P R O J E K T N A N A L O G A

Občina Laško namerava v objektu Trubarjeva ulica 24, 3270 Laško vzpostaviti prostore podjetniškega inkubatorja. Projekt je vključen v Dogovor za razvoj regij z nazivom Mrežni podjetniški inkubator Savinjske Regije. V projektu sodelujeta dve občini, Občina Laško in Občina Žalec, ki bo svoj del prostorov za podjetniški inkubator zagotovila v bivšem hotelu Žalec.

Opis kompleksa Trubarjeva ulica 24, 3270 Laško

Kompleks nepremičnin obsega zemljišče, na kateri stojita starejša stavba (k.o. 1026 Laško, stavba št. 220) v kateri se nahaja bivša pekarna s pomožnimi prostori, v izmeri 679,70 m^2 in manjša, delno zaprta nadstrešnica (k.o. 1026 Laško, stavba št. 218) v izmeri 102,0 m^2. Zgradbi sta brez uporabnega dovoljenja in sta potrebni temeljite adaptacije. Prejšnji lastnik je zaradi namena prenove stavbe pridobil veljavno gradbeno dovoljenje za adaptacijo zgradb in izvedbo zunanje ureditve, vendar je kasneje odstopil od prenove. Kompleks se po namenski rabi nahaja v osrednjem območju centralnih dejavnosti, namenjenem poslovni in obrtni dejavnosti.

Kompleks stoji na parceli št. 350/1 k.o. 1026 Laško, v izmeri 1.430 m^2, ki je v lasti Občine Laško. Gre za zemljišče pravokotne oblike, ki zaokrožuje posest. Na vzhodu kompleks omejuje hodnik za pešce in Trubarjeva ulica, na južni strani pa hodnik za pešce in Pivovarniška ulica. Zgradbi sta bili zgrajeni leta 1965.



Predmet obdelave predstavlja dvonadstropna poslovna stavba bivše pekarne, v skupni izmeri neto površine 679,7 m^2, od tega v pritličju 404,8 m^2. Površine so izmerjene s strani projektanta, ki je izdelal projektno dokumentacijo za bivšega lastnika. Stavba ni etažno razdeljena in je samo registrsko vpisana. Stavba ima v pritličju prostore namenjene izvajanju proizvodno storitvenih dejavnosti in pripadajoče pomožne prostore, v nadstropju pa ležijo pisarniški in prostori dveh stanovanj. Stavba ima aktiven priključek na električno energijo, lasten dostop in parkirišče. Občina Laško je nepremičnino kupila skupaj s pridobljenim pravnomočnim gradbenim dovoljenjem št.: 351-257/2022-6220-21 z dne 26. 4. 2023 in projektno

dokumentacijo, ki je bila podlaga za pridobitev tega dovoljenja v PDF obliki. Bivši lastnik je pridobil tudi vsa soglasja za izvedbo adaptacije in potrebne služnosti mejašev za izvedbo adaptacijskih posegov na stavbi, tam, kjer so njeni odmiki od posestne meje manjši od predpisanih. V zemljiški knjigi je pri predmetni parceli vknjižena služnostna pravica peš hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede kontrole odjemnega mesta, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta "NN omrežje, NN električni vodi, NN priključek za objekt".

Vsebinske in prostorske zahteve projekta Mrežni podjetniški inkubator Savinjske regije

Glede na pogoje razpisa so zahteve projekta:

- minimalna skupna površina podjetniškega inkubatorja 900,00 m^2;
- razmerje uporabni prostori in spremljevalni prostori 60:40;
- **Občina Laško** zagotovi najmanj **554,00 m^2** površin in
- Občina Žalec zagotovi najmanj 363,25 m^2.

Pri projektni nalogi so bili upoštevani cilji podani v Povabilu razvojnim svetom regij za pripravo in podpis dopolnitev dogovorov za razvoj regij:

- najmanjša skupna kvadratura inkubatorja mora biti 900 m^2 neto površine in
- od 900 m^2 skupne neto površine mora biti najmanj 60 % površine inkubatorja t. i. uporabnih površin (min 540 m^2 neto), namenjenih podjetniškim inkubirancem - gre za pisarne za inkubirance, co-working prostori, skupne delavnice, prostori, ki so potrebni za industrijske raziskave in eksperimentalni razvoj, ki se izvaja v okviru inkubatorja, ter sejne sobe, ki so namenjene inkubirancem in
- ostalih največ 40% je lahko namenjenih za prostori za upravljavca inkubatorja, hodniki, utility in toaletni prostori, skladišča, prostori za gostinske dejavnosti, prostori za podporna podjetja in druge dejavnosti, ki se povezujejo z osnovnim namenom inkubatorja ter morebitne konferenčne dvorane.

