



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

1

Številka: 3505-18/2017

Datum: 18. 2. 2021

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA
Občinski svet - Consiglio comunale

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

NASLOV: Predlog sklepa o podaji soglasja k Aneksu št. 1, sklenjenem dne 17. februarja 2021 k Sporazumu med Mestno občino Koper, MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o., PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji in ELTA telekomunikacije d.o.o., sklenjenim dne 12. novembra 2020

GRADIVO PRIPRAVIL: Sekretariat občinske uprave (Oddelek za pravne zadeve), Urad za prostorski razvoj in nepremičnine

IZDELOVALEC /
GRADIVA:

POROČEVALKA: Irena Kocjančič, vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine

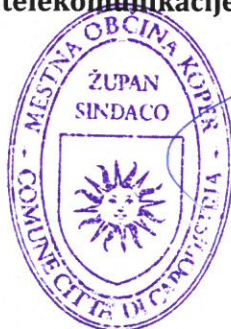
PRISTOJNA DELOVNA TELES: /

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper sprejme sklep o podaji soglasja k Aneksu št. 1, sklenjenem dne 17. februarja 2021 k Sporazumu med Mestno občino Koper, MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o., PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji in ELTA telekomunikacije d.o.o., sklenjenim dne 12. novembra 2020.

GRADIVO:

- predlog sklepa,
- obrazložitev predloga sklepa,
- Sporazum z dne 12. 11. 2020
- Aneks št. 1 z dne 17. 2. 2021



ŽUPAN
Aleš Bržan



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Občinski svet – Consiglio comunale

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1 in 30/18) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne ____ 2021 sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet Mestne občine Koper podaja soglasje k Aneksu št. 1, sklenjenem dne 17. 2. 2021 k Sporazumu med Mestno občino Koper, Sporazumu, sklenjenemu dne 12. 11. 2020, med Mestno občino Koper in družbami MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami, d.o.o., PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji ter ELTA telekomunikacije d.o.o.

Aneks je sestavni del tega sklepa.

2.

Ta sklep velja takoj.

Številka: 3505-18/2017

Datum:

ŽUPAN
Aleš Bržan

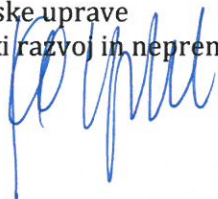
OBRAZLOŽITEV

Mestna občina Koper je dne 12. 11. 2020 z družbami MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o., PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji ter ELTA telekomunikacije d.o.o., sklenila Sporazum. Občinski svet Mestne občine Koper je na 16. redni seji Občinskega sveta Mestne občine Koper z dne 23. 11. 2020 sprejel sklep, s katerim je podal soglasje k citiranemu sporazumu.

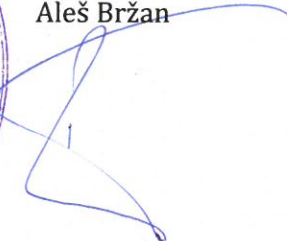
Občinski svet Mestne občine Koper je na 16. redni seji Občinskega sveta Mestne občine Koper z dne 23. 11. 2020 sprejel Odlok o razveljavitvi odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev 'Centralnega parka Koper', (Uradni list RS, št. 67/18). Dne 11. 2. 2021 je bila vložena zahteva za razpis naknadnega referenduma o Odloku o razveljavitvi odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev 'Centralnega parka Koper' (Uradni list RS, št. 67/18). Ker morebitna izvedba naknadnega referenduma o Odloku o razveljavitvi odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev 'Centralnega parka Koper' (Uradni list RS, št. 67/18) vpliva na uresničitev zavez strank, navedenih v II. in IV. točki/člena Sporazuma v dogovorjenem roku (31. 3. 2021), je Mestna občina Koper z družbami MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o., PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji ter ELTA telekomunikacije d.o.o. dne 17. 2. 2021 sklenila Aneks št. 1 k Sporazumu z dne 12. novembra 2020, s katerim je bil datum 31. 3. 2021, naveden v III. in IV. točki/členu Sporazuma povsod nadomeščen z datumom 30. 6. 2021.

Ker je polna uveljavitev dogovorjenih zavez iz Sporazuma vezana na pristojnosti Občinskega sveta Mestne občine Koper, posledično pa tudi Aneksa št. 1, ki je bil k njemu sklenjen, predlagamo Občinskemu svetu Mestne občine Koper, da sprejme predloženi predlog sklepa.

