

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ŠTANJEL, ŠT – 13, Upe 2

NAZIV PROSTORSKEGA AKTA

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ŠTANJEL
del enote urejanja prostora ŠT–13, Upe 2**

FAZA

GRADIVO ZA SEJO OBČINSKEGA SVETA - PREDLOG OPPN

ID ŠT. PROSTORSKEGA AKTA
v zbirki prostorskih aktov

4749

PRIPRAVLJALEC

OBČINA KOMEN, Komen 86, 6223 Komen

INVESTITOR / NAROČNIK

Zasebni investitor

ORGAN SPREJEMA OPPN

OBČINSKI SVET OBČINE KOMEN, Komen 86, 6223 Komen

Datum obravnave akta

SEJA OBČINSKEGA SVETA, Komen: 25. 02. 2026

ODGOVORNA OSEBA ORGANA
ŽIG IN PODPIS ODGOVORNE OSEBE

mag. Erik Modic
župan

NAČRTOVALEC
ODGORNJA OSEBA
ŽIG IN PODPIS ODGOVORNE OSEBE

LA DESIGN, d.o.o., PE IZOLA, p.p. 173, 6310 Izola
Andrej Logar, u.d.i.a.
direktor

ODGOVORNI PROSTORSKI
NAČRTOVALEC
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA
OSEBNI ŽIG IN PODPIS

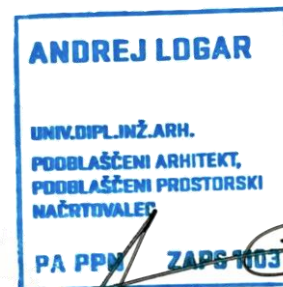
Andrej Logar, univ. dipl. inž. ε
PA PPN ZAPS 1103

ŠTEVILKA PROJEKTA

OPPN 330/24

KRAJ IN DATUM IZDELAVE

IZOLA, februar 2026



IZVLEČEK IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA

1. ZAKONSKA PODLAGA

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 109/24, 25/25 - odl. US in 75/25),
- OPN Komen (Uradni list RS, št. 26/18),
- Sklepa o začetku priprave OPPN Štanjel – ureditev cone Kobal (v nadaljevanju Upe 2), za del enote urejanja prostora z oznako ŠT-13, (Št.: 3503-0003/2024-7, Komen, dne 18.10.2024, Uradni list RS, št. 94/24)

2. IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO IN OBMOČJE UREJANJA

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta ŠT-13 (v nadaljevanju OPPN) obsega celotno površino, ki je v OPN Komen namenjena območju CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Območje izdelave OPPN obsega del območja ŠT-13, konkretno **parcela št.: 924/23 k.o. Štanjel**, ki se nahaja v jugovzhodnem delu območja enote urejanja OPPN ŠT-13. Lokacija predvidenega delnega OPPN-ja je prostorsko (na severni strani oporni zid proti stari šoli, ter na zahodni strani večji terenski zamik proti obstoječi pozidavi) in funkcionalno ločena od preostalega dela enote urejanja ŠT-13 in s tem **dopušča delno izvedbo OPPN-ja brez da bi ta oviral urejanje preostalega območja kar je prikazano v zasnovah celotnega območja v strokovnih podlogah.**



