
Občina Miren-Kostanjevica,
Miren 137,
5291 Miren

Ingrid Plankar,
Celovška 126,
1000 Ljubljana
M: 041 673 196

POBUDA ZA SPREMEMBO PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE EUP MI 43

Lastnica zemljišč s parc. št. 452/1, 1202, obe k.o. Miren, vlagam pobudo za spremembo podrobnejše namenske rabe Enote urejanja prostora EUP MI 43.

Trenutno imamo v izdelavi osnutek izvedbenega prostorskega akta – OPPN, kot je predpisano v krovnem občinskem prostorskem aktu.

Osnovna namenska raba enote urejanja prostora bi ostala nespremenjena (C – območje centralnih dejavnosti), spremenila pa bi se podrobnejša namenska raba območja in sicer iz CDo – območja, namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim in manjši obrti, v CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

Preplet dejavnosti, ki jih nameravamo urediti in opravljati, je v celoti možno uvrstiti med dopustne dejavnosti območja CU, med dopustne dejavnosti območja Cdo pa le delno. Dejavnosti so podrobneje opisane v Investicijskem programu, ki je priloga k tej vlogi.

Priloga k vlogi je tudi Opis skladnosti predvidene dejavnosti na območju EUP MI 43 z Regionalnim razvojnim programom Severne Primorske (Goriške razvojne regije) 2014–2020 ter Vizijo in strategijo razvoja Občine Miren – Kostanjevica 2017–2025.

Ljubljana, 9.5.2018

Ingrid Plankar

.....

Priloge:

- Investicijski program
- Opis skladnosti predvidene dejavnosti na območju EUP MI 43 z Regionalnim razvojnim programom Severne Primorske (Goriške razvojne regije) 2014–2020
- Opis skladnosti z Vizijo in strategijo razvoja Občine Miren - Kostanjevica 2017–2025

INVESTICIJSKI PROGRAM

Lastnica zemljišča s parc. št. 452/1, 1202, obe k.o. Miren, podajam investicijski program predvidene ureditve območja nekdanje vojašnice.

Naše zemljišče (parc. št. 452/1, 1202, obe k.o. Miren) v površini 0,27 ha predstavlja osrednji del območja EUP MI 43, za katero je predvidena izdelava OPPN. Lastnica preostalega dela območja OPPN je Republika Slovenija, ki ni izrazila interesa po sodelovanju pri izdelavi izvedbenega prostorskega akta.

Območje OPPN v celotni površini 0,97 ha je degradirano območje nekdanje vojaške stražarnice in v naravi predstavlja delno gozdnato, delno travnato zemljišče. Razen proti severozahodu, je proti vsem smerem območje obdano z gozdom.

Komunalna oprema je v bližini, makedamska dovozna cesta povezuje območje OPPN z regionalno cesto, ki poteka cca 300 m vzhodno od območja. Preko regionalne ceste se območje navezuje na občinsko središče Miren, kjer se nahaja vsa potrebna družbena in upravna infrastruktura (občinska uprava, osnovna šola, trgovina idr). V bližini se nahajajo naravne in kulturne vrednote (Mirenski grad, reka Vipava idr).

Na zemljišču želimo zgraditi objekte in izvesti prostorske ureditve z namenom izvajanja kombinirane storitve psihoterapevtskega svetovanja, izobraževanja in turistične namestitve naših pacientov, predavateljev in drugih akterjev.

Psihoterapevtska dejavnost, s katero se profesionalno ukvarjamo, že dolgo ne predstavlja več le individualne oskrbe pacientov, temveč zahteva širšo obravnavo. Zato so potrebne specifične prostorske kapacitete, ki služijo neposredno sami dejavnosti (npr. prostori za predavanja, izobraževanja, konference, seminarje), kot tudi spremljevalnim dejavnostim (nastanitvene kapacitete, galerija, delavnica, čajnica, prodajalna, telovadnica, zunanje parkovne ureditve in podobno). Nastanitvene enote si predstavljamo izključno kot diskretne, individualne enote (glamping). Razen našega lastnega domovanja drugo stalno bivanje na območju ne bi bilo predvideno.

Prav s tem razlogom smo se po dolgotrajnem iskanju primerne lokacije odločili za nakup zemljišča nekdanje vojašnice, ki predstavlja nekakšno "tiho oazo" v bližini mesta, območje, ki je resnično primerno za izvajanje specifične centralne dejavnosti.

