

OBČINA POLJČANE
Občinski svet

**19. redna seja Občinskega sveta,
20. oktober 2021**

Gradivo za 10. točko dnevnega reda

ZADEVA: Seznanitev občinskega sveta s potekom postopka javnega poziva promotorjem glede zemljišč t.i. Bazenskega kompleksa

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: 900-0003/2019-31 (19-T10)

Datum: 11. 10. 2021

OBČINA POLJČANE

Občinski svet

ZADEVA: Seznanitev občinskega sveta s potekom postopka javnega poziva promotorjem glede zemljišč t.i. Bazenskega kompleksa

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 so se na trgu pojavila za družinsko gradnjo primerna zemljišča, 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 za ureditev tega področja.

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 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 – se je bil na podlagi sklepa Občinskega sveta z dne 14. 4. 2021 skladno z veljavno zakonodajo s področja javno-zasebnega partnerstva izveden predhodnih postopek z javnim pozivom vsem potencialnim promotorjem, da oddajo svoje vloge o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Izgradnja kompleksa oskrbovanih stanovanj s poslovno-storitvenim objektom namenjenim dolgotrajni oskrbi in zdravstveno-storitvenim dejavnostim«, ki je bil objavljen na portalu javnih naročil z rokom oddaje do 2. 7. 2021. Razlog za izvedbo tega preverjanja interesa na trgu je bil v morebitni spremembi obstoječega OPPN Bazenski kompleks tako, da bi v okviru teh zemljišč namesto individualne družinske gradnje s poslovno-stanovanjsko stavbo predvideli izgradnjo sošeske varovanih stanovanj, kapacitet za starostnike z demenco in poslovno-storitvene stavbe, v kateri bi se 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 takšno vsebinsko zasnovo, bi s strani Občine Poljčane zagotovili prostorske pogoje in

zemljišča v letu 2022 tudi komunalno opremili, da bi v letu 2022 izvedli javni razpis za izbiro javno-zasebnega partnerja, ki bi glede na zainteresiranost lahko del tako izgrajenih kapacitet ponudil tudi Domu dr. Jožeta Potrča.

Na javni poziv promotorjem za oddajo vloge o zainteresiranosti za javno-zasebno partnerstvo, ki je bil objavljen na portalu javnih naročil (rok oddaje vlog ej bil do 2. 7. 2021) sta prispeli dve ponudbi potencialnih zasebnih partnerjev. Ena od ponudb družbe Triplan d.o.o. iz Ljubljane je ustrezna in skladna z idejno zasnovo projekta javno-zasebnega partnerstva Občine. Drugo vlogo je oddala družba Esotech d.d. iz Velenja, vendar je njen koncept javno-zasebnega partnerstva drugačen od Občinske vizije, saj Občina ne namerava prevzeti investicijskega dela projekta, ampak bi bil njen vložek v zagotovitvi komunalno opremljenih zemljišč za izgradnjo starostno oskrbovalnega kompleksa, za kar bi po izgradnji pridobila lastništvo na dogovorjenem številu stanovanjskih in/ali poslovnih enot.

V zvezi z odzivom potencialnih zasebnih partnerjev je potrebno pojasniti, da z oddajo vloge o zainteresiranosti po veljavni zakonodaji s področja javno-zasebnega partnerstva¹ slednji niso prevzeli nobene pravno obvezujoče dožnosti, da bi v potencialno javno-zasebno partnerstvo tudi vstopili. Dejansko gre za poslovni, ekonomski izražen interes, ki ni pravno zavezujoč, niti nima iztožljivih posledic za nobeno od strank.

Glede na vse navedeno župan – kot je že napovedal – predlaga občinskemu svetu, da:

- bodisi potrdi predlagano spremembo zadevnega OPPN Bazenski kompleks iz leta 2020 zaradi obrazloženih razlogov in pripravo novega OPPN z vsebinskimi izhodišči, vezanimi na izgradnjo soseške varovanih stanovanj, kapacitet za starostnike z demenco in poslovno-storitvene stavbe, v kateri bi se zagotavljal za kakovostno dolgotrajno oskrbo nujno potrebne storitve;
- ali odloči, da ostane veljavni OPPN Bazenski kompleks v veljavi in se posledično pristopi h komunalni ureditvi zemljišč po veljavni prostorski ureditvi.

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 zemljišč Bazenskega kompleksa pa je potreben ne glede na spremembo OPPN in tudi predviden v proračunu.

VI. PREDLOG SKLEPA

Glede na navedeno se občinskemu svetu predlaga, da predstavljeno gradivo obravnava, o njem razpravlja in odloči o predlogu za spremembo zadevnega OPPN Bazenski kompleks iz leta 2020 zaradi obrazloženih razlogov ali sprejem sklep, da se veljavnega OPPN Bazenski kompleks iz leta 2020 ne spreminja.

Posledično se predlaga, da občinski svet, sprejeme sklep:

¹ člani 31 do 35 Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06: ZJZP)

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

ali sklep:

»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 sprejet 22. 4. 2020, ostane nespremenjen.«

Pripravila:

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

Občina Poljčane
Stanislav Kovačič, župan