ORTO-FOTO POSNETEK NASELJA ŠTANJEL IN LOKACIJA OBMOČJA OPPN

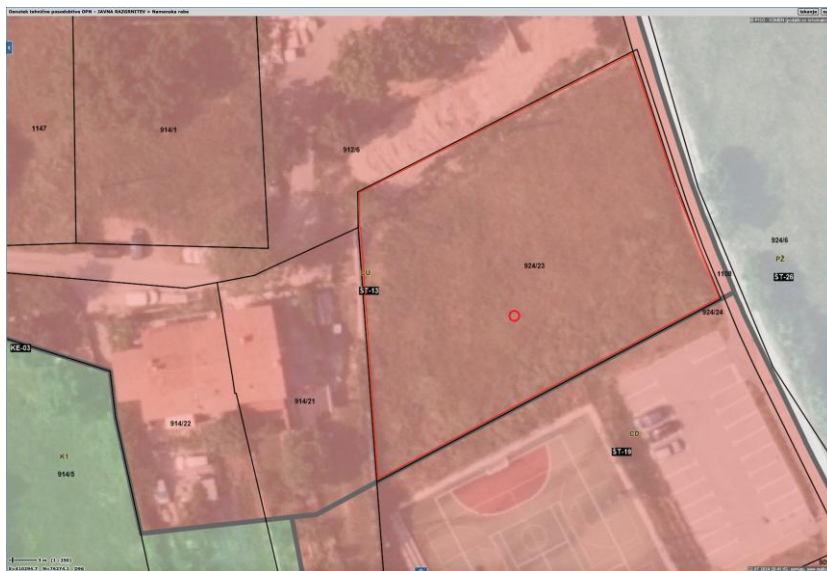
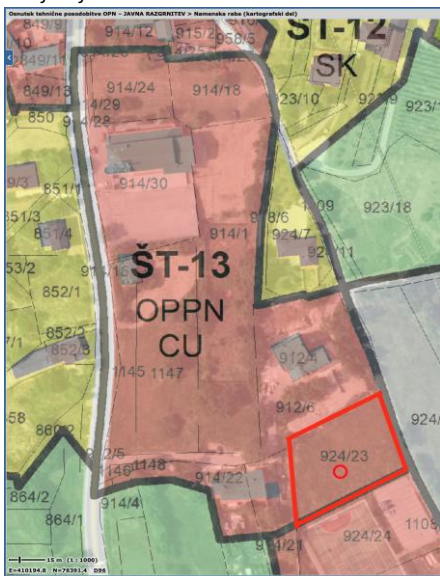
Predmet izdelave OPPN je načrtovanje novih kapacitet za turistično - gostinsko dejavnost investitorja in stanovanjskih kapacitet za lastne potrebe. Prav tako je predmet izdelave OPPN celovita regulacija območja glede na predvidene širitve naselja in povezave s sosednjimi območji. Predmet akta je tudi načrtovanje priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo za predvideno območje.

Območje predvidene ureditve zajema zemljiško parcelo št. 924/23 k.o. 2416 Štanjel površine 1817 m², ki v naravi predstavlja Trajni travnik. Teren je nagnjen proti jugo-vzhodu s padcem preko 3m v tem prečnem prerezu.

Pobudo za izdelavo OPPN je podal investitor – lastnik predmetne zemljiške parcele.