Objekti bi torej v sebi združevali naslednje dejavnosti: Zdravstveno dejavnost, nastanitveno dejavnost, gostinsko dejavnost, izobraževalno in znanstveno raziskovalno dejavnost, kulturno dejavnost, športno dejavnost. Nepozidane površine bi uredili na način negovanega parka, s sprehajalnimi potmi, površinami za športne dejavnosti, otroškim igriščem in podobno.

Po mnenju Ministrstva za okolje in prostor spada psihoterapevtska dejavnost med stavbe za zdravstveno oskrbo. Tvrstne stavbe in tudi stavbe vseh drugih dejavnosti, ki jih nameravamo izvajati oziroma urediti, je skladno z določili OPN mogoče združiti znotraj namenske rabe CU. CU je območje centralnih dejavnosti, namenjeno prepletu dejavnosti in sicer trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnim, gostinskim, turističnim, socialnim, zdravstvenim, vzgojnim izobraževalnim, kulturnim, verskim in podobnim ter bivanju.

Okvirna ocena investicije v prvi fazi znaša 1.000.000 Evrov. Predvidenih je vsaj 4 -5 delavnih mest.

OPIS SKLADNOSTI PREDVIDENE DEJAVNOSTI NA OBMOČJU EUP MI 43 Z REGIONALNIM RAZVOJNIM PROGRAMOM SEVERNE PRIMORSKE (GORIŠKE RAZVOJNE REGIJE) 2014–2020

PODLAGA ZA DOSEGANJE DOLGOROČNE VIZIJE RAZVOJA REGIJE SEVERNE PRIMORSKE:

- Uspešno in razvojno usmerjeno gospodarstvo, ki temelji na ekonomiji znanja ter obvladovanju tehnologije, trga in kapitala. Regija mora slediti usmeritvam EU, ki želi v*

Razvojna vizija okviru svoje gospodarske strategije (Horizont 2020 in Strategija pametne specializacije) pospešiti transformacijo svojih članic v družbo znanja.

- Šolstvo in izobraževanje, ki bo podpiralo usmeritve gospodarstva, inovativnost in podjetnost.*
- Turizem, temelječ na naravnih danostih in privlačni turistični ponudbi (z ohranjanjem in povezovanjem naravne ter kulturne dediščine, specifične gastronomije, ponudbe na podeželju, športnih dejavnosti, igralnštva, prireditel ...).*
- Spodbujanje razvoja podeželja in naravi prijaznih oblik kmetovanja.*
- Učinkovito zdravstveno varstvo in socialna vključenost ranljivih skupin.*
- Usklajen policentrični prostorski razvoj regije, krepitev urbanih središč, povezan razvoj mest in podeželja, povezovanje ter sodelovanje v čezmejnem in širšem evropskem prostoru,*

kjer Goriška razvojna regija zavzema ključno vlogo kot prostor integracije med vzhodom ter zahodom Evrope.

STRATEŠKI RAZVOJNI CILJI REGIJE SO:

Dvigniti konkurenčnost, inovativnost in na ta način prispevati k večanju zaposlenosti v regiji predvsem s:

- spodbujanjem konkurenčnosti in inovativnosti v gospodarstvu;*

- izboljšanjem kompetenc za povečanje zaposljivosti;
- povečanjem konkurenčnosti regionalne turistične destinacije Smaragdna pot,
- spodbujanjem podjetniških pristopov pri razvoju podeželja.

Izboljšati pogoje za kakovostnejše življenje prebivalcev regije predvsem z:

- izvajanjem ukrepov za zmanjšanje neenakosti in večanje socialne vključenosti prebivalstva;
- ohranjanjem in razvojem snovne ter nesnovne dediščine;
- zagotavljanjem ustreznih stanovanjskih pogojev.

Zagotoviti trajnostni, okoljski, prostorski in infrastrukturni razvoj regije predvsem s:

- spodbujanjem trajnostnega prostorskega razvoja regije, notranjim sodelovanjem in povezovanjem navzven;
- krepitevijo dostopnosti in trajnostne mobilnosti v podporo konkurenčnosti regije;
- ohranjanjem in varstvom okolja ter spodbujanjem učinkovite rabe in obnovljivih virov energije;
- ohranjanjem naravne in kulturne krajine.

