



Skupno poročilo s treh javnih posvetov o predlogih za uskladitev Občinskega prostorskega načrta Občine Izola z zahtevami v povezavi z referendumom

Uvod

Občina Izola je v procesu usklajevanja občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN) z referendumskimi zahtevami izvedla tri javne posvete, in sicer: v sredo, 13.3.2024 v hotelu Delfin v Izoli, četrtek 14.3.2024 na Šaredu (vaški dom Šared) in v ponedeljek, 18.3.2024 v Osnovni šoli Vojke Šmuc v Izoli.

Cilj srečanj je bil:

- udeležence seznanimi s celotnim procesom priprave novega, usklajenega OPN, časovnico in možnostmi vključevanja javnosti;
- udeležence seznanimi z rezultati dosedanjega dialoga in usklajevanja v okviru posvetovalne skupine (PS) glede 33 zahtev CZ- GZI ter izdelanimi predlogi uskladitve OPN;
- udeležence seznanimi 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 izdelovalca, podjetja Locus d.o.o., moderirala pa ga je Milena Škrl Marega.

V Hotelu **Delfin** se je 13. marca **posveta udeležilo okoli 90 občanov**, ki so aktivno sodelovali pri razpravi, ki je sledila predstavitvam. Na drugem, delavniškem delu posveta, je ostala še dobra polovica, ki je podajala svoje predloge in pripombe glede razvoja treh območji mesta Izola.

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

Tretji posvet je bil spet v **Izoli, v Osnovni šoli Vojke Šmuc**. Udeležilo se ga je okoli **45 udeležencev, med njimi**, kar nekaj predstavnikov mladih. Na delavniškem delu je ostala več kot polovica udeležencev, ki so konstruktivno razpravljali in podali številne predloge.



Slika 1: Prvi posvet v Hotelu Delfin

Potek dogodkov

Program posveta je bil na vseh treh dogodkih enak. Zbrane je z uvodnim nagovorom pozdravil predstavnik občine (župan, podžupanja). Sledil je uvod moderatorke Milene Škrl Marega, ki je predstavila cilje in program posvetovanja in poudarila pomen dialoga s širšo javnostjo pri zagotavljanju sprejemljivosti krovnega prostorskega akta občine.

Predstavnica 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 33 referendumskih zahtev CI-GZI v okviru posvetovalne skupine. Osvetlila je način obravnave zahtev ter predloge posvetovalne skupine za uskladitev s temi zahtevami. Razložila je, da so bili za večino 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 vrednotenje pobud za kmetije. Sprejeti kriteriji bodo povzeti v OPN in bodo predstavljali osnovo za naslednji korak.

Sledila je razprava z udeleženci, nato pa še zadnja predstavitev, kjer je Nina Uršič (Locus d.o.o.) predstavila ključne primerljive podatke o stanju v Občini Izola kot 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.

Skupni povzetek razprav

Na vseh treh posvetih so udeleženci aktivno sodelovali v razpravah, kjer so postavljali vprašanja, podajali svoje pripombe in predloge. Podrobneje so zapisi vseh razprav zajeti v ločenih poročilih s posvetovanj (ki jih najdete na občinski spletni strani). V naslednjem poglavju so povzeti le tisti, ki so se v podobni obliki ponavljali na vseh treh dogodkih.

