



PUT- UP ISTRE

Prostorska ureditev območja- notranjost in primorje Istre
Prostorno uređenje teritorija-unutrašnjost i priobalje Istre

Male študije: obala, obmejno območje
Male studije: obala, pogranično područje

Prof. mag Peter Gabrijelčič
Fakulteta za arhitekturo

Adriatic city

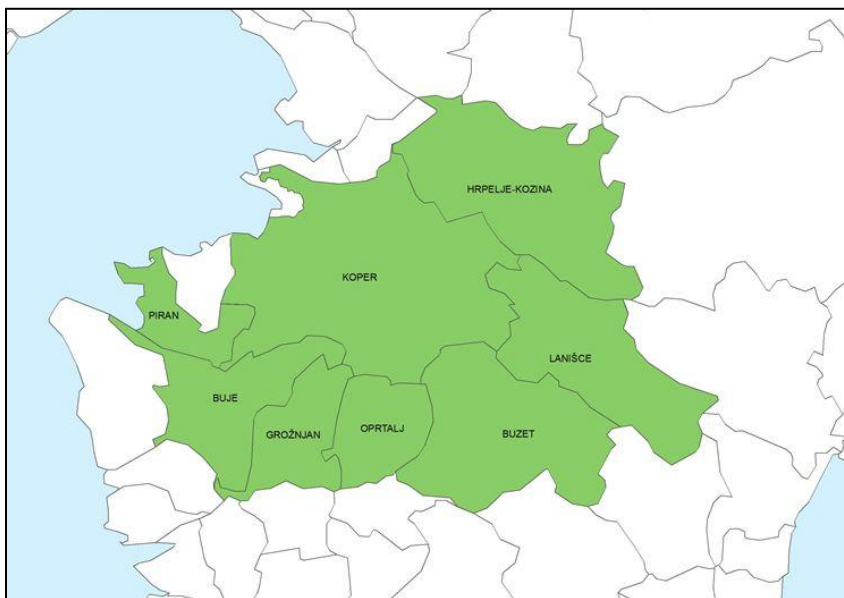
- Istra v širšem prostorskem in geopolitičnem kontekstu



Male študije

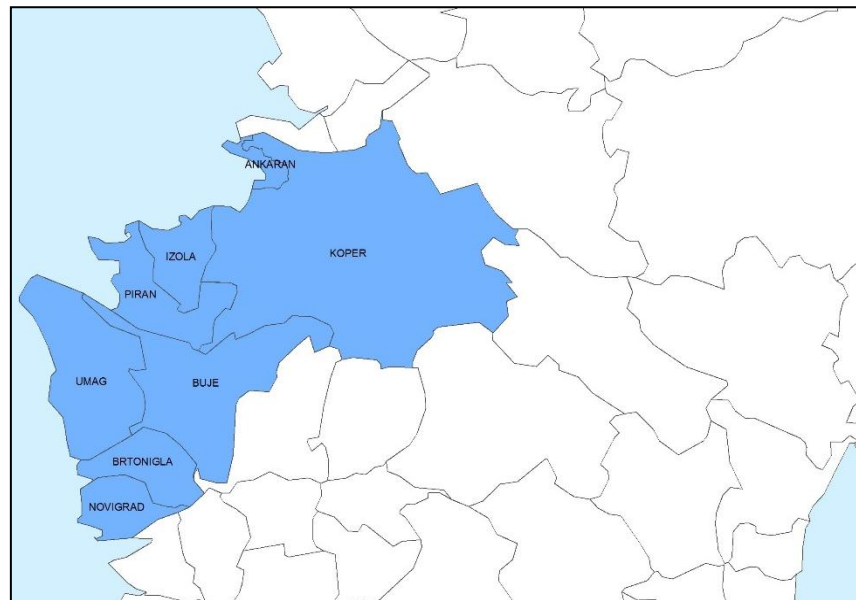
A: ŠTUDIJA PROSTORSKIH USMERITEV IN IZHODIŠČ ZA DOLOČITEV KLJUČNIH RAZVOJNIH VSEBIN ZA MEJNO OBMOČJE

B: ŠTUDIJA PROSTORSKIH USMERITEV IN IZHODIŠČ ZA DOLOČITEV KLJUČNIH RAZVOJNIH VSEBIN ZA OBALO



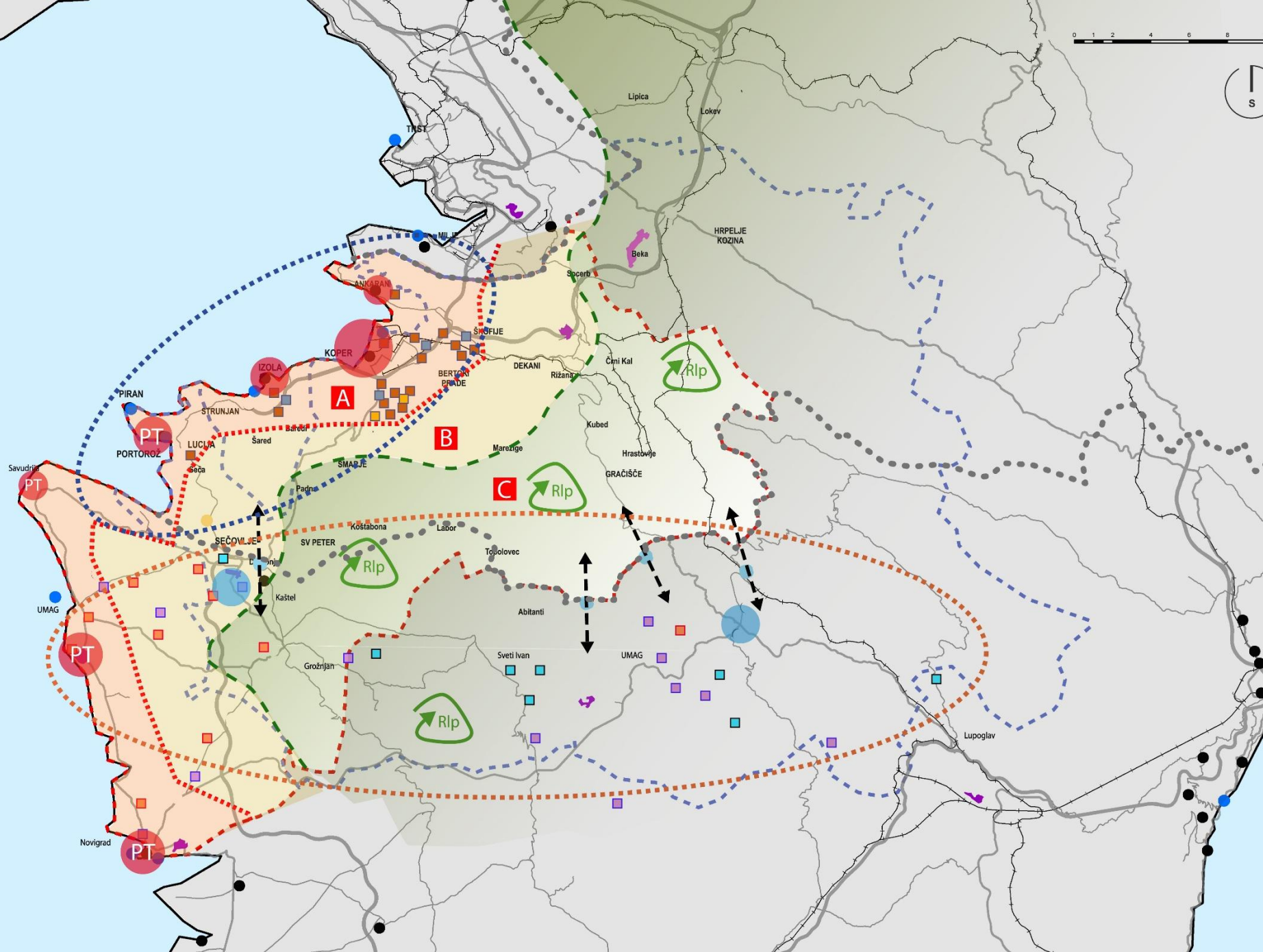
Karta 1: mejno območje

(Slovenija: Piran, Koper, Hrpelje-Kozina;
Hrvaška: Buje, Grožnjan, Oprtalj, Buzet, Lanišče)



Karta 2: Obalno območje

(Slovenija: Piran, Koper, Izola, Ankaran;
Hrvaška: Umag, Buje, Brtonigla, Novigrad)



I. Izhodišča, cilji, metodologija

Študiji za **obalno** in **mejno območje** predstavljata v odnosu do **velike študije** posebno strokovno podlago v podrobnejšem merilu obdelave. Tudi ti dve študiji ohranjata „**strateški nivo**“ podajanja splošnih in podrobnejših smernic za razvoj posameznega **programskega sklopa**.

Predstavljeni rezultati so namenjeni izdelavi prostorskih planskih in izvedbenih aktov tako na regionalnem kot lokalnem nivoju (Županijski plani, občinski plani).

V gradivu je podana sinteza izhodišč, ciljev in planskih rešitev, ki smo jih izdelali slovenski in hrvaški partnerji.

Pri sestavi sinteznega gradiva je bilo potrebno upoštevati naslednja analitična in metodološka dejstva:

- ▶ Različen pristop izdelovalcev strokovnega gradiva; za SLO partnerje je analitično gradivo v prvi fazi izdelovalo pet zunanjih podizvajalcev (terensko delo, analiza različnega gradiva, strokovnih podlag, intervjuji ipd.); za HR partnerje je gradivo analitično in metodološko izdelala ena strokovna skupina, njihovi rezultati temeljijo pretežno na valorizaciji veljavnih planskih dokumentov. V tem smislu smo izhajali iz „zelo“ različnih podatkov, tako glede poimenovanja posameznih vsebin, grafičnih označb, obsega in merila obdelave.
- ▶ Različna zakonodaja: državi imata „nekoliko“ različnih zakonski okvir in posledično različen nivo prostorsko-planskih dokumentov (HR – županije, mesta/občine; SLO – samo državni in občinski nivo)
- ▶ Čeprav gre za dve ločeni študiji (obalno in mejno območje) so nekatera vsebinska področja (npr. promet) tako kompleksno vezana na širši prostorski okvir, da jih praktično ni mogoče obravnavati parcialno po „načelu občinskih meja“. Na podlagi vmesnih rezultatov smo ugotovili, da bodo rezultati študije bolj verodostojni če omejimo striktno prostorsko razločevanje (obala-zaledje) ampak razvijamo usmeritve in rešitve celovito, ter jih zgolj „teritorialno prikazujemo“ v grafičnih kartah v dveh ločenih predstavitevah.

