



OBČINA IZOLA - COMUNE DI ISOLA

ŽUPAN - IL SINDACO

Številka:

Datum: 29.6.2026

Zadeva: Odgovor na svetniško vprašanje, pobudo in zahtevo za spremembo OPN članice občinskega sveta

Romina Kralj, članica občinskega sveta iz svetniške skupine Socialni demokrati je podala sledeče vprašanje, pobudo in zahtevo za spremembo OPN z dne 19.6.2026:

» Spoštovani župan, spoštovana občinska uprava, spoštovani pripravljavec OPN, v okviru obravnave novega Občinskega prostorskega načrta Občine Izola postavljam svetniško vprašanje in hkrati podajam zahtevo za spremembo predloga OPN za območje Argo - EUP IZ-01/10.

Gre za eno najpomembnejših in najobčutljivejših območij v Izoli. Območje Arga ni navadno stavbno zemljišče in ne sme biti razumljeno kot prostorska rezerva za poznejše zasebne investicijske interese. Gre za območje ob morju, ki ima izjemen prostorski, zgodovinski, identitetni in javni pomen za mesto. Zato mora biti njegova prihodnja namembnost v OPN določena jasno, nedvoumno in tako, da ne dopušča poznejših razlag v škodo javnega interesa.

Na eni izmed predstavitev mi je bilo s strani predstavnice pripravljavca OPN izrecno zagotovljeno, da na območju Arga stanovanjske gradnje ni mogoče izvajati. To zagotovilo je bilo podano kot strokovno in zanesljivo.

Vendar pa opozorila Civilne iniciative - Gibanje za Izolo kažejo, da besedilo predloga OPN še vedno odpira resna vprašanja. Civilna iniciativa opozarja, da območje Arga ostaja opredeljeno kot CU - območje centralnih dejavnosti, čeprav naj bi se po pojasnilih občine in pripravljavca tam ne dopuščala stanovanjska gradnja. Prav tako opozarja, da se lahko pri takšnih širših namenskih rabah in pri pojmi, kot so spremljajoče dejavnosti, dopolnilni programi, mešano območje ali nastanitvene kapacitete, v prihodnosti odpre prostor za interpretacije, ki danes javnosti niso predstavljene kot možne.

Zgolj ustno zagotovilo, da »stanovanj tam ni mogoče graditi«, ni dovolj. Če je to res, mora biti to jasno zapisano v samem OPN - v tekstualnem in grafičnem delu, v prostorskih izvedbenih pogojih, v preglednici dopustnih in nedopustnih objektov ter v določbah glede morebitne

1. Bistvo problema

Problem ni samo vprašanje, ali je stanovanjska gradnja dovoljena danes. Problem je tudi, ali je mogoče z dovolj široko namensko rabo, z OPPN, z lokacijsko preveritvijo ali s poznejšo spremembo prostorskih izvedbenih pogojev odpreti vrata za nekaj, kar se danes občanom zagotavlja, da ni mogoče.

Prav zato menim, da mora občina območje Arga zaščititi bistveno bolj jasno, kot je to storjeno sedaj. Če občina res nima namena omogočiti stanovanjskih, apartmajskih, hotelskih ali drugih nastanitvenih programov na območju Arga, potem ne bi smelo biti nobene ovire, da se to v OPN zapiše izrecno, nedvoumno in brez izjem.

Vztrajanje pri preširoki namenski rabi, ki dopušča različne interpretacije, odpira utemeljen dvom, ali so zagotovila pripravljavca OPN in občine pravno zavezujoča ali pa gre zgolj za komunikacijsko pomiritev javnosti pred sprejemom akta.

2. Zahteva za spremembo namenske rabe območja Argo

Zahtevam, da se za območje Argo - EUP IZ-01/10 v predlogu OPN spremeni namenska raba tako, da območje ne bo več opredeljeno kot široko območje centralnih dejavnosti CU, temveč kot območje javnih vsebin oziroma javnega programa.

Namenska raba mora biti določena tako, da bo območje namenjeno predvsem oziroma izključno vsebinam javnega interesa. Če je v grafičnem delu oziroma legendi OPN za javne vsebine predvidena posebna barvna ali druga oznaka, naj se ta tudi uporabi. Bistveno je, da grafični in tekstualni del OPN govorita isto: Argo mora biti javni prostor, ne potencialno mešano investicijsko območje.

