti so projektirane glede na priporočila SDR. Detajli so razvidni iz priloženih izračunov in načrtov. V skladu s PURES-om povprečna moč razsvetljave ne sme presegati moči 13W/m². Svetilke se krmilijo lokalno, v sanitarijah in na komunikacijskih poteh pa centralno preko IR senzorjev, v skladu s PURES-om. Posameznim svetilkam se regulira svetlobni tok – DALI.

Zunanja razsvetljava:

Zunanja razsvetljava se izvede z zunanjimi svetilkami montiranimi delno na fasado objekta ob vhodih v objekt. Zunanja svetila se izvedejo v skladu z uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja. Ob »brajdih« se predvidi še dekorativna LED osvetlitev.

Varnostna razsvetljava

V objektu se namesti varnostna razsvetljava, ki osvetljuje vse evakuacijske poti na koti tal v višini vsaj 1lx. Ob razdelilniki, gasilnikih se zahtevah celo nad 5lx. Varnostne svetilke morajo zagotavljati vsaj 1 urno avtonomijo.



Ozemljitev

Ob temeljih objekta je predviden novi ozemljitveni sistem izveden z valjancem INOX Rf 30x3,5 mm. Izvodi do merilnih spojev so izvedeni povprečno na manj kot 20 metra. Zaščitni nivo glede na razmak med odvodi razbran iz tabele tipa LPS je mora biti vsaj 4. Glede na prikazane rešitve bomo dosegali celo zaščitni nivo 3.

Izenačitev potenciala

Vse kovinske dele je potrebno povezati z ozemljitvenim sistemom. Posebno pozornost je potrebno posvetiti dodatnemu izenačevanju potencialov, to je medsebojnemu povezovanju kovinskih mas, ki se jih lahko dotaknemo sočasno. Izenačitev potenciala je potrebno izvesti po priloženi shemi razvidne v načrtu elektro instalacij.

Strelovodna instalacija

Za strelovod se uporabi Al žica \varnothing 8 mm z odvodi do merilnih spojev na višini 0,5 m, preko katerih se navezuje na temeljno ozemljilo. Ozemljitveni sistem vključno s strelovodno instalacijo varujeta objekt pred udarom strele po sistemu faradejeve kletke. S strelovodno instalacijo je potrebno povezati vse kovinske dele, žlebove, odtokove, prezračevalne odprtine itd. Za pomožne odvode se lahko uporabljajo tudi odtoki meteorne vode, katere je potrebno povezati na strelovodno instalacijo in ozemljitev v temeljih (na mestih odtokov meteorne vode je tako potrebno predvideti dodatne izvode iz valjanca v temeljih). Pri odvodih se je potrebno izogibati nepotrebnim dolgim linijam in ostrim kotom. Odvodi naj imajo čim manj stikov.

Naprave, ki so zunaj objekta in se napajajo z električno energijo se ščitijo izolirnim strelovodnim sistemom.

Zaščita pred posrednim in neposrednim dotikom

Pred neposrednim dotikom se zaščita izvede z izoliranjem, z ovirami, s pregradami in okovi ter postavitvijo izven dosega rok.

Zaščita pred posrednim električnim udarom je izvedena, v kombinacija TN-S sistema napajanja (nad tokovne zaščite) v merilni omarici RM in glavnem razdelilniku RG ter TT in TN-C-S sistemu napajanja (zaščita z napravo na diferenčni tok) v ostalih pod-razdelilnikih.

Komunikacijske instalacije

Računalniške instalacije se izvedejo s kablom tipa U/FTP cat.6A / 4x2x0,6 mm do vsakega delovnega mesta. Vsi kabli za potrebe računalniških in IP telefonskih razvodov se zaključujejo v posameznih parapetnih kanalih in združujejo v novi glavni omari. Le ta se naveže na nov telekomunikacijski dovod.

Za ostale šibko točne instalacije, kot so proti vlomno javljanje in ožičenje tipal v kotlovnici pa se uporablja kabel Iy(ST)y. Za AJP se uporablja namenski kabel rdeče barve. Vse šibko točne instalacije se polagajo v zaščitnih negorljivih ceveh ustreznih presekov, ločeno od močnostnih instalacij. Preseki in število paric bodo razvidni iz sheme razvodov. V komunikacijski omarici je potrebno zagotoviti mrežno 220 V napajanje. Za napajanje aktivne šibko točne opreme, kot so switch-i, KTV ojačevalnik, bo v TK omari vgrajena namenska UPS naprava. Komunikacijska omara mora biti ozemljena.



CATV instalacija

CATV instalacije se izvedejo s 75 ohmskim koaksialnim kablom položenim v ustrezne zaščitne cevi. Vsi kabli za potrebe CATV priključkov objekta se združujejo v glavni komunikacijski omari. CATV priključki se predvidijo ob Multimedijški opremi in na vsakem parapetnem kanalu.

Javljanje vloma

V objektu se predvidi protivlomni sistem. Sistem omogoča tehnično varovanje objekta. Senzorji so nameščeni tako, da pokrivajo vse vhode in okna v galerijo. V primeru alarma je potrebno prenesti alarm preko telefonske linije do varnostne službe. Protivlomna centrala mora imeti zagotovljeno baterijsko napajanje.

ODT – odvod dima in toplot.

V objektu se predvidi odvod dima in toplote. Sistem mora zagotavljati avtomatsko odprtje oken, hkrati pa mora biti z organizacijskimi ukrepi zagotovljeno ročno odpiranje vhodnih vrat za dovod svežega zraka. Vrata morajo zato biti opremljena z »štoperjem« s čimer se prepreči samodejno zapiranje.

