



Mestna občina Novo mesto

Občinska uprava

Urad za prostor
in razvoj

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 35113-4/2016(617)

Datum: 17.10.2016

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: PRILOGA K POROČILU O STANJU PRIPRAVLJENOSTI OBRTNO
POSLOVNIH CON V MONM - TERMINSKI PLAN AKTIVNOSTI

ZVEZA: Poročilo o stanju pripravljenosti obrtno poslovnih con v MONM, št.
35113-4/2016, z dne 12.10.2016

TERMINSKI PLAN AKTIVNOSTI PO POSAMEZNIH CONAH

1. Poslovna cona Podbreznik - Tehnološki park Podbreznik

Zemljišča na območju tehnološkega parka v sklopu ZN Podbreznik so bila komunalno opremljena v letih 2005 in 2006, ko je bila izvedena 1. faza od celotne načrtovane komunalne opreme v skladu z določili Odloka o ZN Podbreznik.

Mestna občina Novo mesto je lastnica gradbene parcele z oznako T1 (parc. št. 421/5, k.o. Bršljin), v izmeri 7.837 m² in delov zemljišč na gradbenih parcelah z oznakami T3, T4, T5 in T7, lastnik preostalih delov teh parcel pa je podjetje Imos, d.d. v stečajju. Za navedena zemljišča, ki so last MONM, je bilo v preteklih letih (pred stečajem podjetja Imos d.d.) izvedenih že več neuspešnih postopkov prodaje, kljub temu, da je bilo tudi podjetje Imos d.d. pripravljeno prodati svoje dele gradbenih parcele pod enakimi pogoji kot občina.

Trenutno se ureja prenos zemljišč pod zgrajeno in načrtovano javno komunalno opremo, za katera je občina v stečajnem postopku uveljavljala izločitveno pravico. Poleg tega se občina s stečajno upraviteljico dogovarja tudi o možni zamenjavi zemljišč zaradi zaključevanja gradbenih parcel, kar bi omogočilo boljšo ponudbo in lažjo prodajo zemljišč na trgu.

2. Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti:

Projektna dokumentacija za celotno načrtovano komunalno opremo z OPPN NGC ob Straški cesti je bila s strani investitorja AvtoTransporti Kastelec, Kastelec Lado s.p., naročena že v letih 2010-2012. Od prikazane načrtovane javne komunalne opreme je bilo zaradi težav pri odkupih potrebnih zemljišč, gradbeno dovoljenje pridobljeno le za 1. etapo. Navedena javna komunalna oprema je bila na podlagi pogodbe o opremljanju, sklenjene med AvtoTransporti Kastelec, Kastelec Lado s.p., Mestno občino Novo mesto in Komunalno Novo mesto, izvedena s strani investitorja AvtoTransporti Kastelec, Kastelec Lado s.p. v letih 2013 in 2014.

Druga etapa komunalne opreme še ni izvedena.

Za ta namen je s strani občine potrebno odkupiti še del zemljišč, po katerih je načrtovana komunalna oprema, za kar so zagotovljena sredstva v proračunu MONM za leto 2016.

Terminski plan izvajanja aktivnosti:

- Že izvedene aktivnosti v letih 2012-2015:
 - izdelava projektne dokumentacije za celotno načrtovano komunalno opremo s strani investitorja- Kastelec Lado, s.p.;
 - priprava in sprejem programa opremljanja stavbnih zemljišč na območju OPPN NGC ob Straški cesti,
 - odkup večine zemljišč za gradnjo komunalne opreme s strani MONM,
 - pridobitev gradbenega dovoljenja za 1. etapo komunalnega opremljanja;
 - izgradnja komunalne opreme za lokacije, ki se nahajajo na območju 1. etape na podlagi pogodbe o opremljanju, sklenjene med investitorjem AvtoTransporti Kastelec, Kastelec Lado s.p. , MONM in Komunalo Novo mesto,
 - izpolnjevanje pogodbenih določil s strani investitorja po pogodbi o opremljanju v zvezi s predajo zgrajene javne komunalne opreme občini.
- Izvajanje aktivnosti v letu 2016:
 - januar 2016- marec 2016: izpolnjevanje pogodbenih določil s strani investitorja po pogodbi o opremljanju v zvezi predajo zgrajene javne komunalne opreme, sklenitev aneksa k pogodbi o opremljanju, zapisniška predaja zgrajene komunalne opreme občini in prenos zgrajene komunalne v upravljanje pristojnim upravljavcem;
 - januar- september 2016: usklajevanje pogodbe za odkup preostalega dela zemljišča pod načrtovano cesto, ki se nahaja na območju 2. etape, med MONM in lastnikom zemljišča.
- **Nadaljnje aktivnosti:**