Območje naj bo namenjeno zlasti naslednjim javnim vsebinam:

- kultura in prireditvene dejavnosti,
- muzej, galerija, knjižnica, mladinski in skupnostni programi,
- šport in rekreacija, vključno z obstoječimi vodnimi športi,
- zelene površine in javni odprti prostor,
- javni dostop do morja in obalni sprehajalni prostor,
- drugi programi, ki so namenjeni občankam in občanom ter ne pomenijo privatizacije prostora.

3. Izrecna prepoved vseh oblik bivanja in nastanitve

Poleg spremembe namenske rabe zahtevam, da se v izvedbeni del OPN za območje Arga vnese izrecna določba, da na tem območju niso dovoljene nobene oblike trajnega ali začasnega bivanja ter nobene nastanitvene dejavnosti, niti kot osnovna niti kot spremljajoča oziroma dopolnilna dejavnost.

Prepoved mora biti zapisana brez izjem in brez formulacij, ki bi dopuščale poznejše razlage, da je nekaj sicer prepovedano kot samostojna dejavnost, dovoljeno pa kot spremljajoča dejavnost.

Izrecno naj se prepovejo predvsem:

- stanovanjski objekti,

- večstanovanjski objekti,
- apartmaji,
- oskrbovana stanovanja,
- hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- turistične nastanitve,
- sobe za oddajanje,
- nastanitvene dejavnosti kot osnovna dejavnost,
- nastanitvene dejavnosti kot spremljajoča, dopolnilna ali pomožna dejavnost,
- kakršne koli druge oblike trajnega ali začasnega bivanja.

Prav tako zahtevam, da občina za območje Arga pripravi jasno preglednico dopustnih in nedopustnih objektov po klasifikaciji objektov CC-SI, iz katere bo nedvoumno razvidno, da so stanovanjske stavbe, apartmaji, hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev ter vse druge oblike bivanja in nastanitve izključene.

4. Posebna varovalka pred poznejšim obvodom z OPPN

Posebej opozarjam tudi na vprašanje morebitnega poznejšega OPPN. Tudi če občina danes zatrjuje, da stanovanjska ali nastanitvena gradnja ni mogoča, se postavlja vprašanje, ali bi bilo mogoče v prihodnosti z OPPN, spremembo OPPN, lokacijsko preveritvijo ali s spremembo prostorskih izvedbenih pogojev omogočiti drugačno ureditev.

Če OPN ostane zapisan preširoko, lahko OPPN v prihodnosti postane instrument, s katerim se javnosti danes zatrjuje eno, pozneje pa se podrobnejša ureditev območja izvede drugače. To tveganje je treba preprečiti že sedaj, v osnovnem prostorskem aktu.

Zato zahtevam, da se v OPN za območje Arga vnese tudi posebna varovalna določba:

Predlagano besedilo varovalne določbe:

Za območje Argo - EUP IZ-01/10 z OPPN, spremembo OPPN, lokacijsko preveritvijo ali drugim prostorskim izvedbenim aktom ni dopustno spreminjati namenske rabe ali prostorskih izvedbenih pogojev na način, ki bi omogočil stanovanjske objekte, apartmaje, hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, turistične nastanitve, oskrbovana stanovanja ali kakršno koli drugo obliko začasnega ali trajnega bivanja.

Če občina tega ne želi zapisati, potem se postavlja zelo resno vprašanje: zakaj ne?

Če je namreč res, da občina na območju Arga ne načrtuje stanovanjskih, apartmajskih, hotelskih ali drugih nastanitvenih programov, potem ne bi smelo biti nobene ovire, da se to jasno zapiše tudi kot varovalka za prihodnje prostorske akte.

Če pa občina takšne določbe ne želi zapisati, potem je dvom javnosti upravičen. V tem primeru se odpira vprašanje, ali so zagotovila pripravljavca OPN in občine namenjena zgolj pomiritvi javnosti pred sprejemom OPN, medtem ko se v samem aktu puščajo odprta vrata za drugačne rešitve v prihodnosti.

5. Konkretna vprašanja občini in pripravljavcu OPN

1. Ali občina izrecno potrjuje, da na območju Argo - EUP IZ-01/10 ni in ne bo dopustna gradnja stanovanj, apartmajev, hotelov, turističnih nastanitev, oskrbovanih stanovanj ali drugih oblik bivanja?

