

OBČINA POLJČANE
Občinski svet

**17. redna seja Občinskega sveta,
14. april 2021**

Gradivo za 14. točko dnevnega reda

ZADEVA: Predlog za potrditev novih vsebinskih izhodišč in sprejetje novega Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko naselje bazenski kompleks (EUP ZGP3)

Poročevalka:

- Spomenka Vodopivec, univ. dipl. prav., Vodja družbenih dejavnosti



OBČINA POLJČANE

Župan

Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane

telefon: 02 8029 220 fax: 02 8029 226 e-mail: obcina@poljcane.si

Številka: 900-0003/2019-26 (17-T14)

Datum: 6. 4. 2021

OBČINA POLJČANE

Občinski svet

ZADEVA: Predlog za potrditev novih vsebinskih izhodišč in sprejetje novega Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko naselje bazenski kompleks (EUP ZGP3)

I. PREDLAGATELJ

Župna Občina Poljčane

II. VRSTA POSTOPKA

Enofazni

III. PRAVNE PODLAGE ZA SPREJEM

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; ZUreP-2)
- Statut Občine Poljčane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/2021 – UPB1).

IV. NAMEN IN CILJI PREDLOGA

Občina Poljčane je na svoji 2. izredni seji dne 22. 4. 2020 sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko naselje bazenski kompleks (EUP ZGP3; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/2020; v nadaljevanju: OPPN Bazenski kompleks), kot je bil pripravljen na podlagi izhodišč, kot jih je Občina Poljčane podala in iz njih izhajala v času začetka priprave slednjega (t.j. septembra leta 2018). Navedeno je bilo pred aktualno zdravstveno-epidemiološko krizo in v času prejšnje EU finančne perspektive EU, ki odločilno vpliva na razrez in razpoložljivost finančnih sredstev (predvsem nepovratnih) v Sloveniji. Prav tako so bila izhodišča za zadevni OPPN podana pred sprejemom novega Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Poljčane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 3/2019 in 64/2020; v nadaljevanju: Odlok NUSZ) v občini Poljčane in novega Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Poljčane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/2020; v nadaljevanju: OPN). Vse navedeno je povzročilo precejšnjo vsebinsko spremembo v temeljih izhodišč, na katerih je bil OPPN Bazenski kompleks pripravljen.

Zemljišča t.i. Bazenskega kompleksa so sedaj (po potrjenem OPPN) namenjena individualni družinski gradnji s poslovno-stanovanjskim objektom ob vstopu v kompleks (ob regionalni cesti). Razlog takšne vsebinske opredelitve tega kompleksa občinskih zemljišč je bil v takratnem akutnem pomanjkanju zazidljivih parcel za individualno družinsko gradnjo,

namenjenih predvsem mladim družinam. Namen je bil namreč ob komunalnem urejanju teh zemljišč sprejeti tudi ustrezen pravilnik, ki bi omogočil nakup teh zazidljivih parcel in gradnjo na njih predvsem mladim družinam. Sprejetje Odloka NUSZ v občini z obdavčitvijo nezazidanih stavbnih zemljišč in uskladitev evidence nepremičnin, po kateri se obračunava NUSZ, z dejansko rabo nepremičnin (evidenco REN), pa je imelo skupaj s sprejetjem OPN z uvedbo nekaj novih stavbnih zemljišč, za posledico, da se je na trgu pojavila zadovoljiva količina za družinsko gradnjo primernih zemljišč, ki jih pred tem lastniki niso želeli oz. niso imeli namen prodati.

Poleg tega je v začetku leta 2020 nastopila (še vedno trajajoča) zdravstveno-epidemiološka kriza, ki je očitno in izrazito pokazala, da je zaradi starostne strukture prebivalstva v Sloveniji in celotni EU, ki je vedno starejše, potrebno čim prej celovito in kakovostno urediti področje dolgotrajne starostne oskrbe. S tem je časovno sovpadalo tudi dejstvo, da je EU ravno sredi leta 2020 sprejemala in potrjevala novo finančno perspektivo za obdobje 2021-2027. Posledično je kot primarno prioriteto izpostavila ravno področje ureditve celovite in kakovostne dolgotrajne oskrbe. Zato bodo v prihajajoči finančni perspektivi na razpolago večja finančna sredstva (predvsem za državo in morebiti oz. verjetno preko državnih razpisov za javne domove za starostnike, ne toliko za lokalne skupnosti preko kohezije) za ureditev tega področja. Poleg navedenega je EU v okviru programa »React EU«, kot odziva EU in pomoč državam članicam v boju proti posledicam epidemiološke krize, namenila obsežna nepovratna in delno tudi povratna (a z ugodnim odplačevanjem) sredstva za ureditev področja zdravstva (tudi na primarni ravni) in dolgotrajne oskrbe, ki sta se izkazali za izredno ranljivi in podhranjeni, a hkrati ključni za premagovanje posledic te in morebitnih podobnih zdravstvenih kriz. Obe omenjeni finančni področji EU v ospredje postavljata skrb in ureditev sodobnega in delujočega sistema dolgotrajne oskrbe, ki je usmerjen v deinstitucionalizacijo – torej čim daljše in kolikor je mogoče kakovostno bivanje starostnikov v domačem okolju z ustreznim podpornim sistemom. Zato so v proračunu EU in finančni perspektivi do 2027 zagotovljena sredstva tako za izgradnjo ustrezne infrastrukture, kot tudi za delovanje programov v že obstoječem, prenovljenem in prilagojenem sistemu dolgotrajne oskrbe. Proračun RS za leto 2021 sicer še ni v celoti usmerjen v dosledno izvajanje opisane politike EU na tem področju, kar je pričakovano, saj so ravno v tem času v teku (resda) zaključna pogajanja o področjih in programih financiranja – tako v okviru React EU, kot tudi siceršnjega splošnega (so)financiranja s strani EU. Posledično je utemeljeno pričakovati ustrezna proračunska sredstva in državne razpise za omenjena področja v letu 2022 in pozneje.

