



Številka: 0110-0015/2021-7
Nova Gorica, 16. november 2021

DODATNI ODGOVORI

NA POBUDE, PREDLOGE IN VPRAŠANJA SVETNIC TER SVETNIKOV, KI SO BILA PODANA NA SEJAH MESTNEGA SVETA

32. SEJA MESTNEGA SVETA, 18. november 2021

1. **SVETNIK EGON DOLENC** je skladno z 21. členom poslovnika mestnega sveta najmanj tri dni pred sejo postavil naslednje vprašanje in podal naslednjo pobudo:

V okviru reševanja stanovanjske problematike v Mestni občini Nova Gorica je ključnega pomena čim prejšnja sprememba OPN, ki bo predvsem mlajšim dala možnost izgradnje lastniških stanovanjskih ali poslovno-stanovanjskih objektov. Precej občanov ima lastna zemljišča, na katerih želijo graditi in si v svojem kraju urediti bodoče življenje. Predvsem med mladimi obrtniki in podjetniki je veliko interesentov za gradnjo poslovno-stanovanjskih objektov.

Veliko pripomb se sliši tudi na račun previsoke cene komunalnega prispevka.

Na osnovi zgoraj navedenega in v skladu z 21. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Nova Gorica občinski upravi postavljam naslednja svetniška vprašanja in podajam pobudo, kot sledi:

1. V kakšni fazi je postopek spremembe OPN?
2. Kdaj lahko pričakujemo spremembo OPN za poslovno-stanovanjsko gradnjo?

Podajam pobudo, da se opravi analiza cene komunalnega prispevka za izgradnjo lastniških individualnih gradenj v smeri možnosti bistvenega znižanja le tega.

Občinska uprava je posredovala naslednji odgovor:

Trenutno so v izdelavi sedme spremembe in dopolnitve OPN (v nadaljevanju: SD7 OPN), ki vključujejo razvojne pobude, vezane na turizem, kmetijstvo, obrt in druge gospodarske dejavnosti. Postopek je v fazi pridobivanja prvih mnenj nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP) in poteka v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju. Po pridobljenih vseh prvih mnenjih sledi usklajevanje z nosilci urejanja prostora (NUP) in priprava dopolnjenega osnutka, ki bo javno razgrnjen.

Naslednja sprememba prostorskega akta bo potekala v skladu z Zakonom o urejanju prostora. Vzporedno s postopkom SD7 OPN potekajo priprave zakonsko predpisanih obveznih strokovnih podlag (poročilo o prostorskem razvoju, strokovne podlage za krajino oz. krajinska zasnova, strokovne podlage za poselitev oz. urbanistična zasnova, elaborat ekonomike), ki jih je potrebno skladno z Zakonom o urejanju prostora pripraviti preden se pristopi k spremembi prostorskega akta. Pričakujemo, da bodo v prihodnjem letu pripravljene v taki meri, da bo

možno obravnavati vse do sedaj prispele pobude za spremembo namenske rabe in do njih zavzeti stališča, o stališču obvestiti vlagatelje ter pričeti s postopkom sprememb in dopolnitev prostorskega akta, ki bo vključeval tudi pobude, namenjene širitvi stavbnih zemljišč za potrebe stanovanjske in poslovne gradnje. Sam postopek spremembe prostorskega akta pa je zaradi svoje kompleksnosti več let trajajoč postopek.

Lastniki zemljišč imajo kot potencialni investitorji pravico vložiti vlogo za spremembo namembnosti na svojih zemljiščih, vendar na končno opredelitev stavbnih zemljišč v prostorskem aktu na določeni lokaciji vpliva več dejavnikov, kot so skladnost s hierarhično nadrejenimi prostorskimi akti (Strategijo prostorskega razvoja Slovenije, Prostorski red Slovenije, Strateški del OPN, Urbanistični načrti), prostorsko urbanistični kriteriji, varstveni režimi (najboljša kmetijska zemljišča, vodovarstvena območja, plazovita območja, Natura 2000, varovalni gozdovi ...), možnost priključitve na obstoječo komunalno opremo oz. možnost in stroški izgradnje nove komunalne opreme ... Vse prispele pobude za spremembo namenske rabe se v fazi priprave stališč do pobud presoja po vnaprej pripravljenih kriterijih in enotni metodologiji.

