

Možnosti za uskladitev OPN z zahtevami v zvezi z referendumom

(IZSEK ZA POTREBE 4. SREČANJA POSVETOVALNE SKUPINE)

KAKO SO OBRAVNAVANE ZAHTEVE CIVILNE INICIATIVE

Dokument »Možnosti za uskladitev OPN z zahtevami v zvezi z referendumom« povzema zahteve Civilne iniciative in predlaga strokovno utemeljen način upoštevanja teh zahtev na način, ki je tudi najbolj smotrni z vidika javnega interesa in ciljev prostorskega razvoja Izole.

Dokument izhaja iz zahtev Civilne iniciative, ki so bile podane v dokumentu »Zahteve v zvezi z referendumom o odloku OPN občine Izola«. Te zahteve je občina v okviru daljšega procesa presojava in pripravila predloge upoštevanja, kot sledijo v nadaljevanju.

Za lažjo obravnavo smo zahteve razvrstili v skupine, ki imajo enako problematiko ali predlog pristopa. Te skupine so:

Zaporedna številka kategorije	Ime kategorije	Zaporedna številka zahteve v kategoriji	Skupno število zahtev v kategoriji
1	Zahtevo je potrebno preveriti s pomočjo vrednotenja variant (omejeni scenarij)	4 (prvi del), 6 (drugi del), 23, 26	4
2	Zahteva predvideva izdelavo nove strokovne podlage (časovno tveganje)	3, 7 (drugi del), 12 (drugi del)	3
3	Zahteva se smiselno upošteva	* 2, 4 (drugi del), 5, 16, 18 (drugi del), 20, 21 (prvi, tretji del), 25 (prvi, drugi del), 29	11 *
		3, 7 (drugi del), 24 (drugi del)	3
4	Zahteva predvideva ukrepe oziroma ureditve, ki niso v pristojnosti OPN, zahteva je brezpredmetna in podobno.	* 1, 8 (prvi del), 9, 10, 11, 12 (prvi del), 13, 14, 17, 21 (drugi del), 22, 24 (prvi del), 27 (prvi del)	13 *

5	Zahteva predvideva ureditev, ki jo obstoječi OPN že omogoča/predpisuje	* 11, 18 (drugi del), 20, 21 (drugi del), 27 (drugi del), 28 (prvi, drugi del), 30, 31, 32	10*
		3, 4 (prvi del)	2
6	Upoštevanje zahteve sproža tveganje pravnih posledic	6 (drugi del)	1
7	Zahteva posega na področje kmetijstva (potrebna bo obravnava znotraj Posvetovalne skupine za kmetijstvo)	7 (drugi del)	1

OPOMBA:

* Obravnavano na prvem in drugem srečanju PS

Zahteva 3

Kategorija 2: Zahteva predvideva izdelavo nove strokovne podlage (časovno tveganje)

Kategorija 3: Zahteva se smiselno upošteva

Kategorija 5: Zahteva predvideva ureditev, ki jo obstoječi OPN že omogoča/predpisuje

Citat zahteve

“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 strnjenem 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, ... “

Strokovna presoja

Celotni prostor občine je razdeljen na enote urejanja prostora (EUP). Za vsako EUP so v OPN določeni prostorski izvedbeni pogoji, ki so lahko:

- splošni,
- podrobni in
- posebni prostorski izvedbeni pogoji.

Zahteva se nanaša na splošne izvedbene pogoje. Splošni izvedbeni pogoji se uporabljajo v vseh EUP, razen, če je s podrobnimi ali posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji določeno drugače.

Tako se npr. območja, kjer je določena namenska raba A – površine razpršene poselitve, urejajo s splošnimi in podrobnimi izvedbenimi pogoji. Znotraj nekaterih EUP z namensko rabo »A« so določeni tudi posebni izvedbeni pogoji.

Na nekaterih EUP se ohranjajo v veljavi obstoječi izvedbeni akti (OPPN, ZN, UN, ipd.). Ti izvedbeni akti veljajo kot prostorski izvedbeni pogoji.

Na EUP, ki predstavljajo pretežno nezazidana ali degradirana območja, OPN predvidi nov izvedbeni akt (OPPN) ter zanj poda usmeritve. Te usmeritve bo potrebno preveriti v sklopu izdelave in sprejema posameznega OPPN.

