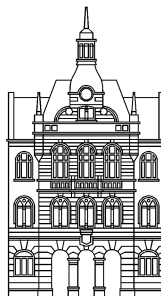




Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 35113-4/2016(617)

Datum: 11.10.2016

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: Poročilo o stanju pripravljenosti obrtno poslovnih con v Mestni občini Novo mesto

NAMEN: Seznaiter občinskega sveta MONM o stanju pripravljenosti obrtno poslovnih con na pobudo Odbora za gospodarstvo

PRAVNA PODLAGA: Poslovnik Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 52/2013)

POROČEVALEC: Dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj

OBRAZLOŽITEV: V prilogi

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Mestne občine Novo mesto se seznani s poročilom o stanju pripravljenosti obrtno poslovnih con v Mestni občini Novo mesto.

Župan

Gregor Macedoni

PRILOGA:

1. Poročilo o stanju pripravljenosti obrtno poslovnih con v Mestni občini Novo mesto



Številka: 35113-4/2016(617)

Datum: 12.10.2016

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: Poročilo o stanju pripravljenosti obrtno poslovnih con v MONM

ZVEZA: Pobuda Adolfa Zupana v imenu Odbora za gospodarstvo, št. 9001-4/2016-296, podana na 16. seji občinskega sveta, dne 3.3.2016

Podatki o pripravljenosti obrtno poslovnih con po sprejetih prostorsko izvedbenih aktih so pomembni tako za investitorje, ki iščejo primerne lokacije za razvoj gospodarstva v Mestni občini Novo mesto, kot tudi za izvajanje nalog in zagotavljanje potrebnih proračunskih sredstev za izvedbo načrtovane komunalne opreme.

S podatki o stanju pripravljenosti obrtno poslovnih con Mestna občina Novo mesto seznaja zainteresirane investitorje, ki se s tem namenom zglasijo na Uradu za prostor in razvoj. Hkrati pa v povezavi z možnostjo kandidiranja na razpisana sredstva v zvezi s komunalnim opremljanjem teh con tudi občina vabi lastnike tangiranih zemljišč in zainteresirane investitorje k sodelovanju pri izvedbi teh projektov.

Površine, ki so namenjene razvoju obrtno poslovnih con na območju Mestne občine Novo mesto, so v različni stopnji pripravljenosti. V poročilu so podani podatki o stanju pripravljenosti posameznih obrtno poslovnih con, za katere so že bili sprejeti prostorsko izvedbeni akti, oziroma občinski podrobni prostorski načrti. Zemljišča v navedenih conah pa so večinoma v lasti fizičnih ali pravnih oseb.

Pripravljenost obrtno poslovnih con in komunalna opremljenost je odvisna predvsem od finančnih sredstev, ki jih je možno zagotoviti za ta namen, pripravljenosti lastnikov zemljišč za sklenitev kupoprodajnih in služnostnih pogodb zaradi pridobitve zemljišč, po katerih je načrtovana javna komunalna oprema, kakor tudi od sočasnega interesa investitorjev za pozidavo v določeni coni. V kolikor tega ni, pa je tako s strani občine, kot s strani posameznih investitorjev težko zagotavljati komunalno opremljanje obrtno poslovnih con.

Na območju MONM so sprejeti prostorsko izvedbeni akti (ZN, UN, OPPN) za naslednje obrtno poslovne cone:

- Poslovna cona Podbreznik - Tehnološki park Podbreznik,
- Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti,
- Gospodarska cona na Brezovici,
- Poslovno – industrijska cona Cikava,
- Poslovno-storitvena cona Mačkovec – 1, EUP (NM/12-OPP-b in NM/12-OPPN-g) in

- Obrtno-industrijska cona Livada.