AJP – avtomatsko javljanje požara

Predvideva se tudi vgradnja sistema AJP za popolno zaščito objekta v smislu detekcije začetnih požarov. Aktivnosti, ki se izvedejo bodo usklajene s požarnim načrtom v času izdelave PZI projektne dokumentacije.

Sistem štetja obiskovalcev

Na željo investitorja se predvidi še sistem štetja obiskovalcev. Ta se namesti nad vhodnimi vrati in priključi na univerzalno komunikacijsko omrežje. Za zaposlene se v izogib štetja izdobavijo traki za izločevanje.

Video nadzor

Predvideva se izvedba videonadzora zunanjih površin. Znotraj objekta videonadzor ni predviden. Le ta se izvede s PoE nadzornimi kamerami. Posnetki se hranijo le določen čas, na kar se prepišejo z novimi posnetki. Instalacija za video nadzor se izvede podobno kot za računalniško mrežo.

Elektro polnilnice

Glede na število parkirnih mest je od tega potrebno zagotoviti vsaj desetino elektro polnilnih mest. Zato sta predvideni dve dinamični elektro polnilnici vsaja moči 22kW. Za potrebe obeh polnilnic se predvidi dodatno merilno mesto. Polnilnici se preko komunikacijske povezave povežeta še v podporno shemo.

Ogrevanje, hlajenje in prezračevanje

Ogrevanje se izvede preko toplotne črpalke zrak/voda in pripadajočimi ventilatorskimi konvektorji v kombinaciji s talnim ogrevanjem. Prezračevanje se izvede s centralnimi in lokalnimi prezračevalnimi napravami.

Zaključek

Ostali detajli bodo razvidni iz načrta elektro instalacij. Po končanih delih bo potrebno izvesti vse predpisane meritve in podati ustrezna pozitivna poročila.



6 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

6.1 Ocena celotnih investicijskih stroškov

Glede na to, da je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta, je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) potrebno investicijsko vrednost prikazati v stalnih in tekočih cenah. Predračun vrednosti investicije po tekočih cenah je narejen ob upoštevanju napovedi povprečne letne inflacije iz jesenske napovedi gospodarskih gibanj 2021 (UMAR, september 2021), ki za leto 2022 znaša 2,00 %, za leto 2023 1,90 %, Za leto 2024 se ocenjuje 2,00 % povprečna letno inflacijo.

Tabela 3: Celotna investicijska vrednost projekta po stalnih cenah brez in z DDV (v EUR)

Zaporedna številka	Opis	Vrednost brez DDV	22 % DDV	Vrednost z DDV
1	Projektna dokumentacija	38.252,46	8.415,54	46.668,00
2	Izvedba GOI del	922.232,89	202.891,24	1.125.124,13
3	Oprema	199.984,37	43.996,56	243.980,93
4	Nadzor	18.444,65	4.057,81	22.502,46
5	Tržno komuniciranje in informiranje javnosti	40.560,00	8.923,20	49.483,20
Skupaj		1.219.474,37	268.284,35	1.487.758,72

Tabela 4: Vrednost upravičenih in neupravičenih stroškov po stalnih cenah (april 2022)

Opis	Vrednost brez DDV	22 % DDV	Vrednost z DDV	Višina upravičenih stroškov	% od upravičenih stroškov	Višina neupravičenih stroškov
Projektna dokumentacija	38.252,46	8.415,54	46.668,00	38.252,46	3,19	8.415,54
Izvedba GOI del	922.232,89	202.891,24	1.125.124,13	901.312,89	75,20	223.811,23
Oprema	199.984,37	43.996,56	243.980,93	199.984,37	16,69	43.996,56
Nadzor	18.444,65	4.057,81	22.502,46	18.444,65	1,54	4.057,82
Tržno komuniciranje in informiranje javnosti	40.560,00	8.923,20	49.483,20	40.560,00	3,38	8.923,20
	1.219.474,37	268.284,35	1.487.758,72	1.198.554,37	100,00	289.204,35

Izvedba GOI del = neupravičen strošek rušitve v višini 20.920,00 EUR brez DDV



Obdobje upravičenosti stroškov se začne z dnem oddaje vloge na javni razpis (rok: 20.4.2022), razen za stroške za projektno dokumentacijo, ki se začne od 1. 6. 2021. Obdobje upravičenosti stroškov se konča 30. 9. 2024.

Celotna vrednost investicije znaša po stalnih cenah 1.487.758,72 EUR z vključenim DDV, pri čemer znaša višina upravičenih stroškov 1.198.554,37 EUR ter višina neupravičenih stroškov 289.204,35 EUR. Neupravičen strošek je strošek rušitve objekta v predračunski vrednosti 20.920 EUR brez DDV in celoten DDV investicije.

Tabela 5: Celotna investicijska vrednost projekta po tekočih cenah brez in z DDV (v EUR)

Opis	Vrednost brez DDV	22 % DDV	Vrednost z DDV
Projektna dokumentacija	38.526,56	8.475,84	47.002,40
Izvedba GOI del	949.623,20	208.917,09	1.158.540,30
Oprema	208.063,74	45.774,02	253.837,76
Nadzor	18.992,45	4.178,34	23.170,80
Tržno komuniciranje in informiranje javnosti	42.025,03	9.245,51	51.270,53
Skupaj	1.259.230,98	276.590,80	1.533.821,79