Pripravili:
Sekretariat občinske uprave
Urad za prostorski razvoj in nepremičnine



ŽUPAN
Aleš Bržan



MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o., Dunajska cesta 159, 1000 Ljubljana, matična št.: 2187841000, ki jo zastopa direktor Milan Mandarić

in

PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji, Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana, matična št.: 668091700, ki jo skupaj zastopata likvidacijska upravitelja Lamija Hadžiosmanović in Jovica Jakovac

in

ELTA telekomunikacije d.o.o., Prešernova cesta 4A, 6310 Izola, matična št.: 5481350000, ki jo zastopa direktor Aco Kabanica

in

MESTNA OBČINA KOPER, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, matična št.: 5874424000, ki jo zastopa župan Aleš Bržan

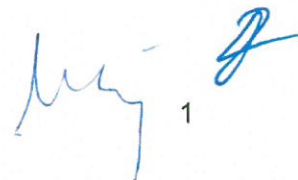
sklepajo naslednji

SPORAZUM

I.

(1) Stranke tega sporazuma kot nesporno uvodoma ugotavljajo:

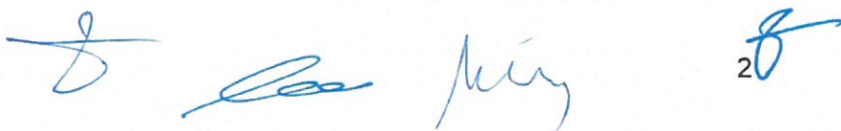
- da je Mestna občina Koper sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev "Centralni park Koper" št. 3505-16/2017, Ur. l. RS št. 67/2018 z dne 19.10.2018, ki je bil razglašen dne 21.9.2018 (v nadaljevanju veljavni OPPN),
- da ureditveno območje veljavnega OPPN obsega kare med Ferrarsko cesto na severozahodu, Ankaransko cesto na severovzhodu in jugovzhodu ter Kolodvorsko cesto na jugozahodu, kar v naravi predstavlja nepremičnine z ID znakom: parcela 2605 1567/36, parcela 2605 1567/38, parcela 2605 1570/143, parcela 2605 1570/142, parcela 2605 1570/111, parcela 2605 1570/112, parcela 2605 1570/113 in parcela 2605 1570/114 (v nadaljevanju ureditveno območje),
- da je družba MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o. zemljiškoknjižna lastnica nepremičnin z ID znakom: parcela 2605 1570/112 in parcela 2605 1570/113,
- da je družba PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji zemljiškoknjižna lastnica nepremičnine z ID znakom: parcela 2605 1567/38,
- da je družba ELTA telekomunikacije d.o.o. dejanska lastnica nepremičnin z ID znakom: parcela 2605 1570/111 in parcela 2605 1570/114,


1

- da je družba MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o. na Ustavno sodišče RS vložila pobudo za začetek postopka za oceno ustavnosti oz. zakonitosti uvodno navedenega veljavnega OPPN,
- da je družba PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji, zoper Mestno občino Koper vložila tožbo zaradi ugotovitve nezakonnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta, in sicer zaradi nezakonnosti določb Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev "Centralni park Koper" št. 3505-16/2017, Ur. l. RS št. 67/2018 (v nadaljevanju izpodbijani OPPN) in se na podlagi te tožbe vodi upravni spor pred Upravnim sodiščem RS pod opr. št. I U 241/2019,
- da imajo družbe MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o., PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji in ELTA telekomunikacije d.o.o. kot lastniki zemljišč na ureditvenem območju veljavnega OPPN interes, da se v izogib sprožanju sodnih postopkov, vezanih na sedaj veljavno prostorsko ureditev, le-to odpravi dogovorno v najkrajšem možnem času, zato so naslovili na Mestno občino Koper Pobudo za razveljavitev uvodno navedenega veljavnega OPPN, na način, da bo dopustna gradnja objektov in spremljajoče infrastrukture, o kateri še ni bilo odločeno,
- da je interes Mestne občine Koper, da sklene z lastniki nepremičnin na ureditvenem območju ustrezeni sporazum, ki bo varoval interese vseh strank sporazuma.

II.

- (1) Stranke tega sporazuma so soglasne, da se zaradi interesa skupnosti in na pobudo lastnikov zemljišč na ureditvenem območju, omogoči drugačna prostorska ureditev, kot jo predpisuje veljavni OPPN.
- (2) Z drugačno prostorsko ureditvijo, ki jo bo po predpisanem postopku sprejela Mestna občina Koper, se namenska raba prostora oz. posegi v prostor uredijo tako, da bo mogoča gradnja stanovanjsko-poslovnih prostorov pod naslednjimi smernicami:
 - tipologija zazidave: karejska zasnova, lamelna zasnova, individualni stolpiči,
 - umeščanje nestanovanjske dejavnosti ob hrupno bolj izpostavljena območja (obodni del kareja ob Ferrarski cesti),
 - umeščanje stanovanjske dejavnosti v manj hrupno izpostavljena območja (npr. notranjost kareja), pritlična etaža ob Ferrarski cesti se nameni poslovnim dejavnostim (poslovnim programom),
 - upoštevanje vseh predpisanih gradbenih mej in regulacijskih linij, ki so predpisane v osnutku OPN MOK ID,
 - nobeden od naštetih faktorjev ne sme biti presežen:
 - maksimalna višina objektov do venca je 19 m, z možnostjo izvedbe mansardne etaže do maksimalne višine 21 m, pri čemer bruto tlorisna površina (BTP) mansardne etaže ne sme presegati 70 % BTP največje etaže (za opredelitev BTP se uporablja standard SIST ISO 9836, izjema je pri izračunu BTP za mansardno etažo, kjer se v BTP mansardne etaže ne vključuje površine pod



alinejo c) točke 5.1.3.1 standarda SIST ISO 9836)

- maksimalni faktor izrabe (FI) zemljišča do 2,0¹,
- maksimalni faktor zazidanosti (FZ) območja do 0,55²,
- zagotovitev najmanj 40 % odprtih bivalnih površin³,
- garažna stavba je lahko popolnoma vkopana ali delno vkopana. V primeru gradnje delno vkopane garaže, višina nadzemnega dela ne sme presegati 0,5 m nad koto terena. Streha garažne stavbe mora biti urejena kot funkcionalna zelena površina, intenzivno zazelenjena s travo, grmičevjem in visokodebelnim drevjem. Debelina zemljine nad streho garažne stavbe mora znašati najmanj 1,2 m, ki se smiselno prilagodi višinskim kotam kontaktnih površin,
- ureditev parkovne površine z zasaditvijo dreves in ureditev peš povezave med historičnim mestnim jedrom in Škocjanskim zatokom,
- zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest (večstanovanjske stavbe 2 PM/1 stanovanje, za poslovno namembnost se potrebno število PM določi glede na namembnost posameznega dela objekta).

(3) Mestna občina Koper je dolžna predlagati občinskemu svetu Mestne občine Koper sprejetje ukrepov, s katerimi bo na ureditvenem območju mogoča gradnja, najmanj v obsegu, kot jo določena v predhodnem odstavku, in sicer najkasneje do 31. 3. 2021.

III.

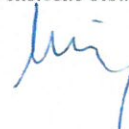
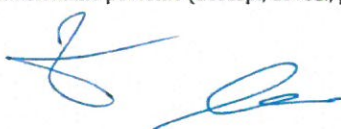
(1) Družbe MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o., PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji in ELTA telekomunikacije d.o.o. se zavežejo, da zoper Mestno občino Koper do 31. 3. 2021 ne bodo vlagale nobenih zahtevkov na plačilo odškodnine iz naslova veljavnega OPPN in da se bodo vzdržale vsakršnega razpolaganja s predmetnimi nepremičninami ter ravnanj, ki bi ovirala sprejem drugačne prostorske ureditve za obravnavano območje.

(2) Če Mestna občina Koper do 31. 3. 2021 na ureditvenem območju sprejme prostorsko ureditev oziroma omogoči gradnjo objektov, kot je določena s smernicami v 2. odstavku II. točke tega sporazuma, se družba MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o., nepreklicno odpove vsem odškodninskim in drugim zahtevkom iz naslova veljavnega OPPN ali iz naslova katerih koli razlogov, ki izvirajo iz prostorske ureditve na nepremičninah z ID znakom: parcela 2605 1570/112 in parcela 2605 1570/113, ali v zvezi z razpolaganjem navedenih nepremičnin in to tudi v primeru, če Ustavno sodišče RS ugotovi njeni pobudi za začetek postopka za oceno ustavnosti oz. zakonitosti OPPN.

¹ Faktor izrabe (FI) je določen kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom in pod njim, samo nad terenom ali samo pod njim.

² Faktor zazidanosti (FZ) je določen kot razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele. Zazidana površina je površina zemljišča, ki ga pokrivajo dokončane stavbe in se določi kot navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. Za opredelitev zazidane površine se uporablja standard SIST ISO 9836.

³ Za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirna mesta, prostori za ekološke otoke).



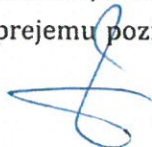
3

Odpoved zahtevkom učinkuje tudi za vse njene pravne naslednike, o čemer jih je družba MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o. dolžna obvestiti.

- (3) Če Mestna občina Koper do 31. 3. 2021 na ureditvenem območju sprejme prostorsko ureditev oziroma omogoči gradnjo objektov, kot je določena s smernicami v 2. odstavku II. točke tega sporazuma, se družba PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji, odpoveduje svojemu tožbenemu zahtevku zoper Mestno občino Koper, ki je predmet upravnega spora iz 1. člena tega sporazuma ter se nepreklicno odpove vsem odškodninskim in drugim zahtevkom iz naslova veljavnega OPPN ali iz naslova katerih koli razlogov, ki izvirajo iz prostorske ureditve na nepremičnini z ID znakom: parcela 2605 1567/38, ali v zvezi z razpolaganjem navedene nepremičnine, kar učinkuje tudi za vse njene pravne naslednike.
- (4) Če Mestna občina Koper do 31. 3. 2021 na ureditvenem območju sprejme prostorsko ureditev oziroma omogoči gradnjo objektov, kot je določena s smernicami v 2. odstavku II. točke tega sporazuma se družba ELTA telekomunikacije d.o.o. nepreklicno odpove vsem odškodninskim in drugim zahtevkom iz naslova veljavnega OPPN ali iz naslova katerih koli razlogov, ki izvirajo iz prostorske ureditve na nepremičninah z ID znakom: parcela 2605 1570/111 in parcela 2605 1570/114, ali v zvezi z razpolaganjem navedene nepremičnine, kar učinkuje tudi za vse njene pravne naslednike.

IV.

- (1) Do dokončnega sprejema v sporazumu dogovorjene prostorske ureditve, to je do 31. 3. 2021, se družbe MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o., PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji in ELTA telekomunikacije d.o.o. kot lastnice nepremičnin na ureditvenem območju oz. njihovi pravni nasledniki, zavežejo, da na ureditvenem območju ne bodo izvajali gradnje ali zahtevali izdaje gradbenega dovoljenja, brez da bi pri gradnji ali izdelavi projektne dokumentacije in zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja, upoštevali smernice iz drugega odstavka II. točke tega sporazuma.
- (2) Družbe MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o., PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji in ELTA telekomunikacije d.o.o. se v primeru odsvojitve nepremičnin zavežejo obvestiti svoje pravne naslednike o zavezi iz prejšnjega odstavka in o obsegu dopustne gradnje, dogovorjene s tem sporazumom.
- (3) V primeru kršitve zaveze iz prvega in drugega odstavka tega člena in v primeru, ko bi družbe MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o., PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji in ELTA telekomunikacije d.o.o. oziroma njihovi pravni nasledniki, kljub temu gradili v nasprotju z dogovorjenim obsegom gradnje, je stranka, ki je kršila ta dogovor dolžna plačati Mestni občini Koper pogodbeno kazen v višini 1.000.000,00 EUR (z besedo: en milijon EUR 00/100), in sicer najkasneje v roku 15 dni po prejemu poziva Mestne občine Koper, v primeru zamude z zakonskimi



zamudnimi obrestmi.

VI.

(1) Ta sporazum je sklenjen, ko ga podpišejo vse stranke sporazuma in začne veljati, ko na njegovo vsebino poda soglasje Občinski svet Mestne občine Koper.

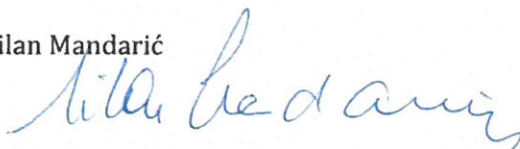
VII.