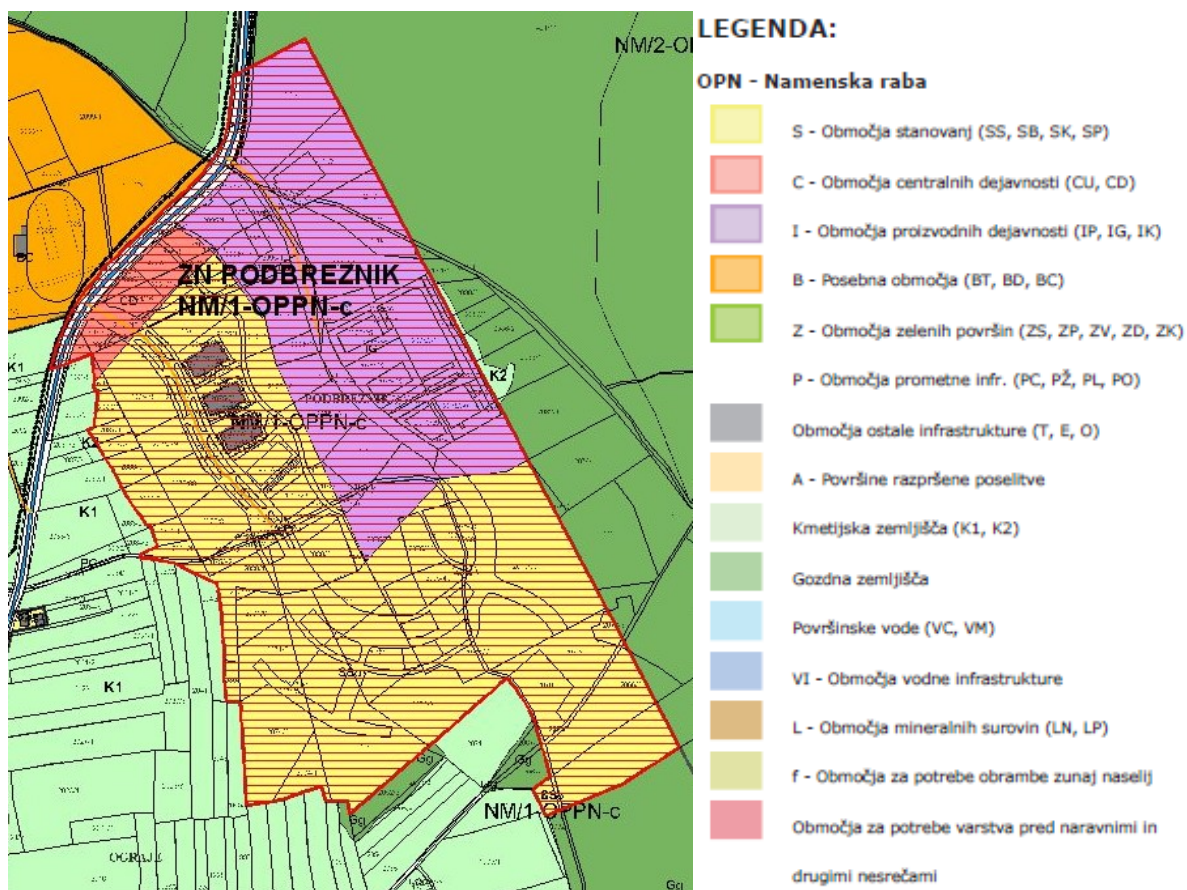
Glede izvajanja komunalne opremljenosti v navedenih conah posredujemo naslednje podatke:

- MONM je v letu 2005 izvedla komunalno opremo za potrebe Tehnološkega parka na območju ZN Podbreznik;
- v letih 2013 in 2014 je bila na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju med MONM in podjetjem Avtotranspori Kastelec s.p. in Komunalo Novo mesto izvedena 1. etapa komunalne opreme na območju OPPN NGC ob Straški cesti. Druga etapa komunalne opreme še ni bila izvedena, projektna dokumentacija je že izdelana;
- v letu 2013 je bil na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju s podjetjem ZNASS d.o.o. od načrtovane komunalne opreme z OPPN Gospodarska cona na Brezovici v zvezi s pozidavo zemljišč na območju funkcionalne enote Fe3c izveden le del ceste z oznako BG v ureditveni enoti UE3. Preostala komunalna oprema, ki se nanaša na načrtovano prometno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje, še ni izvedena in je trenutno v fazi projektiranja;
- v zvezi z izvedbo načrtovane komunalne opreme na območju UN Livada so bili že izdelani projekti PGD, PZI, odkupljenih pa je že večino zemljišč, po katerih je načrtovana nova prometna ureditev. Gradbeno dovoljenje za gradnjo komunalne opreme še ni pridobljeno;
- območje Cikava sever, ki je namenjeno predvsem malemu gospodarstvu, je že komunalno urejeno in skoraj v celoti pozidano. Za območje Cikave jug pa so bili v zvezi s komunalno opremo že izdelani idejni projekti in opravljenih več razgovorov z zainteresiranimi investitorji za fazno izvedbo komunalne opreme. Vendar pri tem hkrati obstaja tudi veliko nasprotovanje KS Mali Slatnik in določenih lastnikov zemljišč, od katerih je potrebno odkupiti zemljišča zaradi potrebne razširitve obstoječe ceste skladno z izdelanim prostorsko izvedbenim aktom, kar otežuje komunalno opremljanje navedenega območja;
- na območju z OLN PSC Mačkovec-1 je izveden le del načrtovane komunalne opreme na območju ureditvene enote NM/12- OPPN-b (Qulandija). Na območju NM /12- OPPN-g komunalna oprema še ni realizirana in je med drugim vezana tudi na izvedbo prometnega omrežja na navedenem območju po sprejetem državnem prostorskem načrtu.

