



**Skupaj oblikujemo
prihodnost Izole**

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT



Občina · Comune di
IZOLA · ISOLA

Poročilo z javnega posveta o predlogih za uskladitev Občinskega prostorskega načrta Občine Izola (OPN) z zahtevami v povezavi z referendumom

2. POSVET, 14.3.2024, Vaški dom, Šared

Uvod

Občina Izola je v procesu usklajevanja občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN) z referendumskimi zahtevami. V sklopu usklajevanja so bili izvedeni trije javni posveti in sicer: v sredo, 13.3., v hotelu Delfin, četrtek 14.3., v Šaredu (vaški dom Šared) in v ponedeljek, 18.3., v Osnovni šoli Vojke Šmuc v Izoli.

Cilj srečani je bil:

- udeležence sezniniti s celotnim procesom priprave novega, usklajenega OPN, časovnico in možnostmi vključevanja javnosti;
- udeležence sezniniti z rezultati dosedanjega dialoga in usklajevanja v okviru posvetovalne skupine (PS) glede 33 zahtev CZ- GZI ter izdelanimi predlogi uskladitve OPN;
- udeležence sezniniti s predlogi kriterijev za vrednotenje pobud za kmetije, ki jih je oblikovala podskupina za kmetije;
- omogočiti odzive udeležencev na predstavljene vsebine;
- od udeležencev pridobiti mnenja in predloge v obliki delavniškega dela za tri območja kompleksnejših zahtev.

Dogodke je organizirala Občina Izola s predstavniki izdelovalcev, podjetja Locus d.o.o, moderirala pa ga je Milena Škrl Marena.

Drugega posveta, ki je bil izveden 14. 3. na Šaredu, se je udeležilo okoli 45 občanov, na delavnici jih je ostalo 24.



Potek dogodka

Zbrane je z uvodnim nagovorom pozdravil župan občine, Milan Bogatič, ki je izpostavil, da so na občini že veliko energije vložili v proces usklajevanja vsebin OPN v želji po tem, da bi prišli do za občane čim bolj sprejemljivega dokumenta. Župan je povabil vse udeležene, da podajo svoja mnenja, predloge, pa tudi razmisleke o tem, kako naj se Izola prostorsko razvija v prihodnje in se zbranim zahvalil za sodelovanje.

Sledil je uvod moderatorke Milene Škrk Marega, ki je predstavila cilje in program posvetovanja in poudarila pomen dialoga s širšo javnostjo pri zagotavljanju sprejemljivosti krovnega prostorskega akta občine – Občinskega prostorskega načrta občine Izola.

Predstavnica občine, občinskega urada za prostor in nepremičnine, Maja Marinšek je zbranim razložila celoten proces in aktivnosti usklajevanja OPN do danes, ter načrtovane naslednje korake.

Sledile so predstavitve izdelovalcev OPN, podjetja Locus d.o.o.. Maja Šinigoj (Locus d.o.o.) je predstavila proces in vsebino usklajevanja obravnavanega OPN s posvetovalno skupino. Osvetlila je način obravnave zahtev, ter predloge posvetovalne skupine za uskladitev s 33 zahtevami. Razložila je, da so bili za večino referendumskih zahtev oblikovani skupni predlogi za njihovo upoštevanje, izpostavila pa tudi, da nekatere vsebine niso neposredno vezane na vsebine OPN in jih zato vanj ni mogoče vnesti. Določene vsebine je obravnavani OPN že upošteval, skozi proces pa so s posvetovalno skupino iskali izboljšave oz. podali dodatne usmeritve. Sledila je predstavitev Nine Lipušček (Locus d.o.o.), ki je predstavila dosedanje aktivnosti za oblikovanje kriterijev za kmetije. Sprejeti kriteriji bodo povzeti v OPN in bodo predstavljali osnovo za naslednji korak.

Sledila je razprava z udeleženci, ki je povzeta v naslednjem poglavju. Razpravi je sledila še zadnja predstavitev, kjer je Nina Uršič (Locus d.o.o.) predstavila izhodišča za kasnejši delavniški del. Predstavljeni so bili ključni kazalniki demografske slike občine, stanja območij za proizvodne dejavnosti in trga dela, območij za turizem, centralne dejavnosti in stanovanja. Izhodišče za predstavitev je bil dokument Poročilo prostorskega razvoja občine Izola, ki bolj kompleksno obravnava omenjene in druge vsebine.

