



OBČINA KOMEN
župan

Številka: 3503-0002/2025-39

Datum: 12. 5. 2026

OBČINA KOMEN, OBČINSKI SVET
Komen 86
6223 Komen

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

- **Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za del enote urejanja prostora CO-02 (SK)**

OBRAZLOŽITEV

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora. Podlaga za izvedbo postopka lokacijske preveritve je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26, v nadaljevanju ZUreP-3).

Zakon od 134. do 140. člena določa vrste lokacijskih preveritev, pogoje za njihovo izvedbo, postopek, stroške ter posledice in veljavnost lokacijske preveritve.

Vrste lokacijskih preveritev in pogoji za izvedbo so določeni v Zurep-3:

- določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen)
- individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen)
- omogočanje začasne rabe prostora (137. člen)

1. Opis prejete pobude za izvedbo postopka lokacijske preveritve

Občina Komen je 1. 7. 2025 prejela pobudo investitorja za izvedbo postopka lokacijske preveritve **za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev**, kot so določeni v OPN občine Komen. Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve, ki jo je izdelal projektant ARHITRAVI, d. o. o., Kidričeva 9, 5000 Nova Gorica, pooblaščen prostorski načrtovalec Andrej Mlakar, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0948 PA PPN. Elaborat je bil dopolnjen v novembru 2025.

Območje, namen in predmet lokacijske preveritve:

Območje lokacijske preveritve se nanaša na parcelo št. 1745, k. o. 2423-Gabrovica. Iz pobude izhaja, da želi investitor na navedeni parceli izvesti rekonstrukcijo, prizidavo in spremembo namembnosti obstoječe mizarske delavnice v pretežno stanovanjsko stavbo.

Predlog individualnega odstopanja:

Predlog je, da se s sklepom o lokacijski preveritvi za obstoječo stavbo na parceli št. 1745, k. o. 2423-Gabrovnica namesto predpisane najmanjše etažnosti osnovnega kubusa stavbe P+1+podstrešje **dopusti etažnost P+podstrešje (P+p)**, ter da se namesto predpisanega naklona strešine od 18° do 22°, izjemoma do 28°, **dopusti naklon strehe manjši od 18°**.

2. Utemeljitev skladnosti lokacijske preveritve s pogoji, določenimi v 136. členu ZUreP-3

Utemeljitev objektivnih okoliščin (drugi odstavek 136. člena ZUreP-3)

Objektivne okoliščine, ki upravičujejo dopustnost predlaganih odstopanj, so:

- 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 (prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3), in
- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev (prva alineja tretjega odstavka 136. člena ZUreP-3).

Gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine:

Investicijska namera rekonstrukcije, prizidave in spremembe namembnosti 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 stavbe in predvidene prenove. Obstoječa stavba je v dobrem gradbeno-tehničnem stanju, njena streha pa je izvedena kot montažna armiranobetonska konstrukcija iz korit in nosilcev. Ker se del stavbe ohranja za obrtno dejavnost, je ohranitev te strešne konstrukcije smiselna tudi z vidika funkcionalnosti. Prilagoditev stavbe na predpisano minimalno etažnost bi zahtevala celovito odstranitev ali preoblikovanje strešne konstrukcije, kar bi glede na naravo prenove in potrebno ohranitev delavnice pomenilo nesorazmerne stroške investitorja.

Gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev:

Gradnja se 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.

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.

Utemeljitev dopustnosti Individualnega odstopanja (četrti odstavek 136.člena ZUreP-3)

Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine (prva alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Predvidena ureditev (rekonstrukcija, prizidava ter sprememba namembnosti obstoječe mizarske delavnice v pretežno stanovanjsko stavbo) je skladna s cilji prostorskega razvoja

občine iz 8. člena OPN, saj pomeni racionalno rabo obstoječega stavbnega fonda, spodbuja prenovu pred novogradnjo ter omogoča mešano rabo prostora z ohranjanjem identitete naselja.

Individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom, saj se vrši program površin podeželskega naselja. Prav tako individualno odstopanje ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine Komen oziroma je z njim skladno.

Doseganje gradbenega namena OPN ob upoštevanju ostalih izvedbenih pogojev (druga alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Na območju lokacijske preveritve se z manjšim individualnim odstopanjem od PIP glede etažnosti in naklona strehe, ob hkratnem upoštevanju ostalih določil OPN Komen, omogoča rekonstrukcija, prizidava obstoječega objekta in sprememba namembnosti iz mizarske delavnice v pretežno stanovanjsko stavbo, v skladu z namero investitorja. Ureditev bo izvedena znotraj obstoječih gabaritov, brez poseganja v strešno konstrukcijo, zato se ohranja značilna volumenska zasnova in silhueta stavbe v prostoru.