RAZVOJNA PRIORITETA 2: IZBOLJŠANJE KAKOVOSTI ŽIVLJENJA:

Ukrepi in aktivnosti znotraj te prioritete so usmerjeni v izboljšanje pogojev za življenje različnih kategorij prebivalstva regije, tako najmlajših, vključenih v vrtce in osnovne šole, mladine, kot tudi ostarelega prebivalstva ter drugih ranljivih ciljnih skupin. Aktivnosti so usmerjene tudi v zmanjševanje neenakosti v zdravju in krepitev zdravja, povečevanje socialne vključenosti prebivalstva z večanjem dostopnosti ter kakovosti

storitev. Prioriteta zajema tudi področje ohranjanja in revitalizacije dediščine ter aktivnosti v podporo zagotavljanju ustrežnejših stanovanjskih pogojev prebivalstva regije.

POVZETEK:

Dejavnost, ki jo predvidevamo v EUP MI 43 združuje prav turizem v naravi (glamping), združen z kulturno in športno – rekreativno (galerija, telovadnica, zunanje parkovne ureditve), ter zdravstveno oskrbo ranljivih skupin ljudi. Zdravstvena oskrba pomeni svetovanje, izobraževanje in druge oblike psihoterapevtske pomoči.

OPIS SKLADNOSTI Z VIZIJO IN STRATEGIJO RAZVOJA OBČINE MIREN - KOSTANJEVICA 2017-2025

Vitalna, odzivna in odgovorna družba občank in občanov

V naslednjih osmih letih bomo kot občina poskrbeli za vzvode, ki bodo še okrepili družbeno odgovornost med občani ter splošno zavedanje, da le odzivni in aktivni ter konstruktivno kritični posamezniki lahko spreminjajo družbo kot celoto, tudi v lokalnem okolju. Z odpiranjem novih priložnosti za rekreacijo, ljubiteljsko kulturo, prostovoljstvo, druženje in izobraževanje bomo krepili lastno kolektivno zavest. V sam proces bomo vključili tudi posameznike in skupine, ki zaradi svoje ranljivosti in specifičnosti potrebujejo dodatno pomoč od zunaj. Opolnomočenje pa bomo gradili na vseživljenjskem učenju.

Ta strateška prioriteta se dotika naslednjih področij: predšolska vzgoja, izobraževanje, kultura, šport in rekreacija, mladi, zdravje, sociala, starejši, invalidi, veterani ... Je eno najboljsežnejših področij razvojnega dokumenta, ki v ospredje daje prav kakovost bivanja občank in občanov v Občini Miren - Kostanjevica. Pri tem smo sledili zlasti potrebam in zahtevam občanov, ki so nam jih zaupali skozi proces priprave razvojne strategije. Znanje je pomembna družbena vrednota, zato si v občini prizadevamo, da bi vzpostavili nadstandardne pogoje za vzgojo in izobraževanje naših otrok ter da bi skozi proces vseživljenjskega učenja k temu navduševali vse generacije. Velik poudarek predstavlja tudi skrb za zdravje in vitalnost. Rekreativne površine so polno zasedene, kar znova dokazuje, da bo razvoj novih in še privlačnejših ter interaktivno zanimivih rekreativnih projektov zmanjšal zdravstvena tveganja in ohranjal dolgoživost v občini. Zaradi številnih naravnih posebnosti bomo aktivnosti usmerjali zlasti v preživljanje prostega časa na prostem - v naravi. Demografske spremembe so vplivale tudi na odločitev občine, da postanemo občina, prijazna do invalidov in starejših ljudi. Večino aktivnosti se izvaja v duhu prostovoljstva, kar med prebivalci krepi posebne družbene vezi.

Trajnostni turizem kot integralna panoga, ki združuje ljudi in ustvarja zgodbe

Do leta 2025 bomo kot občina sistemsko pristopili k razvoju trajnostnega turizma in edinstvene turistične ponudbe, in sicer v naslednjih korakih:

centralizacija in krepitev turistične informacijske točke, ki bo razvijala in medsebojno povezala turistične produkte in storitve;

preučitev obstoječih trženjskih znamk in po potrebi pristop k izgradnji lastne turistične blagovne znamke ter smiselna integracija v obstoječo ponudbo;

ustanovitev novega pravnega subjekta, ki bo skrbel za turistično ponudbo, povezoval ponudnike storitev in izdelkov ter načrtno privabljal nove goste;

skrb za pospešeno promocijo turizma izven regije, tako na nacionalnem kot mednarodnem nivoju, predvsem pa v sodelovanju z lokalnim okoljem razvoj novih inovativnih turističnih produktov.

