



## OBČINA KOMEN

Komen 86, 6223  
Komen  
tel. 05 731045

Številka: 3503-0003/2024-37

Datum: 20. 02. 2026

### OBČINSKI SVET OBČINE KOMEN

Na podlagi 30. člena Statuta Občine Komen (Uradni list RS, št. 80/09, 39/14, 39/16, 76/25) v obravnavo in sprejem pošiljam

- **Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Štanjel za del enote urejanja prostora ŠT-13, Upe 2 (prva obravnava)**

### OBRAZLOŽITEV

#### 1. Pravna podlaga:

- **Zakon o lokalni samoupravi** (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K in 83/25 – ZOUL; v nadaljevanju ZLS):
  - 29. člen določa, da je občinski svet najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine. V okviru svojih pristojnosti občinski svet med drugim sprejema statut občine ter odloke in druge občinske akte.
- **Statut Občine Komen** (Uradni list RS 80/09, 39/14, 39/16, 76/25):
  - 16. člen določa, da občinski svet sprejema statut občine, poslovnik občinskega sveta, odloke in druge splošne akte občine,
- **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):
  - 129. člena, ki določa, da se za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo 119. do 124. člen ZUreP-3, ki določajo postopek sprejema OPN.
  - Drugi odstavek 124. člena ZUreP-3 določa, da Občina sprejme OPN z odlokom.

#### 2. Razlogi za sprejem Odloka in ocena stanja:

Glede na podano pobudo je občina izpeljala postopek priprave Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Štanjel za del enote urejanja prostora ŠT-13, Upe 2. Namen odloka je omogočiti pobudniku gradnjo na njegovi parceli, ki je v območju, predvidenem za urejanje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ter istočasno zagotoviti komunalno ureditev na navedenem območju.

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta Štanjel za del enote urejanja prostora ŠT-13, Upe 2 (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 jugo-vzhodnem 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.

Do sprejema OPPN na območju, za katerega je predvideno, da se ureja z OPPN, ni možno graditi.

### **3. Cilji in načela**

Cilj odloka je ureditev podlag za nadaljnji razvoj in možnost pozidave navedenega območja.

V odloku se podrobneje določa dovoljena gradnja in objekti v območju, dovoljene dejavnosti, območja možne pozidave – odmiki in lega objektov, pogoji za projektiranje in gradnjo, gradnja omrežij in naprav gospodarske javne infrastrukture, prometna ureditev, varstvo naravne in kulturne dediščine, ukrepi in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ter dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev.

### **4. Ocena finančnih in drugih posledic**

Sprejem odloka ne predstavlja finančnih in drugih posledic za Občino Komen. Stroške izdelave OPPN nosi zasebni investitor.

Zunanji strokovnjak in pravna oseba, ki je izdelala in pripravila akt:

- **Andrej Logar, u. d . i. a., LA DESIGN, d.o.o., p. p. 173, 6310 Izola.**

Občinski urbanist, ki je sodeloval in nadziral postopek:

- **Peter Lovšin, Urbania d.o.o., Koseška cesta 8, 1000 Ljubljana**

### **5. Besedilo členov Odloka**

Besedilo členov oz. predlog Odloka je v prilogi.

### **6. Obrazložitev Odloka po členih:**

Odlok je razdeljen na 15 poglavij in vsebuje 43. členov. V nadaljevanju podajamo obrazložitev po poglavjih in členih:

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

1. člen: V prvem členu so navedene pravne podlage za pripravo in sprejem OPPN ter projekt, izdelovalec ter odgovorni prostorski načrtovalec.

#### **II. VSEBINA**

2. člen: V drugem členu je podrobno navedena vsebina OPPN ter vse priloge.

#### **III. OBMOČJE**

3. členu: V tretjem členu je natančno določeno območje Opisno in z navedbo parcel, ki ga pokriva OPPN.

#### **IV. OPIS PROSTORSKE UREDITVE**

4. člen: V četrtem členu je opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN.

## **V. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

- 5. člen: V petem členu je opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji.
- 6. člen: V šestem členu so navedene dovoljene dejavnosti – raba in prepovedane dejavnosti ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.
- 7. člen: V sedmem členu so navedene dovoljene gradnje in dovoljeni objekti.
- 8. člen: V osmem členu so navedena območja možne pozidave, odmiki in lega objektov.
- 9. člen: V devetem členu so obravnavani in naštetih pogoji za projektiranje in gradnjo.

## **VI. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

- 10. člen: V desetem členu je obravnavana gradnja omrežij in naprav gospodarske javne infrastrukture.
- 11. člen: Enajsti člen določa prometno ureditev območja.
- 12. člen: Dvanajsti člen določa ureditev odpadne in meteorne kanalizacija.
- 13. člen: Trinajsti člen določa potek in ureditev vodovodnega omrežja.
- 14. člen: Štirinajsti člen določa potek in gradnjo objektov elektroenergetskega omrežja.
- 15. člen: Petnajsti člen določa umestitev – predstavitev javne razsvetljave.
- 16. člen: Šestnajsti člen določa koridorje komunikacijskega omrežja.
- 17. člen: Sedemnajsti člen določa način in prostor za zbiranje in odstranjevanje odpadkov.