II. Struktura naloge

1. Inventarizacija obstoječih razvojnih dokumentov

2. Področne smernice:

- promet
- turizem
- kmetijstvo in poselitev
- gospodarstvo
- naravne danosti in poselitev

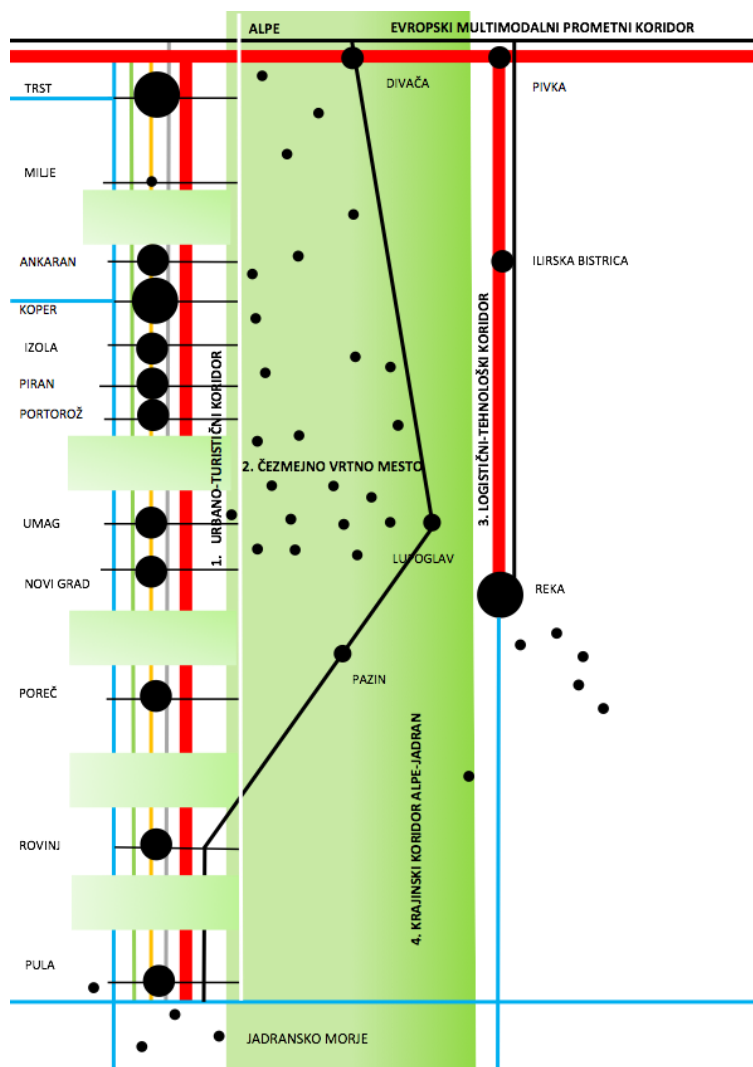
- stanje/razvojne možnosti/problemi in omejitve
- cilji/strateške opredelitve
- mogoče planske rešitve/predkoncept

VSEBINA

ADRIATIC CITY - JADRANSKO SOMESTJE.....	9	4.1.2. CILJI/ STRATEŠKE OPREDELITVE.....	53	7. SINTEZA SMERNIC ZA RAZVOJ ISTRE.....	113
UVOD.....	10	4.1.3. MOGOČE PLANSKE REŠITVE/PREDKONCEPT.....	54	LITERATURA IN VIRI.....	117
1. INVENTARIZACIJA VSEBINE IN ANALIZA OBSTOJEČIH RAZVOJNIH DOKUMENTOV ZA OBMOČJE "PUT-UP ISTRE".....	12	4.1.4. SMERNICE ZA KONCEPT RAZVOJA KMETIJSTVA IN POSELITVE NA SLOVENSKI OBALI.....	55		
1.1. OBSTOJEČI RAZVOJNI DOKUMENTI V REPUBLIKI SLOVENIJI.....	12	4.1.5. SMERNICE RAZVOJA KMETIJSTVA IN POSELITVE V ŠIRŠEM REGIONALNEM KONTEKSTU ISTRE.....	56		
1.2. OBSTOJEČI RAZVOJNI DOKUMENTI - REPUBLIKA HRVAŠKA.....	13	4.2. OBMOČJE KMETIJSTVA - HRVAŠKA OBALA.....	58		
2. PODROČJE PROMETA.....	16	4.2.1. STANJE / RAZVOJNE MOŽNOSTI / PROBLEMI IN OMEJITVE.....	58		
2.1. PODROČJE PROMETA - SLOVENSKA OBALA.....	16	4.2.2. CILJI/ STRATEŠKE OPREDELITVE.....	58		
2.1.1. STANJE/RAZVOJNE MOŽNOSTI/PROBLEMI IN OMEJITVE.....	16	4.2.3. MOGOČE PLANSKE REŠITVE / PREDKONCEPT.....	59		
2.1.2. CILJI/STRATEŠKE OPREDELITVE.....	17	4.2.4. SMERNICE ZA KONCEPT RAZVOJA KMETIJSTVA V ŠIRŠEM REGIONALNEM KONTEKSTU ISTRE.....	60		
2.1.3. MOGOČE PLANSKE REŠITVE/PREDKONCEPT.....	17	4.2.5. SMERNICE ZA RAZVOJ KMETIJSTVA V ŠIRŠEM REGIONALNEM KONTEKSTU ISTRE.....	62		
2.1.4. SMERNICE ZA KONCEPT RAZVOJA PROMETA NA SLOVENSKI OBALI.....	19	4.3. SINTEZA SMERNIC ZA KONCEPT ISTRE – KMETIJSTVO IN POSELITVE NA OBMOČJU OBALE.....	64		
2.1.5. SMERNICE RAZVOJA PROMETA V ŠIRŠEM REGIONALNEM KONTEKSTU ISTRE.....	21	5. PODROČJE GOSPODARSTVA.....	67		
2.2. PODROČJE PROMETA - HRVAŠKA OBALA.....	22	5.1. PODROČJE GOSPODARSTVA - SLOVENSKA OBALA.....	67		
2.2.1. STANJE / RAZVOJNE MOŽNOSTI / OMEJITVE IN PROBLEMI.....	22	5.1.1. STANJE/RAZVOJNE MOŽNOSTI/PROBLEMI IN OMEJITVE.....	67		
2.2.2. CILJI / STRATEŠKA OPREDELITVE.....	24	5.1.2. CILJI/ STRATEŠKE OPREDELITVE.....	68		
2.2.3. MOGOČE PLANSKE REŠITVE / PREDKONCEPT.....	25	5.1.3. MOGOČE PLANSKE REŠITVE/PREDKONCEPT.....	69		
2.2.4. SMERNICE ZA KONCEPT RAZVOJA PROMETA NA HRVAŠKI OBALI.....	26	5.1.4. SMERNICE ZA KONCEPT RAZVOJA GOSPODARSTVA NA SLOVENSKI OBALI.....	69		
2.2.5. SMERNICE RAZVOJA PROMETA V ŠIRŠEM REGIONALNEM KONTEKSTU ISTRE.....	30	5.1.5. SMERNICE RAZVOJA GOSPODARSTVA V ŠIRŠEM REGIONALNEM KONTEKSTU ISTRE.....	69		
2.3. SINTEZA SMERNIC ZA KONCEPT ISTRE – PROMET NA OBMOČJU OBALE.....	35	5.2. PODROČJE GOSPODARSTVA - HRVAŠKA OBALA.....	70		
3. PODROČJE TURIZMA.....	37	5.2.1. STANJE / RAZVOJNE MOŽNOSTI / OMEJITVE IN PROBLEMI.....	70		
3.1. PODROČJE TURIZMA - SLOVENSKA OBALA.....	37	5.2.2. CILJI / STRATEŠKE OPREDELITVE.....	71		
3.1.1. STANJE / RAZVOJNE MOŽNOSTI / PROBLEMI IN OMEJITVE.....	37	5.2.3. MOŽNE PLANSKE REŠITVE / PREDKONCEPT.....	75		
3.1.2. CILJI/ STRATEŠKE OPREDELITVE.....	39	5.2.4. SMERNICE ZA KONCEPT RAZVOJA GOSPODARSTVA V ŠIRŠEM REGIONALNEM KONTEKSTU ISTRE.....	75		
3.1.3. MOGOČE PLANSKE REŠITVE/PREDKONCEPT.....	39	5.2.5. SMERNICE ZA RAZVOJ GOSPODARSTVA V ŠIRŠEM REGIONALNEM KONTEKSTU ISTRE.....	78		
3.1.4. SMERNICE ZA KONCEPT RAZVOJA TURIZMA NA SLOVENSKI OBALI.....	40	5.3. SINTEZA SMERNIC ZA KONCEPT ISTRE – GOSPODARSTVO NA OBMOČJU OBALE.....	79		
3.1.5. SMERNICE RAZVOJA TURIZMA V ŠIRŠEM REGIONALNEM KONTEKSTU ISTRE.....	41	6. PODROČJE NARAVNIH DANOSTI IN POSELITVE.....	82		
3.2. PODROČJE TURIZEM - HRVAŠKA OBALA.....	43	6.1. PODROČJE NARAVNIH DANOSTI IN POSELITVE - SLOVENSKA OBALA.....	82		
3.2.1. STANJE / RAZVOJNE MOŽNOSTI / OMEJITVE IN PROBLEMI.....	43	6.1.1. STANJE / RAZVOJNE MOŽNOSTI / PROBLEMI IN OMEJITVE NARAVNE DANOSTI.....	82		
3.2.2. CILJI / STRATEŠKA OPREDELITVE.....	44	6.1.2. CILJI / STRATEŠKA OPREDELITVE.....	87		
3.2.3. MOŽNE PLANSKE REŠITVE / PREDKONCEPT.....	45	6.1.3. MOGOČE PLANSKE REŠITVE / PREDKONCEPT.....	89		
3.2.4. SMERNICE ZA KONCEPT RAZVOJA TURIZMA NA HRVAŠKI OBALI.....	47	6.1.4. SMERNICE ZA KONCEPT RAZVOJA NARAVNIH DANOSTI NA SLOVENSKI OBALI.....	90		
3.2.5. SMERNICE RAZVOJA TURIZMA V ŠIRŠEM REGIONALNEM KONTEKSTU ISTRE.....	48	6.1.5. SMERNICE RAZVOJA NARAVNIH DANOSTI V ŠIRŠEM REGIONALNEM KONTEKSTU ISTRE.....	91		
3.3. SINTEZA SMERNIC ZA KONCEPT ISTRE – TURIZEM NA OBMOČJU OBALE.....	49	6.2. PODROČJE NARAVNIH DANOSTI IN POSELITVE - HRVAŠKA OBALA.....	93		
4. PODROČJE KMETIJSTVA IN POSELITVE.....	51	6.2.1. STANJE / RAZVOJNE MOŽNOSTI / OMEJITVE IN PROBLEMI.....	93		
4.1. PODROČJE KMETIJSTVA IN POSELITVE - SLOVENSKA OBALA.....	51	6.2.2. CILJI / STRATEŠKA OPREDELITVE.....	93		
4.1.1. STANJE/RAZVOJNE MOŽNOSTI/PROBLEMI IN OMEJITVE.....	51	6.2.3. MOŽNE PLANSKE REŠITVE / PREDKONCEPT.....	96		
		6.2.4. SMERNICE ZA KONCEPT RAZVOJA NARAVNIH DANOSTI NA HRVAŠKI OBALI.....	97		
		6.2.5. SMERNICE ZA RAZVOJ NARAVNIH DANOSTI V ŠIRŠEM REGIONALNEM KONTEKSTU ISTRE.....	103		
		6.3. SINTEZA SMERNIC ZA KONCEPT ISTRE – NARAVNE DANOSTI IN POSELITVE NA OBMOČJU OBALE.....	108		

Trajnostni razvojni model istre brez meja

- Urbano-turistični koridor
- Čezmejno vrtno mesto
- logistično- tehnološki koridor



1.0 Promet

Cestni promet

1 - splošne usmeritve: ceste v obalnem območju se sprostijo in dobijo značaj obalnega bulevarja, daljinske povezave (tranzit) se usmerja v notranjost Istre

2 - v SLO ni predvidena gradnja novih AC, niti bistvena širitev obstoječih cest

3 - na HR je cestno omrežje relativno dobro razvito, potrebne so lokalne rekonstrukcije

4 - študija podpira obstoječo idejo preoblikovanja ceste Rupa- Pivka v hitro cesto (HC)

5 - študija podpira idejo razvoja HC Koper -Dragonja in sicer; na območju Kopra po notranji strani (vzhodna trasa), na območju povezave z Istrskim AC (Y) na območju Dragonje (tudi vzhodna trasa)

6 - v zaledju (mejno območje) se vzpodbuja preusmeritev glavnega toka na lokalne mejne prehode - razbremenitve v sezoni (Brezovica pri Gradinu, Sočerga, Rakitovec itd.)

