

OBČINA ILIRSKA BISTRICA
Bazoviška cesta 14

6250 Ilirska Bistrica

JAVNI POZIV PROMOTORJEM
K ODDAJI VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI ZA IZVEDBO PROJEKTA
"TURISTIČNO SREDIŠČE SVIŠČAKI"

3500-2/2020-4

Datum: 3.3.2020

Ilirska Bistrica, februar 2020

1. POZIV PROMOTORJEM

Občina Ilirska Bistrica na podlagi 32. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Ur.l.RS št. 127/2006; v nadaljnjem besedilu ZJZP) in na podlagi 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 javno-zasebnega partnerstva "TURISTIČNO SREDIŠČE SVIŠČAKI".

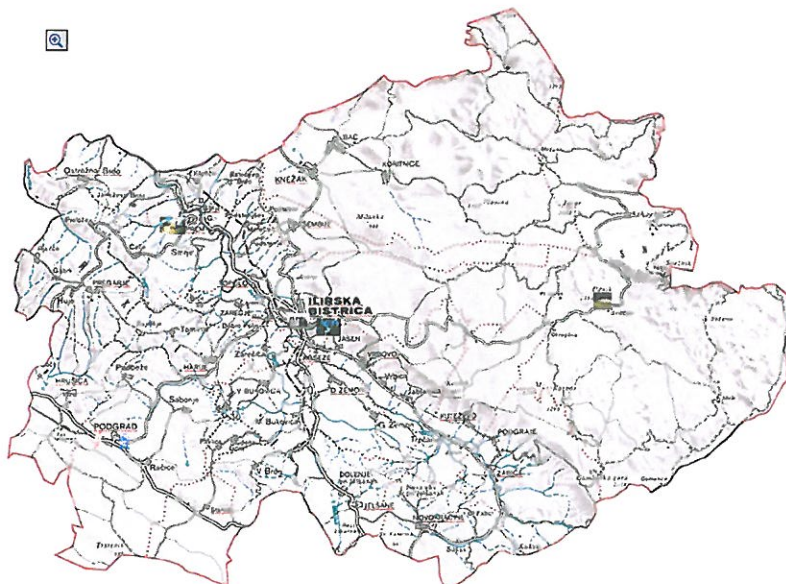
2. O PROJEKTU

Predmet javno-zasebnega partnerstva je projekt "TURISTIČNO SREDIŠČE SVIŠČAKI".

Območje Sviščakov predstavlja veliko gozdno jaso v snežniških gozdovih na nadmorski višini okrog 1250 metrov. Severni del območja je urejen kot smučišča, južni del pa kot turistično naselje 96 počitniških hiš, osrednji objekt je planinski dom. Od Ilirske Bistrice so Sviščaki oddaljeni 19 kilometrov. Do njih pelje državna cesta, prevozna v vseh letnih časih. Zaradi svoje lege in dobrih cestnih povezav so najpomembnejše izhodišče za izlete na 1796 metrov visok Snežnik.



Makrolokacija (vir: https://en.wikipedia.org/wiki/Ilirska_Bistrica).



Vir: <http://www2.arnes.si/~muljan/karta1.jpg> (5. 2. 2020)

3. MIKRO LOKACIJA

Območje predmetne investicije leži na parcelnih številkah 2049/24, 2049/25, 2049/28, 2049/29, 2049/30, 2049/31, 2054/6, 2055/19, 2055/20, 2055/21, 2055/22, 2056/1, 2056/2, 2058/2, 2067/12, 2067/13, 2067/14, 2067/15, vse k. o. Snežnik. Vse parcele so v lasti Občine Ilirska Bistrica.¹



Športno rekreacijsko in turistično središče Sviščaki se je do sedaj urejalo z Odlokom o Zazidalnem načrtu za območje Sviščakov iz leta 1967. Zaradi spremenjenih okoliščin, potreb in omejitev, je Občina Ilirska Bistrica pristopila k izdelavi novega prostorskega akta, Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).



Planinski dom Sviščaki na robu centralne gozdne jase (vir: RC Planiranje d.o.o. Celje).

Predmet občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) so prostorske ureditve na območju turističnega središča Sviščaki, za potrebe razvoja turizma in rekreacije. Pravna podlaga za izdelavo OPPN-ja je Občinski prostorski načrt (OPN) občine Ilirska Bistrica, v katerem je območje Sviščakov opredeljeno kot posebno območje za turizem namenjeno gradnji hotelom, bungalovom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev (območje SV 01) ter kot območje zelenih površin, ki so namenjene oddihu, rekreaciji in športu na prostem (območje SV 02). Velikost območja OPPN je približno 45 ha.