Potek razprave

V poglavju so zbrana vprašanja, komentarji in pobude občanov ter dogovori predstavnikov občine in izdelovalcev (Locus d.o.o.), ki so bili izpostavljeni na razpravi.

1. Prvo vprašanje se je navezalo na pobude za razvoj oz. gradnjo kmetij. Občana je zanimalo, ali bodo pobude upoštevane v obravnavanem OPN?
Občina odgovarja, da to ne bo mogoče, saj so pobude, ki so bile pridobljene, stare že preko 10 let. Zaradi tega številne niso več aktualne, menjali so se lastniki zemljišč, podjetja... Rešitev je, da se v ta akt vnese opredeljene kriterije, s čimer bo storjen prvi korak. Takoj po sprejetju OPN se pripravi poziv in se prične nov postopek, skozi katerega se novo prejete pobude vrednotijo po teh kriterijih.
2. Občana je zanimalo kako je mogoče, da se naselje Malija izloči iz OPN (v kontekstu širitve stavbnih zemljišč na tem območju)? Zakaj se v naselju ne sme nič dogajati/se naselje ne bi smelo razvijati?
Predstavnica občine je pojasnila, da je ta odločitev posledica pobude prebivalcev, kjer je prek 200 prebivalcev Malije izrazilo, da ne želijo širitve naselja. Izdelovalci OPN (Locus d.o.o.) so dodatno pojasnili, da je bila iz strokovnega vidika tudi odločitev o neširitvi naselja ustrezna, zato je bila tudi upoštevana.
3. Naslednje vprašanje se je nanašalo na uskladitev površin z dejansko rabo. Podan je bil primer situacije, ko je površina kmetijska (se obdeluje), vendar je bila po rabi opredeljena kot gozdno zemljišče.
Iz strani izdelovalca OPN (Locus d.o.o.) je bilo potrjeno, da bo akt na področju kmetijskih in gozdnih zemljišč usklajen z dejansko rabo.
4. Udeleženec posveta je podal dodatno pojasnilo na vprašanje 2. Odgovoril je, da je bilo v Maliji 80% prebivalcev mnenja, naj se Malija ne širi. Taka odločitev je izhajala iz želje, da se Malija ne spremeni v turistično naselje.
5. Na temo kmetij je udeleženca podrobneje še zanimalo, kako bo postopek izgledal naprej? OPN bo določal kriterije, kaj pa potem?

Predstavnica občine je pojasnila: Sledi nov postopek. Odprle se bodo pobude, občina lahko pelje postopek samo za kmetije. Občani bodo pozvani da podajo vlogo. Druga možnost je OPPN za selitev kmetije.

6. Ali bo z OPN določena maksimalna višina objekta na območjih, kjer se lahko zida?

Pojasnilo izdelovalca (Locus d.o.o): Da, OPN že sedaj opredeljuje maksimalne višine v posameznih območjih, ko bo akt sprejet, bo torej podajal določila na tem področju.

7. Sledilo je vprašanje glede kulturnega centra. Občan je izrazil željo po tem, da bi se kulturni center uredilo, četudi v manjšem obsegu, kot je bil načrtovan.

Župan občine je odgovoril, da se bodo trudil in naredili vse, da si zastavijo realni cilj kdaj in kako lahko zagotovijo kulturni dom. Izpostavil je, da je bila izvedba natečajnega projekta za kulturni center ocenjena na 30 milijonov evrov, kar je za občino prevelik strošek, zato iščejo ustreznjšo rešitev. Izpostavil je še možnost rekonstrukcije obstoječega kulturnega doma, kjer je težava statika.

8. Udeleženec pozove za pojasnilo glede ladjedelnice – glede na to, da je v lastništvu Ministrstva za obrambo – ali je mogoče, da bodo tam vojaška plovila... in kako je to skladno z idejami, da bi tam bili privezi za križarke. V odgovor so bili udeleženci povabljeni na delavniški del, ki omenjeno tematiko obravnava podrobneje.

9. Navezujoč se na kmetijstvo je bilo podano še vprašanje, ki se nanaša na pomožne kmetijske objekte. Občane je zanimalo, ali bo odlok preprečil možnost, da lahko vsak postavlja pomožne kmetijske objekte na kmetijskih zemljiščih? Odgovor je bil pritrdilen, tu neuveljavljen OPN predvidi drugačno ureditev – določila za pomožne objekte, ki jih bo potrebno upoštevati.



