

Občinski svet občine Komen je na podlagi 52. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) in 16. člena Statuta občine Komen (Ur. l. RS, št. 80/09, 39/14, 39/16) na svoji seji dne sprejel

ODLOK O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU OBČINE KOMEN

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(uvod)

S tem odlokom se sprejme Občinski prostorski načrt občine Komen (v nadaljevanju: OPN).

2. člen
(namen)

OPN je prostorski akt, s katerim se, ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev, določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoji umeščanja objektov v prostor za celoten prostor občine.

3. člen
(vsebina in sestavine odloka)

(1) OPN je sestavljen iz tekstualnega in grafičnega dela.

(2) Tekstualni del OPN obsega poglavja:

- I. Uvodne določbe
- II. Strateški del
 - II.1 Izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine,
 - II.2 Zasnove prostorskega razvoja občine,
 - II.3 Zasnova gospodarske javne infrastrukture,
 - II.4 Zasnova okvirnih območij naselij vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana,
 - II.5 Določitev območij razpršene poselitve,
 - II.6 Usmeritve za razvoj naselij,
 - II.7 Usmeritve za razvoj v krajini,
 - II.8 Usmeritve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
 - II.9 Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč,
 - II.10 Usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev.
- III. Izvedbeni del
 - III.1 Splošna določila,
 - III.2 Namenska raba prostora,
 - III.3 Splošni prostorski izvedbeni pogoji,

III.4 Podrobni prostorski izvedbeni pogoji,
III.5 Prostorski izvedbeni pogoji na območjih OPPN.

IV. Prehodne in končne določbe.

(3) Tekstualni del OPN ima 3 priloge:

- Priloga 1 – dopustni nezahtevni in enostavni objekti,
- Priloga 2 – posebni prostorski izvedbeni pogoji in usmeritve za OPPN,
- Priloga 3 - regulacijski načrti in usmeritvene karte s prikazom možnega urejanja za posamezne EUP, v merilu 1:1000.

(4) Kartografski del OPN vsebuje naslednje grafične prikaze:

- grafični prikazi strateškega dela v merilu 1:50 000:
 - Karta 1: Zasnova prostorskega razvoja,
 - Karta 2.1: Zasnova gospodarske javne infrastrukture, Prometno omrežje,
 - Karta 2.2: Zasnova gospodarske javne infrastrukture, Vodovodno in kanalizacijsko omrežje,
 - Karta 2.3: Zasnova gospodarske javne infrastrukture, Energetsko in telekomunikacijsko omrežje,
 - Karta 3: Usmeritve za razvoj in prenavo naselij,
 - Karta 4.1: Usmeritve za razvoj v krajini, Razvoj dejavnosti v krajini,
 - Karta 4.2: Usmeritve za razvoj v krajini, Varovanja in omejitve,
 - Karta 5: Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč.
- grafični prikazi izvedbenega dela:
 - 1. Pregledna karta občine Komen z razdelitvijo na liste v merilu 1:60.000,
 - 2. Pregledna karta občine s prikazom osnovne namenske rabe in ključnih omrežij gospodarske javne infrastrukture v merilu 1:60.000,
 - Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev v merilu 1:5.000,
 - Prikaz območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture v merilu 1:5.000.

4. člen

(uporabljeni izrazi)

(1) Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- **Bruto tlorisna površina (BTP)** stavbe je skupna površina vseh etaž, izračunanih po sistemu SIST ISO 9836. Za potrebe OPN se pri izračunu BTP za podstrešje upošteva le tisti del bruto etažnih površin, kjer je svetla višina prostora večja od 1,60 m.
- **Dozidava oziroma nadzidava objekta** je izvedba gradbenih in drugih del, kadar se k obstoječemu objektu dozida ali nadzida nov del objekta. Šteje se, da je dozidava oziroma nadzidava objekta gradnja novega objekta takrat, ko je dozidava ali nadzidava večja od 50% obstoječe BTP oziroma dozidava ali nadzidava z drugo namembnostjo, kakor jo ima osnovni objekt. Prizidek je treba priključiti na komunalno infrastrukturo preko obstoječih priključkov objekta, h kateremu se doziduje oziroma nadziduje. Pri izračunu BTP za dozidavo ali nadzidavo objekta se ne upošteva površin kleti.
- **Enota urejanja prostora (EUP)** je območje z enotnimi značilnostmi prostora, na katerem se določi namenska raba in dopustna izraba prostora ter omejitve, povezane z varstvom okolja, ohranjanjem narave in varstvom kulturne dediščine ter za posamezne vrste posegov v prostor določijo enotni prostorski izvedbeni pogoji oziroma usmeritve ter pogoji in omejitve za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, če je ta predviden. Enota urejanja prostora (EUP) je območje s

praviloma enolično namensko rabo ter enotnimi merili za urejanje prostora, razen v primerih posebnih določil za posamične EUP.

- **Etažnost objekta** po OPN je določena s številom etaž nad terenom, pri čemer se kot etaža štejejo pritličje (P) in ostala nadstropja (1,2,3). Etažnost po OPN se meri od najnižje točke terena ob objektu. Delni odkop terena ob stavbi zaradi dostopa do kletnih prostorov (odkop v širini dostopa), se ne upošteva pri določitvi najnižje točke terena ob stavbi.
- **Faktor zazidanosti funkcionalne parcele objekta (FZ)** je razmerje med zazidano površino vseh objektov (vključno s tistimi nezahtevnimi in enostavnimi stavbami) in celotno površino funkcionalne parcele objekta.
- **Faktor zelenih površin (FZP)** je razmerje med površino funkcionalne parcele objekta, ki mora ostati zelena (z zemljino in vegetacijskim slojem) in celotno površino funkcionalne parcele objekta. Zelene strehe objektov in površine nad podzemnimi stavbami se ne štejejo kot zelene površine.
- **Funkcionalna parcela objekta** je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.
- **Gospodarska javna infrastruktura (GJI)** so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter tista gospodarska infrastruktura, ki je kot taka določena z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena. (ZPNačrt)
- **Gradnja** je izvedba gradbenih in drugih del in obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta. (ZGO– 1)
- **Gradnja novega objekta** je izvedba del, s katerimi se zgradi nov objekt oziroma se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov zunanji izgled. (ZGO– 1)
- **Grajeno javno dobro** so zemljišča in na njih zgrajeni objekti, ki so skladno s predpisi namenjeni splošni rabi in so dostopni vsem pod enakimi pogoji. (ZPNačrt)
- **Klet (K)** je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol. Klet je možno graditi vedno, če terenske razmere to omogočajo.
- **Komunalna oprema** so:
 - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
 - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
 - objekti grajenega javnega dobra in sicer občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine. (ZPNačrt)
- **Legalno zgrajeni objekt** je objekt, za katerega gradnjo je bilo izdano predpisano upravno dovoljenje ali je zgrajen pred 31. decembrom 1967.
- **Nadstropje** je del stavbe, katerega prostori se nahajajo med dvema stropoma od pritličja navzgor.
- **Naselje** je s prostorskim aktom določeno območje strnjeno grajenih stavb različnih namembnosti s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo uporabo in območje površin, predvidenih za širitev.
- **Nedovoljena gradnja** je nelegalna gradnja, neskladna gradnja, nevarna gradnja in nelegalni kopi. (ZGO– 1)

- **Nelegalna gradnja** pomeni, da se gradnja oziroma dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje, izvajajo oziroma so izvedena brez veljavnega gradbenega dovoljenja. (ZGO– 1)
- **Objekt** je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami. (ZGO– 1)
- **Odstranitev objekta** je izvedba del, s katerimi se objekt odstrani, poruši ali razgradi in se vzpostavi prejšnje stanje. (ZGO– 1)
- **Okoljska infrastruktura** so objekti, vodi in naprave za oskrbo z vodo, za čiščenje in odvajanje odpadnih vod, za ravnanje z odpadki in za odlaganje odpadkov.
- **Podstrešje** je prostor neposredno pod poševno streho, lahko tudi bivalni, z notranjo svetlo višino kapnega zidu največ 1,20 m. Če je kapni zid višji, se podstrešje šteje za etažo.
- **Poseg v prostor** je poseg v ali na zemljišče z namenom gradnje objekta po predpisih o graditvi objektov in drug poseg v fizične strukture na zemeljskem površju ter pod njim. (ZPNačrt)
- **Praviloma** – izraz pomeni, da je treba upoštevati določila odloka; če to zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možno, je treba odstop od določil tega odloka obrazložiti in utemeljiti v postopku za pridobitev upravnega dovoljenja za poseg v prostor.
- **Pritličje** (kratica P) je del stavbe neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,40 m nad njo, merjeno od najnižje kote terena ob objektu. (ZGO– 1)
- **Raščen teren** so površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode.
- **Regulacijske črte** se praviloma uporabljajo za določevanje meja javnega prostora, do katerega se lahko načrtujejo in gradijo objekti. Regulacijske črte so:
 - regulacijska linija (RL) je črta, ki ločuje obstoječe in predvidene odprte ali grajene javne površine od površin v privatni lasti in praviloma sovпада z linijo prometnih ali zelenih površin ter z linijo grajenega javnega dobra;
 - gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča; gradbena meja se lahko določa posebej za vsako etažo objekta.
 - gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti.
 - okvirno načrtovano območje javnega dobra je območje, ki praviloma predstavlja območje varovalnega koridorja GJI ali druge oblike javnega dobra.
- **Rekonstrukcija objekta** je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer pri stavbah ne gre za bistveno spremembo v zvezi z velikostjo, če se njena prostornina ne spremeni za več kakor 10 %; (ZGO– 1)
- **Sleme** je vrhnji rob ostrešja ali stični rob strešnih ploskev in je hkrati najvišja točka strešne konstrukcije.
- **Sonaravno urejanje vodotokov** je urejanje vodotokov ob upoštevanju hidroloških, ekoloških, krajinskih in drugih vidikov.

- **Sprememba namembnosti** je izvedba del, ki niso gradnja in zaradi katerih ni potrebna rekonstrukcija ter s katerimi se ne spreminja zunanjsa videza objekta, predstavljajo pa takšno spremembo namena objekta oziroma njegovega dela, da se povečajo vplivi objekta na okolico. (ZGO-1)
- **Stanovanjska stavba** je objekt, v katerem je več kot 50 % bruto etažnih površin namenjenih bivanju.
- **Stavba** je objekt z enim ali več prostorov, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti; (ZGO – 1)
- **Strnjena gradnja** je gradnja objektov, ki se med seboj stikajo z vsaj eno steno ali njenim delom.
- **Svetla višina prostora** je merjena od gotovega poda do gotovega stropa.
- **Varovalni koridor gospodarske javne infrastrukture** obsega prostor, v katerem gradnja objektov pred izgradnjo objektov, katerim so koridorji namenjeni, ni dopustna. Dopustni so posegi v prostor pod pogoji tega odloka in s posebnim soglasjem pristojnega organa oziroma upravljavca infrastrukture, kateri je koridor namenjen, v skladu s predpisi.
- **Varovalni pas gospodarske javne infrastrukture** obsega prostor določen v skladu s predpisi, v katerem so gradbeni posegi dopustni le s soglasjem pristojnega organa oziroma upravljavca. (ZGO-1)
- **Veduta** je poudarjen pogled iz določenega mesta opazovanja (praviloma javne površine) z jasno določeno smerjo in prostorsko zaokroženim ciljem opazovanja, ki je lahko objekt ali območje.
- **Višina stavbe (V)**, ki je določena s tem odlokom, se meri od najnižje kote terena ob objektu do kote najvišje točke strehe (sleme).
- **Vodno zemljišče** je zemljišče na katerem je voda trajno ali občasno prisotna in se zato oblikujejo posebne hidrološke, geomorfološke in biološke razmere, ki določajo vodni in obvodni ekosistem. Vodno zemljišče tekočih voda obsega osnovno strugo tekočih voda, vključno z bregom, do izrazite geomorfološke spremembe. Vodno zemljišče stoječih voda obsega dno stoječih voda, vključno z bregom, do najvišjega zabeleženega vodostaja. Za vodno zemljišče se štejejo tudi opuščene struge in prodišča, ki jih voda občasno še poplavlja, močvirja in zemljišče, ki ga je poplavela voda zaradi posega v prostor.
- **Vzdrževanje objekta** je izvedba del, s katerimi se ohranja objekt v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba, obsega pa redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist. Z rednimi in investicijskimi vzdrževalnimi deli se ne posega v konstrukcijo objekta in ne spreminja zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanjsa videza objekta, pri čemer je treba ohraniti oziroma zagotoviti prvotne kakovostne fasadne elemente.
- **Zbiralnica ločenih frakcij** je pokrit ali nepokrit prostor, urejen in opremljen za ločeno zbiranje in začasno hranjenje posameznih ločenih frakcij, kjer povzročitelji komunalnih odpadkov izvajalcu javne službe te frakcije prepuščajo.
- **Zbirni center** je pokrit ali nepokrit prostor, urejen in opremljen za ločeno zbiranje in začasno hranjenje vseh vrst ločenih frakcij, kjer povzročitelji komunalnih odpadkov iz širše okolice izvajalcu javne službe prepuščajo te frakcije in kosovne odpadke. Zbirni center je lahko hkrati urejen tudi kot zbiralnica nevarnih frakcij.
- **Zelena streha** je streha, ki jo pokriva zemljina z vegetacijskim slojem.

- **Zelene površine naselja** so površine namenjene preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem, parki ter druge javne zelene površine, ki so namenjene izboljšanju kvalitete bivanja v naselju.
- (2) Izrazi, uporabljeni v tem odloku, katerih pomen ni izrecno določen v tem odloku, imajo enak pomen, kot ga na dan uveljavitve tega odloka določajo predpisi s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov.
 - (3) Izrazi, uporabljeni v tem odloku, ki označujejo posameznike in ki so zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.
 - (4) Izrazi, ki so v celoti povzeti po zakonodaji, imajo naveden zakon iz katerega so povzeti.
 - (5) Kratice uporabljene v tem odloku imajo naslednji pomen:

Tabela 1

Kratice	Pomen kratice
BTP	bruto tlorisna površina
EUP	enota urejanja prostora
FZP	faktor zelenih površin
FZ	faktor zazidanosti parcele
GJI	gospodarska javna infrastruktura
GL	gradbena linija
GM	gradbena meja
KE	krajinska enota
NRP	namenska raba prostora
OPN	občinski prostorski načrt
OPPN	občinski podrobní prostorski načrt
P	pritličje
PIP	prostorski izvedbeni pogoji
PPIP	posebni prostorski izvedbeni pogoji
PM	parkirno mesto
RL	regulacijska linija
UN	urbanistični načrt

II. STRATEŠKI DEL

II.1 IZHODIŠČA IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

5. člen

(usmeritve iz hierarhično nadrejenih prostorskih aktov in prostorsko odgovarjajočih sektorskih dokumentov)

(1) V prostorskem aktu so upoštevana izhodišča in usmeritve iz naslednjih dokumentov:

- Strategija prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04);
- Prostorski red Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04);
- Resolucija o nacionalnih razvojnih projektih 2007-2023,
- Regionalni razvojni program Južne Primorske, 2006,
- sektorski nacionalni programi oziroma njihovi operativni programi;
- Strateški projekt Kras – Carso, Trajnostno upravljanje naravnih virov in teritorialna kohezija, julij 2013,
- drugi akti, s katerimi se na podlagi predpisov načrtuje razvoj oziroma širitev posameznih objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture.

6. člen

(stanje in težnje prostorskega razvoja v občini)

Poselitev

- (1) Komen je majhna občina, meri 103 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 68. mesto. Pokriva le 0,5 % vsega slovenskega ozemlja. Tudi po številu prebivalcev je med manjšimi občinami. Sestavlja jo 35 naselij, v katerih je v letu 2013 živelo 3550 prebivalcev. Po številu prebivalcev se je uvrstila na 139. mesto. Gostota naseljenosti je 35 prebivalcev na km². Občino zaznamuje specifična obmejna lega v neposrednem zaledju večjih zaposlitvenih centrov ter pomembnih prometnih tokov. Značilna so majhna strnjena naselja. Kar 23 od 35 naselij ima manj kot 100 prebivalcev, od tega pa kar 17 manj kot 50. Z izjemo Komna in delno Štanjela so naselja pretežno bivalnega oz. kmetijskega značaja s šibkimi oskrbnimi dejavnostmi.
- (2) Komenski Kras (krajinsko del Goriško - Komenskega Krasa) zaznamuje predvsem urbano naselje Komen (skupaj z Divči), ki je oskrbno, storitveno in zaposlitveno najbolj razviti del občine. Na tem območju živi skoraj polovica prebivalcev občine (48 %). Med večja naselja na Komenskem Krasu sodita poleg Komna (642 prebivalcev) še Sveto (198 prebivalcev) in Škrbina (157 prebivalcev), ostala naselja imajo manj kot 100 prebivalcev.
- (3) Območje Štanjela (krajinsko del Dutoveljsko Tomajskega Krasa) z Braniško dolino zaznamuje slikovito naselje Štanjel, ki skupaj s Kobdiljem tvori urbano območje Štanjela. V skupno 13 naseljih na tem območju živi tretjina prebivalcev občine (34 %). Med večja naselja poleg Štanjela (370 prebivalcev) sodijo Kobjeglava (189 prebivalcev), Kobdilj (179 prebivalcev), Tomačevica (166 prebivalcev), Hruševica (151 prebivalcev) in Gabrovica (114 prebivalcev). Ostala naselja imajo manj kot 100 prebivalcev.
- (4) Na območju Braniške doline nobeno naselje, z izjemo Čehovinov (56 prebivalcev), po številu prebivalcev ne presega števila 50.
- (5) Območje tržaškega Krasa zaznamuje suhi dol, ki se izteče v Doberdobsko jezero v Italiji. Območje je nekoliko odmaknjeno in zaprto. Najpomembnejše naselje na območju je Gorjansko (277 prebivalcev),

pomembnejšo vlogo zaradi geografske konfiguracije območja zavzema še Brestovica pri Komnu (176 prebivalcev). Skupaj se na območju nahaja 7 naselij, v katerih živi 18 % prebivalcev občine.

- (6) Občina se nahaja razpeta med vplivnimi območji središča nacionalnega pomena Nova Gorica, središč regionalnega pomena Sežana in Ajdovščina ter čezmejno Trziča in Trsta.
- (7) Povojni razvoj v zaledju Sežane in Nove Gorice, ter pretrgane gospodarske vezi s Trstom, Trzičem in drugimi centri, ki se nahajajo v Italiji, so zaznamovale predvsem demografski razvoj občine ter posledično stihijski in nesistematičen razvoj centralnih naselij.
- (8) Občino zaradi nizke gostote prebivalcev (35 prebivalcev/km²) ter negativnih trendov v strukturi in številu prebivalcev uvrščamo med demografsko ogrožena območja. Starostna struktura v občini je zelo slaba (biološki indeks za leto 2013 znaša 138, slovensko povprečje je 118), kar nakazuje na nizko število mladih prebivalcev v občini. Kljub temu, da se je po letu 2006 trend padanja števila prebivalcev zmanjšal, je še vedno opazen osip prebivalcev v večini naselij.
- (9) Občinsko središče Komen je v odnosu z ostalimi središči (Sežana, Nova Gorica, Ajdovščina, Trzič, Trst), predvsem na račun velike delovne migracije v ta središča, trenutno prešibko in zato premalo privlačno, tako z vidika oskrbnih in storitvenih dejavnosti kot tudi z vidika zaposlitvenih možnosti in primernih stanovanj. Oskrbne in storitvene dejavnosti je potrebno izboljšati v celotnem omrežju centralnih naselij. Predvsem pa je v celotnem omrežju naselij potrebno okrepiti zaposlitvene možnosti, predvsem na področju turizma.
- (10) Skladno s popisom Statističnega urada RS 2002 je za občino značilna individualna gradnja. Kar 70 % vseh stavb v občini predstavljajo samostojno stoječe hiše. Kar 25 % vseh stavb predstavljajo samostojne kmetije s pripadajočimi gospodarskimi poslopji, medtem ko je delež dvojčkov ali vrstnih hiš 3 %, večstanovanjska gradnja pa predstavlja le 1 % stavb. 17 % stanovanjskih kapacitet je nenaseljenih, 6 % pa namenjenih le občasni rabi. Struktura stanovanj je glede na povprečno kupno moč prebivalcev ter glede na potrebe občine po povečanju števila mladih prebivalcev zelo neugodna.
- (11) Družbena javna infrastruktura je v občini zadovoljivo razvita tako na področju zdravstva, socialnega varstva, izobraževanja, kulture kot športa in rekreacije. Večina družbene javne infrastrukture je skoncentrirane v Komnu, osnovna družbena javna infrastruktura pa je zagotovljena v vseh naseljih v skladu z nivojem naselij znotraj omrežja naselij.
- (12) V Štanjelu delujejo nekatere upravne institucije regionalnega in nacionalnega pomena (Služba vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, Regionalna pisarna Štanjel).
- (13) Edino večje zaposlitveno središče v občini je naselje Komen, v katerem je skoncentriranih približno 70 % delovnih mest v občini. Ostala delovna mesta se večinoma pojavljajo še v Štanjelu, Tomačevici in Gorjanskem. Zaradi gospodarske krize po letu 2000 se je število delovnih mest zmanjšalo. Delovnih mest v občini je glede na število delovno aktivnih prebivalcev premajhno, zato jih je več kot 60 % zaposlenih izven občine Komen (Sežana, Nova Gorica, Ajdovščina in Trzič).
- (14) Tudi struktura delovnih mest po dejavnostih je zelo neugodna. Več kot polovica vseh delovnih mest je v predelovalnih dejavnostih, po številu delovnih mest nekoliko izstopajo le še trgovina in druge javne storitve.
- (15) Izobrazbena struktura prebivalstva se v občini sicer izboljšuje, čeprav še vedno ostaja velik delež oseb, ki imajo zaključeno le osnovno šolo ali pa so celo brez zaključene osnovne šole (29 %). Vse večji odstotek prebivalcev občine študira na višjih oziroma visokih šolah. Trenutna ponudba delovnih mest ni primerna za zagotavljanje zaposlovanja oseb z višjo izobrazbo. Občina Komen ima v primerjavi z okoliški občinami najvišji delež zaposlenih v industriji ter najvišji delež zaposlenih v kmetijstvu.

- (16) V občini je pet gospodarskih con, od tega sta dve v Komnu ter po ena v Kobjdilu, Tomačevici in Hruševici. Obe gospodarski coni v Komnu sta industrijski, medtem ko so ostale obrtne. Gospodarska cona v Kobjdilu je nepozidana.
- (17) Poleg gospodarskih con so v občini še tri območja proizvodnih dejavnosti namenjena kmetijski proizvodnji (Brje pri Komnu, Hruševica, Coljava).
- (18) Pojavljajo se težnje po širitvi gospodarskih con v Komnu ter interes po odpiranju manjših proizvodnih območij obrtnega značaja v manjših naseljih. Večji interes po proizvodnih površinah v Kobjdilu se ne izkazuje, kar lahko delno pripisujemo dejstvu, da je cona komunalno neopremljena ter oteženemu dostopu preko centra naselja Kobjdilj.

Gospodarska javna infrastruktura

Prometna infrastruktura - Cestno omrežje

- (19) Hrbtenico prometnega omrežja tvorijo ceste:
- regionalna cesta R1-204 Dornberk–Štanjel–Sežana,
 - regionalna cesta R3-614 Štanjel–Komen–Opatje selo–Miren z navezavo na regionalno cesto R3-614 Štanjel–Manče (HC) ter
 - regionalna cesta R3-617 Komen–Gorjansko–Italija (Šempolaj, AC).
- (20) Na hrbtenico se navezujejo pomembnejše prometne osi:
- regionalna cesta R3-618 Branik–Komen–Krajna vas–Dutovlje,
 - regionalna cesta R3-616 Gorjansko–Brestovica–Italija (Jamlje) ter
 - regionalna cesta R3-620 Štanjel–Štorje–Senožeče (AC)
- (21) Občinsko cestno omrežje povezuje vsa naselja v občini. Občina ima v upravljanju približno 40 km lokalnih cest in 52 km javnih poti, precej pa je tudi gozdnih poti (24 km). Med njimi imajo zelo močno vlogo lokalne ceste, ki povezujejo občino s sosednjimi občinami in čezmejno. To so:
- LC Komen–Škrbina–občinska meja (Lipa),
 - LC Brestovica–občinska meja (Sela na Krasu),
 - LC Komen–Volčji Grad–občinska meja,
 - LC Tomačevica–Gabrovica–občinska meja (Pliskovica),
 - LC Gorjansko – Brje pri Komnu – občinska meja (Veliki dol),
 - LC Štanjel – občinska meja (Šmarje, HC),
 - LC Kodreti–Dolanci–občinska meja (Gabrje).
- (22) Prometne povezave v občini so sicer zadovoljive, vendar je tako na državnem kot na občinskem omrežju več pomanjkljivosti, ki bi jih bilo potrebno postopoma odpraviti (prenizek železniški podvoz na regionalni cesti R1-204 Dornberk–Štanjel–Sežana, prometna ureditev centra Komna in Gorjanskega, neurejeni priključki občinskih cest na državne v Štanjelu, rekonstrukcija nekaterih medobčinskih in čezmejnih povezav predvsem z namenom boljšega navezovanja na avtocestno omrežje).
- (23) Posebno pozornost je potrebno posvetiti tudi sistemu zbirnih poti predvsem v urbanih naseljih Komna in Štanjela. Stanje je problematično predvsem v slednjem, kjer se na območju novega Kobjdija ter novega Štanjela posamezne hiše navezujejo neposredno na regionalno cesto.

(24) Na območju občine Komen sta bila dva mejna prehoda. Območja bivših mejnih prehodov nimajo več funkcije, zato jih je treba prestrukturirati.

Mirujoči promet

(25) Mirujoči promet se je v preteklosti v občini reševal stihijsko. To je posebno vidno v urbanih območjih Komna in Štanjela, kjer mirujoči promet ovira nadaljnji razvoj centrov naselij. Mirujoči promet predstavlja večji problem tudi za razvoj naselja Gorjansko, kjer se storitvene in oskrbne dejavnosti razporejajo ob regionalni cesti Komen–Gorjansko. Kot problematika je zaznan v vseh naseljih občine.

(26) Parkirnih mest primanjkuje tudi znotraj gospodarske cone »Alukomen«. V naseljih Komen in Štanjel so problematična tudi postajališča in obračališča za avtobuse.

Železniško omrežje

(27) Na območju občine Komen preko naselja Štanjel poteka del železniške povezave med Novo Gorico in Sežano.

(28) Obstoječe železniške proge ne ustrezajo več sodobnim prevoznim potrebam kar zadeva hitrost, večjo frekvenco vlakov, izboljšano zanesljivost in predvidljivost, višjo kakovost storitev pri potniškem in tovornem prometu.

Kolesarska infrastruktura

(29) Čepprav je občina privlačna za rekreativno kolesarjenje, kolesarska infrastruktura v občini ni dovolj razvita. Na območju občine ni kategorizirana nobena kolesarska pot. Možne kolesarske povezave, ki jih kolesarji tudi uporabljajo, pa so bile obdelane v številnih projektih.

Javni potniški promet

(30) Javni potniški promet v občini opravlja podjetje Avrigo d.d., ki ima dve liniji v javnem linijskem prometu na relaciji Sežana–Komen (ena preko Štanjela in ena preko Brij in Gorjanskega). Preko občine poteka tudi linija Nova Gorica–Sežana (preko Štanjela) ter linija Ajdovščina–Čehovini. V poletnem času pa je aktivna tudi avtobusna povezava med Štanjelom in Devinom (Italija). Dostopa do javnega potniškega prometa med centralnimi naselji nima edino Brestovica pri Komnu.

(31) Linije javnega potniškega prometa ne omogočajo primerne povezanosti znotraj občine in med občinami (manjkajoče so povezava Čehovini–Štanjel, Brestovica–Komen, Škrbina–Komen, Sveto–Komen ter Miren–Komen), kar pa delno nadomešča šolski avtobusni prevoz.

Energetska infrastruktura

(32) Za prenos električne energije v občini Komen skrbi Eles d.d.. Na območju Občine Komen potekajo naslednji obstoječi visokonapetostni prenosni objekti:

- DV 400 kV Divača–Sredipolje in
- DV 2x110 kV Gorica–Divača.

(33) S srednje napetostnim in nizkonapetostnim omrežjem v občini Komen upravlja Elektro Primorska d.d. Na območju občine distribucija poteka po 20 kV daljnovodih. Znotraj občine je 63 razdelilnih transformatorskih postaj. Pojavljajo se motnje v oskrbi z električno energijo.

(34) Na območju občine Komen ni plinovodnega omrežja.

Komunalna infrastruktura

(35) V občini Komen je na javno vodovodno omrežje priključenih več kot 99 % vseh prebivalcev.

- (36) Za oskrbo s pitno vodo v občini Komen skrbi Javno podjetje Kraški vodovod Sežana d.o.o.. Vodovodno omrežje je del sistema Kraškega vodovoda, ki se oskrbuje iz vodnega vira Klariči. Naselja v dolini Branice (Koboli, Večkoti, Čehovini, Dolanci, Kodreti in Trebižani) se napajajo iz lokalnih vodnih virov v upravljanju Javnega podjetja Kraški vodovod Sežana d.o.o..
- (37) Naselji Čipnje in Lisjaki se povezujeta na vodovodno omrežje Branika, ki je del vodovodnega sistema Hubelj, ki se napaja iz zajetja Hubelj v občini Ajdovščina. Upravljavec vodovodnega sistema Hubelj je podjetje Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d..
- (38) Brez javnega vodovodnega omrežja so le nekatere posamezne hiše izven poselitvenega območja. Zahteve glede oskrbe s požarno vodo so zadostno izpolnjene.
- (39) Za odvajanje in čiščenje voda v občini Komen skrbi Javno podjetje Kraški vodovod Sežana d.o.o.. Naselja v občini nimajo ustreznega kanalizacijskega omrežja in naprav. Obstoječi sistem obdelave odpadnih voda predstavljajo le individualne, pretežno pretočne greznice, katerih kataster je v izdelavi. V Štanjelu deluje čistilna naprava, ki služi izključno čiščenju komunalnih vod, ki nastanejo v osnovni šoli in vrtcu Štanjel ter v starem delu Štanjela. V Komnu je izgrajena fekalna in meteorna kanalizacija s pripadajočo čistilno napravo.
- (40) Za ravnanje z odpadki v občini Komen skrbi Komunalno in stanovanjsko podjetje d.d. Sežana. Trenutno je v občini Komen skupaj 27 zbiralnic za ločeno zbiranje odpadne embalaže. V občini je urejen tudi zbirni center za individualni dovoz odpadkov iz gospodinjstev (Zbirni center Komen) namenjen individualnemu dovozu kosovnih in nekaterih drugih odpadkov iz gospodinjstev. Zbirni center Komen se razteza na 2500 m². Zbrani odpadki se zbirajo v Centru za ravnanje z odpadki Sežana (CERO Sežana).