Železniški promet

1 - študija podpira idejo rekonstrukcije obstoječih prog do Pule in do Reke (Divača - Pula in Divača- Reka)

2 - študija podpira traso (v preučevanju) povezave Labin-Reka in rekonstrukcijo Kanfanar-Rovinj

3 - Študija predlaga razvoj obalne železnice (Trst-Sečovelje - že preverjeno, predlagamo preveritev od Sečovelj do Pule)

Kolesarski promet

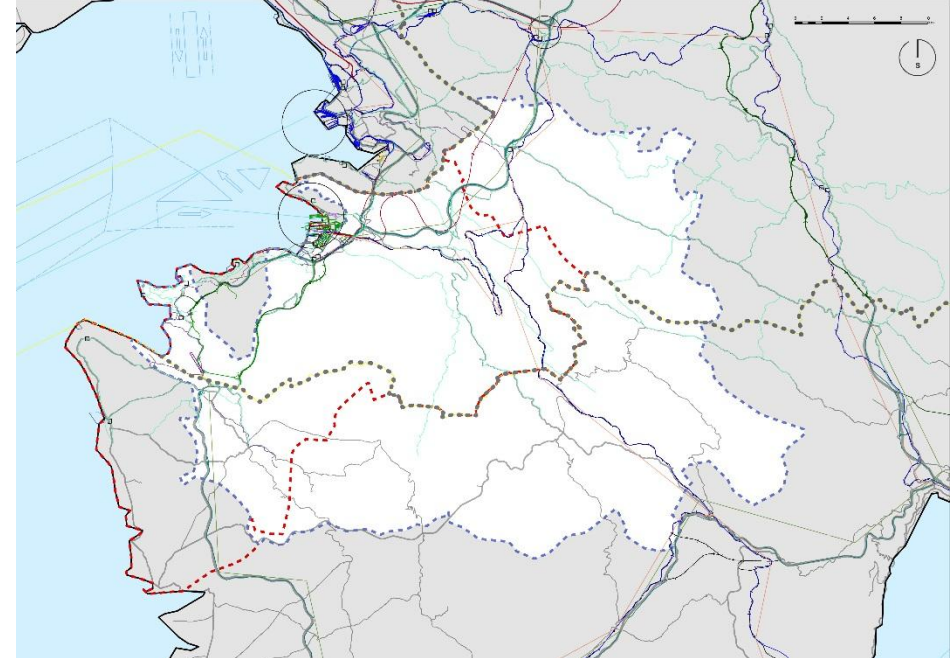
1 - splošna smernica: z ukrepom preusmeritve tranzita v zaledje se sprostí obalni koridor za razvoj trajnostne mobilnosti

2 - študija podpira razvoj EVROVELO 6 (daljinska povezava Baltik - Jadran, potrebno je izdelati podrobno študijo za HR del Istre)

Morski potniški promet

1 - študija podpira razvoj javnega potniškega prometa; le ta bi bil učinkovit v sezoni, zaradi vremenskih tveganj ni realno pričakovati njegove celoletne rentabilnosti,

2 - za njegovo vzpostavitev se uporablja obstoječe pristajalne pomole (potrebno je izdelati učinkoviteje priključevanje pristajalnih točk s kopenskim javnim prometom)



Karta 1 in 2: Sinteza smernic za razvoj prometa na območju obale in mejnega območja

LEGENDA - PROMET IN INFRASTRUKTURA



obstoječe železniške povezave



načrtovane železniške povezave



načrtovane železniške povezave
Luka Koper - Divača



načrtovane železniške povezave
obalna povezava / Trst-Pula



železniška postajališča



AC povezava
Koper- Dragonja - Pula



daljinska cesta



lokalne ceste



kolesarska povezava
Trst-Pula



letališča



plovni koridorji



meja obalnega območja



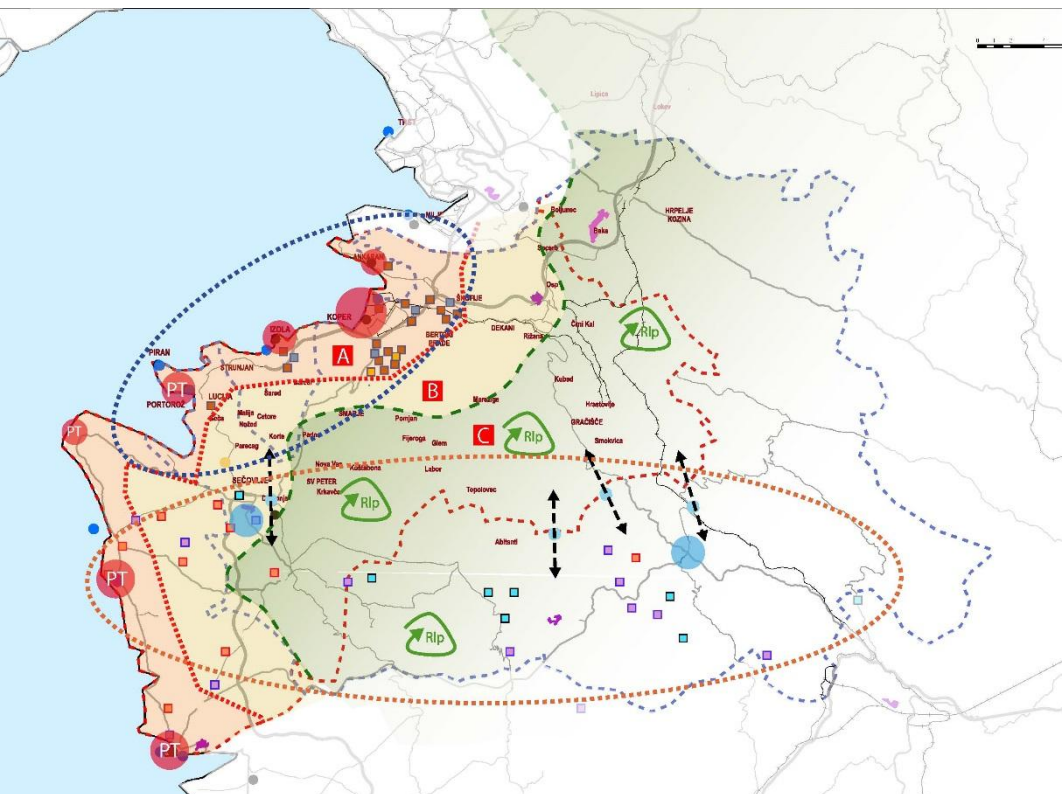
meja obmejnega območja



območje državne meje

2.0 Gospodarstvo

- ▶ Koncept prostorske organizacije gospodarskih dejavnosti na nivoju regije (SLO-HR Istra) izhaja iz dveh različnih situacij. V Slovenske delu Istre obstaja deficit razvojnih površin (cone in druge oblike) na Hrvaškem pa presežek števila lokacij in velikosti gospodarskih con.
- ▶ V Sloveniji so praktično vse cone locirane v obalnem pasu, kar je posledica dolgoletne intenzivne urbanizacije somestja Koper-Izola-Piran, na Hrvaškem pa je obstoječe omrežje con posledica dvajsetletnega izvajanja Državnega programa ustanavlja omrežja GC po celotnem teritoriju Istre z namenom vzpodbujanja in uravnavanja regionalnega razvoja.



Prostorske enote:

tri pasovi

Cone v SLO in HR:

dve različni situaciji

Cone:

nadaljnja rast ali racionalizacija
intenzivnejša poveza zaledje –
obalni pas

Drobno podjetništvo:

bolj liberalni pogoji za delo na
domu, disperzija promet



MEJNO OBMOČJE

1- **zagotavljati poslovne pogoje za različne razvojne pobude na nivoju naselja** (izoblikovati drugačen planerski pristop, ki ne temelji zgolj na conah ampak tudi na mehkejših ukrepih prostorske regulacije „delu na domu“ in/ali „mini cone“); ustvarjati "konkurenčno poslovno okolje" ki bo preprečevalo nadaljnjo "odselsevanje" in praznjenje podeželja (liberalni pogoji za delo na domu) (SLO in HR)

2- **redefinicija obstoječih povezav s sosednjo Hrvaško**, ki sedaj temelji predvsem na osi LJ-KP-Sečovelje-Pula: v smeri disperzije prometnega toka tudi na ostale mejne prehode (Brezovica pri Gradinu, Sočerga, Rakitovec itd.) (SLO in HR)

3- **krepi povezave med zaledjem in obalo** kot osrednjo gospodarsko in družbeno-kulturno generično osjo (SLO in HR)

4- **krepi obstoječe meddržavne povezave** (pretok blaga in storitev) (SLO in HR)

6- ob **načrtovanju con vzporedno razvijati tudi supportne dejavnosti** (inkubatorji, podjetniški centri itd.) (SLO in HR)

7- kriteriji za načrtovanje con morajo v bodoče temeljiti na: obsegu delovne sile (merilu mesta ali občine), ustrezen odstotek zaposlenost v industriji, servisnih dejavnostih in drugih panogah, ocena optimalne in minimalne gostote zaposlenih v coni in sicer 30% deležem zaposlenih v industriji in storitvah (optimalno je 70 delavcev/ha, minimalno je 30 delavcev /ha) (HR).

8- Zaradi večletnega zastoja v realizaciji številnih con v posameznih občinah/mestih se predlaga prostorska racionalizacija posameznih con, da bi se načrtovanje vrnilo v okvire, ki odgovarjajo realnim potrebam. Pri načrtovanju preveriti možnost uspešne realizacije poslovno-proizvodnih con (vprašanja lastništva zemljišč, realna tržna vrednost zemljišč itd.) (HR)

9- Lokacije in obseg eksploatacijskih polj mineralnih surovin je potrebno načrtovati z ustreznimi lokacijskimi merili (oddaljenost od naselij, turističnih con, rekreacijskih con itd.) (HR)

OBALA

10- **zagotoviti trajni obstoj in dodatno krepitev obstoječih** centrov gospodarske moči (cone) (SLO in HR)

11- **razvoj drugih oblik prostorske umestitve** gospodarskih dejavnosti v fizični prostor (mini cone, stanovanjsko-poslovne cone, delo na domu itd. na nivoju PIA, predvsem v primestni suburbiji), (SLO in HR)

12- **oblikovanje programske tipologije obstoječih** in novih con (pretežno poslovna, proizvoda, skladiščna itd. usmeritev), ki bo onemogočala **nadaljnjo "trgovinizacijo"** in/ali umeščanje izključujočih se programov,(SLO)

13- **razvoj ukrepov za sanacijo in obvladovanje zapletenega "lastniško-upravnega"** stanja na lokacijah obstoječih con, (SLO in HR)

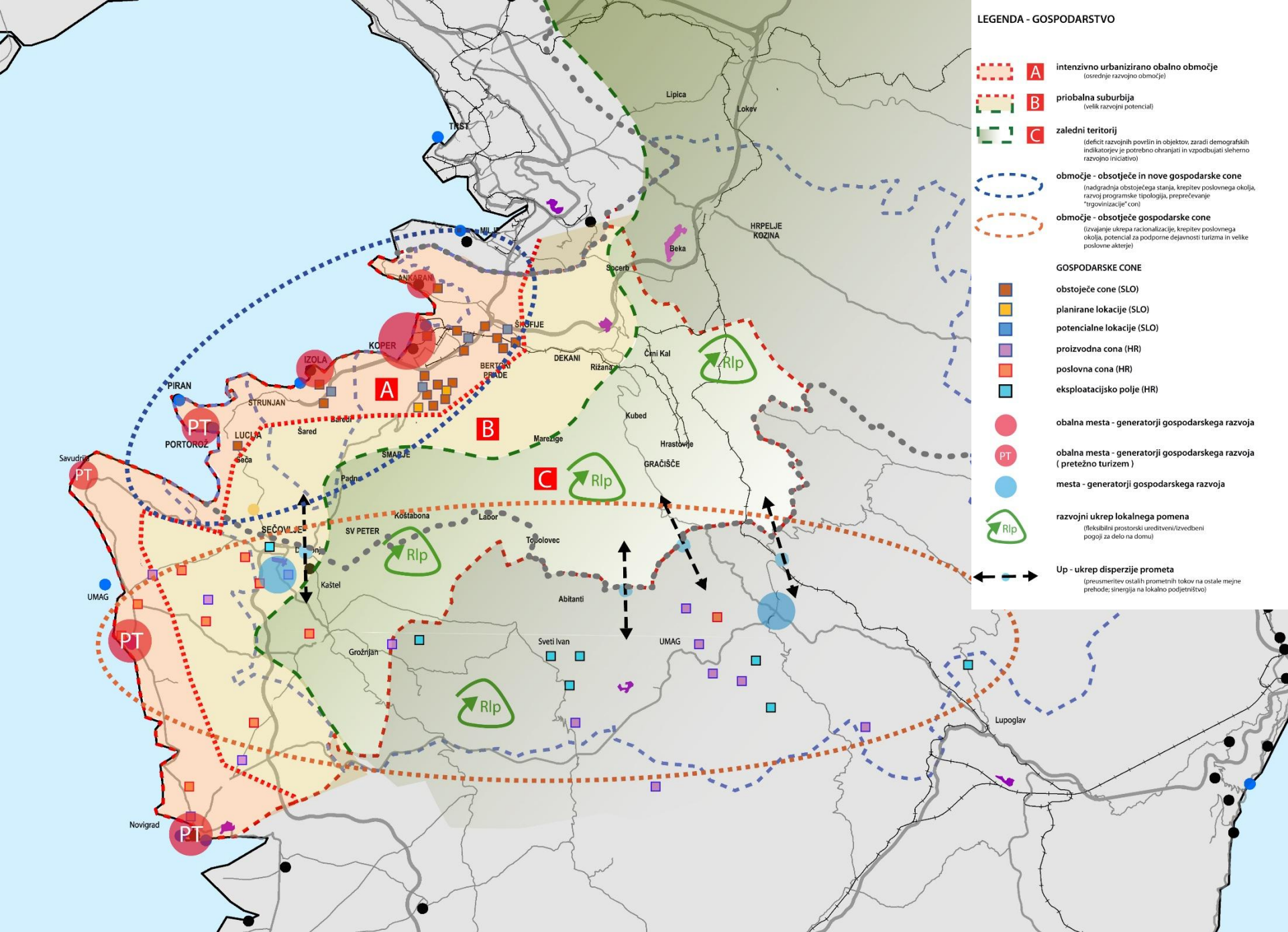
14- **krepitev razvojne povezave s sosednjimi centri** (Kras, IT, HR) (SLO in HR)

