

vrsta dokumentacije:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

ime dokumentacije:

rekonstrukcija in prizidava Gasilskega doma v Komnu

identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov:

lokacija:

**Občina Komen, naselje Komen
parceli št. 123/3 in 124/4 k.o. 2412 Komen
znotraj enote urejanja prostora KO-16**

investitor:

**Prostovoljno gasilsko društvo Komen
Komen 96
6223 Komen**

izdelovalec:

**Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p.
Ulica tolminskih puntarjev 4
5000 Nova Gorica**

odgovorna oseba izdelovalca:

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.

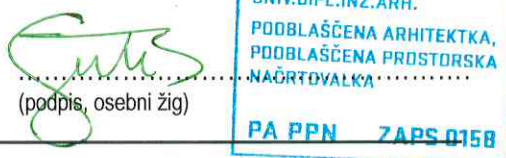


odgovorna prostorska načrtovalka:

**Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.
tel. 041 640 213, blanka.suler@t-2.si**

identifikacijska številka:

PA PPN ZAPS 0158



številka dokumentacije:

ELP 04/2024

kraj in datum izdelave dokumentacije:

Nova Gorica, januar 2025

številka izvoda:

I. BESEDILO ELABORATA

- 1. Namen lokacijske preveritve**
 - 2. Zakonske podlage lokacijske preveritve**
 - 3. Predhodni pogoji**
 - 4. Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve**
 - 5. Območje lokacijske preveritve in izvorno območje lokacijske preveritve**
 - 6. Opis stanja, opis društva in aktivnosti ter i predstavitev in utemeljitev investicijske namere**
 - 6.1. Opis stanja
 - 6.2. Predstavitev društva in aktivnosti
 - 6.3. predstavitev in utemeljitev investicijske namere
 - 7. Veljavni prostorski izvedbeni pogoji na območju lokacijske preveritve, skladnost investicijske namere s pogoji OPN**
 - 8. Predlagano individualno odstopanje od veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev, utemeljitev objektivnih okoliščin**
 - 8.1. Odstopanje od določila 61. člena in določil 100. člena OPN
 - 8.2. Objektivne okoliščine
 - 8.3. Utemeljitev – omejujoče okoliščine: raba sosednjih zemljišč
 - 8.4. Utemeljitev – druge omejujoče okoliščine: sredstva, potrebna za umestitev novogradnje Gasilskega doma izven strnjenegega urbanega območja
 - 9. Podrobnejša namenska raba in predlagano odstopanje**
 - 10. Varovanja in omejitve na območju lokacijske preveritve ter predlog nosilcev urejanja prostora**
 - 11. Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja**
 - 11.1. Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine
 - 11.2. Doseganje namena OPN ob upoštevanju ostalih izvedbenih pogojev
 - 11.3. Videz območja, podoba naselja in krajine
 - 11.4. Bivalne in delovne razmere
 - 11.5. Možnost pozidave sosednjih zemljišč
 - 11.6. Upoštevanje pravnih režimov
 - 11.7. Državni prostorski načrti
 - 12. Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve**
 - 13. Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije**
-

II. GRAFIČNI DEL IN SPREMLJAJOČE GRADIVO V ELEKTRONSKI OBLIKI

(samo v elektronskem zapisu)

- grafični del: območje LP
- spremljajoče gradivo: elaborat – tekstualni del, izvorno območje LP, parcele

I. BESEDILO ELABORATA

1. Namen lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je predvidena kot instrument dopuščanja individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev Občinskega prostorskega načrta Občine Komen.

Cilj lokacijske preveritve je omogočiti izvedbo rekonstrukcije in gradnjo prizidave k stavbi Gasilskega doma v občinskem središču Komen.

Predvidena prizidava ne izpolnjuje vseh pogojev Občinskega prostorskega načrta Občine Komen, je pa nujna za normalno delovanje in razvoj društva ter posledično za boljšo protipožarno varnost in boljše ukrepanje v primeru naravnih in drugih nesreč na območju občine in tudi širše.

2. Zakonske podlage lokacijske preveritve

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) – **ZUreP-3**, 136. člen: individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

3. Predhodni pogoji

Občina Komen ima sprejet Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Občini Komen (Ur. l. RS št. 52/2018, sprememba Ur. l. RS št. 43/2019).

4. Prostorski akti in že izvedene 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. 28/2019,
 - 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. 65/20209;
 - 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. 121/2021);
 - Obvezna razlaga pojma »funkcionalna parcela«, ki se uporablja v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št. 1/2024);
- v nadaljevanju vse skupaj poimenovano OPN.

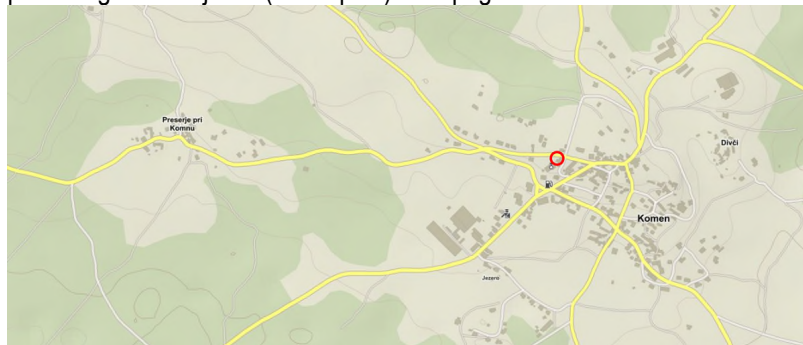
Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na enoto urejanja prostora KO-16.

Predhodno izvedene lokacijske preveritve na območju enote KO-16: /

5. Območje lokacijske preveritve in izvorno območje lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve (v nadaljevanju območje LP) obsega zemljišče parcel obstoječe stavbe in dvorišča Gasilskega doma in sicer zemljišča parcel št. 123/3 in 124/4 k.o. 2412 Komen s skupno površino 876m² (podatki GURS).

prikaz lege območja LP (rdeča pika) na topografski karti



Vir: portal PISO

Prikaz območja LP na DOF in ZKN



Vir: portal PISO

pogled na območje LP s severovzhoda



pogled na območje LP z zahoda



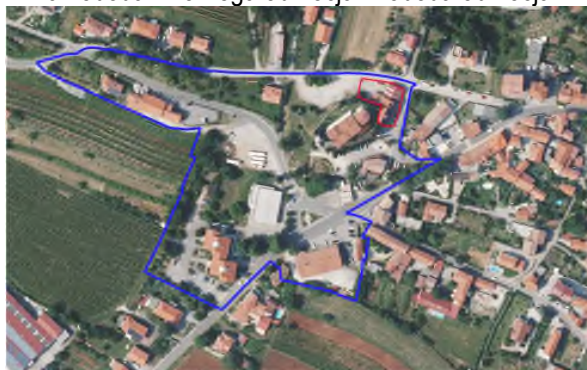
Izvirno območje lokacijske preveritve je enota urejanja prostora KO-16.

V naravi enota obsega SV del enote urejanja prostora KO-16 v centru naselja Komen. Površina enote ob cerkvi sv. Jurija s stavbo Gasilskega doma in gostinskega objekta Paradiso bar se višinsko spušča proti jugozahodu, proti novemu centru naselja, kjer se nahajajo obeležje NOB, objekt bencinskega servisa, stavba marketa, večstanovanjske stavbe s prostori pošte in banke, stavba Zadrúžnega doma s prostori knjižnice ter gostinska stavba (gostilna Pri brajdi v smeri proti Preserju).

