

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO  
ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV OBČINSKEGA  
PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE KOMEN**

- na območju EUP CO-02, na parceli št. 1745, k.o. Gabrovica

**ARHITRAVI**  
ARHITEKTURA URBANIZEM d.o.o.  
Kidričeva 9, 5000 Nova Gorica

NAZIV: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA INDIVIDUALNO  
ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV**

Parcelna št. 1745, k.o. Gabrovica

EUP CO-02

IZDELOVALEC: **ARHITRAVI d.o.o., Kidričeva 9, 5000 Nova Gorica**

ODGOVORNA OSEBA  
IZDELOVALCA: **Jasmina Kraigher Tomažič, u.d.i.a.**

**ARHITRAVI**  
arhitektura urbanizem d.o.o.  
Kidričeva 9, 5000 Nova Gorica  
Tel./fax: 05 / 300 15 80  
Podpis in žig 

POOBLAŠČENI  
PROSTORSKI NAČRTOVALEC: **Andrej Mlakar univ.dipl.inž.arh., ZAPS A-0948**

**ANDREJ  
MLAKAR**  
UNIV.DIPL.INŽ.ARH.  
POOBLAŠČENI ARHITEKT,  
POOBLAŠČENI PROSTORSKI  
NAČRTOVALEC  
**PA PPN ZAPS 0948**



ŠT. LOKACIJSKE PREVERITVE:

KRAJ IN DATUM IZDELAVE: **NOVA GORICA, junij 2025, dopolnitev november 2025**

ID številka prostorskega akta: **7135**

## **KAZALO VSEBINE**

<b>KAZALO VSEBINE.....</b>	<b>3</b>
<b>TEKSTUALNI DEL.....</b>	<b>4</b>
<b>UVODNE OBRAZLOŽITVE .....</b>	<b>4</b>
<b>1 UTEMELJITEV ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE.....</b>	<b>5</b>
1.1 IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA OZ. NAZIV VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV	5
1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	5
1.3 NAVEDBA LOKACIJSKIH PREVERITEV, KI SO BILE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU IZVEDENE PO ZADNJI POSODOBITVI OPN	5
1.4 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	5
1.5 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	7
<b>2 PODROBNA UTEMELJITEV ELABORATA LP.....</b>	<b>8</b>
2.1 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	8
2.2 VARSTVENI REŽIMI	11
2.3 NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	12
2.4 NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP	14
2.5 PREDSTAVITEV POBUDE	15
<b>3 UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA.....</b>	<b>17</b>
3.1 UTEMELJITEV, DA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PIP NE ZAHTEVAJO DRUGAČNE NAMENSKE RABE PROSTORA	18
3.2 KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ	19
<b>GRAFIČNI DEL.....</b>	<b>21</b>

## TEKSTUALNI DEL

### UVODNE OBRAZLOŽITVE

Na pobudo investitorja je pripravljen predmetni elaborat lokacijske preveritve, s katerim se predlaga dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (PIP), določenih v 98. členu Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št. 26/18; v nadaljevanju OPN), z namenom izvedbe rekonstrukcije, prizidave in spremembe namembnosti obstoječe mizarske delavnice v pretežno stanovanjski objekt.

Obravnavano območje se nahaja znotraj enote urejanja prostora EUP CO-02, s podrobnejšo namensko rabo SK – površine podeželskega naselja, kjer trenutno veljavni PIP ne omogočajo rekonstrukcije objekta v skladu z namero investitorja. Natančneje, za stanovanjske objekte na tem območju ni dopustna etažnost P + podstrešje, poleg tega naklon strehe minimalno odstopa od predpisanih meril.

Zaradi opustitve večjega dela obrtne dejavnosti, objekt v celotnem obsegu za to rabo ni več potreben. Investitor zato načrtuje rekonstrukcijo objekta in delno spremembo namembnosti, pri čemer bo večinski del namenjen stanovanjski rabi, ob sočasnem ohranjanju manjšega dela delavnice v pritličju ter ureditvi nadstreška kot funkcionalnega dopolnilnega elementa vhodnega dela stavbe.

Rekonstrukcija bo potekala v okviru obstoječih gabaritov objekta, pri čemer se obod in strešna konstrukcija ne spreminjata. Predvidena je zgolj manjša prizidava nadstreška, ki predstavlja funkcionalno dopolnitev brez vpliva na osnovne dimenzije objekta. Objekt ima dvokapno streho z naklonom, ki je nekoliko nižji od predpisanega. Zaradi konstrukcijskih omejitev strehe in nizkega kolenčnega zidu je mogoča le ureditev delno bivalnega podstrešja, ne pa izvedba polnega nadstropja, kar pomeni etažnost P + podstrešje (P+p). Objekt je potrebno rekonstruirati tudi z namenom uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev, pri čemer bo upoštevana racionalna in trajnostna izraba obstoječe stavbne strukture.

Glede na navedeno investitor s predmetno lokacijsko preveritvijo, skladno s 136. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24), predlaga dopustitev individualnega odstopanja od PIP, določenih v OPN Občine Komen, za doseg gradbenega namena, ki je skladen s cilji prostorskega razvoja občine.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3, ki določajo namen lokacijske preveritve, postopek in stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve in Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve (Ministrstvo za okolje in prostor, z dne 23. 11. 2018) ter s Tehničnimi pravili za pripravo prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (Ministrstvo za naravne vire in prostor, z dne 19. 9. 2024).

## 1 UTEMELJITEV ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

### 1.1 IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA OZ. NAZIV VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV

**Identifikacijska številka:**

**Veljavni prostorski akt na območju lokacijske preveritve:**

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Ur. l. RS št. 26/18) ter naslednje obvezne razlage:

- Obvezna razlaga posebnih prostorskih izvedbenih pogojev (PIIP) Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št. 26/18), ki se nanašajo na členjeno linijo objektov v nizu ter odmike od gradbenih linij (Uradni list RS, št. 28/19),
- Obvezna razlaga posebnih prostorskih izvedbenih pogojev (PIIP) Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št. 26/18), ki se nanašajo na gradnjo na območju NS Komen – gozd Cirje, v enoti urejanja prostora KO-17 (Uradni list RS, št. 65/20),
- Obvezna razlaga pojma »bivanje«, kot naj se uporablja v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občina Komen (Uradni list RS, št. 26/18) (Uradni list RS, št. 121/21);
- Obvezna razlaga pojma »funkcionalna parcela«, ki se uporablja v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št. 26/18) (Uradni list RS, št. 1/24).