Delavnice

Sledil je delavniški del, kjer so udeleženci podajali svoje predloge in odgovore na zastavljena vprašanja glede prostorskega razvoja treh območij. Gre za območja kompleksnejših zahtev, kjer so končne odločitve še odprte in smo še posebej želeli pridobiti mnenja in videnja občank in občanov ter drugih deležnikov v prostoru. To so: območje »za Drogo«, območje Arga in Male opreme ter širše območje ladjedelnice. Udeleženci so razpravljali v skupinah po okoli 8 oseb, na delavniškem delu so vsi obravnavali vsa tri območja.

1. Območje za Drogo

Delavniški del za območje za Drogo je bil oblikovan na način »SWOT« analize predloga posvetovalne skupine, da se na območju ohranja kmetijska raba. **Udeleženci so se torej spraševali, kaj so prednosti in priložnosti, oz. pomanjkljivosti in nevarnosti, če se na območju ohranja kmetijska raba.**

PREDNOSTI / PRILOŽNOSTI
<ul style="list-style-type: none">V kolikor ni nujne potrebe po novi pozidavi, je ohranjanje kmetijskih površin pozitivno
SLABOSTI / NEVARNOSTI
<ul style="list-style-type: none">Onesnaženost kmetijskih zemljišč zaradi bližine ceste in gospodarske coneIzguba priložnosti za rekreacijske in zelene površineIzguba površine in s tem priložnosti, da se na območju razvijejo druge vsebine – gradnja športnih objektov
Dodatno – predlog: Razvoj gospodarske cone z optimalnejšimi pogoji – na primer nižji komunalni prispevek

Dodatno smo udeležence prosili, naj odgovorijo, kako dolgoročno vidijo razvoj tega območja.

NA OBMOČJU ZA DROGO NAJ SE:

OHRANJA KMETIJSKE POVRŠINE	RAZVIJE GOSPODARSKA CONA	DRUGO
/	<ul style="list-style-type: none">Da, z velikim deležem zelenih površinDa – visokotehnološka industrija	Da – rekreacija, šport, zelene površine

2. Širše območje ladjedelnice

Drugo območje, ki je bilo podrobneje obravnavano na delavnici, je območje Ladjedelnice. Tu so udeleženci vrednotili ustreznost predlaganih programov za to območje. Nabor programov je izhajal iz obravnavanega OPN, ki povzema tudi programe Pomorskega prostorskega načrta ter predloge posvetovalne skupine.

Drugi del tega sklopa je bil usmerjen na območje parkiranja. Udeleženci so se opredeljevali glede ustreznosti umeščanja garažne hiše na območje, pri čemer je bil fokus predvsem na vpliv, ki ga umestitev parkirne hiše ima na podobo in dožemanje prostora. Udeleženci so enotni, da je nujno zagotoviti dodatna parkirna mesta, so bila pa mnenja glede ustreznosti te lokacija in načina umeščanja parkirnih mest (garažna hiša da/ne) deljena.

KATERI PROGRAMI/DEJAVNOSTI NAJ SE RAZVIJAJO NA OBMOČJU LADJEDELNICE?




V spodnji tabeli so skupno prikazani odgovori udeležencev. Na delavnici so udeleženci predlagane (naštete) programe vrednotili glede ustreznosti za razvoj na območju ladjedelnice. Če je skupina prepoznala predlog, kot ustrezen, so ga opredelili s plus (+), če je bil predlog programa zanje neustrezen pa z minus (-). Možno je bilo podati ločeno mnenje (torej posamezni član ali več članov v skupini je menilo drugače), vendar so skupine

odgovarjale poenoteno. V spodnji tabeli so sešteti odgovori skupin. Vsote so nekoliko različne, ker se niso vse skupine opredelile do vseh programov.