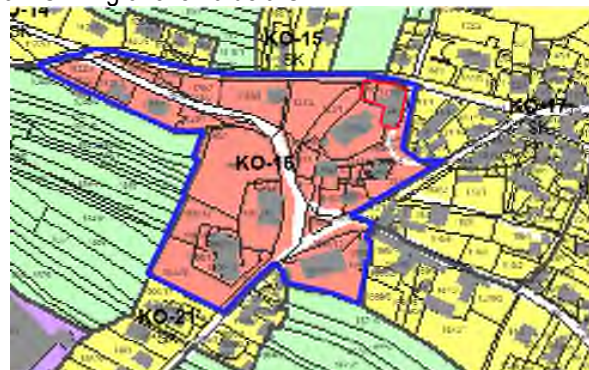
Okolica cerkve je južno in vzhodno od cerkve pretežno urejena, med obzidjem cerkve in gostinsko stavbo je urejen tlakovan plato z vodnjakom, parkirišči, hortikulturno ureditvijo in površinami za pešce ter seveda prometnimi povezavami.

Zahodno od cerkve oziroma zahodno od dvorišča stavbe Gasilskega doma je območje neurejeno, delno zatravljena in delno gramozirana površina.

Prikaz oboda izvirnega območja in oboda območja LP na DOF in grafičnemu delu OPN



Vir: portal GURS, portal PIS



Vir: portal PISO

obod izvirnega območja

obod območja LP

izsek iz legende OPN

3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA TER OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

—	Meja območja enote urejanja prostora	IP	Površine za industrijo	A	Površine razpršene poselitve
- - -	Meja območja enote urejanja prostora (določena na podlagi topografskih podatkov)	IG	Gospodarske cone	■	Razpršena gradnja - zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)
—	Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora	IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo		OBMOČJA KMETJSKIH ZEMLJIŠČ
—	Meja sprejetega in veljavnega državnega prostorskega akta	BT	Površine za turizem	K1	Najboljše kmetijska zemljišča
*****	Meja občine	SD	Površine drugih območij	K2	Druge kmetijske zemljišča
		BC	Športni centri		OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ
		ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport	G	Gozdna zemljišča
		ZP	Parki		OBMOČJA VODA
		ZD	Druge urejene zelene površine	VC	Celinske vode
		ZK	Pokopališča	VI	Območja vodne infrastrukture
		PC	Površine cest		
		PŽ	Površine železnic		
		PO	Ostale prometne površine		
		E	Območja energetske infrastrukture		
		O	Območja okoljske infrastrukture		

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA	
SSe	OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
SSv	Stanovaljske površine (v - enodružinska gradnja)
SSs	Stanovaljske površine (v - večstanovanjska gradnja)
SK	Stanovaljske površine (s - strnjena gradnja pretežno enodružinskih hiš)
CU	Površine podeželskega naselja
CDo	Osebnostna območja centralnih dejavnosti
CDz	Druge območja centralnih dejavnosti (o - obrtne, poslovne in storilne dejavnosti)
CDi	Druge območja centralnih dejavnosti (z - zdravstvo in socialno varstvo)
	Druge območja centralnih dejavnosti (i - vzgojne in izobraževalne dejavnosti)

Vir: portal PISO

pogled na površino med stavbami cerkve, gasilskega doma in gostinskega lokala



Vir: Google maps

pogled na površino zahodno od dvorišča stavbe Gasilskega doma oz. SZ od cerkvenega obzidja



Google maps

Vir:

6. Opis stanja, opis društva in aktivnosti ter predstavitev in utemeljitev investicijske namere

6.1. Opis stanja

Osnovni, enonadstropni del obstoječe stavbe Gasilskega doma Komen na svoji JZ strani meji na zid, ki omejuje zatravljeno površino okoli cerkve sv. Jurija. Po javno dostopnih podatkih je bil zgrajen leta 1925, stavba je ena redkih, ki v drugi svetovni vojni niso bile porušene. Prvotno so bili v stavbi urejeni prostori za zapore. Prostovoljno gasilsko društvo Komen (PGD Komen) je zaradi potrebe po zaščiti narave in premoženja pred požari nastalo leta 1948. Trenutno se v stavbi nahaja eno stanovanje (del nadstropja) in prostori PGD Komen.

Prvotna stavba je bila za potrebe gasilske dejavnosti dvakrat prizidana:

- Najprej je bila okoli leta 2006 ob severni fasadi osnovnega dela stavbe izvedena pritlična prizidava garaže za gasilska vozila (gradbeno dovoljenje Upravne enote Sežana št. 35103-211/2004-260-0403, datum 27. 1. 2005; uporabno dovoljenje Upravne enote Sežana št. 351-22/2008-7, datum 1. 10. 2008).
- Kasneje je bila izvedena še prizidava med cerkvenim zidom in severnim delom zahodne fasade osnovnega dela stavbe, ta prizidava je v nadstropju povečala stanovanjske površine s pokrito teraso, v pritličju pa zagotovila prostore za garažo, delavnico, kotlovnico in sanitarne prostore Gasilskega doma (gradbeno dovoljenje Upravne enote Sežana št. 351-56/2011-12 0408, datum 17. 5. 2011; uporabno dovoljenje Upravne enote Sežana št. 351-16/2014-8 0408, datum 7. 2. 2014).

Prizidavi oblikovno med seboj nista usklajeni, moteče je predvsem razdrobljeno oblikovanje strešin, uporaba kovinske kritine v primeru prizidane garaže ter oblikovanje in barva ograje okoli parcele Gasilskega doma.

Stavbi pripada zemljišče parcel št. 123/3 in 124/4 k.o. 2412 Komen skupne površine 876 m². Pred vhodno, vzhodno fasado stavbe je zagotovljen prostor za parkiranje 4 osebnih vozil, nekaj prostora za parkiranje osebnih vozil je na razpolago na površini dvorišča zahodno od stavbe, med lokalno cesto in površino cerkve sv. Jurija. Na robu dvorišča ob cerkvenem zidu v sklopu manjše zatravljene površine raste lipa, sicer na parceli stavbe ni zelenih površin.

Stavba Gasilskega doma skupaj s prizidavama ima pridobljena upravna dovoljenja na podlagi prostorskih aktov, ki so veljali pred uveljavitvijo OPN. Obstoječe stanje ne dosega faktorja zelenih površin iz OPN in presega največji dovoljeni faktor zazidanosti iz OPN.

prikaz obstoječega stanja na DOF



Vir: portal GURS

A prvotni del stavbe iz leta 1925

B prva prizidava

C druga prizidava

— ograja

→ uvozi v stavbo in na dvorišče

→ vhodi v stavbo in na dvorišče



lipa

6.2. Predstavitev društva in aktivnosti

Predstavitev društva in aktivnosti (povzeto po tekstu na internetni strani društva)

Začetki Prostovoljnega gasilskega društva Komen (PGD Komen) segajo v leto 1948, ko je na komenskem Krasu prišlo do potrebe po zaščiti premoženja in narave pred požari. Društvo je začelo delovati s skromno opremo, vendar izjemnim občutkom za pomoč in prostovoljstvo ter z željo po druženju v osvobojeni domovini. Čas od leta 1967 do 1984 je pomenil obdobje strokovnega opremljanja – od prve avtocisterne do pospešene prenove stavbe Gasilskega doma v Komnu. Društvo se je razvijalo v strokovnosti, opremljenosti in tudi kadrovsko. V vseh letih društvo skrbi za gasilski podmladek, gospodarski subjekti v domačem okolju aktivnosti društva vselej sprejemajo z največjo mero razumevanja.

Prostovoljno gasilsko društvo Komen je edino in osrednje gasilsko društvo v Občini Komen. Razporejeno je v III. kategorijo gasilskih enot, in je eno izmed osmih gasilskih društev v Kraški gasilski zvezi. Društvo opravlja javno gasilsko službo na površini 103 km² požarnega okoliša v Občini Komen pa tudi izven občine, na enem izmed najbolj ogroženih predelov Slovenije pred požari v naravnem okolju.

Društvo ima od 30 do 60 intervencij letno.