15- **turistična industrija** kot osrednja gospodarska panoga (**zagotoviti prostorske pogoje za supportne dejavnosti** - v conah ali kot delo na domu) (SLO in HR)

16- **prometna infrastruktura** kot osrednji kriterij za prostorsko-plansko obravnavo obstoječih in novih con (SLO in HR)

17- **umeščanje velikih akterjev** na lokacije z zadostnimi prostorskimi potenciali (izven obalnega območja) (SLO in HR)

18- **večje izkoriščanje obstoječe infrastrukture** (interne in kapilarne prometne povezave) in degradiranih območij (preoblikovanje zazidljivih površin) (SLO in HR)



LEGENDA - GOSPODARSTVO

- A **A** intenzivno urbanizirano obalno območje (osrednje razvojno območje)
- B **B** priobalna suburbija (velik razvojni potencial)
- C **C** zaledni teritorij (deficit razvojnih površin in objektov, zaradi demografskih indikatorjev je potrebno ohranjanj in vzpodbujati sleherni razvojno iniciativo)
- D **območje - obstoječe in nove gospodarske cone** (nadgradnja obstoječega stanja, krepitev poslovnega okolja, razvoj programske tipologije, preprečevanje "trgovinazacije" con)
- E **območje - obstoječe gospodarske cone** (izvajanje ukrepa racionalizacije, krepitev poslovnega okolja, potencial za podpornе dejavnosti turizma in velike poslovne akterje)

GOSPODARSKE CONE

- obstoječe cone (SLO)
- planirane lokacije (SLO)
- potencialne lokacije (SLO)
- proizvodna cona (HR)
- poslovna cona (HR)
- eksploatacijsko polje (HR)

- obalna mesta - generatorji gospodarskega razvoja
- PT obalna mesta - generatorji gospodarskega razvoja (pretežno turizem)
- mesta - generatorji gospodarskega razvoja
- Rlp **razvojni ukrep lokalnega pomena** (fleksibilni prostorski ureditveni/izvedbeni pogoji za delo na domu)
- Up - ukrep disperzije prometa** (presmeritev ostalih prometnih tokov na ostale mejne prehode; sinergija na lokalno podjetništvo)

Karta 3: Sinteza smernic za razvoj gospodarstva na območju obale in mejnega območja

3.0 Kmetijstvo

Obravnavano območje prostorske celote je razdeljeno na 3 cone - prostorska območja glede na vlogo kmetijskih panog z različnimi usmeritvami in izhodišči za razvoj:

- Cona 1: KMETIJSTVO V PRIOBALNEM PASU
v vlogi skrbnika kulturne krajine, vizualne sanacije, ribištva in marikulture.
- Cona 2: INTENZIVNO EKOLOŠKO KMETIJSTVO V PASU SUBURBANIZACIJE
v vlogi močne gospodarske panoge.
- Cona 3: ZALEDNI PAS = EKOLOŠKO IN TRADICIONALNO KMETIJSTVO V ZALEDNEM PASU
v vlogi nosilca identitete kulturne krajine.

MEJNO OBMOČJE

V mejnem območju zalednega dela je izpostavljena cona 3. = tradicionalno in ekološko kmetijstvo, ki se navezuje na cona 2. = intenzivno ekološko kmetijstvo.

OBALA

V obalnem območju je izpostavljena cona 1. = Kmetijstvo v priobalnem pasu, ki se navzuje na cona 2. = intenzivno ekološko kmetijstvo

CONA 1: KMETIJSTVO V PRIOBALNEM PASU (skrajno zahodni del)

v vlogi skrbnika kulturne krajine, vizualne sanacije, ribištva in marikulture.

1 - Kmetijstvo v tem skrajno zahodnem delu se prilagaja ostalim dejavnostim v prostoru in ne nosi več primarne vloge identitete prostora ampak se podredi drugim dejavnostim v prostoru in v vlogi vizualne sanacije razpršene poselitve in degradacije prostora. Z zagotavljanjem vmesnih zelenih površin v obliki rekreacijskih, ekoloških in krajinskih parkov se ustvarjajo naravne in kulturne vizualne cenzure.

2 - Ribištvo in marikultura kot pomembni gospodarski panogi.

3 - Marikultura je namenjena predvsem vzgoji školjk v Piranskem zalivu, Strunjanu, Debelem rtiču.

4 - Z novo infrastrukturo za ribištvo se vzpostavi nov ekonomski model, sistem skupne predelave, prodaje in distribucije (veletržnica, odkupne postaje, skladišča, površine za vzdrževanje ribiških plovil).

5 - Celovito urejanje ožjega 100m in obalnega in 200 m morskega pasu ponuja nove možnosti skladnega načrtovanja obale z morjem (ICZM Protocol).

6 - V 1000m obalnem pasu se omeji izrazita urbanizacija obalnega pasu in ni možna sprememba namembnosti visokokakovostnih kmetijskih zemljišč v zazidljiva (HR)

7 - Intenzivira se razvojini potencial tradicionalno razvitih kmetijskih panog s trajnostnimi nasadi vinogradov, oljčnih nasadov in sadovnjakov.

8 - Agrarna infrastruktura se razvija v skladu s vizualno podobo kulturne krajine

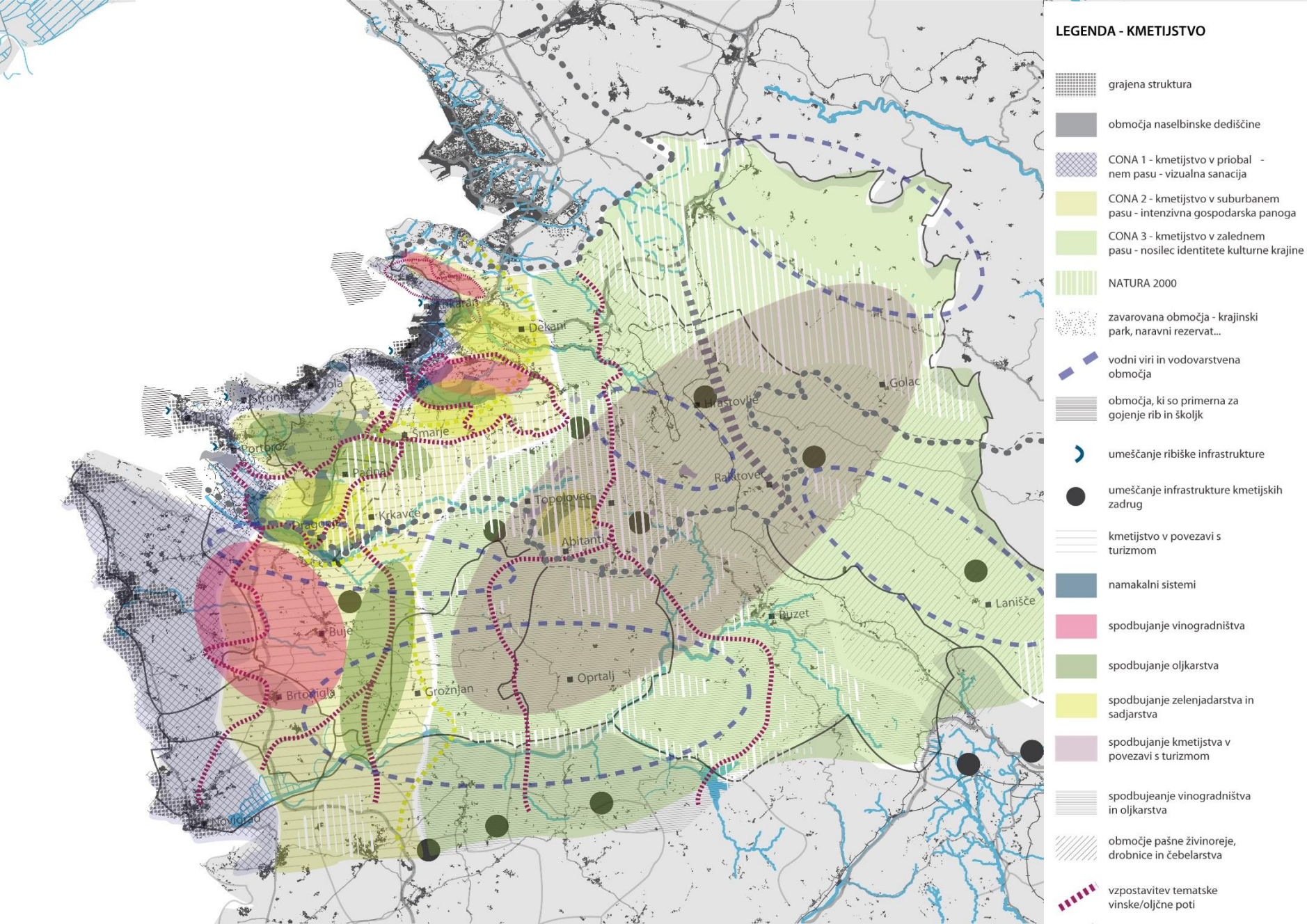
CONA2: INTENZIVNO EKOLOŠKO KMETIJSTVO V PASU SUBURBANIZACIJE (osrednji in delno zahodni del) – v vlogi močne gospodarske panoge.

1 - Intenzivira se razvojini potencial ekološkega kmetijstva, kjer so najboljši pogoji za razvoj panoge s trajnostnimi nasadi vinogradov in oljčnih nasadov.

2 - S spremenjeno agrarno in lastniško strukturo kmetij ter izboljšanjem proizvodnega potenciala z melioracijami, namakanjem in zagotavljanjem večjih prosotrskih možnosti kmetijskih zemljišč se spodbuja zelenjadarstvo in sadjarstvo.

3 - S proizvodnjo visoko kvalitetne hrane se zagotovi turistična in lokalna oskrba ter gastronomska ponudba zaledja in obale.

4 - Regionalni model zadružništva z vso potrebno infrastrukturo (skladišča, predelovalnice hrane/distribucija prodaja) ponuja nov vzdržen, ekonomski, izobraževalni, ekološki, kulturni in socialni potencial.



- LEGENDA - KMETIJSTVO**
-  grajena struktura
 -  območja naselbinske dediščine
 -  CONA 1 - kmetijstvo v priobalnem pasu - vizualna sanacija
 -  CONA 2 - kmetijstvo v suburbanem pasu - intenzivna gospodarska panoga
 -  CONA 3 - kmetijstvo v zalednem pasu - nosilec identitete kulturne krajine
 -  NATURA 2000
 -  zavarovana območja - krajinski park, naravni rezervat...
 -  vodni viri in vodovarstvena območja
 -  območja, ki so primerna za gojenje rib in školjk
 -  umeščanje ribiške infrastrukture
 -  umeščanje infrastrukture kmetijskih združenj
 -  kmetijstvo v povezavi s turizmom
 -  namakalni sistemi
 -  spodbujanje vinogradništva
 -  spodbujanje oljkarstva
 -  spodbujanje zelenjadarstva in sadjarstva
 -  spodbujanje kmetijstva v povezavi s turizmom
 -  spodbujanje vinogradništva in oljkarstva
 -  območja pašne živinoreje, drobnice in čebelarstva
 -  vzpostavitev tematske vinske/oljne poti
 -  vzpostavitev rekreativne poti
 -  razmejitev Istre - zaledje/ obala

Karta 4: Sinteza smernic za koncept Istre – kmetijstvo in poselitev na območju obale

CONA 3 – EKOLOŠKO IN TRADICIONALNO KMETIJSTVO V ZALEDNEM PASU (vzhodni in južni del) v vlogi nosilca identitete kulturne krajine.