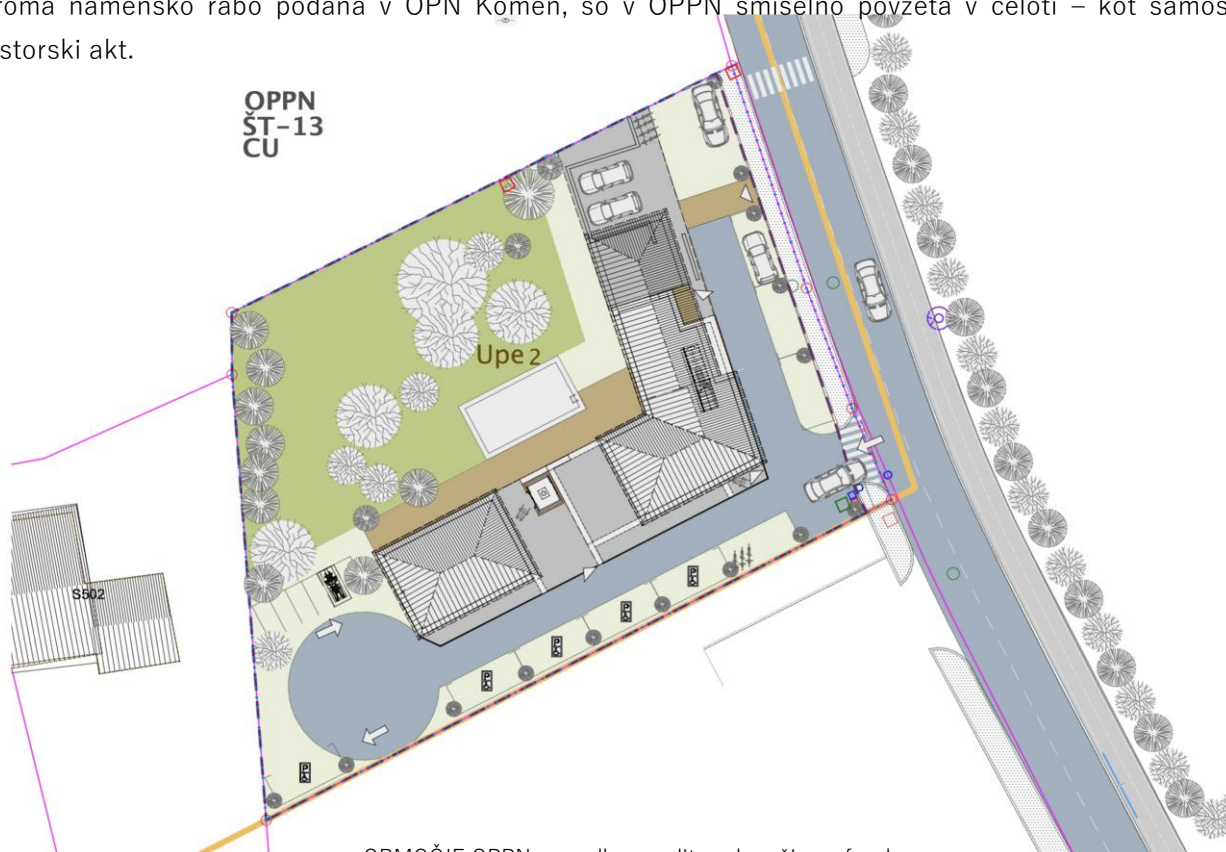
3. OBRAZLOŽITEV PROSTORSKE UREDITVE

Z OPN Komen (Uradni list RS, št. 26/18) je na celotnem obravnavanem območju OPPN ŠT-13 določena podrobnejša namenska raba – **osrednja območja centralnih dejavnosti (CU)**, za katero je predviden način urejanja z OPPN.



OBMOČJE OPPN ŠT-13 IN LOKACIJA DELNE OBRAVNAVE - tehnična posodobitev OPN

Posamezna območja OPPN je dovoljeno načrtovati po posameznih delih. Določila, ki so za to območje oziroma namensko rabo podana v OPN Komen, so v OPPN smiselno povzeta v celoti – kot samostojni prostorski akt.



OBMOČJE OPPN - predlog ureditve območja po fazah

Dopustne vrste gradnje in tipologija zazidave

OPPN tekstualni del povzema vsa določila nadrejenega akta OPN Komen katera so smiselno dopolnjena glede na aktualno zakonodajo in predpise s področja prostorskega planiranja. Določila jasno opredeljujejo dovoljenje posege, ki naj v čim večji meri sledijo tipični arhitekturni krajini Krasa. Dovoljeni so modernejši pristopi v sodobni arhitekturni interpretaciji.

Načrt parcelacije

Območje OPPN zajema eno zemljiško parcelo št. 924/23, k.o. Štanjel z urejenimi parcelnimi mejami. S parcelacijo se določi gradbena parcela za nameravan poseg in del zemljišča na vzhodni strani zaradi širitve javne poti s površinami za pešce – gradnje javne infrastrukture.

Etapnost izvedbe

Objekti se bodo gradili in dograjevali etapno skladno z ekonomiko gradnje, infrastruktura je obstoječa, elektroenergetski vod se prestavi tekom prve etape gradnje kot tudi izvede širitev javne poti s površinami za pešce.

Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora

Enota urejanja v območju OPPN se lahko povsem neodvisno od preostalega dela tretira kot samostojna enota saj ima zagotovljene vse potrebne priključke na GJL in dostop, ravno tako preostali del območja ni odvisen od tega dela. Vplivi s sosednjimi enotami so zanemarljivi, vendar je vseeno ob umeščanju objektov v prostor potrebno poskrbeti predvsem za zvočne bariere (ozelenitev) na severo vzhodni strani proti železniški progi, in v jugo zahodnem vogalu proti igriščem in cesti Sežana – Štanjel. Dovozna pot na vzhodni strani ni toliko prometna in ne povzroča prekomernega hrupa, je pa prisoten vpliv burje s te strani. Osončenost območja ni okrnjeno ravno tako ne bo ozelenitev dela vplivala na sosednja območja saj je zemljišče cca. 3m pod nivojem sosednjih zemljišč.

Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

Odstopanja so dopustna skladno s hierarhično nadrejenim aktom, ohranja se prvenstvena funkcija območja in z aktom predviden koncept zazidave z upoštevanjem gradbenih linij in gradbenih mej ter drugih omejitev predpisanih v tem odloku. Komunalna infrastruktura je obstoječa, z odstopanji morajo soglašati nosilci urejanja prostora.

4. OPIS ZASNOVE NAČRTOVANIH REŠITEV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA JAVNEGA DOBRA TER NJIHOVE ZMOGLJIVOSTI

S predvidenimi rešitvami se obravnava ureditveno območje ŠT-13 Upe2 priključi na vso potrebno infrastrukturo na način, ki omogoča nemoteno funkcioniranje preostalih ureditvenih podenot v območju OPPN in se v naslednjih fazah izvedbe le ta ustrezno dogradi brez dodatnih posegov v obstoječo infrastrukturo in cestna telesa.