¹ Podatki občine

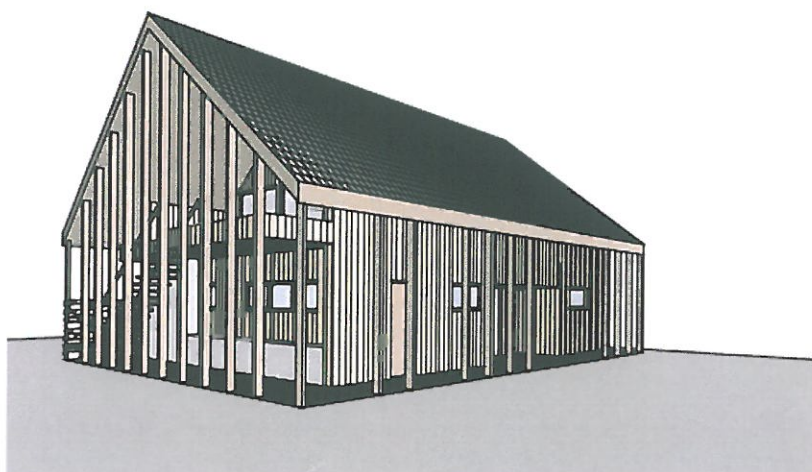
Urbanistična in krajinska zasnova območja izhaja iz reliefnih značilnosti, površinskega pokrova, obstoječe rabe prostora, oblike in lege parcel in dovoznih cest, arhitekturna zasnova pa poleg opisanega izhaja iz oblike in lege obstoječih objektov.

Na območju SV 01 je predvidena odstranitev več obstoječih objektov in naprav ter izgradnja novega ali rekonstrukcija obstoječega planinskega doma. Poleg tega je načrtovana izgradnja hotela z depandansami in štirig bungalovov. Na območju obstoječih počitniških hiš je predvidena izgradnja 11 novih počitniških hiš kot zapolnitev vrzeli med obstoječimi hišami ter obnova in preoblikovanje (rekonstrukcija) obstoječih počitniških hiš. Na robu velikega travnika je nasproti hotela predvidena ureditev manjšega ribnika, ob njem pa gostinskega objekta.



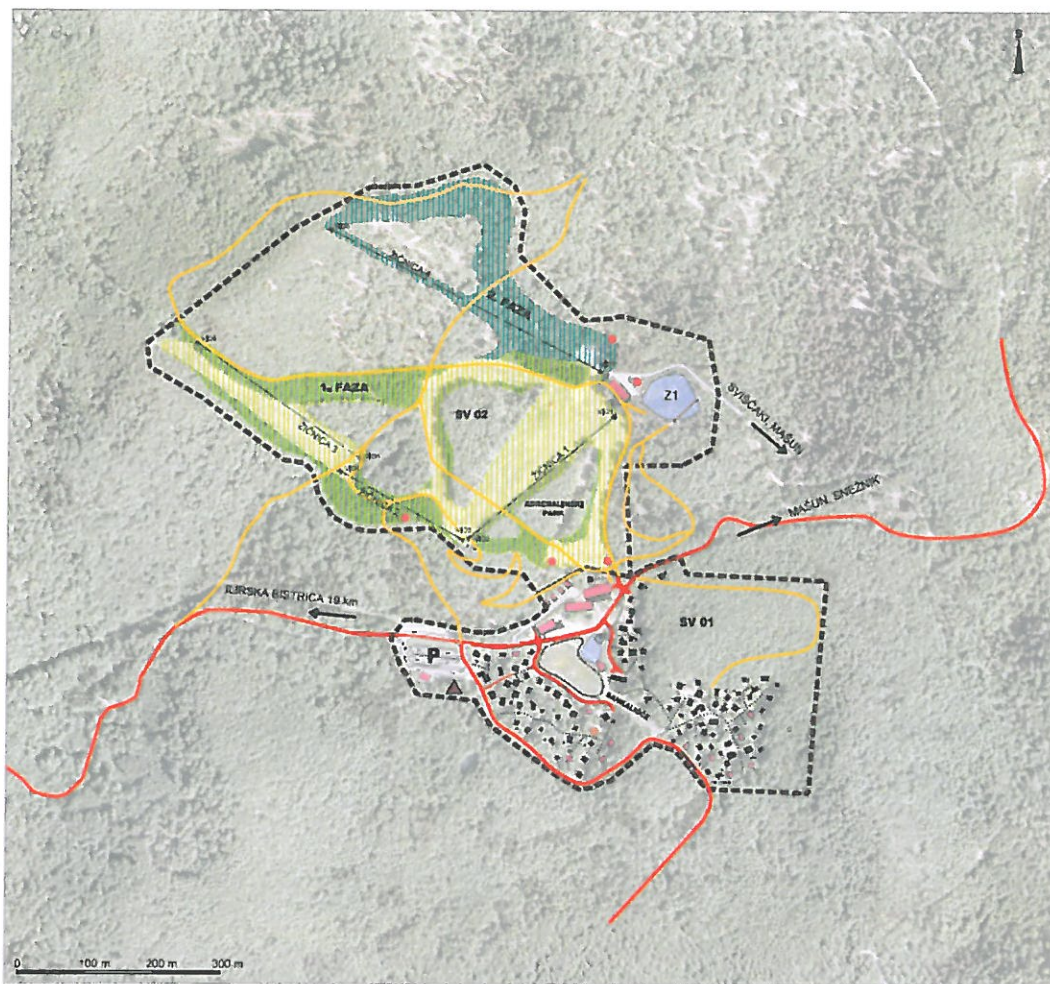
Zasnova turističnih objektov planinski dom, hotel, depandansa, bungalovi (vir: Studio List).

