

Mestna občina
MURSKA SOBOTA



**Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju
zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta
Murska Sobota (fotonapetostna elektrarna)**

I. obravnava

- STALIŠČA DO PRIPOMB -

V Murski Soboti, maj 2018

Stališča do pripomb na dopolnjen osnutek spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (fotonapetostna elektrarna)

Postopek izdelave sprememb in dopolnitev akta se izvaja v skladu z 61.a členom ZPNačrt po skrajšanem postopku. V skladu z določili navedenega člena se je prostorski akt javno razgrnil za obdobje najmanj 15 dni.

Akt je bil javno razgrnjen v prostorih Mestne občine Murska Sobota ter na sedežu Krajevne skupnosti Nemčavci v Vaško gasilskem domu.

Javna razgrnitev je trajala od torka 13. marca 2018 do torka 27. marca 2018.

V času javne razgrnitve je bila izvedena javna obravnava v veliki sejni dvorani Mestne občine Murska Sobota, Kardoševa ulica 2, v sredo 21. marca 2018 ob 16. uri, katere se je udeležilo 9 udeležencev. Na javni obravnavi so bile podane 3 ustne pripombe. Do konca javne razgrnitve pa sta bili podani še dve pisni pripombi istih pripombodajlancev kot na javni obravnavi.

1. PRIPOMBA:

Predstavniki podjetja MEDICOP d.o.o. - ustna pripomba

Povedal je, da so neposredni sosed obravnavanega zemljišča, parcelo so kupili za namen proizvodnje. Namen tega območja je vzpostavitev industrijske cone in delovnih mest. Pove, da je MOMS vložila sredstva, da je cona komunalno opremljena. Cona je prvotno namenjena za druge namene, ne pa za izvedbo takega projekta. V kolikor se poseg dovoli, bodo vsi ostali lastniki zemljišč v »degradiranem« položaju. Če se je parcela kupila pod istimi pogoji, kot so jo oni, je v pogodbi namreč klavzula, če investitor v določenem času ne začne z gradnjo, lahko občina parcelo odkupi nazaj, ter proda drugemu investitorju, ki pripelje novo gospodarsko panogo in zaposlitev ljudi. Pove, da je nerodna lokacija za tako investicijo, pa tudi dolgo obdobje 15 let, ko bi začeli z gradnjo proizvodne hale in zaposlovanjem ljudi. Povedal je tudi, da potencial zemljišča opremljenega s komunalno opremo ni izkoriščen.

Podjetje MEDICOP d.o.o. - pisna pripomba

Družba MEDICOP d.o.o. je v letu 2017 pridobila zemljišče parc. št. 539/45 k.o. Nemčavci, ki meji neposredno na območje predvidene elektrarne, vse z namenom, da na tem zemljišču vzpostavi nov poslovno-proizvodni objekt, kamor namerava v dobrem letu dni z obstoječe lokacije preseliti celotno proizvodnjo in vse spremljevalne dejavnosti. Za navedeno investicijo je bil MOMS plačan komunalni prispevek in v januarju 2018 pridobljeno gradbeno dovoljenje. Družba MEDICOP d.o.o. kot lokalni gospodarski subjekt s ca. 80 zaposlenimi in pretežno izvozno usmerjeno podjetje, je torej kupila navedeno parcelo skladno z osnovnim namenom vzpostavitve proizvodnih obratov, zagotavljanja delovnih mest in na splošno gospodarskega zagona regije kot celote in bo ta namen v letu 2018 začela uresničevati. S tem namenom so bile na območju SOIC vzpostavljene že tudi druge proizvodnje oziroma druge gospodarske aktivnosti, ki vse v določenem obsegu tudi v regiji zagotavljajo obstoječa in vzpostavljajo nova delovna mesta, vse to pa pripomore k splošnemu družbeno-gospodarskemu napredku in posledično k dvigu standarda v regiji.

