



Regionalni razvojni center Koper

*RRA Južna Primorska*



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE  
IN PROSTOR

## Program upravljanja z obalnim območjem CAMP Slovenija

# PODROBNEJŠA ZASNOVA PROSTORSKIH UREDITEV OBALNEGA PASU

Dopolnjeni povzetek končnega poročila

**Peter Gabrijelčič**  
**Fakulteta za arhitekturo**  
**Univerza v Ljubljani**

**junij 2006**



Občina  
Divača



Občina  
Hrpelje-Kozina



Občina  
Ilirska Bistrica



Občina  
Izola



Občina  
Komen



Mestna občina  
Koper



Občina  
Piran



Občina  
Sežana

**Naročnika:**  
Republika Slovenija  
Ministrstvo za okolje in prostor  
in  
RRC Koper – RRA Južna Primorska

**PODROBNEJŠA ZASNOVA PROSTORSKIH UREDITEV OBALNEGA  
PASU  
DOPOLNJENI POVZETEK INTEGRALNEGA POROČILA**

JUNIJ 2006

**Izvajalec:**  
Univerza v Ljubljani  
Fakulteta za arhitekturo  
Zoisova 12  
1000 Ljubljana

**Podizvajalci:**  
Univerza v Ljubljani, Biotehnična fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo, Jamnikarjeva 101,  
1111 Ljubljana  
Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Jamova 2, 1000 Ljubljana  
Studio Mediterana, d.o.o., Pittonijeva 9, 6310 Izola

**Nosilec – koordinator projekta:**  
prof. mag. Peter Gabrijelčič, u.d.i.a.

**Avtorji:**  
prof. mag. Peter Gabrijelčič u.d.i.a., prof. dr. Franci Steinman u.d.i.g., izr. prof. dr. Davorin  
Gazvoda u.d.i.k.a., dr. Manca Plazar Mlakar u.d.i.a., Andrej Mlakar u.d.i.a., dr. Špela Hudnik  
u.d.i.a., dr. Gregor Čok u.d.i.a., mag. Leon Gosar u.d.i.g., Nadja Penko u.d.i.k.a., Nina Froggatt,  
u.d.i.k.a., mag. Marko Apollonio u.d.i.a., Vili Ogrizek u.d.iur., Jaka Napotnik štud. arh.

## KAZALO

<b>1. UVOD</b> .....	<b>1</b>
1.1. STANJE NA PODROČJU UREJANJA PROSTORA.....	1
1.2. PROBLEMATIKA.....	1
1.3. NAMEN.....	2
1.4. CILJI.....	2
1.5. REZULTATI.....	2
1.6. OPREDELITEV DEFINICIJE OBMOČJA MORJA, OBALE IN PRIOBALNIH ZEMLJIŠČ TER OBALNEGA PASU.....	3
<b>2. ANALIZA ZAKONODAJE IN OPREDELITEV ŠIRŠEGA STRATEŠKEGA RAZVOJNEGA OKVIRJA</b> .....	<b>4</b>
2.1. SPLOŠNA ANALIZA INSTITUCIONALNEGA SISTEMA UPRAVLJANJA Z OBALNIM PASOM V SLOVENIJI.....	4
<b>3. ANALIZA STANJA IN RAZVOJNIH TRENDOV V PROSTORU</b> .....	<b>5</b>
3.1. PREGLED SEDANJEGA STANJA OKOLJA, PRITISKOV IN VPLIVOV.....	6
3.2. TRENDI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBALNEGA PASU.....	6
3.3. PROSTORSKA ANALIZA.....	8
3.4. PREGLED NAMENSKE RABE NA PRIOBALNIH ZEMLJIŠČIH.....	9
3.5. OKVIREN PREGLED LASTNIŠTVA.....	11
3.6. EVIDENCA KLJUČNIH INTERESOV IN KONFLIKTOV V PROSTORU.....	11
<b>4. VIZIJA, CILJI, STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBALNEGA PASU</b> .....	<b>13</b>
4.1. VIZIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBALNEGA PASU.....	13
4.2. SCENARIJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBALNEGA PASU.....	16
4.3. IZHODIŠČA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBALNEGA PASU.....	17
<b>5. REZULTATI</b> .....	<b>19</b>
5.1. METODOLOGIJA IMPLEMENTACIJE STRATEŠKIH IZHODIŠČ V PROSTOR (PLANSKI NIVO, IZVEDBENI NIVO).....	19
5.2. USMERITVE ZA INTENZIVNOST RAZVOJA V POSAMEZNIH OBMOČJIH OBALNEGA PASU – KARAKTERISTIČNI TIPI PROSTORSKIH SEKVENC (PERCEPCIJSKI MODEL).....	20
5.3. USMERITVE ZA RAZPOREDITEV USTREZNIH DEJAVNOSTI OZ. RAB PROSTORA V OBALNEM PASU – FUNKCIJSKI MODEL.....	20
5.4. PODROBNEJŠA PRAVILA ZA UREJANJE PROSTORA V OBALNEM PASU, S KATERIMI SE OHRANJAJO POSEBNOSTI IN VREDNOTE OBALNEGA PASU.....	21
5.5. INSTRUMENTARIJ.....	24
5.6. PRIPRAVA PROGRAMA ZA IZVAJANJE REGIONALNE ZASNOVE – OPREDELITEV KLJUČNIH PROJEKTOV.....	25
<b>6. SKLEP</b> .....	<b>29</b>

## 1. UVOD

Projekt »Podrobnejša zasnova prostorskih ureditev obalnega pasu« je ena izmed osmih nalog projekta CAMP in sodi v okvir priprave Regionalne zasnove prostorskega razvoja. Gre za najbolj podroben del regionalne zasnove, zato je tudi organizacijsko obravnavan kot samostojen projekt. Na njeni podlagi bodo opredeljene usmeritve za pripravo strategij prostorskega razvoja občin in prostorskih redov občin ter usmeritve za pripravo državnih lokacijskih načrtov.

Izdelava projekta je potekala v štirih fazah:

- Poročilo prve faze projekta je obsegalo pregled in analizo izhodišč, strokovnih podlag, študij in projektov.
- Poročilo druge faze je obsegalo analizo stanja na področju upravljanja z obalnim območjem v Sloveniji; analizo izhodišč za urejanje obalnega pasu ter pripravo vizije, ciljev, strategije prostorskega razvoja obalnega pasu.
- Poročilo tretje faze je obsegalo pripravo variantnih zasnov ureditve obale v treh izbranih območjih urejanja, priporočila za vrednotenje posegov v prostor (kriterije vrednotenja) ter kazalce za spremljanje trajnostnega razvoja obalnega pasu.
- Poročilo četrte faze je obsegalo pripravo podrobnejše zasnove prostorskih ureditev obalnega pasu; dokončne definicije, podrobnejša pravila za urejanje prostora in program za urejanje in upravljanje obalnega pasu; opredelitev ključnih projektov in način sodelovanja akterjev prostorskega razvoja.

### 1.1. STANJE NA PODROČJU UREJANJA PROSTORA

Stanje v prostoru in na področju urejanja prostora temelji na pravilih urejanja prostora prejšnje generacije prostorskih aktov in splošnega pristopa k urejanju prostora. Temeljna značilnost nekdanjih prostorskih planov je bila njihova izrazita usmeritev v coniranje prostora, ki je ustrezalo planskim načelom socialističnega gospodarskega in družbenega ustroja. Prioritete prostorskega razvoja obalnih občin so bile usmerjene v zagotavljanje pogojev za razvoj in prostorsko regulacijo posameznih sektorjev. V tem procesu so ostala relativno zapostavljena stara mestna jedra in širše podeželsko zaledje, ki v novih ekonomskih pogojih predstavljajo poseben razvojni potencial.

Vprašanje planibilnosti, povezano z izvedljivostjo prostorskih aktov, je ključno ob ohranjanju občutljivega ravnovesja med zagotavljanjem strateških ciljev in ciljev vzdržnega razvoja prostora ter parcialnih investicijskih intervencij, ki so v danem trenutku večinoma edine realno izvedljive. V samem obalnem pasu, ki je ključnega strateškega pomena za državo in občine, pa tudi torišče različnih razvojnih pobud in kot ranljiv prostor izjemno varovan, je ravnovesje še toliko težje zagotoviti.

### 1.2. PROBLEMATIKA

S podrobnejšo analizo so bili definirani ključni problemi načrtovanja in urejanja prostora v obalnem pasu:

- demokratična, vendar izrazito liberalno usmerjena tržna iniciativa pri posegih v prostor,
- parcialno reševanje problemov v prostoru,
- neuskkljenost sektorjev ter različnih ravni planiranja in načrtovanja.

V prostoru se kažejo kot negativni trendi prostorskega razvoja:

- neuskladenost med načrtovanjem razvoja poselitve, prometa in komunalne infrastrukture,
- neuravnoteženost razvoja v prostoru, kjer se stara mestna jedra in podeželsko zaledje razvijajo manj intenzivno kot primestna naselja in obrobje mest, kar vpliva tudi na rabo priobalnega pasu,
- obstoj različnih dejavnosti v obalnem pasu in zaledju obalnega pasu z negativnim vplivom na okolje in prostor,
- vizualna degradacija specifičnih obalnih ambientov naravne in grajene strukture.

### 1.3. NAMEN

Naloga Podrobnejša zasnova prostorskih ureditev obalnega pasu predstavlja strokovne podlage za Regionalno zasnovo prostorskega razvoja za Južno Primorsko. Naloga ponuja tudi strokovne osnove za izdelavo strategij prostorskega razvoja občin, prostorskih redov občin ter občinskih in državnih lokacijskih načrtov v obalnem pasu.

### 1.4. CILJI

Da bi pri načrtovanju in urejanju prostora v obalnem pasu občine in država uspele preseči obstoječi razkorak med nasprotno prakso parcialnega delovanja in vzdržno naravnano vizijo prostorskega razvoja, mora naloga ponuditi rešitve na več ravneh. Naloga ponuja na eni strani strokovne usmeritve za razporeditev dejavnosti v prostoru in podrobnejša pravila za urejanje prostora v obalnem pasu ter na drugi strani usmeritve za pripravo instrumentarija za urejanje prostora. Uporabnost naloge je:

1. v njeni usmerjevalnosti, saj jo je mogoče uporabiti kot strokovno orodje pri pripravi nove generacije prostorskih aktov na različnih ravneh;
2. v uporabi rezultatov kot kriterialni aparat za presojo ustreznosti posameznih posegov v prostor.

### 1.5. REZULTATI

Projekt podaja temeljne usmeritve ter podrobnejša pravila, navodila in metodologijo, kako usklajevati razvojne možnosti posameznih prostorskih potencialov s principi vzdržnega razvoja. Posebno poglavje je namenjeno upoštevanju ambientalnih posebnosti obale, ki so opredeljene v podrobnejših pravilih urejanja prostora kot dopolnitve temeljnih pravil Prostorskega reda Slovenije. Konkretni rezultati so podani v naslednjih vsebinskih sklopih:

**a. metodologija:** metodologija implementacije strateških izhodišč v prostor (planski nivo, izvedbeni nivo),

**b. izhodišča in cilji:** strateška izhodišča in cilji prostorskega razvoja,

**c. prostor: percepcijski model:** členitev obalnega pasu na 5 karakterističnih prostorskih enot karakterizira obstoječo podobo obalnega pasu, ki jo je potrebno kvalitativno nadgrajevati s posameznimi podrobnejšimi pravili pri njeni eventualni fizični oz. prostorski reanimaciji,

**d. program: funkcijski model:** usmeritve za razporeditev ustreznih dejavnosti v prostoru: členitev obalnega pasu na 4 tipe prostorskih območij, ki so opredeljeni glede na obstoječe pravne režime, naravno ohranjenost okolja, obstoječo in predvideno rabo ter z upoštevanjem izključujočih se pravnih režimov,

**e. podrobnejša zasnova – razvojni modeli:** variantne zasnove ureditve obale v treh izbranih območjih urejanja,

**f. podrobnejša pravila:** podrobnejša pravila za urejanje obalnega pasu upoštevajo posebnosti in dopolnjujejo temeljna pravila Prostorskega reda Slovenije,

**g. kriteriji:** kriteriji za urejanje obalnega pasu oziroma za vrednotenje alternativnih prostorskih rešitev,

**h. instrumentarij:** priprava programa za izvajanje regionalne zasnove – opredelitev ključnih projektov; kazalci za spremljanje trajnostnega razvoja obalnega pasu.