### 1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina: Komen

Katastrska občina: 2423 - Gabrovica

Parcelna številka: 1745

Območje LP se nanaša na enoto urejanja prostora (EUP): CO-02

### 1.3 NAVEDBA LOKACIJSKIH PREVERITEV, KI SO BILE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU IZVEDENE PO ZADNJI POSODOBITVI OPN

Na obravnavanem območju še ni bilo izvedene nobene lokacijske preveritve.

### 1.4 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni naslednji viri podatkov:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Ur. l. RS št. 26/18)
- Sklep o začetku postopka tehnične posodobitve Občinskega prostorskega načrta občine Komen (Ur. l. RS št. 115/23)
- Prostorsko informacijski sistem občin – PISO  
(<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=komen>)
- Prostorski informacijski sistem: Zbirka prostorskih aktov, ([https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled\\_prostorskih\\_aktov.xhtml](https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/pregled_prostorskih_aktov.xhtml))
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)

- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve  
([https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila\\_lokacijska\\_preveritev.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf))

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena sledeča razpoložljiva dokumentacija:

- Projekt izvedenih del (Interprojekt d.o.o., Sežana, Partizanska št. 68,. Št.: 01/20056, datum: januar 2006) (Priloga 1);
- Uporabno dovoljenje, št. 351-224/2009-8 (Priloga 2).

## 1.5 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Lokacijska preveritev je izdelana na pobudo investitorja, lastnika zemljišča in obstoječega objekta-mizarske delavnice. Njen namen je ustvariti pravno podlago za manjše individualno odstopanje od PIP glede oblikovanja objekta za dosego gradbenega namena veljavnega prostorskega izvedbenega akta.

Lokacijska preveritev se nanaša na preveritev in utemeljitev individualnega odstopanja od PIP v delu EUP CO-02, znotraj obstoječega območja stavbnih zemljišč na parceli 1745, k.o. Gabrovica.

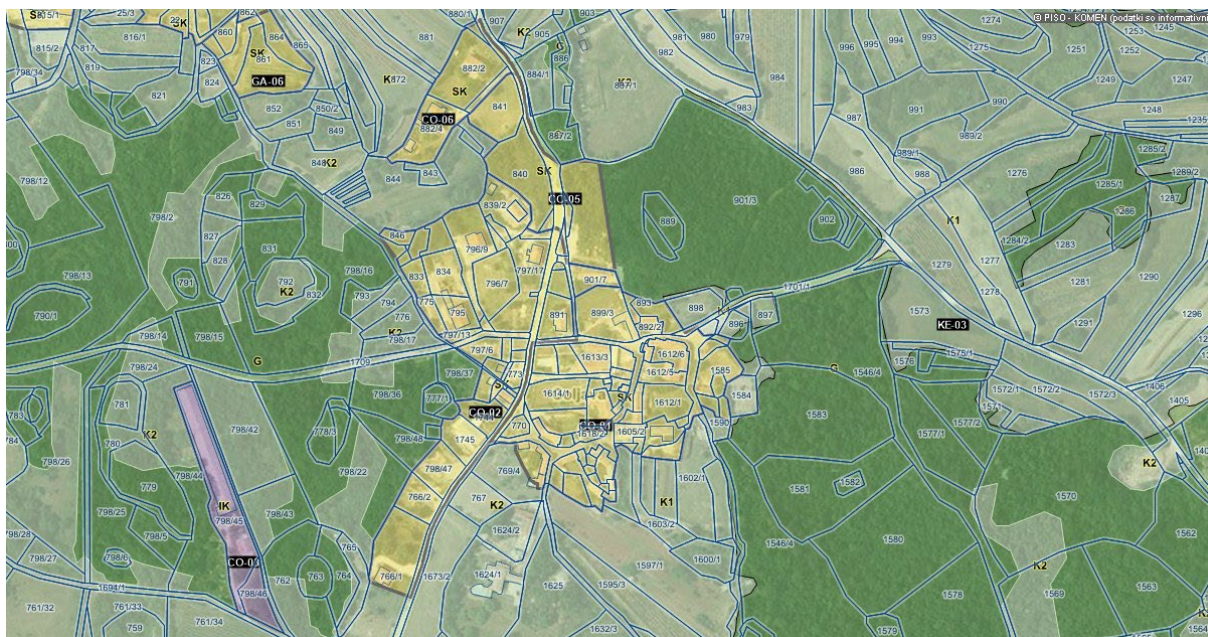
S postopkom lokacijske preveritve želi investitor ustvariti pravno podlago za izvedbo investicijske namere, pripravo projektne dokumentacije ter pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja.

## 2 PODROBNA UTEMELJITEV ELABORATA LP

### 2.1 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

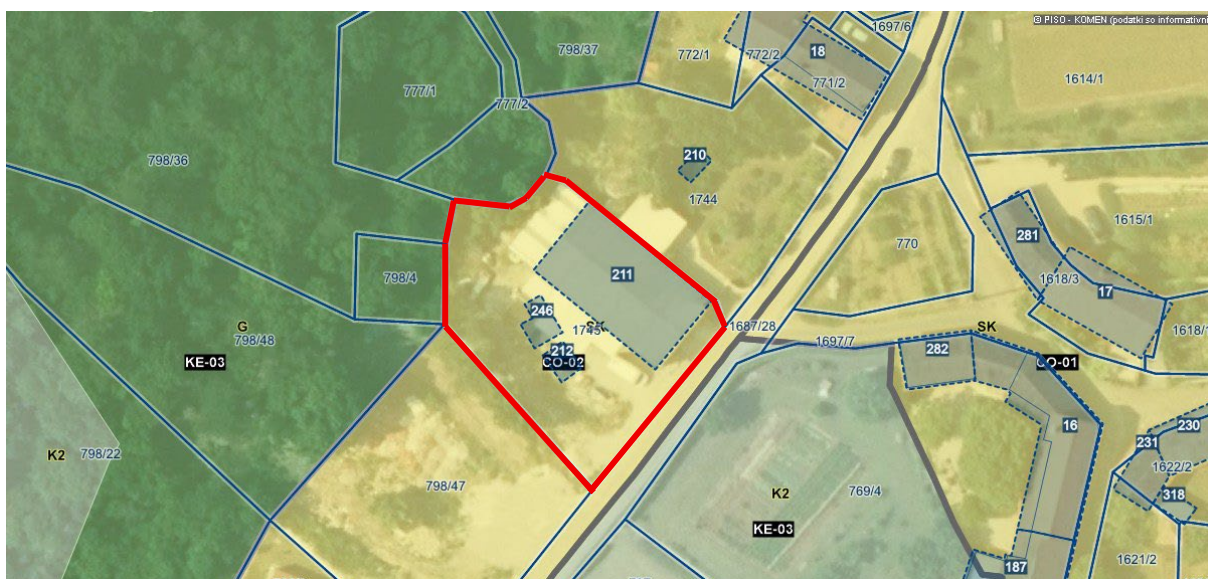
Območje lokacijske preveritve se nahaja v naselju Coljava, ki se nahaja 0,5 km jugo-jugovzhodno od kraja Gabrovica pri Komnu in 1,7 km jugo-jugovzhodno od kraja Tomačevica.