Telekomunikacijska infrastruktura

- (41) Obstoječe telefonsko omrežje na območju občine Komen je prisotno v vseh naseljih. Izvedeno je delno s sistemom kableske kanalizacije, delno s podzemnimi kablji prosto položenimi v zemljišče in delno z nadzemnimi kablji. Gravitira na telefonske centrale Komen, Štanjel in Brestovica.
- (42) S signalom mobilne telefonije je pokrit večji del občine, nepokrita oziroma slabše pokrita so manjša območja na Krasu ter del Braniške doline.
- (43) Širokopasovno optično omrežje je prisotno v vseh krajih občine, razen v Brestoviški dolini.
- (44) RTV signal ni zadovoljiv in ne pokriva celotne občine.

Krajina

Kulturna krajina

- (45) Krajino na Krasu najbolj zaznamujejo kmetijske površine, kraška naselja in gozd v povezavi z naravno geografskimi danostmi. Kraška krajina je drobno strukturiran preplet kmetijskih površin (vinogradov, travnikov, pašnikov, njiv v vrtačah, travniškega gozda) z gozdom (kraške gmajne in borovih gozdov), ki obdajajo kraške vasi in naselja. Opredeljuje jo kraški relief (vzpetine, doli, vrtače, koliševke, brezna in jame), lokalni materiali (kraški kamen – apnenec) in značilni klimatski pogoji (veter). V prepletu teh naravnih danosti in človeške dejavnosti so se skozi stoletja razvile nekatere kulturne prvine, kot so suhi zidovi, kali in specifična arhitektura.

Kmetijske površine

- (46) Kmetijstvo v občini Komen je ekstenzivno in je večinoma omejeno na naselja in njihovo ožjo okolico. Največje površine v kmetijski rabi so trajni travniki, ki obdajajo kraška naselja in se prepletajo z njivami in vinogradi. Med kmetijskimi panogami je najbolj razvito vinogradništvo, medtem ko se z mešano oziroma pašno živinorejo ukvarja skupaj le 7 % kmetijskih gospodarstev. Več kot polovica kmetijskih gospodarstev

je manjših od 2 ha. Zaskrbljujoč je trend opuščanja kmetijske dejavnosti. Po podatkih rabe kmetijskih zemljišč MKGP skoraj 17 % kmetijskih zemljišč predstavljajo trajni travniki in pašniki, vinogradov je slabih 2%, njive predstavljajo 0,9 % vseh kmetijskih zemljišč, zemljišč v zaraščanju je 2 %, dobrih 7 % pa predstavljajo kmetijska zemljišča porasla z gozdnim drevjem in grmičevjem.

Gozd

- (47) Poleg travnikov, ki se prepletajo z njivami in vinogradi je glavni tvorec kraške krajine gozd, ki v občini pokriva kar 62 % vseh zemljišč, poleg tega pa je v zaraščanju še 2 % ozemlja občine.
- (48) Gozd pokriva predvsem strma in skalovita pobočja ter druga težje dostopna območja, ki so kot taka manj primerna za kmetijsko in druge vrste rabe. Revnim in sušnim rastiščem je prilagojena tudi drevesna sestava, struktura in kakovost gozda. Gozd je po večini nastal z zaraščanjem nekdanjih kmetijskih površin, obsežne površine pa so nastale tudi s pogozdovanjem krasa s črnim borom. Trenutno predstavlja večino lesne zaloge gozdov črni bor, ostalo pa so termofilni listavci, med katerimi prevladujejo hrasti. Les je ekonomsko manj zanimiv, saj se zaradi slabe kakovosti po večini uporablja za kurjavo (listavci) oziroma za celulozo, pilote in hlodovino (iglavci). Kakovost gozdov je boljša na flišni matični podlagi (območje ob reki Branici) in na globljih tleh na apnenčasti matični podlagi (okolica Komna). Gozdovi v krajini opravljajo tako predvsem ekološke funkcije, saj varujejo tla pred vodno in vetrno erozijo ob hkratnem varstvu virov čiste vode. Gozdovi predstavljajo tudi pomemben habitat rastlinskih in živalskih vrst ter so pomemben gradnik kraške krajine.
- (49) Gozdovi so z gozdnimi prometnicami dokaj dobro odprti, pri čemer pa so predvsem gozdne vlake, zaradi nizke intenzitete gospodarjenja, v dokaj slabem stanju, saj se njihova prevoznost ne vzdržuje.
- (50) Varovalni gozd se na območju občine pojavlja na strmejših pobočjih. To je predvsem na območju Lukovške gore, Rohotnice in Pleše ter na pobočju nad Brestoviškim dolom.
- (51) Na območju občine Komen je 98 % gozdov požarno ogroženih, kar se tudi dejansko odraža v velikem številu požarov v naravi.

Vode

- (52) Edini površinski vodotok na območju občine sta reki Raša in Branica v delu Braniške doline. Zaradi neopremljenosti naselij s kanalizacijskimi sistemi se večji del vodotokov uvršča v 2. in 2-3. kakovostni razred, na posameznih odsekih (ob točkovnih izpustih) pa tudi v 3. kakovostni razred.
- (53) Za občino so izrednega pomena viri pitne vode okoli Brestovice pri Komnu ter viri ob reki Branici. Viri so ustrezno zaščiteni z odloki. Kar 94% površine občine je pod različnimi razredi vodovarstvenih območij.
- (54) Posebno mesto v kraški krajini zasedajo kali, ki so bili ob pomanjkanju površinskih vodotokov v preteklosti pomemben vir vode predvsem za napajanje živine, danes pa so predvsem pomembni z vidika biotske raznovrstnosti in kulturne identitete prostora.

Mineralne surovine

- (55) Na območju občine Komen je predvideno eno območje površin nadzemnega pridobivalnega prostora (Štanjel). Zanj je država podelila rudarsko pravico za izkoriščanje mineralnih surovin (naravnega kamna in tehničnega kamna – dolomita).
- (56) Med razvrednotena območja v občini lahko štejemo območje kamnoloma pod Štanjelom.

Ohranjanje narave

- (57) Celotna občina ima z vidika ohranjanja narave posebno vrednost. Zaradi visoke stopnje biotske raznovrstnosti je skoraj v celoti varovana kot posebno varstveno območje NATURA 2000 in ekološko

pomembno območje. Številni naravni pojavi, še zlasti številne jame in brezna, so varovani kot naravne vrednote. Najpomembnejše so posebej zavarovane kot krajinski park (KP Štanjel) in naravni spomeniki.

Kulturna dediščina

(58) Območje občine Komen je izjemno bogato tudi z vidika kulturnih vrednot. Celoten kraški del občine sodi v območje kompleksnega varstva kulturne dediščine v odprtem prostoru – Kras. V registru kulturne dediščine je za območje občine Komen vpisanih 155 enot. Med njimi je 62 območij in 93 objektov, delov objektov ali skupin objektov kulturne dediščine. Med njimi je glede na režim varstva 51 območij kulturnih spomenikov, 12 registriranih arheoloških najdišč, 88 območij kulturne dediščine iz strokovnih zasnov varstva in 4 vplivna območja. Med vrednotami ima zaradi velike prepoznavnosti posebno vlogo vas Štanjel s kulturno krajino, na samo prepoznavnost občine pa izjemno vplivajo številna območja naselbinske dediščine (30 naselij) s posameznimi izjemnimi objekti stavbne dediščine. Specifika so tudi številna vojaška pokopališča iz časa prve svetovne vojne.

Turizem in rekreacija

(59) Glede na naravne ter kulturne danosti predstavlja celotna občina velik potencial za razvoj turizma. Občina v zadnjem obdobju aktivno deluje v smeri razvoja široke in kvalitetne ponudbe tudi z medobčinskim in čezmejnim povezovanjem.

(60) Turistična in rekreacijska ponudba Krasa ima nacionalni pomen. Temelji na izjemnih naravnih in kulturnih danostih prostora ter dediščini prve svetovne vojne. Posebno mesto v razvoju turizma na območju občine Komen predstavlja Štanjel, ki je nacionalno prepoznavna naselbinska dediščina ter simbolno predstavlja Kras in Slovenijo v širšem prostoru. Posebno vlogo imata tudi enogastronomski in kmečki turizem.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Erozijska območja

(61) Erozijska območja se pojavljajo na območju Gornje Branice, na pobočjih nad rekama Rašo in Branico. Vsa sodijo v kategorijo erozijskih območij, kjer so potrebni strogi zaščitni ukrepi varstva pred erozijo. Skupno obsegajo 5,8 % območja občine. Večina erozijskih zemljišč je poraščenih z gozdom (73,5 %), 3% pa je pozidanih. Na tem območju je 272 stavb.

Plazovi in poplave

(62) Na kraškem predelu občine ni evidentiranih območij plazov in podorov, prav tako ni evidentiranih poplavnih območij. Manjši plazovi in poplave pa se pojavljajo v Braniški dolini.

Požari

(63) Zaradi suhe in tople submediteranske klime, degradiranih rastišč in obojemu prilagojenega rastja sodi kraško gozdno gospodarsko območje v sam slovenski vrh požarne ogroženosti naravnega okolja. Dodatno jo povečujejo prometni koridorji skozi območje, predvsem železnica. Na območju občine Komen je kar 98 % vseh gozdnih površin požarno ogroženih, zaradi mozaične razpršenosti gozdov in kmetijskih površin pa enako velja tudi za slednje.

(64) Na gozdnih površinah oziroma celotnem naravnem okolju se iz vidika preventivnega protipožarnega varstva izvaja preventivna varstvena dela. Infrastruktura za zagotavljanje požarne varnosti je sestavljena iz mreže javnih, gozdnih in protipožarnih gozdnih prometnic, ki zadovoljivo odpirajo prostor. Primanjkuje ustreznih vodnih virov za gašenje požarov (nezadosten tlak in podobno).

Drugo

(65) Območje občine Komen spada iz vidika potresne nevarnosti v območje s projektnim pospeškom tal 0,150 g, manjši del pa v območje s projektnim pospeškom 0,125 g.

- (66) Na območju občine sta pogosti toča in burja, nevarni sta zlasti vinogradom in sadovnjakom, močnejša toča pa ogroža tudi poljščine in nekatere starejše oziroma slabo grajene objekte. Pogost pojav je tudi suša.
- (67) V občini ni zaklonišč.

7. člen

(razvojne potrebe regijskega in državnega pomena)

- (1) Občina, še posebej naselji Komen in Štanjel, imata v regionalnem in državnem omrežju pomembno vlogo pri ohranjanju in razvoju poselitve na severnem delu Krasa ter pri ohranjanju slovenskega kulturnega prostora v kraškem čezmejnem območju.
- (2) Komen kot občinsko in edino večje oskrbno ter storitveno središče na Goriško - Komenskem krasu mora postati konkurenčnejši in krepiti svojo funkcijo v širšem prostoru na področju zaposlitvenih možnosti ter na povečanju privlačnosti stanovanjskega okolja. V Komnu je treba v okviru regionalnega razvoja spodbujati razvoj gospodarstva.
- (3) Spodbujati je treba razvoj Štanjela kot enega od pomembnejših kulturnih in turističnih središč celotnega Krasa ter njegovo upravno vlogo, ki že danes presega občinski nivo, saj je prevzel nekatere funkcije regijskega in nacionalnega pomena.
- (4) Med prometnicami nacionalnega pomena, ki povezujejo regionalna središča in se navezujejo na omrežje daljinskih cestnih povezav mednarodnega pomena, je najpomembnejša povezava med Sežano in Novo Gorico preko Štanjela.
- (5) V okviru regionalnih ukrepov, ki povečujejo prometno dostopnost in prehodnost regije ter zmanjšujejo transportne in komunikacijske stroške v gospodarstvu, je na območju občine Komen predvidena tudi modernizacija prečne cestne povezave Idrija – Ajdovščina – Štanjel – Komen – Nabrežina – Sesljan.
- (6) Tako na nacionalnem nivoju kot na regionalnem nivoju se predvideva razvoj daljinskih kolesarskih poti. V okviru regionalnega razvoja se predvideva razvoj severne (Nova Gorica – Miren – Komen – Štanjel – Vipava) in južne (Italija – Brestovica – Gorjansko – Dutovlje – Sežana) kraške transverzale s sistemom prečnih povezav.
- (7) Kras, Goriška in Obala so opredeljena kot temeljna turistična območja na nivoju države. Pri nadaljnjem razvoju turizma in rekreacije na Krasu, kjer je nekaj turističnih produktov že uveljavljenih, je nujna nadgradnja turistične ponudbe, investicije v turistično infrastrukturo (predvsem prenočitvene zmogljivosti), razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah ter povezovanje med kraškimi občinami tako znotraj regije kot tudi medregijsko in čezmejno.
- (8) Sodelovanje med občinami ter medregijsko in čezmejno sodelovanje je potrebno tudi na področju ohranjanja naravnih in kulturnih kakovosti.
- (9) Sodelovanje se na nacionalnem nivoju spodbuja tudi skladno z Resolucijo o nacionalnih razvojnih projektih za obdobje 2007–2023 v okviru projekta 'Povezovanje naravnih in kulturnih potencialov Krasa'.

8. člen

(cilji prostorskega razvoja občine Komen)

- (1) Cilji prostorskega razvoja občine Komen so opredeljeni z namenom zagotavljanja dobrih pogojev za bivanje ter gospodarski razvoj, ob hkratni skrbi za ohranjanje kvalitete okolja ter racionalne rabe prostora in njegove urejenosti. Upoštevajo načela trajnostnega prostorskega razvoja nacionalne zakonodaje in načela trajnostnega prostorskega razvoja, ki izhajajo iz evropskih in mednarodnih dokumentov in

priporočil, razvojnih dokumentov nosilcev urejanja prostora ter njihovih smernic, rezultatov analize stanja in teženj prostorskega razvoja občine ter drugih strokovnih podlag.

(2) Cilj - ohranitev in razvoj tipične kulturne kraške krajine

Temeljni cilj občine je ohranitev in razvoj tipične kulturne kraške krajine z naravno in kulturno dediščino, ki je dobro prepoznavna v svetovnem merilu. Krajina je tista, ki ima največji potencial za krepitev prepoznavnosti Krasa, saj določa podobo prostora v velikem merilu. Preplet naravnih in kulturnih prvin, ki skupaj določajo Kras kot celosten prostor, je pri krajini najbolj očiten.

(3) Cilj - uravnotežen razvoj urbanega sistema

- Spodbujanje razvoja urbanih naselij Komen z Divči in Štanjel s Kobdiljem kot pomembnejših središč v širšem slovenskem in italijanskem kraškem prostoru.
- Krepitev oskrbnih in storitvenih dejavnosti ter zaposlitvenih možnosti naselja Komen z namenom spodbujanja vloge središča v občinskem prostoru in širše.
- Spodbujanje razvoja upravnih funkcij regionalnega in nacionalnega pomena v naselju Štanjel.
- Razvoj družbene infrastrukture in kulturnih ustanov v vseh naseljih, predvsem pa v naseljih Komen, Štanjel, Brestovica pri Komnu, Sveto, pri čemer se aktivira že obstoječe stavbe (stare šole, ...) in območja.
- Spodbujanje razvoja drugih naselij v skladu z njihovo funkcijo v omrežju naselij. Pomembnejša naselja so predvsem Gorjansko, pa tudi Brestovica pri Komnu in Kobjeglava.
- Nadgradnja prometnega omrežja tako, da se izboljšuje prometno dostopnost in prehodnost občine, zagotavlja ustrezne meddržavne, regijske in občinske povezave, s ciljem povečanja dostopnosti vseh naselij.

(4) Cilj - povečanje konkurenčnosti občine v slovenskem in čezmejnem prostoru z zagotavljanjem prostorskih možnosti za pomembnejše dejavnosti

- Razvoj turističnega centra Štanjela s Kobdiljem s poudarkom na programih kulturnega, izobraževalnega, enogastronomskega in sonaravnega turizma ter športa in rekreacije na podlagi bogatih naravnih in kulturnih danosti.
- Razvoj občinskega središča Komna s poudarkom na zaposlitvenih, stanovanjskih in oskrbnih dejavnostih.
- Zagotavljanje vključevanja varstva kulturne dediščine pri izvajanju novogradenj, urejanju in prenovi naselij ter ohranjanju njihovih arhitekturnih in urbanističnih kvalitiet.
- Razvoj turističnih in turizmu sorodnih oblik dejavnosti z zagotavljanjem površin za turizem, površin za športne centre in za centralne dejavnosti (Štanjel, Komen - športni center, Brestovica - mejni prehod, Kobdilj,...). Posebno pozornost se posveča ureditvi skupnih parkirnih površin ob strnjjenih jedrih naselij.
- Zagotavljanje prostorskih možnosti za razvoj konkurenčnega kmetijstva in dopolnilnih dejavnosti na kmetijah z zagotavljanjem zadostnih površin za objekte za kmetijsko proizvodnjo.
- Uravnotežen razvoj gospodarskih con (večji v Komnu, manjše cone po ostalih naseljih).
- Zagotavljanje organiziranih stanovanjskih površin nizke izrabe za razvoj kompleksno načrtovanih območij gradnje individualnih hiš (Komen, Štanjel, Kobdilj).

(5) Cilj - racionalna raba prostora in naravnih virov

- Spodbuja se revitalizacija, valorizacija in sanacija jeder naselij s poudarkom na ohranitvi arhitekturne in urbanistične identitete. Omogoča se smiselno vključevanje novih programskih vsebin.

- Spodbujanje prenove in prestrukturiranja obstoječega stavbnega fonda v naseljih. Prenova ima prednost pred novogradnjo. Spodbuja se mešana, mozaična raba prostora. V obstoječem stavbnem fondu se ob bivanju zagotavlja tudi možnosti za delo.
- Spodbujanje izrabe nezazidanih stavbnih površin znotraj naselij.
- Zagotavljanje novih potrebnih površin za razvoj gospodarstva, turizma in bivanja upoštevajoč naravne omejitve in nadgradnjo kompozicije naselja.

(6) Cilj - Razvoj za bivanje in delo privlačnih naselij

- Zagotavljanje kvalitete bivanja v naseljih z ustrežno infrastrukturno opremljenostjo, z dostopnostjo do družbene infrastrukture, storitvenih dejavnosti in delovnih mest.
- Zagotavljanje vključevanja varstva kulturne dediščine v urejanje in prenovo naselij ter s tem ohranjanje obstoječih urbanistično arhitekturnih kvalitet grajenega prostora.
- Zagotavljanje skladnosti oblikovanja novogradenj s tipiko tradicionalne kraške arhitekture.
- Zagotavljanje urejenosti naselij z urbano opremo ter z zelenimi površinami.
- Zagotavljanje pogojev in spodbujanje razvoja javnih prevoznih sredstev.
- Zagotavljanje urejenih peš in kolesarskih povezav v in med naselji.
- Zagotavljanje dostopnosti do družbene infrastrukture, storitvenih dejavnosti in druge, tudi turistične ponudbe tudi za gibalno ali drugače hendikepirane.
- Zagotavljanje skupnih parkirnih površin ob strnjenih jedrih naselij.
- Odpiranje novih zaposlitvenih možnosti blizu delovne sile.

(7) Cilj - ohranjanje naravnih in kulturnih kakovosti

- Zagotavljanje varstva naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti.
- Zagotavljanje ohranjanja pestrosti kulturne krajine v občini (ohranjanje in spodbujanje obdelovanja kmetijskih površin, preprečevanja zaraščanja, preprečevanjem pojava razpršene gradnje).
- Vključevanje kulturne dediščine v trajnostni prostorski razvoj občine ob spoštovanju njene narave in družbenega pomena.
- Sodelovanje s sosednjimi občinami, regijami in čezmejno na področju ohranjanja naravnih in kulturnih kakovosti Krasa.

(8) Cilj - skrb za varstvo in izboljšanja stanja okolja

- Zmanjšanje onesnaženja površinskih in podzemnih voda
- Zagotavljanje komunalne opremljenosti obstoječih in novih stavbnih zemljišč.
- Zagotavljanje ustreznega razvoja na območjih varstva pitne vode.
- Spodbujanje energetske varčne gradnje.
- Spodbujanje razvoja ekološkega kmetovanja.
- Spodbujanje uporabe obnovljivih virov energije.

(9) Cilj - s prostorskimi omejitvami usklajen prostorski razvoj

- Usmerjanje prostorskega razvoja izven območij, ki jih ogrožajo naravne ali druge nesreče.
- Izboljšanje zaščite ogroženih območij, predvsem iz vidika varstva pred požarom.

II.2 ZASNOVE PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

9. člen

(prikaz zasnove prostorskega razvoja)

Zasnova prostorskega razvoja je prikazana na strateški karti Karta 1: Zasnova prostorskega razvoja.

10. člen

(prednostna območja za razvoj poselitve in drugih dejavnosti)

- (1) Zasnova prostorskega razvoja občine izhaja iz stanja, problemov in teženj v prostoru ter ciljev občine na področju prostorskega razvoja. Z zasnovo prostorskega razvoja so določene smeri razvoja in glavna razvojna območja.
- (2) V skladu z uravnoteženim razvojem omrežja naselij bosta glavna nosilca razvoja še naprej naselji Komen in Štanjel, kjer se bo spodbujal intenziven urbani razvoj.
- (3) V Komnu se bo spodbujala koncentracija stanovanj in proizvodnih, družbenih, storitvenih ter oskrbnih dejavnosti, s čimer se bo krepila njegova vloga občinskega središča. Razvijal se bo v povezavi z Divči, ki ga lahko dopolnjuje predvsem s stanovanjskim programom.
- (4) Štanjel bo še naprej razvijal in krepil vlogo upravnega in turističnega središča regijskega pomena ter oskrbnega središča prebivalcem naselij v njegovem zaledju. Razvijal se bo v povezavi s Kobdiljem, ki ga dopolnjuje predvsem na področju turizma in zagotavljanja stanovanj.
- (5) Ostala naselja se bodo razvijala v skladu z razvojnimi potrebami. V naseljih Brestovica pri Komnu, Kobjeglava in Gorjansko je treba zagotavljati osnovno oskrbo prebivalstva, ki naj služi tudi njihovem zaledju.
- (6) Pri razvoju vseh naselij je pomembno upoštevanje racionalne rabe prostora, ranljivosti prostora in okolja, kakovosti stavbne in naselbinske dediščine ter potrebe po njeni obnovi. Prednostno so območja razvoja naselbinska jedra naselij. V njih se spodbuja revitalizacija degradirane naselbinske dediščine, tudi z oživitvijo z novimi vsebinami. Novogradnje se mora oblikovno prilagoditi celostni podobi naselja.
- (7) Celotna občina se razvija kot turistično območje, predvsem na podlagi kulturnih in naravnih danosti. Center razvoja turistične ponudbe predstavljata območji naselij Štanjel in Kobdilj, kjer se poleg nastanitvenih kapacitet zagotavlja kulturna, izobraževalna, kongresna, enogastronomska in rekreacijska ponudba.
- (8) Posamezne točke turistične ponudbe Krasa povezuje mreža kolesarskih in peš poti, ki se vzpostavlja v okviru različnih projektov (Inter-bike, Kras–Carso in drugi). Kolesarske poti so vpete v mreže regijskih in daljinskih kolesarskih poti.
- (9) Sklenjeni lesno proizvodni gozdovi se ohranjajo. Območja v zaraščanju naj se v čim večji možni meri vrnejo v kmetijsko rabo.

11. člen

(omrežje naselij z vlogo in funkcijo pomembnejših naselij)

- (1) Občina Komen bo spodbujala policentrični urbani sistem, ki ga tvori dvo-stopenjsko strukturirano omrežje lokalnih središč ter ostalih naselij.
- (2) Naselji Komen in Štanjel se bosta razvijali kot lokalni središči, pri čemer Komen opravlja tudi vlogo občinskega središča.

- (3) Naselje Komen se bo še naprej krepilo kot občinsko in subregionalno središče, središče dejavnosti družbene infrastrukture, oskrbnih, storitvenih, upravnih in drugih dejavnosti ter najpomembnejše gospodarsko območje v severnem delu Krasa.
- (4) Naselje Štanjel bo krepilo svojo vlogo kot pomembno turistično, kulturno in upravno središče v regionalnem merilu ter zaposlitveno središče svojega gravitacijskega zaledja.
- (5) Med ostalimi naselji imajo pomembnejšo vlogo naselja Brestovica pri Komnu, Kobjeglava s Tupelčami in Gorjansko, zato so izpostavljena kot pomembnejša ostala naselja. V njih se zagotavlja osnovna oskrba za prebivalce teh naselij ter naselij v njihovem zaledju. Razvoj teh naselij se spodbuja predvsem s ciljem ohranjanja prebivalstva na območju zaledja lokalnih središč.

12. člen

(temeljne smeri prometnega povezovanja naselij v občini in regiji)

- (1) Glavno prometno povezavo v občini predstavlja povezava Sežane in Nove Gorice preko Štanjela, ki je opredeljena kot povezava nacionalnega pomena, saj omogoča tudi priključitev na mednarodno povezavo Slovenije in Italije (hitra cesta H4) in hkrati predstavlja povezavo občine z Ljubljano in Benetkami oziroma Trstom.
- (2) Pri navezovanju občinskih naselij s središčem nacionalnega pomena Novo Gorico, središčema regionalnega pomena Ajdovščino in Sežano, sosednjima občinskima središčema Mirnom in Vipavo ter čezmejno, pa so pomembne predvsem prometne povezave:
 - Komna z Novo Gorico preko Branika, s Sežano preko Krajne vasi, z Mirnom preko Kostanjevice na Krasu ter z Italijo preko Gorjanskega in Brestovice pri Komnu,
 - Štanjela z Ajdovščino in Komnom.

13. člen

(druga za občino pomembna območja)

- (1) Kraška krajina sodi med območja nacionalne prepoznavnosti naravnih in kulturnih vrednot. Dejavnike prepoznavnosti krajine se na tem območju obravnava kot pomembne razvojne dejavnike, ki povečujejo privlačnost za prebivalce, investitorje in obiskovalce. V teh območjih se spodbuja trajnostna raba dediščine, razvoj turizma v povezavi s kulturnimi vrednotami in kmetijsko dejavnostjo, oblikovanje kulturnih poti in podobno, kar pripomore k ohranitvi in povečanju prepoznavnosti ter gospodarskemu razvoju.
- (2) Na območju občine se nahajajo pomembni vodni viri (zajetje Klariči pri Brestovici pri Komnu). Predstavljajo vodni vir za celotno območje Krasa. Njihovo vodovarstveno območje obsega skoraj celotno območje občine (razen Braniške doline), sega pa tudi v občine Miren – Kostanjevica, Sežana in Nova Gorica.

II.3 ZASNOVA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

14. člen

(prikaz zasnove gospodarske javne infrastrukture)

Zasnova gospodarske javne infrastrukture je prikazana na strateških kartah:

- Karta 2.1: Zasnova gospodarske javne infrastrukture – Prometna infrastruktura

- Karta 2.2: Zasnova gospodarske javne infrastrukture – Vodovodno in kanalizacijsko omrežje, ravnanje z odpadki
- Karta 2.2: Zasnova gospodarske javne infrastrukture – Energetsko omrežje

15. člen
(prometna infrastruktura)

- (1) Z razvojem prometne infrastrukture se podpira razvoj policentričnega omrežja naselij, skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi, medsebojno dopolnjevanje funkcij podeželskih in urbanih območij ter njihovo povezanost z evropskimi prometnimi sistemi in urbanim omrežjem.
- (2) Razvoj prometnih omrežij se načrtuje usklajeno z razvojem poselitve in drugih dejavnosti. Ob tem se zagotavlja kvalitetne bivalne in delovne pogoje, zmanjšuje negativne vplive na okolje, ohranja naravne in kulturne kakovosti ter varuje naravne vire.

Cestna infrastruktura

- (3) Izboljšati je treba stanje vseh regionalnih cest na območju občine, predvsem v odsekih skozi naselja.
- (4) Celovito je treba pristopiti k ureditvi križanj državnih in občinskih prometnic, oziroma spremembi prometnih režimov zaradi zagotavljanja prometne pretočnosti in varnosti ter s tem možnosti razvoja naselij Komen, Štanjel, Kobjilj in Gorjansko.
- (5) V naselju Komen se predvidi novo cestno povezavo med cesto R3 Opatje selo–Komen in cesto R3 Komen–Gorjansko, ki je nujna za nadaljnji razvoj industrijske cone Komen–zahod in pogoj za prometno razbremenitev 'Placa'. Z enakim namenom razbremenitve 'Placa' se predvidi novo cestno povezavo med cesto R3 Komen–Gorjansko ter cesto R3 Komen–Krajna vas. Z novima cestnima povezavama se tvori južna obvoznica naselja, ki bo prevzemala tranzitni promet s 'Placa'. Obvoznico je smiselno nadaljevati po lokalnih poteh do ceste R3 Komen – Štanjel, s čimer se tranzitni promet lahko v celotiogne centru Komna. Celovito se pristopa k urejanju primernega prometnega režima v centru naselja, ki bo zagotavljal sistem javnih parkirišč, varen dostop do objektov javne družbene infrastrukture ter ustrezne površine za pešce in kolesarje.
- (6) Na območju naselja Štanjel je treba celovito pristopiti k urejanju prostora ob regionalni cesti na način, ki bo zagotavljal primerne površine za pešce vključno z varnim načinom prečkanja regionalne ceste. Zagotoviti je treba tudi primerne oblikovne rešitve prometnih ureditev, ki ohranjajo oziroma izboljšujejo turistično podobo starega Štanjela, posebno povezovalnih poti med starim in novim Štanjelom ter poti, namenjenih izključno stanovalcem (predvidena severna zaledna pot do predvidenega parkirišča). Dodatna parkirišča za stanovalce so predvidena tudi v starem delu Štanjela.
- (7) Na območju Kobjilja se predvidi novo cestno povezavo med R1 Nova Gorica–Sežana ter R3 Štanjel–Manče (HC), ki omogoča primeren dostop do načrtovane gospodarske cone v Kobjilju. S tem bi se prometno razbremenilo tudi strnjeno jedro Dolnjega Kobjilja, kar bi omogočilo njegovo revitalizacijo ter umestitev v turistično ponudbo.
- (8) Na območju Novega Kobjilja se predvidi novo javno pot, ki bo združevala sistem individualnih dostopov do stanovanjskih hiš in omogočala varno priključevanje na regionalno cesto. Predvidijo se ukrepi za umirjanje prometa.
- (9) Za zagotavljanje medobčinske dostopnosti in prehodnosti območja je potrebno na občinskem omrežju prednostno proučiti možnosti za izboljšanje lokalne ceste LC 1064 Štanjel – občinska meja – Šmarje – Tevče – Dolenje - HC (t.i.»Adrialpika«). Pomembna je še vzpostavitev lokalnih intervencijskih cest na odsekih Hruševica – Kopriva, na čezmejnem nivoju pa izboljšavi cest Brestovica – državna meja – Cerovlje – Sesljan (AC) in Gorjansko – državna meja – Mavhinje – Sesljan (AC).

