



OBČINA KIDRIČEVO
Kopališka ulica 14
2325 Kidričevo

JAVNI POZIV PROMOTORJEM

**K ODDAJI VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI ZA JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO
ZA IZVEDBO PROJEKTA „PRISTAVA„**

Datum: april 2021

Št. projekta: 3500-12/2021-1

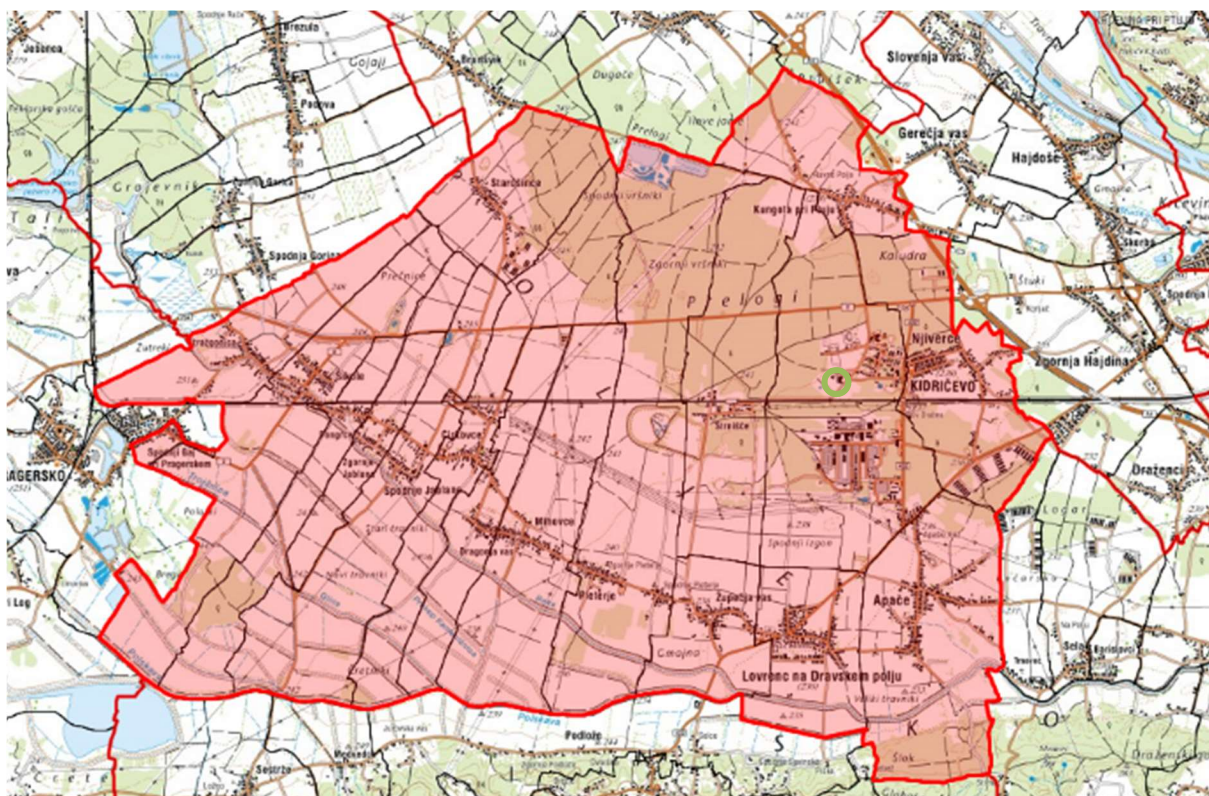


1 POZIV PROMOTORJEM

Občina Kidričevo na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS št. 127/06; v nadaljevnaju ZJZP) in ostalih določb ZJZP-ja, ki se nanašajo na izvedbo predhodnega postopka, poziva vse potencialne promotorje, da v skladu z navodili iz nadaljevanja tega poziva oddajo svoje vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta »Pristava« in sicer po modelu javno-zasebnega partnerstva.