## **1.6. OPREDELITEV DEFINICIJE OBMOČJA MORJA, OBALE IN PRIOBALNIH ZEMLJIŠČ TER OBALNEGA PASU**

Območje morja, obale in priobalnih zemljišč definirata Zakon o vodah (ZV-1) (Ur.l. RS, št. 67/2002, 110/2002, 2/2004, 41/2004) in Pomorski zakonik (PZ) (Ur.l. RS, št. 26/2001, 21/2002, 110/2002, 2/2004), in sicer:

### **Morje**

Morje so notranje morske vode in teritorialno morje po predpisih o pomorstvu (28. člen, ZV-1). Notranje morske vode Republike Slovenije obsegajo vsa pristanišča, zalive ter sidrišče koprskega pristanišča, ki ga omejuje poldnevnik 13°39' vzhodno in vzporednik 45°35,4' severno (5. člen, PZ). Teritorialno morje Republike Slovenije je morsko območje, ki se razteza od temeljne črte v smeri odprtega morja do njegove zunanje meje, dopustne po mednarodnem pravu oziroma do mejne črte, določene z mednarodno pogodbo. Temeljna črta je črta srednjega nivoja nizkih nižjih vod ali ravna črta, ki zapira vhod v zaliv. Pri določanju temeljne črte teritorialnega morja se kot del obale štejejo tudi najbolj izpostavljene stalne pristaniške zgradbe, ki so sestavni del pristaniškega sistema. Zunanja meja teritorialnega morja je državna meja Republike Slovenije na morju (13. člen, PZ).

### **Obala**

Obala je pas kopnega ob morju med najnižjo oseko in najvišjo plimo (7. člen, ZV-1).

### **Priobalna zemljišča**

Zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče morja, je priobalno zemljišče in sega 25 metrov od meje vodnega zemljišča (29. člen, ZV-1).

Veljavni predpisi ne opredeljujejo definicije termina "obalni pas" v katerega se prostorsko umešča predmetna naloga Podrobnejša zasnova prostorskih ureditev obalnega pasu. Smatramo, da je zaradi spoznanj tekom dela na nalogi nujno definirati in načelno prostorsko omejiti "obalni pas", saj je to pas, ki je najbolj izpostavljen različnim razvojnim pritiskom, hkrati pa je potrebno zagotavljati funkcije javnega interesa.

Predlagamo naslednjo definicijo **obalnega pasu**:

Obalni pas obsega:

- del morja in morskega dna, kjer so evidentirane kakršnekoli rabe ali pravni režimi na morju ali morskem dnu na podlagi deklaratornih aktov države in lokalnih skupnosti,
- morsko obalo in
- pas priobalnih zemljišč morja.

Predlagamo, naj se vse ostale definicije, kot so: priobalna linija, obalna linija, vplivni pas obale, ne uporabljajo, saj je mogoče z opisanimi definicijami ustrezno in nedvoumno opredeliti vse pojme.

ZV-1 neposredno določa širino priobalnih zemljišč, na katerih se mora nedvoumno izkazovati javni interes posegov v prostor. Kljub temu pa dopušča različne širine priobalnih zemljišč, saj je nekaterih primerih, npr. grajena obala v naselju, nemogoče zagotavljati deklaratorno določeno širino. V primeru naravne obale in zavarovanih območij ohranjanja narave, npr. klifi, pa je smiselno pas priobalnih zemljišč morja razširiti.

## **2. ANALIZA ZAKONODAJE IN OPREDELITEV ŠIRŠEGA STRATEŠKEGA RAZVOJNEGA OKVIRJA**

### **2.1. SPLOŠNA ANALIZA INSTITUCIONALNEGA SISTEMA UPRAVLJANJA Z OBALNIM PASOM V SLOVENIJI**

#### **2.1.1. Najpomembnejše prednosti**

Med bistvene prednosti v upravljanju z obalnim pasom in obalnim morjem lahko prištevamo:

- vzpostavljeni so mehanizmi mednarodnega sodelovanja med državami, ki si delijo isto regionalno morje;
- delovanje nevladnih organizacij v okoljevarstvenem in naravovarstvenem osveščanju javnosti;
- zakonodajno določena zavarovana območja naravne in kulturne dediščine;
- delujoči mehanizmi prostorskega razvoja;
- obstoj vodnega območja z enoto Agencije RS za okolje, ki je pristojna za vode (v celotnem porečju direktnih pritokov) in obalnega morja;
- predpisani obvezni emisijski in imisijski monitoring onesnaževalcev;
- imisijski monitoring območij za gojenje užitnih morskih organizmov;
- imisijski monitoring izlivnih območij vodotokov, ki se izlivajo v morje;
- imisijski monitoring morja;
- vzpodbujanje onesnaževalcev k zmanjšanju obremenjevanje voda s progresivno naravnanimi taksami za obremenjevanje voda in olajšavami, ki omogočajo investicije v zmanjševanje onesnaževanja voda;
- vključevanje organizirane javnosti v odločanje o posegih v okolje.

### **2.1.2. Najpomembnejše pomanjkljivosti in glavni konflikti**

Najpomembnejše pomanjkljivosti in glavni konflikti obstoječega sistema upravljanja z obalnim pasom so:

- ni zakonodajno določenih obveznosti za med-ministrsko in med-sektorsko posvetovanje in sodelovanje v odločanju, soinvestiranju in reševanju konfliktov interesov;
- ni zakonodajnih mehanizmov za načrtovanje specifičnega območja, kot je obalno območje (obalni pas);
- ni integralnih in celostnih načrtov rabe obalnega morja;
- ni (na parcelno mejo natančno) določena obala in priobalni pas zemljišč ter na teh zemljiščih uveljavljeni pravni režimi obstoječe rabe (omejitve rabe);
- lastništvo obale ni urejeno v zemljiški knjigi in usklajeno z veljavnimi predpisi;
- razmejitev pristojnosti med kopnim in morskim prostorom - občine so pristojne za prostorsko načrtovanje (tudi rabe zemljišč za dejavnosti, ki so funkcionalno povezane z morjem), nimajo pa pristojnosti za načrtovanje rabe (zemljišč) morja;
- neutečeni mehanizmi sektorskih zakonodaj v načrtovanju rabe morja zaradi novejših predpisov;
- v imisijski monitoring obalnega morja bi bilo potrebno vključiti dodatna vzorčevalna mesta;
- premajhne pristojnosti in obveznosti izvajanja Službe varstva obalnega morja;
- premajhno vključevanje poznavanje vplivov na rabo morja in medsebojnih vplivov rabe morja v strokovne podlage;
- pomanjkljivo uveljavljanje osnovnih ekonomskih instrumentov v načrtovanju rabe morja;
- nezadostno upravljanje zavarovanih območij na morju in obali in izvajanje obveznosti izbranih upravljavcev;
- neznani bistveni projekti regionalnega pomena za razvoj obalnega pasu.

## **3. ANALIZA STANJA IN RAZVOJNIH TRENDOV V PROSTORU**

Analitični del raziskave je prvenstveno namenjen opredelitvi temeljnih značilnosti obstoječega razvojnega trenda in njegove strukturne materializacije v fizičnem prostoru. Konkretni rezultati posameznih analiz so omogočili oblikovanje ustrezne metodologije in instrumentarija za urejanje prostora v obalnem pasu.

Trend sedanjega prostorskega razvoja je tesno povezan z obstoječim družbeno – socialnim in ekonomskim razvojem ter ključno vpliva na stanje okolja. Ne oblikuje se sam, temveč je del širšega, tako lokalnega kot globalnega konteksta, na katerega imajo še tako ambiciozno zastavljeni prostorski načrti in akcije le omejen vpliv. Kljub željam, da bi sedaj utirjeni, a nezaželeni trendi prostorskega razvoja potekali drugače, se je potrebno realno spogledati z možnostmi planibilnih odločitev. Ugotavljamo, da je trend prostorskega razvoja mogoče le delno usmerjati, saj je rezultat širšega konteksta, na voljo pa imamo precej omejen instrumentarij.

### **3.1. PREGLED SEDANJEGA STANJA OKOLJA, PRITISKOV IN VPLIVOV**

Stanje okolja s svojimi indikatorji je primeren pokazatelj trenda prostorskega razvoja in stopnje njegove vzdržnosti. Pomaga nam pri oceni sedanjega trenda prostorskega razvoja in oceni instrumentarija, ki nam je na voljo za njegovo usmerjanje.

#### **Identifikacija ključnih potencialov obalnega pasu**

Ključni okoljski in prostorski viri/potenciali obalnega pasu so narava, kulturna dediščina, naravni viri (ribolovni rezervati, kmetijstvo, gozdarstvo), rekreacijski potenciali (kopališča, sprehajališča, turistična in rekreacijska območja, zelene površine), urbane in arhitekturne kvalitete ter krajinske kvalitete.

#### **Identifikacija ključnih pritiskov na okolje in prostor**

Ključni pritiski na okolje in prostor v obalnem pasu izvirajo iz pomorskega prometa, marin in Luke Koper, cestnega, železniškega in letalskega prometa, turizma in rekreacije, poselitve in industrije.

#### **Ključne ugotovitve**

Ugotavljamo, da so prostorski razvojni vzorci v primerjavi z opisanimi v širšem mediteranskem kontekstu mnogo bolj vzdržni, pa tudi reševanje obstoječih konfliktov je na zelo visoki ravni. To pa seveda ne sme biti opravičilo za spanje na lovorikah, saj imamo priložnost, da obstoječi trend prostorskega razvoja usmerimo še bolj vzdržno.

### **3.2. TRENDI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBALNEGA PASU**

Oprelitev bistvenih lastnosti razvojnega trenda je izdelana v obliki SWOT analize. Obravnavana sta dva vidika trenda: globalno-lokalni in ambientalno-percepcijski.