Sprememba, ki se s tem dopolnjenim osnutkom predvideva, pa bi na območju SOIC dovoljevala vzpostaviti fotonapetostno elektrarno, ki po našem mnenju dejansko v ničemer ne ustreza osnovnemu namenu vzpostavitve SOIC, ampak predvideva neke vsebine, ki

nikakor ne sodijo na ta za povsem druge namene komunalno opremljena zemljišča. Po našem vedenju taka elektrarna ne bo zagotavljala praktično nobenih delovnih mest, bo pa po drugi strani za nekaj deset let povsem devastirala zelo veliko površino v SOIC, posledično pa tudi lokalna družbena skupnost ne bo pridobila nobenih benefitov iz te investicije, še posebej ne takih, ki bi zagotavljala nek dolgoročen vzdržen razvoj lokalne skupnosti in regije kot celote. Hkrati pa bi dovolitev takih sprememb postavila vse investitorje, ki so ali pe bodo vzpostavili proizvodnjo v SOIC, v zelo neenakopravnem položaju napram investitorju elektrarne, saj bi dejansko s tem območje SOIC postalo degradirano območje v smislu izpolnjevanja prevzetih obvez napram MOMS, saj kolikor nam je znano, je tudi lastnik ob nakupu teh parcel, na katerih namerava vzpostaviti elektrarno, le-ta pridobil na podlagi nekkih povsem drugih obvez glede vzpostavitve proizvodnih obratov, ničesar od tega pa trenutno še ni uresničeno, saj gre za v naravi za kmetijsko obdelovalne površine.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Investitor BISOL Group d.o.o. je podal pisno pobudo oziroma pisno namero, da bi na parcelah št. 539/46 ter 539/47, obe k.o. Nemčavci, želel umestiti fotonapetostno elektrarno s pripadajočo transformatorsko postajo in ostalo potrebno infrastrukturo. Veljavni prostorski akt sicer dopušča umeščanje fotonapetostne elektrarne na strehah proizvodnih objektov, ne pa tudi na terenu. Za pridobitev gradbenega dovoljenja za predviden namen je tako potrebna sprememba določb veljavnega prostorskega akta. Obravnavani poseg ne vpliva na celovitost ostalih prostorskih ureditev ter rabo sosednjih zemljišč.

Občina je pobudi prisluhnila v tem smislu, da investitorju in lastniku parcel omogoči umestitev nekkih vsebin skladnih z namensko rabo prostora na nepozidanih stavbnih parcelah, ki se zaraščajo. S tem ne onemogočamo gradnje proizvodnega objekta.

Občina vodi postopek spremembe veljavnega prostorskega akta v skladu s prostorsko zakonodajo.

Družba Bisol d.o.o. je tri parcele v SOIC odkupila od mestne občine v letu 2010. S pogodbo je bilo dogovorjeno, da si bo družba prizadevala začeti s proizvodnjo v objektih, zgrajenih na predmetnih zemljiščih v dveh mesecih od pridobitve pravnomočnega in dokončnega uporabnega dovoljenja ter v objektu za opravljanje proizvodnje fotonapetostnih modulov zaposliti 40 delavcev. Prav tako je občina s pogodbo dogovorila odkupno pravico, ki ji je omogočila odkupiti parcele po enakih cenah nazaj, vendar pa je odkupna pravica v korist občine s pridobitvijo gradbenega dovoljenja na nepremičninah, prenehala in je že izbrisana iz zemljiške knjige.

Povzetek pisnega pojasnila podjetja BISOL - družbi MEDICOP podaja dodatni odgovor. Pri svojem poslovanju delujemo skladno s finančnimi zmožnostmi in da se za opustitev naložbe v proizvodno dejavnost nismo odločili zaradi špekulativnih namenov, temveč zaradi tega, ker se moramo obnašati tržno in odločati skladno z zmožnostmi, ki nam jih ponuja okolje, v katerem živimo. Obrtna cona bo s postavljenimi elektrarno zgolj pridobila. Omogočen bo razvoj novih industrijskih zmogljivosti, predvsem zato, ker bo zaradi novo postavljene visokozmogljive transformatorske postaje elektrika zanje dostopnejša in cenejša. Prodaji zemljišč nismo nikoli nasprotovali, vendar jih kot skrbni gospodarji ne moremo prodati pod ceno. Strinjamo se, da potencial zemljišča ni izkoriščen, kar je glavni razlog, da želimo storiti korak naprej, ki glede na obstoječe stanje ne bo imel nobenega negativnega vpliva.

2. PRIPOMBA:

Predstavnik Pomurske gospodarske zbornice PGZ - ustna pripomba

Povedal je, da se strinja z izjavo predstavnika podjetja MEDICOP in, da so ta zemljišča kvalitetno opremljena. Bisol bi naj v regijo pripeljal visoka tehnološka delovna mesta. Za izgradnjo elektrarne je škoda tega zemljišča, interes za taka zemljišča se namreč povečuje, še posebej ker je v bližini obvoznica. Pomurje je v zaletu gospodarstva. Investitor naj razmisli o tem, da vseeno gre v izgradnjo proizvodnega objekta in zagotovitev novih delovnih mest.