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 stavbe.

Sprememba namembnosti obstoječe stavbe 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.

Investicijska namera, ki bo omogočena z lokacijsko preveritvijo, je skladna z gradbenim namenom OPN.

Videz območja, podoba naselja in krajine (druga alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Kljub temu, da stavba minimalno odstopa od zahtevanega naklona strehe (18°-28°), odstopanje v naravi ni zaznano – streha bo vizualno prilagojena značilni podobi območja z opečnato strešno kritino v skladu s krajevno arhitekturo.

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 odstranitvijo prostorsko neustreznih in degradiranih elementov nekdanje obrtne rabe, s čimer se bo izboljšala urejenost okolice in kakovost bivalnega okolja na vhodu v naselje.

Obravnavana stavba se nahaja na robnem, vstopnem delu naselja Coljava, kjer se teren vzpenja. Posledično je stavba v naravi nižja od stavb, 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.

Bivalne in delovne razmere (druga alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Ureditev ne bo poslabšala bivalnih pogojev, temveč jih bo izboljšala, s čimer prispeva k celoviti revitalizaciji prostora in nadgradnji obstoječega grajenega tkiva.

Možnost pozidave sosednjih zemljišč (tretja alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Individualno odstopanje od PIP za potrebe rekonstrukcije, prizidave in spremembe namembnosti obstoječe mizarske delavnice v pretežno stanovanjski stavbo nima vpliva na možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Individualno odstopanje od PIP se nanaša zgolj na pogoje glede oblikovanja - naklona strehe in etažnosti obstoječe stavbe.

Upoštevanje pravnih režimov oziroma državnih prostorskih načrtov (četrta alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Predlagana odstopanja od pogojev OPN niso v nasprotju s pravnimi režimi na območju lokacijske preveritve, kar bo preverjeno s pridobitvijo mnenj na elaborat lokacijske preveritve. Za območje lokacijske preveritve ni bil sprejet noben državni prostorski načrt.

3. Postopek lokacijske preveritve:

Na pobudo investitorja in predloženega elaborata je bil izpeljan postopek lokacijske preveritve, kot to določa 138. člen ZUreP-3.

Preverila se je skladnost elaborata z določbami ZUreP-3 in OPN Občine Komen. Investitor je bil o preveritvi pisno obveščen, izdan mu je bil tudi sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve v višini 2.500 EUR (pravna podlaga: Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Komen (Uradni list RS, št. 52/18, 43/19). Nosilci urejanja prostora so bili nato pozvani k predložitvi mnenja o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja, lokacijski preveritvi je bila dodeljena identifikacijska številka lokacijske preveritve (ID 7135).

Mnenjedajalci v postopku so bili: Ministrstvo za naravne vire in prostor (Direkcija RS za vode, Zavod RS za varstvo narave, Direktorat za prostor in graditev), Občina Komen (za javno cesto), Kraški vodovod Sežana, d.o.o. (za javni vodovod), Elektro primorska, d.d., Telekom Slovenije, d.d., in GVO telekomunikacije, d.o.o.

Ministrstvo za naravne vire in prostor je Občino obvestil, da pri postopkih lokacijske preveritve za namene, ki niso spremembe stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi, od 15. 10. 2025 ministrstvo kot nosilec urejanja prostora za področje prostorskega razvoja ne sodeluje več. Občina lahko nadaljuje postopek priprave in sprejema lokacijske preveritve brez mnenja ministrstva za področje prostorskega razvoja. Pri tem mora Občina upoštevati vse veljavne predpise, vezane na vsebino in pripravo LP. Obenem je ministrstvo Občino pozvalo k uskladitvi gradiva lokacijske preveritve, da bo tehnično ustrezno. Uskladitve se nanašajo predvsem na brisanje podvojenih podmap ter nepravilno umestitev določenih datotek v za to namenjene mape, kar je Občina Komen v sodelovanju z izdelovalcem elaborata LP storila skladno z navodili ministrstva. Ministrstvo je podalo tudi navodilo, da se pred posredovanjem podatkov ministrstvu v delih gradiva LP, kjer v podatkih ali dokumentaciji nastopajo osebni podatki, te ustrezno anonimizira.