PGD Komen danes sestavlja 193 članov, od tega je 70 operativnih gasilcev. V svojem voznom parku ima društvo 6 vozil (GVM-1, GVM-1, GVGP-1, GVGP-2, GVC 1 in GCGP-3) z vso pripadajočo opremo. Podmladek društva trenutno šteje okoli 60 otrok in mladostnikov.

V PGD Komen se zavedajo svojih odgovornih nalog in skušajo preko gasilskih tekmovanj, še posebej pa izobraževanj, usposabljanj in vaj, ki se jih udeležujejo in jih pripravljajo, obdržati nivo operativne pripravljenosti za vse vrste intervencij, ki jih opravljajo na terenu.

6.3. Predstavitev in utemeljitev investicijske namere

V zadnjih letih je po vsej Sloveniji opazen trend zviševanja temperatur, kar se odraža tudi v daljših in intenzivnejših sušnih obdobjih. Na Krasu, ki je že sedaj požarno zelo ogrožen pred požari v naravnem okolju, hujše suše predstavljajo dodatno povečanje požarne ogroženosti. Večji problem kot povečana požarna ogroženost gasilcem predstavljata intenziteta in hitrost širjenja požarov. Komenski gasilci so v zadnjih letih spoznali, da morajo zaradi spremenjenih okoljskih dejavnikov nujno posodobiti oz. povečati vozni park z novim vozilom za gašenje požarov v naravnem okolju, le na ta način bodo lahko tudi v prihodnje na intervencijah uspešno posredovali. V obstoječih garažah za garažiranje novega vozila ni prostora. Društvo poleg prostora za novo vozilo potrebuje tudi dodaten prostor za shranjevanje opreme ter prostor za urjenje članov, predvsem podmladka.

Zaradi opisanih potreb je društvo pridobilo idejno zasnovo za prizidavo dodatne garaže (IDZ; izdelovalec GPS d.o.o., št. projekta 275/41-2024, 26. 4. 2024) in osnutek dokumentacije za gradbeno dovoljenje.

V IDZ je prikazana predvidena gradnja pritličnega prizidka ob zahodni fasadi obstoječe garaže, dimenzije tlorisa nepravilne oblike bodo znašale cca 10,6m oz. 9,35m X cca 7,10m oz. 6,50m. Predvidena prizidava bo zapolnila površino med obstoječim prizidkom ob cerkvenem obzidju in lokalno cesto, krita bo s streho blagega naklona, streha bo vizuelno zakrita z atiko. Istočasno s prizidavo bo zaradi poenotenega videza stavbe kot celote izvedena tudi rekonstrukcija obstoječega prizidka ob cerkvenem obzidju, predvideno je preoblikovanje strehe (ravna streha oziroma terasa namesto obstoječe enokapnice) in atika oziroma enotna dvoriščna fasada obstoječe in predvidene prizidave.

PGD Komen je v letu 2024 pridobilo smernice Območne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine za nadaljnje načrtovanje prizidave in zunanje ureditve (št. 35106-0106-2/2024, datum 29. 2. 2024).

prikaz umestitve predvidenih posegov na DOF po IDZ



Vir: portal GURS

1 predvidena prizidava

2 predvidena rekonstrukcija

— predviden rekonstrukcija ograje/zid

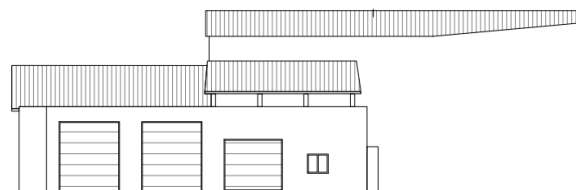
→ uvozi v stavbo in na dvorišče

 lipa

pogled na zahodno fasado obstoječe stavbe



risba predvidene zahodne fasade iz IDZ



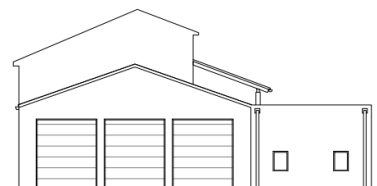
Vir: idejna zasnova

pogled na severno fasado obstoječe stavbe



Vir: Google Maps

risba predvidene severne fasade iz IDZ



Vir: idejna zasnova

Elaborat lokacijske preveritve obravnava tretjo prizidavo k osnovni stavbi, osnovna stavba se nahaja na robu centra naselja in nima možnosti širitve pripadajočega zemljišča. Seveda je društvo zainteresirano za dolgoročno prostorsko ustrežnejšo rešitev, vendar je to za društvo pa tudi za občino zaenkrat prevelik finančni zalogaj. V IDZ predstavljena rešitev je trenutno finančno dostopna, je pa tudi nujna za zagotavljanje požarne varnosti na območju občine in širše.

Poleg opisane prizidave je skladno s pridobljenimi smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Nova Gorica, načrtovana tudi rekonstrukcija, preoblikovanje oziroma nadomestitev ograje okoli dvorišča Gasilskega doma s tipološko primerno oblikovanim zidom in vrati.

7. Veljavni prostorski izvedbeni pogoji na območju lokacijske preveritve, skladnost investicijske namere s pogoji OPN

Poleg v tekstu že navedenih uporabljene kratice: DGD – dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, PZI – projekt za izvedbo, PIP – prostorski izvedbeni pogoji.

Pogoji so povzeti upoštevajoč vsebino OPN in investicijsko namero. Znak ✓ pomeni, da je investicijsko namero v prostor možno umestiti upoštevajoč pogoje, **redče obarvano besedilo** navaja neskladja investicijske namere s pogoji OPN.

izvedbeni pogoji iz OPN	obrazložitev skladnosti
III.1. Splošna določila	
52. člen (prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo za EUP) OPN vsebuje splošne, podrobne PIP ter posebne PIP. Splošni PIP se uporabljajo v vseh enotah urejanja prostora, razen če je s podrobnimi ali posebnimi PIP določeno drugače. Podrobni PIP dopolnjujejo ali spreminjajo splošne PIP, posebni PIP pa dopolnjujejo ali spreminjajo splošne oziroma podrobne PIP.	V danem primeru podrobni PIP opredeljujejo natančnejše pogoje za gradnjo na podrobnejši namenski rabi CU, posebni PIP pa za predvideno gradnjo ne podajajo natančnejših pogojev.
III.3. Splošni prostorski izvedbeni pogoji	
55. člen (vrste dopustnih gradenj)	
(1) Gradnje so (razen izjem) dovoljene le na območjih stavbnih zemljišč.	✓Predvidena je dozidava na stavbnem zemljišču.
(2) Gradnja novega objekta je načeloma dopustna če OPN ali drugi predpisi ne določajo drugače. Gradnje so dovoljene le na območjih stavbnih zemljišč	✓OPN rekonstrukcij in prizidav načeloma na prepoveduje.
(3) Dozidava in rekonstrukcija objekta sta dopustni samo na zakonito zgrajenih objektih. Rekonstrukcija legalno zgrajenih	✓Osnovna stavba Gasilskega doma je bila zgrajena leta 1925. Že izvedene dozidave