Tabela 6: Vrednost upravičenih in neupravičenih stroškov po tekočih cenah

Opis	Vrednost brez DDV	22 % DDV	Vrednost z DDV	Višina upravičenih stroškov	Višina neupravičenih stroškov
Projektna dokumentacija	38.526,56	8.475,84	47.002,40	38.526,56	8.475,84
Izvedba GOI del	949.623,20	208.917,09	1.158.540,30	928.305,73	230.234,57
Oprema	208.063,74	45.774,02	253.837,76	208.063,74	45.774,02
Nadzor	18.992,45	4.178,34	23.170,80	18.992,45	4.178,34
Tržno komuniciranje in informiranje javnosti	42.025,03	9.245,51	51.270,53	42.025,03	9.245,51
Skupaj	1.259.230,98	276.590,80	1.533.821,79	1.235.913,51	297.908,28

Izvedba GOI del = neupravičen strošek rušitve v višini 21.317,48 v tekočih cenah brez DDV (leto 2023)

Celotna vrednost investicije znaša po tekočih cenah 1.533.821,79 EUR z vključenim DDV, pri čemer znaša višina upravičenih stroškov 1.235.913,51 EUR ter višina neupravičenih stroškov 297.908,28 EUR. Neupravičen strošek je strošek rušitve objekta v predračunski vrednosti 21.317,48 EUR brez DDV in celoten DDV investicije.



Za izračun finančne vrzeli smo upoštevali stroške investicije (EE), ki znašajo 1.487.758,72 EUR in jih razdelili z diskontiranimi investicijskimi stroški (DIC), ki znašajo 1.399.947,36 EUR in tako izračunali, da znaša finančna vrzel 100,00%.

Glede na izračunano finančno vrzel (100%) je predvideno sofinanciranje v maksimalni višini 60% od upravičenih stroškov projekta, ki znašajo 1.235.913,51 EUR. Višina sofinanciranja bi ob predpostavljeni višini sofinanciranja znašala **741.548,11 EUR**.

V izračunih učinkov projekta so bili upoštevani samo dejanski denarni tokovi in samo na njihovi podlagi se je izkazalo, da projekt nima ugodnih kazalnikov učinkovitosti.

Neto sedanja vrednost investicije (FNSV): -1.701.118

Finančna interna stopnja donosnosti (ISD) je negativna

Relativna neto sedanja vrednost: -1,215

Ugotavljamo, da je neto sedanja vrednost negativna, kar pomeni, da pričakovani bodoči diskontirani donosi projekta ne pokrivajo sedanjega diskontiranega zneska investicijskih vlaganj. Izračunana interna stopnja donosa je tudi negativna, prav tako relativna neto sedanja vrednost, ki meri neto donos na enoto investicijskih stroškov.

Izkazani finančni kazalniki so sicer manj ugodni, kar je razumljivo glede na naravo projekta. Temeljni namen projekta ni ustvarjanje dobička, temveč izgradnja javne in skupne turistične infrastrukture, ki bo imela izrazito turistični značaj (valorizacija v turistične namene, pri čemer se bodo beležili turistični obiski) in bo prosto dostopna tako turistom, kot lokalnim prebivalcem. Bo pa projekt vplival na izboljšanje kvalitete življenja prebivalcev občine Hajdina in ostalih obiskovalcev.

Ekonomska neto sedanja vrednost investicije (ENSV) znaša 625.686 EUR

Ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR) je 5,141%

DVI (doba vračanja investicije): 11,81 let

Ekonomska relativna neto sedanja vrednost (ERNSV): 0,551

Vsi izračunani ekonomski kazalniki kažejo na pozitivni vpliv izvedbe investicije na širše družbeno okolje.

Temeljni cilj projekta je izgradnja javne in skupne turistične infrastrukture, ki bo imela izrazito turistični značaj (valorizacija v turistične namene, pri čemer se bodo beležili turistični obiski) in bo prosto dostopna tako turistom, kot lokalnim prebivalcem. Bo pa projekt vplival na izboljšanje kvalitete življenja prebivalcev občine Hajdina in ostalih obiskovalcev.

Izračunana interna stopnja donosa je višja od 5%, kar govori v prid tudi temu, da je projekt upravičen do sofinanciranja z evropskimi sredstvi.



6.2 Navedba osnove za oceno vrednosti

Strokovna podlaga za pripravo ocene vrednosti investicije je popis del in izkustveni parametri Občine Hajdina in IZP (idejna zasnova za pridobitev projektnih pogojev), za projekt VICUS FORTUNAE - STIČIŠČE SREČNIH DOŽIVETIJ, ki jo je izdelal TMD Invest d.o.o. (april 2022).

Investicijske stroške smo prikazali kot vse izdatke in vložke v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt.

Za obseg potrebne vsebine DIIP-a smo upoštevali Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).



7. TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

7.1 Opis in grafični prikaz lokacije

Makro lokacija	Mikro lokacija
Regija: Podravska Občina: Hajdina Naselje: Spodnja Hajdina	Parcelna št.: 1078/2 k.o.: 397 Hajdina

Predmetna investicija se bo izvajala na območju občine Hajdina k.o. 397 – Hajdina, par. št. 1078/2 (objekt) in 1078/6.