Pomurska gospodarska zbornica PGZ - pisna pripomba

- Da naj se komunalno urejene industrijske parcele v SOIC koristijo izrecno za gospodarske dejavnosti in v namen, zaradi katerega je bila SOIC vzpostavljena in s strani evropskih razvojnih programov tudi sofinancirana. To je postavitve proizvodnih obratov in vzpostavitev novih delovnih mest za dvig gospodarskega razvoja MOMS in regije kot celote.
- Sprememba in dopolnitev Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono, ki predvideva vzpostavitev fotonapetostne elektrarne negira ta osnovni namen vzpostavitve SOIC (postavitev industrijskih obratov in vzpostavitev novih delovnih mest) in omogoča vzpostavitev vsebin, ki ne sodijo v namen za katerega je bila vzpostavljena SOIC.
- glede na trenutni pospešeni gospodarski in infrastrukturni razvoj regije in MOMS z izgradnjo severne obvoznice bi se prvo kategorizirana in komunalno urejena industrijska zemljišča z neposrednim dostopom do avtoceste postavila v degradiran položaj in onemogočila nadaljnji razvoj že obstoječim gospodarskim subjektom v SOIC in prihod morebitnim novim investitorjem.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Enako kot k 1. - Investitor BISOL Group d.o.o. je podal pisno pobudo oziroma pisno namero, da bi na parcelah št. 539/46 ter 539/47, obe k.o. Nemčavci, želel umestiti fotonapetostno elektrarno s pripadajočo transformatorsko postajo in ostalo potrebno infrastrukturo. Veljavni prostorski akt sicer dopušča umeščanje fotonapetostne elektrarne na strehah proizvodnih objektov, ne pa tudi na terenu. Za pridobitev gradbenega dovoljenja za predviden namen je tako potrebna sprememba določb veljavnega prostorskega akta. Obravnavani poseg ne vpliva na celovitost ostalih prostorskih ureditev ter rabo sosednjih zemljišč.

Občina je pobudi prislunila v tem smislu, da investitorju in lastniku parcel omogoči umestitev nekih vsebin skladnih z namensko rabo prostora na nepozidanih stavbnih parcelah, ki se zaraščajo. S tem ne onemogočamo gradnje proizvodnega objekta.

Občina vodi postopek spremembe veljavnega prostorskega akta v skladu s prostorsko zakonodajo.

Družba Bisol d.o.o. je tri parcele v SOIC odkupila od mestne občine v letu 2010. S pogodbo je bilo dogovorjeno, da si bo družba prizadevala začeti s proizvodnjo v objektih, zgrajenih na predmetnih zemljiščih v dveh mesecih od pridobitve pravnomočnega in dokončnega uporabnega dovoljenja ter v objektu za opravljanje proizvodnje fotonapetostnih modulov zaposliti 40 delavcev. Prav tako je občina s pogodbo dogovorila odkupno pravico, ki ji je omogočila odkupiti parcele po enakih cenah nazaj, vendar pa je odkupna pravica v korist občine s pridobitvijo gradbenega dovoljenja na nepremičninah, prenehala in je že izbrisana iz zemljiške knjige.

Povzetek pisnega pojasnila podjetja BISOL - Pomurski gospodarski zbornici podaja dodatni odgovor.

v dodatno pojasnilo odgovarjamo, da je bila naša dolgoletna želja, da v pomursko regijo pripeljemo novo proizvodno dejavnost in nova delovna mesta. Po drugi strani mora skupina BISOL Group sprejemati racionalne odločitve, ki so skladne s svetovnimi trendi in so tržno naravnane. Postavitev sončne elektrarne ne preprečuje graditve novih proizvodnih objektov na tej lokaciji, temveč prav nasprotno, omogoča racionalizacijo stroškov in povečevanje dodane vrednosti, ki bo hitreje pripeljala do odprodaje zemljišča, novih objektov ter nastanka novih delovnih mest. V tem primeru kot poslovni subjekt sledimo istim ciljem kot jih zastopa gospodarska zbornica in menimo, da bi bilo vsestransko koristno, da nas zbornica pri prizadevanjih odločno podpre. Skupna naloga nas vseh je ustvarjanje dodane vrednosti.

