



2026-01-1604

Na podlagi 129. člena v povezavi s 124. členom Zakona 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) in 16. člena Statuta Občine Komen (Uradni list RS, št. 80/09, 39/14, 39/16 in 76/25) je občinski svet Občine Komen na svoji 20. redni seji, dne 25. 2. 2026 sprejel

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Štanjel za del enote urejanja prostora ŠT-13, Upe 2

I. POGLAVJE SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (pravna podlaga)

(1) V skladu z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Komen (Uradni list RS, št. 26/18, v nadaljevanju: OPN) občinski svet Občine Komen sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Štanjel za del enote urejanja prostora ŠT-13, Upe-2; PAID: 4749 (v nadaljevanju: OPPN) po projektu št. 330-24, ki ga je izdelal LA DESIGN d.o.o., PE Izola, odgovorni prostorski načrtovalec: Andrej Logar, u. d. i. a..

(2) Pravna podlaga za pripravo OPPN iz prejšnjega odstavka je dana v Zakonu 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).

II. POGLAVJE VSEBINA

2. člen (vsebina OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Tekstualni del obsega naslednje vsebine:

- I. Splošne določbe
- II. Vsebina
- III. Območje
- IV. Opis prostorske ureditve
- V. Umestitev načrtovane ureditve v prostor
- VI. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
- VII. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine
- VIII. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanje narave in varovanje zdravja

- IX. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- X. Rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov
- XI. Načrt parcelacije
- XII. Etapnost izvedbe prostorske ureditve
- XIII. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
- XIV. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN
- XV. Končne določbe

(3) Grafični del obsega naslednje vsebine:

- List 1: Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta Občine Komen
- List 2: Območje podrobnega načrta z obstoječim stanjem parcel
- List 3: Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
- List 4: Zazidalna situacija
- List 5: Gospodarska javna infrastruktura in varovalni pasovi OBSTOJEČE
- List 6: Gospodarska javna infrastruktura in prometna ureditev NOVO
- List 7: Rešitve in ukrepi za obrambo, varstvo in varovanja
- List 8: Načrt parcelacije

(4) Sestavni del tega odloka so tudi naslednje priloge:

- Naslovni listi,
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN),
- Dodelitev identifikacijske številke prostorskemu aktu v zbirki prostorskih aktov,
- Mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja,
- Pooblastilo župana pripravljavcu plana,
- Izhodišča za pripravo PIA, povzetek iz hierarhično višjega PA, prikaz stanja prostora, programska zasnova,
- Strokovne podlage na katerih temeljijo rešitve (geodetski načrt),
- Strokovne podlage na katerih temeljijo rešitve (geotehnično poročilo),
- Konkretna smernice,
- Mnenja,
- Obrazložitev prostorskega akta s prikazom skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti in povzetkom akta,
- Povzetek za javnost,
- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca,
- Izjave o morebitnem nasprotju interesov.

III. POGLAVJE OBMOČJE

3. člen (območje OPPN)

(1) Ureditveno območje OPPN v Štanjelu zajema zemljišče znotraj enote urejanja prostora z oznako ŠT-13, po podrobni namenski rabi v celoti opredeljeno kot Osrednja območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju. Urejevalna pod enota-2 (Upe-2) se nahaja na jugo-vzhodnem vogalu območja. Na severni strani je omejeno z visokim podpornim zidom ob stari šoli, na južni strani s športnim igriščem in parkirišči, vzhodno stran omejuje dovozna pot JP 675101 in zahodno stran obstoječa stanovanjska pozidava.

(2) Območje OPPN Upe-2 zajema zemljiško parcelo št. 924/23 k.o. 2416 Štanjel in obsega 1817 m².

IV. POGLAVJE OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen **(opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN)**

(1) 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, načrtovanje priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo in rekonstrukcija obstoječe javne poti JP 675101.

(2) Na območju je predvidena umestitev stavb za turistično nastanitev, gostinskih stavb, stanovanjskih stavb ter nezahtevnih in enostavnih objektov vse z možnostjo širitve v smislu faznega izvajanje investicije.

(3) Pri zasnovi prostorske ureditve so smiselno upoštevana priporočila Prostorskega reda Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04).

V. POGLAVJE UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen **(opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji)**

(1) Obravnavano območje Upe-2 se nahaja na jugo-vzhodnem delu naselja Štanjel in predstavlja vogalno zemljišče še nepozidanih stavbnih zemljišč. Neposredno na severni strani območja je gostinska dejavnost Hotel - stara šola, v radiu cca 500 metrov v sklopu jedra naselja je avtobusna postaja, trgovine z živili, pošta ter župnijska cerkev, na južni strani so osnovna šola, športna igrišča, parkirišče, železniška postaja, neposredno zahodno od območja je obstoječa stanovanjska pozidava.

(2) Prometno je območje dostopno neposredno preko javne poti JP 675101, ki poteka mimo šole, igrišč, železniške postaje proti centru naselja Štanjel.

(3) Območje je občasno obremenjeno s hrupom železnice in regionalne ceste. Ob umeščanju objektov v prostor je potrebno poskrbeti predvsem za zvočne bariere (ozelenitev ali protihrupne ograje) na severo vzhodni strani proti železniški progi in v jugo zahodnem vogalu proti igriščem in cesti Sežana – Štanjel.

6. člen **(dovoljene dejavnosti - raba)**

(1) Znotraj ureditvenega območja OPPN ŠT-13, Upe-2 podrobnejša namenska raba opredeljuje predvsem gradnjo za potrebe turizma oz. gostinstva, ureditev parkovnih in rekreacijskih površin ter spremljajočih dejavnosti, ki lahko dosegajo do 50% BTP posameznega glavnega objekta.

(2) Prepovedane dejavnosti so industrijske dejavnosti, promet in skladiščenje, živinoreja, lovstvo.