**TREND PROSTORSKEGA RAZVOJA IZ VIDIKA GLOBALNEGA DRUŽBENEGA RAZVOJA (DRŽAVA, REGIJA, LOKALNE SKUPNOSTI, KAPITAL)**

PREDNOSTI	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none"> <li>• simultani razvoj obalne regije (aktualizacija in promocija obalnega območja)</li> <li>• lokacija in koncentracija nacionalnega kapitala</li> <li>• zadovoljevanje razvojnih potreb na različnih lokacijah</li> <li>• delovanja na različnih lokacijah, izkoriščanje različnih ambientalnih kvalitet</li> <li>• individualno delovanje, razvoj podjetniškega sektorja, ki ga je mogoče bolj vzdržno usmerjati</li> <li>• skrajni princip ponudbe in povpraševanja, večanje konkurenčnosti, fleksibilno prilagajanje aktualnim potrebam potrošniške družbe</li> <li>• neodvisni razvoj in praktično neomejene možnosti posameznih sektorjev</li> <li>• realizacija interesa lokalnih skupnosti za pridobivanje novih investicij</li> <li>• trženje zapostavljenih prostorskih potencialov</li> <li>• selektivno izkoriščanje lokacij in kapacitet</li> <li>• faznost posegov</li> <li>• povezovanje javnega in podjetniškega interesa</li> <li>• integracija zaledja</li> <li>• ozaveščanje kapitala</li> <li>• priložnost za sintezo obstoječih interesov</li> <li>• vzpostavitev obalne promenade in rekreacijskih površin</li> <li>• umik neprimernih dejavnosti iz prostora skupnega javnega dobra</li> <li>• infrastrukturni razvoj</li> <li>• razvoj javnega prometa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• velik pritisk na omejenem območju, koncentracija poselitve in dejavnosti</li> <li>• neizkoriščena možnost konceptualnega pristopa (prostorsko načrtovanje, turistična ponudba, družbena infrastruktura itd.)</li> <li>• križanje in izključevanje interesov</li> <li>• omejen nadzor, neizkoriščenost »vseh« potencialov</li> <li>• veliko število lokacij z dejavnostmi, ki povzročajo negativne vplive na okolje</li> <li>• stagnacija zaledja</li> <li>• manj tolerantnosti med interesi različnih družbenih in podjetniških skupin (prevlada ekonomske upravičenosti)</li> <li>• previsoke cene zazidljivih zemljišč za tekoče potrebe lokalnega prebivalstva</li> <li>• nepregledna ponudba</li> <li>• nepregledno lastništvo</li> <li>• ne selektivno poseganje v ožji obalni pas</li> <li>• oblikovanje nenadzorovane strukture razvojnih točk</li> <li>• preobremenjenost območja in posledično zmanjševanje konkurenčnosti obale kot celote (zaradi prenasičenosti)</li> <li>• nezainteresiranost » (novih) kvalitetnih« vlagateljev</li> <li>• pretirano izkoriščanje potencialov in obstoječih vizualnih kvalitet obalnega območja</li> <li>• odsotnost državnih stimulacij</li> <li>• izguba kvalitetnih površin</li> <li>• onesnaženost</li> <li>• poseganje v morski ekosistem</li> </ul>

<b>TREND PROSTORSKEGA RAZVOJA IZ VIDIKA GRAJENIH POSEGOV IN IZ VIDIKA TRANSFORMACIJE CELOSTNE PODOBE (AMBIENTALNA PERCEPCIJA)</b>	
<b>PREDNOSTI</b>	<b>SLABOSTI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• kritična masa in sinergija kapitala povzroča tudi realizacijo kvalitetnih posegov in sofinanciranje zaščite naravnih kulturnih spomenikov</li> <li>• razporeditev aktivnosti na celotnem obalnem pasu preprečuje točkovno koncentracijo grajene strukture (npr. hotelske kapacitete)</li> <li>• pestrost različnih dejavnosti</li> <li>• prepletanje grajenega vzorca (kontrasti, kontinuiteta, strnjenost, linija, točka)</li> <li>• za kvalitetno urbanizacijo in revitalizacija posameznih segmentov in celotnega območja</li> <li>• za kvalitetne »prostorske posege« tudi komercialno motiviranih projektov</li> <li>• gospodarnega ravnanja z naravnimi potenciali</li> <li>• za celovito urejanje prometne infrastrukture</li> <li>• promocija zgodovinsko kvalificiranih prostorskih elementov (časovna razvojna čitljivost prostora)</li> <li>• umik motečih struktur v zaledje</li> <li>• za oblikovanje »sodobnih« ambientov</li> <li>• oblikovanje atraktivnih objektov</li> <li>• dolgoročne rešitve</li> <li>• vzpostavitev prve dopustne gradbene linije</li> <li>• omejitev prometa</li> <li>• javni promet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• obsežno in nenadzorovano »fizično« poseganje na ožjem obalnem pasu</li> <li>• širitev zazidljivih območij (urbanizacija)</li> <li>• nekvalitetni posegi v ambientalno zaključena območja</li> <li>• spreminjanje celostne podobe obalnega pasu</li> <li>• krčenje naravnega stika morja in kopnega</li> <li>• krčenje prvin naravne krajine (tudi nevarovane kvalitete)</li> <li>• neupoštevanje naravne in grajenih značilnosti prostora pri projektiranju grajene strukture</li> <li>• veliki posegi (marine, školjčičišča in spremljajoči tehnični objekti) z vizualnim vplivom na širše območje</li> <li>• omejevanje vedut (v vseh smereh; kopno-morje, morje-kopno, kopno – kopno itd.)</li> <li>• za skrajno arhitekturno, urbanistično in krajinsko stihijo, ki je posledica pretirane komercializacije prostora</li> <li>• za skrajno pozidanost obalnega pasu</li> <li>• izguba identitete prostora</li> <li>• razprodaja javnih površin</li> </ul>

### **3.3. PROSTORSKA ANALIZA**

Prostorska analiza je namenjena opredelitvi potrebnih izhodišč za oblikovanje metodologije, kriterijev in podrobnejših pravil pri urejanju in načrtovanju prostora. Raziskava je usmerjena predvsem v prepoznavanje značilnih ambientalnih posebnosti obale, zato je razdeljena na analizo grajene strukture in analizo krajine. V okviru prostorske analize je izdelana tudi študija ranljivosti prostora.

### 3.3.1. Analiza grajene strukture

Na podlagi terenskega evidentiranja obstoječega stanja smo opredelili posamezne tipološke značilnosti grajene strukture na ožjem obalnem pasu. Pri obravnavi območja smo bili usmerjeni predvsem v:

- posamezne elemente urbanistične zasnove,
- posamezne elemente arhitekturne zasnove,
- splošne prostorske značilnosti in probleme zazidave na obalnem pasu.

Na obalnem pasu se grajena struktura pojavlja predvsem v obliki drobne individualne zazidave in posameznih gostinsko-turističnih kompleksov z večjo volumensko zasnovo. Poleg Luke Koper in posameznih objektov komunalne, pristaniške in vodnogospodarske infrastrukture so večji *grajeni posegi* v ostalem prostoru le redka izjema. Ugotavljamo, da je zaradi ambientalne atraktivnosti in reliefnih značilnosti prostora obravnavana zazidava ustrezno strukturirana, ker v obstoječem obsegu *še ne (!)* predstavlja prekomerne koncentracije stavbnih mas in nastajanje grajenih konglomeratov z občutnim vizualnim vplivom na širši prostor.

Med bistvene kvalitete prostora uvrščamo:

- še obstoječe atraktivne naravne ambiente;
- velik obseg historične arhitekture (kulturna dediščina);
- prepoznavno mediteransko tipologijo;
- odmaknjenost posameznih turističnih kompleksov in ostalih stavbnih mas na (zaledna) priobalna zemljišča z omejenim vizualnim vplivom na obalni pas;
- pretežno dekoncentrirano zazidavo in posledično koncentracijo v zaledju (npr. stanovanjska gradnja v Izoli in Luciji);
- ohranjeno vegetacijo in relativno prehodnost območja.

Med bistvene nekvalitete prostora uvrščamo:

- širitev disperzne zazidave z neizoblikovanim arhitekturnim značajem, ki v večini primerov ne predstavlja nadgradnje lokalne tipologije ampak tipizacijo in globalizacijo arhitekturnega prostora;
- gradnjo objektov s (pre)veliko volumensko zasnovo, ki povzročajo izrazit in neželjen vizualni vpliv na obalni pas in širše območje;
- intenzivno urbanizacijo in posledično spremembo značilne mediteranske podobe obalnega pasu;
- neurejena zemljišča in objekte neposredno na obalnem pasu;
- velik obseg neoblikovane montažne arhitekture z gostinsko in turistično funkcijo, neurejene in nenačrtovane površine skladiščenja prikolic, neoblikovane servisne objekte marin, neorganizirana parkirišča, zanemarjene elemente kopališč in neurejene dostopne peš poti do morja, ki degradirajo podobo obale.

### 3.4. PREGLED NAMENSKE RABE NA PRIOBALNIH ZEMLJIŠČIH

Namenska raba se (v vseh treh obalnih občinah) z zadnjimi spremembami prostorskih sestavin planskih dokumentov v pomembnih točkah ključno spreminja. Spremembe planov še niso vnesene v skupne plane namenske rabe prostora, vendar kljub temu analiza podaja nekatere

značilnosti rabe prostora v obalnem pasu. Analiza ne podaja sedanje – dejanske rabe zemljišč, temveč v občinskih planih načrtovane namenske rabe.

#### Občina Koper

Oznaka	Opis	Dolžina [m]	%
<b>C</b>	<i>območja za centralne dejavnosti</i>	5.155	<b>26,5</b>
<b>T</b>	<i>območja za promet in zveze</i>	10.272	<b>52,9</b>
<b>Z</b>	<i>območja za rekreacijo in urbano zelenje</i>	1.649	<b>8,5</b>
<b>V</b>	<i>vodna zemljišča</i>	508	<b>2,6</b>
<b>O</b>	<i>ostalo</i>	1.844	<b>9,5</b>
	<b>Skupaj</b>	<b>19.428</b>	100,0

#### Občina Izola

Oznaka	Opis	Dolžina [m]	%
<b>C</b>	<i>območja za centralne dejavnosti</i>	3.507	<b>39,1</b>
<b>T</b>	<i>območja za promet in zveze</i>	1.602	<b>17,9</b>
<b>S</b>	<i>območja za stanovanja</i>	588	<b>6,6</b>
<b>G</b>	<i>gozdna zemljišča</i>	142	<b>1,6</b>
<b>K</b>	<i>kmetijska zemljišča</i>	33	<b>0,4</b>
<b>Z</b>	<i>območja za rekreacijo in urbano zelenje</i>	997	<b>11,1</b>
<b>O</b>	<i>ostalo</i>	2.100	<b>23,4</b>
	<b>Skupaj</b>	<b>8.969</b>	100,0

#### Občina Piran

Oznaka	Opis	Dolžina [m]	%
<b>C</b>	<i>območja za centralne dejavnosti</i>	123	<b>0,7</b>
<b>I</b>	<i>prometna infrastruktura</i>	1.527	<b>8,3</b>
<b>M</b>	<i>mešana območja</i>	3.175	<b>17,3</b>
<b>Z</b>	<i>zelene površine</i>	3.764	<b>20,5</b>
<b>Z,M</b>	<i>zelene površine - mešana območja</i>	4.351	<b>23,7</b>
<b>L</b>	<i>mineralne surovine</i>	3.782	<b>20,6</b>
<b>GV</b>	<i>varovalni gozd</i>	1.356	<b>7,4</b>
<b>V</b>	<i>površinske vode</i>	267	<b>1,5</b>
	<b>Skupaj</b>	<b>18.345</b>	100,0