Ob navedem je potrebno omeniti, da je ključnega pomena pri reševanju stanovanjske problematike tudi komunalno opremljanje obstoječih stavbnih zemljišč. V širšem primestnem območju Nove Gorice, ki vključuje Solkan, Kromberk, Ajševico in Rožno Dolino, je veliko prostih stavbnih zemljišč z ustrezno namensko rabo, ki so še vedno komunalno neopremljena. Za nekatera območja so sprejeti tudi občinski podrobni prostorski načrti (v nadaljevanju: OPPN), vendar se jih zaradi visokih stroškov, potrebnih za komunalno opremljanje, še ni aktiviralo. Dodatne širitve stavbnih zemljišč brez sočasnega komunalnega opremljanja in učinkovite zemljiške politike občine ne bodo bistveno pripomogle k reševanju stanovanjske problematike.

V novembru 2021 je bilo izdelano Poročilo o prostorskem razvoju Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju: Poročilo), ki je med drugim obravnavalo tudi obvezno občinsko gospodarsko javno infrastrukturo. Ugotovljeno je bilo, da so stroški opremljanja in vzdrževanja komunalne opreme zaradi strukture poselitev primerljivo visoki. Planiranje komunalne opreme bi moralo slediti prostorskemu planiranju stavbnih zemljišč, kar pa vsebinsko ni dovolj povezano. Prostorski plan kot krovni razvojni dokument urejanja prostora mora biti podlaga za načrte opremljanja stavbnih zemljišč, načrte preskrbe stavbnih zemljišč in za zemljiške ukrepe (finančne in druge) aktivne zemljiške politike. Ob tem je ugotovljeno tudi, da se podrobno načrtovaje z OPPN, katerega del je tudi podrobno načrtovanje komunalne opreme v Mestni občini Nova Gorica, izvaja le delno. Občina bi morala strateško in izvedbeno načrtovanje komunalne opreme bolje povezati s prostorskim planiranjem stavbnih zemljišč, vse s ciljem zagotavljanja ustrezne količine vnaprej pripravljenih in komunalno opremljenih stavbnih zemljišč. Takšen pristop bi bil velika konkurenčna prednost pred konkurenčnimi občinami, saj je trg nepremičnin v Republiki Sloveniji s takšno ponudbo izrazito podhranjen.

Poročilo ocenjuje, da ima občina ustrezno odmerjen komunalni prispevek. Kljub ustrezno predpisani odmeri, pa ostaja odprto vprašanje, ali se s tem zagotavlja finančna vzdržnost komunalnega opremljanja. Najverjetneje bi moral biti za finančno vzdržno komunalno opremljanje komunalni prispevek še višji. Dejstvo je, da komunalni prispevek predstavlja praktično edini »namenski vir« za komunalno opremljanje. V kolikor je komunalni prispevek nizek, se komunalno opremljanje financira iz drugih finančnih virov, kar pa pomeni, da praviloma zmanjkuje sredstev za komunalno opremljanje, kar dolgoročno znižuje stopnjo in kakovost komunalne opremljenosti. Ob tem bi komunalni prispevek občina morala uporabljati tudi kot mehanizem zemljiške politike za usmerjanje poselitve po prioritetnih planskih območjih. Občina bi lahko delno s komunalnim prispevkom stimulirala ali destimulirala določene urbanistične razvojne parametre. Mehanizem komunalnega prispevka je za izvajanje zemljiške politike znotraj posamične občine sicer zelo okoren, saj je mogoče usmerjati prostorski razvoj zgolj skozi različna obračunska območja in faktor dejavnosti, pa še tam so pravila zelo omejena.

