

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale



LOCUS

PREGLED PREDLOGOV PS ZA USKLADITEV OPN S 33 REFERENDUMSKIMI ZAHTEVAMI

Izola, marec 2024

Sodelovanje posvetovalne skupine, podskupine za kmetijstvo, civilne iniciative, občinske uprave in izdelovalec OPN.

Obravnava 33 referendumskih zahtev

- različne zahtevnosti in strukturiranosti
- kategorije za lažjo obravnavo
- izpostavljena sklopa kategorije, kjer namen ni bil jasen in kjer so se postavljala pravno relevantna vprašanja
- rezultat: predlogi posvetovalne skupine združeni v sledeče kategorije
 - Zahteva se upošteva
 - Zahteva se smiselno upošteva
 - Zahtevo OPN že omogoča
 - Zahtevo OPN že omogoča, vendar se načrt izboljša
 - Zahteva je že upoštevana v OPN
 - Zahteva ni v pristojnosti OPN
 - Zahteva se obravnava skozi celostno vrednotenje variant
 - Zahteva se ne upošteva
 - O zahtevi PS ni zavzela stališča
- zahteve, ki so strateško pomembne za smer razvoja občine, se obravnava tudi s splošno javnostjo

Postavljen časovni cilj sprejetja usklajenega OPN - 2025. Temu so sledile tudi odločitve posvetovalne skupine.

**NI V PRISTOJNOSTI OPN
SE NE NAŠA NA VSEBINO OPN**

22. zahteva:

V obstoječem kulturnem domu, se uredijo neprofitna stanovanja.

Komentar:

Neprofitna stanovanja niso niti vrsta objekta, niti vrsta dejavnosti in kot taka niso regulirana z OPN. Neprofitno stanovanje je vrsta najemnega stanovanja, ki je po Stanovanjskem zakonu (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21 in 18/23 – ZDU-10) stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja (neprofitno najemno stanovanje). Z njimi upravlja občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija.

Podlaga za urejanje neprofitnih stanovanj: stanovanjski programi in drugi dokumenti na podlagi Stanovanjskega zakona.

Predlog posvetovalne skupine:

Glede neprofitne rabe stanovanj zahteve ni možno realizirati v OPN.

V to skupino spadajo najmanj sledeče zahteve:

- 11.** Pripravi naj se rešitve za zaščito pred poplavljanjem zaradi dviga gladine morja in zalednih voda.
 - 12.** Pripravi in označi naj se točen seznam vodnih virov vključno s termalno vodo.
 - 13.** Pripraviti je potrebno jasno vizijo prometa, še posebej mirujočega (prouči se možnost zapore prometa za staro mestno jedro.
 - 14.** Označi se vse potrebne intervencijske poti.
 - 21/2.** Staro mestno jedro - IZ-02/05: Veliki trg - prepovedati parkiranje, urediti peš cono...
 - 22.** V obstoječem kulturnem domu, se uredijo neprofitna stanovanja.
 - 24.** Ladjedelnica (IZ-02/01) – izvir termalne vode mora postati zaščiteno območje...
 - 27/1.** Na območju Avtokamp Jadranka se predvidi valobran...
-
- 8/1.** V celoti se umakne rezervirano območje za blokovsko pozidavo (območje med južno cesto, obrtno cono, obvoznico in Jagodjem. To področje je sedaj vinogradniški kompleks.

ZAHTEVO OPN

ŽE OMOGOČA

ŽE OMOGOČA, VENDAR SE AKT IZBOLJŠA

ŽE PREDPISUJE

ŽE UPOŠTEVA

30. zahteva

Na območju pri Mehanu se predvidi suha marina.

Izhodišče za razmislek:

- 90. člen OPN (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih proizvodnih dejavnosti) omogoča umeščanje suhe marine na vseh območjih proizvodnih dejavnosti (Mehano in druge). - **omogoča**
- območje Marine se ureja na podlagi veljavnega OPPN. Če se predpiše suho marino le na območju Marine, je potrebno to zapisati v OPN/usmeritve za OPPN in spremeniti veljavni ZN. Drugje to ne bo mogoče. - **predpisuje**

Predlog posvetovalne skupine:

Na območjih proizvodnih dejavnosti, kamor sodi tudi Mehano, OPN že omogoča umeščanje suhe marine. Določila glede možnosti umestitve suhe marine ni smiselno zapisati le za območje Mehana. V odlok se zapiše, da se suho marino postopno umakne iz obstoječe lokacije.