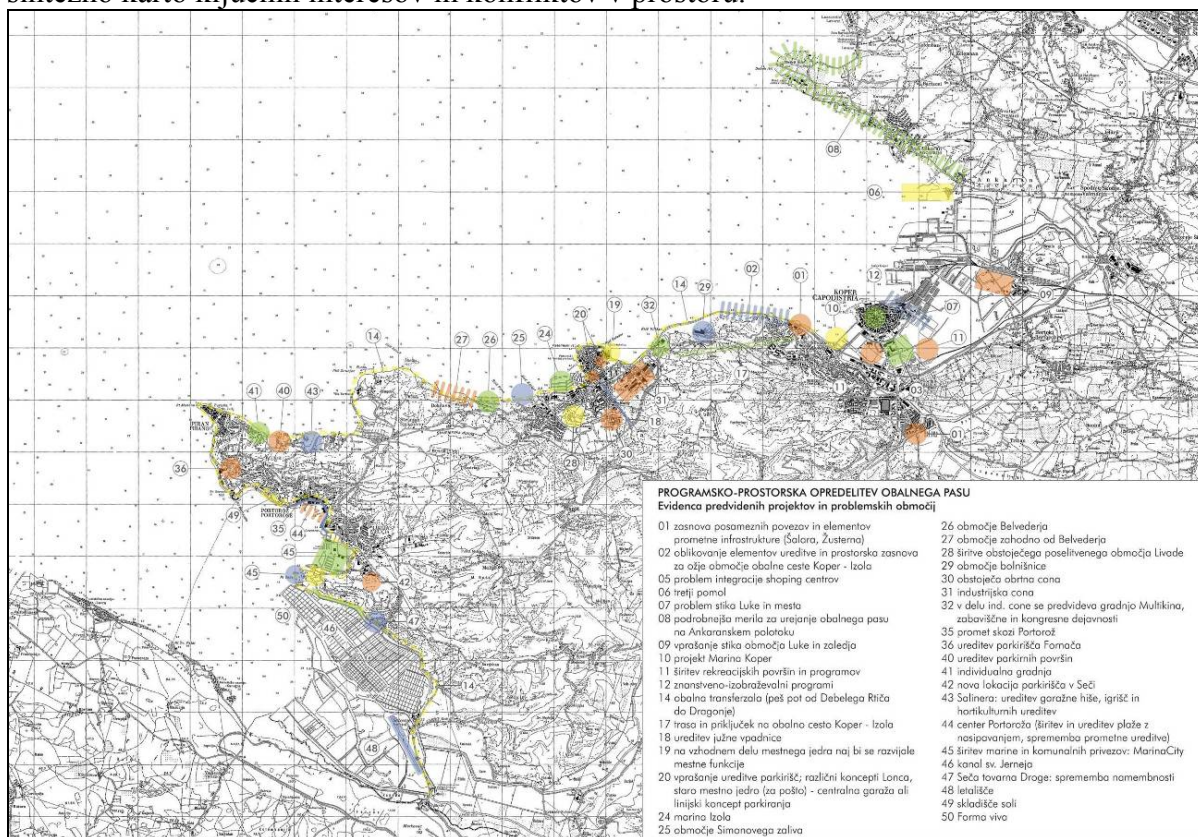
### 3.5. OKVIREN PREGLED LASTNIŠTVA

Okviren pregled lastništva je prikazan s stanjem lastništva parcel na meji katastrskih občin, ki mejijo s K.O. Morje.

Lastnik	Dolžina [m]	%
Občina	20.432	40,9
Republika Slovenija	7.716	15,4
Nosilci javnih pooblastil	2.059	4,1
Gospodarske družbe	11.792	23,6
Zasebniki	961	1,9
Javno dobro	6.437	12,9
Neznano	18	0,0
Drugo	562	1,1
<b>Skupaj</b>	<b>49.977</b>	<b>100,0</b>

### 3.6. EVIDENCA KLJUČNIH INTERESOV IN KONFLIKTOV V PROSTORU

Na obravnavanem območju obstajajo številni interesi, pobude, projekti in varstvene omejitve, ki določajo obstoječo in prihodnjo prostorsko stvarnost. V poteku raziskave smo na podlagi pregleda relevantnih prostorskih gradiv, intervjujev, evidence pobud in prispevkov oblikovali sintezno karto ključnih interesov in konfliktov v prostoru.



Slika 1: Grafični prikaz ključnih interesov in konfliktov na širših priobalnih zemljiščih

V vseh treh obalnih občinah je bila podana pobuda za skupno in celovito strategijo urejanja naslednjih problemov:

- zasnova obalne promenade;
- strategija zasnove celovitega prometnega sistema: zagotavljanja dostopnosti, smotrne povezave lokalnega, regionalnega in državnih prometnih omrežij, javnega potniškega prometa in mirujočega prometa, pešpoti in kolesarskih poti;
- urejanje komunalnih privezov, ki jih je v vseh občinah občutno premalo;
- strategija urejanja kopališč;
- urejanje zelenih površin in površin za pešce;
- zagotavljanje in ureditev kopenskih površin in programov za potrebe navtičnega turizma;
- dopolnitev strokovnih podlag in usmeritev za načrtovanje posegov na morju in odpravo konfliktov interesov;
- skupen in usklajen pristop k revitalizaciji starih mestnih jeder in integraciji kulturne dediščine v razvoj.

## **4. VIZIJA, CILJI, STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBALNEGA PASU**

### **4.1. VIZIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBALNEGA PASU**

Obalni pas se razvija skladno z načeli vzdržnega razvoja prostora, morja in obale tj. rabe morja, rabe obale si medsebojno ne konkurirajo, temveč se dopolnjujejo v razpoznavni skladnosti. V prostor obalnega pasu se umeščajo dejavnosti, ki ne obremenjujejo okolja, ki prispevajo k družbenemu razvoju širšega in ožjega območja, in ki so tudi ekonomsko samo-vzdržne.

Poselitev in tiste dejavnosti, ki niso povezane z rabo morja, se usmerja z obalnega pasu v zaledje obalnega pasu s ciljem razbremenjevanja obalnega pasu. Poselitev se spusti do obale samo v območjih obstoječe poselitvene strukture. Vse tiste dejavnosti, ki ne sodijo ob obalo, se umikajo v zaledje.

Urbana in krajinska podoba se prenavljata, da pričarata vso kakovost obmorskega ambienta ter ohranjata identiteto prostora, izvirajočo iz neponovljivega prepleta naravnih in kulturnih dejavnikov slovenskega obalnega pasu; stika morja in fliša, vetrov, arhitekturne in urbanistične dediščine Mediterana.

Novi pritiski na okolje in kulturno identiteto se postopoma umirjajo. Zmanjša se onesnaževanje morja, obale in zaledja, umirjajo se pritiski na ekološko pomembna območja, zaščitene habitate, območja naravnih vrednot... Zmanjšajo se tudi pritiski na zaščiteni kulturno dediščino. Kulturno dediščino se začenja obravnavati kot del prostora, kot del njegove identitete in ne le kot omejitveni dejavnik nadaljnega razvoja in vlaganj kapitala.

Ureditve okolja prebivalce in obiskovalce spodbujajo k spremembi vsakdanjih navad. Urejene obalne promenade vabijo k popoldanski rekreaciji in druženju. Urejene obale za kopanje so urejene na takšnih razdaljah od urbanih območij, da so prijetno dostopne peš ali s kolesom.

Razmerja med kapitalom, oblastjo in lokalno skupnostjo so transparentna in demokratična. Kapitalska vlaganja se usmerjajo v zaledje obalnega pasu. Vsak ve, kateri del obale je mogoče nameniti kakšni dejavnosti, javni so podatki o lastništvu in pobudah za posege v prostor. Transparentnost postopkov in jasna strokovna pravila onemogočajo lobiranja in špekulacije.

Obalni pas postane prijetno mediteransko obmorsko okolje, kjer vsakdanji ritem življenja prebivalcev ostaja vezan na morje, vsaj s pogledom in mislijo, stik z morjem ostaja aktiven, a pester; v različnih delih obale je tematsko segmentiran. Je prostor sobivanja in strpnosti do drugače mislečih, prostor iskanja kompromisov in sinergij. Hkrati pa prostor, kjer je mogoče uresničiti tudi izjemne ideje.

**Cilj prostorskega razvoja obalnega pasu v Sloveniji je integrirati splošna načela in cilje integralnega upravljanja<sup>1</sup> obalnih območij<sup>2</sup> (osnutek Protokola o integralnem upravljanju obalnih območij v Mediteranu (maj, 2005)):**

- obalno območje se celostno upravlja kot območje vzdržnega in okolju prijaznega razvoja, pri čemer se obalno območje obravnava kot enovito entiteteto z upoštevanjem njegove nosilne sposobnosti;
- povezanost in soodvisnost med morskim in kopenskim delom obalnega območja je potrebno obravnavati v nacionalnih in lokalnih obalnih načrtih in programih;
- med varstvom naravnih virov ter ekonomskim in socialnim razvojem obalnega območja je potrebno vzpostaviti ravnovesje;
- obalno območje se varuje pred degradacijo,
- integriteta obalnih ekosistemov se obvaruje;
- nastajanje odpadkov je zmanjšano na minimum, zagotovljeno je odlaganje na okolju prijazen način;
- različne rabe obalnih območij naj bodo združljive in naj zagotovijo prioritete javnih storitev in tistih dejavnosti, ki so neposredno povezane z morjem;
- rabo naravnih virov se načrtuje na osnovi vzdržnih kriterijev, prednost pri njihovi rabi ima lokalno prebivalstvo;
- glede na prejšnja načela in cilje naj države pogodbenice zagotovijo uporabo obalnega območja tako, da ohranijo integriteto naravnih obalnih habitatov, krajine, naravnih virov in ekosistemov. S temi nameni naj pristojne uprave:
  - določijo pasove (npr. 100 m od najvišje gladine morja) kjer gradnja ni dovoljena (to določilo ni povsod mogoče, op.izdelovalca);
  - ugotovijo in v zavarovanih in naravnih območjih omejijo, katere dejavnosti so prepovedane;
  - omejijo linearno razširjanje poselitve ob obali;
  - uredijo prost dostop pešcem do morja in obrežja brez plačila glede na specifične lokalne geografske ali ekološke značilnosti;
  - uredijo ali prepovejo vožnjo in parkiranje motornih vozil na obali.

Uresničevanje teh ciljev naj bi dosegali z nadgrajevanjem prostorskih in drugih potencialov Južno Primorske regije ter njenih primerjalnih prednosti in z odpravljanjem ter preprečevanjem slabosti in nevarnosti, kot jih kažejo stanje in nekatere težnje v regiji.

**Podrobnejši cilji prostorskega razvoja obalnega pasu so:**

**Prostor:**

- zagotoviti skladno in racionalno rabo prostora za vzdržen in uravnotežen razvoj obalnega pasu z vplivnim območjem (zmanjšanje zgoščenosti obalnega pasu);
- določiti podrobnejše rabe, ki so sprejemljive za obalni prostor, in pravila urejanja obalnega pasu za zagotavljanje bolj vzdržnega razvoja morja in obalnega pasu;
- vzpostaviti razmerje med potrebami in hotenji;
- vzpostavitev fleksibilne prostorske in programske mrežne strukture;

---

<sup>1</sup> "integralno upravljanje z obalnimi območji" ("integrated coastal zone management") so dinamični procesi trajnostnega upravljanja in rabe obalnih območij ob hkratnem upoštevanju ranljivosti obalnih ekosistemov in krajine, raznovrstnosti dejavnosti in rab, njihove interakcije, pomorske orientacije nekaterih dejavnosti in rab ter njihov vpliv na morske in kopenske dele;

<sup>2</sup> "obalno območje" ("coastal zone") je geomorfološko področje na obeh straneh morske obale, v katerem se dogaja interakcija med morskim in kopnim delom v obliki kompleksnih ekoloških sistemov, ki jih sestavljajo biotske in abiotske komponente, življenjski prostor ljudi in njihovih socio-ekonomskih aktivnosti

- ohraniti identiteto posameznih območij obalnega pasu z upoštevanjem in varovanjem naravnih in kulturnih značilnosti ter s ciljem višanja kakovosti bivalnega okolja, zagotavljanje ambientalnih učinkov in užitkov.

#### **Prometna infrastruktura:**

- razvijati alternativno prometno infrastrukturo - nemotorizirani promet, omrežje pešpoti, kolesarskih poti, ipd. zlasti vzdolž obale;
- omogočiti razvoj javnega pomorskega potniškega prometa;
- ureditev javnih postajališč – kopenskih in morskih;
- umik prometa iz obalnega pasu (kjer je mogoče, vsaj osebnih avtomobilov);
- izboljšati medobčinske prometne povezave in notranje povezave občin.

#### **Komunalna in ostala infrastruktura:**

- razvijati komunalno infrastrukturo usklajeno z razvojem prometa in dejavnosti v prostoru;
- dograditi čistilne naprave za ustrezno prečiščevanje odpadnih komunalnih voda;
- obnoviti dotrajano komunalno infrastrukturo zlasti na območju historyčnih mestnih jeder, ki onesnažuje morje in podtalnico ter povzroča nepotrebne izgube pitne vode;
- zagotoviti vsem prebivalcem v obalnem pasu ustrezen dostop do komunalne in energetske infrastrukture.