Nanašajoče se na odmike podajamo naslednjo razlago:

V PUP podeželje so danes predpisani odmiki od parcelne meje za vse stavbe najmanj 4 m. Objekti, ki niso stavbe, odmika nimajo predpisanega. OPN torej za enostavne objekt, ki so stavbe (npr. lope), predpiše milejši pogoj: namesto 4 m odmik, odmik 1,5 m. Za enostavne objekte, ki niso stavbe (npr. ograje), predpiše strožji pogoj: namesto ničelni odmik, odmik 1,5 m. Manj zahtevnim objektom se danes predpisan odmik 4,00 m ne spremeni.

Pri upoštevanju predpisanih odmikov pridobivanje soglasja sosedu ni potrebno. Odmiki služijo različnim namenom: zagotavljanju občutka reda, omejitvi gostote pozidave, varovanju zasebnosti, uporabi parcele, vzdrževanju objekta, osvetljenosti, prevetrenosti, osončenosti, zaščiti pred požarom in hrupom, prometni varnosti, omogočanju vzdrževanja infrastrukture in podobno. Nekateri odmiki se predpisujejo kot odmiki od parcelnih mej (za zasebnost, uporabo, vzdrževanje...), drugi kot odmiki med objekti (osvetljenost, osončenost, prevetrenost...). Kontinuiteta pri določilih o odmikih se odraža tudi pri redu v prostoru in »pravični« obravnavi investorjev. Spremembe določil o odmikih ni smiselno spreminjati brez jasnega namena.

Nanašajoč se na velikost funkcionalne parcele podajamo naslednjo razlago:

Sklepamo, da se zahteva nanaša na drugo alinejo četrtega odstavka 56. člena - prostostoječo stanovanjsko gradnjo, ki obravnava največjo dovoljeno velikost funkcionalne parcele in zanjo predlaga minimalno površino 500 m² na ravnem nagnjenem terenu ter 800 m² na strmem terenu. Zahteva predlaga spremembo te regulacije na poenoteno minimalno površino 600 m² ne glede na oblikovanost terena. Predlog razumemo kot izogib težavi, ki nastane pri interpretaciji razlikovanja med nagnjenim in strmim terenom.

V drugem delu zahteve se predlog nanaša na največjo in najmanjšo dovoljeno velikost funkcionalne parcele objekta v strnjenem naselju, ki je lahko manjša od predlaganih 600 m², vendar ne manjša od 200 m². OPN predvideva za strnjeno stanovanjsko gradnjo najmanjšo dovoljeno velikost 250 m² za en objekt v nizu, največjo pa 500 m², ne glede na teren. Za obstoječe objekte z manjšo funkcionalno parcelo določila ne veljajo. Danes v PUP minimalna velikost ni predpisana in je lahko tudi manjša. Namen regulacije minimalne funkcionalne parcele je zagotavljanje ustreznega funkcioniranja stavbe, ki na njej stoji, zagotavljanje ugodnega stanja okolja, odnos do širšega prostora izpolnjevanje sanitarno-tehničnih, higienskih in zdravstvenih zahtev za bivanje in delo. Glede na tipologijo gradnje v strnjenem delu zalednih naselij se je zdelo nujno predpisati minimalno velikost, hkrati pa omogočati tudi ohranjanje prav te tipologije kot prepoznavne kvalitete.

»Istrska« tipologija je z OPN na namenski rabi podeželskega naselja že predpisana, vključno s strešno kritino (glej najmanj 87. člen za namensko rabo SK in 88. člen za namensko rabo A). Predlagana strešna kritina je predpisana tudi na območjih SSe (individualna stanovanjska gradnja).

Upoštevanje zahtev glede višin bi povzročilo možnost dviga stavb za eno etažo (torej 3 nadzemne etaže; do višine 10 m se namreč lahko umesti 3 etaže višine 2,80 m), kar bi bilo v nasprotju z istrsko tipologijo. PUP podeželje dopušča dve etaži: P+1 (od leta 1989). Dejansko bi upoštevanje zahteve pomenilo spreminjanje istrske tipologije.

Predlog upoštevanja zahteve

Zahteva glede istrske tipologije gradnje je smiselno že povzeta v OPN.