2. V katerih konkretnih členih, alinejah, preglednicah, prostorskih izvedbenih pogojih in grafičnih prikazih OPN je ta prepoved zapisana?
3. Če je ta prepoved res jasna, zakaj območje Arga še vedno ostaja v široki namenski rabi CU - območje centralnih dejavnosti?
4. Zakaj občina območja Arga ne opredeli kot območje javnih vsebin oziroma javnega programa, če hkrati zatrjuje, da stanovanjski in nastanitveni programi niso namen tega prostora?
5. Ali je občina pripravljena pred sprejemom OPN spremeniti namensko rabo območja Argo tako, da bo grafično in tekstualno jasno določena javna namembnost območja?
6. Ali je občina pripravljena v OPN zapisati izrecno prepoved vseh oblik bivanja in nastanitve, tudi kadar bi se te skušale prikazati kot spremljajoča, dopolnilna ali pomožna dejavnost?
7. Ali je občina pripravljena v OPN zapisati, da poznejši OPPN, sprememba OPPN, lokacijska preveritev ali drug prostorski izvedbeni akt za območje Arga ne sme spremeniti namenske rabe ali prostorskih izvedbenih pogojev na način, ki bi omogočil stanovanjske, apartmajske, hotelske ali druge nastanitvene vsebine?
8. Če občina tega ni pripravljena zapisati, prosim za jasen odgovor, zakaj občina pušča odprto možnost poznejših interpretacij oziroma sprememb, če hkrati trdi, da takšni programi niso dopustni.
9. Ali bo občina pred sprejemom OPN pripravila posebno preglednico dopustnih in nedopustnih objektov za območje Arga, iz katere bo jasno razvidno, da so vse oblike bivanja in nastanitve prepovedane?
10. Ali bo občina javno objavila strokovno in pravno obrazložitev, zakaj naj bi sedanja namenska raba CU zadostovala za zaščito območja Arga, če civilna iniciativa in del javnosti opozarjata, da takšna raba ni dovolj varovalna?

6. Pobuda za spremembo predloga OPN

Ob tem posebej poudarjam, da ta zahteva ni usmerjena proti razvoju mesta. Nasprotno. Gre za vprašanje, kakšen razvoj mesta želimo. Razvoj ne pomeni, da se najbolj dragocena območja ob morju postopoma odpirajo zasebnim investicijskim interesom, temveč da se dolgoročno zaščitijo kot javni prostor, namenjen vsem občankam in občanom.

Če je občina iskrena v trditvi, da želi območje Arga ohraniti za javne vsebine, potem mora to pokazati v aktu, ne samo v razlagah.

Zahtevam, da Občina Izola pred sprejemom OPN spremeni namensko rabo območja Argo - EUP IZ-01/10 tako, da bo območje jasno opredeljeno kot območje javnih vsebin oziroma javnega programa, ter da v OPN vnese izrecno prepoved vseh oblik stanovanjskih, apartmajskih, hotelskih, turističnih, oskrbovanih in drugih nastanitvenih dejavnosti, vključno s prepovedjo, da bi se takšne vsebine pozneje omogočile z OPPN, lokacijsko preveritvijo ali drugim prostorskim izvedbenim aktom.

Na koncu zahtevam jasen pisni odgovor občine: Ali bo občina območje Arga zaščitila z ustrezno spremembo namenske rabe in z izreknimi varovalkami proti vsem oblikam bivanja, nastanitev in poznejšim obvodom z OPPN - da ali ne?

Če je odgovor ne, naj občina jasno pove, zakaj območja Arga ne želi zaščititi na način, ki bi dokončno odpravil dvome javnosti.

7. Predlagano konkretno besedilo spremembe OPN

Za večjo uporabnost pobude predlagam, da se v OPN vnese določba v naslednji smeri:

Območje Argo - EUP IZ-01/10 se v grafičnem in tekstualnem delu OPN opredeli kot območje javnih vsebin oziroma javnega programa, namenjeno kulturi, prireditvenim dejavnostim, javnim odprtim in zelenim površinam, športu, rekreaciji, javnemu dostopu do morja ter drugim javnim programom v interesu občanov in občanov.

Na območju niso dopustni stanovanjski objekti, apartmaji, oskrbovana stanovanja, hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, turistične nastanitve, sobe za oddajanje ter vse druge oblike začasnega ali trajnega bivanja.

