



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

3. POSVET, 18.3.2024, Osnovna šola Vojke Šmuc, Izola

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 srečanj je bil:

- udeležence seznani s celotnim procesom priprave novega, usklajenega OPN, časovnico in možnostmi vključevanja javnosti;
- udeležence seznani s rezultati dosedanjega dialoga in usklajevanja v okviru posvetovalne skupine (PS) glede 33 zahtev CZ- GZI ter izdelanimi predlogi uskladitve OPN;
- udeležence seznani 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 Marega.

Tretjega posveta, ki je bil izveden 18. 3. v osnovni šoli Vojke Šmuc se je udeležilo okoli 45 udeležencev, več kot polovica je ostala in aktivno sodelovala tudi na delavniškem delu.



Potek dogodka

Zbrane je z uvodnim nagovorom pozdravila podžupanja občine Izola, Nataša Čerin, ki se je udeležnim zahvalila za obisk in zaželela konstruktivno sodelovanje.

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 – 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.

Povzetek razprave

Predstavitvam je sledila daljša razprava, udeleženci so poleg vprašanj podali tudi številne komentarje in pomisleke. V poglavju so zbrana vsa vprašanja, pripombe ter komentarji udeležencev in dogovori predstavnikov občine in izdelovalcev (Locus d.o.o.), kot so bili podani na posvetu.

1. Razpravo je pričel udeleženec s sklopom vprašanj in pomislekov ter opozoril:
 - Ali ta proces pomeni, da se sedaj OPN prilagaja le tistim, ki so sprožili referendum in so OPN »zrušili«?
 - Kako je z območjem, kjer je kampus? Občina je območje dala v brezplačno uporabo Univerzi na primorskem za 99 let. Sedaj je na območju 1 objekt in večje parkirišče za študente, bolj smiselno bi bilo da se površino ustrezno izkoristi za potrebe Izolanov. Predlagal je, da se zemljišča nameni recimo za objekt za dom upokojencev.
 - Predlagal je, da OPN jasno načrtuje tudi rabo prostora ob Arrigoniju, pa vse do kampa (ob obali).
 - Izpostavil je še območje ob Ladjedelnici, zlasti dejstvo, da je območje v lasti MORS. Zastavljeno je bilo vprašanje: kako se lahko prepreči, da MORS na tem območju vzpostavi vojaško območje? Je sploh način, da prebivalci Izole ob nestrinjanju s tako rabo to preprečijo, če je raba/dejavnost predvidena v nadrejenih aktih?

Z odgovori je pričela podžupanja, ki je izpostavila, da je bilo po zaključenem referendumu prvo vprašanje ali OPN začeti pripravljati znova od začetka, ali se lotiti usklajevanja in popravkov na obstoječem. Odločitev je bila sprejeta izhajajoč iz dolgega (12+ let) procesa priprave obravnavanega OPN, prav tako pa iz zakonskega roka, ki nalaga sprejetje OPN do konca leta 2024. Pričelo se je torej s procesom usklajevanja in popravkov obstoječega odloka, saj bi drugače znatno podaljšali proces od priprave do sprejetja.

Podan je bil tudi odgovor na vprašanje Ladjedelnice – občina si tudi s temi delavnicami prizadeva dobiti mnenje občanov. Prejete ideje in tudi predloge civilne iniciative bodo tudi osnova za vzpostavitev pogovorov z lastnikom, še posebej recimo informacija, da si občani na območju ne želijo vojaške cone.

Zahvalila se je za komentar oz. opozorilo v navezavi na območje Arga – zavedajo se, da to območje ni primerno za razvoj plaže, hkrati je udeležence pozvala, da ostanejo na delavniškem delu, saj je to ena izmed tem, o kateri se bo podrobneje razpravljalo.

Na temo Univerze je odgovorila, da je župan na to temo vzpostavil komunikacijo z Univerzo, ki pa ne želi prekiniti z uporabo območja - velja pa na območju možnost brezplačne uporabe za Univerzo še 89 let. Zato občina išče druge lokacije, ki bi bile primerne za umestitev doma starostnikov, prednostno bi želeli dom graditi na parcelah, ki so že danes v lasti občine, vendar se tu pojavljajo težave pri zagotavljanju zadostno velike parcele glede na zahtevane kriterije.