Na celotnem območju OPPN je že izvedena vsa javna infrastruktura, odvod odpadnih vod, odvoz komunalnih odpadkov, napajanje z električno energijo, vodovodno omrežje, telekomunikacijsko omrežje, javna razsvetljava v sklopu javnih poti, kot tudi zagotovljeni dostopi do vseh zemljišč znotraj območja.

Prometna ureditev

Območje OPPN se danes napaja z regionalne ceste Sežana-Štanjel in lokalne poti, za potrebe območja je predvidena dodatna širitev javnih poti in dograditev kolesarske poti in pločnika za pešce, ki povezuje center Štanjela mimo šole in železniške postaje do začetka naselja. Dogradijo se nove dovozne poti in rekonstruira obstoječe, ki se prilagodijo novim in dopolnjenim programom območja.

Odpadna in meteorna kanalizacija

Po zahodnem robu ureditvenega območja v sklopu regionalne ceste in na vzhodnem robu območja v sklopu lokalne poti potekata obstoječa voda kanalizacijskega omrežja, ki sta povezana v sklop javne kanalizacije in na čistilno napravo. Objekti obstoječe pozidave znotraj območja OPPN so že ustrezno priključeni na to omrežje.

Z geološkimi raziskavami se preverijo razmere za izvedbo ponikovalnih sistemov skladno z določili projektnih pogojev in soglasji pristojnih upravljavcev omrežij v sklopu pridobivanja gradbenega dovoljenja za posamezni objekt. Odvod padavinske vode z utrjenih površin, kjer se odvija motorni promet, je treba speljati preko lovilcev olj v kanalizacijsko omrežje ali v ponikovalnico, oziroma upoštevati področne predpise. Padavinske odpadne vode z drugih utrjenih površin, zelenih površin in streh je treba speljati v ponikovalnico na lastni gradbeni parceli ali meteorno kanalizacijo (ko bo dograjena), oziroma v vodohrane kot alternativni sistem za oskrbo s tehnično vodo (zalivanje vrtov in zelenic, splakovalniki,...).

Vodovodno omrežje

Primarni vod obstoječega vodovoda poteka na zahodni strani območja v sklopu regionalne ceste in na vzhodnem robu območja v sklopu lokalne poti. Obstoječi objekti znotraj območja OPPN so ustrezno priključeni na to omrežje.

Za potrebe OPPN se javno vodovodno omrežje dogradi z novimi priključki na obstoječe vodovodne vode. Priporoča se zbiranje meteornih vod v internih vodohranih za potrebe tehničnih vod (zalivanje vrtov in zelenic, splakovalniki,...). Merilno mesto posameznega odjemalca naj bo na javno dostopnem mestu ob dovozni poti v talni izvedbi z ustrezno zaščito proti zmrzovanju. Za potrebe gašenja požara se v območju na vodovodno omrežje vgradijo nadzemni hidranti lomljive izvedbe. Interno hidrantno omrežje mora biti krožno povezano in vezano na javni vod za odjemnim mestom.

Elektroenergetsko omrežje

Elektroenergetsko omrežje na območju OPPN je izvedeno in primerno za dograditev. Preko osrednjega dela območja je speljan SN nadzemni vod in NN nadzemni vodi na katere so priključeni obstoječi objekti znotraj območja.

Predlaga se ukinitvev nadzemeljskih vodov. Za oskrbo novih in obstoječih objektov predvidenega ureditvenega območja z električno energijo se tako zemeljsko elektroenergetsko omrežje dogradi s pripadajočim nizkonapetostnim zemeljskim omrežjem do posameznega odjemnega mesta. Merilno mesto posameznega odjemalca naj bo na javno dostopnem mestu ob dovozni poti v sklopu ograje ali konzolno prostostoječe.

Javna razsvetljava

Znotraj ureditvenega območja OPPN na javnih površinah in v sklopu javnih cest na vzhodnem in zahodnem robu območja je obstoječa javna razsvetljava, ki se s širitvijo javne poti in dograditvijo kolesarske poti in pločnika za pešce smiselno prestavi in nadgradi v sodobnih varčni izvedbi.

Telekomunikacijsko omrežje

Pri gradbenih posegih, ki posežejo v trase obstoječih telefonskih naprav, je treba predvideti njihovo prestavitvev. Telekomunikacijsko omrežje je zgrajeno preko celotnega območja OPPN ki se po potrebi dogradi tudi za potrebe optičnih vodov do posamezne gradbene parcele.