Nastanitvene dejavnosti niso dopustne niti kot osnovna niti kot spremljajoča, dopolnilna, pomožna ali druga posredno dovoljena dejavnost.

Z OPPN, spremembo OPPN, lokacijsko preveritvijo ali drugim prostorskim izvedbenim aktom ni dopustno spremeniti namenske rabe ali prostorskih izvedbenih pogojev na način, ki bi omogočil katero koli od zgoraj navedenih oblik bivanja ali nastanitev.

Odgovor na svetniško pobudo in vprašanja

Občinski svet Občine Izola je na svoji seji dne 8. 7. 2021 sprejel OPN Občine Izola. Za območje Argo je bila v aktu določena podrobna namenska raba CU. V Prilogi št. 2 so bili za območje EUP IZ-01/10 določeni naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP) po EUP:

ENOTA oziroma PODENOTA UREJANJA PROSTORA	UREJANJE S PIP	UREJANJE Z OPPN / DPN
IZ-01/10 CU		Predviden OPPN. Usmeritve za OPPN: - Vse ureditve in gradnje se načrtujejo na podlagi projektnega natečaja za pridobitev urbanističnih rešitev. Natečaj obsega enoti IZ-01/10 in IZ-01/11. - Odprti javni prostor. - V kompleksu je potrebno ohraniti vhodna objekta v bivši tovarniški kompleks in druge objekte arhitekturne in industrijske dediščine. - Pritličja stavb in parterne ureditve ob obali, Dantejevi ulici in glavnih prečnih povezavah naj se prednostno namenja javnim programom. - Površine stanovanjskega programa ne smejo doseči 50 % BTP stavbe. - Ureditve javnih površin in peš povezav naj bo oblikovno usklajena z ureditvijo obalne promenade (lungomare). - Javne prečne povezave (smer sever – jug) morajo povezovati obalno promenado in Dantejevo ulico. Ohranja naj se obstoječe in zagotovi nove povezave. Povezave naj bodo v čim večji možni meri tudi zeleni koridorji. - Zagotovi naj se večja javna parkovna površina.

Nov predlog OPN Občine Izola, ki je trenutno v fazi pridobivanja drugih mnenj nosilcev urejanja prostora je od zavrnitve na referendumu do danes šel skozi širok proces vključevanja javnosti. Uvodoma je za poudariti, da izjave v medijih ne odražajo dejansko zapisanega v OPN ter predvsem ne sledijo dejstvu, da je vsebina OPN kot je sedaj

predlagana, končni rezultat usklajevanja tako v posvetovalni skupini kot širši razpravi na javnih posvetih in dveh javnih obravnavah.

Referendumska zahteva št. 18/1 glede območja Arga se je glasila: »IZ-01/10 – Argo, prostor pod dimnikom: ne smejo biti dovoljene nova stanovanjska, hotelska oz. nastanitvena gradnja. Prostor naj bo namenjen le za: kulturni center, park, prireditveni prostor, knjižnico, galerije, knjigarno, kavarno, muzej (ribiški, izolski olimpijanci...).«

Skozi razpravo s posvetovalno skupino in splošno javnostjo je bilo izraženih veliko nasprotujočih si stališč glede razvoja območja Arga. Večina je nasprotovala umeščanju večjih hotelov in drugih nastanitvenih kapacitet za turiste na tem območju. Izpostavljena je bila potreba po različnih javnih programih (kulturni center, glasbena šola, dvorane, galerije, manjši muzeji), odprtih javnih površinah in prireditvenih prostorih (dogodki, koncerti), pa tudi prepletu družbenih dejavnosti in turističnega programa (lokali, kavarne). Bil je dosežen enoten konsenz, da se v tem prostoru ne omogoča nove stanovanjske gradnje.

Zaradi izredno različnih vizij programskega razvoja priobalnega pasu, mesta in občine je bilo sprejeto stališče, da se izdela Strategija razvoja občine Izola. Do odločitve, kakšnih dejavnosti si Občina Izola na tem območju želi, se ohranja sedaj veljavna namenska raba.

Zavzeta stališča do pripomb in predlogov podanih v času javne razgrnitve OPN

Na podlagi pripomb iz javnih obravnav v mesecu februarju 2026 je bilo besedilo OPN za območje Arga dopolnjeno z izrecno prepovedjo gradnje stanovanjskih stavb in stavb za kratkotrajno nastanitev, izrecno je prepovedano bivanje in nastanitvene dejavnosti.