#### **Okolje:**

- ohraniti kakovost in raznolikost okolja v obalnem pasu;
- izboljšati stanje degradiranega okolja in kvalitet bivanja;
- prispevati k zmanjšanju emisij onesnaževal v morje;
- preprečiti neustrezne posege v okolje vodnih sistemov, zagotoviti racionalno rabo vodnih virov ter čiščenje odpadnih voda;
- izboljšati infrastrukturo v zavarovanih območjih in območjih naravnih vrednot.

#### **Gospodarstvo:**

- omogočiti kvalitativno in strukturno izboljšanje turističnih kapacitet, kar bi omogočilo večjo izkoriščenost kapacitet, večji obisk in večje prihodke, zlasti z izgradnjo celovite turistične ponudbe – razvoj vzdržnega turizma;
- omogočiti konkurenčnost dejavnosti in novih vlaganj;
- omogočiti povečanje dodane vrednosti na zaposlenega;
- investicije v lokalno infrastrukturo;
- omogočiti nove investicije;
- trženje kulturnih spomenikov in zaščitene naravnih parkov.

#### **Človeški viri:**

- socialni pluralizem – integracija različnih interesnih skupin in njihovo soustvarjanje prostora,
- povečati vključenost prebivalcev v dogajanja v občini;
- ustvarjati prostorske pogoje za sobivanje, multikulturalnost, strpnost;
- ustvarjati ustrezne prostorske pogoje za vse skupine prebivalstva;
- bolj aktivno vključiti prebivalce v procese urejanja prostora, tudi marginalne skupine, starejše in mlade.

#### **Družbene dejavnosti:**

- zagotavljanje materialnih pogojev za razvoj otroškega varstva in šolstva, raziskovalne in univerzitetne dejavnosti, zdravstva, socialnega varstva, kulture in športa, še zlasti:
- razvoj kulturno-izobraževalnih con;
- razvoj naravno-izobraževalnih con;
- razvoj športa in rekreacije.

## **4.2. SCENARIJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBALNEGA PASU**

Opređeljeni so trije scenariji prostorskega razvoja obalnega pasu: ekološki scenarij, liberalni scenarij in vzdržni scenarij. Z njihovo pomočjo želimo preveriti tri potencialne prihodnosti ter ugotoviti, kateri razvojni scenarij lahko omogoči doseganje zastavljene vizije prostorskega razvoja obalnega pasu ob upoštevanju temeljnih načel in splošnih razvojnih izhodišč.

### **4.2.1. Ekološki scenarij**

Ekološki scenarij v največji možni meri upošteva vidike ranljivosti v prostoru, ne upošteva pa vidikov privlačnosti za razvoj različnih dejavnosti v prostoru. Scenarij posega v zavarovana območja ter vanje vključuje tudi krajinsko bolj kakovostna območja.

Interpretacija izdelanih modelov ranljivosti pokaže, da je z vidika varovanja naravno bolj ohranjenih delov prostora, ki se jim doda še kulturna dediščina, večina obalne črte občutljiva in potrebna varovanja. Nekaj prostorskih cezur, kjer je razvoj možen, je zgolj pri že obstoječih rabah, ki danes zasedajo obalo (marina v Luciji, piransko pristanišče, semedelski kanal, Luka Koper). Pomembne so ekološke osi, ki segajo v zaledje: koridor doline Dragonje, razmeroma široka os v smeri SZ-JV (Rtič Ronek – Malija – Koštabona), ob kateri se nizajo ostanki naravne krajine z vzorci kulturne krajine ter nekoliko krajša in ožja os Izola – Šmarje. Pomembno je ohranjati ali vzpostaviti koridorje med piranskim zaledjem in sečoveljskimi solinami (krajinskim parkom). Podobno je potrebno obravnavati celotno potezo med Zalivom Sv. Križa in Simonovim zalivom. Območja, ki spadajo pod Naturo 2000, bodo v bodoče gotovo potrebna posebne pozornosti.

### **4.2.2. Liberalni scenarij**

Liberalni scenarij v največji možni meri upošteva vidik privlačnosti prostora za razvoj različnih dejavnosti, ne upošteva pa ranljivosti prostorskih struktur ter potrebe po varovanju zavarovanih območij narave, kulturne dediščine, kulturne krajine in morja. Ne upošteva niti zakonsko zavarovanih območij in vanje posega glede na vidike privlačnosti prostora za razvoj dejavnosti.

Razvojni pritiski na ožji obalni pas so zelo močni. Močan je pritisk urbanizacije, zlasti poselitve (stanovanjska gradnja, infrastruktura, zlasti prometna z obsežnimi površinami mirujočega prometa), turizma (razvoj turistične infrastrukture: hotelov, apartmajskih naselij in spremljajočih programov, navtična pristanišča s spremljajočimi programi) ter gospodarstva (gospodarsko pristanišče, trgovska središča, proizvodne dejavnosti, gospodarske cone).

Liberalni scenarij predvideva sprostitev pravil za razporeditev dejavnosti v prostoru skladno s pritiski ter z interesi posameznih vlagateljev. Območje se neovirano razvija.

### **4.2.3. Vzdržni scenarij**

Vzdržni scenarij skuša poiskati sinergijo med vidikoma privlačnosti in ranljivosti prostora. Skuša uravnotežiti vse tri vidike, okoljskega, ekonomskega in družbenega tako, da razvija prostorske potenciale na način, ki ne ogrožajo izgube nenadomestljivih naravnih resursov, stika med morjem in obalo (zlasti na še naravnih delih obale) ter omogoča dolgoročno ohranjanje vseh potencialov.

V zavarovana območja scenarij praviloma ne posega, mehko posega v krajinsko kakovostna območja, ter vpeljuje kakovostno, ne pregosto pozidavo ostalega prostora.

Obalni pas se razvija skladno z načeli vzdržnega razvoja prostora, morja in obale, rabe obale si medsebojno ne konkurirajo, temveč dopolnjujejo v razpoznavni skladnosti. V prostor obalnega pasu se umeščajo dejavnosti, ki ne obremenjujejo okolja, ki prispevajo k družbenemu razvoju širšega in ožjega območja, ki dolgoročno prinašajo dobiček in so tudi ekonomsko samo-vzdržne. Poselitev in tiste dejavnosti, ki niso povezane z rabo morja, se usmerja z obalnega pasu v zaledje obalnega pasu s ciljem razbremenjevanja obalnega pasu. Poselitev se spusti do obale samo na območjih obstoječe poselitvene strukture.

#### 4.2.4. Vrednotenje in analiza scenarijev

V naslednji tabeli je prikazano vrednotenje in analiza scenarijev glede na vplive v prostoru.

	<b>VZDRŽNI SCENARIJ</b>	<b>EKOLOŠKI SCENARIJ</b>	<b>LIBERALNI SCENARIJ</b>
vplivi na razvoj naravnih sestavin prostora	+	+	-
vplivi na razvoj ustvarjenih sestavin prostora	+	+/-	+/-
poselitev	+	+/-	+
krajina	+	+	+/-
infrastruktura	+	+/-	+/-
vplivi na varovana in zavarovana območja po predpisih o ohranjanju narave	+	+	-
vplivi na razvoj družbenega okolja	+	+/-	+/-
vplivi na razvoj ekonomskega okolja	+	-	+
vplivi na razvoj kulturnega okolja	+	+/-	-
vplivi na razvoj simbolno – zaznavnega okolja	+	+	-

Glede na rezultate ocene po zastavljenih kriterijih je očitno, da scenarij vzdržnega razvoja omogoča doseganje vizije in doseganje zastavljenih ciljev prostorskega razvoja obalnega pasu.

### 4.3. IZHODIŠČA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBALNEGA PASU

Ugotovili smo, da scenarij vzdržnega razvoja omogoča doseganje vizije in zastavljenih ciljev, zato predstavlja najpomembnejše izhodišče prostorskega razvoja obalnega pasu. Vzdržni scenarij se v prostoru lahko manifestira na različne načine oziroma ima različne prostorske variante. V vseh prostorskih variantah vzdržnega scenarija pa pričakujemo naslednje dosežke razvoja obalnega pasu:

- kategorizacija obalnega pasu v nekaj kategorij-sekvenc in njihovo urejanje z ustreznimi kriteriji;
- določitev možnih dejavnosti in režimov urejanja za posamezne kategorije območij;
- določitev širine priobalnih zemljišč, ki se urejajo skladno z Zakonom o vodah;

- določiti podrobnejše rabe, ki so sprejemljive za obalni prostor, in pravila urejanja obalnega pasu za zagotavljanje bolj trajnostnega razvoja morja in obalnega pasu;
- v različnih kategorijah območij razviti različne strategije dostopnosti (npr. prvo razvojno območje je dostopno bolj kot ostala...);
- opredelitev prostorskih pogojev za nadaljnji razvoj Luke Koper, za izgradnjo potniškega pristanišča, komunalnih privezov, servisnih površin marin, območij vodnih športov in njihove dodatne infrastrukture;
- opredelitev prostorskih pogojev za nadaljnji razvoj turistične infrastrukture v posameznih kategorijah območij;
- določitev ciljnih območij za razvoj posameznih dejavnosti ter pogojev za njihovo upravljanje,
- določitev regionalnih dejavnosti in pogojev... prioritete;
- opredelitev izhodišč do posameznih trendov v prostoru obalnega pasu, kot so vikendaštvo, rast počitniških naselij, razpršena gradnja, javni promet, mirujoči promet;
- opredelitev smernic za prostorski razvoj problemskih območij v prostoru obalnega pasu, kot so obalna mesta in naselja, Luka Koper z vplivnim območjem, najboljša kmetijska zemljišča ob obali, idr.;
- opredeliti smernice za razvoj krajine, zlasti za razvoj zelenega sistema, turizma in rekreacije v naravi, idr..

Podrobnejša izhodišča, ki omogočajo uresničevanje vzdržnega scenarija, so razdeljena na več področij:

#### **Izhodišča za razmeščanje dejavnosti v prostoru**

Prostorski razvoj mora biti uravnotežen v vseh kategorijah: ekonomski, družbeni, kulturni in okoljski. Potrebno je doseči sinergijo in sobivanje potencialno konfliktnih rab in pravnih režimov (v procese je potrebno vključiti vse akterje, nosilce urejanja prostora in vse oblike javnosti).

V obalni pas (obali, priobalnih zemljiščih) se uvrščajo samo rabe (namenska raba, programi, vsebine), vezane na morje ali pa je dejavnost neposredno povezana z morjem. Ob tem strategija omogoča razvoj pestrosti v prostoru, preplet različnih dejavnosti, rab in izključevanje dejavnosti v obalnem pasu, katere za svojo delovanje ne potrebujejo morja.

#### **Izhodišča za določitev širine priobalnih zemljišč**

Širine priobalnih zemljišč se oblikujejo glede na kategorizacijo posameznih sekvenc:

1. Meja priobalnih zemljišč je na meji priobalne linije.
2. Meja priobalnih zemljišč je minimalno 10 m od meje obalne linije.
3. Meja priobalnih zemljišč je minimalno 25 m od meje obalne linije.
4. Meja priobalnih zemljišč je minimalno od meje obalne linije do meje območja, kjer je meja potrebne javne infrastrukture za celovito prostorsko ureditev in aktivno varovanje območja določenega s pravim režimom s področja ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine.

#### **Izhodišča za razvoj prometa:**

Promet v obalnem pasu je potrebno urediti za celotno obalno območje R Slovenije. Dolgoročno je potrebno umikati cestne površine in površine mirujočega prometa iz obalnega pasu. Obalni pas je potrebno nameniti peš prometu, kolesarjenju in ostalim alternativnim oblikam prometa. Potrebno je urediti prostorsko infrastrukturo za pomorski potniški promet na lokalni ravni in širše. Ureditev prometa je bistvenega pomena za nadaljnji prostorski razvoj v obalnem območju!

