



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

**Urad za prostorski razvoj in nepremičnine**  
**Ufficio sviluppo territoriale e beni immobili**

Številka: 011-2/2019

Datum: 22. 6. 2020

Mestna občina Koper  
Nadzorni odbor  
Verdijska ulica 10

6000 Koper

**Zadeva: Odzivno poročilo na Osnutek poročila o izvedbi nadzora vezanega na dokumentacijo v zadevi »Verski objekt«**

Nadzorni odbor Mestne občine Koper (v nadaljevanju NO MOK) je opravil nadzor dokumentacije (postopek sprejemanja prostorskega akta in prodaje nepremičnine s parc. št. 1464/34 k.o. Koper) v zadevi »Verski objekt«, ki se je izvajal v različnih organizacijskih enotah občinske uprave Mestne občine Koper (OU MOK).

Po opravljenem nadzoru je NO MOK izdelal osnutek poročila, na katerega OU MOK podaja odzivno poročilo oziroma dodatna pojasnila, mnenja, pripombe in obrazložitve k posameznim točkam ugotovitev iz osnutka poročila.

Nadzorni odbor s strani strokovnih služb ni zahteval ne dokumentacije, niti opravil razgovorov na podlagi katerih bi strokovne službe MOK pojasnile potek postopkov v predmetni zadevi, tako da so se strokovne službe seznanile z nadzorom v tej zadevi šele po prejemu zahteve k odzivnemu poročilu.

NO MOK ugotavlja, da je sklep o začetku postopka priprave OPPN (v nadaljevanju sklep) v nasprotju z zakonodajo in celo posameznimi členi v sklepu. NO MOK navaja, da je izbrani način urejanja prostora »blago povedano klientelističen in v nasprotju s samim zakonom o prostorskem planiranju (ZUreP-2)«.

OU MOK pojasnjuje, da je prejela pobudo Pravoslavnega metropolita eparhije Zagrebačko-Ljubljanske za izgradnjo pravoslavnega cerkve, za katerega bi verska skupnost potrebovala zemljišče velikosti cca 3000 m<sup>2</sup>. Pobudi je bila priložena tudi idejna zasnova. OU MOK je ugotovila, da se predložena idejna zasnova nanaša na zemljišče s takratno parc. št. 1464/23, k.o. Koper (v lasti MOK), ki je po namenski rabi opredeljena kot ureditveno območje za poselitev, območje za centralne dejavnosti (prostorska enota KC-55, enota urejanja po PUP mestno jedro Eu 3-11), kamor je skladno s planskimi usmeritvami možno umeščati tudi verske objekte.

Na podlagi 18. člena Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (v nadaljevanju PUP mestno jedro) je »na območju Eu 3-11 za gradnjo novih stavb in v primerih, ko posegi v prostor spreminjajo obstoječo prometno ureditev, potrebna izdelava OPPN-ja«, zato je bil, na podlagi prejete pobude, sprejet sklep župana o pripravi novega OPPN.

Iz še sedaj veljavnega PUP mestno jedro, ki ureja obravnavano območje, je za umeščanje novih objektov potrebno sprejeti novi občinski prodrobni prostorski načrt (OPPN).

Sklep in celoten postopek priprave OPPN je bil voden na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) in ne na podlagi Zakona o urejanju prostora (Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17), kot je navedeno v osnutku poročila.

Postopek priprave OPPN je bil voden skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2), ki v 14. členu določa, da se v okviru same priprave OPPN izdelajo potrebne strokovne podlage.

Sklep o začetku postopka priprave OPPN vsebuje vse zahtevane zakonske pogoje, kot jih določa takrat veljavni 46. člen ZPNačrt, kot tudi obveznosti v zvezi s financiranjem same priprave OPPN. Naročnik izdelave OPPN je bila MOK, zato posebna pogodba s pobudnikom ni bila potrebna, poleg tega je pa takrat veljavni ZPNačrt tudi ni predvideval.