Kolesarska infrastruktura, peš in konjeniške poti

- (10) Glavni kolesarski povezavi v občini predstavljata severna (Nova Gorica–Miren–Komen–Štanjel–Čehovini–Vipava) in južna (Italija–Brestovica pri Komnu–Gorjansko–Brje pri Komnu–Pliskovica–Dutovlje) kraška transversala, na katero se navezujejo prečne oziroma turistične povezave.
- (11) Kolesarje se z najbolj obremenjenih prometnic R3-614 Štanjel–Komen–Opatje selo–Miren in R1-204 Dornberk–Štanjel–Sežana preusmerja na lokalne ceste in javne poti, ki so označene za potrebe kolesarstva. Z urejanjem varnih kolesarskih povezav med naselji občina spodbuja alternativno obliko mobilnosti prebivalstva. Razvoj kolesarske mreže vključuje tudi naravne in kulturne znamenitosti na območju občine.
- (12) V urbanih naseljih se v sklopu urejanja zelenih površin in mirujočega prometa ureja tudi sistem pešpoti ter zagotavlja prostor za kolesarje. V sistem se vključuje tudi obstoječe turistične pešpoti (v naseljih Štanjel in Kobjilj).
- (13) Posebno vlogo imajo poti po kraški krajini, ki povezujejo posamezne atraktivne točke dediščine prve svetovne vojne (številna vojaška pokopališča, jame kot na primer Grofova jama in Jerihovica, strelski jarki, topniški položaji, infrastruktura zaledja, posebni tehnični elementi, ki so služili bojiščem, kot so vodovod,...) ter številne druge kulturne in naravne znamenitosti izredne vrednosti (prazgodovinsko gradišče Debela griža pri Volčjem gradu, cerkev Sv. Tilna v Svetem, Štanjel...). Kraška kulturna krajina, posejana z naselji naselbinske dediščine, nudi s svojim blagim reliefom številne sprehajalne možnosti. Veliko poti je že označenih (pot do Grofove jame), nekatere pa je potrebno šele urediti in označiti.

Mirujoči promet

- (14) Mirujoči promet znotraj naselij se z usmerjanjem na organizirane parkirne površine ureja v večjih naseljih (Komen – na 'Placu', ob šoli, Štanjel – v Dolenji vasi, starem delu in ob železnici, Gorjansko – ob pokopališču, na območju bivše bencinske črpalke). V manjših naseljih se, v kolikor je mogoče, zagotovi manjša območja za mirujoči promet.

Javni potniški promet

- (15) Z javnim potniškim prometom je treba zagotoviti dostopnost do občinskega središča, do občinskih središč sosednjih občin in do regijskih središč čim večjemu številu prebivalcev občine. V mrežo javnega potniškega prometa je potrebno vključiti predvsem Brestovico pri Komnu ter Braniško dolino, ki danes nima povezave s Štanjelom oziroma občinskim središčem Komnom, temveč je navezana na Ajdovščino.

Železniška infrastruktura

- (16) Obstoječa železniška proga Nova Gorica–Sežana predstavlja pomembno navezavo občine na V. evropski koridor. Potrebna je posodobitev proge, predvsem njena elektrifikacija.

16. člen

(infrastruktura s področij komunalnega in vodnega gospodarstva ter varstva okolja)

Oskrba s pitno vodo

- (1) Oskrba s pitno vodo v občini je ustrezna. V preteklem obdobju je bilo poskrbljeno za primerno vzdrževanje in prenovo večjega dela vodovodnega omrežja, ki zagotavlja tudi protipožarno zaščito.
- (2) Dotrajane dele vodovodnega omrežja je treba sanirati. Izgradnja novih vodohranov je predvidena pri Škrbini in Rubijah, črpališč pa v Gornji Brestovici in pri mejnem prehodu Klariči.
- (3) Nadaljevati je treba tudi z raziskavami potencialnih virov pitne vode in zaščititi njihovo kvaliteto, saj je območje občine vododeficitarno območje. Glede na to mora biti za potrebe oskrbe s požarno vodo,

tehnološko vodo, vodo za zalivanje in podobno ustrezno planirana tudi zagotovitev virov manj kvalitetne vode.

- (4) Večje porabnike tehnološke vode je treba usmerjati v izrabo manj kvalitetnih virov vode.

Odvajanje in čiščenje odpadnih voda

- (5) V občini Komen je 15 aglomeracij, ki ustrezajo kriterijem, po katerih morajo biti naselja na občutljivem ali vodovarstvenem območju opremljena z javno kanalizacijo zakonsko določenih rokov.
- (6) Večina naselij v občini nima ustreznega kanalizacijskega sistema. S sistemom fekalne in meteorne kanalizacije s pripadajočo čistilno napravo je opremljeno le naselje Komen, medtem ko je v naselju Štanjel v rabi le čistilna naprava ČN Štanjel, ki služi čiščenju komunalnih vod osnovne šole, vrtca in starega dela Štanjela.
- (7) Čiščenje in odvajanje odpadnih voda v naseljih je potrebno zagotavljati v skladu z operativnim programom čiščenja in odvajanja odpadnih voda.

Ravnanje z odpadki

- (8) Ravnanje z odpadki v občini bo sledilo državnim in evropskim strateškim usmeritvam ravnanja z odpadki. Količine komunalnih odpadkov bo mogoče zmanjšati z ustrezno organizacijo zbiranja posameznih vrst odpadkov in zagotovitvijo njihove snovne in energetske izrabe.
- (9) Zbrani odpadki se zbirajo v Centru za ravnanje z odpadki Sežana (CERO Sežana), po izteku koncesijskega obdobja pa se bo odlaganje reševalo skladno z nacionalno zakonodajo. V Komnu je urejen tudi zbirni center za individualni dovoz kosovnih odpadkov in odpadkov iz gospodinjstev (ZC Komen). Poleg običajnega odvoza odpadkov je za območje celotne občine vzpostavljen sistem ekoloških otokov za ločeno zbiranje odpadkov.

17. člen

(energetska infrastruktura)

- (1) Z zasnovo energetske infrastrukture se zagotavlja učinkovita, varna in zanesljiva oskrba z elektriko, zemeljskim plinom, toploto ter obnovljivimi in drugimi viri energije.

Električno omrežje

- (2) Na območju Občine Komen potekajo naslednji obstoječi visokonapetostni prenosni objekti:

- DV 400 kV Divača–Sredipolje in
- DV 2x110 kV Gorica – Divača.

Na območju občine poteka tudi elektroenergetski koridor za načrtovani visokonapetostni daljnovod DV 2x400 kV Divača – Sredipolje.

- (3) Elektrovi niskonapetostnega omrežja in omrežja javne razsvetljave naj se v strnjenih naseljih praviloma izvedejo podzemno.
- (4) Na območjih, ki so predvidena za gradnjo novih objektov in območjih, kjer je napetost nezadostna je potrebno izvesti ojačitve ali novogradnjo omrežja ter zagotoviti lokacije za nove transformatorske postaje in trase za priključne niskonapetostne in visokonapetostne vode.

Alternativni viri energije

- (5) Za pridobivanje dodatne električne energije se uporabljata vetrna in sončna energija ter biomasa. Pri umeščanju tovrstnih objektov v prostor je potrebno poskrbeti za celovito arhitekturno podobo objektov in

po potrebi ohranjanje krajinskih kvalitete (izdelava krajinske zasnove), posebno pozornost pa posvečati ohranjanju vedut.

- (6) Na območjih strnjene pozidave, predvsem ob večjih novogradnjah (stanovanjska gradnja visoke gostote v Komnu, večja stanovanjska gradnja v Kobjeglavi) naj se proučijo možnosti za izgradnjo sistema daljinskega ogrevanja na biomaso.
- (7) Spodbujati je potrebno energetske varčne gradnje.

18. člen

(telekomunikacijska infrastruktura)

- (1) Na območju občine Komen so s sodobno telekomunikacijsko infrastrukturo opremljena vsa območja strnjene pozidave.
- (2) Možnost dostopa do širokopasovnega omrežja elektronskih komunikacij je omogočena povsod, razen v Brestoviški dolini, kjer pa se dostopnost načrtuje.
- (3) Povečevala se bo pokritost z radijskimi in digitalnimi televizijskimi signali, signali za mobilno telefonijo ter drugimi.

II.4 ZASNOVA OKVIRNIH OBMOČIJ NASELIJ

19. člen

(prikaz zasnove okvirnih območij naselij vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana)

Zasnova okvirnih območij naselij vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana je prikazana na strateški karti Karta 3: Usmeritve za razvoj naselij in prenovo.

20. člen

(določitev območij naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana)

- (1) Naselja, v katerih se predvideva močnejši prostorski razvoj, so Komen, ki je funkcionalno povezan z Divči in Štanjel, ki je funkcionalno povezan s Kobdiljem. Za ta naselja je izdelan urbanistični načrt, s katerim je določeno tudi območje naselja. Območja večjih širitvev in zaokrožitvev teh naselij se načrtuje z občinskimi podrobnejšimi prostorskimi načrti ali podrobnejšimi prostorskimi izvedbenimi pogoji.
- (2) V ostalih naseljih so območja naselij določena s stavbno namensko rabo prostora, ki obsega območje zgrajenih stavb s pripadajočimi površinami in območja površin, predvidenih za širitev naselja. Širitve in zaokrožitve območij naselij so možne v skladu z njihovimi razvojnimi potrebami in prostorskimi možnostmi, pri čemer se upošteva vloga naselja v omrežju naselij. Tako imajo pri usmerjanju razvoja prednost naselja Brestovica pri Komnu, Gorjansko in Kobjeglava s Tupelčami.
- (3) Izven strnjenih poselitvenih območij se omogoča predvsem prenovo in posodobitev obstoječih objektov, gradnjo objektov za potrebe kmetijstva in gozdarstva, gradnjo objektov za potrebe turizma ter gradnjo infrastrukturnih objektov in naprav.
- (4) Območij razpršene gradnje, ki bi jih bilo treba komunalno, oblikovno ali drugače sanirati, v občini ni. Le izjemoma se pojavijo posamezni objekti.

II.5 DOLOČITEV OBMOČIJ RAZPRŠENE POSELITVE

21. člen

(prikaz zasnove določitve območij razpršene poselitve)

Zasnova določitve območij razpršene poselitve je prikazana na karti Karta 3: Usmeritve za razvoj naselij in prenovo.

22. člen

(določitev območij razpršene poselitve)

Razpršena poselitev kot pojav osamljenih kmetij za občino Komen ni značilna. Posamezna območja razpršene poselitve (zaselki) se pojavljajo predvsem v Braniški dolini, na kraškem delu občine pa izjemoma, kjer gruča hiš ni uspela prerasti v tipična strnjena kraška vaška jedra.

II.6 USMERITVE ZA RAZVOJ NASELIJ

23. člen

(prikaz zasnove usmeritev za razvoj naselij)

Zasnova usmeritev za prostorski razvoj občine je prikazana na karti Karta 3: Usmeritve za razvoj naselij in prenovo.

24. člen

(splošne usmeritve za razvoj naselij)

- (1) Naselja se razvijajo in oblikujejo skladno s tipom, položajem in vlogo, ki jo posamezno naselje ima v okviru omrežja naselij in skladno z njihovimi razvojnimi potrebami. Omrežje naselij kot model poselitve v občini predstavlja izhodišče za razvoj in načrtno usmerjanje posameznih dejavnosti znotraj ureditvenih območij naselij.
- (2) Razvoj naselij v občini Komen se v skladu z vlogo v omrežju naselij ter v smeri dviga kakovosti naselij zagotavlja znotraj meja naselij, določenih s tem dokumentom. Pri določitvi meje naselja se upošteva tudi možen notranji razvoj naselij v smislu zagotavljanja boljšega izkoristka ter kvalitetnejše rabe prostora z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih stavbnih površin, s celovitimi prenovami naselij ter sanacijami degradiranih območij. Preveri se ustreznost obstoječih nezazidanih stavbnih zemljišč.
- (3) Kasneje se v skladu z razvojnimi potrebami naselij in v okviru omrežja naselij razvoj zagotavlja s širitvami in zaokrožitvami območij naselij le v primeru, da znotraj naselja ni več primernih zemljišč za zagotavljanje pogojev za razvoj stanovanjskih, gospodarskih in drugih zmogljivosti, kar pomeni, da se širijo razvojno močna naselja. Pri drugih naseljih so dopustne zaokrožitve območij naselij v okviru komunalno opremljenih območij. Območja širitev naselij je treba načrtovati z občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti.
- (4) Večina naselij (30 od 34) v občini je delno ali v celoti opredeljenih kot naselbinska dediščina, in so kot taka močan tvorec identitete kraškega prostora. Pri razvoju naselij se kulturno dediščino upošteva kot dejavnik kakovosti bivalnega okolja in kot prostorski potencial. Upoštevati in ohranjati je potrebno tradicionalno strukturo ohranjenih kvalitetnih vaških jeder (silhete, robovi, vedute), ki so del urbanistične identitete prostora. Hkrati se ob razvoju naselij zagotavlja tudi ohranjanje biotske raznovrstnosti (ohranjanje obstoječe vegetacije v čim večji možni meri, vodnega in obvodnega prostora in drugih

mokriščnih površin...) in naravnih vrednot. Pri prenovi naselij se kulturno dediščino obravnava ob upoštevanju njene ranljivosti.

- (5) Pri širitvi naselij je potrebno upoštevati, da imajo prenove in revitalizacija prednost pred širitvami, da širitve ne smejo posegati v kvalitetno oblikovane robove naselij, ne smejo posegati v kvalitetno oblikovane vedute na naselje ali na prostorske dominante z javnih površin ali značilne poglede iz naselja v prostor. Pri širitvah je potrebno upoštevati funkcionalni vidik (omogočati sodoben način bivanja ob upoštevanju tradicionalne zasnove in oblikovanja gradenj, omogočati večjo izrabo zemljišč, upoštevati rang naselja in podobno), vizualni vidik (ohranitev značilnosti glede položaja naselij – na južnih nagibih, ohranitev morfologije, tipologije in arhitekturnih značilnosti s preprečevanjem zraščanja naselij, ohranjanjem zelenih cezur, oblikovanjem strnjenih gruč zazidave, zasnovo objektov okoli notranjega dvorišča in podobno) in okoljski vidik (ohranjanje kmetijskih in gozdnih zemljišč, naravnih vrednot, zavarovanih območij kot so vodovarstvena območja in podobno). Naselja se širijo predvsem na zemljišča, ki so manj primerna za kmetijsko pridelavo in sicer tako, da se gradnja načrtuje zunaj ali na robu zaokroženih kmetijskih zemljišč, da se z gradnjo čim manj omejuje primarna raba kmetijskih zemljišč ter da se pri načrtovanju poselitve čim bolj varujejo zemljišča proizvodno usmerjenih in zaščitenih kmetij.

25. člen

(urbana središča, za katera je treba izdelati urbanistični načrt)

- (1) Urbana središča, za katera je treba izdelati urbanistični načrt, so:

- Komen z Divči,
- Štanjel s Kobdiljem.

- (2) Urbanistične načrte se lahko izdelata za vsako naselje.

26. člen

(usmeritve za notranji razvoj naselij)

- (1) Pri načrtovanju prenov in zgoščevanja naselij je potrebno upoštevati identiteto naselja ali njegovega dela.
- (2) Pri notranjem razvoju naselij je treba zagotavljati ohranjanje kulturnih in krajinskih kvalitet, še posebej pri naseljih, varovanih kot naselbinska dediščina.
- (3) V naseljih se prvenstveno zagotavlja boljše izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč s spremembo rabe obstoječih objektov in zemljišč (mejni prehodi, industrijske cone), z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin (novi Kobdilj), s prenovo in obnovo (vsa naselja) in sanacijo degradiranih območij (površinski kopi brez možnosti nadaljnjega izkoriščanja mineralnih surovin).
- (4) V podeželskih naseljih (vaseh) se razpoložljiva stavbna zemljišča prednostno namenja gradnji za potrebe kmečkih in polkmečkih gospodarstev in sicer za izvajanje kmetijske dejavnosti ter dopolnilnih dejavnosti povezanih s kmetijstvom, gozdarstvom in turizmom ter za bivanje. V podeželska naselja se lahko umešča tudi okoljsko manj obremenjujoče trgovske, turistične, storitvene in obrtne dejavnosti. Ob tem je treba zagotavljati ohranjanje kulturnih in krajinskih kvalitet. Kmetijska zemljišča znotraj naselij, ki predstavljajo pomembne strukturne člene naselij, je potrebno ohraniti v primarni rabi. V vseh naseljih je smiselno spodbujanje trajnostne rabe prostora, ki omogoča tudi razvoj turizma.
- (5) Kvaliteto bivanja v naseljih je potrebno večati z uravnoteženim razmerjem med grajenimi in odprtimi prostori, z zagotavljanjem zadostnih zelenih in urejenih javnih prostorov ter z dobro urbano opremo. Zagotoviti je potrebno tako prostorsko razporeditev zelenih površin, da jih je mogoče povezati v zelene sisteme in jih povezati z odprtimi površinami na robovih naselij. Zelene površine naselij naj se z zaledjem

povežejo tudi s kolesarskimi in peš potmi. Zagotavljati je potrebno boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih.

- (6) V občini se pojavljajo območja neorganizirane gradnje znotraj naselij, ki jih je potrebno sanirati tako, da se zagotovi infrastrukturno funkcionalnost in krajinsko skladnost z okolico. Na vedutno izpostavljenih območjih degradacije se umešča zelene cezure.
- (7) Industrijske dejavnosti se umešča v gospodarske cone. V taka območja se lahko umeščajo tudi obrtne in storitvene dejavnosti, če niso konfliktni s proizvodnimi dejavnostmi. Opuščena industrijska, rudarska, prometna ter druga degradirana območja je mogoče ob primerni infrastrukturni opremljenosti ter ob izpolnjevanju drugih prostorskih in okoljskih pogojev, nameniti za druge ustrežnejše dejavnosti v skladu s potrebami naselja.
- (8) Pri komunalnem opremljanju naselij je potrebno trase podzemne infrastrukture združevati v podzemne koridorje.

27. člen

(usmeritve za razvoj dejavnosti po naseljih)

- (1) Znotraj naselij občine Komen se spodbuja preplet dejavnosti. V naselja se umešča različne dejavnosti, s čimer se med drugim zagotavlja delovna mesta blizu bivalnih območij. Zagotavljati je potrebno ravnovesje med površinami za različne dejavnosti. Dejavnosti ne smejo biti konfliktni med seboj. Znotraj bivanjskih delov naselij se ne umešča dejavnosti s prekomernimi vplivi. Oskrbne in storitvene dejavnosti ter območja družbene infrastrukture se umešča v dele naselij, kjer imajo možnost dolgoročnega razvoja in kjer je zagotovljena dobra dostopnost, v čim večji meri tudi z javnimi prevoznimi sredstvi, kolesom ali peš. Ob upoštevanju navedenega se poskuša te dejavnosti v čim večji meri umeščati v že zgrajeno tkivo naselij. Turistične dejavnosti se primarno umeščanja v obstoječ stavbni fond predvsem na območju naselbinske dediščine.
- (2) Prostorska razporeditev dejavnosti mora biti taka, da bo zmanjšana potreba po uporabi motoriziranih prevoznih sredstev, oziroma taka, da bo njihovo dostopnost mogoče doseči z učinkovitim javnim potniškim prometom.
- (3) Dejavnosti se v naselja usmerja skladno s tipom, položajem in vlogo, ki jo posamezno naselje ima v okviru omrežja naselij, glede na obstoječe dejavnosti v naselju ter glede na prostorske možnosti in omejitvene dejavnike za razvoj dejavnosti.
- (4) Glavni omejitveni dejavniki za razvoj poselitve in dejavnosti na območju občine predstavljajo predvsem varstveni režimi in poselitveni vzorec razpršenih gruč.
- (5) Najširši spekter dejavnosti se združuje v naselju **Komen z Divči**, v bodoče pa bo glede umestitve dejavnosti poseben poudarek na:
 - zagotavljanju prostorskih možnosti za širitev in delovanje gospodarskih con,
 - zagotavljanju prostorskih možnosti za razvoj družbene infrastrukture (vrtec Komen, šola, dom starejših občanov, ...),
 - zagotavljanju prostorskih možnosti za organizirano stanovanjsko gradnjo (poslovno-stanovanjska gradnja in gradnja individualnih hiš),
 - zagotavljanje prostora za razvoj športne infrastrukture in športno rekreacijskih površin,
 - zagotavljanje prostorskih možnosti za umestitev centralnih dejavnosti z revitalizacijo in sanacijo,
 - vključevanje zelenih površin v urbani sistem naselja in povezovanje le teh z zaledjem s pomočjo urejanja peš in kolesarskih poti.

- (6) Širok spekter dejavnosti se združuje tudi v funkcionalno povezanih naseljih **Štanjel in Kobjilj**. V bodoče bo glede umestitve dejavnosti poseben poudarek na:
- načrtni celoviti prenovi starega Štanjela s poudarkom na umeščanju kulturnih in turističnih dejavnosti v prepletu s turističnimi nastanitvenimi kapacitetami, upravnih dejavnosti regionalnega in državnega pomena in v manjši meri z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi,
 - celoviti prenovi Dolnje vasi z umeščanjem oskrbnih in rekreacijskih površin ter površin za turizem oziroma turističnih prenočitvenih kapacitet,
 - spodbujanju razvoja gospodarske cone v novem Kobjilju predvsem z zagotavljanjem prostorskih možnosti za nov, primernejši prometni dostop ter s širitvijo območja z namenom racionalnega umeščanja okoljske infrastrukture,
 - celostnem pristopu k prenovi vaških jeder gornjega Kobjilja in dolnjega Kobjilja z umeščanjem osnovnih oskrbnih in storitvenih dejavnosti v povezavi s turistično ponudbo (Fabianijeva dediščina,...),
 - vključevanju zelenih površin v urbani sistem naselij in povezovanju le teh z zaledjem z ureditvijo peš in kolesarskih poti.
- (7) V naselju **Gorjansko** je glede umestitve dejavnosti poseben poudarek na:
- revitalizaciji, valorizaciji in sanaciji jedra naselja s poudarkom na umeščanju oskrbnih in storitvenih dejavnosti ob upoštevanju arhitekturne in urbanistične identitete prostora,
 - zagotavljanju prostorskih možnosti za organizirano stanovanjsko gradnjo nizke gostote,
 - vključevanju zelenih površin v urbani sistem naselij in povezovanje le teh z zaledjem z ureditvijo peš in kolesarskih poti,
 - zagotavljanju prostorskih možnosti za razvoj centralnih, turističnih ali gospodarskih dejavnosti na območju mejnega prehoda Gorjansko.
- (8) V naselju **Brestovica pri Komnu** je treba zagotavljati predvsem možnosti za razvoj oskrbnih in storitvenih dejavnosti. Pristopiti je treba k revitalizaciji jedra naselja ter zagotavljati površine za šport in rekreacijo, k sanaciji degradiranega prostora bivše bencinske postaje tik ob naselju in opuščenelega mejnega prehoda ter spodbujanju razvoja družbenih, predvsem kulturnih dejavnosti ter turizma.
- (9) V naselju **Kobjeglava (s Tupelčami)** je treba zagotoviti prostorske možnosti predvsem za razvoj oskrbnih, storitvenih in turističnih dejavnosti, prvenstveno z revitalizacijo.
- (10) V ostalih naseljih se poleg bivanja in dopolnilnih dejavnosti na kmetijah, omogoča umestitev oskrbnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti ter turističnih območij, s katerimi se zagotavlja delovna mesta za prebivalce. Skladno s potrebami se lahko v manjšem obsegu predvidi tudi umestitev drugih dejavnosti, kot na primer športa in rekreacije.

28. člen

(usmeritve za sanacijo razpršene gradnje)

Na območju občine Komen je razpršena gradnja redka. Sanira se jo predvsem s komunalnim opremljanjem in zagotavljanjem krajinske skladnosti.

29. člen

(usmeritve za razpršeno poselitev)

Za območje občine razpršena poselitev v smislu osamelih domačij ni značilna, značilen pa je vzorec velikega števila majhnih strnjenih naselij, ki ga je potrebno ohranjati.

30. člen

(usmeritve za urbanistično oblikovanje naselij)

Komen – Divči

- (1) Naselji Komen in Divči skupaj tvorita urbano območje občinskega središča Komen. Občinsko središče Komen, kot edino večje središče na širšem območju severnega dela Krasa tako v Sloveniji kot tudi čezmejno, ima pomembno vlogo za ohranjanje in razvoj poselitve na tem območju ter obenem za ohranjanje slovenskega kulturnega prostora v čezmejnem območju. Razvoj urbanega naselja se bo usmerjal v krepitev vloge občinskega in subregionalnega središča severnega dela Krasa z omogočanjem razvoja širokega spektra dejavnosti, zagotavljanjem zaposlitvenih možnosti ter visoke kakovosti bivanjskega okolja.
- (2) Poselitev urbanega območja naselja tvorijo štiri prostorski sklopi, ločeni z dvema pasovoma zelenih površin. Poselitev sestavljajo:
- območje historičnega naselja Komen, ki se razteza po jugovzhodnem delu pobočja manjše vzpetine, s katere dominira župnijska cerkev sv. Jurija z novjšimi širitvami poselitve na severovzhodnem in jugozahodnem delu,
 - območje naselja Divči s tipično gručasto strukturo kraške vasi,
 - območje povojne poselitve na jugozahodnem delu Komna z gospodarsko cono ter obcestno stanovanjsko poselitvijo ter
 - območje povojne poselitve na severovzhodnem delu Komna ob regionalnih cestah v smeri proti Štanjelu in Braniku, ki je pretežno namenjeno centralnim in proizvodnim dejavnostim.
- (3) Zelena pasova predstavljajo gozdni park Cirje skupaj s parkom ob zdravstvenem domu, pokopališčem in avstro-ogrskim vojaškim pokopališčem ter strnjeni vinogradi med območjem historičnega naselja Komen ter območjem povojne poselitve na jugozahodnem delu naselja.
- (4) Na območju naselja je treba posodobiti cestno omrežje ter zasnovati celovit urbani prometni režim za razbremenitev prometa v centru naselja (z novo obvoznico na jugovzhodnem delu naselja), varno križanje regionalnih in občinskih cest ter varen sistem dostopov do objektov. Zagotoviti je treba primerne površine za javna parkirišča, pešce in kolesarje, kot tudi za avtobusna postajališča in obračališča. Pristopiti je potrebno k prenovi centra naselja z ohranjanjem in prenovno grajene strukture historičnega jedra ter umeščanjem novih grajenih struktur ob hkratnem spoštovanju obstoječih kvalit. Bistven nosilec identitete kraja so urejene javne površine, zato jim bo namenjena posebna skrb. Na območju centra naselja se spodbuja predvsem razvoj storitvenih in oskrbnih dejavnosti ter omogoči umestitev poslovno stanovanjskih objektov. Zagotavlja se razvoj gospodarskih con ob robu naselja (»Alukomen«, »Mahle Letrika«), zagotoviti pa je treba, da se od ostalih območij v največji možni meri ločujejo z zelenimi površinami. Zaokrožujejo se funkcionalno povezana območja (območja družbene infrastrukture–športni center, zdravstveni dom – dom za ostarele), ki se jih povezuje s centrom naselja ter stanovanjskimi površinami in zelenimi površinami preko sistema varnih peš in kolesarskih poti. Zagotavlja se prostorske možnosti za kvalitetno individualno stanovanjsko gradnjo z zgoščevanjem in zaokroževanjem območij naselij Komen in Divči ter preprečuje razvoj obcestne gradnje v območju povojne poselitve na jugozahodnem delu naselja Komen. Ohranja se obstoječe parkovne ureditve, ki se jih združuje v celovit parkovni sistem. Kmetijske površine na jugozahodnem delu naselja se ohranja kot del zelenega sistema urbanega območja. Ohranja se prostorsko prepoznavnost naselij Komen in Divči, ki sicer skupaj tvorita urbano območje naselja Komen.