2 LOKACIJA IN OPIS PROJEKTA

Kidričevo sodi med mlajše kraje, je urbano, sodobno naselje, ki ni brez duše. Nastalo je kot novozgrajeno industrijsko naselje, ki je raslo s stanovanjskimi bloki med borovimi gozdovi sredi Dravskega polja, nedaleč stran od tovarne glinice in aluminija, ter prevzelo vodilno vlogo v širšem prostoru in se razvilo v samostojno krajevno in občinsko središče. Pri Kidričevem gre za poseben fenomen novodobnega kraja, ki je umeščen v zgodovinsko bogato kulturno krajino.



Slika 1: Občina Kidričevo z lokacijo objekta (vir: <http://www.geopedia.si>)

Obraunavan projekt »Pristava« se nahaja zahodno od prenovljenega dvorca Sternthal, kjer se danes urejeni prostori občinske uprave. Osrednja stavba dvorca je bila zgrajena na osnovi pristave okrog leta 1870 za grofa Schoendorfa. Dvorec z gospodarskimi poslopji je mogoče označiti za začetek nastajanja naselja Sternthal ali Strnišče, torej današnjega Kidričevega. Zahodno od dvorca je ohranjen pritlični tritraktni gospodarski kompleks, ki je postavljen na talni ploskvi v obliki črke U. Ta je danes delno porušen, ostali del pa namenjen kot začasno stanovanje, za klubske prostore društva in skladišče.



Neposredna okolica je pretežno odprta in zelena. Območje je lahko dostopno po Kopališki ulici in ima urejeno dostopno cesto, ki bi se s projektom nekoliko preuredila, tako da bi se zelen prostor pred pristavo še bolj odprl proti naselju.

Predmet projekta je prenova oz. rekonstrukcija objekta »Pristava«, ki se lahko zgradi po obstoječih zunanjih gabaritih, medtem ko se notranjost lahko prilagodi novim dejavnostim. Objekt je delno podkleten, nad pritličjem se po celotni površini razteza podstrešna mansarda. Zunanje dimenzije objekta v U obliki so 76m v dolžini daljše stranice ter 37m v dolžini prečnih krakov, povprečna širina objekta je 11,0m. Bruto površina celotnega objekta je cca. 3000m², pri čemer uporabna površina objekta znaša cca 2400m².



Slika 2: Širši prikaz območja DOF 2020 (vir: občina)

Objekt se nahaja na parcelni št. 1012/32, v katastrski občini Lovrenc na Dravskem polju. Lastnik in upravljelec zemljišča je Občina Kidričevo.

Na obravnavanem območju je v veljavi Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Kidričevo (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/13, 53/13, 22/16, 40/19, 5/20, 9/21 in 11/21) –v nadaljevanju OPN. Območje spada med stavbna zemljišča z podrobnejšo namensko rabo CUz - Zavarovana osrednja območja centralnih dejavnosti znotraj naselja Kidričevo. V Prilogi 2 (Podrobni prostorski izvedbeni pogoji) odloka je za to namensko rabo določeno:

CUz - zavarovana osrednja območja centralnih dejavnosti znotraj naselja Kidričevo

1 Območje namenske rabe:

C - OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju.

2 Območje podrobnejše namenske rabe:

CU – OSREDNJA OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje

3 Tipologija zazidave: CUz – zavarovana osrednja območja centralnih dejavnosti znotraj naselja

Kidričevo: večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok, bloki, bloki v nizih, karejih

4 DIP na parceli, namenjeni gradnji: FZ in FI: obstoječe, dovoljeno je minimalno povečanje v skladu z drugimi določili tega odloka



5 Dovoljene dejavnosti: Poleg bivanja so dovoljene dejavnosti: trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo, turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, izobraževanje, zdravstvo, socialno varstvo, kulturne, razvedrilne, verske, rekreacijske, športne dejavnosti in druge podobne dejavnosti.

Dovoljene so spremembe namembnosti objektov pod pogojem, da je nova namembnost v skladu z namensko rabo območja.

Glej Priloga 4 - Preglednica dopustnih objektov glede na namen po posameznih vrstah podrobnejše namenske rabe prostora.

6 Dovoljeni objekti:

Glej Priloga 3 - Preglednica z dopustnimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti po posameznih vrstah podrobnejše namenske rabe prostora in Priloga 4 - Preglednica dopustnih objektov glede na namen po posameznih vrstah podrobnejše namenske rabe prostora.