(3) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dovoljena znotraj funkcionalnih parcel obstoječih objektov.

7. člen **(dovoljena gradnja in dovoljeni objekti)**

(1) Dopustne so naslednje vrste gradenj in izvedbe drugih del:

- gradnja novega objekta,
- gradnja novega objekta kot dozidava, nadzidava, rekonstrukcija objekta,
- sprememba namembnosti,
- odstranitev objekta in
- vzdrževanje.

(2) Dovoljeni so naslednji objekti (v skladu s tehničnimi smernicami TSG-V-006: 2022 Razvrščanje objektov Uredba o razvrščanju objektov, Uradni list RS, št. 96/22):

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 11210 Dvostanovanjske stavbe
- 11220 Tri in večstanovanjske stavbe (samo sprememba namembnosti obstoječih stavb)
- 121 Gostinske stavbe
- 122 Poslovne in upravne stavbe
- 12301 Trgovske stavbe (ne nakupovalni centri, trgovski centri, veleblagovnice)
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12301 Garažne stavbe (stavbe za lastne potrebe ob gostinski ali stanovanjski stavbi)
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12420 Garažne stavbe (stavbe za lastne potrebe ob gostinski ali stanovanjski stavbi)
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (samo rezervoarji in cisterne za vodo kapnico) – vkopani ali obzidani, drvarnice in pokrita skladišča za lesna goriva)
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena
- 12742 Stavbe sil za zaščito, reševanje in pomoč, gasilski domovi
- 12743 Zaklonišča
- 12744 Sanitarije
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev
- 12746 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 21122 Parkirišča izven vozišč
- 22223 Vodni stolpi in vodnjaki (vodohrani do 100 m³, vodno zajetje do 250 m³)
- 22232 Čistilne naprave (samo male biološke čistilne naprave do 200PE)
- 23021 Elektrarne in drugi energetski objekti (samo sončne elektrarne kot del strehe – pridobivanje elektrike ali toplote iz sonca – OVE do 1 MW)
- 24110 Športna igrišča
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev
- Zunanje naprave in zunanja oprema

(3) Znotraj celotnega območja je dovoljena gradnja in prestavitev gradbeno inženirskih objektov, ki predstavljajo komunalno opremljanje zemljišč ali služijo dejavnostim v stavbnih območjih in niso v nasprotju z namensko rabo območja, umestitev kolesarske poti, pešpoti, protihrupne ograje, oporni in podporni zidovi, pomožni cestni objekti ter umestitev urbane opreme.

(4) Spremembe namembnosti objektov so dopustne le za uvajanje dejavnosti, ki so skladne z namensko rabo prostora.

8. člen **(območja možne pozidave – odmiki in lega 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.

(2) Najbolj izpostavljen del (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj:

- 4,0 m pri novem zahtevnem in manj zahtevnem objektu,
- 4,0 m pri novi nezahtevni in enostavni stavbi,
- 1,5 m pri ograjah in opornih zidovih ob cestišču (javna cesta),
- 0,5 m pri nezahtevnih in enostavnih objektih, ki niso stavba,
- 0,0 m pri medsosedskih ograjah na meji zemljiške parcele oz. do meje zemljiške parcele.

(3) Za odmike objektov, ki so manjši od določenih odklikov, je potrebno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja podati utemeljitev posega in predložiti soglasje lastnika sosednje parcele oziroma upravljavca ceste. Nezahtevne in enostavne objekte je mogoče graditi do ali na parcelni meji sosednjega zemljišča na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč.

(4) Navedeni odmiki ne veljajo za linijske vode gospodarske javne infrastrukture.

(5) Območje možne pozidave je območje, ki se lahko pozida skladno s faktorjem zazidanosti zemljišča in izrabe zemljišč na območju.

9. člen **(pogoji za projektiranje in gradnjo)**

(1) Območje ni znotraj naselbinske dediščine. Priporoča se uporaba značilnih kraških konstrukcijskih stavbnih členov kot so porton, stebri, zunanji hodnik, dekorativni kamniti stavbni členi, ... lahko v sodobni arhitekturni interpretaciji.

(2) Velikost objektov:

- Faktor zazidanosti FZ: 0,5
- Faktor zelenih površin: FZP: 0,3

(3) Etažnost: osnovni kubus stavb od P+1 do P+2, pri čemer ima drugo nadstropje, ki je neposredno pod streho, svetlo višino notranjega zidu max. 1,50 m. Podrejeni volumni pa imajo lahko nižjo etažnost od osnovnega. Klet je možno graditi na vseh območjih stavbnih površin, če terenske razmere to omogočajo. Število kletnih etaž ni omejeno.

(4) Lega objektov: Priporočena je lega objekta na parcelni meji (na primer obodna zazidava parcele objekta, ki omogoča vzpostavitev dvorišča - princip borjača). Slediti je potrebno vzpostavljenim grajenim linijam objektov, še posebej ob javnih prostorih.

(5) Gabariti: Zasnova stavb naj sledi adicijskemu načinu gradnje. Dodajanje stavbnih mas je dovoljeno vzdolž daljše osi stavbe (lahko tudi lomljeno ali zamaknjeno) ali tako, da z osnovno stavbo tvorijo notranje dvorišče (borjač) v obliki črke »L«, »T« ali »U« in da ohranjajo dominantno vlogo osnovnega objekta.