Istrska tipologija gradnje izhaja iz določil PUP za podeželje občine Izola in je smiselno že povzeta v OPN, predvsem v 87. in 88. členu. Zahteve glede spremembe višin se ne upošteva, saj bi to lahko spremenilo istrsko tipologijo.

Zahteve za spremembo določil glede odmikov in velikosti funkcionalnega zemljišča niso bile artikulirane, zato jih ni bilo mogoče uresničiti.

Za določitev maksimalnih višinskih gabaritov znotraj mesta je potrebno izdelati novo strokovno podlago.

Stališče CI-GZI z dne 22.8.2023:

Strokovna presoja in odgovor se nanašata na podeželje, naša pripomba pa se nanaša na celotno območje občine. Naša zahteva je nerazumljena, saj smo se želeli izogniti »nebotičnikom« v mestu (npr. arhitekturni natečaj za Kulturni center - 24m višine), zmanjševanju odmikov od parcelnih mej, premajhnim zemljiščem za individualno gradnjo. Strokovne službe naj ponovno preverijo svoje mnenje, naj na pripombo ne gledajo strogo birokratsko in naj dodajo tudi jasne opredelitve, da za legalno zgrajene objekte do uveljavitve tega OPN to ne velja v izogib pravnim zapletom.

Zahteva 4 (prvi del)

Kategorija 1: Zahtevo je potrebno preveriti s pomočjo vrednotenja variant (omejeni scenarij)

Kategorija 5: Zahteva predvideva ureditev, ki jo obstoječi OPN že omogoča/predpisuje

Citat zahteve

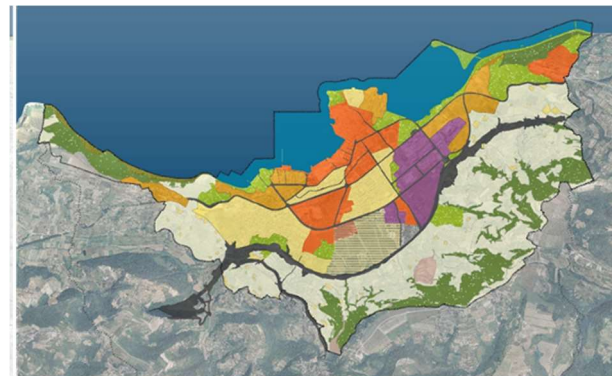
“Pri pripravi OPPN in drugih izvedbenih aktov se mora upoštevati OPN, kot temeljni načrt občine Izole. Ureditev območja se mora reševati kot celota in ne parcialno. Poudarek se mora dati predvsem širšemu območju, saj se sedaj predvideva izdelava OPPN oz. drugih aktov praktično za vsako parcialno območje brez vizije prostora kot celote npr. od Svetilnika do Arrigionija. Sedanje člene 100-103, ki dovoljujejo nesorazmerna odstopanja, se črta iz odloka.”

Strokovna presoja

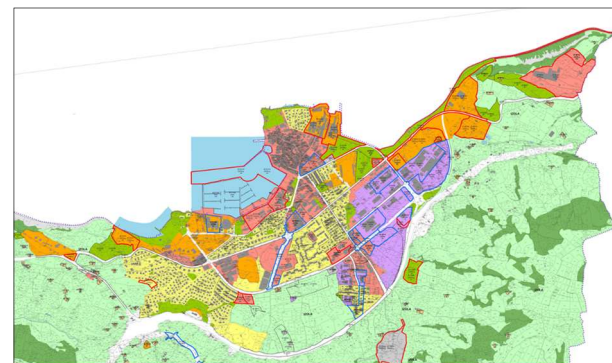
Zahteva 4 se nanaša na vizijo prostora kot celote oziroma na celovitost urejanja prostora, ki pa se lahko zagotavlja le ob upoštevanju hierarhije odločitev. Vsebine, ki v OPN rezultirajo, so izdelane na podlagi strokovnih podlag, nadrejenih aktov, varovanj in omejitev, interesov družbe in drugih relevantnih vsebin. Na podlagi tega nastanejo cilji urejanja prostora, strateški del OPN, na podlagi tega pa izvedbeni del. Brez postopnega odločanja od ciljev do izvedbene vsebine ne držijo pritiska interesov.