PREGLED PODATKOV O POSAMEZNIH CONAH Z GRAFIČNIM PRIKAZOM

1. Poslovna cona Podbreznik - Tehnološki park Podbreznik

Poslovna cona Podbreznik - Tehnološki park Podbreznik se nahaja znotraj območja ZN Podbreznik – NM/1-OPPN-c, za katerega je sprejet Zazidalni načrt Podbreznik (Uradni list RS, št. 74/02, 80/12).



Na območjih veljavnih OPPN so v grafičnih prikazih OPN okvirno (informativno) prikazane prevladujoče podrobnejše namenske rabe. Za dovoljevanje posegov v prostor se uporabljajo določila veljavnega ZN.

Cona obsega površino 83.000 m² in je v lasti podjetja IMOS d.d., v stečaju, Ljubljana, Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana, Mestne občine Novo mesto in ostalih lastnikov, ki so fizične in pravne osebe.

V 1. fazi komunalnega opremljanja, ki jo je Mestna občina Novo mesto izvedla v letih 2005 in 2006, je bila v skladu z določili ZN Podbreznik izvedena vsa načrtovana javna komunalna oprema za potrebe tehnološkega parka.

2. fazo komunalne opreme- za potrebe blokovne gradnje je v letih 2007 in 2008 po pogodbi o opremljanju izvedlo podjetje Imos d.d. iz Ljubljane.

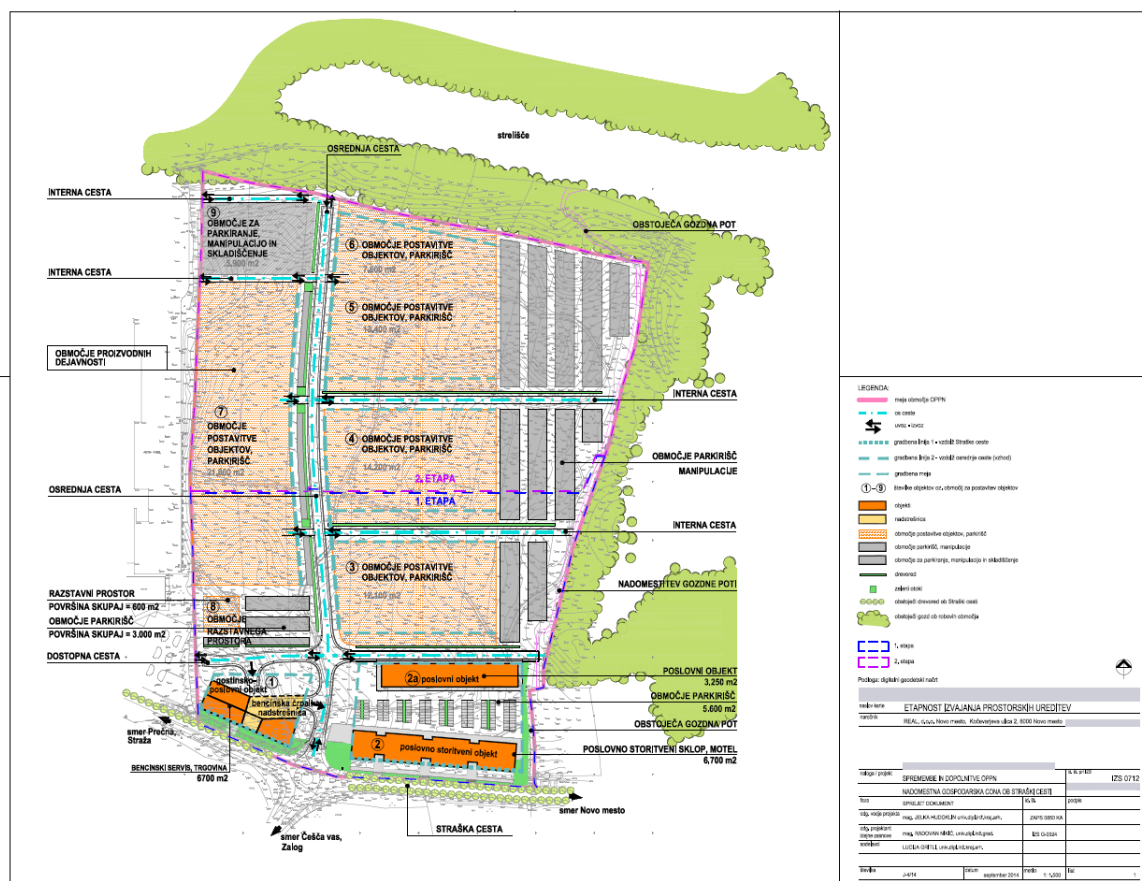
3. in 4. faza komunalnega opremljanja, ki se nanaša na individualno stanovanjsko gradnjo, še ni izvedena.