2. Drugi razpravljavec je bolj kot vprašanja občini in izdelovalcem podal nekaj komentarjev na dosednji proces in izpostavi željo, da najdejo skupni jezik.

3. Udeleženka, ki je tudi ena izmed članic posvetovalne skupine je izpostavila, da se je udeležila že prejšnje delavnice v Izoli in meni, da delavnice niso uspele. Izrazila je mnenje, da je že civilna iniciativa izpostavila, kaj so njihove zahteve in zato ne vidi potrebe po dodatnem razpravljanju in delavnicah na teh območjih (območjih za katera so pripravljene delavnice).

Pojasnjuje, da na območju za Drogo zahtevajo, da se tam ohranijo kmetijska zemljišča. Gospodarska cona se tam lahko razvije v prihodnosti, ampak ob izkazanih potrebah, pri čemer poudarja, da je pomembno zlasti kak gospodarski razvoj si v Izoli želijo.

Izpostavljena je bila zahteva, da se površine pod bolnico ohranijo v kmetijski rabi, čeprav je skozi usklajevanja s posvetovalno skupino že bilo usklajeno, da je sprejemljiva obstoječa raba zelene površine (*pojasnilo: gre za rabo ZD - druge urejene zelene površine; Zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo).

Moderatorica je izpostavila, da je izjemno pomembno, da se v proces aktivno vključi širša javnost in, da imajo možnost podajanja predlogov prebivalci Izole. Civilna iniciativa v tem kontekstu predstavlja enega izmed delov javnosti, ne predstavlja pa mnenja vseh prebivalcev občine.

4. Naslednji govorec je predlagal, da se OPN uskladi in sprejme, da se Izola prestavi iz mrtve točke.

5. Naslednji udeleženec posveta je podal mnenje, da ni sprejemljivo, da se na posvetu ukvarjamo s 33. točkami. Izpostavi nekatere teme, ki bodo v primeru, da se OPN samo uskladi z zahtevami, manjkale (npr. pokopališče, športne dvorane...). Izpostavil je tudi, da je nujno, da se parkirišča načrtujejo izključno pod zemljo.

Izrazi še nestrinjanje, da se v tem OPN še ne obravnava kmetijskih pobud, to vidi kot oviranje kmetov.

6. Udeleženec, ki je sledil, se je navezal na vprašanje kmetij. Zanimalo ga je, zakaj so bili kriteriji za kmetije prvič predstavljeni šele danes, ali so že končni in če ne, kako in kdaj je še mogoče podati predloge in kdaj bodo končni? Izpostavil je, da je njihova pobuda stara 13 let in da bo te pobude treba ponovno ovrednotiti.

Sledil je odgovor izvajalca (Locus d.o.o), da kriteriji še niso dokončni. Pripravljena in na posvetih predstavljena, je delovna verzija, vendar se kriterije še preverja. Strokovna skupina se bo nato sestala ponovno v roku enega meseca, takrat bodo kriteriji dokončno potrjeni.

Predstavnica občine je dodala, da so želeli nadgraditi obstoječe kriterije in s tem zaščititi kmete Izole. Potrdila je opažanje udeleženca, da so nekatere pobude stare prek 10 let in pojasnila, da bodo po sprejetju OPN, v katerem bodo opredeljeni kriteriji, šli v nov postopek, za katerega bo treba oddati novo vlogo.

Udeleženec je podal komentar, da je ta informacija za Izolane nova in, da je bilo pričakovano, da se kmetije obravnava v sklopu obravnavanega OPN in ne kasneje.

7. Naslednji udeleženec je izpostavil problem mladih v Izoli. Meni, da bi mladi v Izoli ostali, ampak jim Izola nič ne ponuja. Prav tako si tu ne morejo privoščiti stanovanj. Izpostavil je še, da je Izola bila od nekdaj industrijska, sedaj pa se usmerja bolj v turizem.

8. Udeleženec je zastavil vprašanje ali je kakšna varovalka, ki omejuje, da bi se gradilo kar povsod in na kak način, zlasti iz vidika oblikovno povsem različnih in neskladnih stavb/arhitekture?