Izdelavi koncepta razvoja mesta je namenjena urbanistična zasnova. Urbanistična zasnova Izole je nastala kot rezultat arhitekturnih delavnic leta 2009, ki so vključevale sodelovanje 12 arhitekturnih birojev. Sintezno varianto urbanistične zasnove je izdelalo podjetje Locus. Urbanistična zasnova ima jasno postavljen koncept prostorskega razvoja ter strateške usmeritve za urbane sisteme mesta. Sprejem OPN, ki je razporeditev dejavnosti v UZ smiselno nadgradil skozi namensko rabo prostora (NRP) in izvedbene pogoje, ter predpisal obvezne izvedbe natečajev ter izdelave OPPN, bi lahko celovitost urejanja prostora zagotavljal bolje kot je zagotovljena danes. Prav tako OPN predpisuje določene skupne mestne poteze kot je obalna promenada, ki se mora izvajati v vseh obalnih EUP.

V nasprotju z zahtevo 4 po celovitosti obravnave prostora se pojavi niz parcialnih zahtev po umeščanju konkretnih programov v konkretne prostore brez celovite vizije. Takšne zahteve so 6 – umakne se širitev gospodarske cone, novo pokopališče...8 – širitev površin za bivanje visokih gostot, krčenje zelenih površin pod bolnico, 17 – sprememba turističnih dejavnosti v zelene površine in družbene dejavnosti, 18 – Argo -



Izsek iz grafičnega dela Urbanistične zasnove



Rdeče obkrožena območja - območja predvidenih OPPN, za obalna območja predpisan obvezen projektni natečaj za pridobitev urbanističnih, krajinskih ali arhitekturnih rešitev

umestitev kulturnega centra, galerije, knjižnice...brez stanovanj, 19 – Mala oprema – prepoved bivanja in turističnih dejavnosti, umestitev centra mladih, 23 – Delamaris – umestitev družbenih dejavnosti namesto turističnih, 24 – Ladjedelnica – umeščanje vrste turistične dejavnosti in zelenih površin, 26 – širitev pokopališča na posebno območje površin za šport, 33 – krčenje zelenih površin pod bolnico.

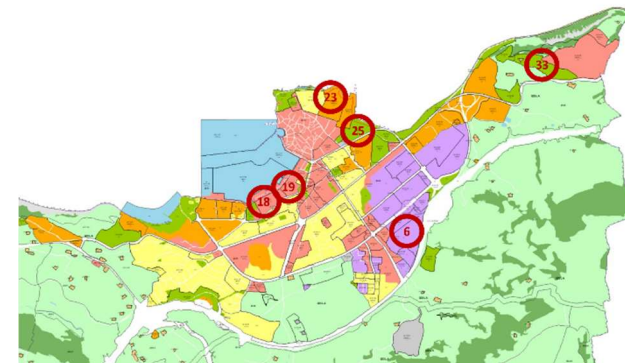
Predlog upoštevanja zahteve

Predvidena ureditev v OPN glede delitve na OPPN in razmestitve dejavnosti temelji na stanju v prostoru, presoji ureditve v veljavnih prostorskih aktih in urbanistični zasnovi.

Predloge drugačne razmestitve dejavnosti in konkretnih institucij se preveri z vrednotenjem variant (omejeni scenarij samo na posamezne zahteve), pri čemer se kot izhodišče upošteva obstoječa Urbanistična zasnova. Skozi vrednotenje variant se oceni vpliv spremenjenega obsega načrtovanih površin ključnih dejavnosti (predvsem bivanje, gospodarstvo, turizem, družbene dejavnosti, zelene površine) na razvoj občine iz vidika delovnih mest, prometnih tokov, možnosti bivanja in podobno. Vrednotenje ni celovito, saj se le to opravi na nivoju celega mesta z analitiko v urbanistični zasnovi. Nekateri predlogi so lahko izključujoči, kar se tudi preveri.

Na podlagi vrednotenih variant za navedene vsebine se sprejemljivost posamezne referendumske zahteve preveri skozi komunikacijski proces. Odločitve posvetovalne skupine bodo osnova za nadgradnjo strateškega in izvedbenega dela OPN, ki pa ne smejo bistveno odstopati od Urbanistične zasnove. Upošteva se predvsem zahteve, ki z Urbanistično zasnovo niso v nasprotju.