(6) Strehe: Oblika strehe osnovnega objekta je dvokapnica z enakimi nakloni strešin od 18° do 22°, izjemoma do 28° (izjemoma - pri vogalnih ali končnih stavbah, stavbah, postavljenih pravokotno na ulico so dopustne tudi tri ali štirikapne strehe). Slame strehe je vzporedno z daljšo stranico objekta. Strešine podrejenih manjših stavb ali stavbnih delov so lahko enokapnice ali ravne (terase, balkoni, nadstrešnice, stavbe za funkcionalno dopolnitev,...). Napuščev ni ali so kratki (do 40 cm), daljši napušči so dovoljeni za zaščito balkona, terase, vhoda ali ganka. Barva kritine osnovnega objekta je opečna. - korci ali druga valovita kritina opečne barve podobne strukture kot korci. Ravne strehe so lahko ozelenjene, zastekljene ali v beli, sivi in nežni zemeljski mat barvi. Frčade in čopi niso dopustni. Oblikovanje dimnikov naj se zgleduje po kraški tipiki.

(7) Fasade: Dovoljeni so beli, sivi in nežni zemeljski fasadni toni. Vzdolžne fasade so lahko opremljene z gankom ali balkonom, na čelnih fasadah balkoni niso dovoljeni. Priporočena uporaba lokalno prisotnih in značilnih materialov ter načinov obdelave (kot kamen, zaglajen mineralni omet grobe ali gladke teksture). Za zastiranje oken je priporočena izvedba polken ali drugih senčil vendar ne rolet, barve stavbnega pohištva naj bodo naravne barve lesa ali umerjeni sivo-zemeljski toni.

(8) Ureditev okolice: Priporočena zasaditev z avtohtonimi ali tradicionalnimi drevesnimi vrstami in grmovnicami. Umestitev objekta in zunanja ureditev naj se prilagajata terenu. Višinske razlike naj se premosti s travnatimi brežinami ali s podpornimi zidovi.

(9) Ograje, škarpe in podporni zidovi: Priporočena je izvedba značilnih kraških zidov – suhozida ali kamnitega zidu, vključno z izbiro in načinom gradnje in uporabe malt, značilnih za take gradnje na Krasu. V primeru drugačnih izvedb naj bo vidna stran zidu sestavljena iz lokalnega kamna, tako da po izgledu ne odstopa od tradicionalnega suhozida ali ometana ali ozelenjena. Ograja je lahko izvedena kot kamniti zid višina do 2,5 m, druge izvedbe kot kovinske ali lesene ograje višine do 1,5 m. Podporni zid višinska razlika med zemljiščema do 1,5 m. Pri podpornih zidovih, višjih od 1,2 m, je priporočljiva kaskadna izvedba ter intenzivna ozelenitev.

(10) Vrste nezahtevnih in enostavnih objektov: Dopustno je graditi objekte ki so za NRP CU določeni v Prilogi 1 OPN odloka. Če se nezahtevni in enostavni objekti gradijo k osnovni stavbi, mora biti stavba h kateri se gradijo, legalna. Če nezahteven ali enostaven objekt posega na območja varstev in varovanj, je obvezna pridobitev soglasij pristojnih organov.

(11) Posebnosti: 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. Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na izpostavljene dele uličnih fasad objektov. 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 fasad objektov. Na zasebnih površinah je za lastne potrebe oglaševanja iz registrirane dejavnosti dovoljeno nameščanje objektov za oglaševanje na poslovnih stavbah in funkcionalnih zemljiščih, kjer se opravlja dejavnost z napisom podjetja, znakom podjetja, zastavami ter oglaševalnimi vitrinami in totemi, pri čemer ne sme biti presežena površina za oglaševanje do 4 m² ter višina objektov do 5 m.

(12) Dimenzioniranje števila parkirnih mest:

Tabela 1: Število parkirnih mest

Vrsta zahtevnih in manj zahtevnih objektov	Število parkirnih mest (PM)
Enostanovanjske stavbe Dvostanovanjske stavbe	2 PM / stanovanje
Tri- in večstanovanjske stavbe	2 PM / stanovanje
Poslovne in upravne stavbe	1 PM / 30 m ² uporabne površine
Trgovski lokal pod 100 m ²	1 PM / 30 m ² uporabne prodajne površine / minimalno 2 PM
Trgovina z neprehrambenimi izdelki	1 PM / 80 m ² uporabne prodajne površine / minimalno 2 PM
Stavbe obrtno servisne dejavnosti	1 PM / 30 m ² uporabne površine / minimalno 2 PM
Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni)	1 PM / 4 ležišča
Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM / 10 ležišč

Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM / 4 sedeže + 1 PM / tekoči meter točilnega pulta – ne manj kot 5 PM
-------------------------------------	--

(13) Pri gradnjah novega objekta in spremembi namembnosti je potrebno na funkcionalni parceli objekta zagotoviti zadostne parkirne površine in garažna mesta, tako za stanovalce kakor tudi zaposlene in obiskovalce ter 20% dodatnih PM za kolesa in druga enosledna vozila in 1PM za invalide na vsakih 20PM. Parkirišča naj bodo ozelenjena.

VI. POGLAVJE

ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

10. člen

(gradnja omrežij in naprav gospodarske javne infrastrukture)

(1) Vsi predvideni objekti se morajo priključevati na načrtovano gospodarsko infrastrukturo pod pogoji upravljavcev.

(2) Območje urejanja ne posega v vplivno območje kategoriziranih državnih cest oziroma njihov varovalni pas niti v avtoceste in hitre ceste v upravljanju Direkcije RS za infrastrukturo.

(3) Prostorske ureditve, ki jih obravnava OPPN, so v varovalnem pasu regionalne železniške proge št. 70 Jesenice-Sežana v odmiku več kot 40m (vmes občinska cesta in kmetijska zemljišča). Za vsak nameravan poseg je potrebno pridobiti projektne pogoje in mnenje k projektni dokumentaciji s strani upravljavca javne železniške infrastrukture.