Naročnik bo obstoječi objekt bivše pekarne preuredil za namene inkubatorja. Pritličen objekt nadstrešnice in garaža znotraj kompleksa nepremičnin je predviden za rušenje.

V objektu bivše pekarne na naslovu Trubarjeva ulica 24 so po ureditvi objekta predvideni najmanj naslednji prostori inkubatorja:

I. Uporabni prostori inkubatorja (v minimalni kvadraturi 60% inkubatorja):

1. **Delavnice** - skupne delavnice so večji prostori/laboratoriji opremljeni s tehnično opremo, ki je v souporabi inkubirancev. Točna tehnična oprema s potrebno opremo posameznih delavnic bo z naročnikom dorečena tekom priprave idejne zasnove.
2. **Co-working prostori,** ki so večje pisarne s po 4-6 mizami/delovnimi mesti za posamezen najem mize. Posamezno delovno mesto zajema mizo, stol, predalnik in omaro za vsakega uporabnika.
3. **Pisarne** so prostori z 2 mizama/delovnima mestoma za posamezen najem pisarne. Posamezna pisarna je opremljana z 2 delovnima mizama, 4 stoli, predalnikoma in omarami.
4. **Konferenčna/večnamenska soba** je prostor za večje število ljudi, kjer se odvijajo prireditve/delavnice/izobraževanja/predstavitve, kjer se pričakuje več slušateljev. Predvideno število udeležencev je med 30-40 oseb. Prostor mora biti opremljen z nakladalnimi stoli in mizami. V prostoru bodo skupni tiskalniki in omogočena projekcija.
5. **Sestankovalnica** je prostor namenjen sestankom za uporabnike inkubatorja z zunanjimi sodelavci z mizo za 6-8 oseb. Prostor je opremljen z mizo za 8 oseb. V prostoru je omogočena projekcija.
6. **Soba za sprostitev/razmišljanje** je prostor namenjen uporabnikom inkubatorja za počitek ali 'brainstorm'. Prostor mora biti opremljen z udobnimi sedeži.

II. Spremljevalni prostori (v maksimalni kvadraturi do 40% inkubatorja):

1. **Pisarna za upravljalca** je prostor namenjen upravljalcu oz. vodji centra. Prostor bo opremljen z mizo za eno delovno mesto, z mizo za sestanke, stoli in omarami.
2. **Čajna kuhinja** opremljena s pomivalnim koritom, hladilnikom in eno indukcijsko ploščo ter omaricami. Ob čajni kuhinji se predvidi miza s 4 stoli. Lahko v povezavi z večnamenskim prostorom.
3. **Sanitarije,** ki jih sestavljajo: sanitarije za ženske (dve kabini s skupnim umivalnikom) in sanitarije za moške (kabina, pisoar in umivalnik) in sanitarije za invalide.
4. **Skladišče** namenjeno shranjevanju dodatne oz. nepotrebne opreme kot so stoli in mize. Lahko v povezavi z večnamenskim prostorom.
5. **Prostor za server.**
6. **Tehnični prostor** - prostor namenjen tehnični opremi strojnih in elektro inštalacij.

Tabela: Predlagane površine, ki upoštevajo zahtevano minimalno skupno neto površino 554 m^2, ki jo mora zagotoviti Občina Laško:

Predlagane površine, ki upoštevajo zahtevano minimalno skupno neto površino 554 m^2, ki jo mora zagotoviti Občina Laško po prostorih:	**Namen prostora**	**Kvadratura m^2**	**Količina**	**Skupna kvadratura m^2**
uporabni prostori		***70 - 75%***		
1	delavnica	55	2	110
2	co-working	30	3	90
3	pisarna	15	8	120
4	večnamenska soba	70	1	70
5	sestankovalnica	15	1	15
6	soba za sprostitev	15	1	15
			skupaj	***420***
spremljevalni prostori		***10-15%***		
1	soba za upravljalce	15	1	15
2	čajna kuhinja	4	1	4
3	sanitarije	15	1	15
4	skladišče	6	1	6
5	prostor za server	6	1	6
6	tehnični prostor	18	1	18
			skupaj	***64***
	komunikacije	***10-15%***	**ocena**	**70**
		SKUPAJ vsi prostori		**554**