1. Na vseh treh dogodkih je bilo izpostavljeno vprašanje, ki se je navezovalo na kriterije in upoštevanje pobud za kmetije. Udeležence je zanimalo, kdaj in na kakšen način bodo kmetije obravnavane. Pojasnjeno je bilo, da gre zaenkrat za predloge kriterijev, ki so nastali v sodelovanju s podskupino za kmetije. Kriteriji se še preverjajo, bodo pa v roku enega meseca finalizirani in potrjeni. Kriteriji za kmetije bodo del strokovne podlage.
Po oblikovanju končnih kriterijev za vrednotenje pobud za kmetije, ki so nastali v sodelovanju s podskupino za kmetije, se je občina na podlagi preveritve možnosti odločila, da bo pobude, ki so bile podane v sklopu sprejemanja OPN, obravnavala v tem »referendumskem« postopku. Navedeno pomeni, da bodo pobude za razvoj/gradnjo kmetij, ki bodo ustrezale predmetnim kriterijem vključene v postopek izdelave novega usklajenega OPN.
2. Večkrat je bilo izpostavljeno tudi vprašanje, zakaj se obravnava OPN omejuje na 33 referendumskih pobud, zakaj se v OPN ne uskladijo še ostale vsebine.
Predstavnica Občine Izola je razložila, da je bilo eno izmed prvih vprašanj po referendumu, kako nadaljevati s procesom. Možni sta bili dve poti, in sicer uskladitev in dopolnitev obstoječega akta, ali začeti znova z novim procesom. Glede na rok za sprejem OPN v letu 2024 in dolg predhodni proces (več kot 10 let) priprave in sprejema OPN, se je Občina odločila, da je bolj učinkovito dopolniti obstoječi OPN in nato ostale vsebine upoštevati v sklopu sprememb in dopolnitev OPN.
3. Večkrat so se odpirale tudi teme, vezane na omejitve posegov v prostor, tako z vidika pojavljanja objektov v prostoru kot omejevanja posegov z vidika dimenzij/oblikovanja ipd.
Izdelovalci (Locus d.o.o.) so pojasnili, da so v OPN že sedaj te vsebine opredeljene. Obravnavani OPN opredeljuje na primer maksimalne višine na posameznih območjih, podaja določila glede oblikovanja (npr. skladnosti fasad, orientacije objektov ipd.). Prav tako OPN določa nekatere omejitve z vidika

umeščanja objektov v odprtem prostoru, na primer določila za pomožne objekte,... Pri vsem naštetem je bilo še izpostavljeno, da je pojavnost neustreznih stavb v prostoru (npr. črne gradnje) v pristojnosti inšpekcije.

4. Na vseh srečanjih je bila izpostavljena tudi problematika stanovanj, zlasti pomanjkanja, še bolj pa nedostopnosti stanovanj mladim zaradi cen. Občani si želijo rešitve, ki bi omogočale prebivalcem, da ostajajo v Izoli, in ki bi omejile nakupe nepremičnin za začasno počitniško bivanje.
5. Od podrobnejših vsebin, vezanih na določeno lokacijo, se je na posvetih večkrat izpostavilo območje ladjedelnice. Bodisi z vidika umeščanja novih rab, hkrati pa je udeležence zanimal zlasti interes lastnika območja, Ministrstva za obrambo, saj jih skrbi, da bo to postalo območje za vojaške namene. Predstavnica Občine je pojasnila, da so ravno javni posveti ena izmed možnosti, da občani podajo svoje videnje za razvoj tega območja ter izrazijo tudi česa si morda ne želijo. Občina bo z lastnikom (MORS) vzpostavila dialog.



Slika 2: Drugi posvet v vaškem domu na Šaredu

Prikaz skupnih rezultatov delavnic

Na delavniškem delu so udeleženci podajali svoje predloge in odgovore na zastavljena vprašanja, osredotočena na tri območja. Gre za območja t.i. kompleksnejših zahtev, kjer so končne odločitve še odprte in je še posebej pomembno pridobiti mnenja in predloge občanov in občanov.

Ta 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 vse skupine obravnavale vsa tri območja.

1. Rezultati za 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.**

Udeleženci delavnic kot ključno prednost pri ohranjanju kmetijskih zemljišč vidijo v možnosti razvoja kmetijstva, ter da območje ostane nepozidano. V manjšem obsegu je bil prepoznan tudi potencial razvoja druge rabe (športne površine) na območju. Udeleženci vidijo v glavnem dva sklopa slabosti, ki izhajajo iz ohranjanja kmetijskih zemljišč na območju. Pri prvem gre za »ne-razvoj« gospodarstva na tem delu, torej slabosti vezane na razvoj gospodarstva, pomanjkanje delovnih mest ipd. V drugi sklop lahko uvrstimo prepoznane slabosti z vidika kmetijske dejavnosti, bodisi nevarnosti vpliva bližnjih območij na kmetijsko rabo (vpliv ceste in gospodarske cone na kmetijska zemljišča), bodisi vpliv kmetijske rabe (kontaminacija zaradi škropiv, smrad zaradi dejavnosti, hrup ipd.).

