



LOCUS

NAROČNIK

Občina Komen

Komen 86 | 6223 Komen

# POROČILO O PROSTORSKEM RAZVOJU ZA OBČINO KOMEN

## Končno poročilo

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Nova Gorica, marec 2023





LOCUS

---

PROJEKT

**POROČILO O PROSTORSKEM RAZVOJU OBČINE KOMEN**

---

FAZA

končno poročilo

---

NAROČNIK

Občina Komen  
Komen 86,  
6223 Komen

---

ŠTEVILKA PROJEKTA

**2838**

---

IZDELOVALEC

Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale

---

VODJA PROJEKTA

Leon Kobetič, univ. dipl. inž. grad.

---

STROKOVNA SKUPINA

dr. Miha Konjar, univ. dipl. inž. geod.  
Maja Šinigoj, univ. dipl. inž. arh.  
Metka Jug, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
Nuša Britovšek, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
Manca Jug, univ. dipl. inž. arh.  
Tosja Vidmar, univ. dipl. geog.  
Urška Ivančič, mag. inž. geod. geoinf.  
Žiga Smrekar, mag. geog.  
Urška Berdajs, inž. vok.  
Brigita Avbelj, univ. dipl. inž. geod.

---

DATUM

Nova Gorica, marec 2023

---



# Kazalo

<b>1 UVOD .....</b>	<b>9</b>
1.1 Uvodne ugotovitve .....	9
1.2 Vsebina poročila o prostorskem razvoju občine .....	9
1.3 Materiali in izbor primerljivih občin .....	10
1.3.1 Nabor kazalnikov .....	10
1.3.2 Viri podatkov .....	11
1.3.3 Izbor primerljivih občin .....	12
<b>2 POSELITEV .....</b>	<b>14</b>
2.1 Demografija .....	14
2.1.1 Cilji .....	14
2.1.2 Stanje in težnje .....	14
2.1.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev .....	33
2.1.4 Strokovne podlage in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov .....	34
2.2 Gospodarstvo .....	35
2.2.1 Cilji .....	35
2.2.2 Stanje in težnje .....	35
2.2.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev .....	66
2.2.4 Strokovne podlage in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov .....	67
2.3 Centralne dejavnosti (družbena infrastruktura in oskrbne dejavnosti) .....	68
2.3.1 Cilji .....	68
2.3.2 Stanje in težnje .....	68
2.3.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev .....	88
2.3.4 Strokovne podlage in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov .....	89
2.4 Naselja in razpršena poselitve .....	90
2.4.1 Cilji .....	90
2.4.2 Stanje in težnje .....	92
2.4.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev .....	112
2.4.4 Strokovne podlage in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov .....	112
<b>3 KRAJINA IN VARSTVO NARAVNIH VIROV .....</b>	<b>116</b>
3.1 Kulturna krajina .....	117
3.1.1 Cilji .....	117
3.1.2 Stanje in težnje .....	117
3.1.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev .....	123
3.2 Ohranjanje narave .....	124
3.2.1 Cilji .....	124
3.2.2 Stanje in težnje .....	124
3.2.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev .....	126

3.3 Varstvo kulturne dediščine .....	127
3.3.1 Cilji.....	127
3.3.2 Stanje in težnje.....	127
3.3.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev .....	129
3.4 Varstvo kmetijskih zemljišč .....	130
3.4.1 Cilji.....	130
3.4.2 Stanje in težnje.....	130
3.4.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev .....	134
3.5 Varovanje in funkcije gozdov .....	135
3.5.1 Cilji.....	135
3.5.2 Stanje in težnje.....	135
3.5.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev .....	140
3.6 Varstvo vodnih virov.....	140
3.6.1 Cilji.....	140
3.6.2 Stanje in težnje.....	140
3.6.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev .....	142
3.7 Vodna in priobalna zemljišča .....	143
3.7.1 Cilji.....	143
3.7.2 Stanje in težnje.....	143
3.7.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev .....	144
3.8 Varstvo drugih naravnih virov .....	145
3.8.1 Cilji.....	145
3.8.2 Stanje in težnje.....	145
3.8.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev .....	146
3.9 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami .....	146
3.9.1 Cilji.....	146
3.9.2 Stanje in težnje.....	147
3.9.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev .....	150
3.10 Pregled strokovnih podlag in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov .....	150
<b>4 OBVEZNA OBČINSKA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....</b>	<b>151</b>
4.1 Prometna infrastruktura.....	151
4.1.1 Cilji.....	151
4.1.2 Stanje in težnje.....	152
4.1.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev .....	155
4.1.4 Strokovne podlage in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov.....	155
4.2 Vodooskrba.....	156
4.2.1 Cilji.....	156
4.2.2 Stanje in težnje.....	156
4.2.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev .....	158
4.2.4 Strokovne podlage in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov.....	158

4.3 Odvajanje in čiščenje odpadnih vod .....	159
4.3.1 Cilji .....	159
4.3.2 Stanje in težnje .....	159
4.3.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev .....	164
4.3.4 Strokovne podlage in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov .....	164
4.4 Energetska infrastruktura .....	164
4.4.1 Cilji .....	164
4.4.2 Stanje in težnje .....	165
4.4.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev .....	166
4.4.4 Strokovne podlage in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov .....	166
4.5 Telekomunikacijska infrastruktura .....	167
4.5.1 Cilji .....	167
4.5.2 Stanje in težnje .....	167
4.5.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev .....	169
4.5.4 Strokovne podlage in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov .....	169
4.6 Skupne strokovne podlage na področju gospodarske in druge javne infrastrukture .....	170
<b>5 ZEMLIŠKA POLITIKA.....</b>	<b>173</b>
5.1 Komunalni prispevek .....	175
5.1.1 Stanje in težnje .....	175
5.1.2 Skupna ocena ustreznosti komunalnega prispevka .....	180
5.1.3 Predlogi za prilagoditev odmere komunalnega prispevka .....	181
5.2 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča .....	182
5.2.1 Stanje in težnje .....	182
5.2.2 Skupna ocena ustreznosti odmere NUSZ .....	187
5.2.3 Predlogi za prilagoditev odmere NUSZ .....	187
<b>6 POVZETEK PREDLOGOV ZA PRILAGODITEV OBČINSKIH PROSTORSKIH AKTOV .....</b>	<b>188</b>
6.1 Usmeritve glede priprave strokovnih podlag .....	188
6.2 Usmeritve glede na stanje in razvoj prostora .....	189
<b>7 ZAKLJUČEK POROČILA O PROSTORSKEM RAZVOJU.....</b>	<b>192</b>





# 1 UVOD

## 1.1 Uvodne ugotovitve

ZUreP-2 ter ZUreP-3 sta uvedla mnoge novosti pri pripravi občinskih prostorskih aktov. Med drugim ZUreP-3 določa drugačen postopek priprave aktov. Občina naj bi skladno s 119. členom ZUreP-3 pristopila k pripravi OPN na podlagi ocene stanja v prostoru, poročila o prostorskem razvoju in ocen prihodnjih potreb v prostoru.

Tako je izdelava poročila o prostorskem razvoju eden prvih korakov postopka, saj se lahko le na podlagi poznavanja stanja in razmer v prostoru pripravi aktualen in kakovostni novi prostorski akt občine.

## 1.2 Vsebina poročila o prostorskem razvoju občine

Na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur. list RS št. 199/21) je poročilo o prostorskem razvoju podlaga za pripravo sklepa za pričetek sprememb in dopolnitev novih prostorskih aktov občine. Pri tem zakon občine, ki imajo veljaven občinski prostorski plan obvezuje, da morajo poročilo o prostorskem razvoju pripraviti vsake 4 leta, s čemer se vsaj okvirno vzpostavlja sistem spremljanja stanja v prostoru. Pri občinah, ki nimajo veljavnega občinskega prostorskega plana, pa to poročilo nadomesti poročilo o prostorskem razvoju za območje sprejetega regionalnega prostorskega plana.

Predmet naloge je tako izdelava poročila o prostorskem razvoju (izhodiščno stanje) na podlagi stanja v prostoru in veljavnih prostorskih aktov občine.

V skladu z ZUreP-3 mora poročilo o prostorskem razvoju vsebovati:

1. analizo stanja in smernic prostorskega razvoja občine
2. analizo izvajanja občinskih prostorskih aktov
3. predloge za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

Ker je občina v fazi priprave strokovnih podlag za pripravo nove generacije strateških in izvedbenih prostorskih aktov občine, je smiselno pripraviti ničelno stanje za predmetne vsebine na podlagi katerega bo občina lahko vsake 4 leta pripravljala poročila o prostorskem razvoju. Hkrati bo predmetno poročilo že podalo usmeritve za dopolnitve oz. pripravo novih strokovnih podlag, ki jih uvaja ZUreP-3.

Cilj projekta je izdelati ničelno poročilo o stanju v prostoru na podlagi analiz stanja v prostoru ter veljavnih prostorskih aktov in glede na opredelitve, cilje in ukrepe iz nadrejenih evropskih, državnih in regijskih strategij, programov in drugih aktov ter sektorskih planov.

Okvirno poročilo prostorskega razvoja občine obsega poglavja analize in ocene stanja v prostoru po štirih temeljnih sklopih. Ti so nadalje razdeljeni na več vsebinskih področjih pomembnih za analizo stanja in teženj oziroma oceno prostorskega razvoja občine:

### 1. Poselitev

- Demografija
- Gospodarstvo
- Centralne dejavnosti
- Naselja in razpršena poselitev

## 2. Krajina in varstvo naravnih virov

- Kulturna krajina
- Ohranjanje narave
- Varstvo kulturne dediščine
- Varstvo kmetijskih zemljišč
- Varovanje in funkcije gozdov
- Varstvo vodnih virov
- Vodna in priobalna zemljišča
- Varstvo drugih naravnih virov
- Varstvo pred naravnimi nesrečami

## 3. Obvezna občinska gospodarska javna infrastruktura

- Prometna infrastruktura
- Vodooskrba
- Odvajanje in čiščenje odpadnih vod
- Energetska infrastruktura
- Telekomunikacijska infrastruktura

## 4. Zemljiška politika

- Komunalni prispevek
- Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

V osnovi je poročilo sestavljeno iz pregleda strateških ciljev države, regije in občine, ki so pomembni za prostorski razvoj občine, analize stanja in teženj, vrednotenja stanja v odnosu do zastavljenih ciljev občine po posameznih področjih in pregleda obstoječih strokovnih podlag s predlogi in usmeritvami za prilagoditev občinskih prostorskih aktov. V zaključku, zadnjem poglavju poročila, je podan kratek povzetek in glavne ugotovitve izdelanega poročila. Tko pripravljeno poročilo podaja priporočila za pripravo oz. dopolnitev ključnih strokovnih podlag in ključne usmeritve za nadgradnjo veljavnih prostorskih aktov občine.

# 1.3 Materiali in izbor primerljivih občin

## 1.3.1 Nabor kazalnikov

Za potrebe predvidene raziskave in priprave poročila o prostorskem razvoju smo v nalogi po področjih opredelili svoj nabor kazalnikov, ki jih je glede na zastavljeno analizo stanja in teženj v prostoru potrebno vključiti v raziskavo. Cilj je bil pridobiti čim popolnejšo sliko stanja in razmer, ki vplivajo na prostor občine.

Pri tem so bili uporabljeni nekateri že obstoječi kazalniki, kot je indeks delovnih migracij, koeficient starostne odvisnosti in drugi, dodatno pa so bili uporabljeni tudi lastni, do sedaj v tovrstnih raziskavah še neuporabljeni kazalniki (prikaz tokov delavcev, vozačev, povečanja in zmanjšanja površin rabe prostora, časovna dostopnost, itd.). Pri naboru je bila upoštevana usmeritev, da v začetni fazi izberemo večje število kazalnikov in s tem pridobimo čim popolnejši vpogled v stanje in razmere v prostoru, nato pa nabor ustrezno zožimo in v poročilu predstavimo le bistvene kazalnike.

V poročilo je tako vključenih okvirno čez 50 kazalnikov, opredeljenih po vsebinskih področjih, pomembnih za razvoj prostora. Kazalniki v večini primerov združujejo številne podkazalnike ali pa so sestavljeni iz različnih podatkov. Glede na dostopnost in razpoložljivost podatkov so za analizo in primerjavo uporabljene daljše časovne vrste. Predvsem pri obstoječih statističnih kazalnikih se pri tem pojavi težava, da so podatki vezani na območja občin, ki pa se lahko v Sloveniji spreminjajo vsaka štiri leta, in sicer po postopku, ki je zakonsko določen. Zaradi morebitnih sprememb pri obravnavani občini ali v primeru izbranih primerljivih občin je potrebno spremembe območij občin ustrezno upoštevati, prilagoditi opazovano obdobje, uporabiti standardizirane kazalnike, ali pa občine, katerih območje se je spremenilo, izločiti iz primerjave. Primerjava brez ustreznih prilagoditev lahko poda napačno in nerealno oceno stanja.

### 1.3.2 Viri podatkov

Podatki za izračun obravnavanih kazalnikov so bili pridobljeni neposredno preko interneta večinoma iz javno dostopnih virov, in sicer:

- Statistični urad Republike Slovenije (SURS),
- Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS),
- Agencija Republike Slovenije za okolje (ARSO) – Geoportal ARSO.
- Ministrstvo za okolje in prostor (MOP),
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (MKGP),
- Ministrstvo za infrastrukturo (MZI),
- AJPES.

Zadnji sklop uporabljenih podatkov so podatki, ki smo jih za potrebe izračuna kazalnikov oziroma za potrebe ocena stanja in težnj pridobili od občine ter preko občine, v primeru ko je za potrebe izdelovalca občina podatke posebej naročila in predhodno uredila. To so predvsem podatki iz:

- Register poslovnih subjektov, AJPES
- Centralnega registra prebivalstva, SURS in
- Registra kmetijskih gospodarstev, MKGP.

Ob začetku projekta smo občino Komen zaprosili in tako pridobili sledeče prostorske podatke:

#### **Digitalni podatki OPN (tekstualni del, grafični del in priloge)**

#### **Podatki o podrobnem prostorskem načrtovanju v občini (sprejeti PIA)**

**Seznam obstoječih izdelanih strokovnih podlag** po področjih za okvirno obdobje zadnjih 10 let.

#### **Drugi statistični in prostorski podatki**

Podatki iz centralnega registra prebivalstva (CRP).

Podatki iz poslovnega registra Slovenije (AJPES).

Podatki o kmetijskih gospodarstvih iz Registra kmetijskih gospodarstev, MKGP.

Popis investicij in finančni podatki vlaganja v javno infrastrukturo, vlaganja v občinske ceste, v vodovod, kanalizacijo, drugo javno gospodarsko infrastrukturo s katero razpolaga občina.

Podatki o vrtcih in osnovnih šolah. Popis kapaciteti vrtcev in osnovnih šol ter podatke o njihovi zasedenosti.

Podatki o funkcionalni opremljenosti naselij. Občina je za potrebe priprave poročila posredovala popis osnovnih funkcij po naseljih:

- osnovnih šola ali podružnica, vrtec,
- večnamenske ali kulturne dvorane,
- pošta, policija,
- banka ali bankomat,
- zdravstveni dom, zobozdravstvo, lekarna,
- dom starejših občanov,
- knjižnica, muzej, galerija,
- trgovina z živili,
- restavracija, gostišče lokal
- itd.

### 1.3.3 Izbor primerljivih občin

V analizi stanja in trendov je zaradi primerjave podatkov in strokovne presoje o realni vrednosti kazalnikov, za posamezne vsebine oziroma kazalnike pripravljena tudi primerjava z izbranimi primerljivimi oziroma konkurenčnimi občinami. Primerjane občine so bile izbrane na podlagi več kriterijev, kot so:

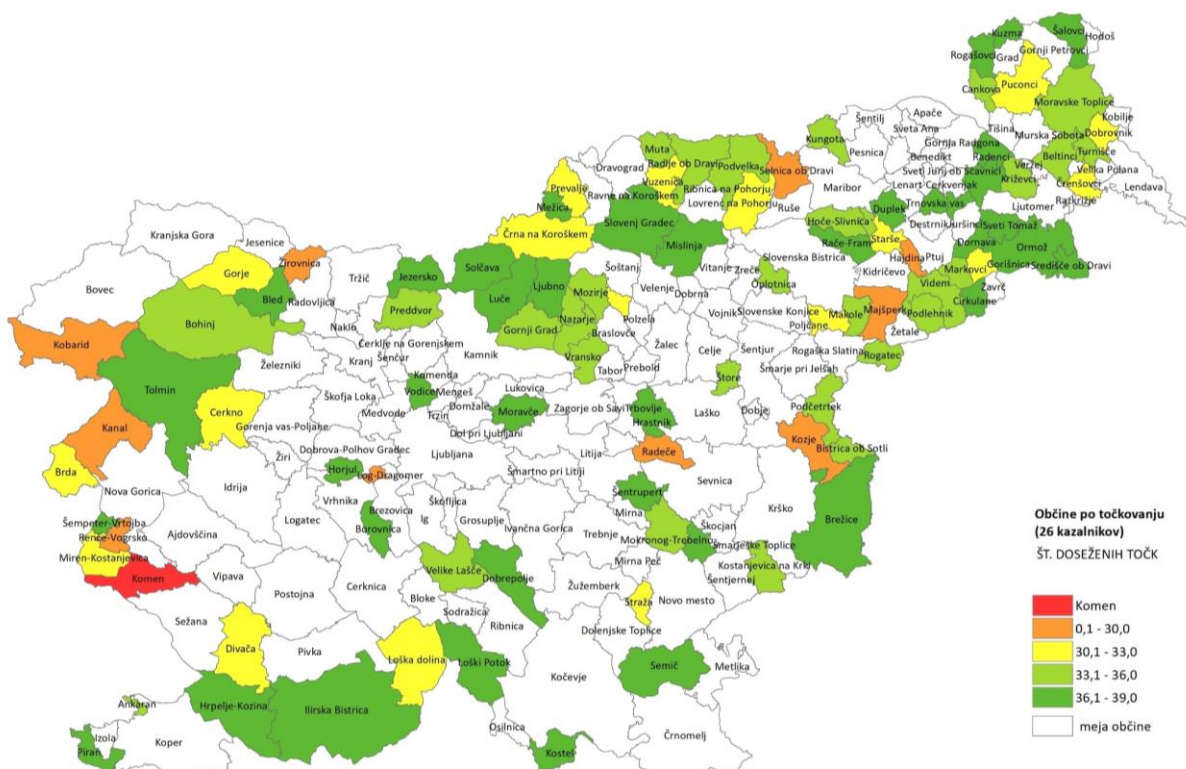
- statistični kazalniki – 26 kazalnikov na teme kot so prebivalstvo, zaposlenost, višina plač, gostota cestnega omrežja, indeks delovne mobilnosti, pozidane površine na prebivalca, stanovanja, gradbena dovoljenja, itd.
- geografska lega glede na občino Komen,
- vloga občine oziroma mesta v omrežju naselij na državni ravni,
- regijska pripadnost in bližina državne meje ter čezmejnih središč,
- glede na oddaljenost od večjih razvojnih središč, predvsem Ljubljane in drugih nacionalnih središč,
- število naselij in
- poselitvena tipologija.

Na podlagi 26 statističnih kazalnikov je bilo izveden začetni nabor primerljivih občin na podlagi točkovanja vseh slovenskih občin. Za vsak posamezni kazalnik so bile občinam dodeljene točke glede na podobnost kazalnika z občino Komen. Čim bolj podobna je bila vrednost kazalnika, manjše število točk je občina prejela. Izračunana je bila povprečna vrednost prejetih točk za kazalnik (preglednica 1 ter slika 1). Na podlagi tako razdeljenih točk, so bile občine razporejene na prednostni seznam po podobnosti z občino Komen.

**Preglednica 1:** Občine po številu doseženih točk pri izboru primerljivih občin.

ID občine	Ime občine	Število doseženih točk
49	Komen	0,0
46	Kobarid	23,2
178	Selnica ob Dravi	23,6
51	Kozje	26,1
192	Žirovnica	26,5
69	Majšperk	27,5
201	Renče - Vogrsko	28,8
208	Log - Dragomer	29,4
99	Radeče	29,7
159	Hajdina	29,8
44	Kanal	30,0
115	Starše	30,5
7	Brda	30,5
14	Cerkno	30,6
65	Loška dolina	30,7
125	Šmartno ob Paki	31,2
16	Črna na Koroškem	31,4
167	Lovrenc na Pohorju	31,5
15	Črenšovci	31,8
175	Prevalje	32,0
75	Miren - Kostanjevica	32,2
200	Poljčane	32,3
156	Dobrovnik/Dobronak	32,5
141	Vuzenica	32,5
28	Gorišnica	32,8
207	Gorje	32,8
203	Straža	32,9

\* v preglednici prikazujemo le občine z doseženimi manj kot 33 točkami.



Slika 1: Občine po številu doseženih točk, na podlagi primerjave 26 kazalnikov.

Sledil je končni izbor občin na podlagi preostalih kriterijev. Dodatno je bil izbor pregledan, dopolnjen in potrjen s strani občine. Pri izboru smo bili omejeni na največ 10 občin (skupaj z občino Komen), kar še omogoča pregledno prikazovanje rezultatov analiz. Za primerjavo z občino Komen so bile izbrane naslednje občine:

- Brda,
- Divača,
- Hrpelje – Kozina,
- Kozje,
- Kungota,
- Miren – Kostanjevica,
- Sežana,
- Vipava,
- Renče -Vogrsko.

V nadaljevanju navajamo pregled sprememb območij občin po letu 2000, ki vplivajo na v poročilu prikazane podatke in rezultate. Območje občine Komen se od leta 2000 dalje ni spreminjalo.

V primeru izbranih primerljivih občin je bilo sprememb več. V poročilu upoštevamo predvsem večje spremembe (nastanek novih občin). Taka je le odcepitev občine Renče - Vogrsko od občine Nova Gorica leta 2007. Pri posameznih analizah podatke po potrebi prilagodimo tej spremembi. Manjših sprememb (odcepitev ali priključitev posameznih manjših delov naselij) pri posameznih kazalnikih za primerljive občine ne upoštevamo, saj je bilo ugotovljeno in ocenjeno, da te znatno ne vplivajo na rezultate analiz.

Manjše spremembe obravnavanih občin po letu 2000 so se zgodile še v občinah:

- Občina Divača (1. 1. 2007 – Uradni list RS, št. 27/06).
- Občina Hrpelje - Kozina (1. 1. 2007 – Uradni list RS, št. 27/06).
- Občina Kozje (11. 12. 2017 – Uradni list RS, št. 118/06).
- Občina Kungota (27. 11. 2014 – Uradni list RS, št. 118/06).
- Občina Miren - Kostanjevica (17. 06. 2000 – Uradni list RS, št. 11/80).
- Občina Renče - Vogrsko (21. 11. 2014 – Uradni list RS, št. 118/06).

## 2 POSELITEV

### 2.1 Demografija

#### 2.1.1 Cilji

##### STRATEŠKI CILJI DRŽAVE ZA OBMOČJE OBČINE

V SPRS ni zapisanih specifičnih ali splošnih ciljev za regijo ali občino na področju demografije.

Uredba o območjih, ki se štejejo za demografsko ogrožena območja v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 19/99 in 60/99 – ZSRR). Po Uredbi, na podlagi 2., 10. in 11. člena zakona, se za demografsko ogrožena območja štejejo naslednja naselja v občini: Čehovini, Dolanci, Koboli, Kodreti in Trebižani.

##### STRATEŠKI CILJI REGIJE ZA OBMOČJE OBČINE

Za območje občine velja Regionalni razvojni program regije Istra, Brkini, Kras za obdobje 2021-2027, ki je bil sprejet maja 2022.

Na področju demografije v RRP ni zapisanih specifičnih ciljev za regijo oziroma ciljev, ki se nanašajo na občino. Splošno RRP povzema, da je bila regija v letu 2020 po gostoti prebivalstva (111 prebivalcev/km<sup>2</sup>) nad slovenskim povprečjem (103 prebivalci/km<sup>2</sup>), znotraj regije pa je razpršenost prebivalstva neenakomerna, saj so visoke koncentracije značilne za urbane predele istrskih občin, medtem ko so zaledna območja Istre in Kras redkeje poseljeni. Povprečna starost prebivalcev regije se zvišuje in je v letu 2020 znašala 44,8 leta.

##### STRATEŠKI CILJI OBČINE

V OPN ni zapisanih nobenih ciljev s področja demografije.

#### 2.1.2 Stanje in težnje

##### DEMOGRAFIJA PO PRIMERLJIVIH OBČINAH

##### Število prebivalcev in gibanje števila prebivalcev

**Vključeni podatki/podkazalniki:** prebivalstvo, naravno gibanje prebivalstva, selitveno gibanje prebivalstva, skupni prirast prebivalstva

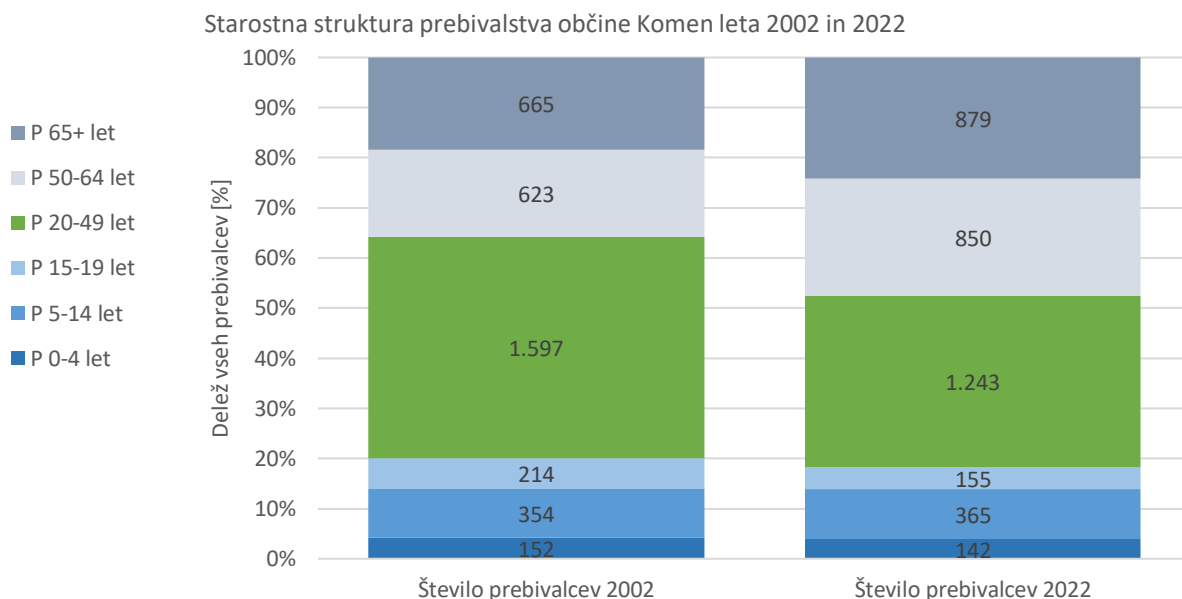
V začetku leta 2022 je imela občina Komen 3.634 prebivalcev, kar je skoraj enako kot leta 2002, ko ji je bilo 29 manj. Med vsemi primerjanimi občinami je prišlo v občini Komen do najmanjših sprememb.

**Preglednica 2:** Število in sprememba števila prebivalcev.

Občina	Št. preb. 2002	Št. preb. 2022	Sprememba št. preb. 2002-2022	Delež spremembe št. preb. 2002-2022	Sprememba št. preb. 2002-2022 na 1000 preb.
Komen	3605	3634	29	0,8	8,0
Brda	5816	5632	-184	-3,2	-32,7
Divača	3891	4371	480	12,3	109,8
Hrpelje - Kozina	4139	4970	831	20,1	167,2
Kozje	3440	3029	-411	-11,9	-135,7
Kungota	4358	4916	558	12,8	113,5
Miren - Kostanjevica	4836	5072	236	4,9	46,5
Sežana	11954	13842	1888	15,8	136,4
Vipava	5227	5822	595	11,4	102,2
Renče - Vogrsko	4288	4377	89	2,1	20,3
Slovenija	1994026	2107180	113154	5,7	53,7

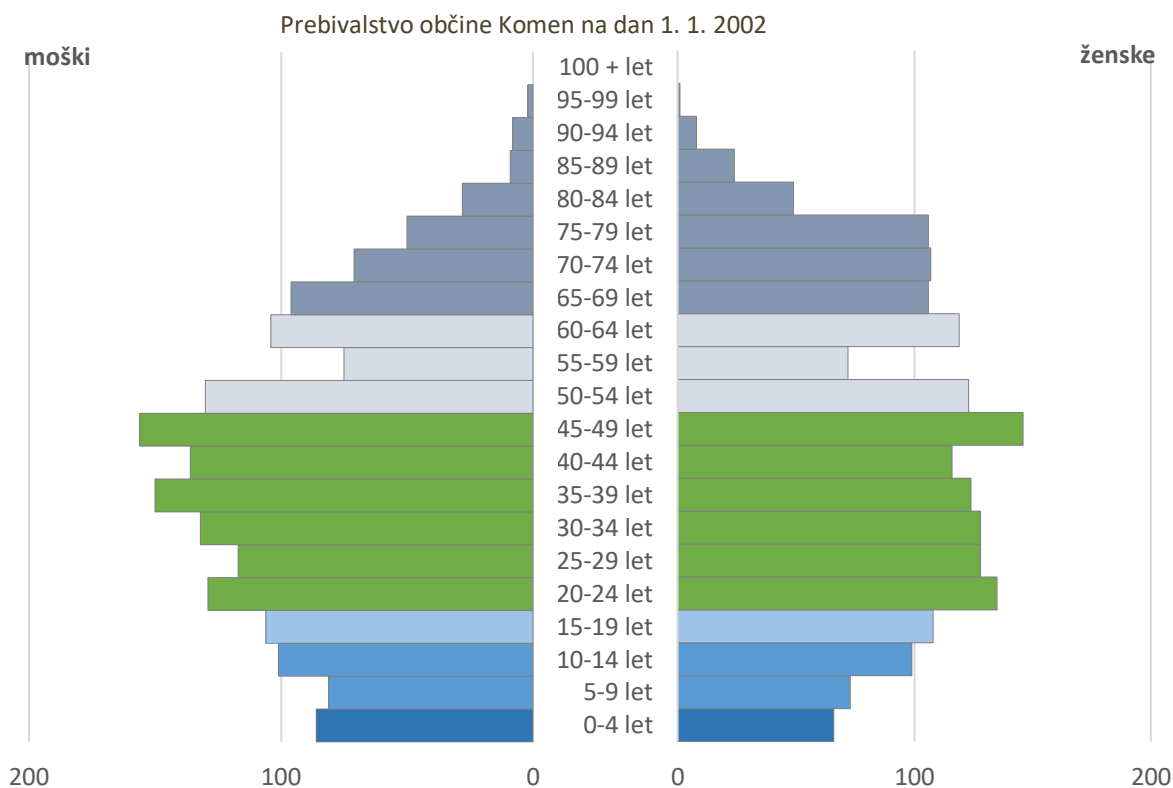
\* Leta 2007 se je od občine Nova Gorica odcepila občina Renče - Vogrsko. Podatke za občino Renče - Vogrsko zato prikazujemo med letoma 2007 in 2022.

Poleg samega števila prebivalstva v posameznem letu je pomemben tudi prikaz, kakšno je to prebivalstvo. Zaradi lažje primerjave najprej prikazujemo nekoliko posplošeno deleže starostnih skupin leta 2002 in leta 2022. Očiten je predvsem upad števila prebivalstva v starostni skupini med 20 in 49 let ter povečanje starostnih skupin med 50 in 64 let ter nad 65 let.

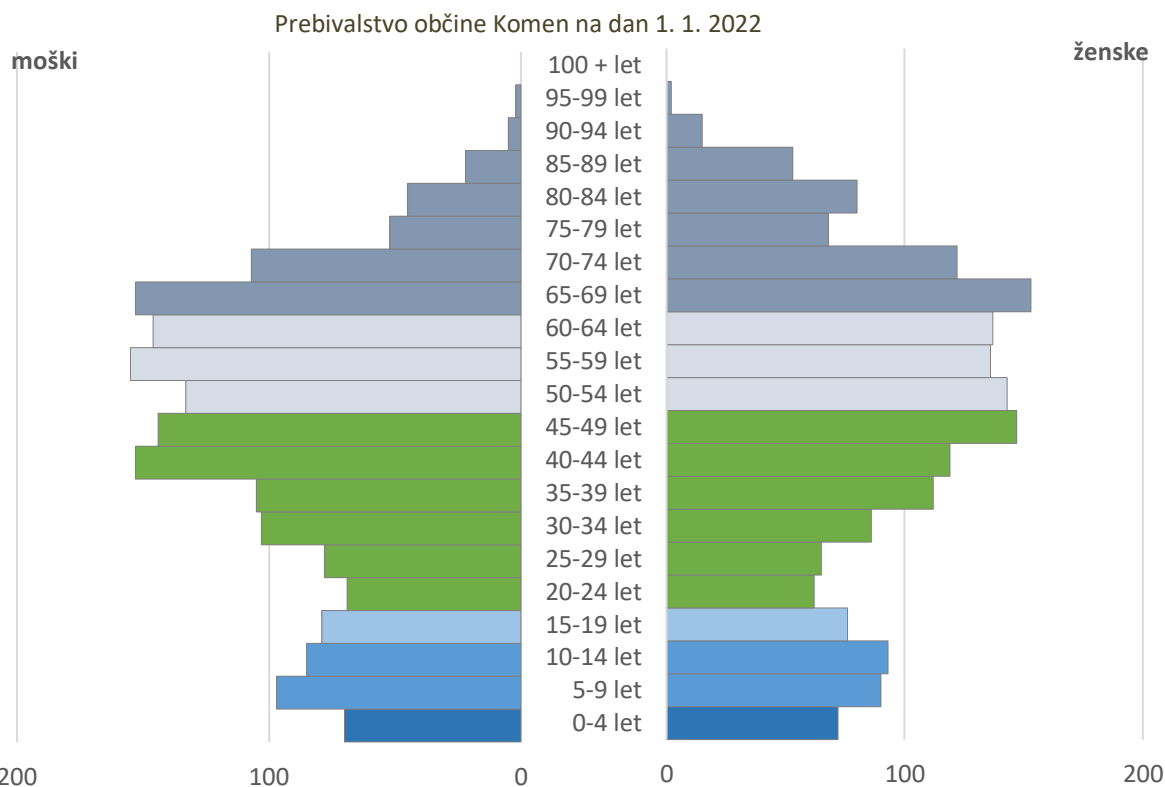


Shema 1: Starostna struktura prebivalstva leta 2002 in 2022.

Podrobneje opazujemo starostno strukturo prebivalstva v obliki demografskih piramid. Demografske piramide prikazujejo število prebivalcev, žensk ter moških, po 4 letnih starostnih skupina in sicer za začetno (2002) in končno (2022) leto opazovanega obdobja.

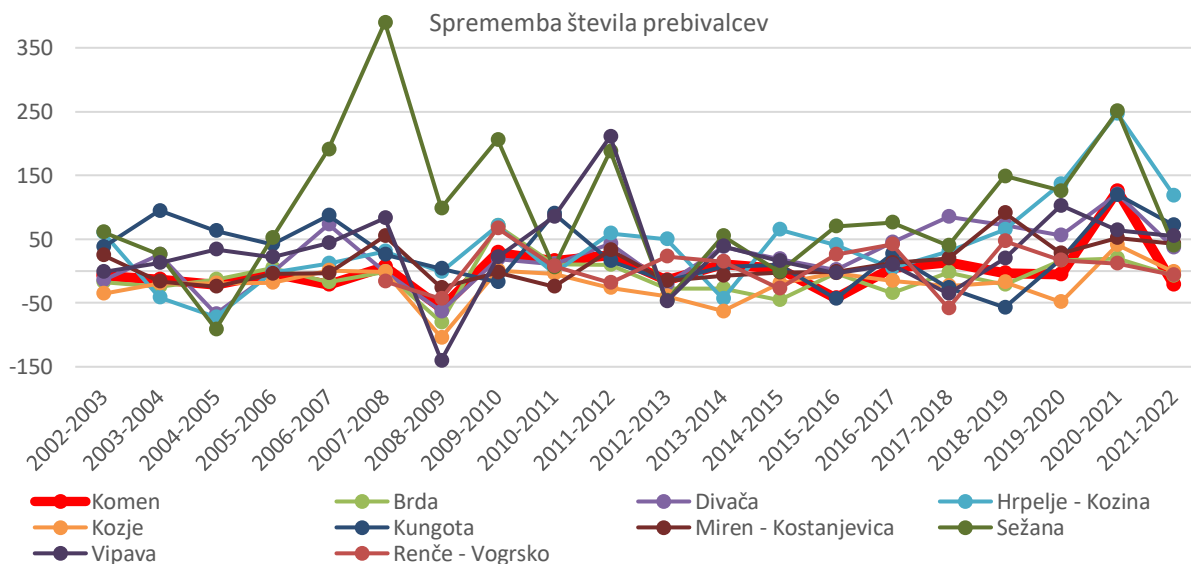


Shema 2: Demografska piramida prebivalstva v občini na dan 1. 1. 2002.



Shema 3: Demografska piramida prebivalstva v občini na dan 1. 1. 2022.

Zaradi večjih razlik v številu prebivalcev med občinami, grafično prikazujemo le letne spremembe števila prebivalcev, ki so med občinami bolj primerljive. Številčno večje spremembe se dogajajo predvsem v občini Sežana, kjer je prišlo do izrazitega povečanja števila prebivalcev v letu 2008.



\*podatki za občino Renče – Vogrsko so prikazani od leta 2007 dalje.

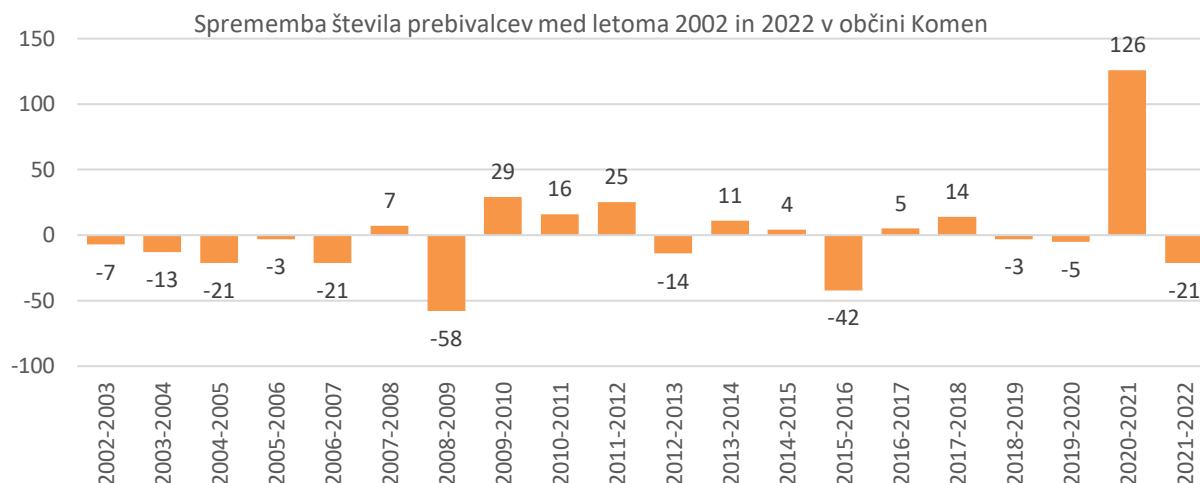
Shema 4: Gibanje števila prebivalcev med letoma 2002 do 2022.

Za občino Komen prikazujemo še spremembe prebivalstva v posameznih letih. Izrazito izstopa predvsem povečanje števila prebivalcev v letu 2020, ko se je število povečalo za 126. Povečanje gre predvsem na račun priseljevanja v občino, ki pa je posledica določil Zakona o prijavi prebivališča (Uradni list RS, št. 52/16) in s tem prenehanja veljavnosti začasnega prebivališča v tujini pa tudi posledica ukrepov za zajezitev širjenja bolezni covid-19. Precej prebivalcev se je namreč po prepovedih gibanja med občinami marca in oktobra 2020 odločilo za prijavo spremembe prebivališča (največkrat so bile to prijave začasnega prebivališča v drugi občini). Omenjeni ukrepi so tako marsikoga spodbudili k prijavi prebivališča na naslovu, kjer dejansko prebiva.



Pričakovati je, da si bo vsaj del teh selivcev sčasoma na istem naslovu uredil stalno prebivališče oz. da bo redno podaljševal začasno prebivališče. Zagotovo pa del prijav začasnega prebivališča po umiku omenjenih ukrepov ne odraža več dejanskega stanja: to so najverjetneje prijave na naslovih sekundarnih bivališč in počitniških bivališč oz. vikendov. Več o tem na <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/9650>.

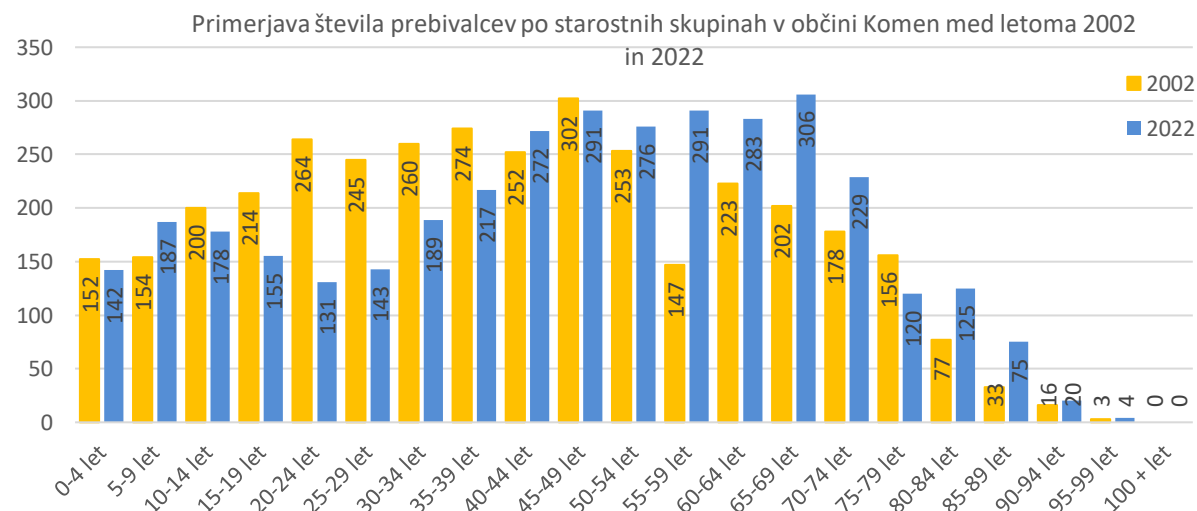
Letne spremembe prebivalstva so v preostalih letih sorazmerno precej manjše in se gibajo od zmanjšanja za 58 prebivalcev leta 2008/09 do povečanja za 29 prebivalcev leta 2009/10. V zadnjih letih se prebivalstvo minimalno zmanjšuje.



Shema 5: Sprememba števila prebivalcev med letoma 2002 in 2022.

Poleg spreminjanja števila prebivalcev pa je pomembno tudi, kako se spreminja starostna struktura prebivalstva. Tako na presečna datuma opazujemo število prebivalcev po posameznih starostnih skupinah. Na gibanje števila prebivalcev po posameznih starostnih skupinah vpliva tako naravno gibanje prebivalstva (živorojeni, umrli, staranje prebivalstva), kot tudi selitveno gibanje prebivalstva.

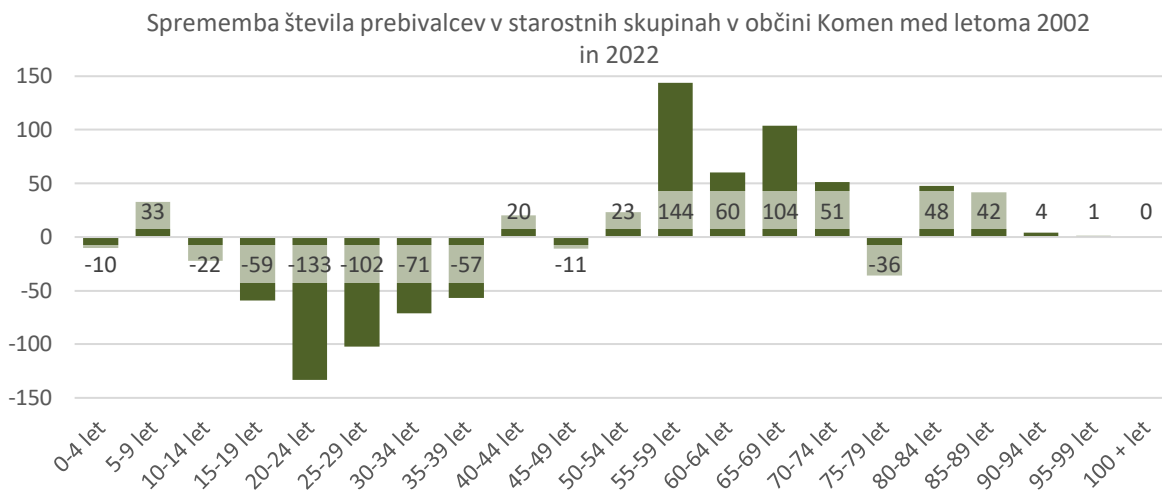
V občini Komen se je najbolj povečalo število prebivalcev, starih 55-59 let, znatno pa tudi v ostalih starostnih skupinah nad 60 let. Na drugi strani se je zmanjšalo število prebivalcev v mlajših starostnih skupinah, predvsem v skupini 20-24 let, pa tudi v starejših, vse tja do starostne skupine 35-39 let.



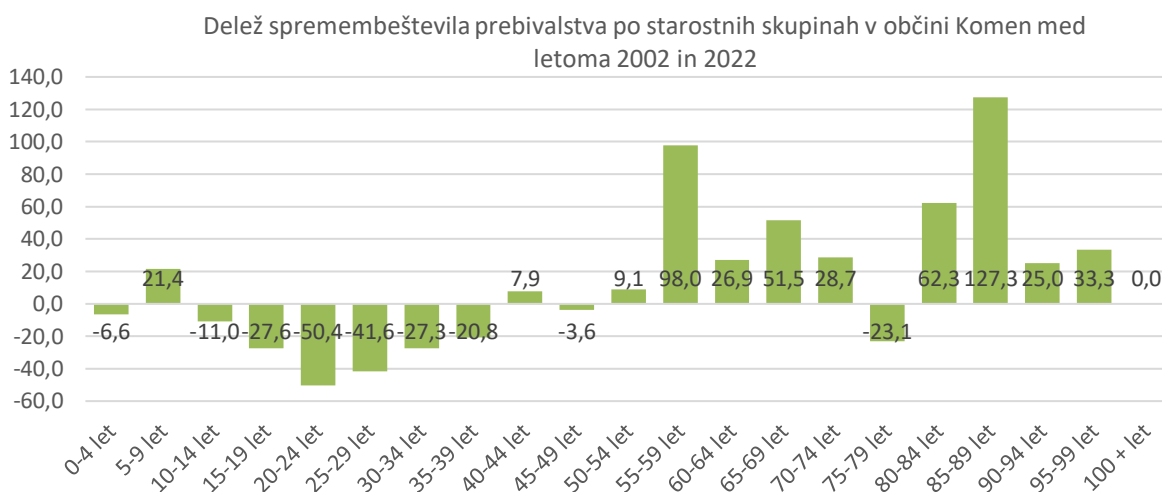
Shema 6: Primerjava števila prebivalcev po starostnih skupinah med letoma 2002 in 2022.

Podrobneje shemi 7 in 8 prikazujeta spremembo števila prebivalcev po starostnih skupinah med letoma 2002 in 2022. Shema 7 prikazuje razliko v število prebivalcev, shema 8 pa delež v katerem se je med letoma 2002 in 2022 število prebivalcev v starostni skupini spremenilo.

Shemi še dodatno izpostavljata ugotovljeno, in sicer da se je prebivalstvo izrazito postaralo, saj se je povečalo število starostnikov in zmanjšalo število otrok ter mladostnikov.

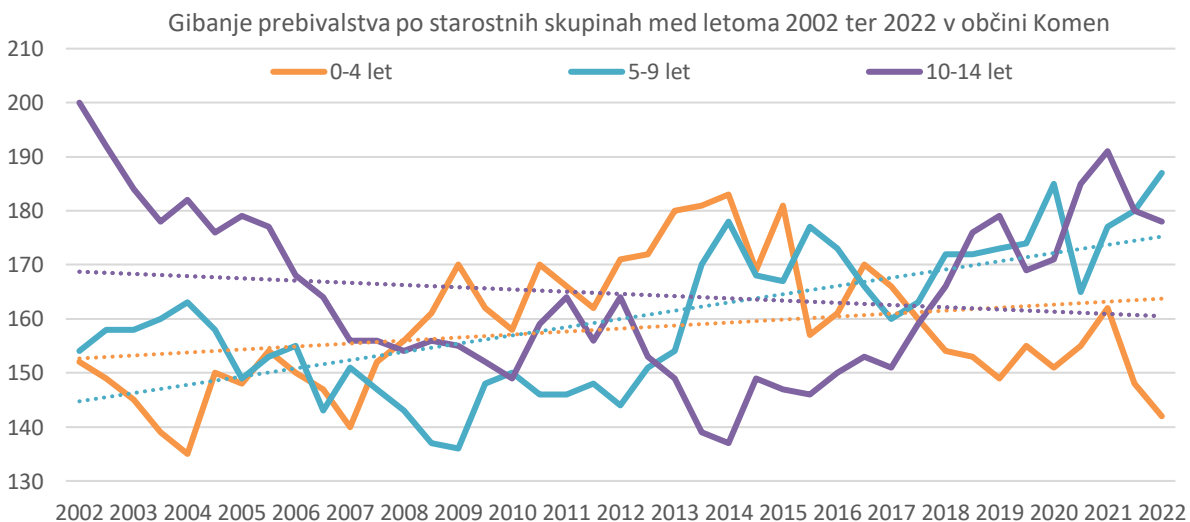


Shema 7: Sprememba števila prebivalcev v starostnih skupinah med letoma 2002 in 2022.



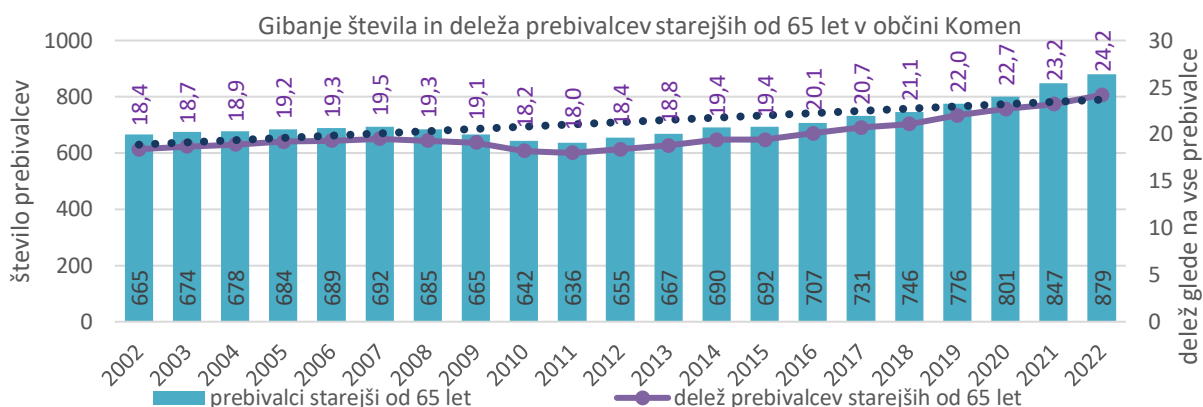
Shema 8: Delež spremembe števila prebivalstva v starostnih skupinah med letoma 2002 in 2022.

Podrobneje lahko opazujemo predvsem posamezne starostne skupine prebivalcev. Starostna skupina prebivalcev, starih 0-4 leta, je beležila rahlo naraščanje, nekje do leta 2015, nato pa zopet rahlo upadanje. Krivulje preostalih dveh starostnih skupin so podobne, le da so zamaknjene, vsaka za nadaljnja 4 leta. Iz primerjave krivulj lahko sklepamo tudi, da večjih selitev (priselitev, odselitev) prebivalcev starih 5-9 in 10-14 let v občini ni. V kakšni meri na krivuljo oz. gibanje prebivalcev starih 0-4 leta vpliva selitveni oz. naravni prirast, pa bo pokazala nadaljnja podrobna analiza oz. primerjava.

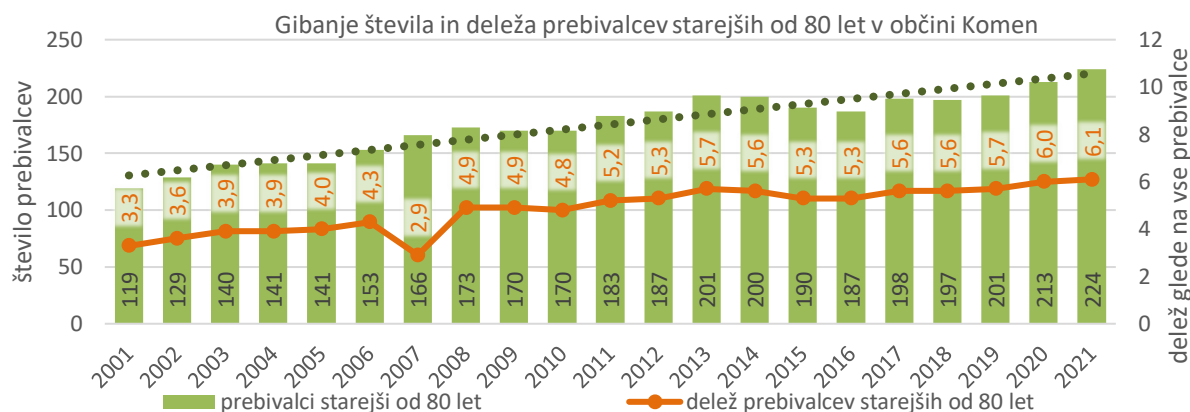


Shema 9: Gibanje prebivalstva po starostnih skupinah otrok med letoma 2002 in 2022.

Za oceno potreb v občini z vidika skrbi za starejše je potrebno pozorneje spremljati tudi starostne skupine starejših prebivalcev. Statistika za starostnike vodi dve starostni skupini in sicer prebivalce starejše od 65 let (65+) ter prebivalce, starejše od 85 let (85+). Število prebivalcev v obeh starostnih skupinah v občini Komen narašča. Tako je bilo leta 2022 v občini 879 prebivalcev, starejših od 65 let, od tega jih je 224 imelo več kot 85 let.



Shema 10: Gibanje števila in deleža prebivalcev starejših od 65 let.



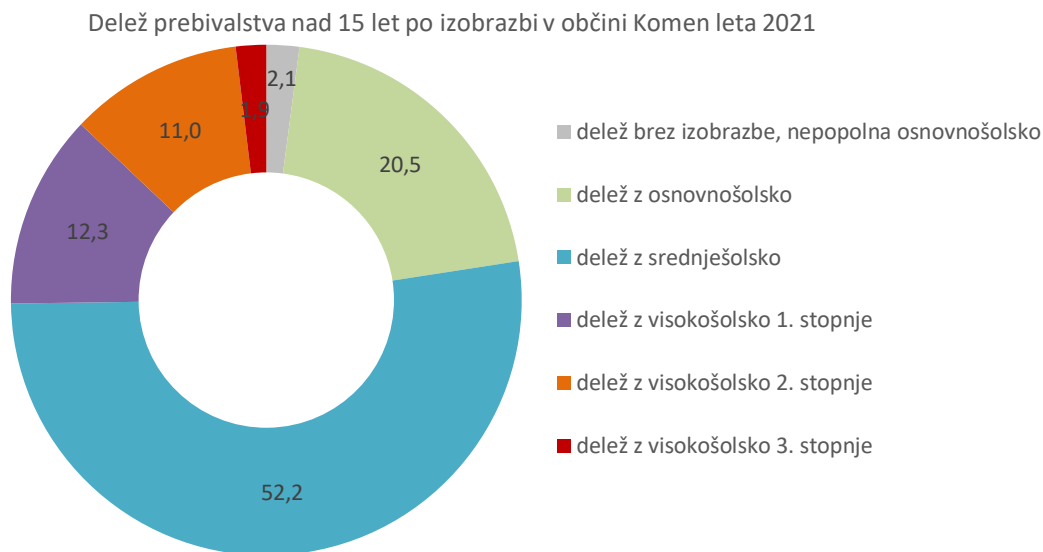
Shema 11: Gibanje števila in deleža prebivalcev starejših od 80 let.

Na to, kakšna je občina oz. njeno prebivalstvo, kaže tudi izobrazbena struktura prebivalstva, ki je pomembna predvsem z vidika gospodarstva, trga dela. Občina v skladu z izobrazbeno strukturo pa načrtuje tudi razvoj družbenih dejavnosti. Iz preglednice 3 in sheme 12 je razvidno, da v občini Komen prevladuje prebivalstvo s srednješolsko izobrazbo (52 % prebivalcev). Visokošolsko izobrazbo (1., 2. ali 3. stopnje) ima 25,2 % prebivalcev, starih 15 let ali več let.

Preglednica 3: Izobrazbena struktura prebivalstva v primerljivih občinah v letu 2021.

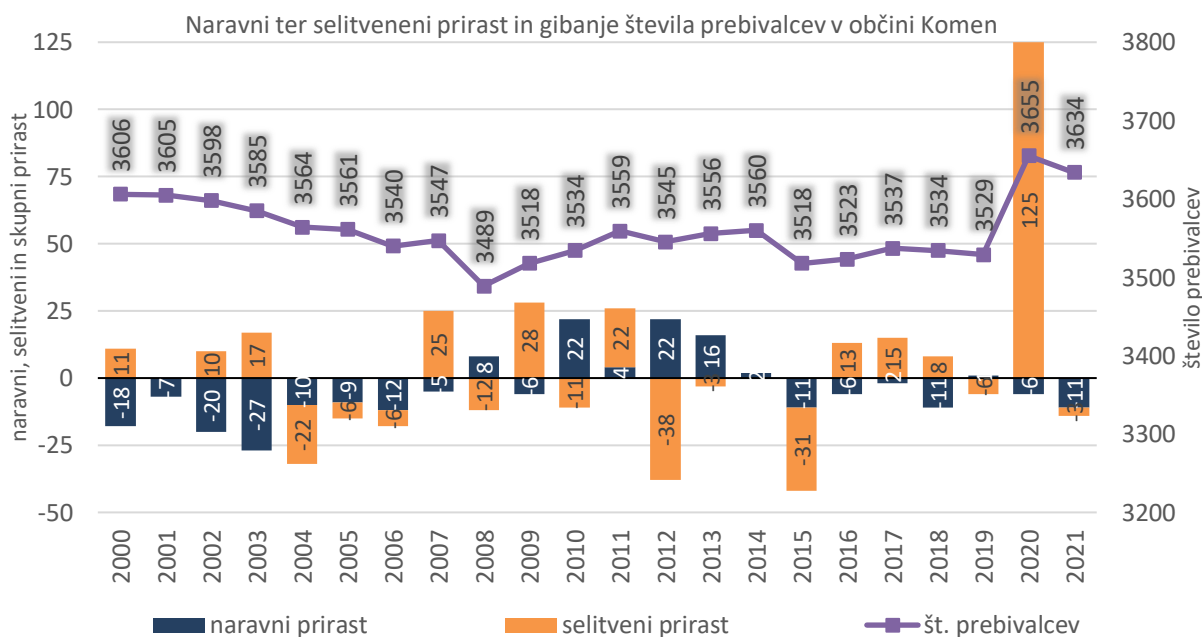
Občina	Brez izobrazbe, nepopolna OŠ	Osnovnošolska	Srednješolska - skupaj	Visokošolska 1. stopnje ipd.	Visokošolska 2. stopnje ipd.	Visokošolska 3. stopnje ipd.
Komen	65 (2,1 %)	640 (20,5 %)	1632 (52,2 %)	968 (12,3 %)	788 (11 %)	384 (1,9 %)
Brda	182 (3,8 %)	982 (20,4 %)	2588 (53,7 %)	1443 (11,6 %)	1065 (9,4 %)	559 (1,1 %)
Divača	116 (3,2 %)	738 (20,1 %)	2010 (54,7 %)	1134 (11,5 %)	808 (9,1 %)	421 (1,4 %)
Hrpelje - Kozina	152 (3,7 %)	918 (22,1 %)	2215 (53,3 %)	1195 (11 %)	874 (8,8 %)	456 (1,3 %)
Kozje	130 (5 %)	741 (28,4 %)	1298 (49,8 %)	613 (9,9 %)	436 (6 %)	258 (0,8 %)
Kungota	122 (2,9 %)	838 (20,1 %)	2306 (55,4 %)	1236 (11,4 %)	899 (8,5 %)	474 (1,7 %)
Miren - Kostanjevica	66 (1,5 %)	931 (21,8 %)	2277 (53,2 %)	1240 (11,6 %)	1003 (10,4 %)	496 (1,4 %)
Sežana	292 (2,5 %)	2365 (20 %)	6324 (53,6 %)	3506 (11,4 %)	2816 (10,8 %)	1347 (1,6 %)
Vipava	110 (2,3 %)	1051 (22,1 %)	2335 (49,1 %)	1343 (12,5 %)	1259 (12,2 %)	592 (1,8 %)
Renče - Vogrsko	68 (1,8 %)	860 (23 %)	1960 (52,4 %)	1008 (11,3 %)	853 (10,3 %)	423 (1,2 %)
Slovenija	48863 (2,7 %)	349528 (19,5 %)	945704 (52,8 %)	541643 (12 %)	447151 (10,9 %)	214364 (2,1 %)

Delež prebivalstva nad 15 let po izobrazbeni strukturi leta 2021 v občini Komen prikazujemo na shemi 12.



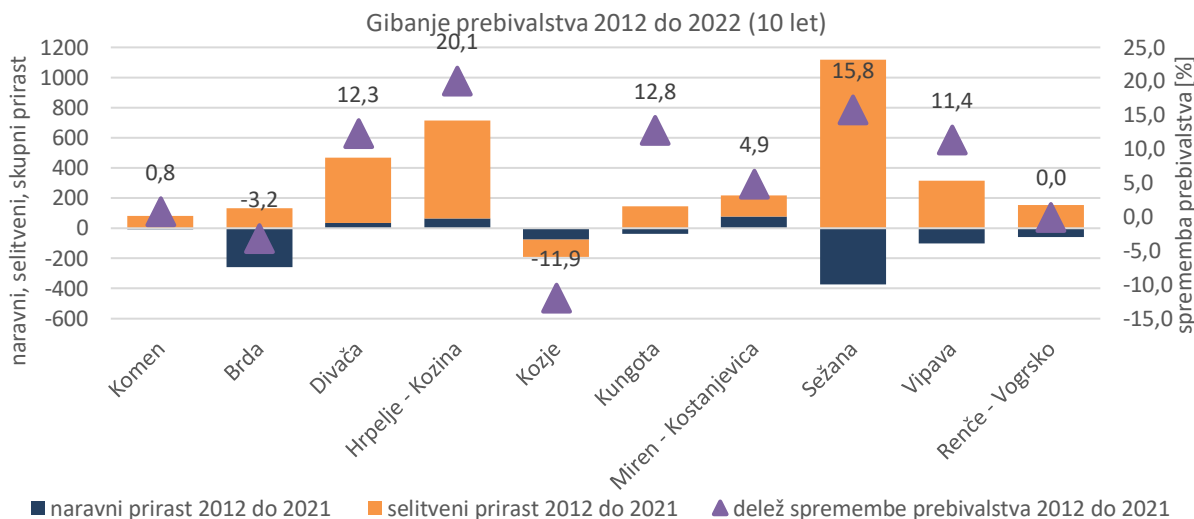
Shema 12: Izobrazbena struktura prebivalstva v občini v letu 2021.

V občini Komen k zmanjševanju števila prebivalcev prispevata tako naravni kot selitveni prirast. Izstopa predvsem izrazito visok selitveni prirast v letu 2020, kar je prispevalo k povečanju števila prebivalcev to leto. V ostalih letih je prišlo do bistveno manjših sprememb.



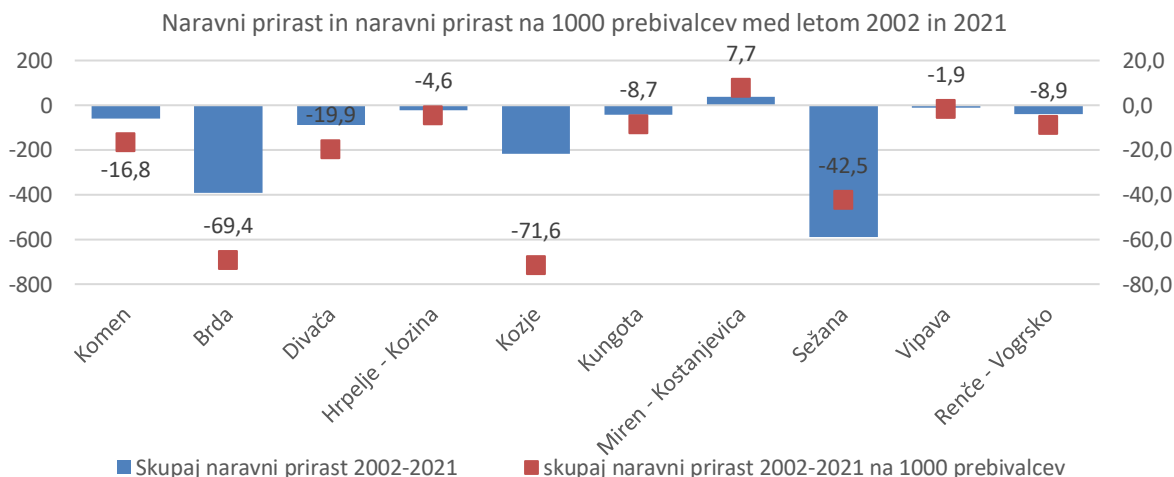
Shema 13: Naravni ter selitveni prirast ter gibanje števila prebivalcev od leta 2000 do 2021.

V 10 letnem obdobju, od leta 2012 do 2022, med primerjanimi občinami najbolj izstopa občina Sežana z zelo visokim selitvenim prirastom. Največji delež povečanja prebivalstva sicer beleži občina Hrpelje – Kozina, predvsem na račun selitvenega prirasta. Občina Komen beleži minimalno povečanje deleža števila prebivalcev (0,8 %). Medtem ko je v 10 letnem obdobju naravni prirast -6, je predvsem zaradi leta 2020 selitveni prirast pozitiven. Priselilo naj bi se 80 prebivalcev.



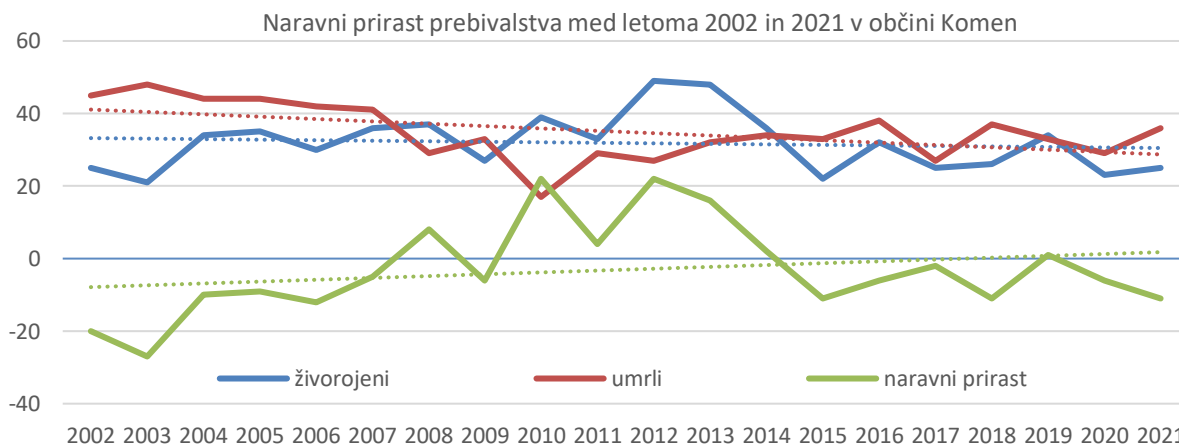
Shema 14: Gibanje prebivalstva med leti 2012 in 2022.

Naravni prirast, preračunan na 1000 prebivalcev, v zadnjih dvajsetih letih v občini Komen znaša -16,8. Med primerjanimi občinami pozitiven prirast beleži le občina Miren – Kostanjevica (7,7). Najnižji prirast, preračunan na 1000 prebivalcev, pa beleži občina Kozje (-71,6).



Shema 15: Naravni prirast in naravni prirast na 1000 prebivalcev v občini med letoma 2002 in 2021.

Shema 16 prikazuje naravni prirast oziroma razmerje med živorojenimi in umrlimi v občini Komen. Razmerje med številom živorojenih in umrlih se skozi obdobje bistveno ne spreminja.



Shema 16: Naravni prirast prebivalstva v občini med letoma 2002 in 2021.

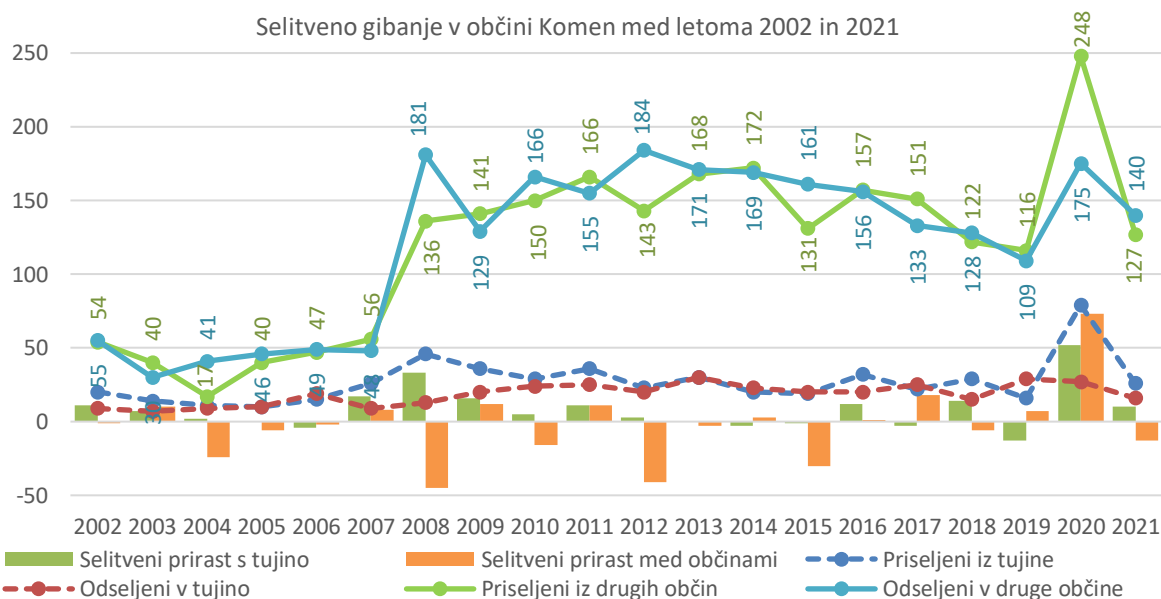
Zaradi velikega vpliva selitvenega prirasta na spremembo števila prebivalcev smo selitveni prirast dodatno analizirali. Podatki vodeni na statističnem uradu omogočajo podroben vpogled v priselitve in odselitve iz občine, tako v tujino kot v druge slovenske občine.

V občini Komen je skupni selitveni prirast s tujino med letoma 2002 in 2021 pozitiven (169). V občini je prisotno predvsem izseljevanje v druge slovenske občine. V obravnavanem obdobju je skupni selitveni prirast med občinami negativen. V druge občine se je med letoma 2002 in 2022 skupno odselilo 44 prebivalcev.

**Preglednica 4:** Selitveni prirast med letoma 2002 in 2021 v primerljivih občinah.

Občina	Skupaj selitveni prirast s tujino 2002-2021	Skupaj selitveni prirast med občinami 2002-2021	Skupaj skupni selitveni prirast 2002-2021
Komen	169	-44	125
Brda	107	152	259
Divača	491	177	668
Hrpelje - Kozina	650	300	950
Kozje	62	-220	-158
Kungota	41	591	632
Miren - Kostanjevica	234	20	254
Sežana	2495	168	2663
Vipava	256	491	747
Renče - Vogrsko	279	-64	215

Bolj podrobno je selitveno gibanje za občino Komen prikazano na shemi 17. Znatno porast priseljavanja iz drugih občin in odseljavanja v druge občine se zgodi po letu 2007, kar pa je delno pripisati tudi spremembi metodologije zajema podatkov na Statističnem uradu RS. V letu 2020 smo zaznali povečanje tako selitvenega prirasta s tujino kot med občinami, v letu 2021 pa zopet opazimo relativno majhne spremembe, kar je značilno za večino let predtem. Nekoliko izstopa predvsem negativni prirast z občinami v letih 2008, 2012 in 2015.



**Shema 17:** Selitveno gibanje v občini Komen med letoma 2002 in 2021.

Tudi selitveni prirast, preračunan na 1000 prebivalcev, pokaže podobno sliko. Skupni selitveni prirast v občini Komen je pozitiven in znaša 34,4 priselitev/1.000 prebivalcev. K temu prispeva pozitiven selitveni prirast s tujino, medtem ko je selitveni prirast med občinami negativen.

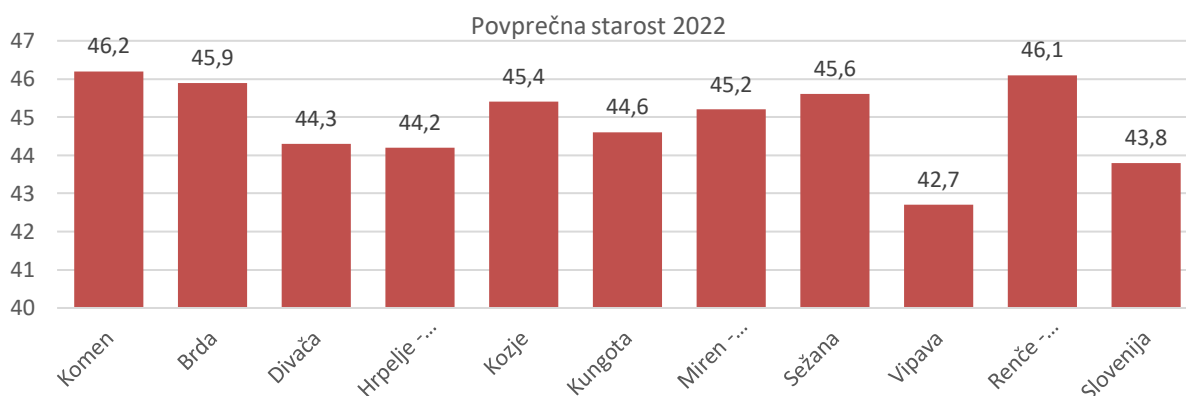
Preglednica 5: Selitveni prirast na 1000 prebivalcev med letoma 2002 in 2021 v primerljivih občinah.

Občina	Skupaj selitveni prirast s tujino na 1000 prebivalcev 2002-2021	Skupaj selitveni prirast med občinami na 1000 prebivalcev 2002-2021	Skupaj skupni selitveni prirast na 1000 prebivalcev 2002-2021
Komen	46,5	-12,1	34,4
Brda	19,0	27,0	46,0
Divača	112,3	40,5	152,8
Hrpelje - Kozina	130,8	60,4	191,1
Kozje	20,5	-72,6	-52,2
Kungota	8,3	120,2	128,6
Miren - Kostanjevica	46,1	3,9	50,1
Sežana	180,2	12,1	192,4
Vipava	44,0	84,3	128,3
Renče - Vogrsko	63,7	-14,6	49,1

### Demografska slika

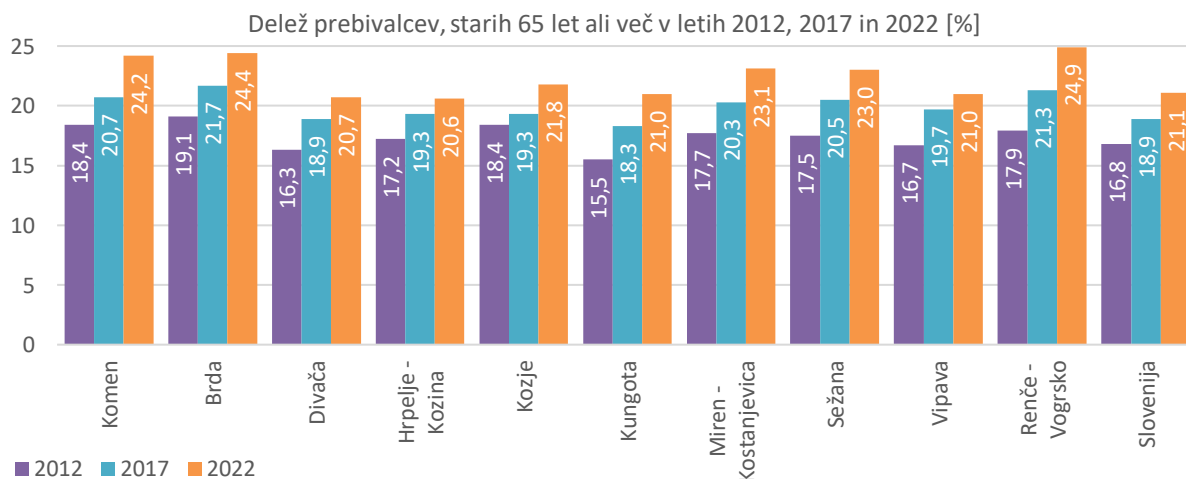
**Vključeni podatki/podkazalniki:** povprečna starost prebivalstva, delež prebivalcev starih 65 in več let, indeks staranja, skupni koeficient starostne odvisnosti, koeficient starostne odvisnosti starih, koeficient starostne odvisnosti mladih, ženske v rodni dobi

Povprečna starost prebivalstva v občini Komen se postopoma zvišuje, kar se dogaja v vseh primerjanih občinah in tudi na državni ravni. Od leta 2002 se je povprečna starost v občini Komen zvišala za 4,7 let oziroma 11,3 %. V letu 2022 povprečna starost tako znaša 46,2, kar je največ med primerjanimi občinami.



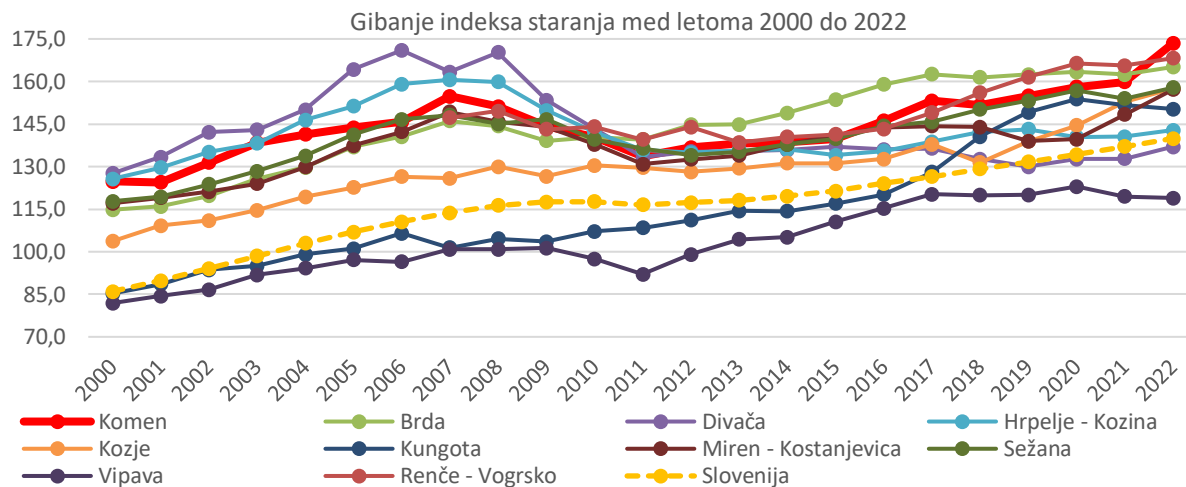
Shema 18: Povprečna starost leta 2022.

Višja povprečna starost prebivalstva je predvsem posledica vse višjega deleža starejših prebivalcev v občini. V vseh primerljivih občinah se je v zadnjih desetih letih delež prebivalcev starih 65 let in več let povišal. V občini Komen v letu 2022 ta znaša 24,2 %. Višji delež beležita občini Brda in Renče – Vogrsko.



Shema 19: Delež prebivalcev starih 65 let in več po primerljivih občinah v letih 2012, 2017 in 2022.

Indeks staranja, ki podaja razmerje med številom oseb, starih 65 ali več let, in številom oseb, mlajših od 15 let, se je med letoma 2000 in 2022 povečal prav v vseh obravnavanih občinah. V občini Komen se je indeks staranja povečal iz 124,8 leta 2000 na 173,4 leta 2022 in je leta 2022 najvišji med primerjanimi občinami.

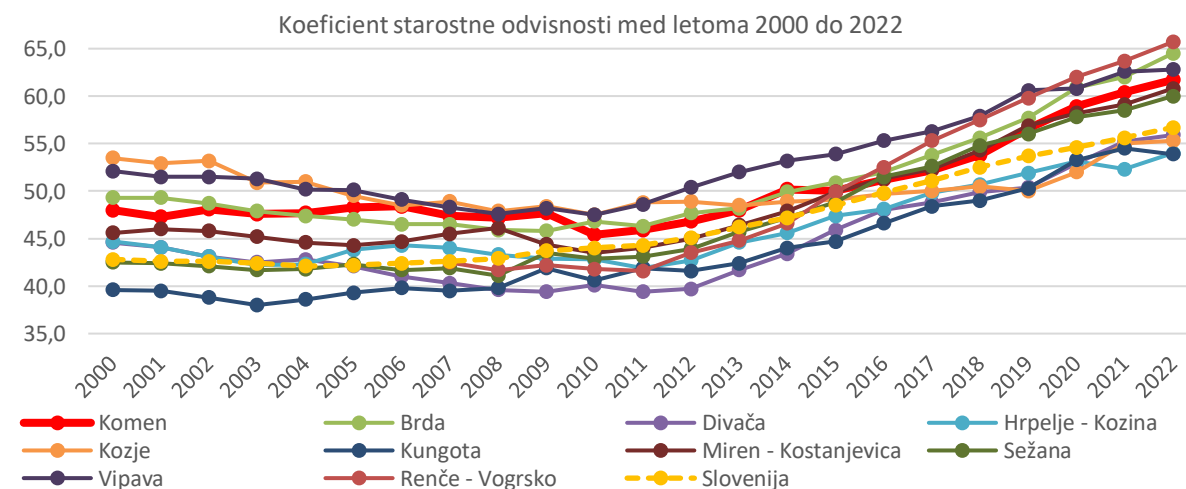


\*podatki za občino Renče - Vogrsko se prikazujejo od leta 2007 dalje.

Preglednica 6: Gibanje indeksa staranja med letoma 2000 do 2022.

Še en izmed pomembnejših kazalnikov, ki nudi vpogled v demografsko sliko občine, je koeficient starostne odvisnosti prebivalstva. Skupni koeficient starostne odvisnosti kaže število starostno odvisnih prebivalcev (mladih in starih) na 100 delovno sposobnih prebivalcev. To je ključen kazalnik za izražanje demografskega pritiska v prihodnosti na ekonomsko dogajanje v družbi. Ob tem koeficient lahko izračunamo ločeno za stare in mlade ter tako podrobneje analiziramo demografsko sliko v občini. V splošnem kot boljše obravnavamo nižje vrednosti koeficienta starostne odvisnosti starih ter višje vrednosti koeficienta starostne odvisnosti mladih.

Glede na višanje povprečne starosti prebivalstva in deleža starejših je pričakovano tudi pri koeficientu starostne odvisnosti v zadnjih dvajsetih letih prišlo do znatnega povečanja. V občini Komen se je vrednost v primerjavi z letom 2000 povečala za 28,5 % in leta 2022 znaša 61,7, kar je nekoliko nad slovenskim povprečjem (56,7).



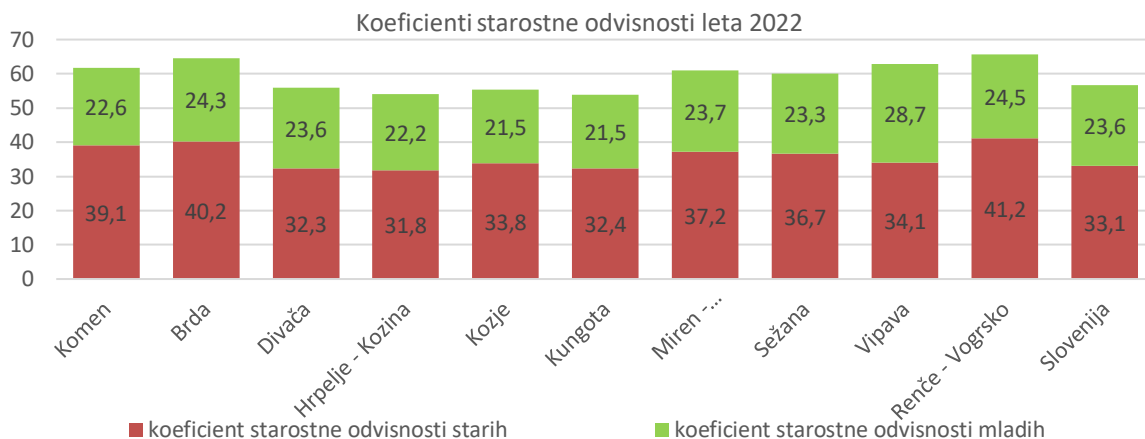
\*podatki za občino Renče - Vogrsko so prikazani od leta 2007 dalje.

Shema 20: Koeficient starostne odvisnosti med letoma 2000 do 2022.

Vpogled v skupni koeficient starostne odvisnosti omogoča ločevanje na mlade in stare, ki so odvisni od delovno aktivnega prebivalstva (DAP). Višina stolpca podaja vrednost skupnega koeficienta, dodatno pa shema 21 prikazuje vrednosti koeficienta starostne odvisnosti starih in mladih v letu 2022.

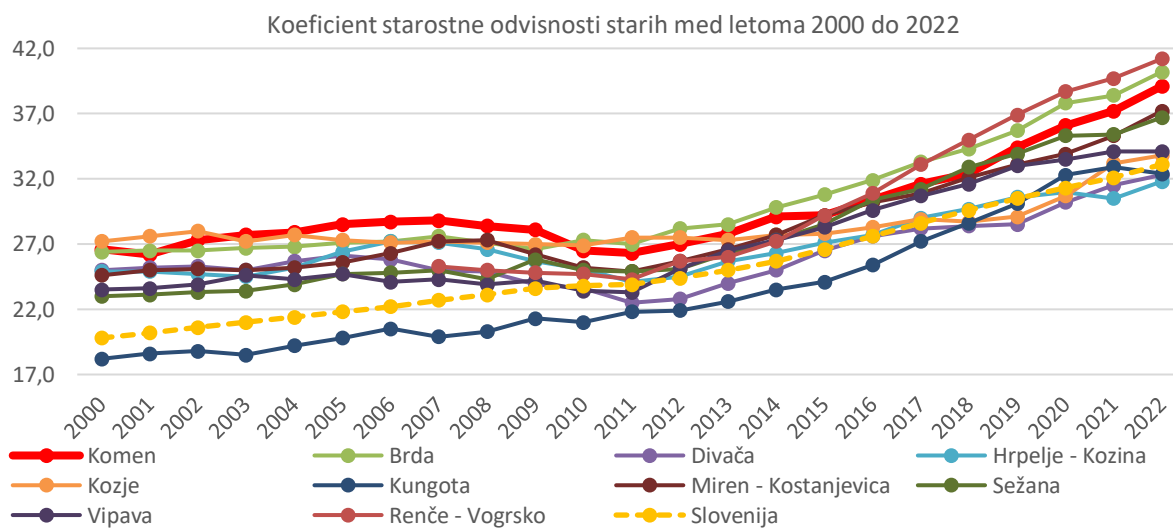
V občini Komen je koeficient starostni odvisnosti starih višji od koeficienta starostne odvisnosti mladih, kar nam pove, da je večje število starih, ki so odvisni od delovno aktivnega prebivalstva. Podobna slika je sicer pri vseh primerjanih občinah.





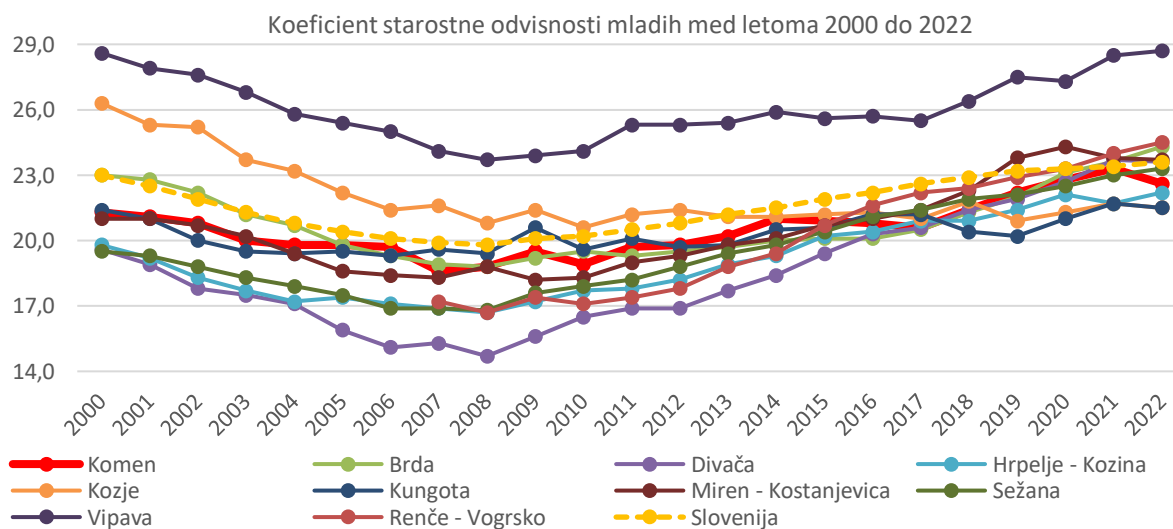
Shema 21: Koefficient starostne odvisnosti starih in mladih leta 2022.

Pri gibanju koefficienta starostne odvisnosti od leta 2000 do 2022 je vidno konstantno zviševanje koefficienta starostne odvisnosti starih, medtem ko pri koefficientu starostne odvisnosti mladih prihaja do nekoliko večjih nihanj.



\*podatki za občino Renče - Vogrsko so prikazani od leta 2007 dalje.

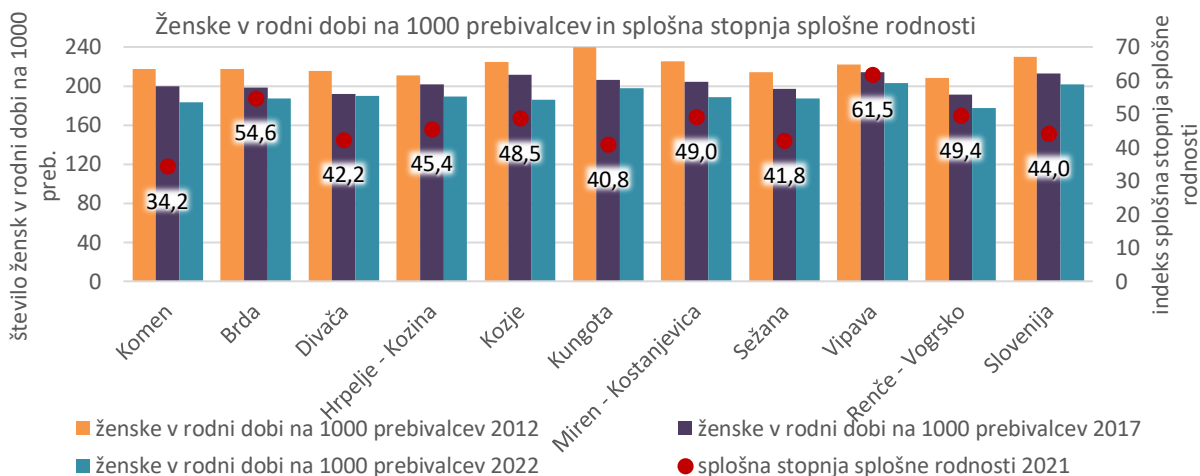
Shema 22: Koefficient starostne odvisnosti starih med letoma 2000 do 2022.



\*podatki za občino Renče - Vogrsko so prikazani od leta 2007 dalje.

Shema 23: Koefficient starostne odvisnosti mladih med letoma 2000 do 2022.

Večji vpliv na demografsko sliko ima tudi število in starost žensk v občini, rodnost in število otrok, ki jih imajo. Graf prikazuje spreminjanje število žensk v rodni dobi na 1000 prebivalcev ter izračunano splošno stopnjo splošne rodnosti oziroma njeno spreminjanje med leti 2012, 2017 in 2022. Splošna stopnja splošne rodnosti je bila v občini Komen leta 2022 34,2, kar je najmanj med primerjanimi občinami. Zmanjšuje se tudi število žensk v rodni dobi na 1000 prebivalcev.



Shema 24: Ženske v rodni dobi na 1000 prebivalcev in splošna stopnja splošne rodnosti v letih 2012, 2017 in 2022.

### DEMOGRAFIJA PO NASELJIH OBČINE

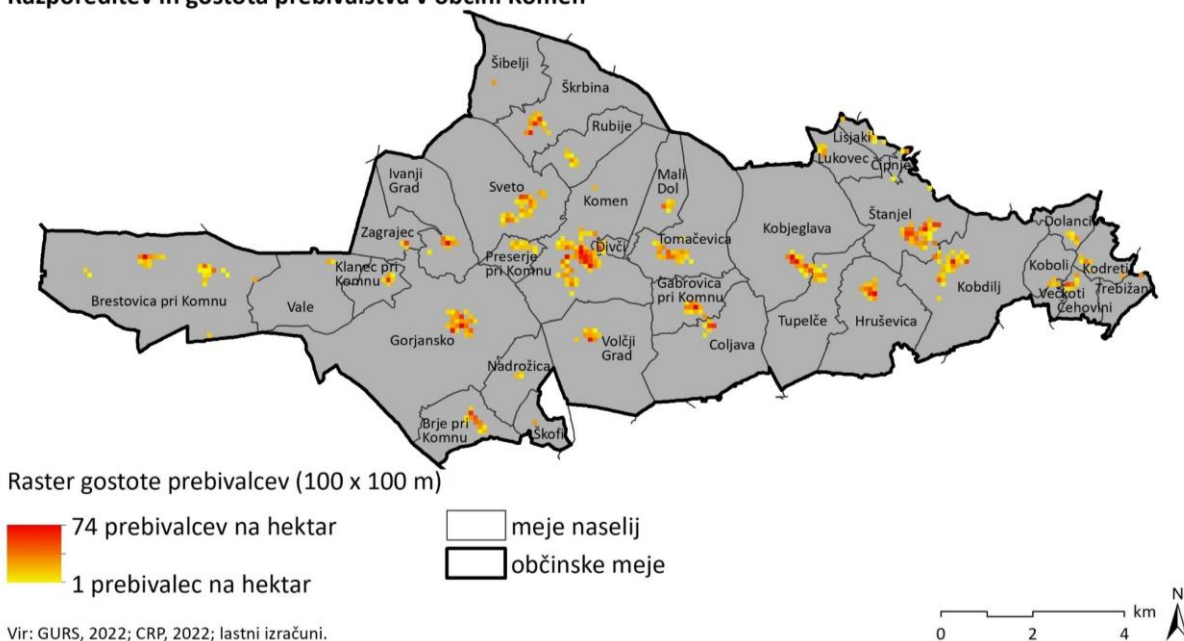
Podrobnejšo demografsko sliko znotraj občine omogočajo prikazi kazalnikov po naseljih. Razlike med naselji so očitne, temu primerno pa je potrebno prilagoditi tudi strategije prostorskega razvoja. Pomembne pa so tudi ugotovitve, kakšni so vzroki za nastale razlike med naselji. V nadaljevanju po naseljih prikazujemo le pomembnejše demografske kazalnike, v preglednicah pa so podane povprečne vrednosti za Slovenijo in občino.

### Število prebivalcev in gibanje števila prebivalcev po naseljih

#### Gostota in število prebivalcev

Na sliki 2 je prikazan raster gostote prebivalstva, ki je izdelan na rastrsko mrežo 100 m x 100 m in prikazuje gostoto poselitve, ne glede na administrativno delitev občine. Karta nazorno prikaže, kako so prebivalci zgoščeni v posameznem naselju, oziroma poselitev ne prehaja iz enega naselja v drugega.

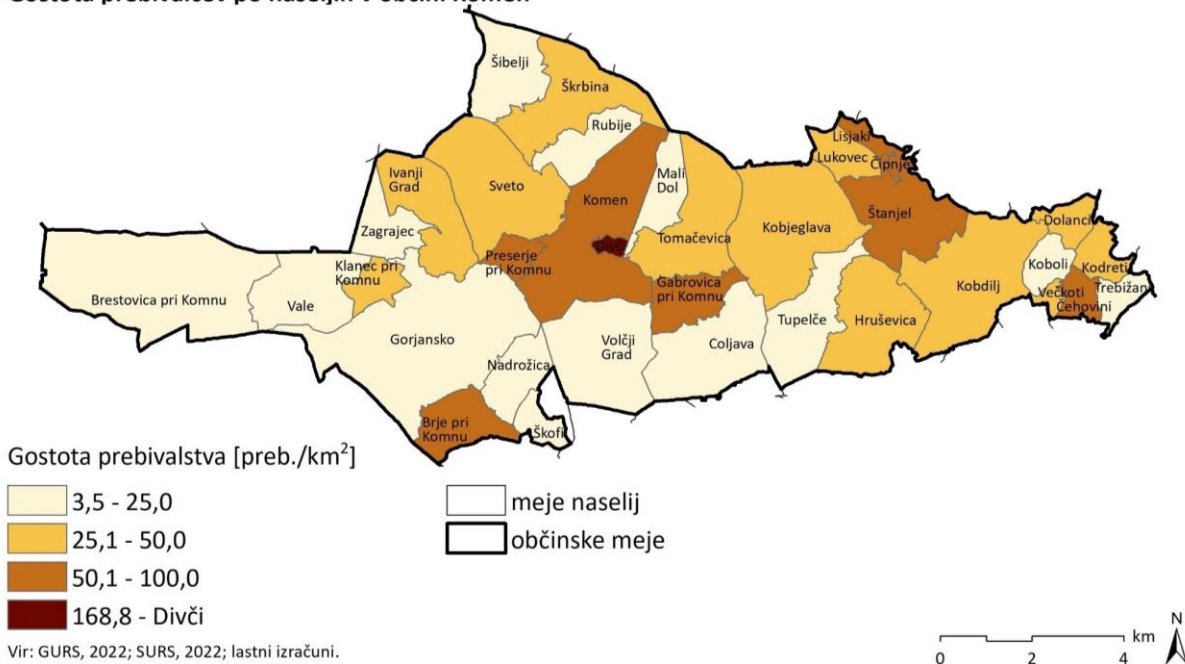
#### Razporeditev in gostota prebivalstva v občini Komen



Slika 2: Razporeditev in gostota prebivalstva v občini Komen.