Odstranjevanje odpadkov

Odstranjevanje komunalnih odpadkov je organizirano ob obeh dovoznih cesta ob robu območja ter ob obstoječih objektih znotraj območja OPPN.

5. OPIS REŠITEV ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM, VARSTVO ZDRAVJA

Celostno ohranjanje kulturne dediščine

Del območja OPPN spada pod kulturno krajino – Štanjel, Štanjel vas, Štanjel Pošta in Štanjel Šola – spomenik. Predmetni del območja – parcela št. 924/23, k. o. Štanjel ni v nobenem varstvenem režimu.

Varovanje okolja, naravnih virov, narave in varovanje zdravja

Del območja OPPN spada pod krajinski park Štanjel. Na območju ni zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost. Posegi v prostor morajo slediti projektnim pogojem pristojnih soglasodajalcev.

Na območju urejanja ni evidentiranih vodotokov, vodnih in priobalnih zemljišč. Predvidi se ukrepe za zadrževanje padavinskih vod z vodohranom, bazenom, večje ozelenjene površine ki prepuščajo vodo,...

Obravnavano območje se nahaja znotraj vodovarstvenega območja z oznako VB-4 v katerem ni predvidenih objektov in dejavnosti, ki bi imele škodljive vplive na podtalnico in vodne vire, vseeno pa je potrebno dosledno upoštevati projektne pogoje pristojnih soglasodajalcev.

Območje OPPN je v večini ravno z minimalnimi nakloni. Predmetnem območju je bolj nagnjeno od ostalega območja in je vzporedno z lokalno potjo višinsko nagnjeno za cca. 3 m. S predvideno zazidavo se ohranja spodnji nivo terena ter z objekti umeščenimi v vogal območja ustvari dvonivojski relief – za objekti se ohrani trenutni višji nivo terena.

Predvideni posegi ne predvidevajo večjih motenj v okolju kot so s predpisi dovoljene, ravno tako bodo nameščene naprave zavarovane pred motečimi vplivi na okolje.

Območje ni izpostavljeno onesnaženjem zraka ali slabi prevetrenost prostora. Pri novogradnjah bo potrebno slediti zahtevam pasivne gradnje in predvideti uporabo sodobnih tehnoloških sistemov za učinkovito rabo energije, vgrajevati energetske varčne naprave s čim manjšimi izpusti v zrak kot tudi pridobivanjem toplote in električne energije z visokim izkoristkom iz obnovljivih virov energije.

Za območje je predpisana III. stopnja varovanja pred hrupom. Potrebno pa bo zagotoviti zvočno zaščito proti železnici in regionalni cesti ter deloma proti lokalni poti. Sama dejavnost ne bo predstavljala vir hrupa. Predviden poseg je izpostavljen elektromagnetnim sevanjem saj prečno čez parcelo poteka NN nadzemeljski vod. Z OPPN aktom se predvidi, da so vsi nizkonapetostni elektroenergetski vodi v zemeljski izvedbi, ter se omenjeni vod prestavi na rob parcele.

Na območju OPPN je obstoječa javna razsvetljava v sklopu regionalne ceste in lokalne poti ter deloma znotraj območja katera praviloma ne povzroča svetlobnega onesnaževanja okolja. Razsvetljava znotraj obravnavanega območja pa mora slediti zahtevam predmetnih predpisov, projektnim pogojem pristojnih soglasodajalcev.

Območje OPPN je redko pozidano in je zato dobro osončeno in prevetreno. Predviden poseg bo zajemal pozidavo na severnem in vzhodnem robu območja, znotraj območja bo večja ozelenjena površina in bo tako omogočena naravna sončna osvetljenost objektov z vseh strani, z ustreznimi odmiki od sosednjih parcel in vmesnimi prekinitvami pozidav pa tudi zračnost in prevetrenost. Na sosednje objekt ni vpliva osončenja saj je predmetno območje za 3-9m nižje od preostalega območja ravno tako je območje naravno osončeno saj je zastrto le s severne strani – stara šola (hotel).

Predviden poseg bo zajemal več ukrepov od visoko izolativnih konstrukcijskih elementov – pasivna gradnja, sodobni sistemi ogrevanja in prezračevanja z rekuperacijo, zasnova hladnih in ozelenjenih streh, predvidene so večje ozelenjene površine in zasaditev dreves ki senčijo fasade, zalogovnikov padavinskih vod in uporaba tehnične vode, predviden je tudi bazen ki bo hkrati služil tudi kot požarna voda ter ostali ukrepi ki se bodo tekom projektiranja izkazali kot najbolj ekonomični in učinkoviti.