(1) Sporazum je sklenjen v štirih enakih izvodih, od katerih vsaka stranka prejme en izvod.

Koper, 12.11.2020

MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o.

zanjo dir. Milan Mandarić



PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji

zanjo likvidacijski upravitelja Lamija Hadžiosmanović in Jovica Jakovac

ELTA telekomunikacije d.o.o.

zanjo dir. Aco Kabanica



PRO-REM
PRO-REM d.o.o. v likvidaciji

Mestna občina Koper

zanjo župan Aleš Bržan



MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o., Dunajska cesta 159, 1000 Ljubljana, matična št.: 2187841000, ki jo zastopa direktor Milan Mandarić

in

PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji, Čopova ulica 3, 1000 Ljubljana, matična št.: 668091700, ki jo zastopata likvidacijska upravitelja Lamija Hadžiosmanović in Jovica Jakovac

in

ELTA telekomunikacije d.o.o., Prešernova cesta 4A, 6310 Izola, matična št.: 5481350000, ki jo zastopa direktor Aco Kabanica

in

MESTNA OBČINA KOPER, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, matična št.: 5874424000, ki jo zastopa župan Aleš Bržan

sklepajo naslednji

ANEKS ŠT. 1 K SPORAZUMU Z DNE 12. 11. 2020

I.

(1) Stranke tega sporazuma kot nesporno uvodoma ugotavljajo:

- da so sklenile Sporazum z dne 12. 11. 2020 (v nadaljevanju Sporazum), h kateremu je s sklepom, sprejetem na 16. seji Občinskega sveta Mestne občine Koper z dne 23. 11. 2020, podal soglasje Občinski svet Mestne občine Koper;
- da je Mestna občina Koper zaradi izpolnitve zavez iz Sporazuma, na 16. seji Občinskega sveta Mestne občine Koper z dne 23. 11. 2020, sprejela Odlok o razveljavitvi odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev »Centralnega parka Koper« (UL RS, št. 67/18), ki je bil razglašen in objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije št. 177/2020 z dne 1. 12. 2020;
- da je bila dne 7. 12. 2020 vložena pobuda za razpis naknadnega referenduma o Odloku o razveljavitvi odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev »Centralnega parka Koper« (UL RS, št. 67/18), ki jo je podal pobudnik Boris Popovič iz Kopra s podporo volivcev, zaradi česar je bilo v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 182/2020 z dne 10. 12. 2020, objavljen preklic objave odloka iz prejšnje alineje;
- da stranke Sporazuma na tretjo osebo niso prenesle (odtujile) nobenega civilnopravnega ali javnopravnega upravičenja, na ali v zvezi z nepremičninami, navedenimi v Sporazumu ter v zvezi z dogovori iz Sporazuma, ali takšna upravičenja obremenile, niti tega ne bodo storile do 30. 6. 2021;
- da stranke skladno z navedenim v predhodnih alinejah, sklepajo ta aneks zaradi predvidene



izvedbe referenduma o Odloku o razveljavitvi odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev »Centralnega parka Koper« (UL RS, št. 67/18), v kolikor Ustavno in/ali drugo pristojno sodišče oziroma organ ne bi odločilo drugače.

II.

- (1) Pogodbene stranke se izrecno dogovorijo, da se Sporazum spremeni tako, da se v III. in IV. točki/členu Sporazuma datum »31. 3. 2021« povsod nadomesti z datumom »30. 6. 2021«.

III.

- (1) Ta aneks je sklenjen, ko ga podpišejo vse stranke sporazuma in začne veljati, ko na njegovo vsebino poda soglasje Občinski svet Mestne občine Koper.

IV.

- (1) Sporazum je sklenjen v štirih enakih izvodih, od katerih vsaka stranka prejme en izvod.

Koper, 17. 2. 2021

MM Investicije, Upravljanje z nepremičninami d.o.o.

zanjo dir. Milan Mandarić

MM INVESTICIJE d.o.o.

PRO-REM, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji

zanjo likvidacijska upravitelja Lamija Hadžiosmanović in Jovica Jakovac

ELTA telekomunikacije d.o.o.

zanjo dir. Aco Kabanica

Mestna občina Koper

zanjo župan Aleš Bržan