Slika 6: Lokacija investicije

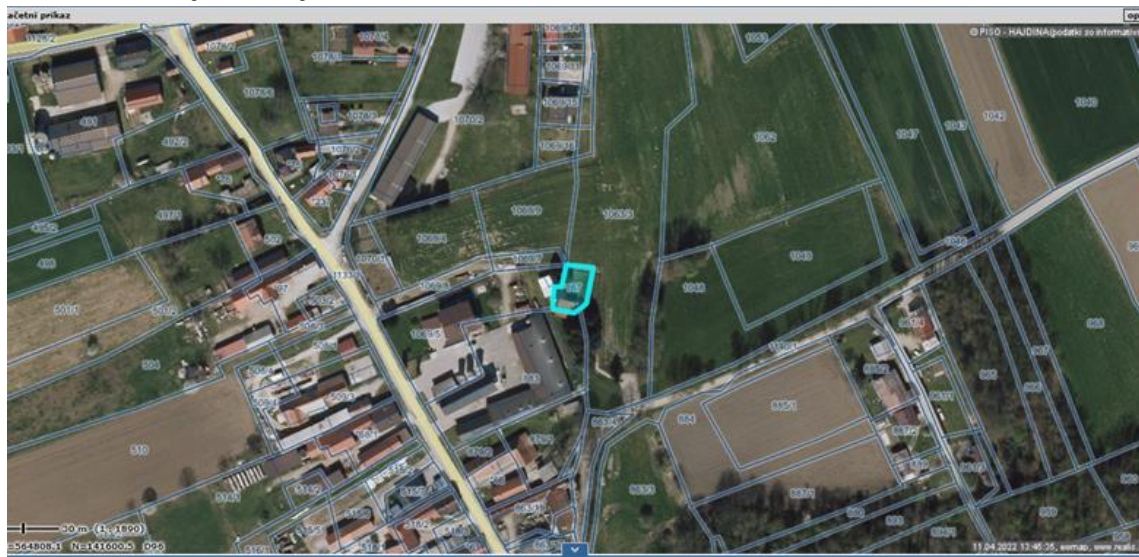


Vir: [PISO - HAJDINA \(geoprosor.net\)](https://www.geoprosor.net)

Ker se vsebina investicije neposredno navezuje na najstarejši srednjeevropski in najmanjši ptujski mitrej na Spodnji Hajdini, ki se nahaja na lokaciji Hajdina k.o. 397 – Hajdina, par. št. *167.



Slika 7: Lokacija I.Mitrej



Vir: [PISO - HAJDINA \(geoprostor.net\)](https://piso-hajdina.geoprostor.net)

Prostorski akti, ki veljajo na območju obravnavanih zemljiških parcel: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Hajdina, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 31/2019.

7.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Tabela 7: Obseg in specifikacija investicijske naložbe v stalnih cenah

Zaporedna številka	Opis	2022	2023	2024	Vrednost brez DDV	22 % DDV	Vrednost z DDV
1	Projektna dokumentacija	23.826,23	14.426,23	0,00	38.252,46	8.415,54	46.668,00
2	Izvedba GOI del	0,00	461.116,45	461.116,44	922.232,89	202.891,24	1.125.124,13
3	Oprema	0,00	0,00	199.984,37	199.984,37	43.996,56	243.980,93
4	Nadzor	0,00	9.222,32	9.222,33	18.444,65	4.057,81	22.502,46
5	Tržno komuniciranje in informiranje javnosti	0,00	8.112,00	32.448,00	40.560,00	8.923,20	49.483,20
Skupaj		23.826,23	492.877,00	702.771,14	1.219.474,37	268.284,35	1.487.758,72

Viri financiranja po stalnih cenah					
	Vrednost skupaj	2022	2023	2024	Delež
Nepovratna sredstva – PP 221456-C3K111C-Trajnostni razvoj slovenskega turizma-Javna turistična infrastruktura-NOO-MGRT	719.132,58	14.295,70	283.174,20	421.662,68	48,35
Lastna proračunska sredstva občine Hajdina	768.626,14	14.772,30	318.135,73	435.718,11	51,65
SKUPAJ	1.487.758,72	29.068,00	601.309,93	857.380,79	100%

**Tabela 8: Obseg in specifikacija investicijske naložbe v tekočih cenah**

Zaporedna številka	Opis	2022	2023	2024	Vrednost brez DDV	22 % DDV	2022	2023	2024	Vrednost z DDV
1	Projektna dokumentacija	23.826,23	14.700,33	0,00	38.526,56	8.475,84	5.241,77	3.234,07	0,00	47.002,40
2	Izvedba GOI del	0,00	469.877,66	479.745,54	949.623,20	208.917,09	0,00	103.373,07	105.544,02	1.158.540,30
3	Oprema	0,00	0,00	208.063,74	208.063,74	45.774,02	0,00	0,00	45.774,02	253.837,76
4	Nadzor	0,00	9.397,54	9.594,91	18.992,45	4.178,34	0,00	2.067,46	2.110,88	23.170,80
5	Tržno komuniciranje in informiranje javnosti	0,00	8.266,13	33.758,90	42.025,03	9.245,51	0,00	1.818,55	7.426,96	51.270,53
Skupaj		23.826,23	502.241,66	731.163,09	1.257.230,98	276.590,80	5.241,77	110.493,15	160.855,88	1.533.821,79

Viri financiranja v tekočih cenah					
	Vrednost skupaj	2022	2023	2024	Delež
Nepovratna sredstva – PP 221456-C3K11IC-Trajnostni razvoj slovenskega turizma-Javna turistična infrastruktura-NOO-MGRT	741.548,11	14.295,74	288.554,51	438.697,85	48,35
Lastna proračunska sredstva občine Hajdina	792.273,68	14.772,26	324.180,31	453.321,12	51,65
SKUPAJ	1.533.821,79	29.068,00	612.734,82	892.018,97	100%

Iz spodnjega časovnega načrta izvedbe investicije je razvidno, da ima investicija v naprej določeno trajanje ter določen začetek in konec. Investicija se je pričela s potrditvijo DIIP-a, april 2022 in bo zaključena najkasneje v mesecu avgustu 2024. Pričetek gradbenih del je predviden v mesecu aprilu 2023, zaključek pa v mesecu aprilu 2024.

Investicija je izvedljiva tako v fizičnem kot finančnem smislu in bo zaključena najkasneje do konec meseca avgusta 2024.