Navedeno izhaja tudi iz javno objavljenih sprejetih stališč do pripomb (stališče do pripomb pod številko: 61 - točka 10; 64; 71) dostopnih na spletni strani Občine Izola <https://www.izola.si/DownloadFile?id=903849>

Stališče do pripombe št. 61, točka 10:

Pripomba se v točki 10 upošteva.

Za EUP IZ-01/10 in IZ-01/11 (Argo in Riba) se je preverilo določilo v Prilogi 2 glede prepovedi gradnje stanovanjskih stavb in drugih stavb za kratkotrajno nastanitev. Na podlagi pripombe se ga ustrezno nadgradi na način, da se v:

- EUP IZ-01/10 predmetno besedilo 5. alineje črta in nadomesti s sledečim: »Bivanje in nastanitvene dejavnosti niso dovoljene.« Doda se novo 6. alinejo, ki se glasi: »Prepovedana je gradnja stanovanjskih stavb, hotelskih in podobnih stavb za kratkotrajno nastanitev ter drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev.«

Novi predlog OPN je bil dopolnjen na podlagi zavzetih stališč do pripomb in posredovan v pridobitev drugih, končnih mnenj nosilcev urejanja prostora.

V novem predlogu OPN je tako za območje ARGA zapisano sledeče:

➤ 20. člen strateškega dela:

»(usmeritve za razvoj dejavnosti po naseljih)

(1) V naselja se umešča različne dejavnosti, s čimer se zagotavlja delovna mesta blizu bivalnih območij. Dejavnosti ne smejo biti konfliktni med seboj in s stanovanjskimi območji. Oskrbne in storitvene dejavnosti ter območja družbene infrastrukture se umešča v dele naselij, kjer imajo možnost dolgoročnega razvoja in kjer je zagotovljena dobra dostopnost, v čim večji meri tudi z javnimi prevoznimi sredstvi, s kolesom ali peš. Prostorska razporeditev dejavnosti mora biti taka, da bo zmanjšana potreba po uporabi motoriziranih prevoznih sredstev, oziroma taka, da bo njihova dostopnost mogoče doseči z učinkovitim javnim potniškim prometom. Zagotavljati je potrebno ravnovesje med površinami za različne dejavnosti.

(2) Dejavnosti se v naselja usmerja skladno z vlogo, ki jo posamezno naselje ima v okviru omrežja naselij, ter glede na obstoječe dejavnosti v naselju.

(3) Občinsko in regijsko središče Izola skupaj z Jagodjem pokriva najširši spekter dejavnosti, v bodoče pa bo glede umestitve dejavnosti poseben poudarek na:

- krepitvi sodelovanja in skupnega umeščanja dejavnosti s Koprom in Piranom,
- zagotavljanje prostorskega razvoja turistične dejavnosti kot najperspektivnejše dejavnosti območja z reurbanizacijo degradiranih območij mesta (nekdanje ladjedelnice, Delamarisa, Rude, IPA7 in IPA8),
- zagotavljanje prostorskega razvoja centralnih mestnih dejavnosti, predvsem kulture, uprave, oskrbe in storitev, z reurbanizacijo območja od Lonke do Arga,
- zagotavljanju prostorskih možnosti za umestitev pristočnih dejavnosti, predvsem športa in rekreacije, ob obali Koper - Izola, ...«

➤ Priloga 2: Posebni prostorski izvedbeni pogoji po EUP (enotah urejanja prostora)

ENOTA oziroma PODENOTA UREJANJA PROSTORA	UREJANJE S PIP	UREJANJE Z OPPN / DPN
IZ-01/10 CU		Predviden OPPN. Usmeritve za OPPN: - Vse ureditve in gradnje se načrtujejo na podlagi projektnega natečaja za pridobitev urbanističnih rešitev. Natečaj obsega enoti IZ-01/10 in IZ-01/11. - Odprti javni prostor. - V kompleksu je potrebno ohraniti vhodna objekta v bivši tovarniški kompleks in druge objekte arhitekturne in industrijske dediščine. - Pritličja stavb in parterne ureditve ob obali, Dantejevi ulici in glavnih prečnih povezavah naj se prednostno namenja javnim programom. - Bivanje in nastanitvene dejavnosti niso dovoljene. - Prepovedana je gradnja stanovanjskih stavb, hotelskih in podobnih stavb za kratkotrajno nastanitev ter drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev. - Višina objektov v prvem nizu ob morju ne sme preseči 10 m, v vseh nadaljnjih nizih pa višina objektov ne sme preseči 16 m. - Ureditve javnih površin in peš povezav naj bo oblikovno usklajena z ureditvijo obalne promenade (lungomare). - Javne prečne povezave (smer sever – jug) morajo povezovati obalno promenado in Dantejevo ulico. Ohranja naj se obstoječe in zagotovi nove povezave. Povezave naj bodo v čim večji možni meri tudi zeleni koridorji. - Zagotovi naj se večja javna parkovna površina.