objektov je mogoča na vseh vrstah namenskih rab. Dozidava legalno zgrajenih objektov je možna, če njihova namembnost ni neskladna z namensko rabo prostora in ob upoštevanju drugih določil tega odloka.	osnovne stavbe imajo pridobljena upravna dovoljenja (podatki v poglavju 6.1.) Namembnost predvidene dozidave je skladna s podrobnejšo namensko rabo CU, namenjena bo garažiranju gasilskih vozil.
58. člen (dopustne dejavnosti na namenskih rabah)	
Izsek iz tabele 5 družbene dejavnosti P – izobraževanje Q – zdravstvo in socialno varstvo R – kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti O – dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obveznega socialnega zavarovanja S – druge dejavnosti – verske dejavnosti	Dejavnost gasilstva po Uredbi o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08) spada v področje »O Dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost socialne varnosti«. Skladno s poenostavljenim poimenovanjem iz člena gre za družbene dejavnosti.
59. člen (dopustne vrste objektov po namenski rabi prostora)	
(2) Dopustne vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov po posamezni namenski rabi so določene v poglavju »III.4. Podrobni prostorski izvedbeni pogoji«.	✓ Glej obrazložitev upoštevanja pogojev 100. člena!
60. člen (odmiki od sosednjih zemljišč in objektov)	
(1) Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru funkcionalne parcele objekta.	✓V neposredni bližini predvidene prizidave ni sosednjih stavb. Najbližja stavba je cerkev, 16m JZ od predvidene prizidave, stoji na platoju, ki je približno 2m dvignjen nad koto dvorišča Gasilskega doma. Najbližja stanovanjska stavba stoji približno 17m severno od predvidene prizidave, med obema stavbama poteka javna cesta. Predvidena prizidava bo v višino merila cca 4m, pogoji bodo izpolnjeni.
(2) Najbolj izpostavljen del (nad in pod terenom) pri novi nezahtevni stavbi mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 4 m.	✓Predvidena prizidava bo od parcele javne ceste odmaknjena manj od 4m oziroma bo segala do parcelne meje, v DGD bo podana utemeljitev manjšega odmika, pridobljeno bo soglasje lastnika oziroma upravljavca ceste.
(4) Določbe o odmikih iz drugega odstavka tega člena ne veljajo, če je z regulacijskimi črtami v prostoru določeno drugače. Odmiki novozgrajenih objektov na območjih naselbinske dediščine morajo slediti gradbeni liniji obstoječih objektov ob ulicah in drugim obstoječim gradbenim linijam v prostoru (kot so linije, ki izhajajo iz zazidave strnjenih vaških jeder, gradnja na meji odprtega javnega prostora, obodna zazidava dvorišč domačij), ki se povzemajo iz vzorca poselitve znotraj EUP.	✓Na obravnavani lokaciji OPN ne določa regulacijskih črt. Območje LP se nahajata znotraj območja naselbinske dediščine Komen – vas. Skladno s smernicami Območne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine bo prizidava segala do parcele ceste.
(5) Za odmike objektov, ki so manjši od odmikov, določenih v drugem odstavku tega člena, je potrebno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega, da so izpolnjene vse zahteve iz prvega odstavka tega člena in predložiti soglasje lastnika sosednje parcele oziroma upravljavca ceste.	✓Določbe bodo upoštevane pri izdelavi DGD oziroma v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.
(8) Če je sosednje zemljišče javna cesta, je najmanjši odmik ograje ali opornega zidu od cestišča 1,5 m, razen če upravljavec ceste soglaša z manjšim odmikom ali če je odmik določen z regulacijsko linijo.	✓Predvidena je nadomestitev ograje med dvoriščem Gasilskega doma in javno cesto oziroma sosednjo parcelo s tipološko primernejšo rešitvijo. Na elaborat LP in kasneje na DGD bo pridobljeno mnenje upravljavca javne ceste glede odmika ograje/zidu od parcele ceste in mnenje Območne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine glede primernosti oblikovanja ograje/zidu.
61. člen (določanje velikosti objektov)	
(2) Kadar je obstoječa zazidanost večja od dovoljene zazidanosti, določene s tem odlokom, so na obstoječih objektih dopustne le rekonstrukcije, vzdrževanje objektov in odstranitev objektov ter spremembe namembnosti objektov. Dopustna je tudi gradnja objektov pod nivojem terena.	Obstoječa zazidanost območja LP presega največ dovoljen faktor zazidanosti 0,5 iz 100. člena OPN. Predvidena prizidava glede na obstoječi faktor zazidanosti ni skladna s pogojem iz člena.

62. člen (oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih objektov)	
(1) Vsi objekti in prostorske ureditve morajo spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse. Upoštevati je potrebno kvalitete krajine, kamor se umešča objekt (Kras, Vipavska dolina).	✓Določbe bodo upoštevane pri izdelavi DGD.
(2) Vsi novi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim obstoječim objektom v enoti urejanja prostora po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora, ograje, oporni zidovi, urbani opremi in drugih oblikovnih značilnostih prostora. Skladnost s tem določilom mora biti obrazložena in utemeljena v projektni dokumentaciji.	✓Določbe bodo upoštevane pri izdelavi DGD. Predvidena prizidava bo z enostavnim oblikovanjem in čistimi linijami oblikovno umirila obstoječi konglomerat osnovne stavbe in že izvedenih prizidav.
(3) V prostorskih enotah z izraženim prepoznavnim kvalitetnim oblikovanjem je potrebno elemente arhitekturnega oblikovanja stavb (stavbni volumen, višina, naklon strehe, smeri slemen, barva in tekstura fasad in streh, izbiro materialov in drugo) in ureditve odprtega prostora (material in način gradnje ograj, opornih zidov, tlakovanja, urbane opreme in drugo) prilagoditi kakovostni podobi v prostorski enoti. Barve kritin morajo biti prilagojene posameznemu stavbnemu tipu in celostni podobi naselja. Kritine ne smejo biti odsevajoče.	✓Določbe bodo upoštevane pri izdelavi DGD. Površina severno od cerkve Sv. Jurija in zahodno od Gasilskega doma nima izrazito izraženih ambientalnih kvalitet, ni programsko in tudi ne oblikovno definirana. Obstoječa ograja okoli parcele gasilskega doma bo nadomeščena oziroma preoblikovana tako, da bo prilagojena lokalni tipologiji.
(4) Pri oblikovanju fasad je glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi kot so členitev, barve in materiali fasad, okna, nadstreški, balkoni, ograje, ipd. potrebno smiselno upoštevati kakovostne okoliške objekte v prostorski enoti.	✓Določbe bodo upoštevane pri izdelavi DGD.
(5) Pri barvi fasadnih ometov se lahko uporabijo bela, siva in nežni zemeljski toni (bež, oker, opečna, rjava in podobno) ter pastelne barve. Prepovedana je uporaba intenzivnih barv (na primer citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo, temno oziroma turkizno modra) in fasadne opeke. Barva fasade mora biti določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja in mora biti skladna z izdelano barvno študijo za naselja Občine Komen.	✓Določbe bodo upoštevane pri izdelavi DGD.
(6) Priporoča se uporaba značilnih kraških konstrukcijskih stavbnih členov kot so porton, stebri, zunanji hodnik, dekorativni kamniti stavbni členi ... Prepovedani so neznaki arhitekturni elementi in detajli na fasadah (večkotni izzidki z nepravimi koti, stolpiči, tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij kot so grška stebrišča ...) in na strehah objektov (čopi, frčade ...).	✓Določbe bodo upoštevane pri izdelavi DGD.
(7) Nameščanje modularnih solarnih in fotovoltaičnih sistemov je dovoljeno pod pogojem, da ne presegajo slemena streh in so v največji možni meri postavljeni tako, da so poravnani s strešino. Pri ravnih strehah morajo biti od venca odmaknjeni najmanj za višino elementov, ki se nameščajo. Nameščanje modulov solarnih in fotovoltaičnih sistemov na strehah objektov znotraj naselbinske dediščine ni dopustno, če vplivajo na silhueto naselja ali pomembnejše vedute v naselju ali so iz smeri javnih površin na vizualno izpostavljenih delih objekta, ampak se jih umešča na vizualno neizpostavljenih lokacijah. Umeščanje fotovoltaičnih sistemov na fasade ni dovoljeno.	✓Določbe bodo upoštevane pri izdelavi DGD oziroma PZI.
(8) Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na izpostavljene dele uličnih fasad objektov, razen če tehnično drugače ni mogoče.	✓Določbe bodo upoštevane pri izdelavi DGD oziroma PZI.
(9) Elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je potrebno namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na izpostavljenih delih uličnih	✓Določbe bodo upoštevane pri izdelavi DGD oziroma PZI.