1 - Koncept razvoja kmetijstva v zaledju ima prioritete predvsem v ohranjanju identitete kulturne krajine in ohranjanju in varovanju narave ter vodnih virov ter kulturne in naselbinske dediščine.

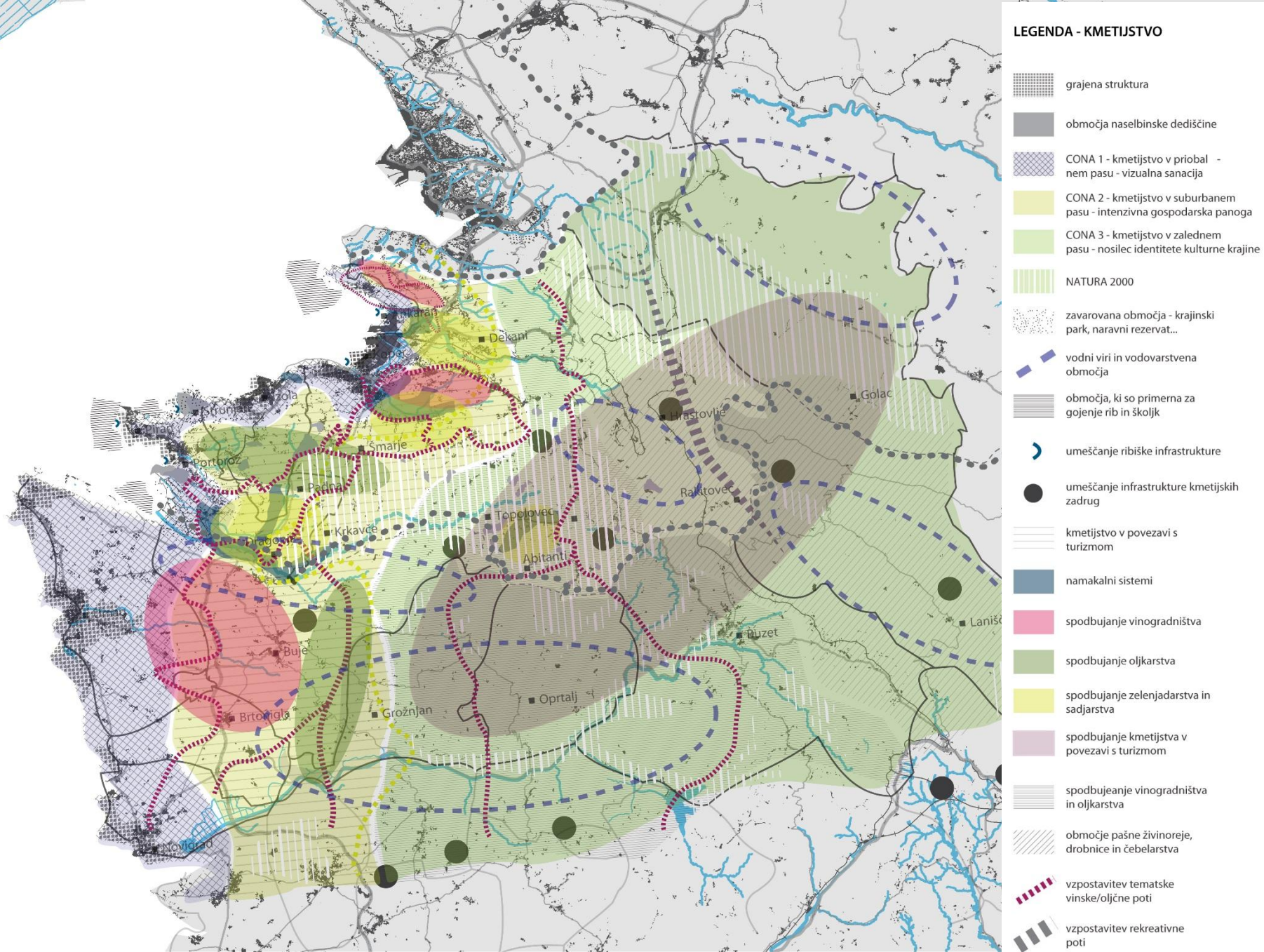
2 - Spodbujanje tradicionalnega ekološkega kmetijstva, zaščita avtohtonih sort v oljkarstvu, vinogradništvu, sadjarstvu, zelenjadarstvu in živinoreji ter reja drobnice, čebelarstvo in zeliščarstvo so panoge, ki v povezavi s turizmom omogočajo nov razvojni potencial.

3 - Zadruga s skupno predelovalno in prodajno politiko mleka, sira, žganja, goznih sadežev, mesa in vlogo trženja skupne regionalne blagovne znamke (npr. Istra, Čičerija) s poudarkom na proizvodih avtohtonih sort vzpostavijo ekonomski model samooskrbe in oskrbe lokalnega prebivalstva.

4 - Z novimi infrastrukturnimi sistemom, IT tehnologijo in redefiniranimi prometnimi povezavami preko ostoječih kapilarnih cestnih sistemov v zaledju se ustvari se "konkurenčno poslovno okolje" oziroma minicone, ki preprečujejo nadaljno "odseljevanje" in praznjenje podeželja (liberalni pogoji za delo na domu) in imajo pozitivne učinke na drobno podjetništvo (gostinstvo, trgovina, agroiturizem, itd.)

5 - S kvalitetno revitalizacijo vaških jeder in arhitekturne tipologije ter urejenimi kmetijskimi in gozdnimi površinami in dovoznimi potmi se vzpostavi sistem izjemne naravne in kulturne krajine namenjen individualnemu turizmu kot alternativa masovnemu turizmu na Obali.

6 - Turistična ponudba visoke kategorije (butični turizem) in organizacija športno-rekreativnih in kulturnih dogodkov, tematskih poti ter zavarovanja skupnih območij kvalitetne kulturne krajine in ohranjanja narave (skupni lovski rajoni, čezmejni regionalni park s skupnim celovitim upravljanjem (npr. Kraški rob) so potencial razvoja naravne in kulturne identitete krajine.



Karta 5: Smernice za koncept Istre – kmetijstvo na mejnem območju

4.0 Naravne danosti in poselitve

V študiji so bila prepoznana in okvirno določena nekatera območja z specifičnimi razvojnimi potrebami in problemi.

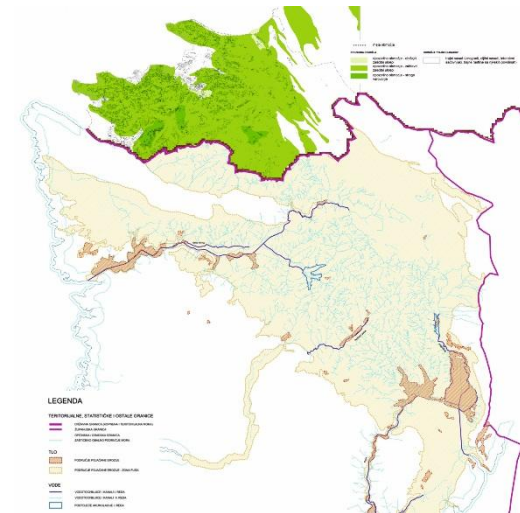
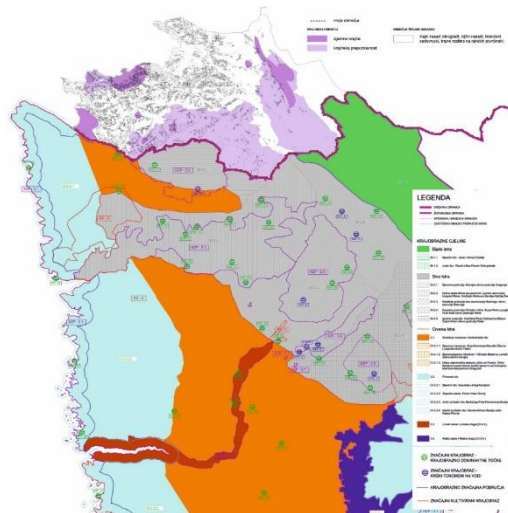
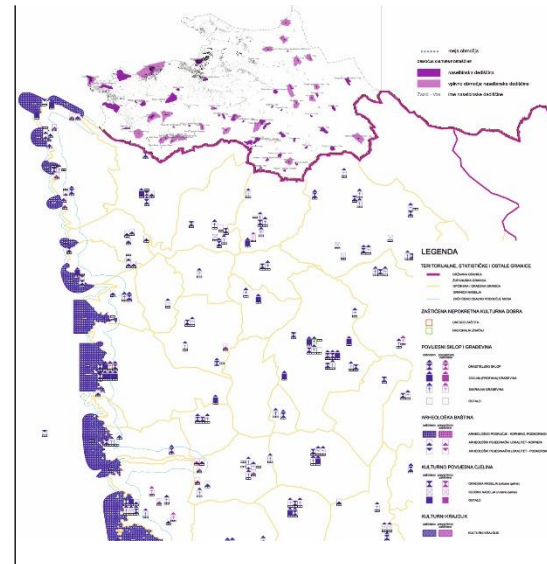
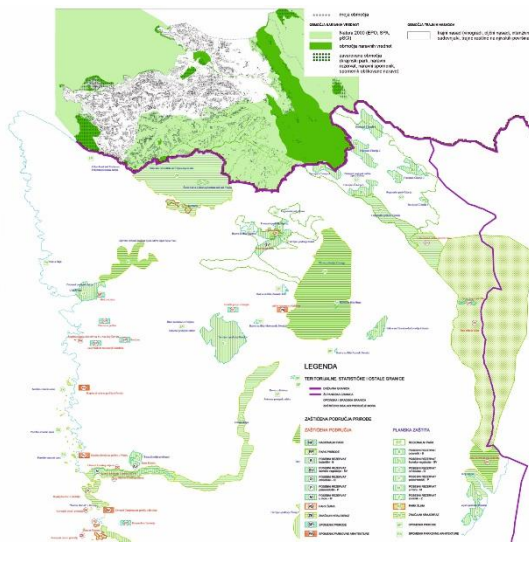
Celotno območje obravnave je razdeljeno na 4 območja: 1. Morje z obalo, 2. Urbaniziran priobalni pas, 3. Pas suburbanizacije in 4. Zeleno zaledje z ločenimi usmeritvami in izhodišči za razvoj.