V 3. členu OPN je bivanje opredeljeno kot: »BIVANJE za namen določanja osnovnih in spremljajočih dejavnosti pomeni bivanje v stanovanjskih stavbah ali delih stavb, ki so klasificirani kot stanovanjska stavba.«

Iz navedene opredelitve izhaja, da na območju Arga ni dopustno umeščanje stanovanjskih stavb, saj bivanje na teh območjih ni dovoljeno. Ravno tako ni dopustno bivanje v

nestanovanjskih stavbah (hoteli, druge stavbe za kratkotrajno nastanitev) saj nastanitvene dejavnosti niso dovoljene, niti kot spremljajoča dejavnost.

Po OPN je torej območje Argo (EUP IZ 01/10 CU) namenjeno oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim.

Namenska raba CU ima v 87. členu OPN naslednji opis: »Osrednja območja centralnih dejavnosti so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju.«

V OPN Občine Izola pa je za območje EUP IZ-01/10 CU v usmeritvah za OPPN (Priloga 2) izrecno določeno, da ne glede na to, da je na namenski rabi CU med dopustnimi dejavnostmi tudi bivanje, za območje EUP IZ-01/10 (ARGO) velja prepoved bivanja in nastanitvenih dejavnosti. Poleg tega velja tudi izrecna prepoved gradnje stanovanjski objektov ter objektov za kratkotrajno nastanitev, ki so sicer na splošno dopustni na namenski rabi CU (Priloga 1a). Stanovanj torej ni dopustno graditi niti v delu stavbe, ki se lahko kot osnovni objekt klasificira med "stavbe za kulturo", ali druga stavba namenjena družbenim dejavnostim, saj bivanje ni dopustno niti kot spremljajoča dejavnost.

Ta prepoved velja tudi v primeru morebitne spremembe podrobnejše namenske rabe prostora z OPPN*. Postopek lokacijske preveritve je namenjen dopuščanju zgolj odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, ne pa njihovemu spreminjanju, oziroma spreminjanju določil OPN ali spremembi namenske rabe prostora. Poleg tega morajo biti vsakršna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na podlagi ZUre-P-3 utemeljena in ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom ter cilji prostorskega razvoja občine, ki so opredeljeni tudi v OPN.

Opomba*: V Prilogi 2 so določeni posebni prostorski izvedbeni pogoji po EUP (enotah urejanja prostora), v 38. členu odloka OPN je navedeno:

» (4) Za posamezno EUP ali podenoto urejanja prostora so lahko poleg splošnih in podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev tega odloka določeni tudi posebni prostorski izvedbeni pogoji, ki dopolnjujejo ali spreminjajo splošne oziroma podrobne prostorske izvedbene pogoje. **V primeru, če so posebni prostorski izvedbeni pogoji drugačni od splošnih ali podrobnih, veljajo posebni prostorski izvedbeni pogoji.**

(5) Za EUP ali podenoto urejanja prostora, za katere je predvidena izdelava OPPN, veljajo usmeritve za izdelavo OPPN, kot jih določa ta odlok.«

Zahteva je v OPN torej že upoštevana.

Odgovori na »konkretna« vprašanja občini in pripravljavcu OPN

- 1. Ali občina izrecno potrjuje, da na območju Argo - EUP IZ-01/10 ni in ne bo dopustna gradnja stanovanj, apartmajev, hotelov, turističnih nastanitev, oskrbovanih stanovanj ali drugih oblik bivanja?**

Odgovor občine: Da.