Namenska raba	I - območja proizvodnih dejavnosti
Podrobna namenska raba	IG Gospodarske cone, ki so namenjena obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim
Osnovna dejavnost	obrtne, skladiščne, prometne, trgovske, poslovne, upravne, proizvodne
Spremljajoče dejavnosti	gostinstvo nakupovalni centri, sejmišča, zabaviščni parki, prireditveni prostori, trgovske in storitvene dejavnosti druge dejavnosti, ki služijo tem območjem
Izključujoče dejavnosti	bivanje
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih stavb	industrijske stavbe in skladišča poslovne in upravne stavbe trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti stavbe za promet in stavbe za izvajanje telekomunikacij igralnice, plesne dvorane, diskoteke gasilski domovi, stavbe za nastanitev sil CZ garažne stavbe, parkirišča sončne elektrarne plinarne suhe marine drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti



V to skupino spadajo najmanj sledeče zahteve:

3. V izvedbenem delu naj se jasno določijo splošni izvedbeni pogoji in sicer: povečajo naj se odmiki (47. člen) in poveča naj se velikost funkcionalne parcele objekta na 600m² ne glede na lego zemljišča (56. člen), v strnjnem naselju lahko manj, vendar ne manj od 200m², določi naj se tipologija stavbe, ki naj bo pretežno »istrska« s strešno kritino iz korcev, določi naj se višina etaže na 2,80m ter najvišja dovoljena višina objekta 30cm od tal do največ 10m v višino, ...

20. Lonka - IZ-01/12 – naj se uredi kot mestni trg obkrožen z drevesi; v kolikor je na podlagi geomehanskega raziskav dopustno, naj se pod trg umestiti podzemno garažo za staro mestno jedro.

27/2. Na območju avtokamp Jadranka se predvidijo vodni športi s pripadajočimi dejavnostmi.

28. Na območju Rude se predvidi informativna vstopna točka, hotel ob klifu z bazenom z zelenimi površinami.

29. Območje Priključek Ruda se umesti garažna hiša.

30. Na območju pri Mehanu se predvidi suha marina.

31. Komunalna opremljenost: naj se NE predvidi gradnja, kjer predhodno ni urejena komunalna opremljenost območja.

32. Šolstvo – ni predvidenih nobenih prostorskih posegov za potrebe vzgoje in izobraževanja. Predvidevamo, da je ta element zanemarljiv, ker ni bila narejena demografska analiza, ker ta temelji na podatkih iz leta 2017. Predlagamo, da se to področje prouči.

ZAHTEVA SE UPOŠTEVA

22. zahteva:

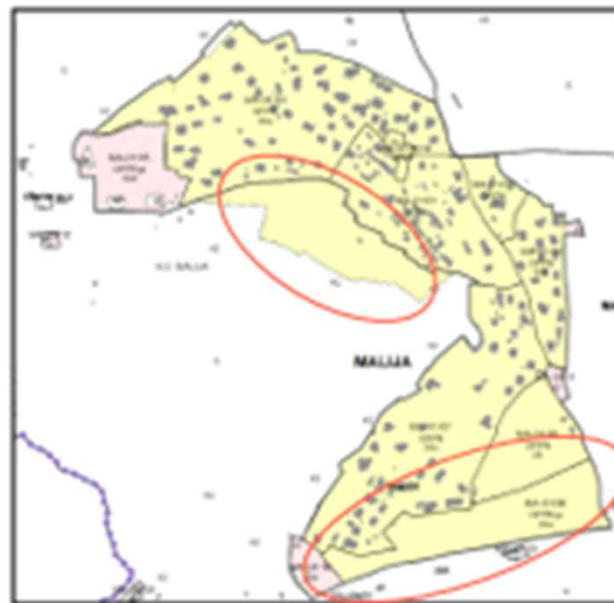
Za območje Malije in Nožeda ostane v veljavi sedaj veljavni ureditveni načrt, Odlok o ureditvenem načrtu »Malija«, (Uradne objave PN, št. 40/91 in Uradne objave Občine Izola, št. 11/13).

Predlog posvetovalne skupine:

Naselje Malija se ne širi.