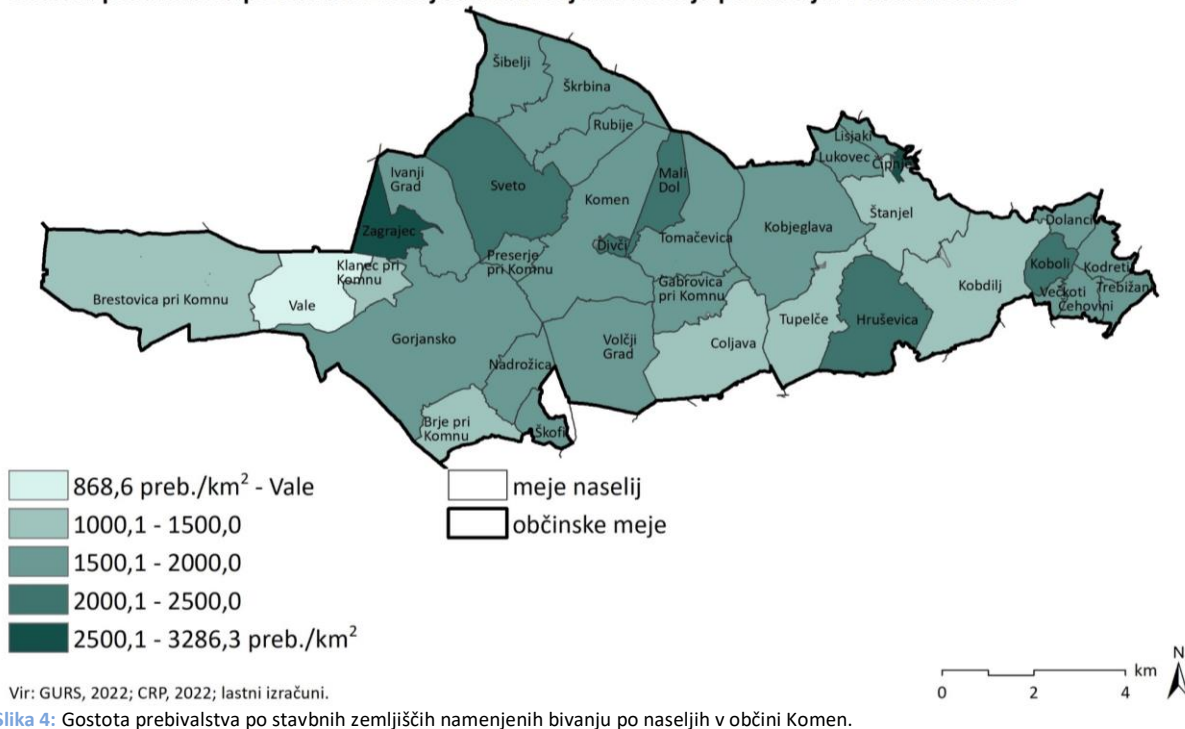
Iz slike 3, ki prikazuje gostoto na meje naselij, je razvidno, da je občina Komen nekoliko gosteje poseljena na vzhodu občine. V večini naselij prevladuje gostota poselitve pod 100 prebivalcev na km<sup>2</sup>, le v naselju Divči gostota poselitve znaša 168,8 prebivalcev/km<sup>2</sup>.

**Gostota prebivalcev po naseljih v občini Komen**



Prav zaradi vpliva velikosti območja naselja iz RPE, pri analizi gostote poselitve dodatno izračunamo in prikazujemo še gostoto prebivalstva na območjih stavbnih zemljišč, namenjenih bivanju (slika 4). Pri tem upoštevamo vsa območja namenskih rab prostora S, CU in A, ne glede na to, ali gre že za pozidana območja ali prostorske rezerve. Slika podaja realnejšo delitev naselij po tipu poselitve oz. značilni gostoti prebivalstva. Pri razumevanju poselitve pa je pomembna hkratna uporaba vseh prikazov. Vidimo, da je v občini Komen največja gostota na stavbnih zemljiščih v naseljih Zagrajec in Čipnje, najmanjša pa v naselju Vale.

**Gostota prebivalstva po stavbnih zemljiščih namenjenih bivanju po naseljih v občini Komen**



### Prebivalci po starostnih skupinah in spreminjanje števila prebivalstva

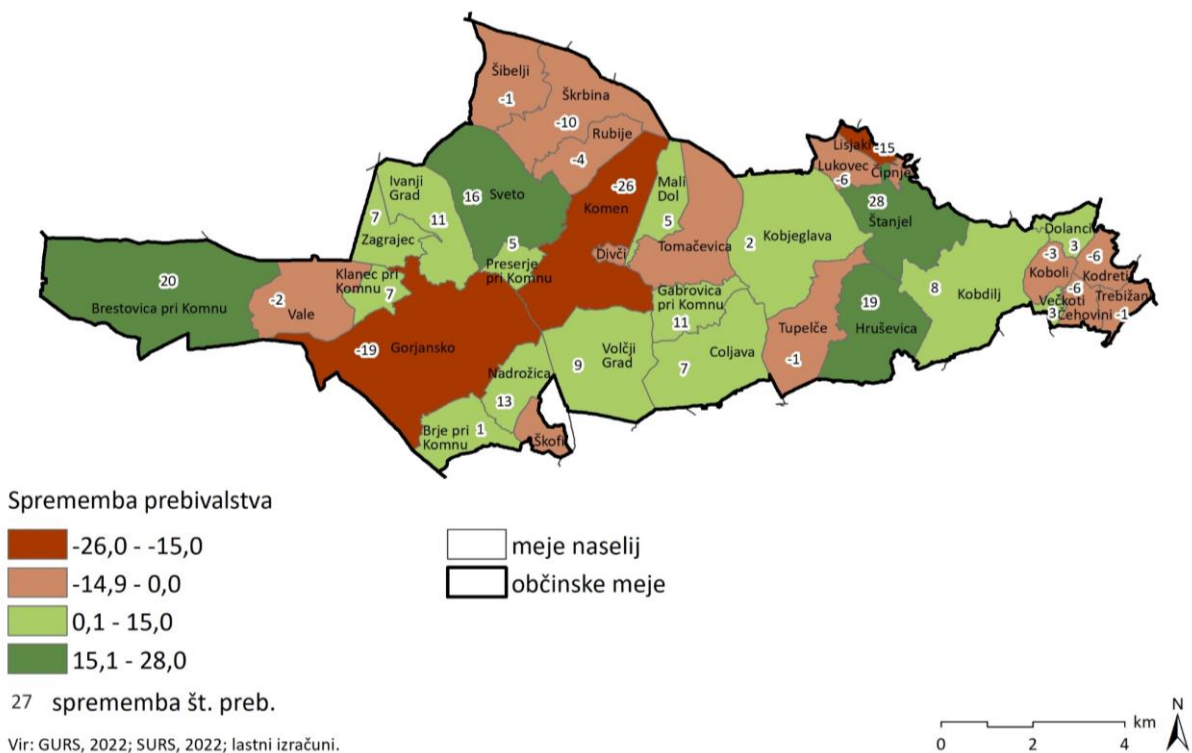
V občini Komen je v povprečju 14,0 % prebivalcev mlajših od 15 let in 24,2 % starejših od 65. Pri tem prihaja do razlik med posameznimi naselji. Največ starostnikov (32,8 %) ima naselje Tupelče, ki ima hkrati tudi največji delež mladostnikov (14,8 %).

Preglednica 7: Delež prebivalcev po starostnih skupinah v letu 2022.

Opazovana prostorska enota	0 – 14 let [%]	15 – 64 let [%]	Nad 65 let [%]
Slovenija	15,1	63,8	21,1
Občina Komen	14,0	61,9	24,2
naselje Komen	14,2	62,7	23,0
naselje Štanjel	14,4	63,7	22,0
naselje Brestovica pri Komnu	12,8	62,6	24,6
naselje Gorjansko	13,1	63,5	23,5
naselje Kobjeglava	14,4	57,4	28,2
naselje Tupelče	14,8	52,5	32,8

Prikaz sprememb števila prebivalcev po naseljih pokaže, da je bil v zadnjih 10 letih (2012-2022) največji upad prebivalstva v naseljih Gorjansko, Komen in Lisjaki, največji prirast pa v naseljih Brestovica pri Komnu, Sveto, Hruševica in Štanjel (slika 5).

#### Sprememba števila prebivalcev med letoma 2012 in 2022



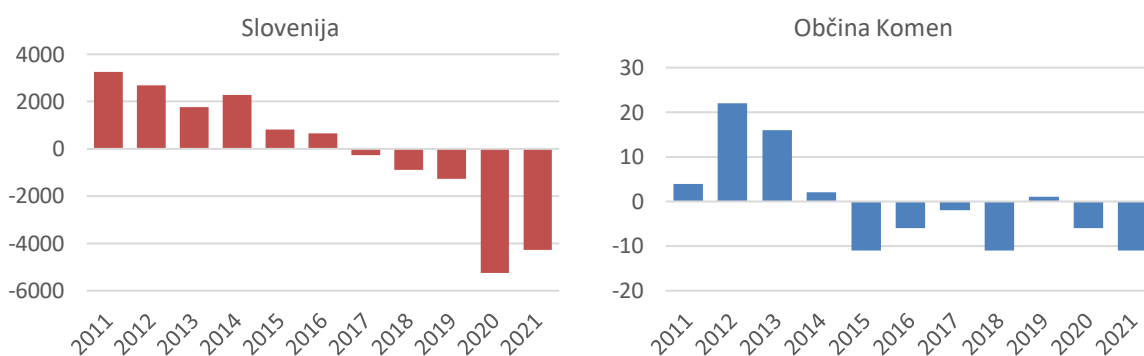
Slika 5: Sprememba števila prebivalcev med letoma 2012 in 2022 (10 let).

### Naravni prirast

Naravni prirast v občini Komen je negativen in znaša -6. Pri tem shema 25 prikazuje zmanjševanje naravnega prirasta oz. negativne vrednosti od leta 2015 dalje. Pri tem je med leti 2012 – 2021 najnižji v naselju Gorjansko (-16), najvišji pa v naselju Štanjel (22).

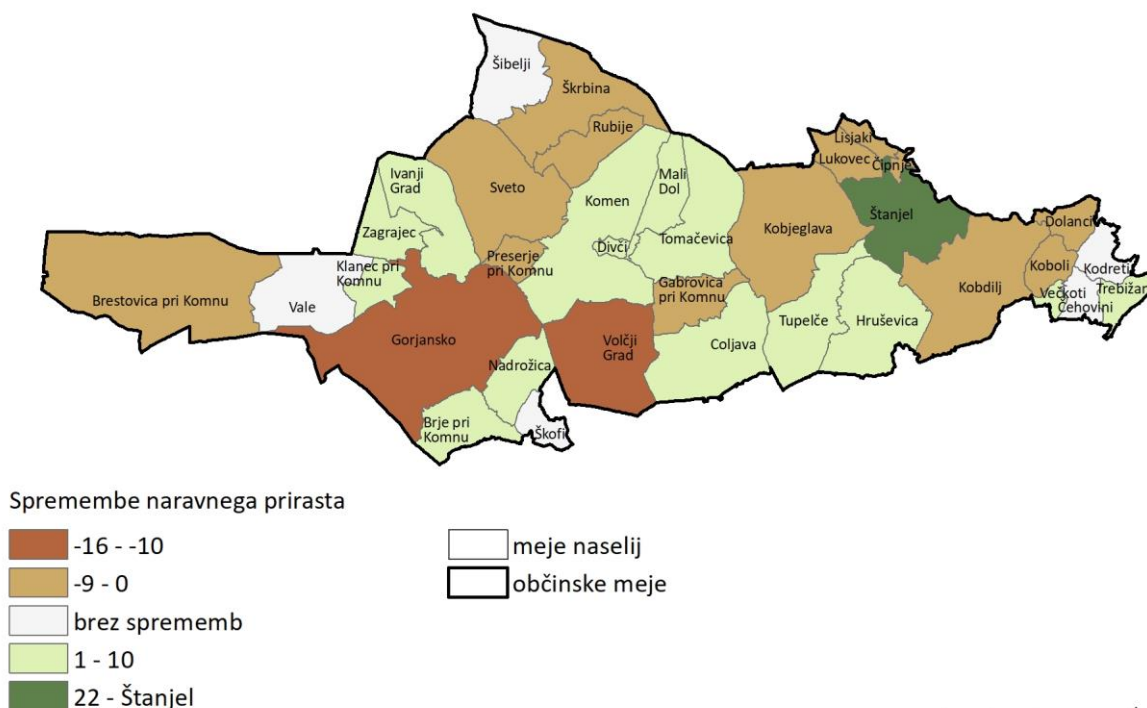
**Preglednica 8:** Primerjava naravnega prirasta v Sloveniji, občini in izbranih naseljih med letoma 2012 in 2021.

Kazalnik	Skupaj naravni prirast 2012 - 2016	Skupaj naravni prirast 2017 - 2021	Skupaj naravni prirast 2012 - 2021
Slovenija	8.200	-11.954	-3.754
Občina Komen	23	-29	-6
naselje Komen	10	-4	6
naselje Štanjel	22	0	22
naselje Brestovica pri Komnu	-2	1	-1
naselje Gorjansko	-7	-9	-16
naselje Kobjeglava	-8	3	-5
naselje Tupelče	2	0	2



**Shema 25:** Gibanje naravnega prirasta med leti 2011 in 2021 za Slovenijo in občino.

### Skupni naravni prirast med letoma 2012 in 2021



Vir: GURS, 2022; SURS, 2022; lastni izračuni.

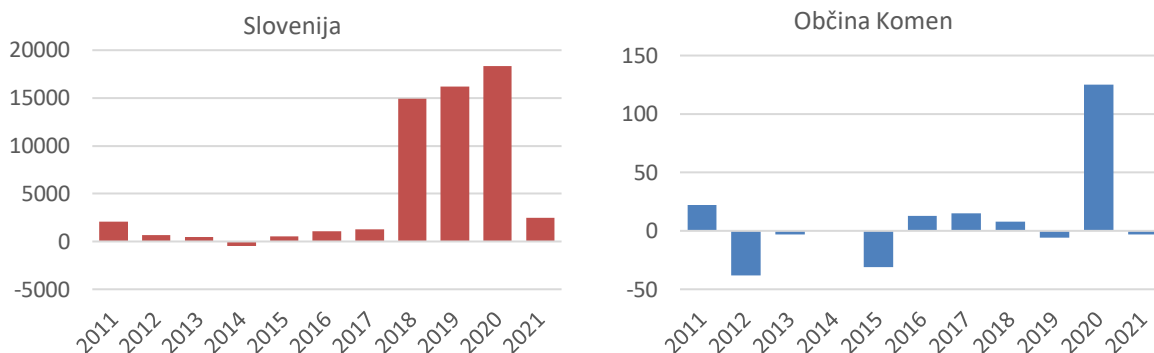
**Slika 6:** Gibanje naravnega prirasta med letoma 2012 in 2021 v občini.

### Selitveni prirast

Selitveni prirast je v obdobju 2012-2021 v občini znašal 80. Pri tem na shemi 26 vidimo, da je bil selitveni prirast daleč najvišji v letu 2020 (125) in bistveno prispeva k pozitivnemu prirastu. Med naselji prihaja do razlik, tako imamo na primer Brestovico pri Komnu, kjer je bil selitveni prirast pozitiven (21), in naselje Komen, kjer je selitveni prirast znašal -31.

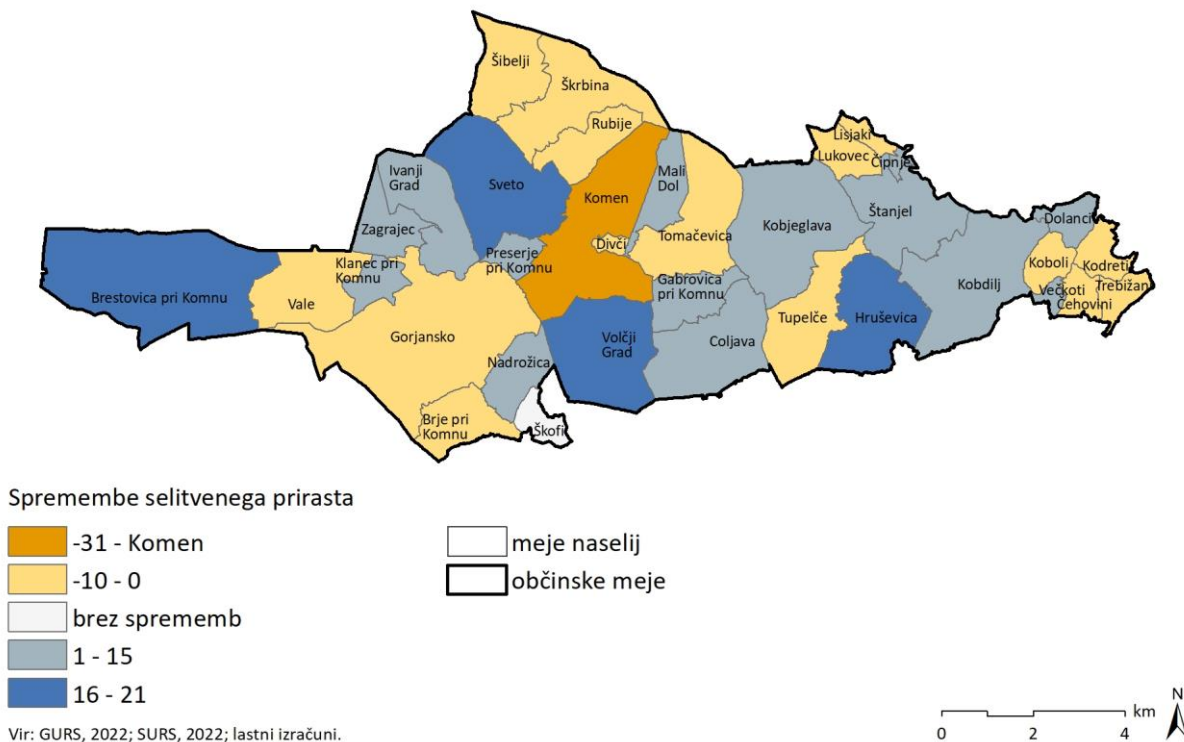
**Preglednica 9:** Primerjava selitvenega prirasta po obdobjih za Slovenijo, občino in izbrana naselja med letoma 2012 in 2021.

Kazalnik	Skupaj selitveni prirast 2012 - 2016	Skupaj selitveni prirast 2016 - 2021	Skupaj selitveni prirast 2012 - 2021
Slovenija	2.199	53.239	55.438
Občina Komen	-59	139	80
naselje Komen	-30	-1	-31
naselje Štanjel	8	-3	5
naselje Brestovica pri Komnu	-5	26	21
naselje Gorjansko	3	-7	-4
naselje Kobjeglava	2	5	7
naselje Tupelče	-5	2	-3



**Shema 26:** Gibanje selitvenega prirasta med leti 2011 in 2021 za Slovenijo in občino.

### Skupni selitveni prirast med letoma 2012 in 2021



**Slika 7:** Gibanje selitvenega prirasta med letoma 2012 in 2021 v občini.

## Demografska slika

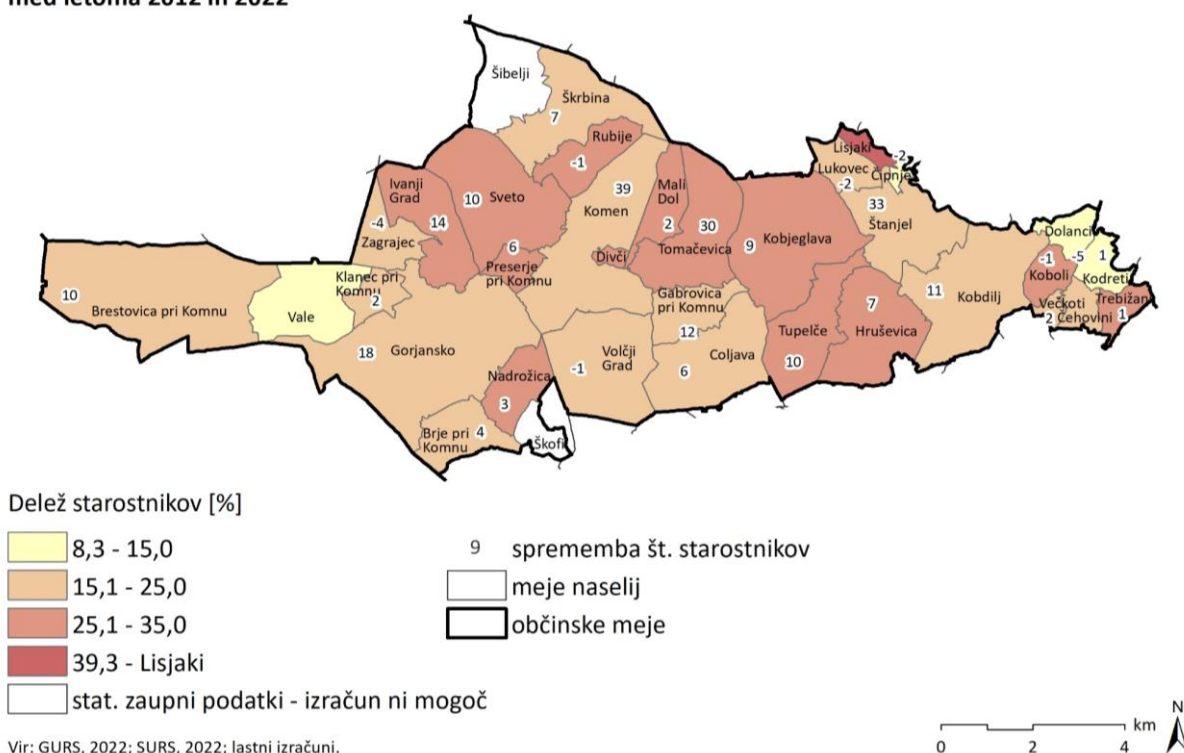
### Delež starih prebivalcev (65 let in več)

Povprečna starost prebivalcev v občini je bila leta 2022 višja od slovenskega povprečja, enako delež prebivalstva nad 65 let. Pri tem se je delež starejših v zadnjih 10 letih na državni ravni povečal za 28,9 %, v občini Komen pa za 34,2 %.

**Preglednica 10:** Povprečna starost in delež starih prebivalcev leta 2022.

Kazalnik	Slovenija	Občina Komen
Povprečna starost	43,8	46,2
Prebivalstvo nad 65 let (število)	444.743	879
Prebivalstvo nad 65 (%)	21,1	24,2
Sprememba števila prebivalstva nad 65 let (število) med 2012 in 2022	povečanje za 99.743	povečanje za 224
Sprememba števila prebivalstva nad 65 let (%) med 2012 in 2022	povečanje za 28,9	povečanje za 34,2

### Delež starostnikov leta 2022 in sprememba števila starostnikov, starih 65 let in več, med letoma 2012 in 2022



**Slika 8:** Delež starostnikov nad 65 let po naseljih v letu 2022 in sprememba števila starostnikov med letoma 2012 in 2022.

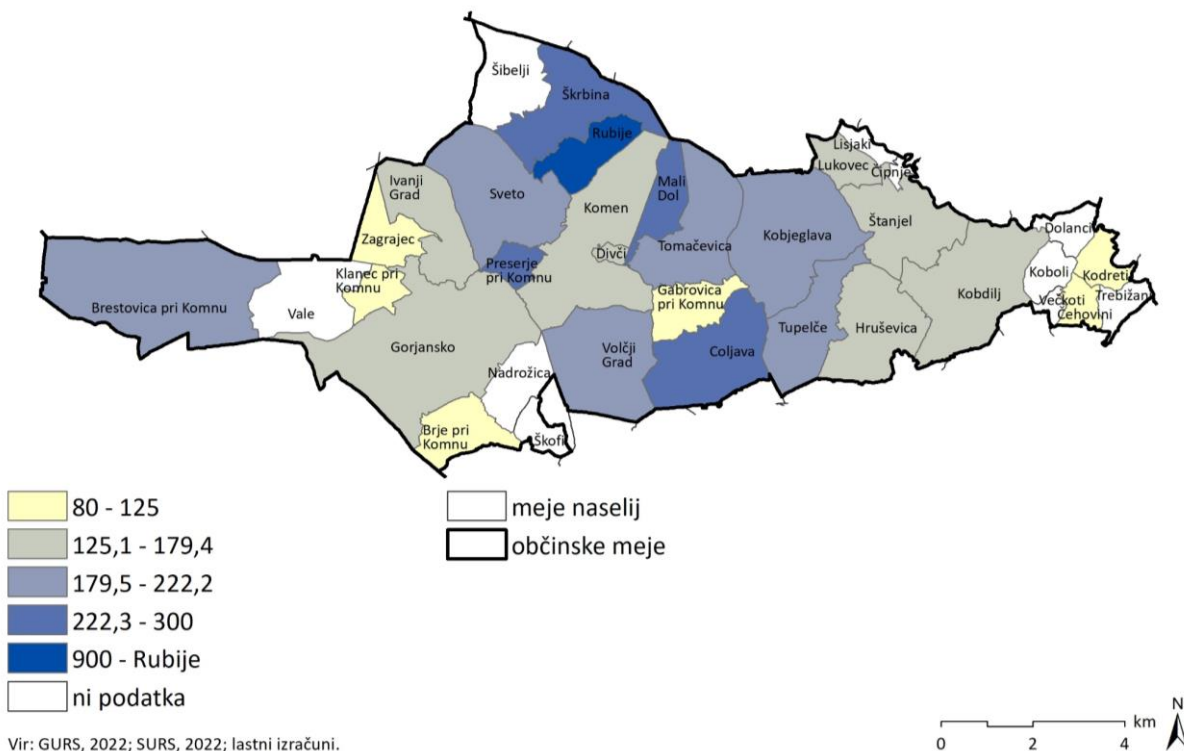
## Indeks staranja

Vrednost indeksa staranja je v občini Komen (v letu 2022 173,4) znatno višja od slovenskega povprečja (v letu 2022 139,9). Opazovanje spremembe oz. povečanje indeksa staranja v zadnjih 10 letih nam pove, da se indeks v občini povečuje hitreje kot na državni ravni.

**Preglednica 11:** Primerjava indeksa in spremembe indeksa staranja.

Kazalnik	Slovenija	Občina Komen
Vrednost indeksa staranja 2012	117,3	136,7
Vrednost indeksa staranja 2017	126,5	153,2
Vrednost indeksa staranja 2022	139,9	173,4
Sprememba indeksa staranja med 2012-2017	9,2	16,5
Sprememba indeksa staranja med 2017-2022	13,4	20,2
Sprememba indeksa staranja med 2012-2022	22,6	36,7

## Indeks staranja leta 2022



**Slika 9:** Vrednost indeksa staranja leta 2022 po naseljih v občini Komen.

## Koeficient starostne odvisnosti

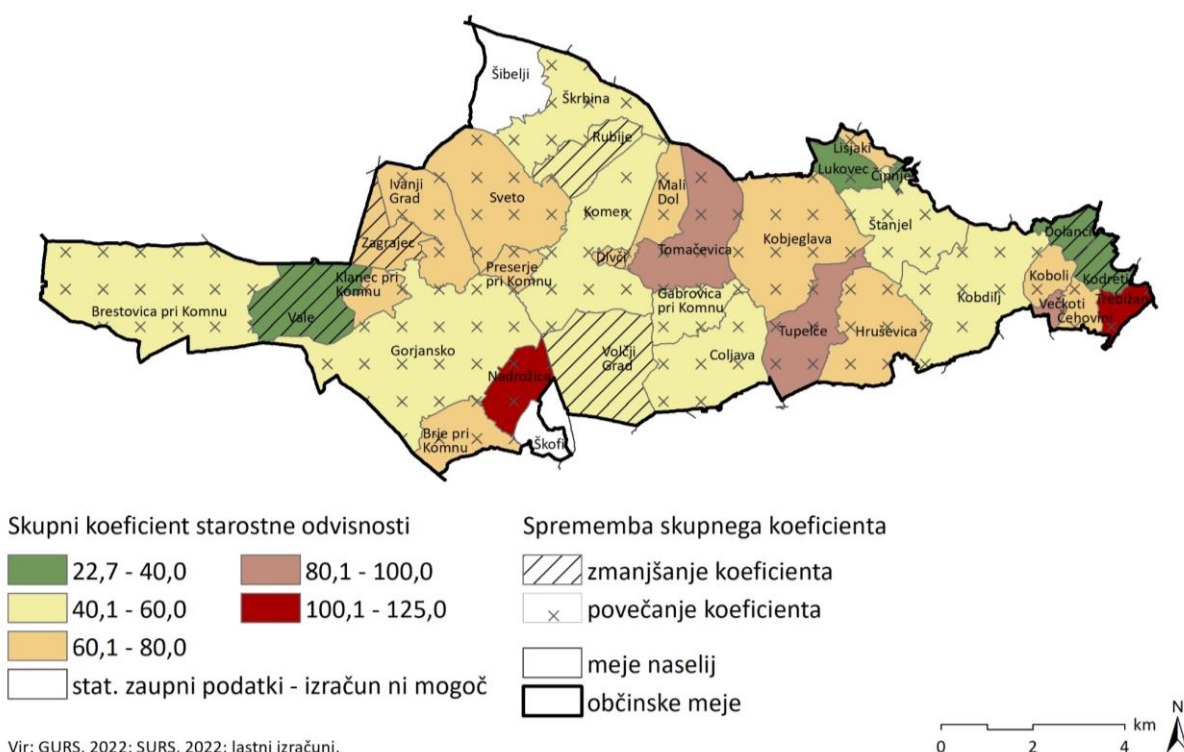
Koeficient starostne odvisnosti v občini Komen za leto 2022 znaša 61,7, kar je nekoliko več od državnega povprečja. Pri tem je koeficient starostne odvisnosti starih višji, koeficient starostne odvisnosti mladih pa nekoliko nižji od slovenskega povprečja.

**Preglednica 12:** Povprečne vrednosti koeficienta starostne odvisnosti v letu 2022.

Kazalnik	Slovenija	Občina Komen
Vrednost skupnega koeficienta starostne odvisnosti	56,7	61,7
Vrednost koeficienta starostne odvisnosti starih	33,1	39,1
Vrednost koeficienta starostne odvisnosti mladih	23,6	22,6
Sprememba skupnega koeficienta 2012 - 2022	povečanje za 11,6 oz. za 25,7 %	povečanje za 14,9 oz. za 31,8 %



## Koeficient starostne odvisnosti in sprememba koeficienta med letoma 2012 in 2022



Slika 10: Gibanje koeficienta starostne odvisnosti po naseljih v občini med letoma 2012 in 2022.

### 2.1.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev

Število prebivalcev občine se je v 20 letih (2002-2022) povečalo za 29 oz. 0,8 %. Spremembe v številu so minimalne, bolj od števila pa se spreminja sestava prebivalstva. Občutno se je zmanjšalo število prebivalcev v starostni skupini 20-49 let (iz 1.597 na 1.243), povečalo pa se je število prebivalcev v starostni skupini 50-64 let (iz 623 na 850) in starostni skupini 65 let in več (iz 665 na 879). Pri analizi 5 letnih starostnih skupin oz. števila prebivalcev po teh skupinah se je pokazalo, da se je v 20 letih najbolj zmanjšalo število prebivalcev v starostni skupini 20-24 let (-133; 50,4 %), najbolj povečalo pa v starostni skupini 55-59 let (144; 98,0 %). Starostna piramida leta 2022 je neuravnotežena, mladih prebivalcev je manj, medtem ko se večina prebivalcev (leta 2022 so to prebivalci stari med 40 in 69 let) pomika proti vrhu piramide. Vrh piramide pa je podvržen večji umrljivosti prebivalstva, kar bo vplivalo na vse slabši naravni prirast. Dodatno je vse manj tudi žensk v rodni dobi, s tem pa se bo zmanjševalo število rojstev v občini, kar bo še dodatno vplivala na trend zmanjševanja naravnega prirasta. Na naravni prirast, v katerem se odražajo pretekli trendi z vplivom na strukturo prebivalstva, je zelo težko vplivati. Dejansko so le priselitve in to mladega prebivalstva, otrok, tiste ki lahko na ta negativni trend postopno vplivajo.

Podrobna analiza letnih sprememb števila prebivalstva je pokazala kako na število prebivalcev občine vpliva naravni in kako selitveni prirast. Izrazito izstopa predvsem povečanje števila prebivalcev v letu 2020, ko se je število povečalo za 126. Povečanje gre predvsem na račun priseljevanja v občino, ki pa je posledica določil Zakona o prijavi prebivališča (Uradni list RS, št. 52/16) in s tem prenehanja veljavnosti začasnega prebivališča v tujini pa tudi posledica ukrepov za zajezitev širjenja bolezni covid-19. Letne spremembe prebivalstva so v preostalih letih sorazmerno precej manjše in se gibajo od zmanjšanja za 58 prebivalcev leta 2008/09 do povečanja za 29 prebivalcev leta 2009/10. V zadnjih letih pa se prebivalstvo minimalno zmanjšuje.

Kot rečeno na gibanje prebivalstva vpliva tako naravni kot selitveni prirast. Naravni prirast je bil v zadnjih 10 letih (2012-2022) negativen (-6), medtem ko je selitveni prirast pozitiven, in je v obdobju 2012-2022 znašal 80. Selitveni prirast ločujemo na selitveni prirast s tujino in selitveni prirast med občinami. V občini Komen je bil v zadnjih 20 letih (2002-2021) selitveni prirast s tujino pozitiven (169), selitveni prirast med občinami pa negativen (-44).

Tako kot skoraj v celotni Sloveniji, so tudi v občini Komen prisotni trendi staranja prebivalstva, povečanje deleža starostnikov, dvig indeksa staranja, upad števila rojstev, ipd. Kazalniki se sicer slabšajo v vseh primerjanih občinah, vendar se trendi staranja prebivalstva v občini Komen dogajajo nekoliko hitreje kot je to značilno za preostale občine in glede na državno povprečje. Povprečna starost v občini Komen leta 2022 znaša 46,2, kar je največ med primerjanimi občinami. Visok je tudi delež starostnikov (65 let in več), ki predstavljajo skoraj četrtno prebivalstva (24,2 %). Z vidika demografije je eden izmed kritičnih kazalnikov tudi indeks staranja, ki se z leti povečuje. Ta se je v občini od leta 2000 povečal iz 124,8 na 173,4 leta 2022, oz. za 38,9 %. V letu 2022 je to najvišja vrednost med primerjanimi občinami in precej več od državnega povprečja.

Demografska analiza znotraj občine, po naseljih pokaže, da je prebivalstvo nekoliko bolj skoncentrirano v osrednjem in vzhodnem delu občine, če ocenjujemo gostoto poseljenosti glede na meje naselij. Pri tem je sicer osrednje naselje Komen naselje, kjer se je v zadnjih 10 letih (2012-2021) najbolj zmanjšalo število prebivalcev (-25), najbolj pa se je povečalo v naselju Štanjel (27). V obdobju 2012-2021 je bil naravni prirast najvišji v naselju Štanjel (22), najnižji pa v naselju Gorjansko (-16). Najvišji selitveni prirast je bil v enakem obdobju najvišji v naselju Brestovica pri Komnu (21), najnižji pa v naselju Komen (-31).

## 2.1.4 Strokovne podlage in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

### Izdelane strokovne podlage

Na področju demografije občina nima izdelanih oziroma pri pregledu nismo našli nobenih aktualnih strokovnih podlag, ki bi obravnavale izključno področje demografije. Leta 2014 je bila izdelana Analiza stanja in teženj v prostoru (1. in 2.del), Locus d.o.o., junij 2014.

Še 10 let prej pa je bila izdelana Strokovne podlage za poselitvena območja občine Komen, Locus prostorske informacijske rešitve d.o.o., maj 2004.

### Predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

Na podlagi izvedene demografske analize in glede na izkazane trende ocenjujemo, da je potrebna priprava novih temeljnih strokovnih podlag s področja demografije. Izdelava se jih lahko kot samostojno demografsko študijo ali v širši študiji analize razvojnih možnosti.

Nove temeljne strokovne podlage s področja demografije bodo služile za realno oceno in prilagoditev namenske rabe prostora v občinskih prostorskih aktih in s tem uskladitev ponudbe in povpraševanja po primernih stavbnih zemljišč za gradnjo stanovanj, zemljišč za centralne dejavnosti, zelenih površin, itd.

Predlog vsebin morebitnih dodatnih demografskih študij:

- demografsko stanje: starostna struktura prebivalstva, izobrazbena sestava prebivalstva, gospodinjstva, stanovanjska gradnja v povezavi z gibanjem prebivalstva, trg dela (DM, DAP) glede na gibanje prebivalstva.
- ocena potreb po stanovanjih, osnovnih šolah, vrtcih in domovih za starejše,
- projekcije demografskega razvoja oz. gibanja števila prebivalstva:
  - varianta 1: simulacija gibanja prebivalstva po naravni rasti
  - varianta 2: varianta z upoštevanjem selitev

Pri tem bi bilo smiselno izdelati prostorske simulacije glede na 3 razvojne scenarije:

1. ustavitev prepoznanih trendov gibanja prebivalstva
2. nadaljevanje prepoznanih trendov gibanja števila prebivalstva
3. povečanje intenzivnosti prepoznanih trendov gibanja števila prebivalstva.

Posamezni scenarij je potrebno povezati z razvojnimi predvsem prostorskimi izzivi s katerimi se bo občina v tem primeru soočala. Na ta način bo občina poznala možnosti in ukrepe, ki jih bo potrebno izvajati.

Ob sprejemanju ukrepov s katerimi občina želi vplivati na demografske trende je nujna tudi vzpostavitev sistema dodatnih kazalnikov, s katerimi bo mogoče spremljati učinke posameznega ukrepa. Le na tak način bo mogoče izdelati oceno učinkovitosti ukrepa in predvideti nadaljnje korake.

## 2.2 Gospodarstvo

### 2.2.1 Cilji

#### STRATEŠKI CILJI DRŽAVE ZA OBMOČJE OBČINE

V urbanih naseljih se omogoča zadostno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za industrijo, proizvodno obrt in druge oblike podjetništva. Gospodarske cone se v naselju umeščajo ob prometno vozliščnih lokacijah tako, da so dobro povezane z železniškim in cestnim omrežjem, ki omogoča javni prevoz na delo z vseh območij regije in sosednjih regij.

#### STRATEŠKI CILJI REGIJE ZA OBMOČJE OBČINE

Razvojni cilji regije so:

- Hitrejši razvoj regije od povprečnega razvoja v EU (merjeno z BDP/preb.)
- Izboljšati inovacijski potencial regije (povečati % bruto domačih izdatkov za RDP v BDP, povečati število raziskovalcev v regiji in število podjetij, vključenih v SRIP)
- Izboljšati kakovost življenja v regiji (povišati stopnjo delovne aktivnosti, delež prebivalstva s terciarno izobrazbo, dohodek na prebivalca, zmanjšati stopnjo socialne izključenosti, povečati leto pričakovanega življenja ob rojstvu, zmanjšati stopnjo stanovanjske prikrajšanosti po kakovosti stanovanja in zmanjšati delež gospodinjev, ki so poročala o težavah s kriminalom, vandalizmom in nasiljem v svojem bivalnem okolju)

#### STRATEŠKI CILJI OBČINE

V strateškem delu OPN zastavljeni cilji in usmeritve občine:

V sklopu cilja 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.
- 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 strnjenih jedrih naselij.
- Uravnotežen razvoj gospodarskih con (večji v Komnu, manjše cone po ostalih naseljih).

V sklopu cilja racionalna raba prostora in naravnih virov:

- Zagotavljanje novih potrebnih površin za razvoj gospodarstva, turizma in bivanja upoštevajoč naravne omejitve in nadgradnjo kompozicije naselja.

V sklopu cilja razvoj za bivanje in delo privlačnih naselij:

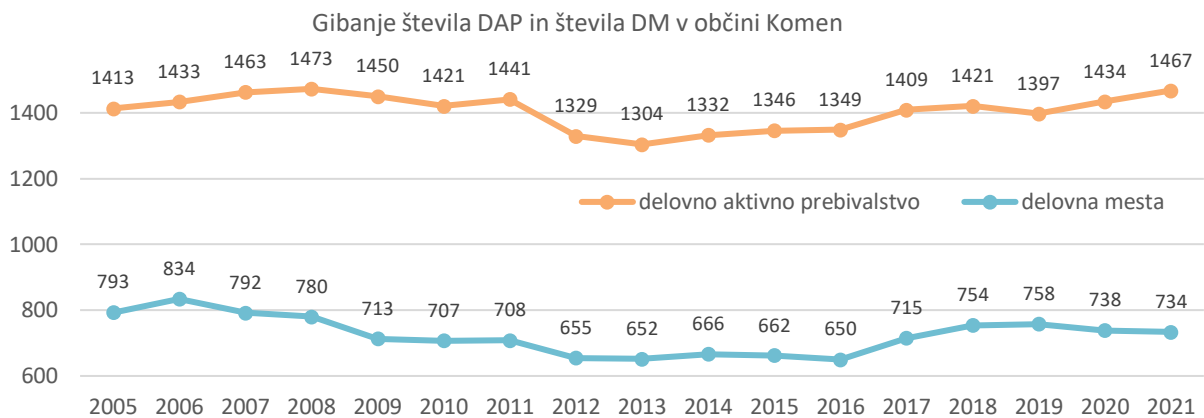
- Odpiranje novih zaposlitvenih možnosti blizu delovne sile.

### 2.2.2 Stanje in težnje

#### Trg dela (delovno aktivno prebivalstvo, delovna mesta)

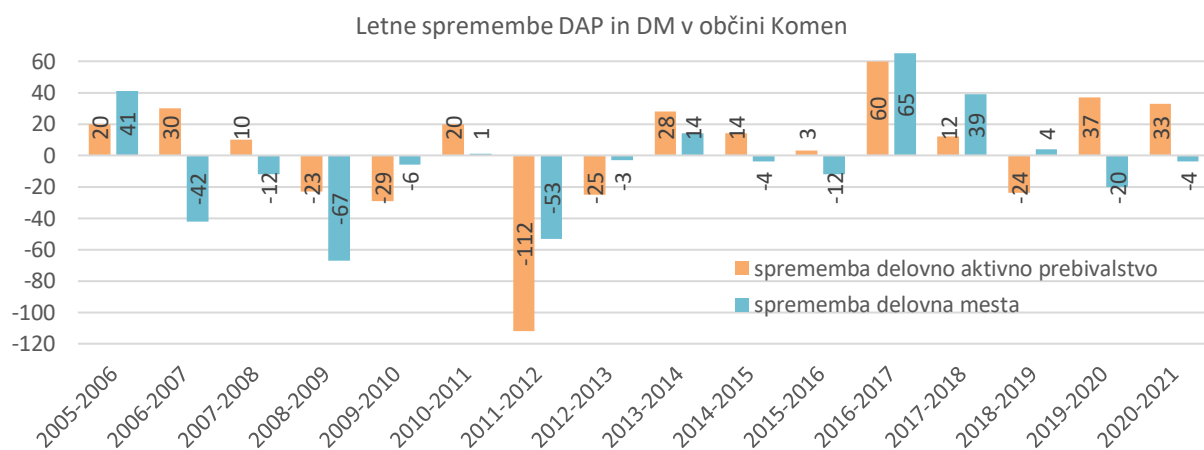
**Vključeni podatki/podkazalniki:** število in gibanje števila delovno aktivnega prebivalstva, število in gibanje števila delovnih mest, stopnja delovne aktivnosti prebivalstva, registrirane brezposelne osebe, stopnja registrirane brezposelnosti.

Gibanje števila delovno aktivnega prebivalstva (DAP) in števila delovnih mest (DM) je pomemben kazalnik gospodarskega razvoja občine. Iz primerjave krivulj gibanja DAP in DM med letoma 2000 in 2021 je razvidno, da se število DM in DAP po letih enakomerno spreminja, krivulji sta si podobni. Pri tem je število DAP ves čas višje od števila DM, kar pomeni, da v občini ni dovolj delovnih mest za vse prebivalce in tako morajo številni delo najti izven občine. Primerjava med letom 2005 in 2021 pokaže, da je leta 2021 v občini 54 DAP več kot leta 2005 in 59 DM manj. Pri tem je število DM leta 2021 za 100 manjše kot leta 2006, ko jih je bilo v občini največ.



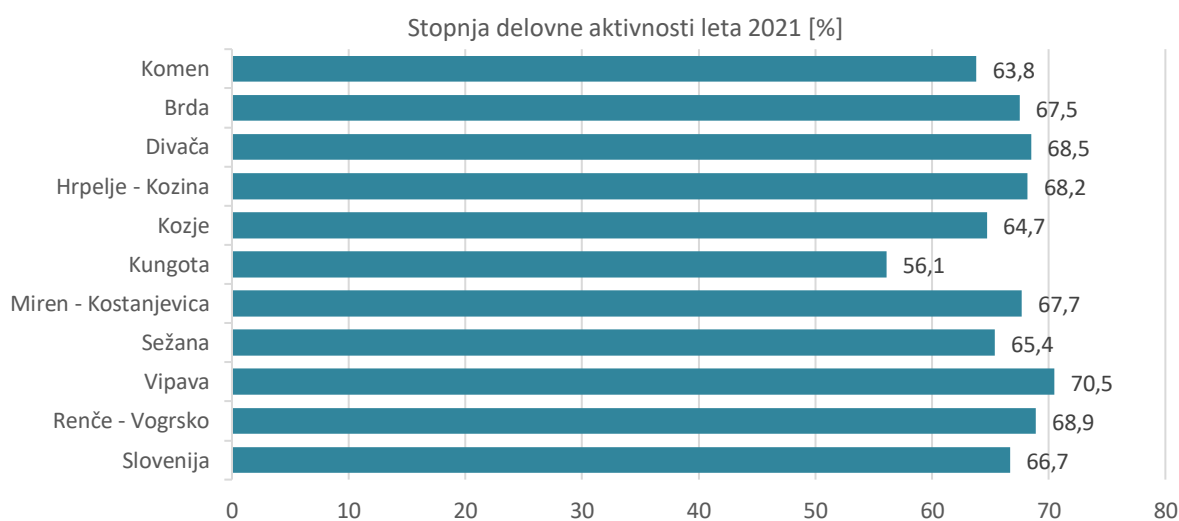
Shema 27: Gibanje števila DAP in števila DM med letoma 2005 in 2021 v občini.

Spreminjanje DAP in DM v občini podrobneje prikazuje shema 28, ki podaja letne spremembe DAP in DM. Izstopa predvsem zmanjšanje tako DM, predvsem pa DAP, med letoma 2011 in 2012. Na drugi strani pa opazimo največje povišanje kazalnikov med letoma 2016 in 2017.

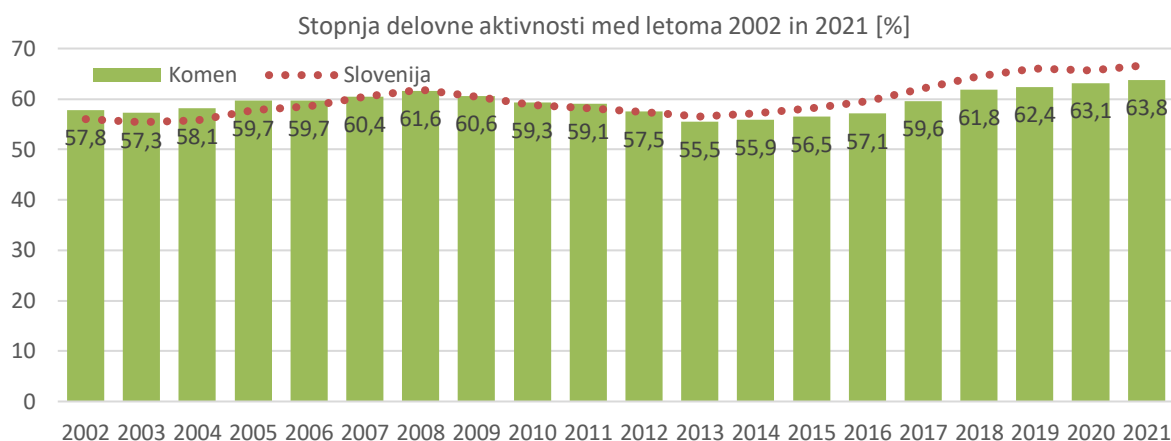


Shema 28: Gibanje števila DAP in števila DM med letoma 2005 in 2021 v občini.

Stopnja delovne aktivnosti v občini Komen je v letu 2021 znašala 63,8 %, kar jo uvršča med tiste občine z nižjo stopnjo delovne aktivnosti med primerjanimi občinami, nižjo ima le občina Kungota (56,1 %). Tudi slovensko povprečje je nekoliko višje (66,7 %).

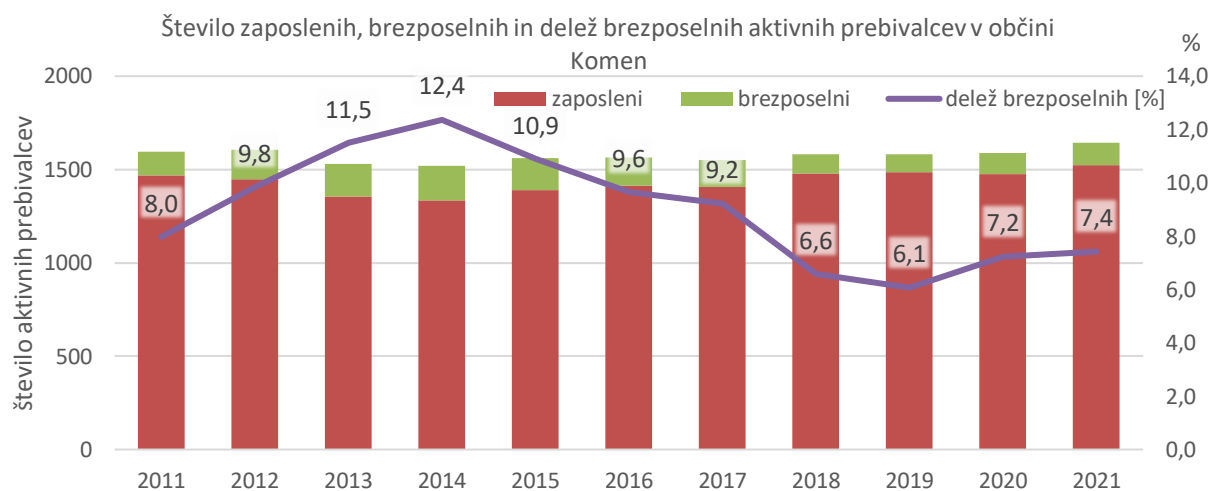


Shema 29: Stopnja delovne aktivnosti 2021.



Shema 30: Stopnja delovne aktivnosti v občini in Sloveniji med letoma 2002 in 2021.

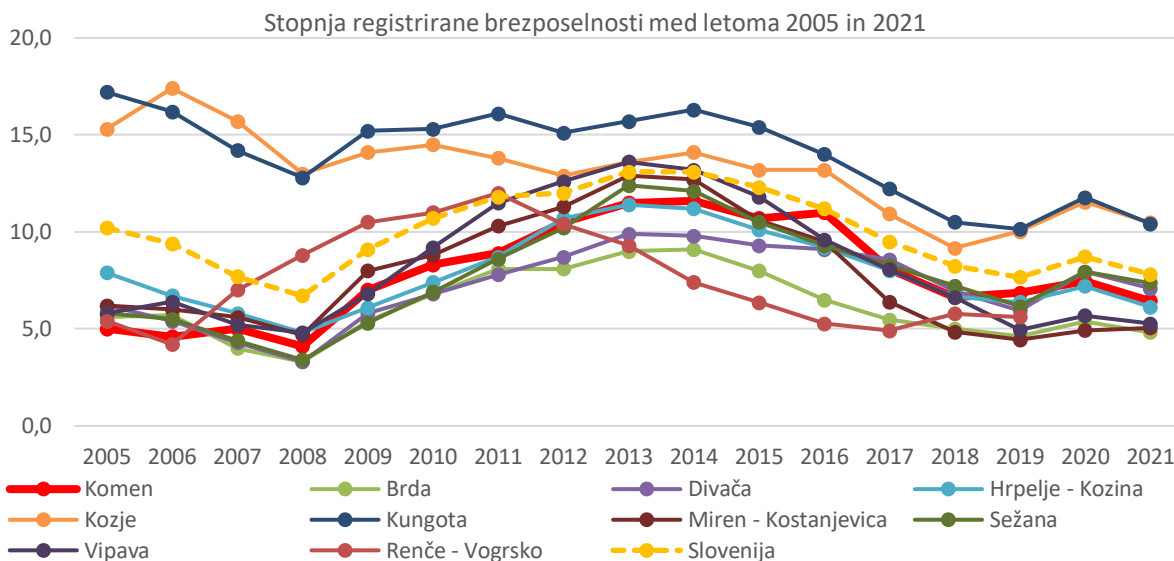
Spodnja shema prikazuje gibanje števila zaposlenih in brezposelnih v občini ter delež brezposelnih. Delež brezposelnih je bil najvišji leta 2014 (12,4 %), od takrat naprej se je začel zmanjševati do leta 2019, leta 2020 in 2021 pa se je ponovno povešal in znaša 7,4 %.



Shema 31: Število zaposlenih, brezposelnih in delež brezposelnih aktivnih prebivalcev med letoma 2011 in 2021.

Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje vodi evidenco registriranih brezposelnih oseb, prav tako pa tudi število oziroma delež brezposelnih po trajanju brezposelnosti. V bazi podatkov zavoda, so podatki za leto 2021 že na voljo in jih v nadaljevanju tudi prikazujemo.

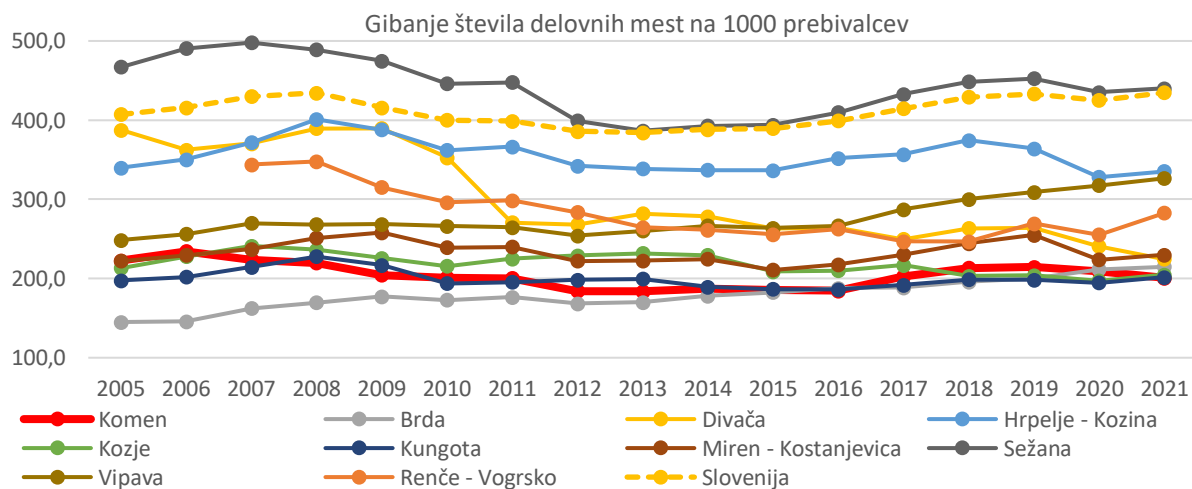
Vse občine so beležile povečanje stopnje brezposelnosti v obdobju gospodarske krize (od leta 2008 dalje) in nato upad nekje do leta 2019. V občini Komen je tako bila najvišja v letu 2014 (11,6 %), medtem ko je v letu 2021 znašala 6,4 %.



\*podatki za občino Renče - Vogrsko so prikazani od leta 2007 dalje.

Shema 32: Stopnja registrirane brezposelnosti med letoma 2005 in 2021.

Primerjava z izbranimi občinami glede ponudbe DM, gibanja števila DM in struktura teh na trgu dela občine nudi podrobnejši vpogled na razmere na področju gospodarstva v občini. Spodnja shema prikazuje gibanje števila DM na 1.000 prebivalcev v obdobju od 2005 do 2021. Tako dobimo bolj realno sliko o ponudbi DM, ki so na voljo občanom v posameznih občinah. Vrednost kazalnika za občino Komen je relativno nizka, kar pomeni, da je na 1000 prebivalcev v občini na voljo sorazmerno malo DM. V letu 2021 je to 201 DM na 1.000 prebivalcev, kar občino uvršča na zadnje mesto med primerljivimi občinami.



\*podatki za občino Renče - Vogrsko so prikazani od leta 2007 dalje.

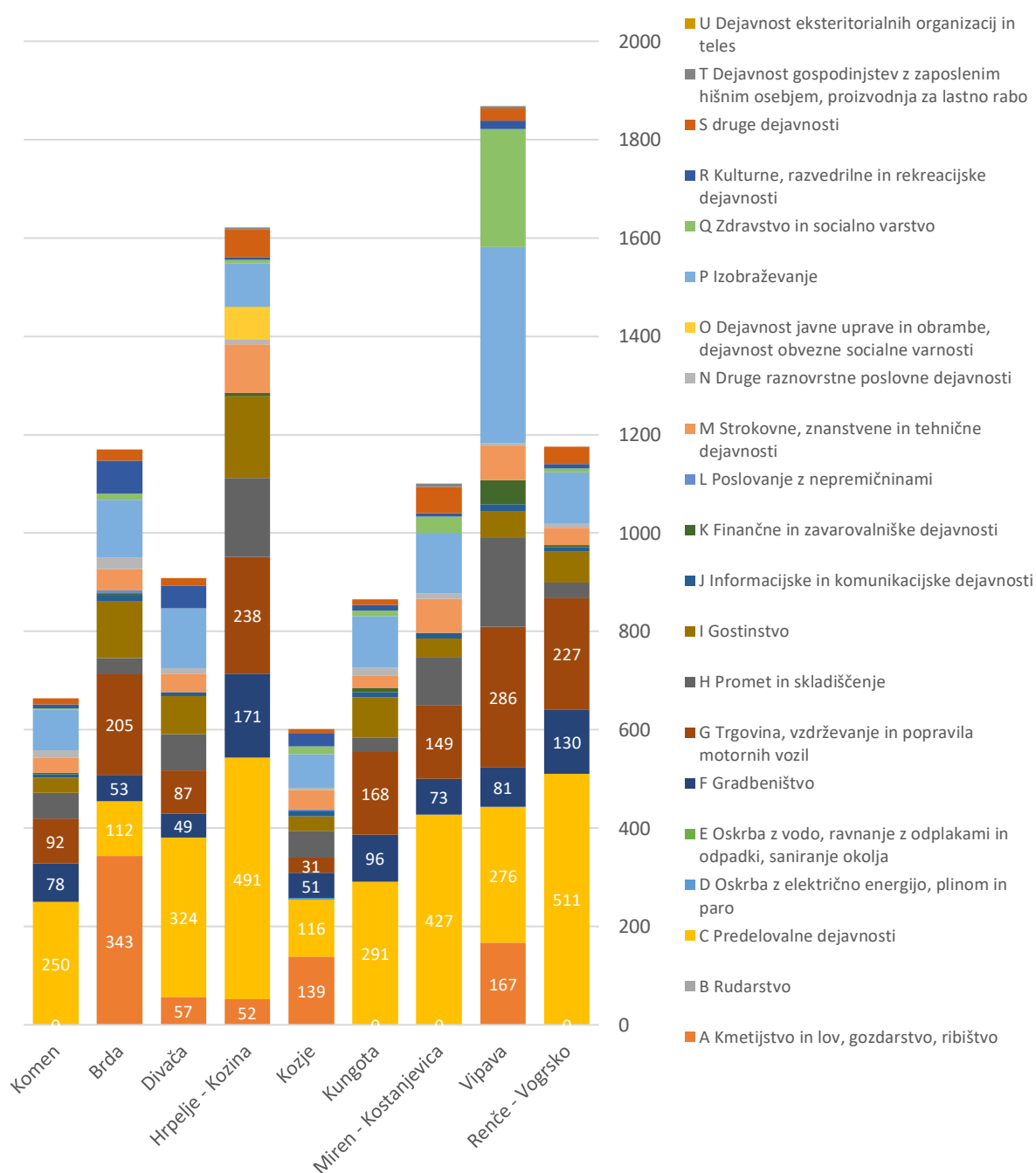
Shema 33: Gibanje števila delovnih mest na 1.000 prebivalcev med letoma 2005 in 2021.

## Delovna mesta po dejavnostih

**Vključeni podatki/podkazalniki:** delovno aktivno prebivalstvo po dejavnostih

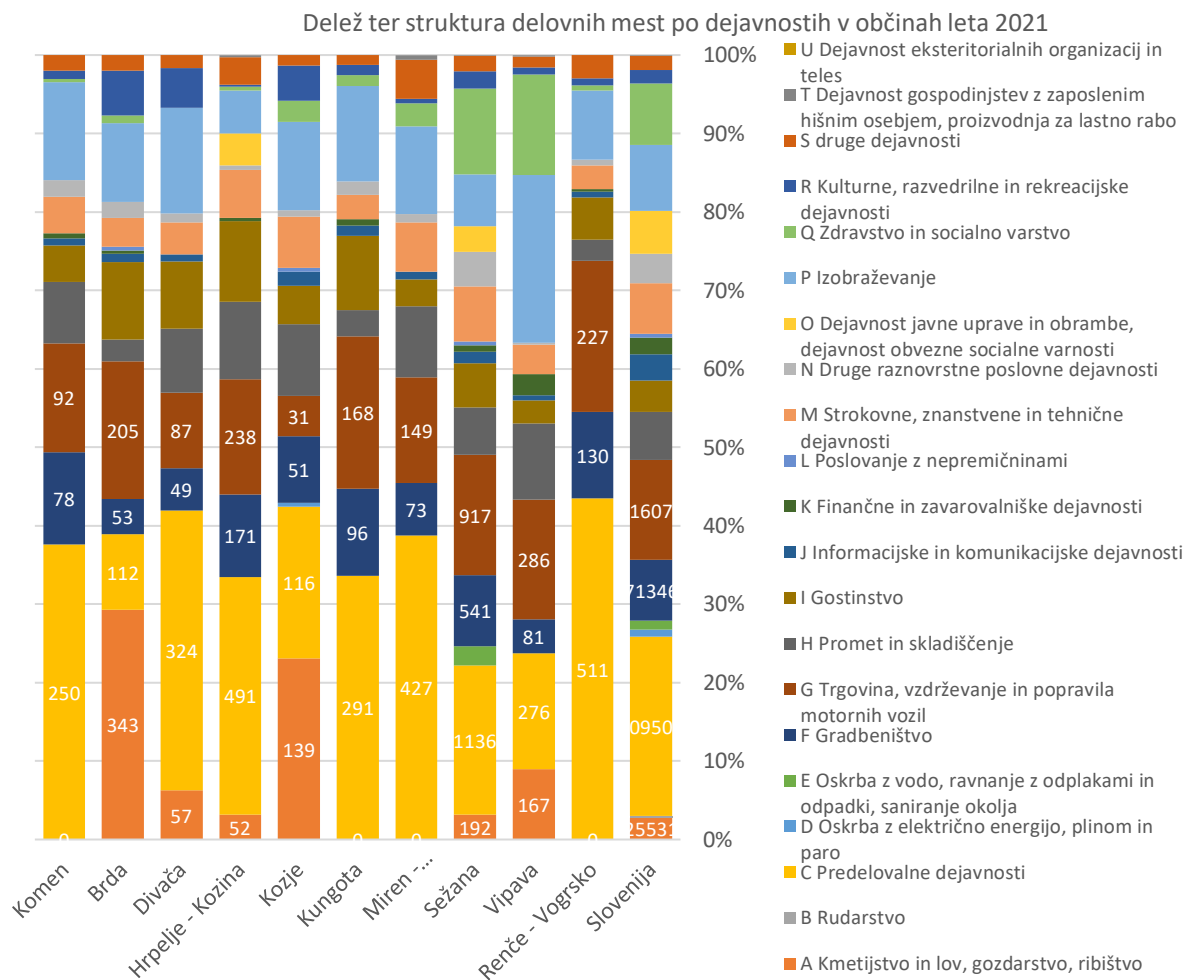
Podatki o delovnih mestih po dejavnosti po občinah niso neposredno dostopni na spletnih straneh SURS, temveč je za njih potrebno zaprositi. Podatki prikazani v nadaljevanju so bili pripravljene za 3 presečne datume in sicer: 31.12.2010; 31.12.2015 ter 30.6.2021. Zadnji presečni datum predstavlja zadnje razpoložljive podatke oz. aktualne podatke. Struktura DM oziroma število DM po dejavnostih prikazuje shema 34. Kategorije dejavnosti so opredeljene po standardni klasifikaciji dejavnosti SKD 2008. Primerjava s preostalimi občinami pokaže, da v letu 2021 občina Komen po strukturi DM najbolj izstopa po visokem deležu DM v kategoriji predelovalnih dejavnosti, ki predstavljajo skoraj 40 % vseh DM. Je pa občina Komen, poleg občin Kungota, Miren - Kostanjevica in Renče – Vogrsko, občina brez zabeleženih DM v kategoriji kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo, zaradi zaupnosti podatkov. Podatke smo pridobili za leto 2021.

Število delovnih mest po dejavnostih v občinah leta 2021



\*Občina Sežana ima skupno 6.076 delovnih mest, kar je precej več od ostalih občin, zato jo na grafu ne prikazujemo.

**Shema 34:** Delovna mesta po dejavnostih v primerjanih občinah leta 2021.



**Shema 35:** Struktura delovnih mest po dejavnostih v primerjanih občinah leta 2021.

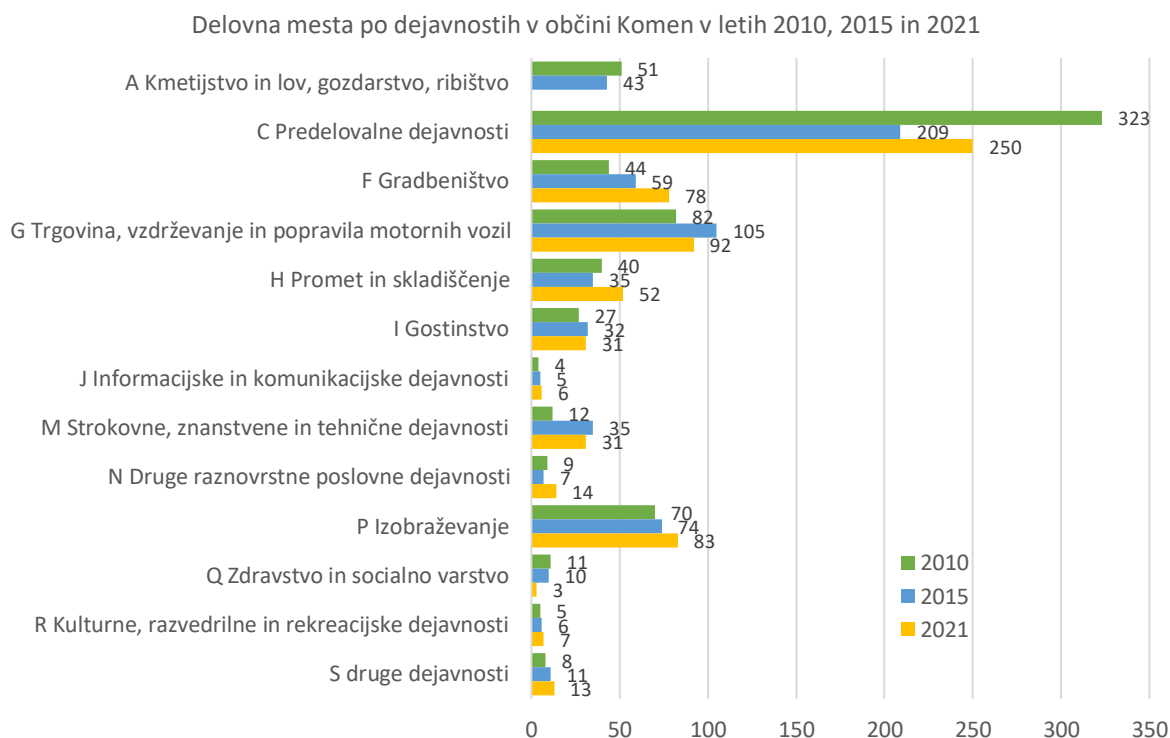
Spremljanje spreminjanja DM po dejavnostih pokaže, da se je v občini Komen med letoma 2010 in 2021 največ povečalo število DM na področju gradbeništva, in sicer za 34 DM. Znatno se je povečalo še število DM v kategoriji strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti (19 DM; 158 %). Najbolj se je zmanjšalo število DM v predelovalnih dejavnostih, in sicer kar za 73 DM. Delovna mesta so se zmanjšala še v kategoriji zdravstvo in socialno varstvo, in sicer za 8 DM oz. 73 %. Skupno se je v občini v obdobju 2010-2021 število DM povečalo za 27 oz. slabe 4 odstotke.

**Preglednica 13:** Število delovnih mest in njihovo spreminjanje po dejavnostih med letoma 2010 in 2021.

SKD, 2008 občina Komen	Št. DM 2010	Št. DM 2015	Št. DM 2021	Delež DM leta 2021	Sprememba DM 2010 – 2021 [%]	Sprememba DM 2010 - 2021 [%]
A Kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo	51	43	z	/	/	/
C Predelovalne dejavnosti	323	209	250	34,1	-73	-22,6
F Gradbeništvo	44	59	78	10,6	34	77,3
G Trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil	82	105	92	12,5	10	12,2
H Promet in skladiščenje	40	35	52	7,1	12	30,0
I Gostinstvo	27	32	31	4,2	4	14,8
J Informacijske in komunikacijske dej.	4	5	6	0,8	2	50,0
K Finančne in zavarovalniške dejavnosti	4	7	4	0,5	0	0,0
M Strokovne, znanstvene, tehnične dej.	12	35	31	4,2	19	158,3
N Druge raznovrstne poslovne dej.	9	7	14	1,9	5	55,6
P Izobraževanje	70	74	83	11,3	13	18,6
Q Zdravstvo in socialno varstvo	11	10	3	0,4	-8	-72,7
R Kulturne, razvedrilne, rekreacijske dej.	5	6	7	1,0	2	40,0
S druge dejavnosti	8	11	13	1,8	5	62,5
Skupaj	707	662	734	100,0	27	3,8

\*z – statistično zaupni podatki





Shema 36: Spreminjanje števila delovnih mest po dejavnostih v občini v letih 2010, 2015 in 2021.

### Delovna mobilnost

**Vključeni podatki/podkazalniki:** indeks delovnih migracij, tokovi delavcev vozačev, razmerje delavcev vozačev v ter iz občine, delež samozadostnosti trga dela - kolikšen delež prebivalcev občine je zaposlenih v občini bivanja

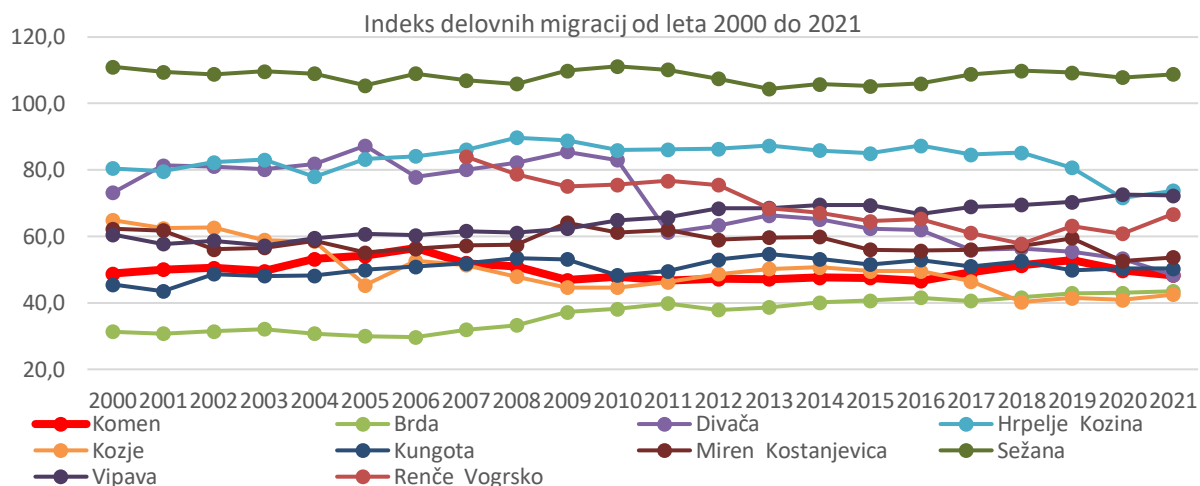
Uporabljene kratice: DAP-delovno aktivno prebivalstvo, DM-delovna mesta, IDM – indeks delovne migracije

Na področju delovne mobilnosti SURS vodi Statistični register delovno aktivnega prebivalstva (SRDAP). Register velja za eno najpopolnejših zbirk podatkov na tem področju, pri čemer pa velja opozoriti da so iz evidence izvzeti zaposleni v kmetijstvu. Razlog za to je, da se kmetov ne obravnava kot potencialnih vozačev. Tako prihaja do odstopanj v skupnem številu DAP in DM, glede na predhodno prikazane podatke.

Indeks delovnih migracij podaja razmerje med številom DM in številom DAP pomnoženo s 100. Gre za kazalnik, ki prikazuje prostorske enote z bolj izrazitim delovnim ali bolj izrazitim bivalnim značajem. Delovno značilna območja imajo več delovnih mest kot imajo delovno aktivnega prebivalstva, zato se pričakuje dnevne delovne migracije na ta območja. Nasprotno velja za bivalno izrazita območja, kjer je izražen primanjkljaj delovnih mest glede na število delovno aktivnega prebivalstva.

Indeks delovne migracije (IDM) vrednotimo v skladu z merili SURS. Glede na vrednost kazalnika (IDM) se posamezne teritorialne enote delijo po kategorijah od izrazito bivalnih do izrazito delovnih enot.

V občini Komen je IDM nizek. Med primerljivimi občinami se po velikosti IDM v letu 2021 uvršča na osmo mesto. Od leta 2000 do 2021 se je indeks malenkost zmanjšal, in sicer iz 48,8 na 48,3.



\*podatki za občino Renče - Vogrsko so prikazani od leta 2007 dalje.

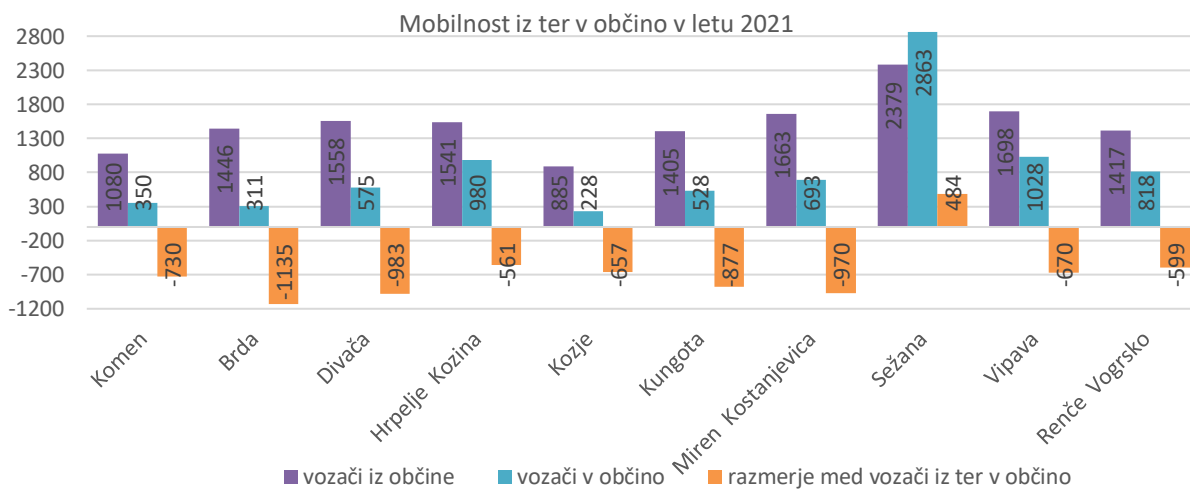
Shema 37: Indeks delovne migracije med letoma 2000 in 2021.

Leta 2021 je bilo izmed 1.413 DAP 333 zaposlenih v občini, kar predstavlja 23,6 % DAP. 1.080 DAP oz. 76,4 % se je na delo vozilo v druge občine. Od vseh DM v občini v letu 2021 (683) jih 48,8 % (333) zaseda DAP iz občine, ostala DM pa zasedajo vozači iz drugih občin.

Preglednica 14: Indeks delovne migracije in deleži DAP in DM po primerljivih občinah v letu 2021.

Občina	Indeks delovne migracije	Delež DAP, ki dela v drugi občini	Delež DAP, ki dela in prebiva v občini	Delež DM, ki jih zaseda DAP občine	Delež DM, ki jih zasedajo vozači iz drugih občin
Komen	49,7	76,4	23,6	48,8	51,2
Brda	43,0	71,9	28,1	64,5	35,5
Divača	53,3	81,8	18,2	37,6	62,4
Hrpelje - Kozina	71,6	72,2	27,8	37,7	62,3
Kozje	40,9	77,5	22,5	53,0	47,0
Kungota	50,3	79,7	20,3	40,4	59,6
Miren - Kostanjevica	52,6	79,4	20,6	38,3	61,7
Sežana	107,8	43,4	56,6	52,0	48,0
Vipava	72,6	70,1	29,9	41,3	58,7
Renče - Vogrsko	60,8	78,7	21,3	31,9	68,1
Slovenija	100,0	55,1	44,9	44,9	55,1

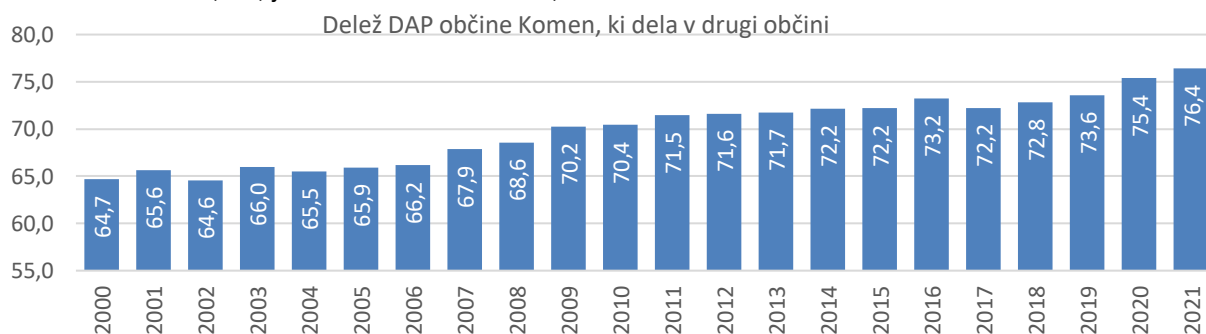
Občina Komen ima negativno razmerje vozačev iz ter v občino (-730), kar pomeni, da v občino prihaja sorazmerno manj DAP kot jih iz občine odhaja na delo v druge občine. Je pa med primerjanimi občinami le občina Sežana, ki ima pozitivno razmerje, in sicer se na delo v občino vozi 484 delavcev več, kot jih na delo odhaja v druge občine.



Shema 38: Mobilnost iz ter v občino v letu 2021.

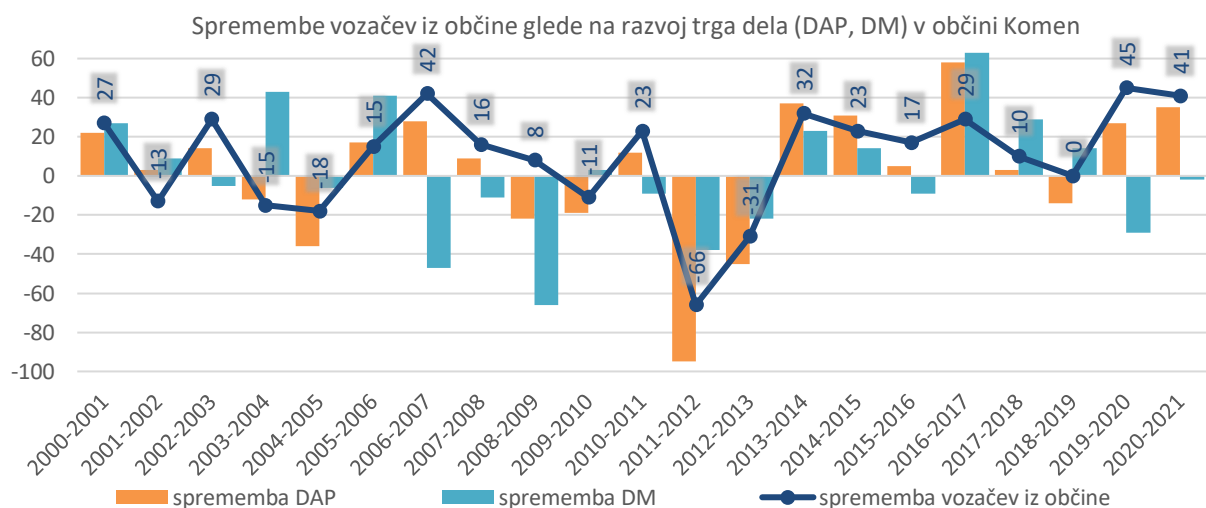
Vpogled v mobilnost v ter iz občine dodatno osvetljuje in razlaga delovanje trga dela. Le na podlagi indeksa delovne mobilnosti, ki je pomemben nacionalni kazalnik, namreč ne moremo razbrati kdo zaseda delovna mesta v občini. Pri tem je podatek o vozačih med občinami pomemben pokazatelj ali z obstoječo ponudbo delovnih mest v občini, občanom, DAP občine, nudimo dovolj raznoliko paleto raznovrstnih in glede na izobrazbeno strukturo prebivalstva, primernih delovnih mest. Seveda pa na delovno mobilnost občine znatno vpliva tudi bližina večjih zaposlitvenih sistemov, ki navadno nudijo širšo paleto delovnih mest in s tem več možnosti pri iskanju željene zaposlitve.

Spreminjanje deleža DAP občine, ki se ne delo vozi drugam, kaže na razvoj zaposlitvenega sistema občine. Na spreminjanje deleža vpliva tako sprememba števila vozačev kot tudi sprememba DAP v občini. Pri tem so za izračun deleža DAP, ki delajo v drugi občini uporabljeni podatki o DAP brez kmetov. Gre za uradni podatek podatkovne zbirke SRDAP, zato ga v poročilu tudi takega prikazujemo. V kolikor bi se za izračun deleža uporabili vsi DAP občine, bi bili prikazani deleži nekoliko nižji. V občini Komen se delež vseskozi povečuje, medtem ko je leta 2000 znašal 64,7 %, je v letu 2021 znašal že 76,4 %.



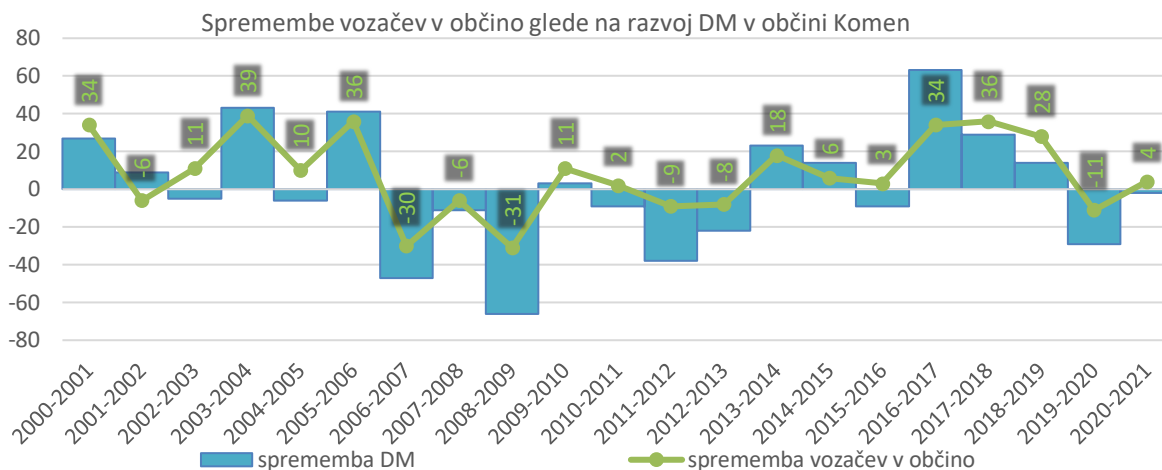
Shema 39: Delež DAP občine, ki dela v drugi občini med letoma 2000 in 2021.

S pomočjo preglednih grafov opazujemo tudi korelacijo med gibanjem števila vozačev iz občine in spremembo števila DM in DAP. Razvoj kvalitetnih delovnih mest v občini bi lahko pripomogel k zmanjšanju števila vozačev iz občine, kar bi lahko bil eden izmed ciljev občine na področju gospodarstva. Ob tem bi v občini ostajalo več visokokvalificiranega kadra, kar bi posledično vplivalo tudi na dvig preostalih kazalnikov gospodarskega razvoja, kot je na primer povprečna bruto plača zaposlenega v občini. Na drugi strani korelacija med spremembo vozačev iz občine in spremembo števila DAP pa kaže na to ali novo prebivalstvo delo najde v občini ali se je primorano voziti na delo drugam. Iz sheme 40 je razvidno, da povečanje števila DAP v zadnjih dveh letih vpliva na povečanje števila vozačev, saj se je v enakem obdobju število DM zmanjšalo. V občino se torej večinoma priseljujejo vozači.



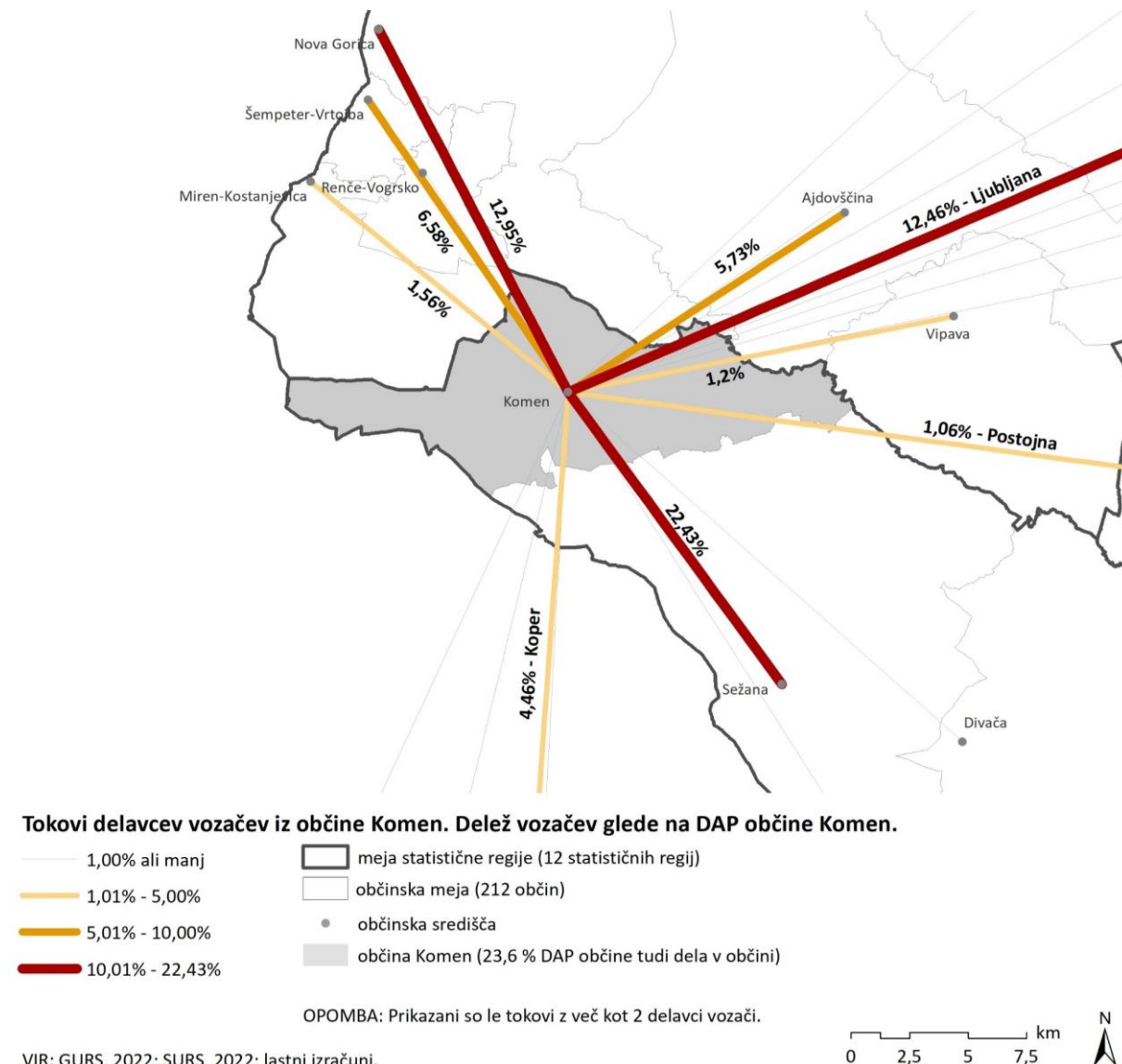
Shema 40: Sprememba vozačev iz občine glede na razvoj trga dela (DAP, DM) v občini.

Ločeno opazujemo tudi korelacijo med razvojem DM v občini ter povečanjem števila vozačev v občino. Korelacija opozarja predvsem na razvoj DM, navadno takih z manjšo dodano vrednostjo, ki ne vplivajo na zmanjšanje tokov iz občine, generirajo pa nove vozače v občino. Razvoj tovrstnih DM, kljub temu, da je razvoj novih delovnih mest obravnavan kot pozitiven pojav na področju razvoja gospodarstva, običajno ni in ne bi smel biti cilj občine, ki se želi gospodarsko razviti. V občini Komen se skladno z razvojem novih delovnih mest povečujejo tudi vozači v občino.

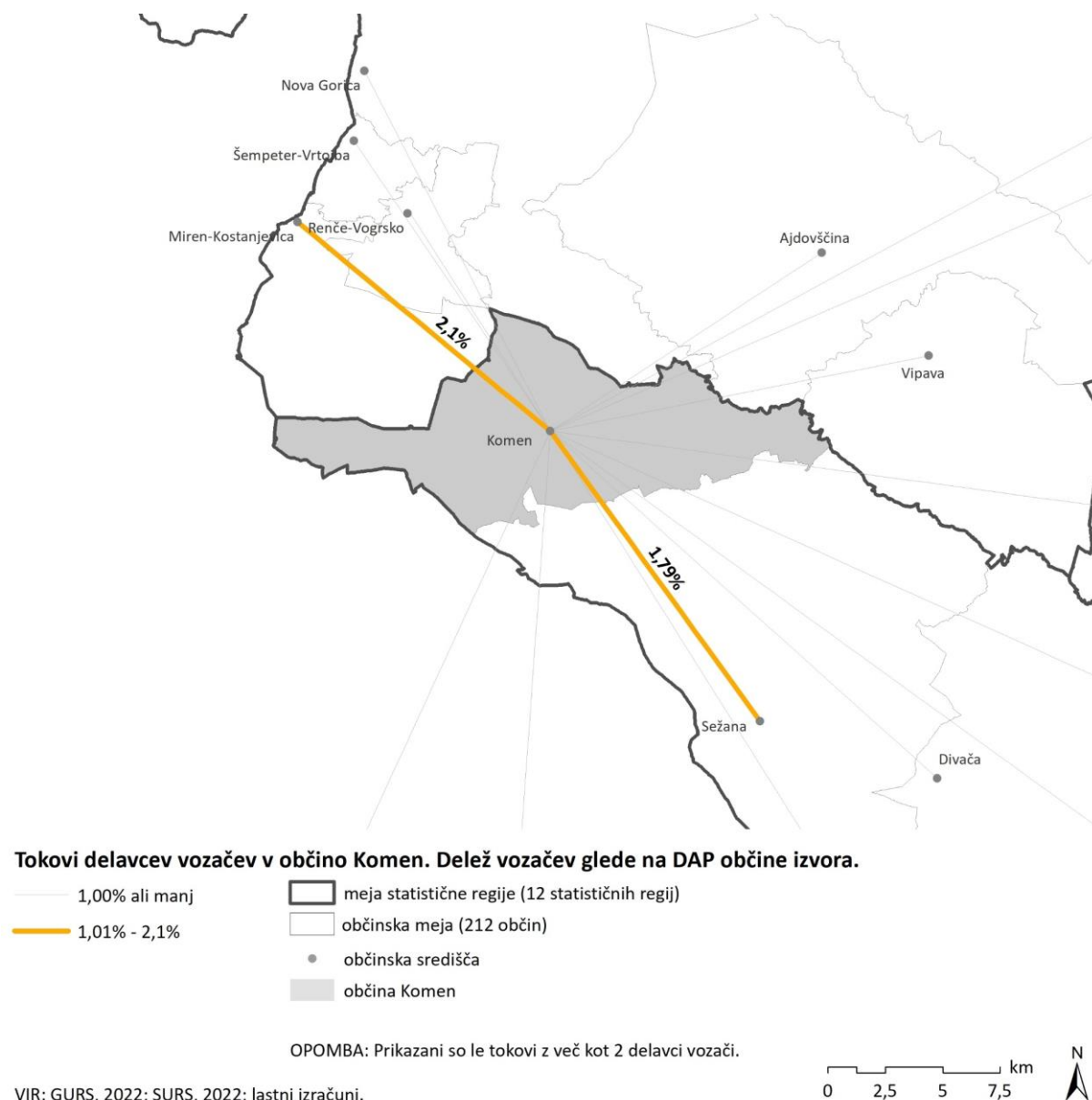


Shema 41: Spremembe vozačev v občino glede na razvoj DM v občini.

Prikaz tokov delavcev vozačev dodatno podaja, kateri zaposlitveni sistemi so atraktivni in pomembni za DAP občine in za katere DAP sosednjih občin je obravnavana občina pomembno zaposlitveno središče. Na sliki 11 so prikazani tokovi delavcev vozačev iz občine Komen. Prikazujemo, kam se na delo vozi DAP občine. Podani so deleži glede na vse DAP občine. Največ DAP občine (22,4 %) se na delo vozi v občino Sežana, sledijo občine Nova Gorica in Ljubljana (obe 13,0 %), Šempeter – Vrtojba (6,6 %) in Ajdovščina (5,7 %).



Občina Komen ob tem ne predstavlja zaposlitvenega središča za ostale občine, kar je mogoče razbrati iz slike 12. Le iz občin Miren – Kostanjevica in Sežana se na delo v občino Komen vozi približno 2 % njihovega DAP.



**Slika 12:** Tokovi delavcev vozačev v občino in delež vozačev glede na DAP občine izvora.

Predvsem za potrebe poglobljenega razumevanja zaposlitvenega sistema občine Komen je pomembno vedeti tudi, kdo zaseda delovna mesta v občini. Kljub temu da ne predstavlja pomembnejšega zaposlitvenega središča za druge občine namreč 51,2 % DM zasedajo vozači iz drugih občin. Od tega jih je največ iz občine Sežana (14,4 % DM), Nova Gorica (7,6 % DM), Miren – Kostanjevica (6,4 % DM), Ajdovščina (5,4 % DM), itd.



**Tokovi delavcev vozačev v občino Komen. Delež DM v Komnu, ki jih zasedajo vozači iz drugih občin.**

- 1,00% ali manj
- 1,01% - 5,00%
- 5,01% - 10,00%
- 14,35% - Sežana
- ▭ meja statistične regije (12 statističnih regij)
- ▭ občinska meja (212 občin)
- občinska središča
- ▭ občina Komen (48,8 % DM v občini Komen zaseda DAP iz občine Komen)

OPOMBA: Prikazani so le tokovi z več kot 2 delavci vozači.

VIR: GURS, 2022; SURS, 2022; lastni izračuni.



**Slika 13:** Tokovi delavcev vozačev v občino in delež DM občine, ki jih zasedajo vozači iz drugih občin.

### Poslovne cone v državni evidenci Poslovnih con in Subjektov inovativnega okolja

**Vključeni podatki/podkazalniki:** poslovne cone iz državnega registra poslovnih con in subjektov inovativnega okolja, območja proizvodnih dejavnosti iz OPN, pozidanost območij proizvodnih dejavnosti, dostopnost.

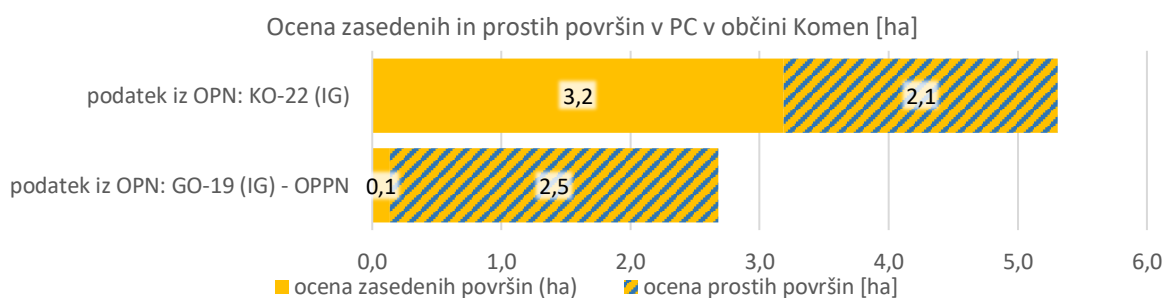
#### Poslovne cone v občini Komen

Na državni ravni je bil v okviru CRP projektu z naslovom: »Metodologija za popis poslovnih con in subjektov inovativnega okolja na območju Slovenije, izvedba terenskega popisa in vzpostavitev ažurne evidence« vzpostavljen register poslovnih con in subjektov inovativnega okolja. Register združuje tako splošne podatke o poslovnih conah, kot so podatki o upravniku, lastništvu, pomenu cone, kot tudi številne izračunane podatke od oddaljenosti do poseganja con na varstvena območja in območja omejitev. V nadaljevanju prikazujemo le nekatere od bistvenih podatkov o poslovnih conah iz tega registra. Po podatkih registra poslovnih con in subjektov inovativnega okolja na območju Slovenije sta v občini Komen aktivni 2 poslovni coni, ki sta podani v spodnji preglednici. Podatke o poslovnih conah za celotno Slovenijo so bili pridobljeni januarja 2022.

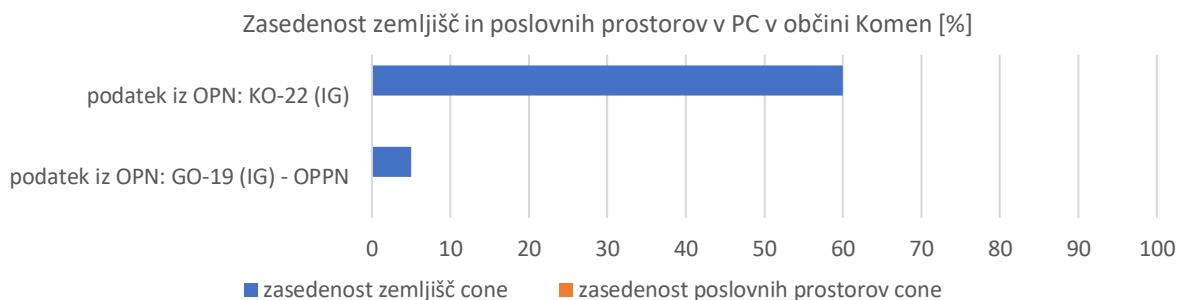
Preglednica 15: Poslovne cone na območju občine (vir: <http://178.238.236.24/cone/client/>).

Poslovne cone v občini Komen	Velikost cone [ha]	Ocenjene zasedene površine [ha]	Ocenjene proste površine [ha]	Tip cone	Pomen
podatek iz OPN: KO-22 (IG)	5,3	3,2	2,1	Mešana	Občinska
podatek iz OPN: GO-19 (IG) - OPPN	2,7	0,1	2,5		

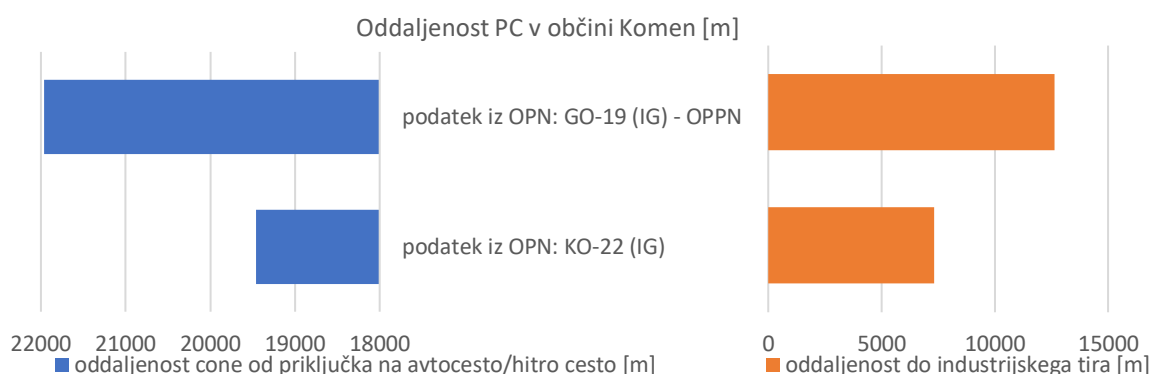
V nadaljevanju prikazujemo le nekaj izbranih podatkov oziroma kazalnikov. Podatkov nismo dodatno preverjali, temveč le povzeli iz registra. Zato pri interpretaciji rezultatov velja previdnost. Pri številnih poslovnih conah prihaja do nekaterih odstopanj od realnega stanja, predvsem na področju same velikosti in zasedenosti con. Kljub temu kazalnike, ki se nanašajo na obravnavano bazo podatkov o poslovnih conah in subjektih inovativnega okolja, uporabimo in prikazujemo, tudi zato, ker se register stalno dopolnjuje in bo najverjetneje v prihodnje popolnejši in s tem še bolj uporaben.