PREDNOSTI / PRILOŽNOSTI
<ul style="list-style-type: none">• kvalitetno (obstoječe) kmetijsko zemljišče, ni težke industrije, druge pozidave• prednosti z vidika podnebnih sprememb (manjše segrevanje, manj onesnaževanja)• boljša kvaliteta bivanja: boljša kakovost zraka, manj hrupa• možnost samooskrbe, eko kmetovanja in trajnostnega razvoja, konkurenčna prednost pri pridelavi• obstoječi dobri pogoji za namakanje• priložnost za spremembo dejanske rabe iz vinogradništva v razvoj trajnostnega zelenjadarstva• zaščita vodnih virov (hudournik Morer)• ureditev urbanih vrtičkov na tem območju• zelena veduta• možnost širitve zelenih površin, športnih površin (športnih objektov)• ustrezno razmerje med pozidanim in odprtim prostorom• enovitost zemljišča• kvalitetna terra rossa na posameznih delih območja
SLABOSTI / NEVARNOSTI
<ul style="list-style-type: none">• pomanjkanje delovnih mest• onemogočen razvoj gospodarstva, stanovanjskih con, obrtne dejavnosti, industrije, visoko tehnološkega gospodarstva, športnih objektov• izguba priložnosti za rekreacijske in zelene površine• onesnaževanje tal s pesticidi/škropivi• smrad zaradi kmetijske dejavnosti• bližina in vpliv prometne ceste in gospodarske cone (kontaminacija zemljišč, onesnaženost, smrad)

Dodatno smo udeležence prosili, naj odgovorijo, kako dolgoročno vidijo razvoj tega območja. Odgovarjali so samo udeleženci delavnice v Šaredu.

NA OBMOČJU ZA DROGO NAJ SE:

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



Slika 3: Tretji posvet v OŠ Vojke Šmuc v Izoli

2. Rezultati za 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.

Pregled rezultatov delavnic kaže, da so mnenja o tem območju zelo deljena. Številne skupine so prepoznale priložnost razvoja območja v kontekstu turizma, vendar v različnih oblikah. Manj jih na območju predlaga vzpostavitev pristanišča za mednarodni potniški promet in vzpostavitev privezov za turistične jahte. Te skupine so v večji meri program nadgrajevale in kot ustrezne prepoznale tudi druge turistično naravnane programe (gostinski objekti, drugi turistično zanimivi programi). Tudi nekaj izmed tistih skupin, ki si na območju ne želi privezov za velike turistične jahte in pristanišča za mednarodni potniški promet, je na tem prostoru prepoznalo potencial za umeščanje turističnih objektov. Več skupin je bilo vseeno naklonjenih pristajanju lokalnega pomorskega potniškega prometa.

Večina skupin je prepoznala območje kot potencial za razvoj turističnih objektov, hkrati pa večina skupin območja ni prepoznala kot primerne za kopanje, potapljanje in šport. Izpostavili so, da gre za območje, kjer je bila ladjedelnica in je zato bolj onesnaženo ter neustrezno in nezanimivo za potapljanje.

Udeleženci so enotni, da na območju ne želijo privezov vojaških vozil in drugih vojaških programov.

Prav tako večina skupin območja ne vidi v navezavi na programe, ki jih je predlagala posvetovalna skupina (Predlogi PS), najbolj sprejemljive so zelene površine in gostinske dejavnosti.

Podrobneje so združeni rezultati dela vseh skupin prikazani na spodnji tabeli. Na delavniškem delu so udeleženci vsake skupine obravnavali posamezni program. Sprejemljive so označili z znakom plus (+), nesprejemljive pa z znakom minus (-). Kadar se skupina ni mogla uskladiti, je bilo opredeljeno ločeno mnenje. Spodnja tabela prikazuje skupno vsoto dela skupin. Prvi stolpec (+) nakazuje, koliko skupin je posamezni program prepoznalo kot ustrezen, drugi (-) pa kot neustrezen. Če je posameznik ali del skupine prepoznal program kot pomemben, pa se ostala skupina ni strinjala, je bilo opredeljeno ločeno mnenje, ki je zabeleženo v zadnjem stolpcu tabele.