Štanjel - Kobjilj

- (5) Štanjel in Kobdilj sta večji naselji na severovzhodnem robu Komenske planote, tik nad Braniško dolino. Naselji Štanjel in Kobdilj skupaj tvorita urbano območje lokalnega središča Štanjel. Središče ima zaradi svoje lege ter izjemnih kulturnih, naravnih in krajinskih danosti danes vlogo upravnega središča regionalnega pomena ter predstavlja enega od stebrov turističnega razvoja širšega prostora Krasa. Razvoj urbanega območja se usmerja predvsem v krepitev vloge turističnega središča, ki jo razvija v odnosu do celotne turistične ponudbe občine ter vanjo vključuje svoje neposredno zaledje. Obenem se v urbanem območju zagotavlja kvalitetno bivanjsko okolje za prebivalce ter zagotavlja možnosti za krepitev vloge zaposlitvenega centra v gravitacijskem območju.
- (6) Obstoječa poselitve urbanega območja obsega območja poselitve naselij Štanjel in Kobdilj. Na območju naselja Štanjel poselitve zajema Gornjo vas (srednjeveško naselje), Dolnjo vas in novi Štanjel. Na območju Kobdilja pa gručasto poselitve Gornjega in Dolnjega Kobdilja ter novejša območja Novi Kobdilj.
- (7) V Gornji vasi se lahko s celovito prenovo neizkoriščenega, opuščenega in degradiranega stavbnega fonda uresniči vrsto projektov regionalnega in državnega pomena, kulturno zgodovinske projekte in turistične projekte. Hkrati je treba zagotavljati tudi pogoje za bivanje. Gornja vas lahko prevzame tudi nekaj oskrbnih dejavnosti za celotno gravitacijsko območje. Dolnja vas lahko prevzame oskrbno funkcijo lokalnega središča in del turističnih dejavnosti za celoten razvoj območja. Stanovanjska gradnja v tem območju ima le dopolnilni značaj. Novi Štanjel bo ohranil svojo vlogo novejšega stanovanjskega naselja. Potrebno bo izboljšati podobo stanovanjskega okolja predvsem z ureditvijo javnih poti in površin ter ozelenitvijo. Stanovanjska pozidava se bo zgostila in dopolnila z novimi površinami.
- (8) V Starem Kobdilju je treba ohraniti značilno gručasto poselitve z vmesnimi zelenimi prostori. Razvoj poselitve bo usmerjen le v dopolnilno gradnjo znotraj vaških jeder. Večji poudarek bo dan na prenovo obstoječega kvalitetnejšega stavbnega fonda. Programsko je Stari Kobdilj lahko dopolnitev dejavnosti Gornje vasi Štanjela. Izgradnja obvozne ceste bo pripomogla k hitrejši prenovi spodnjega Kobdilja ter krepitvi turistične vloge naselja.
- (9) Novi Kobdilj ima največje prostorske možnosti za širitev poselitve v območju urejanja. Na tem območju se sanira neorganizirana stanovanjska gradnja. Pozidavo je treba zgostiti, urediti je treba sistem javnih poti in drugih javnih površin. Urediti je treba priključevanje območja na regionalno cesto, predvsem priključke posameznih stanovanjskih hiš, ki so sedaj usmerjeni direktno na regionalno cesto.
- (10) Z ureditvijo nove obvoznice na območju Novega Kobdilja bo zagotovljena primerna prometna dostopnost do načrtovane gospodarske cone.
- (11) Na območju urejanja se ohranjajo vse parkovne in sorodne površine. Celovito se pristopa k urejanju javnih površin na celotnem območju, prednostno na območju Gornje vasi, trga v Dolnji vasi ter ob regionalnih in lokalnih prometnicah. Zagotavlja se ustrezno zasnovano prometno omrežje, s celovitim sistemom javnih poti, urejenih in varnih križanj lokalnih in regionalnih prometnic, zadostnimi površinami za javna parkirišča tako za potrebe prebivalcev kot obiskovalcev, avtobusnih parkirišč, postajališč in obračališč. Spodbuja se ureditev javnih zelenic v povezavi z javnimi površinami znotraj poselitvenih območij. Ohranjajo se tudi kmetijske in gozdne površine znotraj ureditvenega območja, predvsem v severnem in severovzhodnem delu, ki imajo tako rekreacijsko (urejene pešpoti, prostori za piknike, kolesarske poti) kot varovalno funkcijo (kulturna dediščina in naravne vrednote). Varovalno funkcijo imajo predvsem kmetijske površine, ki so neposredno povezane z obstoječo poselitvijo in skupaj s poselitvijo predstavljajo značilno kulturno krajino.

Gorjansko

- (12) Naselje Gorjansko je večje gručasto naselje, ki se razprostira na jugozahodni strani Komenske planote, med Komnom in Nabrežino (italijanski Kras). Poleg Brestovice pri Komnu je edino večje naselje na območju Brestoviške doline. V omrežju naselij se Gorjansko razvija kot pomembnejše ostalo naselje, ki

krepi svojo oskrbno in storitveno vlogo. Razvija se kot zaposlitveno središče svojega gravitacijskega zaledja.

- (13) Naselje se nahaja na pomembni regionalni povezavi, ki povezuje Komen s kraškimi centri v Italiji ter z morjem, zato območje bližnjega mejnega prehoda kot tudi samo naselje predstavljata pomembno vstopno turistično točko na slovenski Kras.
- (14) Za središče naselja je treba zagotoviti prenovu. Prednostno je treba spremeniti prometni režim z ureditvijo križišča v centru naselja. Predvidi se ureditev rekreacijskih površin v centru naselja ter ureditev primernih peš in kolesarskih povezav med posameznimi deli območja (center vasi, športni park, stara vas, območje novejših individualnih stanovanjskih gradnje, pokopališča). V centru naselja je treba zagotoviti tudi javna parkirišča in druge javne površine, predvsem zelenice.
- (15) Na območju mejnega prehoda se spodbuja razvoj centralnih, turističnih ali gospodarskih dejavnosti. Območje se urbanistično in arhitekturno podreja principom urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja kraških naselij ter v skladu s krajinskimi značilnostmi območja.

Kobjeglava – Tupelče

- (16) Naselje Kobjeglava je večje kraško gručasto naselje, ki se nahaja na vzhodnem delu Komenske planote ob regionalni cesti med Štanjelom in Komnom. Naselje je funkcionalno povezano z naseljem Tupelče. Funkcionalno povezano območje obeh naselij se v omrežju centralnih naselij občine razvija kot središčno naselje.
- (17) Urbanistično oblikovanje posameznih prostorov znotraj naselij, ki so za oblikovanje javnega prostora posebno pomembni, se določi s pomočjo variantnih rešitev, lahko tudi javnih natečajev.

druga naselja

- (18) V vseh naseljih ter na območjih razpršene poselitve se identiteta ohranja z obnovami obstoječih objektov ter z ohranjanjem kvalitetnih tipologij gradenj, v naseljih pa tudi z zagotavljanjem ustrezne količine zelenih in drugih odprtih javnih površin ter zagotavljanjem ustreznega razmerja med odprtimi in grajenimi površinami.

II.7 USMERITVE ZA RAZVOJ V KRAJINI

II.7.1 Usmeritve za razvoj v krajini

31. člen

(prikaz usmeritev za razvoj v krajini)

Usmeritve za razvoj v krajini so prikazane na strateških kartah Karta 4.1: Usmeritve za razvoj v krajini, Razvoj dejavnosti v krajini in Karta 4.2: Usmeritve za razvoj v krajini, Varovanja in omejitve.

32. člen

(splošne usmeritve za razvoj v krajini)

- (1) Razvoj krajine v občini Komen bo usmerjen v ohranjanje naravnih in kulturnih kakovosti ob hkratnem zagotavljanju gospodarskega razvoja. Dejavnosti v krajini bodo umeščene v območja z največjimi potenciali zanje in najmanjšo ranljivostjo prostora, v skladu z naravnimi in kulturnimi kakovostmi, kvaliteto naravnih virov ter ogroženosti zaradi naravnih in drugih nesreč. Na območjih, ki so spoznana za vrednejša tako zaradi naravnih, kulturnih oziroma drugih kvalitet, bo zagotovljeno skupno varovanje. Poleg

kmetijstva, gozdarstva in poselitve, ki najmočneje vplivajo na razvoj krajine, se bodo znotraj posameznih krajin razvijale tudi turistične in rekreacijske dejavnosti.

- (2) Z ohranjanjem in vzpostavljanjem kulturne in simbolne prepoznavnosti krajine se zagotavlja večja privlačnost območij, specifične razvojne možnosti, kvalitetno bivalno okolje in možnosti za identifikacijo prebivalstva s teritorijem občine. Kulturno in simbolno prepoznavnost ter doživljajsko vrednost krajine oblikujejo pestra kulturna krajina, stavbna in naselbinska dediščina podeželja ter naravne kakovosti, predvsem biodiverziteta.
- (3) Celoten kraški del občine, ki predstavlja pretežen del občine, sodi med krajinska območja s prepoznavnimi značilnostmi na nacionalni ravni. Pomembno vlogo ima tudi območje Braniške doline, kot območje regionalne prepoznavnosti.
- (4) Dejavnike prepoznavnosti krajine se obravnava kot razvojne dejavnike, ki povečujejo privlačnost za prebivalce, investitorje in obiskovalce. V teh območjih se spodbuja dejavnosti kot so trajnostna raba dediščine, razvoj turizma v povezavi s kulturnimi vrednotami in s tradicionalno kmetijsko dejavnostjo, oblikovanje kulturnih poti itd. ter tako prispeva h gospodarskemu razvoju ter ohranitvi in povečanju prepoznavnosti.
- (5) Območja s prepoznavnimi značilnostmi na nacionalni ravni se lahko tudi zavaruje, če se s tem zagotovi dodatne možnosti za njihovo uspešno upravljanje.

33. člen

(usmeritve za razvoj kmetijstva)

- (1) Kmetijska zemljišča se glede na pridelovalni potencial tal razvršča v trajno varovana kmetijska zemljišča in druga kmetijska zemljišča. Trajno varovana kmetijska zemljišča, ki bodo namenjena za intenzivnejšo kmetijsko proizvodnjo in za katera bo zagotovljeno trajno varstvo, je treba določiti po predhodnem usklajevanju z drugimi interesi v prostoru.
- (2) Kljub slabšim pridelovalnim pogojem je v občini Komen potrebno spodbujati ohranjanje in razvoj kmetijstva, ker se s tem omogoča ohranjanje kulturnih in simbolnih kakovosti krajine, biotske raznovrstnosti ter naravnih vrednot, obenem pa pripomore k preprečevanju zaraščanja kmetijskih zemljišč ter k omejevanju požarne ogroženosti.
- (3) Spodbuja se ekstenzivno ekološko kmetovanje v povezavi s turistično ponudbo in dopolnilnimi dejavnostmi na kmetijah (predelovanje kmetijskih pridelkov ter mesnih in mlečnih izdelkov). Prednostno se spodbuja pašno živinorejo, rejo drobnice in vinogradništvo, v dolini Branice pa tudi sadjarstvo in zelenjadarstvo. Skladno z možnostmi se razvija tudi intenzivno kmetijstvo.
- (4) Kmetijska zemljišča v neposredni bližini naselij ter med obstoječo pozidavo so pomemben tvorec kulturne in krajinske identitete naselij na Krasu. Ob upoštevanju potreb za razvoj naselij ter ob upoštevanju ekoloških in gospodarskih pogojev, se ta kmetijska zemljišča namenjajo za pozidavo le ob hkratnem upoštevanju njihove kulturne in krajinske vrednote v sistemu poselitve. Kmetijska zemljišča med obstoječo pozidavo vključujemo v zeleni sistem naselij.
- (5) Na kmetijskih zemljiščih se pogojno omogoča gradnjo nekaterih enostavnih in nezahtevnih kmetijskih objektov, ki niso namenjeni intenzivni pridelavi rastlin ali reji živali ter so skladni s kulturno in simbolno prepoznavnostjo krajine. Objekti ne smejo degradirati kulturne krajine.
- (6) Posegi na kmetijska zemljišča, ki ne predstavljajo gradnje stavb in so povezani s kmetijsko dejavnostjo (postavitve latnikov, urejanje teras, ograjevanje pašnikov...) se prav tako izvajajo na način, ki je skladen s kulturno in simbolno prepoznavnostjo krajine.

34. člen

(usmeritve za razvoj gozdarstva)

- (1) Gospodarjenje z gozdovi je možno v skladu z gozdnogospodarskimi načrti, ki temeljijo na sonaravnem in trajnostnem gospodarjenju in večnamenski vlogi gozda (lesnoproizvodna funkcija gozda mora biti usklajena z ekološkimi in socialnimi funkcijami gozda).
- (2) Ohranja se gozdove, ki imajo posebne varstvene režime.
- (3) Lesnoproizvodno vlogo gozda se spodbuja predvsem na območjih, ki so manj primerna za druge vrste rabe prostora, predvsem kmetijstva. To so strma in skalovita pobočja, gozdovi na plitvih in kamnitih tleh, gozdovi, ki so nastali s pogozdovanjem in gozdovi na flišni matični podlagi, kjer obstaja zaradi naklona terena velika nevarnost pojava erozijskih procesov.
- (4) Gradnja gozdnih prometnic je možna v skladu z veljavno prostorsko zakonodajo. Gozdne ceste so sestavni del gozda in so javnega značaja. Za potrebe izvajanja gozdarske dejavnosti se odprtost gozdov z gozdnimi cestami izboljša. V gozdni prostor je v skladu z usmeritvami območnega gozdnogospodarskega načrta mogoče umestiti kolesarske poti, peš poti, gozdne učne poti in poti za ježo.
- (5) Preprečuje se krčenje gozdnih zaplat na kmetijskih območjih, ki so pomembna za krajinsko sliko ali pa opravljajo pomembno biotopsko funkcijo ali funkcijo koridorskih povezav za divjad. Na ekstremnih rastiščih (predvsem območja varovalnih gozdov) in na območju pogorišč je dovoljeno pogozdovanje z avtohtonimi drevesnimi vrstami. Gozdove v naseljih in njihovi okolici, ki opravljajo pomembne socialne funkcije ali varujejo naselja pred močnimi vetrovi (burjo), se ohranja oziroma vključi v zeleni sistem naselja. Manj kvalitetni gozdovi v bližini naselja, ki so nastali z zaraščanjem nekdanjih kmetijskih površin pa se lahko namenijo za potrebe kmetijstva in poselitve.
- (6) Na izpostavljenih legah in v okolici večjih emisijskih virov (kamnolomi) je potrebno zagotoviti trajno prisotnost gozda.
- (7) Za varstvo gozdov pred požarom na Krasu in drugih požarno ogroženih gozdovih se sprejmejo in izvajajo ukrepi, predpisani za varstvo pred požari.

35. člen

(usmeritve za gospodarjenje z vodami)

- (1) Območja vodnih in priobalnih zemljišč rek Branice in Raše se prepušča naravni dinamiki prostora.
- (2) Pri urejanju in ohranjanju vodnega režima se upošteva naravno dinamiko in sonaravno urejanje odtočnega režima tako, da se ohranjajo naravne retenzijske sposobnosti prostora oziroma zagotavlja njegovo ponovno vzpostavitev, če je to mogoče. Ob izkazanem javnem interesu se lahko retenzijske površine ali obseg vodnega režima zmanjšuje, vendar le ob ustrezni nadomestitvi teh površin oziroma izvedbi drugih izravnalnih ukrepov, ki zagotavljajo, da se ne poslabšata poplavna varnost, vodni režim in stanje voda.
- (3) Rabo prostora, ki lahko vpliva na spremembe odtočnega režima, se usmerja izven teh območij. Nadaljnje regulacije vodotokov niso dopustne.
- (4) Naravne procese, kot so poplavnost, erozija in plazovitost, se upošteva kot omejitvev pri načrtovanju rabe prostora. Na erozijsko ogrožena območja se prostorskih ureditev in dejavnosti, ki bi lahko poslabšala ali pospešila erozijske procese, ne usmerja, temveč se jih prepušča dinamiki naravnih procesov.
- (5) Občina skoraj v celoti leži na razpoklinskih in kraških vodonosnikih z veliko izdatnostjo, zato je tudi skoraj v celoti zaščiten kot vodovarstveno območje. Vse obstoječe vodne vire je treba varovati pred onesnaženjem. Vodni viri v občini so ustrezno zaščiteni. Dejavnosti je treba v skladu s sprejetimi načrti v

največji možni meri usmerjati izven območij virov pitne vode, oziroma njihovo izvajanje prilagoditi tako, da ne bodo predstavljale nevarnosti za onesnaževanje voda. Z dograditvijo kanalizacijskega sistema, s pravilnim in nadzorovanim odstranjevanjem odpadkov in nadzorovano uporabo nevarnih snovi, se odpravi oziroma maksimalno zmanjša možnost ogrožanja vodnih virov.

- (6) Spodbuja se varčno in smotrno rabo pitne vode. Odvajanje odpadnih voda neposredno v podzemne vode je prepovedano.
- (7) Na vseh območjih naselij se zagotavlja okoljsko sprejemljivo odvajanje in čiščenje odpadnih voda.
- (8) Ohranjajo se kali, kot vodna območja pomembna zaradi ohranjanja biotske raznovrstnosti in kulturne identitete prostora.

36. člen

(usmeritve za pridobivanje mineralnih surovin)

- (1) Na območju občine Komen ostaja aktivno eno območje pridobivanja mineralnih surovin, to je Štanjel (izkoriščanje tehničnega kamna - dolomita).
- (2) Dopušča se dejavnost izkoriščanja nahajališč naravnega kamna zaradi ohranjanja in razvoja tradicionalnih oblik kamnoseštva in stavbarstva v povezavi z ohranjanjem stavbne dediščine Krasa. Potrebe po izkoriščanju se uskladi z varstvenimi zahtevami.
- (3) V primeru izkazanega interesa za izkoriščanje mineralnih surovin na novih lokacijah bo občina pretehtala ali je smiselno določeno območje z osnovno namnesko rabo prostora opredeliti kot območje mineralnih surovin. Za namen izkoriščanja mineralnih surovin je potrebno sprejeti občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).

37. člen

(usmeritve za razvoj turizma in rekreacije v naravnem okolju)

- (1) Razvoj turističnih, športnih in rekreacijskih dejavnosti je treba usmerjati tako, da se bodo ohranjale naravne in kulturne kakovosti prostora ter preprečevali konflikti z drugimi rabami, predvsem s poselitvijo in kmetijstvom. Razvoj turizma temelji na naravnih in kulturnih kvalitetah občine in ni usmerjen v razvoj množičnega turizma.
- (2) Turistična ponudba v občini se povezuje s ponudbo Krasa na različnih nivojih, skupaj s sosednjimi občinami, čezmejno in tudi širše s sosednjimi turističnimi območji. Čezmejno povezovanje je pomembno predvsem zaradi neposredne bližine obale ter dobro razvite mreže mednarodnih letališč.
- (3) Celotna občina se razvija kot turistično območje, predvsem na podlagi izjemnih kulturnih in naravnih danosti. Turistične dejavnosti se z namenom revitalizacije strnjenih jeder prvenstveno usmerja v obstoječe objekte.
- (4) Center razvoja turistične ponudbe predstavlja območje naselij Štanjel in Kobjilj, kjer se poleg nastanitvenih kapacitet zagotavlja kulturna, izobraževalna, kongresna, enogastronomska in rekreacijska ponudba.
- (5) V turistično ponudbo se vključuje večina naselij v občini, predvsem na podlagi bogate naselbinske in etnološke dediščine ob kvalitetni enogastronomski ponudbi gostišč, turističnih kmetij in tipičnih »osmic« ter športne in rekreacijske ponudbe. Z zasnovo turističnih osi se oblikuje turistične produkte občine.
- (6) Na območju se predvideva tudi več manjših točk turistične ponudbe, predvsem v obliki dopolnilnih dejavnosti na kmetijah, športno rekreacijske ponudbe ter promocije kulturnih in naravnih znamenitosti.
- (7) Posamezne točke turistične ponudbe Krasa bo povezovala mreža kolesarskih in peš poti. Poti in kolesarske steze naj bodo tematsko urejene (pot ob meji, konjeniške poti, poti prve svetovne vojne, ...).

- (8) Na turističnih, športnih in rekreacijskih območjih je treba zagotoviti ustrezno infrastrukturno opremljenost ter v skladu z razvojnimi potrebami ustrezno velike servisne površine. Zaradi ohranjanja naravnih kakovosti se izvajanje posameznih športnih in rekreacijskih dejavnosti glede na letni čas lahko časovno omeji.
- (9) Spodbuja se tudi razvoj alternativnih oblik turizma (posebne zdravstvene storitve in podobno).

38. člen

(usmeritve za varstvo naravnih kakovosti)

- (1) Območja in objekti varstva naravnih kakovosti so zavarovana območja, območja predlagana za zavarovanje, naravne vrednote, ekološko pomembna območja, habitatni tipi in posebna varstvena območja Natura 2000.
- (2) Ohranja in varuje naj se pomembnejše dele habitatov ogroženih in zavarovanih rastlinskih in živalskih vrst ter prednostnih habitatnih tipov. Ohranitev ogroženih in zavarovanih vrst in prednostnih habitatnih tipov se zagotavlja v okviru varstva ekološko pomembnih območij ter posebnih varstvenih območij. Za zagotavljanje sprejemljivosti načrtovanega prostorskega razvoja občine je na območjih Nature 2000 in zavarovanih območjih potrebno upoštevati omilitvene ukrepe.
- (3) Z namenom ohranjanja biodiverzitete je treba posebno pozornost posvečati ohranjanju reliefnih in mikroreliefnih kraških pojavov (vrtače, kale, škraplje, žlebiče, ...) ter ohranjanju suhozidov in kalov. Suhozidi so en izmed bolj prepoznavnih elementov kraške krajine, ki hkrati predstavljajo tudi življenjski prostor ogroženih in zavarovanih živalskih vrst, predvsem plazilcev. Obnova suhozidov, se mora zato izvajati na tradicionalen način, brez uporabe veziv. Kali so pomemben življenjski prostor dvoživk. Obnavljajo naj se le v obdobjih izven razmnoževalnih ciklov živali, vezanih na kal, to je predvsem pozno jeseni in pozimi. Če je kal suh, se ga lahko obnavlja tudi poleti. Pri obnovi kalov se ne uporablja betona. Pri obnovi se ohranjajo položne brežine kala, da se bodo vanj lahko naselile rastline in živali.

39. člen

(usmeritve za varstvo kulturnih kakovosti)

- (1) Ohranjati je treba kulturni in simbolni pomen ter doživljajsko vrednost prostora, ki jo predstavljajo pestra kulturna krajina, arheološka, stavbna in naselbinska dediščina. S tem namenom je treba ohranjati kontinuiteto poselitvenega in obdelovalnega vzorca, predvsem njunih stikov, ter ohranjati krajinsko merilo.
- (2) Na in ob objektih in območjih kulturne dediščine niso sprejemljive ureditve ali posegi, ki bi spremenili njene lastnosti, vsebino ali obliko, če bi s tem zmanjšali vrednost prepoznanih kvalitet prostora. Prostorske ureditve morajo upoštevati javno korist varstva dediščine in biti prilagojene celostnemu ohranjanju kulturne dediščine. Različne dejavnosti in rabe, ki se pojavljajo v prostoru, se uskladijo z omejitvami varstva dediščine. Upoštevati je treba varstvena načela, ki zagotavljajo ohranitev kulturne funkcije dediščine v prostoru.
- (3) Z namenom ohranjanja oziroma revitalizacije dediščine se spodbuja vnos novih vsebin, če se s tem ne zmanjšuje vrednost dediščine.

II.8 USMERITVE ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

40. člen

(prikaz usmeritev za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Usmeritve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so prikazane na straški karti Karta 4.2: Usmeritve za razvoj v krajini, Varovanja in omejitve

41. člen

(usmeritve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Na erozijskih območjih in območjih požarno ogroženih gozdov se pri načrtovanju poselitve, infrastrukture ali dejavnosti in prostorskih ureditev, ki lahko s svojim delovanjem povzročijo naravne nesreče, upošteva vse predpisane ukrepe za zavarovanje.
- (2) V obstoječih poseljenih območjih na ogroženih območjih je treba zagotavljati izvedbo ustreznih zaščitnih ukrepov.
- (3) Za varstvo gozdov pred požari na Krasu in drugih požarno ogroženih gozdovih se sprejemajo in izvajajo ukrepi, predpisani za varstvo pred požari.

42. člen

(zaščita in reševanje)

- (1) Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami se izvaja v skladu z načrti zaščite in reševanja, izdelanih na podlagi ocene ogroženosti pred naravnimi in drugimi nesrečami.
- (2) Za potrebe zaščite in reševanja se predvidi območja za dekontaminacijo ljudi, živali, opreme in tehnike, območja evakuacijskih zbirališč, območja za urejanje začasnih bivališč, za skladiščenje opreme in sredstev za zaščito in reševanje. Načrtujejo se v skladu z načrtom civilne zaščite.
- (3) Zagotovi se prostorske možnosti za izvajanje ukrepov, ki so povezani s protipožarno zaščito naselij.

43. člen

(območja za potrebe obrambe)

V občini ni območij izključne ali območij omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe.

II.9 USMERITVE ZA DOLOČITEV NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČ

44. člen

(prikaz usmeritev za določitev namenske rabe zemljišč)

Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč so prikazane na strateški karti Karta 5: Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč in prostorskih izvedbenih pogojev.

45. člen

(usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč)

- (1) V strateškem delu občinskega prostorskega načrta se na podlagi usmeritev glede razvoja poselitve, razvoja v krajini ter zasnove gospodarske javne infrastrukture prikažejo usmeritve za opredelitev namenske rabe stavbnih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč.

- (2) V izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta se določijo območja zemljišč osnovne namenske rabe (stavbna, kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča). Stavbna zemljišča se delijo podrobneje na podrobnejšo namensko rabo.
- (3) Podrobnejša namenska raba stavbnih zemljišč v naseljih, ki načrtujejo intenzivnejši razvoj, se določi na podlagi usmeritev iz urbanističnih načrtov. Podrobnejša namenska raba stavbnih zemljišč za ostala naselja se določijo na podlagi potreb naselij v skladu z njihovo funkcijo v omrežju naselij, dejanskim stanjem namenske rabe ter potrebnimi manjšimi širitvami.
- (4) Kmetijska zemljišča se prikažejo ločeno glede na varstvo in sicer kot trajno varovana in druga kmetijska zemljišča. Določijo se na podlagi evidence dejanske rabe kmetijskih zemljišč, kategorizacije kmetijskih zemljišč ter drugih uradnih kmetijskih prostorskih evidenc in na podlagi zmanjševanja ali širitve stavbnih zemljišč naselij in razpršene poselitve.
- (5) Gozdna zemljišča se določijo na podlagi evidence dejanske rabe kmetijskih zemljišč, kategorije gozdov in izvedenih sanacij požarišč. Površine gozdov po dejanski rabi se ustrezno zmanjšajo za potrebe širitve stavbnih zemljišč naselij in razpršene poselitve ter za površine, ki se že pretežno uporabljajo v kmetijske namene oziroma so primerne za uporabo v kmetijske namene.
- (6) Vodna zemljišča se določijo na podlagi prikaza stanja prostora (vodna telesa površinskih voda). Ostale vodne površine, kjer je voda trajno ali občasno prisotna, se opredelijo po pretežni namenski rabi prostora.
- (7) Druga zemljišča (predvsem za infrastrukturo) se določijo na podlagi prikaza stanja prostora oziroma ob upoštevanju dejanskega stanja ter projektnih preveritev.
- (8) Namenska raba prostora je podlaga za usmerjanje dejavnosti v prostoru.

II.10 USMERITVE ZA DOLOČITEV PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

46. člen

(usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev)

- (1) Osnovne usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev (PIP) za posege in prostorske ureditve so podane v strateškem delu občinskega prostorskega načrta. Podrobnejše usmeritve za območja naselij Komen z Divči ter Štanjela s Kobdiljem so podane na podlagi urbanističnih načrtov.
- (2) Za pregleden prikaz določitve prostorskih izvedbenih pogojev je izvedena členitev prostora. Celoten prostor občine je razdeljen na prostorske enote. Prostorska enota je območje z enotno izraženo prostorsko identiteto. Prostor delimo na krajinske in funkcionalne enote ter podrobneje na enote urejanja prostora (EUP). Enote urejanja prostora imajo praviloma enolično namensko rabo in so nosilke enotnih meril za urejanje prostora.
- (3) Krajinske enote občine Komen so Tržaški kras, Goriško – Komenski kras, Dutoveljsko – Tomajski kras in Dolina Branice.
- (4) Funkcionalnih enot je, tako kot naselij, 35.

III. IZVEDBENI DEL

III.1. SPLOŠNA DOLOČILA

47. člen

(vsebina izvedbenega dela)

(1) Izvedbeni del določa:

- območja namenske rabe prostora (v nadaljevanju NRP),
- gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju GJI),
- enote urejanja prostora (v nadaljevanju EUP),
- prostorske izvedbene pogoje (v nadaljevanju PIP),
- območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN), in usmeritve za izdelavo OPPN.

(2) Izvedbeni del je potrebno upoštevati pri izdaji gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov, pri prostorskem umeščanju in gradnji enostavnih objektov, pri spremembi namembnosti objektov ter rabe prostora in pri drugih posegih, ki jih določajo predpisi.

(3) Poleg določb tega izvedbenega dela je potrebno pri graditvi objektov, pri spremembi namembnosti objektov ter rabe prostora in pri drugih posegih, ki jih določajo predpisi, upoštevati tudi druge predpise in druge akte, ki določajo javno-pravne režime v prostoru, in na podlagi katerih je v postopku izdaje gradbenega dovoljenja treba pridobiti pogoje in soglasja. Dolžnost upoštevanja teh pravnih režimov velja tudi v primeru, kadar to ni navedeno v tem odloku.

48. člen

(stopnja natančnosti mej)

(1) Meje enot urejanja prostora in namenske rabe prostora so določene na podlagi katastrskih, topografskih in digitalnih orto-foto načrtov različnih meril in prikazane na zemljiškem katastru v merilu 1:5000. Kjer meje ne potekajo po parcelni meji, je za določitev meje uporabljen topografski podatek.

(2) Položajna natančnost mej enot urejanja prostora in namenske rabe prostora je enaka položajni natančnosti zemljiškega katastra, v kolikor meja sovpada s parcelno mejo. V kolikor meje ne sovpadajo s parcelno mejo, je položajna natančnost meje odvisna od razlik med položajno natančnostjo topografskih in digitalnih orto-foto načrtov in digitalnim katastrskim načrtom na območju obravnavane meje.