fasad objektov.	
(10) Povsod, kjer terenske razmere to omogočajo, je priporočena izvedba značilnih kraških zidov (od suhozida do zidu iz klesanih kamnov), vključno z izbiro in načinom uporabe malt, značilno za take gradnje na Krasu. V primeru drugačnih izvedb, npr. v betonu, naj bo vidna stran zidu sestavljena iz lokalnega kamna, ometana ali ozelenjena. Postavitev ograj in opornih zidov v območju površin, potrebnih za preglednost priključkov, križišč in preglednih berm državnih cest ni dovoljena.	✓Določbe bodo upoštevane pri izdelavi DGD oziroma PZI.
(11) S splošnimi in podrobnimi PIP podano oblikovanje je izjemoma lahko tudi drugačno, ko gre za posamezne nestanovanjske objekte, ki jih je možno oblikovati v kontrastu z okoljem, in sicer zaradi estetskih in simbolnih razlogov, kadar ima različnost oziroma nasprotnost oblike za cilj vzpostaviti prostorsko dominantno, doseči večjo razpoznavnost območja, zlasti z novogradnjami na prometnih vozliščih, na zaključkih stavbnega niza, v središčih posameznih naselij, pa tudi na izrazito dominantnih legah, vendar vedno ob upoštevanju obstoječih dominant in kvalitet prostora. Za tak poseg je potrebno izdelati idejni projekt, ki vsebuje tudi tri-dimenzionalno predstavitev umestitve objekta v prostor ter pridobiti pozitivno mnenje občinske strokovne službe, pristojne za prostor ter soglasje občinskega sveta.	Predvidena rekonstrukcija in prizidava ne bosta imeli za posledico vzpostavitev dominantne vloge stavbe Gasilskega doma.
64. člen (gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž)	
(1) Pri gradnjah novega objekta je potrebno na funkcionalni parceli objekta zagotoviti zadostne parkirne površine in garažna mesta, tako za stanovalce kakor tudi zaposlene in obiskovalce.	✓Možnost zagotovitve minimalno potrebnega števila parkirnih mest za osebna vozila v okviru funkcionalne parcele stavbe Gasilskega doma je odvisna od končnih projektnih rešitev, predvsem od zunanje ureditve in lociranja uvoznih vrat v novo predvideni prizidek. V kolikor končna rešitev ne bo dopuščala umestitve minimalno potrebnega števila parkirnih mest v sklopu funkcionalne parcele, bo potrebno zagotoviti parkiranje v okolici stavbe (drugi odstavek 64. člena OPN) ali uporabiti možnost skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi (65. člen OPN).
(2) Kadar na funkcionalni parceli objekta ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so znotraj naselja in na katerih je zagotovljena njihova uporaba.	Možnost parkiranja na drugih ustreznih površinah, znotraj naselja bo uporabljena v primeru, če končna rešitev prizidave ne bo omogočala umestitev minimalno potrebnega števila parkirnih mest v sklopu funkcionalne parcele.
(4) Parkirne površine na nivoju terena z več kot 10 parkirnimi mesti je potrebno ozeleniti z najmanj enim drevesom na 2 parkirni mesti.	Stavba kot celota ne bo potrebovala več kot 10 parkirnih mest za osebna vozila, parkirna mesta za gasilska vozila bodo zagotovljena v sklopu garaž.
65. člen (dimenzioniranje števila parkirnih mest)	
Tabela 6 normativ za stanovanjske stavbe.....2PM/stanovanje normativ za gasilske domove.....1PM/100m² V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi se upošteva največje potrebe po istovrstnem parkiranju.	Pred glavnim vhodom v stavbo Gasilskega doma je v okviru funkcionalne parcele možno parkirati 4 osebna vozila. V sklopu dvorišča Gasilskega doma je možno umestiti 2 – 4 parkirna mesta za osebna vozila, odvisno od končne projektne rešitve. Za stanovanje v nadstropju bo potrebno zagotoviti 2PM, za prostore Gasilskega doma upoštevajoč neto tlorisne površine pa 5PM. Redne aktivnosti PGD se odvijajo pretežno v popoldanskem času. V okolici Gasilskega doma se nahajajo parkirišča, katerih uporaba časovno ne sovпада z aktivnostmi PGD (npr. pri cerkvi, vzdolž javne ceste), zato je ustrezno uporabiti tudi dopuščeno možnost parkiranja za objekte z različnimi dejavnostmi.

(2) Pri določanju PM za objekte z javno funkcijo je potrebno za vsakih 1 do 20 PM zagotoviti 1 PM za invalide.	✓Določbe bodo upoštevane pri izdelavi DGD.
67. člen (velikost, oblika in umeščanje na funkcionalno parcelo objekta)	
(1) Pri določitvi funkcionalnih parcel objektov je potrebno upoštevati: - namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje (vrsta objekta in načrtovana dejavnost, dostop do javne ceste, parkirna mesta, utrjene površine in funkcionalno zelenje,...); - prostorske izvedbene pogoje glede lege, velikosti objektov ali prostorskih ureditev in glede oblikovanja objektov; - prostorske izvedbene pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro; - položaj, namembnost in velikost novih parcel objektov v odnosu do obstoječih parcel; - namembnost in velikost javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev ter njihove vzdrževanje; - zdravstveno tehnične zahteve (odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritev, intervencijske poti);	✓Funkcionalna parcela je obstoječa, obsega površine parcel št. 123/3 in 124/4 k.o. Komen in se zaradi predvidenih posegov ne bo spreminjala.
68. člen (obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih)	
(1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, razen če je z drugimi predpisi drugače določeno.	✓Funkcionalno zemljišče stavbe Gasilskega doma je komunalno opremljeno.
71. člen (varovalni pasovi grajenega javnega dobra in gospodarske javne infrastrukture)	
(6) V varovalnih pasovih posameznih infrastrukturnih omrežij je dopustna gradnja objektov in naprav v skladu z določili tega odloka in drugih predpisov ter na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega upravljavca infrastrukturnega omrežja.	✓Na elaborat lokacijske preveritve in kasneje na DGD bodo pridobljena mnenja upravljavcev infrastrukturnih omrežij, katerih varovalni pasovi bodo tangirani s predvidenimi posegi.
80. člen (varstvo narave)	
(1) Za posege na območja ohranjanja narave je treba pridobiti pogoje in soglasje pristojnega organa za varovanje narave.	✓Na elaborat lokacijske preveritve in kasneje na DGD bo pridobljeno mnenje Ministrstva za naravne vire in prostor, Direktorata za naravo.
(5) V času gradnje je na območju pričakovanih naravnih vrednot (Karbonati in Kras) ob nepredvidenem odprtju podzemne jame ali brezna ali najdbi fosilov lastnik zemljišča, na katerem je bil najden mineral ali fosil ali odprta jama, ali fizična ali pravna oseba, ki izvaja dejavnost med katero je prišlo do najdbe, dolžan začasno ustaviti dela, najdbo zaščititi in o najdbi nemudoma obvestiti organizacijo, pristojno za ohranjanje narave. Na podlagi odločbe ministrstva zagotovi organizacija, pristojna za ohranjanje narave, dokumentiranje, ovrednotenje in morebitno fizično zavarovanje vhoda v jamo.	✓Pogoj bo, če bo potrebno, upoštevan ob gradnji predvidene dozidave in izvedbi zunanje ureditve.
81. člen (varstvo kulturne dediščine)	
(3) Na objektih in območjih kulturne dediščine so dovoljeni posegi, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter kulturno dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).	✓Na elaborat lokacijske preveritve in kasneje na DGD bo pridobljeno mnenje Ministrstva za kulturo. Investitor je predhodno za nameravano gradnjo že pridobil usmeritve Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, območne enote Nova Gorica (št. 35106-0106-2/2024, februar 2024), iz usmeritev izhaja, da zavod predvideni dozidavi načeloma ne nasprotuje, pogoji iz usmeritev bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
(4) Gradnja novega objekta, vključno z dozidavo in nadzidavo ter deli, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji izgled objekta, in rekonstrukcija objekta na objektih in območjih kulturne dediščine nista dovoljeni, če so s tem prizadete varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine in prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot.	✓Predvidena prizidava in rekonstrukcija bosta izboljšali videz dvakrat prizidane stavbe Gasilskega doma.
(6) Na objektih in območjih kulturne dediščine veljajo pri gradnji	✓Določbe bodo upoštevane pri izdelavi DGD

