



MESTNA OBČINA NOVA GORICA
TRG EDVARDA KARDELJA 1
5000 NOVA GORICA



TEL.: +386 (0)5 335 01 12
FAX: +386 (0)5 302 74 70

Župan-Mayor

Številka: 350-15 / 2007
Datum: 18.04.2007

REPUBLIKA SLOVENIJA
USTAVNO SODIŠČE
Beethovnova 10
1001 LJUBLJANA

U- I- 94 / 07

Nasprotna udeleženska

MESTNA OBČINA NOVA GORICA
Trg E. Kardelja 1
5000 Nova Gorica

ODGOVOR
NA POBUDO ZA OCENO USTAVNOSTI IN ZAKONITOSTI IN
NA PREDLOG ZA ZAČASNO ZADRŽANJE

Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na mestnem območju Nove Gorice (Uradni list RS, št. 3/06)

2x



Nasprotna udeleženka Mestna občina Nova Gorica s tem odgovorom prereka navedbe pobudnikov v njihovi pobudi v kolikor se z njimi izrecno ne strinja, predlaga sodišču, da jo zavrne kot neutemeljeno in še navaja:

I.

K II. točki pobude:

Trditve pobudnikov, da je bil sprejeti Odlok v nasprotju s predpisanim postopkom, je zavajajoča, njihova interpretacija določbe 175. člena ZUreP-1, iz katere naj bi izhajalo, da se lahko po njegovi uveljavitvi spremenijo oziroma dopolnijo samo tisti občinski prostorski izvedbeni akti, ki so bili v času ob njegovi uveljavitvi že začeti, pa pravno zmotna.

Člen govori, kako se nadaljujejo in končajo tisti postopki za spremembe in dopolnitve občinskih prostorskih izvedbenih aktov, ki so bili ob uveljavitvi zakona že začeti, ne določa pa, da se dopolnjujejo in spreminjajo lahko samo tisti akti in nobeni drugi. ZUreP-1 je res določil, da se pogoji za pripravo projektov po določbah zakona, ki ureja graditev objektov, določajo s prostorskim redom občine (62. člen), vendar je tudi zapovedal, da mora prostorski red občine biti v skladu s strategijo prostorskega razvoja občine ter mora upoštevati pravila iz prostorskega reda Slovenije (62. člen). ZUreP-1 je ministru za prostor naložil, da podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave prostorskih aktov ter vrste njihovih strokovnih podlag (18. člen) in da je to dolžan storiti tako, da v treh mesecih po uveljavitvi zakona izda podzakonske predpise (drugi odstavek 167. člena). Nadalje je določil, da občine pričnejo s pripravo strategije prostorskega razvoja občine po uveljavitvi strategije prostorskega razvoja Slovenije, s pripravo prostorskega reda občine pa po uveljavitvi prostorskega reda Slovenije in ju morajo sprejeti najkasneje v treh letih po sprejemu strategije prostorskega razvoja Slovenije (četrti odstavek 171. člena).

Državni zbor je odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS, Ur. l. RS, št. 76/04) sprejel na seji dne 18.06.2004, odlok pa določa, da prostorska strategija začne veljati 20.07.2004 (prvi odstavek poglavja V Uveljavitev prostorske strategije).

Uredbo o prostorskem redu Slovenije je Vlada RS sprejela dne 28.10.2004, v veljavo pa je stopila dne 13.11.2004 (Ur. l. RS, št. 122/04).

Mestni svet Mestne občine Nova Gorica je dne 19.06.2003 v skladu z drugim odstavkom 171. člena ZUreP-1 sprejel odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Nova Gorica za obdobje od leta 1986 do leta 2000, dopolnjenega leta 1990, 1993, 1995, 1996, 1998 in 1999, in srednjeročnega družbenega plana občine Nova Gorica za obdobje od leta 1986 do leta 1990, dopolnjenega leta 1990, 1993, 1995, 1996, 1998 in 1999, za območje Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave glasila Oko, št. 18/03).

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na mestnem območju Nove Gorice, ki je v tem času veljal (Uradne objave časopisa Oko, št. 1/2000, 10/02 in 15/02), je nujno postal neskladen z na novo sprejetim planom, ki je spremenil in na novo določil plansko namensko rabo zemljišč ter zato neustrezen in neprimeren akt za njegovo izvajanje. Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih je zato bilo nujno dopolniti in spremeniti tako, da bo usklajen s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega plana občine, zato je Mestni svet na isti seji dne 19.06.2003 sprejel tudi program priprave sprememb in dopolnitev odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na



mestnem območju Nove Gorice (Uradne objave glasila Oko, št. 18/03).

Prostorski ureditveni pogoji so prostorski izvedbeni akt, ki ga je potrebno razumeti in uporabljati v tesni povezavi s prostorskimi sestavinami srednjeročnega plana kot prostorskega planskega akta na enak način, kakor to velja za odnos med prostorskim redom občine in strategijo prostorskega razvoja občine v okviru določil ZUreP-1. Če Mestna občina Nova Gorica ne bi uskladila prostorskih ureditvenih pogojev s prostorskim planom, bi nastala nedopustna pravna praznina, ki bi trajala vse do 20.07.2007, ko bi šele lahko s prostorskim redom občine uveljavila ustrezne pogoje za pripravo projektov po določbah zakona, ki ureja graditev objektov. Če naj bi torej ravnala na način, kakor določbe ZUreP-1 tolmačijo pobudniki, bi povzročila razmere, v katerih bi bila hudo ogrožena gospodarska, socialna in ekološka funkcija lastnine občanov, zato je Mestna občina Nova Gorica prepričana, da je ravnala povsem v skladu z načelom pravne države, ko je tehtala med zakonskim ciljem in prizadetostjo pravnih položajev uporabnikov prostora in pravno zadovoljivo in povsem v duhu določb ZUreP-1 uredila položaj v razmerah, ki jih ZUreP-1 ni dovolj celovito in natančno pojasnil.

Mestna občina Nova Gorica je po sprejemu Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskega plana Mestne občine Nova Gorica sprejela tudi Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev za posege v prostor na mestnem območju Nove Gorice, s katerim je prostorski izvedbeni akt uskladila s strateškim prostorskim aktom. Zaradi nujnosti, da se v mestnem prostoru čimprej omogoči izvajanje s prostorskim planom načrtovanih posegov, je bil odlok (podobno kot prostorski red RS) zasnovan v dveh korakih. Najprej je uveljavil skupne določbe za urejanje prostora in jih nato v drugem koraku še dopolnil s posebnimi določbami za urejanje prostora, s katerimi je natančneje določil merila za posege v prostor po posameznih urejevalnih enotah.

Iz zgoraj pojasnjenih razlogov posledično tudi sama vsebina obravnavanega Odloka ni v nasprotju z načelom pravne države, enakosti pred zakonom in enakega varstva pravic. Pogoji in merila za izdelavo projektne in gradbene dokumentacije so v Odloku konkretizirani v zadostni in primerni meri, da arbitrarno in samovoljno odločanje pristojnih organov v postopkih za izdajo gradbenega dovoljenja ni mogoče. Odlok oblikovalske kontraste, ki odstopajo od oblikovne identitete in homogenosti ureditvenega območja, nalašč dopušča, saj so zaželeni, oboje je namreč v ureditvenem območju potrebno šele vzpostaviti. Na podlagi Odloka je mogoče izdelati povsem ustrezno dokumentacijo kot podlago za odločitve o dovoljenosti gradnje.

Trije faktorji, ki določajo pogoje gradnje na ureditvenem območju, in jim pobudniki očitajo pomanjkljivost, so ključni faktorji za uravnavanje ravnovesja v grajenem prostoru, določeni v skladu s priporočili prostorskega reda Slovenije, le da pobudniki njihovega pomena ne razumejo. Faktor gradbene prostornine za obravnavano ureditveno območje ni določen zaradi tega, ker je njegova uporaba smiselna in primerna le za gradnjo proizvodnih in prireditvenih hal, torej dvoranskih prostorov, nikakor pa ne za stanovanjske objekte. Nikakor tudi ni res, da bi bil v skladu s 3. točko faktor gradbene prostornine tisti, ki bi edini vključeval tudi dovoljeno višino objekta. Iz 3. točke Odloka je jasno razvidno, da dovoljeno višino objekta posredno določata faktor največje dovoljene zazidanosti gradbene parcele in faktor največje dovoljene izrabe gradbene parcele, ki sta za obravnavano ureditveno območje natančno določena. Zato je popolnoma zgrešena trditev pobudnikov, da je po določitvi Odloka teoretično na tej funkcionalni enoti mogoče zgraditi stavbo z neomejeno višino. To bi namreč teoretično bilo mogoče le, če bi stavba imela površino nič, takšno stavbo pa si najbrž celo pobudniki sami le stežka predstavljajo. Zmotna je tudi trditev pobudnikov, da je v 23. členu Odloka določeno, da mora biti faktor gradbene prostornine določen za vsako prostorsko enoto posebej. Navedeni člen govori, da so osnovna merila



za oblikovanje gradenj, največji dovoljeni faktor zazidanosti gradbene parcele, najmanjši dovoljeni faktor zelenih površin, največji dovoljeni faktor izrabe gradbene parcele ter največji dovoljeni faktor gradbene prostornine na gradbeno parcelo, določeni za vsako prostorsko enoto. Torej vsak od njih za tisto prostorsko enoto, kjer je njegova uporaba smiselna in le takrat, ko je njegova uporaba primerna, nikakor pa ne člen govori, da bi vsi štirje faktorji morali biti vedno določeni za vsako prostorsko enoto. Odlok seveda ne ureja na splošno višinskih gabaritov in razmerja gabaritov za vse prostorske enote, kakor očitajo pobudniki, saj zadnji odstavek 23. člena, na katerega se sklicujejo, jasno govori, katera so lahko še, ne pa nujno, dodatna merila za določanje pogojev gradnje v posamezni prostorski enoti. Ker je višinski gabarit vedno in v vsaki prostorski enoti pogojen z natančno določenima faktorjema zazidanosti in izrabe gradbene parcele, je dodatna absolutna omejitev višine določena le v posameznih prostorskih enotah, kjer je to zaradi utemeljenih prostorskih razlogov potrebno.

II.

K III. točki pobude:

Mnenje pobudnikov, da je bil v postopku sprejemanja odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na mestnem območju Nove Gorice kršen 27. člen ZUreP-1, saj naj bi v začetku postopka ne bil pripravljen program priprave prostorskega akta, ki bi tudi sicer moral biti objavljen v občinskem uradnem glasilu, kot to določata 1. in 3. odstavek 27. člena ZUreP-1, je zgrešeno. Program priprave sprememb in dopolnitev odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na mestnem območju Nove Gorice je bil pripravljen in je bil tudi na predpisan način objavljen (Uradne objave glasila Oko, št. 18/03). Tudi javna razgrnitev predloga sprememb je bila opravljena povsem v skladu s predpisanim postopkom in smiselnim prikazom predpisane vsebine. Razstavljene so bile vse tiste sestavine in vsebine, ki jih je fizično mogoče in smiselno razstaviti, tiste strokovne podlage, ki jih bodisi zaradi njihovega obsega, bodisi zaradi njihovega tipa medija, ni mogoče fizično razstaviti, pa so bile navedene in ves čas javno dostopne v prostorih Mestne občine. Očitek, da naj bi ne bil na razpolago izvleček iz strateškega prostorskega akta, pa je neprimeren. Predlog sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev je bil celo prikazan na grafični podlagi strateškega prostorskega akta, saj je ta povezava ključnega pomena za razumevanje akta. Javna razgrnitev je bila izvedena v skladu z ZUreP-1, zato s tega vidika ni razloga za sklepanje, da bi prostorski akt ne bil zakonit. Pobudniki so imeli vse možnosti za preverjanje strokovne ustreznosti predloga ob javni razgrnitvi, zato ni res, da bi bila njihova pravica do sodelovanja pri upravljanju javnih zadev kršena, prav tako pa ni bil kršen 153. člen Ustave RS.

Dokaz:

- Program priprave sprememb in dopolnitev odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na mestnem območju Nove Gorice (Uradne objave glasila Oko, št. 18/03).

III.

K IV. točke pobude:

Mestni svet nujno sprejema predlog z drugačno vsebino, kot pa je bila razgrnjena v postopku, če naj javna razgrnitev in javna obravnava dosežeta svoj smisel. Pobudniki sami ugotavljajo, z besedami Ustavnega sodišča, da je javna razgrnitev in obravnava



prostorskih aktov pomembna zato, ker se takrat prizadeti seznanijo z načrtovano ureditvijo in nanjo reagirajo, tako da pripravljavec akta na podlagi odzivov še enkrat pretehta svoj predlog. Pripravljavec zatem tiste pripombe in predloge iz javne obravnave, ki so smiselni in sprejemljivi, sprejme in z njimi dopolni predlog iz javne obravnave. Ko ga nato še uskladi z nosilci urejanja prostora, ga tako dopolnjenega in usklajenega predloži v sprejem Mestnemu svetu z vsebino, ki je nujno drugačna od tiste, ki je bila v javni obravnavi. Vsebina Mestnemu svetu predloženega akta bi lahko bila enaka tisti iz javne obravnave le v primeru, če pripravljavec ne bi upošteval nobene pripombe iz javne obravnave in nobene zahteve nosilcev urejanja prostora. V takem primeru pa bi se javna obravnava pokazala kot nesmiselna in bi bila ustavna pravica javnosti do sodelovanja pri upravljanju javnih zadev izigrana. Sodelovanju javnosti je Mestna občina v postopku priprave Odloka namenila dosti večjo pozornost, kot ji jo sicer nalagajo določbe ZUreP-1. Javna razgrnitev in javna razprava ni bila opravljena le na enem mestu, pač pa tudi po krajevnih skupnostih posebej. Javna razgrnitev je bila zaradi omogočanja večje možnosti javnosti za vključevanje v postopek priprave prostorskega akta celo podaljšana. Prav tako je posebno mesto v postopku dobila strokovna javnost, ki je za vprašanja oblikovanja prostora posebej senzibilna in odgovorna. V stališčih do pripomb iz javne obravnave, ki so bila predložena Mestnemu svetu je bilo jasno navedeno, da so bile pripombe stroke obsežne in kompleksne, zato smo z lokalno predstavniško skupino Zbornice za arhitekturo in prostor celovito uskladili predlog odloka, zlasti vse tiste vsebine, ki se nanašajo na oblikovanje gradenj in prostorskih ureditev ter posebne določbe in merila za posege v posameznih urejevalnih enotah. Mestni svet tako nikakor ni bil zaveden, še več, tudi sam je imenoval ekspertno skupino svetnikov, ki je še dodatno in posebej natančno s pripravljavcem in predstavniki prostorske strokovne javnosti uskladila vsa oblikovalska določila v vseh prostorskih enotah. Ne drži torej očitok, da je bil Mestni svet kakor koli zaveden, ali da ni mogel vedeti za spremembe, ki so izhajale iz javne obravnave predloga Odloka, ali da spremembe ne bi bile vidne, ali da bi se izognile političnemu in javnemu nadzoru Mestnega sveta, ki je sprejemal predlog izpodbijanega akta. Ravno političnemu in javnemu nadzoru je bila predlagana sprememba odloka še posebej intenzivno izpostavljena.

Sum, da gre pri spremembah za vpliv investitorja na pripravljavca Odloka, je neutemeljen in še posebej žaljiv za strokovno javnost in politične predstavnike, ki so spremembe svetovali.

Očitok, da je Odlok nejasen pri urejanju prostorskih enot v funkcionalni enoti NG 16 – Grčna, ker naj bi prostorskih enot niti ne bilo mogoče identificirati, je sam nejasen, saj ne pove, zakaj neki naj bi prostorskih enot ne bilo mogoče identificirati.

ZUreP-1 v 69. členu zahteva, da Ministrstvo za prostor potrdi odlok o prostorskem redu občine, preden ga ta sprejme zato, ker naj bi prostorski red poleg vsebine bivših prostorskih ureditvenih pogojev združeval tudi vsebino bivših prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana. Slednje je vedno moralo potrjevati Ministrstvo za prostor in tudi Vlada RS, ker je bilo potrebno preveriti skladnost vsebine z obveznimi elementi prostorskih sestavin srednjeročnega plana države. Zgolj za vsebino prostorskih ureditvenih pogojev je tako potrjevanje nesmiselno, saj prostorski ureditveni pogoji le določajo pogoje izvajanja vsebine prostorskih sestavin srednjeročnega plana občine, ki so že usklajene z obveznimi državnimi izhodišči. Ministrstvo za okolje in prostor še nikdar ni potrjevalo občinskih odlokov o prostorskih ureditvenih pogojih, zato je taka zahteva nepotrebna in neutemeljena in očitani postopek nikakor ne pomeni kršitve 144. člena Ustave RS ali 153. člena Ustave RS.