Na območju velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (v nadaljnjem besedilu OPN). Območje lokacijske preveritve v celoti leži v območju stavbnih zemljišč, s podrobno namensko rabo SK – površine podeželskega naselja.

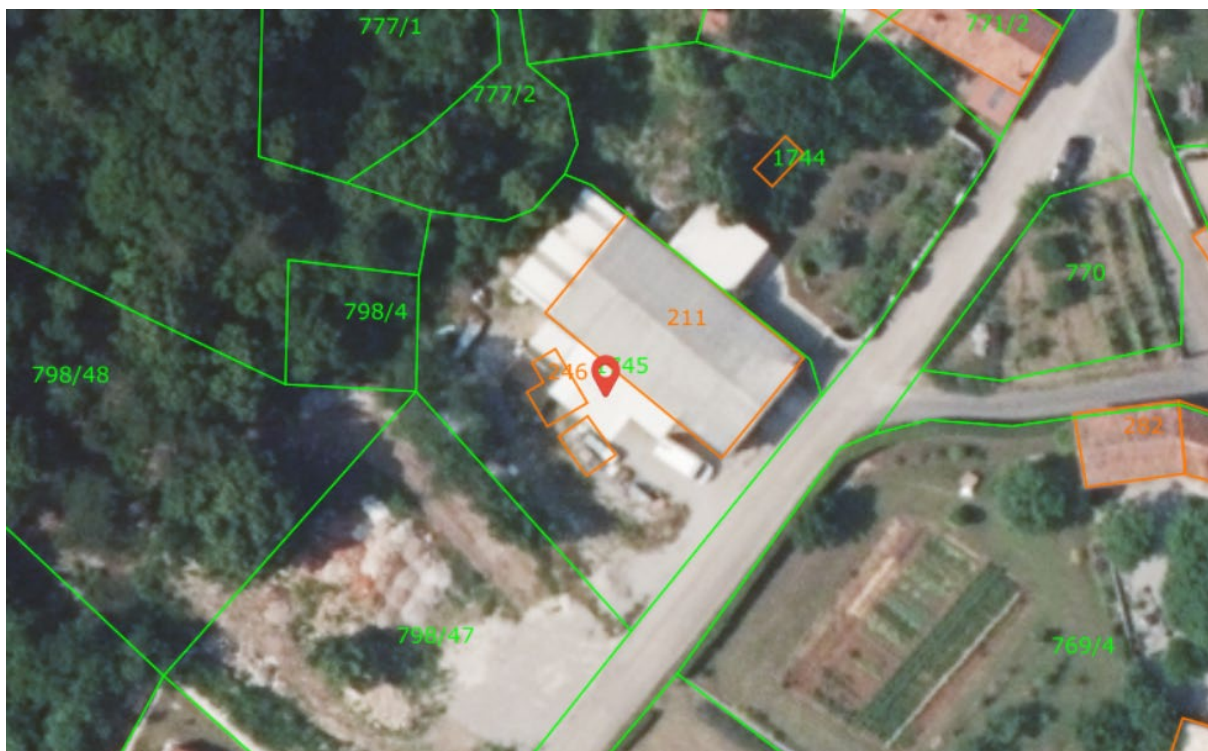


Slika 1: Izsek iz občinskega prostorskega načrta (vir: PISO, november 2025)

Lokacijska preveritev se nanaša na del enote urejanja prostora EUP CO-02 in obsega stavbni del zemljišča s parc. št. 1745, k.o. Gabrovica.



Slika 2: Prikaz območja lokacijske preveritve na namenski rabi prostora iz OPN in na DOF (vir: PISO, november 2025)



Slika 3: Prikaz parcelnega stanja iz katastra (vir: GURS prostorski portal RS, november 2025)

Območje se nahaja na južnem robu naselja Coljava, ob lokalni cesti, v neposredni bližini stanovanjskih objektov in pomožnih kmetijskih objektov, kar območju daje značilen podeželski značaj.

Obstoječ objekt – mizarska delavnica, ki je predmet lokacijske preveritve, je vpisan v kataster stavb pod številko 211, k.o. Gabrovica. Objekt je zasnovan kot pravokotna, podolgovata stavba bruto tlorisnih dimenzij 20,30 m × 10,60 m, etažnosti P (pritličje).

Objekt je bil izgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja št. 351 02-141/90-423-2, z dne 13. 10. 1993 za mizarsko delavnico, za katerega je bilo pridobljeno uporabno dovoljenje št. 351-224/2009-8, z dne 14. 8. 2009.