Odločitev Občine Miren - Kostanjevica, da je turizem ena od prioriteten strateških usmeritev, je pravilna in pogumna, še posebej v povezavi s spoznanjem, da je za nadaljnji razvoj nujno potrebna nova smer oz. strategija in akcijski načrt. To kaže na to, da je treba pogled na turizem v Občini Miren - Kostanjevica spremeniti. Turizem je gospodarska panoga, ki zahteva popolno predanost in ljudi s strokovnimi znanji. Ob tem je treba izhajati iz vsebin o tem, kdo so naši potencialni gosti, koga si želimo privabiti v svoje okolje.

Prav tako je smiselno razmišljati o sodelovanju na vseh področjih turizma in o partnerskem povezovanju. Turist namreč ne obišče destinacije zaradi enega določenega ponudnika, temveč zaradi povezane ponudbe. Eden izmed naših ključnih ciljev je pospešeno prizadevanje za turiste, ki iščejo ponudbo z dodano vrednostjo. Torej lahko rečemo, da so izhodišča pričujočega dokumenta nastajala z roko v roki z vsemi pomembnimi deležniki na področju razvoja turizma v občini in tako predstavlja hkrati podlago za načrtovanje razvoja turizma v prihodnjem dolgoročnem obdobju.

Izbira trajnostnega turizma kot ključne prioritete občine hkrati pomeni, da zaščitimo lastno kulturno krajino in neokrnjeno naravo ter tako preprečimo neprimerne posege v prostor, zlasti na kraškem delu.

Na podlagi delavnic in analiz smo tako evidentirali glavne probleme, izzive in potencialne, ki jih ponuja naravna danost, lokacija, že dosežen razvoj turizma in ponudbe (že oblikovani produkti), kulturne znamenitosti in naravna ter kulturna dediščina.

Opisana podoba pokrajine je zasidrana v čutenju domačinov in precej prepoznana tudi v turistični promociji občine. Vendar pa skrb za konkretna dejanja sloni predvsem na turistično informativnih centrih in turističnih društvih, ki se s svojimi akcijami trudijo za promocijo. Prav tako lahko zavedanje, da njena podoba pomeni enega bistvenih motivov turistov za obisk, ključno spremeni (izboljša) trende v turizmu.

Številne naravne vrednote predstavljajo izjemen, a skoraj neprepoznan turistični potencial destinacije na tujih trgih. Vrednote so sicer prepoznane kot potencial, vendar še niso vključene v oblikovan in prepoznan turistični produkt.

Drugače velja za kulturno in zgodovinsko dediščino, ki je bistveno bolj vpeta v turistično ponudbo, hkrati pa daje občini tudi prepoznavnost in pečat.

Nedvomno pa je ključna ugotovitev vezana na nujnost sodelovanja in povezovanja ponudnikov:

Glavni evidentirani problemi:

Prenizka prepoznavnost destinacije;

Neučinkovita in nesistematična promocija (ad hoc, predvsem manjka digitalna in mobilna platforma);

Premalo sodelovanja in povezovanja med ponudniki;

Premalo dopolnilne ponudbe za večdnevne turiste;

Neustrezna organiziranost turizma (manjka koordinacija);

Ni prepoznavne informacijske točke;

Premalo informacijskih in označevalnih tabel;

Ni načrta upravljanja Pomnika na Cerju in stare vaške šole v Temnici (kjer je tudi TIC Temnica);

Prevelika sezonskost;

Premalo nastanitvenih kapacitet;

Premalo oblikovanih turističnih produktov;

Ni prepoznavnih spominkov;

Premajhna prepoznavnost kulinarike;

Manjkajo dobre zgodbe – izkustveni marketing.

POVZETEK:

Specifični preplet zdravstvene storitve, namenjene posameznikom oz. skupinam, ki zaradi svoje ranljivosti in specifičnosti potrebujejo dodatno pomoč, izboljšanju njihovega zdravja in vitelnosti, ter na drugi strani storitve v smislu trajnostnega turizma s ponudbo z dodano vrednostjo, z nastanitvenimi kapacitetami tudi za večdnevne turiste je prepoznan turistični produkt, ki ga želimo ustvariti v neposredni bližini Komna.