in drugih posegih v prostor prostorski izvedbeni pogoji za celostno ohranjanje kulturne dediščine. V primeru neskladja ostalih določb odloka OPN s prostorsko izvedbenimi pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine veljajo pogoji celostnega ohranjanja kulturne dediščine.	oziroma PZI.
(7) Objekte in območja kulturne dediščine je potrebno varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi med gradnjo – čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti, obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih sistemov, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ne smejo se izkoriščati za deponije viškov materialov ipd.	✓Določbe bodo upoštevane pri izdelavi DGD oziroma PZI.
(8) Za kulturne spomenike in njihova vplivna območja veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim konkretnega akta o razglasitvi kulturnega spomenika. V primeru neskladja določb odloka OPN z varstvenimi režimi, ki veljajo za kulturni spomenik, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o razglasitvi.	✓Določbe bodo upoštevane pri izdelavi DGD oziroma PZI.
(10) Za registrirano kulturno dediščino, ki ni kulturni spomenik in ni varstveno območje dediščine, velja, da posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot, niso dovoljeni. V primeru neskladja določb odloka OPN z varstvenimi režimi, ki veljajo za registrirano kulturno dediščino, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni v tem členu.	✓Predvidena rekonstrukcija in prizidava ne bosta prizadeli varovanih vrednot ter prepoznavnih značilnosti območja dediščine. Določbe bodo upoštevane pri izdelavi DGD oziroma PZI.
(13) Za registrirano naselbinsko dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so: – naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov), – odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilne funkcionalne celote), – prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki itd.), – prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti itd.), – naravne in druge meje rasti ter robovi naselja, – podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina), – odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega), – stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, javna oprema, ulične fasade itd.), – oprema in uporaba javnih odprtih prostorov, – zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.	✓Predvidena rekonstrukcija in prizidava ne bosta bistveno spremenili obstoječe pozidave na izvornem območju.
(20) Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika, varstveno območje dediščine ali registrirano dediščino, ki je razvidna iz prikaza stanja prostora, ki je veljal ob uveljavitvi odloka o občinskem prostorskem načrtu, je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje za posege po predpisih s področja varstva kulturne dediščine. Kulturnovarstveno soglasje je treba pridobiti tudi za posege v posamezno EUP, če je tako določeno s posebnimi prostorsko izvedbenimi pogoji, ki veljajo za to območje urejanja.	✓Na elaborat lokacijske preveritve bo pridobljeno mnenje Ministrstva za kulturo.
(24) – (25) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti	✓Določbe bodo upoštevane pri izdelavi DGD oziroma pri gradnji.

pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.	
86. člen (varstvo vodnih virov)	
(4) Za posege v prostor na vodovarstvenem območju je treba pridobiti soglasje organa, pristojnega za vode.	✓ Na elaborat lokacijske preveritve in kasneje na DGD bo pridobljeno mnenje Ministrstva za naravne vire in prostor.
III.4. Podrobni prostorski izvedbeni pogoji	
100. člen (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih centralnih dejavnosti)	
Tabela 14 Družbene dejavnosti so osnovne dejavnosti, prav tako bivanje.	✓ Predvidena prizidava bo služila potrebam gasilske dejavnosti.
Dovoljena je gradnja zahtevnih in manj zahtevnih drugih nestanovanjskih stavb kot so gasilski domovi	✓
Faktor zelenih površin: vsaj 0,3	Tega pogoja že obstoječa ureditev funkcionalne parcele stavbe Gasilskega doma ne izpolnjuje, po izvedeni prizidavi zaradi oblike in velikosti parcele ter omogočanja parkiranja osebnih vozil, uvozov, izvozov ter manipulacije gasilskih vozil pogoja ne bo moč izpolniti.
Faktor zazidanosti: največ 0,5	Z računsko zaokrožitvijo obstoječa zazidanost dosega faktor FZ 0,5. Natančno izračunano tega pogoja že obstoječa ureditev funkcionalne parcele stavbe Gasilskega doma ne izpolnjuje, trenutni FZ znaša cca 0,53. Po izvedeni dozidavi bo FZ znašal cca 0,6.
Servisne stavbe ne smejo biti umeščene ob najpomembnejše javne prostore. Odprti prostori pred stavbami so javni odprti prostori, zato se jih ne sme ograjevati.	✓ Servisni deli stavbe so in bodo orientirani proti dvorišču Gasilskega doma in proti lokalni cesti. Pomembnejši javni prostor je formiran pred vhodom v Gasilski dom in na tlakovani površini z dostopom do cerkvenega platoja. Ta prostor ni ograjen.
Priloga 2 Posebni izvedbeni pogoji in usmeritve za OPPN	
Posebni izvedbeni pogoji za enoto urejanja prostora KO-16: Obstoječe kvalitetne elemente grajenega prostora je potrebno ohraniti ali nadgraditi (cerkev, stara šola, kulturni dom, gostišče, gasilski dom). Posebno pozornost je potreba nameniti ohranjanju elementov kot so kamniti zidovi, zelenice, drevoredi, posamezna drevesa, vhodi, dovozi, javne proste površine in podobno. Nove pozidave morajo ohraniti in ovrednotiti veljavna razmerja med gradbenimi masami in odprtim javnim prostor. Možna je zgostitev v tistih predelih, ki niso neposredno vezani na javni prostor. Ohranjati se morajo vedute na kvalitetne objekte oziroma oblikovane prostore znotraj enote. Območje naj se celovito prometno preuredi, vključno z ureditvijo mirujočega prometa, peš in kolesarskih poti ter avtobusnega postajališča. Pomembna je enovita parterna ureditev javnega prostora. Predvidena je premestitev bencinskega servisa. Objekt, umeščen ob obstoječi večstanovanjski objekt, ne sme presegati njegovega višinskega gabarita. Dovoljeni tudi večstanovanjski objekti.	✓ Predvidena prizidava v povezavi z rekonstrukcijo bo umirila sedaj raznoliko oblikovanje posameznih prizidav k osnovni stavbi Gasilskega doma, predvideno je tudi drugačno oblikovanje ograditve dvorišča stavbe. Zgostitev v sklopu dvorišča Gasilskega doma ni neposredno vezano na javni prostor, ki je trenutno urejen med stavbami cerkve, Gasilskega doma in gostinskega lokala. Predvideni posegi ne bodo vplivali na vedute kvalitetnih objektov, saj gre za nizko prizidavo v zaledju vhodne fasade Gasilskega doma.

Zaključek

Investicijska namera ni skladna:

- s pogojem glede vrste dopustnih posegov v primerih, ko je faktor zazidanosti presežen (določila 61. člena in v povezavi z določili 100. člena);
- s pogojem doseganja minimalno potrebnega faktorja zelenih površin 0,3 (določila 100. člena);
- s pogojem upoštevanja maksimalno dovoljenega faktorja zazidanosti 0,5 (določila 100. člena).