2. Nadomestna gospodarska cona ob Straški cesti:

Za območje nadomestne gospodarske cone ob Straški cesti je bil sprejet Občinski podrobni prostorski načrt »Nadomestna gospodarska cona Ob Straški cesti« (Uradni list RS, št. 117/08, 70/14).

Cona obsega površino 157.000 m² in je v lasti privatnih podjetij.

Cona je namenjena proizvodnim, obrtnim, poslovno-storitvenim dejavnostim, ravnanju z odpadki, skladiščenju, parkiranju tovornih vozil in podobnim dejavnostim ter v manjši meri trgovini, gostinstvu in drugim spremljajočim dejavnostim.



Za celotno novo načrtovano komunalno opremo z OPPN NGC ob Straški cesti je bila že izdelana projektna dokumentacija. Od prikazane načrtovane javne komunalne opreme pa je bilo gradbeno dovoljenje pridobljeno le za 1. etapo, ki je bila na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju med AvtoTranspori Kastelec, Kastelec Lado s.p., Mestno občino Novo mesto in Komunalo Novo mesto, s strani investitorja AvtoTranspori Kastelec, Kastelec Lado s.p.. izvedena 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. Pogodba v zvezi z odkupom navedenih zemljišč je bila z lastnikom zemljišča usklajena v začetku meseca oktobra in je v podpisovanju.

S tem bo občina postala lastnica vseh potrebnih zemljišč pod načrtovano komunalno opremo na območju 2. etape v skladu z določili OPPN NGC.

V nadaljevanju bo v dogovoru z investitorjem AvtoTransporti Kastelec, Kastelec Lado s.p. potrebno pridobiti dovoljenje za gradnjo 2. etape komunalne opreme. Dokončanje izgradnje celotne načrtovane komunalne opreme z OPPN NGC , oziroma 2. etape pa bo predvidoma izvedeno s strani večinskega lastnika zemljišč na območju OPPN NGC- AvtoTransporti Kastelec, Kastelec Lado s.p., ki je za to že izrazil interes. S tem namenom bo potrebno skleniti aneks k pogodbi o opremljanju, na podlagi katere je isti investitor že izvedel 1. etapo komunalne opreme.