Dopustna je širitev bivalnih kapacitet naselja na proste površine (gradnja stanovanjskih objektov s stanovanji in prostori ali objekti dopolnilnih dejavnosti k stanovanjem) Na območjih varovanih po predpisih s področja kulturne dediščine do dopustne le tiste vrste nezahtevnih in enostavnih objektov katerih gradnja ali postavitve je v skladu z varstvenim režimom, ki velja za posamezno enoto dediščine. Dovoljeni so NEO, ki so navedeni v preglednicah v prilogi tega odloka, razen če PIP za EUP določa drugače. Glede gradnje, postavitve in oblikovanja NEO glej splošni PIP.

7 Dovoljene gradnje:

Gradnje novih objektov, dozidave, nadzidave, rekonstrukcije, vzdrževanje objektov, spremembe namembnosti objektov ali delov objektov. Izjemoma je dopustna tudi odstranitev objektov. Glej Splošni PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih posegih v prostor na območjih, varovanih po prepisih s področja kulturne dediščine.

Naselje Kidričevo je zavarovano kot vrtno arhitekturna in naselbinska kulturna dediščina, zato zanj veljajo posebni pogoji glede dovoljenih gradenj, ki izhajajo iz predpisov s katerimi je bilo mesto proglašeno za spomenik. Za posege na objektih, območjih in vplivnih območjih kulturnega spomenika in varovane kulturne dediščine si je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje, na projektno dokumentacijo pa kulturno-varstveno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor.

8 Merila in pogoji za oblikovanje:

Določeni so s kulturno-varstvenimi pogoji. Kulturno-varstvene pogoje si je potrebno pridobiti za vse dovoljene objekte na območju SSz, tudi NEO.

Lega objektov:

– v območjih naselbinske dediščine je treba ohranjati značilno obstoječo naselbinsko zasnovo (parcelacijo) in druge varovane elemente (lega objektov, odmiki od sosednjih zemljišč, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom);

– pozicija objektov na parceli mora biti v območjih naselbinske dediščine skladna z zazidalno strukturo naselja;

– regulacijske črte v območjih naselbinske dediščine morajo slediti obstoječim.

Velikost:

V območjih naselbinske dediščine se morajo prostornine ter višinski in tlorisni gabariti objektov prilagajati obstoječim kakovostim območja.

Oblikovanje:

Oblikovanje na območjih enot dediščine (naselbinske dediščine, vplivnih območij), mora slediti značilnostim prostora in obstoječe grajene strukture, ki je prepoznana kot varovana vrednota območja.

Strešina na območju stavbe, ki meji na javno površino, mora biti opremljena s snegobrani. Vse predvidene rešitve izboljšanja bivalnih razmer morajo biti enotne za cel objekt ali celo niz objektov.

Območje spada v enoto urejanja prostora KI16. V Prilogi 2 je za EUP določeno:

KI16- Dvorec Sternthal

1 Dopustne dejavnosti: servisne, storitvene in družbene dejavnosti, stanovanja ter ureditve parkirnih in zelenih površin. Na območju veljajo kriteriji varstva kulturne dediščine – Grad Sternthal.

2 DIP na parceli, namenjeni gradnji: obstoječe

3 Druga merila in pogoji:

- Del območja EUP, ki meji na Čučkovo in Kopališko ulico, se uredi kot zeleni obcestni prostor, kjer se izvede enostranski linijski drevored.

- Objekti morajo vsaj v pritlični etaži imeti zagotovljene površine za javne in servisne dejavnosti.

- Zagotovi se javne parkirne površine. Priključek na cesto se predvidi v križišču Kopališke in Čučkove ulice.