Ob prvih spremembah OPN se izvede sodoben in celovit pristop k urbanistični zasnovi Izole, ki bo zajemal vse pomembne prostorske teme in bo temeljil na procesu vključevanja različnih javnosti vse od vizije do natančnejših usmeritev za oblikovanje prostora.



V nasprotju z zahtevo 4 (po celovitosti obravnave prostora) druge zahteve predvidevajo parcialno umeščanje programov prostor brez sklicevanja na celovito vizijo. Takšne zahteve so denimo 6 (umakne se širitev gospodarske cone, novo pokopališče), 8 (širitev površin za bivanje visokih gostot, krčenje zelenih površin pod bolnico) in 17 (sprememba turističnih dejavnosti v zelene površine in družbene dejavnosti), pa tudi 18, 19, 23, 24, 26 in 33.

Zahteva 6 (drugi del)

Kategorija 1: Zahtevo je potrebno preveriti s pomočjo vrednotenja variant (omejeni scenarij)

Kategorija 6: Upoštevanje zahteve sproža tveganje pravnih posledic

Citat zahteve

“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. Zato so člani 80, 82a in 82b (bi morali verjetno biti 80a in b), ker nadomestnih kmetijskih zemljišč ne potrebujemo na območjih KO-11, KO-12, ŠA-08 IN ŠA-09, brezpredmetni. Poleg navedenih se v celoti umakne vse spremembe in širitve stavbnih zemljišč na kmetijska zemljišča.”

Strokovna presoja

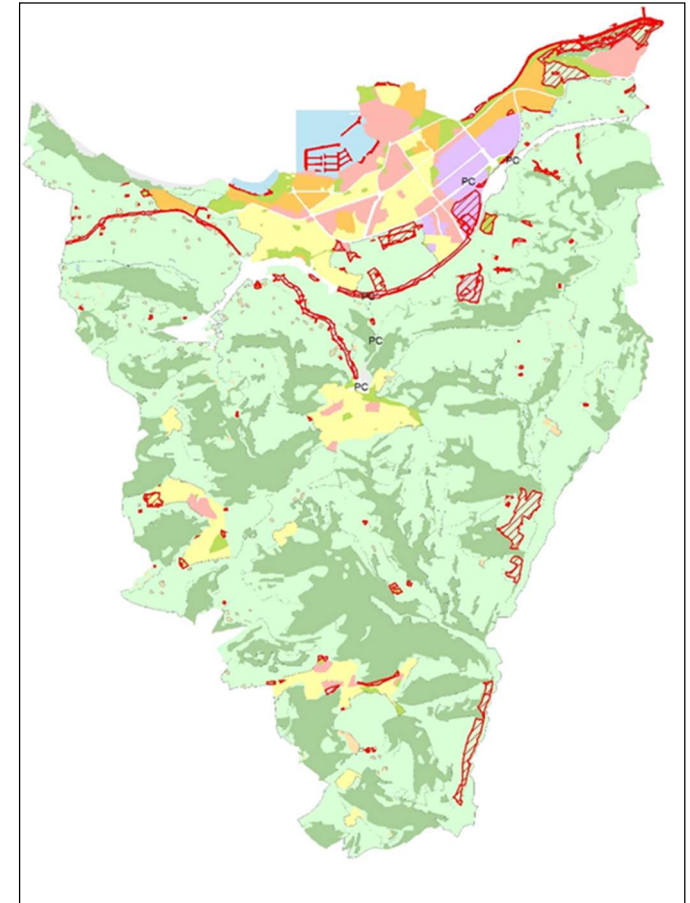
Zahteva pomeni, da se umaknejo vse širitve stavbnih zemljišč na kmetijska zemljišča, ne glede na njihov namen. To lahko vključuje novo načrtovana stavbna zemljišča za razvoj za občinski in zasebni interes (pobude) in različna ažuriranja: pozabljenih VIII kategorij, gradbenih parcel VIII kategorij, vris izvedene infrastrukture, uskladitev z veljavnimi izvedbenimi akti in druga ažuriranja. Umikanje teh vsebin ni smiselno in najverjetneje niti niso bile namen zahteve.