(4) Pri novogradnjah objektov in posegih v obstoječe objekte v varovalnem pragovnem pasu železniške proge je treba predvideti ustrezno zaščito pred hrupom zaradi odvijanja železniškega prometa. Upravljavec javne železniške infrastrukture ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja železnice za nove objekte in njihove funkcionalne površine niti ne za nova poselitvena območja oz. za območja spremenjene rabe prostora. Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih poselitvenih območij oz. območij spremenjene rabe prostora ter novih objektov, pred negativnimi vplivi železniške proge, je obveznost investitorjev novih posegov. V vplivno območje infrastrukturnih objektov, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa za takšne vire že presežene ni dovoljeno umeščati stavb z varovanimi prostori.

(5) Območje urejanja ni v vplivnem območju letališč Republike Slovenije (tudi heliportov). Preko območja načrtovanih prostorskih ureditev potekajo zračne poti, načrtovane ureditve s svojo višino ne bodo vplivale na varnost zračnega prometa.

(6) Predvidene ureditve ne posegajo na vodne površine, ki bi bile primerne za plovbo.

11. člen

(prometna ureditev)

(1) Območje urejanja se bo na vzhodni strani preko cestnega priključka priključevalo na kategorizirano občinsko cesto JP 675100-ŽP-Štanjel, ki poteka po parceli št. 1108, k.o. 2416 – Štanjel. Predvidena je širitev navedene ceste na širino cca. 5,5m in ureditev območja pešcev in kolesarjev v širini cca. 3m, mirujoči promet (parkirišča) se uredi znotraj funkcionalne parcele po normativih iz PA in vse skladno s Pravilnikom o cestnih priključkih na javno cesto in Pravilnikom o projektiranju cest.

(2) Širina priključka naj znaša od 4,00 do 7,00m, razširitev v območju bankine pod kotom 45°, v območju pogreznjenega robnika se širina priključka na vsako stran poveča za 1m. Vzdolžni nagib priključka naj bo $\pm 4\%$ v mejah na dolžini 5m od roba glavne prometne smeri. Prečni nagib priključka mora biti enak vzdolžnemu nagibu roba glavne prometne smeri. Pri vodenju tras priključnih cest je treba upoštevati naslednje pogoje: os stranske prometne smeri se mora priključevati na os glavne prometne smeri pod kotom $90^\circ \pm 15^\circ$, na zaključnem delu pred samim priključevanjem mora biti os stranske prometne smeri v premi. Zavijalne loke je treba preveriti z dinamičnimi trajektorijami merodajnega vozila – zunanji obračalni krog (radij) za osebni avtomobil znaša okrog 6m.

(3) Posebno pozornost se usmeri na preglednost priključka. V območju cestnega priključka na javno pot (pregledno polje) ni dovoljeno vzpostaviti kakršnekoli vegetacije ali postaviti objekte, naprave in druge predmete ter storiti kar koli drugega, kar bi oviralo preglednost ceste ali priključka. Dovoz oz. priključek na cestno mrežo mora biti urejen tako, da se z njim ne ovira promet in da se ne poškoduje ceste. Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti izvedene in utrjene tako, da omogočajo čelno vključevanje vozil na javno cesto.

(4) Z izvedbo priključka se ne sme poslabšati kvaliteta odvodnjavanja glavne prometne smeri. Voda iz priključka ne sme teči preko ceste v glavni prometni smeri. Površina vozišča na območju priključka se odvodnjava v prečni in vzdolžni smeri z odtokom površinske vode preko bankine ali skozi cestne jaške z vtokom pod robnikom ali povozno rešetko. Zaradi odvodnjavanja priključka se ne sme spremeniti prečni nagib glavne prometne smeri. Revizijske jaške kanalizacije in druge vgrajene podzemne vode se locira izven vozišča. Na in v cestno telo je prepovedano odvajati meteorno vodo, odplake in druge tekočine.

12. člen **(odpadna in meteorna kanalizacija)**

(1) Obravnavano območje se nahaja v obstoječi aglomeraciji ID 1143 – Štanjel 2019, kjer je zgrajena javna fekalna kanalizacija, ki se zaključuje s komunalno čistilno napravo Štanjel zato je priklop objekta na kanalizacijo obvezen.

(2) V javno kanalizacijo je dovoljeno spuščati samo komunalne odpadne vode skladno z okoljsko zakonodajo. Tehnoloških oziroma industrijskih odpadnih vod ni dovoljeno spuščati v javno fekalno kanalizacijo.

(3) Meteorne vode je potrebno odvajati ločeno tako, da voda ponikne na zemljišču investitorja. Računsko je potrebno ugotoviti ponikovalno sposobnost za padavinsko odpadno vodo, ki nastane na tem območju.

(4) V kolikor je vtok v javno kanalizacijo višji kot je temelj objekta, se objekt priključuje na kanalizacijo preko črpališča v lasti investitorja.

13. člen **(vodovodno omrežje)**

(1) V predlogu predvidene infrastrukture je potrebno upoštevati funkcionalno navezavo na obstoječi vodovod PE d63, ki poteka po vzhodnem robu območja po parceli št. 1108, k.o. 2416-Štanjel. V območju urejanja je potrebno izvesti vodovod na način, ki bo omogočal priključevanje posameznih objektov/odjemalcev z individualnimi merilnimi mesti na javno dostopnih mestih, skladno z Uredbo o oskrbi s pitno vodo, Uradni list št. 88/12 z dne 23.11.2012 in Tehničnim pravilnikom za vodovod z dne 15.05.2013. Požarno varstvo zagotoviti skladno s presojo požarne varnosti širšega poselitvenega območja.

(2) Projektna rešitev za izvedbo javnega vodovoda naj zagotavlja funkcionalno ločene celote z zapornimi elementi in ustrezno namestitvijo zračnikov in blatnikov v primeru nivojskih sprememb trase vodovoda. V primeru večjih potrošnih potreb oz. v skladu s presojo požarne varnosti, bi bila potrebna rekonstrukcija z nadgradnjo dela obstoječega vodovodnega omrežja PE d63.

14. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Na robu območja (jugo-vzhodni vogal) se nahaja obstoječa distribucijska elektroenergetska infrastruktura, nizkonapetostni distribucijski vod na katerega se priključujejo predvideni objekti območja. Preko območja v lasti investitorja poteka obstoječi nizkonapetostni nadzemni elektroenergetski vod, ki ga je zaradi namena gradnje objektov potrebno prestaviti skladno s projektno dokumentacijo, ki mora biti izdelana skladno z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi in dano služnostjo lastnika zemljišč - investitorja.

(2) Nizkonapetostno kabelsko omrežje naj potekajo po javnih površinah kot podzemeljsko kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom mora biti izveden s samodejnim odklopom napajanja. Priključno merilne omarice se namestijo na stalno dostopna mesta.

(3) Za gradnjo objektov v varovalnem pasu distribucijskih elektroenergetskih infrastruktur nazivne napetosti do vključno 1kW, ki znaša 1,5 m in poteka na vsako stran od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje razdelilne ali transformatorske postaje je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje skladno s Pravilnikom o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanje dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/10).

15. člen (javna razsvetljava)

Obstoječa javna razsvetljava se skladno z rekonstrukcijo ceste in dograditvijo kolesarske in peš cone prestavi ob upoštevanju smernic preprečevanja svetlobnega onesnaževanja.

16. člen (komunikacijsko omrežje)

(1) Na robu območja (jugo-vzhodni vogal) se nahaja obstoječe komunikacijsko omrežje na katerega se priključujejo predvideni objekti območja. Preko območja v lasti investitorja poteka obstoječi nadzemni komunikacijski vod, ki ga je zaradi namena gradnje objektov potrebno prestaviti skladno s projektno dokumentacijo, ki mora biti izdelana skladno z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi in dano služnostjo lastnika zemljišč – investitorja.

(2) Komunikacijsko omrežje naj potekajo po javnih površinah kot podzemeljsko kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji tako, da se združujejo v obstoječe ali načrtovane infrastrukturne koridorje.

17. člen (odstranjevanje odpadkov)

(1) Komunalne odpadke je treba zbirati v smetnjakih na odjemnem mestu na funkcionalnem zemljišču povzročitelja, ki mora biti dobro prometno dostopno in ne sme biti na prometni površini.

(2) Odjemno oziroma zbirno mesto mora biti na utrjeni površini, praviloma zaščiteno z nadstrešnico ali v senci, opremljeno z vodo za občasno čiščenje in odtokom z lovilcem olj.

VII. POGLAVJE REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. člen **(kulturna dediščina)**

Konkretna parcela št. 924/23, k.o. Štanjel, ki je obravnavana kot ureditvena cona v OPPN-ju se nahaja izven vseh območij kulturne dediščine, ki so zavarovani kot kulturni spomeniki oz. kulturna dediščina. Glede na lokacijo in obseg načrtovanih posegov v prostor v okviru OPPN izvedba plana ne bo imel negativnega vpliva na varovana območja kulturne dediščine.

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

19. člen **(varstvo narave)**

(1) Obravnavano območje se nahaja na območju pričakovanih naravnih vrednot (fosili v krednih kamninah, kjer je možnost najdb fosilnih rib) in podzemnih geomorfoloških naravnih vrednot (jame, brezna). Namen opredelitve območij pričakovanih naravnih vrednot je spremljanje posegov v naravo, zlasti zemeljskih del, pri katerih obstaja velika verjetnost odkritja novih naravnih vrednot, predvsem geoloških in podzemeljskih geomorfoloških. Namen spremljanja zemeljskih del je odkrivanje, zagotavljanje dokumentiranja, vrednotenje in ohranjanje na novo odkritih naravnih vrednot.

(2) Med zemeljskimi deli lahko pride do odkritja potencialnih geoloških naravnih vrednot (minerali, fosili, stratigrafski stik K-Tc) in podzemnih geomorfoloških naravnih vrednot (jame, brezna). Na podlagi 74. člena ZON mora fizična ali pravna oseba, ki izvaja poseg ali dejavnost med katero je prišlo do najdbe, začasno ustaviti dela, najdbo zaščititi in o najdbi nemudoma obvestiti organizacijo, pristojno za ohranjanje narave. Enako velja v primeru najdb jamskih objektov v skladu z 22. členom Zakona o varstvu podzemnih jam (Uradni list RS, št. 2/04, 61/06 – ZDru-1, 46/14 – ZON-C in 21/18 – ZNOrg).

(3) Novo odkrite naravne vrednote se varuje glede na zvrst in tip naravne vrednote oziroma glede na tip posega, na osnovi katerih strokovna služba izbere najprimernejši način varovanja ter pripravi usmeritve, ki vključujejo:

- dokumentiranje in ovrednotenje območja oziroma potencialne naravne vrednote,
- oceno ogroženosti ter
- predlog ukrepa varstva (in-situ ali ex-situ; pogodbeno varstvo, skrbništvo, zavarovanje, začasno zavarovanje, obnovitev).

(4) V primerih, ko ni možno zagotoviti niti in-situ niti ex-situ varstva, se zagotovi natančno evidentiranje in dokumentiranje območja najdbe izjemnih geoloških fenomenov.

20. člen **(varstvo voda)**

(1) Na območju posegov je potrebno evidentirati morebitne vodne vire, vodnjake,... jih ohraniti in ustrezno urediti.

(2) Vse odpadne vode je treba prednostno priključiti na javni kanalizacijski sistem.

(3) 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.