Shema 42: Ocena zasedenih in prostih površin v poslovnih conah v občini Komen.



Shema 43: Delež zasedenosti zemljišč in poslovnih prostorov [%] v poslovnih conah občine.



Shema 44: Oddaljenost poslovnih con od priključka na AC in od industrijskega tira.

Pri oddaljenosti poslovnih con do prometne in železniške infrastrukture smo zaradi dostopnosti podatkov upoštevali le Slovensko infrastrukturo, čeprav bi bilo za natančnejšo analizo potrebno upoštevati še infrastrukturo sosednje Italije. Ta bi podala še dodatne informacije o navezavi na Italijansko avtocestno omrežje.

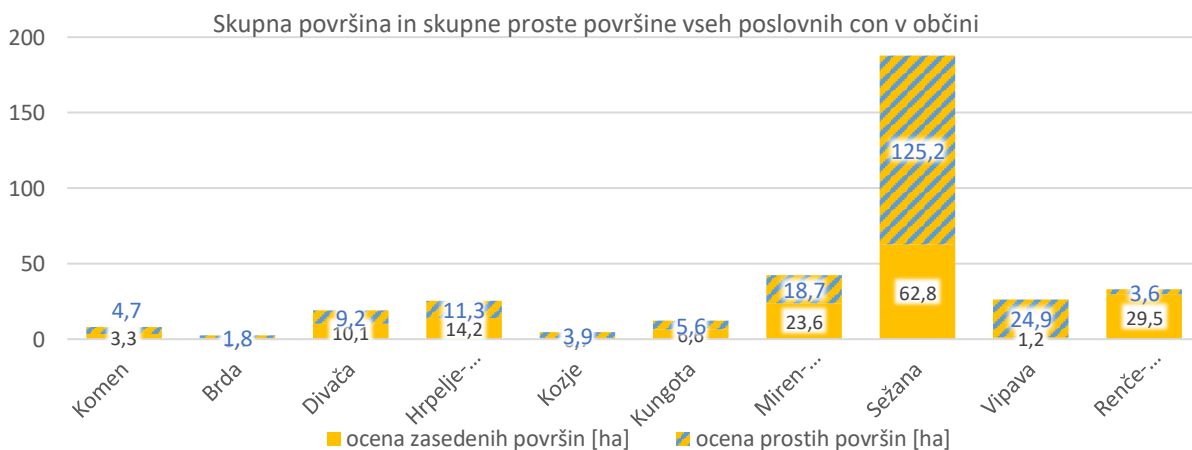
### Primerjava poslovnih con (PC) v primerljivih občinah

V analize oziroma primerjavo poslovnih con širše okolice so bile vključene vse poslovne cone v primerljivih občinah. V preglednici 16 so PC navedene po vrstnem redu po velikosti od največje do najmanjše.

**Preglednica 16:** Poslovne cone na območju primerljivih občin (vir: <http://178.238.236.24/cone/client/>).

Zap. št.	Občina cone	Ime poslovne cone	Zap. št.	Občina cone	Ime poslovne cone
1	Sežana	PC Terminal	21	Kungota	Poslovna cona Plintovec
2	Sežana	PC Sežana JZ	22	Miren-Kostanjevica	Bilje I.
3	Sežana	PC Jug-logistika	23	Miren-Kostanjevica	Miren gramoznica vzhod
4	Sežana	PC Lenivec	24	Hrpelje-Kozina	Gospodarska cona Gradišče pri Materiji
5	Miren-Kostanjevica	Opatje selo	25	Vipava	Vipava PO cona - V2
6	Sežana	PC Jug II	26	Divača	PC Na vrtači
7	Renče-Vogrsko	Poslovna cona Goriške opekarne	27	Vipava	POC Farma
8	Hrpelje-Kozina	Obrotno industrijska cona Hrpelje	28	Miren-Kostanjevica	Miren center
9	Sežana	PC ob AC	29	Miren-Kostanjevica	Orehovlje
10	Sežana	PC Jug I	30	Hrpelje-Kozina	Gospodarska cona Bač pri Materiji (Gabrk)
11	Renče-Vogrsko	Poslovna cona Volčja Draga	31	Miren-Kostanjevica	Bilje II.
12	Divača	PC Risnik	32	Komen	podatek iz OPN: GO-19 (IG) - OPPN
13	Kungota	Poslovna cona Kozjak	33	Miren-Kostanjevica	Miren Primorje
14	Vipava	PC Ob Mlekarni Vipava	34	Brda	Poslovna cona Dobrovo
15	Sežana	PC Sežana Terminal jug	35	Miren-Kostanjevica	Miren gramoznica zahod
16	Vipava	POC Južna vojašnica	36	Hrpelje-Kozina	Gospodarska cona Videž
17	Komen	podatek iz OPN: KO-22 (IG)	37	Vipava	Vipava PO cona - V1
18	Divača	GC Senožeče	38	Vipava	Vipava PO cona - V3
19	Renče-Vogrsko	Poslovna cona Dombrava	39	Vipava	POC bivša Lipa
20	Kozje	Poslovno obrtna cona Kozje	40	Vipava	POC Tankovske garaže

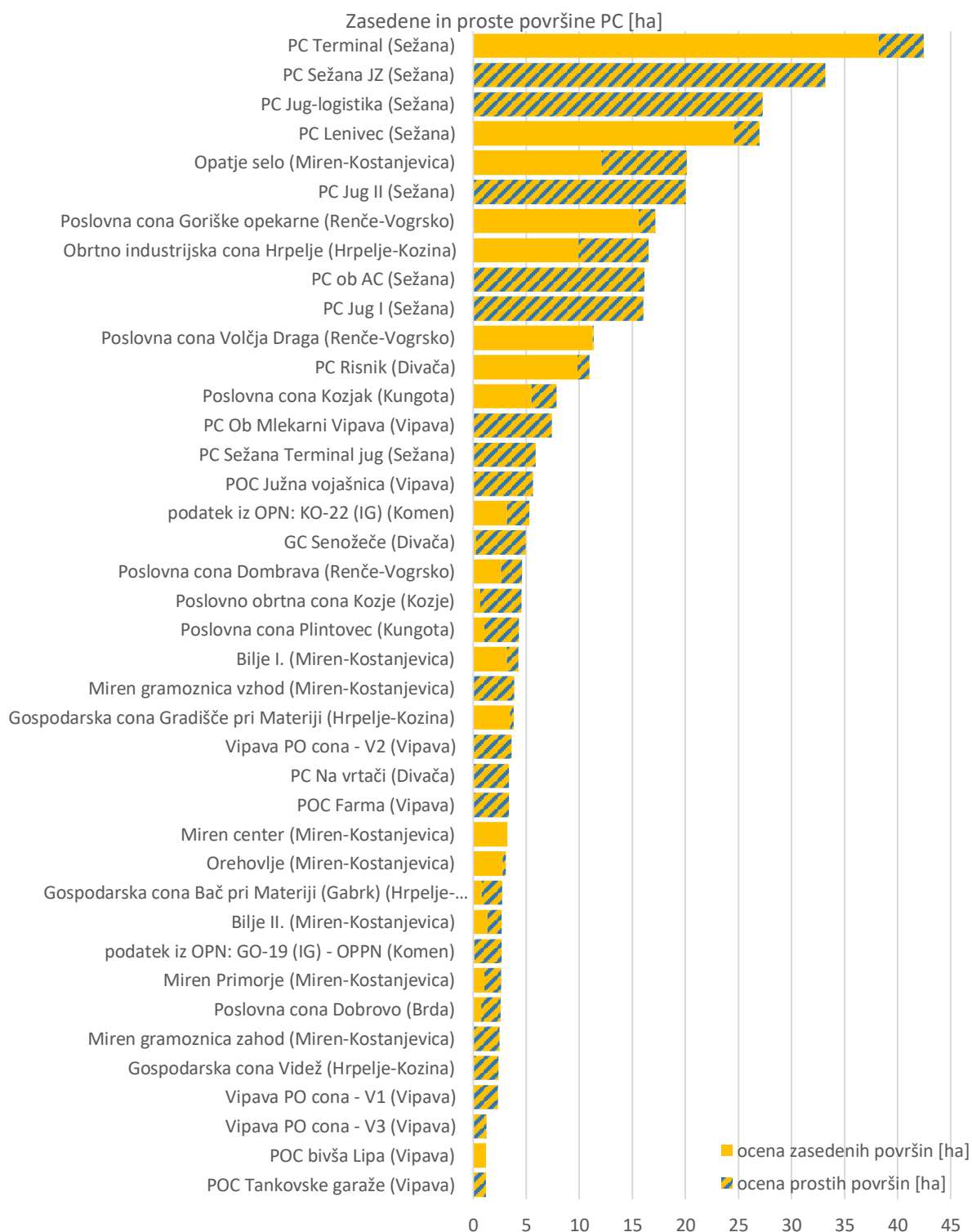
Kot že omenjeno, se podatki v registru poslovnih con in subjektov inovativnega okolja v nekaterih postavkah razlikujejo. Tako so v bazi odstopanja med vnesenimi podatki o velikosti con in podatki, izračunanimi iz poligonov poslovnih con, ki v prostoru določajo območja in samo lokacijo PC. Ker tudi pri nadaljnjih analizah rab prostora znotraj poslovnih con uporabljamo poligone in njihove površine, tudi v nadaljevanju prikazujemo podatke o površinah, ki smo jih izračunali iz vektorskega sloja poligonov obravnavanih poslovnih con.



**Shema 45:** Skupna površina vseh poslovnih con v občini [ha].



Iz prikaza obravnavanih poslovnih con širše okolice lahko razberemo, da je v primerjavi s preostalimi občinami v občini Komen malo prostih površin.

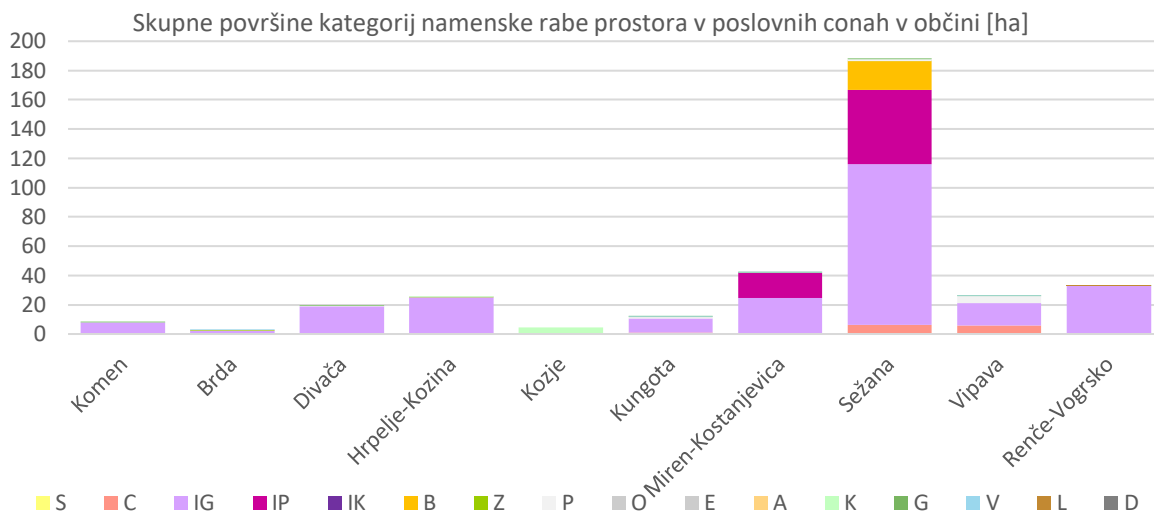


Shema 46: Površina in ocenjene proste površine po obravnavanih poslovnih conah primerljivih občin [ha].

### Površine namenske rabe prostora v izbranih poslovnih conah

Primerjava je bila izvedena tako na ravni občin kot po posameznih PC. Za prikaz je uporabljena prva raven podrobnejše namenske rabe prostora, le pri območjih za proizvodne dejavnosti smo namenoma uporabili drugo raven, ki razlikuje površine za industrijo (IP), gospodarske cone (IG) in površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo (IK). Opredeljene PC po občinah združujejo najrazličnejše rabe prostora od območij stanovanj, območij centralnih dejavnosti, posebnih območij, pa tudi kmetijske in druge površine, kar je nekoliko v neskladju z veljavnimi prostorskimi akti občin. Najverjetneje gre za nekatera neskladja v podatkih oziroma so v nekaterih primerih za načrtovane širitve PC, kjer še ni določene ustrezne namenske rabe prostora.

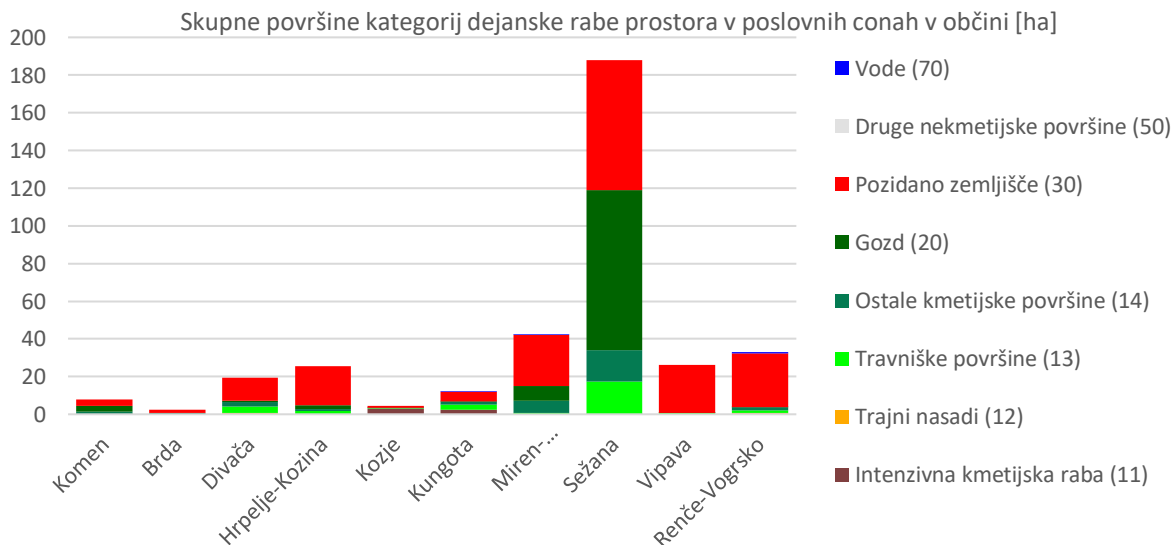
Večina PC je na območju površin za gospodarske cone (IG) in površin za industrijo (IP), med njimi tudi obe poslovni coni v občini Komen. Poslovna cona v občini Kozje je edina, ki je na območju kmetijskih površin.



Shema 47: Skupne površine kategorij namenske rabe prostora v poslovnih conah v izbranih občinah [ha].

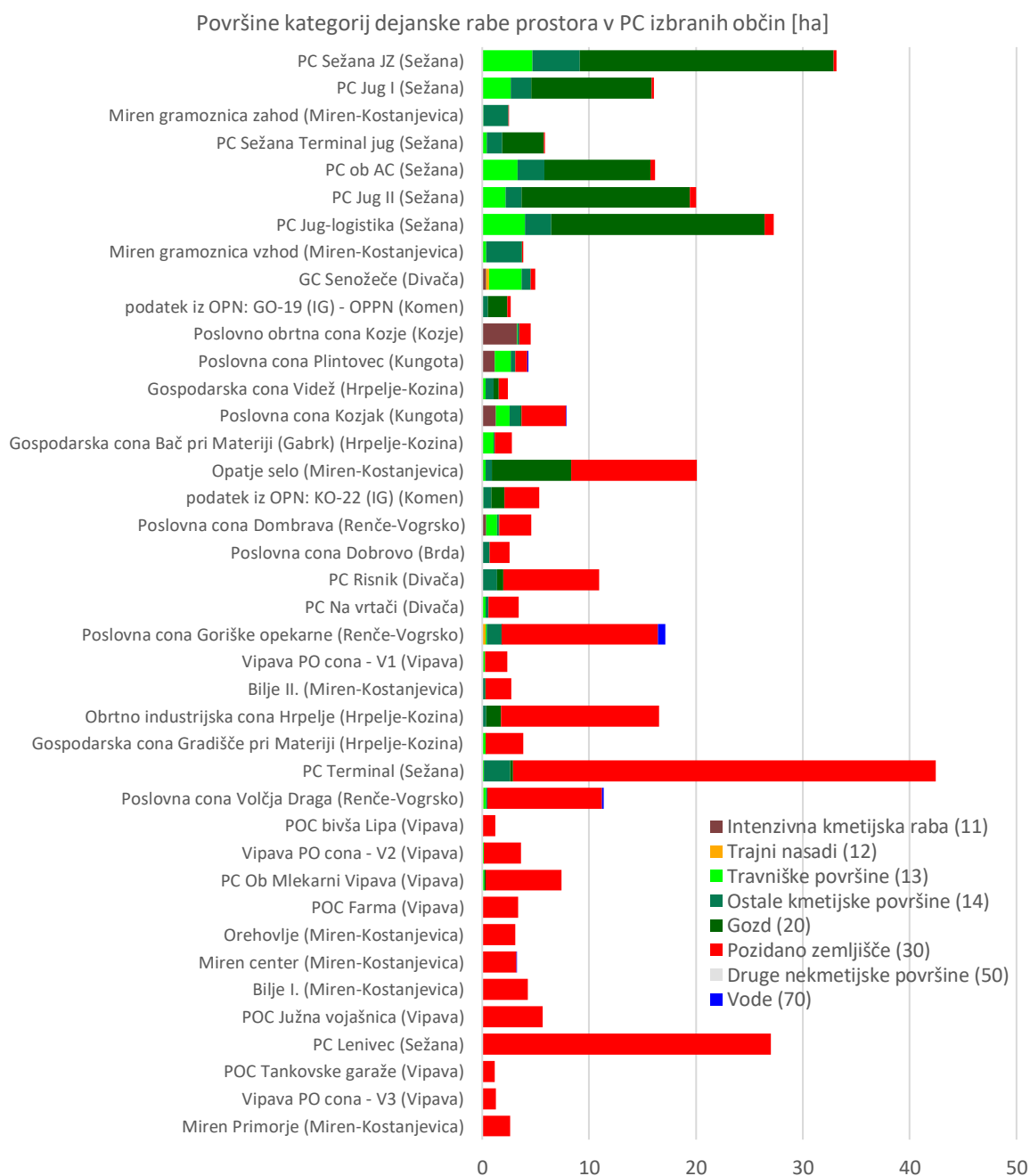
### Površine dejanske rabe prostora v izbranih poslovnih conah

Presek z dejansko rabo prostora je uporaben predvsem za oceno pozidanosti poslovnih con. Za dejansko rabo prostora smo uporabili podatke iz Evidenice dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki jo vodi Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Začetki evidence segajo že v leto 1997, zvezni sloji dejanske rabe pa so na voljo vse od leta 2002 dalje. Kljub temu, da so podatki na voljo za vsaj 20 let, ti zaradi sprememb metodologije zajema dejanske rabe, predvsem pri uporabi kategorije pozidanosti površin, niso uporabni. Tako ni mogoča verodostojna analiza pozidave območij poslovnih con in sloj dejanske rabe prostora uporabimo le za presek in analizo stopnje pozidanosti.



Shema 48: Skupne površine kategorij dejanske rabe prostora v vseh poslovnih conah v izbranih občinah [ha].

Iz sheme 48 razberemo, da so med bolj pozidanimi PC v občinah Vipava, Renče – Vogrsko, Hrpelje – Kozina in Divača. Občina z največ rezerve je Sežana, ki ima hkrati tudi največ površin v poslovnih conah. Na shemi 49 je prikaz dejanske rabe po posameznih poslovnih conah, cone so pri tem razporejene po deležu pozidanosti od tistih z največ nepozidanih površin v shemi zgoraj, do tistih, ki so v celoti pozidane na shemi spodaj.



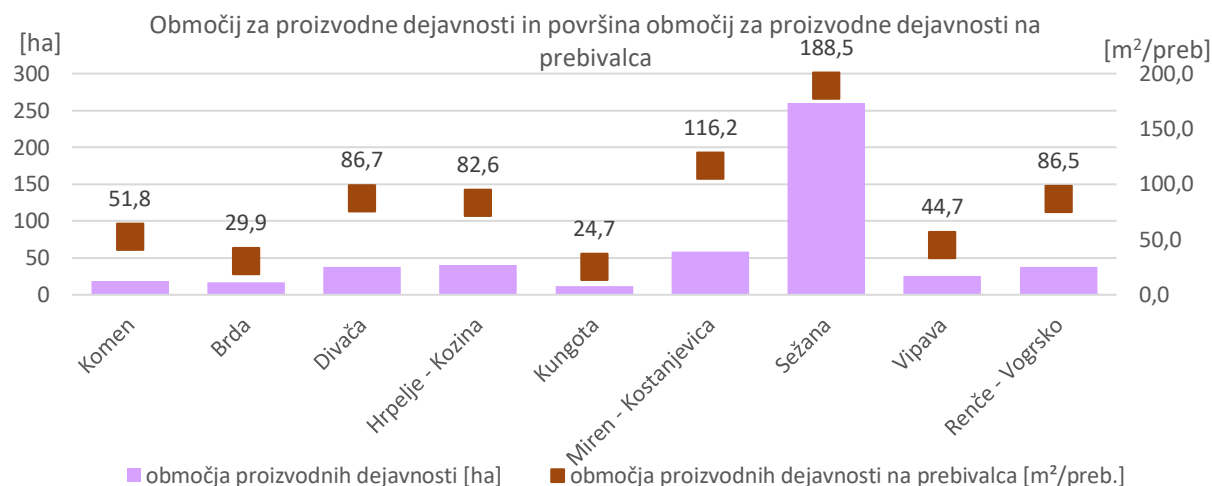
Shema 49: Površine kategorij dejanske rabe prostora v posameznih poslovnih conah v izbranih občin [ha].

### Območja proizvodnih dejavnosti v OPN

Podrobna namenska raba v občini ločuje tri vrste območij proizvodnih dejavnosti:

- IG - gospodarske cone
- IK - površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
- IP - površine za industrijo.

Z namensko rabo prostora iz OPN je v občini Komen opredeljenih skupaj 18,9 ha območij za proizvodne dejavnosti. Preračunano na prebivalca, ima občina Komen skupno 51,8 m<sup>2</sup> površin za proizvodne dejavnosti na prebivalca, kar jo med primerjanimi občinami uvršča na šesto mesto.



\*Občina Kozje nima opredeljene namenske rabe I, zato je ne prikazujemo.

**Shema 50:** Obseg območij za proizvodne dejavnosti in površina območij za proizvodne dejavnosti na prebivalca.

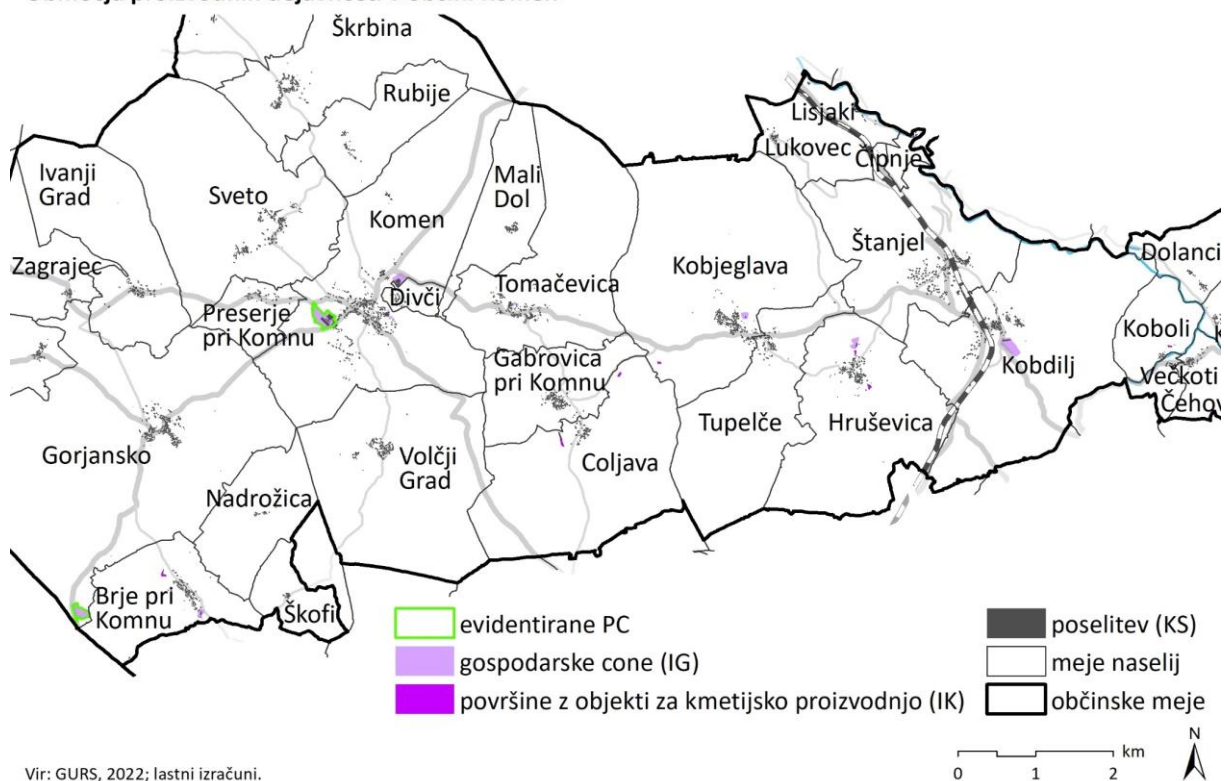
V preglednici 17 imamo pregled pozidanosti območij proizvodnih dejavnosti v primerjanih občinah. V občini Komen je prostih še 10,6 ha površin oz. 55,7 %. Največ prostih površin ima občina Sežana (159,2 ha), ki ima tudi daleč največ površin proizvodnih dejavnosti v celoti.

**Preglednica 17:** Pozidana in nepozidana območja proizvodnih dejavnosti v primerljivih občinah.

Občina	Pozidana območja proizvodnih dejavnosti [ha]	Nepozidana območja proizvodnih dejavnosti [ha]	Skupaj območij proizvodnih dejavnosti [ha]	Delež pozidanosti območij proizvodnih dejavnosti [%]
Komen	8,4	10,6	18,9	44,3
Brda	6,7	10,1	16,9	39,9
Divača	23,6	13,9	37,6	62,9
Hrpelje - Kozina	26,0	14,1	40,1	64,9
Kungota	5,5	6,5	12,0	45,8
Miren - Kostanjevica	32,0	26,4	58,4	54,8
Sežana	101,0	159,2	260,2	38,8
Vipava	22,6	3,2	25,8	87,5
Renče - Vogrsko	30,6	7,3	37,9	80,8

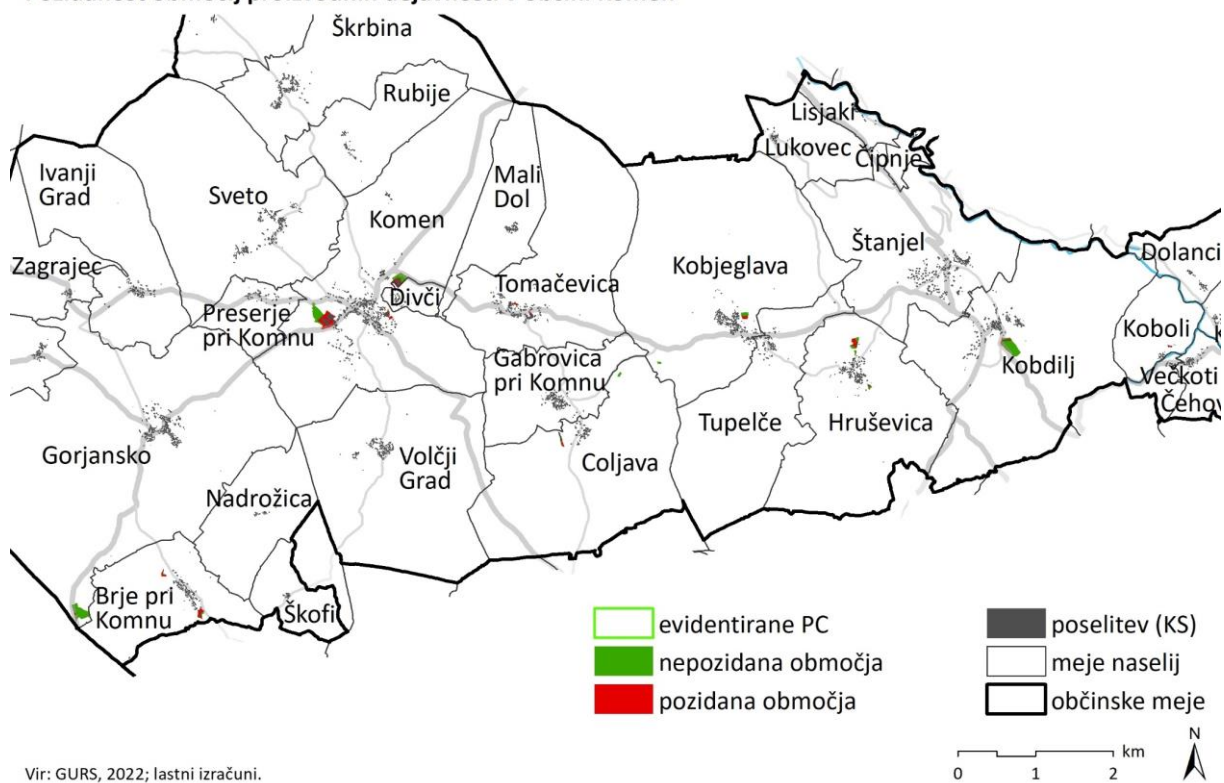
Območja proizvodnih dejavnosti so v občini Komen locirana na večih lokacijah, večje površine so v naseljih Komen, Gorjansko in Kobilj.

### Območja proizvodnih dejavnosti v občini Komen



Slika 14: Stavba zemljišča, namenjena proizvodnji dejavnosti v občini.

### Pozidanost območij proizvodnih dejavnosti v občini Komen



Slika 15: Pozidanost območij proizvodnih dejavnosti v občini.

V preglednici 18 prikazujemo površine območij za proizvodne dejavnosti po naseljih. Opaziti je, da se večje površine območij proizvodnih dejavnosti nahajajo predvsem v naselju Komen (8,1 ha), Kobjdilj (3,4 ha) in

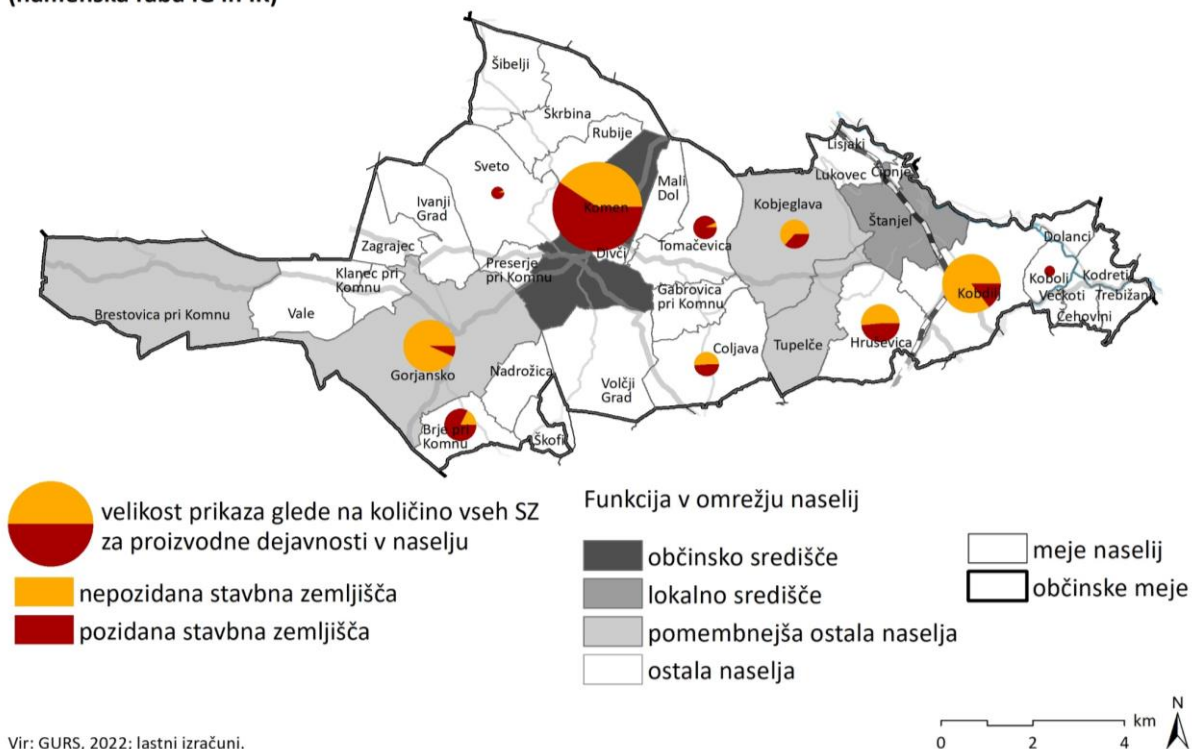
Gorjansko (2,7 ha). Pri tem sta območji v naseljih Gorjansko in Kobjdilj še skoraj v celoti prosti, pozidanost območij v naselju Komen pa je 59,2 %.

**Preglednica 18:** Območja proizvodnih dejavnosti v občini po naseljih in pozidanosti.

Naselje	Vrsta območja za proizvodne dejavnosti	Skupaj [ha]	Pozidano [ha]	Nepozidano [ha]	Delež pozidanosti [%]
Brje pri Komnu	Skupaj	1,03	0,85	0,18	82,2
	IG	0,78	0,61	0,16	78,9
	IK	0,26	0,24	0,02	92,5
Coljava	IK	0,61	0,29	0,31	48,7
Gorjansko	IG	2,70	0,19	2,51	6,9
Hruševica	Skupaj	1,46	0,70	0,75	48,3
	IG	1,10	0,61	0,49	55,2
	IK	0,36	0,10	0,26	27,1
Kobjdilj	IG	3,43	0,50	2,93	14,7
Kobjeglava	Skupaj	0,85	0,31	0,53	37,0
	IG	0,71	0,31	0,40	43,9
	IK	0,13	0,00	0,13	0,00
Koboli	IK	0,11	0,11	0,00	98,9
Komen	IG	8,05	4,77	3,28	59,2
Sveto	IK	0,16	0,15	0,01	92,6
Tomačevica	IG	0,55	0,51	0,04	92,7
<b>Občina Komen</b>	<b>Skupaj</b>	<b>18,94</b>	<b>8,39</b>	<b>10,55</b>	<b>44,3</b>
	<b>IG</b>	<b>17,32</b>	<b>7,50</b>	<b>9,82</b>	<b>43,3</b>
	<b>IK</b>	<b>1,62</b>	<b>0,89</b>	<b>0,74</b>	<b>54,7</b>

Slika 16 še grafično ponazoruje preračun pozidanih in nepozidanih območij proizvodnih dejavnosti po naseljih občine.

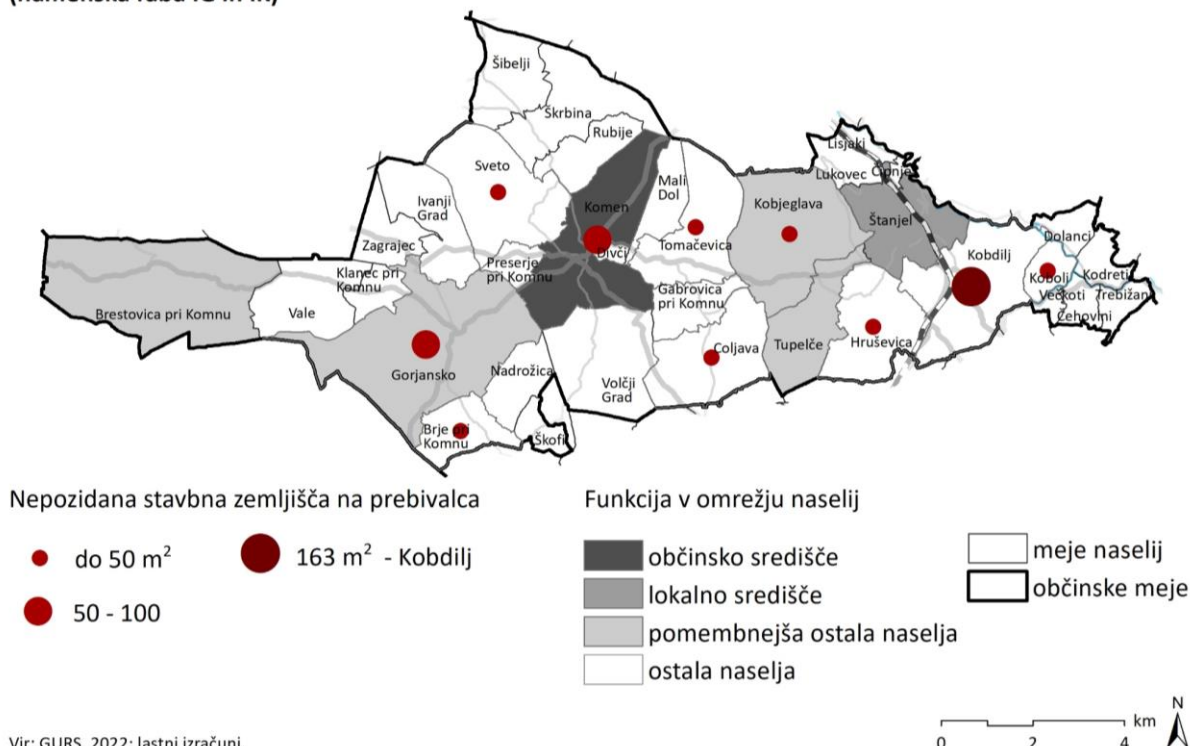
**Pozidana in nepozidana stavbna zemljišča, namenjena proizvodnim dejavnostim v občini Komen (namenska raba IG in IK)**



**Slika 16:** Pozidana in nepozidana stavba zemljišča namenjena proizvodni dejavnosti v občini.

Dodatno je bil izračunan še preračun nepozidanih stavbnih zemljišč, namenjenih proizvodnim dejavnostim na prebivalca naselja.

### Nepozidana stavbna zemljišča, ki so namenjena proizvodnim dejavnostim, na prebivalca naselja (namenska raba IG in IK)



Slika 17: Nezasidana območja proizvodnih dejavnosti na prebivalca v naseljih v občini.

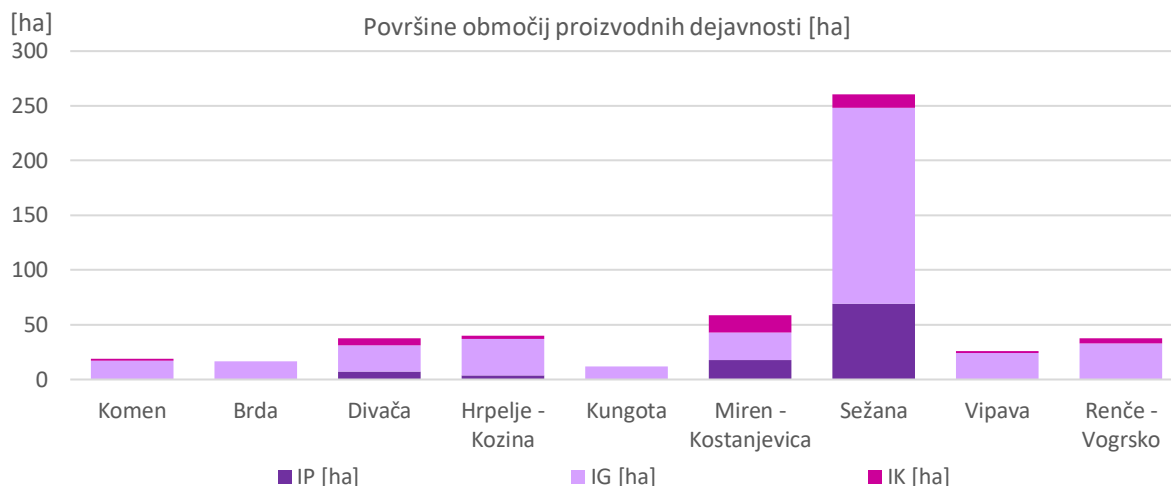
### Primerjava območij proizvodnih dejavnosti po primerljivih občinah

Preračun površine posameznih podrobnih rab območij proizvodnih dejavnosti na prebivalca občine je pomemben predvsem za smiselno primerjavo med primerljivimi občinami. V občini Komen je 51,8 m<sup>2</sup>/preb., kar jo med primerjanimi občinami uvršča na šesto mesto. Večina površin je površin, namenjenih poslovnim conam (IG), 1,6 ha pa je namenjenih površinam za kmetijsko proizvodnjo (IK).

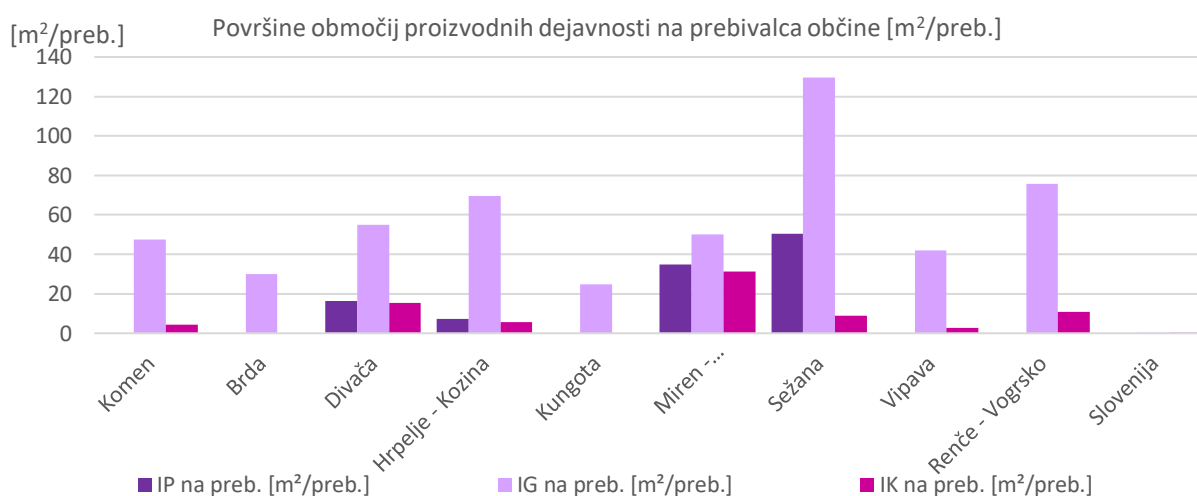
Preglednica 19: Površine in površine območij proizvodnih dejavnosti na prebivalca v izbranih občinah.

Občina	IP [ha]	IG [ha]	IK [ha]	Območja proizvodnih dejavnosti [ha]	IP na preb. [m <sup>2</sup> /preb.]	IG na preb. [m <sup>2</sup> /preb.]	IK na preb. [m <sup>2</sup> /preb.]	Območja proizvodnih dejavnosti na preb. [m <sup>2</sup> /preb.]
Komen	0,0	17,3	1,6	18,9	0,0	47,4	4,4	51,8
Brda	0,0	16,9	0,0	16,9	0,0	29,9	0,0	29,9
Divača	7,1	23,8	6,7	37,6	16,4	54,9	15,4	86,7
Hrpelje - Kozina	3,6	33,8	2,7	40,1	7,3	69,7	5,6	82,6
Kungota	0,0	12,0	0,0	12,0	0,0	24,7	0,0	24,7
Miren - Kostanjevica	17,5	25,2	15,7	58,4	34,8	50,2	31,2	116,2
Sežana	69,5	178,7	12,1	260,2	50,3	129,4	8,8	188,5
Vipava	0,0	24,2	1,6	25,8	0,0	41,9	2,8	44,7
Renče - Vogrsko	0,0	33,1	4,8	37,9	0,0	75,6	10,9	86,5

Spodnji shemi še grafično ponazorita količino območij proizvodnih dejavnosti v primerljivih občinah in njihov preračun na prebivalca.



Shema 51: Površine območij proizvodnih dejavnosti po podrobni namenski rabi in izbranih občinah v letu 2022.



Shema 52: Površine območij proizvodnih dejavnosti na prebivalca po podrobni namenski rabi v letu 2022.

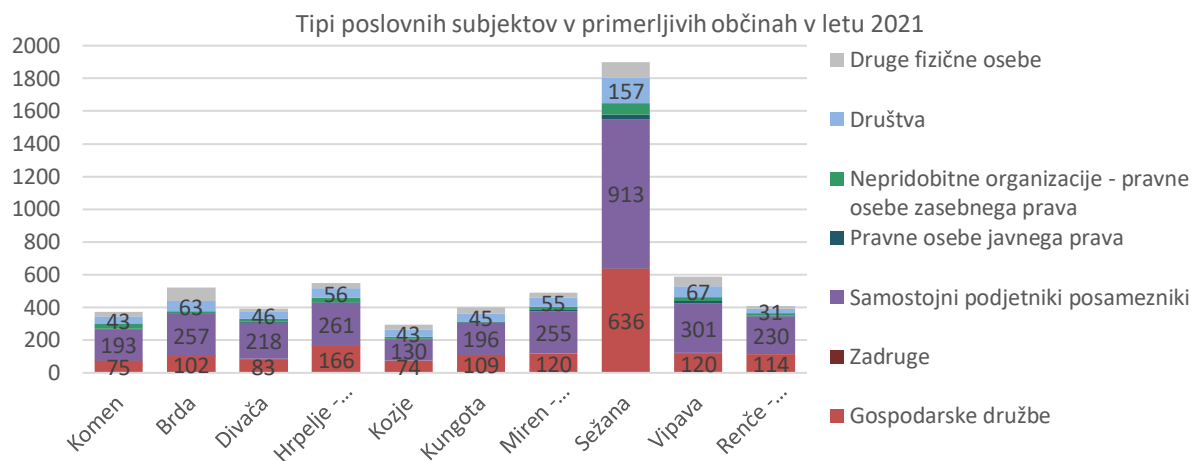
### Število in tipi poslovnih subjektov

**Vključeni podatki/podkazalniki:** poslovni subjekti v Poslovnem registru Slovenije in nanje vezani podatki, podjetja po občinah in velikosti glede na število oseb, ki tam delajo.

Na gospodarski razvoj znatno vpliva tudi število in tip poslovnih subjektov v občini. Ti se medsebojno razlikujejo tako po tipu, kot po dejavnostih s katerimi se ukvarjajo, ter po številu zaposlenih. Na podlagi poslovnega registra AJ PES opazujemo število in spreminjanje poslovnih subjektov po tipu. Zaradi same primerjave med občinami so bile dodatno preračunane vrednosti posameznih poslovnih subjektov na 1000 prebivalcev občine.

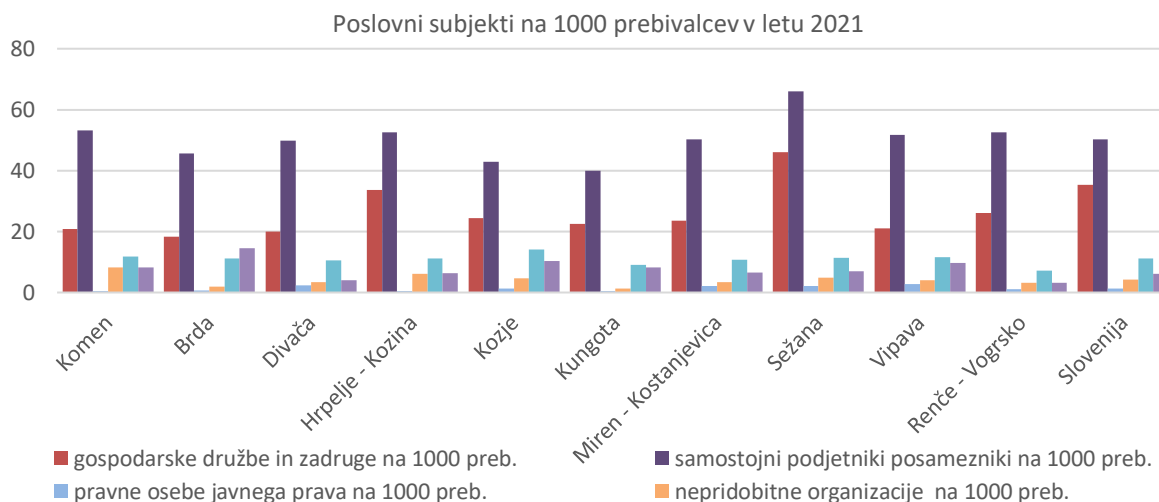
V občini Komen je bilo leta 2021 374 poslovnih subjektov. Pri tem je največ (193) samostojnih podjetnikov posameznikov, sledijo gospodarske družbe (75). Za vse občine je sicer značilno, da imajo prevladujoč delež samostojnih podjetnikov posameznikov.





Shema 53: Tipi poslovnih subjektov v primerljivih občinah v letu 2021.

Preračun subjektov na 1000 prebivalcev pokaže, da ima občina Komen približno 53 samostojnih podjetnikov posameznikov na 1000 prebivalcev, kar je nekoliko več od državnega povprečja (približno 50). Nekoliko nižje od državnega povprečja (približno 35) pa je število gospodarskih družb in zadrug na 1000 prebivalcev (približno 21).



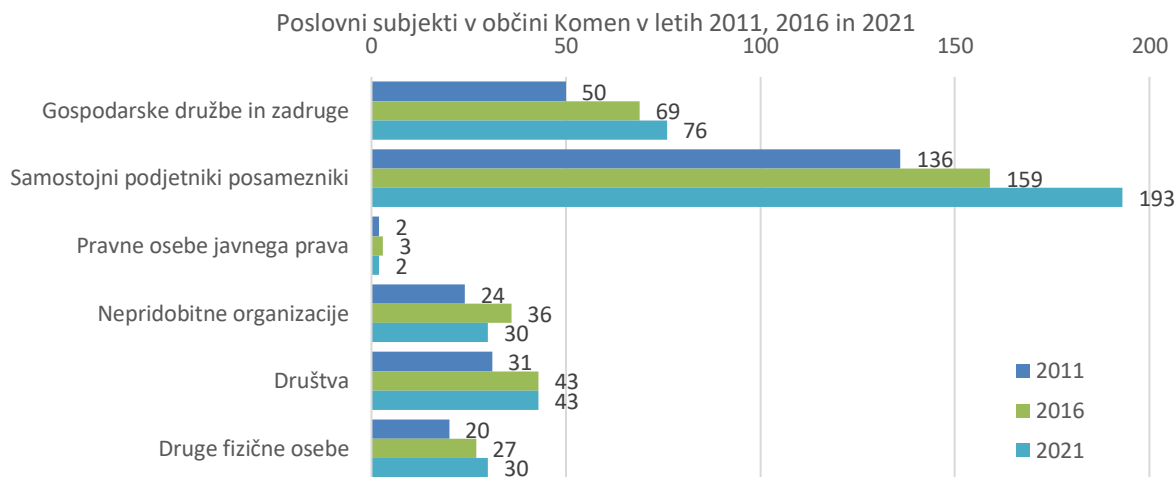
Shema 54: Poslovni subjekti na 1000 prebivalcev v letu 2021.

Pri spremljanju števila opazujemo predvsem število gospodarskih družb in spreminjanje števila samostojnih podjetnikov posameznikov. Med letoma 2011 in 2021 se je v občini Komen za 26 povečalo število gospodarskih družb ter za 57 število samostojnih podjetnikov posameznikov. Ker gre pri gospodarskih družbah, navadno za večje porabnike prostora, je povečevanje števila nujno upoštevati pri načrtovanju prostora. Potrebno jim je namreč zagotoviti ustrezne površine.

Preglednica 20: Poslovni subjekti po tipih v letih 2011, 2016 in 2021.

Poslovni subjekt v občini Komen	2011	2016	2021	Razlika 2011-2021	Delež spremembe [%]
Gospodarske družbe	50	68	75	26	52,0
Zadruga	1	1	1	0	0,0
Samostojni podjetniki posamezniki	136	159	193	57	41,9
Pravne osebe javnega prava	2	3	2	0	0,0
Nepridobitne organizacije - pravne osebe zasebnega prava	24	36	30	6	25,0
Društva	31	43	43	12	38,7
Druge fizične osebe, ki opravljajo registrirane oz. s predpisom določene dejavnosti	20	27	30	10	50,0
Skupaj poslovnih subjektov	263	337	374	111	42,2

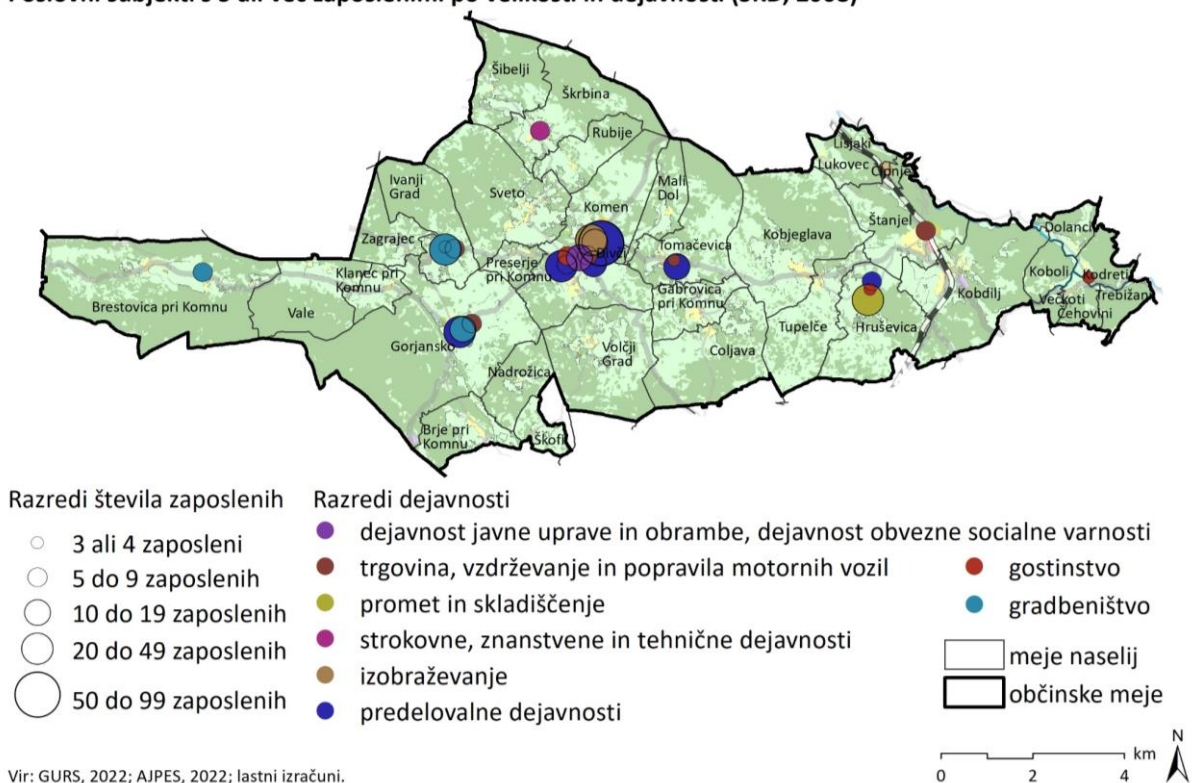
Opomba: Od leta 2012 dalje so zadruga v evidenci poslovnih subjektov vodene ločeno.



Shema 55: Spreminjanje števila poslovnih subjektov v občini med leti 2011, 2016 in 2021.

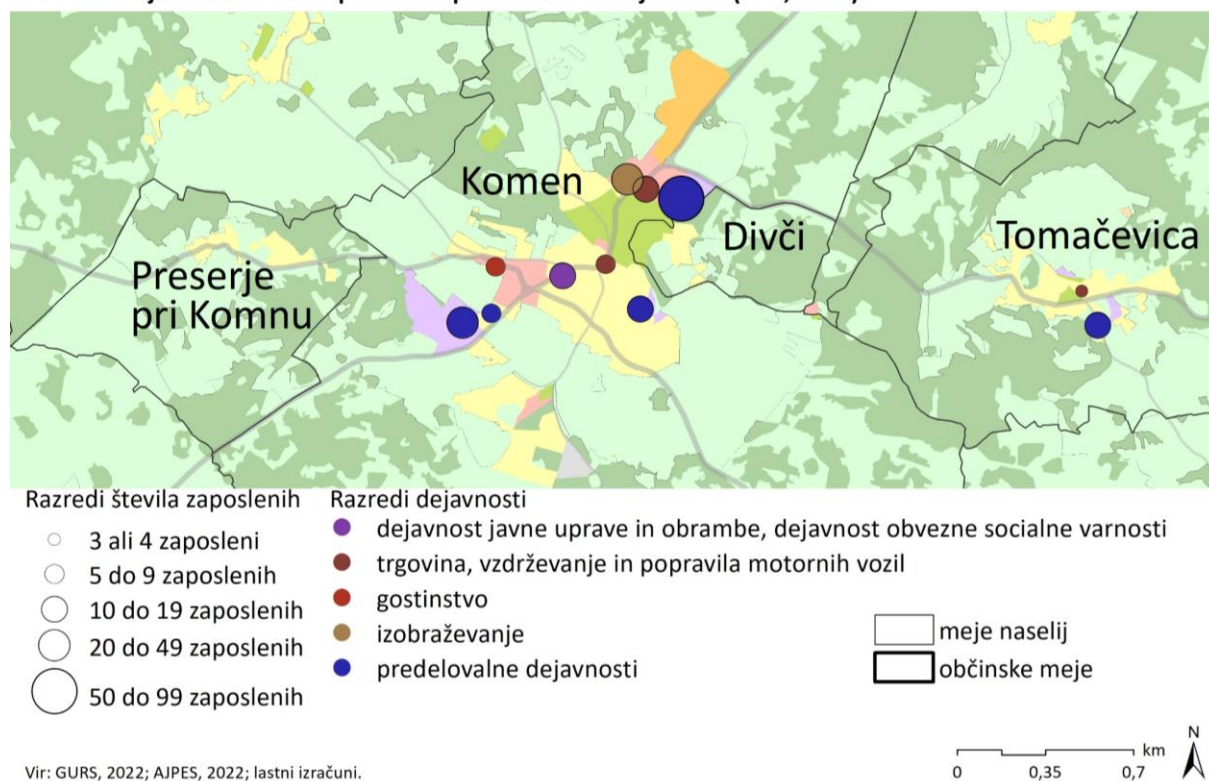
Kljub temu, da se število gospodarskih združb, ki jih navadno povezujemo z večjim številom zaposlenih, bistveno ne povečuje, prisotnost teh predstavlja in jih obravnavamo kot pomemben dejavnik v prostoru. Prostorska razporeditev podjetij z vsaj 20 zaposlenimi po dejavnostih je prikazana na slikah 18 in 19. Vidimo, da so skoncentrirana predvsem v občinskem središču Komen.

**Poslovni subjekti s 3 ali več zaposlenimi po velikosti in dejavnosti (SKD, 2008)**



Slika 18: Lokacije podjetij z vsaj 3 zaposlenimi po dejavnostih SKD, 2008 v občini v letu 2022.

## Poslovni subjekti s 3 ali več zaposlenimi po velikosti in dejavnosti (SKD, 2008)

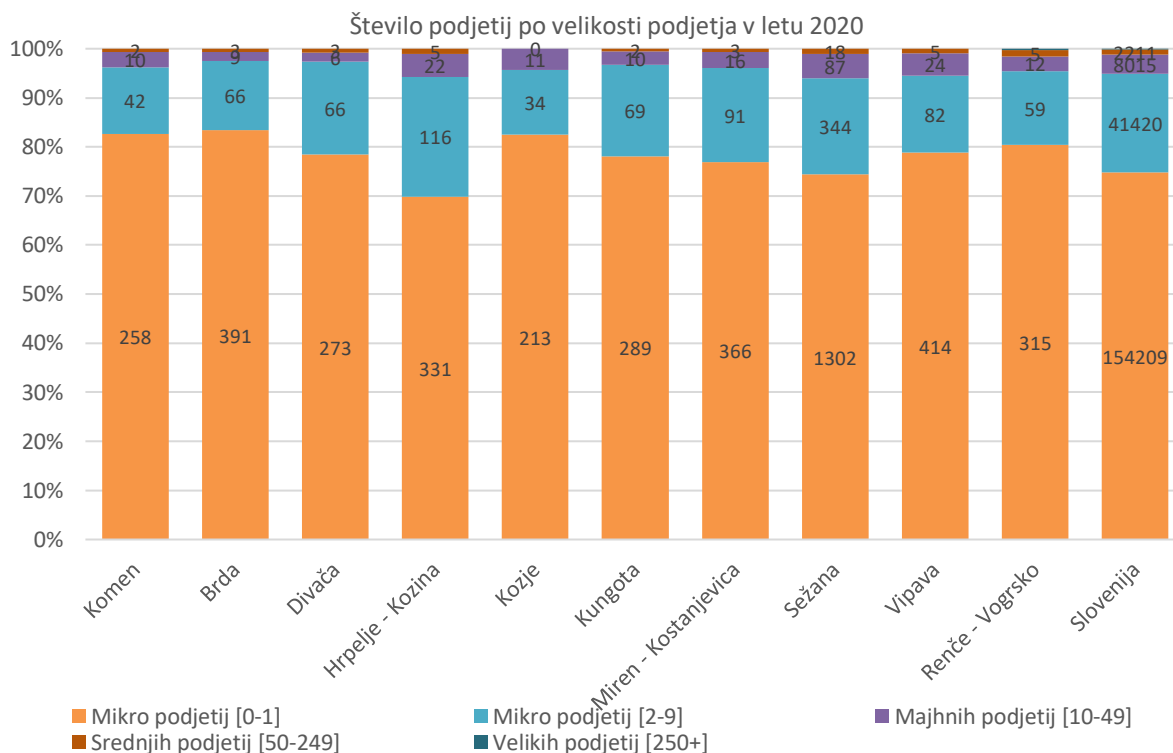


Slika 19: Lokacije podjetij z vsaj 3 zaposlenimi po dejavnostih SKD, 2008 v naselju v letu 2022.

Statistika vodi podatkovno zbirko, vezano na 206.220 registriranih podjetij v Sloveniji leta 2020. Podjetja so pri tem definirana kot pravne ali fizične osebe, ki so med letom opazovanja izkazale prihodek ali zaposlene osebe ali investicije. Zato prihaja do manjših razhajanj s podatki iz poslovnega registra AJPES. Izvedena primerjava števila podjetij po velikostnih razredih števila zaposlenih v letu 2020 pokaže, da je v občini Komen 300 mikro podjetij (0 do 9 zaposlenih), 10 majhnih podjetij (10 do 49 zaposlenih), 2 srednji podjetji (50 do 249 zaposlenih), velikih podjetij (250+ zaposlenih) pa v občini ni. Podobna struktura glede deleža podjetij po velikostnih razredih je tudi v drugih občinah.

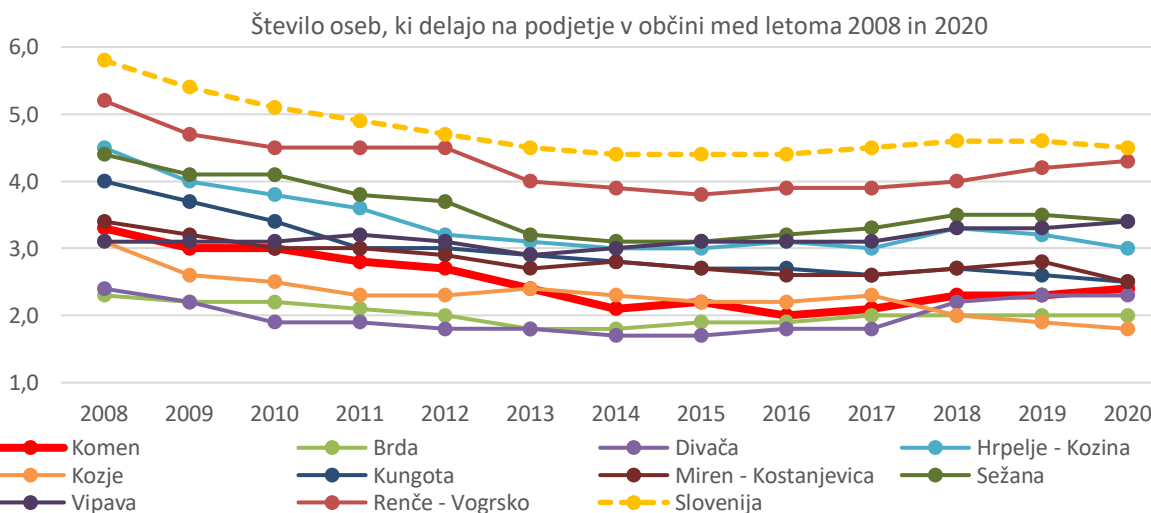
Preglednica 21: Podjetja po številu zaposlenih v primerljivih občinah v letu 2020.

Občina	Število podjetij	Mikro podjetij [0-1]	Mikro podjetij [2-9]	Majhnih podjetij [10-49]	Srednjih podjetij [50-249]	Velikih podjetij [250+]
Komen	312	258 (82,7 %)	42 (13,5 %)	10 (3,2 %)	2 (0,6 %)	0 (0 %)
Brda	469	391 (83,4 %)	66 (14,1 %)	9 (1,9 %)	3 (0,6 %)	0 (0 %)
Divača	348	273 (78,4 %)	66 (19 %)	6 (1,7 %)	3 (0,9 %)	0 (0 %)
Hrpelje - Kozina	474	331 (69,8 %)	116 (24,5 %)	22 (4,6 %)	5 (1,1 %)	0 (0 %)
Kozje	258	213 (82,6 %)	34 (13,2 %)	11 (4,3 %)	0 (0 %)	0 (0 %)
Kungota	370	289 (78,1 %)	69 (18,6 %)	10 (2,7 %)	2 (0,5 %)	0 (0 %)
Miren - Kostanjevica	476	366 (76,9 %)	91 (19,1 %)	16 (3,4 %)	3 (0,6 %)	0 (0 %)
Sežana	1751	1302 (74,4 %)	344 (19,6 %)	87 (5 %)	18 (1 %)	0 (0 %)
Vipava	525	414 (78,9 %)	82 (15,6 %)	24 (4,6 %)	5 (1 %)	0 (0 %)
Renče - Vogrsko	392	315 (80,4 %)	59 (15,1 %)	12 (3,1 %)	5 (1,3 %)	1 (0,3 %)



Shema 56: Število podjetij po velikosti podjetja v letu 2020.

Podobno sliko podaja kazalnik povprečnega števila oseb, ki delajo na podjetje v občini. Kazalnik opazujemo za daljše časovno obdobje med letoma 2008 in 2020. V občini Komen je bilo leta 2008 na podjetju povprečno 3,3 zaposlenih, sledilo je zmanjševanje števila zaposlenih, ki v letu 2020 znaša 2,4 zaposlene na podjetje. Državno povprečje je medtem višje od vseh primerljivih občin.



Shema 57: Število oseb, ki delajo na podjetje v občini med letoma 2008 in 2020.

### Stopnja razvitosti gospodarstva

**Vključeni podatki/podkazalniki:** povprečna mesečna bruto plača, dodana vrednost na zaposlenega, prihodki podjetij.

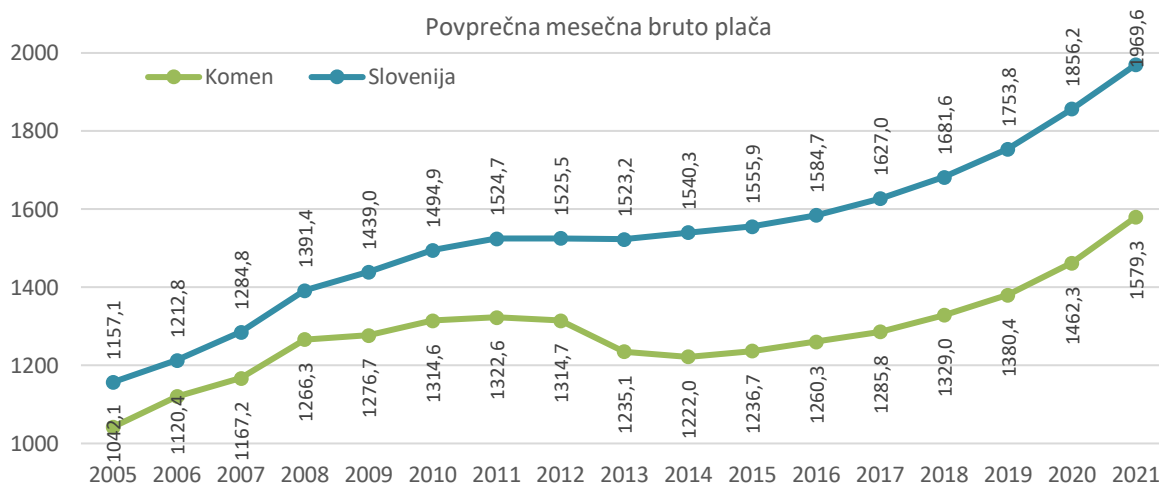
Občina Komen je glede na podatke o povprečni mesečni bruto plači leta 2021 s 1.579,3 EUR v spodnji polovici med primerjanimi občinami. Tekom celotnega opazovanega obdobja je povprečna mesečna bruto plača nižja od slovenske povprečne mesečne bruto plače, ki v letu 2021 znaša 1.969,6 EUR. Pri tem je povprečna mesečna bruto plača izračunana glede na občino, v kateri se poslovni subjekt oz. njegova enota v sestavi nahaja. Tako je na primer plača, izplačana zaposlenim v podjetju, ki ima sedež v občini Komen, zajeta v izračun povprečne plače v občini Komen, ne glede na to iz katere občine prihajajo zaposleni.

Na podlagi primerjave višine bruto plač v daljšem obdobju, lahko vidimo tudi, da je povečanje povprečne mesečne bruto plače v občini Komen med letom 2011 in 2021 znašalo 19,4 %. Na državni ravni je prišlo do 29,2 % povečanja.

**Preglednica 22:** Povprečna mesečna bruto plača in njeno spreminjanje med letoma 2011 in 2021.

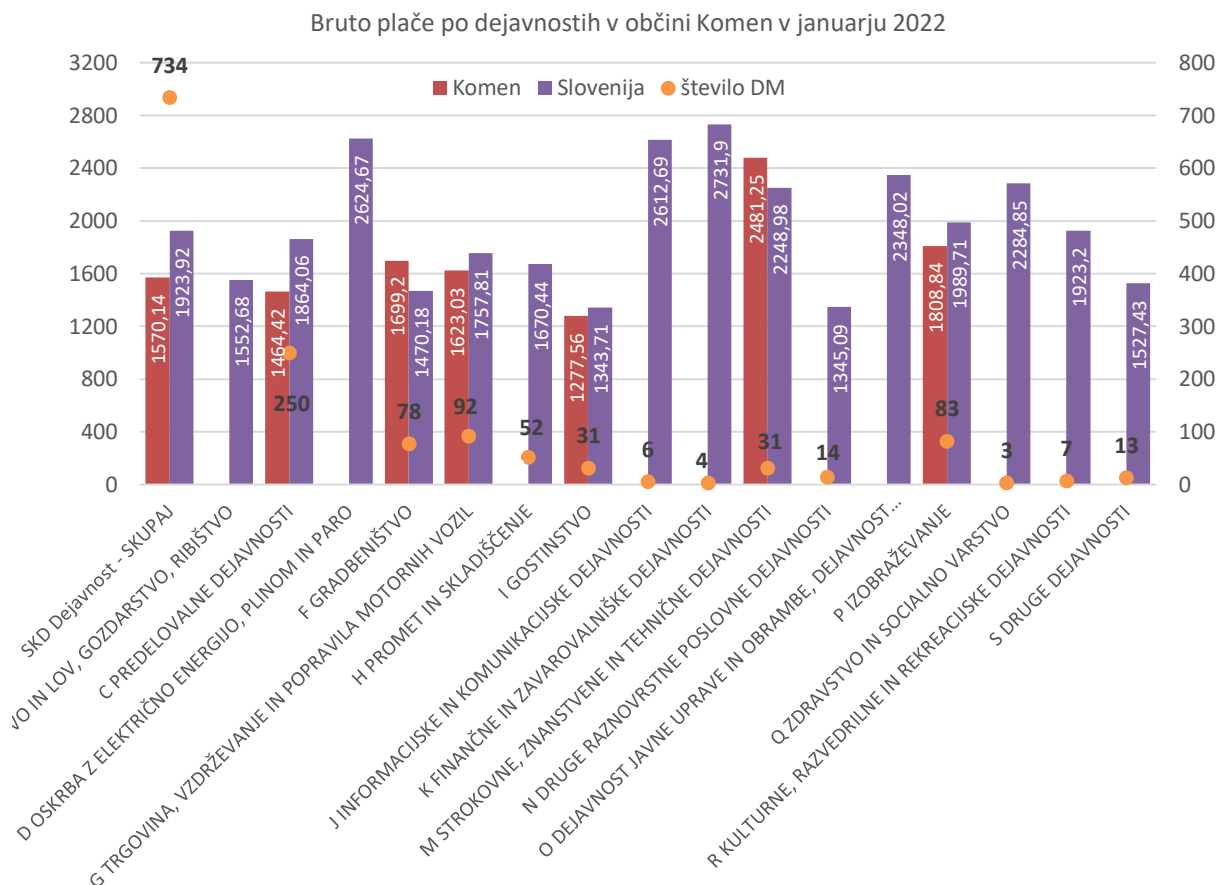
Občina	Povprečna mesečna bruto plača 2021 [EUR]	Delež spremembe višine povprečne mesečne bruto plače 2011 - 2016	Delež spremembe višine povprečne mesečne bruto plače 2016 - 2021	Delež spremembe višine povprečne mesečne bruto plače 2011 - 2021
Komen	1579,3	-4,7	25,3	19,4
Brda	1680,1	-1,7	19,0	16,9
Divača	1800,3	-4,7	28,4	22,3
Hrpelje - Kozina	1612,8	4,3	16,8	21,8
Kozje	1558,4	4,8	12,7	18,1
Kungota	1558,9	-3,4	23,6	19,4
Miren - Kostanjevica	1546,7	6,0	9,3	15,8
Sežana	1734,2	1,3	19,8	21,4
Vipava	1701,4	3,5	23,7	28,0
Renče - Vogrsko	1672,5	-0,7	28,8	28,0
Slovenija	1969,6	3,9	24,3	29,2

Ob primerjavi gibanja povprečne mesečne bruto plače od leta 2005 dalje med občino Komen in državnim povprečjem opazimo, da je plača v občini Komen vseskozi nižja od državnega povprečja, po letu 2008 se je razlika začela še povečevati, še bolj pa v letu 2013. Tako razlika v letu 2021 znaša 390,3 EUR, medtem ko je leta 2005 znašala 115 EUR.



**Shema 58:** Gibanje povprečne mesečne bruto plače v občini.

Ob pregledu bruto plač po dejavnostih v občini Komen in Sloveniji opazimo, da je v vseh kategorijah povprečna mesečna bruto plača v občini nižja od državnega povprečja, razen v kategorijah strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti ter v gradbeništvu.



Shema 59: Bruto plače po dejavnostih v občini in Sloveniji januarja 2022.

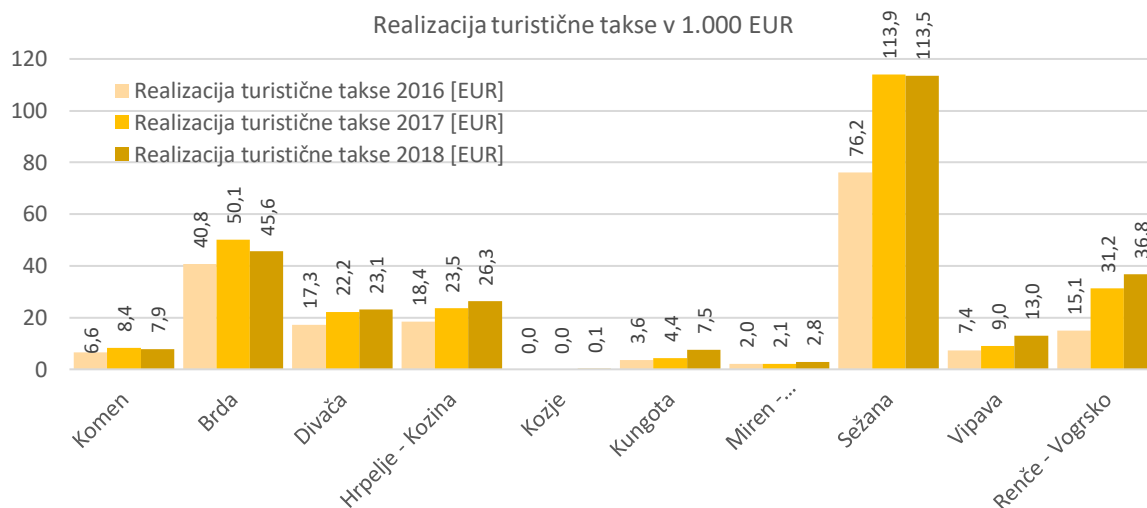
### Turizem

**Vključeni podatki/podkazalniki:** prihodi in prenočitve turistov, register nastanitvenih obratov, realizacija turistične takse

Kot v splošnem vse pomembnejšo gospodarsko panoga smo dodatno pogledali razpoložljive podatke, ki kažejo na stanje in razvoj turizma v občini. Tudi v strateškem delu OPN je zastavljen cilj razvoja turizma, predvsem turističnega centra Štanjel s Kobdiljem. Podatki so na voljo na SURS in v registru nastanitvenih obratov, ki ga vodi AJPES. Podatke o realizaciji turistične takse pa smo pridobili na portalu Skupnosti občin Slovenije, in so na voljo le za obdobje 2016-2018. V občini Komen se je med leti 2016 in 2018 realizacija turistične takse povečala za 19,1 %.

Preglednica 23: Turistična taksa v primerljivih občinah ter njena realizacija.

Občina	Višina skupne turistične in promocijske takse	Realizacija turistične takse 2018 v EUR	Sprememba realizacije 2016 - 2018 [%]
Komen	2	7897,1	19,1
Brda	2	45550,3	11,8
Divača	2	23070,7	33,3
Hrpelje - Kozina	2	26333,6	42,9
Kozje	1,5	69,0	/
Kungota	2	7525,1	109,5
Miren - Kostanjevica	2	2802,6	37,6
Sežana	2	113479,8	49,0
Vipava	2	12955,8	74,9
Renče - Vogrsko	2	36780,0	143,9



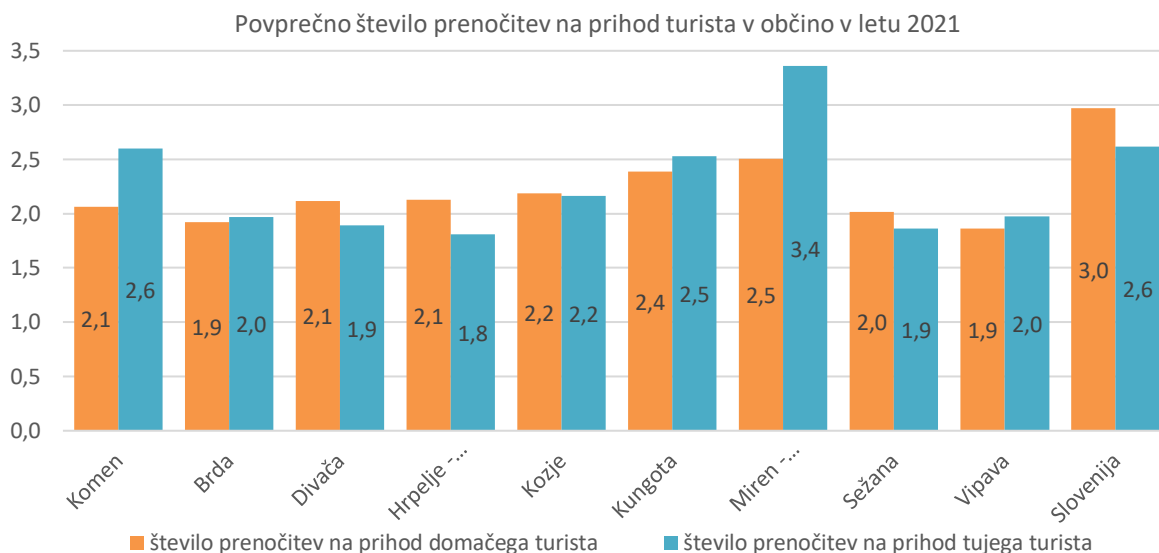
**Shema 60:** Realizacija turistične takse v 1000 EUR po izbranih občinah.

Podatki iz registra nastanitvenih obratov in statističnega urada RS, kjer vodijo evidenco prihodov in prenočitev domačih ter tujih turistov kažejo, da je v občini Komen v letu 2022 registriranih 43 nastanitvenih obratov, ki ponujajo 347 stalnih ležišč. Glede na leto 2019 se je število prihodov turistov v občini Komen povečalo za 38,0 %, število prenočitev turistov pa za 42,4 %, kar je največ med primerjanimi občinami.

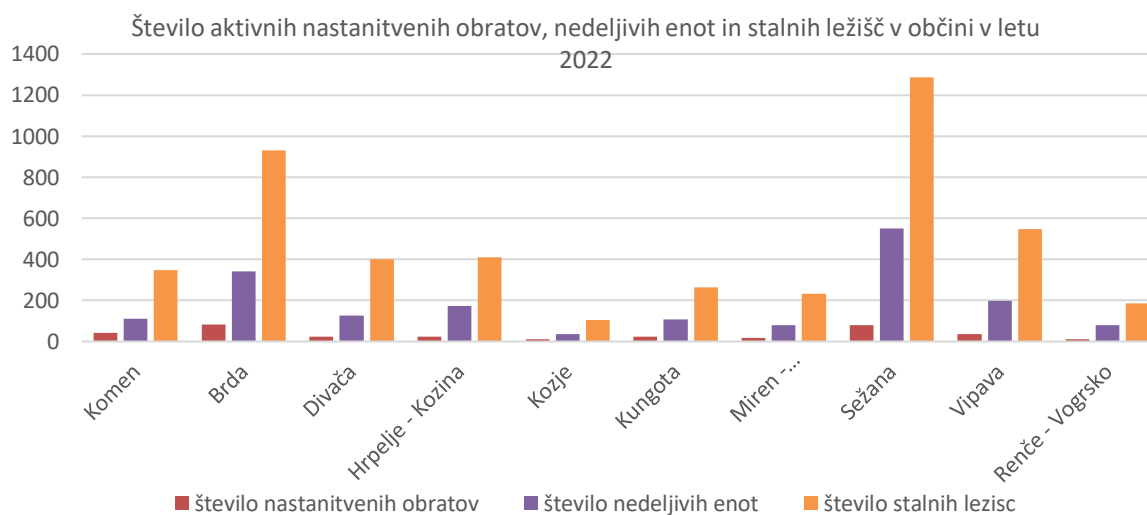
**Preglednica 24:** Pregled turističnih kapacitet in prihodov ter prenočitev turistov.

Občina	Št. nastanitvenih obratov 2022	Št. stalnih ležišč 2022	Prihodi turistov 2021	Prenočitve turistov 2021	Delež spremembe št. prihodov 2019 - 2021 [%]	Delež spremembe št. prenočitev 2019 - 2021 [%]
Komen	43	347	7204	15737	38,0	42,4
Brda	83	930	30280	58592	10,2	30,7
Divača	24	402	9098	18096	-43,4	-32,7
Hrpelje - Kozina	22	410	11629	22286	-55,9	-42,8
Kozje	12	104	3041	6642	/	/
Kungota	22	264	5226	12993	12,5	12,8
Miren - Kostanjevica	16	231	2214	6021	-26,5	-23,4
Sežana	79	1287	33354	64547	-52,8	-36,1
Vipava	35	546	9429	18119	3,2	5,5
Renče - Vogrsko	10	185	z	z	/	/

\* z – statistično zaupni podatki.



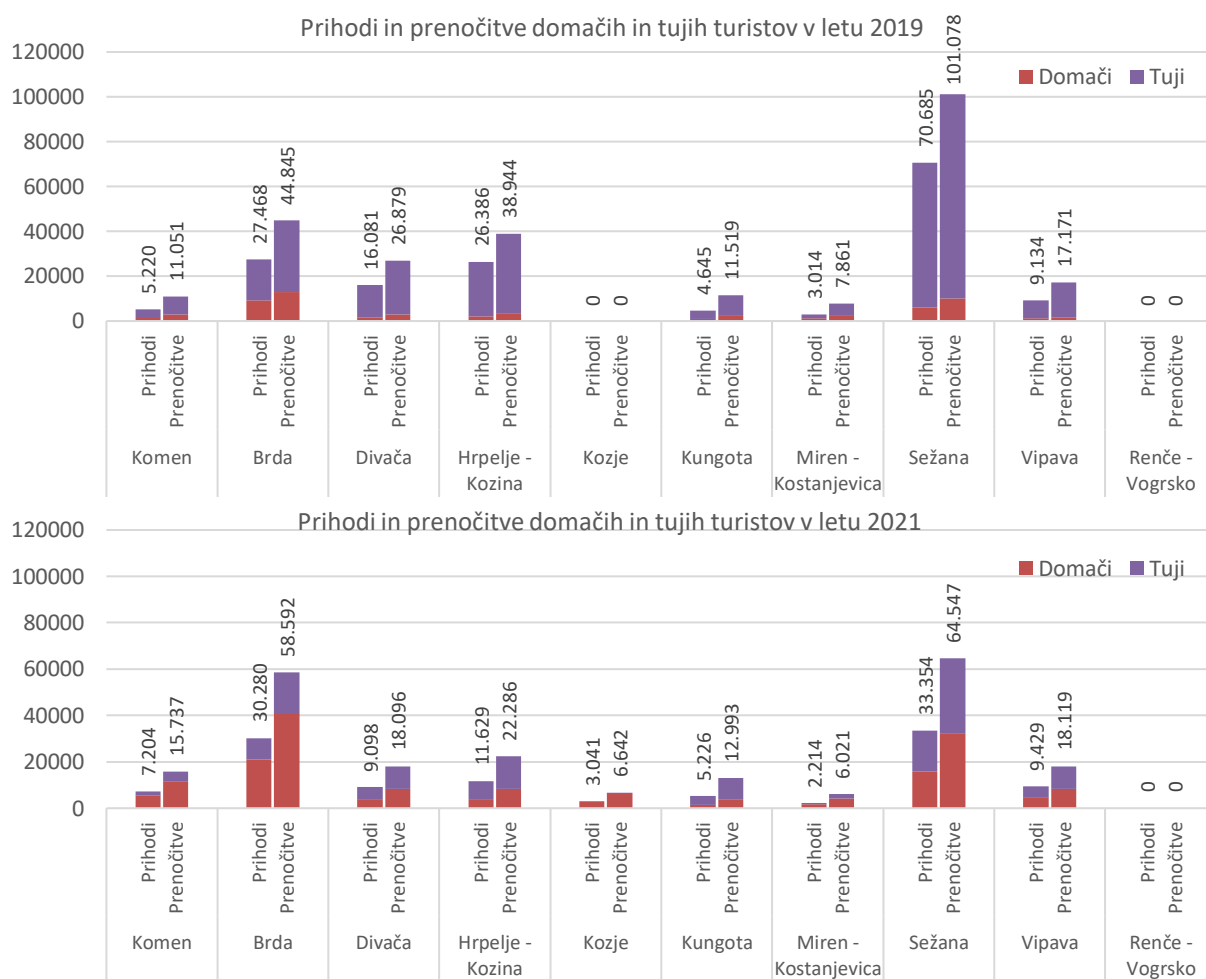
Shema 61: Povprečno število prenočitev na prihod turista v občino v letu 2021.



Shema 62: Število aktivnih nastanitvenih obratov, nedeljivih enot in stalnih ležišč v občini v letu 2022.

V nadaljevanju prikazujemo še podatke o prihodih in prenočitvah domačih in tujih turistov, ki jih vodi in vzdržuje SURS. Prikazujemo prihode in prenočitve turistov za leto 2019 in 2021. Največ prihodov in prenočitev tako domačih kot tujih turistov beleži občina Sežana in v letu 2021 tudi Brda. Za leto 2021 je značilen porast domačih gostov, kar je najverjetneje posledica turističnih bonov v epidemiji. Podatki za naslednja leta bodo najverjetneje dali boljšo predstavo o nadaljnjih trendih v turizmu.





Shema 63: Prihodi in prenočitve domačih in tujih turistov v letu 2019 in 2021.

V nadaljevanju podrobneje prikazujemo lokacije in število turističnih obratov ter s tem tudi število nastanitvenih enot in skupno število stalnih ležišč po naseljih v občini. V preglednici 25 so prikazani naselja po skupnem številu ležišč. Največ jih je v Štanjelu, ki je tudi v OPN omenjen kot turistični center občine.

Preglednica 25: Aktivni nastanitveni obrati po številu enot in številu stalnih ležišč po naseljih v letu 2022.

Naselje	Št. nastanitvenih obratov	Št. vseh enot v nastanitvenih obratih	Št. stalnih ležišč
Štanjel	10	28	78
Kobdilj	6	15	36
Komen	6	12	32
Škrbina	2	5	26
Kodreti	1	8	25
Hruševica	2	10	23
Brje pri Komnu	2	5	20
Sveto	1	6	20
Gorjansko	2	4	18
Gabrovica pri Komnu	2	2	16
Ivanji Grad	2	4	13
Vale	1	2	11
Volčji Grad	1	4	9
Coljava	1	1	6
Kobjeglava	1	1	6
Tomačevica	1	1	4
Zagrajec	1	1	2
Brestovica pri Komnu	1	1	2
Skupaj	43	110	347

Skupaj je v občini 43 nastanitvenih obratov, ki ponujajo 347 ležišč. Od tega je največ ležišč v zasebnih apartmajih.

Preglednica 26: Tipi nastanitve v občini.

Tipi nastanitve v občini Komen	Število ležišč	Število nedeljivih enot	Število nastanitvenih obratov
Apartma	108	34	17
Soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša	86	21	11
Turistična kmetija z nastanitvijo	32	9	3
Apartmajsko naselje	26	10	4
Drugi objekt	25	8	1
Turistična kmetija	20	6	1
Penzion	18	9	1
Soba stanovanje hiša	15	7	2
Prenočišča	13	4	2
Gostišče	4	2	1
Skupaj	347	110	43

### 2.2.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev

Na področju gospodarstva sta dva izmed pomembnejših kazalnikov število delovnih mest (DM) in delovno aktivnih prebivalcev (DAP). Število DAP se je od leta 2005 do 2021 povečalo za 54 oz. 3,8 %. Število DM se je v enakem obdobju zmanjšalo za 59 oz. 7,4 %. Med leti je prišlo do največjega zmanjšanja števila DAP med letoma 2011 in 2012, ko se je število DAP zmanjšalo za 112. Največje povečanje pa je bilo med letoma 2016 in 2017, ko se je število DAP povečalo za 60. Do največjega povečanja števila DM je prav tako prišlo med letoma 2016 in 2017 (65 novih DM). Največje zmanjšanje pa beležimo med letoma 2008 in 2009 (-67 DM). Tekom celotnega opazovanega obdobja je v občini več DAP kot DM, razlika pa z leti celo nekoliko narašča. Razlika med kazalnikoma je bila 620 v letu 2005, leta 2021 pa je znašala 734.

Analiza trga dela pokaže, da je v občini Komen zaposlenih le 23,6 % DAP občine, ob tem pa ti zasedajo kar 48,8 % vseh DM v občini. Preostala delovna mesta zasedajo vozači iz bližnjih občin. Iz občine se tako na delo dnevno vozi kar 1.080 DAP, medtem ko jih v občino prihaja 350. Največ, 22,4 %, DAP občine Komen dela v občini Sežana, 13,0 % v občini Nova Gorica, 12,5 % pa v Ljubljani, itd. Podatka o zaposlenih onkraj meje se po občinah žal ne vodi. Vozačev v občino je sorazmerno malo (350). Tako zaposlitveni sistem Komna nobeni izmed sosednjih občin ne pomeni pomembnejše ponudbe delovnih mest. Tokovi v občino ne predstavljajo velikih deležev DAP sosednjih občin. Medtem ko 51,2 % vseh DM (brez kmetov) v občini zasedajo vozači, ti prihajajo večinoma iz Sežane (98), Nove Gorice (52), Mirna-Kostanjevica (44), Ajdovščine (37), itd.

Delež brezposelnih v občini Komen v letu 2021 znaša 7,4 %. Najnižji je bil leta 2019, ko je znašal 6,1 %. Najvišji delež brezposelnih pa je bil v letu 2014 (12,4 %).

Po strukturi delovnih mest občina Komen ne izstopa v nobeni kategoriji. Največji delež delovnih mest je v kategoriji predelovalnih dejavnosti, kar je sicer značilnost večine primerjanih občin. Med leti 2010 in 2021 se je najbolj povečalo število DM v kategoriji gradbeništvo (34 DM; 77,3 %) in strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti (19 DM; 158,3 %). Najbolj pa se je zmanjšalo število DM v kategoriji predelovalnih dejavnosti (-73; -22,6 %) ter zdravstvo in socialno varstvo (-8 DM; -72,7 %). Delež delovnih mest v terciarnem in kvartarnem sektorju je, z izjemo izobraževanja, nizek. Povečanje delovnih mest v teh sektorjih bi občini prinesla nova delovna mesta z višjo dodano vrednostjo in tako še pripomogla k nadaljnjemu razvoju.

Na območju občine sta dve poslovni coni. Poslovna cona v naselju Komen zaseda 5,3 ha površin, od katerih je 2,1 ha še prostih. Poslovna cona v naselju Gorjansko pa je skoraj v celoti še prosta, zasedenih je 0,1 ha od skupno 2,6 ha površin. Poslovna cona v Komnu ima do avtoceste nekje med 20 in 30 minut, v Gorjanskem pa med 30 in 40 minutami, kar predstavlja določene omejitve pri nadaljnjem razvoju. Preračunano na prebivalca ima občina relativno malo površin za proizvodne dejavnosti (51,8 m<sup>2</sup>/preb.), manj jih imajo med primerjanimi občinami Brda, Kungota in Vipava.

V občini Komen je v namenski rabi prostora opredeljenih 18,9 ha površin proizvodnih dejavnosti, od katerih je večina površin namenjenih gospodarskim conam (17,3 ha). Nepozidanih je še 10,6 ha površin. Največ prostih površin je v naselju Komen (3,3 ha), sledi Kobdilj (2,9 ha) in Gorjansko (2,5 ha).

Analiza poslovnih subjektov pokaže, da se je njihovo število v letih 2011-2021 povečalo za 111 oz. 42,2 %. Pri tem se je največ povečalo število samostojnih podjetnikov posameznikov (57 oz. 41,9 %), več je tudi gospodarskih družb (26 oz. 52,0 %). Delež samostojnih podjetnikov posameznikov je sicer podoben tudi med primerljivimi občinami. Pomemben kazalec gospodarske razvitosti je tudi spreminjanje povprečne bruto plače. Le ta se je v obdobju 2011-2021 v občini Komen povečala za 19,4 % (537,2 EUR), vendar je višina povprečne mesečne bruto plače v letu 2021 še vedno za približno 390 EUR nižja kot na ravni države. Razlika je višja kot leta 2005, ko je znašala 115 EUR.

Na področju turizma smo pogledali prihode in prenočitve domačih ter tujih turistov. V občini Komen se je v letu 2021 močno povečalo število domačih turistov, vendar tem lahko pripišemo turistične bone, ki so bili to leto na voljo zaradi covid epidemije. V občini je v letu 2022 43 nastanitvenih obratov, ki ponujajo 347 stalnih ležišč. Med letom 2019 in 2021 se je delež spremembe števila prihodov turistov povečal za 38 %, število prenočitev pa za 42 %.

## 2.2.4 Strokovne podlage in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

### Izdelane strokovne podlage

Na področju gospodarstva in gospodarskega razvoja ni izdelanih krovne strategije ali drugih krovnih strokovnih podlag. Področje gospodarstva je delno obravnavano v strokovni podlagi:

- Analiza stanja in teženj v prostoru (1. in 2.del), Locus d.o.o., junij 2014.

### Predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

Glede na razvoj gospodarstva v občini je nujno začrtati željeno smer in postaviti ustrezne cilje na področju gospodarskega razvoja. Smiselno bi bilo v okviru širše študije analize razvojnih potreb in možnosti izdelati tudi analiza razvojnih možnosti gospodarskega razvoja za območje občine, ki ugotavlja tudi potrebne površine za posamezne dejavnosti družbenega in ekonomskega razvoja v občini, kar je uporabno pri določanju razmestitve dejavnosti, kakor tudi določanju podrobnejše namenske rabe in dimenzioniranju površin za poselitev.

Analiza razvojnih možnosti gospodarskega razvoja naj obsega vsaj:

- analizo gospodarskih gibanj v preteklem obdobju (15 let),
- analizo finančnih in poslovnih rezultatov gospodarskih družb v odnosu na druga območja in občine,
- analiza finančnih in poslovnih rezultatov gospodarskih družb po panogah in dejavnostih,
- podrobna analiza možnosti razvoja posamezne gospodarske dejavnosti,
- prostorska razporeditev delovnih mest,
- zaposlitvena struktura in bilance,
- projekcija gospodarske rasti družb, projekcije delovnih mest na različnih predpostavkah,
- analiza strukture delovnih mest v regiji,
- podrobna analiza trga dela v regiji, ponudbe ter povpraševanja po delovni sili in ponudbe ter povpraševanja po delovnih mestih.

Nadalje bi bilo treba na podlagi analiz izdelati:

- strategijo gospodarskega razvoja občine Komen,
- predlog za razvoj okoljsko nespornih delovnih mest na domu (manjša obrt, storitve, turizem),
- predlog možnosti za razvoj kmetijstva in dopolnilnih dejavnosti na kmetijah (turizem).

## 2.3 Centralne dejavnosti (družbena infrastruktura in oskrbne dejavnosti)

### 2.3.1 Cilji

#### STRATEŠKI CILJI DRŽAVE ZA OBMOČJE OBČINE

Omrežje družbene javne infrastrukture, kot so šolstvo, zdravstvo, socialno varstvo, kulturne in druge javne službe, se razvija v skladu z omrežjem središč.

Lokalno središče zagotavlja prebivalcem naselja in njegovega zaledja vsaj možnosti za vsakodnevno oskrbo, osnovno izobraževanje, informiranje in druženje. Če ima središče funkcijo občinskega središča, mora samostojno ali v sodelovanju z drugimi pomembnejšimi lokalnimi središči zagotavljati zadostno in dostopno oskrbo z družbenimi in drugimi storitvenimi dejavnostmi, ne glede na obseg svojega gravitacijskega območja.

#### STRATEŠKI CILJI REGIJE ZA OBMOČJE OBČINE

Regija naj usklajuje nacionalne in lokalne strategije ter programe razvoja družbenih dejavnosti od vzgoje in izobraževanja, zdravstva, športnih in kulturnih zavodov, javnoupornih služb in zavodov do delovanja civilnih društev npr. na področju športa ali kulture. V RRP je s področja centralnih dejavnosti zapisano, da je ena izmed prioritet občine družbeni razvoj, v sklopu katere so opredeljeni naslednji cilji, ki veljajo tudi za občino Komen: dostojno, zdravo in kakovostno življenje za vse, kultura in kulturna dediščina kot razvojna zmožnost družbe. Znotraj prioritete so opredeljeni tudi predvideni ukrepi in kazalniki, en izmed njih je število mest v domovih za starejše in v posebnih socialnovarstvenih zavodih v regiji, ki naj bi se do leta 2027 povečala iz 954 na okoli 1.500.

#### STRATEŠKI CILJI OBČINE

V strateškem delu OPN zastavljeni cilji občine:

V sklopu cilja uravnotežen razvoj urbanega sistema:

- Spodbujanje razvoja urbanih naselij Komen z Divči in Štanjel s Kobjiljem 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.