3. Gospodarska cona Na Brezovici

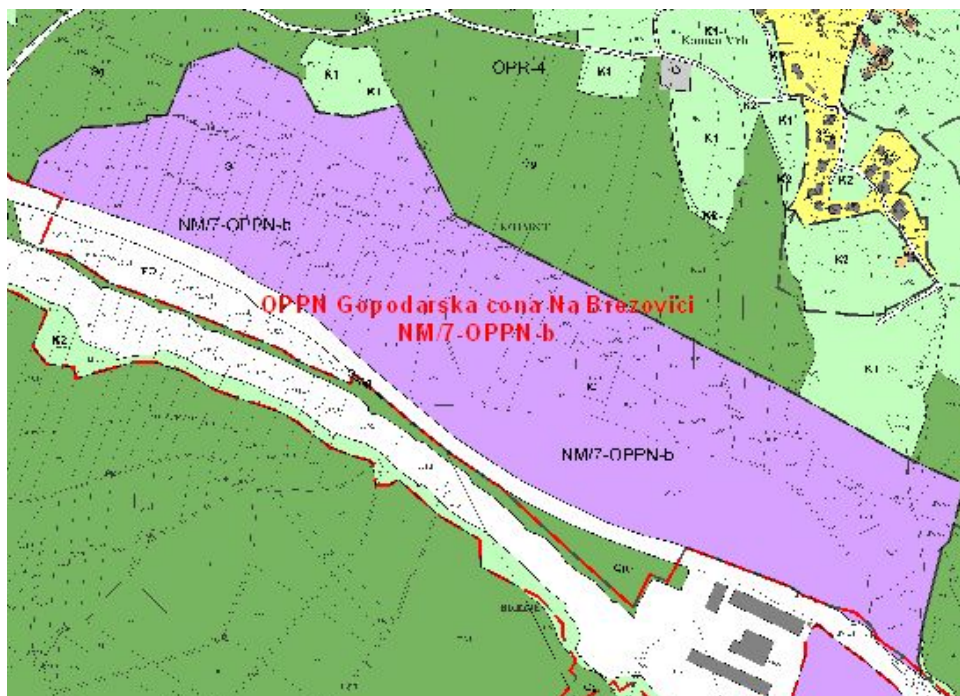
Za območje gospodarske cone Na Brezovici v EUP NM/7-OPPN-b je sprejet Občinski podrobni prostorski načrt Gospodarska cona Na Brezovici (Uradni list RS, št. 86/11).

Na območjih veljavnih OPPN so v grafičnih prikazih OPN okvirno (informativno) prikazane prevladujoče podrobnejše namenske rabe.

Za dovoljevanje posegov v prostor se uporabljajo določila veljavnega OPPN, ki načrtuje ureditve kamionskega terminala z objekti in površinami za dejavnosti prometa, transporta, logistike, prodaje gospodarskih vozil in servisov ter za dejavnosti zaščite in reševanja, vključno s površinami za parkirna mesta za tovorna in priklopna vozila in površinami za njihovo vzdrževanje. Načrtovane prostorske ureditve so namenjene tudi upravnim, predelovalnim, trgovskim in gostinskim dejavnostim, vendar le kot spremljajoče dejavnosti osnovnim dejavnostim iz predhodnega stavka. Bivanje se dovoli le v okviru prenočitvenih zmogljivosti.

Cona zavzema površino cca. 300.000 m² .

Zemljišča na območju OPPN GC na Brezovici so v lasti Republika Slovenija, fizičnih oseb in gospodarskih subjektov.