Izdelovalci (Locus d.o.o) pojasnjujejo, da je že sedaj v obravnavanem OPN varovalka za najbolj izpostavljena območja, npr. priobalni pas. Tu OPN opredeli celovito obravnavo območja z OPPN, natečajem. Prav tako so v prostorskem aktu opredeljeni podrobni prostorski izvedbeni pogoji, ki

opredeljujejo oblikovne zahteve za posamezna območja/lokacije. Zakaj se v Izoli vseeno zgodi, da zrastejo hiše v višini P+3 oz. oblikovno neskladne z okoliškim prostorom pa je pristojnost inšpekcije.

9. Udeleženka je izrazila mnenje, da bi morale biti kmetijske pobude obravnavane v OPN, kar bi omogočilo, da bi bil dokument dostojno pripravljen tudi iz vidika tega področja. Meni, da bi se pisanja kriterijev lahko lotili prej. Izpostavila je še, da si je težko predstavljati vse možnosti razvoja. Predlagala je, da bi stroka pripravila neke vrste variantne prikaze, kako se območja lahko razvijajo, da bi si občani lažje predstavljali, kak razvoj si želijo.

10. Udeleženec je podal pomislek, zakaj se je porušilo objekte pri Argu in Mali opremi? Meni, da bi se stare hale lahko ohranilo in preuredilo za druge programe in rabe (po vzoru uspešnih praks iz tujine). Predlagal je, da se tako razvije območje Delamarisa in Ladjedelnice. Opaža, da se v Izoli kar veliko gradi in izrazi pomislek, ali je to vse legalno? Prav tako je izpostavil, da je pomembno, da se zaščiti priobalni pas, hkrati pa v zaledju omogoči razvoj kmetom.

Predstavnica občine je odgovorila, da težko komentira območja degradiranih površin, saj niso v občinski lasti in posledično ne upravljajo z njimi, občina ima v lasti samo dimnik. Pritrdila je, da so v občini zrastle številne črne gradnje, hkrati pa tudi veliko manjših objektov, ki niso črne gradnje. Obravnavani OPN ima za take primere zastavljene kriterije in usmeritve, ki bodo bolje regulirali možnost umeščanja objektov v odprti kmetijski krajini.

Predstavnica izdelovalcev (Locus d.o.o) je dodala, da imajo Izolani zelo različno vizijo razvoja svojega kraja. Potrebovali bi celovit razvojni dokument občine.

Delavnice

Sledil je delavniški del, kjer so udeleženci podajali svoje predloge in odgovore na zastavljena vprašanja fokusirana na tri območja. Gre za območja kompleksnejših zahtev, kjer so končne odločitve še odprte in smo še posebej želeli pridobiti mnenja in videnja občank in občanov. Gre za območje »za Drogo«, območje Arga in Male opreme ter širše območje ladjedelnice. Udeleženci so razpravljali v skupinah po okoli 8, na delavniškem delu so vsi obravnavali vsa tri območja. Če smo v prejšnjih dveh posvetih nekoliko pogrešali večje zanimanje mlajših generacij, je pozitivno opažanje tretjega posveta vsekakor večje število mladih, ki so se pridružili in s svojimi predlogi in pomisleki aktivno sodelovali in prispevali pomemben vidik na delavniškem delu.

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">• Ohranjanje enovitosti zemljišča• Konkurenčna prednost pri pridelavi• Obstoječi dobri pogoji za namakanje• Manj hrupa kot če bi bilo pozidano• Boljši zrak• Možnost samooskrbe• Možnost ekološkega kmetovanja in trajnostnega razvoja• Kvalitetna terra rossa na posameznih delih območja• Z vidika podnebnih sprememb območje prispeva k manjšemu segrevanju
SLABOSTI / NEVARNOSTI
<ul style="list-style-type: none">• Intenzivna obdelava (škropiva)• Izguba možnost razpolaganja s potencialnimi stavbnimi zemljišči, ki bi jih občina lahko komunalno opremila in namenila za razvoj visokotehnoloških dejavnosti z visokim % zelenih površin z izvedbo zelenega tamponskega pasu med cesto in obstoječo lokacijo• Vpliv prometne ceste• Bližina ceste in gospodarske cone (onesnažena prst, zrak...)• Ni prostora za stanovanjsko gradnjo

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 dojemanje 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.