Vse ostale pogoje je pri izdelavi DGD in gradnji možno upoštevati, razmere na območju LP to omogočajo.

8. Predlagano individualno odstopanje od veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev, utemeljitev objektivnih okoliščin

8.1. odstopanje od določila 61. člena in od določil 100. člena OPN

61. člen opredeljuje gradnje, ki jih je dopustno izvajati v primerih, ko je faktor zazidanosti na funkcionalni parceli stavbe že presežen. Med naštetimi dopustnimi gradnjami ni prizidav. Investicijska namera vključuje gradnjo prizidave.

100. člen opredeljuje dopustna faktorja zazidanosti in faktorja zelenih površin za podrobnejšo namensko rabo CU. Investicijska namera presega največji dopustni faktor zazidanosti 0,5 in ne dosega minimalno predpisanega faktorja zelenih površin 0,3.

Predlog individualnega odstopanja:

Na območju LP je za potrebe ureditve površin stavbe Gasilskega doma in gradnje prizidave k stavbi Gasilskega doma dopustno odstopanje od v OPN predpisanega faktorja zazidanosti in od v OPN predpisanega faktorja zelenih površin.

8.2. Objektivne okoliščine, ki opravičujejo dopustnost predlaganih odstopanj, so:

- fizične lastnosti zemljišča, pozidanost in 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);

8.3. Utemeljitev - omejujoče okoliščine: raba sosednjih zemljišč

Novo načrtovani prostori morajo biti funkcionalno povezani z obstoječo stavbo Gasilskega doma.

Stavbne parcele, ki mejijo na funkcionalno zemljišče Gasilskega doma, niso v lasti investitorja in tudi ne v lasti občine. Na severu, vzhodu in jugu območje LP meji na javno površino (cesta, javni prostor z vodnjakom in parkirišči) v upravljanju občine in na ograjeno območje cerkve sv. Jurija. Na zahodu območje LP meji na parceli župnije Komen, parcele župnija potrebuje za svoje potrebe in jih ni pripravljena prodati. Zato društvo ne more pridobiti dodatnega zemljišča, ki bi omogočalo povečanje funkcionalne parcele Gasilskega doma in s tem vzpostavitev predpisanega faktorja zazidanosti in predpisanega faktorja zelenih površin.



Vir: portal GURS, portal e-sodstvo

prikaz lastništva sosednjih parcel

8.4. Utemeljitev - druge omejujoče okoliščine: sredstva, potrebna za umestitev novogradnje Gasilskega doma izven strnjene urbanega območja

Lega stavbe Gasilskega doma v centru naselja za delovanje in razvoj gasilske dejavnosti ni optimalna. Po pavšalni oceni Občine Komen bi za izgradnjo nove stavbe Gasilskega doma na ustrežnejši lokaciji potrebovali cca 2.000.000,00 €. Občina v roku vsaj 10 let teh sredstev ne more zagotoviti.

9. Podrobnejša namenska raba in predlagano odstopanje

Predlagana odstopanja **ne zahtevajo sprememb namenske oziroma podrobnejše namenske rabe prostora**. Podrobnejša namenska raba CU – območje centralnih dejavnosti - omogoča gradnjo predvidene prizidave in izvedbo rekonstrukcije, dejavnost gasilstva oziroma Gasilskega doma je skladna s podrobnejšo namensko rabo.

10. Varovanja in omejitve na območju lokacijske preveritve ter predlog nosilcev urejanja prostora

Območje LP se nahaja znotraj območja Natura 2000, ime območja Kras, ID območja SI3000276, ime skupine SAC in ID območja SI5000023, ime skupine SPA.

Območje LP se nahaja znotraj ekološko pomembnega območja, ime območja Kras, ID območja 51100.

Parcela št. 123/3 k.o. Komen se nahaja znotraj Vplivnega območja kulturnega spomenika, sakralne stavbne dediščine - cerkve sv. Jurija v Komnu z evidenčno številko 3763.

Območje LP se nahaja znotraj območja registrirane naselbinske dediščine Komen – vas z evidenčno številko 15930.

Območje LP se nahaja znotraj vodovarstvenega območja VB-4 (Brestovica), IV. varstveni režim.

Območje LP je tangirano z naslednjimi varovalnimi pasovi gospodarske javne infrastrukture (podatki iz PISO in geodetskega načrta):

- z varovalnim pasom lokalne ceste LC 175121
- z varovalnim pasom javnega vodovoda
- z varovalnim pasom fekalne kanalizacije
- z varovalnim pasom elektroenergetskega voda
- z varovalnim pasom telekomunikacijskega voda
- z varovalnim pasom optičnega omrežja (predvidena gradnja ne bo posegla v varovalni pas omrežja)
- z varovalnim pasom voda javne razsvetljave

Predlagani seznam nosilcev urejanja prostora

varovana območja in varovalni pasovi	nosilec/upravljaec
območje natura 2000	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana; gp.mnvp@gov.si
ekološko pomembno območje	Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana; gp.mk@gov.si
vplivno območje kulturnega spomenika in območje naselbinske dediščine	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana; gp.mnvp@gov.si
vodovarstveno območje	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana; gp.mnvp@gov.si
varovalni pas lokalne ceste	Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen; obcina@komen.si *oziroma Ministrstvo za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana, gp.mzi@gov.si
varovalni pas javnega vodovoda in varovalni pas fekalne kanalizacije	Kraški vodovod Sežana d.o.o., Bazoviška cesta 6, 6210 Sežana; info@kraski-vodovod.si
varovalni pas NN voda	Elektro Primorska Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica; info@elektro-primorska.si
varovalni pas TK omrežja	Telekom Slovenije d.d., Cesta 25. junija 1p, 5000 Nova Gorica, isprejemna.pisarna@telekom.si
varovalni pas optičnega omrežja	OPTIC-TEL d.o.o., Cigaletova ulica 10, 1000 Ljubljana, info@optic-tel.si
varovalni pas voda javne razsvetljave	Javna razsvetljava d.d. Ljubljana, Litijska cesta 263, 1261 Ljubljana – Dobrunje, info@jr-lj.si
ostalo	
skladnost z državnimi pravili urejanja prostora in vodenje PIS	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana; gp.mnv@gov.si

*po kategorizaciji javnih cest gre za lokalno cesto, v zemljiški knjigi je parcela javno dobro - državna cesta

11. Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja

11.1. Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine (prva alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)
Cilji prostorskega razvoja so opredeljeni v strateškem delu OPN.

Požarna ogroženost občine je predstavljena v 63. in 64. odstavku 6. člena OPN (stanje in težnje prostorskega razvoja v občini), kjer so zapisane ugotovitve o veliki požarni ogroženosti naravnega okolja, predstavljena je infrastruktura za zagotavljanje požarne varnosti (mreža javnih, gozdnih in protipožarnih gozdnih prometnic), zapisan je podatek o pomanjkanju ustreznih vodnih virov za gašenje požarov.

V 9. odstavku 8. člena OPN (cilji prostorskega razvoja občine Komen) je kot eden od ciljev razvoja občine zapisan cilj izboljšanja zaščite ogroženih območij, predvsem iz vidika varstva pred požarom.

V 3. odstavku 42. člena OPN (zaščita in reševanje), člen spada pod poglavje »Usmeritve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«, je zapisana usmeritev zagotovitve prostorskih možnosti za izvajanje ukrepov, ki so povezani s protipožarno zaščito naselij.

Na podlagi elaborata Ocena ogroženosti Slovenije zaradi požarov v naravnem okolju in na prostem (RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, št. 8420-2/2018-211-DGZR, september 2023) je Občina Komen uvrščena v peti, najvišji razred ogroženosti.

Na območju Občine Komen je 98 % gozdov požarno ogroženih, kar se tudi dejansko odraža v velikem številu požarov v naravi (ugotovitve iz strateškega dela OPN).