Odlok o ureditvenem načrtu »Malija«, (Uradne objave PN, št. 40/91 in Uradne objave Občine Izola, št. 11/13) se razveljavi za notranje ureditveno območje Z-11/2, brez dela, ki je zajet v EUP MA-01/01. Na ostalem območju naselja Malija ostaja v veljavi, preimenuje se v OPPN. Namenska raba stavbnih zemljišč v MA-01/08 se spremeni v zelene površine. OPPN se ohrani. Namenska raba na EUP MA-01/05 in MA-01/10 ostaja kmetijska. Izvedbena določila odloka se uskladijo.

Status lokalnega središča na Maliji se ohrani.



V to skupino spadajo najmanj sledeče zahteve:

5 - Za javno obravnavo novega predloga, naj se pripravi kratko in jedrnato ter občanom kar najbolj razumljivo besedilo z osnovnimi grafičnimi prilogami izrabe prostora na celotnem območju občine Izola.

11. - Pripravi naj se rešitve za zaščito pred poplavljanjem zaradi dviga gladine morja in zalednih voda.

15. - Za območje Malije in Nožeda ostane v veljavi sedaj veljavni ureditveni načrt, Odlok o ureditvenem načrtu »Malija«, (Uradne objave PN, št. 40/91 in Uradne objave Občine Izola, št. 11/13).

16. - V območju EUP IZ-07/01 – BELVEDER s predpisano podrobnejšo namensko rabo K1 (najboljša kmetijska zemljišča) in G (gozdna zemljišča) je s Posebnimi prostorskimi ureditvenimi pogoji v Tabeli 2 Odloka o OPN določeno: Na območju je dovoljeno kampiranje (šotorišče), pri čemer se ne sme ovirati kmetijska raba prostora. Določba je v nasprotju z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (4. člen, 3.č člen) in Zakonom o gozdovih. Zahtevamo, da se določba v Tabeli 2 v celoti črta.

21/1. - IZ-02/05 – Staro mestno jedro: Pritlični prostori ob ulicah naj se ne spreminjajo v nastanitvene.

21/3. - IZ-02/05 – Staro mestno jedro: v stavbi iz 14. stoletja (mestni hiši), se uredijo občinski prostori za protokolarno in širšo rabo občine.

25 - Obstoječi park, zelene površine za oddih, na podlagi geomehanskih raziskav se na delu območja predvidi podzemna garažna hiša. Po Tovarniški ulici naj se izvede direktna prometna povezava med območjem Delamarisa in krožiščem pri bencinski postaji OMV.

ZAHTEVA SE SMISELNO UPOŠTEVA

6.2 zahteva

Poleg navedenih se v celoti umakne vse spremembe in širitve stavbnih zemljišč na kmetijska zemljišča.

Komentar:

glede konkretnega predmeta zahteve je možno razumeti, da se zahteva črtanje vseh sprememb kmetijskih zemljišč v stavbna.

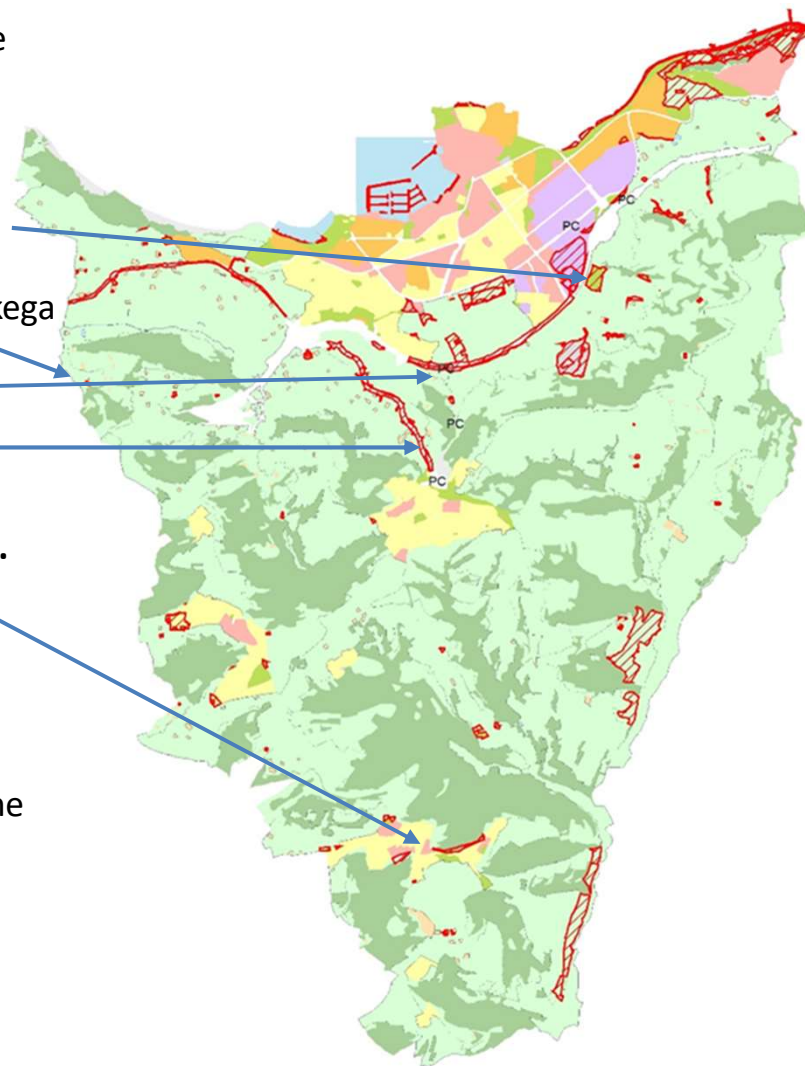
Razlogi za spremembe kmetijskih površin v stavbna