Občina lahko obračunava komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo. Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se obračunava na podlagi posameznih Programov opremljanja in je namenjen osnovni reprodukciji na posameznih še neopremljenih območjih (običajno so to območja OPPN-jev). Skladno z 11. členom Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 in 34/19; v nadaljevanju: Uredba) se obračunski stroški za novo komunalno opremo določijo kot skupni stroški nove komunalne opreme, zmanjšani za finančna sredstva, ki se zagotovijo iz drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor in za sredstva, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine. To pomeni, da mora občina vsako znižanje komunalnega prispevka za novo komunalno opremo finančno pokriti iz drugih proračunskih postavk ali iz zunanjih virov financiranja.

Obračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se izvede na podlagi Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 48/21) in je namenjen razširjeni reprodukciji. Uredba v 8. odstavku 25. člena predpisuje določitev prispevne stopnje zavezanca za posamezno vrsto obstoječe infrastrukture. Prispevna stopnja zavezanca je sorazmerni delež stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka. Prispevna stopnja zavezanca se lahko giblje med 0 % in 100 %.

V 7. členu Odloka so določene sledeče prispevne stopnje:

- prometno omrežje 63 %,
- kanalizacijsko omrežje 36 %,
- vodovodno omrežje 48 %,
- omrežje javnih površin 64 %,
- omrežje javne službe ravnanja z odpadki 82 %.

Iz navedenega je razvidno, da občina že v tem trenutku subvencionira komunalni prispevek od 18 % pa do 64 %, odvisno od vrste komunalne opreme. Ob pripravi Odloka je bila narejena tudi primerjava višine komunalnega prispevka za različne vrste objektov s primerljivimi občinami. Primerjava je pokazala, da je komunalni prispevek za stanovanjske objekte v MONG nižji (Domžale, Logatec, Šempeter pri Gorici) ali primerljiv (Kamnik, Divača, Postojna, Tolmin) z ostalimi občinami.

Nadaljnje nižanje komunalnega prispevka bi po našem mnenju še zmanjšalo že tako močno okrnjeno komunalno opremljanje stavbnih zemljišč, kar pomeni, da občina ne bo izpolnjevala z zakonom predpisanih obveznosti, hkrati pa bo količina razpoložljivih opremljenih stavbnih zemljišč še manjša.

2. **SVETNIK ANTON KOSMAČIN** je skladno z 21. členom poslovnika mestnega sveta najmanj tri dni pred sejo postavil naslednje vprašanje:

Občinsko upravo naprošam, da mi omogoči vpogled v odškodninski zahtevek, ki ga je družba MATA d. o. o. poslala županu, občinski upravi ali koalicijskim partnerjem.

Občinska uprava je posredovala naslednji odgovor:
Odgovor bo svetniku posredovan naknadno.

3. **SVETNICA TANJA VONČINA** je skladno z 21. členom poslovnika mestnega sveta najmanj tri dni pred sejo postavila naslednje vprašanje:

Spoštovani gospod župan, v medijih sem zasledila, da je pred par dnevi Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve objavilo seznam osemnajstih prejemnikov denarja z razpisa REACT-EU za financiranje infrastrukture za institucionalno varstvo. Med njimi je uspešno kandidiral DSO Ajdovščina, ki bo za novogradnjo doma starejših občanov Kresnice prejel 12 milijonov evrov.

Med prejemniki razpisanih sredstev pa ni Doma upokojencev Nova Gorica, ki je pričakoval sredstva za prenovo doma in ureditev novega dnevnega centra na Erjavčevi ulici v Novi Gorici, prav tako ni bil izbran projekt VDC Nova Gorica za preureditev nekdanjega gozdarskega centra na Trnovem.