Skrb za požarno varnost in organiziranje pomoči in reševanja za primere elementarnih in drugih nesreč je kot ena izmed nalog občin zapisana v 21. členu Zakona o lokalni samoupravi (Ur. l. 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 in 62/24 – odl. US).

Predvidena prizidava, ki bo omogočala ustrezno garažiranje novega vozila za gašenje gozdnih požarov, shranjevanje opreme ter urjenje članov in pomladka PGD Komen je gotovo skladna s cilji prostorskega razvoja občine za področje požarne varnosti. Predstavlja ukrep za izboljšanje požarne varnosti v občini in širše, saj člani PGD Komen sodelujejo z ostalimi gasilskimi društvi v regiji in tudi v državi.

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

Upoštevanje oziroma možnost upoštevanja ostalih relevantnih izvedbenih pogojev je razvidno iz tabele v poglavju 7.

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

Nameravana rekonstrukcija in prizidava bosta pozitivno vplivali na videz območja, saj bo predvidena rekonstrukcija obstoječe prizidave oblikovno poenotena s predvideno prizidavo in bo zato videz celotne stavbe primernejši. Predvideno je tudi preoblikovanje oziroma nadomestitev dvoriščne ograje s tipološko primernejšo rešitvijo.

Predvideni posegi bodo vplivali na videz robnega območja centra naselja ob cerkvi sv. Jurija, pri čemer se lokacija gradenj nahaja na dvoriščni strani stavbe Gasilskega doma in zaledni strani cerkve, ne vpliva na urejen ambient javnega prostora med vhodnim delom cerkve, Gasilskim domom in gostinsko stavbo.

Na videz naselja in krajine predvidena gradnja zaradi lege in skromnih dimenzij ne bo vplivala.

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

Vpliva na bivalne razmere ne bo, saj se stopnja hrupa in prometa zaradi dodatnega vozila ne bosta bistveno spremenili. Dopuščanje v elaboratu opisanih gradenj na delovne razmere ne bo vplivalo. Najbližja sosednja stavba z delovnimi prostori je stavba Zdravstvene postaje Komen, ki je od obstoječe garaže gasilskih vozil oddaljena približno 61m, predvidena prizidava pa bo v najbližji točki od stavbe Zdravstvene postaje oddaljena približno 66m.

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



1 predvidena prizidava

2 predvidena rekonstrukcija

— predvidena rekonstrukcija
ograje/zid

→ predvideni uvozi v stavbo in na
dvorišče

Vir: portal GURS, portal e-sodstvo

parcele v k.o. Komen, ki mejijo na območje LP

parcels	lastništvo	v naravi
3545/37	javno dobro, v upravljanju Občine Komen	urejena javna površina
3551/15	Občina Komen oziroma Republika Slovenija (še nerešen prenos)	lokalna cesta LC 175121 oziroma državna cesta (še nerešen prenos)
121/2, 123/1	župnija Komen	delno zatravljena delno gramozirana površina
123/4	župnija Komen	površina s stavbo cerkve sv. Jurija

Opis vplivov na možnost pozidave sosednjih parcel:

- Parcela št. 3545/37. Gre za pretežno urejeno javno površino. Predvideni posegi bodo izvajani na dvoriščni strani stavbe Gasilskega doma in s površine navedene parcele ne bodo vidni. Na možnost pozidave in ureditve parcele št. 3545/37 torej predvidena gradnja ne bo vplivala.
- Parcela št. 3551/15. Parcela je v naravi javna cesta. Predvidena je gradnja prizidave do parcelne meje ceste (enako kot je že zgrajen obstoječi prizidek), glede na širino ceste in geometrijo poteka ceste to ne bo vplivalo na rabo ceste, kar bo preverjeno skozi pridobitev mnenja upravljavca ceste na elaborat LP in kasneje na DGD.
- Parceli št. 121/2 in 123/1. Parceli sta nepozidano stavbno zemljišče, trenutno delno zatravljena, delno gramozirana površina, uporablja se za parkiranje v primeru prireditev in aktivnosti, vezanih na cerkev sv. Jurija. Del parcel je že sedaj uporabljan za dovoz na dvorišče Gasilskega doma, taka uporaba je predvidena tudi v prihodnje. Ker pa gre za uporabo površin ob javni cesti, to ne bo vplivalo na možnost gradenj na parcelah.
- Parcela št. 123/4. Gre za ograjeno travnato površino, na kateri stoji cerkev sv. Jurija. Predvidena je rekonstrukcija prizidave, ki sega do cerkvenega zida, odnos in vpliv na sosednjo parcelo bo po rekonstrukciji enak obstoječemu.

11.6. Upoštevanje pravnih režimov (četrti 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.

11.7. Državni prostorski načrti (četrti alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Za območje lokacijske preveritve ni bil sprejet noben državni prostorski načrt.

12. Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve

Dejavnost prostovoljnega društva Komen je za varstvo pred požari in za reševanje v naravnih in drugih nesrečah za Občino Komen in tudi širše zelo pomembna, gre za požarno zelo ogroženo območje.

Društvo nujno potrebuje dodatne prostore za svojo dejavnost. Potrebujejo prostor za garažiranje dodatnega vozila za gašenje gozdnih požarov, dodatne prostore za shranjevanje in urjenje članov.

Zato so pričeli člani društva pridobivati dokumentacijo za izvedbo rekonstrukcije in prizidave stavbe Gasilskega doma v Komnu.

Stavba je locirana v centru naselja, v preteklosti sta bila ob osnovni del stavbe že zgrajena dva prizidka. Lokacija je prostorsko utesnjena, zaradi pomanjkanja sredstev za gradnjo nove stavbe na ustrežnejši lokaciji in lastniških razmer pa je trenutno edina možna rešitev rekonstrukcija stavbe in gradnja dodatne prizidave.

Že trenutna pozidanost na parcelah stavbe ne dosega v OPN predpisanega faktorja zelenih površin in dosega oziroma zelo natančno izračunano nekoliko presega največ dovoljeni faktor zazidanosti. Za omogočanje predvidene prizidave, ki je v javnem interesu, je torej smiselno dopustiti odstopanje od obeh navedenih faktorjev. Po drugi strani bodo predvideni posegi oblikovno vsaj nekoliko poenotili stihjsko izvedene prizidave, predvideno je tudi preoblikovanje ograditve dvorišča Gasilskega doma.

Izvedba prizidave je skladna s cilji razvoja občine, ne bo vplivala na videz naselja in krajine, ne bo negativno vplivala na bivalno in delovno okolje in na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

Doprinesla bo k boljši opremljenosti in pripravljenosti društva, kar se bo odražalo v njihovih aktivnostih: gašenje in reševanje v primeru vseh vrst požarov, naravnih in drugih nesreč, skupaj z ZGRS Sežana reševanje v prometnih nesrečah, sodelovanje z reševalci, izvajanje preventivnih nalog.

13. Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Ur. l. RS št. 26/18)
- Geodetski načrt, izdelovalec GPS Sežana d.o.o., številka načrta 97/5-2022, datum 6. 6. 2023)
- Idejna zasnova (IDZ; izdelovalec GPS Sežana d.o.o., št. projekta 275/41-2024, 26. 4. 2024)
- Osutek DGD za predvidene posege (DGD; izdelovalec GPS Sežana d.o.o., št. projekta 275/4-2024, maj 2024)
- Odločba o parcelaciji, ureditvi meje, izravnavi meje in vpisu stavbe Gasilskega doma in delov stavbe v kataster nepremičnin (Geodetska uprava Republike Slovenije, št. 02152-20935/2023-2552-2, datum 7. 4. 2023)
- spletni portal GURS
- spletni portal PIS
- spletni portal PISO
- spletni portal e-sodstvo
- spletna stran PGD Komen