PROGRAM – obstoječ (predlog OPN)	+	-	ločeno mnenje
Pristanišče za mednarodni potniški promet	2	10	1+
Ladjedelnica za vzdrževanje manjših ladij, zatočišče za ladje v stiski	4	8	3+
Privezi za velike turistične jahte	2	10	1-
Točka za pristajanje lokalnega pomorskega potniškega prometa	7	5	1-
Turistični objekti: gostinski objekti, hoteli, bungalovi, apartmaji in drugi objekti za nastanitev ter objekti za potrebe turizma v povezavi s športom in rekreacijo	8	3	2-
Območje za kopanje, potapljanje, šport in rekreacijo	5	6	/
Privezovanje vojaških plovil	0	12	/
PROGRAM – predlog PS	+	-	
Delavnice, kjer nastaja umetnost, kultura	3	8	2+
Izobraževalne vsebine	2	9	1+
Botanični vrt	3	9	/
Gostinske dejavnosti	9	3	/
Pisarne	1	11	/
Zelene površine	6	5	1-
PROGRAM – predlog delavnica	+	-	
Hiše za domačine		1	
Športne dejavnosti (s hotelom)	1		
Bazen	1		
Parkirna hiša	1		
Programi, ki bi podpirali turistično naravnost – vstopna točka za turiste	1		
Dodatna ponudba vezana na turizem (npr.: wellness, masaže in drugo...)	1		
Ribištvo	1		
Vzdrževanje plovil (vzdrževanje, obnova bark)	1		
Lungomare	1		



Slika 4: Tretji posvet v OŠ Vojke Šmuc v Izoli

Drugi del sklopa obravnave širšega območja ob ladjedelnici 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 lokacije in načina umeščanja parkirnih mest (garažna hiša da/ne) deljena.

Na območju se ohranja stanje – parkirna mesta so umeščena na terenu (parkirišče) v obstoječem obsegu.



Nobena skupina ni glasovala za to varianto, saj območje parkirišča ne zadostuje potrebam. Parkirišče bi se na tej lokaciji lahko ohranilo v primeru, da bi se parkirna hiša umestila preko ceste ali kot vkopana garažna hiša pod stadion (predloga posameznih skupin).

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 ustreznejšo lokacijo (Ladjedelnica?)



Tri skupine so izglasovale to varianto. Pri tem velja omeniti, da skupine prepoznajo potrebo po dodatnih parkirnih mestih, vendar se jim zdi, da bi bilo primerneje garažno hišo umestiti drugam.

Ostale skupine so mnenja, da ta varianta ne rešuje trenutnega problema.

Število parkirnih mest se bistveno poveča z umestitvijo **parkirne garažne hiše**.



Največ skupin (9) je izglasovalo to varianto. Menijo, da so potrebe po večjem številu parkirnih mest velike in zagotovitev dodatnih parkirnih površin tu nujno potrebna.

Skupine so podale tudi dodatne usmeritve kako naj se garažna hiša oblikuje:

- zraven tudi potniški terminal, avtobusna postaja
- ozelenjena stena in zelena streha s pohodno površino
- delno vkopana
- park se umesti na nasprotno stran ceste
- naj se umesti tako, da ne zakriva pogleda na mestno jedro
- P+R (promet se ukine iz centra)

Ena izmed skupin dodaja komentar, da je parkirna hiša na tem območju norost.

3. Rezultati za območje Arga in Male opreme

Tretji sklop delavnice je obravnaval območje, kjer je opredeljena raba centralne dejavnosti. Cilj delavniškega dela je bil razmislek o celovitem razvoju območja. Udeleženci so razpravljali o programih, ki naj se na območju razvijajo in o obsegu teh programov.

Rezultati kažejo, da so udeleženci proti umeščanju stanovanj na to območje. Večji del skupin prav tako nasprotuje umeščanju večjih hotelov, hotelskih kompleksov in drugih nastanitvenih kapacitet za turiste na tem območju. Izpostavljen je bil pomen umeščanja programov, ki bi zagotavljali celoletno ponudbo, ne le v poletnih mesecih. Nekaj skupin je prepoznalo možnost umeščanja manjših, butičnih hotelov, kot eno izmed ustreznih vsebin, prav tako drugih programov vezanih na turizem, vendar so bile te skupine v manjšini.

Na delavnicah so bili v večini izpostavljeni različni javni programi (kulturni center, glasbena šola, dvorane, galerije, manjši muzeji (pomorski muzej ipd.)). Prav tako je bil v večini skupin prepoznan pomen odprtih javnih površin. Udeleženci na območju vidijo odprte javne zelene in tlakovane površine, v obsegu katerih številne skupine predlagajo umestitev prireditvenega prostora na prostem (za dogodke, tudi koncerte). Udeleženci so prav tako v več skupinah izpostavljali, da naj se na tem prostoru razvijajo predvsem vsebine in programi, ki bodo namenjeni Izolanom, predvsem mladim. Številne skupine so prepoznale tudi manko gostinske ponudbe in menijo, da ima območje potencial za umestitev lokala/kavarne.