- 2. V katerih konkretnih členih, alinejah, preglednicah, prostorskih izvedbenih pogojih in grafičnih prikazih OPN je ta prepoved zapisana?**

Odgovor občine:

V Prilogi 2 so podani posebni prostorski izvedbeni pogoji, kjer je za EUP IZ-01/10 CU navedeno:

ENOTA oziroma PODENOTA UREJANJA PROSTORA	UREJANJE S PIP	UREJANJE Z OPPN / DPN
IZ-01/10 CU		Predviden OPPN. Usmeritve za OPPN: - Vse ureditve in gradnje se načrtujejo na podlagi projektnega natečaja za pridobitev urbanističnih rešitev. Natečaj obsega enoti IZ-01/10 in IZ-01/11. - Odprti javni prostor. - V kompleksu je potrebno ohraniti vhodna objekta v bivši tovarniški kompleks in druge objekte arhitekturne in industrijske dediščine. - Pritličja stavb in parterne ureditve ob obali, Dantejevi ulici in glavnih prečnih povezavah naj se prednostno namenja javnim programom. - Bivanje in nastanitvene dejavnosti niso dovoljene. - Prepovedana je gradnja stanovanjskih stavb, hotelskih in podobnih stavb za kratkotrajno nastanitev ter drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev. - Višina objektov v prvem nizu ob morju ne sme preseči 10 m, v vseh nadaljnjih nizih pa višina objektov ne sme preseči 16 m. - Ureditve javnih površin in peš povezav naj bo oblikovno usklajena z ureditvijo obalne promenade (lungomare). - Javne prečne povezave (smer sever – jug) morajo povezovati obalno promenado in Dantejevo ulico. Ohranja naj se obstoječe in zagotovi nove povezave. Povezave naj bodo v čim večji možni meri tudi zeleni koridorji. - Zagotovi naj se večja javna parkovna površina.

V 3. členu OPN je bivanje opredeljeno kot: »BIVANJE za namen določanja osnovnih in spremljajočih dejavnosti pomeni bivanje v stanovanjskih stavbah ali delih stavb, ki so klasificirani kot stanovanjska stavba.«

3. Če je ta prepoved res jasna, zakaj območje Arga še vedno ostaja v široki namenski rabi CU - območje centralnih dejavnosti?

Odgovor občine:

Skozi razpravo s posvetovalno skupino in splošno javnostjo je bilo izraženih veliko nasprotujočih si stališč glede razvoja območja Arga. Večina je nasprotovala umeščanju večjih hotelov in drugih nastanitvenih kapacitet za turiste na tem območju. Izpostavljena je bila potreba po različnih javnih programih (kulturni center, glasbena šola, dvorane, galerije, manjši muzeji), odprtih javnih površinah in prireditvenih prostorih (dogodki, koncerti), pa tudi prepletu družbenih dejavnosti in turističnega programa (lokali, kavarne). Bil je dosežen enoten konsenz, da se v tem prostoru ne omogoča nove stanovanjske gradnje.

Zaradi izredno različnih vizij programskega razvoja priobalnega pasu, mesta in občine je bilo sprejeto stališče, da se izdela Strategija razvoja občine Izola. Do odločitve, kakšnih dejavnosti si Občina Izola na tem območju želi, se ohranja sedaj veljavna namenska raba.

4. Zakaj občina območja Arga ne opredeli kot območje javnih vsebin oziroma javnega programa, če hkrati zatrjuje, da stanovanjski in nastanitveni programi niso namen tega prostora?

Odgovor občine:

Območje EUP IZ-01/10 CU (Argo) je v usmeritvah za OPPN (Priloga 2) opredeljeno kot območje odprtega javnega prostora. To je prostor, ki je pod enakimi pogoji namenjen za uporabo vsem in ga ni dovoljeno ograjevati. OPN na območju omogoča preplet oskrbnih, storitvenih in družbenih dejavnosti. Iz navedenega izhaja, da je območje namenjeno javnim vsebinam.

- 5. Ali je občina pripravljena pred sprejemom OPN spremeniti namensko rabo območja Argo tako, da bo grafično in tekstualno jasno določena javna namembnost območja?**

Odgovor občine:

Sprememba namenske rabe ni potrebna, saj obstoječa določila OPN že določajo ravno to, kar je predmet svetniškega vprašanja in pobude ter dilem Civilne iniciative.

- 6. Ali je občina pripravljena v OPN zapisati izrecno prepoved vseh oblik bivanja in nastanitev, tudi kadar bi se te skušale prikazati kot spremljajoča, dopolnilna ali pomožna dejavnost?**

Odgovor občine:

Izrecna prepoved vseh oblik bivanja in nastanitev je že zapisana. Te so absolutno prepovedane in niso dopustne niti kot spremljajoče.