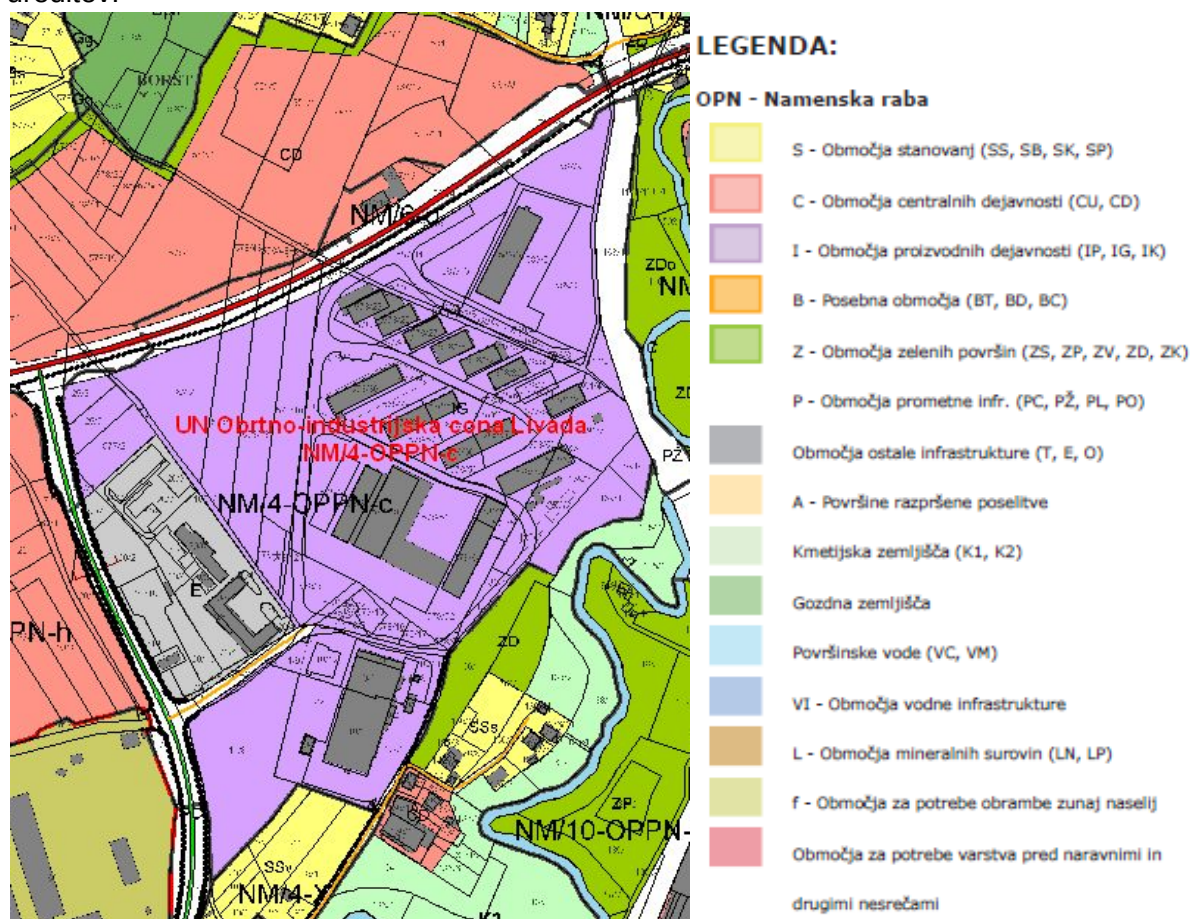


Z OPPN GC na Brezovici je načrtovana naslednja javna komunalna oprema z navezavami na obstoječe omrežje:

je objavilo Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo in predvideva sofinanciranje izgradnje komunalne infrastrukture v gospodarskih conah. Odločitev Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo o dodelitvi sredstev po razpisu za sofinanciranje izgradnje komunalne infrastrukture v gospodarskih conah bo predvidoma znana v mesecu novembru 2016.

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.



Na območjih veljavnih OPPN so v grafičnih prikazih OPN okvirno (informativno) prikazane prevladujoče podrobnejše namenske rabe. Za dovoljevanje posegov v prostor se uporabljajo določila veljavnega OPPN.