PROGRAM – obstoječ (predlog OPN)	+	-	Ločeno mnenje
Pristanišče za mednarodni potniški promet	2		
Ladjedelnica za vzdrževanje manjših ladij, zatočišče za ladje v stiski		2 *Je potreba – nujno poiskati ustrezno lokacijo za popravila – ne tu!	
Privezi za velike turistične jahte	2		
Točka za pristajanje lokalnega pomorskega potniškega prometa	2		
Turistični objekti: gostinski objekti, hoteli, bungalovi, apartmaji in drugi objekti za nastanitev ter objekti za potrebe turizma v povezavi s športom in rekreacijo	2		
Območje za kopanje, potapljanje, šport in rekreacijo		2 *ni združljivo z zgornjimi točkami (privezi), zato ne na tej lokaciji *Območje za kopanje urediti pri Delamarisu – naj se uredi javna plaža.	
Privezovanje vojaških plovil		2	
PROGRAM – predlog PS	+	-	Ločeno mnenje
Delavnice, kjer nastaja umetnost, kultura		1	
Izobraževalne vsebine		1	
Botanični vrt		2	
Gostinske dejavnosti	2		
Pisarne		2	
Zelene površine	1	1	
PROGRAM – predlog delavnica	+	-	Ločeno mnenje
Programi, ki bi podpirali turistično naravnost – vstopna točka za turiste	1		
Dodatna ponudba vezana na turizem (npr.: wellness, masaže in drugo...)	1		

Obe skupini sta se strinjali, da se na območju uredi pristajališče za mednarodni potniški promet. Iz tega so izhajale naslednje odločitve, udeleženci so skušali ustrezno predlagati rabe, ki bi bile med seboj kompatibilne in programe, ki bi se navezali na osnovne turistične programe (pristanišče za mednarodni potniški promet, privezi za turistične ladje...). Menijo, da se predlagan koncept tudi dobro dopolnjuje z idejo, da se na sosednjem območju (Delamaris) razvija turistična dejavnost (nastanitve ipd.). Obe skupini sta nasprotovali vsakršnim vojaškim vsebinam na območju, neustrezno se jim zdi tu urejati privez vojaških vozil.

KAKO UMESTITEV PARKIRINIH MEST VPLIVA NA PODOBO TEGA PROSTORA IN KATERA IZMED PREDLAGANIH REŠITEV UMEŠČANJA PARKIRIŠČ SE VAM ZDI NAJBOLJ USTREZNA?

<p>Na območju se ohranja stanje – parkirna mesta so umeščena na terenu (parkirišče) v obstoječem obsegu.</p>	
	<p>/</p>
<p>Na območju se ohrani zeleni klin, umesti se točka multimodalnega središča. Razvije se parkovna površina, pri načrtovanju se zagotovi ohranjanje vedute na mestno jedro. Parkirišča se umesti na ustrežnejšo lokacijo (Ladjedelnica?)</p>	
	<p>Naj se zadostna garažna hiša raje umesti na območje RUDE (pri Merkurju)</p>
<p>Število parkirnih mest se bistveno poveča z umestitvijo parkirne garažne hiše.</p>	
	<p>Da – so velike potrebe.</p>

3. Argo in Mala oprema

Tretji sklop delavnice je obravnaval območje Arga in Male opreme, kjer je v OPN opredeljena raba centralne dejavnosti, območje pa je trenutno prepoznano kot degradirano. Cilj delavniškega dela je bil razmislek o celovitem razvoju območja. Udeleženci so debatirali o programih, ki naj se na območju razvijajo in obsegu teh programov.

Po pregledu rezultatov skupin je bilo ugotovljeno, da so udeleženci razvoj območja videli kot preplet javnih programov s posameznimi turističnimi vsebinami. Na območju zato predlagajo javne parterne, odprte površine, kulturni prireditveni prostor, hkrati pa tudi manjši butični hotel, ter vsebine, ki bi izboljšale turistično ponudbo in prepoznavnost Izole.

KAJ PREBIVALCI CENIMO IN KAJ PREDLAGAMO NA OBMOČJU ARGJA IN MALE OPREME:

CENIMO
<ul style="list-style-type: none">• Kulturno dediščino, bližino morja* 2. skupina se ne strinja s kulturno dediščino – območje vidi kot degradirano• Bližino promenade• Območje brez stanovanj
POGREŠAMO IN PREDLAGAMO
<p>Predlagamo mešane dejavnosti »za vse« na primer:</p> <ul style="list-style-type: none">• butični hotel• kulturni prireditveni prostor• valorizacija dimnika• oprte tržne prostore• ponudbo za otroke in mladostnike• javne parterne površine• možnost predstavljanja Izole (gastronomija, kmetijski pridelki, lokalna obrt)• kulturni center (1. skupina ne)• rekreacijske površine (pokrite)• umik programa gostinske šole za namen hotelirstva• odstranitev kulturne dediščine (samo druga skupina)