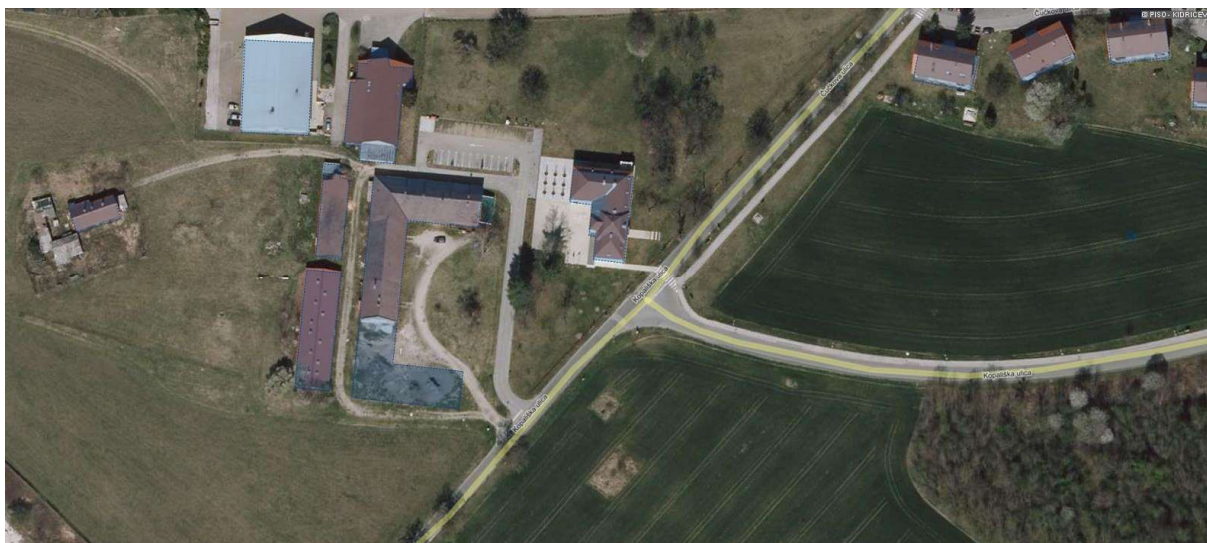
- Upoštevati je potrebno varstveni režim kulturne dediščine EŠD 23737 - Dvorec Sternthal, EŠD 22209 – Kidričevo Naselje.
- Dvorec Sternthal je zavarovan kot umetnostnozgodovinski spomenik zato zanj veljajo posebni pogoji glede dovoljenih gradenj, ki izhajajo iz predpisov s katerimi je bilo območje proglašeno za spomenik. Za posege na objektih, območjih in vplivnih območjih kulturnih spomenikov in varovane kulturne dediščine si je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje, na projektno dokumentacijo pa kulturnovarstveno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor. Enako velja za EŠD 22209 - Kidričevo Naselje.

Varstveni režimi:

- Upoštevati je potrebno varstveni režim EPO Dravsko polje ID št. 42500.
- Upoštevati je potrebno varstveni režim VVO - državni nivo (II. kategorija).

Območje je z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Občine Kidričevo (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 17/2007-176) razglašeno kot spomenik Kidričevo –Dvorec Sternthal, z deloma ohranjenimi gospodarskimi poslopji. Za spremembo funkcije spomenikov ali njihovih delov in vplivnega območja spomenikov ter za vsak poseg so potrebni predhodni kulturno-varstveni pogoji in na njihovi podlagi kulturno-varstveno soglasje zavoda.

Prav tako območje spada v II. Vodovarstveno območje Skorba V-6 in ekološko pomembno območje Dravsko polje. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati predpise, ki varujejo vodovarstveno območje za vodno telo vodonosnika Dravsko-Ptujsko polje in pridobiti soglasje, ki ga izda pristojni organ za vode. Pri načrtovanju posegov v prostor se upoštevajo usmeritve, izhodišča in pogoji za varstvo ekološko pomembnih območij, za katere se pridobi naravovarstveno soglasje.



Slika 3: Prikaz obravnavanega območja (vir: <http://www.geoprostor.net/>)

Dostop do objekta je zagotovljen z dovozom iz Kopališke ulice. Povezovalna cesta bi se prestavila za objekt Pristava, da se pridobi večje odprto dvorišče pred objektom. Na območju je zagotovljena ustrezna komunalna opremljenost, ki bo zasebnemu investitorju omogočila nemoten razvoj projekta. Možno je urediti priključek na toplovodno ogrevanje, ki se nahaja ob objektu. Ob prenovi se preverijo in po potrebi uredijo priključki na elektriko, vodovod in kanalizacijo ter telekomunikacijsko omrežje.