V sklopu cilja razvoj za bivanje in delo privlačnih naselij:

- Zagotavljanje kvalitete bivanja v naseljih z ustrezno infrastrukturno opremljenostjo, z dostopnostjo do družbene infrastrukture, storitvenih dejavnosti in delovnih mest.
- Zagotavljanje dostopnosti do družbene infrastrukture, storitvenih dejavnosti in druge, tudi turistične ponudbe tudi za gibalno ali drugače hendikepirane.

### 2.3.2 Stanje in težnje

#### Število in raznolikost centralnih funkcij po naseljih glede na rang v omrežju naselij

**Vključeni podatki/podkazalniki:** rang naselja v omrežju naselij, centralne funkcije oziroma lokacije inštitucij v prostoru

Na področju zasnove prostorskega razvoja občine Komen je pri razvoju omrežja naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij v OPN zapisano, da ima najpomembnejšo vlogo občinsko središče naselja Komen.

Značilna so majhna strnjena naselja. Z izjemo Komna in delno Štanjela so naselja pretežno bivalnega oz. kmetijskega značaja s šibkimi oskrbnimi dejavnostmi. Kar 23 od 25 naselij ima manj kot 100 prebivalcev in od tega ima kar 17 naselij manj kot 50 prebivalcev.

Občina ima v OPN-ju vzpostavljeno dvo stopenjsko omrežje naselij. Naselja so razporejena v 2 ranga, in sicer:

- Občinsko in lokalno središče: Komen, Štanjel
- Ostala naselja: Brestovica pri Komnu, Kobjeglava s Tupelčami in Gorjansko.

### Funkcije po naseljih in opremljenost naselij

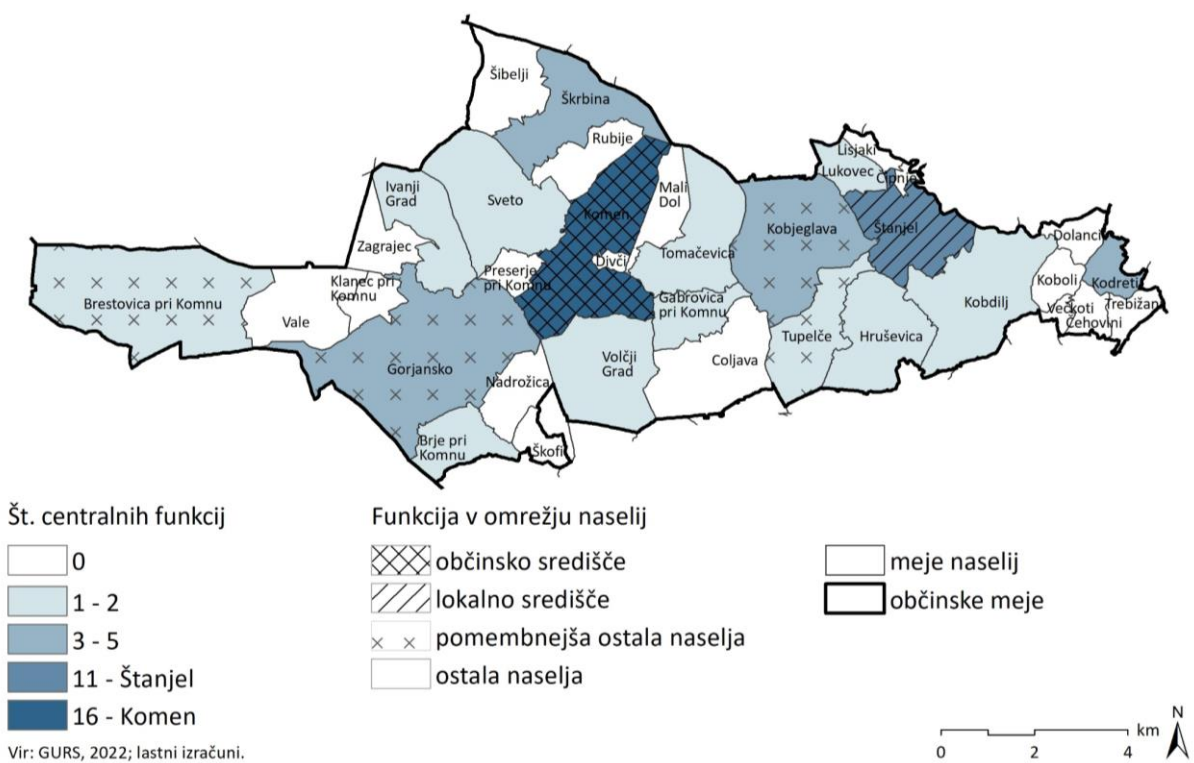
Z različnimi centralnimi funkcijami je najbolje opremljeno naselje Komen, ki je tudi občinsko središče in ima 16 vrst funkcij. Lokalno središče Štanjel ima 11 vrst funkcij, sledita mu naselja Gorjansko s 5 in Kobjeglava s 3 različnimi vrstami funkcij. Grafični prikaz opremljenosti naselij je na sliki 20.

**Preglednica 27:** Pregled centralnih dejavnosti v izbranih naseljih.

Naselje	Upravne ustanove (občinska uprava, upravna enota, ipd.)	Osnovna šola ali podružnica	Vrtec	Glasbena šola	Športne dvorane ali drugi športni objekti	Večnamenske dvorane/kulturni dom	Zdravstveni dom	Bojnica ali urgentni center	Lekarna	Banka ali bankomat	Pošta	Policija	Knjižnica	Drugi kulturni objekti (muzej, galerije, ...)	Župnija	Dom za ostarele ali medgeneracijski	Center za socialno delo	Restavracija, gostišče, bar	Živilske trgovine	Trgovski center	Bencinska črpalka	Skupno število posameznih vrst funkcij
Komen	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x		x		x	x		x	x		x	16
Štanjel		x	x		x	x				x	x		x		x			x	x		x	11
Gorjansko					x	x								x				x	x			5
Kobjeglava					x	x												x				3
Kodreti					x	x												x				3
Škrbina					x	x							x									3
Brje pri Komnu					x	x																2
Hruševica						x												x				2
Ivanji Grad					x	x																2
Kobdilj						x								x								2
Sveto					x	x																2
Tomačevica					x	x																2
Volčji Grad						x							x									2
Brestovica pri Komnu						x																1
Gabrovica pri Komnu						x																1
Lukovec					x																	1
Tupelče					x																	1

\* V preglednici prikazujemo naselja z vsaj 1 centralno funkcijo.

### Opremljenost naselij s centralnimi in družbenimi funkcijami



Slika 20: Omrežje naselij in število funkcij po naseljih v občini.

### Zdravstvo

Omrežje zdravstvenega varstva na primarni ravni je zelo pomembna za zdravstveni sistem, saj poleg tega opredeli ponudbeno stran v zdravstvu tudi pomembno vpliva na racionalnost povpraševanja po zdravstvenih storitvah. Mreža zdravstvenega sistema na primarni ravni mora biti prebivalcem čim bližje, da se omogoči dostopnost (upoštevamo geografsko razporeditev, razporeditev osnovnih dejavnosti zdravstvenega varstva, časovna dostopnost). Primarna raven zdravstva je sestavljena iz zdravstvene službe splošne medicine – specialisti splošne in družinske medicine.

V skladu z veljavno zakonodajo mrežno zdravstvenih domov na primarni ravni oblikuje občina. Primarna raven vključuje zdravstvene domove (ZD) in zdravstvene postaje, ki so vezane na najbližji zdravstveni dom. V občini Komen deluje Zdravstvena postaja Komen, ki sodi pod Zdravstveni dom Sežana, katerega ustanoviteljice so občine Komen, Sežana, Divača in Hrpelje – Kozina. Zdravstvena postaja Komen opravlja zdravstveno dejavnost na primarni ravni in storitve nekaterih specialističnih služb.

V zdravstveni postaji Komen skupaj deluje 1 splošna ambulanta. V omenjeni splošni ambulanti so glavarinski količniki na tim preseženi in znašajo 2.463 (meja obremenitve je 1.895 glavarinskih količnikov). Glede na doseganje povprečja količnikov na tim v RS, je tudi to povprečje splošne ambulante v Zdravstveni postaji Komen višje in sicer skupaj znaša 105,5 %, kar je precejšnje odstopanje.

Predvidevamo, da se veliko občanov občine Komen vozi k splošnemu zdravniku v Zdravstveni dom Sežana, tako v enoto v Sežani kot v Dutovljah. Preverili smo doseganje omenjenih glavarinskih količnikov na tim v ambulantah splošne medicine v Zdravstvenem domu Sežana (splošne in otroški/šolski dispanzer). Razen v eni ambulanti otroškega in šolskega dispanzerja ter v eni splošni ambulanti so v vseh ostalih ambulantah glavarinski količniki preseženi in sicer povprečno znašajo 2.965 glavarinskih količnikov na tim, kar je precejšnje odstopanje od meja obremenitve. Posebej smo preverili še stanje v dveh splošnih ambulantah v Dutovljah, kjer so glavarinski količniki na tim ravno tako preseženi, in sicer znašajo povprečno 2.659.

Poleg osnovne zdravstvene dejavnosti vzporedno v Zdravstveni postaji Komen deluje tudi patronažna služba za nego na domu, zobozdravstvena dejavnost (mladinska in splošna zobozdravstvena ambulanta) ter referenčna ambulanta.

V občini se nahaja 1 lekarna in sicer v naselju Komen.

## Predšolsko izobraževanje

**Vključeni podatki/podkazalniki:** gibanje števila otrok starih 0 let, število otrok v vrtcih, stopnja vključenosti v vrtce

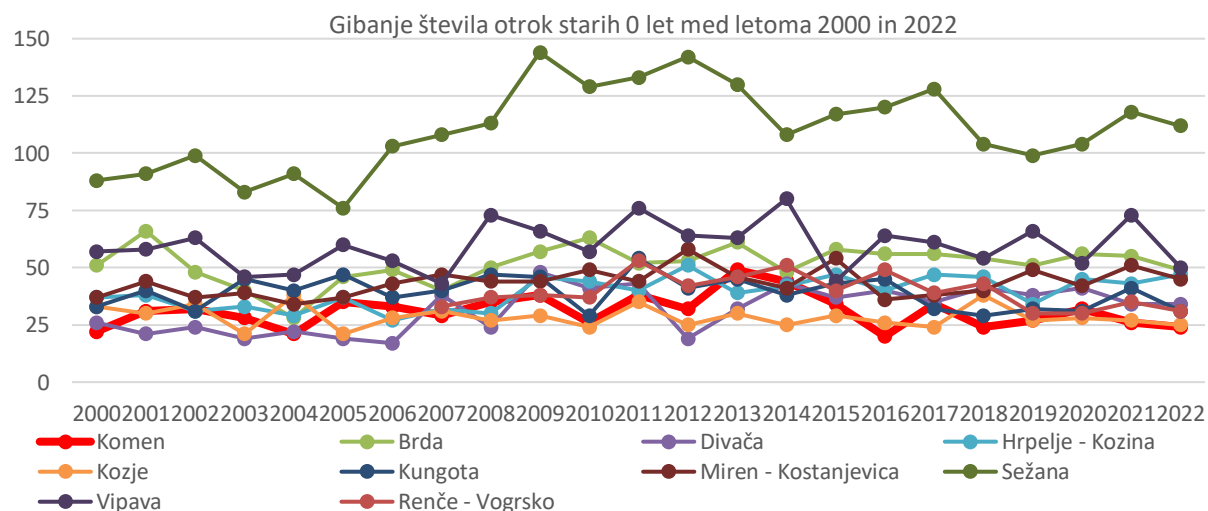
Iz Evidence vzgojno-izobraževalnih zavodov in vzgojno-izobraževalnih programov prevzemamo podatke o zavodih, ki v občini Komen izvajajo predšolsko vzgojo (preglednica 28). Iz omenjene Evidence smo povzeli tudi podatke o številu vpisanih otrok, ki se pri tem nekoliko razlikujejo od podatkov, vodenih na SURS. Do odstopanja najverjetneje prihaja zaradi različnega časovnega zajema podatkov oz. ažurnosti podatkov. Podatki na statističnem uradu se najverjetneje nanašajo na vpis v posamezno šolsko leto, medtem ko naj bi se podatki v Evidenci zavodov in programov posodabljali sproti. Iz Evidence smo pridobili podatke za šolsko leto 2022/2023, posodobljene na dan 24.10.2022. Podatke iz evidence obravnavamo kot pravilnejše, kljub temu pa podatke iz SURS v nadaljevanju uporabimo zaradi primerjav s preostalimi občinami ter daljše časovne vrste za katero so podatki na voljo.

V občini Komen delujeta 2 javna vrtca, ki ju v šolskem letu 2022/2023 obiskuje 124 otrok.

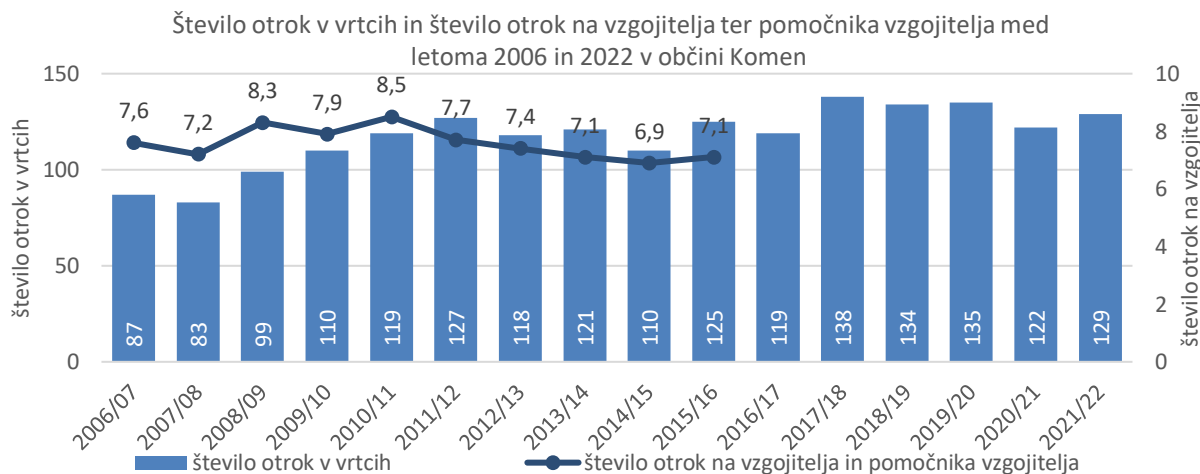
**Preglednica 28:** Javni vrtci v občini.

Naziv vrtca	Naslov	Pravni status
Vrtec Sežana, enota Komen	Komen 61 B, 6223 Komen	Javni vrtec
Vrtec Sežana, enota Štanjel	Štanjel 75, 6222 Štanjel	Javni vrtec

Gibanje števila otrok starih 0 let v občini Komen ne nakazuje na vpad števila otrok v vrtcih. Po letih sicer prihaja do manjših nihanj, je pa od leta 2005 naprej vsako leto vsaj 25 otrok, starih 0 let (maksimum je bil dosežen leta 2013 – 49 otrok), z izjemo leta 2016, ko jih je bilo 20.



**Shema 64:** Gibanje števila otrok, starih 0 let, med letoma 2000 in 2022.



\*Opomba: Podatek o številu otrok na vzgojitelja in pomočnika vzgojitelja od leta 2016 dalje ni na voljo.

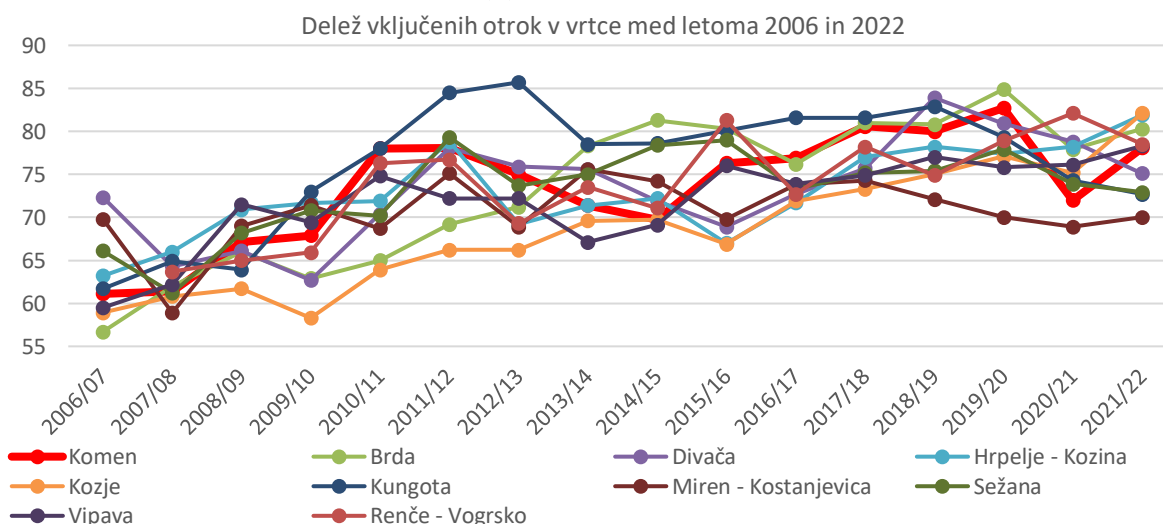
**Shema 65:** Število otrok v vrtcih in število otrok na vzgojitelja in pomočnika vzgojitelja med letoma 2006 in 2022.

Iz preglednice 29 je razvidno, da je delež vključenosti otrok v vrtnice v občini Komen skozi celotno opazovano obdobje nižji od slovenskega povprečja, izjema so šolska leta 2010/11, 2011/12, 2017/18 in 2019/20. Kljub temu se delež praviloma konstantno povečuje kar vpliva na letno število vpisanih otrok. Primerjava podatka o otrocih, vključenih v vrtec po občini zavoda in po občini stalnega prebivališča v zadnjih letih nam pove, da vrtnice v občini obiskuje nekoliko več otrok kot je vseh otrok v občini, ki vrtec obiskujejo. Točnega podatka kdo so otroci, ki obiskujejo vrtnice v občini Komen oz. katere vrtnice obiskujejo otroci iz občine Komen, nimamo.

**Preglednica 29:** Delež vključenih otrok v vrtnicah v občini in v Sloveniji za obdobje 2006 – 2022 (SURS, 2022).

Šolsko leto, občina Komen	Delež vključenih v vrtec – občina (%)	Delež vključenih v vrtec – Slovenija (%)	Otroci, vključeni v vrtec, po občini zavoda (Komen)	Otroci, vključeni v vrtec, po občini stalnega prebivališča (Komen)
2006/07	61,1	64,7	87	88
2007/08	61,4	67,1	83	89
2008/09	67,1	70,2	99	102
2009/10	67,9	71,9	110	114
2010/11	78	73,9	119	124
2011/12	78,1	75,8	127	132
2012/13	75	75,4	118	123
2013/14	71,4	74,9	121	130
2014/15	69,7	76,5	110	122
2015/16	76,3	77,7	125	135
2016/17	76,9	77,8	119	122
2017/18	80,6	80,3	138	138
2018/19	80	80,5	134	129
2019/20	82,7	81,2	135	133
2020/21	72	80,6	122	118
2021/22	78,1	81,3	129	122

Pomemben podatek, uporabljen pri oceni vpliva in oceni potreb po mestih v vrtnicah je tudi delež vključenosti otrok v vrtnice. Kazalnik se z leti spreminja, praviloma povečuje, dejansko pa je njegovo gibanje v prihodnje izredno težko napovedati, saj se v njem odražajo številni drugi dejavniki, kot so gospodarski razvoj, zaposlenost oz. brezposelnost, blaginja prebivalstva, vključenost starih staršev v varstvo otrok, razpoložljivost vrtnic, ipd. Kazalnik ob tem podaja kakšen delež otrok s stalnim prebivališčem v občini je vključen v predšolsko vzgojo, ne glede na to v kateri občini ti otroci vrtec obiskujejo.



\*podatki za občino Renče - Vogrsko so prikazani od leta 2007 dalje.

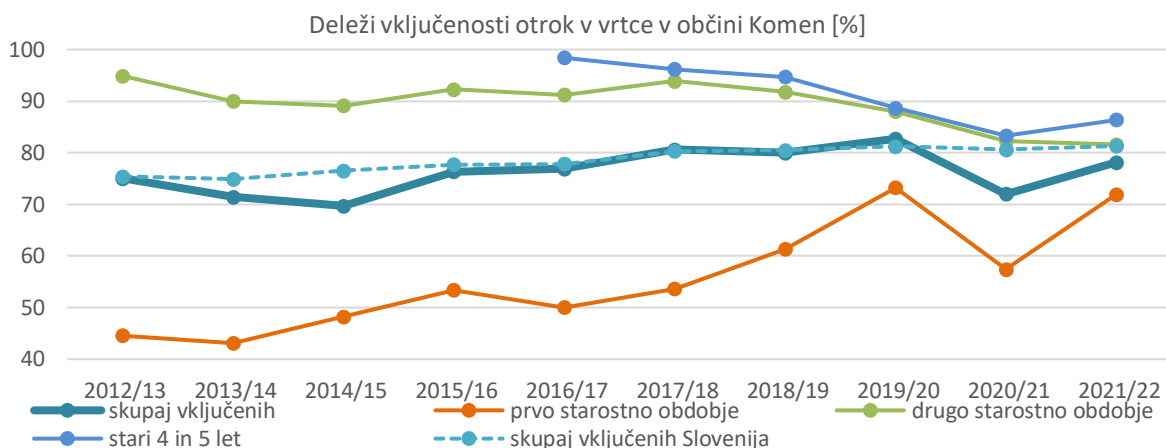
**Shema 66:** Delež vključenih otrok v vrtnice med letoma 2006 in 2021 za izbrane občine.

Na to, kakšen bo delež vključenosti v prihodnje vplivajo tudi evropske smernice oz. cilji k katerim so se evropske države zavezale. Strategija Evropa 2020 (evropska strategija za trajnostno in vključujočo rast) opredeljuje, da naj bi bilo v sistem predšolske vzgoje vključenih nekje 95% otrok od starosti 4 leta do vključitve v šolo in 33 % mlajših otrok.



V splošnem za Slovenijo pa tudi za občino Komen velja, da je delež vključenosti za otroke, mlajše od treh let (prvo starostno obdobje), daleč nad evropskim povprečjem in dosega evropski cilj 33 %. Delež vključenosti otrok, mlajših od treh let sicer znatno zavisi od sistema oziroma dobe trajanja porodniškega dopusta (materinski, očetovski, starševski dopust), zato je težko primerljiv med državami in tudi zato je cilj postavljen sorazmerno nizko. Med tem je cilj oz. smernica za delež vključenosti otrok starejših od 4 let bolj primerljiva. Ta smernica kaže, da je cilj 95 %, kar pomeni, da se bo vključenost teh otrok v prihodnje najverjetneje povečala.

Gibanje delež vključenosti otrok v vrtce po starostnih stopnjah je prikazan na shemi 67.



Shema 67: Deleži vključenosti otrok v vrtce med letoma 2012 in 2022 [%].

Zasedenost in prosta mesta v vrtcih v občini Komen so po spletnem viru Evidence zavodov in programov (<https://paka3.mss.edus.si/registriweb/Vrtci.aspx>) sledeča:

Preglednica 30: Število prostih mest in število otrok na čakalnem seznamu (stanje na dan 23.3.2023).

Starostno obdobje	Oznaka oddelka	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
1. starostno obdobje	1-2	2	3
	2-3	0	
	1-3	0	
2. starostno obdobje	3-4	4	0
	4-5	9	
	5-6	/	
	3-6	0	
Kombinirani oddelki	Otroci 1. star. obdobja	0	0
	Otroci 2. star. obdobja	0	
Razvojni oddelki		/	/
<b>Skupaj</b>		15	3

Iz podatkov je razbrati, da v trenutno v vrtcu 15 prostih mest, na čakalnemu seznamu pa so 3 otroci in sicer vsi trije za mesto v skupini v 1. starostnem obdobju.

Prosta mesta in število otrok na čakalnemu seznamu po enotah vrtcev:

Preglednica 31: Število otrok na čakalnemu seznamu v posameznem vrtcu v občini (stanje na dan 23.3.2023).

Vrtci z enotami	Št. prostih mest	Št. otrok na čakalnemu seznamu
Vrtec Sežana, enota Komen	15	1
Vrtec Sežana, enota Štanjel	0	2

Po uradnih podatkih je v vrtcih v letošnjem šolskem letu vpisanih 124 otrok. Obstoječi vrtci pa naj bi po podatkih občine imeli kar nekaj prostorskih rezerv, ki naj bi pokrile morebitno povečanje vpisa v vrtce.

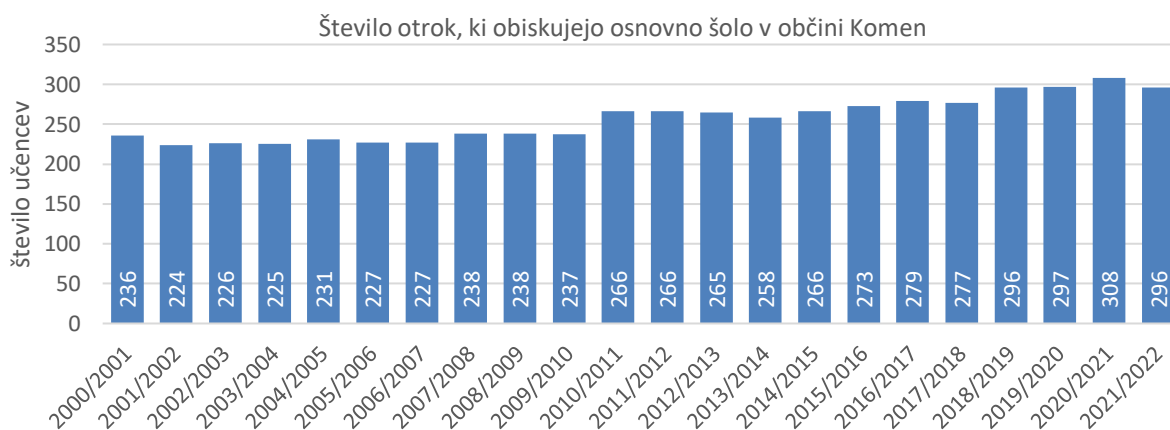
## Osnovne šole

**Vključeni podatki/podkazalniki:** število učencev, število učencev na oddelek v rednih in prilagojenih programih osnovne šole, število predšolskih otrok starih od 0 do 5 let.

V občini Komen deluje 1 osnovna šola in 1 podružnična šola. V šolskem letu 2021/2022 je osnovno in podružnično šolo obiskovalo 296 otrok. Od leta 2000 do 2022 je število učencev počasi naraščalo in doseglo maksimum v šolskem letu 2020/21, ko je osnovni šoli obiskovalo 308 učencev. Od leta 2010 dalje je bilo najmanj učencev, ki so obiskovali osnovno šolo v šolskem letu 2013/14, to je 258 učencev.

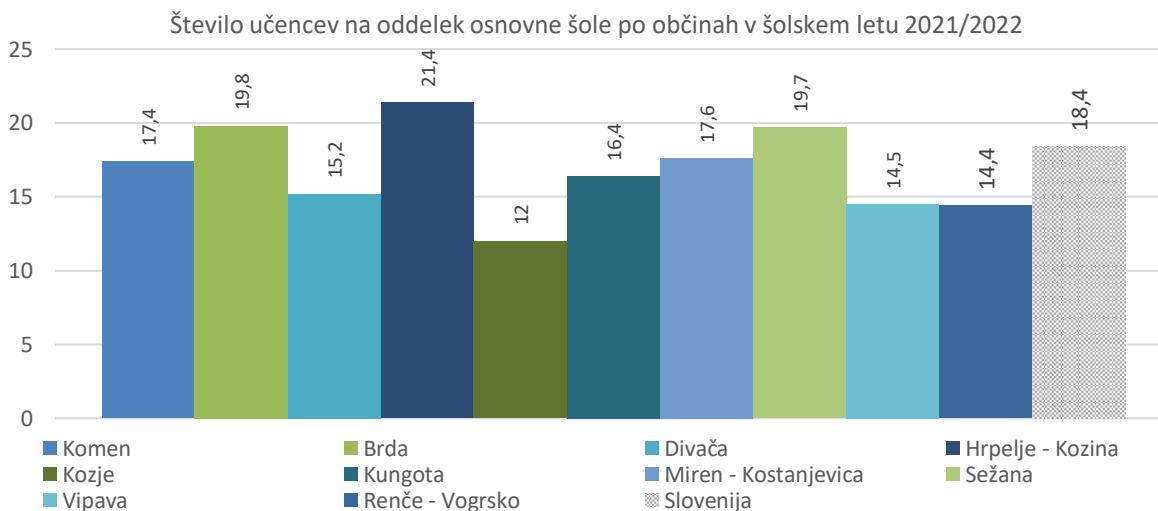
**Preglednica 32:** Osnovne šole v občini v letu 2022.

Naziv osnovne šole	Naslov
Osnovna šola Antona Šibelja - Stjenka Komen	Komen 61 A, 6223 Komen
Osnovna šola Antona Šibelja - Stjenka Komen, Podružnica Štanjel	Štanjel 75, 6222 Štanjel



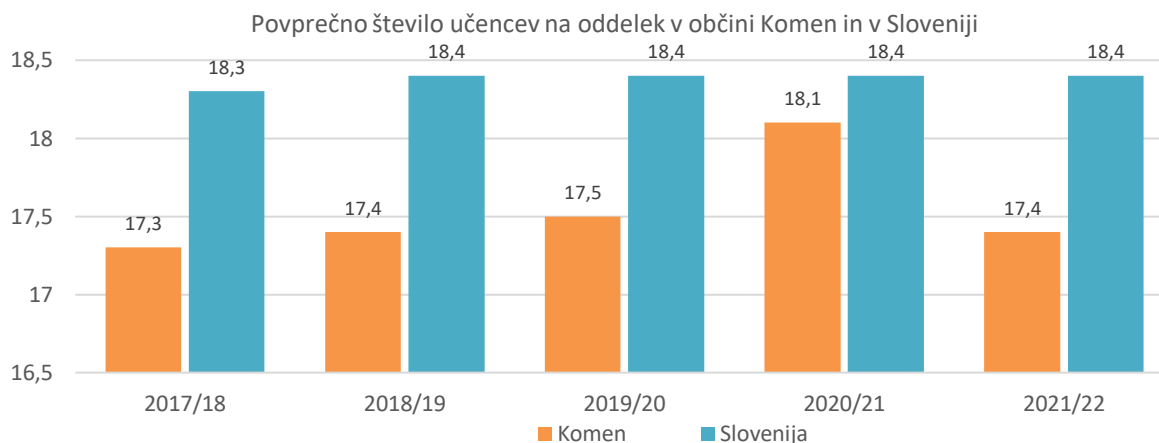
**Shema 68:** Število učencev v osnovni šoli v občini (2000-2022).

Shema 69 prikazuje število učencev na oddelek v šolskem letu 2021/2022 v primerljivih občinah. Občina Komen je s povprečno 17,4 učenci na oddelek pod slovenskim povprečjem, ki znaša 18,4.



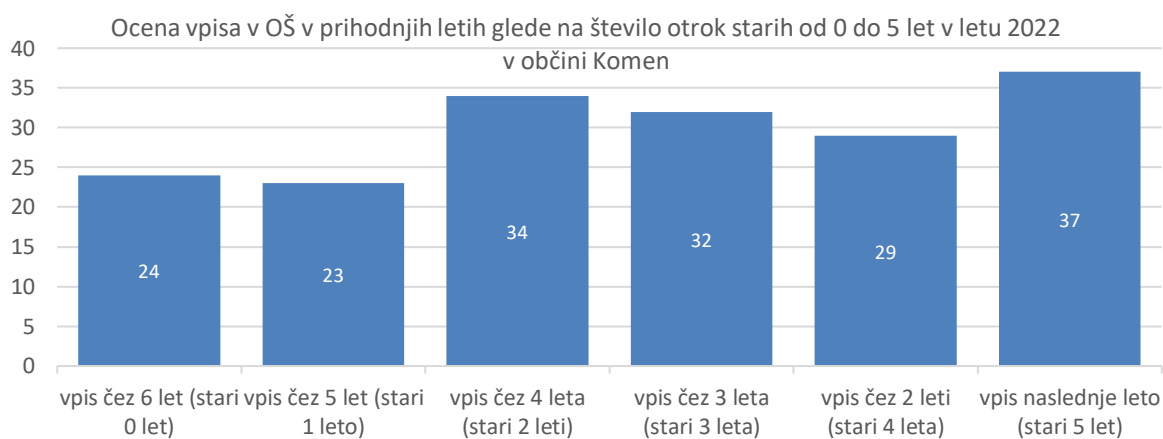
**Shema 69:** Število učencev na oddelek osnovne šole po primerljivih občinah v šolskem letu 2021/2022.

Med šolskimi leti, prikazanimi na shemi 70, se število učencev na oddelek v občini Komen ne spreminja bistveno. V splošnem velja, da vrednosti nad 20,0 učencev na oddelek kažejo večjo zasedenost OŠ v občini oz. na potrebo po dodatnih oddelkih, kar pa glede na opazovane vrednosti kazalnika ne velja za občino Komen. Na kazalnik sicer vpliva predvsem število razpisanih oddelkov v osnovni šoli, katerih število zavisi od vpisa ter prostorskih kapacitet v OŠ.



Shema 70: Število učencev na oddelek v občini in povprečno v Sloveniji.

Na podlagi števila predšolskih otrok po starostnih skupinah od 0 do 5 let, je vsaj okvirno mogoče napovedati število vpisov v osnovno šolo v naslednjih 6 letih. Seveda je pri tem ocena le pavšalna, saj ne upoštevamo selitvenega gibanja prebivalstva, ki pa lahko tudi znatno vpliva na število šoloobveznih otrok.



Shema 71: Ocena vpisa v OŠ v prihodnjih letih glede na število otrok starih od 0 do 5 let v letu 2022.

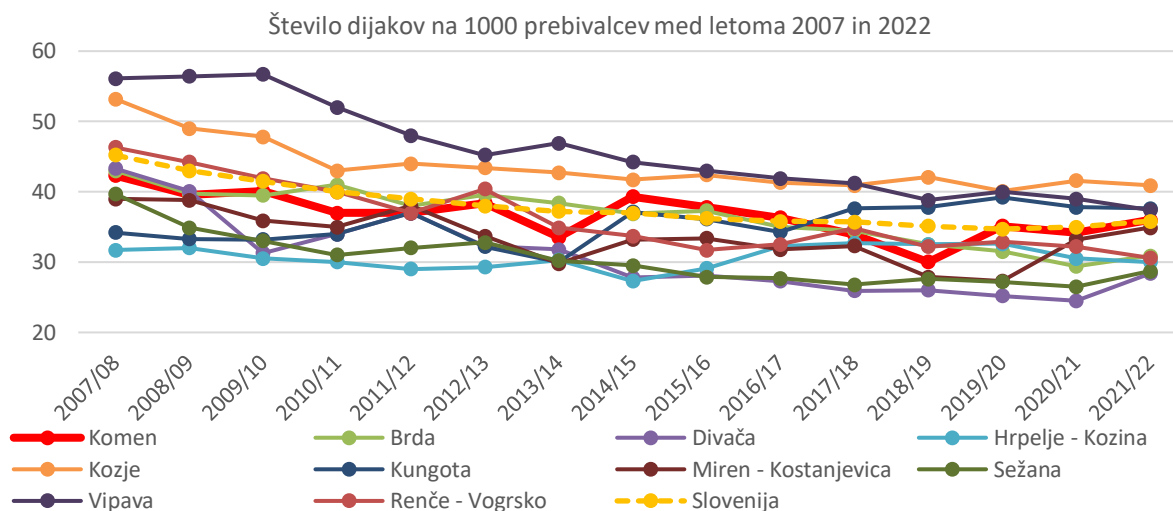
Dodatno smo od občine Komen prejeli podatek o kapaciteti osnovnih šol v občini in sicer:

- Osnovna šola Antona Šibelja - Stjenka Komen: 250 učencev,
- Osnovna šola Antona Šibelja – Stjenka Kome, podružnica Štanjel: 100 učencev.

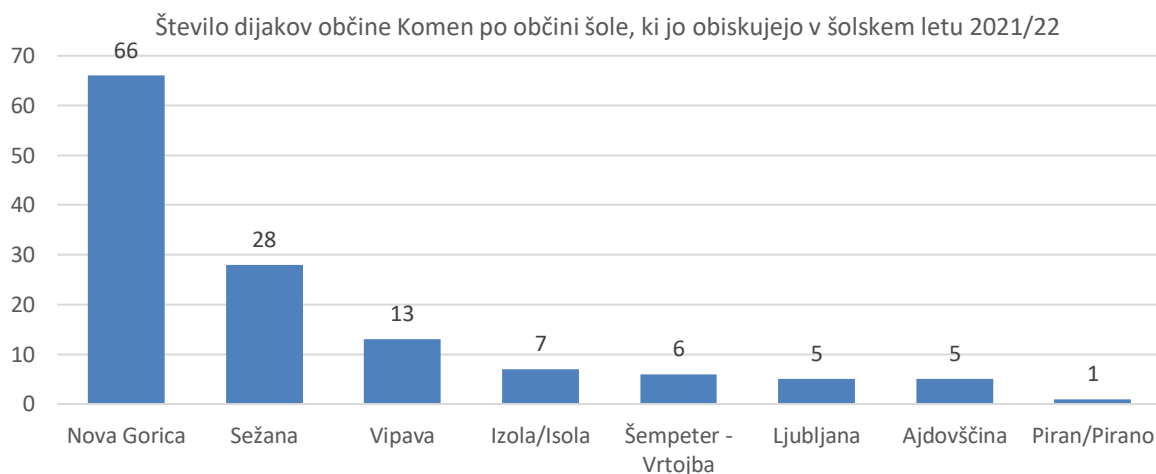
Po podatkih Evidenice zavodov in programov je v osnovnih šolah v občini Komen v letošnjem šolskem letu vpisanih 305 otrok. Po podatkih občine je kapaciteta osnovnih šol 350 učencev. Ob predpostavki, da podatek iz spletnega vira Evidenice zavodov in programov o številu vpisanih drži, je v občini v obeh osnovnih šolah skupaj še 45 prostih mest (natančneje v Osnovni šoli Antona Šibelja - Stjenka Komen 20 mest in v Osnovni šoli Antona Šibelja – Stjenka Komen, podružnica Štanjel 25 mest).

### Srednješolsko izobraževanje

Shema 72 prikazuje število dijakov na 1000 prebivalcev.



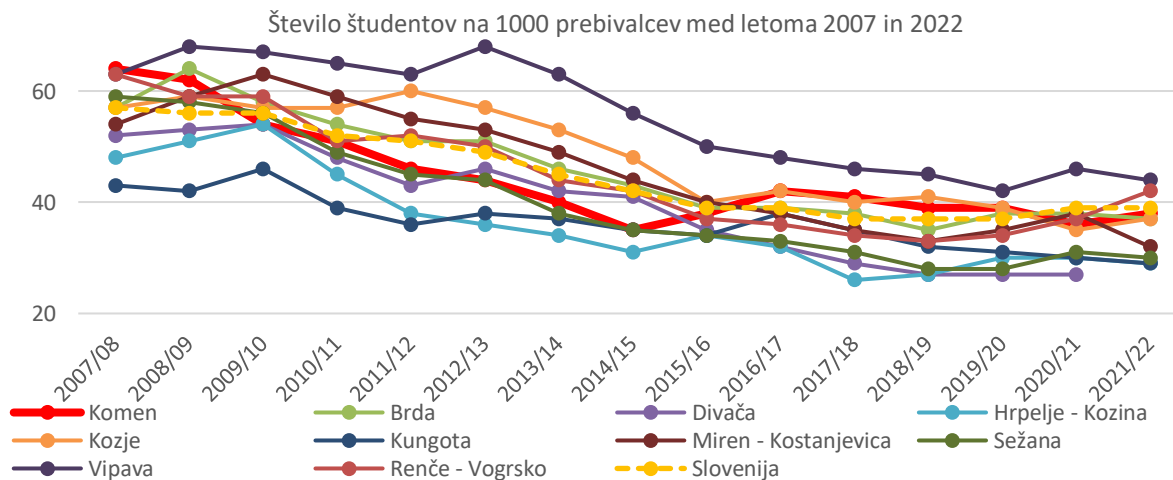
Shema 72: Število dijakov na 1.000 prebivalcev med letoma 2007 in 2022.



Shema 73: Število dijakov občine po občini šole, ki jo obiskujejo v šolskem letu 2021/22.

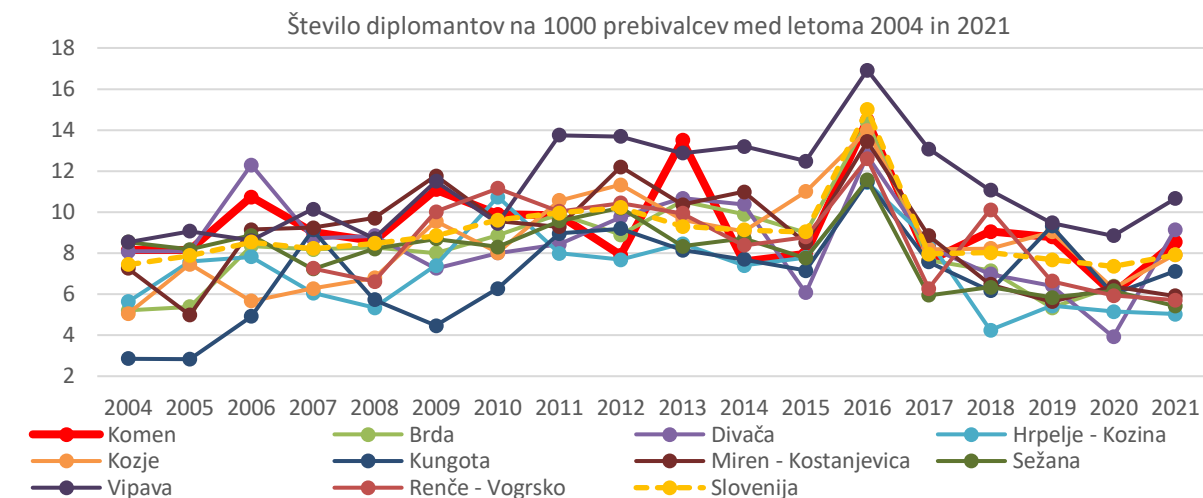
### Visokošolsko izobraževanje

Med 1000 prebivalci v občini Komen je bilo v študijskem letu 2020/21 38 študentov in 8,53 diplomantov na 1.000 prebivalcev v letu 2021; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 7,91 diplomantov.



Shema 74: Število študentov na 1.000 prebivalcev med letoma 2007 in 2022.

Pri številu diplomantov je opaziti porast v letu 2016, ki je vezan na možnost zaključka študija po pred bolonjskem programu. Število diplomantov se v splošnem v občinah ne spreminja tako izrazito v primerjavi z upadanjem števila študentov na 1000 prebivalcev.



\*podatki za občino Renče - Vogrsko so prikazani od leta 2007 dalje.

Shema 75: Število diplomantov na 1.000 prebivalcev med letoma 2004 in 2021.

### Indeks pokritosti potreb za domsko varstvo starejših

**Vključeni podatki/podkazalniki:** gibanje števila starostnikov, indeks pokritosti potreb domskega varstva starejših

Na področju domskega varstva starejših v občini ni na voljo doma upokojevcev. Dom upokojevcev, ki zagotavlja varstvo starejših je v Sežani, ki ponuja 196 mest. Glede na število starostnikov v občini in število mest v domovih, le ta ne zadostujejo za 4,8 % populacije starostnikov, kar je državna norma. Indeks pokritosti potreb za upravno enoto Sežana, v katero poleg občine Sežana spada še občina Komen, občina Divača in občina Hrpelje - Kozina kaže na izrazito pomanjkanje mest, saj znaša 72,75. Na pomanjkanje mest pa v končni fazi kaže tudi analiza prošenj za mesto v domu za starostnike. Če upoštevamo še predpostavko, da se delež starostnikov v občinah iz leta v leto povečuje, je v prihodnje pričakovati vse večje potrebe po kapacitetah v domovih za starostnike in bi bilo smiselno razmisliti o povečanju kapacitet oziroma o novih domovih za starostnike.

Uradni podatki o pokritosti domskih potreb za domsko varstvo starejših so sledeči (<https://www.ssz-slo.si/wp-content/uploads/POKRITOST-RS-30.6.2022.pdf>):

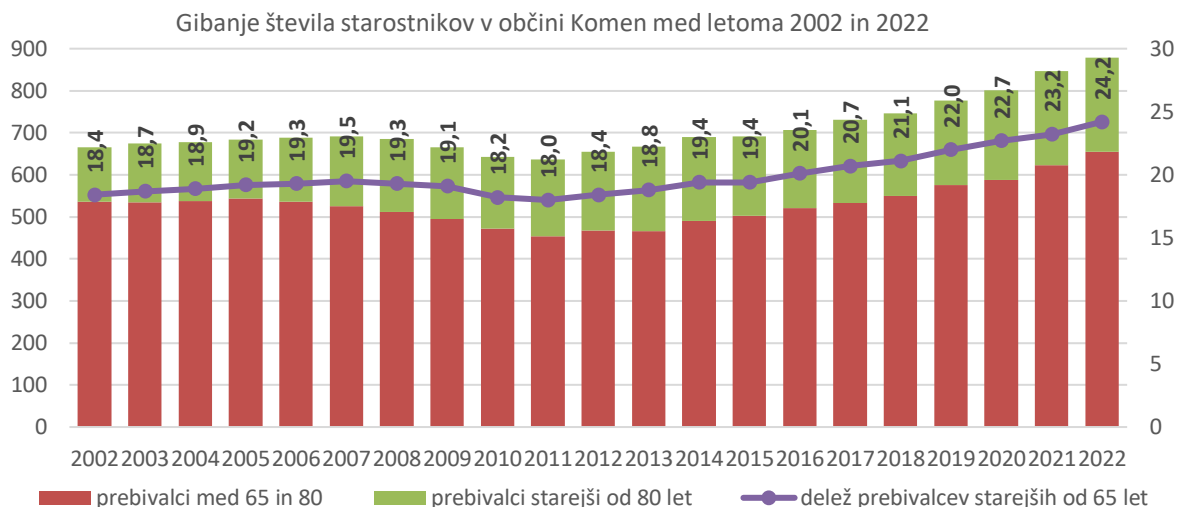
Preglednica 33: Pokritost domskih potreb za domsko varstvo starejših v UE.

Upravna enota RS	Občine	Preb. nad 65 let		Obstoječi domovi		Mesta zadostujejo za % skupine	Potrebno število mest za 4,8% ciljne skupine	Razlika v številu mest	Indeks pokritosti potreb
		število	%	število domov	število mest				
Sežana	Divača, Hrpelje-Kozina, Komen, Sežana	5.987	22,33	1	196	3,27	269	-73	72,75

V upravni enoti Sežana, ki obsega območje občine Komen, Divača, Sežana in Hrpelje - Kozina je v letu 2022 5.987 občanov starejših od 65 let, kar predstavlja 22,33 % prebivalstva tega območja. Ob smernici, da je potrebno zagotoviti mesta v domovih za okvirno 4,8 % ciljne skupine, to pomeni, da naj bi bilo na tem območju na voljo okoli 269 mest.

Starostniki občine Komen predstavljajo 14,7 % vseh starostnikov UE Sežana, na katero se nanašajo podatki v preglednici 33. V kolikor se mesta v obstoječem domu delijo proporcionalno, naj bi bilo v občini za starostnike na voljo 29 mest, kar je za približno polovico premalo glede na predhodno omenjeno smernico (zagotoviti mesta v domovih za 4,8 % ciljne skupine). Ob tem se poraja tudi vprašanje, ali je ocena potrebnega števila mest pravilna, saj je po mnenju številnih 4,8 % ciljne skupine sorazmerno malo. Na kar kaže tudi število prošenj oziroma čakajočih na mesto v domu, ki so analizirane v nadaljevanju.

Ob dejstvu, da se demografska slika slabša, viša se tako povprečna starost prebivalstva kot tudi samo število starostnikov, je v prihodnje pričakovati vse večje potrebe po kapacitetah v domovih za starostnike. V občini Komen se je od leta 2002 pa do 2022 število starostnikov nad 65 let povečalo za kar 31,5 %.



Shema 76: Gibanje števila starostnikov v občini med letoma 2002 in 2022.

V nadaljevanju podajmo pregled kapacitet v obstoječih domovih.

Preglednica 34: Kapacitete v domovih za starejše v občini v letu 2022.

Izvajalci varstva v javni mreži	Št. mest po koncesiji, sklepu	Št. sob	1-post. soba	2-post. soba	3-post. soba	Zasedeno mest 1. 1. 2022	Dnevno varstvo (št. mest)	Oskrbovana stanovanja
Dom upokojencev Sežana	189	112	32	76	4	196	5	/

Pregled prošelj in prostih mest v domovih za starejše in posebnih socialno varstvenih zavodih pokaže, da so potrebe po domskem varstvu velike in se še povečujejo.

Preglednica 35: Pregled prošelj in prostih mest v domovih za starejše v občini v letu 2022.

Izvajalec	Kapaciteta	Prosta mesta	Evidentirane prošnje (aktivne)	Aktualne prošnje
Dom upokojencev Sežana	196	0	792	783

Pri tem se kot evidentirane (aktivne) prošnje štejejo vse popolne sprejete prošnje, za katere dom vodi postopek po veljavnem Pravilniku, kot aktualne prošnje pa so štete tiste za katere odgovorna oseba oziroma komisija pri izvajalcu ve, da želijo takojšnjo namestitev. Pri tem se v evidenci ne vodi oziroma ne javno objavlja podatka ali gre pri prošnji za občana, kjer se dom starejših nahaja ali za prebivalce iz drugih občin. Prav tako v evidencah ni javno dostopno kdo so prebivalci domov oziroma od kod prihajajo. Ob vselitvi v dom se uredi tudi stalni naslov na lokaciji doma.

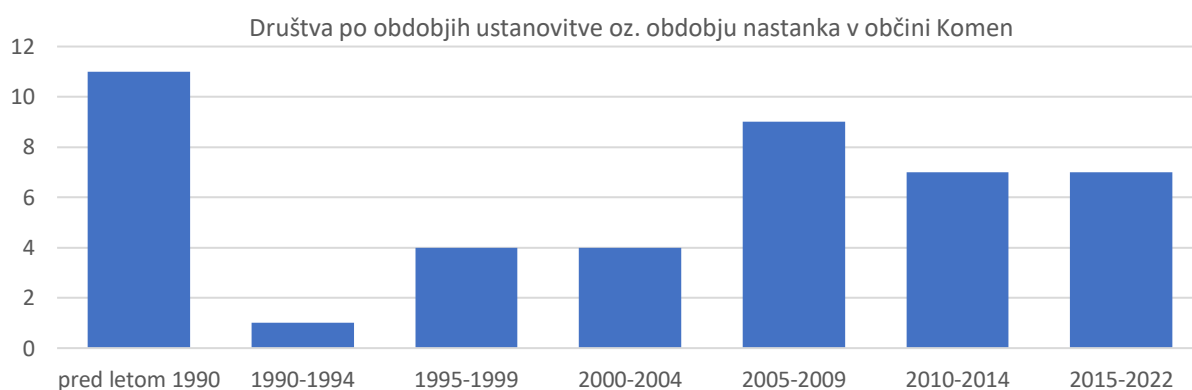
Zaključimo lahko, da je na podlagi splošne demografske slike in pomanjkanja mest v domovih za starejše v prihodnje nujno potrebno zagotoviti (dodatna) mesta v domovih za starejše in zagotavljati ustrezno raven oskrbe. Dodatno je ob naraščanju števila starejših potrebno zagotoviti tudi ustrezne površine in storitve za oskrbo starejših (oskrbovana stanovanja, dnevni in medgeneracijski center, pomoč na domu ipd.).

## Društva

V preglednici 36 je predstavljen pregled društev v občini po tipu registriranega društva. Občina Komen ima skupaj 43 društev, od tega jih je največ v kategoriji športnih in rekreacijskih društev (13), najmanj pa v kategoriji znanstveno raziskovalna, izobraževalna, strokovna in poklicna društva (1).

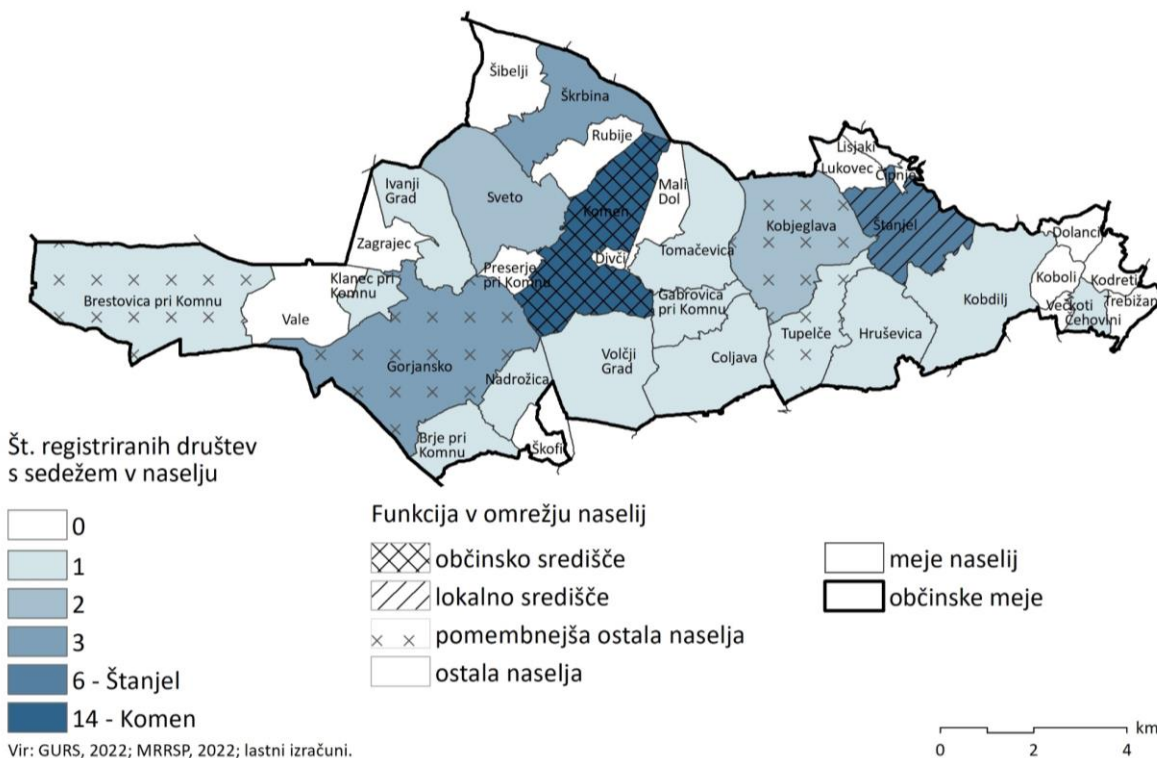
**Preglednica 36:** Pregled društev v občini (Vir: <http://mrrsp.gov.si/rduobjave/dr/index.faces>).

Tip oziroma skupina društva v občini Komen	Število registriranih društev
Športno ali rekreativno društvo	13
Društva za pomoč ljudem	2
Kulturna in umetniška društva	10
Znanstveno raziskovalna, izobraževalna, strokovna in poklicna društva	1
Društva za varstvo okolja, gojitev in vzrejo živali in rastlin	6
Stanovska društva	3
Društva za razvoj kraja	8
Skupaj	43



**Shema 77:** Število društev po obdobjih nastanka v občini.

### Društva po naseljih v občini Komen



**Slika 21:** Število registriranih društev po naseljih v občini.

## Kultura

V evidenci javnih zavodov na področju kulture v občini Komen ni zabeleženih objektov ali prostorov, ki bi bili namenjeni kulturnim dejavnostim.

Pregled evidence občinske javne infrastrukture na področju kulture z dne 1.1.2021 je pokazal, da sta na območju celotne občine 2 tovrstni nepremičnini.

**Preglednica 37:** Infrastruktura, namenjena kulturnim dejavnostim.

Naziv infrastrukture	Kulturna zvrst oz. dejavnost
Stavba / Stolp na vratih (Kobdiljski stolp)	Zunanji objekt
Javni prostori v gradu Štanjel	Zaprti prostori v gradu

Dejansko je kulturnih objektov na območju občine precej več. Tako bi bilo smiselno uradne evidence ustrezno dopolniti. V občini so 2 dvorani za družbene prireditve, 2 muzeja, 4 galerije, 1 knjižnica in 15 kulturnih oziroma vaških domov (preglednica 38).

**Preglednica 38:** Infrastruktura, namenjena kulturnim dejavnostim.

Naziv objekta	Tip objekta	Lokacija
Muzej Grad Štanjel	muzej	Štanjel
Kraška hiša	muzej	Štanjel
Galerija Lojzeta Spacala	galerija	Štanjel
Grajžarjeva galerija	galerija	Štanjel
Ana & Gaja Art Gallery	galerija	Štanjel
Storževa galerija	galerija	Štanjel
Knjižnica	knjižnica	Komen
Fabijanijeva dvorana	dvorana za družabne prireditve	Štanjel
Viteška dvorana v gradu Štanjel	dvorana za družabne prireditve	Štanjel

Dodatno se je v nekaterih naseljih v občini razvil "projekt" izposojevalnic knjig v čakalnicah avtobusnih postajališč, ki je nastal čisto samoiniciativno in prostovoljno s strani občanov. Ta mini izposojevalnica knjižnega gradiva nima v ozadju nikakršnega "sistema" izposoje, temveč temelji na solidarnosti in zaupanju. V pretežni meri so to podarjene knjige.

## Šport in rekreacija

Podobno kot za infrastrukturo na področju kulture, se je tudi pri tej evidenci ob pregledu podatkov pokazalo, da obstajajo nekatera neskladja med evidenco in stanjem v občini Komen, med drugim v evidenci ni zavedenih športnih igrišč pri osnovni šoli, utrjenih športnih igrišč pri vaških domovih, ipd. V preglednici 39 kljub temu prikazujemo podatke iz razvida športnih objektov saj gre za uradni podatek. Smiselno bi bilo, da občina svoje podatke iz razvida pregleda in dopolni, na kar opozori oziroma za spremembo zaprosi Ministerstvo za izobraževanje, znanost in šport.

Zbirka podatkov Razvid športnih objektov, ki je vodena po (76. člen Zakona o športu (Uradni list RS, št. 29/17)) vsebuje podatke o naslednjih športnih objektih v občini Komen:

**Preglednica 39:** Število in tip športnih objektov v občini.

Tip športnega objekta	Število športnih objektov	Število objektov v lasti občine
športna dvorana ali telovadnica	2	2
športno igrišče pri OŠ ali SŠ	/	/
zunanje športno igrišče	6	4
teniški centri ali igrišča	/	/
bazen	/	/
športna strelišča in balinišča	3	1
drugi objekti za šport	1	1
Skupaj	12	8



Seznam športnih objektov posredovan s strani občine je sledeč:

**Preglednica 40:** Infrastruktura, namenjena kulturnim dejavnostim.

Naziv objekta	Tip objekta	Lokacija
telovadnica OŠ Anotna Šibelja-Stjenka Komen	športna dvorana ali telovadnica	Komen
telovadnica OŠ Anotna Šibelja-Stjenka - podružnica Štanjel	športna dvorana ali telovadnica	Štanjel
balinarska dvorana	športna strelišča in balinišča	Kobjeglava
balinišče Tupelče	športna strelišča in balinišča	Tupelče
športno igrišče Štanjel pri OŠ (košarka, roket, tenis)	športno igrišče pri OŠ ali SŠ	Štanjel
travnato nogometno igrišče Komen	zunanje športno igrišče	Komen
utrjeno nogometno igrišče Komen - mali nogomet	zunanje športno igrišče	Komen
utrjeno športno igrišče pri združenem domu Štanjel	zunanje športno igrišče	Štanjel
utrjeno športno igrišče ob vaškem domu	zunanje športno igrišče	Sveto
utrjeno športno igrišče ob vaškem domu	zunanje športno igrišče	Brje pri Komnu
utrjeno športno igrišče ob vaškem domu	zunanje športno igrišče	Brestovica
utrjeno športno igrišče ob vaškem domu	zunanje športno igrišče	Lukovec
košarkarsko igrišče ob vaškem domu	zunanje športno igrišče	Ivanji Grad
košarkarsko igrišče	zunanje športno igrišče	Gorjansko
travnato nogometno igrišče - mali nogomet	zunanje športno igrišče	Gorjansko
utrjeno športno igrišče ob balinarski dvorani	zunanje športno igrišče	Kobjeglava
utrjeno športno igrišče ob vaškem domu	zunanje športno igrišče	Kodreti
utrjeno športno igrišče ob vaškem domu	zunanje športno igrišče	Škrbina
utrjeno športno igrišče ob vaškem domu	zunanje športno igrišče	Tomačevica

Komen nima atletskega stadiona niti društev, ki bi delovala na področju osnovnih športnih prvin, kot sta atletika in gimnastika.

Ključni kazalnik za podatke o pokritih športnih objektih je njihova površina izražena v kvadratnih metrih. Edina priporočena vrednost, ki jo je mogoče uporabiti pri vrednotenju ustreznosti razvitosti mreže pokritih športnih objektov, je namreč usmeritev iz Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji 2014-2023, ki predvideva zagotavljanje 0,35 m<sup>2</sup> ustrežno prostorsko umeščenih pokritih športnih površin na prebivalca.

K analizi športnih objektov dodajamo še pregled otroških igrišč v občini. V lasti in upravljanju Občine Komen oz. Vaških skupnosti) je 7 otroških igrišč in sicer: Komen - pri stavbi Občine (medgeneracijski park), Hruševica - pri cerkvi, Kobjeglava - zraven dvorane, Ivanji Grad, Sveto - pri vaškem domu, Gabrovica pri Komnu, Štanjel - pri OŠ.

#### Območja centralnih dejavnosti v namenski rabi prostora

Kot eno pomembnejših kategorij namenske rabe prostora, ki je pomembna za razvoj centralnih in družbenih dejavnosti v prostoru, obravnavamo načrtovana območja centralnih dejavnosti. Analiza območij centralnih dejavnosti temelji predvsem na veljavnih podatkih namenske rabe prostora. Prikazane in izračunane so površine območij centralnih dejavnosti po podrobnih kategorijah namenske rabe prostora, izveden pa je bil tudi preračun površin na prebivalca ter delež površin glede na vsa stavbna zemljišča v občini. Rezultate smo primerjali z izbranimi primerljivimi občinami.

V izvedbenem delu OPN (2018) so v 100. členu v poglavju III.4. Podrobni prostorski izvedbeni pogoji območja centralnih dejavnosti - C opredeljena območja podrobnejše namenske rabe prostora (C). To so območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju. V 100. členu so glede na podrobnejšo rabo opredeljeni podrobni prostorski izvedbeni pogoji, od dopustnih dejavnosti, dopustne vrste objektov, ipd., do podrobnejših določil kot faktorji zazidanosti, stopnje varstva pred hrupom, ipd.

Za analizo namenske rabe prostora oz. razpoložljivih površin območij centralnih dejavnosti so v prvi fazi pomembni predvsem dopustne dejavnosti glede na obstoječo in načrtovano podrobnejšo namensko rabo prostora. Izvedbeni del OPN v občini Komen ločuje območij centralnih dejavnosti na:

- CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CD – Druga območja centralnih dejavnosti

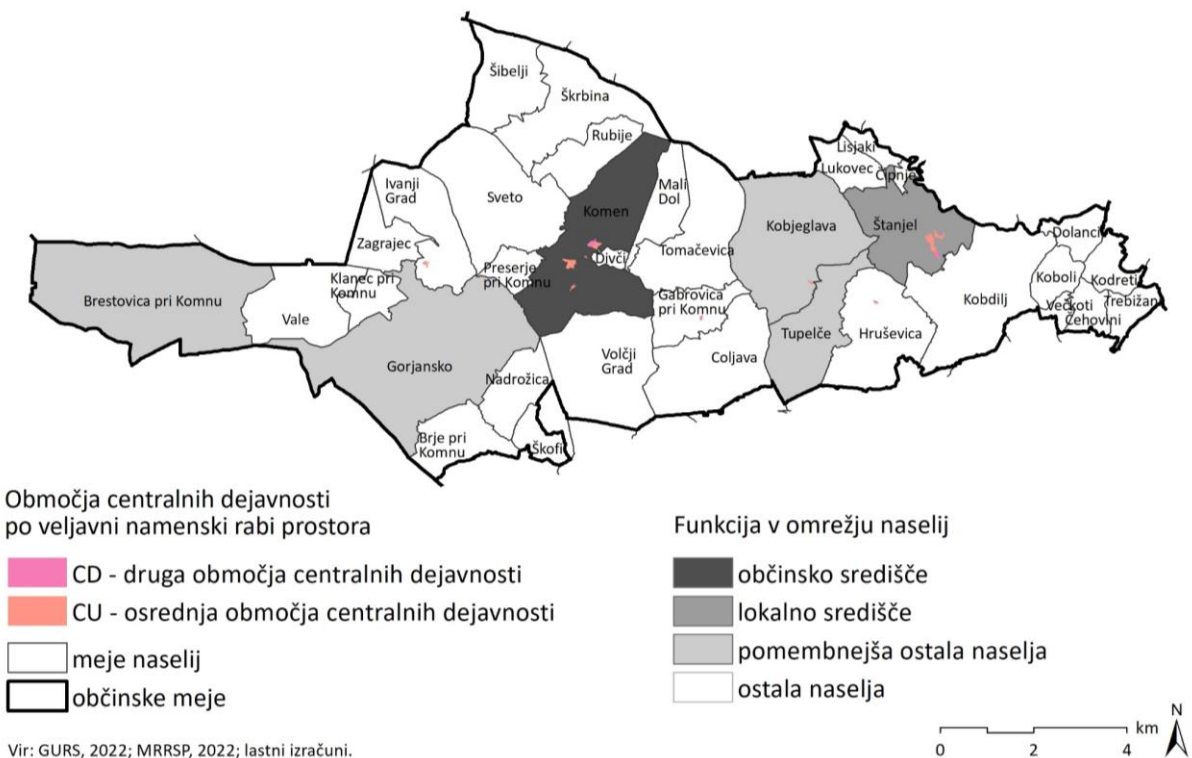
V območjih CU (osrednja območja centralnih dejavnosti, ki so namenjene oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju) so dopustne sledeče dejavnosti: bivanje, obrtništvo, trgovina, gostinstvo, storitve, poslovne dejavnosti, javna uprava, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti.

Podobno so v območjih CD (druga območja centralnih dejavnosti, kjer prevladuje določena dejavnost, razen stanovanj) dopustne dejavnosti obrtništvo, trgovina, trgovina na debelo, gostinstvo, storitve, poslovne dejavnosti, javna uprava, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti.

V občini Komen območja centralnih dejavnosti predstavljajo 6,5 % vseh SZ v občini. Gre za 18,53 ha zemljišč, ki so v večini že pozidana oz. zasedena. Ocena nepozidanih stavbna zemljišča je izdelana na podlagi preseka evidence ESZ z dejansko rabo državnih cest in namensko rabo občine. Podrobnejši podatek bi podala izdelava strokovne podlage bilanc stanja s razvojnimi stopnjami. Presek pokaže, da je nepozidanih območij centralnih dejavnosti v občini okoli 4,99 ha, ker predstavlja 73,1 % pozidanost tovrstnih območij.

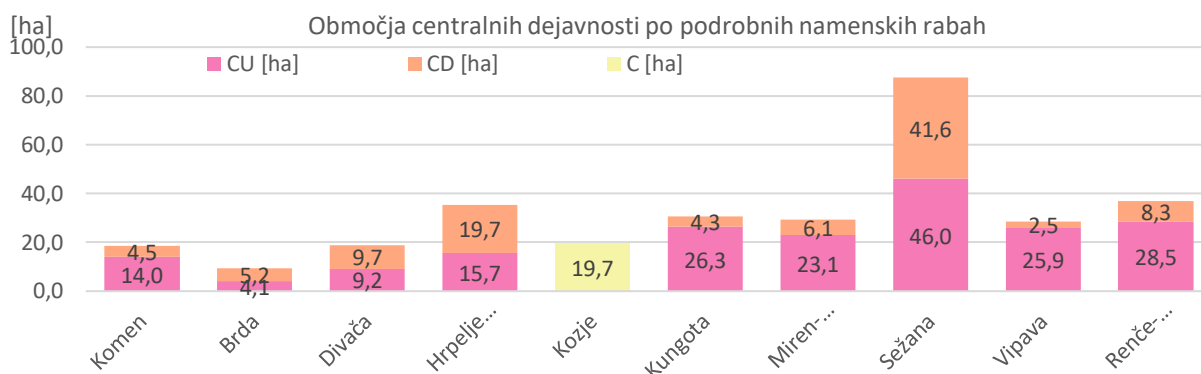
Od 18,53 ha območij centralnih dejavnosti je osrednjih območij centralnih dejavnosti (CU) 14,05 ha ter drugih območij centralnih dejavnosti (CD) 4,48 ha. Največ območij za centralne dejavnosti se nahaja v naselju Komen (7,8 ha), sledijo naselje Štanjel (7,77 ha), Ivanji Grad (1,05 ha), Kobjeglava (0,58 ha), Gabrovnica pri Komnu (0,53 ha), Hruševica (0,52 ha), Mali dol (0,22 ha) ter Brestovica pri Komnu (0,07 ha).

### Območja centralnih dejavnosti v občini Komen



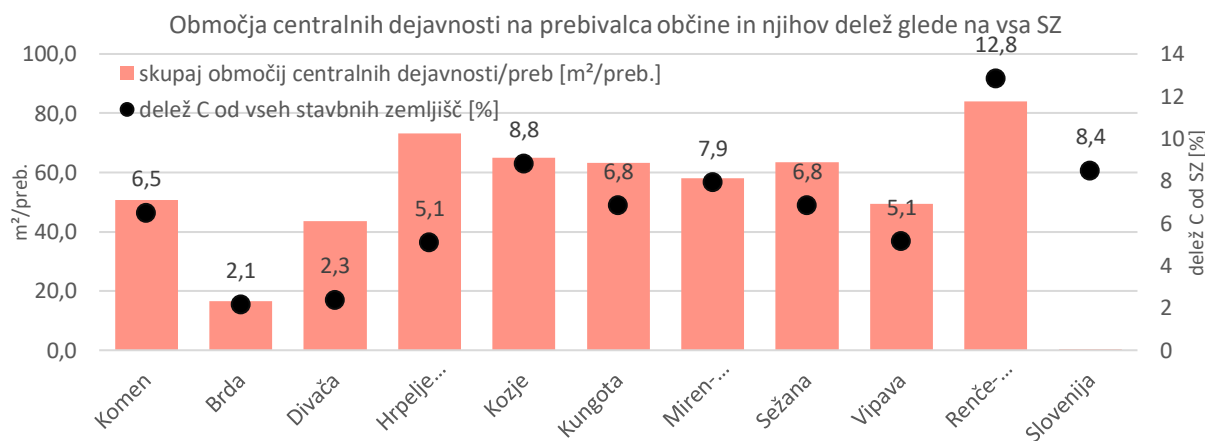
Slika 22: Območja centralnih dejavnosti v občini.

Primerjava količin območij stavbnih zemljišč namenjenih centralnim dejavnostim med izbranimi občinami je bila narejena na podlagi tematskega zbirnega sloja imenovanega »Podrobna namenska raba prostora iz OPN«, ki je na voljo na podatkovnem portalu Ministrstva za okolje in prostor, preko Prostorskega informacijskega sistema. Gre za stanje na presečni datum 13.10.2021. Med primerjanimi občinami ima največ območij centralnih dejavnosti občina Sežana in sicer skupaj 87,6 ha.



Opomba: V občinah kjer OPN še ni sprejet, veljavna namenska raba lahko vsebuje tudi splošno kategorijo C, brez podrobnejšega ločevanja.  
**Shema 78:** Površine območij posameznih kategorij centralnih dejavnosti.

Za boljšo primerjavo smo izračunali še površine območij centralnih dejavnosti na prebivalca občine in delež območij centralnih dejavnosti glede na vsa stavbna zemljišča v posamezni občini (shema 79). Občina Komen je s 50,7 m<sup>2</sup>/preb. površin centralnih dejavnosti med občinami z nižjimi vrednostmi.



**Shema 79:** Območja centralnih dejavnosti na prebivalca občine in njihov delež glede na vsa stavbna zemljišča.

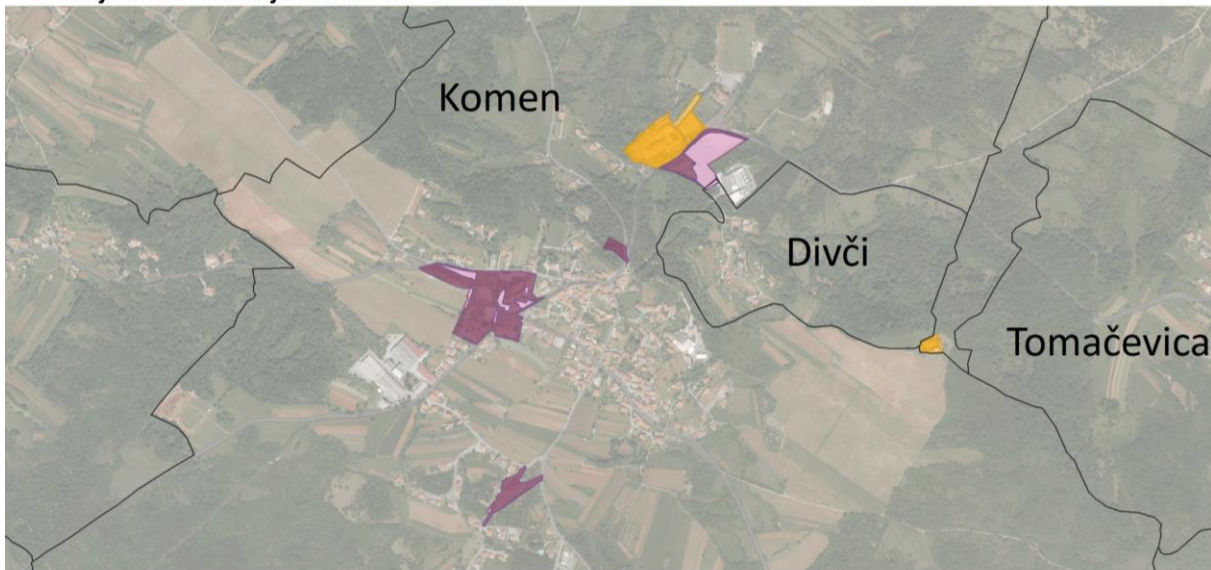
Kot je na eni strani pomembna sama količina oz. so pomembne skupne površine območij centralnih dejavnosti, so na drugi strani pomembne načrtovane površine oz. prostorske rezerve površin, ki jih za prihodnji razvoj centralnih dejavnosti občina potrebuje. Rezultate podrobne analize pozidanosti oz. prostih površin na območjih centralnih dejavnosti v občini Komen podajamo v preglednici 41.

**Preglednica 41:** Pozidana in nepozidana stavbna zemljišča po namenskih rabah.

Naselje	Vrsta območja centralnih dejavnosti	Skupaj [ha]	Pozidano [ha]	Nepozidano [ha]	Delež pozidanosti [%]
Brestovica pri Komnu	CD	0,07	0,03	0,05	38,7
Gabrovica pri Komnu	CD	0,53	0,38	0,14	72,5
Hruševica	CD	0,52	0,22	0,30	42,2
Ivanji Grad	CU	1,05	0,43	0,61	41,3
Kobjeglava	CU	0,58	0,58	0,00	100,0
Komen	Skupaj	7,80	6,14	1,66	78,7
	CD	1,86	1,68	0,18	90,4
	CU	5,94	4,46	1,49	75,0
Mali Dol	CD	0,22	0,14	0,08	64,9
Štanjel	Skupaj	7,77	5,63	2,15	72,4
	CD	1,29	1,21	0,08	93,8
	CU	6,48	4,42	2,07	68,1
Občina Komen	Skupaj	18,53	13,54	4,99	73,1
	CD	4,48	3,66	0,82	81,6
	CU	14,05	9,88	4,17	70,3

Največ nepozidanih območij centralnih dejavnosti se nahaja v samem naselju Komen. Vse površine območij centralnih dejavnosti, tako pozidane kot nepozidane v naselju Komen prikazujemo na sliki 23.

#### Območja centralnih dejavnosti v občinskem središču Komen

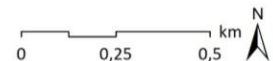


Območja centralnih dejavnosti po veljavni namenski rabi prostora

- nepozidana druga območja centralnih dejavnosti (CD)
- pozidana druga območja centralnih dejavnosti (CD)
- nepozidana osrednja območja centralnih dejavnosti (CU)
- pozidana osrednja območja centralnih dejavnosti (CU)

- meje naselij
- občinske meje

Vir: GURS, 2022; lastni izračuni.



Slika 23: Pozidana in nepozidana območja centralnih dejavnosti.

Analiza območij centralnih dejavnosti ugotavlja, da v občini Komen primernih območij za razvoj, umeščanje ali širitev centralnih ter družbenih dejavnosti, na primernih lokacijah v veljavni namenski rabi prostora izrazito malo. Opredelitev novih območij za zagotavljanje primernih površin za uresničevanje prihodnjih potreb razvoja centralnih dejavnosti bo tako predmet prihodnjih SD OPN.

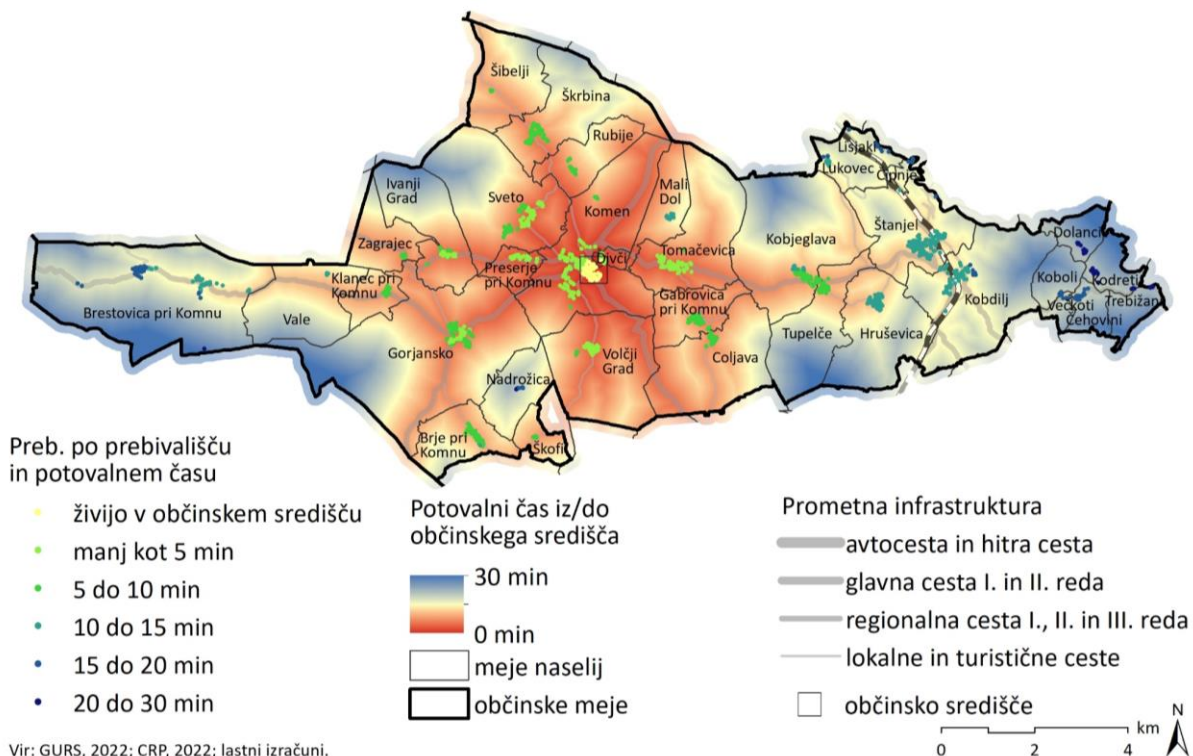
Ob tem ocenjujemo, da je količina nepozidanih površin območij centralnih dejavnosti najverjetneje še precenjena. V prikazanih količinah so namreč vključena tudi (še) nepozidana zemljišča, ki že imajo veljavno gradbeno dovoljenje ter zemljišča za katere se projektna dokumentacija za gradnjo predvidenih objektov že pripravlja. Gre za zemljišča, ki bodo najverjetneje okvirno v 5 letih pozidana. Podobno bi veljalo iz ocene prostih površin izključiti tudi območja za katere se pripravljajo PIA (OPPN v pripravi) in so tako že načrtovana za specifičen namen.

Dodatno je primernost nepozidanih površin območij centralnih dejavnosti po podrobnih namenskih rabah za posamezno centralno ali družbeno infrastrukturo (izobraževalne ustanove oz. šolski objekti, domovi za starostnike, zdravstveni dom, športni objekti, itd.) potrebno preveriti tudi glede na, v OPN, za posamezne EUP določene posebne prostorske izvedbene pogoje, ki opredeljujejo dopustne in nedopustne posege ter določajo druge pogoje. Na podlagi izpostavljenih dodatnih analiz bi bilo mogoče pridobiti realnejšo oceno prostih površin območij centralnih dejavnosti v občini. Gre za podrobni analizi, namenjeni iskanju primernih lokacij za umestitev posamezne infrastrukture oz. objekta. Tovrstne analize tako po podrobnosti, kot tudi po časovni in finančni plati presega okvirje poročila o prostorskem razvoju občine.

### Povezanost in dostopnost prebivalcev z občinskim središčem ter z naselji z vlogo v omrežju naselja

Na slikah 24 in v preglednici 42 je predstavljena dostopnost prebivalcev občine Komen do funkcij, ki jih nudi občinsko središče. Medtem ko je dostopnost do občinskega središča za večino prebivalstva sorazmerno dobra (14,4 % prebivalstva živi v občinskem središču, 20,9 % v območju 5 min dostopnosti ter še 30,2 % prebivalstva v območju od 5 do 10 min dostopnosti), v območjih slabše dostopnosti (nad 20 min) do občinskega središča živi le 89 oz. 2,4 % prebivalcev.

#### Dostopnost prebivalstva v občini Komen do občinskega središča



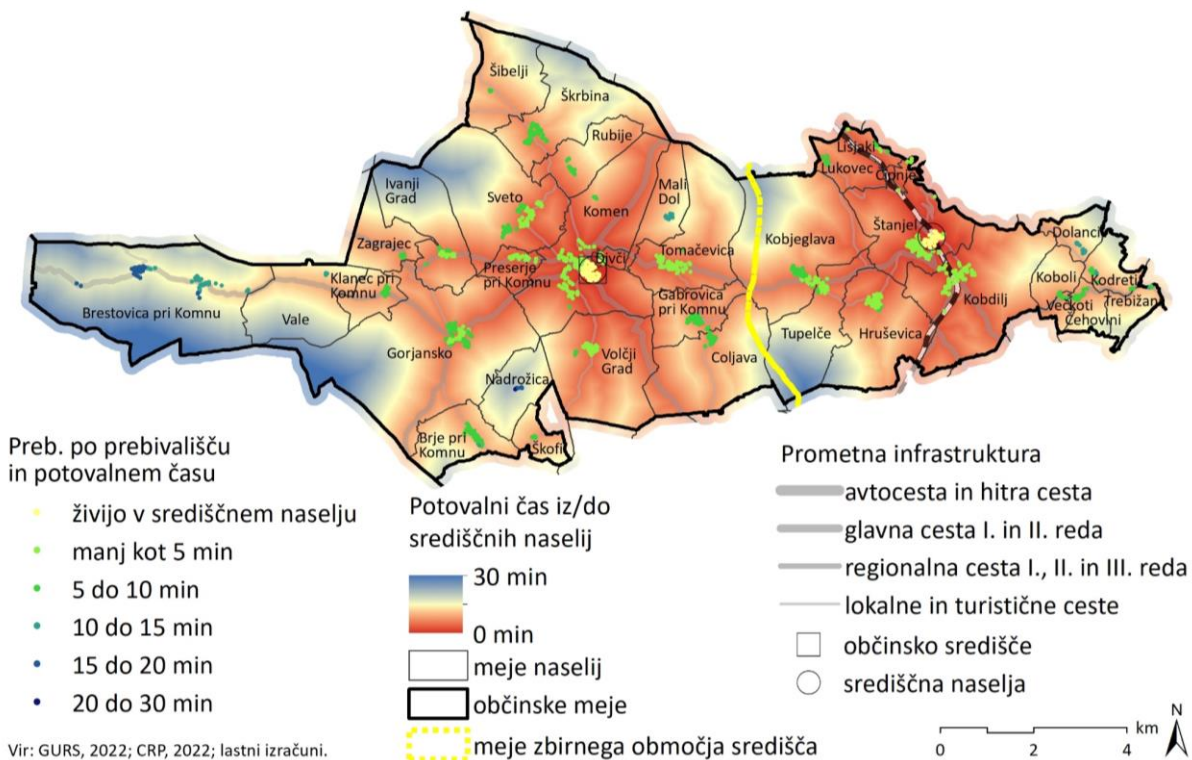
Slika 24: Dostopnost prebivalcev do občinskega središča.

Preglednica 42: Število ter delež prebivalcev po razredih dostopnosti do občinskega središča občine.

Območja dostopnosti	Število prebivalcev po območjih dostopnosti	Delež prebivalcev po območjih dostopnosti
živijo v središčnem naselju	524	14,4
manj kot 5 min	760	20,9
od 5 do 10 min	1099	30,2
od 10 do 15 min	895	24,6
od 15 do 20 min	275	7,6
od 20 do 30 min	89	2,4
skupaj	3642	100,0

Za uresničevanje vsakodnevnih potreb je morda še pomembnejša dostopnost do naselij s funkcijo v omrežju naselij, lokalnih središč, kjer predpostavljamo, da prebivalstvo opravlja vsakodnevne opravke od obiskovanja vrtca do nakupovanja, ipd. Poleg izračuna časovne dostopnosti do občinskega središča ter preostalih lokalnih središč v občini je bila izvedena še alokacija prebivalstva, ki omogoča določitev zbirnih območij posameznega središča, se pravi oceno katero izmed središč je posameznemu prebivalcu najbližje. Zbirna območja središč so na sliki 25 označena z rumeno črtkano črto.

### Dostopnost prebivalstva v občini Komen do središčnih naselij



Slika 25: Dostopnost in alokacija prebivalcev do središčnih naselij z vlogo v omrežju naselij.

Dostopnost prebivalstva do vseh središč opredeljenih v OPN je glede na število in razporejenost središč boljša, od dostopnosti izračunane le do občinskega središča.

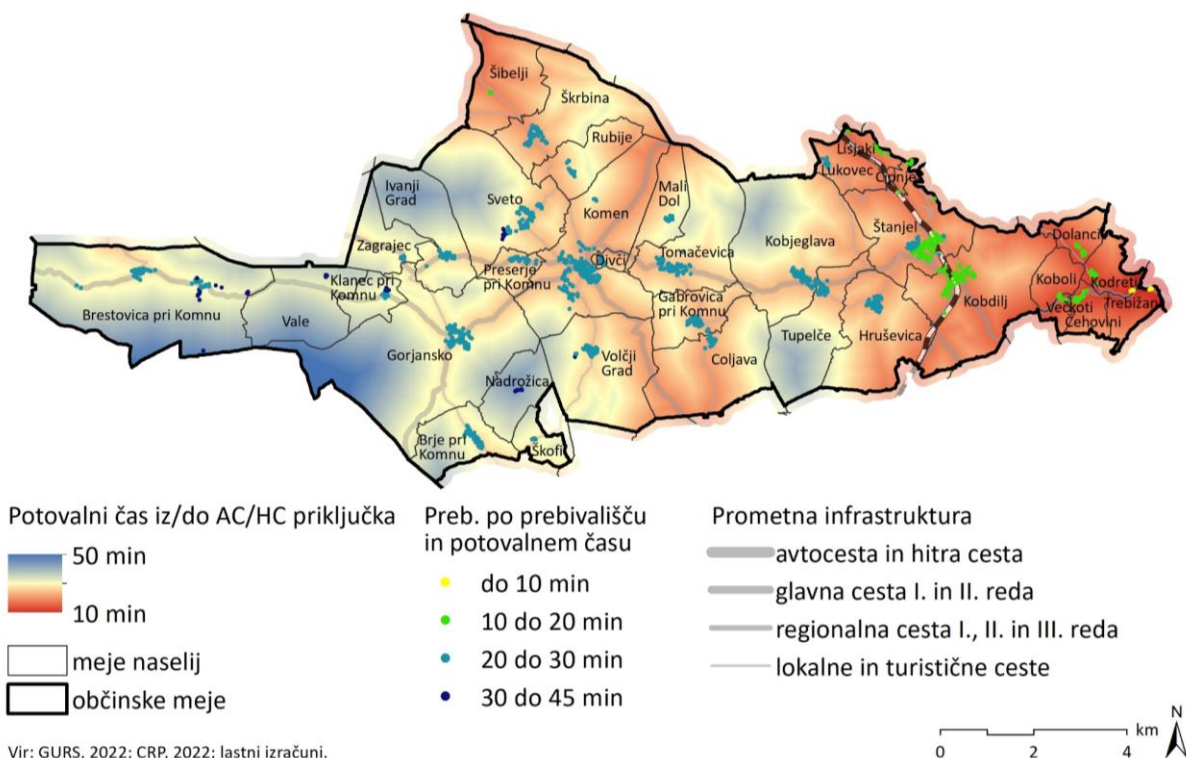
Preglednica 43: Število ter delež prebivalcev po razredih dostopnosti do središčnih naselij občine.

Območja dostopnosti	Število prebivalcev po območjih dostopnosti	Delež prebivalcev po območjih dostopnosti
živijo v središčnem naselju	767	21,1
manj kot 5 min	1370	37,6
od 5 do 10 min	1204	33,1
od 10 do 15 min	181	5,0
od 15 do 20 min	108	3,0
od 20 do 30 min	12	0,3
skupaj	3642	100,0

### Povezanost in dostopnost prebivalcev s širšim prostorom – dostopnost do priključkov na AC

Dodatno analizo dostopnosti izvedemo tudi za potrebe ocene časa potrebnega do priključkov na avtocesto (AC) ali hitro cesto (HC), ki jih obravnavamo kot vstopne točke, ki omogočajo boljšo povezanost s širšim prostorom. Na podlagi modela dostopnosti je bil izračunani potovalni čas prebivalcev do najbližjega priključka na AC ali HC (slika 26 in preglednica 44).

## Dostopnost prebivalstva v občini Komen do priključka na AC/HC



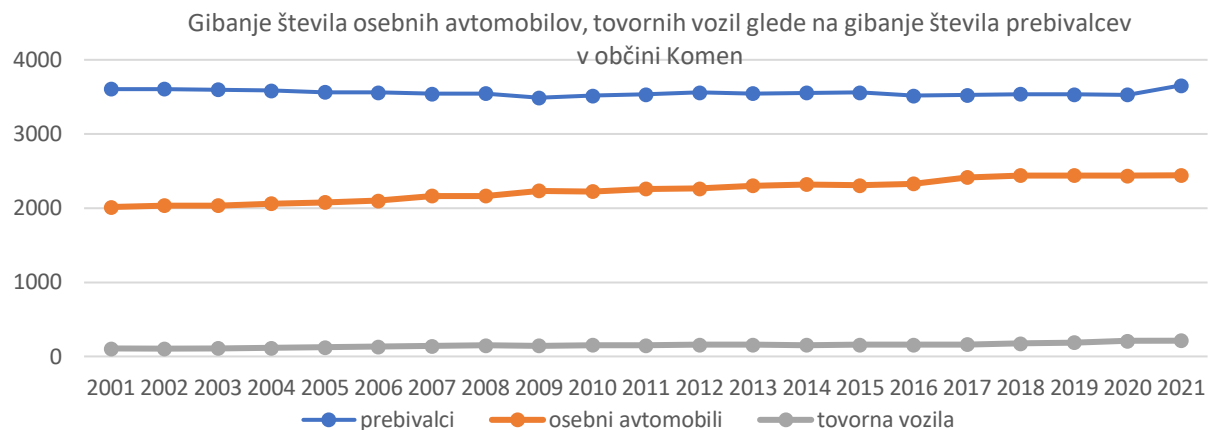
Slika 26: Dostopnost prebivalcev do najbližjega priključka na AC ali HC.

Izračunana ocena dostopnosti izkazuje relativno dobro dostopnost prebivalstva občine Komen do najbližjega priključka na AC/HC, saj ima kar 78,5 % prebivalstva 20 do 30 minutno dostopnost. Pri tem je potrebno omeniti, da je bilo za izračun upoštevano le slovensko avtocestno omrežje, ne pa tudi italijansko, ki predvsem obmejnim naseljem bistveno skrajša dostop do avtoceste.

**Preglednica 44:** Število ter delež prebivalcev po razredih dostopnosti do najbližjega priključka na AC ali HC v občini.

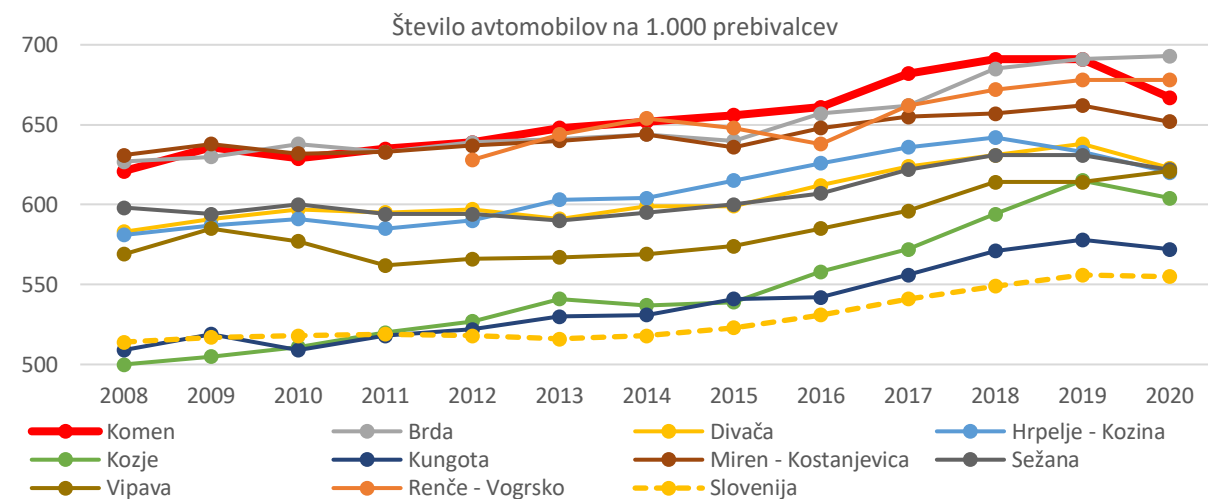
Območja dostopnosti	Število prebivalcev po območjih dostopnosti	Delež prebivalcev po območjih dostopnosti
do 10 min	22	0,6
od 10 do 20 min	667	18,3
od 20 do 30 min	2.858	78,5
od 30 do 45 min	95	2,6
Skupaj	3.642	100,0

V povezavi s trajnostjo mobilnostjo smo analizirali podatke o izbranih motornih vozilih (osebni avtomobili, tovorna vozila) v občini, ki so predstavljeni na shemi 80. Leta 2021 je bilo v občini Komen 428 osebnih avtomobilov več kot leta 2001, kar predstavlja 21,2 % povečanje. Tovornih vozil je 105 več (98,1 % povečanje). V enakem obdobju se je število prebivalcev zmanjšalo za 49.



Shema 80: Spreminjanje števila osebnih avtomobilov, tovornih vozil in spremembe števila prebivalcev med letoma 2001 in 2021.

Analizirali smo še število avtomobilov na 1000 prebivalcev med letoma 2008 in 2019 v primerljivih občinah. Občina Komen je v zgornji polovici, leta 2020 je bilo v občini 667 avtomobilov na 1000 prebivalcev. Trend je, da se v vseh občinah število avtomobilov povečuje.



Shema 81: Število osebnih avtomobilov na 1000 prebivalcev po primerljivih občinah.

### 2.3.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev

V strateškem delu OPN je pri razvoju omrežja naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij v OPN zapisano, da ima najpomembnejšo vlogo občinsko središče – naselje Komen. 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. Naselji Komen in Štanjel se bosta razvijali kot lokalni središči. Naselje Štanjel bo krepilo svojo vlogo kot pomembno turistično, kulturno in upravno središče v regionalnem merilu ter zaposlitveno središče svojega gravitacijskega zaledja. Med ostalimi naselji so kot pomembnejša ostala naselja opredeljena naselja Brestovica pri Komnu, Kobjeglava s Tupelčami in Gorjansko. V njih se zagotavlja oskrba za prebivalce teh naselij in naselij v njihovem zaledju. Cilj razvoja ostalih naselij je ohranjanje prebivalstva na območju zalednih lokalnih središč.

Na področju predšolskega izobraževanja je na voljo dovolj prostih mest. V občini Komen delujeta 2 javna vrtca, ki ju v šolskem letu 2022/2023 obiskuje 124 otrok. Delež vključenosti otrok v vrtce je v občini Komen skozi celotno opazovano obdobje nižji od slovenskega povprečja, se pa počasi povečuje, kar se sicer dogaja tudi na državni ravni. Glede na to, da mest v vrtcih po podatkih iz občine ne manjka, lahko trdimo, da je v občini zagotovljeno dovolj mest za otroke predšolskega izobraževanja. Podobna slika je na področju osnovnošolskega izobraževanja. V občini deluje ena osnovna šola in ena podružnična osnovna šola, ki ju je skupaj v šolskem letu 2021/22 obiskovalo 296 učencev. Od leta 2000 do 2022 je število učencev počasi naraščalo in doseglo maksimum v šolskem letu 2020/21, ko je osnovni šoli obiskovalo 308 učencev. Med šolskimi leti se število učencev na oddelek v občini Komen ne spreminja bistveno (povprečno 17,4 učencev na oddelek). Na podlagi podatka, ki smo ga dobili s strani občine ocenjujemo, da je na voljo dovolj kapacitet na področju osnovnošolskega izobraževanja.



Na področju domskega varstva starejših v občini ni doma upokojencev, na voljo je dom upokojencev v Sežani, ki ponuja 196 mest. Glede na število starostnikov v občini in število mest v domovih, le ta ne zadostujejo za 4,8 % populacije starostnikov, kar je državna norma. Tudi indeks pokritosti potreb za upravno enoto Sežana, v katero poleg občine Sežana spada še občina Komen, občina Divača in občina Hrpelje - Kozina kaže na izrazito pomanjkanje mest, saj znaša 72,75. Tudi analiza prošenj v domovih je pokazala na pomanjkanje števila mest. Potrebe po dodatnih mestih v domovih se sicer kažejo v obliki velikega števila prošenj oz. dolgih čakalnih seznamih, vendar gre pri tem tudi za prosilce iz večih občin, kjer domovi niso na voljo, med njimi je tudi občina Komen. Če upoštevamo še predpostavko, da se delež starostnikov v občinah iz leta v leto povečuje, je v prihodnje pričakovati vse večje potrebe po kapacitetah v domovih za starostnike in bi bilo smiselno razmisliti o povečanju kapacitet, kar je zapisano tudi v strateškem delu OPN.

### 2.3.4 Strokovne podlage in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

#### Izdelane strokovne podlage

- Kraški okraj – Analiza omrežja naselij, Locus prostorske informacijske rešitve d.o.o., junij 2007
- Strokovne zasnove varstva kulturne dediščine za območje občine Komen, Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, februar 2008,
- Analiza stanja in teženj v prostoru (1. in 2.del), Locus d.o.o., junij 2014.

#### Predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

Načrtovanje družbene infrastrukture je načrtovanje novih območij in objektov ter posodabljanje obstoječih območij in objektov družbene infrastrukture zaradi zagotavljanja dostopnosti in kakovosti do storitev splošnega pomena.

Z načrtovanjem območij in objektov družbene infrastrukture se zagotavlja:

- primerna, kakovostna, enakovredna in univerzalna dostopnost dobrin znotraj omrežja naselij;
- zmanjševanje razlik med območji in socialnimi skupinami prebivalstva;
- kakovost bivanja.