MEJNO OBMOČJE

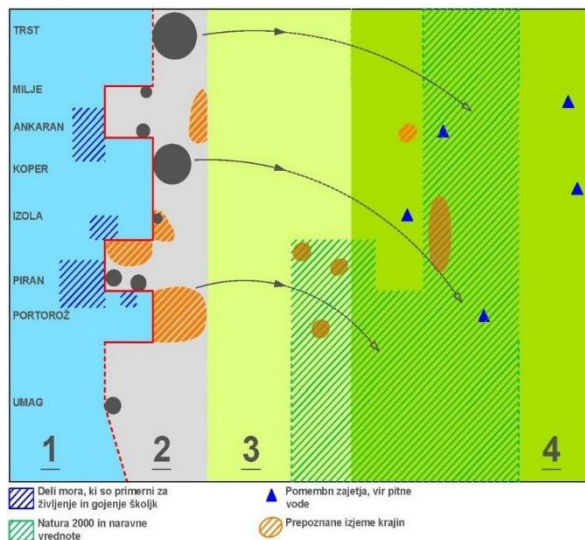
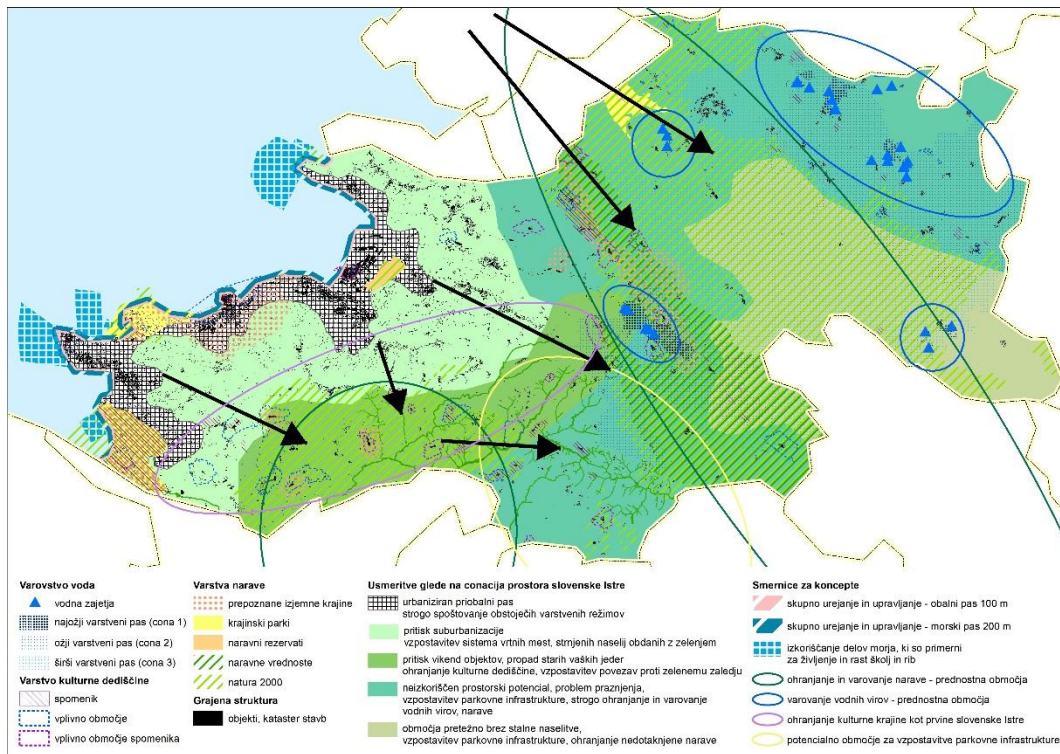
V zalednem delu sta izpostavljeni dve območji: 3. Pas urbanizacije in 4. Zeleno zaledje.

OBALA

V obalnem delu sta izpostavljeni dve območji: 1. Morje z obalo in 2. Urbaniziran priobalni pas.



Karta 6: Smernice za koncept razvoja naravnih danosti v obalnem in mejnem območju



1. MORJE Z OBALO

- celovito, skupno urejanje 100 m obalnega in 200 m morskega pasu,
- izkoriščanje naravnih danosti morja za namene razvoja turizma in kmetijskih dejavnosti, ribištvo, školjčičišča.

2. URBANIZIRAN PRIOBALNI PAS

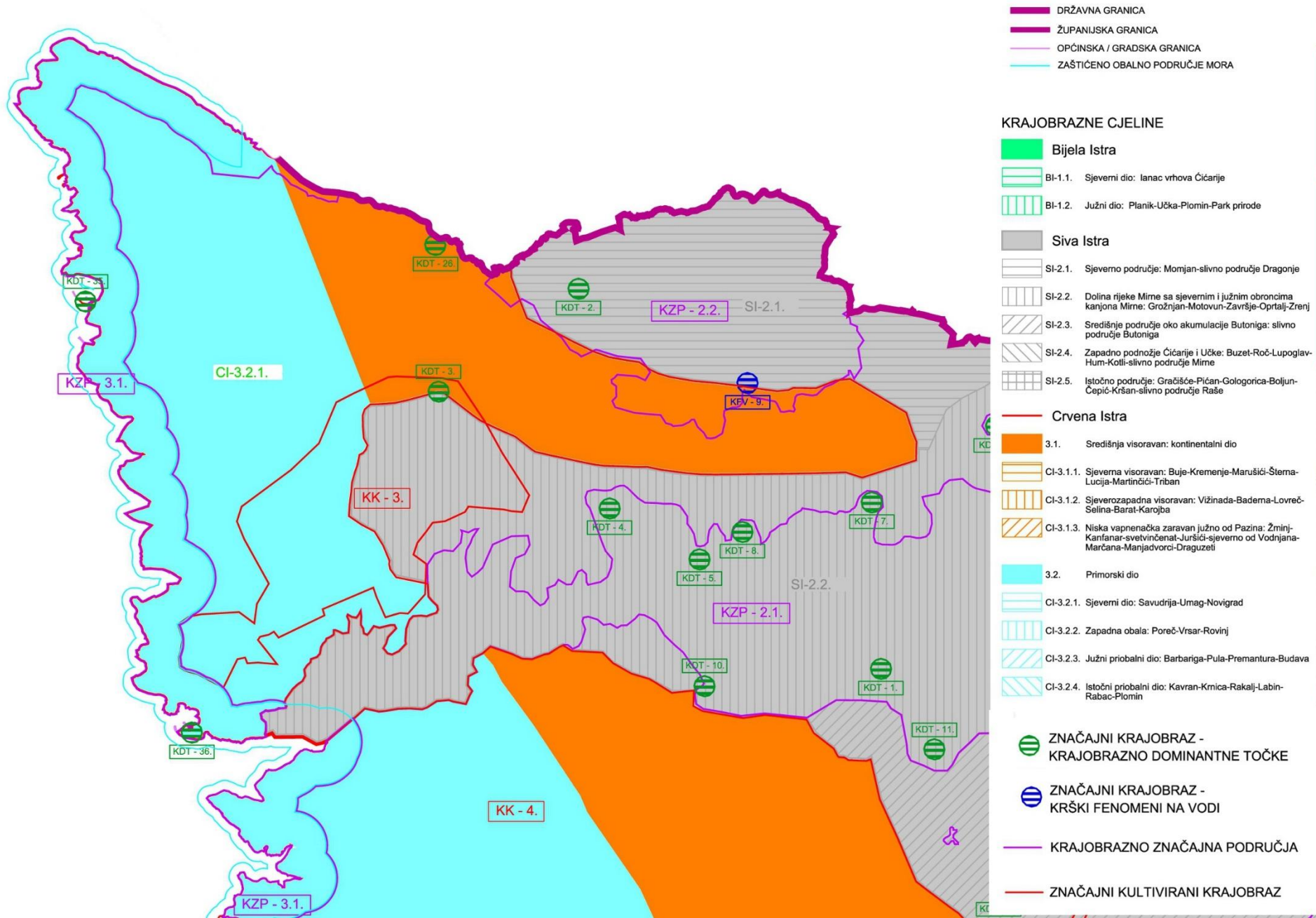
- razvojne potrebe po prostoru se prioriteto zadovoljujejo z zapolnjevanjem prostih površin znotraj naselij z zgoščevanjem in prenovi,
- strogo varovanje zaščitene območij in prepoznanih izjemnih krajin, ki so pomembni zeleni otoki urbanizirane obale

3. PAS SUBURBANIZACIJE

- preprečuje se nadaljnje pojave razpršene gradnje in sanira objekte neprimernih tipologij
- ohranja se naselbinsko in arhitekturno tipologijo s primorskimi in kraškimi značilnostmi,
- vzpostavitev sistema vrtnih mest – povezanih strnjanih naselij v zelenem okolju
- ohranjanje kulturne krajine kot pomembne prvine prepoznavnosti slovenske Istre

4. ZELENO ZALEDJJE

- neizkoriščen prostorski potencial
- vzpostavitev nove parkovne infrastrukture, sistema pohodniških in kolesarskih poti
- prioriteta je ohranjanje in varovanje narave
- varstvo vodnih virov, pitne vode



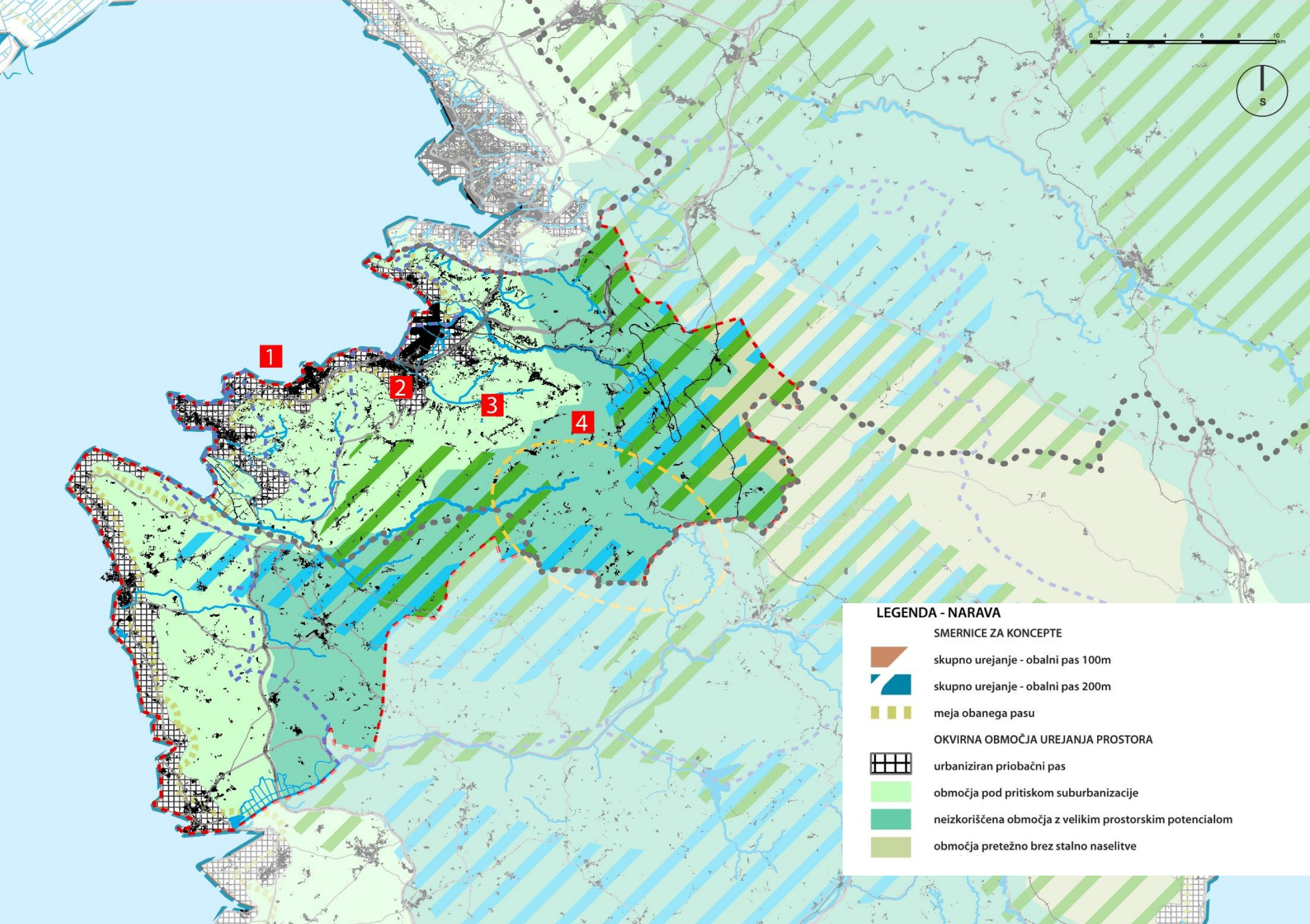
Karta 7: Smernice za koncept razvoja naravnih danosti na hrvaški obali – varstvo krajinskih celot

3. PAS SUBURBANIZACIJE

- 1 - preprečuje se nadaljnje pojave razpršene gradnje in sanira objekte neprimernih tipologij,
- 2 - ohranja se naselbinsko in arhitekturno tipologijo s primorskimi in kraškimi značilnostmi,
- 3 - vzpostavitev sistema vrtnih mest – povezanih strnjenih naselij v zelenem okolju,
- 4 - ohranjanje kulturne krajine kot pomembne prvine prepoznavnosti Istre,
- 5 - zagotavlja se vzdrževanje obstoječe infrastrukture, ki omogoča navezavo na zaledje, na še ne izkoriščen prostorski potencial ohranjene narave in kulturne dediščine.

4. ZELENO ZALEDJE

- 1 - izkoristiti je potrebno še neizkoriščen prostorski potencial, ki se skriva v zaledju, na kar kažejo obsežna območja naravnih vrednot, zavarovanih območij in bogata kulturna dediščina,
- 2 - vzpostavitev nove parkovne infrastrukture,
- 3 - prioriteta je ohranjanje in varovanje narave,
- 4 - varstvo vodnih virov, pitne vode, ki so nujni za razvoj tako obale kot tudi zaledja, vzpostaviti sistem kolesarskih in pešpoti, ki bi na eni strani povezal obalo in zaledje, na drugi strani pa predstavljal osnovno infrastrukturo za razvoj turistično dostopnega in urejenega zaledja.