Spodaj je priložen posnetek objekta s situacijo in načrti iz leta 2013, ki ga je izdelal TMD Invest, d.o.o., ko del objekta še ni bil porušen, prikazuje zunanje gabarite objekta, ki jih je pri prenovi potrebno upoštevati, medtem ko se notranjost objekta lahko popolnoma prilagodi novi namembnosti objekta.



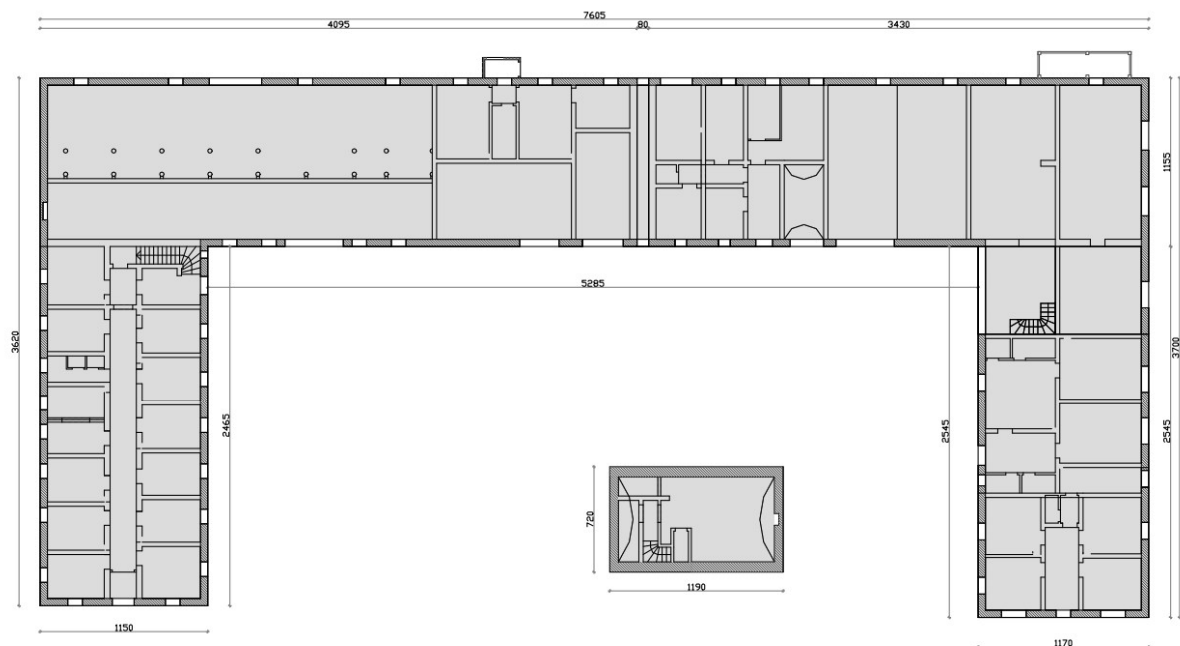
Slika 4: Geodetski prikaz obravnavanega območja (vir: občina)

Javni partner načeloma predvideva kot vložek v projekt:

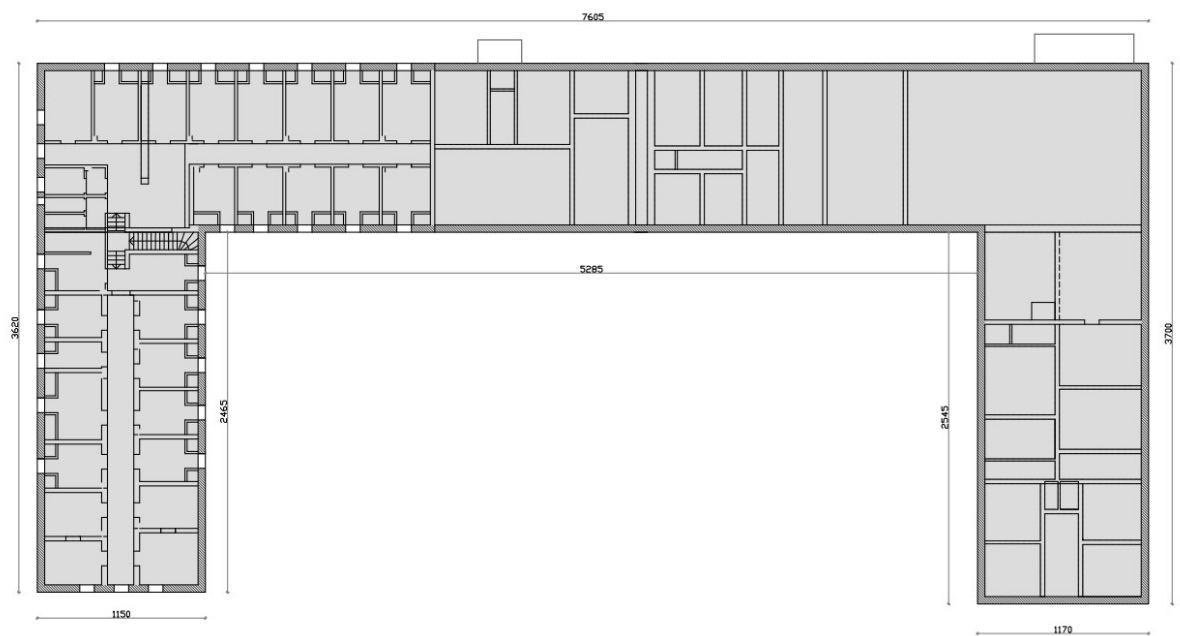
- stavbno pravico na parcelni št. 1012/32 v k.o. Lovrenc na Dravskem polju, v skupni velikosti 16962m²
- stavbno pravico na parcelni št. 1012/93 v k.o. Lovrenc na Dravskem polju, v deležu cca. 400m², za izvedbo nove povezovalne ceste na južnem delu objekta
- aktivna izvedbena in stroškovna participacija pri rekonstrukciji nove cestne povezave ter zagotovitev ustrezne komunalne opremljenosti obravnavanega območja, ki bo zasebnemu investitorju omogočila nemoten razvoj projekta;
- javni partner si bo prizadeval, da zagotovi sofinanciranje projekta bodisi iz virov EU ali drugih javnih virov.

S projektom javni partner zasleduje naslednje cilje:

- prenos ključnih tveganj realizacije projekta (gradnja, nadzor, financiranje, upravljanje, ipd.) na zasebnega partnerja;
- zagotovitev oziroma razvoj kakovostne vsebine v objektu;
- gradnjo oz. rekonstrukcijo objekta »Pristava«, ki bo na obravnavanem območju predstavljal reprezentativen objekt;
- ureditev zelene okolice in utrjenih površin ob objektu ter ureditev nove dostopne poti;
- zagotovitev zadostnega števila javnih parkirnih mest za potrebe objekta.



Projektant: TMD Invest d.o.o., Prešernova ulica 30, Ptuj	
Vrsta načrta: POSNETEK OBSTOJEČEGA STANJA	Merilo: 1 : 100
Vsebinsko risbe: TLORIS PRITLIČJA IN KLETI	Datum: DECEMBER 2013



Projektant: TMD Invest d.o.o., Prešernova ulica 30, Ptuj	
Vrsta načrta: POSNETEK OBSTOJEČEGA STANJA	Merilo: 1 : 100
Vsebinsko risbe: TLORIS MANSARDE	Datum: DECEMBER 2013

Slika 5,6: Posnetki obstoječega stanja objekta, tloris kleti, pritličja in mansarde (vir: občina)



Predmet javno-zasebnega partnerstva vključuje:

- javni partner se zavezuje izvesti rekonstrukcijo dostopne ceste s Kopališke ulice;
- v zameno za javni vložek pričakuje realizacijo javnega dela projekta v obsegu in vsebini, kot bo dogovorjena v okviru javnega razpisa.

Predvideni vložek zasebnega partnerja v projekt:

- izgradnja objekta »Pristava« s pripadajočo zunanjo ureditvijo;
- upravljanje in trženje nepremičnine, skladno z dogovorom v razpisu JZP.