- novo načrtovana stavbna zemljišča za razvoj mesta, ob gospodarskih in stanovanjskih površinah tudi pokopališče in območje Komunale
- ažuriranja – vris izpuščenih VIII kategorij in korekcije dejanskega stanja
- ažuriranja – vris izvedene infrastrukture
- ažuriranje – vris s podrobnimi akti načrtovana GJI
- ažuriranja – vris veljavnih izvedbenih aktov

Predlog posvetovalne skupine: Zahteva se smiselno upošteva.

Spremembe, ki so predmet različnih ažuriranj in uskladitve, ostanejo v aktu. Ostale vsebine se obravnava v nadaljevanju.

Dodatno priporočilo PS: Pri izdelavi predloga OPN se ponovno preveri, ali obstajajo območja razpršene poselitve, na katerih ne stoji več stavba in se jih izloči iz namenske rabe.



V to skupino spadajo najmanj sledeče zahteve:

2. - Ker sta grafični in tekstualni del OPN neusklajena, zaradi česar ne ustrezata resni strateški usmeritvi izrabe prostora, ju je potrebno uskladiti.

4/1. - Pri pripravi OPPN in drugih izvedbenih aktov se mora upoštevati OPN, kot temeljni načrt občine Izole. Ureditev območja se mora reševati kot celota in ne parcialno. Poudarek se mora dati predvsem širšemu območju, saj se sedaj predvideva izdelava OPPN oz. drugih aktov praktično za vsako parcialno območje brez vizije prostora kot celote npr. od Svetilnika do Arrigonija.

4/2. - Sedanje člene 100-103, ki dovoljujejo nesorazmerna odstopanja, se črta iz odloka.

6/2. - Poleg navedenih se v celoti umakne vse spremembe in širitve stavbnih zemljišč na kmetijska zemljišča.

8/2. = 33. – Zelene površine pod bolnico naj se spremenijo v kmetijske.