(4) Odvod zalednih padavinskih voda in padavinskih voda z obravnavanega območja je treba speljati v ponikovalnico na lastni gradbeni parceli ali meteorno kanalizacijo (ko bo dograjena). Projektne rešitve naj v čim večji meri predvidevajo ohranitev prepustnih površin, ki omogočajo infiltracijo vode. Priporočljiva je ureditev zbiranja in uporabe padavinskih voda za potrebe namakanja oz. splakovanja sanitarij.

(5) V okviru zmanjševanja poplavne ogroženosti pred padavinskimi vodami naj se predvidijo predvsem ukrepi, s katerimi se zmanjšuje površinski odtok in s katerimi se vpliva na zadrževanje padavinske vode na mestu nastanka (vodohran, bazen, večje ozelenjene površine ki prepuščajo vodo,...).

21. člen **(varstvo vodnih virov)**

(1) Območje posega je na vodovarstvenem območju IV. Vodovarstveni pas, za katerega veljajo določila Odloka o varstvenih pasovih vodnih virov Brestovica pri Komnu (Uradni list RS, št. 25/83). Nahaja se tudi na občutljivem območju zaradi evtrofikacije in na prispevni površini občutljivega območja zaradi evtrofikacije.

(2) Za vsako rabo vode, ki bi presegala meje splošne rabe, bo treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije.

(3) Prostori in mesta, kjer se bodo med gradnjo, obratovanjem in opustitvijo pretakale, skladiščile, uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov (npr. motorna goriva, olja in maziva, pesticidi) morajo biti urejeni kot zadrževalni sistem - lovilna skleda, brez odtokov, neprepustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo, dovolj velika, da zajame vso morebiti razlito ali razsuto količino snovi oziroma tekočin.

(4) Prometne ceste, manipulativne in intervencijske površine in površine mirujočega prometa (npr. parkirišča) morajo biti utrjene, odvajanje onesnaženih padavinskih odpadnih voda s teh površin mora biti urejeno preko zadrževalnikov, usedalnikov, lovilnikov olj v kanalizacijsko omrežje ali v ponikovalnico, oziroma upoštevati področne predpise.

(5) Pri vzdrževanju sončne elektrarne, umeščene na streho objekta, je treba predvideti ustrezno redno čiščenje sončnih modulov, skladno z navodili proizvajalca. Čiščenje naj se vrši z vodo, demineralizirano oz. brez dodatkov z namenom, da se prepreči onesnaženje tal ter površinskih in podzemnih vod.

22. člen **(varstvo tal in reliefa)**

(1) Območje posega je na plazljivem območju (območje majhne in srednje stopnje verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov) in je obvezna izdelava geotehničnega poročila, ki ga je treba upoštevati pri načrtovanju posega v prostor kot tudi predpise s področja varstva tal.

(2) Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati z zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča.

(3) Pri gradnji objektov je treba zgornji, rodovitni sloj tal odstraniti in deponirati ločeno od nerodovitnih tal ter ga uporabiti za rekultivacije, zunanje ureditve ali izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč.

(4) Vrtač in kraških jam se ne zasipa.

(5) Predvideti je potrebno ukrepe za preprečevanje oziroma v največji možni meri zmanjšanje negativnih učinkov predvidenega posega. Vse prizadete oz. z gradnjo poškodovane površine je potrebno proti korozijsko zaščititi oz. povrniti v prvotno stanje. Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke začasnih deponij. Neuporabni odvečni izkopani gradbeni material je potrebno predati pooblaščenim zbiralcem odpadkov in upoštevati določila predpisa, ki ureja obremenjevanje tal z vnašanjem odpadkov.

23. člen **(varovanje in izboljšanje okolja)**

(1) Gradnja objektov, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave ter spremembe namembnosti v obstoječih objektih ter druge prostorske ureditve so dopustne, če ne povzročajo večjih motenj v okolju, kot so s predpisi dovoljene.

(2) Namestitev klimatskih naprav ne sme imeti motečih vplivov na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje (hrup, vroči zrak, odtok vode).

24. člen **(varstvo zraka)**

(1) Zaradi zmanjševanja onesnaževanja zraka se za ogrevanje prednostno načrtuje priključevanje stavb na sisteme daljinskega ogrevanja. Pri vseh vrstah ogrevanja imajo prednost energetski viri, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin, utekočinjeni naftni plin).

(2) V fazi gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje prašenja. Smiselno naj se uporabijo določila aktualne Uredbe o preprečevanju in zmanjševanju emisij delcev iz gradbišč.

25. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) Občina se zaveda izzivov, ki jih povzročajo pomembni viri okoljskega hrupa, kot sta promet in industrija. V skladu z Direktivo 2002/49/ES o ocenjevanju in upravljanju okoljskega hrupa ter Uredbo o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju bo občina zagotavljala ukrepe za postopno in trajno zmanjševanje hrupa teh virov. Cilj občine je ustvariti zdravo bivalno okolje ter ohraniti mirne površine tako v urbanem kot naravnem prostoru.

(2) Obravnavano območje se nahaja v III. stopnji varstva pred hrupom, v katerem so dopustni z vidika hrupa manj moteči posegi v okolje.

(3) Pri umeščanju stanovanjskih območij in drugih dejavnosti v bližino obstoječih virov hrupa je potrebno z načinom gradnje oziroma s protihrupnimi ureditvami in ukrepi zagotoviti ustrezen nivo hrupa za predvidena območja.

(4) Pri gradnji novih objektov in drugih posegih v obstoječe objekte v varovalnih pasovih železnice, je treba gradnje objektov načrtovati z aktivno zaščito pred hrupom, z zaščito oken ali fasade.

26. člen **(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)**

(1) Obravnavano območje se nahaja v I. stopnji varstva pred elektromagnetnim sevanjem in je prvenstveno treba poskrbeti, da se vsi vodi prestavijo izven območja, ustrezno zaščitijo in izvedejo v podzemni izvedbi.