Karta 8: Sinteza smernic za koncept Istre – naravne danosti in poselitve na mejnem območju

1. MORJE Z OBALO

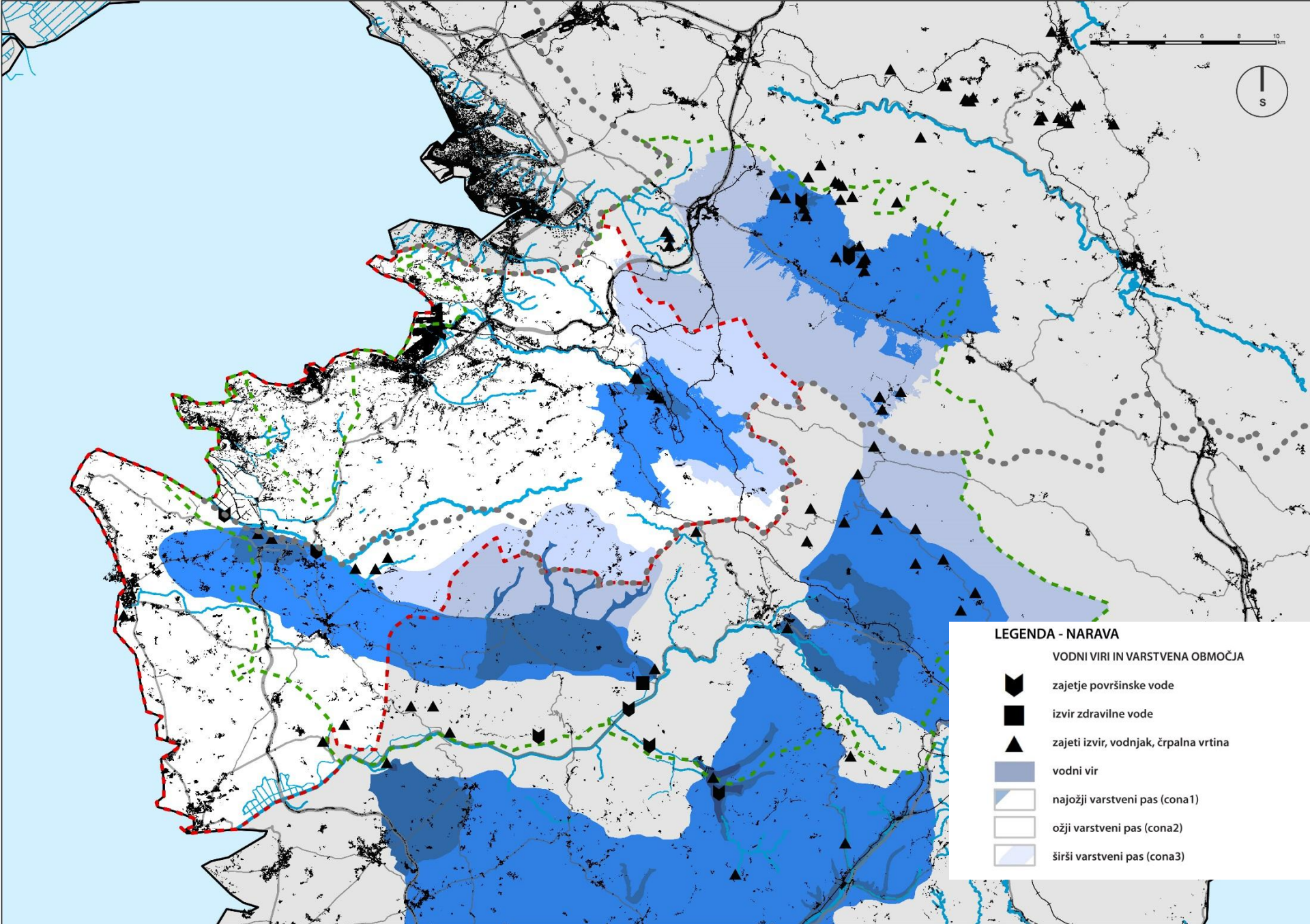
1 - celovito, skupno urejanje 100 m obalnega in 200 m morskega pasu. 100 m ožji obalni pas predstavlja poseben varstveni režim (ICZM Protocol), ki določa način poseganja v prostoru,

2 - izkoriščanje naravnih danosti morja za namene razvoja turizma in kmetijskih dejavnosti, ribištvo, školjčišča.

2. URBANIZIRAN PRIOBALNI PAS

1 - razvojne potrebe po prostoru se prioritetno zadovoljujejo z zapolnjevanjem prostih površin znotraj naselij z zgoščevanjem in prenovo,

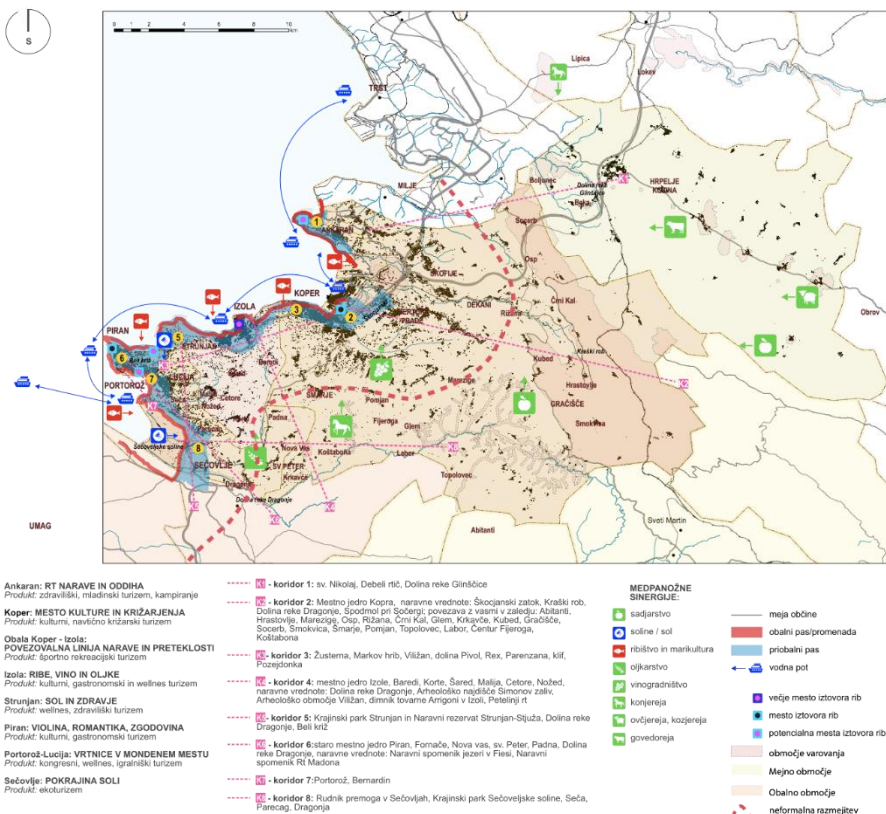
2 - strogo varovanje zaščitениh območij in prepoznanih izjemnih krajin, ki so pomembni zeleni otoki urbanizirane obale.



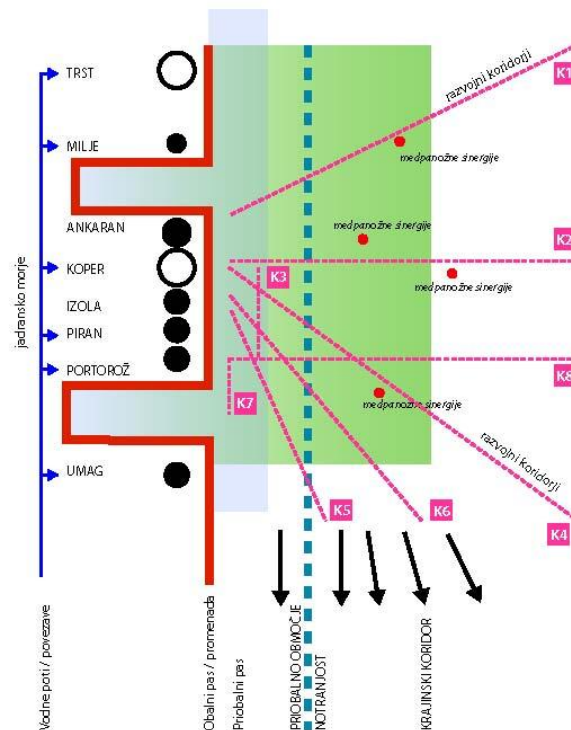
Karta 9: Sinteza smernic za koncept Istre – naravne danosti in poselitve na območju obale

5.0 Turizem

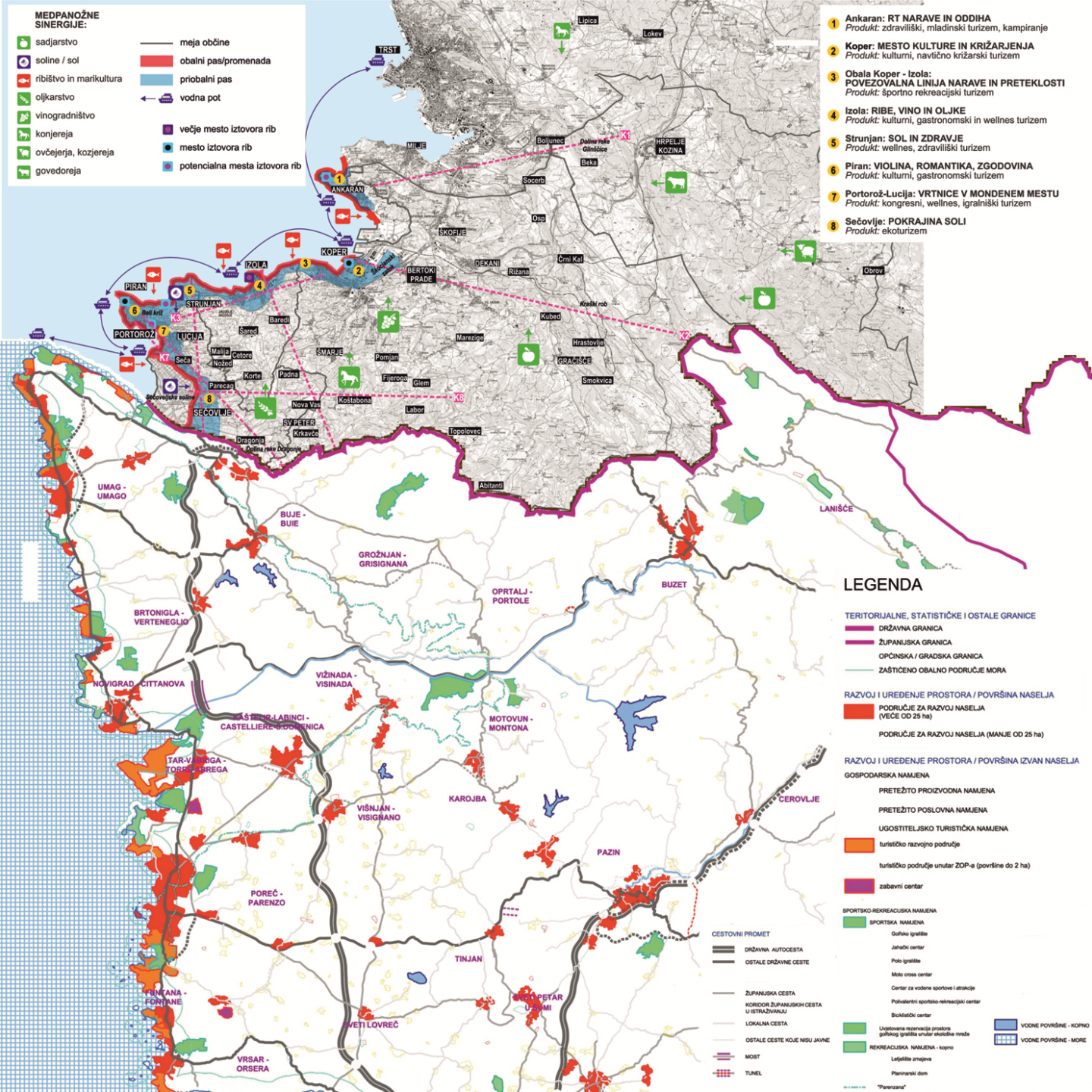
- ▶ Bistveni cilj prostorsko-razvojnega koncepta je sistematična preureditev panoge v celoti. Iz kvantitativno naravnane ekonomije naj nova struktura temelji na kvalitativni.
- ▶ Butična ponudba znotraj obalnega pasu tako pomeni razbremenitev infrastrukture in splošno izboljšanje stanja v prostoru. Medpanožno in meddržavno povezovanje predstavlja tisti ključni moment, s katerim lahko turistična panoga doseže zastavljene cilje znotraj drugačnega, sodobnejšega in učinkovitejšega sistema