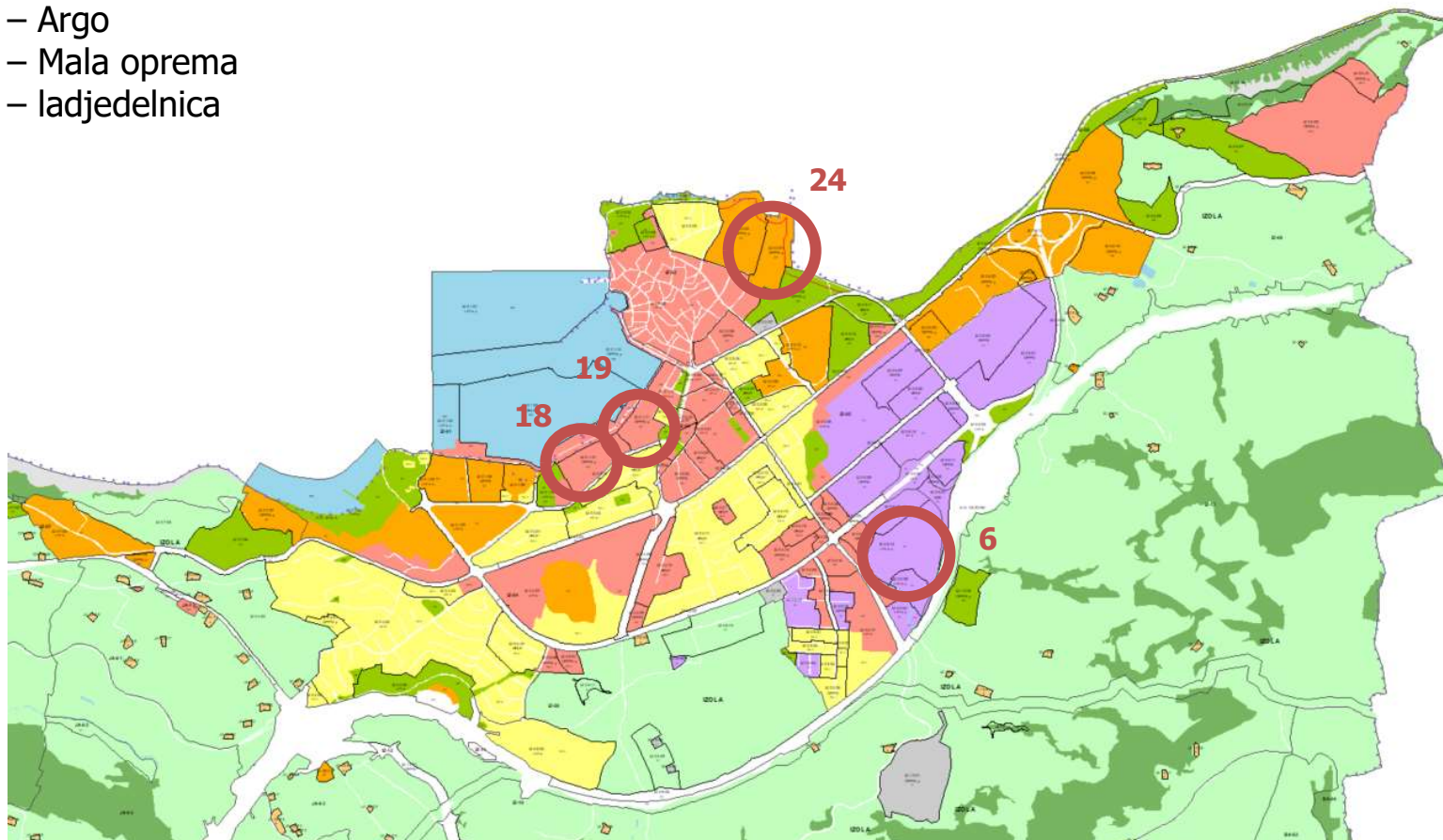
12/2. - ..na podlagi analize pa ugotovi poraba vode zaradi turizma (te analize ni).

18/2. - IZ-01/10 – Argo, prostor pod dimnikom: Glede na rezultate geomehanskih raziskav se pod objekti in prireditvenim prostorom predvidi podzemna garaža. Ohrani in sanira se zaščitene objekte.

24/2. - IZ-02/02 – Delamaris: območje za rekreacijo z zdraviliškim turizmom in parkom.

**ZAHTEVA SE OBRAVNAVA SKOZI CELOSTNO
VREDNOTENJE VARIANT**

- 6 – Mehano
- 18 – Argo
- 19 – Mala oprema
- 24 – Iadjedelnica



6/1. – za Drogo - Na kmetijskih površinah se v celoti umakne sprememba kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča na območju HC-Kajuhove ulice, predvidene trase Južne ceste- priključek in sprememba na območju Morer z oznakami IZ-05/14 CU IN IZ-05/15 CU, IZ-05/13 IG, IZ-04/01, IZ-03/06, IZ-08/02.

Predlog posvetovalne skupine: Zahteva se obravnava skozi celostno vrednotenje variant

Na tem območju se ohrani obstoječa kmetijska namenska raba, stavbnih zemljišč se ne širi. Končni predlog upoštevanja referendumske zahteve bo Občina oblikovala na podlagi celovitega procesa tehtanja vseh vidikov prostorskega načrtovanja, vključno z izsledki javne razprave.

Dodatno priporočilo PS: Občina naj poda pobudo državi, da sprejme sklep o razveljavitvi Državnega lokacijskega načrta (DLN) za hitro cesto na odseku Koper- Izola, saj je priključek hitre ceste v mesto že izveden na drugi lokaciji in ne na lokaciji, ki ga je predvidel DLN.