Planirane nadaljnje aktivnosti so vezane na odločitve lastnikov zemljišč na navedenem območju, zato jih je težko časovno opredeliti. Predvidevamo oziroma pričakujemo, da bo:

 - v obdobju od oktobra 2016- decembra 2016 sklenjena pogodba za odkup preostalega dela zemljišča pod načrtovano cesto, ki se nahaja na območju 2. etape,
 - do konca leta 2016 podana vloga za sklenitve pogodbe o opremljanju za izvedbo 2. etape komunalne opreme s strani investitorja AvtoTransporti Kastelec, Kastelec Lado s.p.,
 - do marca 2017 sklenjena pogodba o opremljanju med investitorjem, MONM in Komunalo Novo mesto v zvezi z izvedbo 2. etape komunalnega opremljanja po določilih Odloka o OPPN NGC ob Straški cesti;
 - v začetku leta 2018 dokončana izgradnja celotne načrtovane komunalne opreme po OPPN NGC ob Straški cesti s predajo v upravljanje pristojnim upravljavcem.

3. Gospodarska cona Na Brezovici

Od načrtovane komunalne opreme z OPPN Gospodarska cona Na Brezovici je bil na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju s strani investitorja- podjetja ZNASS d.o.o. v letu 2013 izveden le del ceste z oznako BG v ureditveni enoti UE3 v zvezi s pozidavo njegovih zemljišč na območju funkcionalne enote Fe3c, ki pa s strani investitorja še ni bila predana občini.

Preostala komunalna oprema, ki se nanaša na načrtovano prometno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje, še ni izvedena.

Terminski plan izvajanja aktivnosti:

- Že izvedene aktivnosti v letih 2012 - 2015:

- izdelava projektne dokumentacije za del ceste z oznako BG v ureditveni enoti UE3 v zvezi s pozidavo zemljišč na območju funkcionalne enote Fe3c, s strani investitorja ZNASS, d.o.o.;
- pridobitev gradbenega dovoljenja za navedeni del komunalne opreme in izgradnja komunalne opreme za lokacije, ki se nahajajo na območju funkcionalne enote Fe3c 1 na podlagi pogodbe o opremljanju, sklenjene med investitorjem ZNASS d.o.o., MONM in Komunalo Novo mesto;
- pozivanje investitorja k izpolnjevanju določil po pogodbi o opremljanju in k predaji zgrajene javne komunalne opreme;
- naročilo izdelava projektne dokumentacije za javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

➤ **Izvajanje aktivnosti v letu 2016:**

- pozivanje investitorja k izpolnjevanju določil po sklenjeni pogodbi o opremljanju, predaji projektne dokumentacije in zgrajenega dela javne komunalne opreme;
- usklajevanje izdelave projektne dokumentacije za javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje s Komunalo Novo mesto;
- marec 2016-junij 2016: opravljenih je bilo več razgovorov s potencialnimi investitorji za pozidavo v navedenem območju zaradi priprave na razpis za pridobitev sredstev za sofinanciranje komunalne opreme na območju OPPN GC Na Brezovici;
- september 2016: izdelana in objavljena je bila projektna naloga za izvedbo javnega naročila za projektiranje rekonstrukcije regionalne ceste, ki poteka ob gospodarski coni in predstavlja ključen dostop do cone, ter za komunalno opremljanje ostalih delov cone,
- junij 2016-julij 2016: priprava dokumentacije za prijavo na razpis Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo v zvezi s sofinanciranjem izgradnje komunalne infrastrukture v gospodarskih conah;
- julij 2016: oddaja vloge na razpis Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo v zvezi s sofinanciranjem izgradnje komunalne infrastrukture v gospodarskih conah z namenom pridobitve sredstev za sofinanciranje izvedbe komunalne opreme na navedenem območju;
- september 2016: priprava aneksa k pogodbi o opremljanju zaradi odloga prenosa zgrajenega dela javne komunalne opreme v povezavi s podano pobudo investitorja za spremembo OPPN GC Na Brezovici;