(3) V primerih, ko meje enot urejanja prostora ali meje namenske rabe prostora ne sovpadajo z mejami zemljiškega katastra in zaradi položajne nenatančnosti ali neskladnosti topografskih in katastrskih geodetskih podlag prihaja do razlik, ki onemogočajo izvedbo gradnje v skladu s tem aktom, je potrebna interpretacija natančnosti mej. Interpretacijo natančnosti mej poda pripravljavec prostorskega akta na podlagi mnenja odgovornega prostorskega načrtovalca.

(4) Drugi grafični prikazi tega odloka so pripravljene na podlagi podatkov prikazanih v »Prikazu stanja prostora«, katerih položajna natančnost je različna in katerih meje se lahko v določenih primerih razlikujejo od dejanskega stanja v naravi.

(5) V primerih, ko zaradi neusklažene ali neprimerne položajne natančnosti različnih podatkov meje, prikazane v tem aktu, odstopajo od dejanskega stanja v naravi, je praviloma potrebno v postopku določitve parcele objekta izvesti postopek ureditve meje ali drug predpisan geodetski postopek, s katerim se nedvoumno izkaže usklajenost načrtovane gradnje s tem prostorskim aktom in stanjem v prostoru.

49. člen
(členitev prostora)

- (1) Za potrebe določitve prostorskih izvedbenih pogojev tega odloka je izvedena členitev prostora.
- (2) Celotni prostor občine je razdeljen na krajinske enote. Krajinske enote obsegajo območja vseh namenskih rab, tako stavbna kot druga zemljišča.
- (3) Območja stavbnih zemljišč so razdeljena na funkcionalne enote. Število funkcionalnih enot je enako številu naselij.
- (4) Območja stavbnih zemljišč naselij znotraj ene funkcionalne enote so razdeljena v enote urejanja prostora. EUP so območja z enotnimi merili za urejanje prostora. Prikazane so na kartah »Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev«.

50. člen
(prostorske enote)

Prostorske enote so:

- krajinske enote

Tabela 2

Ime krajinske enote	Oznaka krajinske enote
Tržaški kras	KE - 01
Goriško – Komenski kras	KE – 02
Dutoveljsko – Tomajski kras	KE – 03
Dolina Branice	KE – 04

- funkcionalne enote

Tabela 3

Ime naselja	Oznaka naselja	Ime naselja	Oznaka naselja
Brje pri Komnu	BK	Lukovec	LU
Brestovica pri Komnu	BR	Mali dol	MA
Coljava	CO	Nadrožica	NA
Čehovini	ČE	Preserje pri Komnu	PR
Divči	DI	Rubije	RU
Dolanci	DO	Sveto	SV
Gabrovica pri Komnu	GA	Šibelji	ŠI
Gorjansko	GO	Škofi	ŠK
Hruševica	HR	Škrbina	ŠB
Ivanji grad	IV	Štanjel	ŠT
Klanec pri Komnu	KL	Tomačevica	TO
Kobdilj	KB	Tupelče	TU
Kobjeglava	KG	Vale	VA
Koboli	KI	Večkoti	VE
Kodreti	KD	Volčji grad	VO
Komen	KO	Žagrajec	ZA

51. člen
(enote urejanja prostora)

(1) Enote urejanja prostora so označene z enolično oznako, ki je sestavljena iz:

- oznake naselja,
- zaporedno številko EUP znotraj naselja.

Primer: ŠT-26.

(2) Enote urejanja prostora razpršene poselitve so označene z enolično oznako, ki je sestavljena iz:

- oznake krajinske enote,
- zaporedno številko enote razpršene poselitve v celotni občini.

Primer: KE-01/14.

52. člen
(prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo za EUP)

(1) Za vsako EUP ta odlok določa prostorske izvedbene pogoje. Prostorski izvedbeni pogoji so razdeljeni na:

- splošne prostorske izvedbene pogoje,
- podrobne prostorske izvedbene pogoje,
- morebitne posebne prostorske izvedbene pogoje za posamezne enote ali podenote urejanja prostora.

(2) Splošni prostorski izvedbeni pogoji se uporabljajo v vseh EUP, razen če je s podrobnimi ali posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji določeno drugače.

(3) Podrobni prostorski izvedbeni pogoji dopolnjujejo ali spreminjajo splošne prostorske izvedbene pogoje po posameznih vrstah namenske rabe. V primeru, da so podrobni prostorski izvedbeni pogoji drugačni od splošnih, veljajo podrobni prostorski izvedbeni pogoji.

(4) Za posamezno EUP so lahko poleg splošnih in podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev določeni tudi posebni prostorski izvedbeni pogoji, ki dopolnjujejo ali spreminjajo splošne oziroma podrobne prostorske izvedbene pogoje. V primeru, če so posebni prostorski izvedbeni pogoji drugačni od splošnih ali podrobnih, veljajo posebni prostorski izvedbeni pogoji. Posebni prostorski izvedbeni pogoji so lahko samo tekstualni (Priloga 2) ali tudi grafični (Priloga 3). V primeru, da se EUP ureja s posebnimi PIP, je v grafiki dodana oznaka »*«.

Primer: ŠT-16 *

(5) Za EUP, za katere je predvidena izdelava OPPN, veljajo do uveljavitve le teh določila iz III.5. poglavja tega odloka. V primeru, da se EUP ureja z OPPN je dodana tudi oznaka načina urejanja.

Primer: KO-31 OPPN

53. člen
(prikaz stanja prostora)

(1) Prikaz stanja prostora je obvezna priloga OPN in je pripravljena na podlagi podatkov iz prostorskega informacijskega sistema, ki ga vodi ministrstvo, pristojno za prostor. Odraža stanje v prostoru, kakršno je bilo v trenutku pridobitve podatkov.

(2) Prikaz stanja prostora vsebuje predvsem varstvena, varovana, zavarovana, degradirana, ogrožena ter druga območja, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim v prostoru in prikaz dejanskega stanja v prostoru glede stavbnih, kmetijskih, vodnih, gozdnih in drugih zemljišč. Kot dejansko stanje stavbnih zemljišč se prikazuje stavbna zemljišča, določena s prostorskim aktom občine.

- (3) Prostorski informacijski sistem se bo vzpostavil in vzdrževal za opravljanje nalog države in spremljanje nalog občin na področju urejanja prostora, vključno s pripravo in sprejemom prostorskih aktov, spremljanjem stanja prostora ter za omogočanje javnosti, da se seznanijo s stanjem v prostoru.
- (4) V prikaz stanja prostora so lahko vključeni tudi podatki, ki služijo pripravi, sprejemu in spremljanju prostorskih aktov, kot so demografski podatki, socio-ekonomski kazalci, podatki o fizičnih lastnostih prostora, kazalci urbanega razvoja in kazalci okolja s stališča varovanja človekovega zdravja iz okoljskega poročila ter drugo. Podatki se bodo vključevali v prostorski informacijski sistem glede na potrebe po teh podatkih v okviru prostorskega načrtovanja.

III.2. NAMENSKA RABA PROSTORA

54. člen

(vrste namenske rabe prostora)

- (1) Vsaka zemljiška parcela ima s tem odlokom predpisano vrsto namenske rabe.
- (2) Namenska raba prostora je prikazana na kartah »Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev«.
- (3) Površine cestniš obstoječih kategoriziranih javnih cest, prikazanih na kartah »Prikaz stanja prostora«, imajo status stavbnega zemljišča z namensko rabo PC - površine cest.
- (4) Vrste namenskih rab določa naslednja preglednica:

Tabela 4

OSNOVNA NAMENSKA RABA	PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA
I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	
	S – OBMOČJA STANOVANJ
	SK – površine podeželskega naselja
	C – OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI
	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti
	CD – druga območja centralnih dejavnosti
	I – OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI
	IG – gospodarske cone
	IK – površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
	B – POSEBNA OBMOČJA
	BT – površine za turizem
	BC – športni centri
	Z – OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN
	ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport
	ZP – parki
	ZD – druge urejene zelene površine
	ZK – pokopališča
	P – OBMOČJA IN OMREŽJA PROMETNE INFRASTRUKTURE
	PC – površine cest

OSNOVNA NAMENSKA RABA	PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA
	PO – ostale prometne površine
	PŽ – površine železnic
	O - OBMOČJA OKOLJSKE INFRASTRUKTURE
	A - POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE
II. OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	
	K1 - NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
	K2 - DRUGA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
III. OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ	
	G - GOZDNA ZEMLJIŠČA
IV. OBMOČJA VODA	
	VC - POVRŠINSKE CELINSKE VODE
V. OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ	
	LN – POVRŠINE NADZEMNEGA PRIDOBIVALNEGA PROSTORA
	OO – OSTALA OBMOČJA

III.3. SPLOŠNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

III.3.1. Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

55. člen (vrste dopustnih gradenj)

- (1) Gradnje so dovoljene le na območjih stavbnih zemljišč, razen gradenj izven stavbnih zemljišč, ki jih dopuščajo zakonski predpisi in ta odlok.
- (2) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju občine dopustne naslednje vrste gradenj:
 - gradnja novega objekta,
 - gradnja novega objekta kot dozidava, nadzidava,
 - rekonstrukcija objekta,
 - odstranitev objekta.
- (3) Dozidava, nadzidava in rekonstrukcija objekta so dopustni samo na zakonito zgrajenih objektih. Rekonstrukcija legalno zgrajenih objektov je mogoča na vseh vrstah namenskih rab. Dozidava in nadzidava legalno zgrajenih objektov je možna, če njihova namembnost ni neskladna z namensko rabo prostora in ob upoštevanju drugih določil tega odloka.

56. člen

(dopustna gradnja objektov in naprav ter drugi dopustni posegi v prostor na celotnem območju občine)

- (1) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, je na celotnem območju občine na vseh namenskih rabah dopustna gradnja naslednjih objektov oziroma naslednji posegi v prostor:
 - gradbeno inženirski objekti, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini 211:
 - daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi, s pripadajočimi objekti in priključki nanje in
 - lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, s pripadajočimi objekti in priključki nanje;
 - gradnja cest, če so te predvidene v karti »Prikaz območij enot urejanja prostora in prikaz javne gospodarske infrastrukture«,
 - rekonstrukcije občinskih in državnih cest. Dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija ceste (npr. nadkrita čakalnica na postajališču, kolesarska pot in pešpot, oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje, pomožni cestni objekti, urbana oprema) ter objektov gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste,
 - dostope do objektov, skladnih s prostorskim aktom, če gre za objekt
 - ki ga je dopustno graditi na kmetijskih zemljiščih,
 - razpršene gradnje,
 - ki ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve,
 - začasne ureditve za potrebe obrambe, in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
 - vodni objekti,
 - gradnja mostov, podhodov in predorov,
 - raziskave podzemnih voda, raziskovanje mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira,
 - revitalizacija kulturne dediščine, ki se ne uporablja v druge namene.

(2) Na vseh območjih stavbnih zemljišč v občini je dovoljena gradnja podzemnih objektov in kletnih etaž pod stavbami povsod tam, kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice, stabilnost objektov in druge okoliščine.

57. člen

(spremembe namembnosti objektov)

- (1) Spremembe namembnosti objektov so dopustne le za uvajanje dejavnosti, ki so skladne z namensko rabo prostora.
- (2) Na zakonito zgrajenih objektih in njihovih parcelah, katerih namembnost ni skladna z namensko rabo enote urejanja prostora in je zato sprememba njihove namembnosti nujna, so do takrat dopustna samo vzdrževalna dela, rekonstrukcija brez povečevanja volumna in odstranitvev objektov. Šteje se, da je namembnost neskladna z namensko rabo prostora, ko gre za med seboj izključujoče dejavnosti po tem odloku.

58. člen

(dopustne vrste dejavnosti na namenskih rabah)

- (1) Za vsako namensko rabo prostora so določene osnovne, spremljajoče in prepovedane dejavnosti.
- (2) Spremljajoče dejavnosti lahko dosegaajo do 50% BTP posameznega objekta.
- (3) Prepovedane dejavnosti so tiste dejavnosti, ki se jih na določeno območje namenske rabe ne sme umeščati.
- (4) Dejavnosti so opredeljene na podlagi predpisov o standardni klasifikaciji dejavnosti. Za potrebe tega odloka, se uporablja poimenovanja dejavnosti, ki so poenostavljena ali združena iz več kategorij iz predpisa, kot prikazano v tabeli 5.

Tabela 5

izraz, uporabljen v tem odlok	Standardna klasifikacija dejavnosti
bivanje	
kmetijstvo in gozdarstvo	A - kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo
rudarstvo	B - rudarstvo
industrijske dejavnosti	C - predelovalne dejavnosti D - oskrba z električno energijo, plinom, paro E - oskrba z vodo, ravnanje z odplakami in odpadki, saniranje okolja F - gradbeništvo
obrtne dejavnosti	C - predelovalne dejavnosti (v obsegu skladnem z zakonodajo s področja obrti) S – druge dejavnosti
trgovske in storitvene dejavnosti	G - trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil S – druge dejavnosti
promet in skladiščenje	H - promet in skladiščenje
gostinstvo	I – gostinstvo
poslovne dejavnosti	J - informacijske in komunikacijske dejavnosti K - finančne in zavarovalniške dejavnosti L - poslovanje z nepremičninami M - strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti N - druge raznovrstne poslovne dejavnosti S – druge dejavnosti U - dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles

	H – poštna in kurirska dejavnost
družbene dejavnosti	P – izobraževanje Q - zdravstvo in socialno varstvo R - kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti O - dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obveznega socialnega varstva S – druge dejavnosti - verske dejavnosti

59. člen

(dopustne vrste objektov po namenski rabi prostora)

- (1) Dopustne vrste objektov so opredeljene v skladu s predpisi o klasifikaciji objektov.
- (2) Dopustne vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov po posamezni namenski rabi so določene v poglavju »III.4. Podrobni prostorski izvedbeni pogoji«.
- (3) Dopustne vrste nezahtevnih in enostavnih objektov po posamezni namenski rabi so določene v Prilogi 1.

III.3.2. Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede lege objektov

60. člen

(odmiki objektov 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.
- (2) Najbolj izpostavljen del (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj
 - 4 m pri novem zahtevnem in manj zahtevnem objektu,
 - 4 m pri novi nezahtevni in enostavni stavbi,
 - 0,5 m pri nezahtevnih in enostavnih objektih, ki niso stavba.
- (3) Pri rekonstrukciji legalno zgrajenega objekta, ki ohranja enake gabarite in odprtine na fasadi, obrnjeni proti sosednji parceli, ni potrebno pridobiti soglasja lastnikov te parcele, čeprav je odmik stavbe od parcelne meje manjši od 4 m.
- (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.
- (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. Nezahtevne in enostavne objekte je mogoče graditi do ali na parcelni meji sosednjega zemljišča na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč.
- (6) Ne glede na določbe drugega in petega odstavka tega člena se medsoseseške ograje praviloma postavijo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje na parcelno mejo ne soglašata, je lahko ograja postavljena največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.
- (7) Ne glede na določbe prejšnjih odstavkov je na območjih naselbinske dediščine dovoljena gradnja novega objekta na mestu in v gabaritih prejšnjega objekta (nadomestna gradnja). V primeru, ko lastniki sosednjih

zemljišč o gradnji na parcelni meji ne soglašajo, je lahko objekt postavljen največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.

- (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 odkikom ali če je odmik določen z regulacijsko linijo.
- (9) Navedeni odkiki ne veljajo za linijske vode gospodarske javne infrastrukture.

III.3.3. Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti objektov ali prostorskih ureditev

61. člen

(določanje velikosti objektov)

- (1) Merila za določanje velikosti objektov so opredeljena z:
 - največjim dovoljenim faktorjem zazidanosti funkcionalne parcele objekta (FZ),
 - najmanjšim dovoljenim faktorjem zelenih površin (FZP) na funkcionalni parceli objekta,
 - največjo višino objektov (V),
 - etažnostjo objektov.
- (2) Kadar je obstoječa zazidanost večja od dovoljene zazidanosti, določene s tem odlokom, so na obstoječih objektih dopustne le rekonstrukcije, vzdrževanje objektov in odstranitve objektov ter spremembe namembnosti objektov. Dopustna je tudi gradnja objektov pod nivojem terena. Na območjih naselbinske dediščine je dovoljena tudi gradnja novega objekta na mestu in v gabaritih prejšnjega objekta (nadomestna gradnja).
- (3) Na območjih strnjene gradnje se lahko višina stavbe poveča do višine kapi sosednje višje stavbe, ne glede na etažnosti, določene v podrobnih pogojih po namenskih rabah.

III.3.4. Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja

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).
- (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.
- (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.
- (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.
- (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 oz. travniško zelena, živo, temno oz. 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.

- (6) Priporoča se uporaba značilnih kraških konstrukcijskih stavbnih členov kot so porton, stebri, zunanji hodnik, dekorativni kamniti stavbni členi,...Prepovedani so neznačilni 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,...).
- (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.
- (8) Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na izpostavljene dele uličnih fasad objektov, razen če tehnično drugače ni mogoče.
- (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 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.
- (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.
- (12) Samostojno stoječi objekti za oglaševanje površine nad 4 m² niso dovoljeni.

63. člen

(velikost, urejanje in oblikovanje javnih zelenih površin)

- (1) Ohranja se obstoječa vegetacija. Pri novih zasaditvah se uporabljajo avtohtone drevesne in grmovne vrste. Izbor rastlin za zasaditve na površinah v urbanih okoljih mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve. Uporaba eksotičnih vrst je dopustna le v izjemnih primerih in sicer na parkovnih površinah in v okviru zelenic ob javnih objektih posebnega pomena. Zasaditev javnih površin je potrebno izvajati z drevesi, katerih obseg debla je minimalno 0,18 m na višini 1,0 m od tal po saditvi in višino debla min 2,2 m.
- (2) Kolesarske steze, pešpoti in ceste je, kjer je to možno, potrebno zasajati z drevoredi.
- (3) Obrežne drevnine ni dovoljeno odstranjevati. Če je odstranitev zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev nujna, jo je potrebno nadomestiti oziroma sanirati.

64. člen

(gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž)

- (1) 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.
- (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. Na namenski rabi SK in A se površina takšnih parkirnih mest šteje v velikost funkcionalne parcele objekta, vendar le ob izkazani pravici graditi.
- (3) Števila obstoječih parkirnih mest ob večstanovanjskih objektih ni dovoljeno zmanjševati.
- (4) Parkirne površine na nivoju terena z več kot 10 parkirnimi mesti je potrebno ozeleniti z najmanj enim drevesom na 2 parkirni mesti.

65. člen

(dimenzioniranje števila parkirnih mest)

Glede na vrsto objekta je potrebno pri izračunu parkirnih mest upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest:

Tabela 6

Vrsta zahtevnih in manj zahtevnih objektov	Število parkirnih mest (PM)
Stanovanja in bivanje	
Enostanovanjske stavbe	2 PM / stanovanje
Dvostanovanjske stavbe	2 PM / stanovanje
Tri-in večstanovanjske stavbe	2 PM / stanovanje
Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	1 PM / stanovanje + 20% za obiskovalce
Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine	
dijaški, mladinski domovi in ipd.	1 PM / 10 ležišč
domovi za ostarele, varna hiša, delavski dom, materinski dom ipd	1 PM / 5 ležišč
Poslovno trgovske dejavnosti	
Poslovne in upravne stavbe	1 PM/30 m ² uporabne površine
Trgovske stavbe	
trgovski lokal pod 100 m ²	1 PM/30 m ² uporabne prodajne površine / ne manj kot 2 PM
trgovina nad 100 m ²	1 PM/50 m ² uporabne prodajne površine / ne manj kot 4 PM
trgovina z neprehrambenimi izdelki	1 PM/80 m ² uporabne prodajne površine / ne manj kot 2 PM
Sejemske dvorane, razstavišča	1 PM/80 m ² BTP
Stavbe za storitvene dejavnosti	
obratno servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, lekarne...	1 PM/30 m ² uporabne površine / ne manj kot 2 PM
avtopralnice	3 PM / pralno mesto
Športne dejavnosti	
Športna igrišča	1 PM / 250 m ² zelenih površin
Stavbe za šport	1 PM / 30 m ² uporabne površine
Turistične dejavnosti	
Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni)	1 PM / 4 ležišča
Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/4 sedeže + 1 PM/tekoči meter točilnega pulta – ne manj kot 5 PM
Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (mladinska prenočišča)	1 PM/10 ležišč
Družbene dejavnosti	

Vrsta zahtevnih in manj zahtevnih objektov	Število parkirnih mest (PM)
Stavbe za kulturo in razvedrilo (večnamenske dvorane, kino, galerija,..)	1 PM / 5 sedežev
Muzeji in knjižnice	1 PM / 80 m ² uporabne površine
Stavbe za opravljanje verskih obredov	1 PM / 10 sedežev
Stavbe za zdravstveno oskrbo (zdravstveni dom, ambulante, veterinarske ambulante)	1 PM / 25 m ² uporabne površine ne manj kot 2 PM
Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo – osnovne šole	1 PM / učilnico + 0,5 PM / učilnico za kratkotrajno parkiranje staršev
Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo – otroški vrtci	1,25 PM / oddelek + 2 PM / oddelek za kratkotrajno parkiranje staršev
Industrijske dejavnosti	
Nestanovanjske kmetijske stavbe	ne manj kot 1 PM
Industrijske stavbe	1 PM/60 m ² uporabne površine / ne manj kot 2 PM
Skladišča	1 PM/150 m ² BTP / ne manj kot 3 PM
Delavnice za servis motornih vozil	6 PM / popravilno mesto
Drugo	
Pokopališča	1 PM / 300 m ² / ne manj kot 10 PM
Otroška in javna igrišča, zabavišni park, jahališča,...	1 PM / 600 m ² / ne manj kot 3 PM
Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje (vojašnice, stavbe za nastanitev policistov, gasilcev,...)	1 PM / 100 m ²
Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1 PM/50 m ² * *število PM upošteva tudi značaj objekta in dostop do javnega prometa

- (1) Poleg navedenega števila PM je za objekte, za katere je potrebnih več kot 10 PM, potrebno zagotoviti še najmanj 20% dodatnih PM za kolesa in druga enosledna vozila po možnosti zaščitena pred vremenskimi vplivi.
- (2) Pri določanju PM za objekte z javno funkcijo je potrebno za vsakih 1 do 20 PM zagotoviti 1 PM za invalide.
- (3) V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnosti se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju.

66. člen

(gradnja, postavitve in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Za določanje vrste nezahtevnih in enostavnih objektov je treba upoštevati določila predpisov o vrstah objektov glede na zahtevnost gradnje.
- (2) Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je treba upoštevati naslednje splošne prostorske izvedbene pogoje:
 - Namembnost: namembnost enostavnih in nezahtevnih objektov naj dopolnjuje namembnost obstoječe pozidave oziroma naj ne bo v nasprotju z dejavnostmi, ki jih dovoljuje namenska raba prostora, določena v prostorskem aktu in naj osnovne namenske rabe prostora ne ovira. Enostavni in nezahtevni objekti niso namenjeni bivanju;
 - Oblikovanje: enostavni in nezahtevni objekti s svojo velikostjo, umestitvijo v prostor, konstrukcijo, materiali ter drugimi oblikovnimi značilnostmi ne smejo kvariti splošnega videza prostora in v prostoru ne smejo izstopati. Skladni morajo biti z oblikovnimi značilnostmi prostora, v katerega se umeščajo. V primeru dopolnitve obstoječe pozidave naj z oblikovnimi značilnostmi ne odstopajo od že zgrajenih objektov oziroma naj sledijo kvalitetnim lastnostim zgrajenih objektov;
 - Gradnja na funkcionalni parceli objekta: enostavni in nezahtevni objekti, ki se lahko gradijo le na funkcionalni parceli manj zahtevnega ali zahtevnega objekta, so:

- majne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe zazidave, razen objektov na zelenih površinah,
 - mala komunalna ČN – razen mala komunalna ČN kot javna infrastruktura, mala ČN za potrebe dveh ali več stavb in mala komunalna ČN, ki se lahko gradi na nestavbnih zemljiščih,
 - greznica, razen greznice, ki se lahko gradi na nestavbnih zemljiščih.
- Priključevanje na GJI – objekti so lahko samostojno priključeni na omrežja GJI.
- (3) Vrste nezahtevnih in enostavnih objektov, ki jih je dopustno graditi v posameznih območjih in površinah namenske rabe ter posebni prostorski izvedbeni pogoji zanje, so določeni v Prilogi 1 tega odloka.
- (4) Če se nezahtevni in enostavni objekti gradijo k osnovni stavbi, mora biti stavba h kateri se gradijo, legalna.
- (5) Če nezahteven ali enostaven objekt posega na območja varstev in varovanj, je obvezna pridobitev soglasij pristojnih organov.

III.3.5. Splošni prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

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);
- (2) Funkcionalna parcela tistega objekta, ki se lahko gradi samo na stavbnih zemljiščih, mora biti v celoti vključena v območje stavbnih zemljišč.
- (3) V primeru, ko funkcionalna parcela objekta leži v dveh enotah urejanja prostora, potem veljajo za gradnjo objekta določila tiste enote urejanja, v kateri leži večji del funkcionalne parcele objekta.
- (4) V primeru, da velikost funkcionalne parcele objekta ni posebej določena v posebnih PIP, velja:
- najmanjša velikost funkcionalne parcele objekta za stanovanjsko stavbo na namenski rabi SK ali A, ki ni znotraj območja naselbinske dediščine, je 300 m²,
 - najmanjša velikost funkcionalne parcele objekta za stavbe na namenskih rabah IG, IP, CD, CU je 400 m²,
 - za objekte razpršene gradnje velja velikost parcele objekta kot je določeno z gradbenim dovoljenjem; kadar parcela objekta še ni določena, potem največja velikost funkcionalne parcele objekta na območju razpršene gradnje znaša 300 m² ali površina stavbišča vseh pred sprejemom tega odloka legalno zgrajenih zahtevnih, manj zahtevnih in tistih nezahtevnih in enostavnih stavb, pomnoženo s faktorjem 4 (velja večja določena vrednost).

- (5) Delitev zemljiških parcel, ki predstavljajo parcele obstoječih objektov (zazidana stavbna zemljišča) je dovoljena le v primeru, če nova zemljiška parcela obstoječega objekta ustreza pogojem za velikost in oblikovanje funkcionalne parcele objekta v skladu z določili tega odloka.
- (6) Delitev zemljiških parcel stavbnih zemljišč je dopustna, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več zemljiških parcel, ki ustrezajo pogojem za velikost in oblikovanje novih funkcionalnih parcel objektov v skladu z določili tega odloka. Pri določanju funkcionalne parcele objekta ni dopustno oddeliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po merilih tega odloka ne ustrezajo kriterijem samostojne funkcionalne parcele objekta, razen zaradi konfiguracije terena, ki gradnjo onemogoča.
- (7) Ne glede na zgoraj navedena določila je delitev parcel možna za potrebe gradnje javne infrastrukture.
- (8) Funkcionalno parcelo objekta, razen parcel gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra lokalnega pomena, je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja vzpostaviti kot praviloma eno, če to ni možno pa kot več celih zemljiških parcel.
- (9) Določila o minimalni velikosti funkcionalne parcele objekta ne veljajo za že obstoječe manjše funkcionalne parcele objekta, v tistih primerih, ko vse okoliške zemljiške parcele predstavljajo parcele obstoječih objektov.
- (10) Stanovanjski in proizvodni objekti naj se praviloma locirajo v severovzhodni vogal gradbene parcele s čimer pridobimo večje zavetrne in sončne površine na jugo zahodni strani objektov.

III.3.6 Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, omejitev zaradi varovanj ter glede gradnje omrežij gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra

Komunalna opremljenost zemljišč

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.
- (2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih:
 - če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju ali
 - če investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme.

69. člen

(minimalna komunalna oskrba)

- (1) Stavbno zemljišče je komunalno opremljeno, če ima zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadne vode, priključitev na elektroenergetsko omrežje ter dostop do javne ceste.
- (2) Če nestanovanjski objekti ne potrebujejo vse v prvem odstavku tega člena navedene komunalne opreme, se komunalna oprema določi v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja glede na namen objektov.

70. člen

(obvezno priključevanje na komunalno opremo)

- (1) Objekte, ki se gradijo, rekonstruirajo ali se jim spreminja namembnost, je potrebno priključiti na predpisano obvezno komunalno opremo v skladu s členom o minimalni komunalni oskrbi iz tega odloka in na drugo

komunalno opremo, ki jo za posamezne vrste objektov oziroma enote urejanja predpisuje ta odlok ali drug predpis.

- (2) Če v posameznih enotah urejanja še ni zgrajena minimalna komunalna oprema, če njena izgradnja ni predvidena v občinskem načrtu razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto in zato ni mogoča priključitev na infrastrukturo, ki bi zagotovila minimalno komunalno oskrbo, ali če pogodba o opremljanju med investitorjem in občino še ni sklenjena, lahko investitor zagotovi minimalno komunalno oskrbo tudi na način, ki ga prostorski akt ne določa, če gre za način oskrbe, ki omogoča samooskrbo in sledi napredku tehnike.
- (3) Komunalna oprema za samooskrbo objekta na področju oskrbe s pitno vodo in področju odvajanja ter čiščenja komunalne odpadne vode se lahko uporablja le na območjih, ki niso opremljena s to gospodarsko javno infrastrukturo in najpozneje do opremljanja stavbnega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.
- (4) Vsi objekti morajo imeti zagotovljeno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov in biti vključeni v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih odpadkov.

Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture

71. člen

(varovalni pasovi grajenega javnega dobra in gospodarske javne infrastrukture)

- (1) Varovani pasovi cest znašajo, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta:

Tabela 7

regionalna cesta (RC)	15 m
lokalna cesta: (lokalna cesta – LC, zbirna krajevna cesta – LZ, krajevna cesta – LK)	10 m
javna pot (JP)	5 m
državna kolesarska pot (KP)	5 m
javna pot za kolesarje (KJ)	2m

- (2) Varovalni pasovi železniških tirnih naprav znašajo, merjeno od meje progovnega pasu na obeh straneh prog:

Tabela 8

železniška proga	100 m
industrijski tir	50 m

- (3) Varovani pasovi gospodarske javne infrastrukture znašajo, merjeno levo in desno od osi voda oziroma od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje:

Tabela 9

Za elektroenergetske vode in naprave nazivne napetosti:	
- za nadzemni večsistemski daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 400 kV in 220 kV	40 m
- za nadzemni večsistemski daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 110 kV in 35 kV	15 m
- podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 110 kV in 35 kV	3 m
- za nadzemni večsistemski daljnovod nazivnih napetosti od 1 kV do vključno 20 kV	10 m
- za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV	1 m

- razdelilno postajo srednje napetosti, transformatorsko postajo srednje napetosti 0,4 kV	2 m
Za druge vode:	
- za vodovod, kanalizacijo, telekomunikacijski vod, drugi vodi lokalne gospodarske javne infrastrukture, merjeno od osi skrajnega voda	3 m

(4) Višine objektov, ki posežejo v varnost zračnega prometa:

Tabela 10

Objekti višji od 30 m na vzpetinah, dvignjenih za več kot 100 m iz okoliške pokrajine
Objekti višji od 100m
Daljinovodi in žičnice višji od 75 m
Objekti višji od 25 m izven naselij in hkrati znotraj varovalnih koridorjev druge infrastrukture

- (5) Če so varovalni pasovi posameznega infrastrukturnega omrežja, opredeljeni v predpisih, ki določajo te varovalne pasove, drugačni od navedenih v tem odloku, se upošteva določila omenjenih predpisov.
- (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.
- (7) Posegi v varovalni pas ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja omrežja.

Gradnja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra

72. člen

(gradnja omrežij in naprav gospodarske javne infrastrukture)

- (1) Vsa gospodarska javna infrastruktura se mora načrtovati, graditi, obratovati in vzdrževati v skladu z veljavnimi predpisi, tehničnimi normativi ter smernicami.
- (2) Vsi posegi na gospodarski javni infrastrukturi in vsi posegi, ki se nahajajo v varovalnem pasu načrtovane gospodarske javne infrastrukture se lahko izvajajo le s soglasjem upravljavca posamezne gospodarske javne infrastrukture.
- (3) Omrežja GJI je potrebno medsebojno usklajevati. Potekati morajo tako, da je možno priključevanje vseh objektov v posameznem območju opremljanja ter da je omogočeno nemoteno obratovanje in vzdrževanje komunalne opreme.
- (4) Omrežja GJI se praviloma združuje v skupne koridorje, pri čemer je potrebno upoštevati osnovne zahteve glede varnostnih odmikov med vodi gospodarske javne infrastrukture, kot to določajo veljavni predpisi.
- (5) Ob gradnji novega ali rekonstrukciji posamičnega obstoječega omrežja GJI je praviloma potrebno v okviru območja predvidenega posega predvideti tudi rekonstrukcijo preostalih vodov, objektov in naprav GJI, ki zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, posledic poškodb ali urbanističnih zahtev, ni več ustrezna.
- (6) Globina podzemnih komunalnih vodov in objektov na kmetijskih zemljiščih mora zagotavljati normalno kmetijsko obdelavo. Po izvedeni gradnji komunalnih vodov je potrebno kmetijsko zemljišče vzpostaviti v prvotno stanje.
- (7) Pri načrtovanju javne infrastrukture je treba predvideti čim manjše število prečkanj vodotokov. Prečkanja vodov z gospodarsko javno infrastrukturo pod strugo potoka morajo biti načrtovana tako, da se ne bo zmanjšala prevodna sposobnost struge vodotoka.

- (8) V poselitvenih območjih ter v območjih varstva kulturne dediščine je treba omrežja komunikacijske in elektroenergetske opreme graditi praviloma v podzemni izvedbi, razen če zaradi izjemnih tehničnih primerov, ki morajo biti posebej obrazloženi, takšna gradnja ni možna ali ko posegajo na arheološka najdišča in je s predhodnimi raziskavami ugotovljeno, da tak poseg ni možen. Prav tako se nadzemna omrežja komunikacijske in elektroenergetske opreme ne smejo graditi v vedutnih pasovih na kulturno dediščino.

73. člen
(gradnja in urejanje cest)

- (1) Načrtovane prometnice in obstoječe prometnice, ki so v načrtu za rekonstrukcijo in jim še niso dokončno določene tehnične značilnosti v projektni dokumentaciji, imajo rezervat.
- (2) V rezervatu prometnice so dovoljena le vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah ter gradnja v zvezi s komunalnim urejanjem.
- (3) Skupne širine rezervatov občinskih cest so:
- 30 m za lokalne ceste z dvema voznima pasovoma za mešani motorni promet s kolesarskima stezama, hodnikom za pešce, drevoredom in postajališči za javni potniški promet izven vozišča;
 - 10 m za lokalne ceste z dvema voznima pasovoma za mešani motorni promet z enostranskim hodnikom za pešce;
 - 6 m za lokalne ceste, ki služijo kot dovozi.
- (4) Ko se za načrtovane prometnice in obstoječe prometnice, ki so v načrtu za rekonstrukcijo, v idejnem projektu določi tehnične značilnosti, se širina rezervata zmanjša na vrednost, ki jo določi idejni načrt prometnice.
- (5) Dimenzija tipskega prečnega profila cestišča se določi upoštevajoč vrsto ceste, prometno obremenitev in projektno hitrost v skladu s pravilnikom o projektiranju cest. Minimalna širina enosmerne kolesarske steze znaša 1,50 m, dvosmerne kolesarske steze 2,50 m, minimalna širina pločnika pa 1,20 m. Minimalna širina zelenega pasu ni določena.
- (6) Dimenzijo tipskega prečnega profila cestišča iz prejšnjega odstavka tega člena je mogoče zmanjšati v primeru, če izgradnjo prometnih površin onemogoča legalno zgrajen objekt, ki ga ni mogoče ali smiselno porušiti. Cestni profil se praviloma prilagaja tako, da se na račun širine posameznih pasov ohranjajo vse vrste načrtovanega prometnega omrežja. V primeru zmanjšanja elementov prečnega profila se najprej v sprejemljivem obsegu zmanjša širina cestišča, zatem kolesarske steze in nazadnje pločnika. Če tudi to ni mogoče, se na prometnicah najprej izključi zeleni pas in nato kolesarske steze.
- (7) Priključki na javno cesto morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa. Načrtujejo se na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega organa ali javne službe, ki upravlja z javno cesto. Na javno cesto je potrebno več objektov praviloma priključevati s skupnim priključkom.
- (8) Nove slepo zaključene ceste morajo imeti obračališča.
- (9) Ob gradnji novih cest oziroma ob rekonstrukciji obstoječih je treba skladno s hierarhijo prometnice v urbanem prostoru zagotoviti ustrezen ulični profil. Vse ceste naj imajo na odsekih skozi naselje pločnike, zbirne ter pomembnejše povezovalne ceste pa tudi kolesarske poti in zeleni, praviloma drevoredni, pas. Ulice naj imajo enotno oblikovano urbano opremo glede na njihovo pomembnost v urbanem prostoru.
- (10) Za ureditev počivališč in razgledišč ob rekreacijskih in kolesarskih poteh v odprti krajini naj se uporablja obstoječe atraktivne točke. Počivališča in razgledišča naj bodo vsaj minimalno opremljena s klopjo, košem za smeti, oznako do posameznih atraktivnosti in informativno tablo.
- (11) Gradnja mostov in cest v območju vodotokov mora biti takšna, da ne posega v pretočni profil, zagotovljena pa mora biti varnost pred stoletnimi visokimi vodami z zagotovljeno minimalno varnostno višino.
- (12) V primeru rekonstrukcije ali investicijsko vzdrževalnih del zlasti na cestah Kobdilj – Kodreti (v dolini reke Raše), Kodreti – Manče (v dolini reke Branice) ter cestah v krajih Kobjeglava in Gorjansko naj se načrtujejo

ustrezni prehodi za dvoživke. Navedena območja so znani selitveni koridorji v času razmnoževanja in priprave na prezimovanje.

74. člen

(gradnja in urejanje kanalizacijskega in vodovodnega omrežja)

- (1) Kanalizacijsko omrežje je namenjeno odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode iz stavb ter padavinske vode s streh in utrjenih javnih površin. Odvajanje odpadnih vod mora biti urejeno skladno s področnimi predpisi.
- (2) Javno vodovodno omrežje je namenjeno oskrbi prebivalstva s pitno in sanitarno vodo ter za zagotavljanje požarne varnosti. Oskrba s pitno in sanitarno vodo ter z vodo za zagotavljanje požarne varnosti mora biti urejena skladno s področnimi predpisi.
- (3) Male čistilne naprave in nepretočne greznice morajo biti izvedene podzemno in v skladu s predpisi. Praviloma morajo biti locirane na funkcionalni parceli objekta ali na funkcionalni parceli več objektov, če naprava služi več objektom. Vsi individualni sistemi za odvajanje in čiščenje odpadne vode morajo biti redno vzdrževani in evidentirani pri izvajalcu javne službe.
- (4) Za večja nova območja pozidave je potrebno pred priključitvijo izvesti hidravlični izračun obstoječih vodov in v primeru neustreznosti izvesti obnovo in gradnjo novih vodov.
- (5) Pri gradnji objektov je potrebno zagotoviti ponikanje čim večjega dela padavinske vode s pozidanih in tlakovanih površin. Padavinske vode iz objektov in njihovih funkcionalnih površin ni dopustno usmeriti na javne površine. V čim večji možni meri je potrebno zmanjšati hipni odtok padavinskih vod z urbanih površin tako, da se predvidi njihovo zadržanje pred iztekom v površinske odvodnike. Zlasti v primeru strešne kapnice je priporočeno zbiranje vode v vodnih zbiralnikih (vkopani zbiralniki, nove ali obstoječe štirne) ter njena uporaba kot sekundarnega vira vode.
- (6) Hidrante je potrebno praviloma umeščati izven javnih povoznih ali pohodnih površin.

75. člen

(gradnja in urejanje elektroenergetskega omrežja)

- (1) Gradnja novih in rekonstrukcija obstoječih elektroenergetskih vodov prenosnega omrežja napetostnega nivoja 110 kV in več se načrtuje z državnim prostorskim načrtom.
- (2) Elektroenergetsko razdelilno omrežje napetostnega nivoja 20 kV in manj mora biti na območju naselij praviloma zgrajeno v podzemni izvedbi, razen če to zaradi terenskih, tehničnih ali drugih razlogov, kot je varovanje kulturne dediščine, to ni možno.
- (3) Na področjih, ki so predvidena za gradnjo novih objektov in območjih, kjer je napetost nezadostna, je potrebno izvesti ojačitve obstoječega omrežja oziroma zagotoviti lokacije za nove transformatorske postaje in trase za priključne vode.
- (4) Vsi objekti elektroenergetskega omrežja morajo biti kvalitetno oblikovani in izvedeni z uporabo sodobnih tehnologij, s katerimi se vplivi na okolje zmanjšajo na najmanjšo možno mero.
- (5) Transformatorske postaje morajo biti v primeru gradnje večjih objektov sestavni del objekta ali arhitekturne kompozicije objektov.
- (6) Obnova oziroma gradnja elektrovodov naj se izvaja na pticam prijazen način, ki preprečuje električne udare ptic.
- (7) Na vseh obstoječih elektroenergetskih objektih, napravah in omrežju s področja prenosa in distribucije električne energije je možno izvajati vzdrževalna dela v javno korist.
- (8) Za vse obstoječe enosistemske daljnovode je predvidena nadgradnja daljnovodov v dvosistemske (DV 2x110 kV in DV 2x400 kV).

76. člen

(gradnja in urejanje plinovodnega omrežja)

- (1) Omrežje zemeljskega plina se praviloma gradi v podzemni izvedbi. Pri prečenju cestne ureditve in vodotokov, pri mostovih in brveh, je dopustna tudi nadzemna izvedba.
- (2) V 2,5 m pasu na vsako stran od osi plinovoda z obratovalnim tlakom nad 16 barov se dela lahko izvajajo le pod posebnimi pogoji. Med drugim je prepovedano:
 - saditi rastline, katerih korenine segajo več kot 1 m globoko;
 - obdelovati zemljišče globlje kot 0,5 m oziroma ne globlje kot 0,5 m nad temenom cevi;
 - postavljati opore, namenjene kmetijstvu in sadjarstvu.

77. člen

(gradnja in urejanje javne razsvetljave)

Javne površine na območjih naselij morajo biti opremljene z javno razsvetljavo, skladno s funkcijo in pomenom posamezne površine in okoliških objektov. Prednostno se gradijo do objektov družbene javne infrastrukture.

78. člen

(gradnja in urejanje komunikacijskega omrežja)

- (1) Komunikacijsko omrežje, razen brezžičnih sistemov, mora biti praviloma izvedeno s podzemnimi kablji v kabelski kanalizaciji. Zunaj strnjenih območij poselitve je dopustna obnova nadzemnih vodov.
- (2) Objekte in naprave mobilne telefonije je potrebno praviloma umeščati v prostor tako, da se združujejo v obstoječe ali načrtovane infrastrukturne koridorje in naprave.
- (3) Za zagotovitev kar najmanjših možnih vplivov na okolico je treba objekte in naprave mobilne telefonije načrtovati tako, da je v čim večji meri preprečena vidna izpostavljenost antenskih objektov in naprav in da je vpliv na vidne kvalitete prostora čim manjši. Antenski objekti in naprave se pri umeščanju na druge obstoječe objekte zakrivajo in prilagajajo tako, da skupaj z njimi tvorijo usklajeno arhitekturno celoto. Oblikovanje objektov mora biti čim bolj prilagojeno prevladujoči urbani in krajinski tipologiji ter naravnim danostim prostora, okolico objekta pa je treba ozeleniti. Pri umeščanju telekomunikacijskih objektov in naprav v urbanih območjih je treba prioritarno izkoristiti območja in objekte, namenjene trgovsko-nakupovalni, industrijski in poslovni dejavnosti, v stanovanjskih območjih pa jih je treba vključevati na obstoječe sisteme infrastrukture ali v njihovo neposredno bližino (npr. kotlovnice, dimniki, stolpi).
- (4) Gradnja objektov mobilne telefonije na zavarovanih območjih narave in kulturne dediščine je dopustna ob soglasju pristojnih pooblaščenih javnih služb za ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine.
- (5) Bazne postaje morajo izpolnjevati naslednje pogoje:
 - so namenjene javnim telekomunikacijskim storitvam,
 - antenski drog je lahko visok največ 10 m nad površino strehe;
 - pri antenskih nosilcih na antenskem drogu, postavljenem na stavbo, mora biti spodnji rob najnižje antene najmanj 1,5 m od strešine, pri antenskih nosilcih, ki so pritrjeni na steber, mora biti spodnji rob najnižje antene najmanj 5 m od terena in najmanj 1,5 m od strešine, če je steber postavljen na objekt, pri antenskih nosilcih, ki so pritrjeni na vertikalno površino stavbe, pa sme biti največja dolžina antene 1,5 m;
 - lahko imajo samostojne priključke na infrastrukturna omrežja.
- (6) Pri gradbenih posegih, ki posežejo v trase obstoječih telefonskih naprav, je treba predvideti njihovo prestavitev ali zagotoviti njihovo zaščito.

79. člen

(gradnja in ureditve omrežja zbiranja in odstranjevanja odpadkov)

- (1) Komunalne odpadke je potrebno zbirati na način, ki ga določi izvajalec javne službe v skladu s predpisi.
- (2) Zbirno mesto za komunalne odpadke je pri novogradnjah lahko v objektu ali na funkcionalni parceli objekta, h kateremu pripada. Locirano naj bo na utrjeni površini z odtokom in zaščiteno pred vremenskimi vplivi.
- (3) Odjemno mesto mora biti dobro prometno dostopno, zunaj prometnih površin, na utrjeni površini z odtokom, zaščiteno pred vremenskimi vplivi in oblikovano kot del urbane opreme naselja. Odjemno mesto je praviloma oddaljeno največ 10 metrov od transportne poti, dostop do njega pa mora biti svetle širine min 3 metre in svetle višine min 4 metre. Če je dostop slepa ulica, mora imeti obračališče.
- (4) Zbirni center za odpadke mora biti zaradi dobre dostopnosti umeščen v bližini pomembnejših cest in mora biti ograjen.
- (5) Nevarni odpadki se do njihove predaje pooblaščenemu podjetju ali do odvoza na odlagališče nevarnih odpadkov skladiščijo v območju proizvodnih in obrtnih obratov, kjer so nastali, ter v posebnih, namensko zgrajenih skladiščih. Lahko se zbirajo tudi v ustrezno urejenih zbirnih centrih.
- (6) Za ločeno zbiranje odpadkov se v skladu s predpisi na primerno dostopnih mestih na utrjenih javnih površinah locirajo zbiralnice odpadkov (ekološki otok). Ekološki otoki so praviloma razporejeni tako, da zajemajo gravitacijsko območje največ 300 prebivalcev.

III.3.7 Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

80. člen

(varstvo narave)

- (1) Območja in objekti ohranjanja narave, ki so razglašeni z načrti ali določeni s posebnimi predpisi in so prikazani v kartah Prikaz stanja prostora, se varujejo v skladu z določili predpisov. Za posege na območja ohranjanja narave je treba pridobiti pogoje in soglasje pristojnega organa za varovanje narave.
- (2) Pri vzdrževanju in rekonstrukciji objektov (predvsem sakralnih objektov) je treba zagotavljati varstvo zavarovanih živalskih vrst npr. sov in netopirjev. V kolikor med izvajanjem obnovitvenih del objektov pride do najdbe morebitnih gnezdišč ptic (npr. sov) ali kotišč netopirjev, naj se z deli začasno prekine in o najdbi obvesti pristojno organizacijo za ohranjanje narave.
- (3) V kale na območju občine naj se ne posega. Kalov naj se ne izsušuje, kakorkoli ureja (betonira), onesnažuje ali na kakršenkoli način preprečuje dvoživkam in ostalim vrstam dostop do kala. Za vzdrževanje kalov se lahko občasno odstranjuje vegetacijo. Suhozidi naj se ohranjajo. Njihova obnova naj se izvaja na tradicionalen način brez uporabe veziv.
- (4) Višje naravovarstveno vrednotene HT in kvalifikacijske HT, ki so habitat številnih vrst (tudi kvalifikacijskih), naj se izven površin stavbnih zemljišč ohranja v največji možni meri. Tudi mejice, suhozide in posamezne skupine dreves naj se ohranja.
- (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.
- (6) Za vse tiste jame in udornice, ki so na vplivnih območjih tako obstoječih stavbnih zemljišč kot novih širitev stavbnih zemljišč mora investitor v okviru pridobivanja gradbenega dovoljenja (oz v času priprave OPPN) zagotoviti tudi Strokovne podlage za jame in udornice. Strokovne podlage za jame naj vključujejo navedbo

točnih lokacij vhodov v jame (koordinate) na vplivnem območju posega, podatke o morebitnih rovih (smer, dolžina, globina, oddaljenost rogov od površja) in strokovno mnenje vpliva posegov na jame oziroma podzemne kraške sisteme ter ukrepe za varovanje jam (natančnejše rešitve za izvedbo posega ob hkratnem varovanju jam). Strokovne podlage za udornice pa naj določijo vplivno območje udornic ter strokovno mnenje vpliva posegov nanje ter ukrepe za njihovo varovanje. Ugotovitve strokovnih podlag so osnova za odločitev o sprejemljivosti posega oziroma konkretne prostorske ureditve.

- (7) V obrežno vegetacijo, strugo, brežine in na vodno zemljišče vodotokov Raša in Branica naj se ne posega.

81. člen

(varstvo kulturne dediščine)

- (1) Sestavni del OPN so objekti in območja kulturne dediščine, varovani skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine (v nadaljevanju objekti in območja kulturne dediščine). To so kulturni spomeniki, vplivna območja kulturnih spomenikov, varstvena območja dediščine, registrirana kulturna dediščina, vplivna območja dediščine.
- (2) Objekti in območja kulturne dediščine so razvidni iz prikaza stanja prostora, ki je veljal ob uveljavitvi odloka o občinskem prostorskem načrtu in je njegova obvezna priloga, in iz veljavnih predpisov s področja varstva kulturne dediščine (aktov o razglasitvi kulturnih spomenikov, aktov o določitvi varstvenih območij 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).
- (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.
- (5) Odstranitve objektov ali območij ali delov objektov ali območij kulturne dediščine niso dopustne, razen pod pogoji, ki jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine.
- (6) Na objektih in območjih kulturne dediščine veljajo pri gradnji in drugih posegih v prostor prostorski izvedbeni pogoji za celostno ohranjanje kulturne dediščine. V primeru neskladja ostalih določb tega odloka s prostorsko izvedbenimi pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine veljajo pogoji celostnega ohranjanja kulturne dediščine.
- (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.
- (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 tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za kulturni spomenik, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o razglasitvi. Za kompleksne posege oziroma za posege v strukturne elemente spomenika je treba izdelati konservatorski načrt, ki je del projektne dokumentacije za pridobitev soglasja. Pogoji priprave in izdelave konservatorskega načrta so določeni s predpisi s področja varstva kulturne dediščine. S kulturnovarstvenim soglasjem se potrди konservatorski načrt in usklajenost projektne dokumentacije s konservatorskim načrtom.
- (9) Za varstvena območja dediščine veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim akta o določitvi varstvenih območij dediščine. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za varstvena območja dediščine, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o določitvi varstvenih območij dediščine.
- (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 tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za registrirano kulturno dediščino, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni v tem členu.

- (11) Za registrirano kulturno dediščino veljajo dodatno še prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljujejo varstveni režimi za posamezne tipe kulturne dediščine in so navedeni v tem členu.
- (12) Za registrirano stavbno dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:
- tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
 - gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
 - oblikovanost zunanjsčine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli),
 - funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,
 - sestavine in pritikline,
 - stavbno pohištvo in notranja oprema,
 - komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico,
 - pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih, cerkvah, gradovih, znamenjih itd.),
 - celovitost kulturne dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine),
 - zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.
- (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.
- (14) Za registrirano kulturno krajino in zgodovinsko krajino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:
- krajinska zgradba in prepoznavna prostorska podoba (naravne in grajene ali oblikovane sestavine),
 - značilna obstoječa parcelna struktura, velikost in oblika parcel ter členitve (živice, vodotoki z obrežno vegetacijo, osamela drevesa),
 - tradicionalna raba zemljišč (sonaravno gospodarjenje v kulturni krajini),
 - tipologija krajinskih sestavin in tradicionalnega stavbarstva (kozolci, znamenja, zidanice),
 - odnos med krajinsko zgradbo oziroma prostorsko podobo in stavbo oziroma naseljem,
 - avtentičnost lokacije pomembnih zgodovinskih dogodkov,
 - preoblikovanost reliefa in spremljajoči objekti, grajene strukture, gradiva in konstrukcije ter likovni elementi in
 - zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.
- (15) Za registrirano vrtnoarhitekturno dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:
- zasnova (oblika, struktura, velikost, poteze),
 - grajene ali oblikovane sestavine (grajene strukture, vrtna oprema, likovni elementi),
 - naravne sestavine (rastline, vodni motivi, relief),
 - podoba v širšem prostoru oziroma odnos kulturne dediščine z okolico (ohranjanje prepoznavne podobe, značilne, zgodovinsko pogojene in utemeljene meje),
 - rastišče z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin, in

- vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost med sestavinami prostorske kompozicije in stavbami ter površinami, pomembnimi za delovanje celote.

(16) Za registrirano arheološko najdišče velja, da ni dovoljeno posegati v prostor na način, ki utegne poškodovati arheološke ostaline. Registrirana arheološka najdišča s kulturnimi plastmi, strukturami in premičnimi najdbami se varujejo pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst. Prepovedano je predvsem:

- odkopavati in zasipavati teren, globoko orati, rigolati, meliorirati kmetijska zemljišča, graditi gozdne vlake, odstranjevati kamnite grabelje,
- gospodarsko izkoriščati rudnine oziroma kamnine in
- postavljati ali graditi trajne ali začasne objekte, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo ter nosilci reklam ali drugih oznak, razen kadar so ti nujni za učinkovito ohranjanje in prezentacijo arheološkega najdišča.

Izjemoma so dovoljeni posegi v posamezna najdišča, ki so hkrati stavbna zemljišča znotraj naselij, in v prostor robnih delov najdišč ob izpolnitvi naslednjih pogojev:

- če ni možno najti drugih rešitev in
- če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče možno sprostiti za gradnjo.

V primeru, da se območje urejuje z OPPN, je treba predhodne arheološke raziskave v smislu natančnejše določitve vsebine in sestave najdišča opraviti praviloma že v okviru postopka priprave izvedbenega akta.

(17) Za registrirano memorialno dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- avtentičnost lokacije,
- materialna substanca in fizična pojavnost objekta ali drugih nepremičnin,
- vsebinski in prostorski kontekst območja z okolico ter vedute.

(18) Za drugo registrirano dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- materialna substanca, ki je še ohranjena,
- lokacija in prostorska pojavnost,
- vsebinski in prostorski odnos med dediščino in okolico.

(19) V vplivnih območjih kulturne dediščine velja, da morajo biti posegi in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju kulturne dediščine. Ohranja se prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost kulturne dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določeno.

(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. Za kompleksne posege oziroma za posege v strukturne elemente spomenika je treba pripraviti konservatorski načrt, ki je del projektne dokumentacije za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja. Pogoji priprave in izdelave konservatorskega načrta so določeni s predpisi s področja varstva kulturne dediščine. S kulturnovarstvenim soglasjem se potrdi konservatorski načrt in usklajenost projektne dokumentacije s konservatorskim načrtom. Če se upravičeno domneva, da je v nepremičnini, ki je predmet posegov, neodkrita dediščina, in obstaja nevarnost, da bi z načrtovanimi posegi bilo povzročeno njeno poškodovanje ali uničenje, je treba izvesti predhodne raziskave skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine. Obseg in čas

- predhodnih raziskav dediščine določi pristojna javna služba. Za izvedbo raziskave je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo po predpisih s področja varstva kulturne dediščine
- (21) Za poseg v objekt ali območje kulturne dediščine se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakorkoli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo. To so tudi vsa dela, ki se štejejo za vzdrževanje objekta skladno s predpisi s področja graditve objektov in drugi posegi v prostor, ki se ne štejejo za gradnjo in so dopustni na podlagi odloka OPN ali drugih predpisov.
 - (22) Za izvedbo predhodne arheološke raziskave na območju kulturnega spomenika, registriranega arheološkega najdišča, stavbne dediščine, naselbinske dediščine, kulturne krajine ali zgodovinske krajine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline po predpisih s področja varstva kulturne dediščine. Pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline je pri pristojni območni enoti Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije treba pridobiti podatke o potrebnih predhodnih arheoloških raziskavah – obseg in čas predhodnih arheoloških raziskav določi pristojna javna služba.
 - (23) Na območjih, ki še niso bila predhodno arheološko raziskana in ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni znana, se priporoča izvedba predhodnih arheoloških raziskav pred gradnjo ali posegi v zemeljske plasti.
 - (24) 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 pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.
 - (25) 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.

82. 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) Namestitvev klimatskih naprav ne sme imeti motečih vplivov na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje (hrup, vroči zrak, odtok vode).
- (3) Za posege, ki lahko pomembno vplivajo na okolje in so opredeljeni v okoljevarstvenih predpisih je treba izvesti presojo vplivov na okolje ter pridobiti okoljevarstveno soglasje pristojnega ministrstva.

83. 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.
- (2) Namestitvev novih obcestnih svetilk izven strnjjenih 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.

84. člen
(varstvo zraka)

- (1) Pri gradnji objektov in drugih prostorskih ureditvah je treba upoštevati predpise s področja varstva zraka.
- (2) Pri načrtovanju gradnje novih in rekonstrukcije obstoječih objektov se za način ogrevanja prednostno načrtuje uporaba obnovljivih virov energije ali soproizvodnja toplote in električne energije z visokim izkoristkom.
- (3) Na območjih z redko poselitvijo se načrtuje individualna energetska oskrba in pri tem pospešuje uporaba obnovljivih virov energije, predvsem biomase.
- (4) Za večja razvojna območja, ki se bodo urejala z OPPN, je treba proučiti možnosti za izgradnjo sistemov daljinskega ogrevanja na biomaso oziroma zagotavljanje vsaj dela energije za delovanje objektov iz obnovljivih virov energije. Če izgradnja lokalnih sistemov daljinskega ogrevanja oziroma zagotavljanje dela energije iz obnovljivih virov zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možna, je to potrebno obrazložiti in utemeljiti v postopku sprejemanja OPPN.
- (5) Pri prenovi naselij, gradnji stanovanjskih objektov, poslovnih, proizvodnih in javnih stavb je treba zagotoviti smotno uporabo materialov in učinkovitejšo ter varčnejšo rabo energije.
- (6) 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.

85. člen
(varstvo voda)

- (1) Vodna in priobalna zemljišča, ki so določena s posebnimi predpisi s področja varovanja voda in so prikazana v kartah Prikaz stanja prostora, se urejajo v skladu z določili predpisov.
- (2) Za gradnjo objektov in ureditve na območju vodnih in priobalnih zemljišč je potrebno upoštevati določbe predpisov s področja varstva voda ter pridobiti soglasje pristojnega organa za vode.
- (3) Posegi na vodna zemljišča morajo biti izvedeni tako, da ne povzročajo sprememb morfoloških značilnosti voda in drugih krajinskih kvalitiet.
- (4) Premostitve voda in gradnje na vodnem in priobalnem zemljišču se načrtujejo tako, da je zagotovljena poplavna varnost in da se ne poslabšujeta stanje voda in vodni režim.
- (5) Pri načrtovanju aktivnosti, oziroma posegov v prostor je potrebno upoštevati meje priobalnih zemljišč 5 m od meje vodnega zemljišča na vodotokih 2. reda, razen v primerih, ki jih določa področni zakon in ki sega najmanj 40 m od meje vodnega zemljišča.
- (6) Na priobalnem zemljišču vodotoka morata biti omogočena dostop in vzdrževanje vodotoka, vključno z zagotovitvijo pogojev za gasilske intervencije, za reševanje iz vode ter za postavitev lovilnih pregrad za prestrezanje in odstranjevanje nevarnih snovi.
- (7) Zacevljanje ali prekrivanje vodotokov ni dovoljeno, razen na krajših razdaljah, ki omogočajo dostop, oz. prehod preko vodotoka v primeru, da gre za objekt javne prometne infrastrukture (most, prepust na javnih cestah in poteh).
- (8) Prostorske ureditve in dejavnosti, ki niso vezane na vodo, je treba umeščati od vodnih zemljišč v takem odmiku, da se na priobalnem zemljišču ohranjata nepozidanost in javna dostopnost.