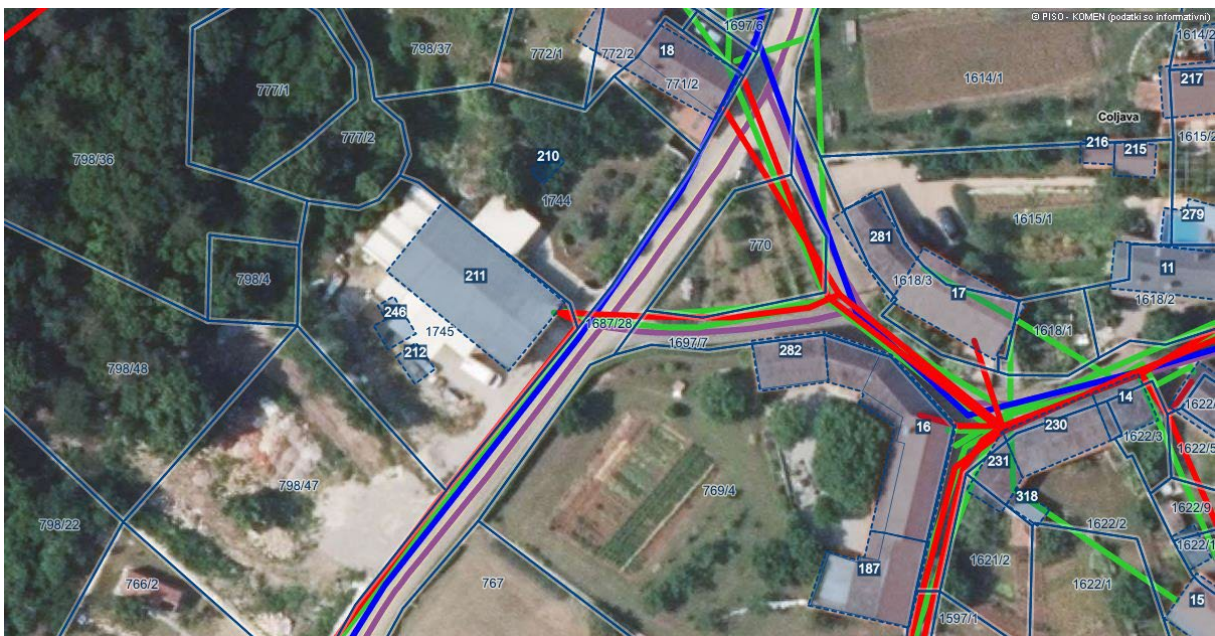


Slika 4: Pogled na obstoječo mizarsko delavnico iz lokalne ceste Gabrovica – Pliskovica z JV strani



Slika 5: Pogled na mizarско delavnico

Objekt je priključen na javni vodovod, elektro omrežje in komunikacijsko omrežje. Odvodnjavanje meteornih voda je urejeno s ponikovalnico. Odvajanje odpadnih komunalnih vod je urejeno individualno (greznica). Obravnavan objekt je priključen na kategorizirano občinsko cesto (LC 175 062) Gabrovica – Pliskovica, ki poteka na JV strani obravnavanega objekta preko obstoječega priključka. Dostop do cestnega omrežja je omogočen preko obstoječih funkcionalnih površin.



Slika 6: Zbirni kataster gospodarsko javne infrastrukture (vir: PISO, november 2025)

## 2.2 VARSTVENI REŽIMI

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, varovalnih gozdov, erozijsko ogroženih območij, poplavno ogroženih območij.

Območje LP in izvornega območja EUP CO-02 se nahaja znotraj:

- območje Natura 2000: območje Kras, ID SI3000276, skupina SAC (posebno ohranitveno območje)
- območje Natura 2000: območje Kras, ID SI5000023, skupina SPA (posebno varstveno območje)
- ekološko pomembno območje Kras, ID 51100
- vodovarstveno območje VB-4 (Brestovica), IV. varstveni režim
- varovalni pas občinske lokalne ceste LC 175 062 Gabrovica – Pliskovica (4 m, merjeno od zunanega roba cestnega telesa)
- varovalni pas vodovoda (3 m, merjeno levo in desno od osi skrajnega voda)

### Seznam predlaganih nosilcev urejanja prostora

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana; [gp.mnvp@gov.si](mailto:gp.mnvp@gov.si)  
(za področje: skladnost z državnimi pravili urejanja prostora in vodenje PIS, območje natura 2000, ekološko pomembno območje, vodovarstveno območje)
- Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen (varovalni pas občinske javne ceste)
- Kraški vodovod Sežana d.o.o., Bazoviška cesta 6, 6210 Sežana (vodovod)
- Varovalni pas NN voda: Elektro primorska d.d, Erjavčeva ul. 22, 5000 Nova Gorica
- Varovalni pas TK omrežja: Telekom Slovenije d.d., Cigaletova ul 15, 1000 Ljubljana
- Varovalni pas optičnega omrežja: OPTIC-TEL d.o.o., Cigaletova ul. 10, 1000 Ljubljana

## 2.3 NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

Prostorske značilnosti območja lokacijske preveritve omogočajo, da bodo vsa splošna določila Odloka o OPN Občine Komen, v celoti upoštevana v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V nadaljevanju navajamo le tista podrobnejša določila 98. člena OPN za gradnjo na stanovanjskih območjih, za katera se predlaga individualno odstopanje.

### III.4. PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

#### 98. člen (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih območjih)

Namenska raba	S – Območja stanovanj
Podrobna namenska raba	<b>SK</b> Površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju
Osnovna dejavnost	bivanje, površine kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi
Spremljajoče dejavnosti	dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva družbene dejavnosti trgovske in storitvene dejavnosti poslovne dejavnosti gostinstvo obrt šport in rekreacija druge dejavnosti, ki služijo tem območjem Spremljajoče dejavnosti lahko presežejo 50% BTP objekta
Prepovedane dejavnosti	industrijske dejavnosti promet in skladiščenje
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov	enostanovanjske stavbe dvostanovanjske stavbe tri in več stanovanjske (samo spremembe namembnosti obstoječih stavb) stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine gostinske stavbe poslovne in upravne stavbe trgovske stavbe, razen nakupovalnih in trgovskih centrov, veleblagovnic, sejemske dvoran, razstavišč, bencinskih servisov druge nestanovanjske stavbe, razen stavbe za rejo živali stavbe splošnega družbenega pomena industrijske stavbe – le delavnice kot samostojen objekt za obrtno dejavnost na parceli objektov obstoječih stanovanjskih stavb do velikosti 100 m <sup>2</sup> športna igrišča javni vrtovi, parki, trgi, otroška in druga javna igrišča, piknik površine in podobno ceste vključno s priključki, trgi, pešpotmi, kolesarskimi potmi, parkirišči in podobno podporni zidovi, škarpe in podobno energetski objekti – le fotovoltaični sistemi kot del strehe obstoječih objektov
Merila in pogoji glede velikosti objektov	
Faktor zazidanosti FZ	0.7 Na območjih naselbinske dediščine je dovoljena tudi gradnja novega objekta na mestu in v gabaritih prejšnjega objekta (nadomestna gradnja), čeprav obstoječi faktor zazidanosti presega dovoljenega.
Merila in pogoji za oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih objektov	
Etažnost	- <b>Osnovni kubus stavbe ima etažnost od P+1+podstrešje</b> , v strnjenih jedrih naselij do P+2, pri čemer ima drugo nadstropje, ki je neposredno pod streho, svetlo višino kolenčnega zidu max 1.50 m. Podrejeni volumni imajo lahko nižjo etažnost od osnovnega. - Klet je možno graditi na vseh območjih stavbnih površin, če terenske razmere to omogočajo. Število kletnih etaž ni omejeno. - Ohraniti dominantno vlogo dvokapnega višjega dela stavbe s podolžnim tlorisom. - V primeru, ko je stavba umeščena na naravno raščen teren v naklonu tako, da višinska razlika med dvema vzporednima fasadama premošča eno etažo, je dovoljena vzpostavitev ene dodatne etaže. Taka stavba ne sme biti vidno izpostavljena, prevzemati vloge prostorske dominante ali biti umeščena tako, da okrni značilne vedute na naselje in krajino. Objekti ne smejo izstopati iz silhete naselja.