➤ **Nadaljnje aktivnosti:**

Planirane nadaljnje aktivnosti je težko časovno opredeliti, ker so vezane na pridobitev sredstev na razpisu Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo v zvezi s sofinanciranjem izgradnje komunalne infrastrukture v gospodarski coni Na Brezovici in na zagotovitev ostalih potrebnih sredstev, spremembe OPPN GC na Brezovici in odločitve lastnikov zemljišč za gradnjo na navedenem območju. Zato predvidevamo oziroma pričakujemo:

- da bo v novembru 2016 sprejeta odločitev Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo o dodelitvi sredstev po razpisu za sofinanciranje izgradnje komunalne infrastrukture v gospodarskih conah -za komunalno opremo na območju OPPN GC Na Brezovici;
- da bo v roku pol leta, oziroma do marca 2017 usklajena in dokončno izdelana projektna dokumentacije za vodovodno omrežje, s katerim se bo poleg oskrbe OPPN GC na Brezovici zagotavljala oskrba tudi za novo načrtovano pozidavo z OPPN Turistično naselje na Brezovici in Ždinjo vas, ki je
- da bo v roku pol leta, oziroma do marca 2017 usklajena in dokončno izdelana projektna dokumentacija za kanalizacijsko omrežje, ki se bo navezala na primarni kanalizacijski sistem Novega mesta s končnim izpustom v CCN Ločna, na katero je s severne strani predvidena tudi priključitev fekalne kanalizacija naselja Ždinja vas, na zahodnem delu gospodarske cone (ob regionalni cesti) pa fekalna kanalizacija turističnega območja Na Brezovici;

- da bo do marca 2017 izdelana projektna dokumentacija PZI za ureditev regionalne ceste z potrebno komunalno infrastrukturo;
- da bo v maju 2017 izvedena recenzija PZI dokumentacije za ureditev regionalne ceste s potrebno komunalno infrastrukturo s strani DRSI;
- da se bo v roku pol leta od potrditve PZI dokumentacije po recenziji pričela izvedba rekonstrukcije regionalni ceste ob gospodarski coni z navezavo komunalnih vodov na obstoječo infrastrukturo;
- da bodo v drugi polovici leta 2017 sprejete spremembe in dopolnitve OPPN GC Na Brezovici ;
- da se bodo po spremembi OPPN GC na Brezovici v letu 2017 pričeli postopki za odkup potrebnih zemljišč za gradnjo načrtovane komunalne opreme znotraj cone;
- da bo v roku treh mesecev po izdelani projektni dokumentaciji s projektantsko oceno stroškov gradnje, pripravljen program opremljanja za komunalno opremo po določitih OPPN GC na Brezovici in posredovan v sprejem Občinskemu svetu MONM,
- da bo prividoma v letu 2018 pridobljeno dovoljenje za gradnjo komunalne infrastrukture znotraj cone (javne dostopne ceste z ostalo komunalno infrastrukturo po spremembi OPPN GC Na Brezovici);
- da bo predvidoma v letu 2019 zgrajena vsa komunalna infrastruktura znotraj gospodarske cone (javne dostopne ceste z ostalo komunalno infrastrukturo po spremembi OPPN GC Na Brezovici).