## 5. REZULTATI

Obalni pas je strateškega razvojnega pomena za nacionalno, regionalno in lokalno raven ter je istočasno izjemno ambientalno in okoljsko občutljivo območje. Pri vsakem posegu v prostor je v obalnem pasu potrebno usklajevati razvojne potenciale z možnostjo maksimalnega ohranjanja naravnih virov ter zagotavljanja javnega interesa po dostopnosti, uporabi in trajni ohranitvi karakterističnih kvalitiet specifičnega obalnega prostora.

Projekt podaja temeljne usmeritve ter podrobnejša pravila, navodila in metodologijo, kako usklajevati razvojne možnosti posameznih prostorskih potencialov s principi vzdržnega razvoja. Posebno poglavje je namenjeno upoštevanju ambientalnih posebnosti obale, ki so opredeljena v podrobnejših pravilih urejanja prostora kot dopolnitve temeljnih pravil Prostorskega reda Slovenije. Konkretni rezultati so podani v naslednjih vsebinskih sklopih:

### a. metodologija

- metodologija implementacije strateških izhodišč v prostor (planski nivo, izvedbeni nivo);

### b. strateška izhodišča in cilji prostorskega razvoja

- strateška izhodišča in cilji prostorskega razvoja so podrobneje opredeljeni v poglavju 4;

### c. prostor: percepcijski model

- členitev obalnega pasu na 5 karakterističnih prostorskih enot karakterizira obstoječo podobo obalnega pasu, ki jo je potrebno kvalitativno nadgrajevati s posameznimi podrobnejšimi pravili pri njeni eventuelni fizični oz. prostorski reanimaciji;

### d. program: funkcijski model

- usmeritve za razporeditev ustreznih dejavnosti v prostoru: členitev obalnega pasu na 4 tipe prostorskih območij, ki so opredeljeni glede na obstoječe pravne režime, naravno ohranjenost okolja, obstoječo in predvideno rabo ter z upoštevanjem izključujočih se pravnih režimov;

### e. podrobnejša zasnova – razvojni modeli

- variantne zasnove ureditve obale v treh izbranih območjih urejanja;

### f. podrobnejša pravila

- podrobnejša pravila za urejanje obalnega pasu upoštevajo posebnosti in dopolnjujejo temeljna pravila PRS-ja;

### g. kriteriji

- kriteriji za urejanje obalnega pasu oziroma za vrednotenje alternativnih prostorskih rešitev;

### h. instrumentarij

- priprava programa za izvajanje regionalne zasnove – opredelitev ključnih projektov; kazalci za spremljanje trajnostnega razvoja obalnega pasu.

## 5.1. METODOLOGIJA IMPLEMENTACIJE STRATEŠKIH IZHODIŠČ V PROSTOR (PLANSKI NIVO, IZVEDBENI NIVO)

Metodologija implementacije strateških izhodišč je preizkušena v strukturi celotne naloge:

1. pregled vseh strateških izhodišč in opredelitev ustreznih izhodišč glede na analizo stanja in trendov,

2. opredelitev vizije in ciljev prostorskega razvoja z integriranimi strateškimi izhodišči,
3. priprava scenarijev prostorskega razvoja ter ocena oz. vrednotenje ustreznosti; kateri scenarij zagotavlja doseganje strateških izhodišč,
4. obdelava ustreznega scenarija z različnimi prostorskimi modeli,
5. vrednotenje in izbor najustreznjšega modela,
6. priprava podrobnejše prostorske zasnove z upoštevanjem podrobnejših pravil za urejanje prostora v obalnem pasu,
7. opredelitev kazalcev za spremljanje stanja v prostoru,
8. revizija planskih izhodišč glede na ugotovitve spremljanja stanja v prostoru.

## **5.2. USMERITVE ZA INTENZIVNOST RAZVOJA V POSAMEZNIH OBMOČJIH OBALNEGA PASU – KARAKTERISTIČNI TIPI PROSTORSKIH SEKVENC (PERCEPCIJSKI MODEL)**

Med bistvene rezultate raziskave sodijo podrobnejša pravila za urejanje prostora, ki so nastala na podlagi podrobne prostorske analize ter dveh modelov (percepcijskega in funkcijskega modela). Analiza vrednotenja prepoznavnosti obalnega pasu iz percepcijskega vidika omogoča celovit pogled na prostor in njegovo podobo. Obalni pas je razdeljen na 27 območij, ki so ovrednotena z eno od petih kategorij.

Glede na percepcijo prostora smo opredelili pet različnih tipov - kategorij prostorskih sekvenc:

1. → **krajinska sekvenca**
2. → **krajinska sekvenca z minimalnimi elementi grajene strukture**
3. → **sekvenca prepleta krajinske in grajene strukture**
4. → **grajena sekvenca z minimalnimi naravnimi strukturnimi elementi**
5. → **grajena sekvenca**

## **5.3. USMERITVE ZA RAZPOREDITEV USTREZNIH DEJAVNOSTI OZ. RAB PROSTORA V OBALNEM PASU – FUNKCIJSKI MODEL**

Usmeritve za razporeditev ustreznih dejavnosti oz. rab prostora v obalnem pasu so pripravljene za štiri različne tipe prostorskih območij ter za 27 območij, na katera je razdeljen obalni pas.

Štirje različni tipi prostorskih območij so opredeljeni glede na obstoječe pravne režime, glede na naravno ohranjenost okolja, obstoječo in predvideno rabo ter z upoštevanjem izključujočih se pravnih režimov:

1. **Z vidika obstoječih in predvidenih posegov, dejavnosti in rab je najmanj omejitev. Pogoj je odpravljanje obstoječih vzrokov degradacije okolja in konfliktov obstoječih rab morja.** Možne rabe so:
  - trgovsko pristanišče,
  - potniško pristanišče,
  - ladjedelnica, servisne dejavnosti za navtična plovila, škver,
  - postopna izločitev industrije iz območja neposrednega vpliva na obalo,
  - možne so vse oblike prometa, s poudarkom na razvoju javnega, alternativnega in peš prometa,
  - postopen umik odprtih površin mirujočega prometa iz 200 m pasu vplivnega pasu obale,
  - vse možne rabe, ki so v prostorskih območjih kategorij 2, 3 in 4.

- 2. Deli obale so namenjeni intenzivnejši turistični dejavnosti ter različnim kompatibilnim rabam, ki so vezane neposredno na obalni pas.** Možne rabe so:
- marikultura,
  - turistično pristanišče,
  - komunalni privezi,
  - rekreacijska in sprostitutvena infrastruktura, ki transformira prostor in je bolj trajnega značaja,
  - možne so vse oblike prometa, s poudarkom na razvoju javnega, alternativnega in peš prometa vendar z postopnim omejevanjem prometa z osebnimi vozili v vplivnem pasu 200 m,
  - v pasu priobalnih zemljišč se popolnoma omeji promet z osebnimi vozili,
  - vse možne rabe, ki so v prostorskih območjih kategorij 3 in 4.
- 3. Območja, namenjena pretežno intenzivnejši splošni rabi: turistični dejavnosti, pribrežni plovbi, sidranju in tudi posameznim oblikam ustrezno nadzorovanega ribolova in nabiranja morskih organizmov.** Možne rabe so:
- proizvodnja soli kot obstoječa dejavnost,
  - marikultura samo nedvoumne pozitivne presoje vpliva na okolje,
  - kopališča z upravljavcem,
  - objekti rekreacijske in sprostitutvene infrastrukture, ki ne transformirajo prostora in so začasnega značaja,
  - v pasu priobalnih zemljišč se popolnoma omeji promet z osebnimi in motornimi vozili,
  - vse možne rabe, ki so v prostorskih območjih kategorije 4.
- 4. Območja, namenjena splošni rabi.** Možne rabe so:
- obala za kopanje,
  - razvoj naravoslovnega in kulturnega turizma,
  - rekreacijska in sprostitutvena infrastruktura začasnega značaja, ki ne posega v varstvene režime,
  - ureditev pešpoti z urbano opremo, ki ne posega v varstvene režime,
  - v pasu priobalnih zemljišč se popolnoma omeji promet z osebnimi in motornimi vozili,
  - ureditev najnujnejše infrastrukture.

**Skupna raba po vseh območjih:**

- prost dostop do morja (kjer je le mogoče glede na uveljavljene pravne režime),
- obalna pešpot,
- kolesarska pot.

Za vsako območje so bile predlagane podrobne možne/dopuščene rabe.

**5.4. PODROBNEJŠA PRAVILA ZA UREJANJE PROSTORA V OBALNEM PASU, S KATERIMI SE OHRANJAJO POSEBNOSTI IN VREDNOTE OBALNEGA PASU**

**5.4.1. Utemeljitev**

*Pravila za urejanje prostora v obalnem pasu temeljijo na splošnih pravilih Prostorskega reda Slovenije in določenih ambientalnih posebnostih prostora, ki smo jih opredelili z vmesnimi rezultati v okviru percepcijske analize. Za razumevanje predstavljene metodologije in končnih*

rezultatov so potrebne določene terminološke utemeljitve, ki omogočajo razumevanje analitičnega postopka pri oblikovanju podrobnejših pravil.

### **Utemeljitev »urejanja posameznih tipov obalnega pasu«**

V projektni nalogi so opredeljeni naslednji tipi:

- mestna obala,
- naravno ohranjena obala,
- obala s pretežno infrastrukturnimi dejavnostmi.

Na podlagi podrobnejše analize prostora in terenskega dela smo ugotovili, da predlagana delitev sicer označuje (po obliki in vsebini) tri različne karakteristične tipe, vendar je v svoji opredelitvi zelo načelna in kot taka ne zajema vseh strukturnih *elementov urejanja prostora*, ki jih je potrebno opredeliti *pri pravilih urejanja prostora* v okviru Prostorskega reda občine (PRO).

Ugotavljamo, da pojem *mestna obala* označuje predvsem zemljišča v območju mesta (torej status in funkcijo urbaniziranega prostora), pojem *naravno ohranjena obala* označuje njeno krajinsko podobo in ohranjenost elementov naravne in kulturne krajine, medtem ko pojem *obala s pretežno infrastrukturnimi dejavnostmi* označuje predvsem priobalna zemljišča z določenim (pretežnim deležem) infrastrukturnih dejavnosti, oziroma označuje obseg in naravo dejavnosti na priobalnih zemljiščih.

Prostorski red Slovenije (PRS) kot krovni dokument za urejanje prostora (tudi obalnega) določa splošna pravila za urejanje prostora v okviru Prostorskih redov občin (PRO). Za oblikovanje *ustreznih podrobnejših pravil urejanja obalnega prostora* smo izvedli percepcijsko analizo celotnega obalnega pasu, v kateri smo opredelili posamezne elemente, ki jih je potrebno urejati z zakonsko določenimi prostorskimi akti.

### **Analitičen postopek - členitev območja obravnave na sedemindvajset enot, klasificiranih s petimi kategorijami**

S členitvijo obalnega pasu na posamezne krajinske, arhitekturne in urbanistične elemente smo prepoznali pet karakterističnih prostorskih sekvenc, pri katerih v različnih deležih prevladuje pretežno urbana ali pretežno krajinska arhitekturna fizionomija. Gre za obstoječe stanje v prostoru, za katerega želimo, da se v primeru posega v prostor upošteva podrobnejša pravila, ki so prilagojena posamezni kategoriji.

Območje obalnega pasu smo za potrebe analize razdelili na 27 »sekvenc«, ki so bile klasificirane z eno od petih kategorij (tipov):

- tip 1. - Krajinska sekvenca
- tip 2. - Krajinska sekvenca z minimalnimi elementi grajene strukture
- tip 3. - Sekvenca prepleta krajinske in grajene strukture
- tip 4. - Grajena sekvenca z minimalnimi naravnimi strukturnimi elementi
- tip 5. - Grajena sekvenca.