Lega objekta	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Priporočena je lega objekta na parcelni meji (na primer obodna zazidava parcele objekta, ki omogoča vzpostavitev dvorišča ali ohranjanje obdelovalne kmetijske površine – princip borjača).</li> <li>- Slediti je potrebno vzpostavljenim grajenim linijam objektov, še posebej ob javnih prostorih.</li> <li>- Potrebno je upoštevati ščitene vedute. Z gradnjo se ne sme degradirati kvalitetne kompozicije naselja.</li> </ul>
Gabariti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zasnova stavb naj sledi adicijskemu načinu gradnje. Dodajanje stavbnih mas je dovoljeno vzdolž daljše osi stavbe (lahko tudi lomljeno ali zamaknjeno) ali tako, da z osnovno stavbo tvorijo notranje dvorišče (borjač) v obliki črke »L«, »T« ali »U« in da ohranjajo dominantno vlogo osnovnega objekta.</li> <li>- Kota pritličja je na terenu nagnjenem do 10% največ 50 cm nad najnižjo točko terena ob objektu</li> </ul>
Strehe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Osnovna oblika strehe je dvokapnica z enakimi nakloni strešin (izjemoma – pri rekonstrukciji obstoječe večkapne strehe, pri vogalnih stavbah, stavbah, postavljenih pravokotno na ulico so dopustne tudi tri ali štirikapne strehe).</li> <li>- Strešine podrejenih manjših stavb ali stavbnih delov so lahko enokapnice z glavnemu objektu enakim naklonom strehe. Strehe so lahko tudi ravne, če so izvedene kot terase.</li> <li>- Sleme strehe je vzporedno z daljšo stranico objekta.</li> <li>- <b>Naklon strehe od 18° do 22°, izjemoma do 28°.</b></li> <li>- Napušča na stranskih, zatrepnih fasadah ni oziroma so kratki (do 40 cm),</li> <li>- Drugi napušči in zaključki streh so kratki (do 40 cm), daljši napušči so dovoljeni za zaščito balkona ali ganka kot podaljšek strešne konstrukcije ali ločeno s špirovci konzolno vpetimi v zid.</li> <li>- Barva kritine je opečna.</li> <li>- Material kritine je opečna kritina – korci ali druga valovita kritina opečne barve podobne strukture kot korci.</li> <li>- Obstoječe sive skrlate strehe se praviloma ohranja.</li> <li>- Frčade in čopi niso dopustni.</li> <li>- Oblikovanje dimnikov naj se zgleduje po kraški tipiki - masivni, dominantno oblikovani.</li> </ul>
Fasade	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dovoljeni so beli, sivi in nežni zemeljski fasadni toni. Barva mora biti skladna z izdelano barvno študijo za naselja Občine Komen.</li> <li>- Vzdolžne fasade so lahko na dvoriščni strani opremljene z gankom ali balkonom, na čelnih fasadah balkoni niso dovoljeni.</li> <li>- Priporočena uporaba lokalno prisotnih in značilnih materialov ter načinov obdelave (kot kamen, zaglajen mineralni omet grobe ali gladke teksture).</li> </ul>
Okna	<p>Na območjih naselbinske dediščine je:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za zastiranje oken dovoljena izvedba polken ali drugih senčil, ampak ne rolet,</li> <li>- barve stavbnega pohištva naj bodo naravne barve lesa ali umerjeni sivo – zeleno – modri toni.</li> </ul>
materiali	Zaželena je uporaba lokalno prisotnih materialov in načinov obdelave
ureditev okolice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pri prenovi in notranjem razvoju podeželskih naselij se mora ohranjati in poudarjati kulturne in krajinske kvalitete, zlasti v navezavi s kmetijskimi dejavnostmi na robovih naselij.</li> <li>- Prepovedane so eksotične rastlinske vrste, zasaja naj se avtohtone ali tradicionalne drevesne vrste in grmovnice.</li> <li>- Obodni (mejni) zidovi naj upoštevajo tradicionalno strukturo kraškega zidu, ki je navadno zaključen s strešico (korci ali skrle); neskladne izvedbe z nepravilno strukturo niso dopustne. Obstoječi suhozidi se morajo ohraniti. Dovoljena tudi sodobna izvedba zidu, ki po izgledu ne odstopa od tradicionalnega suhozida.</li> <li>- Objekt in zunanja ureditev se morata prilagoditi terenu. Višinske razlike naj se premosti s travnatimi brežinami ali s podpornimi zidovi.</li> </ul>

## 2.4 NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP

S predmetno lokacijsko preveritvijo investitor predlaga, da se za namen izvedbe rekonstrukcije, prizidave in spremembe namembnosti obstoječe mizarske delavnice v pretežno stanovanjski objekt, na zemljišču s parcelno številko 1745, k.o. Gabrovica, dopusti individualno odstopanje od PIP, določenih v 98. členu OPN Komen, ki ureja oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih objektov, in sicer:

- **Etažnost objekta:** Kot odstopanje od določbe 98. člena OPN, ki določa, da mora imeti osnovni kubus stavbe etažnost P+1+podstrešje, se na območju lokacijske preveritve dopusti etažnost P+podstrešje;
- **Naklon strehe:** Kot odstopanje od določbe 98. člena OPN, ki določa, da mora biti naklon strehe v razponu od 18° do 22°, izjemoma do 28°, se dopusti izvedba strehe z naklonom manjšim od 18°.

Namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev je prav ta, da se z njim doseže gradbeni namen prostorskega akta. Pri tem bodo upoštevani vsi ostali prostorski izvedbeni pogoji, kot jih določa veljavni OPN, torej prostorski izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor, lege objekta, pogojev za parcelacijo, priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo, itd.

### Utemeljitev odstopanj:

Predlagana odstopanja temeljijo na načelu racionalne rabe prostora in izhajajo iz dejstva, da se rekonstrukcija načrtuje v celoti znotraj obstoječih gabaritov objekta, brez posegov v tlorisne ali višinske gabarite. Objekt ima montažno armiranobetonsko strešno konstrukcijo, ki zaradi svojih konstrukcijskih lastnosti ne omogoča enostavne prilagoditve in skladnosti z določili 98. člena OPN na območju namenske rabe SK, kjer je predpisana etažnost P+1+p in strešni naklon od 18° do 22°, izjemoma do 28°. Zahtevana nadzidava bi pomenila celovito odstranitev ali preoblikovanje strešne konstrukcije, kar bi bilo nesorazmerno glede na obseg posega in investitorju povzročilo nerazumne stroške.

Odstopanja od določil 98. člena OPN so zato utemeljena z vidika ohranitve kakovostnega grajenega jedra obstoječega objekta, brez nepotrebnih rušitev ali širitve v prostor. Z minimalnimi posegi se omogoča smiselna preureditev objekta za stanovanjsko rabo, ob hkratnem ohranjanju dela obrtne dejavnosti v pritličju. Takšna rešitev pomeni učinkovito izrabo obstoječe stavbne mase, zmanjšuje potrebo po dodatni pozidavi in prispeva k doseganju ciljev prostorskega razvoja občine Komen, skladno z načeli racionalne rabe iz ZUreP-3.

Rekonstrukcija obstoječe mizarske delavnice – z manjšim prizidkom nadstreška ob vhodu in spremembo namembnosti – je tudi skladna s cilji prostorskega razvoja občine Komen iz 8. člena OPN, ki poudarjajo sanacijo, revitalizacijo in prenovo obstoječega stavbnega fonda pred gradnjo novih objektov, ohranjanje arhitekturne identitete ter trajnostno urejanje podeželskih naselij. Predlagana rešitev tako predstavlja tehnično, prostorsko in okoljsko primernejšo alternativo novogradnji, saj zmanjšuje količino gradbenih odpadkov, omogoča racionalno rabo energije ter prispeva k urejenosti in identiteti naselja.

## 2.5 PREDSTAVITEV POBUDE

Na obravnavani lokaciji se nahaja obstoječa mizarska delavnica, v kateri se je več let izvajala obrtna dejavnost – izdelava stilnega pohištva ter drugih izdelkov po meri. Zaradi postopnega opuščanja večjega dela obrtne dejavnosti objekt v celotnem obsegu za to rabo ni več potreben, kar investitorju omogoča, da objekt funkcionalno in prostorsko preuredi glede na aktualne potrebe.

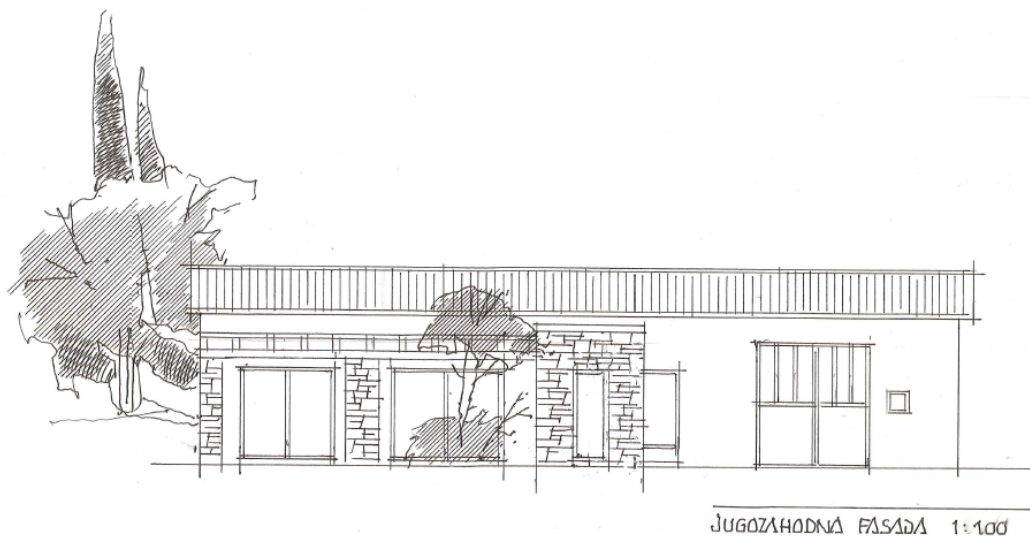
Investitor zato načrtuje rekonstrukcijo in spremembo namembnosti obstoječega objekta, pri čemer bo večinski del namenjen stanovanjski rabi, ob sočasnem ohranjanju manjšega dela delavnice v pritličju, kar omogoča ohranitev osnovne dejavnosti v prilagojenem obsegu. V sklopu prenove je predvidena tudi izvedba manjšega nadstreška nad vhodom, ki bo zagotavljal ustrezno zaščito in funkcionalnost dostopa, ne da bi bistveno vplival na prostorsko zasnovo objekta.

V skladu z dejanskimi konstrukcijskimi možnostmi obstoječega objekta, zlasti ob upoštevanju obstoječe strešne konstrukcije in nizkega kolenčnega zidu, je mogoče z rekonstrukcijo doseči največ etažnost P + podstrešje (P+p), saj izvedba polnega nadstropja konstrukcijsko ni izvedljiva. Podrobnejša zasnova notranjih prostorskih rešitev ter ureditev predvidenega vhodnega nadstreška, bodo podrobno preverjene v fazi projektne dokumentacije (DGD) in prilagojene tako dejanskemu stanju objekta kot dopustnim rešitvam, ki jih omogoča veljavni prostorski akt.