Umik širitve stavbnih zemljišč na kmetijska zemljišča, ki so predmet razvojnih pobud zasebnega interesa (5 razvojnih pobud) in umik širitev stavbnih zemljišč na kmetijska zemljišča, ki so posledica celovitega načrtovanja razvoja poselitvenih površin, so predmet vrednotenja variant (scenariji) in odločitev na podlagi pravnih mnenj.

Predlog upoštevanja zahteve

Spremembe, ki so predmet različnih ažuriranj in uskladitve, ostanejo v aktu.

Ostale vsebine se obravnava na naslednjem srečanju.



Stališče CI-GZI z dne 23.8.2023:

Očitno napačno razumljeno. Ko gre za obstoječe ceste oz. javno infrastrukturno v splošnem, ne nasprotujemo spreminjanju namena kmetijskih zemljišč. Za to ni potrebe po nobenih »scenarijih, le ustrezen zapis v odloku o OPN. Zahteva se mora upoštevati v celoti, ne delno.

Zahteva 7 (drugi del)

Kategorija 2: Zahteva predvideva izdelavo nove strokovne podlage (časovno tveganje)

Kategorija 3: Zahteva se smiselno upošteva

Kategorija 7: Zahteva posega na področje kmetijstva (potrebna bo obravnava znotraj Posvetovalne skupine za kmetijstvo)

Citat zahteve

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

Strokovna presoja

Zahteva glede oblikovanja enotnih kriterijev za razvoj kmetij je smiselna. Pripravi se kriterije za obravnavo kmetij, ki želijo posegati na kmetijska zemljišča za lastne potrebe. Predlaga se sodelovanje podskupine za kmetijstvo, ki združuje različne deležnike s področja kmetijstva. S kriteriji se seznani tudi odločevalce, ki jih potrdijo (občinski svet).

Za vse ostale pobudnike se pripravi enoten pristop za obravnavo posegov na kmetijska in gozdna zemljišča, ki pa izhaja iz Strokovne podlage za določitev ureditvenih območij naselij, drugih ureditvenih območij in posamične poselitve, kot zahteva ZUREP-3 (strokovna podlaga še ni izdelana) ter skladno z zakonodajo s področja kmetijstva. Kriterije se upošteva v naslednjem postopku sprememb in dopolnitev OPN.

Obravnava samooskrbnega kmetijstva in trajnih območij urbanih vrtov zahteva obravnavo v posebnih (novih) strokovnih podlagah.

Predlog upoštevanja zahteve

Zahteva se smiselno upošteva.

Kriteriji za obravnavo kmetij se oblikujejo v postopku usklajevanja OPN z referendumskimi vsebinami. Oblikovani kriteriji bodo priloga usklajenega OPN.

Iz vidika postopka OPN se je potrebno določiti 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 obravnavane in bodo nova vsebina tudi za nosilce urejanja prostora in CPVO. Oceno časovnega zamika je težko podati, obseg priprave vsebine za vključitev v OPN pa ocenjujemo na 3 mesece.

Stališče CI-GZI z dne 22.8.2023:

Sprašujemo se, kdaj bodo izdelani kriteriji za kmetije in ali je komisija imenovana. Ne strinjamo se namreč, da se navedeno obravnava kot prva sprememba OPN. Časa za pripravo je bilo več kot dovolj od 9. januarja 2022 dalje. Pripomba se mora upoštevati v celoti in ne samo delno.

Zapis pod 7- prvi zajema vse pomembne zahteve:

- da se t.i. 5 razvojnih projektov v OPN v predlagani obliki ne vključi
- da se v fazi usklajevanja OPN sprejme kriterije za določitev kmetij, ki bodo upravičene za umeščanje
- da se v fazi usklajevanja in priprave, obvezno pred predajo zaključenega predloga OPN v sprejem občinskemu svetu, v prostor umesti vse kmetije, ki zadoščajo sprejetim kriterijem. (Predlog o še enem odlogu za umeščanje kmetij po sprejetju OPN, ki se trenutno usklajuje, ni racionalen in je nesprejemljiv, saj gre za predmet, ki je obravnavan nerazumno dolgo in ga je potrebno čimprej zaključiti.)