Tabela 9: Časovni načrt izvedbe projekta

AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
Izdelava DIIP in IP	april 2022	april 2022
Idejna zasnova projekta	april 2022	april 2022
Prijava projekta na javni razpis Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo	april 2022	
IZP, DGD, PZI	april 2022	februar 2023
Gradbeno dovoljenja	december 2022	



AKTIVNOST	ZAČETEK	KONEC
Pridobitev sklepa Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo	junij 2022	
Priprava in objava razpisne dokumentacije za izvedbo GOI del in nadzora	februar 2023	marec 2023
Izbor izvajalca GOI del in nadzora	marec 2023	
Podpis pogodbe z izvajalcem GOI del in nadzora	marec 2023	
Priprava in objava razpisne dokumentacije za dobavo in montažo Avdio opreme in splošne opreme	april 2023	maj 2023
Podpis pogodbe z dobaviteljem opreme	junij 2023	
Izvedba GOI del in nadzora	april 2023	april 2024
Dobava in montaža Avdio in ostale opreme	junij 2023	julij 2024
Zaključek projekta in primopredaja	avgust 2024	

7.3 Varstvo okolja

Načrtovanje in izvedba investicijskega projekta morata potekati skladno z določili Zakona o varstvu okolja (ZVO-1, Uradni list RS, št. 39/06 – UPB s spr. in dop.), podzakonskimi akti in drugimi splošnimi predpisi s področja varstva okolja. Pri tem je treba upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost, izboljšanje bivalnega okolja in zmanjševanje vplivov na okolje).

Odpadke, ki nastanejo pri izvajanju del, je vsak izvajalec dolžan odstranjevati skladno z Uredbo o odpadkih (Uradni list RS, št. 37/15 s spr. in dop.), ki določa splošna pravila za ravnanje in druge pogoje za preprečevanje ali zmanjševanje škodljivih vplivov nastajanja odpadkov in ravnanja z njimi ter zmanjševanje celotnega vpliva uporabe naravnih virov in izboljšanje učinkovitosti uporabe naravnih virov v skladu z Direktivo 2008/98/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 19. novembra 2008 o odpadkih in razveljavitvi nekaterih direktiv (UL L št. 312 z dne 22. 11. 2008, str. 3), zadnjič spremenjeno z Direktivo Komisije (EU) 2015/1127 z dne 10. julija 2015 o spremembi Priloge II k Direktivi 2008/98/ES Evropskega parlamenta in Sveta o odpadkih in razveljavitvi nekaterih direktiv (UL L št. 184 z dne 11. 7. 2015, str. 13), (v nadaljnjem besedilu: Direktiva 2008/98/ES). Nadalje je vsak izvajalec dolžan ravnati z odpadki skladno zlasti, vendar ne izključno, z naslednjimi predpisi: Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08); Uredbo o odlagališčih odpadkov (Uradni list RS, št. 10/14 s spr. in dop.), Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 s spr. in dop.). V primeru nastanka posebnih odpadkov, ki niso urejeni z Uredbo o odpadkih, pa se mora ravnati izvajalec v skladu s posebnimi (področnim) predpisi, v vsakem primeru pa naročniku predložiti dokazilo o ustreznem ravnanju z odpadki.



V času gradbenih del je sicer pričakovati nastajanje manjših količin nevarnih odpadkov, predvsem kot posledice vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije ter nepredvidenih dogodkov, ki v primeru nepravilnega ravnanja predstavljajo nevarnost za okolje. Takšni odpadki so primeroma: odpadna olja (odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazna oljna embalaža, čistilne krpe, posebna čistilna sredstva, z olji onesnažena zemlja in vpojni materiali ter odpadne baterije oziroma akumulatorji ipd.. Te odpadke je treba zbirati v tipskih posodah – smetnjakih. Odpadki za reciklažo se bodo zbirali v ustreznih kontejnerjih na mestih za zbiranje teh odpadkov.

Vrsta in način zbiranja odpadkov bo izveden glede na zahteve in pogoje pooblaščenega podjetja za zbiranje ter odvoz odpadkov. Odpadki za reciklažo se bodo zbirali v ustreznih kontejnerjih na mestih za zbiranje teh odpadkov. Vrsta in način zbiranja odpadkov bo izveden glede na zahteve in pogoje pooblaščenega podjetja za zbiranje ter odvoz odpadkov.

Načrtovana investicija torej ne bo imela negativnih vplivov, ki bi obremenjevali okolje.

V projektu se proaktivno sodeluje z industrijo obnovljivih virov energije pri projektiranju rešitve in uvajanje energetske infrastrukture, ki nimajo negativnega vpliva na dediščino.

Pri celotnem projektu je upoštevano »načelo, da se ne škoduje bistveno«, kar pomeni, da se ne podpirajo ali izvajajo gospodarske dejavnosti, ki bistveno škodujejo kateremu koli od okoljskih ciljev v smislu člena 17 Uredbe (EU) 2020/852. Pri tem se upoštevatata tako okoljski vpliv same dejavnosti kot okoljski vpliv proizvodov in storitev, ki jih ta dejavnost zagotavlja, v njihovem celotnem življenjskem ciklu, pri čemer se zlasti upošteva proizvodnja, uporaba in konec življenjske dobe teh proizvodov in storitev.

7.4 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Investicijo bo izvajala Občina Hajdina. Za izvedbo investicijskega projekta bo odgovoren župan Občine Hajdina, mag. Stanislav Glažar.

V nadaljevanju prikazujemo kadrovsko organizacijsko shemo za omenjen projekt. Občina je za glavnega koordinatorja projekta določila Matjaža NOVAKA, ki skrbi za koordinacijo projekta.