Pri načrtovanju območij in objektov družbene infrastrukture je treba upoštevati:

- demografski razvoj ter druge značilnosti in potrebe prebivalstva;
- razporeditev, vlogo in funkcijo naselij v omrežju naselij;
- obstoječo razporeditev objektov in območij družbene infrastrukture;
- mobilnost prebivalstva, medgeneracijsko povezanost;
- minimalne standarde dostopnosti do kakovostnih storitev.

Predlagamo, da se za potrebe priprave nove generacije občinskih prostorskih aktov pripravi 2 sklopa podrobnejših analiz:

#### 1. Analiza razvojnih možnosti na področju centralnih dejavnosti

- za potrebe preverjanja ustreznosti omrežja naselij je potrebno analizirati vsaj:
  - velikostna razporeditev naselij,
  - agrarna usmerjenost naselij,
  - klasifikacija naselij po funkcijah,
  - centralnost naselij,
  - gravitacijska območja naselij (oskrbnih središč),
  - analiza značilnosti poselitvenih območij,
  - analiza urejanja naselij in
  - analiza stanja glede na planske dokumente občine in obstoječa raba urbanih površin.
- študija mora podati predloge morebitnih popravkov strateškega dela OPN

2. Analiza in potrebe po področjih, ki jih ocenjujemo na podlagi ter v povezavi z demografsko analizo s projekcijami (scenariji razvoja), analizo ustreznosti prostorskih aktov ter predlog za njihovo prilagoditev (strateški in izvedbeni nivo)

- predšolsko in osnovnošolsko izobraževanje,
- domsko varstvo starejših,
- dimenzioniranja potreb po prostoru (področje športa in rekreacije, zdravstva, socialnega skrbstva ipd.).

V skladu z oceno potreb je v novih prostorskih aktih potrebno preveriti obstoječe razpoložljiva območja centralnih dejavnosti oz. dimenzionirati ustrezne nove rezervacije prostora, ki bodo omogočale zadovoljevanje prihodnjih potreb. Dodatno so pri načrtovanju prostora, glede na razvoj potreb, pomembno tudi ustrezno dimenzioniranje površin na področju športa in rekreacije, zdravstva, socialnega skrbstva ipd.

## 2.4 Naselja in razpršena poselitev

### 2.4.1 Cilji

#### STRATEŠKI CILJI DRŽAVE ZA OBMOČJE OBČINE

V SPRS s področja poselitve ni posebnih meril in določil za občino Komen. Občina se nahaja v bližini Sežane, ki se na regionalni ravni razvija kot urbano središče.

V SPRS so zapisane splošne usmeritve za razvoj poselitev, ki se posredno nanašajo tudi na občino Komen. Zagotavljati je potrebno skladen prostorski razvoj policentričnega urbanega sistema, ki ga tvori dvostopenjsko strukturirano omrežje središč nacionalnega in regionalnega pomena, na katerega se, s primerno delitvijo funkcij in medsebojnimi prometnimi povezavami, navezuje omrežje drugih središč (pomembnih lokalnih središč in lokalnih središč). Razvoj poselitve se prednostno usmerja v urbana naselja, ki so že središča ali pa se bodo kot taka razvila zaradi značilnosti svojega položaja v omrežju naselij in potreb zaledja.

Glede razvoja poselitve SPRS podaja usmeritve za razvoj mest in drugih naselij, racionalno rabo zemljišč in objektov v naseljih, komunalno opremljanje zemljišč ter arhitekturno prepoznavnost mest in drugih naselij. Pri prostorskem razporejanju zemljišč po namenski rabi in dejavnosti znotraj naselij se stremi k takšnemu prepletu funkcij, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge. Preprečuje se izrazito monofunkcionalnost posameznih delov naselij z uvajanjem raznovrstnosti dejavnosti ter mešanjem funkcij bivanja in dela.

Pri razvoju mest in drugih naselij se prednostno obravnava prenova, oblikovanje prepoznavnosti v naseljih, zlasti tistih, kjer se razvija turizem. Ob tem je potrebno obravnavati rabo zemljišč in objektov v naseljih z vidika racionalnosti, smotrnega komunalnega opremljanja in ohranjanja arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij. Območja z arhitekturnimi značilnostmi in prepoznavnimi posebnostmi se podrobneje določijo na podlagi strokovnih podlag pri pripravi prostorskega načrta občine. Nova poselitev se usmerja predvsem v poselitvena območja urbanih naselij. Bistven poudarek je na prenovi obstoječih naselij (notranji razvoj naselij).

Poselitev je treba načrtovati tako, da je/so:

- zagotovljena kakovostna prostorska struktura,
- zagotovljena varčna in učinkovita raba prostora,
- zagotovljena učinkovita in enakovredna dostopnost,
- zagotovljeni pogoji za zdravo življenje ter druženje in rekreacijo,
- zagotovljena konkurenčnost naselij v širšem prostoru,
- zmanjšana ogroženost naselij zaradi naravnih in drugih nesreč,
- zagotovljeno ohranjanje biotske raznovrstnosti in varstvo naravnih vrednot,
- zagotovljeno ohranjanje kulturne dediščine,
- zagotovljena smotrna raba energije.

Poselitveni razvoj se načrtuje v skladu s prostorskimi možnostmi in omejitvami in tako, da se zagotavlja kvalitetnejše in privlačnejše bivalno in naravno okolje, ustvarja možnosti za gospodarski razvoj in družbeno pravičnost, zagotavlja racionalno širjenje naselij, poudarja notranji razvoj naselij, pri katerem je pomembno ustvarjanje nove kvalitetnejše strukture in rabe urbanega prostora ter ohranjanje kulturne, predvsem stavbne in naselbinske dediščine, biotske raznovrstnosti in naravnih vrednot.

Na podlagi meril in kazalcev SPRS se naselja razvršča v velika, srednja in mala mesta, v druga urbana in podeželska naselja, vasi in zaselke. Urbana naselja se po SPRS opredeljuje kot bolj ali manj pomembna središča, v katerih se skrbi za zadosten stanovanjski fond, razvija storitvene ter proizvodne dejavnosti in delovna mesta. Pri tem se, kolikor je le mogoče, ohranja biotsko raznovrstnost, naravne vrednote, kulturno dediščino in druge kakovosti naravnega in bivalnega okolja ter omogoča povezanost habitatov v naseljih z naravo zunaj naselij.

Pri načrtovanju in urejanju podeželskih naselij je treba upoštevati razvojne trende in hkrati ohranjati njihovo tradicionalno strukturo. Treba je pospešeno prenavljati in razvijati vasi, ohranjati in posodabljeni kmečko arhitekturno dediščino ter novogradnje urbanistično in arhitekturno prilagajati tradicionalni strukturi.

Gradnjo se usmerja v zgoščevanje že poseljenih območij. Dejavnosti se razporeja znotraj naselij, medsebojno združljive funkcije se prepleta. Določi se zgornjo mejo gostote pozidanosti znotraj posameznih območij v naseljih in primerna razmerja med grajenimi in zelenimi površinami, da se zagotovi kvalitetno bivalno okolje. Največ pozornosti pri zgoščevanju poselitve se usmerja predvsem v tista območja, ki so dobro dostopna in imajo organiziran javni potniški promet.

V naseljih se povezuje posamezna nova stanovanjska območja v večje enote in upošteva možnosti sanacije obstoječe razpršene pozidave. Načrtuje se organizirano stanovanjsko gradnjo. V stanovanjskih območjih se zagotavlja različne tipe stanovanj, ki bodo omogočali mešano socialno strukturo stanovalcev in ustrezali tipološko diferencirani strukturi družin.

#### STRATEŠKI CILJI REGIJE ZA OBMOČJE OBČINE

V RRP je kot ena izmed prioritet zapisano, da želi regija prostorski razvoj in regijo bližje prebivalcem. V sklopu prioritete je en izmed ukrepov trajnostni prostorski razvoj Krasa, Kraškega roba in Brkinov, natančneje se predvideva sprejetje trajnostne strategije razvoja Krasa, Kraškega roba in Brkinov. En izmed ukrepov je tudi krepitev sodelovanja s sosednjimi območji, tudi čezmejno, v okviru katerega naj bi bilo vzpostavljeno območje EZTS Kras-Carso.

#### STRATEŠKI CILJI OBČINE

V strateškem delu OPN zastavljeni cilji in usmeritve občine:

V sklopu cilja povečanje konkurenčnosti občine v slovenskem in čezmejnem prostoru z zagotavljanjem prostorskih možnosti za pomembnejše dejavnosti:

- 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 strnjenih jedrih naselij.
- Zagotavljanje prostorskih možnosti za razvoj konkurenčnega kmetijstva in dopolnilnih dejavnosti na kmetijah z zagotavljanjem zadostnih površin za objekte za kmetijsko proizvodnjo.
- Uravnovežen 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).

V sklopu cilja 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.

V sklopu cilja 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.

## 2.4.2 Stanje in težnje

### Stavbna zemljišča po izbranih občinah

**Vključeni podatki/podkazalniki:** veljavna namenska raba prostora, pozidana zemljišča dejanska raba MKGP, prebivalstvo

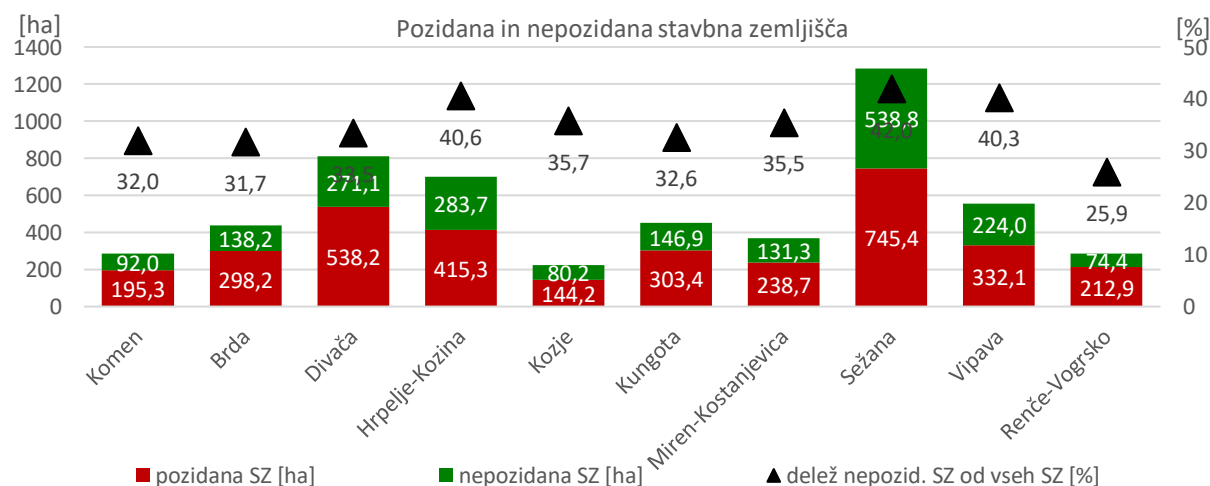
Za potrebe primerjave pozidanosti površin med izbranimi občinami sta uporabljena zvezni sloj namenske rabe prostora, ki je dostopen na <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>, ter sloj pozidanosti zemljišč, ki ga sestavljajo podatki evidence stavbnih zemljišč ter matične evidence dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture. Zvezni sloj namenske rabe prostora je potrebno pred izvedbo analiz dodatno preveriti, ali vsebuje zadnje veljavne podatke za namensko rabo obravnavane občine.

Na območju občine Komen je z OPN opredeljenih 287,3 ha stavbnih zemljišč, kar predstavlja 2,8 % vseh zemljišč v občini. Nepozidanih SZ je 92,0 ha oz. 32,0 % vseh SZ. Količina SZ na prebivalca v občini Komen znaša 786,1 m<sup>2</sup>, nepozidanih SZ pa 251,6 m<sup>2</sup>/preb. Glede količine SZ in nepozidanih SZ na prebivalca je občina Komen pod slovenskim povprečjem, ki znaša 678,86 m<sup>2</sup> SZ oz. 270,62 m<sup>2</sup> nepozidanih SZ na prebivalca.

**Preglednica 45:** Površina stavbnih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč na prebivalca v primerljivih občinah.

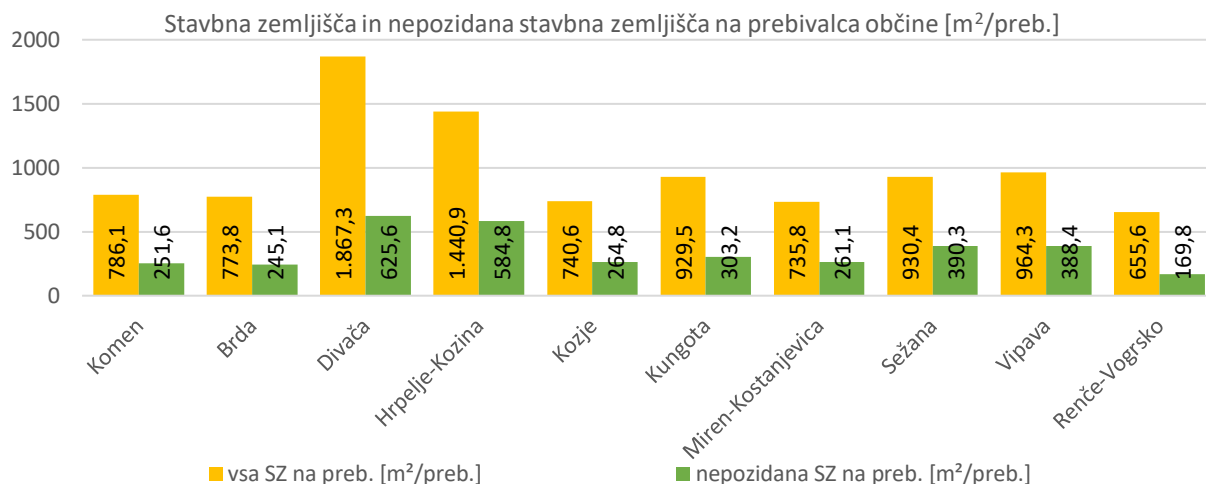
Občina	Površina občine [ha]	Vsa SZ v občini [ha]	Pozidana SZ [ha]	Nepozid. SZ [ha]	Delež SZ od vseh zemljišč [%]	Delež nepozid. SZ od vseh SZ	Št. preb. občine	Vsa SZ na preb. [m <sup>2</sup> /preb.]	Nepozidana SZ na preb. [m <sup>2</sup> /preb.]
Komen	10262,7	287,3	195,34	91,97	2,8	32,0	3.655	786,08	251,63
Brda	7200,9	436,4	298,16	138,21	6,1	31,7	5.639	773,83	245,09
Divača	14508,8	809,3	538,16	271,12	5,6	33,5	4.334	1.867,28	625,57
Hrpelje-Kozina	19474,7	699,0	415,27	283,70	3,6	40,6	4.851	1.440,88	584,83
Kozje	9042,0	224,4	144,19	80,22	2,5	35,7	3.030	740,64	264,76
Kungota	4895,3	450,3	303,42	146,85	9,2	32,6	4.844	929,55	303,16
Miren-Kostanjevica	6274,3	370,0	238,70	131,33	5,9	35,5	5.029	735,79	261,15
Sežana	21737,8	1.284,2	745,40	538,75	5,9	42,0	13.802	930,41	390,35
Vipava	10740,7	556,1	332,14	223,97	5,2	40,3	5.767	964,29	388,36
Renče-Vogrsko	2946,7	287,4	212,94	74,43	9,8	25,9	4.383	655,65	169,82

Po površini pozidanih in nepozidanih SZ je občina Komen najbolj primerljiva z občinama Kozje in Renče – Vogrsko.



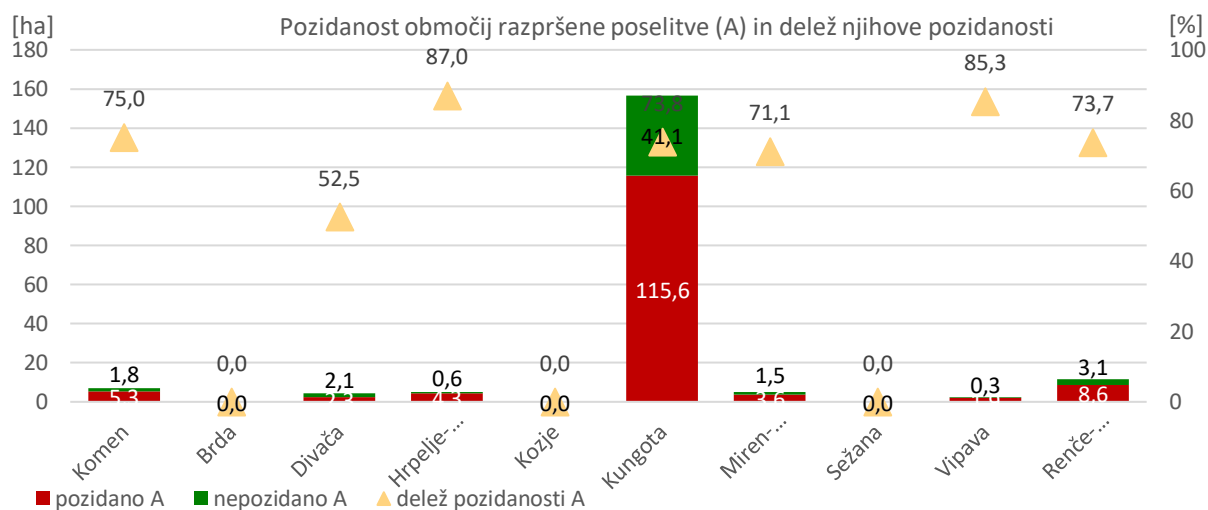
**Shema 82:** Pozidana in nepozidana stavbna zemljišča v izbranih občinah (ha).

Gledano na prebivalca občine, kar omogoča boljšo primerjavo, ima največ SZ občina Divača. Občina Komen je primerljiva z občinama Brda, Kozje in Miren – Kostanjevica.



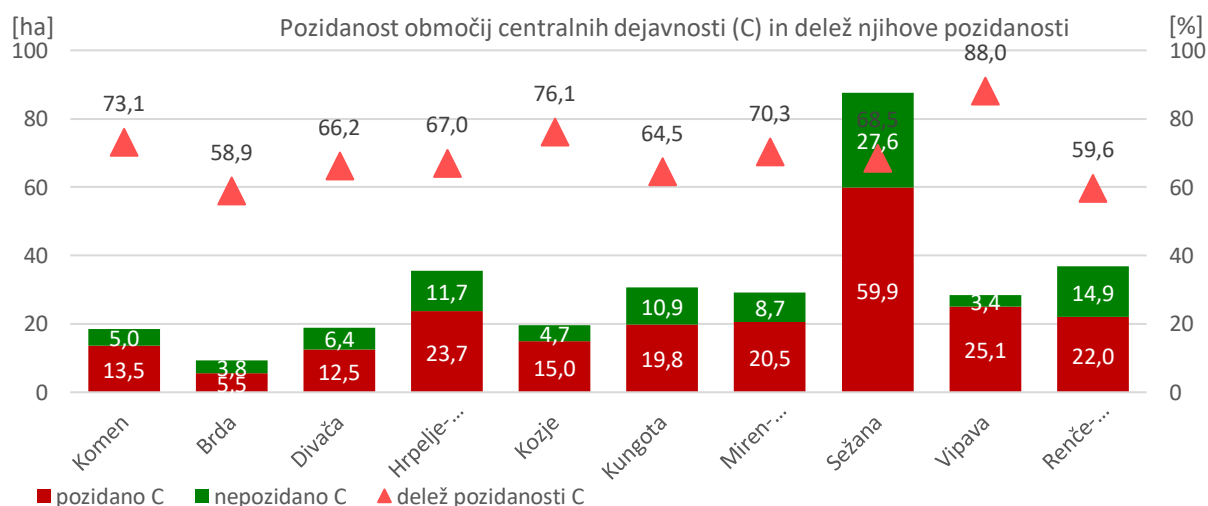
Shema 83: Vsa stavbna in nepozidana stavbna zemljišča na prebivalca v primerljivih občinah (m<sup>2</sup>/preb.)

Z namenom prepoznavanja prostorskih rezerv je smiselno podrobneje analizirati še pozidanost površin posamezne kategorije namenske rabe prostora. Pri površinah razpršene poselitve (A) se občine razlikujejo tako po prisotnosti razpršene poselitve, kot po deležu pozidanosti teh. V občini Komen je skupno 7,1 ha območij razpršenih poselitve – od tega je nepozidanih območij 25,0 %. Je pa med vsemi občinami daleč največ površin razpršene poselitve v občini Kungota.



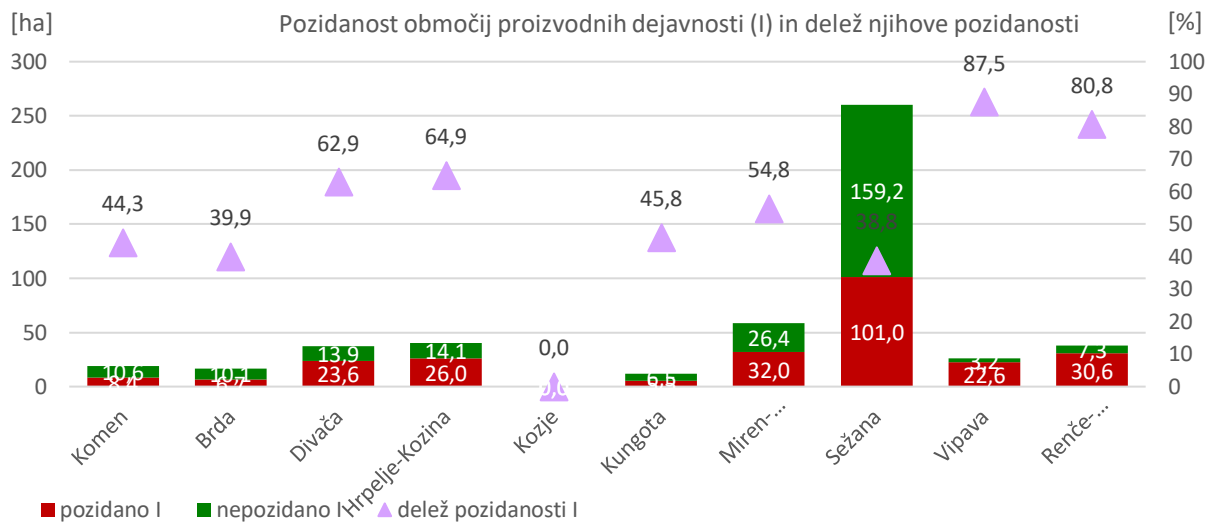
Shema 84: Pozidanosti in delež pozidanosti območij razpršene poselitve (A) v letu 2022.

Občina Komen ima 18,5 ha površin centralnih dejavnosti, kar je primerljivo z občinama Divača in Kozje.



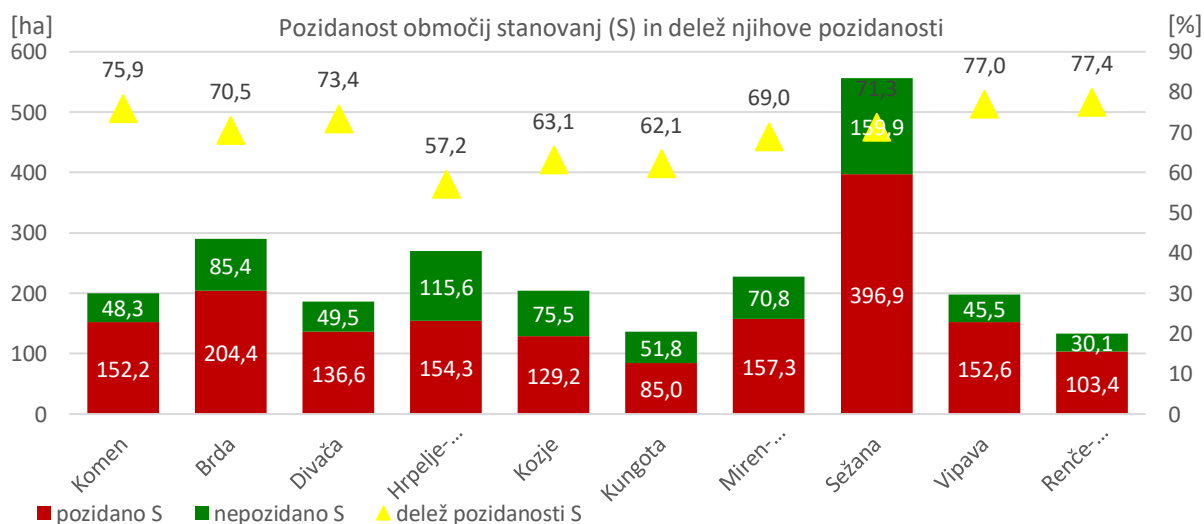
Shema 85: Pozidanosti in delež pozidanosti območij centralnih dejavnosti (C) v letu 2022.

Pri analizi površin območij proizvodnih dejavnosti izstopa občina Sežana z največ površinami, medtem ko ima občina Komen relativno malo površin proizvodnih dejavnosti, in sicer 19,0 ha, od tega 5,0 ha nepozidanih.



Shema 86: Pozidanosti in delež pozidanosti območij proizvodnih dejavnosti (I) v letu 2022.

Na območjih, namenjenih stanovanjem, ima občina Komen 200,5 ha površin, od katerih je 48,3 ha nepozidanih. Največ površin ima zopet občina Sežana.



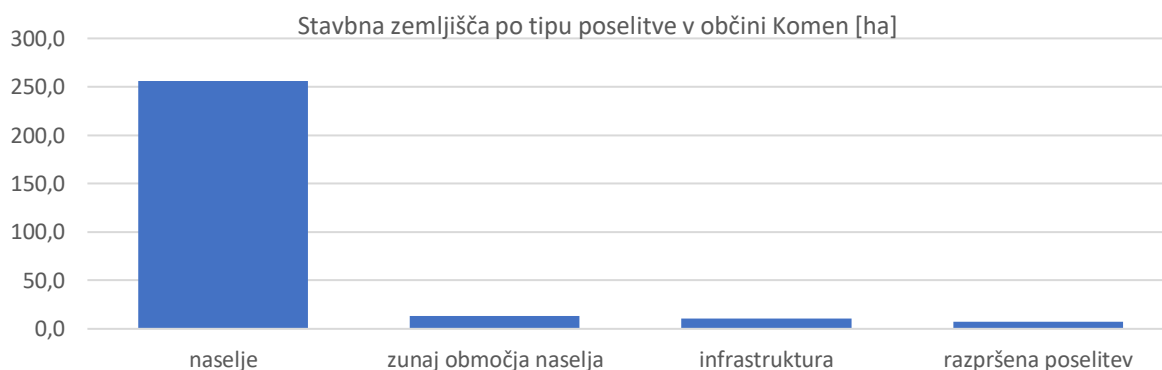
Shema 87: Pozidanosti in delež pozidanosti območij stanovanj (S) v letu 2022.

## Stavbna zemljišča po tipih poselitev

Stavbna zemljišča ločujemo tudi po tipu poselitev, predvsem na to ali gre za stavbna zemljišča znotraj ali zunaj naselja ali za območja razpršene poselitev. Po tipu poselitev je največ stavbnih zemljišč opredeljenih v naseljih (89,0 % oziroma 255,8 ha). Stavbnih zemljišč razpršene poselitev je 7,1 ha, kar predstavlja 2,5 % vseh stavbnih zemljišč, približno toliko pa je tudi zemljišč, namenjenih infrastrukturi (10,9 ha oz. 3,8 %). Stavbnih površin zunaj območij naselij je 13,5 ha oz. 4,7 % vseh stavbnih zemljišč. Stavbna zemljišča predstavljajo 2,8 % območja občine.

**Preglednica 46:** Tip poselitev po površini (ha) in deležu površine v občini.

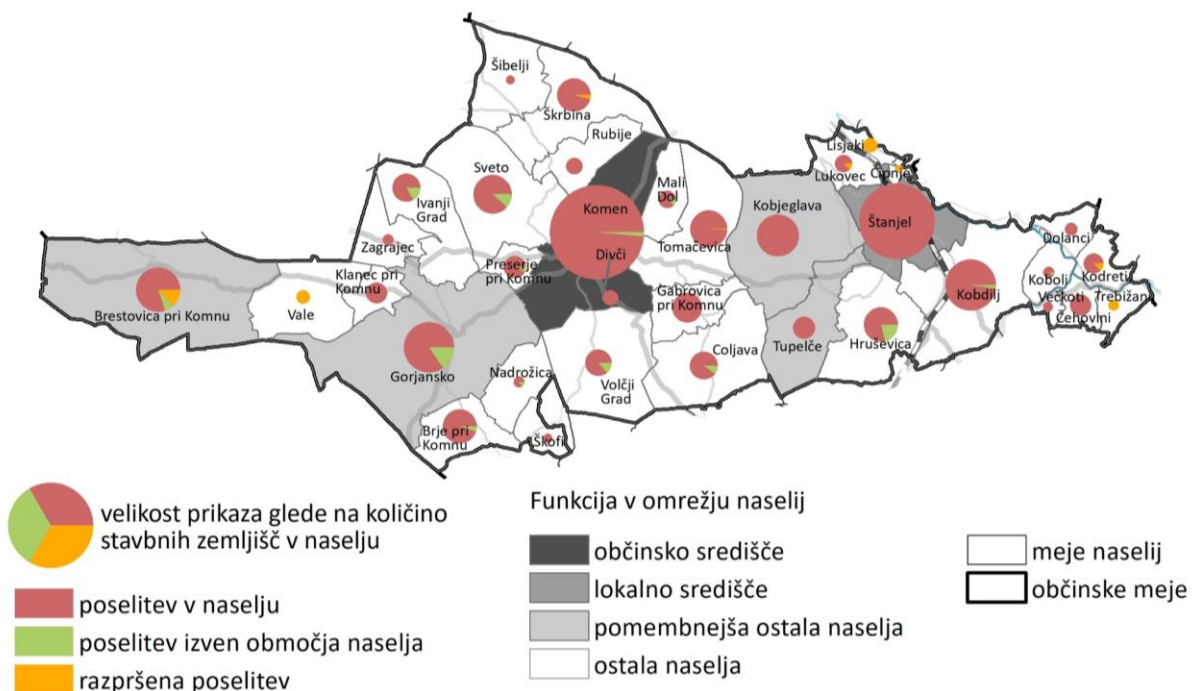
Tipi poselitev v občini Komen	Površina [ha]	Delež vseh SZ [%]	Delež občine [%]
naselje	255,8	89,0	2,5
zunaj območja naselja	13,5	4,7	0,1
infrastruktura	10,9	3,8	0,1
razpršena poselitev	7,1	2,5	0,1
Skupaj SZ	287,3	100,0	2,8



**Shema 88:** Stavbna zemljišča v hektarjih po tipu poselitev.

Dodatno je smiselno po tipih poselitev opazovati tudi prebivalstvo občine. Na območju občine je v septembru 2022 po podatkih iz CRP živel 3.642 prebivalcev s stalnim ali začasnim prebivališčem. Od tega večina prebivalcev živi znotraj naselij (3.457 prebivalcev), 120 ima prebivališče prijavljeno na območjih razpršene poselitev, 35 na območjih izven naselij, 6 na območju infrastrukture in 24 izven območij stavbnih zemljišč. Slednje je vsekakor za preveriti ob izdelavi predpisanih strokovnih podlag.

## Poselitev v naseljih in razpršena poselitev v občini Komen

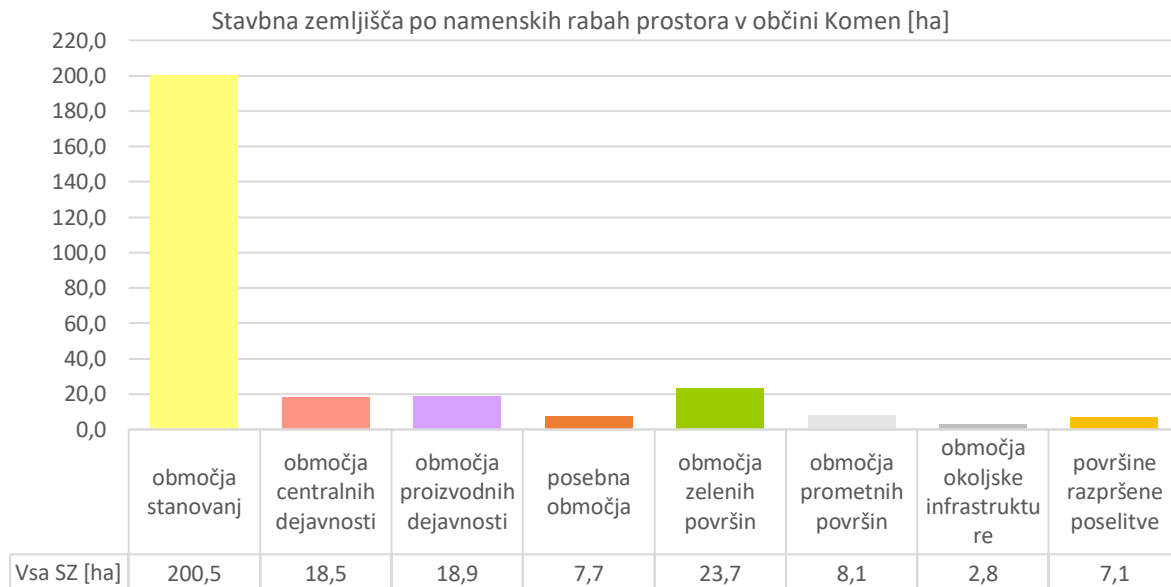


**Slika 27:** Poselitev v naseljih in razpršena poselitev.

### Stavbna zemljišča po namenskih rabah

**Vključeni podatki/podkazalniki:** veljavna namenska raba prostora, nepozidana stavbna zemljišča, naselja iz RPE

V občini Komen večino stavbnih zemljišč predstavljajo območja stanovanj (SK), in sicer 200,5 ha oz. 69,8 % vseh stavbnih zemljišč. Ostale rabe predstavljajo bistveno nižji delež stavbnih zemljišč.



Shema 89: Stavbna zemljišča po namenskih rabah.

Nepozidanih stavbnih zemljišč na območju občine je 92,0 ha. Nepozidana stavbna zemljišča so za potrebe analize pozidanosti izračunane z metodo preseka evidence ESZ z dejansko rabo državnih cest in namensko rabo občine. Največ nepozidanih stavbnih zemljišč je na območju stanovanj, in sicer 48,3 ha. Prostih je tudi še 10,6 ha območij proizvodnih dejavnosti.

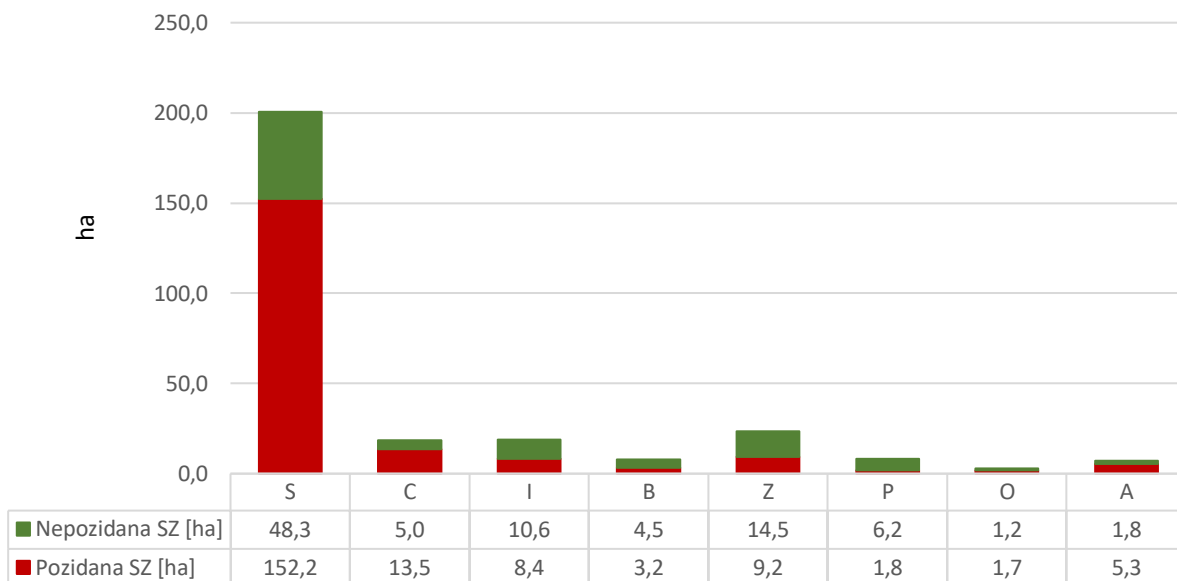
Celotni obseg nepozidanih stavbnih zemljišča na prebivalca v občini znaša 252,5 m<sup>2</sup>, kar je sorazmerno veliko. Pri tem je 132,6 m<sup>2</sup>/prebivalca nepozidanih območij stanovanj in 29,0 m<sup>2</sup>/prebivalca nepozidanih območij proizvodnih dejavnosti. Ta območja predstavljajo edine večje prostorske rezerve v občini.

Preglednica 47: Pozidana in nepozidana stavbna zemljišča po namenskih rabah.

PNRP opis	PNRP OZN	Vsa SZ [ha]	Delež od vseh SZ [%]	SZ na prebivalca [m <sup>2</sup> /preb.]	Pozidana SZ [ha]	Nepozidana SZ [ha]	Delež nepozidanih SZ glede na vsa SZ [%]	Nepozidana SZ na prebivalca [m <sup>2</sup> /preb.]
območja stanovanj	S	200,5	69,8	550,4	152,2	48,3	24,1	132,6
območja centralnih dejavnosti	C	18,5	6,5	50,9	13,5	5,0	26,9	13,7
območja proizvodnih dejavnosti	I	18,9	6,6	52,0	8,4	10,6	55,7	29,0
posebna območja	B	7,7	2,7	21,1	3,2	4,5	58,2	12,3
območja zelenih površin	Z	23,7	8,2	64,9	9,2	14,5	61,3	39,8
območja prometnih površin	P	8,1	2,8	22,2	1,8	6,2	77,1	17,1
območja okoljske infrastrukture	O	2,8	1,0	7,8	1,7	1,2	40,6	3,2
površine razpršene poselitve	A	7,1	2,5	19,5	5,3	1,8	25,0	4,9
Občina Komen		287,3	100,0	788,9	195,3	92,0	32,0	252,5



Pozidana in nepozidana stavbna zemljišča po namenskih rabah prostora v občini Komen

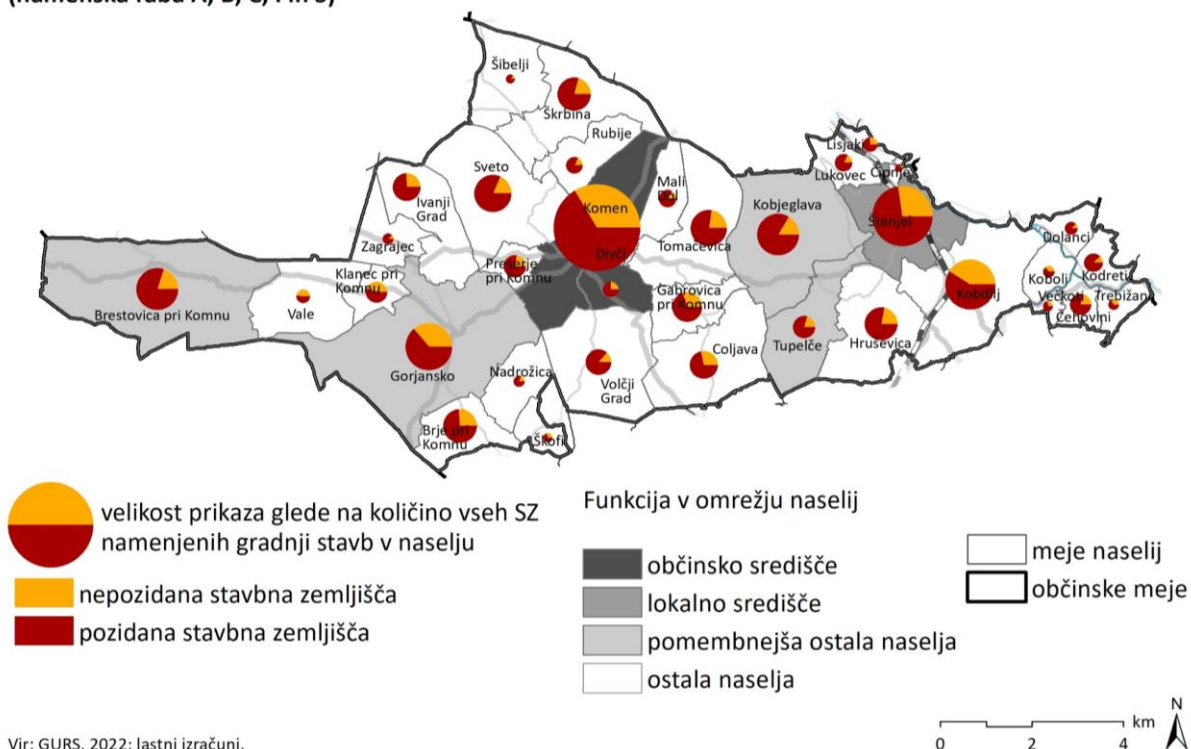


Shema 90: Pozidana in nepozidana stavbna zemljišča po namenskih rabah.

**Stavbna zemljišča, ki so namenjena gradnji stavb (namenske rabe A, B, C, I in S)**

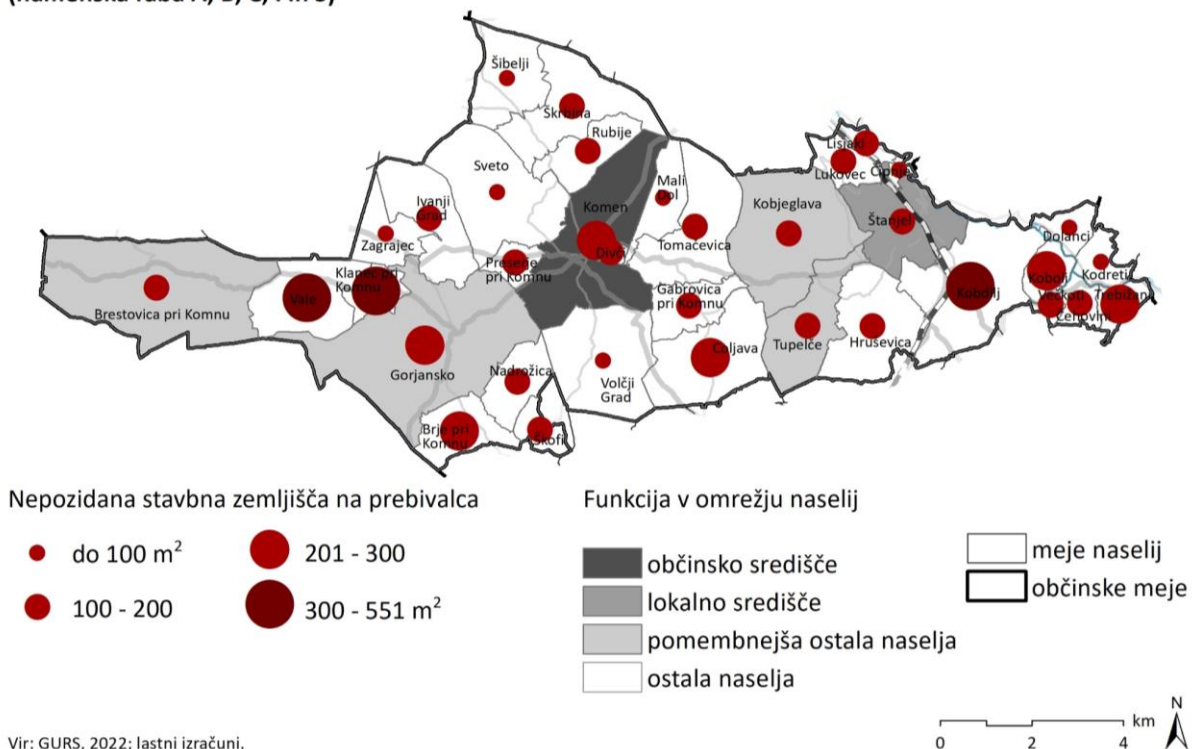
Obseg stavbnih zemljišč za gradnjo stavb v občini znaša 252,7 ha in predstavlja 88,0 % vseh stavbnih zemljišč. Nepozidana stavbna zemljišča za gradnjo stavb obsegajo 70,1 ha (27,7 % stavbnih zemljišč namenjenih gradnji stavb).

**Pozidana in nepozidana stavbna zemljišča, ki so namenjena gradnji stavb v občini Komen (namenska raba A, B, C, I in S)**



Slika 28: Pozidana in nepozidana stavbna zemljišča, ki so namenjena gradnji stavb.

**Nepozidana stavbna zemljišča, ki so namenjena gradnji stavb, na prebivalca naselja (namenska raba A, B, C, I in S)**



Slika 29: Nepozidana stavbna zemljišča, ki so namenjena gradnji stavb, na prebivalca naselja.

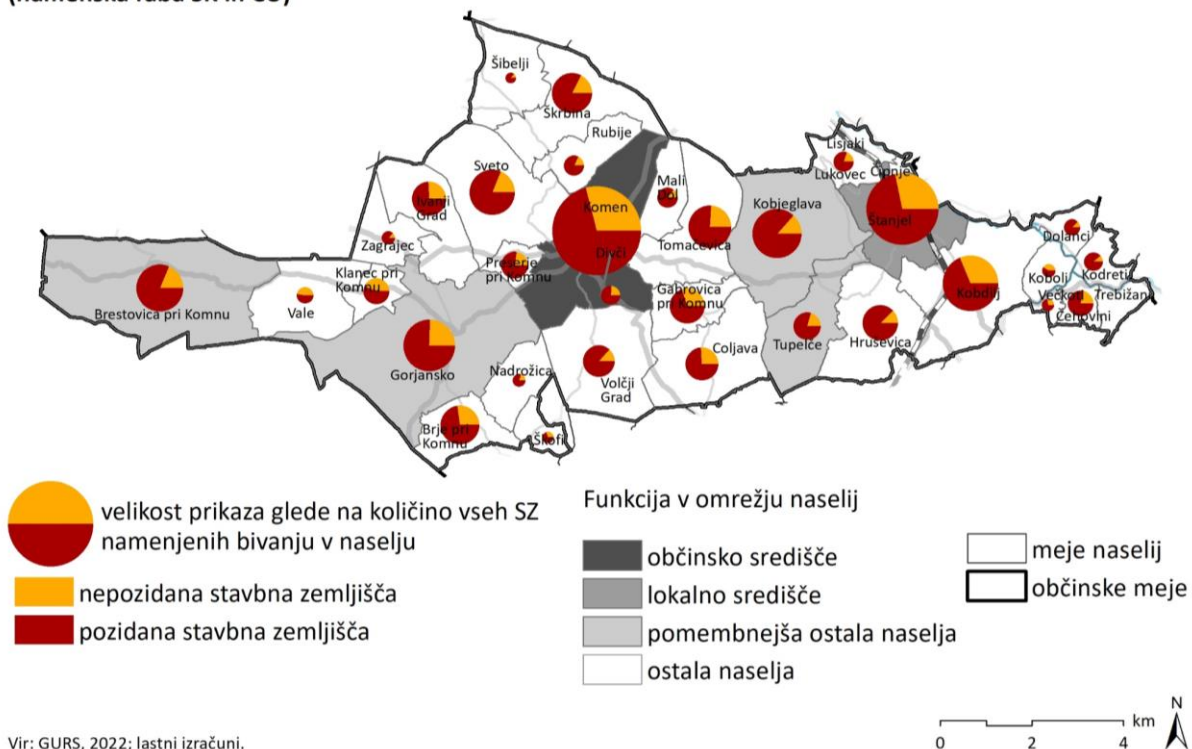
**Analiza stavbnih zemljišč namenskih bivanju v naseljih (namenske rabe SK, CU)**

Ločeno je bila izvedena še analiza za SZ, namenjena bivanju po naseljih. V občini je tovrstnih zemljišč 214,5 ha. Od tega je nepozidanih 52,5 ha oziroma 24,5 %. Analiza po naseljih pokaže, kako so razporejene površine namenjene bivanju v občini ter ali je površin (nepozidanih stavbnih zemljišč) dovolj tam, kjer so potrebne (največkrat v naseljih z opredeljeno funkcijo v omrežju naselij občine).

Nepozidanih površin SZ namenjenih bivanju je v občini količinsko največ v občinskem središču, naselju Komen (11,6 ha), sledi naselje Štanjel (7,4 ha), Kobjdilj (4,9 ha). V preostalih naseljih je rezerve manj kot 4 ha.

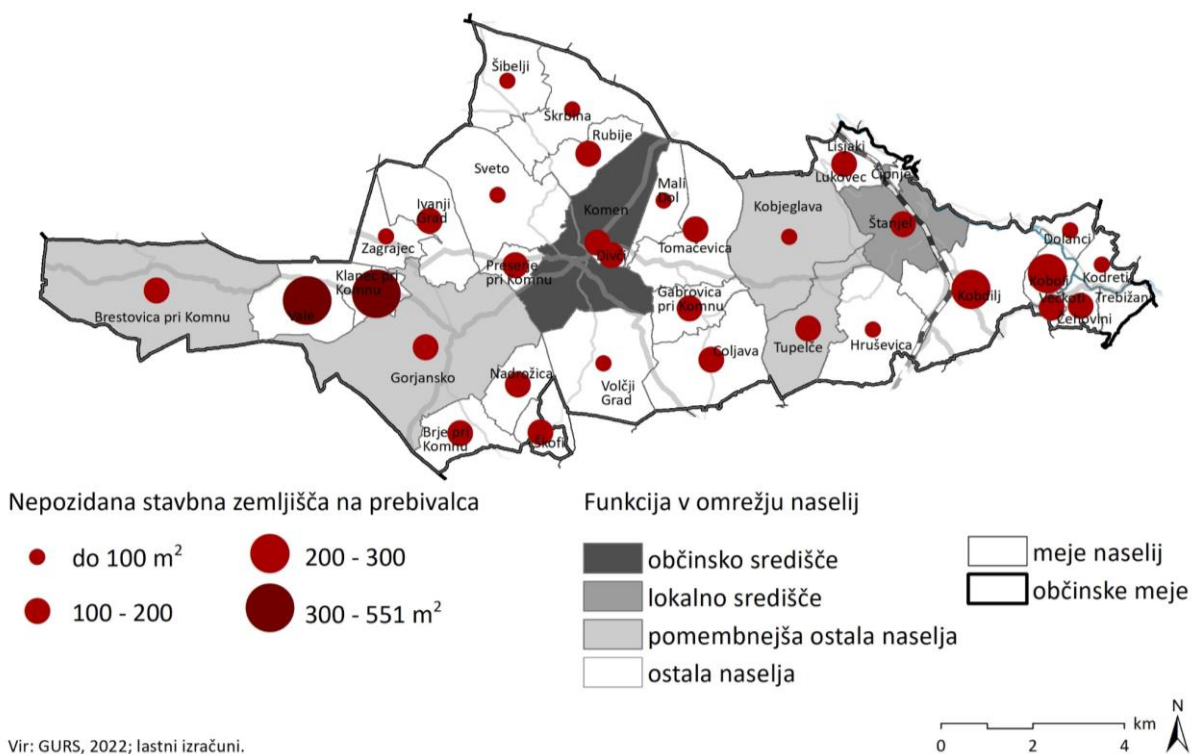
Občina ima povprečno 597,8 m<sup>2</sup> stavbnih zemljišč za bivanje na prebivalca občine. Največ nepozidanih stavbnih zemljišč, ki so namenjene bivanju na prebivalca naselja, je v naseljih Vale in Klanec pri Komnu (v obeh nad 300 m<sup>2</sup>/prebivalca). V občinskem središču je nepozidanih stavbnih zemljišč, namenjenih bivanju, 180,6 m<sup>2</sup>/prebivalca.

**Pozidana in nepozidana stavbna zemljišča, ki so namenjena bivanju v naseljih v občini Komen (namenska raba SK in CU)**



Slika 30: Nepozidana in pozidana stavbna zemljišča, ki so namenjena bivanju v naseljih.

**Nepozidana stavbna zemljišča, ki so namenjena bivanju, na prebivalca naselja (namenska raba SK in CU)**

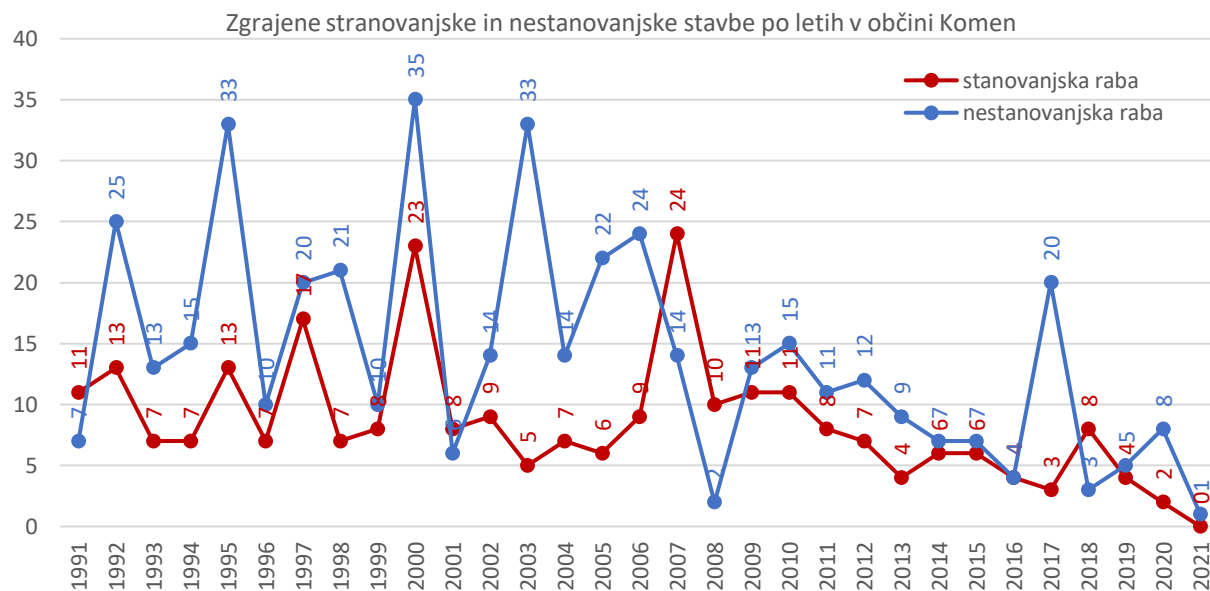


Slika 31: Nepozidana stavbna zemljišča, ki so namenjena bivanju, na prebivalca naselja.

## Stanovanjske in nestanovanjske stavbe

**Vključeni podatki/podkazalniki:** kataster stavb, REN, naselja iz RPE

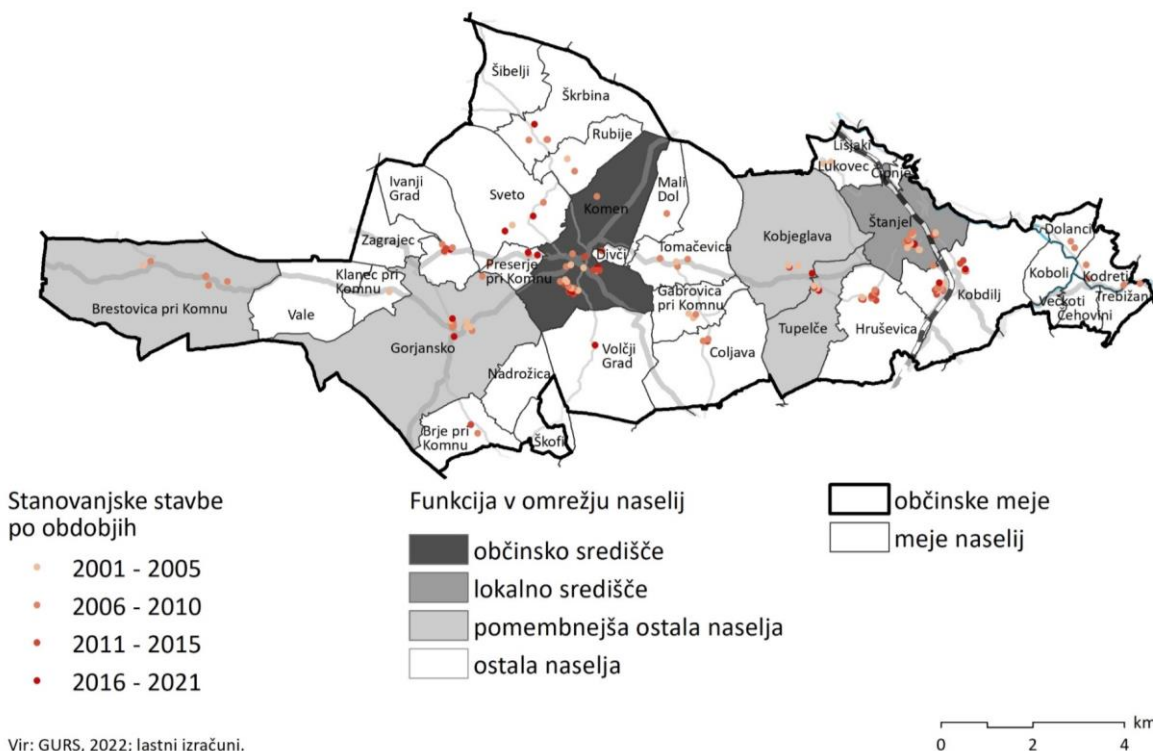
Na območju občine je po podatkih iz REN (maj 2022) 4.022 stavb, od tega 2.292 (57,0 %) nestanovanjskih in 1.730 (43,0 %) stanovanjskih stavb. Med stavbami z vsaj enim stanovanjem (v nadaljevanju stanovanjskimi stavbami) prevladujejo eno in dvostanovanjske stavbe. Teh je 1.660, kar predstavlja 96,0 % stanovanjskih stavb. Večstanovanjskih stavb (3 in več stanovanj) je 18, kar predstavlja 4,0 % stanovanjskih stavb.



Shema 91: Zgrajene stanovanjske in nestanovanjske stavbe v občini po letih.

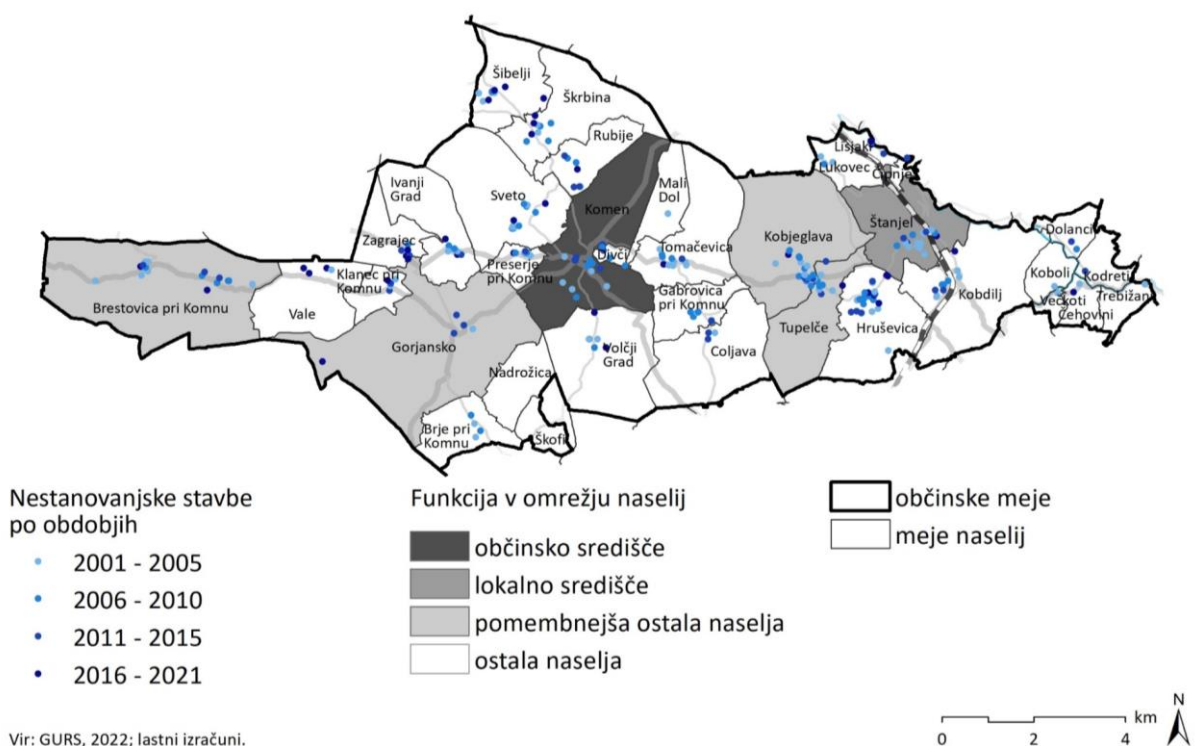
Podroben prikaz lokacij stavb po letu izgradnje s poudarkom na stavbah, zgrajenih po letu 2000, razkriva, da se je največ gradilo v naseljih Komen (42 stavb), Štanjel (42 stavb) in Hruševica (37 stavb). Ločeno prikazujemo po letu 2000 zgrajene stanovanjske (rdeči odtenki, slika 32) ter nestanovanjske stavbe (modri odtenki, slika 33).

### Stanovanjske stavbe zgrajene po letu 2000 po obdobju izgradnje



Slika 32: Stanovanjske stavbe zgrajene po letu 2000.

## Nestanovanjske stavbe zgrajene po letu 2000 po obdobju izgradnje



Največ stanovanjskih stavb se je zgradilo v naseljih Komen (26), Štanjel 822) in Kobjdilj (18), največ nestanovanjskih pa v naseljih Hruševica (24), Kobjeglava (21) in Štanjel (20).

Preglednica 48: Število zgrajenih stavb s stanovanji po naseljih v izbranih obdobjih po letu 2000.

Naselje	Stavbe s stanovanji (stanovanjske)					Skupaj
	2001 - 2005	2006 - 2010	2011 - 2015	2016 - 2020	2021 in novejšje	
Komen	6	8	7	5	0	26
Štanjel	6	8	5	3	0	22
Kobjdilj	3	8	5	2	0	18
Gorjansko	4	7	0	2	0	13
Hruševica	1	5	7	0	0	13
Brestovica pri Komnu	1	6	0	0	0	7
Ivanji Grad	1	2	2	1	0	6
Gabrovica pri Komnu	3	1	0	0	0	4
Kobjeglava	2	0	1	1	0	4
Preserje pri Komnu	0	2	0	2	0	4
Sveto	1	1	0	2	0	4
Škrbina	0	3	0	1	0	4
Tomačevica	1	3	0	0	0	4
Tupelče	2	0	1	1	0	4
Coljava	0	2	1	0	0	3
Kodreti	0	3	0	0	0	3
Brje pri Komnu	0	1	1	0	0	2
Dolanci	0	2	0	0	0	2
Lukovec	2	0	0	0	0	2
Rubije	1	1	0	0	0	2
Divči	0	0	1	0	0	1
Klanec pri Komnu	1	0	0	0	0	1
Mali Dol	0	1	0	0	0	1
Trebižani	0	1	0	0	0	1
Volčji Grad	0	0	0	1	0	1
Skupaj	35	65	31	21	0	152

**Preglednica 49:** Število zgrajenih nestanovanjskih stavb po naseljih v izbranih obdobjih po letu 2000.

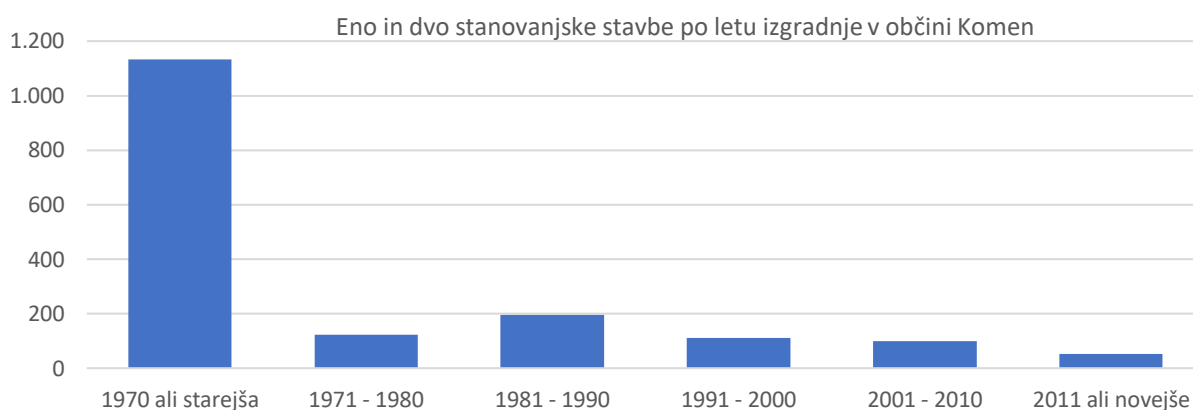
Naselje	Stavbe brez stanovanj (nestanovanjske)					Skupaj
	2001 - 2005	2006 - 2010	2011 - 2015	2016 - 2020	2021 in novejše	
Hruševica	6	8	5	5	0	24
Kobjeglava	6	10	4	1	0	21
Štanjel	13	3	3	1	0	20
Brestovica pri Komnu	7	5	3	2	0	17
Komen	5	5	6	0	0	16
Sveto	4	5	0	2	0	11
Tomačevica	6	3	1	1	0	11
Kobdilj	4	3	2	1	0	10
Šibelji	4	1	0	4	0	9
Škrbina	2	4	0	3	0	9
Tupelče	3	3	2	1	0	9
Gabrovica pri Komnu	3	3	1	1	0	8
Ivanji Grad	3	2	1	2	0	8
Preserje pri Komnu	4	2	1	1	0	8
Rubije	1	2	3	1	0	7
Gorjansko	1	0	3	2	0	6
Lisjaki	2	0	1	3	0	6
Volčji Grad	2	2	0	2	0	6
Klanec pri Komnu	2	0	2	1	0	5
Zagrajec	0	1	2	1	1	5
Brje pri Komnu	2	2	0	0	0	4
Vale	1	0	0	3	0	4
Coljava	1	0	2	0	0	3
Lukovec	2	1	0	0	0	3
Čehovini	1	0	0	1	0	2
Čipnje	0	0	1	1	0	2
Divči	0	1	1	0	0	2
Dolanci	0	1	1	0	0	2
Mali Dol	1	1	0	0	0	2
Koboli	1	0	0	0	0	1
Kodreti	0	0	1	0	0	1
Trebižani	1	0	0	0	0	1
Večkoti	1	0	0	0	0	1
Skupaj	89	68	46	40	1	244

## Starost stanovanjskih stavb

Večina stanovanjskih stavb v občini Komen je bila zgrajena do leta 1990 (1.465 oz. 87,3 %), v primeru eno in dvostanovanjskih stavb 87,3 %, v primeru večstanovanjskih stavb pa 83,4 %.

**Preglednica 50:** Ena in dvostanovanjske stavbe po letih izgradnje.

Leto izgradnje	Število	Delež
1970 ali starejša	1.132	66,1
1971 - 1980	122	7,1
1981 - 1990	196	11,4
1991 - 2000	111	6,5
2001 - 2010	99	5,8
2011 ali novejše	52	3,0
skupaj	1.712	100,0

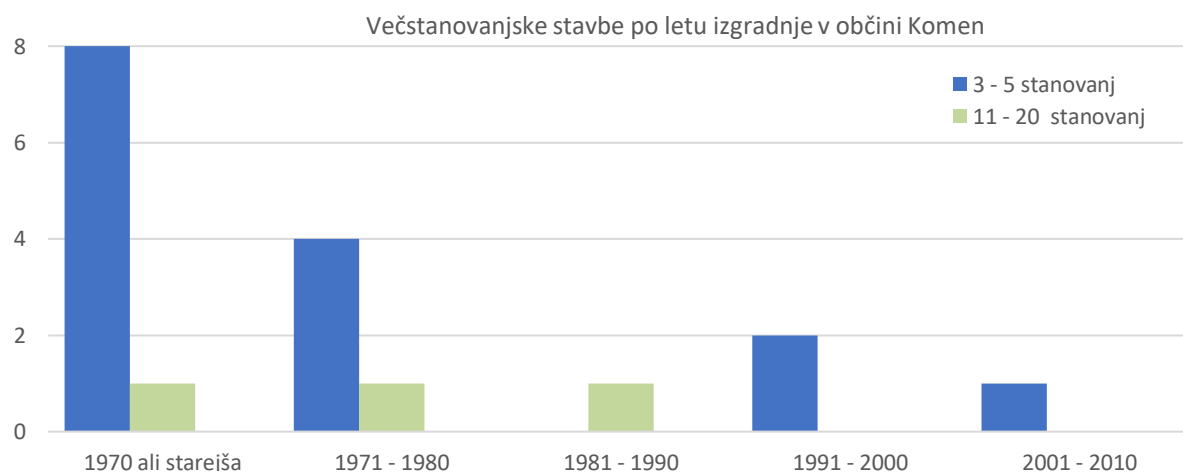


**Shema 92:** Ena in dvostanovanjske stavbe po letu izgradnje.

Večstanovanjske stavbe, zgrajene po opazovanih obdobjih, so prikazane v preglednici 51. Le 3 izmed njih so stavbe z več kot 5 stanovanji, torej gre po večini za večstanovanjske stavbe s 3-5 stanovanji.

**Preglednica 51:** Večstanovanjske stavbe po letu izgradnje.

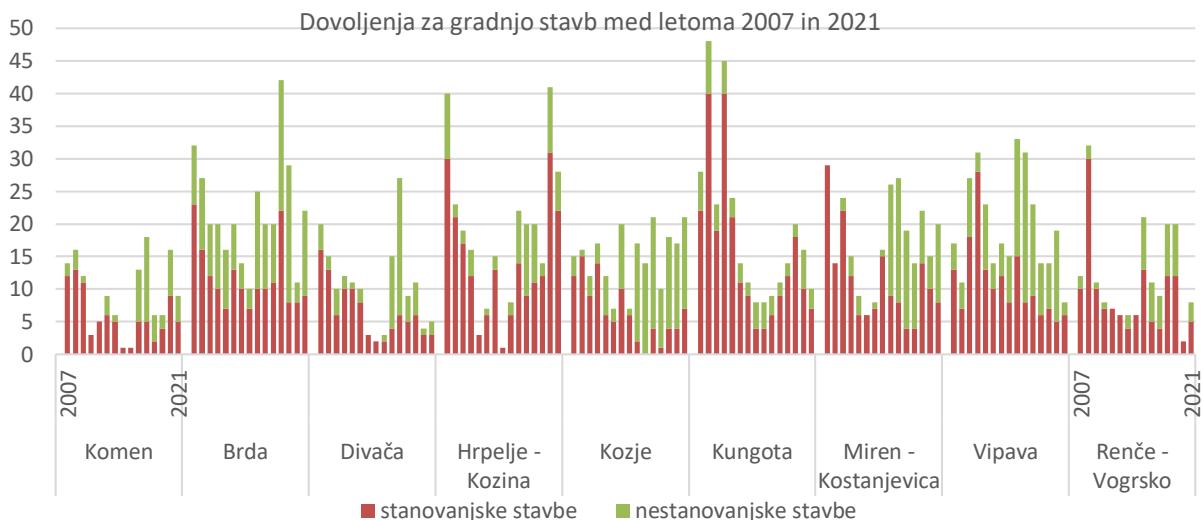
Leto izgradnje	3 - 5 stanovanj	11 - 20 stanovanj	Skupaj	Delež
1970 ali starejša	8	1	9	50,0
1971 - 1980	4	1	5	27,8
1981 - 1990	0	1	1	5,6
1991 - 2000	2	0	2	11,1
2001 - 2010	1	0	1	5,6
2011 ali novejše	0	0	0	0,0
skupaj	15	3	18	100,0



**Shema 93:** Večstanovanjske stavbe po letu izgradnje.

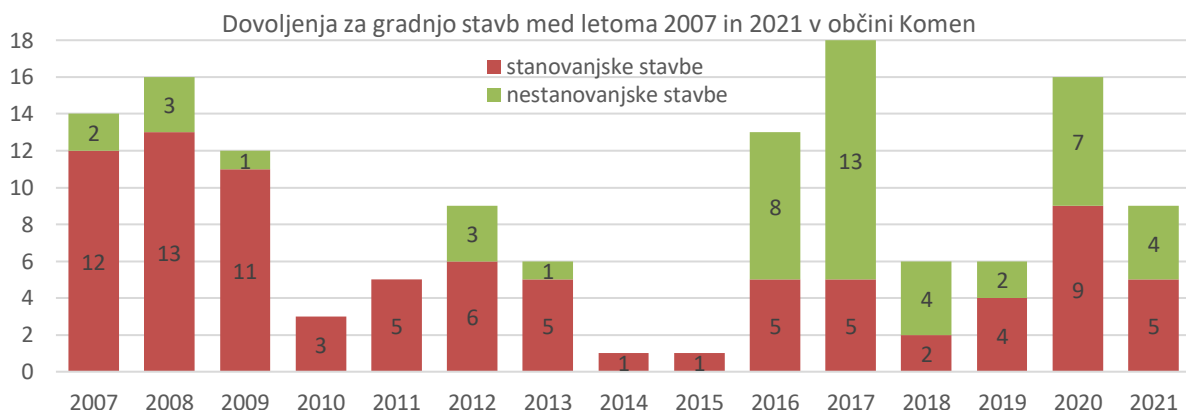
### Dovoljenja za gradnjo stavb

Iz spodnjega grafa je razvidna večja dinamika izdajanja dovoljenj za gradnjo stavb v zadnjih letih v občinah Hrpelje – Kozina, Brda in Miren – Kostanjevica.



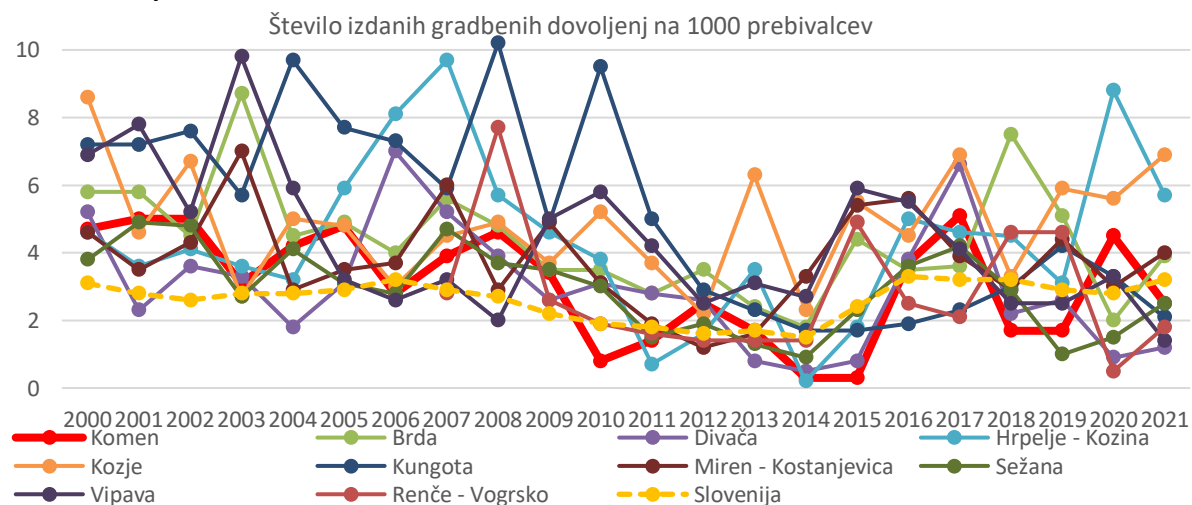
Shema 94: Dovoljenja za gradnjo stavb v primerljivih občinah.

Podrobneje ločen prikaz le za občino Komen pokaže porast izdanih dovoljenj za gradnjo nestanovanjskih stavb od leta 2015 naprej.



Shema 95: Dovoljenja za gradnjo stanovanjskih in nestanovanjskih stavb v občini.

Po številu izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev v zadnjih dveh letih izstopata predvsem občini Hrpelje – Kozina in Kozje.



\*podatki za občino Renče - Vogrsko so prikazani od leta 2007 dalje.

Shema 96: Število izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev občine.

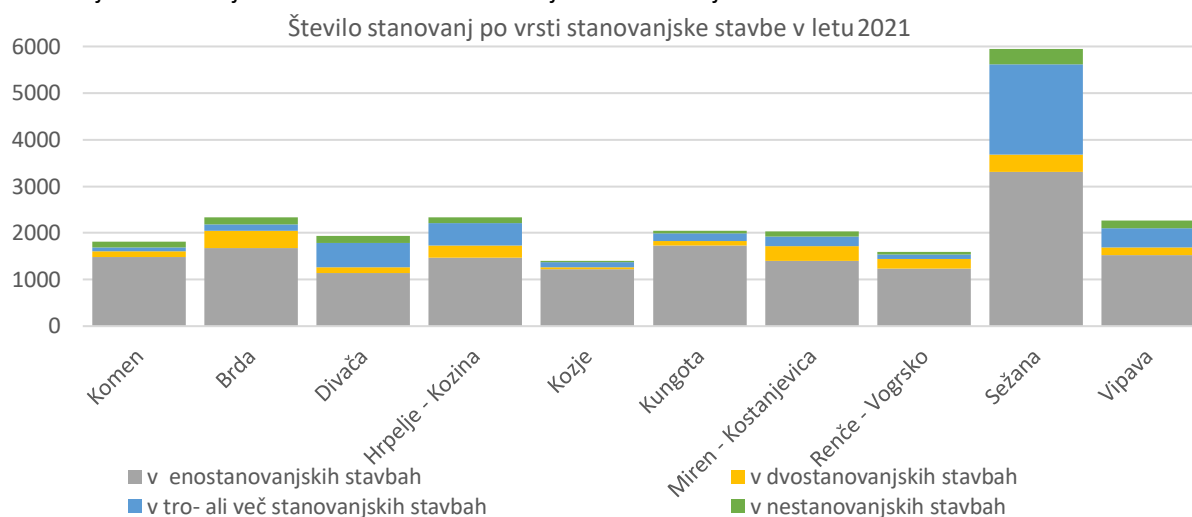


## Stanovanja in gradnja stanovanj

**Vključeni podatki/podkazalniki:** SURS, stanovanja, gradbena dovoljenja

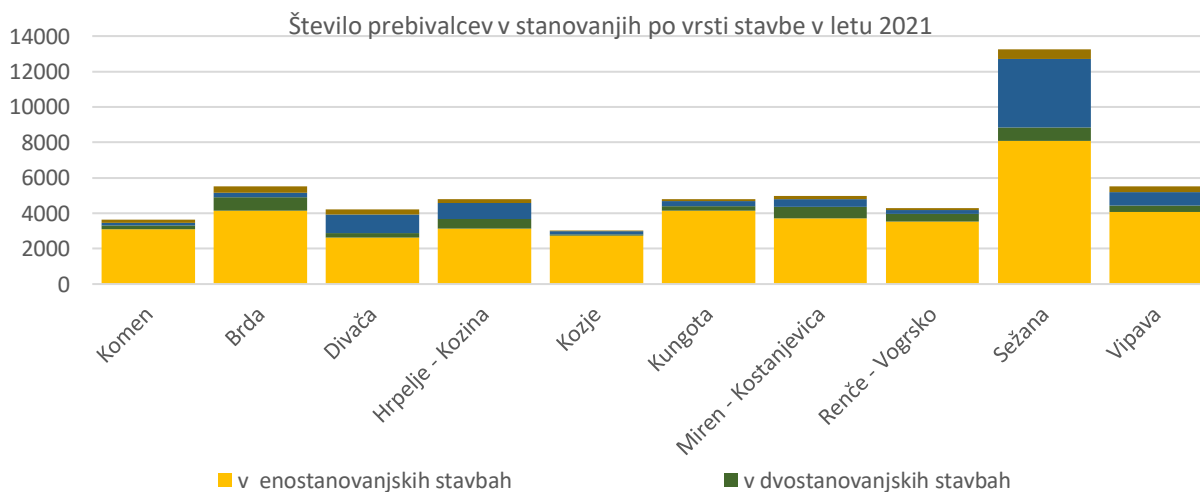
Statistični urad RS (SURS) vodi obsežno zbirko podatkov o stanovanjih po občinah ter naseljih. Podatki se nekoliko razlikujejo od predhodno prikazanih podatkih o stavbah in stanovanjih iz evidence REN, zaradi različne metodologije zajema. Ob tem se v evidenci REN na podlagi ZEN-A od decembra 2018 ne vodi več podatka o dejanski rabi stavbe (ločevanje na stanovanjske in nestanovanjske stavbe) in tako stavbe ločujemo le glede na podatek ali je v stavbni stanovanje ali ne. Podatkov obeh evidenc zato direktno ne primerjamo.

Spodnji graf prikazuje število stanovanj v stanovanjskih in nestanovanjskih stavbah v letu 2021. Po številu stanovanj izstopa občina Sežana. Občina Komen se med primerljivimi občinami nahaja na osmem mestu s 1.694 stanovanji v stanovanjskih stavbah in 116 stanovanji v nestanovanjskih stavbah.



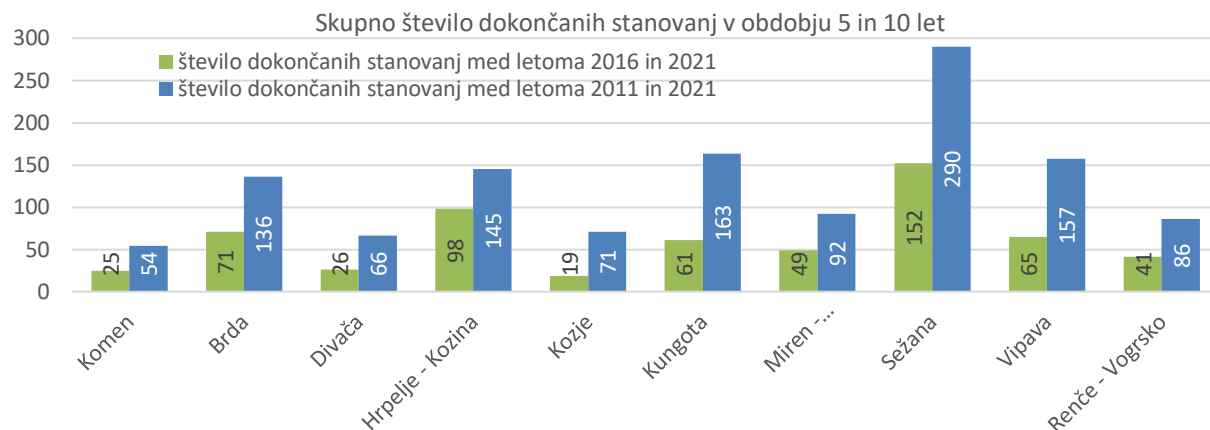
Shema 97: Število stanovanj po vrsti stanovanjske stavbe v letu 2021.

Stanovanja po vrsti stavbe kažejo na prevladujoč tip stanovanjske gradnje. Podobno lahko pogledamo, kako so razporejeni prebivalci oziroma število prebivalcev v stanovanjih po vrsti stavbe. V občini Komen je v letu 2021 3.099 občanov prebivalo v enostanovanjskih stavbah, kar je predstavljalo 85,0 % vseh občanov.



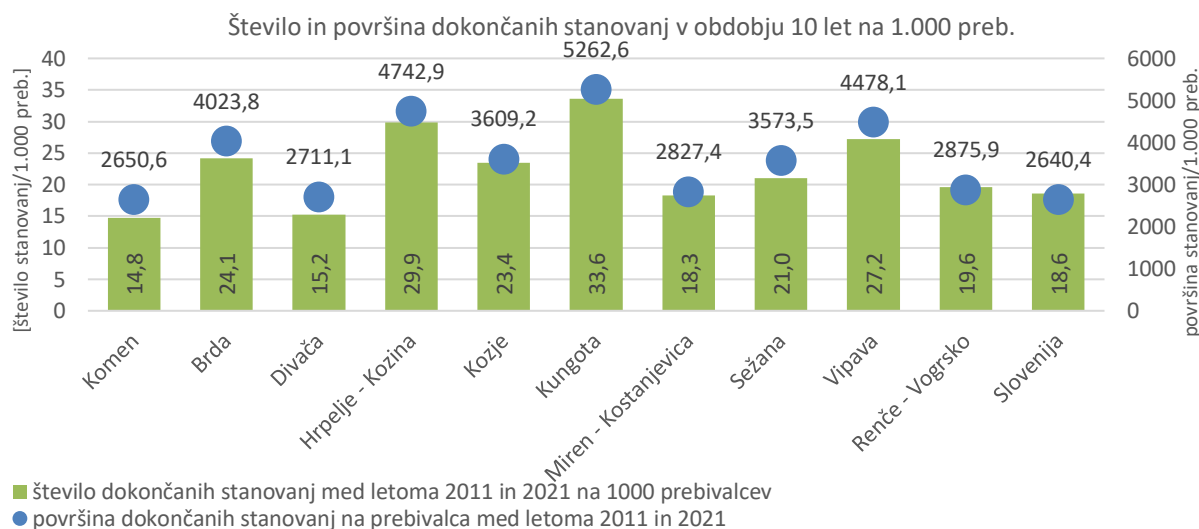
Shema 98: Število prebivalcev v stanovanjih po vrsti stavbe v letu 2021.

Po številu dokončanih stanovanj v zadnjih 10 letih je občina Komen na zadnjem mestu med primerjanimi občinami, v zadnjih 5 letih pa na predzadnjem mestu.



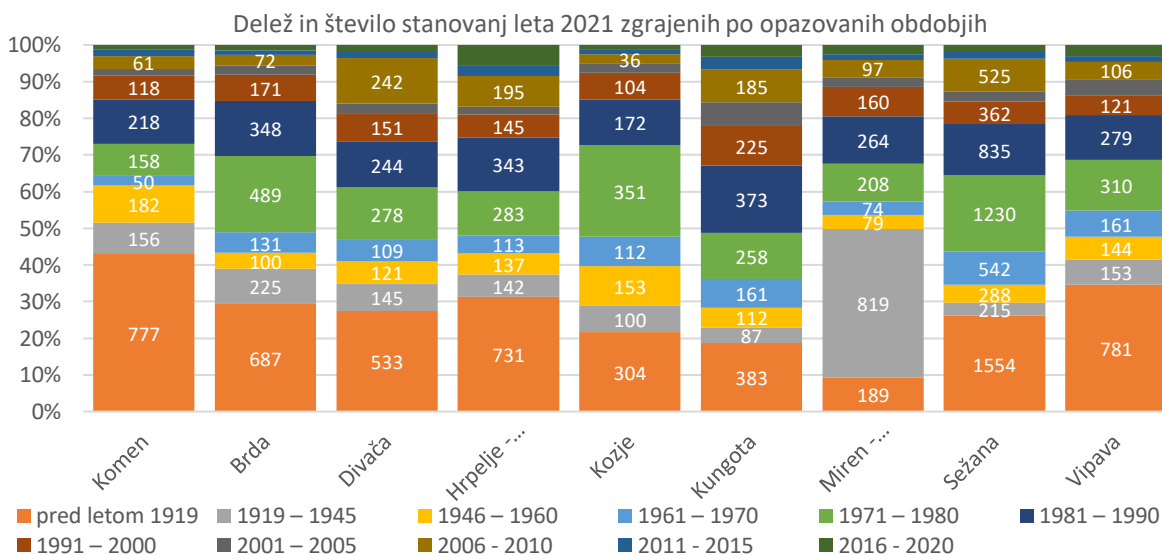
Shema 99: Površina dokončanih stanovanj na prebivalca v obdobju 5 in 10 let.

Tudi po številu dokončanih stanovanj na 1000 prebivalcev v zadnjih desetih letih je občina Komen na zadnjem mestu, s približno 15 dokončanimi stanovanji na 1000 prebivalcev.



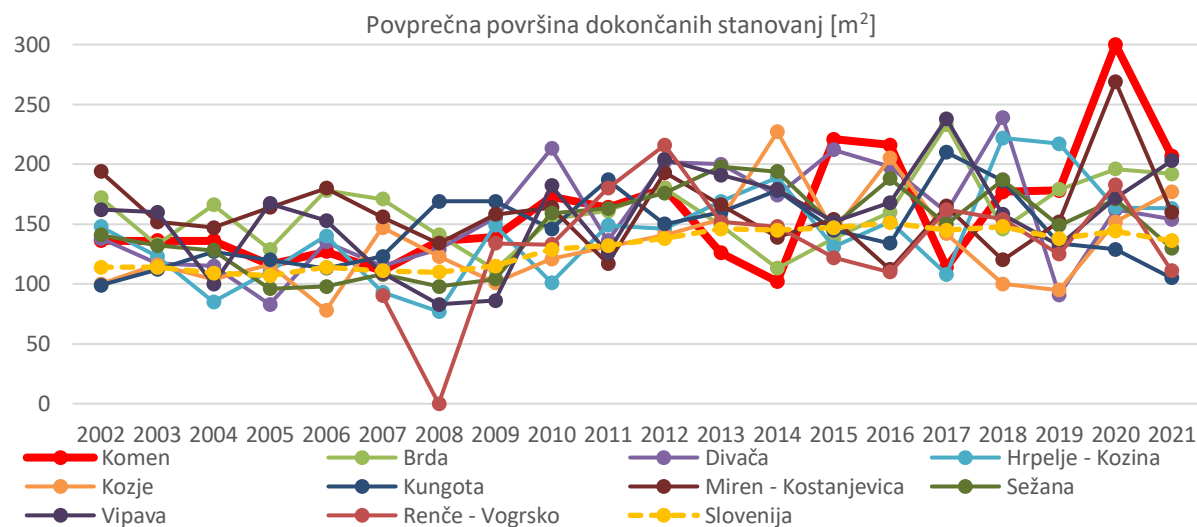
Shema 100: Število in površina dokončanih stanovanj v obdobju 10 let na 1.000 prebivalcev.

Primerjava gradnje stanovanj po obdobjih med izbranimi primerljivimi občinami je predstavljena na spodnjem grafu. Vidimo, da je bilo v občini Komen največ stanovanj (42,9 %) zgrajenih pred letom 1919, občina razpolaga z najstarejšim stanovanjskim fondom med primerjanimi občinami. Stanovanja, zgrajena po letu 2000, predstavljajo zgolj 8,3 %.



Shema 101: Delež stanovanj leta 2021, zgrajenih po opazovanih obdobjih.

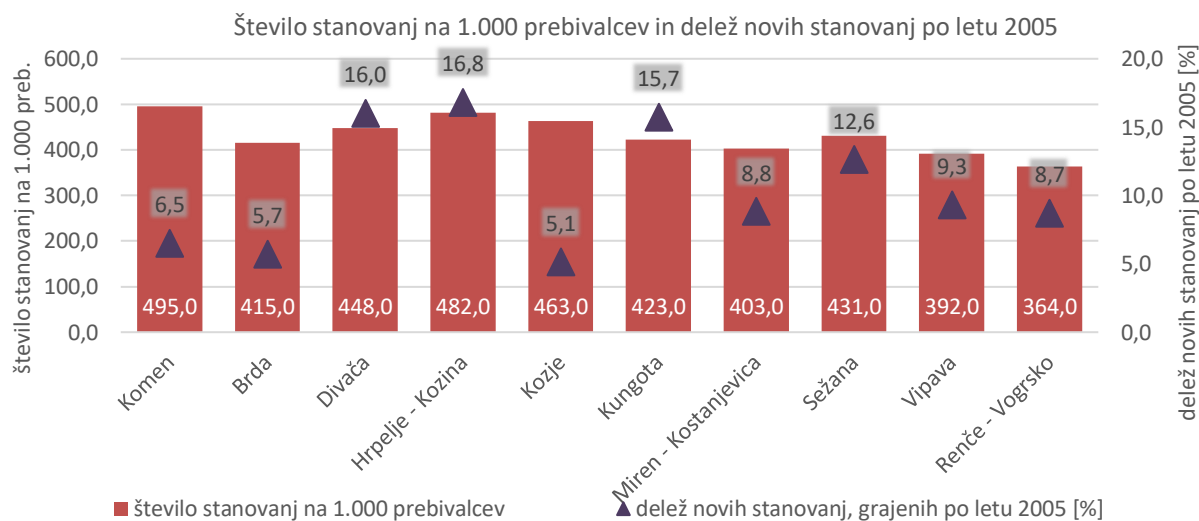
Pomemben podatek je tudi, kakšna so stanovanja, ki se gradijo ter ali gre za stanovanja v enodružinskih hišah, večstanovanjskih objektih ali celo v nestanovanjskih stavbah. Sledeči graf prikazuje povprečno površino dokončanih stanovanj. V zadnjih dveh letih občina Komen dosega najvišje vrednosti kazalnika med primerjanimi občinami.



\*podatki za občino Renče - Vogrsko so prikazani od leta 2007 dalje.

Shema 102: Povprečna površina dokončanih stanovanj v m<sup>2</sup> med letoma 2002 in 2021.

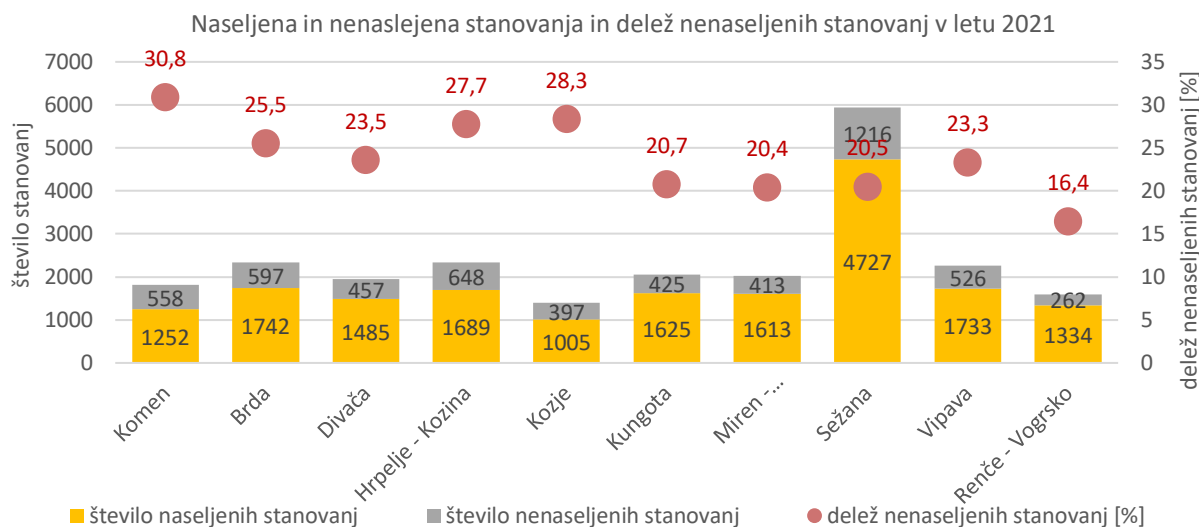
Zaradi lažje primerjave je smiselno še preračun stanovanj na 1000 prebivalcev. Občina Komen ima 495 stanovanj na 1000 prebivalcev, kar je največ med primerjanimi občinami. Delež novih stanovanj, grajenih po letu 2005, pa je en izmed najnižjih (6,5 %).



Shema 103: Število stanovanj na 1.000 prebivalcev in delež novih stanovanj po letu 2005.

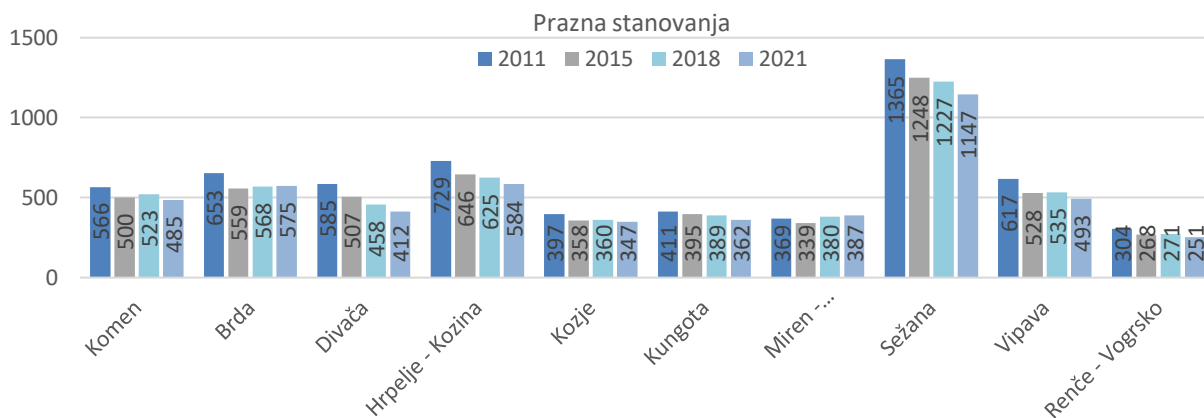
### Naseljenost in nenaseljenost stanovanj

Nenaseljena stanovanja predstavljajo prazna stanovanja in stanovanja namenjena za sezonsko in sekundarno rabo. Analiza praznih stanovanj po primerljivih občinah je pokazala, da je najvišji delež nenaseljenih stanovanj v občini Komen, in sicer 30,8 %. Najnižji delež pa beleži občina Renče – Vogrsko (16,4 %).



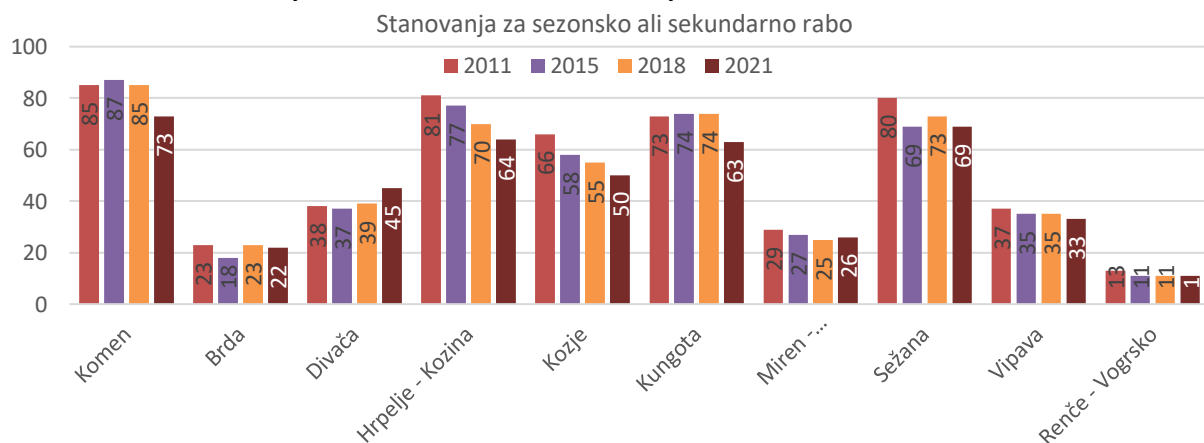
Shema 104: Število stanovanj po naseljenosti in delež nenaseljenih stanovanj v letu 2021.

V občini Komen se je število praznih stanovanj od leta 2011 do 2021 zmanjšalo za 81 in jih je tako v letu 2021 485. Trend zmanjševanja praznih stanovanj je opazen v vseh občinah, z izjemo Miren – Kostanjevice.



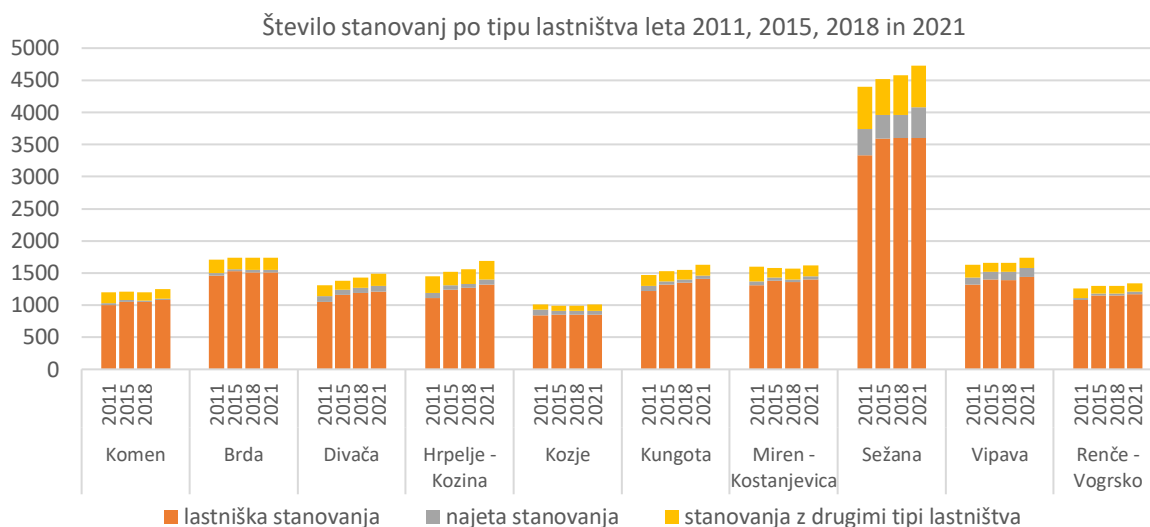
Shema 105: Prazna stanovanja po občinah v letih 2011, 2015, 2018 in 2021.