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

ločeno mnenje (torej posamezni član ali več članov v skupini je menilo drugače). 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		3 *Koper je dovolj blizu	
Ladjedelnica za vzdrževanje manjših ladij, zatočišče za ladje v stiski	2 *manjša ladjedelnica	1 *peskanje, smrad	
Privezi za velike turistične jahte		3	
Točka za pristajanje lokalnega pomorskega potniškega prometa	3		
Turistični objekti: gostinski objekti, hoteli, bungalovi, apartmaji in drugi objekti za nastanitev ter objekti za potrebe turizma v povezavi s športom in rekreacijo	2 * butični turizem		1-
Območje za kopanje, potapljanje, šport in rekreacijo	1	2	
Privezovanje vojaških plovil		3 *premik v Ankaran	
PROGRAM – predlog PS	+	-	Ločeno mnenje
Delavnice, kjer nastaja umetnost, kultura	2 *pogojeno z dejavnostmi na Argu	1 *je že v Argu	
Izobraževalne vsebine	2 *pogojeno z dejavnostmi na Argu	1	
Botanični vrt	2	1	
Gostinske dejavnosti	3		
Pisarne	1	2	
Zelene površine	1	1	1-
PROGRAM – predlog delavnica	+	-	Ločeno mnenje
Ribištvo	1		
Vzdrževanje plovil (vzdrževanje, obnova bark)	1		
Lungomare	1		

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

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

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?)



Vse skupine so izglasovale to varianto z dodanimi opombami:

- parkirišče pod zemljo
- avtobusna postaja pri ladjedelnici
- P+R, garaža max P+1
- garažna hiša je lahko tudi pod stadionom
- mini logistični center za stari del mesta

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



Garažna hiša je norost na tem območju!



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.

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

CENIMO
<ul style="list-style-type: none">• Močna identiteta območja• Območje kulturne dediščine• Promenado• Celotno območje ima potencial za razvoj javnih programov
POGREŠAMO IN PREDLAGAMO
<p>Skupine so se strinjale s predhodniki, vsebine so se samo dopolnjevale. Udeleženci predlagajo:</p> <ul style="list-style-type: none">• naj se območje razvija za Izolane• na območju naj se razvijajo vsebine za mlade <p>Predlagajo:</p> <ul style="list-style-type: none">• koncertni prostor,• kultura,• prireditveni prostor na prostem,• kulturni center (z knjižnico, razširjeno dvorano..)• ob dimnik umestiti manjši ribiški muzej• javni program: glasbena šola, parkovna površina, otroško igrišče• prostor za druge dejavnosti (tečaji, rojstni dnevi, delavnice, ateljeji...)• gostinska ponudba (izpostavljen problem – Izola ima slabo razvito gostinsko ponudbo), kavarna• programe naj 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.)• botanični vrt <p>Udeleženci so soglasno v vseh skupinah izrazili nasprotovanje, da se na območju razvijajo:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ne stanovanja (Argo in Mala oprema)• Ne hoteli (niti manjši)• Ne želijo turističnih vsebin na tem delu (gre za dejavnosti, ki se izvajajo 2 poletna meseca, potem zamrejo, želeli bi da prostor živi) <p>Prav tako je bilo na delavnici izpostavljeno:</p> <ul style="list-style-type: none">• Na območju urediti parkiranje – nujno pod zemljo, garažna hiša. Površin nad zemljo naj se ne namenja parkiranju, je pa nujno zagotoviti parkirna mesta za obiskovalce/uporabnike območja

Po izvedenih delavni je bilo ugotovljeno, da so udeleženci proti umeščanju stanovanj na to območje. Prav tako nasprotuje umeščanju hotelov in drugih nastanitvenih kapacitet za turiste na območje Arga in Male opreme. Na delavnicah so bili v večini izpostavljeni različni javni programi (kulturni center, glasbena šola, dvorane, galerije, manjši muzeji (pomorski muzej) ...). 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 (dogodki, tudi koncerti).