4. Obrtno-industrijska cona Livada

Za območje obrtno industrijske cone Livada v EUP NM/4-OPPN-c je bil sprejet Ureditveni načrt Livada in kasnejše Spremembe in dopolnitve Ureditvenega načrta za obrtno-industrijsko cono Livada (Uradni list RS, št. 43/08). Trenutno se na pobudo lastnikov zemljišča, ki se nahajajo v ureditveni enoti UE 1, vodi postopek sprememb in dopolnitev UN Livada. Predmet sprememb je omogočiti izvajanje športne in rekreativne dejavnosti in s tem povezano spremembo namembnosti obstoječega skladiščnega objekta v športni objekt. Spremembe in dopolnitve prostorskega akta ne vplivajo na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev.

Načrtovana komunalna oprema z UN Livada še ni izvedena, odkupljenih pa je večino zemljišč, po katerih je načrtovana končna ureditev prometnega omrežja.

Terminski plan izvajanja aktivnosti:

- Že izvedene aktivnosti do konca leta 2015:
 - izdelava projektne dokumentacije za celotno načrtovano komunalno opremo;
 - odkup delov zemljišč za gradnjo komunalne opreme s strani MONM.
- Izvajanje aktivnosti v letu 2016:
 - izdelava novelacije projekta PGD za potrebe ureditve komunalne infrastrukture;
 - pogajanja z lastniki zemljišč v zvezi z odkupi še potrebnih zemljišč, po katerih je načrtovana komunalna oprema, ki v preteklosti še niso bili izvedeni;
 - junij 2016-julij 2016: priprava dokumentacije za prijavo na razpis Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo v zvezi s sofinanciranjem izgradnje komunalne infrastrukture v gospodarskih conah;
 - julij 2016: oddaja vloge na razpis Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo v zvezi s sofinanciranjem izgradnje komunalne infrastrukture v gospodarskih conah z namenom pridobitve sredstev za sofinanciranje izvedbe komunalne opreme na navedenem območju.
- **Nadaljnje aktivnosti:**

Planiranje nadaljnjih aktivnosti je težko časovno opredeliti, ker je vezano na pridobitev vseh potrebnih zemljišč za gradnjo načrtovane komunalne opreme, pridobitev dovoljenja za gradnjo, pridobitev sredstev za sofinanciranje komunalne opreme na območju UN

Livada na razpisu in zagotovitev ostalih potrebnih sredstev s proračunom MONM. Zato predvidevamo oziroma pričakujemo:

- da bodo do novembra 2016 odkupljena vsa potrebna zemljišča in pridobljeno gradbeno dovoljenje za gradnjo 1. faze komunalne opreme;
- da bo v novembru 2016 sprejeta odločitev Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo o dodelitvi sredstev po razpisu za sofinanciranje izgradnje komunalne infrastrukture v gospodarskih conah - za komunalno opremo na območju UN Livada;
- da bodo v februarju 2017 izdelani projekti za izvedbo (PZI) za ureditev vse načrtovane komunalne infrastrukture na območju UN Livada;
- da bo predvidoma do novembra 2017 zaključena gradnja 1. faze komunalne opreme;
- da bodo v letu 2017 izvedeni potrebni odkupi preostalih zemljišč za 2. fazo načrtovane komunalne opreme in pridobljeno gradbeno dovoljenje za gradnjo 2. faze komunalne opreme;
- da bo v roku treh mesecev po izdelani projektni dokumentaciji s projektantsko oceno stroškov gradnje, pripravljen program opremljanja za komunalno opremo po določenih UN Livada in posredovan v sprejem Občinskemu svetu MONM,
- da bo predvidoma v letu 2018 zgrajena vsa načrtovana komunalna oprema, oziroma izvedena 2. faza komunalnega opremljanja.

5. Poslovno – industrijska cona Cikava

Za območje poslovno- industrijske cone Cikava, ki se nahaja v EUP NM/18-a, so prostorsko izvedbeni pogoji (PIP) sprejeti že z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-tehn. popr., 76/10-tehn. popr., 26/11-obvezna razlaga, 4/12-teh.popr.). Z OPN za MONM oziroma PIP Cikava so poleg pogojev za pozidavo, določeni tudi pogoji za javno komunalno opremo, ki jo je potrebno zagotoviti zaradi načrtovane nove pozidave, za kar so že izdelani idejni projekti.