Po številu stanovanj za sezonsko ali sekundarno rabo je občina Komen na prvem mestu med primerjanimi občinami. Število teh se je sicer od leta 2011 do 2021 zmanjšalo za 12.



Shema 106: Stanovanja za sezonsko ali sekundarno rabo po občinah v letih 2011, 2015, 2018 in 2021.

Opazujemo tudi kazalnik, ki prikazuje tip lastništva stanovanj. Za Slovenijo je značilen visok delež lastniških stanovanj, kar se praviloma kaže pri vseh občinah. Število najetih stanovanj je, z izjemo mestnih občin, izrazito nizek.



Shema 107: Število stanovanj po tipu lastništva v letih 2011, 2015, 2018 in 2021.

### Podrobno prostorsko načrtovanje

**Vključeni podatki/podkazalniki:** veljavna namenska raba prostora, načini urejanja posameznih enot urejanja prostora, sprejeti podrobni prostorski izvedbeni akti (OPPN), nepozidana stavbna zemljišča

Pregled načinov urejanja prostora je bil izveden na podlagi podatkov o OPPN iz veljavnega občinskega odloka (tekstualni del) in namenske rabe prostora, kjer so za posamezne enote urejanja prostora (EUP) določeni načini urejanja. Sledeča analiza območij veljavnih OPPN pa kot meje območij veljavnih aktov uporablja dejanske podatke o OPPN oz. mejah območij veljavnih OPPN iz veljavnega prikaza stanja prostora. Podatki so dopolnjeni s morebitnimi PIA sprejetimi po izdelavi veljavnega prikaza stanja prostora oz. po sprejetju akta.

Dodatno je pri analizi podrobnega prostorskega načrtovanja potrebno upoštevati tudi raven načrtovanja pri čemer imajo državni prostorski načrti (DPN) pomembnejšo vlogo od OPN ter preostalih PIA. V občini Komen ni nobenih državnih prostorskih načrtov, tako da v nadaljevanju obravnavamo zgolj prostorske izvedbene akte občine.

Trenutno sta v občini Komen v velja dva prostorska izvedbena akta:

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

Pri tem površine, ki se urejajo z občinskim lokacijskim načrtom za ureditev komunalne infrastrukture za naselji Štanjel in Kobjilj v nadaljevanju ne podrobneje obravnavamo, saj gre v prostorskem aktu za ureditev komunalne infrastrukture, površine pa se v manjšem delu nahajajo v večini EUP naselij Štanjel in Kobjilj ter niso pogojene ali vezane na posamezno namensko rabo prostora. Tako površin tega akta v nadaljnjih analizah ne upoštevamo.

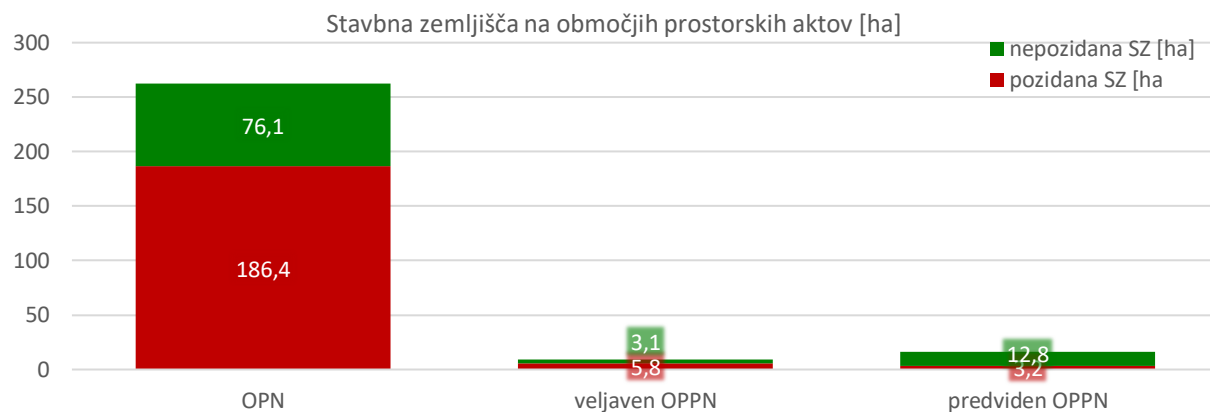
Osnovni pregled podaja načine urejanja, ki veljajo v občini. S občinskim prostorskim načrtom (OPN, 2018) občina Komen načrtuje namensko rabo prostora na 10.262,7 ha površin od tega na 262,4 ha stavbnih zemljiščih. Od teh kar 91,3 % urejajo določila OPN, za 3,1 % SZ veljajo sprejeti PIA, za 5,5 % SZ pa so OPPN-ji še predvideni.

Preglednica 52: Urejanje zemljišč in stavbnih zemljišč z OPN in OPPN.

Akti na območju občine Komen	Površina ozemlja, kjer velja akt [ha]	Delež občine, ki ga ureja akt [%]	Površina SZ, ki jo ureja posamezni tip akta [ha]	Delež SZ, ki ga ureja akt [%]
OPN	10.231,8	99,7	262,4	91,3
veljavni OPPN	8,9	0,1	8,9	3,1
predvideni OPPN	22,0	0,2	15,9	5,5
skupaj	10.262,7	100,0	287,3	100,0

**Preglednica 53:** Pregled veljavnih in predvidenih prostorskih izvedbenih aktov.

Stanje	Število	Površina [ha]	Stavbna zemljišča				Primarna in druga raba [ha]
			Skupaj [ha]	Pozidano [ha]	Nepozidano [ha]	Delež nepozidanih [%]	
veljavni OPPN	2	8,9	8,9	5,8	3,1	34,9	0,0
predvideni OPPN	10	22,0	15,9	3,2	12,8	80,1	6,1
skupaj	12	30,9	24,9	9,0	15,9	63,9	6,1



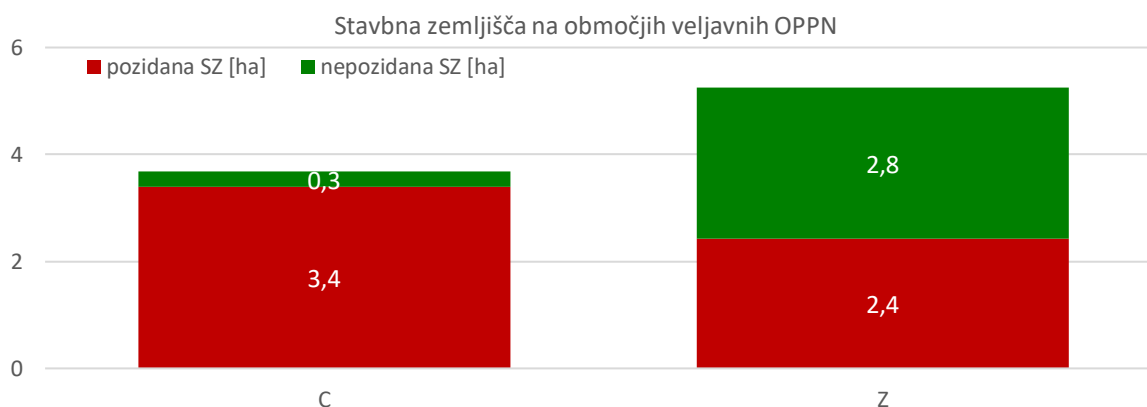
**Shema 108:** Stavbna zemljišča na območjih prostorskih aktov.

Obravnavana območja veljavnega PIA obsega 8,9 ha zemljišč, ki so v celoti stavbna. Predvideni OPPN-ji obsegajo 22,0 ha območij, od tega za 15,9 ha stavbnih zemljišč ter 6,1 ha drugih zemljišč.

Od 24,9 ha stavbnih zemljišč, načrtovanih s PIA (veljavni in predvideni OPPN-ji), je nepozidanih 15,9 ha oz. 63,9 %. Na območjih veljavnega OPPN je pozidanost 65,1 %, medtem ko je na območju predvidenih OPPN pozidanost 19,9 %. Tako za območja veljavnega OPPN, kot za območja, kjer so OPPN-ji predvideni, prikazujemo namensko rabo prostora ter pozidane in nepozidane površine. Veljavni OPPN se v 58,8 % nanaša na območja zelenih površin, v preostalih 41,2 % pa se nanaša na območja centralnih dejavnosti.

**Preglednica 54:** Pregled veljavnih OPPN po namenskih rabah in pozidanosti.

NRP	OPPN [ha]	Delež rabe [%]	Pozidana SZ [ha]	Nepozidana SZ [ha]	Ni SZ [ha]	Delež nepozidanosti rabe [%]
C	3,7	41,2	3,4	0,3	0,0	8,0
Z	5,3	58,8	2,4	2,8	0,0	53,9
skupaj	8,9	100,0	5,8	3,1	0,0	34,9

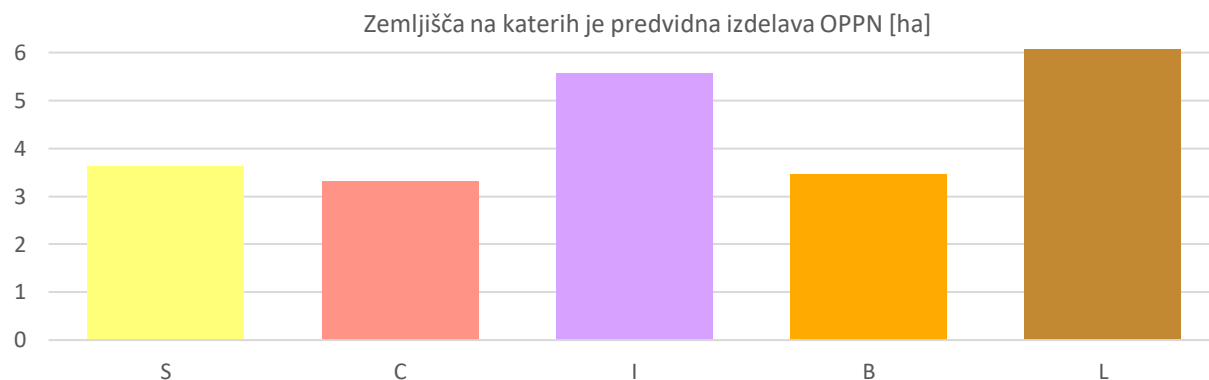


**Shema 109:** Stavbna zemljišča na območjih veljavnih OPPN.

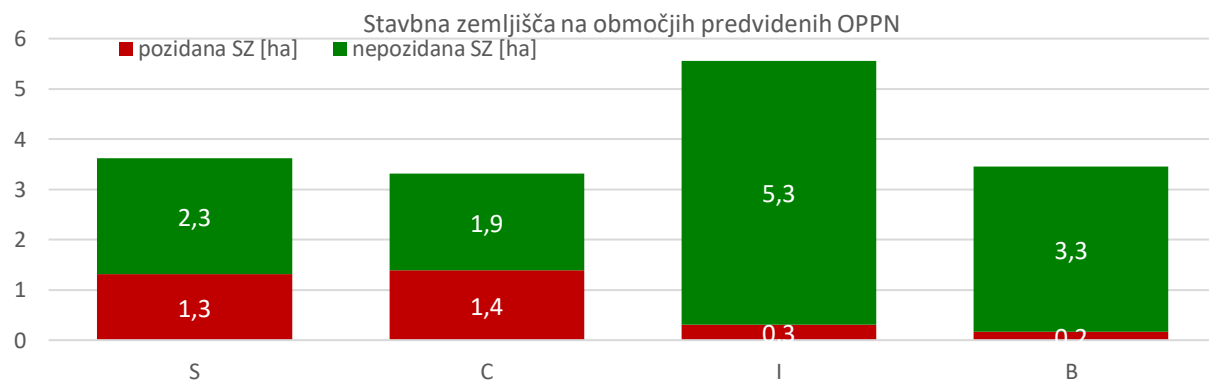
Pregled rabe in pozidanost območij, na katerih je predvidena izdelava OPPN pokaže, da največ površin 6,1 ha predstavljajo območja mineralnih surovin, sledijo območja proizvodnih dejavnosti (5,6 ha), območja stanovanj (3,6 ha), posebna območja (3,5 ha) ter območja centralnih dejavnosti (3,3 ha). Vseh območjih stavbnih zemljišč na katerih je predvidena izdelava OPPN zaznamuje sorazmerno visok delež nepozidanosti. Tako so območja proizvodnih dejavnosti pozidana le v 5,4 %, območja stanovanj v 36,4 %, posebna območja v 4,7 %, območja centralnih dejavnosti pa so pozidana v 42,1 %.

Preglednica 55: Pregled predvidenih OPPN po velikosti in pozidanosti.

NRP v občini Komen	OPPN [ha]	Delež rabe [%]	Pozidana SZ [ha]	Nepozidana SZ [ha]	Ni SZ [ha]	Delež nepozidanosti rabe [%]
S	3,6	16,4	1,3	2,3	0,0	63,6
C	3,3	15,1	1,4	1,9	0,0	57,9
I	5,6	25,3	0,3	5,3	0,0	94,6
B	3,5	15,7	0,2	3,3	0,0	95,3
L	6,1	27,5	0,0	0,0	6,1	/
skupaj	22,0	100,0	3,2	12,8	6,1	80,1



Shema 110: Zemljišča, na katerih je predvidena izdelava OPPN.



Shema 111: Stavbna zemljišča na območjih predvidenih OPPN.

Na sliki 34 sledi še grafični prikaz območij predvidenih OPPN. Večji del predvidenih OPPN se nahaja v občinskem in lokalnem središču.

#### Območja veljavnih in predvidenih PIA v občini Komen

PIA v občini Komen

- predviden OPPN
- veljaven OPPN
- poselitev (KS)
- meje naselij
- občinske meje

Funkcija v omrežju naselij

- občinsko središče
- lokalno središče
- pomembnejša ostala naselja

Slika 34: Območja predvidenih PIA.

### 2.4.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev

Razvoj naselij in razpršene poselitve, kamor sodi tudi usmerjanje in urejanje poselitvenih območij, je ena temeljnih vsebin prostorskega planiranja in izvedbenega prostorskega načrtovanja. Prav na področju usmerjanja poselitve mora občina opraviti največ strokovnega dela, saj analiza prostorskega razvoja kaže na rezerve pri planiranju namenske rabe stavbnih zemljišč. V splošnem zaloge stavbnih zemljišč primerjalno s slovenskim povprečjem in tudi primerljivimi občinami niso velike. Potrebna je podrobna analiza poselitve in spremljanje njenega razvoja.

V občini je 287,3 ha stavbnih zemljišč, kar predstavlja 2,8 % celotne občine. Največ poselitve v občini se pojavlja znotraj naselij, 89,0 % stavbnih zemljišč. 3,0 % SZ je na območju razpršene poselitve, 4,2 % pa izven območja naselja. Največ stavbnih zemljišč predstavljajo območja stanovanj (200,5 ha oz. 69,8 % SZ). Veliko je še območij zelenih površin (23,7 ha oz. 8,2 % SZ), območij proizvodnih dejavnosti (18,9 ha oz. 6,6 % SZ) in območij centralnih dejavnosti (18,5 ha oz. 6,5 % SZ). Ostale kategorije stavbnih zemljišč predstavljajo manj kot 5 % stavbnih zemljišč. Skupno je še 92,0 ha nepozidanih stavbnih zemljišč, kar predstavlja 32,0 % vseh SZ oz. 252,5 m<sup>2</sup>/prebivalca.

Obseg vseh stavbnih zemljišč, namenjeni gradnji stavb (A, B, C, I in S), znaša 252,7 ha in predstavlja 88,0 % vseh stavbnih zemljišč. Nepozidanih je skupaj še 70,1 ha zemljišč (27,7 % vseh SZ, namenjenih gradnji stavb). Analiza po naseljih pokaže, da je največ površin, namenjenih gradnji stavb, v naseljih Komen (22,6 %), Štanjel (11,0 %), Kobdilj (7,6 %) in Gorjansko (6,6 %). V omenjenih štirih naseljih je tudi največ še nepozidanih površin. Pri tem so vsa omenjena naselja s funkcijo v omrežju naselij (Kobdilj se obravnava skupaj s Štanjelom).

Površina stavbnih zemljišč, namenjenih bivanju (SK, Cu), znaša 214,5 ha in predstavlja 74,7 % vseh SZ. Največ površin je v naselju Komen (40,1 ha), Štanjel (26,1 ha), Kobdilj (15,7 ha) in Gorjansko (13,6 ha). Nepozidanih je skupaj še 52,4 ha, od tega največ v naselju Komen (11,6 ha) in Štanjel (7,4 ha). Prostorske rezerve so torej največje v občinskem središču Komen in lokalnem središču Štanjel.

Analizirali smo tudi gradnjo stanovanjskih in nestanovanjskih stavb. Večina stanovanjskih stavb je bila zgrajena do leta 1990 (84,7 %). Po številu izdanih gradbenih dovoljenj je opaziti znaten porast izdaj dovoljenj za nestanovanjske stavbe od leta 2015 dalje. Pri izdaji dovoljenj za stanovanjske gradnje pa ni zaznati tolikšnega porasta, izdanih je še vedno znatno manj dovoljenj kot do leta 2009. V zadnjih desetih letih se je največ novih stanovanjskih stavb zgradilo v naseljih Komen (12), Štanjel (8), Kobdilj (7) in Hruševica (7). Komen in Štanjel sta občinsko in lokalno središče, kar pomeni, da se razvoj poselitve usmerja v skladu z omrežjem naselij.

Na področju podrobnega prostorskega načrtovanja smo preučili predvsem predvidene OPPN-je. Po sprejetju OPN namreč ni bil sprejet še noben OPPN. Območja predvidenih OPPN se nanašajo na 0,2 % ozemlja občine. Gre za 22,0 ha površin od tega 15,9 stavbnih zemljišč in 6,1 ha območij mineralnih surovin. OPPN-ji so tako predvideni za 5,5 % vseh stavbnih zemljišč v občini. Največ je območij proizvodnih dejavnosti (5,6 ha), sledijo območja stanovanj (3,6 ha), posebna območja (3,5 ha) ter območja centralnih dejavnosti (3,3 ha). Nepozidanih je skupaj še 80,1 % površin stavbnih zemljišč na katerih je predvidena izdelava OPPN. Največ nepozidanih zemljišč je na območjih proizvodnih dejavnosti (5,3 ha) in posebnih območjih (3,3 ha). Pozidanost je majhna tudi na preostalih namenskih rabah prostora.

### 2.4.4 Strokovne podlage in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

#### Izdelane strokovne podlage

Na obravnavanem področju ima občina Komen izdelano sledeče strokovne podlage:

- Strokovne podlage za poselitvena območja občine Komen, Locus d.o.o., maj 2004.
- Kraški okraj – Analiza omrežja naselij, Locus prostorske informacijske rešitve d.o.o., junij 2007.
- Analiza stanja in teženj, Locus prostorske informacijske rešitve d.o.o., maj 2014.
- Strateški projekt Kras – Carso, Trajnostno upravljanje naravnih virov in teritorialna kohezija, Program čezmejnega sodelovanja Slovenija – Italija 2007 – 2013, julij 2013.



## Predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

Glede na obstoječe strokovne podlage in novo zakonodajo ocenjujemo, da bo/je v občini potrebna priprava nekaterih novih temeljnih strokovnih podlag, na podlagi katerih bo mogoče podati konkretne usmeritve za pripravo novega OPN oziroma dopolnitev.

V skladu z ZUreP-3 je treba izdelati:

- Strokovne podlage za poselitve (določitev in načrtovanje ureditvenih območij naselij, območij za dolgoročni razvoj naselij ter drugih ureditvenih območij)
- Strokovne podlage za ohranjanje in določitev pogojev na posamični poselitvi
- Bilance nepozidanih stavbnih zemljišč z razvojnimi stopnjami
- Elaborat ekonomike
- Urbanistične zasnove (dopolnitve obstoječih, če je to potrebno)

Ker nov Zakon o urejanju prostora – 3 (Uradni list RS št. 1999/2021; v nadaljevanju: ZUreP-3) uvaja določene novosti v zvezi z opredelitvijo naselij in določanjem poselitvenih območij te v nadaljevanju še podrobneje predstavljamo, povzemamo.

### Strokovna podlaga za poselitev

Poselitvena območja po ZUreP-3 so ureditvena območja naselij (v nadaljevanju: UON), druga ureditvena območja (v nadaljevanju: DRUO) in posamična poselitev (v nadaljevanju: PP). Zakon v 25. členu določa, da se razvoj poselitve praviloma načrtuje znotraj ureditvenih območij naselij, izjemoma pa kot njihova širitev, medtem ko se v drugih ureditvenih območjih načrtujejo prostorske ureditve, za katere je zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov primerneje, da se umeščajo zunaj ureditvenih območij naselij. Nova posamična poselitev, ki ni funkcionalno povezana z obstoječo poselitvijo, podobno kot je to veljalo za razpršeno gradnjo po prejšnjem zakonu, v skladu z ZUreP-3 ni dopustna.

Usmerjanje poselitve je torej eno temeljnih načel zakona. Za potrebe usmerjanja poselitve je ključna opredelitev strukture poselitve, predvsem delitev na naselja, druga ureditvena območja in posamično poselitev, saj bodo na podlagi te členitve določene ključne usmeritve za prostorski razvoj poselitve v občini.

ZUreP-3 določa tudi območje za dolgoročni razvoj naselja (v nadaljevanju: ODRN), za katerega velja, da: »je območje, rezervirano za prihodnjo širitev ureditvenega območja naselja, zemljišča znotraj njega pa ohranijo namensko rabo prostora, dokler se jim za namen širitve ne določi ustrezna namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji« (28. člen). Ureditveno območje naselja se širi na ODRN (28. člen). Občina lahko določi območje predkupne pravice na ODRN, kot je določen v OPN (199. člen).

S celovito strokovno podlago se bodo določila območja UON ter ločila od posamičnih, razpršenih stavbnih zemljišč (posamične poselitve), ki v UON ne sodijo. Poleg tega je pomembno, da so s stavbnimi zemljišči, ki bodo določena kot UON, povezane dejavnosti bivanja, dela in rekreacije, torej ključne razvojne dejavnosti, ki jih je treba načrtovati oziroma prioriteto usmerjati v območja naselij.

### Določitev ureditvenih območij naselij

Ureditveno območje naselja obsega obstoječe naselje, nepozidana zemljišča, namenjena graditvi objektov, in kmetijska, gozdna, vodna zemljišča ter druga zemljišča, ki niso namenjena graditvi objektov in na katerih ni predviden razvoj, a so zaradi svoje lege povezana z ostalimi deli naselja in so v funkciji poselitve. Razvoj poselitve se praviloma načrtuje znotraj ureditvenih območij naselij, izjemoma pa kot njihova širitev.

Ureditveno območje naselja se določi na podlagi:

- strukture naselja glede na namembnost površin (*izhodišče v OPN in obstoječih strokovnih podlagah*)
- izkoriščenost prostora (*potrebna posodobitev strokovne podlage bilanc*)
- urbanistično oblikovalske usmeritve (*potrebna posodobitev obstoječih strokovnih podlag (UN, poselitev)*)
- družbenih in gospodarskih potreb (*potrebna strokovna podlaga analize razvojnih možnosti naselij*)
- veljavnih pravnih režimov (*posodobitev prikaza stanja prostora*)
- podatkov iz evidence stavbnih zemljišč.

Ureditveno območje naselja je območje urejanja poselitve, ki obsega:

- zemljišča, pozidana s stavbami in gradbeno inženirskimi objekti, njihove pripadajoče površine ter javne površine,
- nepozidana stavbna zemljišča, kjer je predviden razvoj poselitve in
- druga kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča, ki niso namenjena graditvi objektov in na katerih ni predviden razvoj, a so zaradi svoje lege povezana z ostalimi deli naselja in so podrejena poselitvi.

Ureditveno območje naselja se določi naseljem z najmanj deset ali več obstoječimi stanovanjskimi stavbami, ki med seboj ali od drugih večjih nestanovanjskih stavb praviloma niso oddaljeni več kot 40 m pri strnjenih naseljih ali 80 m pri razloženih naseljih. Razdalje se merijo med centriidi stanovanjskih stavb ali drugih večjih stavb. Izjemoma je lahko razdalja večja, če to izkazujejo morfološke značilnosti prostora ali če gre za funkcionalno povezane stavbe in je to strokovno utemeljeno.

Meja ureditvenega območja naselja sovпада z mejami enot urejanja prostora in predstavlja prostorsko zaokrožena območja iz prejšnjega odstavka.

#### Določitev drugih ureditvenih območij (potrebna tudi strokovna podlaga za krajino)

Drugo ureditveno območje se določi za območja dejavnosti, ki zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov ne sodijo v ureditveno območje naselja.

Drugo ureditveno območje se glede na namen določi:

- kot območje, kjer se ohranja obstoječe stanje, načrtuje prenova ali manjša širitev;
- kot območje, pomembno za regijo, kjer se v zvezi z dejavnostmi iz prejšnjega odstavka načrtuje razvoj in širitev skladno z regionalnim prostorskim planom oziroma občinskim prostorskim planom, pri čemer se mu določi meja drugega ureditvenega območja.

Analizirajo se vsa druga ureditvena območja glede na zgornje definicije ter opredelijo značilnosti posameznega drugega ureditvenega območja, kot so:

- lega DrUO,
- velikost DrUO,
- dejavnosti v DrUO,
- tehnične, tehnološke in funkcionalne značilnosti dejavnosti v DrUO,
- stanje dejavnosti v DrUO,
- potencialni konflikti z mejnimi območji.

#### Določitev, ohranjanje in sanacijo posamične poselitve

Posamična poselitev so tista stavbna zemljišča izven ureditvenega območja naselja in drugega ureditvenega območja, ki so pozidana z največ devetimi obstoječimi stanovanjskimi stavbami s pripadajočimi objekti ter druga zemljišča, ki so pozidana s posamičnimi stavbami.

Posamični poselitvi se v OPN določi namenska raba prostora na II. ali III. ravni podrobnosti in prostorski izvedbeni pogoji, ki se lahko nanašajo na:

- umeščanje objektov v prostor,
- vrste in namembnost objektov ter drugih posegov v prostor,
- velikost in oblikovanje objektov,
- barve in material uporabljenih gradbenih elementov,
- večje preoblikovanje naravnega terena,
- ohranjanje obstoječe vegetacije in prepoznavnih značilnosti prostora.

### Območje za dolgoročni razvoj naselja

Območje za dolgoročni razvoj naselja je območje, rezervirano za prihodnjo širitev ureditvenega območja naselja, zemljišča znotraj njega pa ohranijo namensko rabo prostora, dokler se jim za namen širitve ne določi ustrezna namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji.

Za dolgoročni razvoj naselja se določijo tista zemljišča, ki so v neposredni bližini območja naselja in večinoma še niso namenjena poselitvi, in so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja kmetijskih zemljišč, varstva okolja, ohranjanja narave, varovanja gozdov ali varstva kulturne dediščine manj pomembna, je pa na njih dolgoročno smiselna funkcija poselitve glede na:

- naravne danosti;
- veljavne pravne režime in področne predpise;
- dostopnost do gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture oziroma možnosti zagotavljanja komunalne opremljenosti; *(potrebna strokovna podlaga za opremljanje z GJI)*
- možnost zagotavljanja javnega potniškega prometa;
- možnosti zagotavljanja stanovanjskih območij z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi;
- možnost izboljšanja urbanistične urejenosti ter ohranjanja, izboljšanja ali oblikovanja nove prepoznavne podobe naselja.

### Vsebina in rezultati strokovne podlage

Prav nova členitev poselitvenih območij oziroma uvedba mehanizma ureditvenega območja naselja (in posledično tudi območja za dolgoročni razvoj naselja) predstavlja temeljno spremembo ZUreP-2 v načrtovanju poselitvenih območij. Meja UON in ODRN predstavlja novo mejo v OPN, ki je za razvoj poselitve ključna in na katero se veže bodoči prostorski razvoj občine.

Zato strokovna podlaga za usmerjanje poselitve, kot podlaga za določitev mej UON in ODRN ter tudi DrUO in PP predstavlja temeljno in eno najpomembnejših strokovnih podlag v bodočem prostorskem načrtovanju.

Strokovni podlagi Bilance nepozidanih stavbnih zemljišč z razvojnimi stopnjami in Elaborat ekonomike so podrobneje razložene v sklopu Obvezna gospodarska javna infrastruktura v poglavju 4.5.

### 3 KRAJINA IN VARSTVO NARAVNIH VIROV

Obravnani sklop krajina in varstvo naravnih virov združuje tematike povezane predvsem z varstvi in omejitvami na območju občine. Posamezna varovanja so obravnavana v ločenih poglavjih, na koncu pa je dodano še poglavje skupne analize izdelanih strokovnih podlag in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov za celoten obravnavani sklop. V poročilu smo tako posamezne varstvene režime obravnavali le z vidika ciljev (državnih, regionalnih, občinskih), ki se nanašajo na območje občine, analizirali smo stanje in težnje v prostoru ter vrednotili stanje v odnosu do zastavljenih ciljev. V poglavju posameznega varstvenega režima ni podpoglavja z ločenim pregledom strokovnih podlag in predlogom za prilagoditev občinskih prostorskih aktov, saj bi bilo navajanje teh ločeno za posamezni režim nesmiselno. Obe tematiki sta za skupaj za vse varstvene režime obravnavani v zadnjem poglavju tega sklopa analiz.

Pregled vseh varstvenih režimov ter njihov pomen v občini, glede na površine, na katere posamezni varstveni režim vpliva, je pripravljen v preglednici 56.

**Preglednica 56:** Skupni pregled varstvenih režimov v občini.

KOMEN		Površina občine: 10.262,8 ha			
Tip varstva	Režim	Površina [ha]	Delež občine [%]	Površina skupaj* [ha]	Delež občine skupaj* [%]
Varstvo in ohranjanje narave	Ekološko pomembna območja	10.043,3	97,9	10.066,7	98,1
	Natura 2000	10.043,3	97,9		
	Zavarovana območja	82,0	0,8		
	Naravne vrednote	2.316,2	22,6		
Območja kulturne dediščine	Arheološka dediščina	264,3	2,6	400,6	3,9
	Kulturni spomenik	233,1	2,3		
	Kulturna krajina	362,5	3,5		
	Ostala dediščina	159,0	1,5		
	Vplivno območje dediščine	13,6	0,1		
Območja varstva kmetijskih zemljišč	Najboljša kmetijska zemljišča	1.438,4	14,0	4.055,5	39,5
	Druga kmetijska zemljišča	2.617,1	25,5		
Območja varstva gozdov	Varovalni gozd	130,5	1,3	130,5	1,3
Območja varstva vodnih virov (VVO)	VVO I	4,5	0,0	9.631,7	93,8
	VVO II	275,8	2,7		
	VVO III	3.083,6	30,0		
	VVO IV	6.267,8	61,1		
Območja mineralnih surovin	Površine nadzemnega pridobivalnega prostora	6,1	0,1	6,1	0,1
Območja poplav	Opozorilna karta poplav	13,0	0,1	13,0	0,1
	Poplavni dogodek	25,7	0,3		
Območja erozijske ogroženosti	Opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi	689,0	6,7	691,4	6,7
	Opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi	2,4	0,0		
Območja plazljivosti	Velika verjetnost pojavljanja plazov	394,8	3,8	10.254,1	99,9
	Srednja verjetnost pojavljanja plazov	304,1	3,0		
	Majhna verjetnost pojavljanja plazov	1.670,8	16,3		
	Zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov	5.585,6	54,4		
	Zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov	2.264,3	22,1		
	Zelo velika verjetnost pojavljanja plazov	34,4	0,3		

\* površina, ki je pokrita z enim ali več območji režimov znotraj tipa varstva

## 3.1 Kulturna krajina

### 3.1.1 Cilji

#### STRATEŠKI CILJI DRŽAVE ZA OBMOČJE OBČINE

Splošna kulturna in simbolna krajinska prepoznavnost Slovenije se oblikuje na ravni alpske, predalpske, subpanonske, kraške in primorske krajinske regije. Strategija prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04) določa merila za določitev nacionalno pomembnih krajinskih območij v Sloveniji, ki so pomembna za prepoznavnost, in jih tudi poimensko navaja ter grafično prikazuje.

Na državni ravni pomembna krajinska območja tvorijo območja, ki vključujejo prepoznavne in reprezentativne dele slovenske krajine z dobro ohranjenimi krajinskimi sestavinami, zlasti pa so to območja izjemnih krajin z redkimi ali enkratnimi vzorci krajinske zgradbe in prostorsko poudarjena kulturna dediščina z visoko pričevalno oziroma spomeniško vrednostjo, pogosto v kombinaciji z izjemnimi oblikami naravnih prvin oziroma naravnimi vrednotami.

Celotno območje Krasa je opredeljeno kot krajinsko območje s prepoznavnimi značilnostmi na nacionalni ravni.

#### STRATEŠKI CILJI REGIJE ZA OBMOČJE OBČINE

Z vidika predmetnega področja je v RRP zapisano, da je potrebno ohraniti obdelano kulturno krajino in biotsko pestrost. Na te se navezujejo operativni cilji: povečati število kmetijskih gospodarstev, vključenih v ekološko kmetijstvo in druge sheme kakovosti, ter boljša dostopnost do zdrave - lokalno pridelane hrane; izboljšati tržno povezovanje proizvajalcev in potrošnikov: krepitev lokalnih oskrbnih verig ter prilagajanje kmetijske proizvodnje predvidenim posledicam klimatskih sprememb, ki vključuje tudi povečanje obsega površin z urejenim namakanjem.

#### STRATEŠKI CILJI OBČINE

V strateškem delu OPN zastavljeni cilji in usmeritve občine:

V sklopu cilja 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.

V sklopu cilja ohranjanje naravnih in kulturnih kakovosti:

- Zagotavljanje ohranjanja pestrosti kulturne krajine v občini (ohranjanje in spodbujanje obdelovanja kmetijskih površin, preprečevanja zaraščanja, preprečevanjem pojava razpršene gradnje).

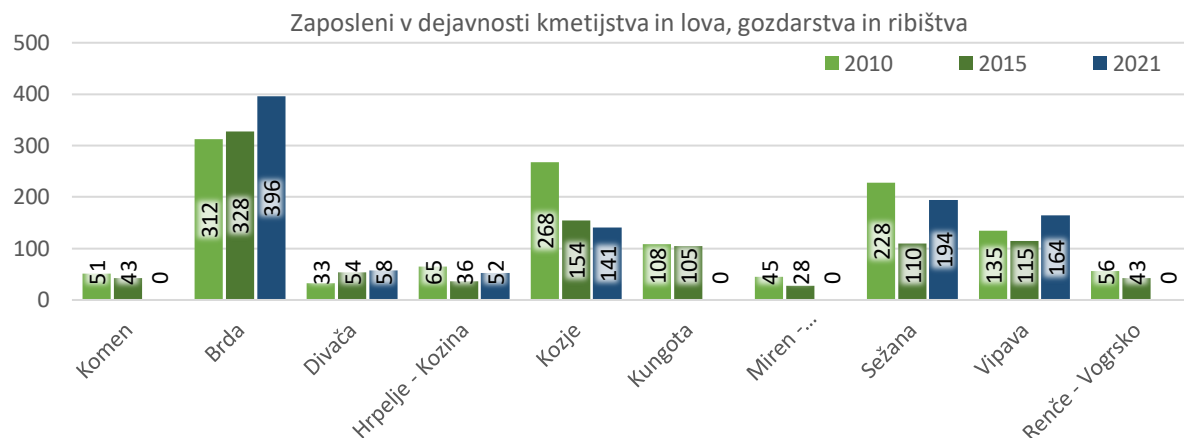
### 3.1.2 Stanje in težnje

#### Zaposleni v kmetijstvu

**Vključeni podatki/podkazalniki:** delovno aktivno prebivalstvo po dejavnostih

Kulturna krajina je znatno odvisna od preteklih ter obstoječih kmetijskih panog na območju. Kulturna krajina tako izraža dolgoletno sožitje človeka in narave, pa tudi pestro in značilno kulturno dediščino.

Da agrarne funkcije območja izgubljajo pomen in da je prisotno opuščanje kmetijstva in kmetijskih površin je razvidno tudi iz prikaza upada števila delovnih mest v dejavnostih kategorije Kmetijstva ter lova, gozdarstva in ribištva (klasifikacije delovnih mest SKD 2008) v letih 2010, 2015 in 2021. Če primerjamo leto 2010 in 2021, beležimo prirast zaposlenih med primerljivimi občinami v občinah Brda in Vipava. V občini Komen za leto 2021 nimamo podatka o zaposlenih v navedenih dejavnostih, enako velja tudi za občine Kungota, Miren – Kostanjevica in Renče – Vogrsko. Najizrazitejši upad zaposlitev, kjer so podatki na voljo, se je zgodil v občini Kozje. Kmetijstvo ni vodilna panoga v občini Komen, čeprav je ta izrednega pomena tako za prehransko varnost kot za ohranjanje kulturne krajine.



\* Opomba: nekatere izmed primerjanih občin imajo za leto 2021 podatke zakrite zaradi varstva osebnih podatkov SURS.

Shema 112: Zaposleni v dejavnosti kmetijstva in lova, gozdarstva in ribištva v letih 2010, 2015 in 2021.

### Spreminjanje dejanske rabe prostora

**Vključeni podatki/podkazalniki:** dejanska raba prostora, območja kulturnih krajin

Kot eden pomembnejših pokazateljev spreminjanja kulturne krajine je tudi analiza sprememb dejanske rabe prostora na območju občine. Glede na razpoložljive in dostopne podatke, ki jih nudi Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (MKGP) in glede na metodološke omejitve pri uporabi podatkov smo za analizo spreminjanja in ugotavljanja trendov spreminjanja rabe prostora izbrali podatke za leto 2012 in 2021. Ob tem obdobje 10 let že pokaže nekatere značilne spremembe, ki prostor najbolj vidno zaznamujejo. Hkrati pa bi poglobljena študija spreminjanja rabe prostora v krajših časovnih obdobjih ponudila še dodaten vpogled predvsem v dejavnike, ki te spremembe povzročajo. Analiza rabe in spreminjanja rabe prostora je dober pokazatelj razmer in dogajanja v prostoru, saj se prostor na najrazličnejše dejavnike v prostoru najvidneje odzove prav s spremembami rabe prostora.

Ugotovimo lahko, da so se med letoma 2012 in 2021 spremembe rabe prostora dogajale med vsemi osnovnimi kategorijami rabe prostora. Najbolj se je zmanjšal obseg gozda (zmanjšanje za 225,0 ha) in obdelanih kmetijskih zemljišč<sup>1</sup> (zmanjšanje za 220,5 ha), kar skupaj predstavlja zmanjšanje teh površin v obsegu 4,3 % ozemlja občine. Nasprotno se je obseg ostalih kmetijskih zemljišč povečal za 329,3 ha, kar predstavlja kar 125,8 % povečanje deleža. Povečal se je tudi obseg kmetijskih zemljišč v zaraščanju<sup>2</sup> in sicer za 97,5 ha. Kategorija zaraščanja se je tako povečala za 43,7 %. Površine pozidanih in sorodnih zemljišč so se povečale za 15,8 ha. Površine ostalih nekmetijskih zemljišč so se povečale za 2,0 ha, površine voda pa za 0,6 ha.

Preglednica 57: Spremembe dejanske rabe prostora v občini.

Dejanska raba prostora v občini Komen	2012 [ha]	2021 [ha]	Sprememba [ha]	Delež spremembe kategorije [%]	Delež spremembe občine [%]
obdelana kmetijska zemljišča	3.088,75	2.868,24	-220,51	-7,1	-2,1
kmetijska zemljišča v zaraščanju	223,00	320,52	97,51	43,7	1,0
ostala kmetijska zemljišča	261,72	591,00	329,28	125,8	3,2
gozd	6.353,90	6.128,84	-225,06	-3,5	-2,2
pozidana in sorodna zemljišča	313,78	329,60	15,82	5,0	0,2
ostala nekmetijska zemljišča	16,76	18,79	2,03	12,1	0,0
vode	4,93	5,53	0,60	12,1	0,0

<sup>1</sup> Kot obdelana kmetijska zemljišča se za potrebe izdelave te naloge štejejo naslednje skupine kategorij dejanske rabe kmetijskih zemljišč: njive, travniki in trajni nasadi.

<sup>2</sup> Kot ostala kmetijska zemljišča se za potrebe izdelave te naloge štejejo naslednje kategorije dejanske rabe kmetijskih zemljišč: plantaža gozdnega drevja, drevesa in grmičevje ter neobdelano kmetijsko zemljišče.

### Območje dediščinskih kulturnih krajin

V občini Komen območja dediščinske kulturne krajine zasedajo območje v skupni površini 62,1 ha, kar predstavlja le 0,6 % ozemlja občine. V občini Komen je prepoznano le eno območje dediščinske kulturne krajine, in sicer Štanjel - kulturna krajina.

Na omenjenih območjih se je med opazovanima letoma 2012 in 2021 največja sprememba zgodila na ostalih kmetijskih zemljiščih, te so se povečale za 2,6 ha, obdelana kmetijska zemljišča pa so se zmanjšala za 2,3 ha.

**Preglednica 58:** Spremembe dejanske rabe prostora na območju dediščinskih kulturnih krajin v občini.

Dejanska raba prostora na območju DKK v občini Komen	2012 [ha]	2021 [ha]	Sprememba [ha]	Delež spremembe kategorije znotraj območja DKK [%]	Delež spremembe območja DKK [%]
obdelana kmetijska zemljišča	16,70	14,45	-2,25	-13,5	-3,6
kmetijska zemljišča v zaraščanju	1,83	1,32	-0,52	-28,2	-0,8
ostala kmetijska zemljišča	1,06	3,65	2,59	243,4	4,2
gozd	35,05	33,94	-1,11	-3,2	-1,8
pozidana in sorodna zemljišča	7,44	8,70	1,26	17,0	2,0
vode	/	0,03	0,03	100	0,0

### Sprememba intenzitete rabe prostora (intenzifikacija in ekstenzifikacija rabe)


Spreminjanje rabe in spremembo intenzitet rabe prostora smo podrobneje analizirali s pomočjo prehodnih matrik rabe prostora, na podlagi katerih je mogoče ločeno obravnavati vse tipe sprememb (neto, bruto, povečanj, zmanjšanja površin, zamenjane površine). Hkrati lahko ločeno opazujemo spremembe med posameznimi kategorijami ter tako ugotavljamo tako imenovane značilne prehodne stopnje med rabami območja. Primer prehodne matrike sprememb rabe prostora je predstavljen v preglednici 59. Posamezna vrstica matrike predstavlja kategorijo rabe prostora iz začetnega leta, v našem primeru leta 2012. Po stolpcih pa so razvrščene kategorije rabe prostora iz končnega leta opazovanega obdobja, leta 2021. Spremembe med kategorijami se v prehodni matriki nahajajo zunaj diagonale in prikazujejo medsebojno prehodnost med kategorijami rabe prostora.

Tako smo podrobneje analizirali vse bistvene spremembe rabe prostora med letoma 2012 in 2021. Zaradi preglednosti je prikazana le matrika sprememb med 9 osnovnimi kategorijami dejanske rabe prostora.

**Preglednica 59:** Prehodna matrika sprememb dejanske rabe prostora v občini med letoma 2012 in 2021 v odstotkih (%).

RABA MKGP	2021									SKUPAJ 2012	SKUPNO ZMANJŠANJE
	intenzivna kmetijska raba	trajni nasadi	travnike površine	ostale kmetijske površine	zemljišča v zaraščanju	gozd	pozidana in sorodna zemljišča	ostala neemet. zemljišča	vode		
2012	11	12	13	14	15	20	30	50	70		
11	0,48	0,06	0,32	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,89	0,41
12	0,14	2,19	0,33	0,10	0,05	0,02	0,05	0,00	0,00	2,88	0,69
13	0,38	0,43	21,25	1,67	1,40	0,94	0,25	0,02	0,00	26,33	5,09
14	0,01	0,04	0,41	1,53	0,14	0,38	0,03	0,00	0,00	2,55	1,02
15	0,01	0,02	0,44	0,46	0,65	0,55	0,02	0,01	0,00	2,17	1,52
20	0,01	0,06	1,18	1,93	0,85	57,69	0,11	0,06	0,01	61,91	4,21
30	0,02	0,04	0,13	0,05	0,02	0,05	2,74	0,00	0,00	3,06	0,32
50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,07	0,00	0,08	0,00	0,16	0,08
70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,05	0,01
SKUPAJ 2021	1,04	2,85	24,05	5,76	3,12	59,72	3,21	0,18	0,05	100,00	13,34
SKUPNO POVEČANJE	0,57	0,66	2,80	4,23	2,47	2,02	0,47	0,10	0,01	13,34	

#### LEGENDA PREGLEDNICE

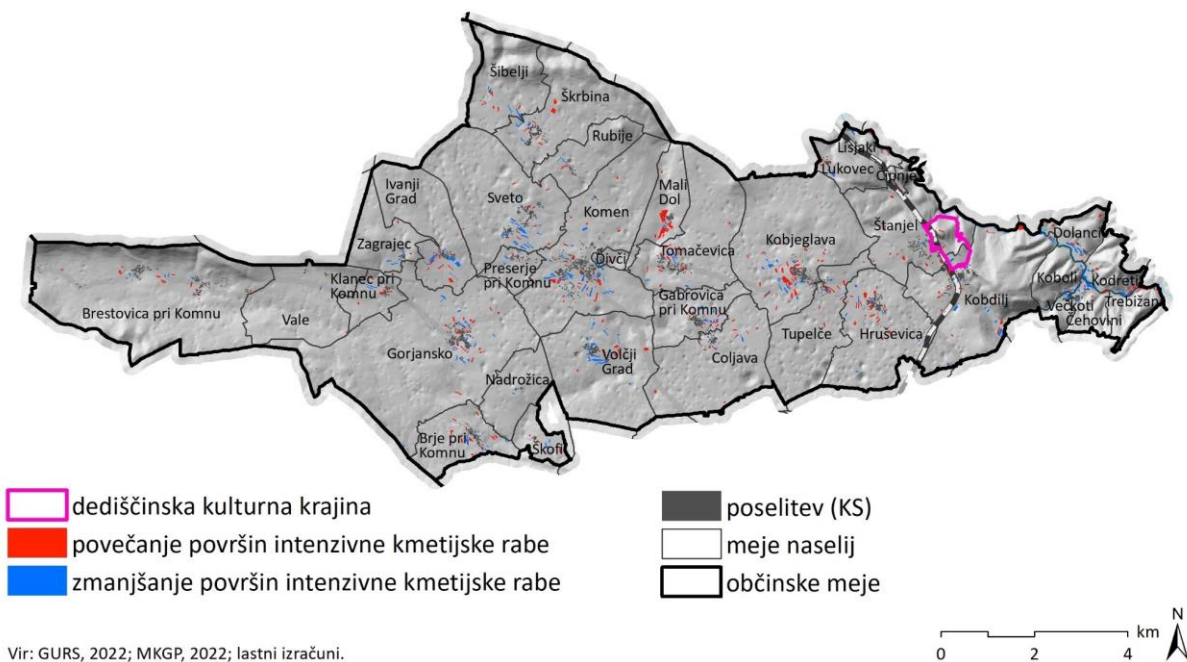
MIN  MAX | deleži povečanja in zmanjšanja površin, primerjava med kategorijami po vrsticah

Iz prehodne matrike lahko vidimo, da je intenziteta spreminjanja rabe prostora med letoma 2012 in 2021 sorazmerno velika, skupno se je spremenilo 13,34 % ozemlja občine. Pri tem so se najbolj spreminjale (pri čemer je upoštevano tako povečanje kot zmanjšanje površin) kategoriji travniških površin in ostalih kmetijskih površin. Velike spremembe travnatih površin so pričakovane, saj se spremembe rabe dogajajo po tako imenovanih prehodnih stopnjah. Dejstvo je namreč, da so travniki vmesna kategorija, tako pri zaraščanju kmetijskih površin v intenzivni rabi kot pri revitalizaciji kmetijskih površin iz zemljišč v zaraščanju ali iz gozda. Tako so te spremembe rabe v prostoru nenehno prisotne. Sorazmerno je veliko tako povečanje kot zmanjšanje travniških površin. Sprememba zmanjšanja travniških površin se je zgodila na 5,1 % območja občine, sprememba gre predvsem na račun spremembe travnatih površin v ostale kmetijske površine in zemljišča v zaraščanju. Medtem gre povečanje travniških površin, ki se je zgodilo na 2,8 % območja občine, pripisati predvsem spremembi iz kategorije gozda (v 42,1 % primerov) ter spremembi iz zemljišč v zaraščanju (v 15,7 % primerov). Gozdne površine se v občini spreminjajo sorazmerno malo glede na delež v občini – v letu 2021 je kar 59,7 % gozdov prekrivalo občino. Delež je podoben povprečju Slovenije, ki v letu 2021 znaša dobrih 59 % in se z leti povečuje.

Zadnji del predlagane raziskave razvoja rabe prostora so analize lokacije sprememb. Iz podrobnih analiz, opravljenih s pomočjo prehodnih matrik in dodatnih izračunov, smo že dobili vpogled v stanje, spreminjanje in trende spreminjanja rabe prostora, a dogajanja v prostoru kljub temu še ne poznamo. Brez analize lokacije sprememb rabe prostora ne bi mogli popolnoma razumeti velikega povečanja na eni, hkrati pa tudi prisotnega zmanjšanja površin na drugi strani. Že sam prikaz sprememb na kartah, glede na predhodno analizo značilnosti območja, veliko pove o razporeditvi sprememb v prostoru. Hkrati vizualni prikaz sprememb dodatno pomaga pri povezovanju vzorcev sprememb s procesi v prostoru. Na sledečih prikazih sprememb povečanja in zmanjšanja površin zaradi velikega števila sprememb prikazujemo le spremembe, večje od 500 m<sup>2</sup>.

Slika 35 kaže na spremembe intenzivno obdelanih kmetijskih površin – gre za kategorije njiv in vrtov, začasne travnike za košnjo ali pašo, trajne rastline na njivskih površinah in rastlinjake. Obseg intenzivne kmetijske rabe je v letu 2021 znašal 107,1 ha, kar predstavlja 1,0 % občine. Med letoma 2012 in 2021 se je obseg površin intenzivne kmetijske rabe povečal za 16,1 ha. Neto sprememba je v občini majhna, saj beležimo tudi novo vzpostavljene površine intenzivne kmetijske rabe (rdeče površine na sliki 35). Te so bile vzpostavljene na 0,6 % ozemlja občine, kar predstavlja 58,1 ha novih površin intenzivne kmetijske rabe. Obseg površin, ki se je spremenil v druge rabe, je 42,0 ha. Iz prikaza lokacij sprememb površin intenzivne kmetijske rabe vidimo, da so se večje spremembe povečanja (intenzifikacije) površin dogajale v naseljih Mali Dol, Kobjeglava in Hruševica. Zmanjševanje površin intenzivne kmetijske rabe je značilno predvsem v dolini reke Raše in reke Branice ter v osrednjem delu občine. Če pogledamo po naseljih, so največja zmanjšanja površin intenzivne kmetijske rabe v naseljih Kodreti, Dolanci, Koboli, Čehovini in Večkoti.

### Spremembe površin intenzivne kmetijske rabe med letoma 2012 in 2021



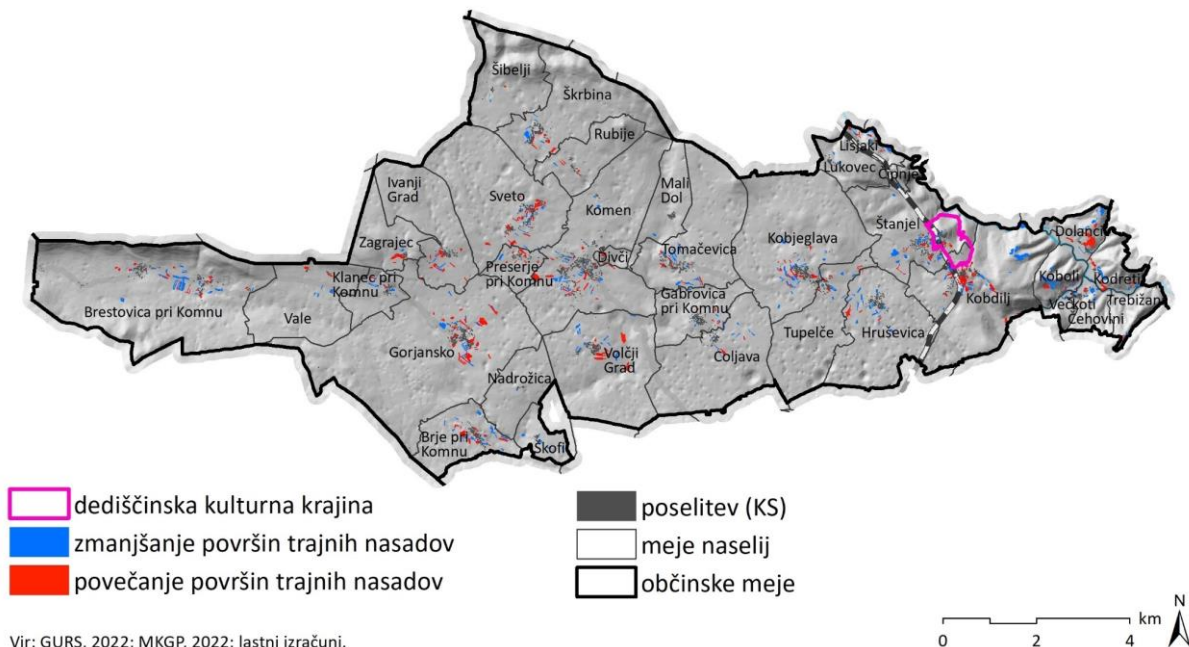
Vir: GURS, 2022; MKGP, 2022; lastni izračuni.

Slika 35: Spremembe površin intenzivne kmetijske rabe med letoma 2012 in 2021.



Pri kategoriji tajnih nasadov, kamor smo uvrstili kategorije vinogradi, intenzivni sadovnjaki, ekstenzivni sadovnjaki, ostali trajni nasadi, lahko opazimo znatno povečanje predvsem na severnem delu občine. Vzpostavljenih je bilo 68,2 ha novih površin trajnih nasadov (0,7 % občine), 70,4 ha oz. 0,7 % ozemlja občine pa se je iz trajnih nasadov spremenilo v druge rabe. Leta 2021 so trajni nasadi prekrivali 2,9 % površine občine, kar predstavlja 292,9 ha površin. V primerjavi z letom 2012 se je njihov obseg zmanjšal za 2,2 ha.

#### Spremembe površin trajnih nasadov med letoma 2012 in 2021

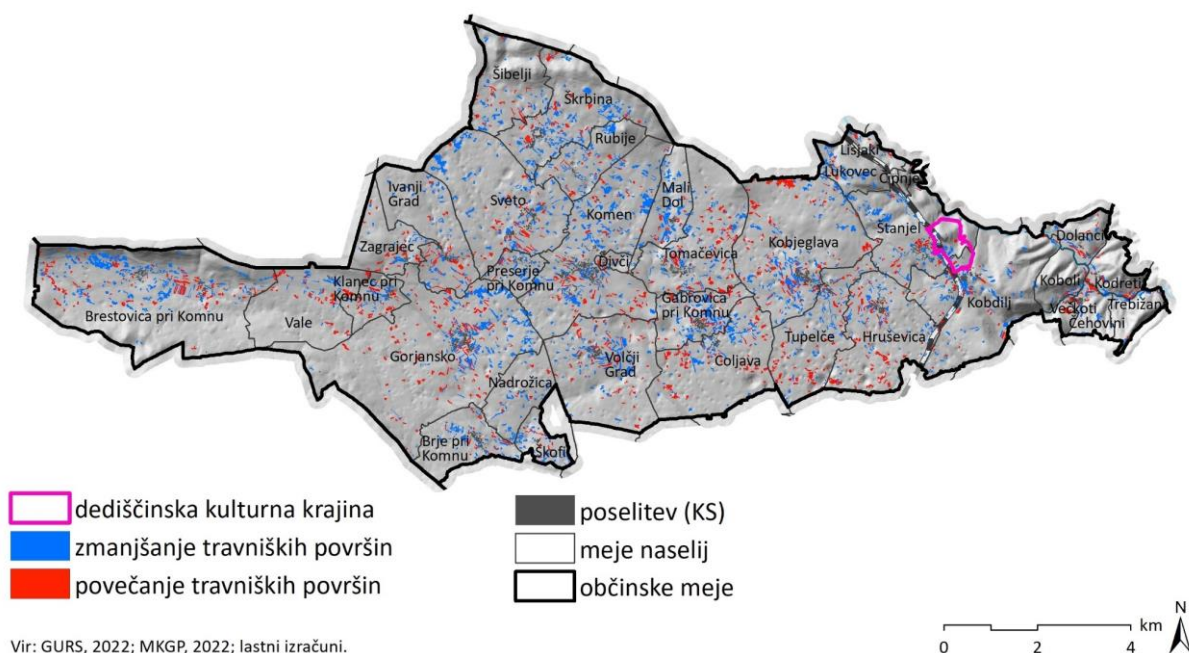


Vir: GURS, 2022; MKGP, 2022; lastni izračuni.

Slika 36: Spremembe trajnih nasadov med letoma 2012 in 2021.

Obseg trajnih travnikov je v letu 2021 znašal 2.468,3 ha. Med letoma 2012 in 2021 se je obseg trajnih travnikov zmanjšal za 234,4 ha. Realnejšo sliko o intenziteti spreminjanja pokaže prikaz vseh sprememb travniških površin, pa tudi podatek o povečanju in zmanjšanju travniških površin. Med letoma 2012 in 2021 se je v druge rabe spremenilo 522,0 ha trajnih travnikov, novi pa so bili vzpostavljeni na 287,6 ha zemljišč. Spremembe povečanja in zmanjšanja površin travniških površin so razporejene po celotni občini. Nobeno naselje ne izstopa po obsegu. Najmanj sprememb se je zgodilo v vzhodnem, hribovitem delu občine.

#### Spremembe travniških površin med letoma 2012 in 2021



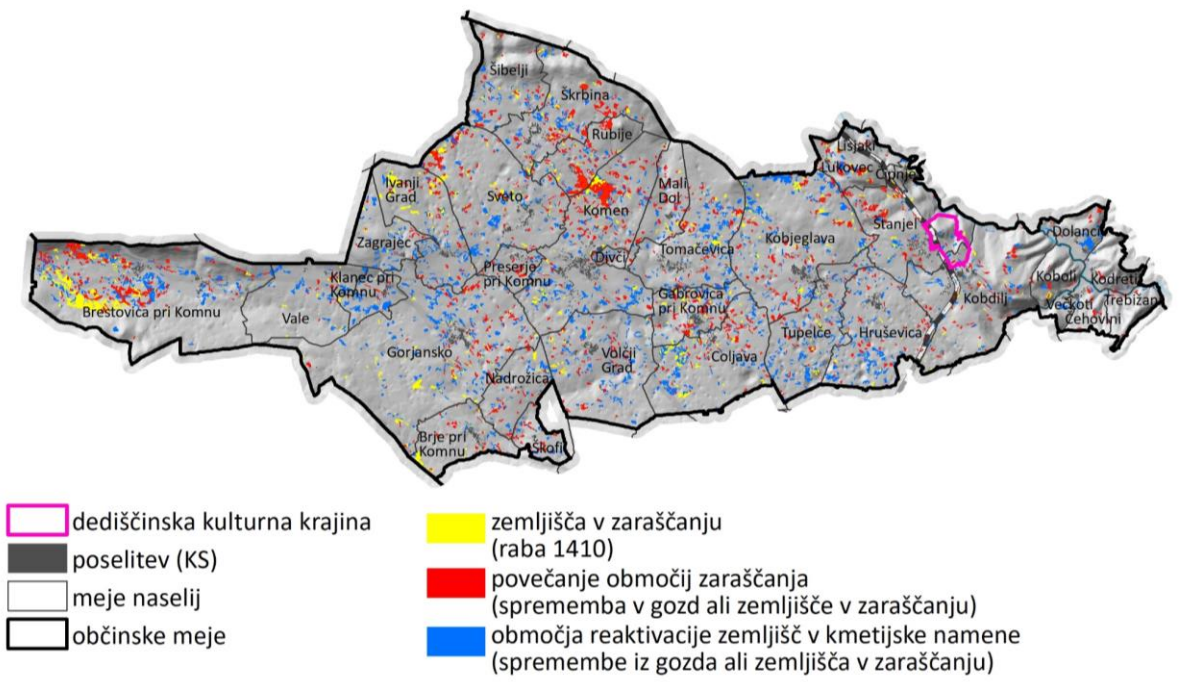
Vir: GURS, 2022; MKGP, 2022; lastni izračuni.

Slika 37: Spremembe travniških površin med letoma 2012 in 2021.

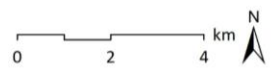
Pomembnejši pokazatelj spreminjanja krajine je negativen pojav zaraščanja, ki je prisoten na večjem delu Slovenije ter ga povezujemo z opuščanjem kmetijskih dejavnosti. Na območju občine Komen je pojav prisoten predvsem na zahodnem delu občine, kar je razvidno iz spodnjega prikaza sprememb med letoma 2012 in 2021.

Pri tem so kot zaraščanje upoštevane in prikazane vse spremembe kategorij v gozdna zemljišča ter v zemljišča v zaraščanju, kot tudi celotne površine kategorije zemljišče v zaraščanju. Kot reaktivacijo kmetijskih površin pa štejemo spremembo iz gozda ali iz zemljišč v zaraščanju v kategorije intenzivne kmetijske rabe, trajni nasadi ali travniške površine (slika 38).

**Spremembe zaraščanja in reaktivacije kmetijskih zemljišč med letoma 2012 in 2021**



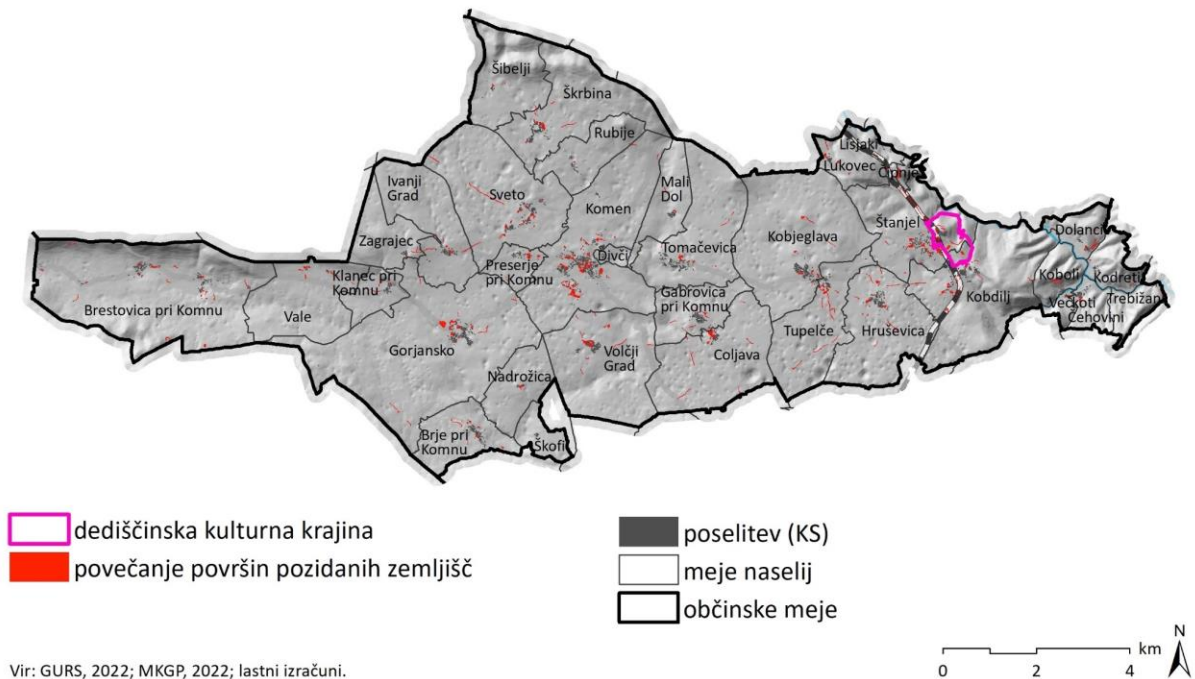
Vir: GURS, 2022; MKGP, 2022; lastni izračuni.



Slika 38: Spremembe zaraščanja in reaktivacije kmetijskih zemljišč med letoma 2012 in 2021.

Zadnja je analiza urbanih rab prostora oziroma pozidanosti prostora na podlagi rabe MKGP, ki kaže na to, da se je obseg pozidanih in sorodnih zemljišč od leta 2012 do leta 2021 povečal za 15,8 ha. Med letoma 2012 in 2021 se je v druge rabe spremenilo 32,7 ha pozidanih površin, kar seveda ni mogoče in izhaja iz spremembe metodologije zajema in napak pri zajemu. Nove pozidane površine pa so bile vzpostavljene na 48,5 ha zemljišč. Primerjava pozidanih zemljišč med posameznimi obdobji tako ne daje povsem realnih rezultatov, ki bi omogočali spremljanje sprememb v urbani rabi prostora. V prihodnjih nekaj letih zato pričakujemo, da bo mogoče boljše podatke in s tem rezultate primerjav pridobiti na podlagi zajema dejanske urbane rabe prostora. Zajem dejanske urbane rabe prostora je trenutno še v testni fazi in poteka na podlagi metodologije, ki je bila predlagana v študiji »Izdelava metodologije za zajem podatkov o dejanski rabi pozidanih zemljišč« (2013). Iz spodnjega prikaza je opaziti, da so se večje spremembe povečanja pozidanih površin zgodile predvsem v naselju Komen.

## Spremembe površin kategorije pozidanih zemljišč (3000) med letoma 2012 in 2021



Slika 39: Spremembe površin kategorije pozidanih zemljišč (3000) med letoma 2012 in 2021.

## 3.1.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev

V OPN ni zapisanih specifičnih ciljev s področja ohranjanja kulturne krajine, zgolj nekatere splošne usmeritve. V občini Komen se je med letoma 2010 in 2015 delež zaposlenih v dejavnosti kmetijstva in lova, gozdarstva in ribištva nekoliko zmanjšal, vendar pa zaradi varstva osebnih podatkov nimamo primerjave z letom 2021. V zadnjih 10 letih (2012–2021) se je po dejanski rabi najbolj zmanjšal obseg travniških površin (234,4 ha), najbolj pa se je povečal obseg ostalih kmetijskih površin (329,3 ha). Skupaj se je spremenilo 13,3 % ozemlja občine. V občini se pojav zaraščanja, ki je pomembnejši pokazatelj spreminjanja krajine, pojavlja predvsem na zahodnem delu občine.

V občini Komen območja dediščinske kulturne krajine zasedajo območje v skupni površini 62,1 ha, kar predstavlja le 0,6 % ozemlja občine. V občini Komen je prepoznano le eno območje dediščinske kulturne krajine, in sicer Štanjel - Kulturna krajina. Na omenjenih območjih se je med opazovanima letoma 2012 in 2021 največja sprememba zgodila na ostalih kmetijskih zemljiščih, te so se povečale za 2,6 ha, obdelana kmetijska zemljišča pa so se zmanjšala za 2,3 ha.

## 3.2 Ohranjanje narave

### 3.2.1 Cilji

#### STRATEŠKI CILJI DRŽAVE ZA OBMOČJE OBČINE

Kot območja z naravnimi kakovostmi se štejejo tudi druga, manjša, pretežno naravno ohranjena območja na celotnem območju Slovenije.

Na posebnih varstvenih območjih (Natura 2000) se biotsko raznovrstnost, zlasti pa habitate rastlinskih in živalskih vrst, ki so posebnega pomena za Evropsko skupnost, ohranja z rabo prostora, ki omogoča vzpostavitev ali vzdrževanje ugodnega stanja teh vrst.

#### STRATEŠKI CILJI REGIJE ZA OBMOČJE OBČINE

Ena izmed priorit, zapisanih v RRP, je tudi narava, podeželje, kmetijstvo in ribištvo/marikultura. V sklopu tega je zapisan ukrep ohranjanje narave in biodiverzitete. Ukrep bo usklajen z Programom upravljanja Natura 2000. V okviru ukrepa se bodo izvajali tako projekti za dopolnitev javne parkovne infrastrukture, skladno z načrti upravljanja območij, kot tudi javne infrastrukture na območjih Natura 2000. Pomembno je, da infrastruktura sama obiskovalce usmerja na način, da bodo škodljivi vplivi obiskov na pomembne vrste in habitatne tipe v mejah sprejemljivega. Krepilo se bo ozaveščenost obiskovalcev in prebivalcev glede pomena območij Natura 2000 ter načina obnašanja v teh območjih. Pomembno bo tudi izvajanje ukrepov za ohranjanje in oživljanje kulturne dediščine in obnovo javne kulturne infrastrukture.

#### STRATEŠKI CILJI OBČINE

V sklopu cilja ohranjanje naravnih in kulturnih kakovosti so opredeljene usmeritve:

- Zagotavljanje varstva naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti.
- Sodelovanje s sosednjimi občinami, regijami in čezmejno na področju ohranjanja naravnih in kulturnih kakovosti Krasa.

### 3.2.2 Stanje in težnje

#### Površina območij ohranjanja narave

**Vključeni podatki/podkazalniki:** ekološko pomembna območja, območja Natura 2000, zavarovana območja, NV

Na območju občine Komen so naslednja območja, varovana na podlagi predpisov s področja ohranjanja narave:

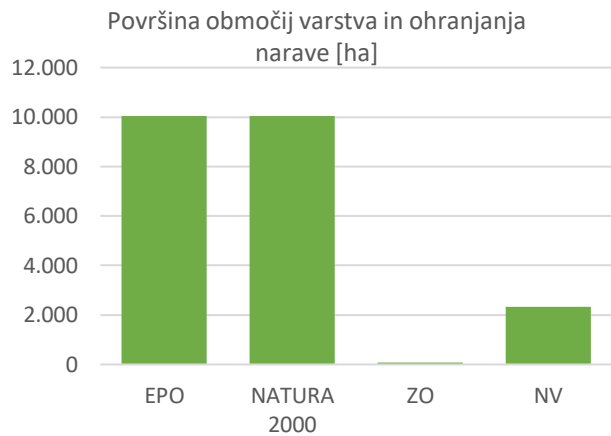
- Natura 2000: Dolina Branice, Kras, Kras;
- Ekološko pomembna območja: Dolina Branice, Kras;
- Zavarovana območja: Komen - Obršljanski gozd, Štanjel - Kopriva - nahajališče kraškega marmorja, Štanjel, Komen - gozd Cirje, Komen - gozd Draga;
- Naravne vrednote: Komen - Draga - gozd, Obršljanski gozd, Komen - Škrbina - nahajališče fosilov, Raša, Gorjansko - nahajališče sige, Brestoviški dol.

Območja ohranjanja narave se nahajajo na površini 10.066,7 ha, kar predstavlja 98,1 % površine celotne občine. Največji delež zasedajo ekološko pomembna območja in Natura 2000 (oboje 10.043,3 ha oz. 97,9 % občine), najmanj površine pa zasedajo zavarovana območja (82,0 ha oz. 0,8 % občine).

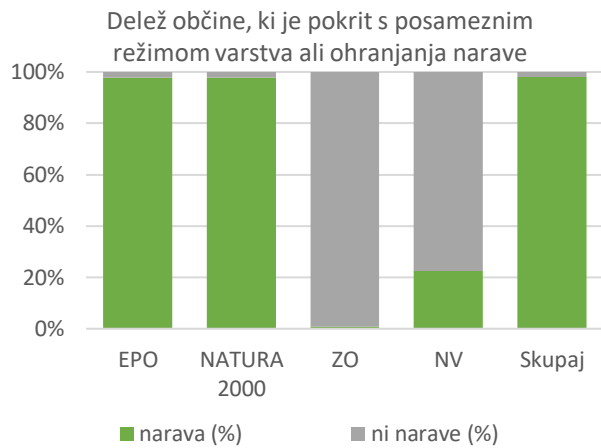
**Preglednica 60:** Površina in delež območij ohranjanja narave.

Območje ohranjanja narave v občini Komen	Površina [ha]	Delež od vseh območij ohranjanja narave [%]	Delež občine [%]
Ekološko pomembna območja	10.043,3	99,8	97,9
Natura 2000	10.043,3	99,8	97,9
Zavarovana območja	82,0	0,8	0,8
Naravne vrednote	2.316,2	23,0	22,6
<b>Območja ohranjanja narave skupaj*</b>	<b>10.066,7</b>	<b>100,0</b>	<b>98,1</b>

\* površina, ki je pokrita z enim ali več območji ohranjanja narave.



Shema 113: Površina območij varstva in ohranjanja narave [ha]

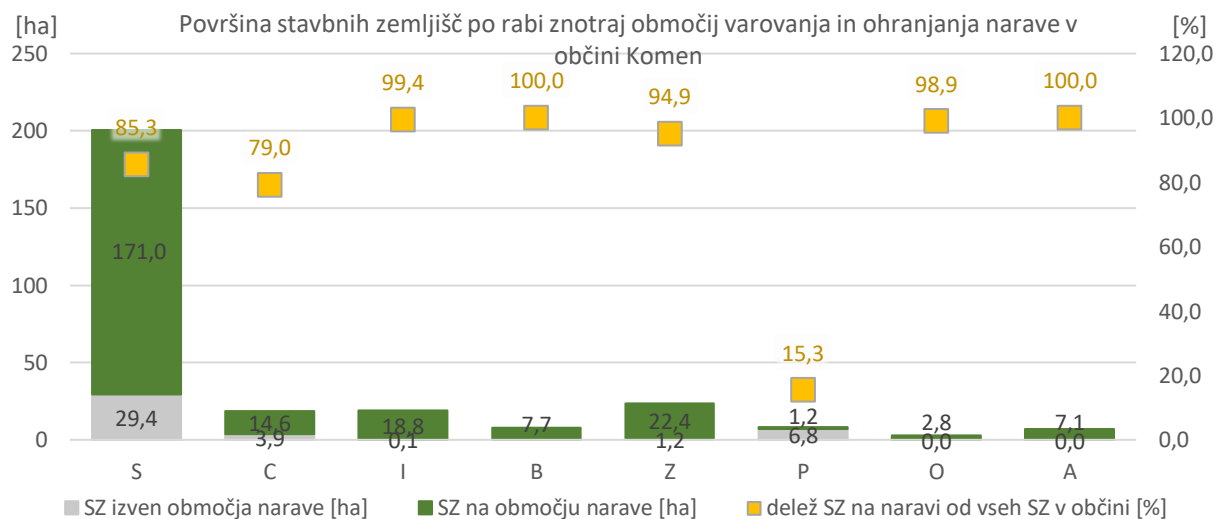


Shema 114: Delež območja občine, ki je pokrit s posameznim režimom ohranjanja narave

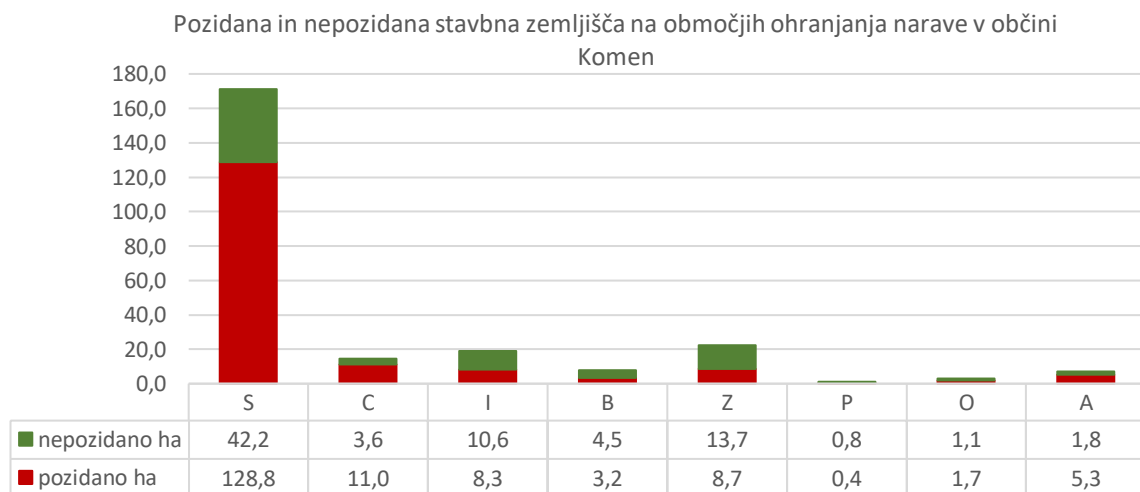
### Stavbna zemljišča znotraj območij ohranjanja narave

**Vključeni podatki/podkazalniki:** namenska raba prostora OPN in njegovih sprememb in dopolnitev, ekološko pomembna območja, območja Natura 2000, zavarovana območja, naravne vrednote

Na območjih ohranjanja narave je opredeljenih 245,8 ha stavbnih zemljišč, kar predstavlja 2,4 % območij ohranjanja narave oziroma 85,5 % vseh stavbnih zemljišč v občini.

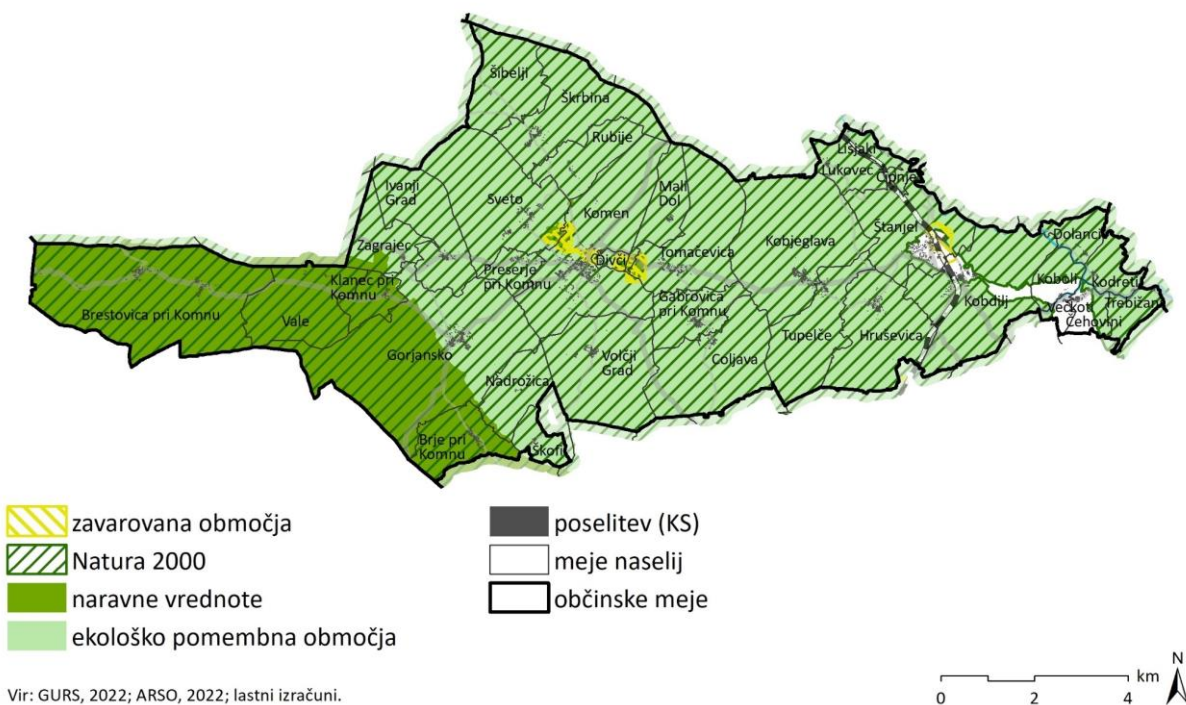


Shema 115: Površina stavbnih zemljišč znotraj območij ohranjanja narave [ha].



Shema 116: Površina stavbnih zemljišč znotraj/izven območij ohranjanja narave.

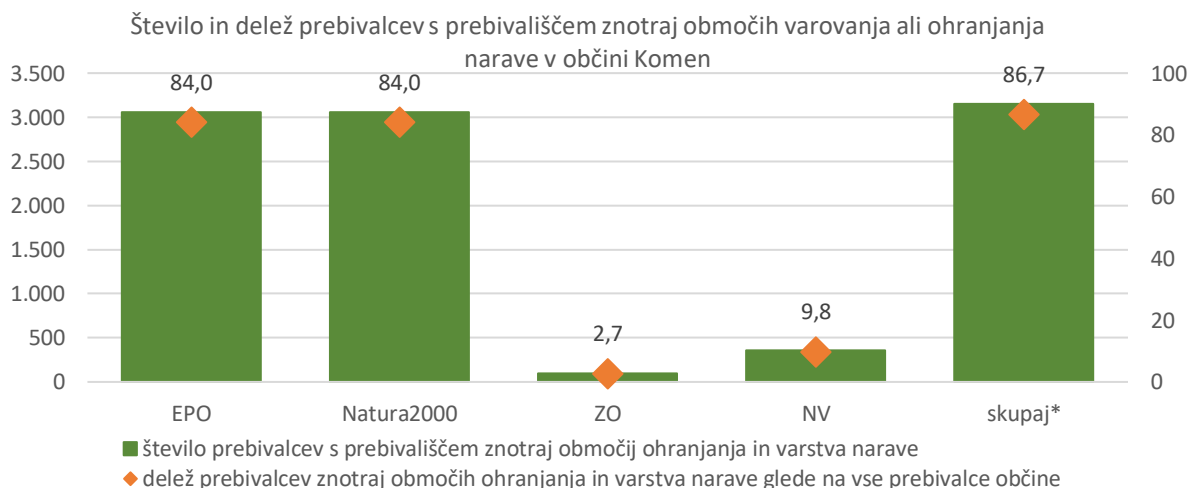
### Območja ohranjanja in varovanja narave v občini Komen



Slika 40: Območja ohranjanja narave.

### Število prebivalcev znotraj območij ohranjanja narave

Na podlagi podatkov o prebivališču občanov smo izračunali, koliko prebivalcev živi znotraj območij ohranjanja in varstva narave. Največ (3.054 oz. 84,0 % od vseh občanov) jih prebiva na ekološko pomembnih območjih in na območju Natura 2000. Skupaj prebiva na enem ali več režimov ohranjanja narave 3.151 prebivalcev oz. 86,7 % vseh občanov.



\* skupno število prebivalcev na vsaj enem ali večih območjih ohranjanja narave.

Shema 117: Število in delež prebivalcev s prebivališčem znotraj območij varovanja ali ohranjanja narave.

### 3.2.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev

Na področju ohranjanja narave ima občina zastavljene le nekatere splošne cilje ohranjanja narave. Območja ohranjanja narave pokrivajo skoraj celotno občino (98,1 %), kar predstavlja določeno omejeitev pri razvoju prostora. Ekološko pomembna območja in Natura 2000 pokrivajo kar 10.043,3 ha oz. 97,9 % občine. Znotraj območij ohranjanja narave živi večina (86,7 %) prebivalcev občine.

## 3.3 Varstvo kulturne dediščine

### 3.3.1 Cilji

#### STRATEŠKI CILJI DRŽAVE ZA OBMOČJE OBČINE

Z vidika predmetnega področja v SPRS ni zapisanih specifičnih ciljev za regijo ali občino. Veljajo splošne usmeritve: Pri načrtovanju razvoja naselij se kulturno dediščino upošteva kot dejavnik kakovosti bivalnega okolja in kot prostorski potencial.

Pri urejanju in načrtovanju razvoja naselij s kvalitetno stavbno dediščino se uporabi varstvene in razvojne principe načrtovanja, zlasti se ohranja kvalitetno stavbno ali urbano strukturo in njune razpoznavne značilnosti, posodablja degradirane stavbne ali urbane strukture ter uvaja ponovno rabo.

#### STRATEŠKI CILJI REGIJE ZA OBMOČJE OBČINE

V RRP je kot ena izmed prioritete zapisan družbeni razvoj. V sklopu prioritete se en izmed ukrepov nanaša na kulturo in kulturno dediščino. Regija je umeščena na stičišču raznolikih kultur, kar prispeva k zmanjševanju vseh vrst nestrpnosti, znanju tujih jezikov, visoki stopnji prilagajanja kulturam drugih narodov in bogastvom mednarodnih povezav. Občine Slovenske Istre so pristopile k pripravi skupne kulturne strategije Kultura.PIKA. Dokument naj bi začrtal razvoj skupne kulturne politike do leta 2030.

#### STRATEŠKI CILJI OBČINE

V strateškem delu OPN zastavljeni cilji in usmeritve občine:

V sklopu cilja povečanje konkurenčnosti občine v slovenskem in čezmejnem prostoru z zagotavljanjem prostorskih možnosti za pomembnejše dejavnosti:

- Zagotavljanje vključevanja varstva kulturne dediščine pri izvajanju novogradenj, urejanju in prenovi naselij ter ohranjanju njihovih arhitekturnih in urbanističnih kvalitiet.

V sklopu cilja razvoj za bivanje in delo privlačnih naselij:

- Zagotavljanje vključevanja varstva kulturne dediščine v urejanje in prenavo naselij ter s tem ohranjanje obstoječih urbanistično arhitekturnih kvalitiet grajenega prostora.
- Zagotavljanje skladnosti oblikovanja novogradenj s tipiko tradicionalne kraške arhitekture.

V sklopu cilja ohranjanje naravnih in kulturnih kakovosti:

- Vključevanje kulturne dediščine v trajnostni prostorski razvoj občine ob spoštovanju njene narave in družbenega pomena.

### 3.3.2 Stanje in težnje

#### Površina območij varstva kulturne dediščine

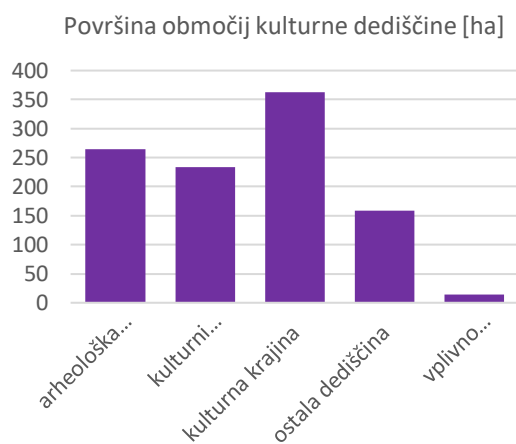
**Vključeni podatki/podkazalniki:** območja kulturne dediščine

Območja kulturne dediščine skupaj pokrivajo 400,6 ha, kar predstavlja 3,9 % ozemlja občine. Največ je kulturne krajine (362,5 ha), kar predstavlja 90,5 % vse dediščine v občini oziroma 3,5 % občine. Večja območja predstavljata tudi arheološka dediščina (264,3 ha oziroma 2,6 % občine).

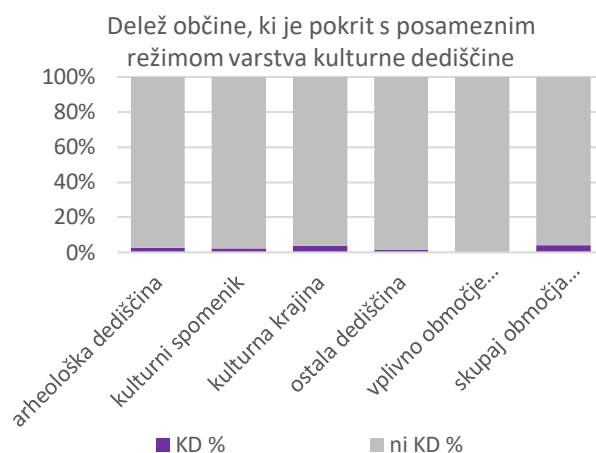
**Preglednica 61:** Pregled površine kulturne dediščine po kategorijah.

Območja kulturne dediščine (KD) v občini Komen	Površina [ha]	Delež od KD [%]	Delež od občine [%]
arheološka dediščina	264,3	66,0	2,6
kulturni spomenik	233,1	58,2	2,3
kulturna krajina	362,5	90,5	3,5
ostala dediščina	159,0	39,7	1,5
vplivno območje dediščine	13,6	3,4	0,1
skupaj območja kulturne dediščine*	400,6	100,0	3,9

\* površina, ki je pokrita z enim ali več območji kulturne dediščine



Shema 118: Površina območij kulturne dediščine [ha]



Shema 119: Delež območja občine, ki je pokrit s posameznim režimom varstva kulturne dediščine.

### Stavbna zemljišča znotraj območij varstva kulturne dediščine

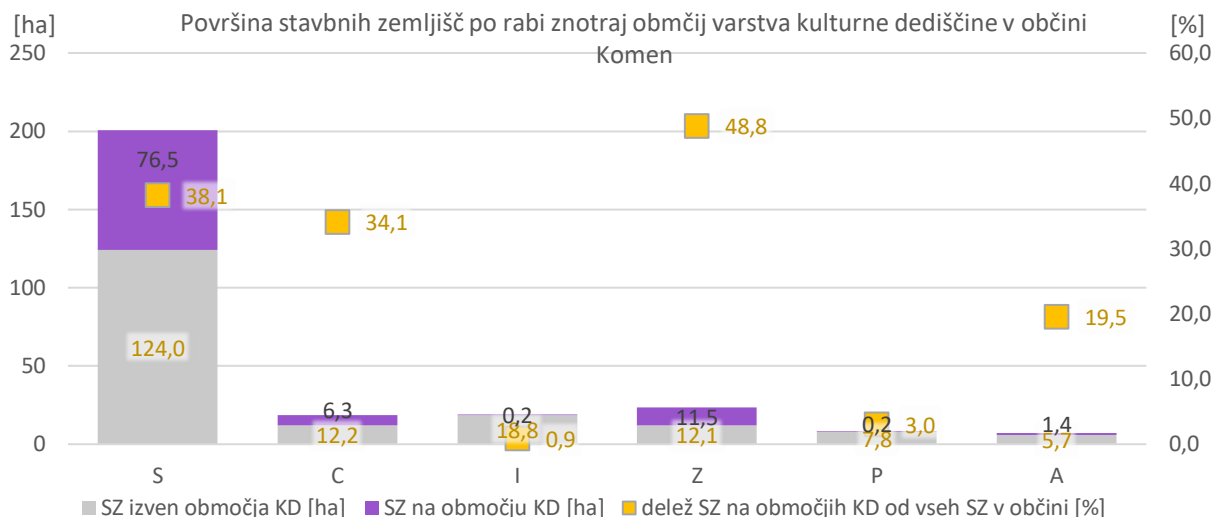
**Vključeni podatki/podkazalniki:** namenska raba prostora OPN in njegovih sprememb in dopolnitev, območja varstva kulturne dediščine

Znotraj območij kulturne dediščine je opredeljenih 96,1 ha stavbnih zemljišč, kar predstavlja 33,5 % vseh območij kulturne dediščine. Največ je območij stanovanj, zelenih površin in centralnih dejavnosti.

Preglednica 62: Namenska raba prostora na območjih kulturne dediščine.

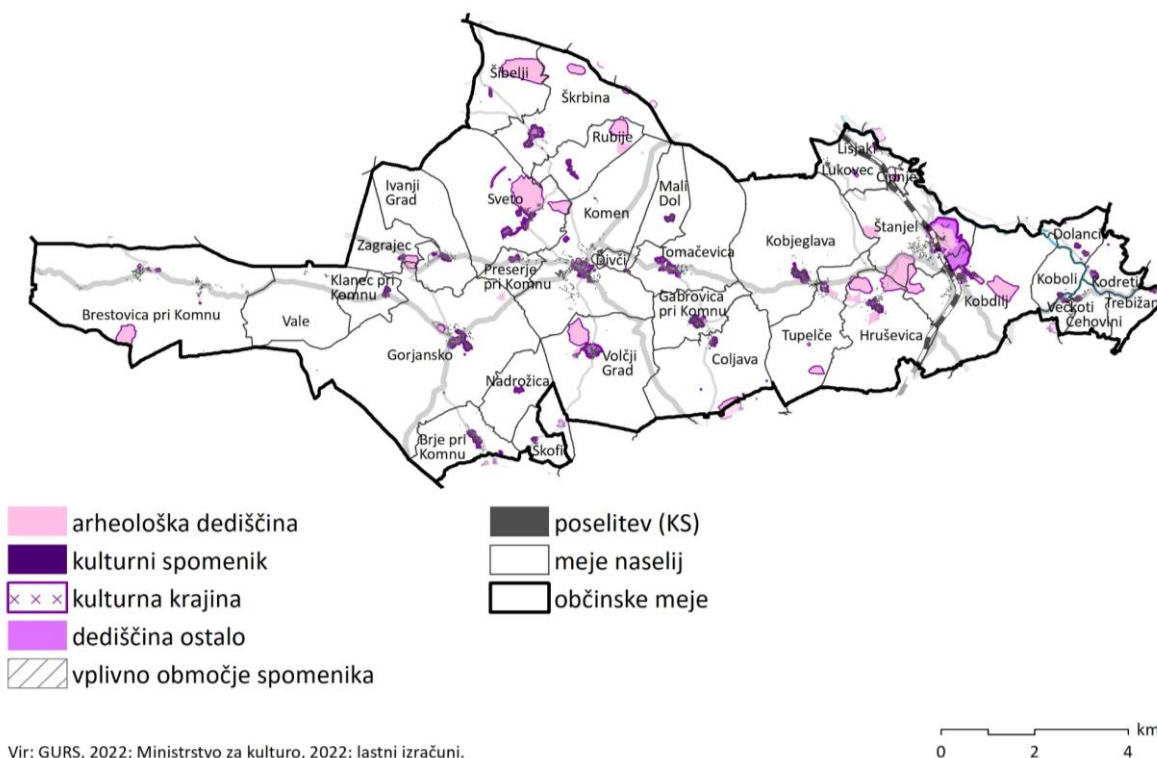
SZ ime	SZ oznaka	Površina SZ [ha]	SZ na območju KD [ha]	SZ izven območja KD [ha]	delež SZ na območjih KD od vseh SZ v občini [%]
območja stanovanj	S	200,5	76,5	124,0	38,1
območja centralnih dejavnosti	C	18,5	6,3	12,2	34,1
območja proizvodnih dejavnosti	I	18,9	0,2	18,8	0,9
posebna območja	B	7,7	0,0	0,0	0,0
območja zelenih površin	Z	23,7	11,5	12,1	48,8
območja prometnih površin	P	8,1	0,2	7,8	3,0
območja okoljske infrastrukture	O	2,8	0,0	0,0	0,0
površine razpršene poselitve	A	7,1	1,4	5,7	19,5
Občina Komen		287,3	96,1	191,2	33,5





Shema 120: Površina stavbnih zemljišč na in izven območij kulturne dediščine.

### Območja ohranjanja in varovanja kulturne dediščine v občini Komen



Slika 41: Območja varstva kulturne dediščine.

### 3.3.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev

S področja varovanja kulturne dediščine ima občina v strateškem delu OPN zapisane nekatere splošne usmeritve. Cilj je vključevanje kulturne dediščine v trajnostni prostorski razvoj občine ob spoštovanju njene narave in družbenega pomena. Območij kulturne dediščine v občini je sorazmerno malo. Zavarovanih je 400,6 ha območij, kar predstavlja 3,9 % ozemlja občine. Največ je kulturne krajine (362,5 ha), kar predstavlja 90,5 % vse dediščine v občini oziroma 3,5 % občine.

## 3.4 Varstvo kmetijskih zemljišč

### 3.4.1 Cilji

#### STRATEŠKI CILJI DRŽAVE ZA OBMOČJE OBČINE

Kmetijske dejavnosti se prednostno usmerja na območja z visokim pridelovalnim potencialom tal za kmetijsko rabo. Kmetijske dejavnosti se spodbuja na območjih s slabšim pridelovalnim potencialom tal za kmetijsko rabo, kadar se s tem omogoča ohranjanje kulturnih in simbolnih kakovosti krajine ali biotske raznovrstnosti ter naravnih vrednot.

#### STRATEŠKI CILJI REGIJE ZA OBMOČJE OBČINE

V RRP je kot ena izmed prioritet zapisana narava, podeželje, kmetijstvo in ribištvo/marikultura. V sklopu prioritete je sprejet ukrep razvoj sonaravnega kmetijstva. Cilji področja, ki so posebnega pomena z vidika regionalnega razvoja, so predvsem povečati delež samooskrbe, krepiti naravi prijazno kmetijstvo in zagotoviti čim več ekološke pridelave, ohraniti obdelano kulturno krajino, ohranjanje biotske pestrosti. Na te se navezujejo operativni cilji: povečati število kmetijskih gospodarstev, vključenih v ekološko kmetijstvo in druge sheme kakovosti, ter boljša dostopnost do zdrave - lokalno pridelane hrane; izboljšati tržno povezovanje proizvajalcev in potrošnikov: krepitev lokalnih oskrbnih verig ter prilagajanje kmetijske proizvodnje predvidenim posledicam klimatskih sprememb, ki vključuje tudi povečanje obsega površin z urejenim namakanjem.

#### STRATEŠKI CILJI OBČINE

V sklopu cilja ohranjanje naravnih in kulturnih kakovosti:

- Zagotavljanje ohranjanja pestrosti kulturne krajine v občini (ohranjanje in spodbujanje obdelovanja kmetijskih površin, preprečevanja zaraščanja, preprečevanjem pojava razpršene gradnje).

V sklopu cilja skrb za varstvo in izboljšanja stanja okolja:

- Spodbujanje razvoja ekološkega kmetovanja.