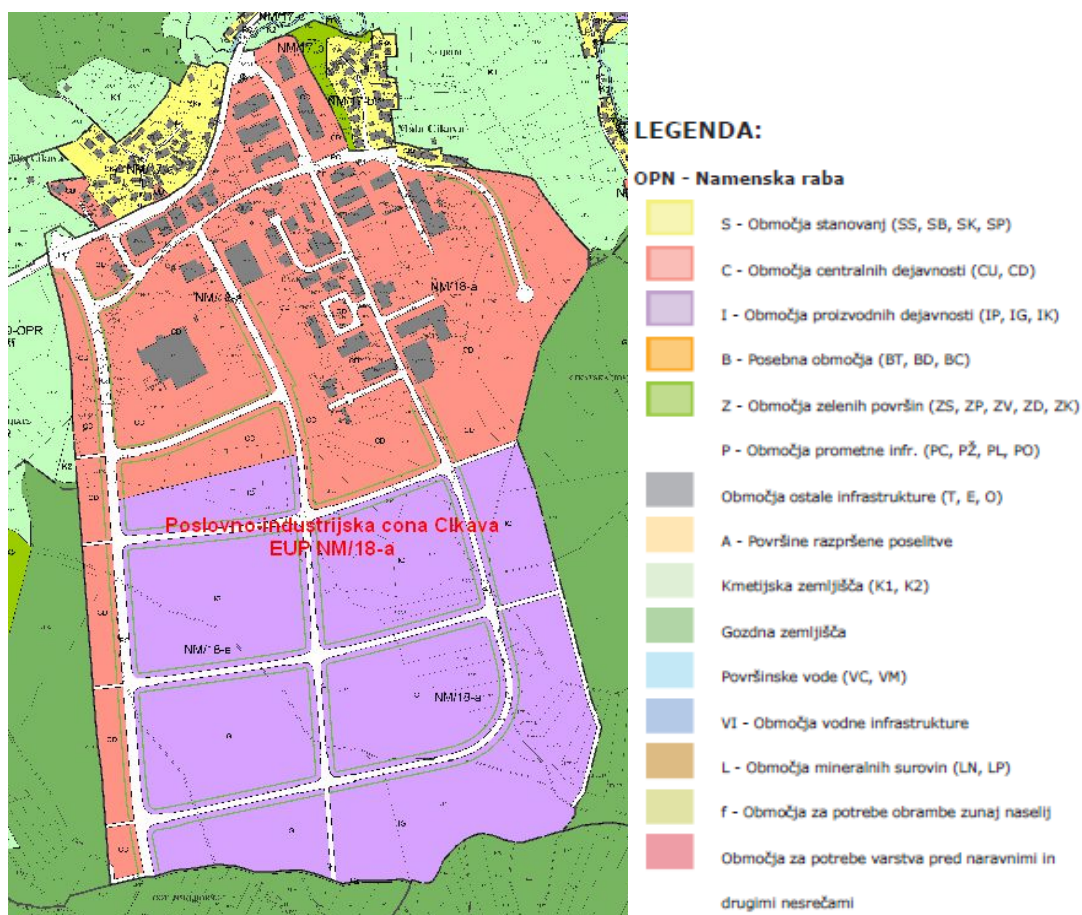
Cona zavzema površino cca. 120.000 m². Zemljišča so v večini last pravnih oseb, ki na območju že izvajajo svoje dejavnosti.

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

V letu 2016 je bila izdelana novelacija projekta PGD za potrebe ureditve komunalne infrastrukture. Hkrati potekajo tudi odkupi preostalih potrebnih zemljišč, po katerih je načrtovana komunalna oprema, ki v preteklosti še niso bili izvedeni. Zaradi pridobitve sredstev za sofinanciranje izvedbe komunalne opreme na območju UN Livada pa je MONM v letu 2016 oddala tudi vlogo za prijavo na razpis, ki ga je objavilo Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo in predvideva sofinanciranje izgradnje komunalne infrastrukture v gospodarskih conah. Odločitev Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo o dodelitvi sredstev po razpisu za sofinanciranje izgradnje komunalne infrastrukture v gospodarskih conah bo predvidoma znana v mesecu novembru 2016.

5. Poslovno – industrijska cona Cikava

Za območje poslovno- industrijske cone Cikava, ki se nahaja v EUP NM/18-a, so prostorsko izvedbeni pogoji 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.).



Cona zavzema površino cca. 1.020.000 m².