Še ena črna pika za Goriško, bi lahko rekli. Zanima me, zakaj projekta nista bila izbrana in prosim za pojasnilo.

Občinska uprava je posredovala naslednji odgovor:

Prijavitelj na javni razpis za sofinanciranje vlaganj v infrastrukturo za krepitev odpornosti izvajalcev institucionalnega varstva, upoštevajoč deinstitutionalizacijo je bil, v skladu s pogoji javnega razpisa, Dom upokojencev Nova Gorica. Mestna občina Nova Gorica je za potrebe izpolnjevanja razpisnih pogojev izvedla vse potrebne aktivnosti, ki so bile v naši pristojnosti.

Z uradnim odgovorom glede prijave na javni razpis še ne razpolagamo, po do sedaj pridobljenih informacijah pa obstaja realna možnost, da Dom upokojencev Nova Gorica pridobi sredstva za prijavljen projekt na naslednjih razpisih, ki naj bi jih ministrstvo izpeljalo v naslednjem tromesečju.

31. SEJA MESTNEGA SVETA, 20. oktober 2021

1. SVETNIK ALEŠ MARKOČIČ je podal naslednji predlog na prejeti odgovor:

Spraševal sem vezano na sejo Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada in sem zaprosil za kopije zapisnika te seje. Te kopije nisem dobil zato, ker še ni podpisan zapisnik, kar razumem. Tako da prosim, da mi na naslednji seji, ker upam, da bo podpisan, posredujete kopijo tega zapisnika.

Že sedaj pa lahko rečem, da sem zelo presenečen, da je nadzorni svet nasprotoval predlogu sklepa direktorja Stanovanjskega sklada in celo izglasoval, da naj bi Stanovanjski sklad odkupil zemljišče, kjer naj bi bila cesta oziroma naj bi bil že prijavljen postopek za pridobitev služnosti.

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je posredoval naslednji dopolnilni odgovor: Mestnemu svetu Mestne občine Nova Gorica posredujemo še zapisnik 32. redne seje Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica z dne 6. 9. 2021.

PRILOGA 1

2. SVETNIK MARKO TRIBUŠON je postavil naslednje vprašanje:

Bom kratek. Imel bi samo dve vprašanji, in sicer vezani na Poslovno-ekonomsko cono Kromberk. Prvič, zakaj se ta gradnja oziroma vsaj kar je v zvezi s to cono tako nerazumljivo dolgo vleče in zamika.

Drugo vprašanje je vezano tudi na gostovanje župana na Radiu Robin pred nekaj dnevi, ko je bilo v intervjuju nekako rečeno, da v bistvu iz konteksta vzeto to sploh ne bo več obrtno poslovna cona, ampak bo neka cona centra zelenih dejavnosti, visoko tehnoloških podjetij in podobnih stvari.

Med gospodarstveniki ter predvsem med obrtniki in podjetniki, ki že kar nekaj let čakajo, da bi se lahko umestili v to cono, ker so potrebe resnično velike, je vzbudilo zelo velik revolt in negodovanje. Resnično bi prosil, da mi pojasnite, ali bo to dejansko obrtna cona, kakor je bila v prvi fazi že imenovana, ali bo to dejansko neka cona oziroma nek center, ki mislim, da ga niti Nova Gorica v tem trenutku še ne potrebuje.

Občinska uprava in Kabinet župana sta posredovala naslednji odgovor:

Dolgotrajnost postopkov in vzroki ključnih zamikov na PEC izhajajo iz dejstva:

- da se območje urejanja PEC delno nahaja na območju in v varovalnem pasu Nature 2000;
- izhajajoč iz slednjega in iz velikosti območja je ARSO zahteval, da se izvede predhodni postopek in od investitorja zahteval izvedbo presoje vplivov na okolje;
- investitor je tekom omenjenih presoj uporabil vsa razpoložljiva pravna sredstva in večkratne strokovne presoje za zaščito lastnega interesa;
- v poteku aktivnosti izvajanj predhodnih postopkov/presoje vplivov na okolje je bila MONG primorana podati tri vloge za izdajo gradbenega dovoljenja (2 x UE, 1 x MOP) in slediti trem (3) upravnim postopkom;
- tekom dopolnjevanj je MONG morala večkrat dopolnjevati podlogo prijavnim obrazcem o investicijski nameri;
- vzroki oz. okoliščine zaostankov, ki so bili predmetni zaradi onemogočenega oz. oteženega poslovanja z organi javne uprave (MOP, ARSO, podobno) zaradi pandemije Covid 19;

Podajamo vse bistvene datume in ključne trenutke poteka investicije:

- v l. 2019–2020 je MONG izvedla vse, od izvajalca presoje, zahtevane dopolnitve, strokovna tolmačenja, sestanke, pritožbe oz. podobno na Agenciji RS za Okolje (ta vključuje vsaj 10 dopolnitev na zahtevo ARSA, nekajkratne pritožbe na naslovni organ, neodzivnost organa, podobno), kar je botrovalo dejstvu, da je bil dne 28. 8. 2020 prejet sklep ARSA s št. 35405-528/2018-49 o ustavitvi predhodnega postopka za obravnavano investicijo;
- po pridobitvi slednje je investitor dne 25. 9. 2020 ponovno (in v tretje) vložil vlogo za pridobitev GD na Upravno enoto Nova Gorica in dne 7. 12. 2020 prejel Odločbo o pridobitvi gradbenega dovoljenja št. 351-581/2020/22 ter dne 11. 12. 2020 Dopolnilno odločbo št. 351-581/2020/24;
- izhajajoč iz slednjega je dne 31. 12. 2020 MONG podala vlogo za sofinanciranje oz. neposredno potrditev in dne 17. 5. 2021 pridobila ODLOČITEV O PODPORI št. 3-1/2/MGRT/0;
- MONG je nemudoma po pridobitvi zavedenega sklepa izvedla vse potrebne postopke za izbiro INŽENIRJA in IZVAJALCA GOI DEL ter z izvajalcem del dne 4. 8. 2021 podpisala POGODBENI SPORAZUM s št. 351-107/2018-297 in ga uvedla v delo. Dela (do tu) potekajo skladno s predvidenimi terminskim in finančnim planom.

Vse navedno nedvoumno kaže, da investitor na danem projektu z izvajanjem postopkov ni zavlačeval, temveč aktivno sodeloval in pospeševal aktivnosti, celo več, brez konstantnega angažmaja in strokovnega sodelovanja bi viden in potrjen rezultat izostal.

Naj pojasnimo poimenovanje cone; Poslovno ekonomska cona Kromberk Nova Gorica je ime, ki se na projektu pojavlja od njegovega idejnega spočetja (ki znano izhaja iz prejšnjega mandata oz. iz l. 2018). Zato, kot je v vprašanju zavedeno, ime obrtno poslovna cona ni bila nikoli predmetna.

V pojasnilo dejstvu in kot izhaja iz določil Smernic za pripravo vlog za neposredne potrditve operacij v okviru prednostne naložbe 3.1 Dogovora za razvoj regij (april 2020), ODLOČITVE O PODPORI št. 3-1/2/MGRT/0 oz. SKLENJENI POGODBI (med MONG in MGRT) za operacijo »Izgradnja poslovno-ekonomske cone Nova Gorica – Kromberk«, ki se izvaja v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014–2020 (nadalje OP), prednostne osi 3 »Dinamično in konkurenčno podjetništvo za zeleno gospodarsko rast«, prednostne naložbe 3.1 »Spodbujanje podjetništva, zlasti z enostavnejšim izkoriščanjem novih idej v gospodarstvu in pospeševanjem ustanavljanja novih podjetij, tudi prek podjetniških inkubatorjev« oz. specifičnega cilja 3.1.2 »Povečanje dodane vrednosti MSP (mala srednja podjetja), je podjetjem, ki bodo vstopila v obravnavno PEC in s svojimi investicijami zapolnila vsaj 60 % novo opremljenih uporabnih površin PEC (in do takrat izvajali poslovne procese) v roku treh let po zaključku operacije ključno, da bodo izpolnjevala pogoje razpisa. Sofinanciranje na programskem območju kohezijska regija Zahodna Slovenija znaša 2.800.000,00 EUR in izhaja iz podpore Evropske unije (v velikosti 70 %) in nacionalnega javnega prispevka iz državnega proračuna (v velikosti 30 %), v letih 2021–2023, brez DDV.