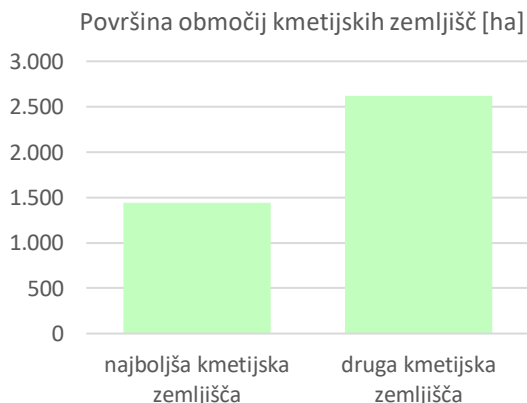
### 3.4.2 Stanje in težnje

#### Površina območij varstva kmetijskih zemljišč

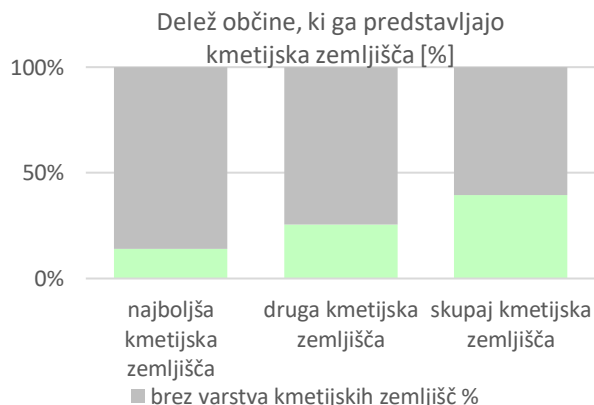
**Vključeni podatki/podkazalniki:** območja varstva kmetijskih zemljišč iz OPN, dejanska raba MKGP

**Preglednica 63:** Pregled površin varstva kmetijskih zemljišč.

Območja varstva kmetijskih zemljišč v občini Komen	Površina [ha]	Delež od vseh območij varstva kmetijskih zemljišč [%]	Delež od občine [%]
najboljša kmetijska zemljišča	1438,4	35,5	14,0
druga kmetijska zemljišča	2617,1	64,5	25,5
skupaj kmetijska zemljišča	4055,5	100,0	39,5

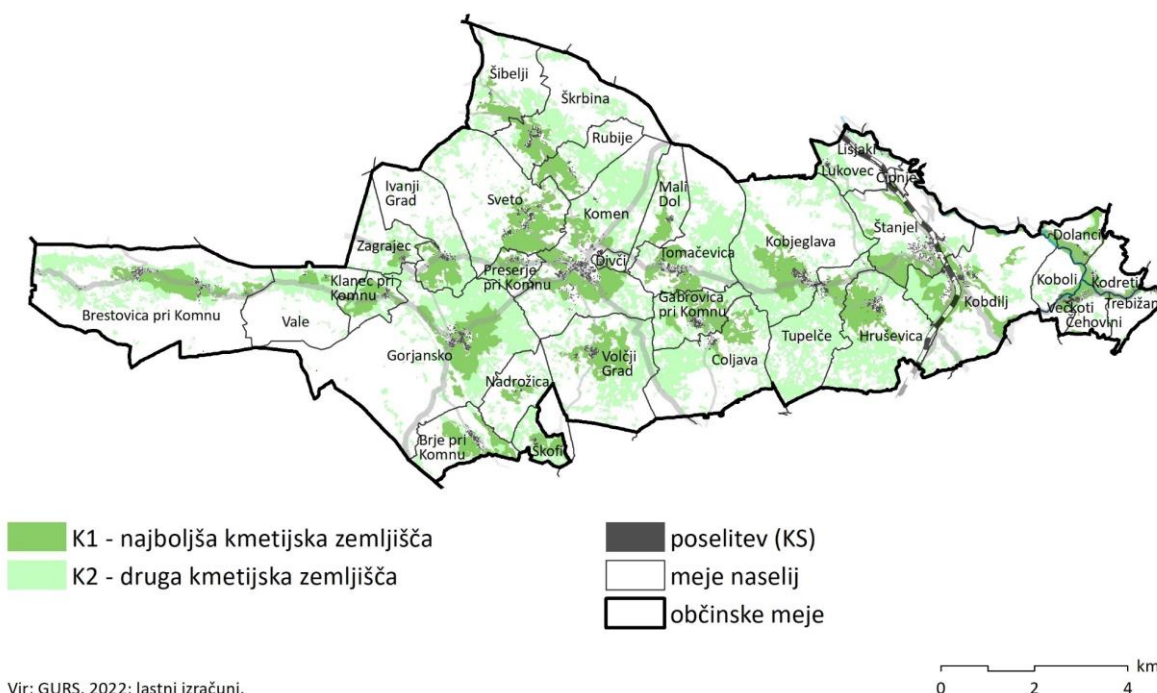


**Shema 121:** Površina območij kmetijskih zemljišč [ha]



**Shema 122:** Delež območja občine, ki ga predstavljajo kmetijska zemljišča.

## Območja varovanja kmetijskih zemljišč v občini Komen



Vir: GURS, 2022; lastni izračuni.

Slika 42: Območja varstva kmetijskih zemljišč iz OPN oziroma SD OPN.

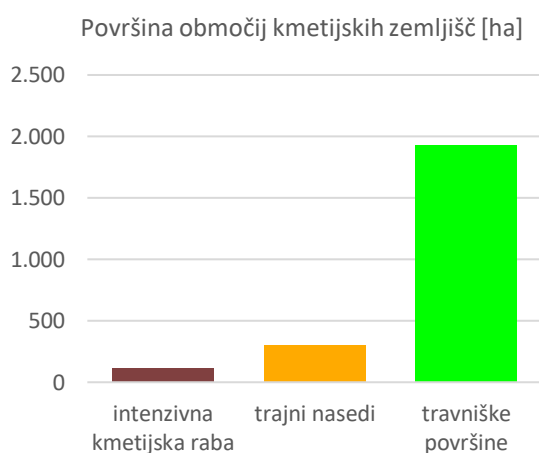
### Dejanska kmetijska raba

**Vključeni podatki/podkazalniki:** dejanska raba prostora MKGP

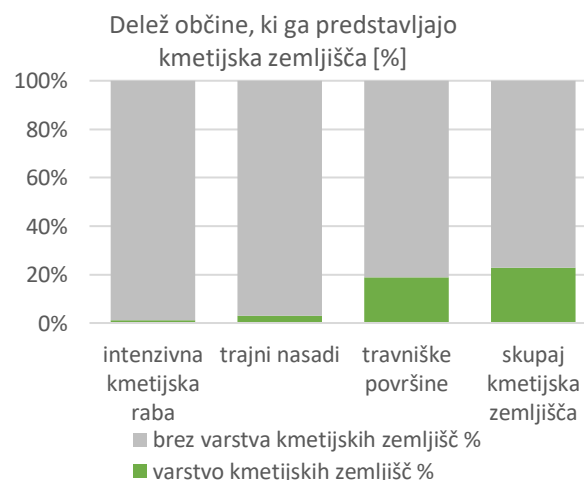
Na območju celotne občine je po podatkih MKGP skupno 2338,0 ha kmetijskih zemljišč, kar predstavlja 22,8 % površine celotne občine. Največ je travniških površin, ki predstavljajo 82,3 % vseh območij kmetijske rabe, sledijo trajni nasadi (12,7 %), najmanj pa je intenzivne kmetijske rabe (5,0 %).

Preglednica 64: Pregled površin dejanske rabe kmetijskih zemljišč.

Kmetijska zemljišča po dejanski rabi prostora v občini Komen	Površina [ha]	Delež od vseh območij kmetijske rabe [%]	Delež od občine [%]
intenzivna kmetijska raba	116,0	5,0	1,1
trajni nasadi	297,1	12,7	2,9
travniške površine	1924,8	82,3	18,8
skupaj kmetijska zemljišča	2338,0	100,0	22,8

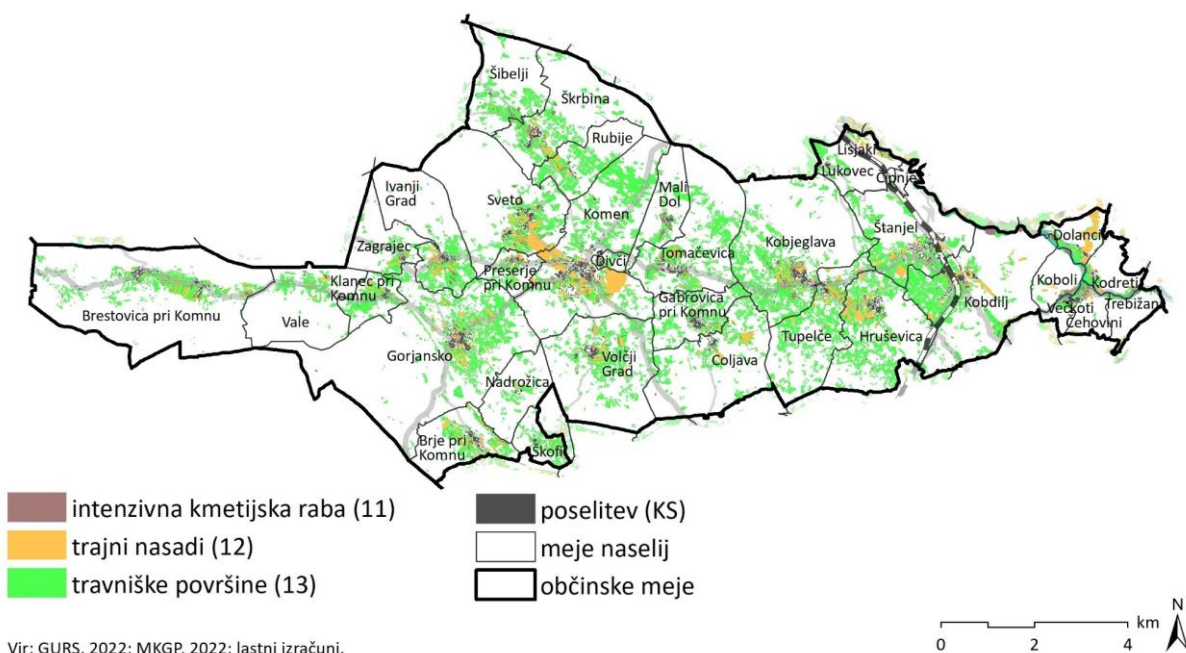


Shema 123: Površine kmetijskih zemljišč po dejanski rabi prostora MKGP [ha]



Shema 124: Delež občine, ki ga predstavljajo kmetijska zemljišča po dejanski rabi MKGP.

### Območja kmetijskih zemljišč po dejanski rabi MKGP v občini Komen



Vir: GURS, 2022; MKGP, 2022; lastni izračuni.

Slika 43: Območja kmetijskih zemljišč po dejanski rabi MKGP.

### Vključenost kmetijskih zemljišč v GERK

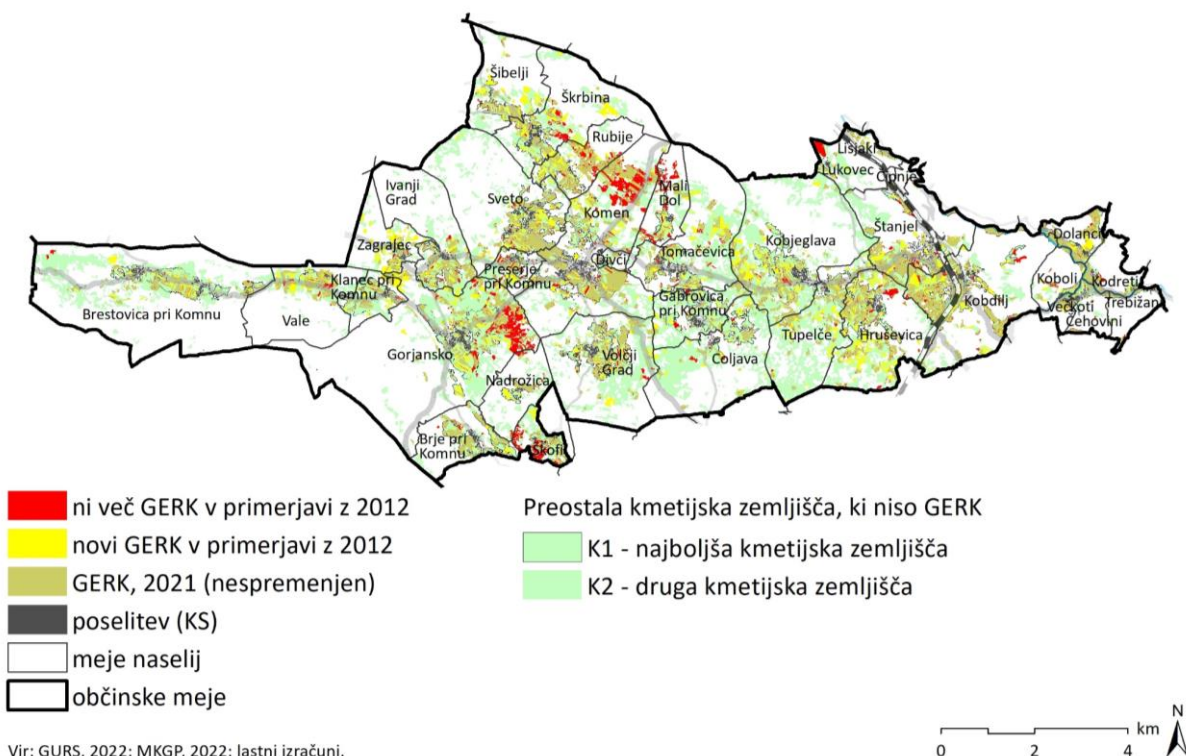
**Vključeni podatki/podkazalniki:** veljavna namenska raba prostora, podatki o GERK

Preglednica 65 prikazuje površine in deleže posamezne dejanske rabe na območjih GERK-ov. Prevladujejo trajni travniki (815,5 ha), potem sledijo travinje z razpršenimi neupravičenimi značilnostmi (214,9 ha) in vinogradi (207,2 ha). Ostale kategorije zasedajo manjši del območja GERK-ov.

Preglednica 65: Pregled površin GERK v občini.

Območja GERK po dejanski rabi prostora v občini Komen	Površina [ha]	Delež od vseh območij GERK [%]	Delež od občine [%]
Njiva	68,7	5,1	0,7
Začasno travinje	7,8	0,6	0,1
Jagode na njivi	0,2	0,0	0,0
Trajne rastline na njivskih površinah	4,5	0,3	0,0
Rastlinjak	0,1	0,0	0,0
Vinograd	207,2	15,5	2,0
Intenzivni sadovnjak	4,5	0,3	0,0
Ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak	9,1	0,7	0,1
Oljčnik	3,9	0,3	0,0
Trajni travnik	815,5	60,8	7,9
Travinje z razpršenimi neupravičenimi značilnostmi	214,9	16,0	2,1
Površine za ukrep odprava zaraščanja	0,2	0,0	0,0
Kmetijsko zemljišče v pripravi	3,4	0,3	0,0
Skupaj	1340,2	100,0	13,1

## Spremembe GERK-ov na območjih varstva kmetijskih zemljišč iz OPN v občini Komen



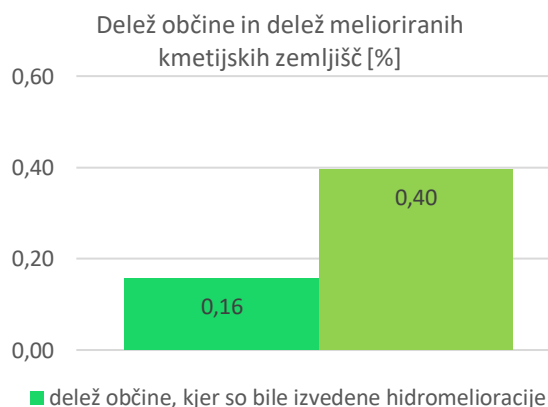
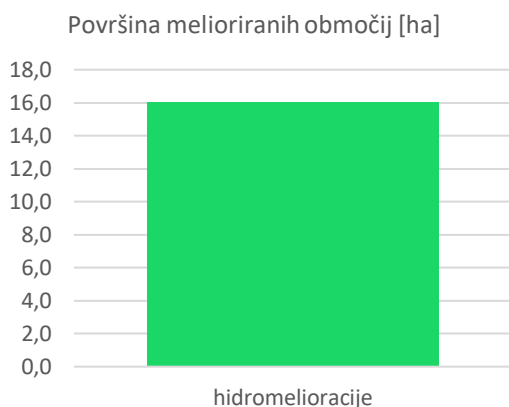
Slika 44: Spremembe GERK-ov na območjih varstva kmetijskih zemljišč iz OPN.

## Površina hidromelioriranih območij (HMO)

Vključeni podatki/podkazalniki: dejanska raba prostora, podatki o HMO

Preglednica 66: Pregled hidromelioriranih površin.

Območja izvedenih hidromelioracij zemljišč v občini Komen	Površina [ha]	Delež od občine [%]	Delež od vseh kmetijskih zemljišč v občini [%]
hidromelioracije	16,0	0,16	0,40

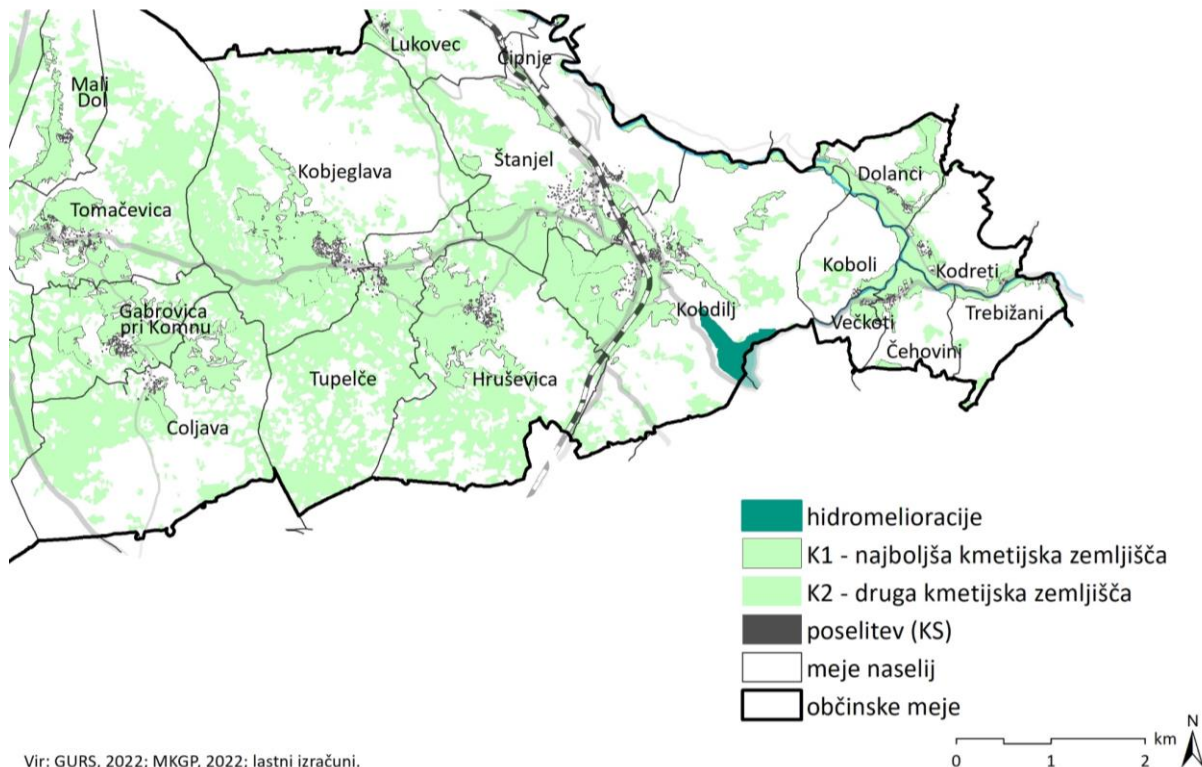


Shema 125: Površine hidromelioriranih območij [ha]

Shema 126: Delež območja občine in delež kmetijskih zemljišč, kjer so bile izvedene hidromelioracije.

Na območju občine je hidromelioriranih 16,0 ha kmetijskih zemljišč, kar predstavlja 0,40 % vseh kmetijskih zemljišč v občini in 0,16 % ozemlja občine. Gre za kmetijske površine v naselju Kobjdlj.

### Območja hidromelioracij kmetijskih zemljišč v občini Komen



Vir: GURS, 2022; MKGP, 2022; lastni izračuni.

Slika 45: Hidromeliorirana kmetijska zemljišča.

### 3.4.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev

V strateškem delu OPN so zapisane usmeritve za razvoj kmetijstva. 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.

V veljavni namenski rabi OPN je opredeljenih 1.438,4 ha najboljših kmetijskih zemljišč in 2617,1 ha drugih kmetijskih zemljišč. Danes se oba tipa glede na varstvo in smernice ohranjanja kmetijskih zemljišč obravnavana podobno. Skupaj naj bi tako bilo v občini 4.055,5 ha kmetijskih zemljišč, ki prekrivajo 39,5 % ozemlja občine. Dejansko je verjetno teh zemljišč nekoliko manj, po dejanski rabi je namreč kmetijskih zemljišč v občini 2.338,0 ha, kar predstavlja 22,8 % občine. Največ je travniških površin, ki predstavljajo 82,3 % kmetijske rabe, trajni nasadi predstavljajo 12,7 %, intenzivna kmetijska raba pa predstavlja 5,0 % kmetijske rabe. Večina kmetijskih zemljišč je vključena v GERK-e, ki so se med letoma 2012 in 2021 nekoliko spremenila. Največ GERK-ov je bilo izbrisanih v naselju Gorjansko, Komen in Mali Dol.

## 3.5 Varovanje in funkcije gozdov

### 3.5.1 Cilji

#### STRATEŠKI CILJI DRŽAVE ZA OBMOČJE OBČINE

V SPRS ni zapisanih specifičnih ciljev za regijo ali občino, ki bi se nanašali na varovanje gozdov.

#### STRATEŠKI CILJI REGIJE ZA OBMOČJE OBČINE

V RRP so gozdne površine omenjene v sklopu ukrepa ohranjanje narave in biodiverzitete. V regiji je stanje naravnega okolja razmeroma ugodno, saj gozd pokriva 57 % regije. Razvoj naravnih ekosistemov v gozdu je pozitiven, naravni procesi potekajo razmeroma nemoteno. Izjema je priobalno območje, kjer je delež gozda manjši od 20 % in bi bilo potrebno njegov delež zaradi zagotavljanja biotopske funkcije gozdov povečati. Vzpodbuditi je potrebno normalno gospodarjenje z gozdom in tako povečati odpornost naravnih ekosistemov na naravne ujme, bolezni, škodljivce in klimatske spremembe.

#### STRATEŠKI CILJI OBČINE

V strateškem delu OPN zastavljeni cilji in usmeritve občine:

V sklopu cilja ohranjanje naravnih in kulturnih kakovosti:

- Zagotavljanje varstva naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti.

V sklopu cilja s prostorskimi omejitvami usklajen prostorski razvoj:

- Izboljšanje zaščite ogroženih območij, predvsem iz vidika varstva pred požarom.

### 3.5.2 Stanje in težnje

#### Gozdna zemljišča po dejanski in namenski rabi prostora

**Vključeni podatki/podkazalniki:** veljavna namenska raba, dejanska raba MKGP.

V občini je po namenski rabi opredeljenih 5.894,77 ha gozdnih zemljišč, kar predstavlja 57,4 % območja občine.

Po dejanski rabi je bilo v občini leta 2021 6.128,8 ha gozda, kar predstavlja 59,7 % območja občine. Obseg gozda se je med letoma 2012 in 2021 zmanjšal za 225,1 ha oziroma 3,5 %.

#### Varovalni gozdovi

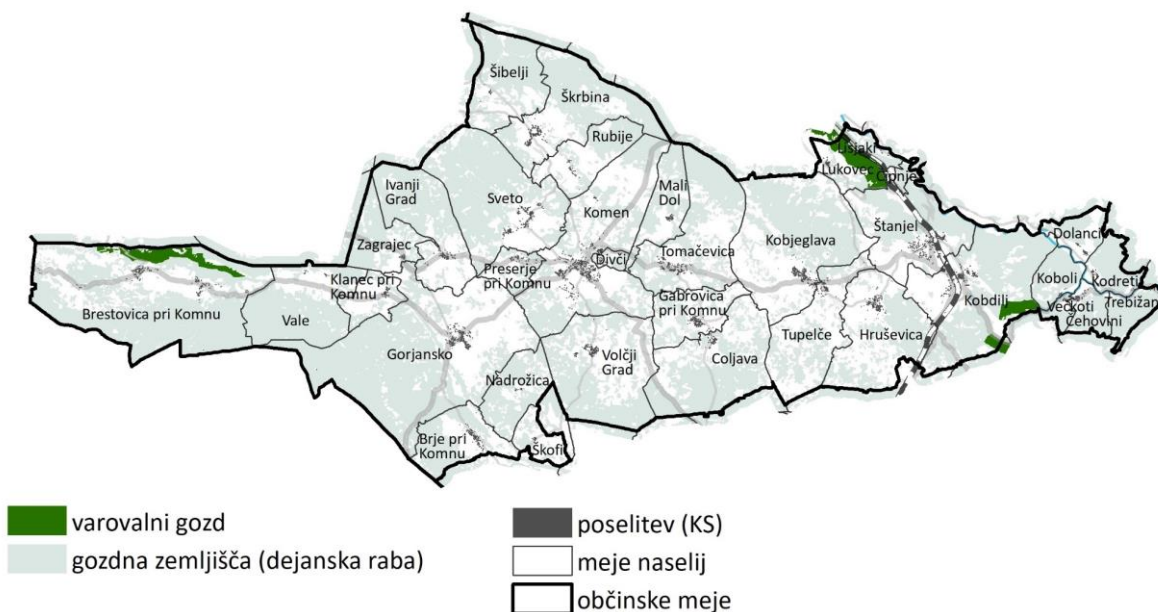
**Vključeni podatki/podkazalniki:** varovalni gozdovi

V občini je 130,5 ha površin varovalnega gozda, ki predstavlja 1,3 % celotne občine. Nahaja se predvsem v naseljih na vzhodnem in skrajnem zahodnem delu občine (Brestovica pri Komnu, Lukovec, Kobjilj).

**Preglednica 67:** Površine in deleži območij varstva gozdov.

Območja varstva gozdov v občini Komen	Površina [ha]	Delež od vseh območij varstva gozdov [%]	Delež od občine [%]
varovalni gozd	130,5	100,0	1,3

## Območja varovanja in ohranjanja gozdov v občini Komen



Slika 46: Območja varovanja in ohranjanja gozdov.

### Funkcije gozdnih zemljišč

**Vključeni podatki/podkazalniki:** funkcije gozdnih zemljišč Zavoda za gozdove RS

Poleg varovalnih gozdov so v občini pomembne tudi funkcije gozdov. Zakon o gozdovih funkcije gozdov deli na ekološke, socialne in proizvodne. Posamezne funkcije so dodatno ločene po stopnjah, pri čemer, 1. stopnja pomeni, da funkcija določa način gospodarjenja z gozdom, 2. stopnja pomeni, da funkcija pomembno vpliva na način gospodarjenja z gozdom, 3. stopnja pa, da funkcija le deloma vpliva na način gospodarjenja z gozdom.

V poročilu obravnavamo predvsem 1. stopnjo vseh treh vrst funkcij, ki jih prikazujemo na sliki 47. Podrobno so po posamezni vrsti funkcij opredeljeni še podrobni tipi funkcij.

Med ekološke funkcije zakon uvršča:

- varovanje gozdnih zemljišč in sestojev,
- hidrološke funkcije,
- funkcija ohranjanja biotske raznovrstnosti ter
- klimatske funkcije.

Med socialne funkcije pa:

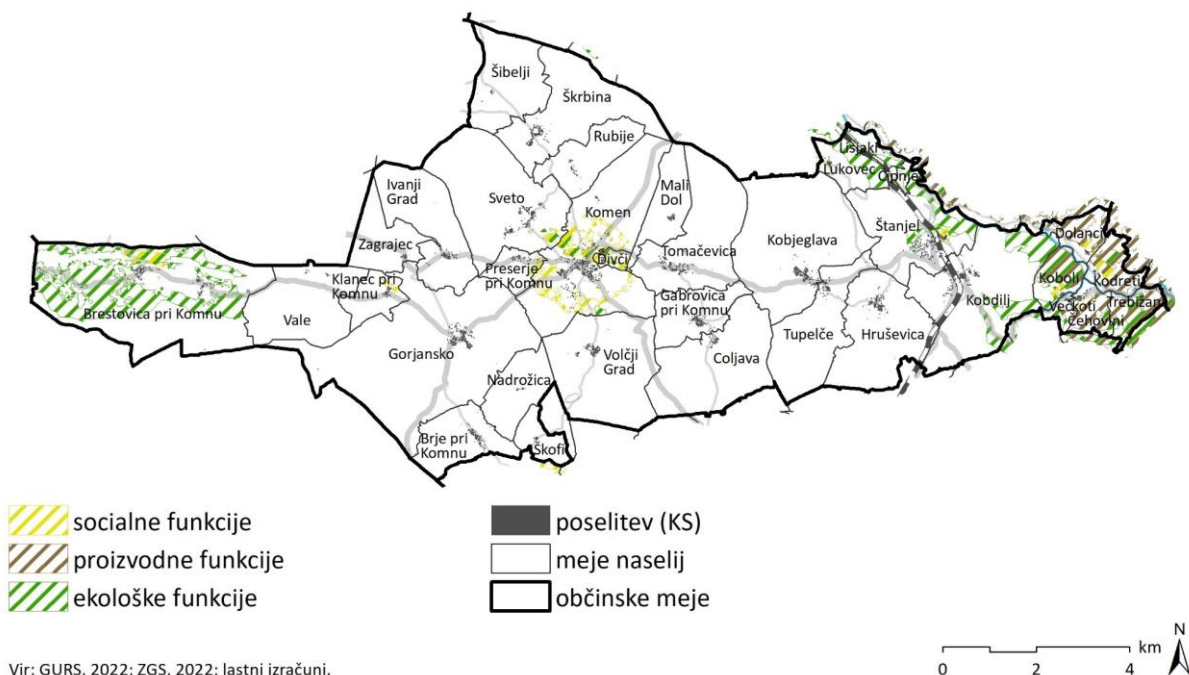
- zaščitna funkcija – varovanje objektov,
- rekreacijska,
- turistična,
- poučna,
- raziskovalna,
- higiensko – zdravstvena funkcija,
- funkcija varovanja naravnih vrednot,
- funkcija varovanja kulturne dediščine,
- obrambna ter
- estetska funkcija.

Med proizvodnimi pa najdemo funkcije kot so:

- lesno proizvodna funkcija,
- funkcija pridobivanja drugih gozdnih dobrin in
- lovngospodarska funkcija.

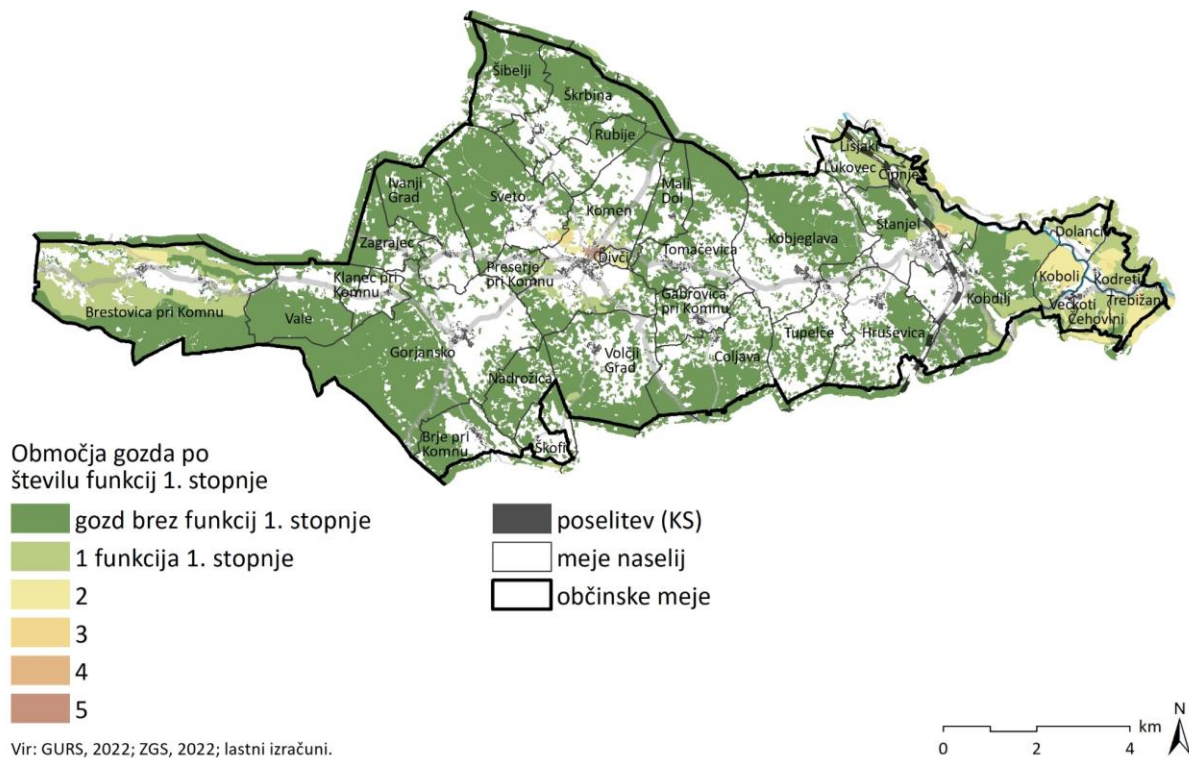


## Funkcije gozdov prve stopnje v občini Komen



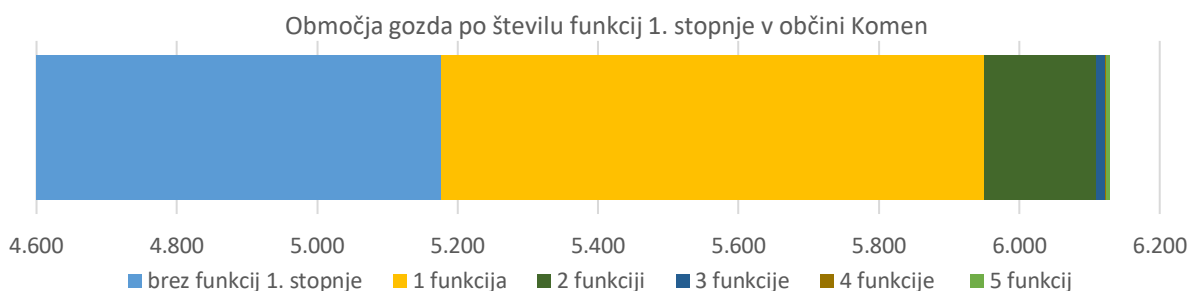
Območja gozdov ločimo tudi po številu raznovrstnih funkcij 1. stopnje, ki jih opravljajo. V občini Komen ima kar 15,5 % vseh gozdov vsaj eno funkcijo. Socialne funkcije 1. stopnje se pojavljajo na 161,2 ha zemljišč, ekološke na 757,5 ha, proizvodne pa na 307,0 ha. Ker lahko določeno območje hkrati opravlja več funkcij in je zato njegov pomen v prostoru toliko večji, v nadaljevanju prikazujemo površine in delež gozda po številu funkcij 1. stopnje, ki jih ta opravlja. V občini Komen je 84,5 % gozda brez funkcij 1. stopnje. Nekatera območja gozdov na območjih naselij Divči, Komen in Štanjel opravljajo kar 4 oz. 5 funkcij hkrati.

## Gozdovi in območja gozdov z eno ali več funkcijami 1. stopnje



**Preglednica 68:** Območja gozda po številu funkcij 1. stopnje v občini

Območja gozda po številu funkcij 1. stopnje v občini Komen	Površina [ha]	Delež od vsega gozda v občini [%]	Delež od občine [%]
gozd MKGP	6.128,8	100,0	59,7
gozd z vsaj eno ali več funkcij 1 stopnje	951,9	15,5	9,3
gozd z ekološkimi funkcijami	757,5	12,4	7,4
gozd s socialnimi funkcijami	161,2	2,6	1,6
gozd s proizvodnimi funkcijami	307,0	5,0	3,0
brez funkcij 1. stopnje	5.177,0	84,5	50,4
1 funkcija	773,1	12,6	7,5
2 funkciji	159,0	2,6	1,5
3 funkcije	13,5	0,2	0,1
4 funkcije	1,3	0,0	0,0
5 funkcij	5,0	0,1	0,0



**Shema 127:** Območja gozda po številu funkcij 1. stopnje.

Izvedena je bila tudi podrobna analiza posameznega tipa funkcij. Obravnavane so bile 1. stopnje socialnih, ekoloških in tudi proizvodnih funkcij. Pri socialnih funkcijah prevladujejo obrambna funkcija in higiensko-zdravstvena funkcija.

**Preglednica 69:** Socialne funkcije gozda 1. stopnje v občini.

Socialne funkcije gozda 1. stopnje v občini Komen	Površina socialnih funkcij [ha]	Delež posamezne funkcije glede na vse funkcije 1. stopnje	Delež od občine [%]
zaščitna	47,2	24,3	0,5
higiensko-zdravstvena	108,3	55,6	1,1
rekreacijska	6,5	3,3	0,1
turistična	12,1	6,2	0,1
estetska	20,5	10,5	0,2
skupaj*	161,2	-	1,6

\* površina, ki je pokrita z eno ali več ekološkimi funkcijami.

Območij gozda z vsaj eno ekološko funkcijo obsega 757,5 ha. Največjo površino zajema funkcija varovanja gozdnih zemljišč in sestojev (403,1 ha), najmanjšo površino funkcija ohranjanja biotske raznovrstnosti (16,5 ha).

**Preglednica 70:** Ekološke funkcije gozda 1. stopnje v občini

Ekološke funkcije gozda 1. stopnje v občini Komen	Površina ekoloških funkcij [ha]	Delež posamezne funkcije glede na vse funkcije 1. stopnje	Delež od občine [%]
funkcija varovanja gozdnih zemljišč in sestojev	403,1	52,5	3,9
hidrološka	297,2	38,7	2,9
funkcija ohranjanja biotske raznovrstnosti	16,5	2,2	0,2
klimatska	50,3	6,6	0,5
skupaj*	757,5	-	7,4

\* površina, ki je pokrita z eno ali več ekološkimi funkcijami.

Pri proizvodnih funkcijah prevladuje lesnoproizvodna funkcija, ki je prisotna na približno 307,0 ha oz. je prisotna na 3,0 % ozemlja občine.

Preglednica 71: Proizvodne funkcije gozda 1. stopnje v občini

Proizvodne funkcije gozda 1. stopnje v občini Komen	Površina proizvodnih funkcij [ha]	Delež posamezne funkcije glede na vse funkcije 1. stopnje	Delež od občine [%]
lesnoproizvodna	307,0	100,0	3,0

\* površina, ki je pokrita z eno ali več proizvodnimi funkcijami.

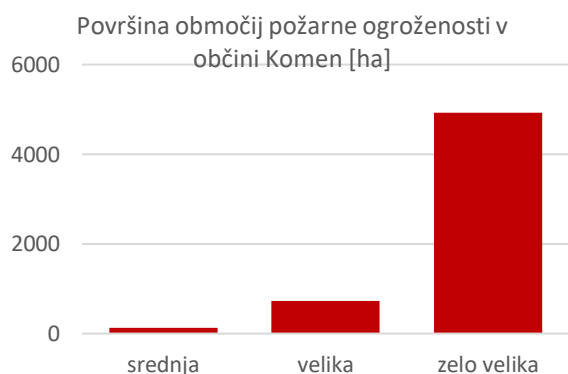
### Požarna ogroženost gozdov

**Vključeni podatki/podkazalniki:** požarna ogroženost Zavoda za gozdove RS.

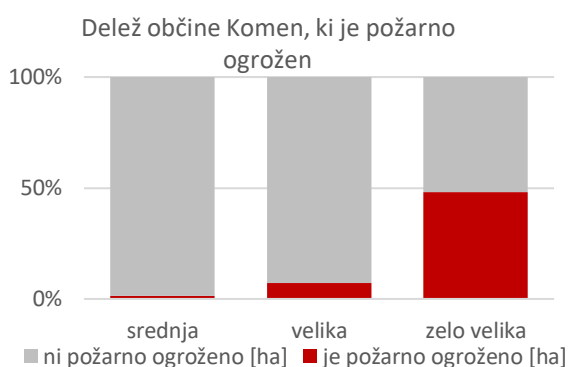
Območja gozdov opazujemo tudi v zvezi z njihovo požarno ogroženostjo. Zanimajo nas predvsem območja, kjer je požarna ogroženost zelo velika ali velika. V občini Komen so območja zelo velike požarne nevarnosti, ki se pojavlja na 4930,8 ha gozda, kar predstavlja kar 48,0 % ozemlja občine. Zelo velika požarna ogroženost gozdov je prisotna izven naselij po celotni občini.

Preglednica 72: Požarna ogroženost gozdov v občini.

Požarna ogroženost v občini Komen	Površina [ha]	Delež od vseh območij požarne ogroženosti [%]	Delež od občine [%]
srednja	132,5	2,3	1,3
velika	727,6	12,6	7,1
zelo velika	4930,8	85,1	48,0
skupaj	5790,8	100,0	56,4

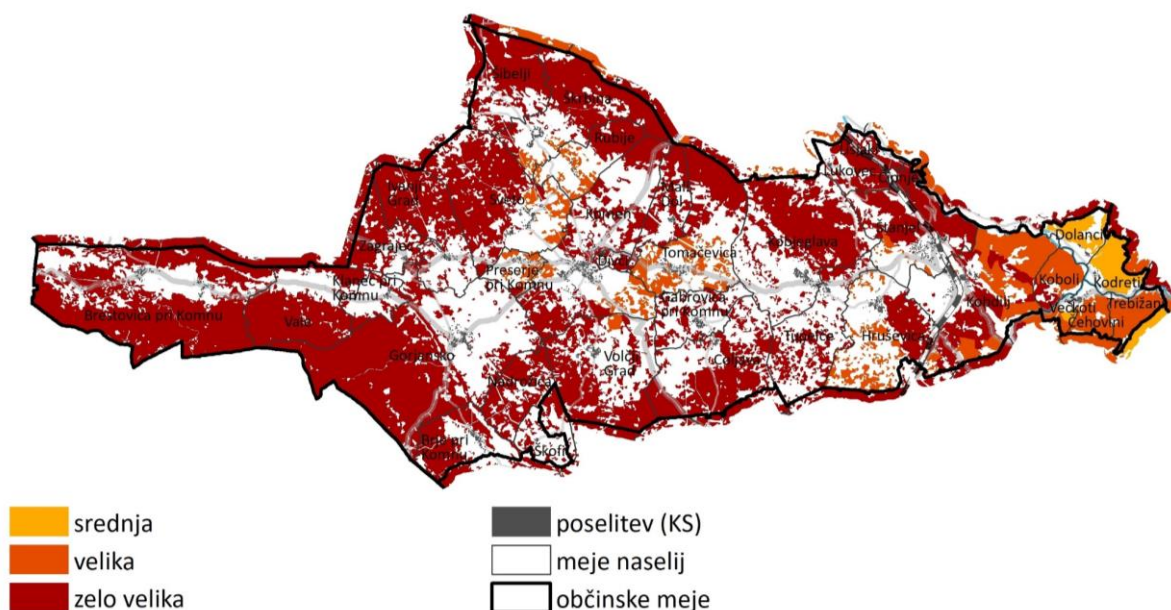


Shema 128: Površina območij požarne ogroženosti [ha].



Shema 129: Delež območja občine, ki je požarno ogrožen.

### Požarna ogroženost gozdov v občini Komen



Slika 49: Požarna ogroženost na območju občine.

### 3.5.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev

Za varstvo gozdov občina nima zapisanih specifičnih ciljev, zgolj nekatere usmeritve. Za varstvo gozdov pred požarom na Krasu in drugih požarno ogroženih gozdovih se sprejmejo in izvajajo ukrepi, predpisani za varstvo pred požari. V občini je po dejanski rabi 6.128,8 ha gozda, po veljavni namenski rabi prostora pa naj bi bilo območij gozdov 5.894,8 ha. Razlika ni velika, gre predvsem na račun večje poraščenosti z gozdom, kot je ta prikazana v OPN.

Požarna ogroženost na področju Krasa je zelo velika, kar se je pokazalo tudi letos (2022) poleti v obsežnem požaru. Zajel je skupaj 3.707 ha površin, od tega 2.902 ha gozdov, kar predstavlja 78 % celotnega požarišča. Ker se je požar širil tudi iz sosednje Italije in nazaj, znaša skupna pogorela površina okrog 4.500 ha. Požarišče je obsegalo tudi ozemlje občine Komen, in sicer zahodni del občine, v naselju Brestovica pri Komnu. Potrebna bo sanacija uničenega gozda. Predvideva se preventivno ustvarjanje protipožarnih presek.

## 3.6 Varstvo vodnih virov

### 3.6.1 Cilji

#### STRATEŠKI CILJI DRŽAVE ZA OBMOČJE OBČINE

Vode se izkoriščata za oskrbne, gospodarske in turistično-rekreacijske namene, pri čemer se zagotavlja njihovo varstvo v smislu trajne ohranitve kemijskega in ekološkega stanja ter obnovljivosti naravnega vira ter varstva ekološkega, krajinskega in doživljajskega pomena voda v krajini, vključno s kvalitetnimi posegi človeka (mlinščice, pomoli, kulturni sloji ipd.). Zaradi ranljivosti podzemnih voda in vodnih virov za oskrbo prebivalstva, se dejavnosti umešča v prostor v območja najmanjše ranljivosti ter s tako tehnološko prilagoditvijo rabe, da se kvaliteta podzemnih voda ali vodnih virov ne poslabšuje in njihova količina ne zmanjšuje.

#### STRATEŠKI CILJI REGIJE ZA OBMOČJE OBČINE

V RRP je zapisana prioriteta zelena regija, v sklopu katere je ukrep oskrba s pitno vodo. Cilj ukrepa je zagotavljanje dolgoročno varne oskrbe s pitno vodo, priključitev naselij na javni vodovod (kjer to še ni urejeno), varstvo vodnih virov, prilagajanje sistema klimatskim spremembam.

#### STRATEŠKI CILJI OBČINE

V strateškem delu OPN zastavljeni cilji in usmeritve občine:

V sklopu cilja skrb za varstvo in izboljšanja stanja okolja:

- Zmanjšanje onesnaženja površinskih in podzemnih voda
- Zagotavljanje ustreznega razvoja na območjih varstva pitne vode.

### 3.6.2 Stanje in težnje

#### Površina območij varstva vodnih virov

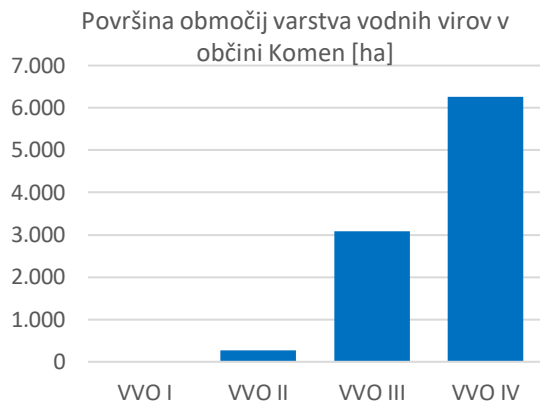
**Vključeni podatki/podkazalniki:** vodovarstvena območja

Na območju občine Komen je opredeljenih 9.631,7 ha območij varstva vodnih virov (VVO I 4,5 ha, VVO II 275,8 ha, VVO III 3.083,6 ha in VVO IV 6.267,8 ha), kar predstavlja 93,8 % območja občine.

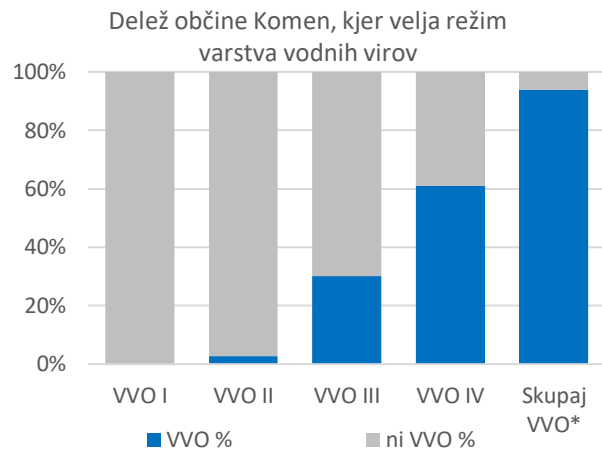
**Preglednica 73:** Velikost in delež območij varstva vodnih virov.

Območja varstva vodnih virov (VVO) v občini Komen	Površina [ha]	Delež od VVO [%]	Delež od občine [%]
VVO I	4,5	0,0	0,0
VVO II	275,8	2,9	2,7
VVO III	3083,6	32,0	30,0
VVO IV	6267,8	65,1	61,1
Skupaj VVO*	9631,7	100,0	93,8

\* površina, ki je pokrita z enim ali več območji varstva vodnih virov



Shema 130: Območja varstva vodnih virov [ha]



Shema 131: Delež občine, ki je pokrit s posameznim režimom varstva vodnih virov.

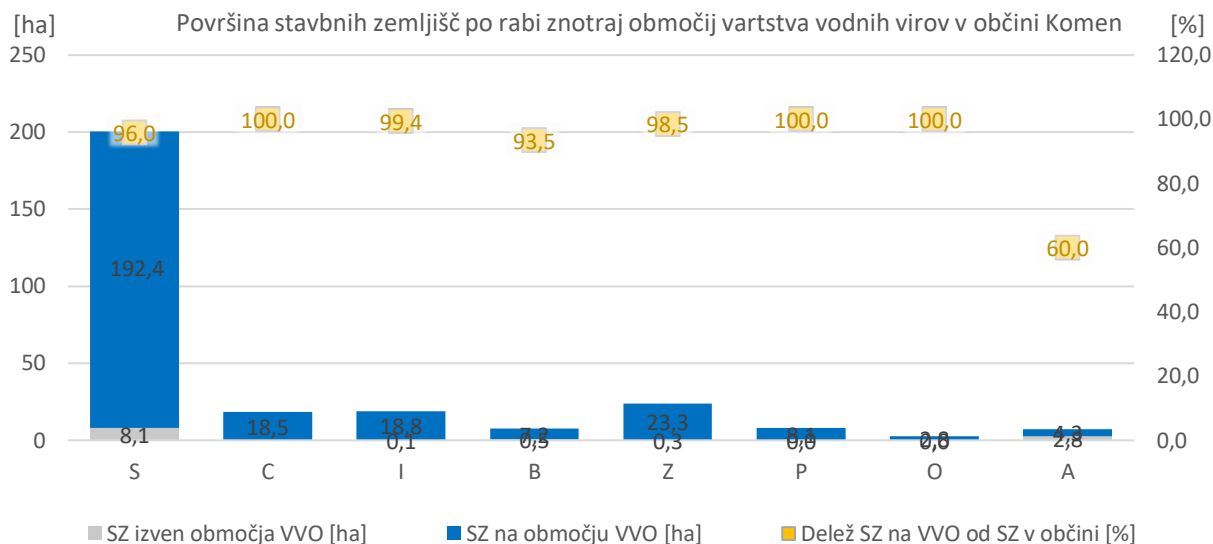
### Namenska raba na območjih varstva vodnih virov

**Vključeni podatki/podkazalniki:** vodovarstvena območja, veljavna namenska raba

Na območju varstva vodnih virov v občini je skupno 275,4 ha stavbnih zemljišč, kar predstavlja večino (95,9 %) vseh stavbnih zemljišč v občini. Največ območij varstva vodnih virov je na namenski rabi območja stanovanj (192,4 ha).

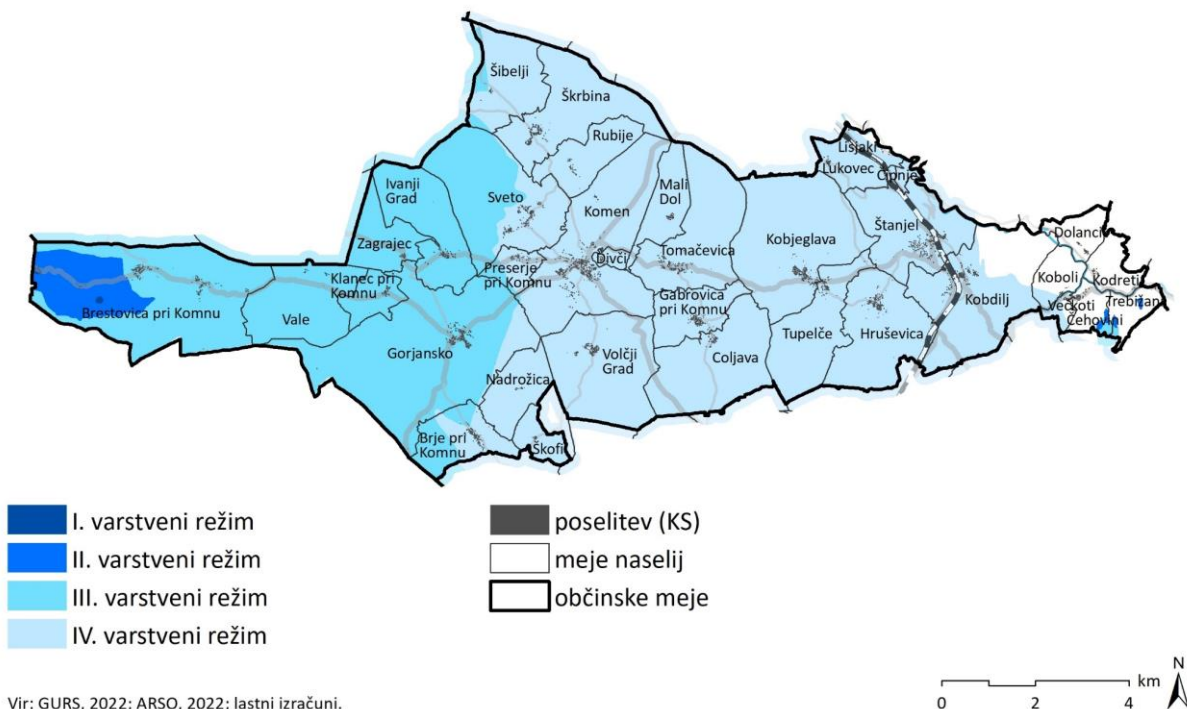
**Preglednica 74:** Stavbna zemljišča na območju VVO v občini.

SZ ime	SZ oznaka	Površina SZ [ha]	SZ na območju VVO [ha]	SZ izven območja VVO [ha]	Delež SZ na VVO od SZ v občini [%]	pozidano ha	nepozidano ha
območja stanovanj	S	200,5	192,4	8,1	96,0	46,6	145,7
območja centralnih dejavnosti	C	18,5	18,5	0,0	100,0	5,0	13,5
območja proizvodnih dejavnosti	I	18,9	18,8	0,1	99,4	10,6	8,3
posebna območja	B	7,7	7,2	0,5	93,5	4,4	2,8
območja zelenih površin	Z	23,7	23,3	0,3	98,5	14,3	9,0
območja prometnih površin	P	8,1	8,1	0,0	100,0	6,2	1,8
območja okoljske infrastrukture	O	2,8	2,8	0,0	100,0	1,2	1,7
površine razpršene poselitve	A	7,1	4,3	2,8	60,0	1,1	3,1
Občina Komen		287,3	275,4	11,9	95,9	89,3	186,1



Shema 132: Površina stavbnih zemljišč znotraj območij ohranjanja narave [ha].

### Območja ohranjanja in varovanja vodnih virov v občini Komen



Vir: GURS, 2022; ARSO, 2022; lastni izračuni.

Slika 50: Območja varstva vodnih virov.

### 3.6.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev

Skupaj je v občini 9.631,7 ha območij varstva vodnih virov, kar predstavlja kar 93,8 % območja celotne občine. Na območju varstva vodnih virov je tako tudi večina stavbnih zemljišč (275,4 ha, 95,9 %), od tega večina (192,4 ha) območja stanovanj. Za varstvo vodnih virov občina nima zapisanih specifičnih ciljev. Za gradnjo in druge prostorske ureditve na vodovarstvenih območjih je treba upoštevati državne in občinske predpise, ki se nanašajo na ta območja. Na območju občine se nahajajo pomembni vodni viri (zajetje Klariči pri Brestovici pri Komnu). Predstavljajo vodni vir za celotno območje Krasa. Vse obstoječe vodne vire je treba varovati pred onesnaženjem.

## 3.7 Vodna in priobalna zemljišča

### 3.7.1 Cilji

#### STRATEŠKI CILJI DRŽAVE ZA OBMOČJE OBČINE

V SPRS ni zapisanih specifičnih ciljev za regijo ali občino, ki bi se nanašali na varstvo ali omejitve na vodnih ali na priobalnih zemljiščih.

#### STRATEŠKI CILJI REGIJE ZA OBMOČJE OBČINE

V RRP ni zapisanih specifičnih ciljev za regijo ali občino za območja vodnih ali priobalnih zemljiščih.

#### STRATEŠKI CILJI OBČINE

V strateškem delu OPN ni zapisanih ciljev in usmeritev s področja vodnih in priobalnih zemljišč.

### 3.7.2 Stanje in težnje

#### Površina območij vodnih in priobalnih zemljišč

**Vključeni podatki/podkazalniki:** vodna in priobalna zemljišča.

Medtem ko je podatek o vodnih zemljiščih prevzet iz evidence DRSV, so priobalna zemljišča določena računsko in sicer priobalna območja ob vodah 1. reda obsegajo površine do 15 metrov od meje vodnega zemljišča, pri vodah 2. reda pa 5 metrov od meje vodnega zemljišča. Priobalna zemljišča so tako določena, kot to določa Zakon o vodah. Na območju občine Komen ni vod 1. reda. Najbližja voda 1. reda je reka Vipava.

**Preglednica 75:** Velikost in delež območij vodnih in priobalnih zemljišč v občini.

Zemljišča v občini Komen	Skupaj [ha]	Delež občine [%]
vodno zemljišče	19,52	0,2
priobalno zemljišče	30,36	0,3

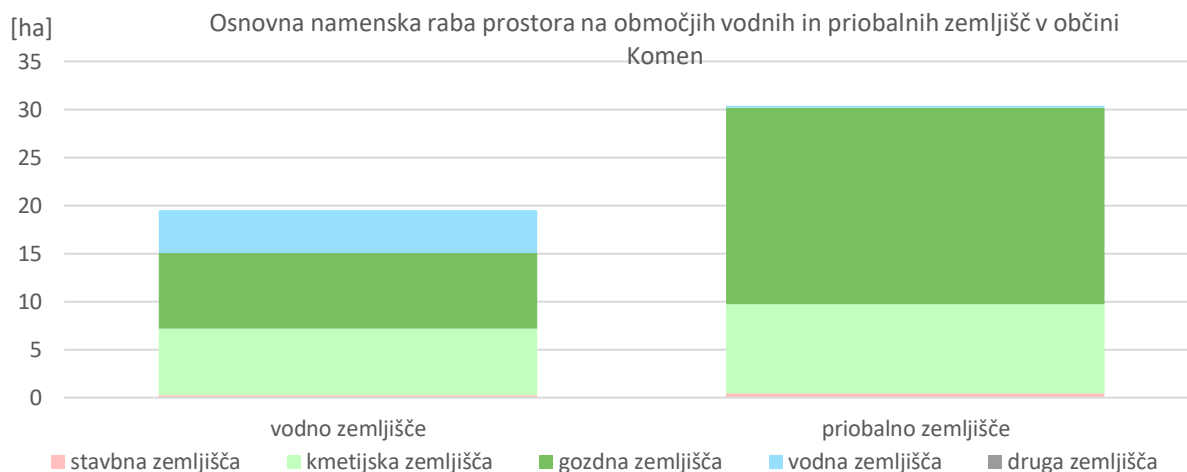
#### Stavbna zemljišča na območjih vodnih in priobalnih zemljišč

**Vključeni podatki/podkazalniki:** vodna in priobalna zemljišča, namenska raba prostora OPN in njegovih sprememb in dopolnite.

Po namenski rabi prostora stavbna zemljišča posegajo v območja vodnih zemljišč na 0,23 ha površin, v priobalna zemljišča pa na dodatnih 0,43 ha površin. Skupaj je v občini 19,52 ha vodnih zemljišč in 30,36 ha priobalnih zemljišč.

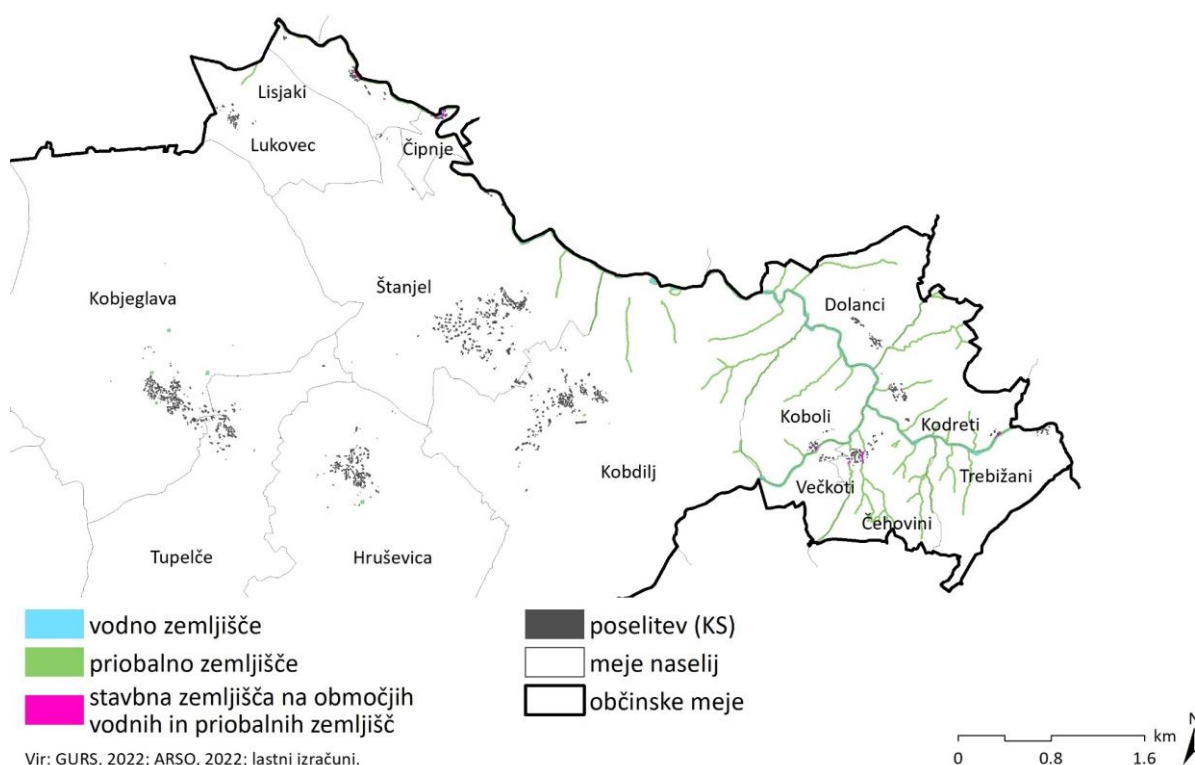
**Preglednica 76:** Velikost in delež območij vodnih in priobalnih zemljišč v občini.

Zemljišča v občini Komen	Skupaj [ha]	Stavbna zemljišča	Kmetijska zemljišča	Gozdna zemljišča	Vodna zemljišča
vodno zemljišče	19,52	0,23	6,95	7,86	4,48
priobalno zemljišče	30,36	0,43	9,28	20,46	0,19



Shema 133: Površine osnovne namenske rabe prostora na območjih vodnih in priobalnih zemljišč [ha].

### Območja vodnih in priobalnih zemljišč na vzhodnem območju občine Komen



Slika 51: Območja vodnih in priobalnih zemljišč na vzhodnem območju občine.

### 3.7.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev

Za vodna in priobalna zemljišča občina nima zapisanih ciljev. Gre sicer za sorazmerno nov, pred kratkim določen in opredeljen podatkovni sloj, ki določa območja vodnih zemljišč oziroma območja omejitvev, ki temeljijo na Zakonu o vodah (ZV-1). Potrebne bodo posodobitve in upoštevanje novega sloja omejitvev pri opredelitvi namenske rabe prostora v novih generacijah občinskih prostorskih aktov.



## 3.8 Varstvo drugih naravnih virov

### 3.8.1 Cilji

#### STRATEŠKI CILJI DRŽAVE ZA OBMOČJE OBČINE

Usmeritve glede rabe naravnih virov. Dejavnosti in prostorske ureditve se umešča v prostor tako, da se pri tem ne zmanjšuje možnosti za izkoriščanje ali rabo neobnovljivih naravnih virov v prihodnosti ter tako, da je čim manj možnosti za nastanek onesnaženj naravnih virov, ki bi lahko potencialno zmanjšala njihovo kvaliteto in uporabnost.

Pri izkoriščanju mineralnih surovin se stremi k optimizaciji pridobivanja in postopnemu zapiranju manjših objektov ter sanaciji nelegalnih kopov. Število objektov se optimizira glede na okoljska, gospodarska in družbena merila, ki vključujejo tudi geološko ustreznost, zadostno količino zaloga, dovolj veliko letno proizvodnjo, funkcionalno povezanost z uporabniki, transportni radij prodaje, vidno neizpostavljenost območij in primerno oddaljenost od poselitve. V območjih naravnih kakovosti prostora se kope praviloma sanira s povrnitvijo v naravno stanje ali v sekundarni biotop, v območjih prednostne rabe naravnih virov v zemljišča, namenjena primarnim dejavnostim, na območjih poselitve v urbane rabe, na območjih prepoznavnosti pa v tako obliko, ki je najbolj optimalna z vidika zagotavljanja prepoznavnosti prostora.

#### STRATEŠKI CILJI REGIJE ZA OBMOČJE OBČINE

V RRP ni zapisanih specifičnih ciljev za regijo ali občino na področju varstva drugih naravnih virov.

#### STRATEŠKI CILJI OBČINE

V strateškem delu OPN ni zastavljenih ciljev s področja varstva drugih naravnih virov. Zapisano je le, da je na območju občine Komen predvideno eno območje površin nadzemnega pridobivalnega prostora (Štanjel). Zanj je država podelila rudarsko pravico za izkoriščanje mineralnih surovin (naravnega kamna in tehničnega kamna – dolomita). To območje se lahko šteje med razvrednotena območja v občini.

### 3.8.2 Stanje in težnje

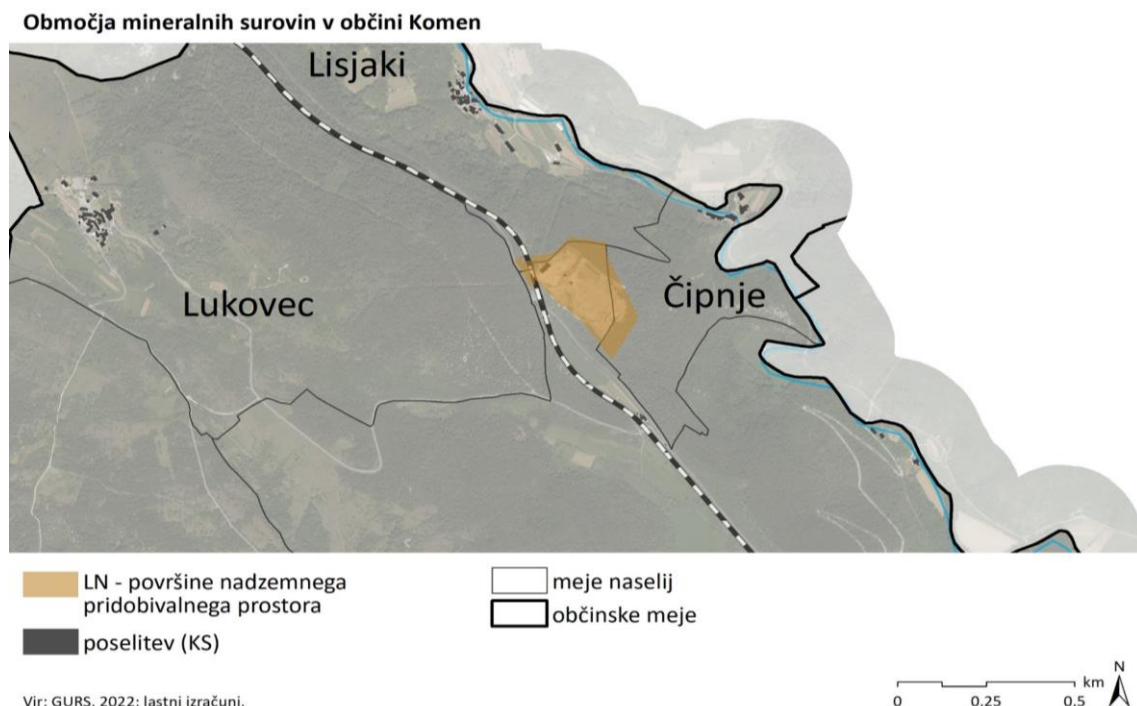
#### Območja pridobivanja mineralnih surovin

**Vključeni podatki/podkazalniki:** namenska raba prostora OPN in njegovih sprememb ter dopolnitev

Območja mineralnih surovin v občini Komen skupaj obsegajo 6,1 ha, kar predstavlja zgolj 0,1 % površine celotne občine. Večje območje površin nadzemnega pridobivalnega prostora se nahaja v naselju Štanjel.

Preglednica 77: Površina in delež območij mineralnih surovin.

Območja mineralnih surovin v občini Komen	Površina [ha]	Delež od vseh območij pridobivanja mineralnih surovin [%]	Delež od občine [%]
površine nadzemnega pridobivalnega prostora	6,1	100,0	0,1



Slika 52: Območja mineralnih surovin.

### 3.8.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev

Občina ima sorazmerno malo območij mineralnih surovin, ki skupaj obsegajo 6,1 ha oz. 0,1 % občine. V OPN je glede tega področja zapisano, da je na območju občine Komen predvideno eno območje površin nadzemnega pridobivalnega prostora (Štanjel). Zanj je država podelila rudarsko pravico za izkoriščanje mineralnih surovin (naravnega kamna in tehničnega kamna – dolomita). Med razvrstena območja v občini lahko štejemo območje kamnoloma pod Štanjelom.

## 3.9 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

### 3.9.1 Cilji

#### STRATEŠKI CILJI DRŽAVE ZA OBMOČJE OBČINE

Z vidika predmetnega področja v SPRS ni zapisanih specifičnih ciljev za regijo ali občino. Veljajo splošne usmeritve: Naselja se načrtuje tako, da so posledice morebitnega požara, poplave, potresa, plazov, erozije ali vojnih razmer čim manjše. Za obstoječa naselja se varstvo pred poplavami in hudournim delovanjem voda načrtuje prvenstveno z urejanjem stoječih in tekočih voda v zaledju naselij.

Na območjih z izrazito naravno dinamiko se varne življenjske razmere omogoči s sanacijo žarišč naravnih procesov in omejevanjem razvoja, sorazmerno glede na izrazitost in pogostost naravnih procesov, ki lahko ogrožajo človekovo življenje ali njegove materialne dobrine. Območja, kjer ni bivališč ali gospodarskih dejavnosti, se prepušča naravni dinamiki. Za zagotavljanje ustrezne varnosti se na ogroženih območjih določi območja, kjer so potrebni zaščitni ukrepi ter območja, kjer se obstoječe, z naravnimi procesi nezdružljive dejavnosti dolgoročno umikajo in se prostor prepušča naravi ali drugim manj konfliktnim dejavnostim.

#### STRATEŠKI CILJI REGIJE ZA OBMOČJE OBČINE

Trend stanja vodnih količin pri karakterističnih pretokih rek z neposrednim izlivom v Jadransko morje kaže, da se najizraziteje znižujejo srednji, upadajo pa tudi maksimalni pretoki rek. Razmere kažejo na zmanjševanje razpoložljive vode na območju regije. Dodatne težave pri zagotavljanju zadostnih količin vode povzročajo v zadnjih letih opažena sprememba v časovni razporeditvi odtokov, saj se obdobja z velikimi odtoki v vodotokih z dežnim in dežno-snežnim režimom pomikajo v zimski čas, obdobje nizkih pretokov v poletnih mesecih pa se daljša.

S tem se povečuje verjetnost nastopanja dolgotrajnejših suš. Na manjšem delu regije je pomanjkljiva protipoplavna varnost, kar je posledica neustreznih ureditev nekaterih hudourniških vodotokov. Zaradi zagotavljanja varnosti pred visokimi vodami na kmetijskih površinah so bili v preteklosti izvedeni regulacijski posegi v nekatere vodotoke in zgrajeni zadrževalniki (Pivol, Triban in Vanganelško jezero v Slovenski Istri). Glede na napovedi klimatologov in trende zadnjega desetletja je na območju Južne Primorske pričakovati pogostejše kmetijske suše.

## STRATEŠKI CILJI OBČINE

V sklopu cilja skrb za varstvo in izboljšanja stanja okolja:

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

### 3.9.2 Stanje in težnje

#### Površina poplavnih območij

**Vključeni podatki/podkazalniki:** opozorilna karta poplav, poplavni dogodki, karte razredov poplavne nevarnosti

Na območju občine je skupaj 13,0 ha poplavnih območij, kar predstavlja 0,1 % občine.

**Preglednica 78:** Poplavna območja po površini (ha) in deležu površine, ki ga zavzemajo v občini.

Območja poplav v občini Komen	Površina [ha]	Delež od vseh območij poplav [%]	Delež od občine [%]
opozorilna karta poplav	13,0	100,0	0,1
poplavni dogodek	13,0	100,0	0,1
skupaj območja poplav*	13,0	100,0	0,1

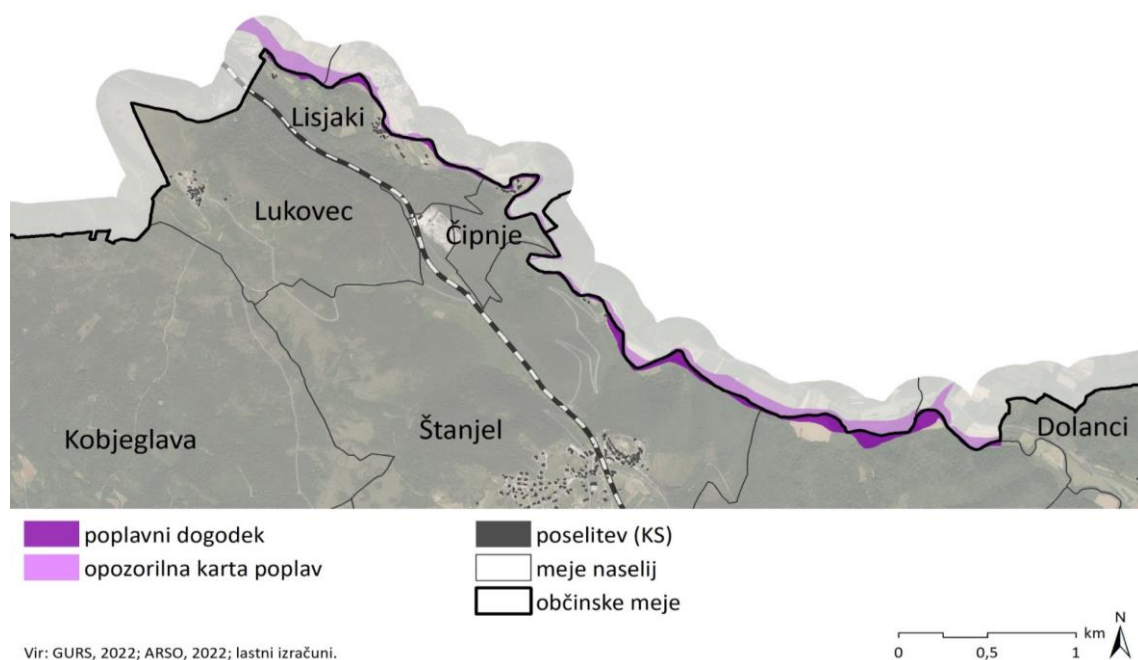
\* površina, ki je pokrita z enim ali več območji poplavne nevarnosti

#### Namenska raba na poplavnih območjih

**Vključeni podatki/podkazalniki:** opozorilna karta poplav, poplavni dogodki, karte razredov poplavne nevarnosti, veljavna namenska raba

Poplavna območja v občini se nahajajo na površinah razpršene poselitve (A) in sicer na 0,1 ha, kar predstavlja 1,1 % vseh površin razpršene poselitve.

#### Območja poplavne ogroženosti in nevarnosti v občini Komen



Vir: GURS, 2022; ARSO, 2022; lastni izračuni.

Slika 53: Poplavna območja.

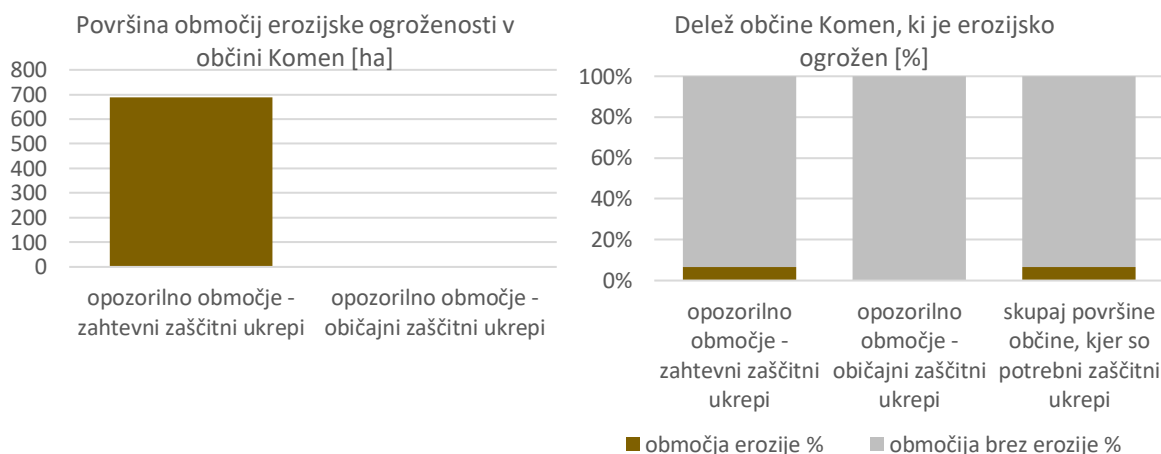
### Območja erozijske ogroženosti

**Vključeni podatki/podkazalniki:** erozijska območja

V občini se pojavlja skupno 691,4 ha površin, kjer so potrebni zaščitni ukrepi, kar predstavlja kar 6,7 % površine celotne občine. Od tega 689,0 ha predstavljajo opozorilna območja, kjer so zahtevni zaščitni ukrepi in 2,4 ha opozorilna območja z običajnimi zaščitnimi ukrepi.

**Preglednica 79:** Površine (ha) in deleži (%) območij erozijske ogroženosti v občini.

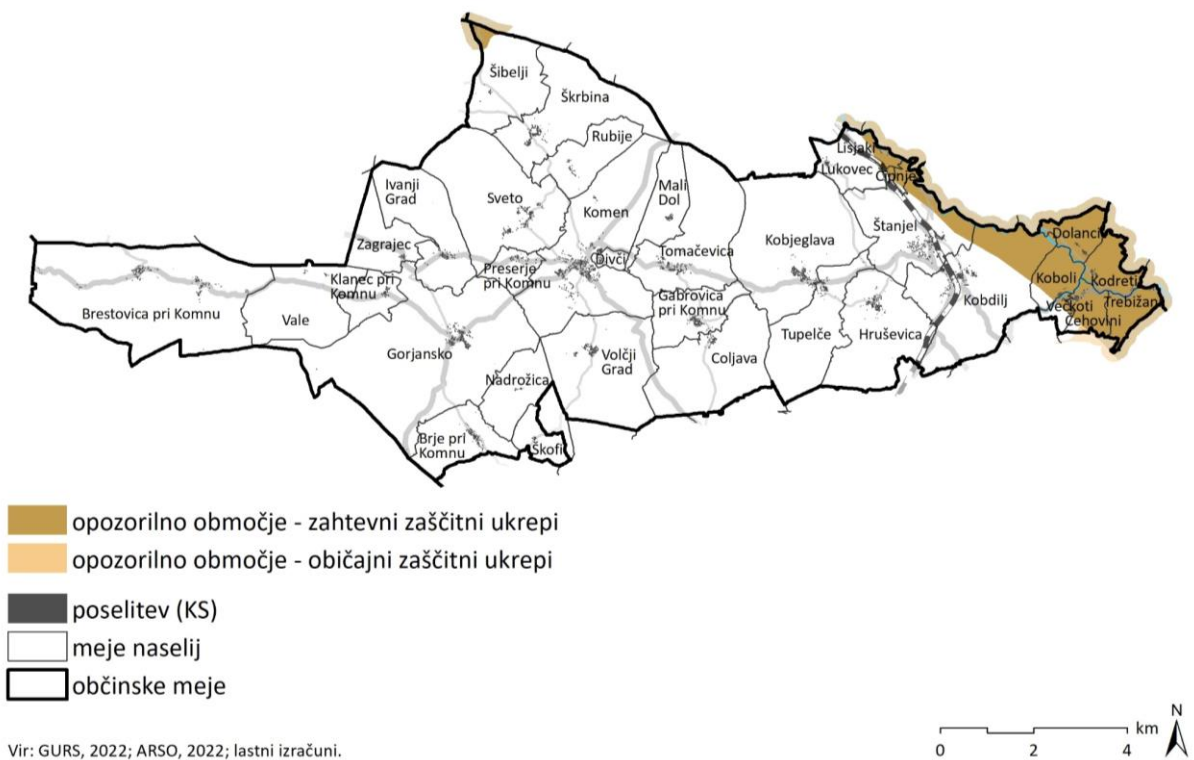
Območja erozijske ogroženosti v občini Komen	Površina [ha]	Delež od vseh območij erozijske ogroženosti [%]	Delež od občine [%]
opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi	689,0	99,7	6,7
opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi	2,4	0,3	0,0
skupaj površine občine, kjer so potrebni zaščitni ukrepi	691,4	100,0	6,7



**Shema 134:** Območja erozijske ogroženosti [ha].

**Shema 135:** Delež občine, ki ga predstavljajo območja erozijske ogroženosti.

### Območja erozijske ogroženosti v občini Komen



Vir: GURS, 2022; ARSO, 2022; lastni izračuni.

**Slika 54:** Območja erozijske ogroženosti.

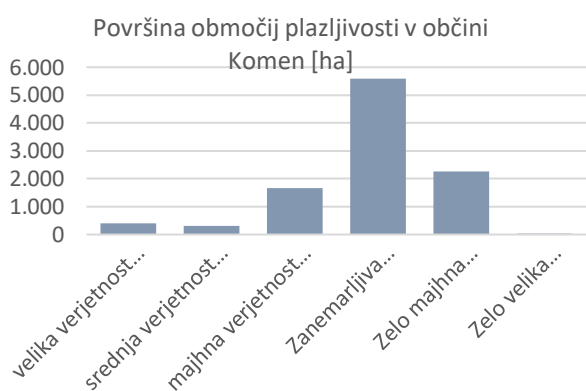
## Območja verjetnosti pojavljanja plazov

**Vključeni podatki/podkazalniki:** plazljiva območja

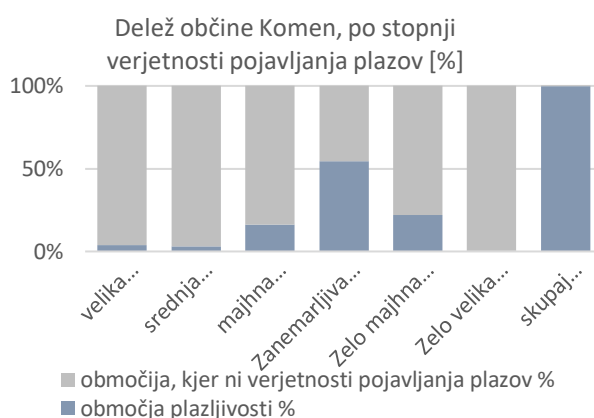
Celotna površina občine Komen se uvršča med plazljiva območja, kar pomeni, da obstaja verjetnost pojavljanja plazov. Pri tem je največ (5.585,6 ha oz. 54,4 %) površin takšnih, kjer je zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov. Velika verjetnost pojavljanja plazov je prisotna na 394,8 ha površine, kar predstavlja 3,8 % občine.

**Preglednica 80:** Površine (ha) in deleži (%) območij s stopnjo verjetnosti pojavljanja plazov v občini.

Območja plazljivosti v občini Komen	Površina [ha]	Delež od vseh plazljivih območij [%]	Delež od občine [%]
velika verjetnost pojavljanja plazov	394,8	3,9	3,8
srednja verjetnost pojavljanja plazov	304,1	3,0	3,0
majhna verjetnost pojavljanja plazov	1670,8	16,3	16,3
zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov	5585,6	54,5	54,4
zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov	2264,3	22,1	22,1
zelo velika verjetnost pojavljanja plazov	34,4	0,3	0,3
skupaj površine občine, kjer obstaja verjetnost pojavljanja plazov	10254,1	100,0	99,9

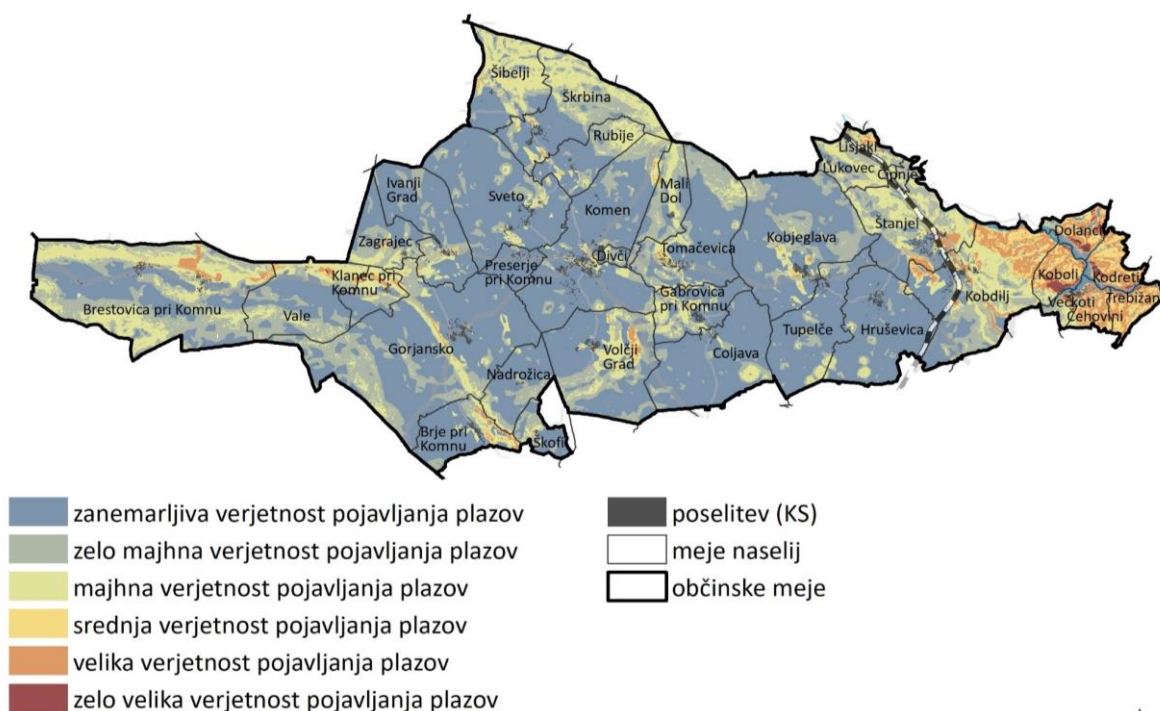


**Shema 136:** Območja plazljivosti po stopnji verjetnosti pojavljanja plazov [ha].



**Shema 137:** Delež občine, po stopnji verjetnosti pojavljanja plazov.

## Območja verjetnosti pojavljanja plazov v občini Komen



Vir: GURS, 2022; ARSO, 2022; lastni izračuni.

**Slika 55:** Območja plazljivosti in širitve stavbnih zemljišč.

### 3.9.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev

Na območju poplavne ogroženosti je 0,1 ha stavbnih zemljišč na območju razpršene poselitve. V OPN občine je zapisano, da je na poplavnih območjih, za katera so izdelane karte poplavne nevarnosti in določeni razredi poplavne nevarnosti, 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. 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.

Splošna usmeritev na erozijskih ali plazovitih območjih je, da se ne načrtuje večjih prostorskih ureditev oziroma dejavnosti, ki lahko te procese sprožijo oz. poslabšajo. 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.

## 3.10 Pregled strokovnih podlag in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

### Izdelane strokovne podlage

Krajinske zasnove, ki bi enovito in celostno obravnavala (odprt) prostor občina nima izdelane. Izdelana je bila strokovna podlaga Ocena ogroženosti pred naravnimi in drugimi nesrečami v občini Komen v novembru 2011, kar je trenutno ena od najpomembnejših problematik v občini Komen. Pogorelo je namreč veliko gozdov v občini v poletnem času in bo potrebna njihova sanacija. Kljub temu, da je prej navedeni dokument obravnaval, da stopnja požarne ogroženosti ni velika, je bilo poudarjeno, da lahko v okolju pride do verižne nesreče, kar se je zgodilo ravno letos poleti na širšem območju Krasa. Glede na to, da se je zgodil tako obsežen požar na območju občine Komen, je v prihodnje potrebno pripraviti načrt sanacije in preventivnih ukrepov.

### Predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

Za ustrezno prilagoditev oziroma dopolnitve OPN predlagamo predvsem izdelavo krajinske zasnove za območje občine, kot strokovne podlage za urejanje krajine. V skladu z ZUreP-3 se krajinska zasnova kot obvezna strokovna podlaga izdelava za posamezna krajinsko zaokrožena območja, če so na območju predvidene prostorske ureditve, ki bi lahko pomembno vplivale na krajino, zeleni sistem, kulturno dediščino, ohranjanje narave, varstvo kmetijskih zemljišč, trajnostno rabo naravnih virov ali na prepoznavne značilnosti prostora, ali če gre za sanacijo razvrednotenega območja in če se na območju pojavljajo nasprotujoči si interesi v zvezi z rabo prostora.

Osnovni namen krajinske zasnove je usmerjanje in podrobnejša določitev prostorskega razvoja in varstva na posameznih območjih v krajini. Skozi nalogo bo zaledno območje občine iz krajinskega vidika, s poudarkom na turističnem potencialu, ohranjenosti in prepoznavnosti območja, enovito in celostno obravnavano. Namen izdelave krajinske zasnove je predvsem ohranjanje in zaščita pestre ter prepoznavne kulturne krajine ob optimalnem razvoju območij za poselitev, drugih dejavnosti in sanaciji razvrednotenih območij. Potreba po pripravi krajinske zasnove se kaže predvsem v tem, da se v prostoru pojavljajo nasprotujoči interesi v zvezi z rabo prostora. Pojavljajo se interesi za posege v krajino (razpršena gradnja za bivanje in prosti čas, pobude za turistične dejavnosti, intenziviranje kmetijstva, gospodarske pobude), ki ogrožajo prepoznavno kulturno krajino, zeleni sistem, kulturno dediščino, naravna območja in prepoznavne značilnosti prostora.

Občina naj v okviru priprave krajinske zasnove ustrezno vključi tudi analizo območij posameznih varovanj in omejitev in usmeritve za morebitne prilagoditve prostorskih aktov. Predvsem je potrebna usmeritev glede novih posegov na območja varovanj in omejitev in sanacije degradiranih območij. Če občina še nima določenih degradiranih območij se predlaga pripravo strokovne podlage za evidentiranje, analizo in usmeritvami za sanacijo degradiranih površin. Pri predlogih za prilagoditev prostorskih aktov pri varstvenih režimih in omejitvah v prostoru je predvsem obveza občine, da se pri sprejemanju prostorskih aktov drži sektorskih predpisov in tako s svojimi prostorskimi akti ne posega predvsem v varovana območja posameznih varstvenih režimov.

## 4 OBVEZNA OBČINSKA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Pri analizi obvezne občinske gospodarske javne infrastrukture smo se osredotočili na analizo stanja ter investicij oziroma izgradenj po sprejetju OPN na področju prometne infrastrukture, vodooskrbe, področju odvajanja in čiščenja odpadnih vod in na področju energetike. Za prikaz in analizo obstoječega stanja je bil uporabljen kataster GJI, dosegljiv na portalu Geodetske uprave RS (podatki pridobljeni za stanje na dan 22.9.2022). Kot dober vir podatkov o stanju gospodarske javne infrastrukture v občini so velikokrat uporabna tudi letna poročila, ki jih morajo objavljati komunalna podjetja. Od podjetja do podjetja pa se obseg in podrobnost letnih poročil znatno razlikuje. Za občino Komen smo uporabili letno poročilo Komunala Sežana (Komunalno stanovanjsko podjetje d.d.), ki je v lasti štirih občin; Sežana, Divača, Hrpelje-Kozina in Komen ter Postojnske mesnine d.o.o., KSP d.d. Sežana in fizičnih oseb. Dodatno smo uporabili še letno poročilo Kraški vodovod Sežana d.o.o. Iz njihovih letnih poročil za leto 2021 smo povzeli nekatere podatke o vodooskrbi ter odvajanju in čiščenju odpadnih voda v občini Komen. Uporabili smo še podatke iz OPN in popis investicij, ki nam ga je zagotovila občina.

Na področju odvajanja in čiščenja odpadnih vod je bil uporabljen tudi novi Operativni program odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode iz leta 2020 (v nadaljevanju OP, 2020), na podlagi katerega ima občina Komen sprejet lastni Operativni program odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode v občini Komen, ki ga je izdelalo podjetje Vodar d.o.o., oktobra 2020. V Programu občine je podrobneje opredeljena in opisana infrastruktura (javno kanalizacijsko omrežje, čistilne naprave, itd.), opredeljeni so načini izvajanja javne službe odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode, pogoji in časovni načrt izvajanja in načrt gospodarjenja z blatom. Sprejeti Program pa podrobno ne opredeljuje, kdaj in kako se bo dopolnjevalo obstoječe komunalno omrežje glede na določila OP, 2020. V poročilu o prostorskem razvoju iz državnega OP 2020, zato povzemamo pregled stanja priključenosti aglomeracij na kanalizacijsko omrežje ter na čistilno napravo, oceno opremljenosti aglomeracij ter roke za priključitev aglomeracij predpisane v OP. Izvedena pa je bila tudi analiza oz. primerjava aglomeracij preteklega obdobja in trenutno veljavnih aglomeracij.

Obraunavani sklop obvezna občinska gospodarska javna infrastruktura (GJI) je obraunavan po posameznih tipih, področjih GJI: prometna infrastruktura, vodooskrba, odvajanje in čiščenje odpadnih vod, energetska infrastruktura in telekomunikacijska infrastruktura. Na koncu sklopa pa je posameznim vsebinam dodan še skupni pregled strokovnih podlag, ki se nanašajo na celotno gospodarsko javno infrastrukturo.

### 4.1 Prometna infrastruktura

#### 4.1.1 Cilji

##### STRATEŠKI CILJI DRŽAVE ZA OBMOČJE OBČINE

SPRS določa obvezno opremljanje z minimalno infrastrukturo, ki zagotavlja oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odpadne vode, odstranjevanje odpadkov in navezavo na javno cestno omrežje. Dotrajana infrastruktura se sanira, manjkajoča pa dogradi tako, da zagotavlja enakovreden dostop do vseh dobrin in telekomunikacij ter oskrbo z energijo in komunalnimi storitvami na območjih urbanih regij ter prebivalcem podeželja. Pri tem se razvoj (novogradnja) lahko razvija samo na komunalno opremljenih zemljiščih. Sama komunalna omrežja pa morajo zagotavljati racionalno, energetske varčno umeščanje objektov v prostor, energetske varčne urbanistične rešitve in oblike samooskrbe objektov z energijo. Ključna je sorazmerna in kontinuirana sanacija komunalnega omrežja ter izboljšanje opremljenosti uporabnikov.

Pri načrtovanju prometnih površin se podpira širjenje centralnih peš površin in razvoj kolesarskega mestnega omrežja ter razvoj javnega potniškega prometa, kot so železnica, tramvaj in avtobus, ter preprečuje spreminjanje za mesto pomembnih zelenih površin v površine za parkiranje vozil.

## STRATEŠKI CILJI REGIJE ZA OBMOČJE OBČINE

En izmed razvojnih ciljev regije je regija z razvito prometno infrastrukturo. Opredeljeni kazalnik za omenjen cilj so: dvotirna železniška proga med Kopro in Divačo predana prometu, sprejeta alternativa HC Jagodje-Lucija, usklajena s sistemom trajnostne mobilnosti, Sprejet DPN in zgrajena HC Koper-Dragonja, zmanjšanje deleža dnevnih voženj, opravljenih z osebnim avtomobilom.

## STRATEŠKI CILJI OBČINE

V strateškem delu OPN zastavljene usmeritve občine: V sklopu cilja razvoj za bivanje in delo privlačnih naselij:

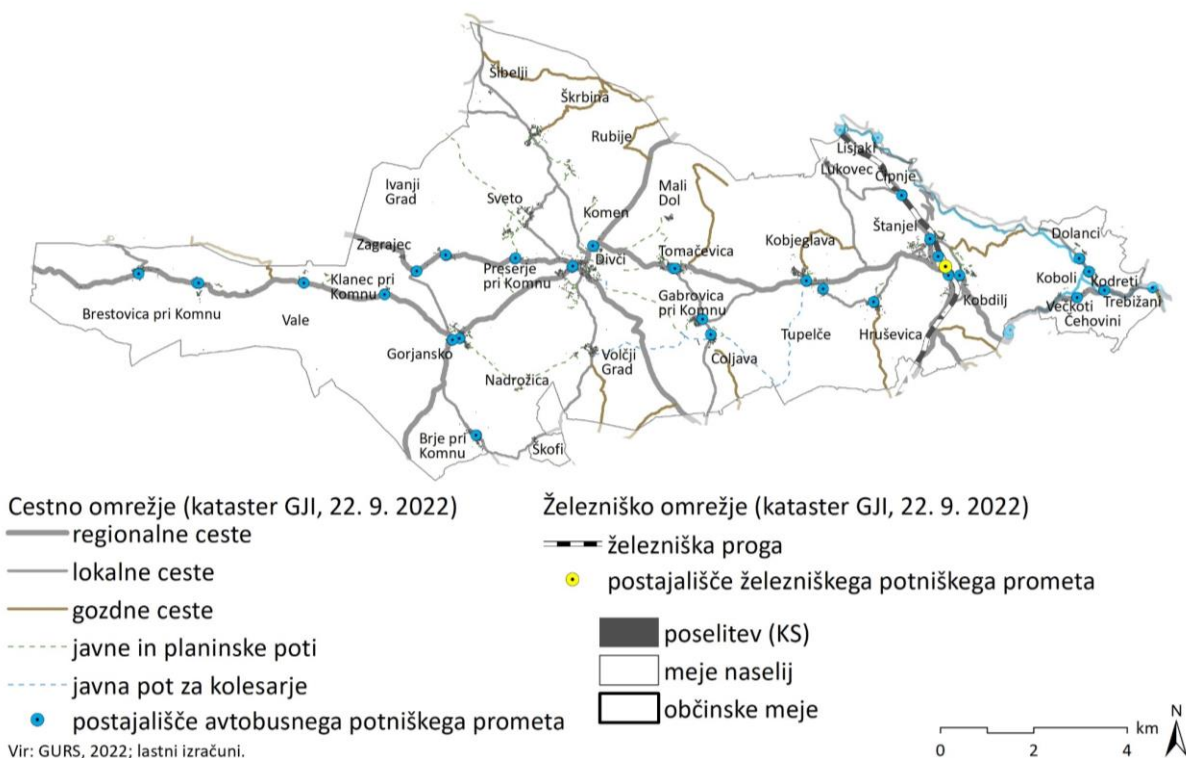
- Zagotavljanje pogojev in spodbujanje razvoja javnih prevoznih sredstev.
- Zagotavljanje urejenih peš in kolesarskih povezav v in med naselji.
- Zagotavljanje dostopnosti do družbene infrastrukture, storitvenih dejavnosti in druge, tudi turistične ponudbe tudi za gibalno ali drugače hendikepirane.
- Zagotavljanje skupnih parkirnih površin ob strnjениh jedrih naselij.

### 4.1.2 Stanje in težnje

#### Obstoječa prometna infrastruktura in pregled izgradnje načrtovane infrastrukture

Obstoječe stanje iz katastra GJI (podatki pridobljeni za stanje na dan 22. 9. 2022) iz portala Geodetske uprave RS je prikazano na sliki 56.

#### Obstoječa gospodarska javna infrastruktura - prometno omrežje



#### Cestno omrežje

Iz OPN povzemamo osnovni opis prometnega omrežja:

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). Pomembnejše prometne osi so: 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).



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).

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). 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 Kobdilja ter novega Štanjela posamezne hiše navezujejo neposredno na regionalno cesto.

### **Železniško omrežje**

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

### **Javni potniški promet**

Javni potniški promet v občini opravlja podjetje Nomago d.o.o., 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. 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.

### **Omrežje kolesarskih poti in pešpoti ter drugih rekreacijskih poti**

Čeprav je občina privlačna za rekreativno kolesarjenje, kolesarska infrastruktura v občini ni dovolj razvita. Na območju občine ni bila do sprejetja OPN kategorizirana nobena kolesarska pot. Občina je 8. 4. 2022 objavila nov Odlok o kategorizaciji občinskih cest v Občini Komen (Uradni list RS, št. 49/2022), s katerim je kategorizirala 6 novih javnih poti za kolesarje.

### Projekti in investicije v prometno infrastrukturo

Dodaten vpogled v izvajanje zastavljenih ciljev je tudi pregled investicij v preteklem kratkoročnem obdobju. Po podatkih, ki nam jih je posredovala občina, smo v preglednici 81 zbrali največje investicije oziroma projekte v prometno infrastrukturo od leta 2012 do danes. Pri oceni razvoja prometne infrastrukture lahko pavšalno oceno podamo na podlagi pregleda pomembnejših investicij in analizi dinamike izvajanja investicij občine v zadnjih letih.