## Opredelitev obalnega pasu s petimi kategorijami

Kljub predlagani členitvi obalnega pasu na pet karakterističnih sekvenc je z njihovo uporabo mogoče definirati obalo tudi kot *mestno obalo* (pretežno tip 5, delno tip 4), *naravno ohranjeno obalo* (pretežno tip 1, delno tip 2) in obalo *s pretežno infrastrukturnimi dejavnostmi* (predvsem tip 3, 4 in 5).

### Problemi in tolerance pri opredelitvi karakterističnih tipov prostorskih sekvenc

Predlagana členitev je izdelana za obalni pas s prečno in globinsko dimenzijo. Pri tem je upoštevana minimalna globina karakteristične sekvence (cca. 25 m v prečni smeri glede na opredelitev po zakonu o vodah), pri čemer vzdolžna dimenzija ni numerično opredeljena ampak temelji na deležu elementov grajene in/ali krajinske strukture. Kljub relativni načelnosti je takšna metoda omogočala ustrezno izvedbo analize prostora in opredelitev verodostojnih rezultatov.

Pri tem opozarjamo, da meja med posameznimi sekvencami v prostoru ni natančno določljiva, ampak predstavlja ostrejši ali mehkejši prehod tako v prečni kot vzdolžni smeri. Pri izvedbi konkretnih prostorskih aktov bo potrebno izvesti natančnejše analize prostora z upoštevanjem manjših toleranc oz. praktične strukturne situacije.

#### 5.4.2. Smernice za urejanje prostora s posebnim poudarkom na ohranjanju krajinskih značilnosti

Smernice za urejanje prostora s posebnim poudarkom na ohranjanju krajinskih značilnosti (kot v posameznih členih predpisuje tudi omenjena Uredba) se nanašajo na načrtovanje krajine in načrtovanje infrastrukture. Ker so v nalogi že opredeljene posamezne sekvence, se za posamezne sekvence predpiše drugačna pravila urejanja prostora, kot sledi:

**1. Krajinska sekvenca** predstavlja značilno naravno podobo prostora, naravno krajino. To so večinoma območja klifov in solin. Ta območja so del krajinskih parkov in druge varovane krajine za katera so sprejeti odloki o varovanju ter izdelane strokovne podlage, smernice in pogoji za varstvo.

**2. Krajinska sekvenca z minimalnimi elementi grajene strukture** predstavlja prepoznavno in ohranjeno naravno podobo prostora, grajeni elementi ne preprečujejo naravne percepcije prostora, sekvenca še vedno predstavlja zaključeno naravno celoto. Območja tega tipa obale so večinoma tudi varovana bodisi kot kulturna krajina ali kot druga varstvena območja za katera so sprejeti odloki o varovanju ter izdelane strokovne podlage, smernice in pogoji za varstvo.

**3. Sekvenca prepleta krajinske in grajene strukture** - v tej sekvenci je načrtovanje in urejanje odprtega prostora še posebej pomembno. V območjih izmenjavanja naravnih in grajenih con ter v območjih s pretežno grajeno podobo prostora in vmesnimi zelenimi površinami je predvsem potrebno skušati zelene in druge odprte prostore povezati v sistem (kjer je to mogoče) ter zagotoviti visoko kvaliteto posameznih ureditev.

**4. Grajena sekvenca z minimalnimi naravnimi prvini in 5. Grajena sekvenca**

Za ta dva tipa je značilna grajena oziroma urbana podoba prostora.

Nekatera od teh območij so del arhitekturne dediščine – strnjena srednjeveška mestna jedra Pirana, Izole in Kopra, ki so del zakonskih varstvenih območij. V teh območjih moramo biti pri načrtovanju zelenih in ostalih odprtih površin posebej previdni, da z zasaditvijo ne bi povsem izgubili značaja prostora (npr. srednjeveško mesto, ki je v preteklosti bilo brez posebej urejenega

mestnega zelenja ne more imeti drevoreda ob morju) – dosledno je treba upoštevati smernice zavoda za varstvo kulturne dediščine.

### **5.4.3. Utemeljitev posebnosti pri urejanju prostora v obalnem pasu**

Na podlagi analize stanja, evidence elementov urejanja (1. in 2. faza raziskave) in opredeljenih izhodišč pri oblikovanju prostorskih posegov (3. faza) v obalnem pasu, smo definirali značilne arhitekturne, urbanistične in krajinske elemente in posebnosti (poglavje 3.2 - 3.faza), ki v okviru splošnih pravil Prostorskega reda Slovenije niso zastopane v zadostni meri.

**Posebni elementi** urejanja prostora v obalnem pasu so integrirani v naslednjih tematskih sklopih:

- I. Vizualna vzdržnost, percepcija karakterističnih prostorskih sekvenc obale
- II. Panoramska silhueta obale
- III. Veduta morje – obala in obratno
- IV. Tipologija grajene strukture v obalnem pasu
- V. Dostopnost in prehodnost obale

Za njihovo urejanje so potrebne določene dopolnitve in nadgradnje Prostorskega reda Slovenije, ki temeljijo na vmesnih rezultatih raziskave in opredeljenih značilnih karakterističnih tipih prostorskih sekvenc obale.

### **5.4.4. Posebna pravila za urejanje prostora na obalnem pasu**

Predlagana so **posebna pravila** za urejanje prostora izhajajo iz opredeljenih **posebnosti pri urejanju prostora v obalnem pasu** (vizualna vzdržnost, silhueta, vedute, tipologija grajene strukture ter dostopnost in prehodnost obale).

### **5.4.5. Prioritete pri urejanju prostora v posamezni karakteristični sekvenci**

Pri urejanju prostora je potrebno izhajati iz obstoječega stanja, ki je opredeljeno z eno od petih kategorij. Pri prostorskih posegih se je potrebno prilagajati obstoječim kvaliteta (naravne in grajene strukture) oziroma prostor vizualno in funkcionalno kvalitativno nadgrajevati.

## **5.5. INSTRUMENTARIJ**

### **5.5.1. Kriteriji za vrednotenje posegov v obalnem pasu ter vrednotenje modelov**

Metodologija vrednotenja prostorskih posegov na obalnem pasu je zasnovana kot obširna sinteza posameznih vidikov obravnave, ki temeljijo na zakonsko predpisanih vsebinah in ostalih specifikah obalnega prostora. *Kriteriji za vrednotenje posegov v obalnem pasu* so namenjeni izboru optimalne rešitve v okviru alternativnih možnosti in zato sistematično zajemajo vse potrebne vidike obravnave. Pri vrednotenju modelov je uporabljena metoda *ponder - ocena*, ki omogoča vnašanje vrednosti in ocene posameznih vsebin. Zaradi številnih ambientalnih in kvalitativnih posebnosti obravnavanega območja je večji delež kriterialne analitike namenjen vizualni presoji prostorskih ureditev.

### **Kaj vrednotimo?**

Na podlagi predpostavljenih vplivov, zakonsko določenih vsebin obravnave (15. člen PRS) in vmesnih rezultatov smo oblikovali dve skupini kriterijev, ki omogočata izvedbo postopka v dveh korakih. V prvem koraku vrednotimo razvojne modele, zato so kriteriji prilagojeni programski oziroma strateški makrolokacijski presoji. V drugem koraku, na podlagi izbranega modela, vrednotimo posamezne prostorske ureditve s pomočjo številnejših, mikroambientalnih kriterijev:

**A: Kriteriji za vrednotenje razvojnih modelov – kriteriji programske zasnove**

**B: Kriteriji za vrednotenje posegov v obalnem pasu – mikroambientalni kriteriji**

Opredeljeni kriteriji predstavljajo predvsem metodologijo, ki jo je potrebno upoštevati pri presoji prostorskih posegov, pri čemer se vrednosti ponderjev določajo v okviru praktične situacije. Za izvedbo podrobnejših vrednotenj je pri posameznih prostorskih zasnovah potrebno izdelati ustrezne študije, ki presegajo obseg pričujoče naloge (npr.: funkcionalni vidik - tehnična študij izvedljivosti, varstveni vidik - za varovana območja CPVO in PVO študija, ekonomski vidik - ekonomska študija in študija ekonomike prostora, vidik sprejemljivosti - javnomnenjske raziskave, ankete itd.).

Bistveni vsebinski prispevek predstavljajo mikroambientalni kriteriji, ki se nanašajo na vrednotenje posameznega prostorskega posega iz vidika vpliva na karakteristične prostorske sekvence in grajeno strukturo. Kriteriji temeljijo na predhodni analizi obalnega prostora in opredeljenih izhodiščih za njegovo urejanje.

## **5.6. PRIPRAVA PROGRAMA ZA IZVAJANJE REGIONALNE ZASNOVE – OPREDELITEV KLJUČNIH PROJEKTOV**

Ključni projekti so tisti, ki imajo strateški razvojni učinek sočasno v vseh treh obalnih občinah, kar presega njihov lokalni značaj in poudarja regionalni in nacionalni pomen posega v prostor. Glede na dosedanje rezultate in presoji projektne skupine so ključni projekti naslednji:

1. Ureditev obalne promenade vzdolž celotne obale Republike Slovenije (s povezanimi projekti: ureditev zelenih in javnih površin, ureditev kopališč, narava, kulturna dediščina, povezava z revitalizacijo mest, trajnostna mobilnost....)
2. Revitalizacija obalnih mest
3. Trajnostna mobilnost

1.

<b>Naslov projekta:</b>	UREDITEV OBALNE PROMENADE VZDOLŽ CELOTNE OBALE REPUBLIKE SLOVENIJE
<b>Kratek opis (max. 1/2 strani):</b>	<p>Projekt ureditve obalne promenade omogoča izkoristek izjemnih razvojnih potencialov. Ureditev privlačnega območja na obali bi izboljšala lokacijski potencial treh obalnih mest, Pirana, Izole in Kopra, ter celotnega slovenskega obalnega območja. Omogoča izboljšanje stanja okolja in promocija dediščine. S preišljenimi posegi v prostor se izboljša stanje okolja, prispeva k aktivnemu varstvu in razvoju dediščine ter prispeva k njeni promociji.</p> <p>Obalna promenada poveže obalna mesta med seboj. Promenada predstavlja hrbtenico, na katero se pripenjajo ostale ureditve. Samo promenado sestavljajo sprehajališče, pot za rolkarje in kolesarje, intervencijski dovoz. Nanjo se pripenjajo plažne površine, tematski parki, ostale zelene in rekreacijske površine (za več ciljnih skupin (prebivalcev obalnih mest in zaledja): za mlade družine, za starejšo populacijo in za populacijo z motenimi telesnimi sposobnostmi (invalidni, slepi in slabovidni), za mlade, za športno aktivne, za ljubitelje narave, površine, namenjene razvoju turizma, priobalne javne urbane površine (vključno s »kulturnimi prostori) in spremljajoče površine. Programsko pomeni obogatitev obalnih mest in kakovostno nadgradnjo obstoječih ambientov ter novo ponudbo v promociji in ponudbi turizma.</p> <p>Podprojekti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ureditev javnih urbanih obmorskih površin,</li> <li>- ureditev zelenih in rekreacijskih površin,</li> <li>- ureditev rekreacijskih površin vključno s kopališči,</li> <li>- vključitev ustvarjalnega razvoja in prezentacije kulturne, tudi arheološke dediščine,</li> <li>- vključitev zavarovanih območij ohranjanja narave,</li> <li>- ureditev tematskih parkovnih površin</li> <li>- možnosti rabe morja,</li> <li>- možnost dvo ali več namenske rabe določenega prostora v različnih časovnih obdobjih...</li> </ul> <p>1. del: projektna dokumentacija 2. del: izvedba</p> <p>Povezava s projekti: revitalizacija mestnih jeder, trajnostna mobilnost. Nujna uskladitev med vsemi tremi občinami pred izvajanjem 1. dela</p>
<b>Predlagatelj oz. nosilec projekta (lahko tudi partnerji):</b>	Projektna skupina, RRA, OP?, MOK?, OI? Turistično gospodarstvo. Korist od teh poti bodo posredno imeli tudi oni, saj bodo to lahko tržili v svojih ponudbah. Oni bi morali biti tudi potencialni vir.
<b>Okvirna vrednost projekta:</b>	cca. 120 MIO EUR
<b>Predvideni viri financiranja:</b>	Občinski proračuni, prijave na nacionalne razpise, potencialne prijave na razpise strukturnih skladov (pripravljalne faze), Strukturni skladi, vpletanje zasebnih sredstev (zlasti turistično gospodarstvo), občinski proračuni (izvedbene faze)

2.