Ostala prejeta mnenja so pozitivna, nekatera od njih navajajo pogoje, ki jih je treba upoštevati pri izvajanju gradnje in uporabi objekta (DRSV in Občina Komen - ceste).

Po prejemu vseh mnenj je Občina skladno s 115. členom ZureP-3 pozvala vse osebe, ki posredno ali neposredno izvršujejo pristojnost priprave lokacijske preveritve, da predložijo izjavo o morebitnem nasprotju interesov, če so glede nepremičnine, ki je del lokacijske preveritve, in se ji namerava spreminjati namenska raba ali prostorski izvedbeni pogoji, v kateremkoli odnosu skladno s tretjim odstavkom 115. člena ZUreP-3. Na podane pozive Občina ni prejela nobene izjave, zato je sklepala, da zavezanci za izjavo niso v nasprotju interesov v obravnavnem postopku lokacijske preveritve.

Elaborat LP in pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve je Občina javno objavila in razgrnila na javni razgrnitvi od 6. 4. 2026 do vključno 21. 4. 2026.

O javni razgrnitvi je bila javnost seznanjena z javnim naznanilom, ki je bilo objavljeno na spletni strani Občine Komen ter na oglasni deski na sedežu Občine in vaše skupnosti Gabrovica-Coljava. O javni objavi je Občina pisno obvestila lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč. Gradivo je bilo javno razgrnjeno na spletni strani Občine Komen, v fizični

obliki pa si ga je bilo možno ogledati v prostorih Občine Komen. V času javne razgrnitve ni bil prejet noben predlog ali pripomba na razgrnjeno gradivo.

4. Sprejem sklepa

Skladno s 138. členom ZUreP-3 Občina sprejme sklep o lokacijski preveritvi ter ga skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Sklepa o lokacijski preveritvi ni dopustno spreminjati ali dopolnjevati.

5. Posledice in veljavnost sklepa

Skladno z drugim odstavkom 140. člena ZureP-3 velja Sklep o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od PIP pet let. Če investitor v tem času vloži vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep o lokacijski preveritvi velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju.

Občinskemu svetu Občine Komen predlagam, da pobudo o lokacijski preveritvi z elaboratom in Sklepom o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za del enote urejanja prostora CO-02 (SK) obravnava in jo odobri.

Pripravila:

Nataša Lovrečič, univ. dipl. inž. arh.
Občinska urbanistka

mag. Erik Modic
župan

Priloge:

- Predlog sklepa o lokacijski preveritvi
- Elaborat lokacijske preveritve
- Stališča do predlogov in pripomb javnosti z javne razgrnitve
- Poročilo o sodelovanju z javnostjo

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) ter 16. člena Statuta Občine Komen (Uradni list RS št. 80/09, 39/14, 39/16) je Občinski svet Občine Komen na svoji _____ redni seji dne _____ sprejel sklep

SKLEP

o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za del enote urejanja prostora CO-02 (SK)

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na območju parcele št. 1745, k. o. 2423-Gabrovica, ki se po določilih Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št. 26/18, 28/19 – obv. razl., 65/20 – obv. razl., 121/21 – obv. razl., 1/24 – obv. razl, v nadaljevanju OPN) nahaja v enoti urejanja prostora CO-02 (SK).

Elaborat lokacijske preveritve z datumom izdelave junij 2025, dopolnitev november 2025, je izdelalo podjetje ARHITRAVI, d. o. o., Kidričeva 9, 5000 Nova Gorica, pooblaščen prostorski načrtovalec Andrej Mlakar, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0948 PA PPN.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz 1. točke tega sklepa se za potrebe omogočanja investicijske namere – rekonstrukcije, prizidave in spremembe namembnosti obstoječe stavbe mizarske delavnice v stanovanjsko stavbo, dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev – meril in pogojev glede oblikovanja zahtevnih in manj zahtevnih objektov, določenih v tabeli 12 v 98. členu odloka o OPN, v obsegu:

- namesto predpisane najmanjše etažnosti osnovnega kubusa stavbe P+1+podstrešje se dopusti etažnost P+podstrešje (P+p),
- namesto predpisanega naklona strešine od 18° do 22°, izjemoma do 28°, se dopusti naklon strehe manjši od 18°.

3. člen

Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov je 7135.

4. člen

Ta sklep velja pet let. Če investitor v tem času vloži vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju.

5. člen

Ta sklep se skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorsko informacijskem sistemu.

Ta sklep začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:

Datum:

Občina Komen
mag. Erik Modic
ŽUPAN