Mestna občina Novo mesto je na območju poslovno industrijske cone Cikava lastnica zemljišča za pozidavo, parc. št. 2160/35, k.o. Smolenja vas, v izmeri 11.477 m², ki komunalno še ni opremljeno. Za navedeno zemljišče je bil že večkrat izkazan interes za nakup s strani investitorjev, vendar bi morali predhodno zagotoviti dostopno cesto in rešiti problem odvodnjavanja meteornih voda.

Terminski plan izvajanja aktivnosti:

➤ Izvajanje aktivnosti v letu 2016:

V prvi polovici leta 2016 je MONM sklicala skupni sestanek z vsemi lastniki zemljišč in zainteresiranimi investitorji za gradnjo v delu poslovno industrijske cone Cikava, v kareju z oznako D in D1. Namen sestanka je bil preveriti interes za sodelovanje pri izvedbi komunalne opreme, ki predstavlja izvedbo »cesto 4« in ostalo komunalno opremo z navezavo na obstoječe omrežje, zaradi priprave na prijavo na razpis za pridobitev sredstev za sofinanciranje izgradnje komunalne opreme na območju poslovno-industrijske cone Cikava.

Ugotovljeno je bilo, da na eni strani obstaja velik interes investitorjev za gradnjo v navedeni coni, hkrati tudi veliko nasprotovanje KS Mali Slatnik in določenih lastnikov zemljišč, od katerih je potrebno odkupiti zemljišča zaradi realizacije načrtovane komunalne, kar otežuje komunalno opremljanje navede cone.

V letu 2016 pa je bilo opravljenih več razgovorov z zainteresiranimi investitorji tudi za nakup občinskega zemljišča parc. št. 2160/35, k.o. Smolenja vas in potrebno komunalno opremo navedenega območja, kar je sorazmerno velik finančni zalogaj.

➤ Nadaljnje aktivnosti:

Planirane nadaljnje aktivnosti v zvezi s komunalni opremljanjem cone je težko časovno opredeliti, ker je vezano na pridobitve vseh potrebnih zemljišč za gradnjo načrtovane

komunalne opreme, pridobitev dovoljenja za gradnjo, interes investitorjev za izgradnjo komunalne opreme po sklenjeni pogodbi o opremljanju oziroma zagotovitve potrebnih sredstev za izvedbo komunalne opreme s proračunom MONM. Zato predvidevamo oziroma pričakujemo, da bo priprava zemljišč za gradnjo na območju PIP Cikava potekala po posameznih zaključenih fazah in sicer:

- da bo najprej komunalno opremljen del poslovno industrijske cone Cikava, v kareju z oznako D in D1;
- komunalna oprema na preostalem delu PIP Cikava pa ocenjujemo, da se bo izvajala po letu 2018, pri čemer bo prioriteto obravnavano komunalno opremljanje območja, na katerem se nahaja občinsko zemljišče parc. št. 2160/35, k.o. Smolenja vas.

V zvezi s komunalnim opremljanjem dela poslovno industrijske cone Cikava, v kareju z oznako D in D1 je glede na določila PIP Cikava potrebno izvesti »cesto 4« in ostalo komunalno opremo z navezavo na obstoječe omrežje in rekonstrukcijo obstoječe dostopne ceste. Za ta namen ocenjujemo, da bo predvidoma:

- v letu 2017 možno odkupiti zemljišča, po katerih je načrtovana rekonstrukcija in novogradnja komunalne opreme, v kolikor jih bodo lastniki zemljišč pripravljene prodati;
- v roku 6 mesecev od pridobitve zemljišč za gradnjo, oziroma do konca leta 2018, izdelana projektna dokumentacija PGD in PZI in pridobljeno gradbeno dovoljenje za navedeno fazo;
- gradnja navedene faze komunalne opreme lahko izvedena šele po letu 2018.