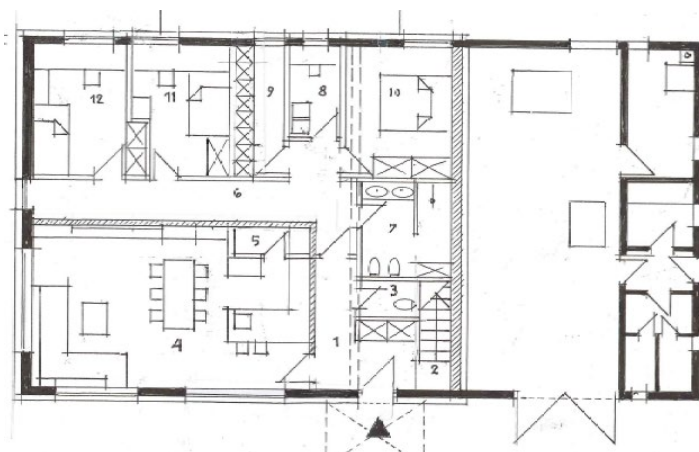
Obstoječi objekt je v osnovi izveden kot klasična zidana konstrukcija z opečnimi votlaki, medtem ko je streha sestavljena iz montažnih armiranobetonskih korit in nosilcev. Ker se del objekta ohranja za obrtno dejavnost, je ohranitev obstoječe strešne konstrukcije smiselna tudi z vidika funkcionalnosti, dodatni posegi vanjo pa bi pomenili nesorazmeren finančni vložek glede na naravo predvidene prenove.

Predlagana ureditev bo prispevala k vizualni prenovi objekta in izboljšanju arhitekturne podobe, pri čemer bo upoštevana značilna kraška stavbna tipologija. Uporabljeni bodo avtohtoni materiali, kot sta naravni kamen in opečnata kritina, kar bo objekt integriralo v lokalno prostorsko identiteto ter prispevalo k ohranjanju kulturnih značilnosti kraja.

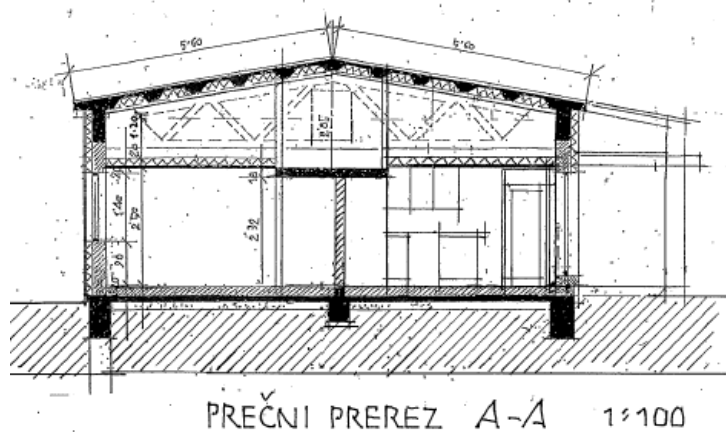
V sklopu ureditve je predvidena tudi sanacija območja z odstranitvijo prostorsko neustreznih in degradiranih elementov nekdanje obrtne rabe, s čimer se bo izboljšala urejenost okolice in kakovost bivalnega okolja na vhodu v naselje.



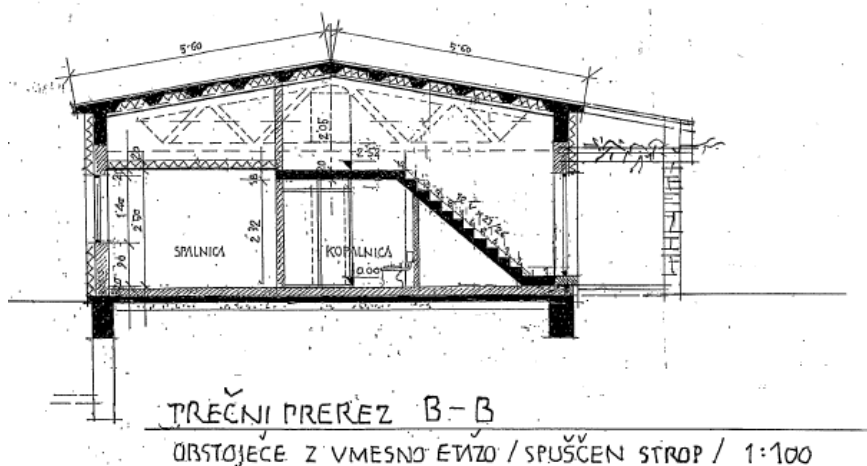
Slika 7: Okviren prikaz načrtovane rekonstrukcije in spremembe namembnosti dela objekta



Slika 8: Okviren prikaz tlorisa pritličja po rekonstrukciji – predvidena stanovanjska ureditev z ohranjenim delom obstoječe mizarske delavnice



Slika 9: Prerez A-A obstoječega objekta z idejno prikazano vmesno etažo v stanovanjskem delu



Slika 10: Prerez B–B obstoječega objekta z idejno prikazano vmesno etažo v stanovanjskem delu

### 3 UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z ZAKONOM O UREJANJU PROSTORA

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24, v nadaljevanju ZUreP-3) opredeljuje lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

ZUreP-3 v 136. členu določa, da lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN v primeru, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni takšnih posameznih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Objektivne okoliščine so določene kot:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali **gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;**
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu,

Na podlagi 3. odstavka 136. člena ZUreP-3 lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, tudi če **gre za rekonstrukcijo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.**

**UTEMELJITEV SKLADNOSTI**

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je skladno z določili tretjega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj se poseg nanaša na rekonstrukcijo obstoječe, zakonito zgrajene stavbe, katere prilagoditev je potrebna zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, ki veljajo za objekte v času spreminjanja namembnosti. Predvidena rekonstrukcija omogoča izvedbo tistih izboljšav, ki so povezane z zagotavljanjem zahtev glede varnosti, uporabe in bivalne kakovosti, kot jih določajo predpisi, ki urejajo graditev.

Hkrati investicijske namere ni mogoče izvesti v skladu z veljavnimi PIP, saj bi izpolnitev predpisane etažnosti in naklona strehe zahtevala posege, ki so nesorazmerni glede na obstoječo konstrukcijo objekta in predvidene preнове. Obstoječi objekt je v dobrem gradbeno-tehničnem stanju, njegova streha pa je izvedena kot montažna armiranobetonska konstrukcija iz korit in nosilcev. Ker se del objekta ohranja za obrtno dejavnost, je ohranitev te strešne konstrukcije smiselna tudi z vidika funkcionalnosti. Prilagoditev objekta na predpisano etažnost bi zahtevala celovito odstranitev ali preoblikovanje strešne konstrukcije, kar bi glede na naravo preнове in potrebno ohranitev delavnice pomenilo nesorazmerne stroške investitorja ter predstavljalo neutemeljen poseg v prostor.