- (9) Kadar vodotok ni evidentiran na predvideni način oziroma je njegov potek prikazan linijsko, se območje priobalnega zemljišča določi v skladu z določbami zakona o vodah in pravilnika o podrobnejšem načinu določanja meje vodnega zemljišča tekočih voda, ter v sodelovanju s pristojnim organom za upravljanje z vodami.
- (10) Vodne površine, kjer je voda trajno ali občasno prisotna, pa niso opredeljena kot območja voda po namenski rabi, temveč je to dejansko stanje na terenu, se obravnava kot vodna zemljišča s pripadajočimi priobalnimi zemljišči in omejitvami, ki izhajajo iz zakonodaje s področja voda.

86. člen

(varstvo vodnih virov)

- (1) Območja varstva vodnih virov, ki so razglašena z načrti ali določena s posebnimi predpisi in so prikazana v kartah Prikaz stanja prostora, se varujejo v skladu z določili predpisov.
- (2) Vse obstoječe vodne vire je treba varovati pred onesnaženjem in drugimi posegi v prostor v skladu s predpisi o varovanju vodnih virov.
- (3) Za gradnjo in druge prostorske ureditve na vodovarstvenih območjih je treba upoštevati državne in občinske predpise, ki se nanašajo na ta območja.
- (4) Za posege v prostor na vodovarstvenem območju je treba pridobiti soglasje organa, pristojnega za vode.

87. člen

(varstvo tal in reliefa)

- (1) Pri gradnji objektov in drugih prostorskih ureditvah je treba upoštevati predpise s področja varstva tal.
- (2) Pri gradnji objektov in drugih prostorskih ureditvah je treba v največji možni meri ohranjati reliefne oblike ter urejati poškodovana ali razgaljena tla na način, da se ohranja oziroma obnovi njihova plodnost in da so ustrezno zaščitena z vegetacijo.
- (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.

88. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Območja, namenjena varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, ki so opredeljena s posebnimi predpisi in so prikazana v kartah Prikaz stanja prostora, se varujejo v skladu z določili predpisov.
- (2) 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.
- (3) Zagotoviti je treba prostorske možnosti za pokop ljudi in živali v primeru naravnih nesreč. Pokop ljudi naj se v primeru nesreč izvaja na obstoječih pokopališčih, ki morajo imeti zagotovljene prostorske možnosti za širitev. Pokop živali naj se v primeru nesreč izvajal na ustreznih kmetijskih zemljiščih ob soglasju pristojne službe.
- (4) Zagotoviti je treba prostorske možnosti za evakuacijo in začasno namestitev prebivalstva v primeru naravnih nesreč ter določiti območja za dekontaminacijo ljudi in sredstev.
- (5) Na požarno ogroženih območjih je priporočen odmik objekta od gozda 30 m, razen če je med objektom in gozdom cesta, ustrezna za kamionski promet.

89. člen

(erozijska in plazljiva območja)

- (1) Erozijska in plazljiva območja, ki so opredeljena s posebnimi predpisi in so prikazana v kartah Prikaz stanja prostora, se varujejo v skladu z določili predpisov.
- (2) Na erozijskih območjih je prepovedano:
 - poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
 - ogoljevanje površin,
 - krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije, zasipavanje izvirov,
 - nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
 - omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
 - odlaganje in skladiščenje lesa in drugih materialov,
 - zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
 - odzemanje naplavin z dna brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti, hudourniške struge,
 - vlačenje lesa.
- (3) Na plazljivem območju se v zemljišče ne sme posegati tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin in ogrozila stabilnost zemljišča. Prepovedano je:
 - zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
 - poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode,
 - izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
 - krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.
- (4) Na erozijskih in plazljivih območjih so dovoljeni vsi zaščitni ukrepi, ki služijo stabiliziranju terena.
- (5) Območja, kjer ni bivališč ali ekonomsko učinkovitih gospodarskih dejavnosti, se prepuščajo naravni dinamiki.
- (6) Za posege, dovoljene na erozijskih in plazljivih območjih, je potrebno pridobiti soglasje pristojnih služb.

90. člen

(območja potresne ogroženosti)

- (1) Območja potresne ogroženosti so prikazana v kartah Prikaz stanja prostora.
- (2) Objekti morajo biti protipotresno zasnovani in grajeni v skladu s cono potresne ogroženosti.

91. člen

(poplavna območja)

- (1) Poplavna območja in razredi poplavne nevarnosti so določeni v skladu s predpisi o vodah, na osnovi izdelanih in potrjenih strokovnih podlag. Poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti za obstoječe stanje so sestavni del prikaza stanja prostora. Na območjih, kjer razredi poplavne nevarnosti še niso določeni, je sestavni del prikaza stanja prostora opozorilna karta poplav.
- (2) Na poplavnih območjih, za katera so izdelane karte poplavne nevarnosti in določeni razredi poplavne nevarnosti, je pri načrtovanju prostorskih ureditev oziroma izvajanju posegov v prostor treba upoštevati predpis, ki določa pogoje in omejitve za posege v prostor in izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav. Pri tem je treba zagotoviti, da se ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na poplavnem

območju in izven njega. Če načrtovanje novih prostorskih ureditev oziroma izvedba posegov v prostor povečuje obstoječo stopnjo ogroženosti, je treba skupaj z načrtovanjem novih prostorskih ureditev načrtovati celovite omilitvene ukrepe za zmanjšanje poplavne ogroženosti, njihovo izvedbo pa končati pred začetkom izvedbe posega v prostor oziroma sočasno z njo.

- (3) Na poplavnem območju, za katero razredi poplavne nevarnosti še niso bili določeni, so dopustne samo rekonstrukcije in vzdrževalna dela na obstoječih objektih v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, če ne povečujejo poplavne ogroženosti in ne vplivajo na vodni režim in stanje voda.
- (4) Ne glede na določbe drugega in tretjega odstavka tega člena so na poplavnem območju dopustni posegi v prostor in dejavnosti, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda, ter posegi in dejavnosti, ki jih dopuščajo predpisi o vodah, pod pogoji, ki jih določajo ti predpisi.
- (5) Omilitveni ukrepi se lahko izvajajo fazno v skladu s potrjeno strokovno podlago, pri čemer mora biti ves čas izvajanja zagotovljena njihova celovitost. Po izvedbi omilitvenih ukrepov se v prikazu stanja prostora prikaže nova poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti.

92. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Pri gradnjah objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom.
- (2) Pri načrtovanju gradenj in prostorskih ureditev je potrebno upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov, z vplivi obstoječih in novih industrijskih objektov in tehnoloških procesov ter z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.
- (3) Pri gradnjah objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom. Za ravnanje v primeru požara je treba zagotoviti najmanj:
 - odmike od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve,
 - prometne manipulacijske poti oziroma površine za intervencijska vozila,
 - vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (4) Gradnje in prostorske ureditve morajo zagotavljati dovoz do vodotokov, hidrantov in bazenov s požarno vodo.
- (5) Obstoječe in nove urgentne poti morajo zagotavljati dostope intervencijskim vozilom.
- (6) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.
- (7) Zagotavljati in vzdrževati je potrebno protipožarne preseke.

III.3.8 Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede varovanja zdravja

93. člen

(arhitektonske ovire)

- (1) Pri gradnjah in vseh prostorskih ureditvah se mora zagotoviti njihova uporaba za gibalno ovirane osebe, skladno s predpisi in dobro prakso.
- (2) Če je objekt, ki naj bi se rekonstruiral, varovan na podlagi predpisov o kulturni dediščini, morajo projektne rešitve zagotavljati, da bo objekt brez ovir, če so dane tehnične možnosti za tako izvedbo in hkrati upoštevani pogoji varstva kulturne dediščine.

94. člen
(varstvo pred hrupom)

- (1) Glede na občutljivost za škodljive učinke hrupa so določene stopnje varstva pred hrupom, ki zagotavljajo varovanje pred onesnaženjem okolja s hrupom za posamezne površine.
- I. stopnja varstva pred hrupom je določena za površine na mirnih območjih na prostem, ki potrebujejo povečano varstvo pred hrupom;
 - II. stopnja varstva pred hrupom je določena za površine podrobnejše namenske rabe prostora, na katerih ni dopusten noben poseg v okolje, ki je moteč zaradi povzročanja hrupa;
 - III. stopnja varstva pred hrupom je določena za površine podrobnejše namenske rabe prostora, na katerih so dopustni z vidika hrupa manj moteči posegi v okolje;
 - IV. stopnja varstva pred hrupom je določena za stavbe na površinah podrobnejše namenske rabe, na katerih je dopusten poseg v okolje, ki je lahko bolj moteč zaradi povzročanja hrupa.
- (2) Meje med III. in IV. območjem varstva pred hrupom so določene z mejami med območji različne podrobnejše namenske rabe prostora, ki jih uvrščamo v območja III. in IV. stopnje varstva pred hrupom in sicer:

Tabela 11

Osnovna namenska raba / Stopnja varstva pred hrupom	III stopnja	IV stopnja
S – OBMOČJA STANOVANJ	•	
C – OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI	•	
I – OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI		•
B – POSEBNA OBMOČJA	•	
Z – OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN	•	
P – OBMOČJA PROMETNE INFRASTRUKTURE		•
O – OBMOČJA OKOLJSKE INFRASTRUKTURE		•
A – POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE	•	
K – KMETIJSKA ZEMLJIŠČA		•
G – GOZDNA ZEMLJIŠČA		•
V – POVRŠINSKE VODE		•
L – OBMOČJA MINERALNIH SUROVIN		•
OO – OSTALA OBMOČJA		•

- (3) Območij, ki sodijo v II. območje varstva pred hrupom ali v mirno območje poselitve ta akt ne določa. Posamezna območja poselitve lahko uvrsti v II. območje varstva pred hrupom ali v mirno območje poselitve minister, pristojen za okolje, na podlagi pobude občine, če iz dokumentacije, priložene k pobudi izhaja, da so izpolnjene zahteve varstva pred hrupom, ki v skladu z zakonodajo veljajo za takšno območje varstva pred hrupom. Pobuda za takšno območje se pripravi na podlagi posebne študije ocene hrupa v prostoru v postopku priprave sprememb in dopolnitev tega odloka ali v postopku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za takšno območje.
- (4) V IV stopnji varstva pred hrupom je treba vse obstoječe stanovanjske objekte varovati ali urejati pod pogoji za III stopnjo varstva pred hrupom.
- (5) Na meji med I in IV stopnjo varstva pred hrupom ter na meji med II in IV stopnjo varstva pred hrupom mora biti območje, ki obkroža IV stopnjo varstva pred hrupom v širini z vodoravno projekcijo 1000 m in na katerem veljajo pogoji za III stopnjo varstva pred hrupom. Širina III. območja varstva pred hrupom, ki obkroža IV. območje varstva pred hrupom, je lahko manjša od 1000 m, če zaradi naravnih ovir širjenja hrupa ali ukrepov varstva pred hrupom ali zaradi drugih razlogov na I. oziroma na II. območju varstva pred hrupom niso presežene mejne vrednosti kazalcev hrupa, določene za to območje.
- (6) V posamezna območja se lahko umeščajo le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa glede na zakonsko predpisane mejne vrednosti za posamezno območje varstva pred hrupom.

- (7) V primeru, ko nivo hrupa v okolju z umestitvijo novih dejavnosti presega dovoljeno raven za posamezno območje, je umestitev dopustna le, če je moč s smiselnimi protihrupnimi ukrepi oziroma zaščito zmanjšati vpliv vira hrupa ali znižati splošno raven hrupa v območju tako, da ne bodo presežene mejne ravni hrupa za območje.
- (8) 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.
- (9) Pri gradnji novih objektov in drugih posegih v obstoječe objekte v varovalnih pasovih javnih cest je treba gradnje objektov načrtovati z aktivno zaščito pred hrupom, z zaščito oken ali fasade.
- (10) Pri umestitvi novega vira hrupa v prostor je potrebno zagotoviti ukrepe varstva pred hrupom za preprečevanje in zmanjšanje hrupa v okolju kot posledice uporabe in obratovanja vira, pri čemer imajo pri izbiri prednost ukrepi zmanjševanja emisije hrupa pri njenem izvoru pred ukrepi preprečevanja širjenja hrupa v okolju.

95. člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

- (1) Z gradnjo objektov ali naprav ter razmestitvijo dejavnosti, ki so vir elektromagnetnega sevanja, se ne sme povzročiti preseganje obremenitev okolja, ki jih določajo predpisi o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju. Za pridobitev dovoljenja za gradnjo ali rekonstrukcijo objekta, ki je vir sevanja, je potrebno izpolnjevati pogoje, ki jih določa predpis o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju.
- (2) Glede na občutljivost posameznega območja naravnega ali življenjskega okolja za učinke elektromagnetnega polja, ki jih povzročajo viri sevanja sta določeni I in II stopnja varstva pred sevanjem.
- (3) I stopnja varstva pred sevanjem velja za I. območje, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem. I območje je območje bolnišnic, zdravilišč, okrevališč ter turističnih objektov, namenjenih bivanju in rekreaciji, čisto stanovanjsko območje, območje objektov vzgojnovarstvenega in izobraževalnega programa ter programa osnovnega zdravstvenega varstva, območje igrišč ter javnih parkov, javnih zelenih in rekreacijskih površin, trgovsko poslovno – stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim, javno središče, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti, ter tisti predeli območja, namenjenega kmetijski dejavnosti, ki so hkrati namenjeni bivanju.
- (4) II stopnja varstva pred sevanjem velja za II območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je zaradi sevanja bolj moteč. II območje je zlasti območje brez stanovanj, namenjeno industrijski ali obrtni ali drugi podobni proizvodni dejavnosti, transportni, skladiščni ali servisni dejavnosti ter vsa druga območja, ki niso v prejšnjem odstavku določena kot I območje.
- (5) II stopnja varstva pred sevanjem velja tudi na površinah, ki so v I območju namenjene javnemu cestnemu ali železniškemu prometu.
- (6) Z namenom zagotovitve nemotenega izvajanja gospodarskih javnih služb prenosa in distribucije električne energije se s projektnimi pogoji lahko predpišejo določene obveznosti in ravnanja investitorja ali nosilca dejavnosti, s katerimi se zagotovi, da gradnja ali izvajanje dejavnosti ne bo vplivala na varno in zanesljivo obratovanje elektroenergetskega omrežja, med drugim je to lahko predložitev dokazila, da vrednosti elektromagnetnega sevanja ne presegajo mejnih vrednosti, določenih s predpisi, ki urejajo varstvo pred elektromagnetnim sevanjem v naravnem in življenjskem okolju in da bo objekt zgrajen v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov.

96. člen

(zagotavljanje ustreznega osončenja)

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

III.3.9. Splošni prostorski izvedbeni pogoji na območjih razpršene gradnje

97. člen

(objekti razpršene gradnje)

- (1) Objekti razpršene gradnje so vsi legalno zgrajeni objekti izven stavbnih zemljišč.
- (2) Na objektih razpršene gradnje so dopustni:
 - rekonstrukcija objektov,
 - vzdrževanje objektov,
 - odstranitev objektov,
 - komunalna in oblikovna sanacija objektov.
- (3) Na funkcionalni parceli objekta razpršene gradnje so izmed nezahtevnih in enostavnih objektov dovoljeni objekti, ki so dopustni za namensko rabo SK.
- (4) Za objekte razpršene gradnje veljajo posebni prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo v namenski rabi SK, v kolikor niso v nasprotju z drugim odstavkom tega člena.
- (5) Spremembe namembnosti iz nebivanjske v bivanjsko dejavnost niso dovoljene.

III.4. PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

98. člen

(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih območjih)

Območja osnovne namenske rabe »S – Območja stanovanj« so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim. Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji:

Tabela 12

Namenska raba	S – Območja stanovanj
Podrobna namenska raba	SK Površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju
Osnovna dejavnost	bivanje, površine kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi
Spremljajoče dejavnosti	dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva družbene dejavnosti trgovske in storitvene dejavnosti poslovne dejavnosti gostinstvo obrt šport in rekreacija druge dejavnosti, ki služijo tem območjem Spremljajoče dejavnosti lahko presežejo 50% BTP objekta.
Prepovedane dejavnosti	industrijske dejavnosti promet in skladiščenje
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov	enostanovanjske stavbe dvostanovanjske stavbe tri in več stanovanjske (samo spremembe namembnosti obstoječih stavb) stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine gostinske stavbe poslovne in upravne stavbe trgovske stavbe, razen nakupovalnih in trgovskih centrov, veleblagovnic, sejemskih dvoran, razstavišč, bencinskih servisov druge nestanovanjske stavbe, razen stavbe za rejo živali stavbe splošnega družbenega pomena industrijske stavbe – le delavnice kot samostojen objekt za obrtno dejavnost na parceli objektov obstoječih stanovanjskih stavb do velikosti 100 m ²

	<p>športna igrišča</p> <p>javni vrtovi, parki, trgi, otroška in druga javna igrišča, piknik površine in podobno</p> <p>ceste vključno s priključki, trgi, pešpotmi, kolesarskimi potmi, parkirišči in podobno</p> <p>podporni zidovi, škarpe in podobno</p> <p>energetski objekti – le fotovoltaični sistemi kot del strehe obstoječih objektov</p>
Merila in pogoji glede velikosti objektov	
Faktor zazidanosti FZ	<p>0.7</p> <p>Na območjih naselbinske dediščine je dovoljena tudi gradnja novega objekta na mestu in v gabaritih prejšnjega objekta (nadomestna gradnja), čeprav obstoječi faktor zazidanosti presega dovoljenega.</p>
Merila in pogoji za oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih objektov	
Etažnost	<ul style="list-style-type: none"> - Osnovni kubus stavbe ima etažnost od P+1+podstrešje, v strnjenih jedrih naselij do P+2, pri čemer ima drugo nadstropje, ki je neposredno pod streho, svetlo višino kolenčnega zidu max 1.50 m. Podrejeni volumni 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. - Ohraniti dominantno vlogo dvokapnega višjega dela stavbe s podolžnim tlorisom. - V primeru, ko je stavba umeščena na naravno raščen teren v naklonu tako, da višinska razlika med dvema vzporednima fasadama premošča eno etažo, je dovoljena vzpostavitev ene dodatne etaže. Taka stavba ne sme biti vidno izpostavljena, prevzemati vloge prostorske dominante ali biti umeščena tako, da okrni značilne vedute na naselje in krajino. Objekti ne smejo izstopati iz silhete naselja.
Legat objekta	<ul style="list-style-type: none"> - Priporočena je lega objekta na parcelni meji (na primer obodna zazidava parcele objekta, ki omogoča vzpostavitev dvorišča ali ohranjanje obdelovalne kmetijske površine – princip borjača). - Slediti je potrebno vzpostavljenim grajenim linijam objektov, še posebej ob javnih prostorih. - Potrebno je upoštevati ščitene vedute. Z gradnjo se ne sme degradirati kvalitetne kompozicije naselja.
Gabariti	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Kota pritličja je na terenu nagnjenem do 10% največ 50 cm nad najnižjo točko terena ob objektu.
Strehe	<ul style="list-style-type: none"> - Osnovna oblika strehe je dvokapnica z enakimi nakloni strešin (izjemoma – pri rekonstrukciji obstoječe večkapne strehe, pri vogalnih stavbah, stavbah, postavljenih pravokotno na ulico so dopustne tudi tri ali štirikapne strehe). - Strešine podrejenih manjših stavb ali stavbnih delov so lahko enokapnice z glavnemu objektu enakim naklonom strehe. Strehe so lahko tudi ravne, če so izvedene kot terase. - Sleme strehe je vzporedno z daljšo stranico objekta. - Naklon strehe od 18° do 22°, izjemoma do 28°. - Napušča na stranskih, zatrepnih fasadah ni oziroma so kratki (do 40 cm), - Drugi napušči in zaključki streh so kratki (do 40 cm), daljši napušči so dovoljeni za zaščito balkona ali ganka kot podaljšek strešne konstrukcije ali ločeno s špirovci konzolno vpetimi v zid. - Barva kritine je opečna. - Material kritine je opečna kritina – korci ali druga valovita kritina opečne barve podobne strukture kot korci. - Obstoječe sive skrlate strehe se praviloma ohranja. - Frčade in čopi niso dopustni. - Oblikovanje dimnikov naj se zgleduje po kraški tipiki - masivni, dominantno oblikovani.
Fasade	<ul style="list-style-type: none"> - Dovoljeni so beli, sivi in nežni zemeljski fasadni toni. Barva mora biti skladna z izdelano barvno študijo za naselja Občine Komen.

	<ul style="list-style-type: none"> - Vzdolžne fasade so lahko na dvoriščni strani 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).
Okna	<p>Na območjih naselbinske dediščine je:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za zastiranje oken dovoljena izvedba polken ali drugih senčil, ampak ne rolet, - barve stavbnega pohištva naj bodo naravne barve lesa ali umerjeni sivo – zeleno – modri toni.
materiali	Zaželeno je uporaba lokalno prisotnih materialov in načinov obdelave.
ureditev okolice	<ul style="list-style-type: none"> - Pri prenovi in notranjem razvoju podeželskih naselij se mora ohranjati in poudarjati kulturne in krajinske kvalitete, zlasti v navezavi s kmetijskimi dejavnostmi na robovih naselij. - Prepovedane so eksotične rastlinske vrste, zasaja naj se avtohtone ali tradicionalne drevesne vrste in grmovnice. - Obodni (mejni) zidovi naj upoštevajo tradicionalno strukturo kraškega zidu, ki je navadno zaključen s strešico (korci ali skrle); neskladne izvedbe z nepravilno strukturo niso dopustne. Obstoječi suhozidi se morajo ohraniti. Dovoljena tudi sodobna izvedba zidu, ki po izgledu ne odstopa od tradicionalnega suhozida. - Objekt in zunanja ureditev se morata prilagoditi terenu. Višinske razlike naj se premosti s travnatimi brežinami ali s podpornimi zidovi.

99. člen

(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih razpršene poselitve)

Območja osnovne namenske rabe »A - Območja razpršene poselitve« predstavljajo območja poselitve izven naselij kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja). Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji:

Tabela 13

Namenska raba	A - površine razpršene poselitve
Podrobna namenska raba	A - poselitveni vzorci z nizko gostoto, kot so na primer samotne kmetije ter strnjene oblike manjših naselij.
Osnovna dejavnost	bivanje
Spremljajoče dejavnosti	dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva, lova in gozdarstva obrt gostinstvo poslovne dejavnosti storitve dejavnosti vzdrževanje in popravila motornih vozil šport in rekreacija druge dejavnosti, ki služijo tem območjem Spremljajoče dejavnosti lahko presežejo 50% BTP objekta.

Prepovedane dejavnosti	industrijske dejavnosti promet in skladiščenje
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov	enostanovanjske stavbe dvostanovanjske stavbe gostinske stavbe industrijske stavbe - delavnice kot samostojen objekt za obrtno dejavnost na parceli objektov obstoječih stanovanjskih stavb do velikosti 100 m ² druge nestanovanjske stavbe javni vrtovi, otroška in druga javna igrišča, piknik površine ceste vključno s priključki, trgi, pešpoti, kolesarske poti, parkirišča in podobno podporni zidovi, škarpe in podobno energetski objekti – le fotovoltaični sistemi kot del strehe obstoječih objektov
Merila in pogoji glede velikosti objektov	
Faktor zazidanosti FZ	FZ: 0.7
Merila in pogoji za oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih objektov	
	Merila in pogoji so enaki kot za SK

100. člen

(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih centralnih dejavnosti)

Območja osnovne namenske rabe »C - območja centralnih dejavnosti« so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju. Gradnja objektov namenjenih bivanju je dovoljena le v podrobnejši namenski rabi »CU«. Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji:

Tabela 14

Namenska raba	C - območja centralnih dejavnosti	
Podrobna namenska raba	CU Osrednja območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju	CD Druga območja centralnih dejavnosti, kjer prevladuje določena dejavnost, razen stanovanj
Osnovna dejavnost	so namenjena prepletu dejavnosti in sicer trgovskim, oskrbnim, storitvenim, družbenim in podobnim dejavnostim ter bivanju	družbene dejavnosti
Spremljajoče dejavnosti		bivanje druge dejavnosti, ki služijo tem območjem
Prepovedane dejavnosti	industrijske dejavnosti promet in skladiščenje živinoreja, lovstvo	

Namenska raba	C - območja centralnih dejavnosti	
Podrobna namenska raba	CU Osrednja območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju	CD Druga območja centralnih dejavnosti, kjer prevladuje določena dejavnost, razen stanovanj
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov	enostanovanjske stavbe dvostanovanjske stavbe tri in več stanovanjske (samo spremembe namembnosti obstoječih stavb) gostinske stavbe poslovne in upravne stavbe trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, vendar ne veleblagovnice, sejemske dvorane in razstavišča stavbe splošnega družbenega pomena druge nestanovanjske stavbe, razen kmetijskih (obredne stavbe, druge stavbe, ki niso uvrščene drugje kot so gasilski domovi, stavbe za nastanitev policistov in podobno) športna igrišča javni vrtovi, parki, trgi, otroška in druga javna igrišča, piknik površine in podobno ceste vključno s priključki, trgi, pešpoti, kolesarske poti, parkirišča in podobno podporni zidovi, škarpe in podobno energetski objekti – le fotovoltaični sistemi kot del strehe obstoječih objektov	stavbe splošnega družbenega pomena stavbe javne uprave druge nestanovanjske stavbe, razen kmetijskih (obredne stavbe, druge stavbe, ki niso uvrščene drugje kot so gasilski domovi, stavbe za nastanitev policistov in podobno) športna igrišča javni vrtovi, parki, trgi, otroška in druga javna igrišča, piknik površine in podobno ceste vključno s priključki, trgi, pešpoti, kolesarske poti, parkirišča in podobno podporni zidovi, škarpe in podobno
Merila in pogoji glede velikosti objektov		
Zelene površine FZP	FZP: 0.30	
Faktor zazidanosti FZ	FZ: 0.5	FZ: 0.5
Merila in pogoji za oblikovanje zahtevnih in manj zahtevnih objektov		
Etažnost	Osnovni kubus stanovanjskih 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.	
Fasade	Glavni vhod v stavbo se, če stoji ob pomembnem javnem prostoru, oblikuje na glavni fasadi. Taka fasada objekta mora biti mestotvorno oblikovana, servisne stavbe ne smejo biti umeščene ob najpomembnejše javne prostore. Odprti prostori pred stavbami so javni odprti prostori, zato se jih ne sme ograjevati.	
Posebnosti	Za stanovanjsko gradnjo na območjih, ki ležijo znotraj območij naselbinske dediščine, veljajo glede oblikovanja objektov določila za SK. Za gradnjo novih objektov BTP večjih od 800 m ² je potrebna izdelava variantnih rešitev oz. izvedba urbanistično-arhitekturnega natečaja v skladu z določili tega	

Namenska raba	C - območja centralnih dejavnosti	
Podrobna namenska raba	CU Osrednja območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju	CD Druga območja centralnih dejavnosti, kjer prevladuje določena dejavnost, razen stanovanj
	odloka.	
Ureditev okolice	Priporočena zasaditev z avtohtonimi ali tradicionalnimi drevesnimi vrstami in grmovnicami. Umestitev objekta in zunanja ureditev naj se prilagajata terenu.	

101. člen

(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih proizvodnih dejavnosti)

Območja osnovne namenske rabe »I - območja proizvodnih dejavnosti« so pretežno namenjena industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim. Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji:

Tabela 15

Namenska raba	I - območja proizvodnih dejavnosti	
Podrobna namenska raba	IG gospodarske cone, ki so namenjena obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim	IK površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo, namenjenimi za intenzivno pridelavo rastlin ali reja živali
Osnovna dejavnost	obrtne, skladiščne, prometne, trgovske, poslovne, industrijske	kmetijska proizvodnja, pridelava rastlin, reja živali
Spremljajoče dejavnosti	gostinstvo druge dejavnosti, ki služijo tem območjem	skladiščenje gostinstvo in turizem trgovina druge dejavnosti, ki služijo tem območjem
Prepovedane dejavnosti	bivanje	bivanje
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov	industrijske stavbe in skladišča stavbe za promet in stavbe za izvajanje telekomunikacij trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti poslovne in upravne stavbe dostopovno komunikacijsko omrežje (bazne postaje in podobno) energetski objekti – le fotovoltaični sistemi odlagališča odpadkov – samo zbirna mesta za komunalne odpadke ceste (vključno s priključki, trgi, pešpotmi, kolesarskimi potmi, parkirišča in podobno) podporni zidovi, škarpe in podobno zbirni center za odpadke	nestanovanjske kmetijske stavbe ceste (vključno s priključki, trgi, pešpotmi, kolesarskimi potmi, parkirišča in podobno) podporni zidovi, škarpe in podobno energetski objekti – le fotovoltaični sistemi kot del strehe ali fasade obstoječih objektov

Merila in pogoji glede velikosti objektov		
Zelene površine	FZP: 0.20	FZP: 0.20
Faktor zazidanosti	FZ: 0.7	FZ: 0.5
Višina	/	Za objekte, ki so umeščeni izven naselja, - 10m (omejitev ne velja za dele stavb, ki so zaradi funkcionalnih zahtev izrazito višji, kot dimnimi, silosi,...)
Merila in pogoji za oblikovanje		
Umestitev na parcelo objekta	Poslovno upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti naj se organizirajo predvsem ob najpomembnejših javnih prostorih, druge industrijske stavbe pa v notranjosti kompleksov. Na robovih con je potrebno zagotoviti vegetacijski pas, ki naj zmanjša vizualno izpostavljenost grajenih struktur. Enostavne in nezahtevne stavbe naj se ne umeščajo ob najpomembnejše javne prostore.	
Fasade	Fasade naj bodo enostavno členjene in sodobno oblikovane. Fasade stavb, ki mejijo na javni prostor, naj bodo oblikovane kot glavne in mestotvorne fasade, z njihovim oblikovanjem naj se zagotavljajo kakovostni ambienti.	
Strehe	Dovoljene so strehe vseh vrst. Kritina ne sme biti bleščeča. Strehe objektov s tlorisno površino večjo od 2000 m ² naj se dodatno funkcionalno izrabijo (sončne elektrarne, parkirišča, zelena streha,...). Izjema so strehe, ki so zaradi tehnološkega procesa oblikovane tako, da dodatna funkcionalna izraba ni mogoča.	Oblikovanje streh skladno z določili za SK.
Drugi pogoji	Pri urejanju območij proizvodnih dejavnosti mora investitor poskrbeti, da v okoliških stanovanjskih naseljih in zavarovanih območjih stopnja hrupa ni presežena. Na obrobje con naj se umešča najmanj hrupne dejavnosti. Pri obratovanju objektov, ki so vir neprijetnih vonjav v okolje, je potrebno upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisij. Hleve za gojenje živali je treba opremiti tako, da bodo izpusti iz prezračevalnih naprav hleva urejeni preko streh, da se doseže čim večje razredčenje onesnaženega zraka. Lokacijo gnojišč je treba predvideti v čim večji oddaljenosti od sosednjih objektov oziroma tako, da je med sosednjimi objekti in gnojiščem hlev.	

102. člen

(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na posebnih območjih)

Območja osnovne namenske rabe »B – posebna območja« so pretežno namenjena posebnim dejavnostim, kot so območja za turizem, nakupovalna središča in podobno. Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji:

Tabela 16

Namenska raba	B - posebna območja	
Podrobna namenska raba	BT Površine, namenjene turizmu in gostinstvu (gostinski objekti, hoteli, bungalovi, apartmaji in drugi objekti za nastanitev ter objekti za potrebe turizma v povezavi s športom in rekreacijo (kamp, planinski, lovski, gozdarski dom idr.)	BC Športni centri namenjeni športnim aktivnostim, prireditvam, rekreaciji

Osnovna dejavnost	gostinstvo	šport, rekreacija, razvedrilo
Spremljajoče dejavnosti	družbene dejavnosti šport, rekreacija, razvedrilo poslovne dejavnosti druge dejavnosti, ki služijo tem območjem	gostinstvo družbene dejavnosti poslovne dejavnosti druge dejavnosti, ki služijo tem območjem
Prepovedane dejavnosti	bivanje industrijske dejavnosti promet in skladiščenje	
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih stavb	gostinske stavbe stavbe za kulturo in razvedrilo muzeji in knjižnice konferenčne in kongresne stavbe zdraviliške stavbe drugi gradbeno inženirski objekti za šport rekreacijo in prosti čas javni vrtovi, parki, trgi, otroška in druga javna igrišča, piknik površine in podobno energetski objekti – le fotovoltaični sistemi kot del strehe obstoječih objektov ceste (vključno s priključki, trgi, pešpotmi, kolesarskimi potmi, parkirišča in podobno) podporni zidovi, škarpe in podobno	stavbe za šport športna igrišča drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas stavbe za kulturo in razvedrilo gostilne, restavracije, točilnice javni vrtovi, parki, trgi, otroška in druga javna igrišča, piknik površine in podobno energetski objekti – le fotovoltaični sistemi kot del strehe obstoječih objektov ceste (vključno s priključki, trgi, pešpotmi, kolesarskimi potmi, parkirišča in podobno) podporni zidovi, škarpe in podobno
Merila in pogoji glede velikosti objektov		
Zelene površine	FZP: 0.30	FZP: 0.30
Faktor zazidanosti	FZ: 0.5	FZ:0.5
Višina	10 m	15 m
Merila in pogoji za oblikovanje		
	Za gradnjo novih objektov BTP večjih od 800 m ² v enotah z namensko rabo BT je potrebna izdelava variantnih rešitev oz. izvedba urbanistično-arhitekturnega natečaja. Strehe objektov s tlorisno površino večjo od 2000 m ² naj se dodatno funkcionalno izrabijo (sončne elektrarne, parkirišča, zelena streha,...). Izjema so strehe, ki so zaradi tehnološkega procesa oblikovane tako, da dodatna funkcionalna izraba ni mogoča. Novozgrajeni objekti naj upoštevajo značilnosti krajinske tipologije.	
Drugi pogoji		
Razvoj turističnih in športno rekreacijskih dejavnosti je treba usmerjati tako, da bodo posegi v prostor čim manjši, ter da se bodo ohranjale naravne in kulturne kakovosti prostora. Gradnja za potrebne infrastrukture naj se usmerja na vidno neizpostavljena območja, v skladu z okoljskimi in naravovarstvenimi kriteriji ter varstvom kulturne dediščine.		

103. člen

(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih zelenih površin)

Območja osnovne namenske rabe »Z –območja zelenih površin« so pretežno namenjena preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem in izboljšavi kakovosti bivanja. Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji:

Tabela 17

Namenska raba	Z - območja zelenih površin			
Podrobnejša namenska raba	ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport	ZP Parki kot urejena območja odprtega prostora v naselju	ZD Druge urejene zelene površine (obcestne zelenice, ločevalni zeleni pasovi, zelene bariere).	ZK Površine za pokopališča
primarne dejavnosti	rekreacija, šport na prostem, oddih	oddih v oblikovanih zelenih okoljih	zaščitna ali druga funkcija zelenih pasov	površine za pokop in spomin na umrle
spremljajoče dejavnosti	kulturne in razvedrilne dejavnosti gostinstvo dejavnosti, ki služijo tem območjem	kulturne, razvedrilne, rekreacijske dejavnosti gostinstvo dejavnosti, ki služijo tem območjem	rekreacijske dejavnosti	dejavnosti, ki služijo tem območjem
Prepovedane dejavnosti	bivanje industrijske dejavnosti obrtne dejavnosti promet in skladiščenje			
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih stavb	športna igrišča stavbe za šport – do 100 m ² gostilne, restavracije, točilnice – do 80 m ² BTP kot sestavni del oskrbnih dejavnosti zelene površine stavbe v počitniških kampih javne sanitarije javni vrtovi, parki, trgi, otroška in druga javna igrišča, piknik površine in podobno ceste (vključno s priključki, trgi, pešpotmi, kolesarskimi potmi, parkirišča in podobno) podporni zidovi, škarpe in podobno	gostilne, restavracije, točilnice – do 80 m ² BTP kot sestavni del oskrbnih dejavnosti zelene površine, vendar ne na območjih pokopališč javni vrtovi, parki, trgi, otroška in druga javna igrišča, piknik površine in podobno ceste (vključno s priključki, trgi, pešpotmi, kolesarskimi potmi, parkirišča in podobno) podporni zidovi, škarpe in podobno	ceste (vključno s priključki, trgi, pešpotmi, kolesarskimi potmi, parkirišča in podobno) podporni zidovi, škarpe in podobno	trgovske stavbe, vendar le za potrebe dejavnosti pokopališča stavbe za opravljanje verskih obredov, pokopališke stavbe pokopališča javni vrtovi, parki, trgi, otroška in druga javna igrišča, piknik površine in podobno ceste (vključno s priključki, trgi, pešpotmi, kolesarskimi potmi, parkirišča in podobno) podporni zidovi, škarpe in podobno
Merila in pogoji za oblikovanje ter drugi pogoji				
<ul style="list-style-type: none"> - Etažnost: P - Vse ureditve in gradnje morajo biti znotraj EUP oblikovno poenotene ter smiselno usklajene z zunanjimi ureditvami stičnih območij. - Pri oblikovanju objektov in njihovem umeščanju v prostor se ohranja značilen stik naselij in odprte krajine ter kakovostnih grajenih struktur. - Ohranjajo se tudi vidno privlačni deli krajine, vedute oziroma kvalitetni pogledi. - Na območju rekreativnih dejavnosti na meji z odprto krajino je zaradi varovanja naravne krajine potrebna premišljena izvedba krajinskih ureditev na podlagi načrtov krajinske arhitekture. - Pri obnovi kalov uporaba betona za doseganje vodotesnega dna ni dovoljena. Pri obnovi se ohranjajo položne brežine kala oziroma se ga oblikuje skladno z njegovo funkcijo (namakanje, napajanje živini in divjadi, zalivanje,...). 				

104. člen

(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih okoljske infrastrukture)

Območja osnovne namenske rabe »O–območja okoljske infrastrukture« so pretežno namenjena izvajanju dejavnosti gospodarskih služb s področja oskrbe z vodo, čiščenja odpadnih voda ter ravnanja z odpadki. Zanje veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Tabela 18

Namenska raba	O – območja okoljske infrastrukture
Osnovna dejavnost	So namenjena za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja okoljske infrastrukture.
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov	vse vrste objektov za potrebe izvajanja dejavnosti gospodarskih služb s področja okoljske infrastrukture energetski objekti, fotovoltaični in sončni sistemi bazne postaje ceste (vključno s priključki, trgi, pešpotmi, kolesarskimi potmi, parkirišča in podobno) podporni zidovi, škarpe in podobno
Drugi pogoji	Na robovih območja odlagališča odpadkov, čistilnih naprav ter drugih večjih posegih naj se ohranja oz. vzpostavi pas vegetacije (zelena bariera), ki služi kot vizualna zaščitna bariera, ki zmanjšuje vidno izpostavljenost teh območij. V primeru pogozdovanja naj se izberejo sadike avtohtonih vrst za to območje, ki so hkrati tudi primerne za posamezen tip zemljišča in reliefa.

105. člen

(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih prometne infrastrukture)

Območja osnovne namenske rabe »P–območja prometnih površin« so pretežno namenjena izvajanju dejavnosti gospodarskih služb s področja prometa. Zanje veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Tabela 19

Namenska raba	P – območja prometnih površin	
Podrobna namenska raba	PO Ostale prometne površine	PŽ Površine železnic
Osnovna dejavnost	So namenjena za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja prometa.	
Spremljajoče dejavnosti	gostinstvo trgovina skladiščenje druge dejavnosti, ki služijo tem območjem	

Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov	vse vrste objektov za potrebe izvajanja dejavnosti gospodarskih služb s področja okoljske infrastrukture stavbe za promet bencinski servisi ceste (vključno s priključki, trgi, pešpotmi, kolesarskimi potmi, parkirišča in podobno) podporni zidovi, škarpe in podobno
--	---

106. člen

(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in posege na kmetijskih zemljiščih)

Območja osnovne namenske rabe »K – kmetijska zemljišča« so namenjena kmetijski pridelavi in ohranjanju kulturne krajine. Zanje veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Tabela 20

Namenska raba	K – kmetijska zemljišča
Osnovna dejavnost	kmetijstvo
Spremljajoča dejavnost	druge dejavnosti, ki služijo tem območjem
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov	Poleg dopustnih gradenj objektov in naprav ter drugih dopustnih posegov v prostor na celotnem območju občine še: <ul style="list-style-type: none"> - vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč, - mala vetrna elektrarna do nazivne moči 1 MW, če gre za kmetijsko zemljišče z boniteto manj kot 35.
Dopustna dela in druge prostorske ureditve	<ul style="list-style-type: none"> - agrarne operacije, - dovoljeno je postavljanje začasnih objektov in začasni posegi, in sicer za čas dogodka oziroma v času sezone: <ul style="list-style-type: none"> – oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov, – cirkus, če so šotor in drugi objekti montažni, – začasna tribuna za gledalce na prostem, – premični objekti za rejo živali v leseni izvedbi (npr. premični čebelnjak, premični kokošnjak, premični zajčnik) - dovoljeno je postavljanje pomožne kmetijsko-gozdarske opreme, ki ni grajena (npr. brajda, klopotec, kol, količek, žična opora, opora za mrežo proti toči, opora za mrežo proti ptičem, obora, ograja za pašo živine, ograja ter opora za trajne nasade, ograja za zaščito kmetijskih pridelkov, premični tunel in nadkritje, zaščitna mreža); - opazovalnica, to je netemeljena lesena konstrukcija (npr. lovska preža, ptičja opazovalnica); - prepovedana je postavitve počitniških prikolic, bivalnih zabojnikov, šotorov in drugih podobnih objektov, katerih namen je praviloma začasno prenočevanje in bivanje.
Drugi pogoji	<ul style="list-style-type: none"> - gradnje morajo biti načrtovane tako, da omogočajo lastnikom kmetijskih zemljišč dostop do kmetijskih zemljišč. V kolikor poseg prekine obstoječi dostop do kmetijskih zemljišč, je le-te potrebno nadomestiti; - posegi na kmetijska zemljišča ne smejo ovirati drugih vzporednih dovoljenih dejavnosti na kmetijskih zemljiščih; - posegi na kmetijska zemljišča, predvsem postavitve ograd, ne smejo prekinjati koridorjev gibanja prostoživečih živali; - na parcelah, ki so v naravi in po določilih tega odloka opredeljene kot kmetijska zemljišča, v neažuriranem zemljiškem katastru pa so vpisane kot stavbišče, gradnja nadomestnih objektov ni dovoljena; - obstoječi suhozidi se morajo ohraniti;

Merila in pogoji za oblikovanje	<ul style="list-style-type: none"> - pri obnovi kalov uporaba betona za doseganje vodotesnega dna ni dovoljena. Pri obnovi se ohranjajo položne brežine kala oziroma se ga oblikuje skladno z njegovo funkcijo (namakanje, napajanje živini in divjadi, zalivanje,...), - ureditve, objekti, naprave, ograje morajo biti po celotnem kompleksu oblikovno poenoteni ter smiselno usklajeni z zunanjimi ureditvami stičnih območij; - pri oblikovanju objektov in njihovemu umeščanju v prostor se ohranja značilen stik naselij in odprte krajine ter kakovostnih grajenih struktur; - ohranjajo se tudi vidno privlačni deli krajine, vedute oziroma kvalitetni pogledi, - za potrebe umeščanja energetskih objektov je potrebno izdelati OPPN. Objekte se sme umeščati le na iz regionalnih in občinskih cest vedutno neizpostavljene lokacije. OPPN mora obsegati načrt krajinske ureditve.
---------------------------------	--

107. člen

(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in posege na gozdnih zemljiščih)

Območja osnovne namenske rabe »G – gozdna zemljišča« so namenjena ohranjanju in ter gospodarjenju z gozdom. Zanje veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Tabela 21

Namenska raba	G - gozdna zemljišča
Osnovna dejavnost	So namenjena gojenju in ekonomskemu izkoriščanju gozdov. gozdarstvo, lov
Spremljajoča dejavnost	rekreacija druge dejavnosti, ki služijo tem območjem v skladu z gozdnogospodarskimi načrti
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov	<ul style="list-style-type: none"> - gozdne prometnice (gozdne ceste, protipožarne preseke, vlake in stalne žičnice) - vodi in naprave ter priključki nanje za vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, plinovodno omrežje, toplovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje ter omrežje javne razsvetljave;
Dopustna dela in druge prostorske ureditve	<ul style="list-style-type: none"> - gozdarske prostorsko ureditvene operacije, posegi in dela, skladno z Zakonom o gozdovih in gozdnogospodarskimi načrti; - ureditve za potrebe lova in ribolova; - prepovedana je postavitve počitniških prikolic, bivalnih zabojnikov, šotorov in drugih podobnih objektov, katerih namen je praviloma začasno prenočevanje in bivanje. Dovoljena postavitve časovno omejenih taborov s soglasjem občine. - sanacije opuščenih peskokopov in kamnolomov, brez možnosti nadaljnega izkoriščanja mineralnih surovin; - raziskovanje mineralnih surovin in geotermičnih virov; - ureditve kalov, - obstoječi suhozidi se morajo ohraniti.
Drugi pogoji	<ul style="list-style-type: none"> - za vse posege v gozd in gozdni prostor ter za krčitve gozda v kmetijske namene je potrebno pridobiti ustrezno soglasje pristojne službe za urejanje in varstvo gozdov, - posegi so dopustni pod pogojem, da niso v nasprotju z gozdnogospodarskimi načrti in funkcijami gozda, ne ovirajo osnovne dejavnosti oziroma niso v nasprotju z interesi gozdarstva, - gradnje morajo biti načrtovane tako, da omogočajo lastnikom gozdov dostop do gozdnih zemljišč. Pogoji za gospodarjenje in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč se po izvedbi posega v gozd in gozdni prostor ne smejo poslabšati. - na parcelah, ki so v naravi in po določilih tega odloka opredeljene kot gozdne površine, v neažuriranem zemljiškem katastru pa so vpisane kot stavbišče,

	gradnja nadomestnih objektov ni dovoljena.
Merila in pogoji za oblikovanje	<ul style="list-style-type: none"> - pri oblikovanju objektov in njihovem umeščanju v prostor se ohranja značilen stik naselij in odprte krajine ter kakovostnih grajenih struktur. - ohranjajo se tudi vidno privlačni deli krajine, vedute oziroma kvalitetni pogledi. - rekreacijske peš in kolesarske poti v odprti krajini naj se načeloma vodi po obstoječih poljskih in gozdnih poteh ali ob vodotokih. Za ureditev počivališč in razgledišč ob teh poteh naj se uporablja obstoječe atraktivne točke. Počivališča in razgledišča naj bodo vsaj minimalno opremljena s klopjo, košem za smeti, oznako do posameznih atraktivnosti in informativno tablo. - Pri obnovi kalov uporaba betona za doseganje vodotesnega dna ni dovoljena. Pri obnovi se ohranjajo položne brežine kala oziroma se ga oblikuje skladno z njegovo funkcijo (namakanje, napajanje živini in divjadi, zalivanje,...).

108. člen

(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in posege na območjih površinskih voda)

Območja podrobnejše namenske rabe »VC – območja površinskih voda«, ki so namenjena za izvajanje dejavnosti s področja rabe voda. Zanje veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Tabela 22

Namenska raba	V – območja površinskih voda
Podrobnejša namenska raba	VC celinske vode
Osnovna dejavnost	So namenjena za izvajanje dejavnosti s področja rabe voda.
Spremljajoča dejavnost	Ribištvo kmetijstvo rekreacija
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov	<ul style="list-style-type: none"> - objekti grajenega javnega dobra; - objekti objektov in omrežij javne infrastrukture, - objekti, potrebni za rabo voda (kot so zajem in izpust vode, zagotovitev varstva pred utopitvami,...) - objekti, namenjeni za obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije, - objekti, namenjenih varstvu voda pred onesnaženjem; - objekti in ureditve, ki neposredno služijo jezovom, mlinom, žagam, namakalnim in osuševalnim sistemom, malim hidroelektrarnam.
Dopustna dela, druge prostorske ureditve in dejavnosti	<ul style="list-style-type: none"> - rekonstrukcija, adaptacija ali obnova obstoječega objekta ali naprave, ki bistveno ne spreminjajo namembnosti in velikosti objekta; - ukrepi, ki se nanašajo na ohranjanje narave, - posegi v zvezi z ukrepi, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti voda; - sanacije opuščenih peskokopov in kamnolomov, brez možnosti nadaljnega izkoriščanja mineralnih surovin; - ureditev dostopov do vode in privezov za čolne; - sanitarne sečnje; - raziskovanje mineralnih surovin in geotermičnih virov; - ureditve za potrebe ribolova; - ureditve kalov;

	- gospodarske dejavnosti, vezane na vodo, energetika, pogojno rekreacija, vezana na vodo.
Drugi pogoji	- za vse posege na vodna zemljišča je potrebno pridobiti soglasje pristojnega organa za vode; - na parcelah, ki so v naravi in po določilih tega odloka opredeljene kot vodna zemljišča, v neažuriranem zemljiškem katastru pa so vpisane kot stavbišče, gradnja objektov ni dovoljena.
Merila in pogoji za oblikovanje	- Pri oblikovanju objektov in njihovem umeščanju v prostor se ohranja značilen stik naselij in odprte krajine ter kakovostnih grajenih struktur. - Ohranjajo se tudi vidno privlačni deli krajine, vedute oziroma kvalitetni pogledi. - Rekreacijske peš in kolesarske poti v odprti krajini naj se načeloma vodi po obstoječih poljskih in gozdnih poteh ali ob vodotokih. Za ureditev počivališč in razgledišč ob teh poteh naj se uporablja obstoječe atraktivne točke. Počivališča in razgledišča naj bodo vsaj minimalno opremljena s klopjo, košem za smeti, oznako do posameznih atraktivnosti in informativno tablo. - Pri obnovi kalov uporaba betona za doseganje vodotesnega dna ni dovoljena. Pri obnovi se ohranjajo položne brežine kala oziroma se ga oblikuje skladno z njegovo funkcijo (namakanje, napajanje živini in divjadi, zalivanje,...).

109. člen

(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in posege na območjih pridobivanja mineralnih surovin)

Območja podrobnejše namenske rabe »L – območja pridobivanja mineralnih surovin«, ki so namenjena za izvajanje dejavnosti pridobivanja mineralnih surovin. Zanje veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Tabela 23

Namenska raba	L - območja mineralnih surovin
Podrobnejša namenska raba	LN – površine nadzemnega pridobivalnega prostora
Osnovna dejavnost	So namenjena za izvajanje dejavnosti s področja izkoriščanja mineralnih surovin in sicer za površine nadzemnega pridobivalnega prostora.
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih stavb in dela	- vse vrste objektov za potrebe izvajanja dejavnosti rudarstva - dopustne so vse gradnje in ureditve, skladne s predpisi s področja pridobivanja mineralnih surovin
Drugi pogoji	- Na robovih območij površinskih kopov mineralnih surovin naj se ohranja ali vzpostavi pas vegetacije, zelena bariera, ki zmanjšuje vidno izpostavljenost teh območij. V primeru pogodovanja naj se izberejo sadike avtohtonih vrst za območje, ki so hkrati tudi primerne za posamezne tip zemljišča in reliefa. - Zagotoviti je potrebno protiprašne ukrepe, kot so vlaženje površin ob suhem in vetrovnem vremenu, škropljenje v sušnih obdobjih in zajemanje prahu na mestu nastajanja pri strojnih napravah separacije. Vplive na okolje je treba spremljati in jih glede na rezultate spremljanja zmanjševati ali odpravljati. - Za vse površinske kope je upravljavec ali lastnik dolžan zagotoviti sprotno in končno sanacijo. - Obstoječa nahajališča mineralnih surovin, ki niso predvidena za nadaljnje izkoriščanje, se sanira in s tem izboljša krajinsko sliko. Pri sanaciji je potrebno zagotoviti stabilnost brežin, z ustreznim naklonom in urejenim odvodnjavanjem ter rekultivacijo območja z izbranimi avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Sanirane kamnolome je možno v celoti vrniti prejšnji rabi gozda ali travnika, osnovni plato kamnoloma pa je možno nameniti tudi drugi rabi. - Na območjih sanacij opuščenenih površinskih kopov je dovoljena sanacija brez možnosti nadaljnega izkoriščanja mineralnih surovin in prepuščanje naravni sukcesiji ali pa vzpostavitev prvotnega stanja, pri čemer se ne smejo poslabšati prostorske razmere in kakovost okolja.

110. člen

(podrobni prostorski izvedbeni pogoji za ostala območja)

Območja podrobnejše namenske rabe »OO – ostala območja« so neplodna območja in tista območja, ki jih ni mogoče uvrstiti med ostale kategorije. Zanje veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Tabela 25

Namenska raba	OO – ostala območja
Dopustna dela in druge prostorske ureditve	- dopustni so le posegi, skladni s smernicami organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine

III.5. PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJIH OPPN

111. člen

(območja, za katere je predvidena izdelava podrobnih načrtov)

- (1) Enote urejanja prostora, ki se urejajo s podrobnimi načrti, so območja, na katerih je s tem odlokom predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).
- (2) Območja, ki se urejajo z OPPN ter usmeritve zanje so navedena po enotah urejanja prostora v Prilogi 2 in določena v grafičnem delu izvedbenega dela OPN na karti »Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev«.
- (3) Meja OPPN, ki je določena s tem odlokom, se v fazi njegove priprave, na stavbnih zemljiščih lahko spremeni v primeru, ko dejansko stanje na mejah območja predvidenega OPPN odstopa od načrtovanega (nove parcelacije zemljišč, neskladnost katastrskih načrtov z dejanskim stanjem, ipd.) ali pa je s predvideno mejo OPPN onemogočena realizacija investicijske namere, ki je v javnem interesu. Spremembo meje sprejme občinski svet. Pripravlavec akta o spremembi obvesti vse lastnike prizadetih zemljišč.
- (4) Posamezna območja OPPN je dovoljeno načrtovati po posameznih delih, vendar je v tem primeru ob pripravi akta potrebno izdelati tudi zasnovo celotnega območja OPPN, predvsem z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture, družbene infrastrukture in potrebnih oskrbnih dejavnosti.
- (5) Podrobni prostorski načrt se lahko izdelava za posamezno EUP ali manjše območje znotraj posamezne EUP tudi, če se takšna potreba izkaže po sprejetju OPN.

112. člen

(dovoljeni posegi v prostor na območjih predvidenih OPPN)

- (1) V enotah urejanja prostora, kjer je predvidena izdelava podrobnih prostorskih načrtov, je do sprejema teh možno izvajati naslednje gradnje oziroma posege v prostor, če le ti ne bodo ovirali kasnejšega načrtovanja in izvedbe gradenj načrtovanih s predvidenim podrobnim prostorskim načrtom:
 - gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z določili tega odloka,
 - gradnja, rekonstrukcija in vzdrževanje gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo za oskrbo obstoječih objektov,
 - vzdrževanje in rekonstrukcija obstoječih objektov, nadzidave in dozidave skladno z namensko rabo prostora,
 - spremembe namembnosti obstoječih objektov skladno z namensko rabo prostora,
 - odstranitev objektov.
- (2) O ustreznosti gradenj oziroma posegov v prostor pred sprejemom OPPN odloči občinska služba, pristojna za urejanje prostora.
- (3) Tudi v primeru, ko se potreba po izdelavi OPPN izkaže po sprejetju OPN in se zanj sprejme sklep o pričetku izdelave, se na območjih izdelave OPPN smejo izvajati le gradnje in posegi v prostor, določeni v prvi alineji tega člena.

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

113. člen

(prenehanje veljavnosti prostorskih aktov občine)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati naslednji prostorski akti:

- Dolgoročni plan občine Sežana za obdobje 1986 – 2000 (Ur.l. SRS, št. 14/88) – za območje občine Komen,
- Družbeni plan občine Sežana za obdobje 1986 – 1990 (Ur.l. SRS, št. 14/88) – za območje občine Komen ,
- Odlok o uskladitvi dolgoročnega plana občine Sežana za obdobje 1986-2000 z obveznimi prostorskimi sestavinami dolgoročnega plana SR Slovenije za obdobje 1986-2000 (Ur.objave, št. 1/89) – za območje občine Komen ,
- Odlok - Uskladitev družbenega plana občine Sežana za obdobje 1986-1990 z obveznimi prostorskimi sestavinami družbenega plana SR Slovenije za obdobje 1986-1990 za področje cestnega omrežja (Ur.objave, št. 4/89) – za območje občine Komen ,
- Sklep o spremembah in dopolnitvah dolgoročnega plana občine Sežana za obdobje 1986-2000 - dopolnjen 1989 (Ur.objave, št. 37/89) – za območje občine Komen ,
- Sklep o uskladitvah, spremembah in dopolnitvah družbenega plana občine Sežana za obdobje 1986-1990 - dopolnjen 1989 (Ur.objave, št. 37/89) – za območje občine Komen ,
- Sklep o spremembi in dopolnitvi dolgoročnega plana občine Sežana za obdobje 1986-2000 - dopolnjen 1992 (Ur.objave, št. 5/92) – za območje občine Komen ,
- Sklep o spremembah in dopolnitvah družbenega plana občine Sežana za obdobje 1986-1990 - dopolnjen 1992 (Ur.objave, št. 5/92) – za območje občine Komen ,
- Sklep o spremembah in dopolnitvah družbenega plana občine Sežana za obdobje 1986-1990 - dopolnjen 1993 (Ur.objave, št. 18/93) – za območje občine Komen ,
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Komen v letu 1995 (Ur.l. RS, št. 28/95),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Sežana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Sežana za obdobje od leta 1986 do leta 1990 za območje Občine Komen v letu 1997 (Ur.l. RS, št. 50/97),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Sežana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Sežana za obdobje od leta 1986 do leta 1990 za območje Občine Komen v letu 1997 (Ur.l. RS, št. 79/97),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Sežana za obdobje 1986-2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Sežana za obdobje 1986-1990, za območje Občine Komen, dopolnitev 2004 (Ur.l. RS, št. 103/04).
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Sežana (Ur.objave, št. 28/91) – za območje občine Komen,
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Komen (Ur.l. RS, št. 28/95, 50/97, 79/97);
- Odlok o skladnosti prostorskih ureditvenih pogojev Občine Komen s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Komen (Ur.l. RS, št. 119/04);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Sežana za območje Občine Komen (Ur.l. RS, št. 113/06);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih Občine Sežana za območje Občine Komen (Ur.l. RS, št. 42/08),

- Obvezna razlaga tretjega odstavka 11.člena Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Sežana za območje Občine Komen - Ur.l.RS, št. 113/06 (Ur.l. RS, št. 55/11)

114. člen

(prostorski izvedbeni akti, ki ostanejo v veljavi)

Z dnem uveljavitve tega odloka ostanejo v veljavi naslednji prostorski izvedbeni akti:

- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Štanjel - staro jedro (Ur.l. RS, št. 66/05)
- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za ureditev komunalne infrastrukture za naselji Štanjel in Kobdilj (Ur.l. RS, št. 66/05)

115. člen

(gradbeno dovoljenje v postopku pridobivanja)

Postopki za pridobitev gradbenega dovoljenja, začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se nadaljujejo in končajo na podlagi predpisov, veljavnih na dan vložitve vloge za izdajo gradbenega dovoljenja.

116. člen

(dostopnost prostorskega akta)

Ta odlok je na vpogled javnosti na spletnih straneh občine in v času uradnih ur na sedežu občine.

117. člen

(začetek veljavnosti)

Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS.

Številka: XXX

....., dne XXX

Občina Komen

Župan:

Marko Bandelli, mag.posl.ved