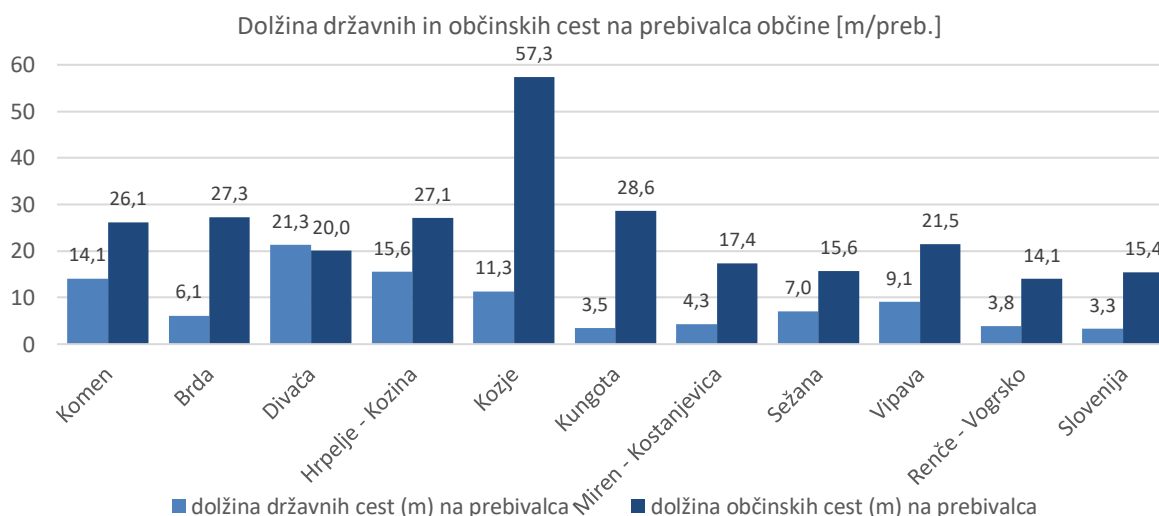
**Preglednica 81:** Pregled izvedenih investicij v prometno infrastrukturo.

Ime in opis izvedenih investicij	Vrednost [EUR]	Leto izvedbe
Rekonstrukcija cest: 500 m v Štanjelu (mimo trga Polje) in 600 v Brjah pri Komnu do občinske meje s Sežano	259.834,00	2012
Ureditev krožišča pri šoli v Komnu	20.917,00	2015
Rekonstrukcija ceste od Tomačevice do Coljave 1700m	225.249,00	2013
	17.269,00	2014
Mostovi v dolini Branice	12.994,00	2017
Ureditev nove dostopne ceste in parkirišča v starem jedru Štanjela	23.627,00	2019
Sofinanciranje ureditve regionalne ceste v Štanjelu	154.814,00	2018
	8.398,00	2019
Preplastitev dela lokalne ceste Škrbina-Lipa	29.300,00	2021
Asfaltiranje poti v Kobjeglavi	33.300,00	2021

### Dolžina javnih (državnih/občinskih) cest

**Vključeni podatki/podkazalniki:** dolžina javnih cest na prebivalca, dolžina javnih cest na površino stavbnih zemljišč

Dolžina javnih cest na prebivalca je lahko zelo različna. Odvisna je predvsem od koncentracije poselitve oziroma strnjenosti poselitve v naseljih. Strnjena poselitve je eden ključnih ukrepov za doseganje enega od temeljnih ciljev urejanja prostora – racionalne rabe prostora. Razpršenost poselitve dobro izkazuje kazalnik dolžine javnih cest na prebivalca in dolžine javnih cest na površino stavbnih zemljišč.

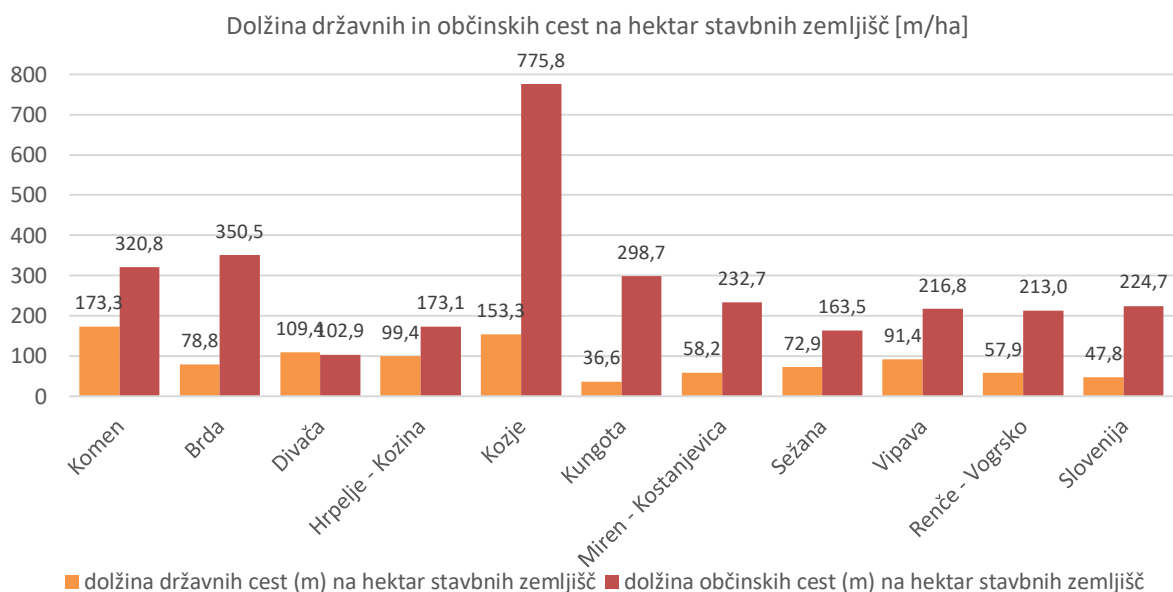


**Shema 138:** Dolžina državnih in občinskih cest na prebivalca v izbranih občinah.

Kazalnik dolžine javnih cest na prebivalca kaže visoke vrednosti pri občinah z veliko površino (in s tem veliko dolžino javnih cest) ter manjšim številom prebivalstva, torej z manjšo gostoto prebivalstva.

### Dolžina javnih (državnih/občinskih) cest na površino stavbnih zemljišč

Kazalnik dolžine javnih cest na površino stavbnih zemljišč kaže visoke vrednosti pri občinah z veliko površino (in s tem veliko dolžino javnih cest) ter manjšo količino stavbnih zemljišč, torej bolj strnjeno poselitvijo. Najdaljšo dolžino državnih cest na hektar stavbnih zemljišč ima ravno občina Komen (173,3 m), najdaljšo dolžino občinskih cest na hektar stavbnih zemljišč pa ima občina Kozje (775,8 m). Nizko vrednost kazalnika je mogoče doseči z manjšo dolžino cest, kar bi lahko pomenilo tudi slabšo komunalno opremljenost, ali z večanjem površine stavbnih zemljišč, kar bi prav tako lahko predstavljalo problematično povečevanje količine stavbnih zemljišč. Vendar pa je ob racionalni in uravnoteženi rabi prostora vseeno cilj manjša vrednost kazalnika.



Shema 139: Dolžina državnih in občinskih cest na hektar stavbnih zemljišč v izbranih občinah.

#### 4.1.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev

Občinske javne ceste predstavljajo najpomembnejšo in najbolj obsežno občinsko infrastrukturo, katere vzdrževanje predstavlja velik zalogaj za občino. Poleg tega pa trase cest mnogokrat predstavljajo tudi koridorje za ostalo infrastrukturo (kanalizacijo, vodovod, elektriko, drugo), zato je planiranje poteka in tras cest izjemnega pomena. V OPN zastavljeni cilji so zastavljeni dolgoročno. Predvidene so nove cestne povezave. Zagotoviti je potrebno primerne površine za pešce. Predvidena so dodatna parkirišča. Urediti je potrebno varne kolesarske povezave. Občina skladno z OPN investira v renovacijo dotrajanih cest, v načrtovano gradnjo novih cest itd. Potrebna bo tudi posodobitev železniške proge, predvsem njena elektrifikacija.

#### 4.1.4 Strokovne podlage in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

##### Izdelane strokovne podlage

- Zasnova prometne ureditve v Komnu. Mag. Robert Rijavec, univ. dipl. inž. grad., december 2005.

##### Predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

Na področju cestne infrastrukture ocenjujemo, da je za načrtovani občinski prostorski razvoj primerna. Izboljšati je treba stanje vseh regionalnih cest na območju občine, predvsem v odsekih skozi naselja. Zagotavljati je potrebno prometno pretočnost in varnost. Potrebno je zagotoviti in urediti tudi manjša območja za mirujoči promet.

Za področje prometne infrastrukture je tako kot za ostala področja GJI potrebno pripraviti elaborat ekonomike, ki bo med drugim opredelil komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za namen OPN ter podal oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev (več o strokovni podlagi Elaborat ekonomika je v poglavju 4.5: Skupne strokovne podlage na področju gospodarske in druge javne infrastrukture).

## 4.2 Vodooskrba

### 4.2.1 Cilji

#### STRATEŠKI CILJI DRŽAVE ZA OBMOČJE OBČINE

Splošni strateški cilji države na področju opremljanja z minimalno infrastrukturo so povzeti med cilji v poglavju 4.1.1.

#### STRATEŠKI CILJI REGIJE ZA OBMOČJE OBČINE

V RRP je opisano, da je pitna voda ena izmed problematičnih področij v regiji. V regiji ni zagotovljen dolgoročen strateški vodni vir za oskrbo prebivalstva s pitno vodo, kakor tudi ne rezervni vodni vir. Obalni del regije se posebno v sušnih obdobjih, ki sovpadajo s turistično sezono, sooča s pomanjkanjem pitne vode. Po strokovnih ocenah Kraški vodovod Sežana in vodovod v občini Ilirska Bistrica dolgoročno razpolagata z zadostnimi količinami vode, izrazito vodo-deficitaren pa je Rižanski vodovod Koper. Regija še nima sprejete rešitve oz. cilja na tem področju.

#### STRATEŠKI CILJI OBČINE

V strateškem delu OPN zastavljeni cilji in usmeritve občine:

V sklopu cilja skrb za varstvo in izboljšanja stanja okolja:

- Zmanjšanje onesnaženja površinskih in podzemnih voda.
- Zagotavljanje ustreznega razvoja na območjih varstva pitne vode.

### 4.2.2 Stanje in težnje

#### Obstoječe vodovodno omrežje in pregled izgradnje načrtovane infrastrukture za oskrbo s pitno vodo

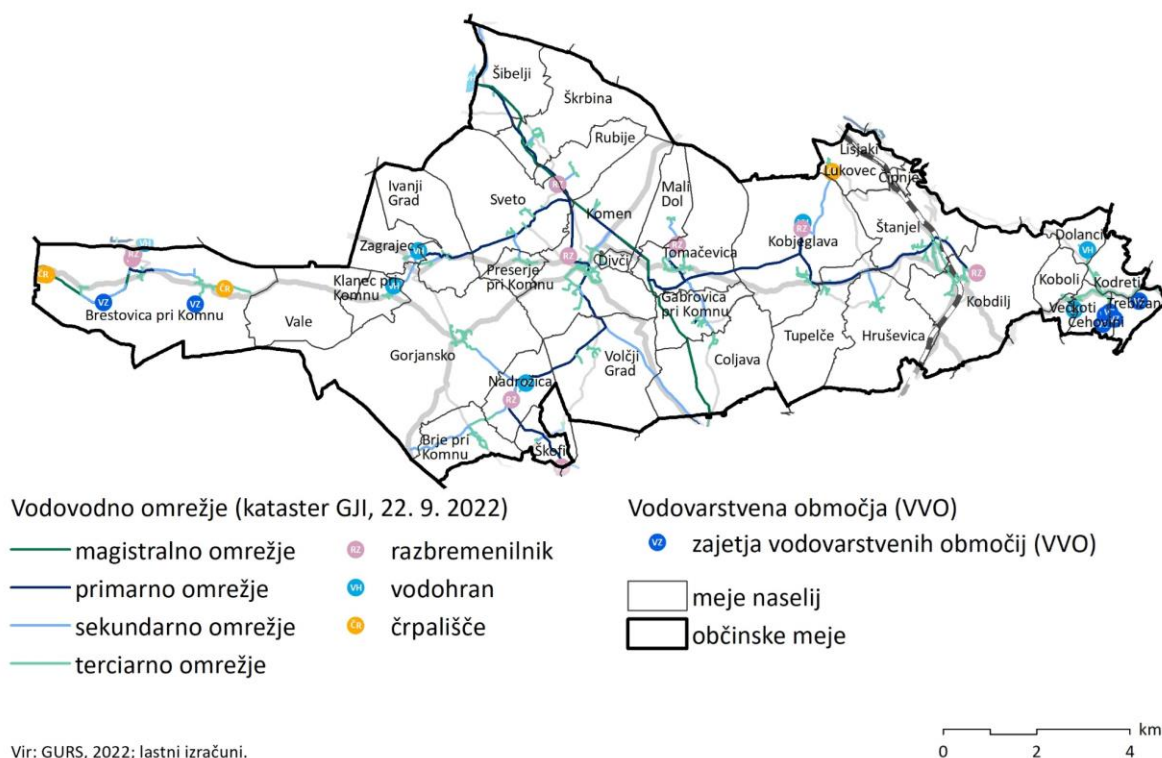
Iz OPN povzemamo osnovni opis oskrbe s pitno vodo:

Oskrba s pitno vodo v občini je ustrezna. V občini Komen je na javno vodovodno omrežje priključenih več kot 99 % vseh prebivalcev. 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. 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. Brez javnega vodovodnega omrežja so le nekatere posamezne hiše izven poselitvenega območja. Zahteve glede oskrbe s požarno vodo so zadostno izpolnjene.

Javno podjetje Kraški vodovod Sežana d.o.o. je v lasti večih občin in sicer občin Sežana, Divača, Komen, Hrpelje-Kozina in Miren-Kostanjevica. Občina Komen je po podatkih iz letnega poročila za leto 2021 prodala 156.439,00 m<sup>3</sup> vode v letu 2021, kar je 6 % več kot v letu 2020.

Po podatkih operativnega programa odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode v občini Komen, ki ga je izdelalo podjetje Vodar d.o.o., so zajetja pitne vode na zahodnem delu občine Komen VB-2, VB-4 in VB-5 zavarovana z Odlokom o varstvenih pasovih vodnih virov pri Brestovici pri Komnu in pripadajo vodovarstvenim območjem, predvsem s III. in IV. vodovarstvenim režimom. Na jugovzhodu je še 5 vodnih zajetij, ki so zavarovana z Odlokom o varstvu vodnih virov vodovoda Branica.

## Obstoječa gospodarska javna infrastruktura - vodovodno omrežje



Slika 57: Obstoječe vodovodno omrežje.

## Projekti in investicije v zagotavljanje vodooskrbe

Preglednica 82: Pregled izvedenih investicij v infrastrukturo v vodooskrbo.

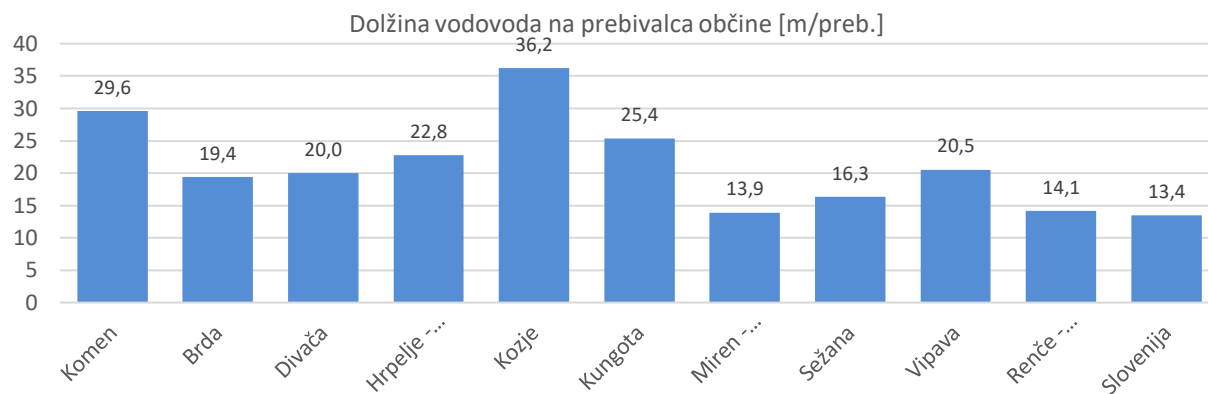
Ime in opis izvedenih investicij	Vrednost [EUR]	Leto izvedbe
Gradnja vodovoda Klanec-Vale	45.301,00	2012
Rekonstr. razdelilnega vodovodnega omrežja v Divčih	46.447,00	2013
Gradnja vodovoda Klanec-Vale - 2.faza	51.664,00	2013
Gradnja komunalne infrastrukture po naseljih - vodovod	16.203,00	2014
	24.151,00	2015
Gradnja prim. in sek. vodovodov (širše območje Volčjega Grada, Nadrožica-Gorjansko, Sveto-raztežilnik Rubije, vodohran Štanjel in Zagrajec)	7.724,00	2014
	1.442.808,00	2015
Rekonstrukcija vodovoda Brestovica	39.675,00	2016
Rekonstrukcija vodovoda Gornja Branica	74.889,00	2017
	284.000	2020
Rekonstrukcija vodovoda Gorjansko	38.290,00	2018
	18.900,00	2020
Rekonstrukcija vodovoda Večkoti-Dolanci	20.182,00	2018
Rekonstrukcija vodovoda Sveto	8.900,00	2021
Izgradnja črpališča Možci	16.200,00	2019

## Dolžina javnega vodovoda

**Vključeni podatki/podkazalniki:** dolžina vodovodnega omrežja, dolžina vodovoda na prebivalca, dolžina vodovoda na površino stavbnih zemljišč

Dolžina javnega vodovoda na prebivalca je prav tako kot dolžina cest na prebivalca odvisna predvsem od koncentracije poselitve oziroma strnjenosti poselitve v naseljih. Ker je praktično vsak objekt opremljen z vodovodnim omrežjem, kazalnik dolžine javnih cest na prebivalca dobro izkazuje razlike v poselitvenem vzorcu in gostoto poselitve med različnimi občinami.

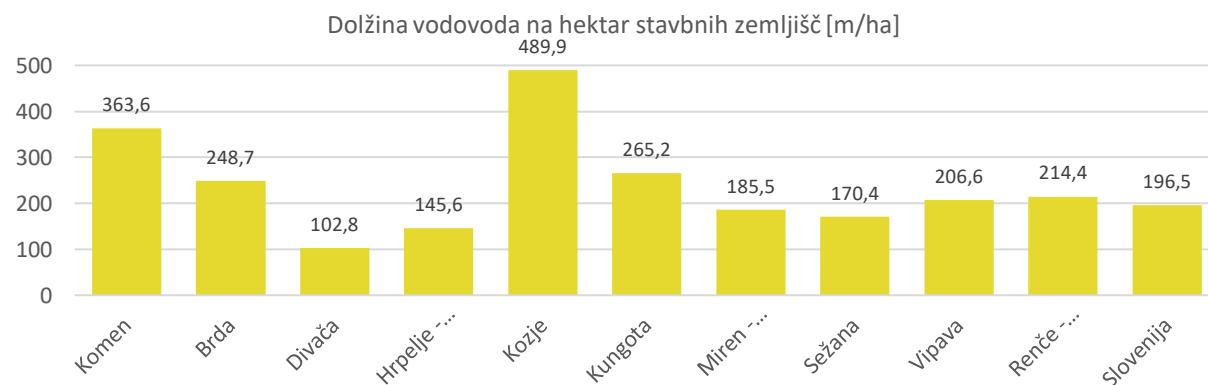
Pri dolžini vodovoda na prebivalca občine izstopa občina Kozje s 36,2 m vodovoda na prebivalca. Na drugi strani je občina Miren-Kostanjevica z majhno dolžino vodovoda na prebivalca (13,9 m/preb.). Občina Komen ima visoko vrednost kazalnika in sicer 29,6 m/preb., kar je precej nad slovenskim povprečjem, ki znaša 13,4 m/preb.



Shema 140: Dolžina vodovoda na prebivalca v izbranih občinah.

#### Dolžina javnega vodovoda na površino stavbnih zemljišč

Kazalnik dolžine vodovoda na hektar stavbnih zemljišč nam kaže gostoto vodovodnega omrežja. Ob racionalnem komunalnem opremljanju bi moral biti ta kazalnik nižji. Ob enaki količini stavbnih zemljišč pa bi višja vrednost predstavljala boljše komunalno opremljenost. Občina Komen ima drugo najvišjo vrednost kazalnika (363,6 m/ha). Najvišjo vrednost ima zopet Občina Kozje (489,9 m/ha).



Shema 141: Dolžina vodovoda na hektar stavbnih zemljišč v izbranih občinah.

#### 4.2.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev

Ključni problem vodovodnega sistema je predvsem dotrajanost omrežja in posledično sorazmerno velike vodne izgube, česar pa ni mogoče reševati s prostorskim načrtovanjem. Skupaj z načrtovanjem omrežja občinskih javnih cest in kanalizacijskim omrežjem za odvajanje in čiščenje odpadnih voda bo treba načrtovati tudi vodovodno omrežje za opremljanje vseh območij nepozidanih stavbnih zemljišč. V občini je dolžina javnega vodovoda sorazmerno velika glede na primerljive občine. Po obeh opazovanih kazalnikih je v občini pričakovati, da bodo stroški vzdrževanja vodovodnega omrežja sorazmerno veliki, ob povečanju porabe pa ti znajo še narasti.

#### 4.2.4 Strokovne podlage in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

##### Izdelane strokovne podlage

Na področju vodooskrbe oziroma razvoja vodnih virov občina nima izdelanih strokovnih podlag oz. ter pri pregledu področja nismo našli.

##### Predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

Pregled investicij kaže, da se sredstva namensko usmerja v nadaljnji razvoj vodovodnega omrežja, tako kot za ostala področja GJI pa je potrebna priprava elaborat ekonomike, ki bo med drugim opredelil komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za namen OPN ter podal oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev.

## 4.3 Odvajanje in čiščenje odpadnih vod

### 4.3.1 Cilji

#### STRATEŠKI CILJI DRŽAVE ZA OBMOČJE OBČINE

Zemljišča poselitvenih območij se opremlja z minimalno komunalno infrastrukturo, ki na področju kanalizacije zagotavlja ustrezno odvajanje odplak. Drugi splošni strateški cilji države na področju opremljanja z minimalno infrastrukturo so povzeti med cilji v poglavju 4.1.1.

#### STRATEŠKI CILJI REGIJE ZA OBMOČJE OBČINE

En izmed ukrepov v RRP se nanaša tudi na odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda. Cilj ukrepa je zagotoviti ustrezne sisteme odvajanja in čiščenja za komunalno odpadno vodo z območij poselitve. Predvideno je povečanje deleža priključenosti javno kanalizacijsko omrežje in izgradnja objekta za optimizacijo blata na centralni čistilni napravi Koper.

#### STRATEŠKI CILJI OBČINE

V strateškem delu OPN zastavljeni cilji in usmeritve občine:

V sklopu cilja skrb za varstvo in izboljšanja stanja okolja:

- Zagotavljanje komunalne opremljenosti obstoječih in novih stavbnih zemljišč.

### 4.3.2 Stanje in težnje

#### Obstoječe omrežje, objekti in naprave za odvajanje komunalne odpadne vode

Iz OPN povzemamo osnovni opis komunalne infrastrukture: 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.

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 m<sup>2</sup>. Zbrani odpadki se zbirajo v Centru za ravnanje z odpadki Sežana (CERO Sežana).

V grafičnem sloju GJI, ki ga vodi GURS, ni podatkov o izvedeni kanalizaciji za območje občine Komen. V Operativnem programu odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode v občini Komen, ki ga je izdelalo podjetje Vodar d.o.o., pa je navedeno, da je javna kanalizacija izvedena v naselju Komen in delu naselja Štanjel. Iz naselja Komen se odpadne vode odvajajo na komunalno čistilno napravo Komen. Drugo obstoječe javno kanalizacijsko omrežje pokriva zahodni del naselja Štanjel in se zaključuje s komunalno čistilno napravo Štanjel.

Večina naselij v občini Komen spada med območja, za katera veljajo strožji kriteriji odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda. Izjema so le naselja Večkoti, Koboli in Čehovini, ki niso del nobenega vodovarstvenega režima niti naravovarstvenega ali občutljivega območja.

V občini Komen je evidentiranih 31 zasebnih MKČN za objekte izven aglomeracij.

Javno podjetje Kraški vodovod Sežana d.o.o. je po podatkih iz letnega poročila za leto 2021 izvedlo operativno praznjenje obstoječih greznic in MKČN v naslednjih naseljih občine Komen: Brje pri Komnu, Coljava, Čipnje, Divči, Gabrovica pri Komnu, Hruševica, Škrbina, Štanjel, Dolanci in Čehovini.

## Projekti in investicije v kanalizacijsko omrežje

Preglednica 83: Pregled izvedenih investicij v kanalizacijsko infrastrukturo.

Ime in opis izvedenih investicij	Vrednost [EUR]	Leto izvedbe
Gradnja HP in posodobitev KČN Štanjel	722,00	2014
	17.580,00	2015
Gradnja komunalne infrastrukture po naseljih - kanalizacija	58.636,00	2018
	1.694,00	2019
	19.243,00	2021
Gradnja kom. infr. V.faza in Komen jug	67.525,00	2012
	40.894,00	2013
Komunalna oprema po OLN Območje Štanjel-staro jedro - I.faza	430.071,00	2014
Komunalna ureditev Alu Komen	167.200,00	2021

## Stanje glede na Operativni program odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode

S sklepom dne 17.9.2020 je vlada RS sprejela nov Operativnim programom odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode (OP 2020). OP 2020 določa oziroma vsebuje nov, nekoliko spremenjen digitalni podatkovni sloj aglomeracij, digitalno podatkovno zbirko s prikazom zahtev in rokov za izpolnitev zahtev glede odvajanja komunalne odpadne vode za vsako posamezno aglomeracijo in za območja zunaj meja aglomeracij, prikaz izvedenih investicij v obdobju predhodnega operativnega programa, prikaz načrtovanih investicij za vsako posamezno aglomeracijo s skupno obremenitvijo, enako ali večjo od 2.000 PE, prikaz načrtovanih investicij za vsako posamezno aglomeracijo s skupno obremenitvijo, manjšo od 2.000 PE in prikaz razvitosti javne kanalizacije v občinah v skladu s predpisom, ki ureja merila za določanje razvitosti infrastrukture in obremenjenosti okolja zaradi ugotavljanja deleža plačila občini za koncesijo na naravni dobrini.

Z operativnim programom odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode se na podlagi analize stanja na področju odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode določijo ukrepi za izpolnjevanje zahtev glede opremljenosti oziroma izboljšanje stopnje opremljenosti z infrastrukturo za odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode (vir OP, 2020).

Na območju občine Komen je določenih 12 aglomeracij oziroma območij poselitve, kjer naj bi poseljenost in izvajanje gospodarske ali druge dejavnosti zgoščena tako, da je mogoče zbiranje komunalne odpadne vode v kanalizaciji in njeno odvajanje po kanalizaciji v komunalno ČN ali na končno mesto izpusta.

Glede na obremenitve sta z operativnim programom v občini Komen opredeljeni dve skupini aglomeracij. V prvo skupino sodijo aglomeracije z obremenitvijo od 50 do 500 PE (11 aglomeracij), v drugi skupini pa je aglomeracija z obremenitvijo od 500 do 2000 PE (aglomeracija 1093 Komen).

V Prilogi 7 OP 2020 je za posamezno aglomeracijo pripravljen in podan pregled obremenitev in priključenosti (stalno prijavljeni prebivalci) ter skupne obremenitve in priključenosti na javno kanalizacijsko omrežje in komunalno ali skupno čistilno napravo (preglednica 84).

Pri tem velja opozoriti, da je za izdelavo ocene stopnje priključenosti po posameznih aglomeracijah upoštevana obremenitev iz naslova stalno prijavljenih prebivalcev na presečni datum 31. december 2018. Podobno za izdelavo ocene stopnje priključenosti po posameznih aglomeracijah glede na skupno obremenitev je upoštevana skupna obremenitev aglomeracij (obremenitev iz naslova stalno prijavljenih prebivalcev in dejanska dodatna obremenitev) na presečni datum 31. december 2018. Izračun dejanske dodatne obremenitve in preračun na PE je določen in podrobno opisan v poglavju 4.1.3. Ocena stopnje priključenosti glede na skupno obremenitev aglomeracije OP 2020.



**Preglednica 84:** Pregled stopnje priključenosti veljavnih aglomeracij na javno kanalizacijsko omrežje in komunalno ali skupno čistilno napravo v občini.

AGLO_ID	AGLO_IME	Obremenitev (stalno prijavljeni prebivalci) in priključenost			Skupna obremenitev in priključenost		
		PE	JKO	ČN	PE	JKO	ČN
1034	Brestovica pri Komnu	108	2,78%	2,78%	109	2,75%	2,75%
1078	Gabrovica pri Komnu	113	0,00%	0,00%	124	0,00%	0,00%
1081	Volčji Grad	78	0,00%	0,00%	86	0,00%	0,00%
1083	Gorjansko	285	0,00%	0,00%	287	0,00%	0,00%
1093	Komen	598	84,78%	84,78%	664	83,73%	83,73%
1094	Sveto	133	0,00%	0,00%	146	0,00%	0,00%
1100	Škrbina	149	0,00%	0,00%	150	0,00%	0,00%
1143	Štanjel	363	19,28%	19,28%	364	19,51%	19,51%
1144	Hruševica	148	0,00%	0,00%	160	0,00%	0,00%
1146	Tupelče	245	0,00%	0,00%	246	0,00%	0,00%
1150	Kobdilj	157	0,00%	0,00%	158	0,00%	0,00%
1566	Spodnja Branica	131	0,00%	0,00%	135	0,00%	0,00%

OP 2020 podaja tudi oceno opremljenosti posamezne aglomeracije, ki je bila ocenjena na presečni datum 9. 6. 2019 (preglednica 85). Ocena je bila izvedena na podlagi podatkov o javni kanalizaciji, ki je bila na presečni datum že vpisana in zavedena v ZK GJI. Tako lahko prihaja do nekaterih odstopanj oziroma dejanske večje, boljše tako priključenosti kot tudi same opremljenosti posameznih aglomeracij.

Stopnja opremljenosti posamezne aglomeracije je ocenjena tako, da je bila osi javnega kanalizacijskega omrežja določena cona odmika 100 m. Pri izračunu stopnje opremljenosti so bili upoštevani tisti objekti s hišno številko in pripadajočimi stalnimi prebivalci, ki se nahajajo znotraj izračunane cone odmika od osi javnega kanalizacijskega omrežja in meje posamezne aglomeracije.

**Preglednica 85:** Pregled stopnje priključenosti veljavnih aglomeracij na javno kanalizacijsko omrežje in komunalno ali skupno ČN napravo

AGLO_ID	AGLO_IME	Obremenitev [PE]	Ocena stopnje opremljenosti z javnim kanalizacijskim omrežjem [%]
1034	Brestovica pri Komnu	108	2,80
1078	Gabrovica pri Komnu	113	0,00
1081	Volčji Grad	78	0,00
1083	Gorjansko	285	0,00
1093	Komen	598	84,80
1094	Sveto	133	0,00
1100	Škrbina	149	0,00
1143	Štanjel	363	19,30
1144	Hruševica	148	0,00
1146	Tupelče	245	0,00
1150	Kobdilj	157	0,00
1566	Spodnja Branica	131	0,00

Veljavne aglomeracije v OP 2020 za občino Komen so prikazane na sliki 58. Na sliki dodatno prikazujemo spremembe med noveliranimi aglomeracijami 2005 – 2017 in novo veljavnimi območji. Največje spremembe so sledeče:

- v naselju Komen je na novo vzpostavljen del aglomeracije, del aglomeracije v naselju Komen pa je bil ukinjen,
- v naselju Sveto je na novo vzpostavljen del aglomeracije, del aglomeracije v naselju Sveto pa je bil ukinjen,
- nekatere aglomeracije so se ukinile (v naseljih Brje pri Komnu, Ivanji Grad, Preserje pri Komnu, Tomačevica).

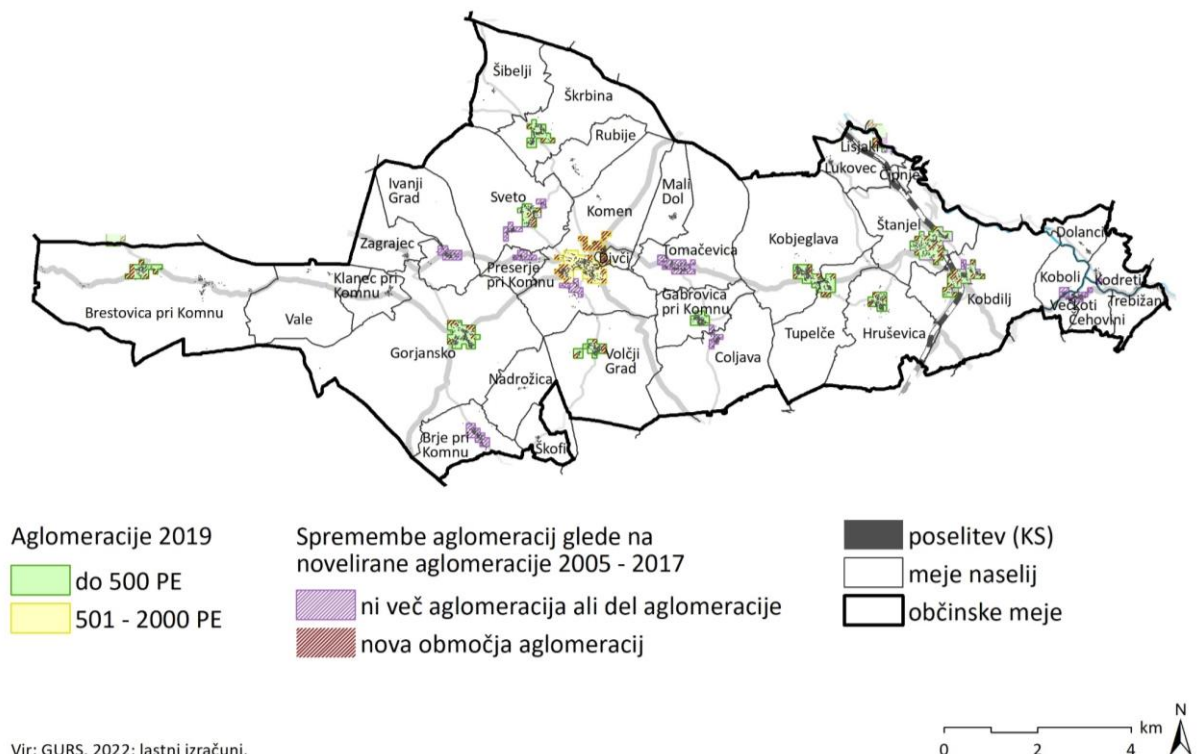
OP 2020 podaja tudi zahteve opremljanja za aglomeracije in zahteve za objekte na območju zunaj meja aglomeracij. Zahteve za opremljanje aglomeracij temeljijo na rokih določenih v pristopni pogodbi RS k EU (za aglomeracije s skupno obremenitvijo, enako ali večjo od 2.000 PE) ter rokih določenih z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode. Ta določa obveznosti občine pri opremljanju aglomeracij z javno infrastrukturo za odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode ter obveznost odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode kot obvezno storitev javne službe.

Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode določa, da mora biti aglomeracija zaradi izvajanja storitev javne službe na njenem območju opremljena z javnim kanalizacijskim omrežjem ter komunalno čistilno napravo za čiščenje komunalne odpadne vode oziroma njeno dodatno obdelavo v skladu z zahtevami predmetne uredbe.

Dodatno pa uredba omogoča tudi, da se lahko za skupino objektov v aglomeraciji zagotovi opremljanje z malo komunalno čistilno napravo z zmogljivostjo, enako ali večjo od 50 PE, če:

- bi priključitev teh objektov na javno kanalizacijsko omrežje aglomeracije povzročila več kot trikrat večje stroške glede na stroške opremljanja z malo komunalno čistilno napravo za to skupino objektov,
- je taka mala komunalna čistilna naprava del javne kanalizacije in jo upravlja izvajalec javne službe, in
- je v tej mali komunalni čistilni napravi zagotovljeno čiščenje oziroma dodatna obdelava v skladu z zahtevami uredbe.

**Pregled aglomeracij operativnega programa odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode**



Vir: GURS, 2022; lastni izračuni.

Slika 58: Pregled aglomeracij OP 2020 ter sprememb območij aglomeracij OP 2005-2017 ter OP 2020.

V poglavju 4.5 OP 2020 je podana tudi ocena potrebnih ukrepov in roki za izpolnitev, da bodo aglomeracije opremljene v skladu z vsemi zahtevami. Pregled vseh rokov za vse aglomeracije podajamo v preglednici 86.

Preglednica 86: Pregled aglomeracij, zahtev in rokov za izpolnitev zahtev čiščenja komunalne odpadne vode.

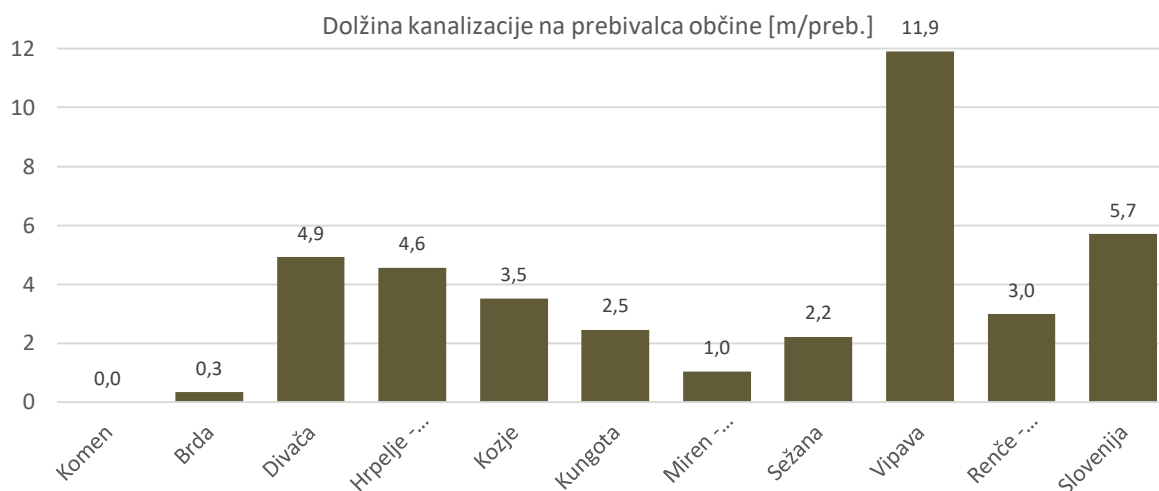
AGLO_ID	AGLO_IME	Skupna obremenitev [PE]	Zahteve čiščenja komunalne odpadne vode	Rok za izpolnitev zahtev
1034	Brestovica pri Komnu	109	izpolnitev zahtev glede primernega čiščenja	31.12.2023
1078	Gabrovica pri Komnu	124	izpolnitev zahtev glede primernega čiščenja	31.12.2023
1081	Volčji Grad	86	izpolnitev zahtev glede primernega čiščenja	31.12.2023
1083	Gorjansko	287	izpolnitev zahtev glede primernega čiščenja	31.12.2023
1093	Komen	664	izpolnitev zahtev glede primernega čiščenja	31.12.2021
1094	Sveto	146	izpolnitev zahtev glede primernega čiščenja	31.12.2023
1100	Škrbina	150	izpolnitev zahtev glede primernega čiščenja	31.12.2023
1143	Štanjel	364	izpolnitev zahtev glede primernega čiščenja	31.12.2023
1144	Hruševica	160	izpolnitev zahtev glede primernega čiščenja	31.12.2023
1146	Tupelče	246	izpolnitev zahtev glede primernega čiščenja	31.12.2023
1150	Kobdilj	158	izpolnitev zahtev glede primernega čiščenja	31.12.2023
1566	Spodnja Branica	135	izpolnitev zahtev glede primernega čiščenja	31.12.2023

## Dolžina javne kanalizacije

**Vključeni podatki/podkazalniki:** dolžina kanalizacijskega omrežja, dolžina kanalizacije na prebivalca, dolžina kanalizacije na površino stavbnih zemljišč

Dolžina javne kanalizacije na prebivalca je prav tako kot dolžina cest ali vodovoda na prebivalca odvisna predvsem od koncentracije poselitve oziroma strnjenosti poselitve v naseljih. Razlika med cestnim ali vodovodnim omrežjem in kanalizacijo pa je v tem, da so s kanalizacijskim omrežjem opremljena le strnjena območja naselij, zato bi moral biti ta kazalnik med občinami bolj primerljiv oziroma razlike ne bi smele biti tako velike kot pri cestah ali vodovodu.

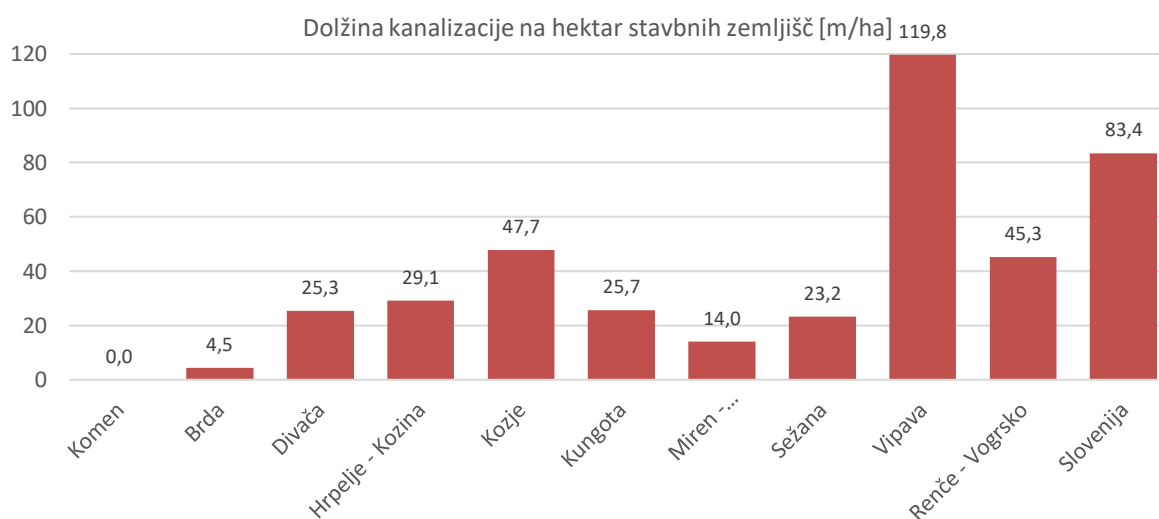
Shema 142 prikazuje, da so vrednosti kazalnika za kanalizacijo zelo različne. Za občino Komen ni podatka o kanalizaciji. Po nizki vrednosti izstopa občina Brda. Najvišjo vrednost ima občina Vipava.



Shema 142: Dolžina kanalizacije na prebivalca v izbranih občinah.

Kazalnik dolžine kanalizacije na površino stavbnih zemljišč nam kaže gostoto kanalizacijskega omrežja. Ob racionalnem komunalnem opremljanju bi moral biti ta kazalnik nižji. Ob enaki količini stavbnih zemljišč pa bi višja vrednost predstavljala boljše komunalno opremljenost.

Občina Vipava ima 119,8 m kanalizacije na hektar stavbnih zemljišč in ima najvišjo vrednost kazalnika med izbranimi občinami. Visoke vrednosti kazalnika v tej občini kažejo na dobro opremljenost s kanalizacijskim omrežjem. Nizko vrednost kazalnika beleži (poleg občine Komen) občina Brda.



Shema 143: Dolžina kanalizacije na hektar stavbnih zemljišč v izbranih občinah.

### 4.3.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev

V občini Komen po podatkih GJI ni kanalizacije, kar pa ne odraža aktualnega stanja občine. Edina aglomeracija, ki je večinsko opremljena, je naselje Komen. Ostale so večinoma neopremljene. Opremljenost z javnim kanalizacijskim omrežjem pokaže, da je opremljenost v občini Komen slaba. Občina bo morala zagotoviti sredstva za opremljanje s tovrstno infrastrukturo.

### 4.3.4 Strokovne podlage in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

#### Izdelane strokovne podlage

Občina Komen ima izdelan svoj Operativni program odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode v občini Komen, ki ga je izdelalo podjetje Vodar d.o.o. Večina aglomeracij je neopremljenih, posamezni objekti pa so opremljeni z zasebnimi malimi komunalnimi čistilnimi napravami. Dodatno ima občina pripravljen dokument Variantne rešitve za opremljanje občine Komen s komunalno infrastrukturo za odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode (Vodar d.o.o., 2020), kjer so bile narejene analize variant po naseljih iz vidika smiselnosti investicije. Občina je s tem dokumentom sprejela strategijo opremljanja, s katero zadošča zakonodajnim okvirom. Glede na oceno investicij je za izvedbo načrtovanega opremljanja aglomeracij potrebno zagotoviti 7.730.432,00 EUR.

#### Predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

Občina bi morala poskrbeti za ustrezno ureditev evidenc GJI, tako da se bo stanje opremljenosti s kanalizacijskim omrežjem skladalo z dejanskim stanjem. V primeru izgradnje novih kanalizacijskih vodov je nujno sprotno dopolnjevanje katastra kanalizacije. Za izvedbo načrtovanih investicij bo občina kandidirala za sredstva, kjer bo le-to mogoče.

Za področje odvajanja in čiščenja odpadnih vod je tako kot za ostala področja GJI potrebno pripraviti elaborat ekonomike, ki bo med drugim opredelil komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za namen OPN ter podal oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev.

## 4.4 Energetska infrastruktura

Čeprav pri energetske infrastrukturi ne gre za obvezno gospodarsko javno infrastrukturo smo jo v poročilo vključili, saj ima pomemben vpliv na razvoj skoraj celotnega območja občine. Prostor v občini Komen je skoraj nemogoče načrtovati brez upoštevanja te infrastrukture, ki pa je sicer v pristojnosti države.

### 4.4.1 Cilji

#### STRATEŠKI CILJI DRŽAVE ZA OBMOČJE OBČINE

Splošni strateški cilji države na področju opremljanja z minimalno inf. so povzeti med cilji v poglavju 4.1.1.

Razvoj energetske infrastrukture je zasnovan tako, da omogoča uresničevanje zastavljenih ciljev prostorskega razvoj. Energetske sisteme se razvija tako, da bo zagotovljena varna in zanesljiva preskrba. Da bi dosegli varno in zanesljivo energetske oskrbo v vseh delih države, se dogradi posamezne energetske sisteme tako, da se le-ti vključujejo v evropska omrežja in da je zagotovljena diverzifikacija dobav.

Pri razvoju energetskih sistemov se upošteva načela varstva bivalnega in drugega okolja in izboljševanja kakovosti prostora. Razvoj energetskih sistemov mora temeljiti na varčni in smotrni rabi prostora ob ohranjanju in razvoju prostorskih potencialov za druge rabe prostora. Prostorski razvoj energetske infrastrukture se zagotavlja v skupnih infrastrukturnih koridorjih, pri čemer se teži k zmanjševanju njihovega števila.

Skozi občino potekata koridorja državnega energetskega sistema – 220 kV daljnovod in mednarodna plinovodna povezava (karta št. 4, Razvoj GJI: Usmeritve za razvoj energetskih sistemov).

**STRATEŠKI CILJI REGIJE ZA OBMOČJE OBČINE**

RRP obravnava energetiko v poglavju raba energije in obnovljivih virov energije.

Temu podnebne spremembe in energija se vse bolj prepletata. Podnebne spremembe se že dogajajo. Posledice se kažejo v ekstremnih vremenskih pojavih in so opazne tudi v regiji, kot so suše, poplave itd. Podnebne spremembe se bo blažilo z zmanjšano rabo energije in posledično nižjimi emisijami. Hkrati z blaženjem se bo izvajalo prilagoditvene ukrepe, s katerimi se prilagajamo na podnebne spremembe. Občine so sprejele lokalne energetske koncepte (LEK) in skladno z možnostmi izvajajo identificirane prioritete projekte. Skladno z zahtevami Energetskega zakona pa bo potrebno izdelati nove LEK-e skladno z energetskega konceptom v Sloveniji in z Nacionalnim energetskega in podnebnim načrtom (NEPN). Ključni problemi v občinah so energetska potratnost stavb v občinski oz. javni lasti. Posamezne stavbe so bile sicer sanirane v preteklih letih. Občine so nepovratna sredstva pridobile na različnih razpisih predvsem v okviru pristojnega ministrstva, pa tudi iz različnih EU projektov. Visoka je tudi energetska potratnost stanovanj v lasti občinskih stanovanjskih skladov. Kotlovnice v javnih objektih in mnogi sistemi daljinskega ogrevanja s skupnimi kotlovnice so energetske neustrezni, uporabljajo neobnovljive vire energije (večinoma ekstra lahko kurilno olje (ELKO)).

**STRATEŠKI CILJI OBČINE**

Cilji, povezani z energetskega preskrbo v občini, so:

- zagotavlja se ustrezna opremljenost celotnega območja občine z gospodarsko javno infrastrukturo.

**4.4.2 Stanje in težnje****Obstoječe omrežje**

Iz OPN povzemamo osnovni opis energetskega infrastrukture:

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.

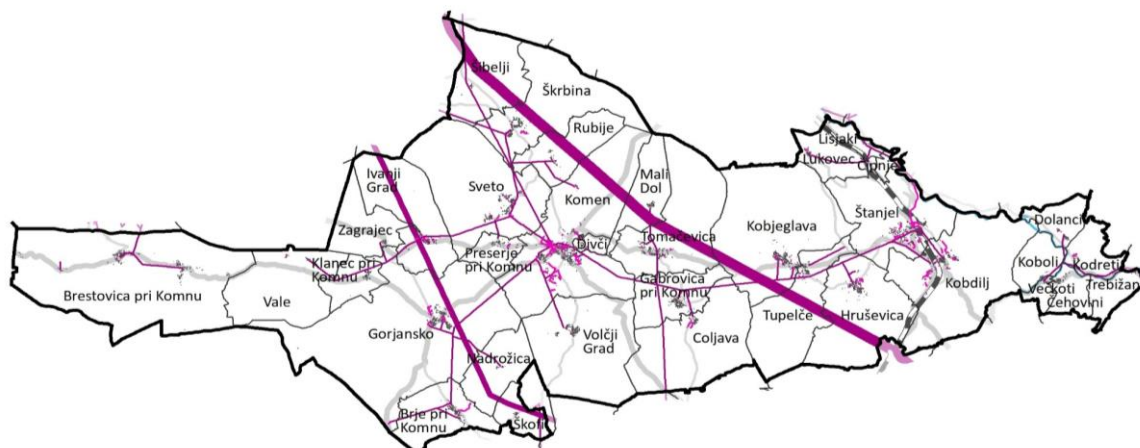
**Projekti in investicije v energetskega infrastrukturo**

Po podatkih, ki nam jih je posredovala občina Komen, je bila v letu 2013 izvedena investicija postavitve NN elektroomrežja na območju Komen jug v vrednosti 12.597,00 EUR. Drugih podatkov o investicijah v preteklih letih v električno omrežje nimamo. Občina nam je posredovala še podatke o investicijah v javno razsvetljava v zadnjih letih, ki so razvidni iz preglednice 87.

**Preglednica 87:** Pregled izvedenih investicij v javno razsvetljava.

Ime in opis izvedenih investicij	Vrednost [EUR]	Leto izvedbe
Posodobitev javne razsvetljave	264.170,00	2014
	3.231,00	2015
	27.754,00	2016
	11.134,00	2017
	11.247,00	2018
	26.172,00	2019
	27.615,00	2020
	19.254,00	2021
Ureditev javne razsvetljave v Večkotih in Čehovinah	20.000,00	2020

## Obstoječa gospodarska javna infrastruktura - električno omrežje



Električno omrežje (kataster GJI, 22. 9. 2022)

Kablovod (podzemni kabelski vod)

— KV do 20 kV

— DV do 20 kV

— DV 110 kV

— DV 400 kV

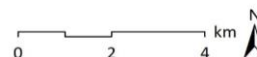
■ poselitve (KS)

□ meje naselij

□ občinske meje

Vir: GURS, 2022; lastni izračuni.

Slika 59: Obstoječa energetska infrastruktura.



### 4.4.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev

Z zasnovo energetske infrastrukture se skladno s cilji v OPN zagotavlja učinkovita, varna in zanesljiva oskrba z elektriko, zemeljskim plinom, toploto ter obnovljivimi in drugimi viri energije. Za pridobivanje dodatne električne energije se uporabljata vetrna in sončna energija ter biomasa. Na območjih strnjene pozidave, predvsem ob večjih novogradnjah, naj se proučijo možnosti za izgradnjo sistema daljinskega ogrevanja na biomaso. Spodbujati je potrebno energetske varčno gradnjo.

Občina ima izdelan Lokalni energetski koncept, ki opredeljuje prednostne cilje občine na področju rabe in oskrbe z energijo. Osnovni cilji izdelave in izvedbe energetskega koncepta so: učinkovita raba energije na vseh področjih, povečanje in hitrejše uvajanje lokalnih obnovljivih virov energije (lesna biomasa, sončna energija, bioplina itd.), zmanjšanje obremenitve okolja, spodbujanje uvajanja sproizvodnje toplote in električne energije, uvajanje daljinskega ogrevanja, zamenjava fosilnih goriv z obnovljivimi viri energije, zmanjšanje rabe končne energije pri vseh skupinah porabnikov, uvedba energetske pregledov javnih in stanovanjskih stavb, uvedba energetskega knjigovodstva in menedžmenta za javne stavbe in uvedba energetskega svetovanja, informiranja in izobraževanja. Poleg tega so določeni tudi konkretni cilji občine s predlaganimi ukrepi.

### 4.4.4 Strokovne podlage in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

#### Izdelane strokovne podlage

Občina ima izdelan Lokalni energetski koncept občine Komen (LEK), ki ga je pripravilo podjetje Eco Consulting, d.o.o., Energija, Okolje, Ekonomija, v septembru 2010, kjer je bila narejena analiza obstoječega stanja rabe energije skupaj s pregledom porabe energije. Posebej so bili pregledani javni objekti. Območje občine Komen pokriva podjetje Elektro Primorska d.d. Skupaj s poročilom izvedenih aktivnosti se je sprejel tudi plan za izvajanje aktivnosti za leto 2022.

#### Predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

Glede na usmeritve občine ter v primeru morebitnega izkazanega interesa po obnovljivih virih energije (fotovoltaika, vetrne elektrarne,...), je nujna izdelava posebnih strokovnih podlag, ki bodo podrobneje opredelila investicijo, preverile tako primernost lokacije kot ustreznost glede omejitev in varstev (kulturna krajina, varstvo narave, poselitve, idr.).

## 4.5 Telekomunikacijska infrastruktura

Tudi telekomunikacijska infrastruktura oziroma njen razvoj ni direktno v domeni občine, kljub temu pa smo jo vključili v analizo GJI, saj ima dandanes povezljivost preko spleta pomembno vlogo za razvoj poselitve in razvoj prostora nasploh.

### 4.5.1 Cilji

#### STRATEŠKI CILJI DRŽAVE ZA OBMOČJE OBČINE

Z usklajenim razvojem prometne, energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture se zagotavlja gospodarske možnosti in privlačno bivalno okolje. Razvoj gospodarske javne infrastrukture se praviloma usmerja v skupne koridorje, ob upoštevanju omejitev, ki izhajajo iz zahtev za ohranjanje biotske raznovrstnosti, naravnih vrednot, iz zahtev za varstvo naravnih virov ter varstvo kulturne dediščine.

Kot težnja prostorskega razvoja je v SPRS navedeno: Dostop do telekomunikacijske infrastrukture postaja nujni pogoj za uspešen razvoj številnih dejavnosti (industrija, trgovina, bančništvo, šolstvo, ...) v prostoru, zato pomanjkljiva telekomunikacijska opremljenost določenih območij v državi lahko pomeni resno oviro pri nadaljnjem razvoju teh območij ali posameznih dejavnosti.

Pri tem telekomunikacijsko omrežje tvorijo satelitska omrežja, fiksna in mobilna, govorna in podatkovna prizemna omrežja, omrežja za radijsko in televizijsko radiodifuzijo in omrežja za kabelsko televizijo. Ustrezno razvita telekomunikacijska infrastruktura spodbuja družbeni, kulturni in regionalni razvoj, zmanjšuje probleme razdalj, spodbuja oblikovanje novih storitev ter olajšuje dostop do informacij in storitev.

S telekomunikacijskim omrežjem se zagotavlja dostop do kakovostnih in za vsakdanje življenje, delo in razvoj, pomembnih storitev informacijske družbe in učinkovito delovanje sistemov za potrebe varnosti, obrambe, zaščite in reševanja. Zato se ga razvija kot učinkovit, zanesljiv in prostorsko racionalen sistem.

Trase telekomunikacijskih kablov se prednostno predvidi v obstoječih in načrtovanih infrastrukturnih koridorjih. Prav tako se pri umeščanju novih naprav in objektov telekomunikacijskega omrežja v prostor v čim večji meri združuje in prednostno uporabi že obstoječe naprave in objekte telekomunikacijskega omrežja, vplivi na zdravje, okolje in prostor pa morajo biti čim manjši.

Zaradi uvajanja novih oblik dela na daljavo na podeželju in na odročnih območjih se temu ustrezno zagotovi pripravo infrastrukturnih pogojev. Z zagotavljanjem kakovostnega dostopa do interneta se spodbuja vključevanje najširšega kroga prebivalcev v informacijsko družbo. Za zagotavljanje usposobljenosti mladih za informacijsko družbo pa se zagotavlja optimalno telekomunikacijsko opremljenost izobraževalnih ustanov.

#### STRATEŠKI CILJI REGIJE ZA OBMOČJE OBČINE

V RRP ni zapisanih ciljev s področja telekomunikacij.

#### STRATEŠKI CILJI OBČINE

V OPN ni navedenih ciljev s področja telekomunikacij.

### 4.5.2 Stanje in težnje

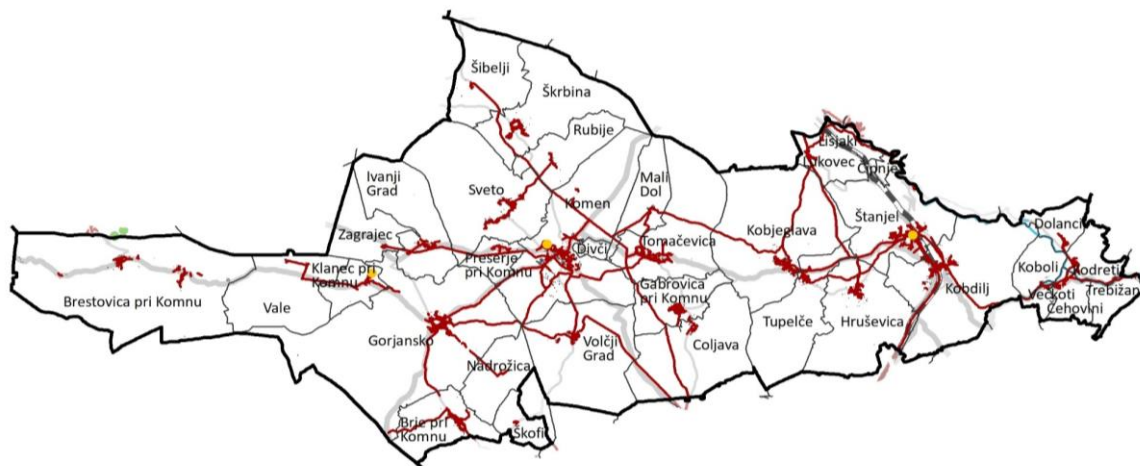
#### Načrtovano in obstoječe omrežje

Iz OPN povzemamo osnovni opis telekomunikacijske infrastrukture:

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

V katastru GJI so na področju telekomunikacij zajeta omrežja in objekti elektronskih komunikacij (slika 60).

**Obstoječa gospodarska javna infrastruktura - komunikacijsko omrežje**



Komunikacijsko omrežje (kataster GJI, 22. 9. 2022)

— fiksno prizemno omrežje

Objekti komunikacijskega omrežja

● antena

● antenski stolp

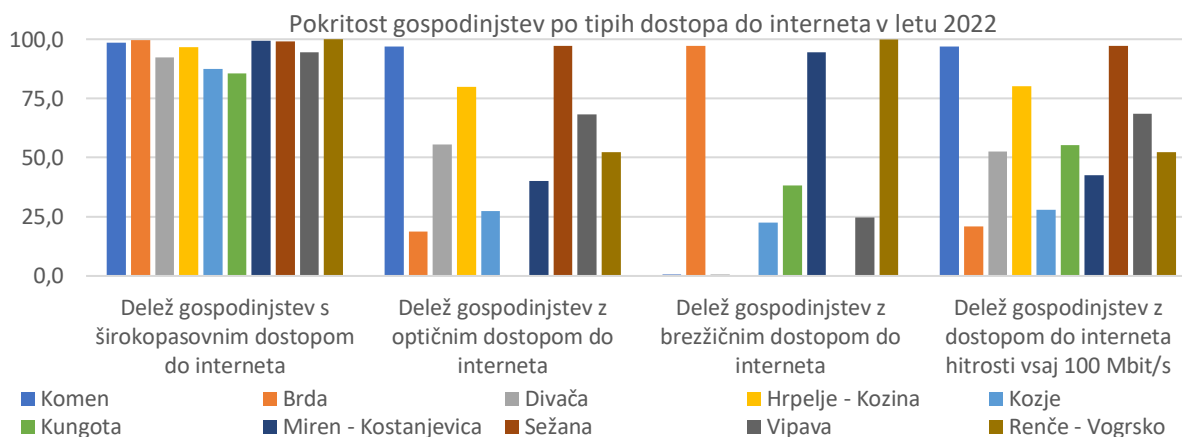
■ poselitvev (KS)

□ meje naselij

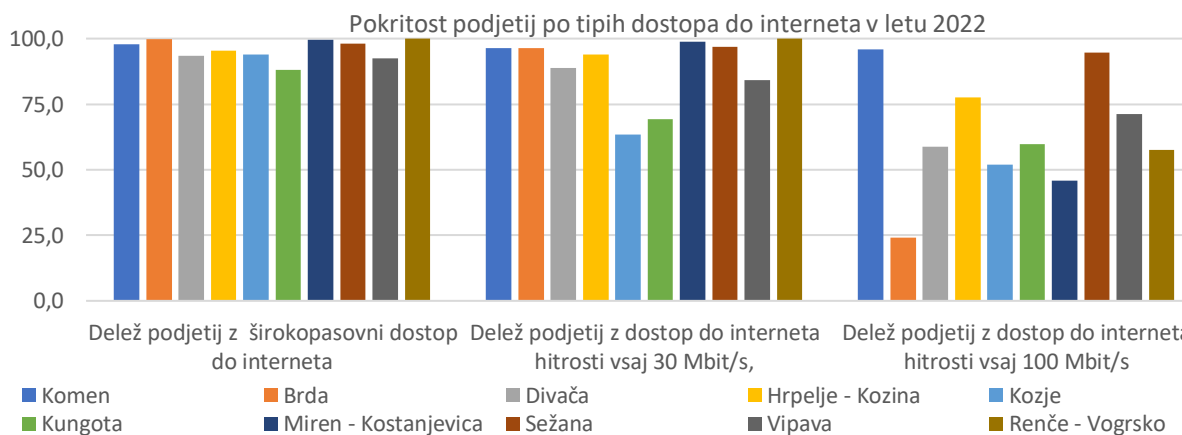
□ občinske meje

Slika 60: Obstoječa komunikacijska infrastruktura v občini.

Poleg katastra GJI je glavni vir podatkov o opremljenosti oziroma pokritosti območja občine z elektronskimi komunikacijami Agencija za komunikacijska omrežja in storitve Republike Slovenije (AKOS). Ta preko portala Geoportal AKOS nudi širok spekter podatkov, ki pa so večinoma na voljo le za pregledovanje (<https://gis.akos-rs.si/HomePublic/OPTPogledResult/slo>). Na spodnjih shemah podajamo podatke o pokritosti gospodinjstev in podjetij v primerljivih občinah.



Shema 144: Pokritost gospodinjstev po tipih dostopa do interneta v letu 2021.



Shema 145: Pokritost podjetij po tipih dostopa do interneta v letu 2021.



Še nekaj dodatnih podatkov pa za občino Komen podajamo v preglednici 88 in 89.

**Preglednica 88:** Investitorji oziroma upravljalci po številu in tipu omrežnih priključnih točk (OPT).

Investitor oz. upravljalac OPT v občini Komen	Skupno število OPT	Število optičnih OPT	Število kablinskih OPT	Število bakrenih OPT	Število brezžičnih OPT	Število drugih OPT
INFRATEL, telekomunikacijska infrastruktura, d.o.o.	332	332	0	0	0	0
KABELSKA TELEVIZIJA NOVA GORICA	19	0	0	0	19	0
OPTIC-TEL telekomunikacije d.o.o.	1331	1331	0	0	0	0
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	1300	0	0	1298	2	0
TERRA IN, storitve, inženiring in svetovanje, d.o.o. - v stečajju	1	1	0	0	0	0

**Preglednica 89:** Število OPT po minimalni zagotovljeni hitrosti.

OPT po minimalnih hitrostih v občini Komen	Skupno število OPT	Delež od vseh OPT [%]
Število OPT hitrosti 5 ali manj Mbps	30	1,0
Število OPT hitrosti 5 - 10 Mbps	279	9,4
Število OPT hitrosti 10 - 20 Mbps	476	16,0
Število OPT hitrosti 20 - 30 Mbps	250	8,4
Število OPT hitrosti 30 - 50 Mbps	274	9,2
Število OPT hitrosti 50 - 100 Mbps	1674	56,1
Skupaj	2983	100,0

#### Projekti in investicije v telekomunikacijsko infrastrukturo

Po podatkih, ki nam jih je posredovala občina Komen, je bila v letu 2012 izvedena investicija izgradnje širokopasovnega omrežja v vrednosti 93.779,00 EUR. Drugih podatkov o investicijah v preteklih letih v telekomunikacijsko infrastrukturo nimamo.

#### 4.5.3 Vrednotenje stanja v odnosu do zastavljenih ciljev

Na področju komunikacijske infrastrukture so v OPN izpostavljeni le splošni cilji povezovanja, načrtovanja dostopnosti, povečevanja pokritosti z različnimi signali.

Zaradi razgibanosti občine je optimalno pokritost zelo težko zagotoviti za celotno območje občine. Kljub temu je pokritost gospodinjstev v občini s širokopasovnim dostopom do interneta kar 98,5 %. Tudi pokritost podjetij je visoka in sicer znaša 97,7 %.

Ocenjujemo, da občina na področju telekomunikacijske infrastrukture sledi zastavljenim ciljem. Splošne cilje razumemo kot dolgoročne usmeritve na področju telekomunikacij. Pri nadaljnjem razvoju pa velja previdnost, saj je pri zagotavljanju telekomunikacijskih storitev konkurenca vse večja, posamezni operaterji razvijajo svoja omrežja, ki predstavljajo velike posege v prostor.

#### 4.5.4 Strokovne podlage in predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

##### Izdelane strokovne podlage

Strokovnih podlag, ki bi celostno obravnavale razvoj telekomunikacijske infrastrukture v občini, nismo našli.

##### Predlogi za prilagoditev občinskih prostorskih aktov

Glede na razpoložljive podatke, ki jih nudi Agencija za komunikacijska omrežja in storitve Republike Slovenije (AKOS), je potrebno nadzirati nadaljnji razvoj telekomunikacijske infrastrukture, s čemer se zagotavlja vse večja pokritost z omrežji, pri tem pa skrbeti, da se infrastruktura po nepotrebem ne podvaja.

Na spletnih straneh AKOS trenutno ni namer za investicije na območju občine Komen.

## 4.6 Skupne strokovne podlage na področju gospodarske in druge javne infrastrukture

### Strokovne podlage za opremljanje z obvezno komunalno opremo

Dostopnost oziroma možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) je eden ključnih kriterijev za razvoj poselitve. Pogoji glede gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture in obveznosti priključevanja nanjo pa je tudi temeljna vsebina OPN. Je ena od ključnih vsebin za pripravo prostorskih izvedbenih pogojev glede določanja merila za gradbene parcele kakor tudi za gradnjo stavb. Poleg navedenega so pogoji in načrti za komunalno opremljanje temeljno izhodišče za pripravo elaborata ekonomike. Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale vsebinske rešitve morajo biti podane že v izhodiščih za pripravo OPN.

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z OPN ali OPPN, izvedejo in se namensko uporabljajo. Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih.

Komunalno opremljeno je stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je zanj mogoče izvesti priključke na:

- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje in
- javno kanalizacijsko omrežje.

Ne glede na prejšnji odstavek je komunalno opremljeno stavbno zemljišče tudi stavbno zemljišče za katerega:

- ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih področnih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno vodovodno omrežje oziroma, da na njem ni oziroma ne bo zagotovljena javna služba oskrbe s pitno vodo;
- ni mogoče izvesti priključka na javno kanalizacijsko omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno kanalizacijsko omrežje oz., da na njem ni ali ne bo zagotovljena javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode ali;
- ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, vendar le, če iz občinskega prostorskega akta ali iz drugih predpisov izhaja, da na njem ne obstaja obveznost priključevanja na javno vodovodno in javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem nista oziroma ne bosta zagotovljeni javna služba oskrbe s pitno vodo in javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode.

Strokovne podlage obsegajo analize posameznih področij komunalnega opremljanja in sicer:

- opremljenost z javnim prometnim omrežjem oziroma možnost priključevanja na omrežje javnih cest
- opremljenost z elektroenergetskim omrežjem oziroma možnost priključevanja nanj,
- opremljenost s kanalizacijskim omrežjem za zbiranje in odvajanje ter čiščenje odpadnih voda oziroma možnost priključevanja nanj (ločeno za padavinske vode in komunalne vode),
- opremljanje z vodovodnim omrežjem za oskrbo s pitno vodo in zagotavljanje virov za zadostno oskrbo z vodo za gašenje oziroma možnost priključevanja nanj;
- opremljenost z drugim energetskega omrežjem (plinovod, toplovod, sončna in geotermalna energija, drugo).
- opremljenost s telekomunikacijskim omrežjem.

Za potrebe analiz se uporabijo podatki evidentirani v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture, evidence občine oziroma upravljavca infrastrukturnih vodov.

Analiza poleg fizičnega obstoja komunalne opreme na določenem območju obsega tudi analizo materialnega stanja omrežja ter kapacitete omrežja, v kolikor le ta vpliva na bodoče opremljanje stavbnih zemljišč. Območja neopremljenosti se loči v posamezne kategorije neopremljenosti (fizična odsotnost, neustrezna kapaciteta vodov, amortiziranost oziroma neustrezno materialno stanje, drugo).

Ministrstvo pristojno za prostor še ni pripravilo podrobnejših meril za to, kaj se šteje za opremljeno zemljišče. Izvajalec sam pripravi metodologijo in definicijo komunalne opremljenosti skladno z ZUreP-2 ter jo uskladi z občino in na podlagi pripravljene metodologije določi območja opremljenosti oziroma neopremljenosti za posamezno komunalno infrastrukturo. Območja opremljenosti (oziroma neopremljenosti) se določijo na način, da jih je mogoče določiti v naravi in povezati z lastniškim stanjem (na parcelo natančno) oziroma, da jih je mogoče uporabiti kot grafični podatek na kartah za načrtovanje GJI v OPN.

### Strokovne podlage za oceno racionalne rabe in ekonomičnosti prostorskega načrtovanja

#### Elaborat ekonomike

ZUreP-3 določa, da se skupaj s pripravo OPN in OPPN pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v OPN in OPPN načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPN in OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave OPN in OPPN preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

Elaborat ekonomike je namenjen:

- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ter
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v OPN ali OPPN.

Elaborat ekonomike se izdelava v skladu z ZUreP-2 in s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Ur. list RS št. 45/2019), ki podrobneje opredeljuje vsebino in obliko elaborata ekonomike.

#### Bilance zemljišč z razvojnimi stopnjami zemljišč

Strokovna podlaga obsega pripravo bilanc z razvojnimi stopnjami v skladu z ZUreP-2.

Bilanca površin je izračun in prikaz nepozidanih stavbnih zemljišč, členjena na posamezne kategorije namenske rabe prostora in na razvojne stopnje teh površin, kot izhajajo iz evidence stavbnih zemljišč. Je podlaga za izračun izkoriščenosti prostih površin ali lokacij, ki so primerne za zgoštevne, prenovne ali spremembe rabe ali kadar se načrtujejo nove površine stavbnih zemljišč kot širitev ureditvenega območja naselja.

Razvojna stopnja nepozidanega stavbnega zemljišča predstavlja številčno vrednost v razponu od 1 do 4 in je določena na podlagi vrednotenja parametrov stanja, ki so odvisni od regulacije zemljišča s prostorskimi akti, sorodnimi predpisi in drugimi splošnimi akti, njegove opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo in obstoja ter statusa pravnih režimov na njem.

Razvojne stopnje nepozidanega stavbnega zemljišča so:

- 1. razvojna stopnja: nezazidljivo zemljišče;
- 2. razvojna stopnja: prostorsko neurejeno zemljišče;
- 3. razvojna stopnja: neopremljeno zemljišče;
- 4. razvojna stopnja: urejeno zazidljivo zemljišče.

Poročilo za izračun bilanc površin stavbnih zemljišč z razvojnimi stopnjami nepozidanih stavbnih zemljišč naj vsebuje:

- osnovnih namenskih rab prostora in razmerja med njimi,
- pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč po namenskih rabah prostora,
- pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč glede na način urejanja,
- nepozidanih stavbnih zemljišč po razvojnih stopnjah na območjih različnih namenskih rab,
- nepozidanih stavbnih zemljišč po razvojnih stopnjah na različnih območjih urejanja poselitve,
- nepozidanih stavbnih zemljišč po namenskih rabah prostora in razvojnih stopnjah po posameznih ureditvenih območjih naselij,
- nepozidanih stavbnih zemljišč po namenskih rabah prostora in razvojnih stopnjah na drugih ureditvenih območjih,
- nepozidanih stavbnih zemljišč po namenskih rabah prostora in razvojnih stopnjah na območjih posamične poselitve,
- pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč po namenskih rabah prostora, ki se urejajo z DPN.

Ob naštetih podatkih naj se povsod prikažejo tudi površine stavbnih zemljišč na prebivalca ter gostota prebivalcev na pozidanih območjih. Podatki naj se prikažejo v tabelah v skladu s priporočili MOP. Podatke bilanc je treba prikazati tudi z grafikoni. V poročilu je potrebno komentirati rezultate glede na specifiko prostora občine.

Priloga poročila je za izračune uporabljen sloj stavbnih zemljišč z opredelitvijo pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč z opredeljenimi razvojnimi stopnjami.

## 5 ZEMLJIŠKA POLITIKA

V zadnjem, četrtem sklopu, ki se nanaša na inštrumente zemljiške politike, ki se izvajajo v okviru občine sta obravnavana komunalni prispevek in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Obe področji sta specifični in tako smo v naslednjih poglavjih prilagodili strukturo podpoglavij. Tako ločeno ne obravnavamo ciljev, strokovnih podlag ter ne podajamo predlogov za prilagoditev občinskih prostorskih aktov, saj oba obravnavana inštrumenta zemljiške politike oziroma njihova odmera ni neposredno vezana na pripravo prostorskih aktov občine. Namesto omenjenih podpoglavij je za posamezni inštrument pripravljena skupna ocena ustreznosti, ob tem pa so podani predlogi za prilagoditev njune odmere.

V splošnem je na ravni OPN opredeljen cilj, zagotavljanja stabilnega trga in visoke stopnje komunalne opremljenosti stavbnih zemljišč (vzpostavitev zemljiške službe občine, urejen sistem prometa z nepremičninami, zagotavljanje lastništva oziroma služnosti za obstoječe in predvidene objekte gospodarske javne infrastrukture, cenovna politika komunalnih prispevkov, ustrežna obdavčitev nezazidanih stavbnih zemljišč, načrtovano in organizirano komunalno opremljanje ipd.).

Inštrumenti zemljiške politike so naslednji:

- **Komunalni prispevek**

Komunalni prispevek je obvezna dajatev občini, ki jo plača zavezanec ali zavezanka za plačilo komunalnega prispevka (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) zaradi priključitve oziroma uporabe komunalne opreme. ZUreP-3 je komunalni prispevek ločil na komunalni prispevek za (1) obstoječo komunalno opremo in (2) novo komunalno opremo.

- **Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča**

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) predstavlja v razvojnih in poselitveno močnih občinah enega ključnih samostojnih prihodkov občine. V Sloveniji se NUSZ uporablja kot davek na nepremičnine. NUSZ se pobira od zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč.

- **Razvojne stopnje nepozidanih stavbnih zemljišč**

(Vir: [https://www.geoprostor.net/PisoPortal/piso\\_razvojne\\_stopnje.aspx](https://www.geoprostor.net/PisoPortal/piso_razvojne_stopnje.aspx), ZUreP-3)

ZUreP-3 predvideva določitev razvojnih stopenj nepozidanim stavbnim zemljiščem za boljšo preglednost in planiranje občine. Razvojne stopnje določimo skladno z omejitvami, ki jih predvideva zakonodaja. Razvojne stopnje določimo na petih stopnjah, in sicer:

**Preglednica 90:** Razvojne stopnje.

Stopnja	Opis
1. stopnja	nezazidljivo zemljišče (gradnja ni dovoljena ali ni mogoča)
2. stopnja	prostorsko neurejeno zemljišče (začasna omejitev gradnje na parceli)
3. stopnja	neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče (ne izpolnjuje pogojev komunalne opremljenosti)
4. stopnja	neurejeno zazidljivo zemljišče (ne izpolnjuje prostorskih izvedbenih pogojev)
5. stopnja	urejeno zazidljivo zemljišče (kandidat za odmero takse)

Razvojne stopnje se določi na podlagi vrednotenja parametrov stanja, ki so odvisni od: regulacije zemljišča s prostorskimi akti, drugimi sorodnimi predpisi ali splošnimi akti, opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo, obstoja statusa pravnih režimov na zemljišču in dejanskega stanja.

▪ **Taksa na neizkoriščena stavbna zemljišča** (vir: <https://www.gov.si/teme/zemljiska-politika/>, ZUreP-3)

S takso na neizkoriščena stavbna zemljišča lahko občina z namenom racionalne rabe prostora in razvoja stavbnih zemljišč določi območja, na katerih se plačuje omenjeno takso. Kot neizkoriščeno SZ se šteje zemljišče ki:

- je vpisano v evidenco stavbnih zemljišč kot urejeno zazidljivo zemljišče vsaj tri leta,
- na njem ni pridobljeno veljavno gradbeno dovoljenje,
- samo ali skupaj s sosednjimi zemljišči izpolnjuje pogoje glede velikosti gradbene parcele v skladu s prostorskimi akti in
- se nahaja v območju, v katerem se plačuje takso za neizkoriščena stavbna zemljišča.

S tem inštrumentom tako občina spodbuja lastnike urejenih zazidljivih zemljišč k aktivaciji teh zemljišč.

▪ **Predkupna pravica** (vir: <https://www.gov.si/teme/zemljiska-politika/>, ZUreP-3)

Občine in država lahko pridobivajo lastninsko in druge pravice na zemljiščih, za potrebe izvajanja prostorskih ureditev v javnem interesu, in sicer z upravnimi ukrepi pridobivanja zemljišč in pravic na njih. Eden izmed teh inštrumentov je predkupna pravica države ali občine. Območje predkupne pravice se določi z uredbo vlade ali odlokom občinskega sveta.

▪ **Komasacije** (vir: <http://www.s-kzg.gov.si/si/komasacije/>)

S postopkom komasacije se zemljišča na določenem območju zložijo in ponovno razdelijo med prejšnje lastnike na način, da vsak dobi čimbolj zaokrožena zemljišča. Pri tem nastanejo nove samostojne parcele in se spremenijo meje obstoječih parcel.

▪ **Razlastitve** (vir: <https://www.gov.si/teme/zemljiska-politika/>, ZUreP-3)

Razlastitev je en izmed upravnih ukrepov pridobivanja zemljišč in pravic na njih, s katerim občina ali država pridobi lastninsko in druge pravice na zemljiščih, za potrebe izvajanja ureditev v javnem interesu. Nepremičnina se lahko razlasti za naslednje namene:

- za gradnjo in prevzem objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture ter grajenega javnega dobra;
- za gradnjo in prevzem objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- za gradnjo in prevzem objektov družbene infrastrukture;
- za gradnjo neprofitnih in socialnih stanovanj.

▪ **Načrt preskrbe s stavbnimi zemljišči** (vir: ZUreP-3)

Občine so po ZUreP-3 zavezane izdelati načrt preskrbe s stavbnimi zemljišči, ki je podlaga za izvajanje drugih ukrepov zemljiške politike. Za oceno potreb po stavbnih in drugih zemljiščih se izdelajo naslednje strokovne podlage:

- analiza stanja stavbnih zemljišč iz evidence stavbnih zemljišč;
- predvideni demografski razvoj v občini;
- predvideni gospodarski razvoj po različnih gospodarskih dejavnostih;
- predvideni razvoj občinske prometne infrastrukture;
- predvideni razvoj drugih občinskih infrastrukturnih omrežij;
- potrebe po stavbnih zemljiščih za prebivanje (stanovanja vseh vrst, zlasti za dostopna najemna in socialna stanovanja);
- potrebe po stavbnih zemljiščih za gospodarske dejavnosti in centralne dejavnosti;
- potrebe po stavbnih zemljiščih za gospodarske javne službe;
- potrebe po stavbnih zemljiščih za druge sektorske načrte občine.

## 5.1 Komunalni prispevek

### 5.1.1 Stanje in težnje

#### Višina komunalnega prispevka v občini

**Vključeni podatki/podkazalniki:** skupni komunalni prispevek, komunalni prispevek za občinske javne ceste, komunalni prispevek za javno vodovodno omrežje, komunalni prispevek za javno kanalizacijsko omrežje, dolžina občinskih cest na prebivalca, dolžina javnega vodovoda na prebivalca, dolžina javne kanalizacije na prebivalca.

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanca ali zavezanec plača občini. ZUreP-3 je komunalni prispevek ločil na komunalni prispevek za (1) obstoječo komunalno opremo in (2) novo komunalno opremo. Občine imajo za potrebe odmere komunalnega prispevka sprejete »Odloke o programu opremljanja«. Merila za odmero komunalnega prispevka so v občini Komen tako določena v Odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Komen (Uradni list RS, št. 73/2019), iz dne 6. 12. 2019. Ob tem je pomembno še, da so morale občine veljavne odloke o komunalnem prispevku uskladiti z novo zakonodajo najkasneje do 30.3.2021.

Za potrebe projekta smo najprej analizirali občinski odlok o programu opremljanja. Sledila pa je primerjava komunalnih prispevkov med izbranimi primerljivimi občinami, tako kot v celotnem projektu. Za razliko od številnih obstoječih študij in primerjav, ki izhajajo iz starejše zbirke podatkov, ki jo je za potrebo študije Analiza odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v Sloveniji (MOP, februar 2018), pripravilo Ministrstva za okolje in prostor, smo v poročilu podatke prevzeli iz veljavnih odlokov občin. Večina občin je namreč v zadnjih letih sprejela nove odloke o programu opremljanja, s tem nove vrednosti za izračun komunalnega prispevka, medtem ko MOP-ova analiza temelji še na predhodnih odlokih, ki pa danes praviloma niso več v veljavi.

Medtem, ko analiza MOP (MOP, februar 2018), vsebuje zgolj primerjavo višine odmere po posameznih infrastrukturah, smo v poročilu o prostorskem razvoju analizo nadgradili s primerjavo odmere komunalnega prispevka glede na gostoto posamezne infrastrukture ter pripravili primerjave s primerljivimi občinami. Za primerjavo med občinami so bile izračunane vrednosti Cp in Ct pri katerih smo upoštevali tudi prispevne stopnje zavezanca, saj te znatno vplivajo na končno vrednost komunalnega prispevka za posamezno infrastrukturo.

Dodatno je bil za primerjavo izveden izračun odmere komunalnega prispevka za primer gradnje enostanovanjske hiše, neto tlorisne površine 150 m<sup>2</sup>, na gradbeni parceli velikosti 500 m<sup>2</sup>. Za obravnavani primer smo izračunali višino komunalnega prispevka za posamezno infrastrukturo ter skupni komunalni prispevek, v katerem nismo upoštevali komunalnega prispevka za plin ter vročevod, ki se lahko pojavi le v nekaterih občinah ter obračun katerega zavisi predvsem od lokacije gradbene parcele oziroma možnosti priklopa.

Za primerljive občine smo podatke tako prevzeli iz trenutno veljavnih odlokov in sicer:

- Brda: Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Brda, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/2021 z dne 27. 2. 2021.
- Divača: Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Divača, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2021 z dne 5. 6. 2021.
- Hrpelje - Kozina: Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Hrpelje - Kozina, UL RS, št. 163/2021 z dne 15. 10. 2021.
- Kozje: Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Kozje, Uradno glasilo e-občina, št. 15/2021 z dne 2. 7. 2021.
- Miren - Kostanjevica: Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Miren - Kostanjevica, UL RS, št. 90/2021 z dne 4. 6. 2021.
- Sežana: Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Sežana, UL RS, št. 127/2021 z dne 6. 8. 2021.
- Renče - Vogrsko: Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Renče - Vogrsko, Uradno glasilo Občine Renče – Vogrsko, št. 9/22 z dne 27. 6. 2022.

Občini Vipava in Kungota nimata javno objavljenih odlokov o komunalnem prispevku oz. teh nismo uspeli pridobiti in tako občini nista vključeni v primerjavo podatkov o komunalnem prispevku.

### Analiza veljavnega odloka o programu opremljanja in o komunalnem prispevku

Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Komen (Uradni list RS, št. 73/2019) določa:

- preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere,
- merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo iz prejšnjega odstavka, določena s tem odlokom so:

- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $D_p$ ) in deležem površine objekta ( $D_t$ ),
- faktor namembnosti objekta ( $F_n$ ),
- računski faktor površine ( $F_p$ ) in
- prispevna stopnja zavezanca ( $p_{sz}$ ).

Ta odlok določa tudi oprostitve plačila komunalnega prispevka in upoštevanje preteklih vlaganj.

Za celotno območje opremljanja upošteva enako razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $D_p$ ) in deležem površine objekta ( $D_t$ ), ki znaša  $D_p = 0,3$  ter  $D_t = 0,7$ .

Za določitev faktorja namembnosti pri odmeri komunalnega prispevka se objekte razvrsti po namembnosti objekta, pri tem pa se za posamezne vrste objektov uporabi različne vrednosti faktorja namembnosti. Objekti se razvrščajo glede na dejavnosti v skladu s predpisi, ki urejajo uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov in določitev objektov državnega pomena. Zaradi funkcionalno zaokroženega območja, na katerem se nahaja več med seboj povezanih stavb oziroma gradbenih inženirskih objektov, je treba vsakega od teh objektov razvrstiti kot ločeno enoto. Po Odloku se faktorjev namembnosti določi za vso komunalno opremo. Določi pa se po kriterijih oziroma glede na vrsto objekta.

**Preglednica 91:** Določitev faktorjev namembnosti glede na vrsto objekta (Odlok, 2019).

Oznaka v klasifikaciji objektov CC-SI*	Vrsta objekta	Faktor namembnosti ( $F_{namembnosti}$ )
1121	Dvostanovanjske stavbe	0,8
1122	Tri in večstanovanjske stavbe	1,3
121	Gostinske stavbe	1,3
122	Poslovne in upravne stavbe	1,3
123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,3
1241	Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij	1,3
Vse preostale vrste stavb		0,7

\* Opomba: Oznake CC-SI so v skladu z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11).

Stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah, preračunani na enoto mere, to je na meter gradbene parcele ( $C_p$ ) in na meter bruto tlorisne površine objekta ( $C_t$ ), so določeni na podlagi pravilnika, s katerim so opredeljeni povprečni stroški opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme na enoto mere in znašajo:

**Preglednica 92:** Določitev  $C_{p_{ij}}$  in  $C_{t_{ij}}$  za posamezno vrsto komunalne opreme.

Vrsta komunalne opreme	$C_{p_{ij}}$ (v EUR/m <sup>2</sup> )	$C_{t_{ij}}$ (v EUR/m <sup>2</sup> )
vodovodno omrežje	6,50	17,00
kanalizacijsko omrežje	5,40	11,00
cestno omrežje	17,50	48,00
Javne površine	0,70	2,00

Prispevne stopnje zavezanca določajo, kolikšen delež stroškov plača zavezanec za komunalni prispevek. Za občino Komen so prispevne stopnje zavezancev podane v preglednici 93.

**Preglednica 93:** Prispevne stopnje zavezanca po veljavnem odloku (2020).

Vrsta komunalne opreme	Prispevna stopnja zavezanca ( $p_{sz}$ ) [%]
vodovodno omrežje	55
kanalizacijsko omrežje	58
cestno omrežje	43
Javne površine	10



Skupni komunalni prispevek oziroma znesek, ki se ga odmeri zavezancu predstavlja vsota vseh komunalnih prispevkov za posamezne vrste komunalne opreme. Odlok določa še nekatere posebne primere obračuna komunalnega prispevka in predpisuje način oziroma postopek odmere komunalnega prispevka.

Zaradi primerjave s prejšnjim odlokom smo vrednosti iz veljavnega odloka prilagodili. Pri izračunu vrednosti  $C_p$  in  $C_t$  smo upoštevali prispevne stopnje zavezanca ter vrednosti  $C_t$  za bruto tlorisno površino iz veljavnega odloka prilagodili na neto tlorisne površine objekta. Tako smo za občino Komen dobili preračunane vrednosti, ki so predstavljene v preglednici 94. Tako imamo primerjavo, kako se je spremenila odmera. Iz primerjave je razvidno, da so po novem odloku odmere praviloma nekoliko nižje, le pri prometnem omrežju je pri stroških na  $m^2$  gradbene parcele stavbe nekoliko višji.

**Preglednica 94:** Povprečni stroški opremljanja, prilagojeni na staro zakonodajo in primerjava vrednosti starega in novega odloka.

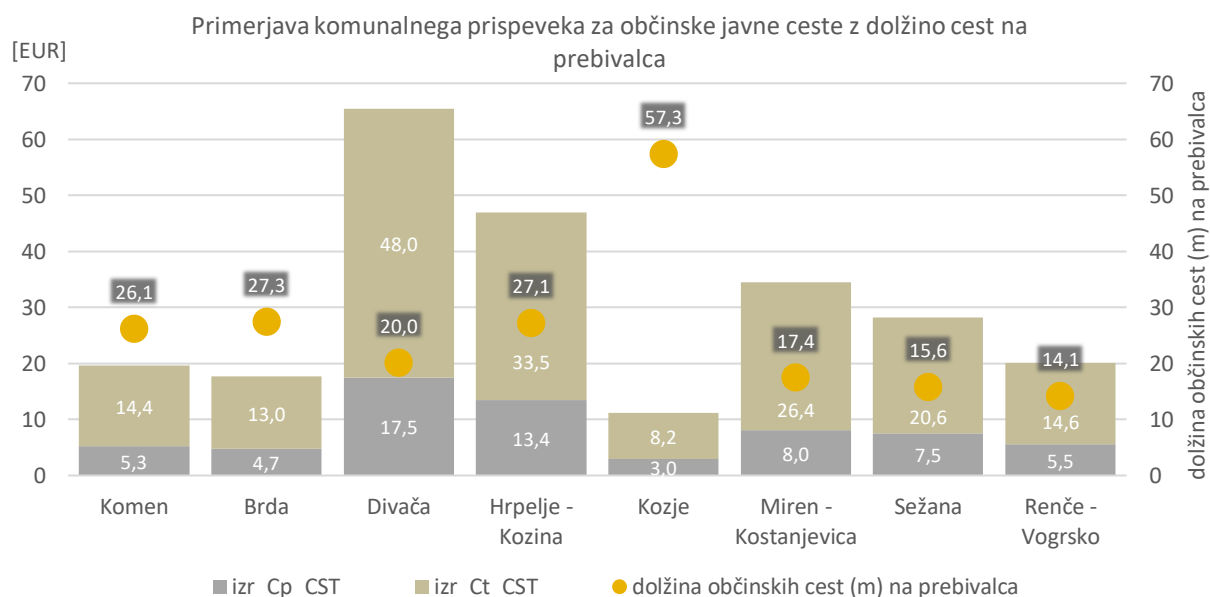
Vrsta komunalne opreme	Odlok, 2019 (preračunano na star sistem)		Odlok, 2016	
	$C_{p_{ij}}$ (v EUR/ $m^2$ )	$C_{t_{ij}}$ (v EUR/ $m^2$ )	$C_{p_{ij}}$ (v EUR/ $m^2$ )	$C_{t_{ij}}$ (v EUR/ $m^2$ )
prometno omrežje	5,25	17,28	2,89	28,93
kanalizacijsko omrežje	2,92	7,13	10,08	10,78
vodovodno omrežje	2,41	7,55	1,97	20,08
omrežje javnih površin	0,04	0,14	0,04	0,41

### Komunalni prispevek za občinske javne ceste

Primerjava višine komunalnega prispevka za posamezno javno gospodarsko infrastrukturo je mogoča na podlagi podatkov prevzetih iz posameznih občinskih odlokov. Povzemamo in prikazujemo stroške na enoto parcele  $C_p$  (EUR/ $m^2$ ) in enoto bruto tlorisne površine  $C_t$  (EUR/ $m^2$ ) za posamezno komunalno opremo, pri čemer smo za posamezno vrsto komunalne infrastrukture upoštevali tudi prispevne stopnje zavezanca, saj so te med občinami različne. Pomenijo pa kakšen delež stroškov komunalnega opremljanja pokriva zavezanec.

Velja opozoriti, da tako izračunan  $C_{pi}$  in  $C_{ti}$  še ne podajata dejanske vrednosti komunalnega opremljanja, za to je potrebno upoštevati še v programu opremljanja občine opredeljene parametre, kot so: razmerje med deležem gradbene parcele ( $D_p$ ) in deležem bruto tlorisne površine objekta ( $D_t$ ), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka v posamezni občini, pa tudi faktor namembnosti.

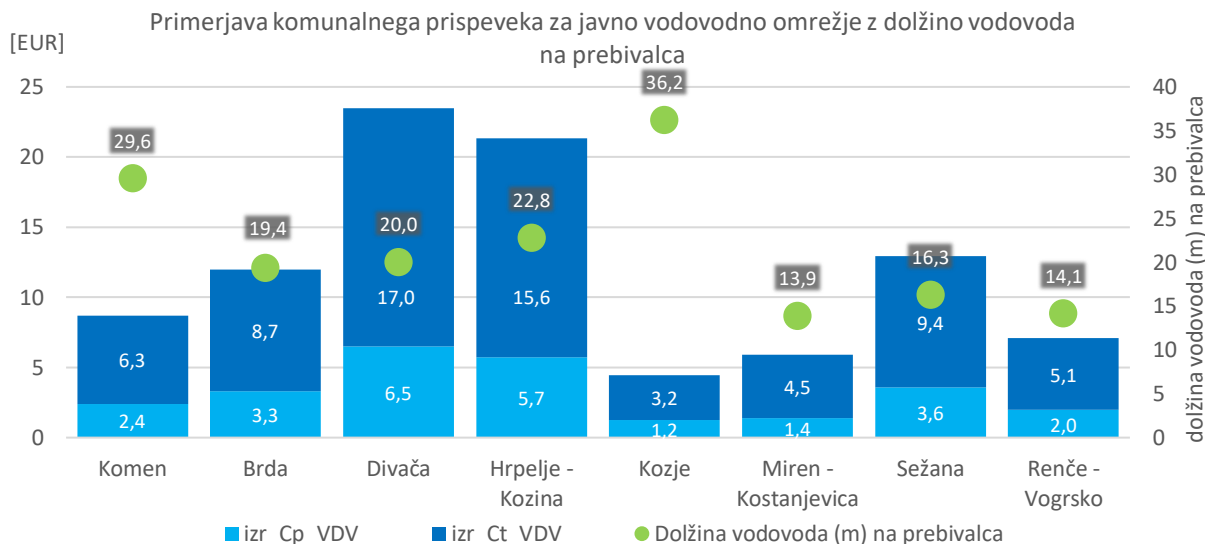
Primerjava komunalnega prispevka ( $C_{pi}$  in  $C_{ti}$ ) za občinske javne ceste z dolžino cest na prebivalca pokaže, da ima najvišjo odmero občina Divača, ki pa nima največje dolžine cest na prebivalca. Le to ima občina Kozje (57,3 m/preb.), ki ima hkrati najnižjo odmero za ceste. Občina Komen ima tretji najnižji komunalni prispevek za ceste. Višina predpisanih stroškov opremljanja se torej ne odraža nujno v dolžini občinskih cest na prebivalca.



**Shema 146:** Primerjave komunalnega prispevka za občinske javne ceste z dolžino cest na prebivalca za izbrane občine.

### Komunalni prispevek za javno vodovodno omrežje

Primerjava vrednosti stroškov opremljanja (Cp\_VDV in Ct\_VDV) za javno vodovodno omrežje z dolžino vodovoda na prebivalca pokaže, da je višina stroškov opremljanja med primerjanimi občinami nekoliko bolj uravnotežena kot pri občinskih javnih cestah, vendar vseeno prihaja do določenih izjem. Obseg oziroma dolžina vodovoda na prebivalca se ne odraža vedno v višini predpisanih stroškov opremljanja. Če pogledamo na primer odmero v občini Kozje, ki ima največjo dolžino vodovoda na prebivalca (36,2 m), je ta najnižja med primerjanimi občinami. Na drugi strani je na primer občina Divača z 20 m vodovoda na prebivalca in najvišjo odmero med primerjanimi občinami. Občina Komen ima ob 29,6 m vodovoda na prebivalca četrto najnižjo odmero med izbranimi občinami.

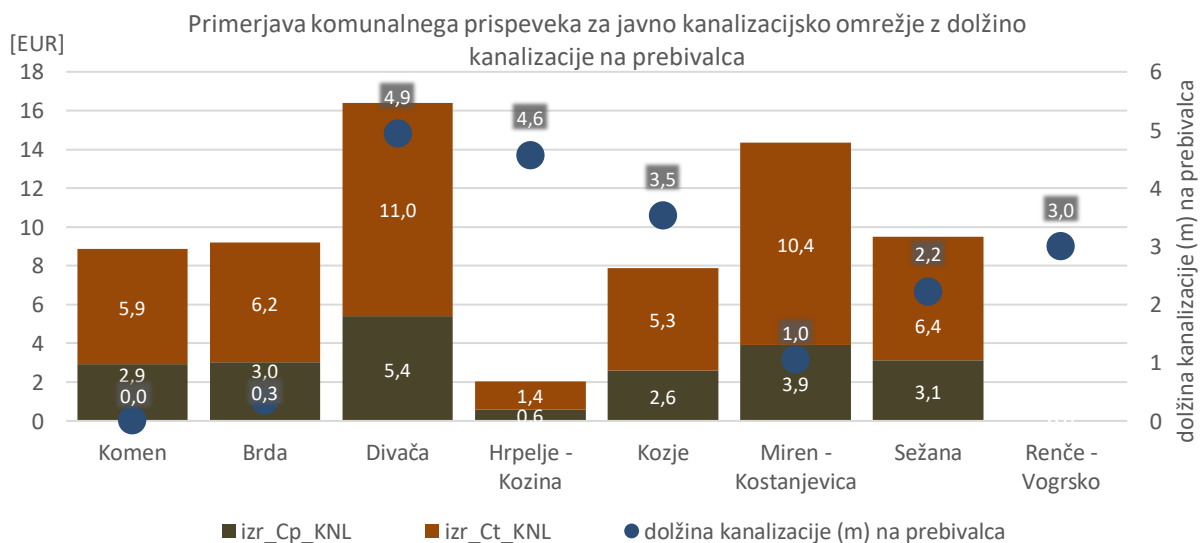


Shema 147: Primerjave komunalnega prispevka za javno vodovodno omrežje z dolžino vodovoda na prebivalca za izbrane občine.

### Komunalni prispevek za javno kanalizacijsko omrežje

Podatki o dolžini kanalizacije na prebivalca so po občinah bistveno bolj podobni, kot podatki dolžine cest in vodovoda na prebivalca. To je posledica dejstva, da se s kanalizacijskim omrežjem opremljajo le strnjena območja poselitve. