



LOCUS

NAROČNIK

Občina Izola

Sončno nabrežje 8 | 6310 IZOLA

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE IZOLA

# OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Prvomajska 118d, 5250 Solkan, PE Nova Gorica

Solkan, april 2019

---

PROJEKT

Občinski prostorski načrt Občine Izola

---

FAZA

Dopolnjen osnutek

---

VSEBINA

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

---

NAROČNIK

Občina Izola, Sončno nabrežje 8, 6310 Izola

---

ŠTEVILKA PROJEKTA

1639

---

IZDELOVALEC

Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale

---

VODJA PROJEKTA

Maja Šinigoj, univ.dipl.inž.arh.

---

STROKOVNA SKUPINA

Nina Lipušček, univ.dipl.inž.kraj.arh.

Metka Jug, univ.dipl.inž.kraj.arh.

Tosja Vidmar, univ.dipl.geog.

---

DATUM

Solkan, april 2019

# KAZALO

<b>1 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPN IZOLA</b> .....	<b>4</b>
1.1 STANJE IN RAZVOJNE MOŽNOSTI OBČINE .....	4
1.1.1 DEMOGRAFIJA .....	4
1.1.2 ZAPOSLOVNE MOŽNOSTI .....	4
1.1.3 STANOVANJSKO GOSPODARSTVO .....	5
1.1.4 MREŽA NASELIJ IN CENTRALNE FUNKCIJE NASELIJ .....	5
1.1.5 PROSTORSKE REZERVE OBČINE .....	5
1.2 ZAKONSKA IZHODIŠČA .....	6
1.3 ZASNOVA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE .....	7
<b>2 POSTOPEK IZDELAVE OPN IZOLA</b> .....	<b>8</b>
<b>3 POVZETEK VSEBINE OPN IZOLA</b> .....	<b>9</b>
3.1 ZASNOVA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE / OBMOČJA ZA RAZVOJ POSELITVE IN DRUGIH DEJAVNOSTI .....	9
3.2 ZASNOVA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE / PROMETNA ZASNOVA .....	10
3.3 ZASNOVA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE / DRUGA INFRASTRUKTURA IN GRAJENO JAVNO DOBRO .....	10
3.4 USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ POSELITVE IN CELOVITO PRENOVO / USMERITVE ZA RAZVOJ NASELIJ .....	11
3.5 USMERITVE ZA RAZVOJ V KRAJINI .....	12
<b>4 OBRAZLOŽITEV ŠIRITEV PO NASELIJH</b> .....	<b>13</b>
4.1 NASELJA .....	13
4.2 VEČJI POSEGI V KRAJINI .....	14
4.3 RAZPRŠENA POSELITEV / RAZPRŠENA GRADNJA .....	15

# 1 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPN IZOLA

Razlogi za izdelavo Občinskega prostorskega načrta Izole (v nadaljevanju OPN) so:

- spremenjen družbeni, ekonomski in pravni sistem,
- spremenjena prostorska zakonodaja in uskladitev z zahtevami ZPNačrt,
- starost obstoječih prostorskih sestavin družbenih planov,
- prenehanje veljavnosti prostorskih ureditvenih pogojev leta 2022,
- nove težnje in možnosti za trajnostni razvoj občine,
- razvojne pobude.

## 1.1 STANJE IN RAZVOJNE MOŽNOSTI OBČINE

### 1.1.1 DEMOGRAFIJA

#### Stanje

- 2017 - 16.015 prebivalcev
- konstantna rast prebivalstva v občini
- rast predvsem zaradi selitvenega prirasta prebivalstva s tujino
- naravni prirast negativen
- starostna struktura je slaba - povprečna starost prebivalcev je 44,4
- indeks staranja je 141,9 in je višji od indeksa za celotno Slovenijo (117)
- dobra izobrazbena struktura prebivalstva
- visoka gostota poselitve 558 preb/km<sup>2</sup>
- visoka stopnja urbanizacije

#### Projekcija

- Leta 2021 - 17.453 prebivalcev (linearni trend)

### 1.1.2 ZAPOSLOTVENE MOŽNOSTI

#### Stanje

- Decembra leta 2017 je bilo v občini 5.584 delovno aktivnih prebivalcev, njihovo število rahlo pada (decembra 2008 je bilo 6.149 delovno aktivnih prebivalcev). Delež aktivnega prebivalstva, v katerem niso zajeti kmetje, je bil leta 2017 34,8%, leta 2008 pa 39%.
- Delovno mesto v občini Izola je leta 2017 imelo 2.320 prebivalcev, medobčinskih migrantov pa je bilo 3.264 z najmočnejšim migracijskim tokom v občino Koper.
- na območju Izole je 95% vseh delovnih mest
- 60% vseh delovnih mest je v terciaru, sekundarni sektor pokriva manj kot 40% delovnih mest, delež v kvartaru narašča
- število delovno aktivnih in število delovnih mest v občini upada

#### Projekcija

- potrebno okrepiti rast delovnih mest predvsem v kvartaru
- prostorska razporeditev delovnih mest mora slediti načrtovanemu omrežju naselij (ohranjanje prebivalstva in krajine)

### 1.1.3 STANOVANJSKO GOSPODARSTVO

#### Stanje

- leta 2011 v Občini Izola 8077 stanovanj (454 počitniških), leta 2015 pa 8132 (483 počitniških).
- kaže se presežek stanovanj glede na število gospodinjstev, kljub temu je bilo v letih 2002-2007 zgrajenih kar 700 novih stanovanj
- kar 30% stanovanj starejših od 86 let – potrebno jih je nadomeščati (20% stanovanj starejših od 80 let na vsakih 10 let)
- malo nadstandardno velikih stanovanj – pod slovenskim povprečjem
- 85% stanovanj stalno naseljenih, 5% občasna uporaba, 10% nenaseljenih

#### Projekcija

- Na račun izboljšave stanovanjskega standarda (premajhna stanovanja, neustrezna struktura, dotrajana stanovanja) bi v naslednjih 10 letih potrebovali približno 50 stanovanj na leto.

### 1.1.4 MREŽA NASELIJ IN CENTRALNE FUNKCIJE NASELIJ

#### Stanje

- za rentabilnost oskrbnih storitev naselij mora le to imeti zadostno gravitacijsko zaledje (zadostno število prebivalcev z zadostno kupno močjo, spodnja meja je 300 prebivalcev v centralnem naselju in 500 v gravitacijskem območju)
- med naselja z razvijajočim se gravitacijskim zaledjem štejemo: Korte (824 preb), Šared (605 preb), Malijo (478 preb). Prebivalstvo teh naselij se postopno povečuje.
- med naselja z močno razvijajočim se gravitacijskim zaledjem štejemo zraven Izole še Jagodje (2.146 preb). Tudi tu se število prebivalstva postopno povečuje. Skupaj predstavljata 88% vsega prebivalstva.

#### Projekcija

- Glede na stalno, čeprav počasno rast centralnih naselij, je potrebno poleg stanovanjskih površin načrtovati tudi zadostne površine za oskrbne dejavnosti naselij.

### 1.1.5 PROSTORSKE REZERVE OBČINE

- neizkoriščena oziroma nezazidana stavbna območja
- največje prostorske rezerve izkazuje naselje Šared (59% stavbnih zemljišč), sledita mu Izola in Korte s po 28% in nazadnje Malija z 18%. Baredi in Cetore izkazujejo sicer visok delež stavbne rezerve (37%), vendar so količinsko te rezerve majhne (od 0.7 do 1.4 ha). Količinsko največje prostorske rezerve izkazuje Izola (100 ha). Naselji jagodje in Dobrava sta brez prostorskih rezerv.
- Izola izkazuje sledeče prostorske rezerve iz vidika nezazidanih površin
  - Stanovanja 9,7 ha
  - Centralne dejavnosti 15 ha
  - Proizvodne dejavnosti 9 ha
  - Posebna območja 19 ha
  - Zelene površine 45 ha

- Prostorske rezerve se nahajajo še v
  - neustrezno uporabljenih območjih, kjer je potrebno programsko prestrukturiranje
  - območjih prenove (stara jedra naselij Izole, Kort, Malije )

## 1.2 ZAKONSKA IZHODIŠČA

OPN Izola se je začel in se bo zaključil na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.list RS št.33/2007 s spremembami; v nadaljevanju: ZPNačrt), sprejetega leta 2007.

Občina Izola je z aktivnostmi za sprejem temeljnega prostorskega dokumenta občine pričela že na podlagi Zakona o urejanju naselij 1, ko je začela z izdelavo prostorske strategije in prostorskega reda občine, vendar pa s postopki ponovno formalno začela leta 2008 s sklepom o pričetku izdelave OPN na podlagi ZPNačrt. Leta 2017 se je prostorska zakonodaja ponovno spremenila, saj se je sprejel ZUREP-2 (Zakon o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 61/17). Zakon dovoljuje dokončanje postopkov po predhodni zakonodaji, prilagoditev novi zakonodaji pa predvideva do leta 2023.

Zaradi še ne sprejetih podzakonskih aktov po ZUREP-2, z novim zakonom predvidenih drugačnih zakonskih pristopov, novih zahtevanih po strokovnih podlagah, do sedaj vloženega dela, velikega potencialnega dodatnega časovnega zamika in drugih razlogov, se je občina odločila, da postopek sprejemanja OPN nadaljuje in zaključi na podlagi ZPnačrt.

Prav na podlagi navedenih vzrokov se je občina odločila tudi, da v postopku izdelave OPN je bo obravnavala individualnih pobud za spremembe in dopolnitve namenske rabe prostora. Za potrebe obravnave teh pobud pa je pristopila k izdelavi dveh temeljnih strokovnih podlag in sicer Strokovnih podlag za poselitve ter Krajinske zasnove. Strokovni podlagi bosta izhodišče za prve spremembe in dopolnitve OPN, ki bodo začele teči takoj, ko se temeljni OPN sprejme.

V skladu z načeli ZPNačrt, predvsem z načelom usmerjanja prostorskega razvoja naselij, se prostorski razvoj usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo. Z razvojem naselij se ne sme slabšati kakovost življenjskega okolja.

Prav tako ZPNačrt nalaga, da s strateškim delom OPN občina določi območja naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana. Območja naselij se za mesta in naselja mestnega značaja določi na podlagi urbanističnih načrtov, ki razvoj urbanih središč načrtujejo celovito.

Kasnejše širitve tako določenih naselij so dopustne le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. Potrebno širitev naselja je prvenstveno potrebno usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so hkrati funkcionalno povezana z obstoječim naseljem.

Območja razpršene poselitve, ki predstavlja avtohtoni vzorec poselitve z nizko gostoto, se v čim večji možni meri ohranja in varuje z obnovo in prenovo, novi posegi pa morajo ohranjati prepoznavne značilnosti prostora.

Izven območij naselij se prostorske ureditve in posamezni posegi v prostor načrtujejo le izjemoma in to za zakonsko določene ureditve in posege, kot so: za namen opravljanja lokalnih gospodarskih javnih služb, za neposredno služenje kmetijski, gozdarski in turistični dejavnosti, za namen športa in rekreacije in druge v zakonu navedene ureditve in posege.

Območja razpršene gradnje kot negativen pojav v prostoru se morajo zaradi nezadostne komunalne opremljenosti in neracionalne izrabe prostora sanirati z vključevanjem v naselje, z opredelitvijo območja kot novo naselje ali z opredelitvijo za posebno zaključeno območje.

Površine stavbnih zemljišč se določi na podlagi usmeritev iz državnega strateškega prostorskega načrta, razvojnih potreb občine, ugotovitev o razpoložljivih prostih kapacitetah v grajeni strukturi ter možnostih prenove in sanacije. Za določanje obsega površin naselij je treba izdelati bilanco površin in upoštevati realen časovni okvir (15 – 20 let).

## 1.3 ZASNOVA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

### IZOLA

- dolgoročna rast mesta do cestnega obroča
- oblikovanje celostne obalne poteze s sosednjimi občinami
- prenova, revitalizacija, reurbanizacija, sanacija
- turizem, šport, zdravstvo, gospodarstvo, šolstvo

### NASELJA ZALEDJJA

- usmerjanje poselitve v območja naselij, rast naselij Malijska in Korte
- umeščanje centralnih dejavnosti v naselja
- izboljšanje infrastrukture

### KRAJINA

- območja avtohtone razpršene poselitve se ohranjajo, novih stanovanjskih površin se ne načrtuje
- omogoča se kmetijska dejavnost
- omogočajo se turistični programi

## 2 POSTOPEK IZDELAVE OPN IZOLA

Postopek priprave OPN se je pričel s Sklepom o pripravi občinskega prostorskega načrta (Uradne objave občine Izola, št. 5/08). Postopek poteka na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt (Ur. list RS, št. 33/07).

Občina Izola je s postopki priprave nove generacije prostorskih aktov pričela že junija 2005, takoj za tem, ko so stopili v veljavo Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) ter potrebni pravilniki, izdani na njegovi podlagi. Sprejela je program priprave za oba obvezna občinska dokumenta Strategijo prostorskega razvoja (SPRO) in Prostorski red (PRO) Občine Izola (Program priprave strategije prostorskega razvoja in prostorskega reda Občine Izola; Ur. objave občine, št. 13/05).

Skladno z navedeno zakonodajo so bile v postopku priprave SPRO in PRO že izvedene številne aktivnosti, od pridobitve smernic do izdelave strokovnih podlag (Analiza stanja in teženj ter Analiza razvojnih možnosti).

Po pričetku veljave novega prostorskega zakona – Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) leta 2007, so se že pričeli postopki priprave SPRO in PRO nadaljevali po novi zakonodaji (98. člen ZPNačrt). V skladu z njo sta se SPRO in PRO prestrukturirala v Občinski prostorski načrt (OPN).

V skladu z ZPNačrt je občina izdelala osnutek OPN, ki obsega besedilo in kartografski del strateškega dela OPN, besedilo in kartografski del konceptualnega dela urbanističnega načrta Izola, prikaz osnovne namenske rabe ter vse obvezne priloge, predvsem pa prikaz stanja prostora in obrazložitve posegov. V postopku izdelave osnutka je bila izvedena tudi digitalizacija osnovne namenske rabe. Za potrebe izdelave osnutka je bil izdelan tudi urbanistični načrt mesta Izole.

Osnutek OPN je bil marca 2011 posredovan nosilcem urejanja prostora z namenom pridobitve usmeritev za nadaljnje načrtovanje ter pristojnim službam Ministrstva za okolje in prostor z namenom ugotovitve, ali je za predložen akt potrebno izpeljati celovito presojo vplivov na okolje.

Smernice pristojnih nosilcev so bile podane v času med marcem 2011 in avgustom 2012, aprila 2011 je bila izdana tudi odločba o obveznosti izdelave okoljskega poročila.

Med leti 2013 in 2016 so se izdelovale strokovne podlage: Urbanistični načrt Malija, Urbanistični načrt Korte, strokovne podlage za področje poplavne varnosti, lokalni energetski koncept, prometna študija, obdelava razvojnih pobud, izdelane pa so bile tudi nekatere vsebine, ki so za OPN pomembne, kot so CPS in turistična strategija.

Na podlagi pridobljenih strokovnih podlag in dopolnjenih smernic nekaterih lokalnih nosilcev se je leta 2018 izdelalo dopolnjen osnutek OPN.

Za dopolnjen osnutek OPN se je 2018 izdelalo tudi okoljsko poročilo in njegov dodatek za naravo. Okoljsko poročilo je bilo julija 2017 posredovano nosilcem v pridobitev mnenj o ustreznosti okoljskega poročila za razgrnitev, kar je pogoj, da se javna razgrnitev OPN lahko prične. Na okoljsko poročilo so mnenja podali nosilci, pristojni za varovanje zdravja, narave in kulture, ter v mnenjih zahtevali dopolnitve. Okoljsko poročilo je bilo drugič poslano v pridobitev mnenja o ustreznosti marca 2018. Na podlagi dopolnitve je bilo dne 30.4.2019 izdano mnenje o ustreznosti okoljskega poročila.

Z OPN se nadomešča Dolgoročni družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986–2000 (Ur. objave št. 5/89 in 11/89) in Družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986–1990 (Ur. objave št. 19/90 in 22/90) ter njune spremembe in dopolnitve - Odloki o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Izola (Ur. objave, št. 13/95, 14/98, 1/00, 15/00, 18/03 in 18/04, 19/04 – prevod). Prav tako se z OPN ukinjajo vsi PUP (Jagodje, Morova, CMO, Komunala, Ob stadionu, Livade – Kajuhova, Pečina, Belvedere, Oprema) in nadomeščajo s prostorskimi izvedbenimi pogoji.



## 3 POVZETEK VSEBINE OPN IZOLA

### 3.1 ZASNOVA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE / OBMOČJA ZA RAZVOJ POSELITVE IN DRUGIH DEJAVNOSTI

V skladu z uravnoteženim razvojem omrežja naselij bo glavni nosilec razvoja v občini še naprej mesto Izola z obalo. V zaledju bosta nosilni naselji razvoja Korte in Šared.

Glavno območje razvoja bo mesto Izola z obalo. To se bo preko zelenih obalnih območij, ob upoštevanju racionalne rabe prostora ter ranljivosti prostora in okolja, navezovalo na sosednje občine ter sooblikovalo celostno obalno potezo Slovenije. V mestu se bo spodbujal intenziven urbani razvoj, za katerega je značilna koncentracija stanovanjske gradnje, storitvenih, oskrbnih in proizvodnih dejavnosti. Največji širitvi stavbnih zemljišč mesta sta širitev stanovanjskega območja na Jagodju (10,5 ha) in širitev gospodarske obstoječe cone do hitre ceste (7,5 ha). Poseben poudarek bo na umeščanju športno rekreacijskih dejavnosti v urbanem prostoru. Razvoj bo upošteval kakovosti stavbne in naselbinske dediščine ter potrebe po njeni obnovi. Razvoj vseh naštetih vsebin je pogojen z ustreznim razvojem obstoječega prometnega omrežja.

Turistična ponudba Izole bo usmerjena v valorizacijo kulturne dediščine starega ribiškega mesta (kultura, prireditve, zabava, oskrba,...) z navezavo na turistične proizvode, vezane na obalo in morje (navtika, plaže, turistično ribištvo, potapljanje,...) ter v razne oblike prenočitvenih kapacitet. Razvojna usmeritev turizma na Obali predstavlja kombinacijo različnih integralnih turističnih proizvodov in sicer počitniškega, poslovnega, mladinskega, zdravstveno - zdraviliškega, navtičnega, izletniškega, športno rekreativnega, kulturnega, tematskega in zabaviškega turizma, vendar ob upoštevanju ranljivosti naravnih kakovosti. Skrbnejša turistična uporaba širšega obalnega pasu omogoča največjo koncentrirano širitev turističnih kapacitet v Sloveniji. Glavni nosilec turistične ponudbe ostaja mesto Izola.

Umestitve novih turističnih proizvodov naj bi bile v največji možni meri usmerjene tudi v zaledje občine, s čimer bi se razbremenil pritisk na obalni pas ter revitaliziralo podeželje. Ponudba v zaledju bo temeljila predvsem na naravnih danostih območja ter kulturni dediščini (kulturna krajina, naselbinska dediščina,...) ter zajemala gastronomijo, nočitvene kapacitete, pohodništvo, konjeniške poti, tematske poti, kolesarske poti,... V tem kontekstu sta izpostavljeni naselji Korte zaradi izjemne kakovosti naselbinske dediščine (umeščanje dejavnosti s prenavo).

Območja kmetijstva bodo skoncentrirana na območju pobočij izolskega amfiteatra in vzhodnem delu občine, kjer prevladuje zelenjadarstvo (predvsem priobalni pas), vinogradništvo (zaledje mesta Izola, vzhodni del občine), oljkarstvo (zaledje Izole, pa tudi okoli Kort, Velike njive,...) in v manjši meri sadjarstvo. Živinoreja skoraj ni prisotna, vendar je vzrejo drobnice v zaledju zaradi zaraščanja površin smotrno načrtovati. Pomembna veja, tudi zaradi gojenja tradicije, je ribištvo, vendar je v očitnem upadu.

Gozda je v občini Izola malo (manj kot 25%). Na območju Slovenske Istre ima ekološko vlogo, posebej izrazita pa je varovalna funkcija, ki se pojavlja na ekstremnejših delih gozdnih rastišč na celotnem območju, kjer se bo gozd ohranjal kot prostorski element. Vendar pa se bo na območjih gozdov, ki nimajo pomembnejših funkcij, zagotavljalo nadomestna kmetijska zemljišča za kmetijska zemljišča, namenjena urbanizaciji na območju mesta Izola (v velikosti pb 18 ha).

Temeljna prostorska in doživljajska kvaliteta občine je morje. Promenadna poteza vzdolž celotne izolske obale, ki se nadaljuje tudi v sosednji občini, je ena nosilnih privlačnostnih ter konkurenčnih potez v slovenskem in čezmejnem prostoru. Obala ostaja javno dostopna, na območju mesta in viližanske obale programsko bogata, na področjih zavarovane krajine (bele stene) pa nepozidana.

Razbrazdane istrske kulturne krajine so protiutež ploski morski gladini. V kulturnih krajinah Izolski amfiteater, Strunjanska dolina, Koštrlag in Korte - Cetore se arhitektura, vegetacija in razgledi prepletajo v sozvočju, ki se ga zaradi presežnosti ohranja.

## 3.2 ZASNOVA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE / PROMETNA ZASNOVA

Za vzpostavitev stanja, ko se lahko nivo lokalnih cest uspešno načrtuje, je predpogoj izgradnja hitre ceste Izola – Lucija (H5), ki bo razbremenila celotno mestno cestno mrežo in vzpostavila pretočne povezave med obalnimi občinami. Na hitro cesto se drugo prometno omrežje navezuje v dveh točkah, in sicer na vzhodu, pri industrijski coni, s čimer se mestno omrežje razbremenjuje tovornega prometa in kot načrtovano na zahodu pri Jagodju, kjer je najgostejša poselitev. Od tu se bo napajalo tudi zaledje občine (cesta Jagodje – Šared), ki je danes zaradi odsotnosti te povezave nenavadno odrezano in nedostopno. Danes problematična navezava mesta na zaledje izolske občine se bo izboljšala tudi z načrtovano umestitvijo slemenske ceste med Šaredom in Markovcem, ki bo dodatno povezovala izolsko zaledje z Izolo in Koprrom. Ta zunanji cestni obroč Izole je treba načrtovati mimo naselja Šared.

Prometno pretočnost zaledja se povečuje z vzpostavitvijo ustrezne prečne povezave v smeri vzhod – zahod, ki Šared navezuje na hitro cesto Koper – Dragonja. Nosilno zaledno cestno povezavo, ki povezuje naselja Šared, Malija, Korte in se na jugu steče proti Dragonji, ter ostale cestne povezave v zaledju se ustrezno vzdržuje.

Obalna cesta Izola – Koper je v prestrukturiranju. Cestna povezava od Prešernove proti vzhodu se namenja pešcem in kolesarjem, pentlja pa se bo preuredila tako, da se prednostno spelje prometna smer obvoznica – Markovec (bolnišnica), proti mestu pa mimo Mehana na Industrijsko cesto.

Južna cesta v celotni dolžini postane notranja mestna obvoznica, katera se na vzhodu nadaljuje čez Markovec, na zahodu pa vodi preko Jagodja v smeri Portoroža. Predstavlja primarno cestno medkrajevno povezavo med Portorožem, Izolo in Koprrom (danes glavna cesta G2-111). Neposredno na Južno cesto se navezuje tudi HC. Ključna lastnost Južne ceste naj bi bila velika pretočnost, povezava vzhodnega z zahodnim delom Izole in navezave na HC.

Glavna zbirna mestna cesta, ki predstavlja notranjo obvozno cesto, je Prešernova, ki s Kajuhovo tvori osnovni cestni križ mesta ter se preko nje, rondoja na zahodu, rondoja in nove povezave na Industrijsko in novega podaljška in križišča na Rudi, navezuje na Južno cesto. Na Prešernovi se uredi novo križišče, ki predstavlja dodatno prečno povezavo centra in obalnega dela ob marini na zbirno cestno omrežje ter s podaljškom v Cesto A prestavlja mestno cestno diagonalo. Celotna Prešernova se preoblikuje v ulico mestnega značaja.

Na nivoju Izole bo temeljni razvojni cilj prihodnjega prometnega sistema usmerjen v večjo rabo javnega prometa, več kolesarjenja in hoje in zmanjšanje osebnega motornega prometa z namenom zmanjšanja glavnih mestnih prometnih in iz tega izvirajočih drugih težav. Za doseganje navedenih ciljev so predvideni sledeči ukrepi:

- uvedba osrednje prestopne točke, kjer se bodo vse vrste prometa združevale v integralno celoto,
- izgradnja hitre ceste proti Luciji in ustrezne navezave nanjo v Jagodju,
- dograditev nivoja lokalnih cest, ki bodo navezovala mesto na zaledje in sosednje občine,
- dograditev sistema ustreznih kolesarskih in peš poti ter kolesarnic,
- omejitev osebnega avtomobilskega prometa v območju mestnega jedra in stanovanjskih sosesk, izgradnja parkirnih hiš na vstopnih točkah v mesto,
- zagotovitev ustreznega števila parkirišč za stanovalce,
- taka zasnova prometne infrastrukture, da je omogočen njen nadaljnji razvoj.

## 3.3 ZASNOVA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE / DRUGA INFRASTRUKTURA IN GRAJENO JAVNO DOBRO

Na področju elektroenergetskega omrežja je za zanesljivo napajanje obalnega območja najpomembnejša transformacija RTP Izola v 110/20 kV napetost ter izgradnja 110 kV kablovoda Koper – Izola in Izola – Lucija, ki bosta potekala v telesu hitre ceste Izola – Lucija. S tem bo zagotovljeno dvostransko napajanje vseh obalnih RTP. Izvede se vse manjkajoče 20kV povezave kot kablovode. Izvede se prehod celotnega obalnega omrežja na 20 kV napetost .

Plinovodno omrežje Izole se bo v bodoče priključilo na predviden prenosni plinovod M6 Ajdovščina – Lucija, ki se načrtuje z državnim prostorskim načrtom.

Zaradi vodo deficitarnosti območja je najpomembnejša strateška naloga zagotovitev novega vodnega vira za dolgoročno kakovostno oskrbo celotnega obalnega območja in njegovega zaledja s pitno vodo. Za ta namen je bil v izdelavi državni prostorski načrt, ki predvideva izgradnjo akumulacije na pritokih reke Reke ter izgradnjo povezovalnega voda s pripadajočimi objekti na obstoječe sisteme oskrbe s pitno vodo rižanskega in kraškega vodovoda, vendar se ne izvaja več. Danes je v pripravi projekt Sistem oskrbe s pitno vodo Obale in Krasa, v katerega je vključenih 9 občin in bo zagotovil dodatnih 300l/s pitne vode. Preverjajo se tudi možnosti pridobitve vode s principom razsoljevanja.

Na področju odvajanja in čiščenja odpadnih vod je z izgradnjo centralnih čistilnih naprav Koper in Piran stanje ustrezno urejeno. Kapacitete čistilnih naprav ter omrežja v naseljih Korte in Cetore so poddimezionirane, zato je potrebna ustrezna dograditev kot tudi nadgradnja čistilnih naprav s terciarno stopnjo čiščenja. Šared bo po izgradnji kanalizacijskega sistema za celotno naselje odpadne vode odvajal po zbirnem kolektorju po trasi ceste Jagodje – Šared na izolsko omrežje.

Odpadki se bodo v center za ravnanje z odpadki tudi v bodoče odvažali iz občine.

Občina Izola ima dve pokopališči, v Izoli in Kortah. Obe pokopališči potrebujeta širitev. Zaradi prostorske stiske se izolsko pokopališče na obstoječi lokaciji širi izključno za potrebe žarnih pokopov, predvidi pa se nova lokacija na južnem delu mesta v Izolskem amfiteatru.

### **3.4 USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ POSELITVE IN CELOVITO PRENOVO / USMERITVE ZA RAZVOJ NASELIJ**

Vsa naselja v Občini Izola se razvijajo in oblikujejo skladno z vlogo, ki je posameznemu naselju določena v omrežju naselij. Omrežje naselij kot model poselitve v občini predstavlja izhodišče za razvoj in načrtno usmerjanje posameznih dejavnosti znotraj območij naselij, določenih s tem dokumentom.

Pri določanju območja naselij se najprej upošteva razpoložljive možnosti notranjega razvoja naselij, kot so sanacija degradiranih območij, izraba nezazidanih stavbnih zemljišč, prenova naselij ali njihovih delov ter dvig kvalitete razvrednotenih, ekstenzivno izrabljenih prostorov z zgoščevanjem. V primeru, da znotraj naselja ni več primernih zemljišč za zagotavljanje pogojev za razvoj stanovanjskih, gospodarskih in drugih zmogljivosti, se naselja zaokrožuje in širi. Zaokrožitve naselij so dopustne v okviru komunalno opremljenih območij. Območja širitve naselij je treba načrtovati z občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti.

Izrazita prostorska delitev občine na obmorski ravninski del, obdan z rodovitnim amfiteatrom ter na geološko zahteven razgiban teren zaledja, sama narekuje umestitev primarnega poselitvenega prostora. Tako še naprej ostaja območje mesta Izola najprivlačnejši in najustreznejši prostor za poselitev, kjer bo tudi v bodoče prebivala večina Izoljanov. Izola ima kot občinsko in regijsko središče, ter skupaj s sosednjima Koprom in Piranom kot nacionalno in mednarodno središče, največji razvojni potencial in potrebe. Za večino potreb zadoščajo obsežne notranje rezerve mesta, ki se skrivajo v degradiranih in opuščenih območjih industrije, kopov in drugih neustrezno umeščenih programih, kot so območja ladjedelnice in Delamarisa, Lonke, Arga, Ribe, Korbata in Rude. Na območja se skladno z urbanističnim načrtom umešča nove programe. Mesto ima tudi nezazidane površine, ki pa so v različnih projektih fazah. Poseben izziv za mesto sta prenova starega mestnega jedra Izole, ki predstavlja veliko prostorsko in razvojno rezervo mesta ter prestrukturiranje cestnega omrežja na vzhodnem vходу v mesto. Mesto bistveno povečuje površine za dva namena: stanovanjsko gradnjo 10,5 ha in za gospodarstvo 7 ha. Načrtuje se umestitev pokopališča v velikost 2,8 ha. Minimalne širitve stavbnih površin se namenjajo posameznim družbenim programom (dom za ostarele, srednje šole, verske dejavnosti). Dolgoročno se bo območje poselitve širilo do hitre ceste.

V atraktivne zaledne kraje se intenzivneje usmerja predvsem turizem, s čimer se razbremenjuje samo Izolo ter stimulira razvoj podeželja. Strnjениm naseljem podeželja sta omogočena rast in razvoj v skladu s potrebami. Osnovni vložek v razvoj je izgradnja in izboljševanje manjkajoče, predvsem cestne in telekomunikacijske infrastrukture.

Pomembnejši lokalni središči sta Korte in Šared. Za Korte se na podlagi UN načrtujejo ustrezne širitve predvsem za stanovanja, pa tudi za centralne in okoljske dejavnosti. Šared ima izredno visok procent neizkoriščenih stavbnih površin, zato širitve niso potrebne, potrebno pa je zgoščevanje poselitve znotraj naselja.

Malija je podobno kot Korte umeščena nad hudourniško grapo z visokim izkoristkom stavbnih površin ter tako brez notranjih rezerv za razvoj. Širitev naselja na podlagi UN zajema zgoščevanje območja razpršene gradnje ter zaokrožitve naselja na ustreznih lokacijah. Staro jedro naselja je potrebno obnoviti.

Nekatere širitve naselij Korte in Malija so pogojene z ugotovitvijo prisotnosti zavarovanih rastlinskih in živalskih vrst, kar bo potrebno ugotoviti še pred sprejetjem OPN.

V ostalih naseljih se stavbna zemljišča ne širijo.

Območja naselij z razpršeno poselitvijo Dobrava, Nožed in Baredi ohranjajo svoj značaj.

### 3.5 USMERITVE ZA RAZVOJ V KRAJINI

Razvoj krajine v občini Izola bo usmerjen v ohranjanje naravnih in kulturnih kakovosti ob hkratnem zagotavljanju gospodarskega, predvsem turističnega in kmetijskega razvoja. Dejavnosti v krajini bodo umeščene v območja z največjimi potenciali zanje in najmanjšo ranljivostjo prostora, v skladu z naravnimi in kulturnimi kakovostmi, kvaliteto naravnih virov ter ogroženostjo zaradi naravnih in drugih nesreč. Na območjih, ki so spoznana za vrednejša tako zaradi naravnih, kulturnih oziroma drugih kvalitet, bo zagotovljeno skupno varovanje. Poleg kmetijstva, gozdarstva, ribištva in poselitve, ki najmočneje vplivajo na razvoj krajine, se bodo znotraj posameznih krajin razvijale tudi turistične in rekreacijske dejavnosti ter gospodarjenje z vodami.

Z ohranjanjem in vzpostavljanjem kulturne in simbolne prepoznavnosti krajine se zagotavlja večja privlačnost območij, specifične razvojne možnosti, kvalitetno bivalno okolje in možnosti za identifikacijo prebivalstva s teritorijem občine. Kulturno in simbolno prepoznavnost ter doživljajsko vrednost krajine oblikujejo pestra kulturna krajina, stavbna in naselbinska dediščina podeželja in mesta ter naravne kakovosti. Dejavnike prepoznavnosti krajine se obravnava kot razvojne dejavnike, ki povečujejo privlačnost tudi za investitorje in obiskovalce. S spodbujanjem razvoja turizma v povezavi s kulturnimi vrednotami se prispeva h gospodarskemu razvoju občine.

Poseben kulturni in simbolni pomen na nacionalnem nivoju znotraj občine ima morje oziroma slovenski akvatorij, kjer se zagotavlja prostorski razvoj, s katerim se ohranja njegov kulturni in simbolni pomen ter biotska raznovrstnost.

Na morju in v obalnem pasu se omogoča razvoj tistih dejavnosti, ki ne zmanjšujejo kvalitete vode, povečujejo pa kvaliteto izrabe ter pri tem ne ovirajo javne dostopnosti morja in obale ter jih zaradi nujne prisotnosti morja ni mogoče izvajati nikjer drugje. V obalnem in priobalnem pasu se ne izvaja posegov, ki bi zoževali poglede na morje ter ogrožali ohranjanje narave in kulturne dediščine. Obalne črte se ne krajša, lahko pa se jo podaljša, v skladu s prostorskimi možnostmi in omejitvami.

Pomembno vlogo prepoznavnosti na nivoju regije ima celotno območje Slovenske Istre.

V primorskih krajinah se upošteva reliefne in geomorfološke značilnosti, ranljivost naravnih delov morske obale in morja ter krajinsko ekološki pomen naravne zarasti.

## 4 OBRAZLOŽITEV ŠIRITEV PO NASELJIH

V OPN Izola se srečujemo z dvema pretežnima oblikama prostorskega razvoja poselitve in sicer strnjeno poselitvijo naselij ter razpršeno poselitvijo v krajini. Pojavijo se tudi posamezni večji posegi v krajini, namenjeni opravljanju specifičnih dejavnosti.

Prikazane bilance so bile izdelane za fazo dopolnjenega osnutka pred usklajevanjem z nosilci urejanja prostora v postopku CPVO, zato se lahko dejansko stanje sprememb malenkostno razlikuje od prikazane.

### 4.1 Naselja

#### Izola

V skladu z UN Izola se le ta širi v smeri proti izolski obvoznici. Večja območja sprememb namenske rabe se nanašajo na vzpostavitev območja za gospodarski razvoj (industrija), na območje stanovanjske gradnje (Jagodje) in na območje zelenih površin za pokopališče. Vsi ostali posegi predstavljajo zgolj minimalne uskladitve z dejanskim stanjem. Večje nepozidane stavbne površine vzhodno in zahodno od bolnišnice, postanejo območje zelenih površin.

IZOLA															
I.		Namenska raba prostora OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	VELJAVNI PROSTORSKI AKT				OPN – DOPOLNJEN OSNUTEK				RAZLIKA		SPREMEMBE STAVBNIH ZEMLJIŠČ		
			VSA STAVBNA (ha)	POZIDANA (ha)	NEPOZIDANA (ha)	DELEŽ NEPOZIDANIH (%)	VSA STAVBNA (ha)	POZIDANA (ha)	NEPOZIDANA (ha)	DELEŽ NEPOZIDANIH (%)	RAZLIKA VSE (ha)	RAZLIKA NEPOZIDANA (ha)	IZVEMELI (ha)	ŠIRITVE POZIDANA (ha)	ŠIRITVE NEPOZIDANA (ha)
1.	S	OBMOČJA STANOVANJ	81,22	71,46	9,76	/	92,07	71,8	20,27	/	10,85	10,51	0,06	/	/
1.1	SS	stanovanjske površine	81,22	71,46	9,76	12,02%	92,07	71,8	20,27	22,02%	10,85	10,51	0,06	/	/
2.	C	OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI	77,24	62,33	15,01	/	77,45	62,33	15,12	/	0,21	0,11	/	/	/
2.1	CU	osrednja območja centralnih dejavnosti	54,37	50,08	4,03	7,41%	54,58	50,08	4,5	8,24%	0,21	0,47	/	/	/
2.2	CD	druga območja centralnih dejavnosti	22,87	12,25	10,98	48,01%	22,87	12,25	10,62	46,44%	0	-0,36	/	/	/
3.	I	OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI	29,02	22,09	9,14	/	39,08	22,4	16,68	/	10,06	7,54	/	0,26	/
3.2	IG	gospodarske cone	29,02	22,09	9,14	31,5%	38,91	22,23	16,68	42,87%	9,89	7,54	/	0,14	/
3.3	IK	površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo	/	/	/	/	0,17	0,17	/	0%	0,17	/	/	0,12	/
4.	B	POSEBNA OBMOČJA	65,14	44,66	19,42	/	60,42	41	19,42	/	-4,72	/	1,25	0,14	/
4.1	BT	površine za turizem	39,21	28,79	9,17	23,39%	35,39	26,22	9,17	25,91%	-3,82	0	1,25	0,07	/
4.2	BD	površine drugih območij	4,66	4,66	/	0%	4,66	4,66	/	0%	0	/	/	/	/
4.3	BC	športni centri	21,27	11,21	10,25	48,19%	20,37	10,12	10,25	50,32%	-0,9	0	/	0,07	/
5.	Z	OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN	70,85	27,13	45,08	/	59,42	26,54	32,87	/	-11,43	-12,21	9,66	0,34	/
5.1	ZS	površine za oddih, rekreacijo in šport	19,28	12,25	15,18	78,73%	15,38	12,59	2,79	18,14%	-3,9	-12,39	/	0,34	/
5.2	ZP	parki	13,18	10,84	2,6	19,73%	13,18	10,84	2,33	17,68%	0	-0,27	/	/	/
5.4	ZD	druge urejene zelene površine	35,41	1,06	27,3	77,1%	25,04	0,13	24,91	99,48%	-10,37	-2,39	9,66	/	/
5.5	ZK	pokopališča	2,98	2,98	/	0%	5,82	2,98	2,84	48,8%	2,84	2,84	/	/	/
6.	P	OBMOČJA PROMETNIH POVRŠIN	26,75	21,72	2,86	/	38,63	30,9	7,73	/	11,88	4,87	/	5,6	/
6.1	PC	površine cest	23,41	19,39	1,85	7,9%	34,92	28,2	6,72	19,24%	11,51	4,87	/	5,23	/
6.5	PR	pristanišča	1,3	1,3	/	0%	1,3	1,3	/	0%	0	/	/	/	/
6.6	PO	ostale prometne površine	2,04	1,03	1,01	49,51%	2,41	1,4	1,01	41,91%	0,37	0	/	0,37	/
8.	E	OBMOČJA ENERGETSKE INFRASTRUKTURE	0,58	0,45	0,12	20,69%	1,61	1,61	/	0%	1,03	-0,12	0,12	/	/
9.	O	OBMOČJA OKOLJSKE INFRASTRUKTURE	0,35	0,35	/	0%	6,31	4,94	1,37	21,71%	5,96	1,37	/	4,04	/
11.	A	POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE	2,97	2,66	0,11	3,7%	1,79	1,72	0,07	3,91%	-1,18	-0,04	0,05	/	/
		SKUPAJ	354,12	252,85	101,5	28,66%	376,78	263,24	113,53	30,13%	22,66	12,03	11,14	10,38	/

#### Korte

Namenska raba Kort se načrtuje v skladu z Urbanističnim načrtom Korte.

KORTE															
I.		Namenska raba prostora OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	VELJAVNI PROSTORSKI AKT				OPN – DOPOLNJEN OSNUTEK				RAZLIKA		SPREMEMBE STAVBNIH ZEMLJIŠČ		
			VSA STAVBNA (ha)	POZIDANA (ha)	NEPOZIDANA (ha)	DELEŽ NEPOZIDANIH (%)	VSA STAVBNA (ha)	POZIDANA (ha)	NEPOZIDANA (ha)	DELEŽ NEPOZIDANIH (%)	RAZLIKA VSE (ha)	RAZLIKA NEPOZIDANA (ha)	IZVEMELI (ha)	ŠIRITVE POZIDANA (ha)	ŠIRITVE NEPOZIDANA (ha)
1.	S	OBMOČJA STANOVANJ	22,12	16,53	5,59	/	26,47	17,84	8,62	/	4,35	3,03	0,78	1,24	/
1.1	SS	stanovanjske površine	4,72	3,23	1,49	31,57%	9,23	4,33	4,9	53,09%	4,51	3,41	/	1,1	/
1.3	SK	površine podeželskega naselja	17,4	13,3	4,1	23,56%	17,24	13,51	3,72	21,58%	-0,16	-0,38	0,78	0,14	/
2.	C	OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI	3,58	1,84	1,74	/	4,37	1,84	2,51	/	0,79	0,77	0,33	/	/
2.1	CU	osrednja območja centralnih dejavnosti	2,13	1,22	0,91	42,72%	2,5	1,22	1,27	50,8%	0,37	0,36	0,12	/	/
2.2	CD	druga območja centralnih dejavnosti	1,45	0,62	0,83	57,24%	1,87	0,62	1,24	66,31%	0,42	0,41	0,21	/	/
5.	Z	OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN	1,27	0,78	0,49	/	1,56	0,78	0,78	/	0,29	0,29	/	/	/
5.2	ZP	parki	0,81	0,32	0,49	60,49%	0,91	0,32	0,59	64,84%	0,1	0,1	/	/	/
5.5	ZK	pokopališča	0,46	0,46	/	0%	0,65	0,46	0,19	29,23%	0,19	0,19	/	/	/
9.	O	OBMOČJA OKOLJSKE INFRASTRUKTURE	/	/	/	/	0,58	/	0,58	100%	0,58	0,58	/	/	/
11.	A	POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE	3,42	2,68	0,73	21,35%	3,34	2,61	0,73	21,86%	-0,08	0	/	/	/
		SKUPAJ	30,39	21,83	8,55	28,13%	36,32	23,07	13,22	36,4%	5,93	4,67	1,11	1,24	/

## Šared

Podrobna namenska raba Šareda se prilagodi veljavnemu OPPN. Širitev stavbnih zemljišč ni.