3. PRIPOMBA

Predsednik KS Nemčavci

Povedal je, da so tematiko obravnavali na seji sveta KS. Občina je financirala sredstva v ureditev zemljišč na tem območju. Bisol je obljubljal 750 delovnih mest, ko se je zemljišče kupovalo. Sicer krajevna skupnost ni proti temu, pravijo, da je boljše nekaj kot nič. S postavitvijo sončne elektrarne, bi se vsaj parcela uredila, da ne bi bila zaraščena. Podal je predlog, da se naredi zamenjava zemljišča. MOMS je lastnica degradiranega zemljišča nasproti ŠRC Nemčavci, parc. št. 488/1.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Investitor BISOL Group d.o.o. je podal pisno pobudo oziroma pisno namero, da bi na parcelah št. 539/46 ter 539/47, obe k.o. Nemčavci, želel umestiti fotonapetostno elektrarno s pripadajočo transformatorsko postajo in ostalo potrebno infrastrukturo. Veljavni prostorski akt sicer dopušča umeščanje fotonapetostne elektrarne na strehah proizvodnih objektov, ne pa tudi na terenu. Za pridobitev gradbenega dovoljenja za predviden namen je tako potrebna sprememba določb veljavnega prostorskega akta. Obravnavani poseg ne vpliva na celovitost ostalih prostorskih ureditev ter rabo sosednjih zemljišč.

Občina je pobudi prisluhnila v tem smislu, da investitorju in lastniku parcel omogoči umestitev nekih vsebin skladnih z namensko rabo prostora na nepozidanih stavbnih parcelah, ki se zaraščajo. S tem ne onemogočamo gradnje proizvodnega objekta.

Občina vodi postopek spremembe veljavnega prostorskega akta v skladu s prostorsko zakonodajo.

Mestna občina Murska Sobota je lastnica nepremičnine parc.št. 488/1 k.o. Nemčavci, površine 1,58 ha, ki se nahaja neposredno ob Športno rekreacijskem centru Nemčavci. Zemljišče je degradirano, pred vsakršno gradnjo objektov bi bilo potrebno proučiti in analizirati sestavo tal oziroma zemljine. Odtujitev navedenega zemljišča in pridobitev zemljišča v lasti Bisol d.o.o., bi glede na to, da gre za površinsko kakor tudi po podrobnejši namenski in dejanski rabi za različna zemljišča, bilo predhodno potrebno vnesti v načrt ravnanja s stvarnim premoženjem mestne občine in v ta namen izvesti tudi postopek odtujitve oz. pridobitve nepremičnin v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Iz odgovora družbe Bisol je razumeti, da nameravajo investicijske namere izvajati na zemljišču, ki ga imajo sedaj v lasti na območju SOIC, zato morebitna menjava nepremičnin ni realno izvedljiva.

Povzetek pisnega pojasnila podjetja BISOL - predsedniku KS Nemčavci podaja dodatni odgovor.

V skupini BISOL Group pritrjujemo, da se bodo s postavitvijo fotonapetostne elektrarne uredila zemljišča in bo preprečeno nadaljnje zaraščanje. Čeprav zamenjavi zemljišč načeloma ne nasprotujemo, nam slednje žal onemogočajo razpisni pogoji Javnega poziva k prijavi projektov proizvodnih naprav za proizvodnjo elektrike iz obnovljivih virov energije, v skladu s katerim želimo fotonapetostno elektrarno postaviti. Morebitna ponovna prijava na razpis prav tako ni mogoča, saj pridobljenih odkupnih cen za električno energijo ne bo več mogoče zagotoviti.

POJASNILA PREDSTAVNIKA PODJETJA BISOL Group, d.o.o.

Predstavniki podjetja Bisol Groupe d.o.o. – *ustno na javni obravnavi*

Povedal je, da je vsaka pripomba, pobuda dobrodošla in jih bo predal direktorju. Imajo odprta vrata za vsako pametno pobudo. Trenutno ne more obljubiti veliko delovnih mest v naslednjih 15 letih. Trenutno jim finančna sredstva ne omogočajo izgradnje objekta, že sama izgradnja transformatorske postaje je velik zalogaj.

PISNI ODGOVOR IN POJASNILO PODJETJA BISOL Group, d.o.o. – kopija v prilogi