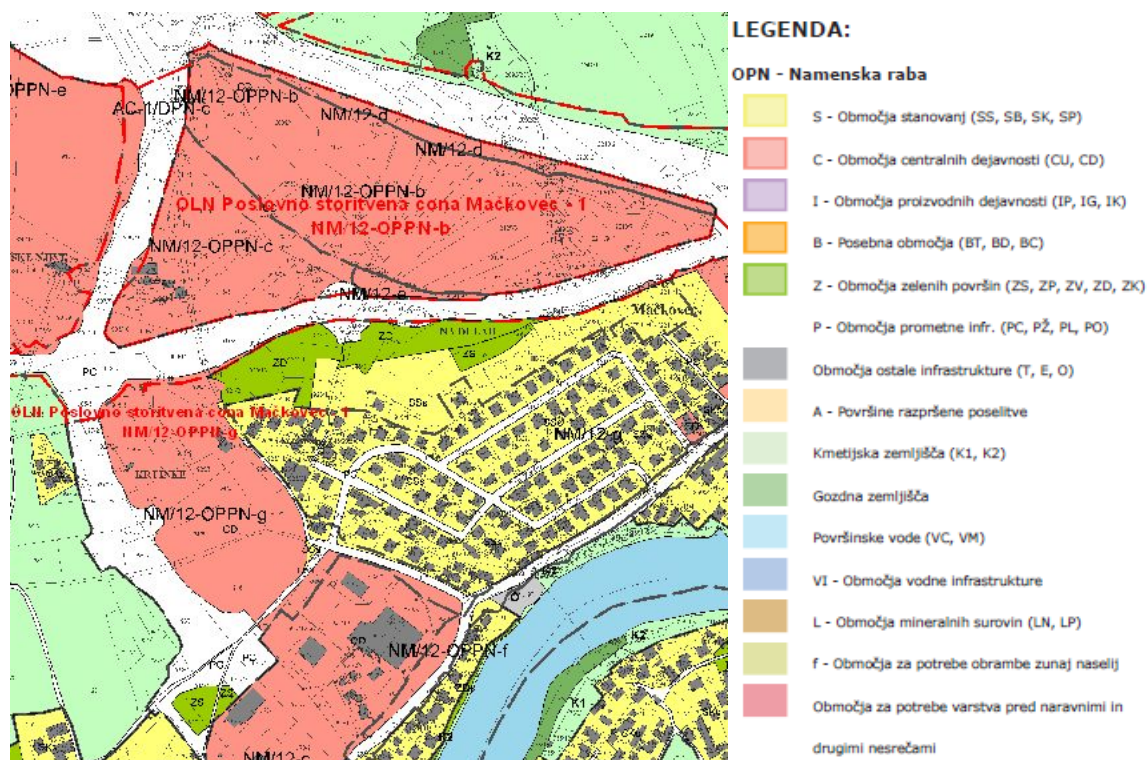
Območje Cikava sever je že urejeno in skoraj v celoti pozidano ter je namenjeno predvsem malemu gospodarstvu. Združuje velik spekter dejavnosti - različne obrtne, poslovne, proizvodno-servisne, servisne in trgovske dejavnosti.

Območje Cikava jug je v pretežni meri, to je v obsegu najmanj 50 ha, namenjeno za dejavnosti, ki obsegajo proizvodnjo vozil, predelavo kovin ter farmacevtsko dejavnost. Na preostalih površinah (v obsegu približno 33 ha) je načrtovano, da se umestijo dejavnosti s področja malega gospodarstva in spremljajoče upravno-oskrbne dejavnosti, ki so potrebne za delovanje cone kot celote.

Zemljišča na severnem delu cone so v večini last pravnih oseb, ki na območju že izvajajo svoje dejavnosti. Južni del zemljišč je v zasebni lasti. Zemljišča so v večini last pravnih in fizičnih oseb, ki na območju že izvajajo svoje dejavnosti.

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

Za območje poslovno-storitvene cone Mačkovec – 1, ki se nahaja v EUP (NM/12-OPP-b in NM/12-OPP-g) je sprejet Občinski lokacijski načrt Poslovno-storitvena cona Mačkovec – 1 (Uradni list RS, št. 107/06, 62/10) in Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu Poslovno-storitvena cona Mačkovec-1/2 (Uradni list RS, št. 28/12).



Na območjih veljavnih OPPN so v grafičnih prikazih OPN okvirno (informativno) prikazane prevladujoče podrobnejše namenske rabe. Za dovoljevanje posegov v prostor se uporabljajo določila veljavnega OPPN. Dopustne so naslednje dejavnosti: trgovina promet in skladiščenje, gostinstvo in druge spremljajoče poslovne dejavnosti.

Načrtovana komunalna oprema z OLN PSC Mačkovec-1 je izvedena na območju ureditvene enote NM/12- OPPN–b, na območju NM /12- OPPN-g pa jo je s strani investitorja potrebno še izvesti.

Cona zavzema površino cca.139.000 m², zemljišča pa so večinoma v lasti družbe Heta Asset Resolutin d.o.o., Ljubljana in Centrice Ljubljana.

Načrtovana komunalna oprema z OLN PSC Mačkovec-1 je izvedena le na območju ureditvene enote NM/12- OPPN–b. 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.

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. naslovniku.