Delavnica

- Kakšne so prednosti /slabosti ohranjanja kmetijske rabe na tem območju?
- Kakšne so priložnosti/nevarnosti ohranjanja kmetijske rabe na tem območju?



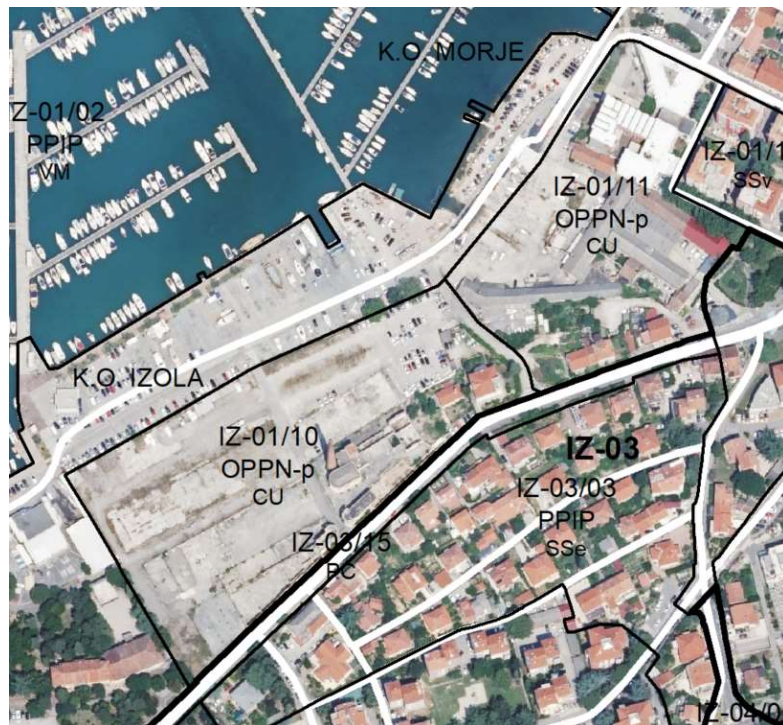
18/1. Argo, območje pod dimnikom - IZ-01/10: ne smejo biti dovoljene nova stanovanjska, hotelska oz. nastanitvena gradnja. Prostor naj bo namenjen le za: kulturni center, park, prireditveni prostor, knjižnico, galerije, knjigarno, kavarno, muzej (ribiški, izolski olimpijanci...).

Predlog posvetovalne skupine: Zahteva se obravnava skozi celostno vrednotenje variant

V obeh območjih (Argo in Mala oprema) se ohrani sedaj veljavna namenska raba območja. Na predmetnih območjih naj se stanovanj ne predvidi. Zahteva se obravnava skozi celostno vrednotenje variant.

Dodatno priporočilo PS:

Občina naj pristopi k pripravi razvojne strategije celovitega prostora ob morju.



Delavnica

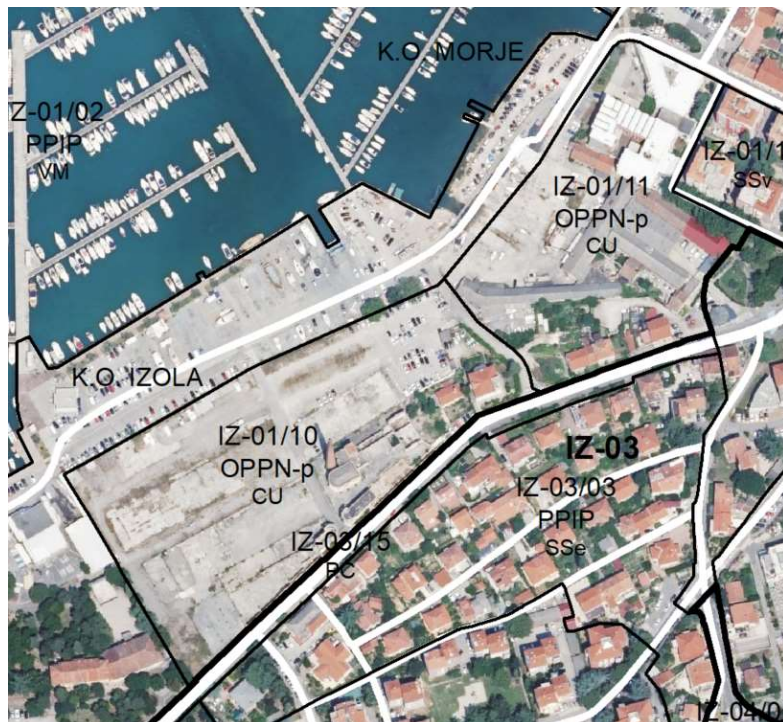
- Zakaj je to območje za vas pomembno? Kaj na območju cenite?
- Kateri programi/dejavnosti naj se razvijajo na tem območju?