ŠARED															
I.		Namenska raba prostora OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	VELJAVNI PROSTORSKI AKT				OPN – DOPOLNJEN OSNUTEK				RAZLIKA		SPREMEMBE STAVBNIH ZEMLJIŠČ		
			VSA STAVBNA (ha)	POZIDANA (ha)	NEPOZIDANA (ha)	DELEŽ NEPOZIDANIH (%)	VSA STAVBNA (ha)	POZIDANA (ha)	NEPOZIDANA (ha)	DELEŽ NEPOZIDANIH (%)	RAZLIKA VSE (ha)	RAZLIKA NEPOZIDANA (ha)	IZVZEMIL (ha)	ŠIRTIVE POZIDANA (ha)	ŠIRTIVE NEPOZIDANA (ha)
1.	S	OBMOČJA STANOVANJ	35,05	16,62	18,41	/	35,11	16,69	18,41	/	0,06	/	/	0,07	
1.1	SS	stanovanjske površine	33,15	15,55	17,59	53,06%	33,21	15,62	17,59	52,97%	0,06	0	/	0,07	
1.3	SK	površine podeželskega naselja	1,9	1,07	0,82	43,16%	1,9	1,07	0,82	43,16%	0	0	/	/	
2.	C	OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI	3,58	0,25	3,33	/	3,58	0,25	3,33	/	/	/	/	/	
2.1	CU	osrednja območja centralnih dejavnosti	3,54	0,21	3,33	94,07%	3,54	0,21	3,33	94,07%	0	0	/	/	
2.2	CD	druga območja centralnih dejavnosti	0,04	0,04	/	0%	0,04	0,04	/	0%	0	/	/	/	
5.	Z	OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN	5,41	0,88	4,52	/	5,41	0,88	4,52	/	/	/	/	/	
5.1	ZS	površine za oddih, rekreacijo in šport	0,71	0,61	0,09	12,68%	0,71	0,61	0,09	12,68%	0	0	/	/	
5.4	ZD	druge urejene zelene površine	4,7	0,27	4,43	94,26%	4,7	0,27	4,43	94,26%	0	0	/	/	
6.	P	OBMOČJA PROMETNIH POVRŠIN	0,54	0,14	0,41	/	0,54	0,14	0,41	/	/	/	/	/	
6.1	PC	površine cest	0,32	0,13	0,2	62,5%	0,32	0,13	0,2	62,5%	0	0	/	/	
6.6	PO	ostale prometne površine	0,22	0,01	0,21	95,45%	0,22	0,01	0,21	95,45%	0	0	/	/	
11.	A	POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE	1,21	0,96	0,25	20,66%	1,21	0,96	0,25	20,66%	0	0	/	/	
		SKUPAJ	45,79	18,85	26,92	58,79%	45,85	18,92	26,92	58,71%	0,06	/	/	0,07	

## Malijska

Namenska raba Malijske se ažurira v skladu z Urbanističnim načrtom Malijske.

MALIJSKA															
I.		Namenska raba prostora OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	VELJAVNI PROSTORSKI AKT				OPN – DOPOLNJEN OSNUTEK				RAZLIKA		SPREMEMBE STAVBNIH ZEMLJIŠČ		
			VSA STAVBNA (ha)	POZIDANA (ha)	NEPOZIDANA (ha)	DELEŽ NEPOZIDANIH (%)	VSA STAVBNA (ha)	POZIDANA (ha)	NEPOZIDANA (ha)	DELEŽ NEPOZIDANIH (%)	RAZLIKA VSE (ha)	RAZLIKA NEPOZIDANA (ha)	IZVZEMIL (ha)	ŠIRTIVE POZIDANA (ha)	ŠIRTIVE NEPOZIDANA (ha)
1.	S	OBMOČJA STANOVANJ	19,33	15,14	4,18	/	26,29	16,52	9,77	/	6,96	5,59	/	1,45	
1.1	SS	stanovanjske površine	18,53	14,71	2,72	14,68%	25,49	16,09	9,41	36,92%	6,96	6,69	/	1,45	
1.3	SK	površine podeželskega naselja	0,8	0,43	1,46	182,5%	0,8	0,43	0,36	45%	0	-1,1	/	/	
2.	C	OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI	3,55	2,88	0,68	/	3,76	2,96	0,81	/	0,21	0,13	0,02	0,08	
2.1	CU	osrednja območja centralnih dejavnosti	3,55	2,88	0,68	19,15%	3,76	2,96	0,81	21,54%	0,21	0,13	0,02	0,08	
5.	Z	OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN	2,12	2,12	/	/	2,26	2,16	0,1	/	0,14	0,1	/	0,03	
5.1	ZS	površine za oddih, rekreacijo in šport	2,12	2,12	/	0%	2,26	2,16	0,1	4,42%	0,14	0,1	/	0,03	
6.	P	OBMOČJA PROMETNIH POVRŠIN	0,1	0,1	/	/	0,1	0,1	/	/	/	/	/	/	
6.6	PO	ostale prometne površine	0,1	0,1	/	0%	0,1	0,1	/	0%	0	/	/	/	
11.	A	POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE	1,13	1,13	/	0%	0,87	0,87	/	0%	-0,26	/	/	/	
		SKUPAJ	26,23	21,37	4,86	18,53%	33,28	22,61	10,68	32,09%	7,05	5,82	0,02	1,56	

## Ostala naselja in odprti prostor

V ostalih naseljih se stavbna zemljišča ne širijo.

Ostale pobude krajanov se bodo obravnavale po izdelavi ustreznih strokovnih podlag na podlagi ZUREP-2.

## 4.2 Večji posegi v krajini

### Pokopališče

Nova lokacija pokopališča Izole v skladu z UN Izola. Obstoječe pokopališče nima prostih kapacitet niti možnosti za širitev.

### Odlagališče odpadkov

Sanacija odlagališča odpadkov ter umestitev stavb za opravljanje okoljske dejavnosti.

### Razvojne pobude

Zaradi zagotavljanja gospodarskega razvoja se v načrtuje še 5 razvojnih pobud, ki se nanašajo na turistično dejavnost. Za potrebe vrednotenja razvojnih pobud so bile izdelana strokovna stališča.

### 4.3 Razpršena poselitev / razpršena gradnja

V aktu se ohranjajo le stavbna zemljišča nekdanje VIII kategorije. Na območjih avtohtone razpršene poselitve se pojavljajo tudi območja razpršene gradnje.

Za obravnavo in vrednotenje pojava razpršene gradnje / razpršene poselitve, se izdelujejo strokovne podlage. Pobude bodo obravnavane v prvem postopku sprememb in dopolnitev OPN.