Tabela 10: Projektna skupina

Naziv dela	Izvajalec
Vodja investicije:	mag. Stanislav GLAŽAR, Občina Hajdina
Koordinator projekta:	Matjaž NOVAK, Občina Hajdina
Strokovna pomoč:	TMD Invest d.o.o. (izdelava projektne dokumentacije)
Strokovna pomoč:	ZRS Bistra Ptuj. (izdelava investicijske dokumentacije)

Projektno dokumentacijo je izdelal strokovni izdelovalec tovrstne dokumentacije, TMD Invest d.o.o., Prešernova ulica 30, 2250 Ptuj.



Varnostni načrt bo izdelal usposobljeni izdelovalec tovrstne dokumentacije. Izvajalec bo izbran na osnovi javnega naročila.

Razpisno dokumentacijo in postopke javnega naročanja izvajalcev (projektiranja, gradnje,...) bo izvedla Občinska uprava Občine Hajdina.

Gradbeni nadzor bo izvajal usposobljeni nadzornik. Izvajalec bo izbran na osnovi javnega naročila. Enako velja za koordinatorja varnosti na gradbišču.

Slika 8: Kadrovsko-organizacijska shema

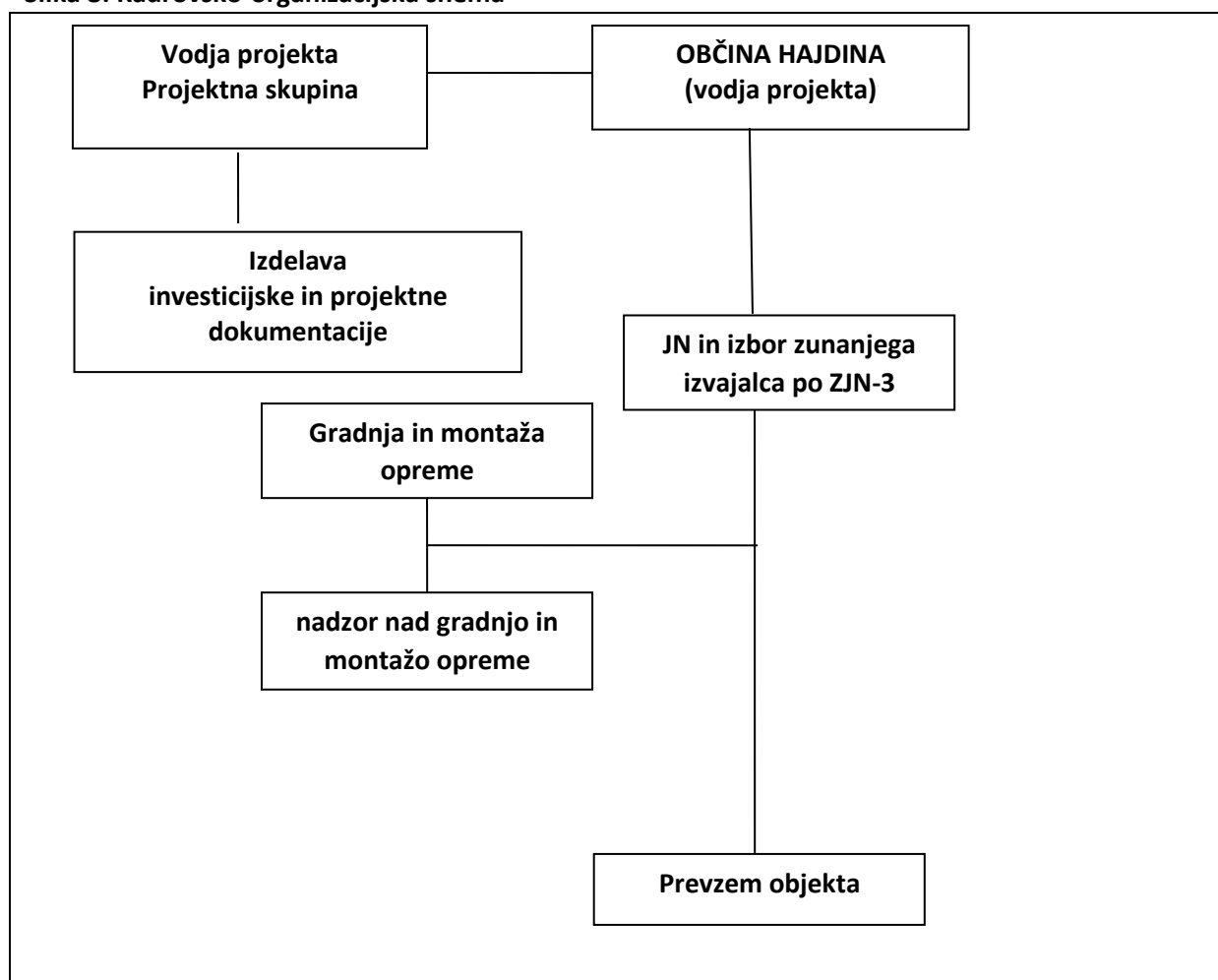


Tabela 11: Preglednica članov projektne skupine

ČLANI PROJEKTNE SKUPINE ZA VODENJE PROJEKTA				
Ime in priimek	Izobrazba	Leta del. izkušenj	Strokovno področje, ki ga pokriva	Zadolžitev v okviru predloženega projekta
mag. Stanislav Glažar	mag. znanosti	34	Vodenje in koordiniranje investicij, župan	Nosilec projekta
Matjaž Novak	dipl. ing. geod.	4	Vodenje operacij, koordiniranje investicij.	Vodja projekta in tehnično - strokovna podpora