## **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

- 18. člen: Sedemnajsti člen ureja varstvo kulturne dediščine

## **VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV, NARAVE IN VAROVANJE ZDRAVJA**

- 19. člen: V devetnajstem členu je obravnavano varstvo narave in postopki ob morebitni najdbi novih naravnih vrednot.
- 20. člen: V dvajsetem členu je obravnavano varstvo voda.
- 21. člen: Enaindvajseti člen določa varstvo vodnih virov.
- 22. člen: Dvaindvajseti člen določa varstvo tal in reliefa.
- 23. člen: Triindvajseti člen obravnava varovanje in izboljšanje okolja.
- 24. člen: Štiriindvajseti člen določa varstvo zraka.
- 25. člen: Petindvajseti člen določa varstvo pred hrupom.
- 26. člen: Šestindvajseti člen določa varstvo pred elektromagnetnim sevanjem.
- 27. člen: Sedemindvajseti člen določa varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem.
- 28. člen: Osemindvajseti člen obravnava zagotavljanje ustrezne osončenosti objektov.
- 29. člen: Devetindvajseti člen določa način prilagajanja podnebnim spremembam.
- 30. člen: Trideseti člen določa obravnava arhitektonske ovire in prilagajanje.

## **IX. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

- 31. člen: Enaintrideseti člen pove, da v območju OPPN ni obstoječih ali načrtovanih območij ali objektov za obrambo in reševanje.
- 32. člen: Dvaintrideseti člen določa varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.
- 33. člen: Triintrideseti člen pove, da je območje OPPN na plazljivem območju in je obvezna izdelava geotehničnega poročila.
- 34. člen: Štiriintrideseti člen govori o gradnji v območju potresne ogroženosti.
- 35. člen: Petintrideseti člen določa varstvo pred požarom.

## **X. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO IN OHRANJANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV**

- 36. člen: Šestintrideseti člen pove, da predlagana prostorska ureditev ne posega na območje kmetijskih zemljišč.

## **XI. NAČRT PARCELACIJE**

- 37. člen: Sedemintrideseti člen določa območje in možne parcelacije v območju.

## **XII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

- 38. člen: Osemintrideseti člen določa etapnost izvedbe OPPN-ja.

## **XIII. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV**

- 39. člen: Devetintrideseti člen določa velikosti dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev.

## **XIV. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN**

- 40. člen: Štirideseti člen določa usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

## **XV. KONČNE DOLOČBE**

- 41. člen: Enainštirideseti člen pove, da je dokument OPPN na vpogled javnosti pri pristojnih službah Občine Komen in na Upravni enoti Sežana.
- 42. člen: Dvainštirideseti člen določa kdo opravlja nadzor nad določili odloka.
- 43. člen: Triinštirideseti člen pove, da odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

## **7. Postopek priprave OPPN-ja**

### ***Sklep o začetku priprave OPPN***

Na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Štanjel ureditev cone Kobal (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:**

- Obrazložitev pripravljavca akta,
- tekstualni del predloga OPPN – predlog Odloka,
- grafični del predloga OPPN,
- spremljajoče gradivo – priloge.

### **8. Način sprejema odloka:**

Postopek za sprejem odloka je določen v VI. Poglavju Poslovnika občinskega sveta Občine Komen (Uradni list RS 80/09, 39/14, 76/25). Občinski svet praviloma razpravlja o predlogu odloka na dveh obravnava.

Občinski svet se lahko na obrazložen predlog predlagatelja odloči, da bo na isti seji opravil obe obravnavi predloga odloka, če gre za manj zahtevne spremembe in dopolnitve. Odločitev glede sprejema po skrajšanem postopku ne more biti sprejeta, če ji nasprotuje najmanj ena tretjina navzočih članov sveta.

V skrajšanem postopku se amandmaji vlagajo samo k členom splošnega akta, ki se s predlogom spreminjajo ali dopolnjujejo. Amandmaji in amandmaji na amandmaje se lahko vlagajo na sami seji do konca obravnave odloka. (86. člen Poslovnika občinskega sveta Občine Komen).

**mag. Erik Modic, župan**





**Občina Komen**  
**Občinski svet**  
**Komen 86**  
**6223 Komen**

PREDLOG SKLEPA

Številka:

Datum:

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Komen (Ur. l. RS 80/09, 39/14, 39/16, 76/25) je občinski svet Občine Komen na svoji \_\_. \_\_\_\_ seji, dne \_\_. \_\_. \_\_\_\_ sprejel naslednji

### **SKLEP**

1.

Sprejme se Odlok o občinskem podrobnem načrtu Štanjel za del enote urejanja prostora ŠT-13, Upe 2, v prvi obravnavi.

2.

Ta sklep velja takoj.

**mag. Erik Modic, župan**