V Poljčanah imamo Dom dr. Jožeta Potrča z dolgoletno tradicijo in odličnim delovanjem, kar se je izkazalo tudi v obdobju zadnje krize. Tudi v Domu dr. Jožeta Potrča se morajo prilagajati nenehnim spremembam potreb ljudi in seveda tudi bodočim sistemskim zakonodajnim spremembam. Jasna je bodoča usmeritev in dejstvo, da domskih kapacitet kot takšnih ne bo mogoče širiti ali pa v zelo omejenem obsegu, pač pa bo potrebno obstoječe stanje izkoristiti in prilagoditi novim zahtevam. Tako bo nedvomno mogoče obstoječe zdravstveno-negovalne kapacitete kakovostno in vsebinsko nadgraditi in jih uporabiti tudi za širši krog takšne pomoči potrebnih ljudi. Prav tako obstoječo infrastrukturo (predvsem kuhinja, pralnica, ...) uporabiti za večje število tudi zunanjih (nedomskih) uporabnikov. V praksi izkazana ogromna potreba po posebnih in prilagojenih kapacitetah za starostnike z različnimi, predvsem napredovalimi stadiji demence, pa bo v danih okvirjih neuresničljiva oz. težko uresničljiva. Prav tako želja in potreba po dodatnih zdravstvenih spremljevalnih dejavnostih, kot so psihološka obravnava, fizioterapija, delovna terapija ipd. , kot se izvajajo

že v okviru aktualnega projekta »Doma doma« in so se izkazale kot nujno potrebne ter bodo zagotovo del kakovostne dolgotrajne oskrbe v prihodnosti.

Pri tem je izredno pomembno dejstvo, da ležijo zemljišča Bazenskega kompleksa v neposredni bližini Doma dr. Jožeta Potrča in so z njim zelo enostavno infrastrukturno in funkcionalno povezljiva – drugih takšnih nepremičnin v Poljčanah ni. Glede na vse navedeno – potrebe lokalnega prebivalstva, delujočega doma za starostnike in razpoložljivih predvsem evropskih, pa tudi siceršnjih investicijskih sredstev – je smiseln predlog, da se obstoječi OPPN Bazenski kompleks spremeni in v okviru teh zemljišč namesto individualne družinske gradnje s poslovno-stanovanjsko stavbo predvidi izgradnja sošeske varovanih stanovanj, kapacitet za starostnike z demenco in poslovno-storitvene stavbe, v kateri se bodo zagotavljale za kakovostno dolgotrajno oskrbo nujno potrebne storitve. Takšen kompleks bi se (lahko) povezal z obstoječim domskim kompleksom v vsebinsko in funkcionalno celoto. S sprejetjem OPPN s predlagano vsebinsko zasnovo, bi še v letu 2021 zagotovili prostorske pogoje in zemljišča do sredine leta 2022 tudi komunalno opremili, da bi v letu 2022 izvedli javni razpis bodisi za izbiro javno-zasebnega partnerja ali pa bi uporabo teh zemljišč omogočili Domu dr. Jožeta Potrča. Navedeno je odvisno tudi od dejansko razpoložljivih finančnih sredstev in možnosti izvedbe investicije s strani Doma dr. Jožeta Potrča, saj se občina zagotovo na razpise ne bo mogla prijaviti.

Glede na vse navedeno župan – kot je že napovedal – predlaga občinskemu svetu, potrdi predlagano spremembo zadevnega OPPN Bazenski kompleks iz leta 2020 zaradi obrazloženih razlogov in pripravo novega OPPN z vsebinskimi izhodišči, kot so predstavljena v tem gradivu.

V. FINANČNE POSLEDICE

V kolikor bi pristopili k pripravi novega Odloka OPPN Bazenski kompleks na novih vsebinskih izhodiščih, bi to za proračun Občine Poljčane pomenilo dodatni strošek okoli 8.500 EUR, glede na sicer predvidene stroške za njegovo pripravo na način in po postopku, kot ga določa ZUreP-2. Strošek komunalnega urejanja teh zemljišč je namreč potreben ne glede na spremembo OPPN.

VI. PREDLOG SKLEPA

Glede na navedeno se občinskemu svetu predlaga, da predstavljeno gradivo obravnava, o njem razpravlja in odloči o predlogu spremembo zadevnega OPPN Bazenski kompleks iz leta 2020 zaradi obrazloženih razlogov. Posledično predlaga, da občinski svet, v kolikor s podanim predlogom soglaša, sprejme sklep z naslednjo vsebino:

»Pripravi se nov odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za občinska zemljišča t.i. bazenskega kompleksa, v katerem se predvidi izgradnja sošeske varovanih stanovanj, kapacitet za starostnike z demenco in poslovno-storitvene stavbe za spremljevalne storitvene dejavnosti.«

Pripravila:
Spomenka Vodopivec, univ. dipl. prav.,
Vodja družbenih dejavnosti

Občina Poljčane
Stanislav Kovačič, župan