Zato, da bodo zgoraj navedeni pogoji lahko doseženi, se bo že vzporedno z gradnjo infrastrukture vršil tudi postopek izbora investorjev in prodaje komunalno opremljenih zemljišč. MONG bo izvedla javni razpis za nakup zemljišč, predvideno je sofinanciranje komunalnega prispevka. Po izboru investorjev se bodo izvajale parcelacije posameznih zemljišč in sklepale kupoprodajne pogodbe z investitorji. Posamezni investitorji bodo tako že med gradnjo PEC lahko začeli s projektiranjem in pridobivanjem gradbenih dovoljenj za svoje objekte.

Nadalje je investitor pripravil vizualne predloge s popisom možnosti gradnje, da bodo lahko kupci pridobili vse potrebne informacije in pogoje, ki jih bodo morali spoštovati. V naslednjem mesecu načrtujemo javne predstavitve, na katerih bomo že pred objavo razpisa bodočim kupcem omogočili pridobivanje ključnih informacij, s katerimi se bodo lažje pripravili na javni razpis.

Na razpis se bodo tako lahko prijavila tako podjetja kot obrtniki. Prostora je (zaradi dolgega obdobja brez novih namenskih površin) premalo, zato bo potrebno izvesti selekcijo na podlagi v naprej znanih in jasnih meril.

V procesu oblikovanja so merila za izbor kupcev, ki predvidevajo (med drugim) tudi privabljanje podjetij, ki proizvajajo izdelke ter ponujajo storitve z visoko dodano vrednostjo in boljšimi plačami delavcev. Med temi so tudi taka, ki sodijo na področje t. i. zelene tehnologije, kar pa ne pomeni, da bodo imela takšna podjetja ekskluzivo. Ker je cona manjše površine, tja ne nameravamo privabljati podjetja, ki bi jo koristila za npr. parkiranje voznega parka, ker bi s tem zelo omejili možnost dejavnosti, kjer bi se zaposlovalo večje število delavcev in vršila razvojna dejavnost.

PEC Kromberk (vzhod) je razmeroma majhno območje, še zlasti v pričo dejstva, da od leta 2009 občina ni uredila nobene nove cone. Ugoditi želimo mnogim, ki si želijo razvoja v Novi Gorici in okolici. Teh je vedno več, saj postajamo privlačno čezmejno središče z ugodnimi razmerami za življenje, ustvarjanje, posel in delo. Zato gledamo naprej in urejamo tudi cono zahodno od omenjenega območja. Tudi ta cona bo glede na zanimanje najbrž kmalu polna, zato je pomembno dolgoročno prostorsko načrtovanje. To pa bo v smislu širitve poslovne dejavnosti znotraj meja občine velik izziv, saj so pomembne razvojne površine zaščitene z Naturo 2000 ali pa so kmetijska zemljišča najvišje kakovosti. Razvoj bo potrebno videti vzdolž železniške prometnice in na prihodnost gledati medobčinsko in regijsko. Občine so premajhne, da bi brez sodelovanja s sosedi znotraj svojih meja lahko racionalno, smiselno in učinkovito načrtovale razvoj.

PODSEKRETAR ZA PODROČJE MS
Miran Ljucovič