(2) Zaradi zaščite zdravja ljudi mora biti minimalni odmik stavb od virov elektromagnetnega sevanja tolikšen, da ne bodo presežene mejne vrednosti elektromagnetnega sevanja, kot jih določa predpis, ki ureja elektromagnetno sevanje v življenjskem okolju.

27. člen **(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)**

(1) Pri osvetljevanju objektov in pri objektih za svetlobno oglaševanje je za varstvo narave pred škodljivim delovanjem svetlobnega onesnaževanja, varstvo varovanih prostorov pred motečo osvetljenostjo zaradi razsvetljave nepokritih površin, varstvo ljudi pred bleščanjem, varstvo astronomskih opazovanj pred sijem neba in za zmanjšanje porabe električne energije virov svetlobe, ki povzročajo svetlobno onesnaževanje, treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi in usmeritve s področja svetlobnega onesnaženja okolja in glede zmanjševanja porabe električne energije. Vire svetlobnega onesnaževanja je potrebno načrtovati tako, da mejne vrednosti za osvetljenost na oknih varovanih prostorov v okolici teh virov ne bodo presežene.

(2) Namestitev novih obcestnih svetilk izven strnjenih območij naselij je treba omejiti na nujno potrebno. Uporabljajo se lahko samo svetilke, ki svetijo le pod vodoravnico in ne oddajajo svetlobe v ultravijoličnem spektru. Reklamna in okrasna osvetlitev naj se na varovanih območjih časovno omeji.

(3) Prepovedana je trajna uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste in oblike, mirujočih ali vrtečih, usmerjenih proti nebu ali proti površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

28. člen **(zagotavljanje ustreznega osončenja)**

(1) Pri gradnji stanovanjskih objektov je treba upoštevati merila za osvetlitev, osončenje, prevetrenost in druge zahteve v skladu s predpisi.

(2) V stanovanju naj ima vsaj en bivalni prostor osončenje, ki na sredi okna tega prostora trajajo štiri ure dnevno. Območja stanovanj naj se načrtuje, da je osončenost stanovanjskih stavb zagotovljena najmanj v obsegu kot ga zahteva tehnična smernica, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.

29. člen **(prilagajanje podnebnim spremembam)**

(1) Za prilagajanje podnebnim spremembam se načrtuje ukrepe, ki v čim večji meri omilijo negativne vplive podnebnih sprememb tako na nivoju okolja kot na nivoju stavb. Uporabi naj se tiste ukrepe, ki so glede na načrtovan poseg najbolj ekonomsko sprejemljivi in učinkoviti.

(2) Ukrepi za učinkovito rabo energije se zagotavlja s priključevanjem objektov in naprav na ekološko čiste vire energije, z racionalno rabo energije in z zmanjševanjem porabe tako, da se:

- Izboljšuje toplotna izolacija objektov;
- Spodbuja pasivne oziroma energetske učinkovite gradnje;
- Pri načrtovanju prenov in novogradenj objektov predvidi uporabo sodobnih izolacijskih materialov ter tehnološke opreme;
- Zamenjuje fosilna goriva z gorivi, ki vsebujejo manj ogljika ali z biomaso.

(3) Ukrepi za obvladovanje visokih temperatur:

- Mreža zelenih koridorjev, manjših odprtih površin, obcestnih dreves ter zelenih streh in sten, ki imajo učinek evaporativnega hlajenja in nudijo senco hišam;
- Načrtovanje ribnikov, javnih kopališč in privatnih bazenov za kopanje, fontan;
- Orientacija stavb in ulic na način, da zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote in omogočajo boljše prevetrenost tudi z lahnim vetrom;
- Načrtovanje »hladnih materialov« za utrjevanje cest in velikih parkirišč, da se poveča refleksija sončnih žarkov (treba pa je upoštevati problem bleščanja) ali načrtovanje materialov, ki povečajo permeabilnost padavin v tla, kar poveča učinek hlajenja zaradi evaporacije;
- Načrtovanje mreže »hladnih« streh iz svetlo obarvanih materialov, ki zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote in zmanjšujejo potrebo po dodatnem mehanskem hlajenju;
- Zasaditve, ki senčijo stavbe in napredne zasteklitve, ki zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote;
- Načrtovanje uporabe materialov, ki preprečujejo penetracijo toplote vključno z uporabo »hladnih« gradbenih materialov ter zelenih streh in zelenih sten;
- Načrtovanje inovativne uporabe vode za hlajenje vključno z uporabo talne in površinske vode;
- Načrtovanje mehanskega hlajenja vključno s toplotnimi izmenjevalci in klasičnimi klima napravami;
- Načrtovanje pokritih pločnikov (arkad), ki nudijo senco in zaščito pred padavinami.

(4) Ukrepi za obvladovanje poplavnega vala ob močnih nalivih:

- Načrtovanje prostorov za razlivanje in začasno zadrževanje koničnega odtoka ob nalivih npr. območja zelenih površin, večja parkirišča, športna igrišča;
- Preusmerjanje površinskega koničnega odtoka od občutljivih objektov;
- Načrtovanje sonaravnih sistemov za odvodnjavanje kot npr. porozne utrjene površine, peščene in zatravljene površine, ponikovalno površine v parkih in na drugih zelenih površinah;
- Uporaba zelenih površin in zelenih streh za zmanjšanje in upočasnitev površinskega odtoka;
- Načrtovanje smeri površinskega koničnega odtoka, da voda pri močnem naliivu lahko odteče brez da bi ogrozila ranljiva območja kot so npr. območja stanovanj in objekti večje občutljivosti (vrtci, šole in druge vzgojno varstvene ustanove, bolnišnice in druge zdravstvene ustanove, domovi za starejše, zdravilišča).