19. – Mala oprema - IZ-01/11: Mala oprema, ne smejo biti dovoljene nova stanovanjska gradnja, hotelska oz. nastanitvena gradnja. Predvidi se Center mladih.

Predlog posvetovalne skupine: Zahteva se obravnava skozi celostno vrednotenje variant

V obeh območjih (Argo in Mala oprema) se ohrani sedaj veljavna namenska raba območja. Na predmetnih območjih naj se stanovanj ne predvidi. Zahteva se obravnava skozi celostno vrednotenje variant.

Dodatno priporočilo PS: Občina naj pristopi k pripravi razvojne strategije celovitega prostora ob morju.



Delavnica

- Zakaj je to območje za vas pomembno? Kaj na območju cenite?
- Kateri programi/dejavnosti naj se razvijajo na tem območju?

23. Ladjedelnica- IZ-02/01: rekonstrukcija obstoječih objektov, ki bi bili namenjeni delavnicam, kjer bi nastajala umetnost in kultura ter izobraževanju, botaničnim vrtom, gostinskim dejavnostim, pisarnam, zelenim površinam.

Predlog posvetovalne skupine: Zahteva se obravnava skozi celostno vrednotenje variant

Končni predlog upoštevanja referendumске zahteve bo Občina oblikovala na podlagi celovitega procesa tehtanja vseh vidikov prostorskega načrtovanja, interesov / namenov obeh lastnikov, vključno z izsledki javne razprave.

Dodatno priporočilo PS: Občina naj od prebivalcev Izole pridobi podatke o njihovih željah in predlogih glede tega območja, ob upoštevanju namenov obeh lastnikov.



Delavnica

- Kateri programi se vam zdijo na tem območju primerni? Zakaj?
- Kateri programi so med seboj kompatibilni, se lahko razvijajo na istem območju?

25/1. Parkirišče - IZ-02/08: Obstoječi park, zelene površine za oddih, na podlagi geomehanskih raziskav se na delu območja predvidi podzemna garažna hiša.

Predlog posvetovalne skupine: Zahteva se upošteva

Vsebino OPN se nadgradi z zahtevo, da se na podlagi prometnih politik in geomehanskih raziskav v EUP IZ-02/08 predvidi podzemna garažna hiša.

Na pobudo občine: Preveri se umestitev nadzemne garažne hiše.



Delavnica

- Kako umestitev parkirnih mest vpliva na podobo tega prostora?
- Katera rešitev umeščanja parkirišč se vam zdi najbolj ustrezna?

PODSKUPINA ZA KMETIJSTVO

7. zahteva

Vse razvojne pobude oz. širitve na kmetijska zemljišča se obravnava istočasno ob predhodno izdelanih strokovnih kriterijih.

Prednostno je potrebno obravnavati in omogočiti razvoj samooskrbnega kmetijstva, določiti trajna območja urbanih vrtov in **enotne kriterije za razvoj obstoječih ali novih kmetij**, vinskih kleti, torkelj, s posebnim poudarkom na ekoloških pridelavah. Kriteriji naj se izdelajo v roku 6 mesecev po sprejetju OPN. Sprejmejo se po predhodni javni obravnavi.

Obravnavali: posvetovalna skupina in posvetovalna podskupina za kmetijstvo

Zahteva se smiselno upošteva.

Kriteriji za obravnavo kmetij se oblikujejo v postopku usklajevanja OPN z referendumskimi vsebinami. Oblikovani kriteriji bodo priloga usklajenega OPN. Z vidika postopka OPN se je potrebno odločiti ali naj se pobude za kmetije vključuje v ta postopek ali v prve spremembe OPN - obravnava pobud za kmetije bo vplivala na dolžino procesa sprejemanja OPN, saj te pobude še niso bile obravnavale in bodo nova vsebina tudi za nosilce urejanja prostora in CPVO.

Dodatno priporočilo PS:

Preveri naj se najboljša možnost umestitve urbanih vrtov kot začasna raba na lokaciji znotraj EUP 06/10. Skozi sprejete kriterije za razvoj kmetij se v tem postopku usklajevanja OPN obravnavajo pobude za kmetije.