Pri projektiranju je potrebno upoštevali normativne zahteva za funkcionalno zasnovo, tehnološko zasnovo in opremljenost. Zasnova stavbe in v naslednji fazi tudi ureditev okolice mora upoštevati vse zahteve veljavne zakonodaje in smernic s področja načrtovanja poslovnih prostorov, še zlasti:

- Gradbeni zakon GZ-1 (UL RS, št. 199/21) z vsemi popravki in dodatki;
- Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (UR RS, št. 89/99) z vsemi popravki in dodatki in
- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (UL RS, št. 41/18).

Pri načrtovanju in ves čas uporabe objekta mora biti zagotovljeno izpolnjevanje bistvenih zahtev:

- mehanska odpornost in stabilnost,
- varnost pred požarom,
- higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolice,
- varnost pri uporabi (upoštevanje minimalnih tehničnih pogojev širine hodnikov, stopnišč, ograj, višine parapetov, varnostna stekla, vidno označevanje zasteklitev na komunikacijskih poteh, proti-drsnost tlakov, brez nevarnih ovir in neravnin, preprečiti nevarnost padcev, gradbeni elementi, kot so fasade in stekleni elementi, morajo biti varno pritrjeni, strehe morajo biti varne pred zdrsi snega in ledu, …),
- zaščita pred hrupom (upoštevati zaščito pred hrupom ceste, zasnova mora onemogočati prenos zvoka, …),
- varčevanje z energijo in ohranjanje toplote (brez toplotnih mostov, učinkovit ovoj stavbe , smiselni koncept energetske oskrbe stavbe, uporaba obnovljivih virov energije, ...) in
- univerzalna graditev in raba objekta . zagotavljanje dostopnosti brez ovir.

Usmeritve glede stroškov adaptacije objekta
- Sredstva za adaptaciji in ureditev prostorov so omejena. Zgornja meja stroškov adaptacije je 800 EUR/m2.

Usmeritve za zasnovo tehničnih rešitev:

- **Konstrukcijska zasnova:**
  Obstoječa oz. nova konstrukcija naj bo načrtovana kot enostavna in racionalna, upošteva naj vzdrževanje in obratovanje.

- **Uporaba materialov, gradbenih proizvodov, končnih obdelav, vgrajene naprave:**
  Pri načrtovanju je potrebno upoštevati veljavne predpise in standarde ter zadnje stanje gradbene stroke. Materiali naj bodo usklajeni z naročnikom.

- Zasnova inštalacij in inštalacijske opreme:
  Pri zasnovi inštalacij je potrebno iskati rešitve, ki omogočajo optimizacijo napeljav za doseganje boljše ekonomske gradnje.

- **Strojne inštalacije in oprema - hlajenje; vodovodne inštalacije; ogrevanje in vertikalna kanalizacija:** Pri načrtovanje strojnih inštalacij in opreme je potrebno predvideti trajnostne in energetsko varčne rešitve glede učinkovite rabe energije in obnovljivih virov energije, učinkovite rabe vode, ravnanja z odpadki, zagotavljanja zdravih delovnih razmer, rabe okolju prijaznih gradbenih materialov in izdelkov.

- **Električne inštalacije in oprema:**
  - nizkonapetostni razvod po objektu,

- splošna, varnostna in zunanja razsvetljava,
- splošna in tehnološka moč,
- notranja in zunanja zaščita pred delovanje strele,
- rezervno napajanje po potrebi,
- na strehi se po dogovoru predvidi možnost postavitve fotovoltaike oz. se izvede zeleno streho,
- inštalacija za potrebe polnilnice za električne avtomobile in kolesa,
- komunikacijska instalacija in inštalacija za prenos podatkov,
- sistem (avtomatskega) odkrivanja in javljanja požara,
- notranje govorne naprave,
- kontrola pristopa po potrebi,
- sistem tehničnega varovanja in
- centralno nadzorni sistem - po dogovoru.

- **Požarna varnost** Gradnja naj bo projektirana tako, da se ob izbruhu požara lahko predvideva ustrezno varnost pred požarom.

Objekt, rušitev pomožnega objekta in ureditev okolice morata biti skladna s prostorskimi akti, ki urejajo to območje, vključno z načrtom mobilnosti.

Strinjamo se s projektno nalogo:

Datum: _____

Ponudnik: _____