Dokaz:



- Sklep o javni razgrnitvi sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev za posege v prostor na mestnem območju Nove Gorice.
- Sklep o podaljšanju javne razgrnitve sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev za posege v prostor na mestnem območju Nove Gorice.
- Stališče o pripombah in predlogih, danih v času javne razgrnitve predloga sprememb in dopolnitev odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na mestnem območju Nove Gorice.

IV.

K V. točki pobude:

Vprašanje sorazmernosti med varovanjem javnega interesa pri urejanju prostora ter varovanjem lastninske pravice na posameznih nepremičninah je zares relevantno in njegovega pomena se je pripravljavec Odloka ves čas zavedal. Zato nikakor ni pripravil odloka, ki bi omogočal gradnjo najvišjega stolpa na svetu, kar je kot neutemeljen očitek pobudnikov že predhodno zavrnil, temveč je pripravil odlok, ki omogoča vzpostavljanje pravičnih in enakopravnih pogojev bivanja za vse uporabnike prostora in lastnike zemljišč v obravnavani prostorski enoti. Zaradi gradnje novih objektov na doslej nezazidanih stavbnih zemljiščih kvaliteta bivanja na sosednjih že zazidanih zemljiščih ne bo uničena, temveč bo zgolj izenačena s kvaliteto bivanja v primerljivih mestnih predelih. Vrednost nepremičnin na že zazidanih zemljiščih se bo znižala le takrat, če v njihovo vrednost vštevamo tudi trenutno nezazidanost sosednjih zemljišč. Tako vrednotenje je lahko s stališča pobudnikov pravilno, ni pa tudi pravično. Tudi njihove pravice so omejene s pravicami sosedov. Vsakemu lastniku zazidljivega gradbenega zemljišča mora biti dopuščena pravica graditi. V obravnavanem primeru je lastniku še nezazidanega stavbnega zemljišča potrebno dopustiti gradnjo, vendar je njegovo pravico gradnje potrebno v taki meri omejiti, da ne bo bistveno posegla v pravico sosedov na že zazidanih stavbnih zemljiščih do zdravega življenjskega okolja. Tak je bil namen pripravljavca odloka in tudi predlagateljev urejevalnih določil za prostorsko enoto in menimo, da je bil namen v celoti dosežen. Pravice uporabnikov prostora in lastnikov zemljišč so z določbami veljavnega odloka uravnotežene, prav tako je primerjalno izenačena tudi vrednost njihovih zemljišč, oboje pa je uravnoteženo in izenačeno tudi s pogoji v primerljivih prostorskih enotah na mestnem območju Nove Gorice. Pobudnikom z gradnjo novih objektov ne bo bistveno odvzeta svetloba v njihovih bivanjskih prostorih, saj za to skrbijo tudi določbe odloka, ki odmike objektov določajo v odvisnosti od orientacije in višine objektov (24. člen). Menimo, da pobudniki za zaščito lastnih trenutnih privilegijev bivanja ob nezazidanem stavbnem zemljišču sredi mesta, do katerih niso upravičeni, zahtevajo nerazumno strogo omejevanje pravice sosedov do gradnje na lastnem stavbnem zemljišču, za katerega bi sicer moral celo plačevati nadomestilo za nezazidano stavbno zemljišče.

V.

V nadaljevanju nasprotna udeleženka odgovarja na predlog pobudnikov za začasno zadržanje izvajanja Odloka, saj je po njenem mnenju neutemeljena in predlaga sodišču, da mu ne ugodí.

Nasprotna udeleženka ob tem navaja, da je predlagano zadržanje izvrševanja izvajanja Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na mestnem območju Nove Gorice (Uradni list RS, št. 3/06) v celoti, ali



podrejeno v delu, ki se nanaša na prostorsko enoto NG 2.3, neumestno in nepotrebno, saj za to ni utemeljenega razloga, na urejevalnem območju pa so tudi že bila izdana dovoljenja za gradnjo na podlagi izpodbijanega odloka.

Skladno z vsem navedenim Mestna občina predlaga kot uvodoma.

Pripravila:

Niko Jurca,
načelnik Oddelka za okolje in prostor

Župan
Mirko Brulc

Miloška Bratuž,
svet. za pravno prem. zadeve

S povratnico!