6. OLN Poslovno-storitvena cona Mačkovec – 1, EUP (NM/12-OPP-b in NM/12-OPPN-g)

Načrtovana komunalna oprema z OLN PSC Mačkovec-1 je izvedena na območju ureditvene enote NM/12- OPPN–b, vendar občini s strani investitorja še ni bila predana.

Zemljišča pa so večinoma v lasti družbe Heta Asset Resolutin d.o.o., Ljubljana, Centrice Ljubljana in AMZS.

Na območju NM /12- OPPN-g komunalna oprema še ni izvedena in je med drugim vezana tudi na izvedbo prometnega omrežja na navedenem območju po sprejetem državnem prostorskem načrtu.

Terminski plan izvajanja aktivnosti:

➤ Že izvedene aktivnosti v letih 2012-2015:

- izdelava projektne dokumentacije za komunalno opremo za potrebe ureditvene enote NM/12-OPPN–b (Qulandija), pridobitev dovoljenja za gradnjo in izgradnja dela javne komunalne opreme s strani investitorja MID d.o.o., brez predhodno sklenjene pogodbe o opremljanju z občino, zato zgrajena javna komunalna oprema občini še ni bila predana;
- izdelava projektne dokumentacije za komunalno opremo za potrebe ureditvene enote na območju NM/12-OPPN-g-PSC Mačkovec 1A jug, s strani podjetja Hypoleasing d.d., priprava in uskladitev pogodbe o opremljanju, za podpis katere se investitor kasneje ni odločil;
- med predstavniki investitorja, občine in Komunale je bilo organiziranih več sestankov, na katerih je bilo investitorju pojasnjeno, da je zgrajeno javno komunalno opremo potrebno predati občini in kaj je potrebno storiti s strani investitorja v zvezi s predajo zgrajenega dela javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja;

➤ Izvajanje aktivnosti v letu 2016:

- v letu 2016 so se nadaljevale aktivnosti v zvezi s pojasnjevanjem nujnosti predaje zgrajenega dela javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja novim lastnikom oziroma investitorjem na navedene območju;
- pripravljen je bil predlog pogodbe v zvezi s predajo zgrajenega dela javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja, ki je še v usklajevanju;
- zadnji sestanek na to temo z lastniki zemljišč: Theta, Centrice in AMZS, Komunalo Novo mesto, podjetjem Topos d.o.o in predstavniki občine, je bil sklican v septembru

mesecu 2016. Na njem so bile obravnavane pripombe na predlog pogodbe in podana pojasnila na vsa izpostavljena in odprta vprašanja;

- v oktobru mesecu 2016 je podjetje Topos d.o.o. pripravilo vso potrebno dokumentacijo v zvezi s predajo, ki bo pregledana s strani predstavnikov občine in Komunale;

- v skladu z dogovorom na zadnjem sestanku bosta pripravljene dve ločeni pogodbi za predajo zgrajene komunalne opreme, rok dokončne predaje in sklenitve pogodb pa je težko napovedati.

Predvidevamo, da bodo zadeve dokončno predane in urejene v začetku leta 2017.

S tem pa bodo izpolnjeni pogoji za predajo zgrajenega dela javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja v upravljanje Komunali Novo mesto, kar pomeni, da se bodo na navedeno omrežje lahko priključevali tudi ostali načrtovani objekti na tem območju.

Pripravila:

Darja PLANTAN

PODSEKRETARKA ZA KOMUNALNI PRISPEVEK
IN NADOMESTILO

Klemen KESTNAR

STROKOVNI SODELAVEC ZA
INVESTICIJE IN RAZVOJ

Dr. Iztok KOVAČIČ
VODJA URADA ZA PROSTOR
IN RAZVOJ

Dr. Vida ČADONIČ ŠPELIČ

DIREKTORICA OBČINSKE UPRAVE

POSLANO:
1. naslovníku.