OBRAZLOŽITEV

Kljub dejstvu, da nekaj uspešnih izolskih kmetov po podanih predlogih za spremembo prostorsko ureditvenih aktov in po dolgoletnih obljubah, da bo to uredil OPN, ki je bil v pripravi, že več kot 20 let neuspešno čaka na umestitev kmetij, so se odločevalci prejšnjega mandata odločili

1. Sprejeti, podpreti in v prostor umestiti 5 t.i. "razvojnih projektov" brez kakršnih koli kriterijev. Le ti so po svoji naravi legalizacije nedovoljenih posegov na kmetijska zemljišča, ne da bi se v preteklosti in bodočnosti na teh zemljiščih izvajala kmetijska dejavnost.
2. Izključiti vse pobude kmetov za umeščanje kmetij, ki so nujno potrebne za delovanje in razvoj kmetij, ki zagotavljajo večjo samooskrbo regije in države. Vse to z izgovorom, da ni kriterijev. Ne gre pozabiti, da je od zadnjega sklica občine po dopolnitvah vlog kmetom, minilo več kakor 5 let in je bilo na voljo dovolj časa za sestavo strokovnih in kakovostnih kriterijev za umeščanje kmetij, ki bi jih občina morala pravočasno sprejeti.

Kljub opozorilom in pripravljenosti na dialog, stroka ter odločevalci, predlogom in pripombam niso želeli prisluhniti. Ker navedeno ravnanje ni bilo sprejemljivo za razvoj kmetijskih dejavnosti in ni zagotavljalo standardov korektnega umeščanja v prostor, je to postalo eden pomembnih elementov za referendum in padec OPN.

Ob navedenem ter po zagotovilih, da je navedeno nujno popraviti s sestavo in sprejetjem kriterijev ter umeščanjem kmetij v popravljenem OPN, so utemeljene vse 3 zgoraj navedene zahteve.

Da bi bilo umeščanje korektno tudi do predlagateljev 5 t.i. "razvojnih projektov" naj se tudi njihovi predlogi preverijo s sprejetimi kriteriji za umeščanje kmetij. V primeru skladnosti naj se tudi »razvojne projekte« umesti v prostor in predlaga v sprejem Občinskemu svetu.

V tem primeru ni mogoče govoriti o pričakovanih pravicah, saj predhodne pravice niso mogle obstajati, ravno tako jih ni mogel dati z referendumom padli OPN.

Glede na dejstvo, da stroka ter odločevalci novega mandata navedeno podpirajo, ni razloga, da se delovna podskupina za kmetijstvo ne bi čimprej sestala in določila kriterije.

Zahteva 12 (drugi del)

Kategorija 2: Zahteva predvideva izdelavo nove strokovne podlage (časovno tveganje)

Citat zahteve

“Pripravi in označi naj se točen seznam vodnih virov vključno s termalno vodo, na podlagi analize pa ugotovi poraba vode zaradi turizma (te analize ni).”

Strokovna presoja

Izdelava strokovne podlage, s katero se oceni obstoječo porabo pitne vode in oceni porabo glede na neaktivna in načrtovana stavbna zemljišča upoštevajoč razpoložljivost vodnega vira, bi podala zelo smiseln podatek o realnosti načrtovanja novih stavbnih površin in novih dejavnostih do rešitve celovite oskrbe obale s pitno vodo. Rezultat se vključi kot robni pogoj ali časovni pogoj razvoja. Rezultati študije se upoštevajo v prvih spremembah in dopolnitvah OPN, še pred tem pa pri nadgradnji Urbanistične zasnove.

Predlog upoštevanja zahteve

Zahteva se upošteva.

Naroči se strokovna podlaga, ki bo ocenila porabo pitne vode v turizmu, potencialne potrebe izhajajoče iz obstoječih nepozidanih zemljišč za turizem in druge dejavnosti (tudi kmetijstvo), ter potrebe po dodatni pitni vodi na podlagi izvajanja OPN glede na količino pitne vode, ki je na razpolago danes (v kolikor je ta podatek možno dobiti). Rezultate se uporabi pri načrtovanju v urbanistični zasnovi in posledično prvem možnem prostorskem dokumentu. Izdelano predmetno analizo je potrebno vključiti v turistično in druge občinske strategije.

Zahteva 23

Kategorija 1: Zahtevo je potrebno preveriti s pomočjo vrednotenja variant (omejeni scenarij)

Citat zahteve

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

Strokovna presoja

Glej strokovno presojo na zahtevo 4 (prvi del).