(5) Ukrepi za upravljanje z zalogami vode:

- Načrtovanje uporabe očiščene odpadne vode za zalivanje, namakanje in za splakovanje stranišč;
- Načrtovanje uporabe neonesnažene padavinske odpadne vode s streh za splakovanje stranišč in za rabo za zalivanje in namakanje;
- Podzemno skladiščenje padavinske odpadne vode za uporabo (zalivanje, namakanje) v sušnih obdobjih (evaporativno hlajenje).

30. člen (arhitektonske ovire)

Pri gradnjah in vseh prostorskih ureditvah se mora zagotoviti njihova uporaba za gibalno ovirane osebe, skladno s predpisi in dobro prakso.

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

31. člen
(obramba)

Na območju OPPN ni obstoječih ali načrtovanih območij ali objektov za obrambo in reševanje.

32. člen
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje OPPN in območje urejanja ne leži na ogroženem območju. Na obravnavanem območju ni naravnih omejitev kot so poplavnost, visoka podtalnica in erozivnost.

(2) Pri načrtovanju objektov, kjer obstaja možnost razlitja nevarnih snovi, je potrebno predvideti tehnične rešitve in način gradnje, ki bodo preprečili razlitje nevarnih snovi.

(3) Gradnje in prostorske ureditve morajo biti izvedene tako, da zagotavljajo pogoje za varen umik ljudi in premoženja ter zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru naravne ali druge nesreče.

33. člen
(erozijska in plazljiva območja)

Območje posega je na plazljivem območju (območje majhne in srednje stopnje verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov) in je obvezna izdelava geotehničnega poročila, ki ga je treba upoštevati pri načrtovanju posega v prostor kot tudi predpise s področja varstva tal.

34. člen
(območje potresne ogroženosti)

Na celotnem območju OPPN je geološka sestava terena – spodnji in srednji del liburnijskih skladov – temno siv gost apnenec. Projektni pospešek tal na celotnem območju je 0,200g. Objekti morajo biti protipotresno zasnovani in grajeni v skladu s cono potresne ogroženosti.

35. člen
(varstvo pred požarom)

Pri gradnjah objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom ter ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom s tem da se zagotovi:

- potrebne odmike od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje,
- neovirane in varne dovoze ter prometne manipulacijske poti oziroma površine za intervencijska vozila,
- strokovno presojo, s katero se dokaže, da ne bo zmanjšana požarna varnost objektov zaradi energetskih naprav montiranih na objektih (sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov).

X. POGLAVJE
REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO IN OHRANJANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV

36. člen
(kmetijska zemljišča)

Predlagana prostorska ureditev ne posega na območje kmetijskih zemljišč.

XI. POGLAVJE
NAČRT PARCELACIJE

37. člen
(parcelacija)

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.

XII. POGLAVJE
ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

38. člen
(etapnost)

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.

XIII. POGLAVJE
DOPUSTNA ODSSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

39. člen
(velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev)

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom. S taksnimi odstopanji se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere na območju OPPN in ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom. S takšnimi odstopanji morajo soglašati nosilci urejanja prostora, na katere se odstopanja nanašajo.

(2) Odstopanja gabaritov so možna v okviru določb:

- V objektih so možne tudi storitvene dejavnosti (kot dopolnilne in ne prevladujoče), ki funkcionalno in vsebinsko smiselno dopolnjujejo turistično in gostinsko ponudbo.
- Toleranca pri določanju fiksnih točk za zakoličbo regulacijskih linij je $\pm 0,50\text{m}$.
- Tlorisni gabariti objektov se lahko prilagajajo glede na velikost gradbene parcele, ob upoštevanju gradbenih linij in gradbenih mej ter drugih omejitev predpisanih v tem odloku.
- Dovoljena so odstopanja od predvidenih zunanjih ureditev objektov v OPPN pod pogojem, da se ohranja predvideni koncept pozidave.
- Grafične rešitve in opisi v grafičnem delu odloka so prikazane kot opcija posega v prostor in niso obveza za izdajo gradbenega dovoljenja ter se lahko glede na dopustna odstopanja spreminjajo.

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

40. člen
(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

Merila in pogoji za enoto urejanja prostora, v katero sodi območje OPPN, se po njegovi izvedbi ustrezno prenesejo v hierarhično višji prostorski akt tako, da se smiselno povzamejo merila in pogoji za posege v prostor iz tega odloka. Takrat OPPN tudi preneha veljati. Določbo o prenehanju veljavnosti se prav tako zapiše v hierarhično višji prostorski akt. Na območju OPPN po prenehanju njegove veljavnosti velja hierarhično višji prostorski akt.

XV. POGLAVJE
KONČNE DOLOČBE

41. člen
(dostopnost)

OPPN je na vpogled javnosti pri pristojnih službah Občine Komen in na Upravni enoti Sežana.

42. člen
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

43. člen
(začetek veljavnosti)

Odlok začne veljati petnajsti (15) dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 3503-03/2024

Komen, dne 25. februar 2026

EDA 2026-5883091000-0003

Župan
Občine Komen
mag. Erik Modic

Stran 17 od 17

Naslov publikacije: Uradni list Republike Slovenije • **ISSN:** 1318-0576 • **Letnik:** XXXVI • **Številka izdaje:** 944/2026 • **Datum izdaje:** 12. 6. 2026 • **Leto izida:** 2026 • **Izdajatelj:** Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo, Mestni trg 4, 1000 Ljubljana, 01 241 18 02, gp.svz@gov.si • **Cena:** publikacija je brezplačna • **Financira:** Republika Slovenija • **Vrsta izdaje:** elektronska izdaja • **Spletni dostop:** <https://pisrs.si/api/uradni-list/objava/u20260944.pdf>