- 7. Ali je občina pripravljena v OPN zapisati, da poznejši OPPN, sprememba OPPN, lokacijska preveritev ali drug prostorski izvedbeni akt za območje Arga ne sme spremeniti namenske rabe ali prostorskih izvedbenih pogojev na način, ki bi omogočil stanovanjske, apartmajske, hotelske ali druge nastanitvene vsebine?**

Odgovor občine:

Procesna vprašanja ureja zakonodaja. OPN med drugim določa pogoje za gradnjo ter usmeritve za pripravo OPPN, s katerimi hkrati zagotavlja ustrezne varovalke za preprečevanje neželenih posegov in ureditev v prostoru.

Obrazložitev je že podana v predhodnem tekstu in sicer:

»V OPN Občine Izola je za območje EUP IZ-01/10 CU v usmeritvah za OPPN (Priloga 2) izrecno določeno, da ne glede na to, da je na namenski rabi CU med dopustnimi dejavnostmi tudi bivanje, za območje EUP IZ-01/10 (ARGO) velja prepoved bivanja in nastanitvenih dejavnosti. Poleg tega velja tudi izrecna prepoved gradnje stanovanjskih objektov ter objektov za kratkotrajno nastanitev, ki so sicer dopustni na namenski rabi CU (Priloga 1a). Stanovanj torej ni dopustno graditi niti v delu stavbe, ki se lahko kot osnovni objekt klasificira med "stavbe za kulturo" in drugih stavb za družbene dejavnosti, saj bivanje ni dopustno niti kot spremljajoča dejavnost.

Ta prepoved velja tudi v primeru morebitne spremembe podrobnejše namenske rabe prostora z OPPN. Postopek lokacijske preveritve je namenjen dopuščanju zgolj odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, ne pa njihovega spreminjanja, oziroma spreminjanju določil OPN ali spremembi namenske rabe prostora. Poleg tega morajo biti vsakršna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na podlagi ZUre-P-3 utemeljena in ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom ter cilji prostorskega razvoja občine, ki so opredeljeni tudi v OPN.«

8. Če občina tega ni pripravljena zapisati, prosim za jasen odgovor, zakaj občina pušča odprto možnost poznejših interpretacij oziroma sprememb, če hkrati trdi, da takšni programi niso dopustni.

Odgovor občine:

Navedeno je že zapisano. Obrazložitev je podana v tekstu.

9. Ali bo občina pred sprejemom OPN pripravila posebno preglednico dopustnih in nedopustnih objektov za območje Arga, iz katere bo jasno razvidno, da so vse oblike bivanja in nastanitve prepovedane?

Odgovor občine:

Preglednica dopustnih objektov je podana v Prilogi 1a. V OPN Občine Izola pa je za območje Argo (EUP IZ-01/10 CU) v usmeritvah za OPPN (Priloga 2) izrecno določeno, da ne glede na to, da je na namenski rabi CU med dopustnimi dejavnostmi tudi bivanje, za območje EUP IZ-01/10 (ARGO) velja prepoved bivanja in nastanitvenih dejavnosti. Poleg tega velja tudi izrecna prepoved gradnje stanovanjski objektov ter objektov za kratkotrajno nastanitev, ki so sicer dopustni na namenski rabi CU (Priloga 1a).

10. Ali bo občina javno objavila strokovno in pravno obrazložitev, zakaj naj bi sedanja namenska raba CU zadostovala za zaščito območja Arga, če civilna iniciativa in del javnosti opozarjata, da takšna raba ni dovolj varovalna?

Odgovor občine:

Na navedbe Civilne iniciative Gibanje za Izolo je občina že odgovorila in sicer s člankom v tedniku Mandrač z dne 18. 6. 2026. Javno je tudi dostopno vse gradivo vezano na OPN iz katerega izhaja vse navedeno v odgovoru na to pobudo in zahteve. Tudi ta dokument - odgovor na svetniško pobudo je javno dostopen.

Glede na navedeno predlagam članom Občinskega svet Občine Izola, da na podlagi 17.člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 18/25 – uradno prečiščeno besedilo), predlagane pobude ne sprejme.

Pripravili:

Melita Osvaldič

Direktorica občinske uprave



Maja Marinšek

Višja svetovalka za urejanje prostora

Milan Bogatič
Župan