7.5 Načrtovani viri financiranja

Občina Hajdina se namerava s projektom prijaviti na Javni razpis Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo, za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah. Finančna sredstva za izvedbo javnega razpisa zagotavlja Evropska unija iz naslova Sklada za okrevanje in odpornost oziroma se pravice porabe zagotavljajo iz podračuna, s katerim upravlja organ v sestavi Ministrstva za finance, Urad Republike Slovenije za okrevanje in odpornost in na kateremu se zbirajo sredstva mehanizma za okrevanje in odpornost za financiranje ukrepov iz Načrta za okrevanje in odpornost Republike Slovenije, ki je bil potrjen na Vladi RS dne 28. 4. 2021 in potrjen z izvedbenim sklepom Sveta EU o odobritvi ocene načrta za okrevanje in odpornost za Slovenijo z dne 20. 7. 2021 (v nadaljevanju NOO). Javni razpis je v NOO uvrščen v razvojno področje C3: Pametna, trajnostna in vključujoča rast, komponenta K4: Trajnostni razvoj slovenskega turizma, vključno s kulturno dediščino in v naložbo C: Trajnostni razvoj javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah.

Tabela 12: Viri financiranja v EUR

Viri financiranja					
	Vrednost skupaj	2022	2023	2024	Delež
Nepovratna sredstva – PP 221456-C3K111C-Trajnostni razvoj slovenskega turizma-Javna turistična infrastruktura-NOO-MGRT	741.548,11	14.295,74	288.554,51	438.697,85	48,35
Lastna proračunska sredstva občine Hajdina	792.273,68	14.772,26	324.180,31	453.321,12	51,65
SKUPAJ	1.533.821,79	29.068,00	612.734,82	892.018,97	100%

Občina Hajdina bo za investicijo zagotovila lastna sredstva v višini **792.273,68 EUR** iz občinskega proračuna v letih 2022, 2023 in 2024.

Glede na izračunano finančno vrzel (100%) je predvideno sofinanciranje v maksimalni višini 60% od upravičenih stroškov projekta, ki znašajo 1.235.913,51 EUR. Višina sofinanciranja bi ob predpostavljeni višini sofinanciranja znašala **741.548,11 EUR**.

Tabela 13: Izračun najvišjega zneska sofinanciranja

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		1.487.758,72
Od tega upravičeni stroški (EC)		1.235.913,51
Diskontirani inv. stroški (DIC)	1.399.947,36	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-301.171,11	



	DNR>0		DNR<0
1 a Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	1.701.118,47		1.399.947,36
1 b Finančna vrzel (R=EE/DIC):	121,51	%	100,00
2 Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	1.501.795,97		1.235.913,51
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	60,00	%	60,00
3 b Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):	901.077,58		741.548,11

7.6 Pričakovana stopnja izrabe zmogljivosti oziroma ekonomska upravičenost projekta

Investicija prinaša veliko koristi tako na družbenem, razvojno-gospodarskem kot tudi na socialnem področju in predvsem turizmu, tako da lahko vsekakor govorimo o njeni ekonomski upravičenosti. Koristi in s tem upravičenost projekta prikazujemo s kvalitativnega vidika glede na našete štiri segmente analize: glede na širši družbeni, razvojno gospodarski, socialni in turistični vidik.

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša **na družbenem področju**:

- povečanje kakovosti življenja prebivalcev na omenjenem območju kar posredno vpliva na večjo rast prebivalstva z vidika poselitve in možnost razvoja ter zaposlovanja,
- medgeneracijsko druženje,
- možnost aktivnega, kvalitetnega preživljanja prostega časa,
- povečanje privlačnosti področja mesta, kar ima pozitiven učinek predvsem na počutje prebivalcev,
- enakovredne pogoje bivanja v predmestju,
- povečanje možnosti ohranjanja poseljenosti in dvig ravni socialno-ekonomskega razvoja krajanov;
- dvig kakovosti življenja.

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša **na razvojno gospodarskem področju**:

- razvoj novih turističnih produktov, na nivoju pet zvezdniškega doživetja,
- kakovostno koriščenje kulturne dediščine in naravnih danosti območja,
- razvoj turistične dejavnosti in turistične ponudbe na tem območju,
- ustvarjanje prihodkov iz turistične ponudbe;
- prepoznavnost kulturne dediščine ter zgodovine in celotne Občine Hajdina,
- povezanost lokalnih ponudnikov na tem območju,
- povečanje prihodkov ostalim gospodarskim subjektom na tem območju,



- povečanje dodane vrednosti lokalnega okolja,
- dvig prilivov iz naslova izvoza potovanj,
- dvig dodane vrednosti v turizmu,
- ohranitev delovnih mest v gostinstvu in turizmu ter odpiranje novih delovnih mest,
- večja konkurenčnost slovenskega turizma v mednarodnem prostoru,
- dvig števila nastanitvenih kapacitet višje kakovosti.

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša **na socialnem področju**:

- dostopnost vsem ciljnim skupinam, tako občanom občine Hajdina, kot turistom (domačim in tujim),
- večja socialno vključenost občanov ter krepitev medgeneracijskega druženja.

Koristi, ki jih izvedba predmetnega projekta prinaša **na turističnem področju**:

- povečanje števila prihodov turistov (domačih in tujih),
- spodbujanje razvoja kakovostne turistične in kulturne infrastrukture,
- razvoj novih turističnih produktov, lokacij in atrakcij,
- aktivno sodelovanje prebivalcev pri turističnih prireditvah in dogodkih,
- razvoj turistične infrastrukture za doseganje vizije Slovenije kot zelene, butične,
- destinacija za zahtevnega gosta, ki išče raznolika in aktivna doživetja,
- izboljšanje turistične in javne infrastrukture z namenom zagotavljanja dostopnosti in višje kakovosti turističnih storitev,
- ohranitev kulturne dediščine, celostna revitalizacija in modernizacija javne kulturne infrastrukture ter krepitev potencialov kulture in dediščine za pospešitev gospodarskega in turističnega okrevanja ter trajnostnega razvoja.