ZAHTEVA SE NE UPOŠTEVA

Primer:

Zahteva številka 9 : V tekstualnem delu manjkajo zaselki, kot npr. Kocina.

Zaselki, ki so omenjeni v tekstualnem delu, so vezani na vsebine, ki jih ureja OPN (npr. strnjen zaselek). Evidenca zaselkov ni predmet vsebine OPN.

V to skupino spadajo še sledeče zahteve:

1 - Razveljavi se Sklep o sprejetju Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Izola, sprejetem na seji Občinskega sveta občine Izola dne 8. Julija 2021.

9 - V tekstualnem delu manjkajo zaselki, kot npr. Kocina.

10 - Predvidena trasa slemenske ceste naj se uskladi z novim planom hitre ceste Lucija- Dragonja, kjer se je zahtevala nova povezava iz izolskega podeželja do doline.

17 - IZ-01/07 – Trikotnik za Delfinom: na 50% površine se uredijo zelene površine (parkovna ureditev), na ostalih površinah so predvideni dom upokojencev in neprofitna stanovanja. V kolikor je na podlagi geomehanskih raziskav dopustno, naj se pod objekti umestiti podzemno garažo.

26. IZ-03/13 – Obstoječe pokopališče se širi na sosednje območje vrtnarije IZ-03/10.

O ZAHTEVI PS NI ZAVZELA STALIŠČA

Zahteva 7/1:

Črta se vseh 5 razvojnih pobud pod št. 598, 586, 471, 531 in 645 in vse ostale predvidene spremembe širitev stavbnih na kmetijska zemljišča.

Priporočilo Posvetovalne skupine:

V danih razmerah člani/ce PS nimajo dovolj trdne osnove za pripravo konkretnega predloga PS glede zahteve umika razvojnih pobud. Odločitev o upoštevanju te zahteve je v rokah Občine Izola.

PRIPOROČILA POSVETOVALNE SKUPINE

Dodatna priporočila Posvetovalne skupine:

- Nadgradi se obstoječa hidrološko hidravlična študija (HHŠ) s temi vsebinami in predvidenimi ukrepi. Občina ta postopek vodi vzporedno in v ločenem postopku.
- Upoštevajo se relevantne vsebine iz Multimodalne sheme trajnostne mobilnosti.
- Predvideti je treba ukrepe za senčenje oz. hlajenje mesta, ki bi preprečevali naraščajoče pregrevanje.
- občina ažurira Celostno prometno strategijo (CPS), v nadaljnjih pa ureja posamezne sisteme mobilnosti (posebej JPP, kolesarsko omrežje, mirujoči promet...) na podlagi oblikovane Parkirne politike. Lahko se izdela strokovna podlaga kot na primer Prometni načrt, ki na uličnem prostoru obravnava vse prometne sisteme.
- Občina naj na Direkcijo Republike Slovenije za vode (DRSV) pošlje pobudo za zaščito vira termalne vode.
- Pripravijo se enotna določila za istrsko tipologijo gradnje za vse istrske občine na nivoju regionalnega prostorskega plana.
- Za določitev maksimalnih višinskih gabaritov na posameznih območjih se v sodelovanju z arhitekti pripravi projektna naloga.
- Ob prvih spremembah OPN se izvede sodoben in celovit pristop k urbanistični zasnovi Izole.
- Kjer je območje celovito, se poišče skupne prostorske ureditvene rešitve. Združuje naj se podobne prostorske enote in se jih skupno obravnava.
- Pri izdelavi predloga OPN se ponovno preveri, ali obstajajo območja razpršene poselitve, na katerih ne stoji več stavba in se jih izloči iz namenske rabe.
- Preveri naj se najboljša možnost umestitve urbanih vrtov kot začasna raba na lokaciji znotraj EUP 06/10.
- Skozi sprejete kriterije za razvoj kmetij se v tem postopku usklajevanja OPN obravnavajo pobude za kmetije.
- Občina naj poda pobudo državi, da sprejme sklep o razveljavitvi Državnega lokacijskega načrta (DLN) za hitro cesto na odseku Koper- Izola, saj je priključek hitre ceste v mesto že izveden na drugi lokaciji in ne na lokaciji, ki ga je predvidel DLN.
- Občina naj pristopi k pripravi razvojne strategije celovitega prostora ob morju.

HVALA ZA POZORNOST!

VABIM VAS K POSLUŠANJU NASLEDNJE PREDSTAVITVE.