Načrtovana je preureditev obstoječega parkirišča, kjer bo možno parkiranje približno 90 osebnih vozil, do 12 avtomobov ter do 5 avtobusov. Na zeleni površini južno od parkirišča bo delno na travniku, delno v gozdu urejeno manjše šotorišče. Preurejen ali na novo zgrajen bo gospodarski objekt, ki bo služil načrtovanemu šotorišču in parkirišču.



Zasnova rekonstruiranega gospodarskega objekta ob parkirišču (vir: Studio List).

Na območju SV 02 je predvidena ureditev smučišča s štirimi žičnicami, izgradnja gospodarskega objekta z vzdrževanje smučišč ter za gostinsko ponudbo, izgradnja vodnega zadrževalnika za potrebe zasneževanja ter ureditev trim steze, doživljajskega in adrenalinskega parka in prostorov za piknik.



OPPN za turistično središče Sviščaki, prikaz načrtovanih ureditev (vir: RC Planiranje d.o.o. Celje).

Na celotnem območju Sviščakov bodo urejene sprehajalne poti, tematske poti, urejana počivališča, prostori za rekreacijo in igro otrok. Prav tako je na celotnem območju predvidena obnova, sanacija in dograditev obstoječega omrežja objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture (GJI). Načrtovana je izgradnja kanalizacije z navezavo na čistilno napravo.

Na območju Sviščakov je več zavarovanih območij narave, zato se bodo na celotnem območju OPPN izvajali ukrepi za zaščito in varovanje okolja. Predpisana je uporaba okolju prijaznih materialov pri gradnji in drugih posegih v prostor, sanacija prizadetih površin zaradi gradbenih posegov se bo izvajala po metodah sonaravnega urejanja. Na določene površine bo dostop omejen, obiskovalci bodo usmerjeni na urejene površine za turizem in rekreacijo, nekatere dejavnosti na območju niso dovoljene oziroma bodo časovno omejene.

Z načrtovanimi ureditvami so soglašali vsi nosilci urejanja prostora. Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za turistično središče Sviščaki je dne 26. 9. 2019 sprejel Občinski svet Občine Ilirska Bistrica, dne 18. 10. 2019 pa je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 62/2019.²

4. NAČIN IZVEDBE PROJEKTA

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

² Povzeto po predstavitvi projekta v občinskem glasilu Bistriški odmev.

omejitev predstavijo lastne modele in oblike javno-zasebnih partnerstev za katere ocenjujejo, da so finančno-ekonomsko, tehnično in pravno optimalni.

5. OBSTOJEČA DOKUMENTACIJA

Dokumentacijo s katero razpolaga javni partner lahko potencialni promotorji pridobijo s poslano zahtevo na elektronski naslov: obcina.ilirska-bistrica@ilirska-bistrica.si.

Dokumentacija, ki jo bodo promotorji prejeli po elektronski pošti, je zaupne narave in jo lahko uporabljajo le za namene izdelave vloge o zainteresiranosti. Vrednosti so ocenjene, zato javni partner priporoča promotorjem, da izdelajo lastne analize.

6. PRIPRAVA VLOGE O ZAINTERESIRANOSTI

SESTANEK S POTENCIALNIMI PROMOTORJI

Javni partner bo pred rokom za oddajo vlog o zainteresiranosti na podano zahtevo potencialnega promotorja organiziral 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 ogleda posredujejo na elektronski naslov: obcina.ilirska-bistrica@ilirska-bistrica.si. Udeležba na ogledu ni pogoj za oddajo vloge o zainteresiranosti.

ROK ZA PREJEM VLOG

Javni partner pričakuje vloge o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo do vključno 31.3.2020 na naslov Občina Ilirska Bistrica, Bazoviška cesta 14, 6250 Ilirska Bistrica. Na ovojnici naj bo navedeno: »Vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva "TURISTIČNO SREDIŠČE SVIŠČAKI" - 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. Skladno z drugim odstavkom 35. člena ZJZP si javni partner pridržuje pravico, da skladno s predpisi, ki urejajo oddajo javnih naročil, odloči o njihovem odkupu (na primer postopek s pogajanjem brez predhodne objave), in sicer v primeru, če so vloge o zainteresiranosti za sklenitev javno-zasebnega partnerstva priloženi dokumenti, ki celovito predstavljajo pravne, ekonomske, tehnične, okoljevarstvene ali druge pogoje za izvedbo postopka ali pomenijo kakšno drugače izvirno idejno rešitev, ki bi javnemu partnerju koristila pri realizaciji projekta.

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.

DODATNE INFORMACIJE

Promotorji lahko vse dodatne informacije pridobijo s poslano zahtevo županu g. Emilu Rojcu na elektronski naslov: emil.rojc@ilirska-bistrica.si.

Občina Ilirska Bistrica
Emil Rojc, župan, l.r.



Priloga 1: seznam parcel