Predlog upoštevanja zahteve

Predvidena razmestitev dejavnosti v OPN temelji na urbanistični zasnovi.

Predloge drugačne razmestitve dejavnosti in konkretnih institucij se preveri z vrednotenjem variant (omejeni scenarij samo na posamezne zahteve), pri čemer se kot izhodišče upošteva obstoječa Urbanistična zasnova. Skozi vrednotenje variant se oceni vpliv spremenjenega obsega načrtovanih površin ključnih dejavnosti (predvsem bivanje, gospodarstvo, turizem, družbene dejavnosti, zelene površine) na razvoj občine iz vidika delovnih mest, prometnih tokov, možnosti bivanja in podobno. Vrednotenje ni celovito, saj se le to opravi na nivoju celega mesta z analitiko v urbanistični zasnovi. Nekateri predlogi so lahko izključujoči, kar se tudi preveri.

Na podlagi vrednotenih variant za navedene vsebine se sprejemljivost posamezne referendumске zahteve preveri skozi komunikacijski proces. Odločitve posvetovalne skupine bodo osnova za nadgradnjo strateškega in izvedbenega dela OPN, ki pa ne smejo bistveno odstopati od Urbanistične zasnove. Upošteva se predvsem zahteve, ki z Urbanistično zasnovo niso v nasprotju.

Ob prvih spremembah OPN se izvede sodoben in celovit pristop k urbanistični zasnovi Izole, ki bo zajemal vse pomembne prostorske teme in bo temeljil na procesu vključevanja različnih javnosti vse od vizije do natančnejših usmeritev za oblikovanje prostora.

Zahteva 24 (drugi del)

Kategorija 3: Zahteva se smiselno upošteva

Citat zahteve

IZ-02/02 – Delamaris: izvir termalne vode mora postati zaščiteno območje, območje za rekreacijo z zdraviliškim turizmom in parkom.

Strokovna presoja

Na območju je že načrtovan turizem. Zdraviliški turizem se smiselno povezuje na naravne danosti območja ter Turistično strategijo občine.

Predlog upoštevanja zahteve

Zahteva se smiselno upošteva.

V EUP IZ-02/02 se zapiše, da se načrtuje zdraviliški turizem in parkovna površina.

Zahteva 26

Kategorija 1: Zahtevo je potrebno preveriti s pomočjo vrednotenja variant (omejeni scenarij)

Citat zahteve

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

Strokovna presoja

Zgodovinska mestna pokopališča se običajno ohranjajo znotraj obstoječih gabaritov, nova pa se zagotavljajo na novih lokacijah, kjer so zadostne kapacitete za njihove dolgoročne širitve in se lahko zagotovi intimen obisk spominskega parka. Območje vrtnarije ne zagotavlja ustrezne prostorske kapacitete za dolgoročne potrebe širitve pokopališča. Občina kot lastnica območja, v katerem se nahaja tudi objekt Agrarije (v najemu), prepoznava večji doprinos v namenjanju območja športni dejavnosti, saj je reševanje potreb pokopališča na tem območju kratkoročno. Glede na navedeno se na obravnavanem območju ohrani z OPN načrtovana namenska raba BC. OPN za območje urejanja IZ-03/10 podaja usmeritve za izdelavo novega OPPN, in sicer je v kontaktnem območju med stadionom in pokopališčem predvidena gradnja poslovnega objekta s programi ter ureditvami, ki so medsebojno kompatibilne (dejavnost pokopališča – servisni prostori, spremljajoči trgovski programi, ipd. ter za potrebe športa – zaprte tekaške steze, prostori za športnike ipd.).

Za dodaten komentar iz vidika razvrščanja dejavnosti glej tudi strokovno presojo zahteve 4 (prvi del).

Predlog upoštevanja zahteve

Zahteve se ne upošteva.

Če bo potrebno, se zahteva preverja na podlagi primerjanja variant.

Stališče CI-GZI z dne 22.8.2023:

Območje Agrarie je zemljišče v lasti občine, zato ni potrebnega nobenega preverjanja. Ni jasno katere mestotvorne dejavnosti bi tja umeščali. Zahteva naj se upošteva.