Poleg tega je v 2. členu sklepa navedeno, da se z OPPN predvidi gradnja sakralnega objekta, spremljajočih parkovnih površin in ostalih javnih površin ter gospodarske javne infrastrukture. Navedeno je pomembno zaradi parcelacije takratnega zemljišča s parc. št. 1464/23 k.o. Koper, od katerega se je v nadaljevanju odparceliralo del, ki je bil načrtovan kot javna parkovna površina (sedanje zemljišče s parc. št. 1464/35 k.o. Koper).

Parcelacija nepremičnin s parc. št. 1464/23, 1637 in 1638 k.o. Koper je bila opravljena pred sprejetjem OPPN, saj je bilo v postopku priprave OPPN ugotovljeno, da bo, ne glede na namembnost objekta, del takratnega zemljišča 1464/23 k.o. Koper predviden za javne parkovne površine.

Namen lokalne skupnosti je bil, da se del prvotne parcele št. 1464/23 k.o. Koper ohrani za zelene parkovne površine, ki ostanejo v njeni lasti, ne glede na to, kakšna namembnost objekta bo na sami gradbeni parceli v okviru OPPN.

Ne drži navedba v poročilu NO MOK, da bo po sprejetju prostorskega akta za oblikovanje gradbene parcele potrebna ponovna parcelacija zaradi zagotavljanja dodatnih površin, saj je lahko gradbena parcela stavbe sestavljena iz več zemljiških parcel.

Postopek parcelacije je potekal skladno z veljavno zakonodajo. V nasprotnem primeru, odločba o parcelaciji ne bi bila izdana s strani Geodestke uprave Koper in postala pravnomočna.

Izvedba parcelacij sodi med upravljalске naloge pristojne strokovne službe MOK. Mestna občina Koper krije stroške parcelacije za nepremičnine katerih lastnica je, saj ob izvedbi parcelacije še ne more biti jasno kdo bo kupec nepremičnine na javni dražbi, da bi lahko le-ta bil nosilec teh stroškov.

Postopek prodaje nepremičnine s parc.št. 1464/34 k.o. Koper je potekal po postopku kot ga določa ZSPDSL-1. Pred izvedbo postopka prodaje je nepremičnine ocenil sodni cenilec gradbene stroke, pooblaščen s strani Slovenskega inštituta za revidiranje. Za cenitev so bili cenilcu posredovani vsi potrebni podatki. Tudi pri ocenjevanju nepremičnine je cenilec upošteval dejstvo, da bo na delu območja sakralni objekt, na drugem pa javne parkovne in zelene ureditve.

V tesktu javne dražbe je za navedeno nepremičnino zapisano, da se nahaja na območju, za katerega je v pripravi občinski podrobni prostorski načrt »Verski kulturni center«. Na javni dražbi je kot edini ponudnik za to nepremičnino nastopala družba KPL d.o.o..



Postopek prodaje je bil voden javno, transparentno, ekonomično, izbrana je bila metoda, ki je lokalni skupnosti omogočila najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem. Pred prodajo nepremičnine so bili opravljeni vsi potrebni postopki in preveritve, ki so potrebni.

Prodaja zemljišča po metodi javne dražbe zagotavlja bolj transparenten, ekonomičen, gospodarsko učinkovit način razpolaganja od neposredne prodaje, kot navaja v poročilu NO MOK. Mestna občina Ljubljana zemljišča za islamski verski center ni prodajala neposredno, ampak po metodi javnega zbiranja ponudb.

Iz izvedenega postopka in dodatnih obrazložitev v odzivnem poročilu izhaja, da je Mestna občina Koper upoštevala in sledila načelom gospodarnosti, smotrnosti, preglednosti, strokovnosti in skrbnosti ter načela enake obravnave pred zakonom.

Pripravila:  
Melita Osvaldič  
mag. Matjaž Marsič, l.v.



Vodja urada  
Irena Kocjančič, sekretar

Dostaviti:

- Nadzornemu odboru Mestne občine Koper

V vednost:

- v.d. direktorice občinske uprave mag. Tamara Kozlovič