Projektant: TMO Invest d.o.o., Prešernova ulica 30, Ptuj	
Vrsta nabora: POSNETEK OBSTOJEČEGA STANJA	Merilo: 1 : 100
Vsebinski ribez: FASADE	Datum: DECEMBER 2013

Slika 7: Posnetki obstoječega stanja objekta, fasade (vir: občina)



3 NAČIN IZVEDBE PROJEKTA

MODEL IZVEDBE

Predlagan model izvedbe projekta je v obliki javno-zasebnega partnerstva, kot kombinacija koncesije gradnje po modelu DFBTO (projektiraj-financiraj-gradí -prenesi v last javnemu partnerju- upravljaj) in modelu DFBOO (projektiraj-financiraj-gradí-upravljaj-ohrani v lasti zasebnega partnerja), pri katerem se projekt razdeli na javni del projekta - model DFBTO in zasebni del projekta – model DFBOO. Po zaključeni gradnji in pridobljenem uporabnem dovoljenju se sprejme načrt delitve etažne lastnine, ki upošteva delitev projekta na javni in zasebni del projekta in prenos etažne lastnine, kot bo dogovorjen s koncesijsko pogodbo. Skladno s tem zasebni partner postane lastnik zasebnega dela projekta, medtem ko javni partner postane lastnik javnega dela projekta. Za čas koncesije zasebni partner prevzame obveznost upravljanja z javnim delom projekta v kolikor se stranki za to dogovorita. Vsebina in obseg upravljanja se dogovorita s koncesijsko pogodbo. Ob tem je treba opozoriti, da vložek javnega partnerja ob zemljiščih oz. stavbni pravici predstavlja tudi projektna dokumentacija do faze do katere je pripravljena, pri čemer so nadaljnja tveganja vezana na projektiranje (npr. priprava DGD in PZI dokumentacije) obveznost zasebnega partnerja.

Javni partner načrtuje, da bodo vsa ključna tveganja v fazi realizacije projekta (gradnja, nadzor, pretežni del financiranja, upravljanje) prenesena na zasebnega partnerja, pri čemer se lahko s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu partnerja dogovorita tudi za delitev posameznih tveganj.

Zasebni partner, ki bo izbran z javnim razpisom, bo tako predvidoma prevzel obveznost tveganje projektiranja, tveganje pridobitve vseh potrebnih upravnih dovoljenj vključno z gradbenim dovoljenjem in uporabnim dovoljenjem, tveganje gradnje objekta z vso pripadajočo infrastrukturo, ureditev okolice objekta, dostopnih poti ter obveznost financiranja projekta v obsegu, kot bo dogovorjeno s pogodbo. Breme javnega partnerja so tudi sredstva za izvedbo postopka javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja ter strošek investicijske dokumentacije. Preostala morebitna tveganja, ki bi jih prevzel javni partner, se bodo opredelila v aktu o javno-zasebnem partnerstvu, pri čemer bo javni partner zasledoval cilj, da se čim večji del tveganj prenese na zasebnega partnerja. Razmerja se bodo skozi vzpostavitev javno-zasebnega partnerstva urejala s stvarnopravnimi instituti.

Na zasebnega partnerja bo javni partner oz. ustanovitelj za čas gradnje in trajanja javno-zasebnega partnerstva prenesel stavbno pravico, katere obseg in obdobje trajanja bosta določeni v postopku izbora zasebnega partnerja.

Javni partner predvideva realizacijo projekta v okviru instituta javno-zasebnega partnerstva, pri čemer je glede modela in oblike javno-zasebnega partnerstva, razdelitve tveganj, prenosa lastninske pravice in drugih medsebojnih razmerij med bodočima partnerjema pripravljen analizirati predloge, ki jih bo dobil od potencialnih promotorjev in jih v mejah javnega interesa, ki ga javni partner varuje, tudi vključiti pri oblikovanju končne oblike in modela javno-zasebnega partnerstva. Promotorje se zato vzpodbuja, da brez omejitev predstavijo lastne modele in oblike javno-zasebnih partnerstev za katere ocenjujejo, da so finančno-ekonomsko, tehnično in pravno optimalni.



4 PRIPRAVA VLOGE O ZAITERESIRANOSTI

SESTANEK S POTENCIALNIMI PROMOTORJI

Javni partner bo pred rokom za oddajo vlog o zainteresiranosti na podano zahtevo potencialnega promotorja organiziral sestanek in ogled lokacije z vsakim promotorjem ločeno, v okviru katerega bo promotorjem dana možnost pridobitev podrobnih informacij o projektu.