<b>Naslov projekta:</b>	REVITALIZACIJA OBALNIH MEST
<b>Kratek opis (max. 1/2 strani):</b>	<p>Revitalizacija obalnih mest mora potekati usklajeno v vseh treh obalnih mestih. Zajeti mora družbene, ekonomske in prostorske vidike (vsebinska, fizična prenova, pripadnost v okviru prenove). Strategiji, v okviru katere naj se določijo strateški cilji, programi ukrepov (z roki, nosilci, opredeljenim finančnim okvirjem) za doseganje strateških ciljev, mora slediti izvedba v dogovorjenih rokih, vsaj v majhnih korakih.</p> <p>Ob pripravi strateškega dela mora sočasno potekati mreženje kot osnova bodočega partnerstva javno – zasebno, kar bo edino omogočalo operativnost izvajanja strategij revitalizacije. V sistem mreženja je potrebno vključiti vse ključne akterje, ki imajo vpliv ali potencialni vpliv na ekonomske, in družbene tokove v mestih ter tiste, ki se ukvarjajo s prostorskimi zadevami (občinske uprave, predstavnike gospodarstva, predstavnike družbenih institucij, zlasti izobraževalnih in vzgojnih ustanov) ter javnost. Izkušnje projekta Piran – moje mesto kažejo, da je smiselno mrežiti javnost vertikalno, z vključevanjem ključnih angažiranih posameznikov, t.i. mediatorjev pri pridobivanju splošnega konsenza za predlagane projekte.</p> <p>1. DEL: STRATEGIJA IN VZPOSTAVITEV PARTNERSTVA</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Opredelitev okvira revitalizacije obalnih mest: dogovor o skupnem pristopu k projektu, ustanovitev projektne skupine</li> <li>2. Analiza in mreženje</li> <li>3. Opredelitev skupne vizije (odločitev posameznih mest, kakšni viziji razvoja želijo slediti, medsebojna uskladitev)</li> <li>4. Opredelitev strateških ciljev</li> <li>5. Opredelitev programa ukrepov (nosilci, roki, finančni okvir)</li> <li>6. Projektna skupina preraste v partnerstvo.</li> <li>7. Konsenz in formalna potrditev (občinski sveti).</li> </ol> <p>2. DEL: IZVAJANJE STRATEGIJE</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ustanovitev skupne projektne pisarne</li> <li>2. Koordinacija izvajanja programov ukrepov</li> <li>3. Zagotavljanje finančnega okvirja</li> <li>4. Postopna realizacija</li> </ol> <p>Nekaj vsebinskih poudarkov:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- določiti mestne vsebine, ki ne smejo iz mesta,</li> <li>- določiti kulturne spomenike, ki se primarno obnovijo</li> <li>- določiti ukrepe za rast števila stalnih prebivalcev</li> <li>- urediti prometne sisteme v mestih,</li> <li>- vzpodbujati pripadnost mestu in regiji....</li> </ul>
<b>Predlagatelj oz. nosilec projekta (lahko tudi partnerji):</b>	Projektna skupina, RRA, OP?, MOK?, OI?
<b>Okvirna vrednost projekta:</b>	1. DEL: 500 – 1.000 MIO SIT 2. DEL: 120 - MIO EUR
<b>Predvideni viri financiranja:</b>	Občinski proračuni, prijave na nacionalne razpise, potencialne prijave na razpise strukturnih skladov (1-4 točka), fundacije Strukturni skladi, vpletanje zasebnih sredstev (izvedba)

3.

<p><b>Naslov projekta:</b></p>	<p>TRAJNOSTNA MOBILNOST</p>
<p><b>Kratek opis</b> (<i>max. 1/2 strani</i>):</p>	<p>Trajnostna mobilnost pomeni celovito rešitev prometnega sistema in mobilnosti v obalnih občinah, s primernimi navezavami na širše omrežje.</p> <p>Pripravi je potrebno oprijemljivo strategijo v povezavi s prostorskim planiranjem, ki bo zagotavljala čim manjšo odvisnost od avtomobila, čim večjo možnost izbire hitre, poceni, zabavne, privlačne, udobne, zdrave mobilnosti, demokratično na voljo vsem skupinam prebivalstva. Poleg socialnega vidika je pomemben tudi gospodarski vidik (mobilnost mora biti sistemsko ekonomsko samo-vzdržna oz. vsaj subvencionirana) in imeti mora kar najmanjše negativne učinke na okolje. Tu je bo izjemnega pomena politična volja in pravočasno seznanjanje in navajanje, saj bo preskok gotovo boleč.</p> <p>Posebno poglavje bo namenjeno navezavi na obalno promenado – cestni sistem se bo moral tam, kjer bo potrebno, umakniti z obale, predvideti bo treba alternativne dostope.</p> <p>Gotovo je možnih več scenarijev, kakšna bi konkretno trajnostna mobilnost v tem prostoru lahko bila. Gotovo bi morala temeljiti na omejevanju individualnega avtomobilskega prometa v izbranih prostorsko / časovnih okvirjih (npr. stara mestna jedra, rekreacijska območja, obala), organizaciji ustreznega javnega transporta (elektromobili, stalno kroženje, minibusi na poziv, pomorski potniški hiter transport med posameznimi mesti, tirni potniški promet, itd.). Pomembne so mini modalne točke, kjer je mogoče avto zamenjati za drugo obliko transporta: parkirišča opremiti z izposojevalnicami koles, rolerjev, uvajati pametne parkirne kartice, nenehni prevozi elektrobuskov... Možnosti je veliko, potrebno pa je preveriti njihov sistemski učinek na poselitev, ekonomska gibanja, stanje okolja.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. faza: strokovne podlage (promet, ankete, poselitev, gostota prebivalstva,...)</li> <li>2. faza: prometna študija po scenarijih, s simulacijami vpliva na ostale prostorske, okoljske, družbene in okoljske sestavine (poselitev, infrastruktura, krajina, človeški viri, okolje...), študije izvedljivosti, CPVO, predlogi za planiranje poselitve v prostoru,</li> <li>3. oblikovanje osnovne partnerske skupine (tri občine, gospodarstvo, predstavniki civilne družbe), ustanovitev konzorcija</li> <li>4. pridobitev strateške odločitve ter pridobitev strokovne in javne podpore ter politično – ekonomskega konsenza k izbrani strateški opredelitvi</li> <li>5. Prevzem odgovornosti posameznih strateških partnerjev, porazdelitev nalog, (priprava prostorskih planskih in izvedbenih aktov, načrtovanje manjših posegov v prostoru, izvajanje)</li> <li>6. Skupno in / ali posamično iskanje virov financiranja</li> <li>7. Priprava temeljnih študij, investicijsko-tehnične, prostorske, projektne dokumentacije</li> <li>8. Izvajanje</li> </ol> <p>Pogoj za uresničitev je med drugim tudi sprememba zakonodaje (problem zakonodaje o medmestnem prometu, prenos pristojnosti odločanja na lokalne skupnosti)</p>
<p><b>Predlagatelj oz. nosilec</b></p>	<p>Projektna skupina, RRA, OP?, MOK?, OI?</p>

<b>projekta (lahko tudi partnerji):</b>	
<b>Okvirna vrednost projekta:</b>	80 MIO EUR
<b>Predvideni viri financiranja:</b>	Občinski proračuni, prijave na nacionalne razpise, potencialne prijave na razpise strukturnih skladov (1-4 točka), Strukturni skladi, vpletanje zasebnih in ostalih javnih sredstev (izvedba)

## 6. SKLEP

Izdelava naloge »Podrobnejša zasnova prostorskih ureditev obalnega pasu« je bila tudi za ekipo, sestavljeno iz predstavnikov treh fakultet in Studia Mediterana, velik strokovni izziv in delovna izkušnja. Z vsakim novim korakom so se nam odpirali novi strokovni pogledi in nove potrebne naloge, vendar smo se morali zaradi časovnih in finančnih omejitev projekta zadovoljiti z obsegom, kot ga je določila konkretna projektna naloga.

V skladu s projektno nalogo ponujamo ustrezno metodologijo za urejanje prostora obalnega pasu, podrobnejša pravila, kriterije in predlog ključnih regionalnih projektov. Zavedamo se, da bodo konkretne odločitve pri podrobnejših prostorskih zasnovah rezultat potrebnega usklajevanja in odločanja v procesu prostorskega planiranja in načrtovanja v okviru posameznih lokalnih skupnosti.

Predlog »prostorske zasnove« je bil izdelan na podlagi treh vhodnih podatkov:

1. Karte s prikazom ranljivosti prostora oziroma prostorskih potencialov za razvoj posameznih dejavnosti,
2. karte s prikazom dosedanjih planskih odločitev oziroma projektov in predlogov, ki so v pripravi in
3. karte s prikazom strokovnih predlogov, ki so bili rezultat analitičnega dela pripravljavcev študije.

Na podlagi križanja vseh treh kart smo ugotavljali skladnost oziroma navskrižnost različnih interesov in vrednot v prostoru. Rezultat predstavlja predlog optimalne programske in prostorske rešitve obalnega pasu, ki zagotavlja sinergijo posameznih prostorskih rešitev ter usmerjenost v trajnostni prostorski razvoj. Projekt je rezultat omejenega števila podatkov v konkretnem časovnem prerezu, saj smo bili, kot sem že omenil, že med nalogo soočeni s številnimi novimi pobudami, vse do samega zaključka. Prav slednje opozarja na dejstvo, da urejanje prostora ni in ne sme biti le toga akademska vaja, pač pa je to živ proces, v katerem morajo sodelovati vsi zainteresirani subjekti in širša javnost.

Naloga konkretnije definira pojem obalnega pasu, ki se ponekod pojmovno razširja tudi globlje v obalno zaledje, oziroma zajema tudi priobalno območje. Opredeljen je vpliv širšega obalnega zaledja in argumentirano predstavljena potreba po medobčinskem usklajevanju pri vseh tistih prostorskih rešitvah, ki so skupnega pomena. V nalogi je podan predlog nekaterih skupnih nalog, ki so lahko zaradi svojega strateškega pomena financirane iz evropskih strukturnih skladov. Naloga razširja spisek splošnih pravil o urejanju prostora iz PRO s specifičnimi pravili, ki veljajo

za ožji obalni pas in jih preizkusi na treh vzorčnih obalnih območjih. Izdelan metodološki in kriterialni aparat je lahko v pomoč posameznim obalnim občinam, da ga uporabijo pri izdelavi svojih prostorskih dokumentov oziroma pri oblikovanju novih razvojnih nalog.

Ob zaključku naloge ugotavljamo, da bodo njeni rezultati uspešni le, če smo uspeli zadostno argumentirano in prepričljivo dokazati, da je ožji obalni pas omejena naravna dobrina, s katero je potrebno skrbno gospodariti, da je potrebno za to v večji meri kot danes vzpodbujati medobčinsko sodelovanje pri urejanju obalnega pasu in ob tem usklajeno zasledovati dolgoročne in kratkoročne interese vseh občin, in da je potrebno oblikovati skupne prostorske projekte, ki bodo prispevali k trajnostnemu razvoju slovenske obale.