Deli objekta kot tudi okolica bo prilagojena za neoviran dostop in funkcioniranje.

Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Območje OPPN in območje urejanja ne leži na ogroženem območju. Na obravnavanem območju ni naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost je pa glede na klimatske razmere v poletnih mesecih velika požarna ogroženost.

Novozgrajeni objekti so višinsko omejeni na dve etaži nad terenom, odmiki med objekti bodo v skladu s predpisi o požarni varnosti. Dovožne poti, ki so hkrati urgentne poti so ustrezne širine z radiji več kot 11,5 m ter omogočajo obračanje, predvidene so ustrezne manipulacijske površine za intervencije ob njih so predvideni protipožarni hidranti, dodatno požarno vodo zagotavlja predviden bazen za kopanje.

6. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJETJA OPPN

Na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Štanjel ureditev cone Kopal (Upe 2), za del enote urejanja prostora z oznako ŠT-13, (Št.: 3503-0003/2024-7, Komen, dne 18.10.2024) objavljen v Uradni list RS št.94/2024 z dne 30.10.2024 se je pripravila programska zasnova, dne 05.02.2025 posredovana za konkretne smernice nosilcem urejanja prostora.

Osnutek OPPN

Na podlagi prejetih smernic se je pripravil osnutek akta, v katerem so upoštevane konkretne smernice posameznih nosilcev urejanja prostora. Osnutek akta je bil dne 09.10.2025 posredovan nosilcem urejanja prostora za pridobitev njihovih mnenj. V postopku usklajevanja se je izdelal dopolnjen osnutek akta na podlagi katerega so pridobljena vsa predpisana pozitivna mnenja kar je razvidno tako v grafičnem kot tekstualnem delu odloka.

V postopku se ne bo izvedla celovita presoja vplivov na okolje. Poziv na pripravo mnenja o verjetnosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja je bil posredovan Zavodu Republike Slovenije za varstvo narave, OE Nova Gorica, Delpinova 16, 5000 Nova Gorica. Ta je v zadevi št. 3563-0419/2024-2, z dne 7. 10. 2024 podal oceno, da presoje sprejemljivosti vplivov plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

Dopolnjen osnutek OPPN in javna razgrnitev

Tako pripravljen akt se je razgrnil. Javna razgrnitev je trajala od 06.01.2026 do 08.02.2026 med javno razgrnitvijo je bila dne 15.01.2026 ob 15:00 uri opravljena javna obravnava v prostorih občine Komen. Na Javni razgrnitvi in v času razgrnitve ni bilo podanih pripomb, zato ni potrebe do zavzetja strokovnih stališč. Pripravil se je Predlog OPPN (identičen dopolnjenemu osnutku OPPN).

Predlog OPPN in obravnava na občinskem svetu občine Komen

Predlog akta OPPN je podan v prvo obravnavo občinskemu svetu Občine Komen.

Gradivo:

- tekstualni del predloga OPPN
- grafični del predloga OPPN
- spremljajoče gradivo

Finančne posledice:

S sprejetjem predloga OPPN za občino nima finančnih obveznosti, stroške izdelave OPPN nosi zasebni investitor.

Predlog sklepa:

Občinskemu svetu občine Komen se predlaga, da predlog za izdajo Odloka o občinskem podrobnem načrtu Štanjel, za del enote urejanja prostora z oznako ŠT-13, Upe-2, identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 4749 obravnava in sprejme v predloženi vsebini.

V kolikor nanj ne bi imel bistvenih pripomb se predlaga, da ga na isti seji obravnava kot usklajen predlog odloka in ga sprejme v predlagani vsebini.

„ Sprejme se usklajen predlog Odloka o občinskem podrobnem načrtu Štanjel, za del enote urejanja prostora z oznako ŠT-13, Upe-2, Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 4749.“

7. DOKONČANJE POSTOPKA

Pridobljena so pozitivna mnenja NUP.

Akt je sprejel občinski svet na __. redni seji dne _____ skladno s statutom občinskega sveta.

Akt je objavljen v uradnem listu RS št. _____ z dne _____.

sestavil:

Andrej Logar, u. d. i. a.

Pooblaščen prostorski načrtovalec

predlagatelj:

mag. Erik Modic

župan občine Komen