Zainteresirani promotorji lahko prošnjo za dodelitev termina sestanka in ogleda posredujejo na elektronski naslov: obcina@kidricevo.si. Udeležba na sestanku ni pogoj za oddajo vloge o zainteresiranosti.

Javni partner si pridržuje pravico, da v fazi ocene in pregleda prispelih vlog promotorje pozove k dopolnitvam ali pojasnilom oddanih vlog oz. da promotorje povabi na predstavitev vloge.

ROK ZA PREJEM VLOG

Javni partner pričakuje vloge o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo do vključno **15.9.2021** na naslov Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo. Na ovojnici naj bo navedeno: »Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva "Pristava" - NE ODPIRAJ!!

VSEBINA VLOGE

Za podajo vloge niso predpisani obrazci. Vloga o zainteresiranosti naj bo podana na lastnih dokumentih promotorja. Vloga naj vsebuje naslednje dokumente:

- predstavitev promotorja, vključno z analizo razvojnih možnosti in sposobnosti promotorja,
- kontaktno osebo s kontaktnimi podatki (telefon, elektronska pošta),
- opis projekta in idejne rešitve, kot jih predvideva promotor z opisom in obsegom investicije, ki jo je pripravljen prevzeti zasebni partner,
- časovni načrt izvedbe,
- ekonomsko oceno izvedbe projekta,
- prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije, iz katere bodo razvidna tveganja, ki bi jih zainteresirana oseba prevzela z oceno vrednosti posameznega prevzetega tveganja,
- sken celotne vloge v elektronski obliki,
- oceno prihodkov in stroškov v času življenjske dobe projekta.

Javni partner bo obravnaval tudi vloge, katerim ne bodo priloženi vsi zgoraj navedeni dokumenti, pod pogojem, da bo iz vloge možno ugotoviti interes za izvedbo javno-zasebnega partnerstva. Promotorji lahko podajo predloge za spremembo koncepta projekta ali druge dokumente, ki s tem pozivom niso zahtevani.

POSLOVNA SKRIVNOST

Javni partner bo vse podatke v vlogi o zainteresiranosti, ki bodo ustrezno označeni, varovala kot zaupne ali kot poslovno skrivnost. Varovani ne bodo podatki, ki po zakonodaji ne morejo biti označeni kot poslovna skrivnost. Javni partner si pridržuje pravico, da vse podatke, ki ne bodo označeni kot poslovna skrivnost promotorja, uporabi pri oblikovanju končne vsebine, modela ter obsega razpisne dokumentacije za izbor zasebnega partnerja.

Promotor, ki bo podal vlogo o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva, bo imel v morebitnem postopku javnega razpisa enake pravice kot drugi kandidati. S podajo vloge o



zainteresiranosti se ne šteje, da je vlagatelj tudi kandidat v nadaljnjem postopku izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva. Stroške priprave in oddaje vloge v celoti nosi promotor.

Predmeten javni poziv promotorjem je neobvezujoč dokument, ki zgolj opisuje namen javnega partnerja. Javni partner si pridržuje pravico do spremembe vsebin in obsega ter delov projekta, opisanega v tem pozivu. Končna oblika modela javno-zasebnega partnerstva, obseg in vsebina projekta ter obveznosti partnerjev bodo opredeljene v postopku javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja.

Dokumentacija, ki jo je pripravil javni partner je zaupne narave in jo lahko promotorji uporabljajo le za namene izdelave vloge o zainteresiranosti.

DODATNE INFORMACIJE

Promotorji lahko vse dodatne informacije pridobijo s poslano zahtevo direktorju občinske uprave Damjanu Napastu, na elektronski naslov: damjan.napast@kidricevo.si

Anton Leskovar,
župan Občine Kidričevo



OVOJNICA

POŠILJATELJ (PROMOTOR):	PREJEMNIK (JAVNI PARTNER):
	OBČINA KIDRIČEVO KOPALIŠKA ULICA 14 2325 KIDRIČEVO
Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva "Pristava"	
»NE ODPIRAJ!«	
DATUM IN URA PREJEMA VLOGE: (izpolni vložišče javnega partnerja)	