Karta 10: Smernice za koncept razvoja turizma na slovenski Obali



Shema 11: Smernice razvoja turizma v širšem regionalnem kontekstu Istre



- MEDPANOŽNE SINERGIJE:**
- sadjarstvo
 - soline / sol
 - ribištvo in marikultura
 - olikarstvo
 - vinogradništvo
 - konjereja
 - ovčejereja, kozjereja
 - govedoreja
 - meja občine
 - obalni pas/promenada
 - priobalni pas
 - vodna pot
 - večje mesto izvora rib
 - mesto izvora rib
 - potencialna mesta izvora rib

- 1 Ankaran: RT NARAVE IN ODDIHA**
Produkt: zdraviliški, mladinski turizem, kampiranje
- 2 Koper: MESTO KULTURE IN KRIŽARJENJA**
Produkt: kulturni, navtično križarski turizem
- 3 Obala Koper - Izola: POVEZOVALNA LINIJA NARAVE IN PRETEKLOSTI**
Produkt: športno rekreacijski turizem
- 4 Izola: RIBE, VINO IN OLJKE**
Produkt: kulturni, gastronomski in wellnes turizem
- 5 Strunjan: SOL IN ZDRAVJE**
Produkt: wellnes, zdraviliški turizem
- 6 Piran: VIOLINA, ROMANTIKA, ZGODOVINA**
Produkt: kulturni, gastronomski turizem
- 7 Portorož-Lucija: VRTNICE V MONDENEM MESTU**
Produkt: kongresni, wellnes, igralniški turizem
- 8 Sečovlje: POKRAJINA SOLI**
Produkt: ekoturizem

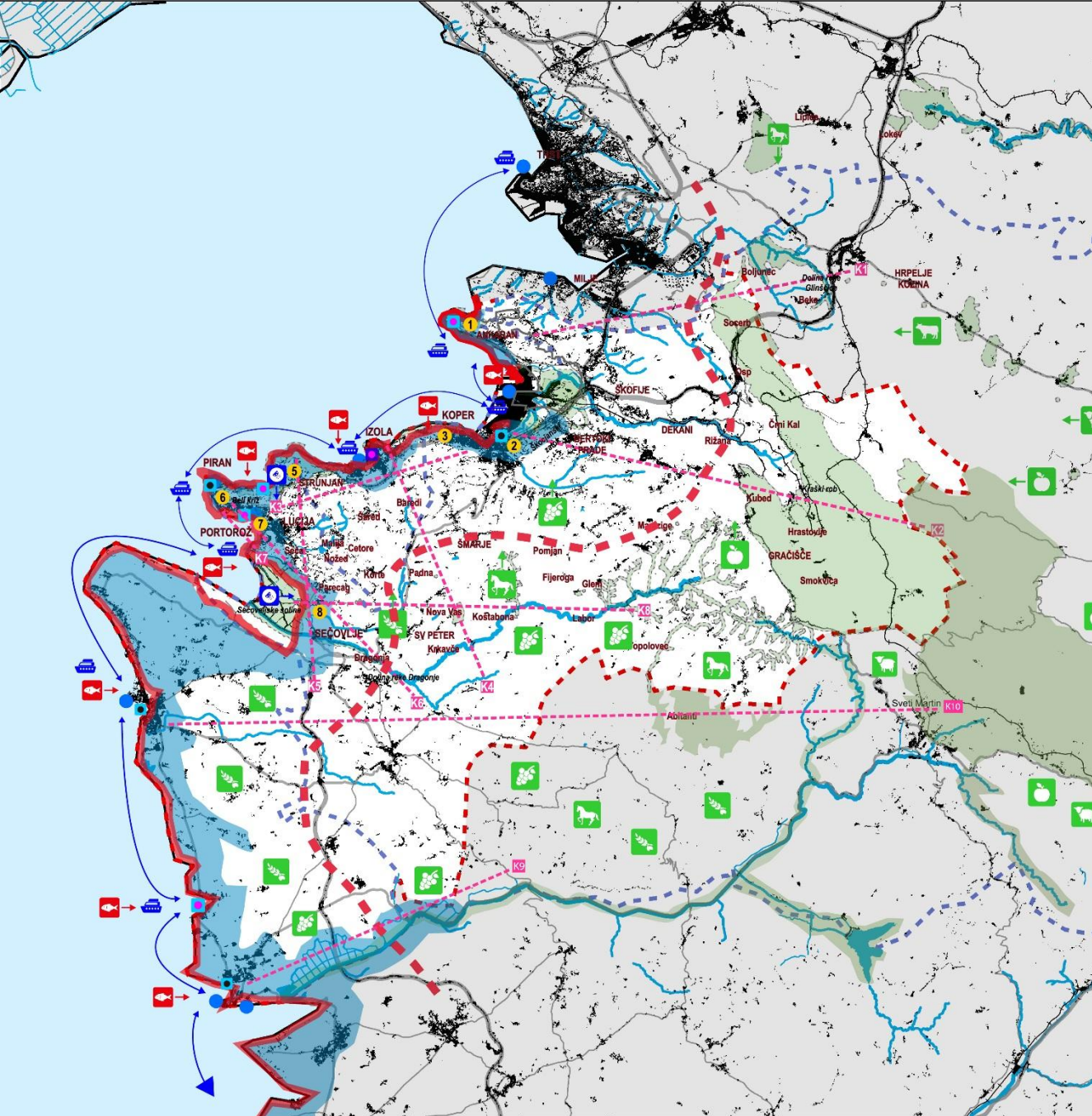
LEGENDA

- TERITORIJALNE, STATISTIČNE I OSTALE GRANICE**
- DRŽAVNA GRANICA
 - ŽUPANIJSKA GRANICA
 - OPĆINSKA / GRADSKA GRANICA
 - ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA
- RAZVOJ I UREDENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA**
- PODRUČJE ZA RAZVOJ NASELJA (VEĆE OD 25 ha)
 - PODRUČJE ZA RAZVOJ NASELJA (MANJE OD 25 ha)
- RAZVOJ I UREDENJE PROSTORA / POVRŠINA IZVAN NASELJA**
- GOSPODARSKA NAMJENA**
- PRETEŽITO PROIZVODNA NAMJENA
 - PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA
 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
 - turističko razvojno područje
 - turističko područje unutar ZOP-a (površine do 2 ha)
 - zabavni centar
- SPORTNO-REKREACIJSKA NAMJENA**
- SPORTSKA NAMJENA
 - Golfsko igralište
 - Jahački centar
 - Polo igralište
 - Moto cross centar
 - Centar za vodene sportove i atrakcije
 - Polivalentni sportsko-rekreativni centar
 - Biciklistički centar
 - Uspostavljanje rezervacije prostora golfskog igrališta unutar lokalne mreže
 - REKREACIJSKA NAMJENA - kopno
 - Letališna zgradba
 - Planinarski dom
 - "Pancerna"
- CESTOVNI PROMET**
- DRŽAVNA AUTOCESTA
 - OSTALE DRŽAVNE CESTE
 - ŽUPANIJSKA CESTA
 - KORIDOR ŽUPANIJSKIH CESTA U ISTRAŽIVANJU
 - LOKALNA CESTA
 - OSTALE CESTE KOJE NISU JAVNE
 - MOST
 - TUNEL
- VOĐNE POVRŠINE - KOPNO**
- VOĐNE POVRŠINE - KOPNO
 - VOĐNE POVRŠINE - MORE

Karta 12: Smernice razvoja turizma v širšem regionalnem kontekstu Istre

Skupne smernice:

- 1 – panogo se razvija v okviru strategije, ki bo jasno definirala režime uporabe posameznih področij vezanih na turistične kapacitete in tipologijo. Potrebno je najti odgovore na ureditev turističnega sistema, ki je bil zasnovan za množice in ga preoblikovati tako, da ga bo lahko omejeno območje obale vzdržalo
- 2 - aktivirati je potrebno zaledje, le to prevzame tiste tipe turizma, ki obalni pas preobremenjujejo in na njega niso nujno vezane
- 3 - potrebno je uvesti rigorozne varovalne ukrepe in režime uporabe na območjih, ki so prepoznani kot naravna ali kulturna vrednota
- 4 – podrobno definirati turistična območja in ponudbo ter na to vezane kapacitete v smislu varovanja tistih vrednosti, ki panogi v osnovi omogočajo razvoj
- 5 - izboljšati infrastrukturo ter prometno dostopnost z obalo
- 6 - izkoristiti medmejno območje kot razvojni potencial



LEGENDA - TURIZEM

- 1** Ankaran: RT NARAVE IN ODDIHA
Produkt: zdraviliški, mladinski turizem, kampiranje
- 2** Koper: MESTO KULTURE IN KRIZARJENJA
Produkt: kulturni, navtično križarski turizem
- 3** Obala Koper - Izola:
POVEZOVALNA LINIJA NARAVE IN PRETEKLOSTI
Produkt: športno rekreacijski turizem
- 4** Izola: RIBE, VINO IN OLJKE
Produkt: kulturni, gastronomski in wellnes turizem
- 5** Strunjan: SOL IN ZDRAVJE
Produkt: wellnes, zdraviliški turizem
- 6** Piran: VIOLINA, ROMANTIKA, ZGODOVINA
Produkt: kulturni, gastronomski turizem
- 7** Portorož-Lucija: VRTNICE V MONDENEM MESTU
Produkt: kongresni, wellnes, igralski turizem
- 8** Sečovlje: POKRAJINA SOLI
Produkt: ekoturizem

- K1** - koridor 1: sv. Nikolaj, Debeli rtič, Dolina reke Glinščice
- K2** - koridor 2: Mestno jedro Kopra, naravne vrednote: Škocjanski zatok, Kraški rob, Dolina reke Dragonje, Spodnji pri Sočergi; povezava z vasmi v zaledju: Abitanti, Hraštovlje, Marežige, Osp, Ržana, Črni Kal, Glem, Krkavče, Kubeč, Gračiče, Socerč, Smokvica, Šmarje, Pomjan, Topolovec, Labor, Centur Fijeroga, Koštabona
- K3** - koridor 3: Žusterna, Markov hrib, Viližan, dolina Pivol, Rex, Parenzana, klif, Pozejdonka
- K4** - koridor 4: mestno jedro Izole, Baredi, Korte, Šared, Malija, Cetore, Nožed, naravne vrednote: Dolina reke Dragonje, Arheološko najdišče Simonov zaliv, Arheološko območje Viližan, dimnik tovarne Arrigoni v Izoli, Petelinji rt
- K5** - koridor 5: Krajinski park Strunjan in Naravni rezervat Strunjan-Stjuža, Dolina reke Dragonje, Beli križ
- K6** - koridor 6: staro mestno jedro Piran, Formače, Nova vas, sv. Peter, Padna, Dolina reke Dragonje, naravne vrednote: Naravni spomenik jezeri v Fiesi, Naravni spomenik Rt Madona
- K7** - koridor 7: Portorož, Bernardin
- K8** - koridor 8: Rudnik premoja v Sečovljah, Krajinski park Sečovljevske soline, Seča, Parecag, Dragonja

MEDPANOŽNE SINERGIJE:

- sadjarstvo
- soline / sol
- ribištvo in marikultura
- oljkarstvo
- vinogradništvo
- konjereja
- ovčjereja, kozjereja
- govedoreja

- meja občine
- obalni pas/promenada
- priobalni pas
- vodna pot

- večje mesto iztovora rib
- mesto iztovora rib
- potencialna mesta iztovora rib
- območje varovanja
- Mejno območje
- Obalno območje
- neformalna razmejitvej
- Obalnega in Mejnega območja

Karta 13: Sinteza smernic za koncept Istre – turizem