CENIMO

Udeleženci so na vprašanje kaj na tej lokaciji še posebej cenijo in prepoznajo kot pomembno/pozitivno odgovorili:

- lokacija
- bližina morja in bližina centra
- kulturna dediščina stare tovarne
- kakovostni turizem (manj nočitev)
- sprehajalna pot - promenada
- javni prostor

- dnevna soba Izole
- dimniki, pročelje – spomeniško varstvo
- ohranjanje kulturne dediščine
- SGTŠ (območje naj se ohrani)
- cerkev (naj se vzdrži)
- letni kino, prireditveni prostor
- prostor, ki ga lahko urejamo

POGREŠAMO IN PREDLAGAMO

Udeleženci na območju poglešajo oz. prepoznajo kot problem:

- problem je dimenzija kulturnega centra, saj ni toliko povpraševanja, uporabnikov
- ni prehoda na morje, umik popravil vozil
- dnevno sobo Izole je potrebno urediti

Udeleženci predlagajo, da se na tem območju:

- Razvijajo javni programi (večina vprašanih)
 - razvijajo vsebine za domačine (odgovor se ponovi pri več skupinah)
 - javne, centralne dejavnosti (odgovor se ponovi pri več skupinah)
 - umesti mladinski center in prireditveni prostor (izvajajo prireditve)
 - v splošnem na tem območju razvijati vsebine za mlade (več skupin)
 - razvija kultura / muzej / tercialne dejavnosti
 - parkovne površine, drevesa (več skupin), umestiti tudi otroško igrišče (več skupin)
 - predlagajo, da se na območju načrtuje prireditveni prostor (več skupin)
 - umeščanje mladinskega centra v park Arrigoni
 - tehnološki park
 - poleg predlaganega mladinskega centra še multifunkcijske površine za društva (pisarne, galerija, za glasbene skupine)
 - ribiški muzej pod dimnikom (več skupin)
 - gostinska ponudba in kavarne
 - kulturni center na zahodu enote, ki naj bo po obsegu ½ od natečajnega predloga
 - umeščanje manjših površin za šport za mlade
 - program, kot ga je predlagala CI
 - območje naj bo prosto dostopno
- razvijajo turistične dejavnosti, manjši hoteli (manj skupin)
 - mali hoteli
 - butični hoteli
 - apartmaji
 - razgiban hotelski kompleks
 - povečati turizem, ki sproducira delovna mesta in prinese dohodek
 - možnost predstavljanja Izole (gastronomija, kmetijski pridelki, lokalna obrt)
- predlogi glede parkiranja
 - predlagajo, da se parkirna mesta tu načrtujejo le v sklopu investicije
 - parkirna mesta v podzemni garaži (več skupin)
 - udeleženci predlagajo, da se na to območje ne umešča stanovanj in industrije, menijo, da stanovanja ne spadajo na to območje (več skupin)
 - potrebno upoštevanje podnebnih sprememb in ne umeščati velikih objektov (hoteli)

- v enem delu parkirišče ali v celoti parkovne površine – celovita zasnova z objekti s prostori za najemnike (storitve, lokali), obdanimi s parkovnimi površinami (tribune, vodnjak, plato z vodnimi curki, pergole)

d) Drugo

Dvakrat je bilo predlagano, da naj občina s postopnim odkupom zemljišč na tem območju pride do večinskega lastništva in s tem dolgoročno zagotovi ustrezne programe, ki bodo služili prebivalcem občine.

Vse skupine menijo, da območje ni ustrezno za razvoj stanovanj.

Več skupin je predlagalo, naj programe povezuje odprti javni prostor, preplet zelenih parkovnih površin in tlakovanih površin, na katerih se lahko nizajo programi (rekreacija/sprehajanje, kulturni, odprti prostor za prireditve, ipd.)

Zaključek

Občina je na javnih posvetih ter delavnicah pridobila veliko različnih, pa tudi enotnih predlogov in mnenj, ki jih bo v naslednji fazi skrbno pretehtala tudi iz vseh vidikov prostorskega načrtovanja ter tako oblikovala končni predlog upoštevanja referendumskih zahtev, ki bodo podlaga za izdelavo novega predloga OPN.