Predlagana rekonstrukcija z ohranitvijo obstoječih gabaritov in strešne konstrukcije predstavlja racionalno, trajnostno in zakonodajno sprejemljivo rešitev, ki omogoča izpolnitev bistvenih zahtev objekta, hkrati pa ne nalaga investitorju nesorazmernih finančnih stroškov.

### 3.1 UTEMELJITEV, DA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PIP NE ZAHTEVAJO DRUGAČNE NAMENSKE RABE PROSTORA

**UTEMELJITEV SKLADNOSTI**

➤ **Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora.: DA**

Namenska raba obravnavanega območja ostaja površine podeželskih naselij (SK). Namenska raba in dejavnosti so skladne z OPN.

Predlagana odstopanja se nanašajo na podrobne prostorsko izvedbene pogoje določil 98. člena OPN Občine Komen, glede meril in pogojev za oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih objektov na namenski rabi SK in ne zahtevajo drugačne podrobne namenske rabe prostora.

### 3.2 KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ

V povezavi s 136. členom ZUreP-3 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da so predlagana individualna odstopanja skladna z zakonskimi določili.

UTEMELJITEV SKLADNOSTI
<p>➤ <b>Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine: DA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Individualno odstopanje je skladno z javnim interesom, saj se vrši program površin podeželskega naselja. Prav tako je individualno odstopanje skladno s cilji prostorskega razvoja občine Komen;</li> <li>- Predvidena ureditev (rekonstrukcija, prizidava ter sprememba namembnosti obstoječe mizarske delavnice v pretežno stanovanjski objekt) je skladna s cilji prostorskega razvoja občine iz 8. člena OPN, saj pomeni racionalno rabo obstoječega stavbnega fonda, spodbuja prenavo pred novogradnjo ter omogoča mešano rabo prostora z ohranjanjem identitete naselja.</li> </ul>
<p>➤ <b>Se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine: DA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Na območju lokacijske preveritve znotraj EUP CO-02 se z manjšim individualnim odstopanjem od PIP, in sicer glede etažnosti in naklona strehe – ob hkratnem upoštevanju ostalih določil OPN Komen, omogoča rekonstrukcija, prizidava obstoječega objekta in njegova namembnost iz mizarske delavnice v pretežno stanovanjski objekt, v skladu z namero investitorja. Ureditev bo izvedena znotraj obstoječih gabaritov, brez poseganja v strešno konstrukcijo, zato se ohranja značilna volumenska zasnova in silhueta objekta v prostoru.</li> <li>- Obravnavani objekt se nahaja na robnem, vstopnem delu naselja Coljava, kjer se teren vzpenja. Posledično je objekt v naravi nižji od objektov, ki ležijo višje v naselju, zato predlagano odstopanje v višini (oz. nižji kolenčni zid, ki formalno ne omogoča nadstropja) ne povzroča zaznavnih vplivov na silhueto naselja.</li> <li>- Kljub temu, da objekt minimalno odstopa od zahtevanega naklona strehe (18°-28°), odstopanje v naravi ni zaznato – streha bo vizualno prilagojena značilni podobi območja z opečnato strešno kritino v skladu s krajevno arhitekturo.</li> <li>- Kljub manjšemu odstopanju bo ureditev pozitivno vplivala na videz območja, saj bo prenova objekta izvedena ob upoštevanju značilne kraške tipologije, z ohranjanjem avtohtonih materialov in arhitekturnih prvin. V sklopu ureditve je predvidena tudi sanacija območja z</li> </ul>

<p>odstranitvijo prostorsko neustreznih in degradiranih elementov nekdanje obrtne rabe, s čimer se bo izboljšala urejenost okolice in kakovost bivalnega okolja na vhodu v naselje.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sprememba namembnosti obstoječega objekta iz obrtne v pretežno stanovanjsko rabo pomeni prehod v manj intenzivno dejavnost, kar prispeva k zmanjšanju emisij hrupa, prašnih delcev in prometnih obremenitev ter posledično izboljšuje bivalne pogoje v neposrednem območju. Ukrep tako ne prinaša zgolj individualnih koristi investitorju, temveč se lahko šteje tudi kot prispevek k javnemu interesu, saj neposredno krepi kakovost bivalnega okolja in trajnostni razvoj naselja.</li> <li>- Ureditev ne bo poslabšala bivalnih pogojev, temveč jih bo izboljšala, s čimer prispeva k celoviti revitalizaciji prostora in nadgradnji obstoječega grajenega tkiva.</li> </ul>
<p>➤ <b>Ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč: DA</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Individualno odstopanje od PIP za potrebe rekonstrukcije, prizidave in spremembe namembnosti obstoječe mizarske delavnice v pretežno stanovanjski objekt na zemljišču s parcelno številko 1745, k.o. Gabrovica, nima vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.</li> <li>- Individualno odstopanje od PIP se nanaša zgolj na pogoje glede oblikovanja - naklona strehe in etažnosti obstoječega objekta.</li> </ul>
<p>➤ <b>Ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti: DA</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Območje lokacijske preveritve se v celoti nahaja v območju Nature 2000 (območje Kras, ID SI3000276, skupina SAC (posebno ohranitveno območje) in območje Kras, ID SI5000023, skupina SPA (posebno varstveno območje), v ekološko pomembnem območju (Kras, ID 51100) in vodovarstvenem območje VB-4 (Brestovica), IV. varstveni režim</li> <li>- Na območju LP ni sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov in dodatnih pravnih režimov.</li> <li>- Pravni režimi, ki veljajo na območju, so bili upoštevani pri izdelavi OPN in bodo upoštevani v DGD projektni dokumentaciji.</li> </ul>

## GRAFIČNI DEL

Grafični del v vektorski obliki (shp format) je pripravljen v elektronskem zapisu, kot je določeno v tehničnih pravilih za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (MOP, 19. januar 2023).

- območje lokacijske preveritve
- izvorno območje za lokacijsko preveritev
- izsek iz zemljiškokatastrskega načrta za parcele na območju lokacijske preveritve