Upravičenost investicije je dokazana z evidentiranjem splošnih koristi, ki jih omogoča izvedena investicija. Izvedba projekta ima nedvoumno velike koristi, predvsem nedenarne.

Nedenarne koristi pa se navezujejo na uresničevanje ukrepov in smernic, ki so bile podane v različnih evropskih, državnih in občinskih smernicah o povečanju kakovosti bivanja, razvoju turizma, o prispevku k varovanju okolja, o osveščanju ljudi, vzpodbujanju vrednot, večjo socialno vključenost občanov ter medgeneracijsko druženje in sodelovanje.

Na podlagi analize ugotavljamo, da je izvedba investicije upravičena, saj prinaša koristi tako na družbenem področju kot na razvojno gospodarskem, turističnem ter socialnem področju.

Ob upoštevanju usmeritev in prispevka investicije k doseganju širših družbenih ciljev je investicija vsekakor sprejemljiva za izvedbo.



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

7.1 Potrebna investicijska dokumentacija

Seznam že pripravljene projektne in investicijske dokumentacije je podan v spodnji tabeli.

Tabela 14: Seznam pripravljene projektne in investicijske dokumentacije

Vrsta dokumentacije	Podatki
IZP (idejna zasnova za pridobitev projektnih pogojev)	Naziv: IZP projekta VICUS FORTUNAE - STIČIŠČE SREČNIH DOŽIVETIJ Izdellovalec: TMD Invest d.o.o. Datum izdelave: april 2022
DIIP (dokument identifikacije investicijskega projekta)	Naziv: Dokument identifikacije investicijskega projekta VICUS FORTUNAE - STIČIŠČE SREČNIH DOŽIVETIJ Izdellovalec: ZRS Bistra Ptuj Datum izdelave: april 2022

Seznam še potrebne dokumentacije:

- Investicijski program projekta VICUS FORTUNAE - STIČIŠČE SREČNIH DOŽIVETIJ
- DGD (dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja)
- PZI (projekt za izvedbo)
- Za izvedbo investicije je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.

7.2 Smiselnost investicije

Investicija je zraven ekonomske upravičenosti, upravičena predvsem zato, ker bo bistveno pripomogla k razvoju občine, predvsem na področju razvoja turizma in novih turističnih produktov.

Namen projekta je krepitev trajnostnega razvoja javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah, dvig kakovosti in s tem konkurenčnosti destinacij in njenih deležnikov, višjo kakovost doživetij turistov, dvig dodane vrednosti v turizmu ter izboljšanje kakovosti bivanja domačega prebivalstva in sprejemljivost turizma za lokalno okolje in vključenost domačega prebivalstva v koristi od turizma.



Cilj projekta je trajnostno preoblikovanje javne turistične infrastrukture z vlaganji v izgradnjo javne turistične infrastrukture in izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture ter dviga kakovosti storitev in doživetij turistov.

Z izvedbo obravnavanega projekta bo občina Hajdina dosegla krepitev trajnostnega razvoja javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah, dvig kakovosti in s tem konkurenčnosti destinacij in njenih deležnikov, višjo kakovost doživetij turistov, dvig dodane vrednosti v turizmu ter izboljšanje kakovosti bivanja domačega prebivalstva in sprejemljivost turizma za lokalno okolje in vključenost domačega prebivalstva v koristi od turizma.

Z izvedbo investicije bo zapuščena posest (Mariničeva domačija), ki je slabih 200m oddaljena od spomenika državnega pomena in ki leži tudi neposredno ob nekdanji in sedanji glavni cesti proti Ptujju in na območju, kjer je začela nastajati znamenita rimska Poetoviona, bo tako z novozgrajenim objektom postala središče doživetij, katerih rdeča nit bo obdobje Rimljanov. Načina zasnove in izvedbe bosta omogočala tudi razvoj novih vsebin v prihodnjih letih (zelo pomembna je dediščina srednjega veka).

Izvedba projekta oz. novozgrajen objekt bo tako postal središče doživetij, ki bo sodil med tri največje turistične znamenitosti tako v občini Hajdina, kakor tudi na območju celotne destinacije. Občina Hajdina bo pridobila povsem novo turistično znamenitost. Turistična znamenitost bo drugačna, z zelo zanimivo predstavitvijo, sodobna, z veliko animacije, razumljiva, strokovna in zabavna, hkrati pa tudi prijetna. Z izvedbo projekta bo to edina tovrstna turistična znamenitost v destinaciji na to temo in tudi sicer, ter edina vedno, ki bo vedno dostopna v vsaj 6 jezikih, kar bo vsekakor privabilo veliko število tujih obiskovalcev. Izvedba projekta bo omogočila razvoj novih turističnih produktov (Panem et circenses -- "Kruha in iger"; Per aspera ad astra -- "Prek trnja do zvezd" in Prišel, videl, zmagal.... In ostal).

Projekt je primeren za realizacijo, kar potrjujejo njegovi učinki, ki jih bo investicija imela na nadaljnji razvoj območja.

Z Dokumentom identifikacije investicijskega projekta se ugotavlja, da je investicija za nadaljnji razvoj območja nujno potrebna.

Glede na to, da je, da je vrednost investicijskega projekta ocenjena nad vrednostjo 500.000,00 EUR, je 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, v nadaljevanju: uredba), potrebno pristopiti k pripravi Investicijskega programa (IP).

Dokumentom identifikacije investicijskega projekta je izdelan v skladu s 4. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).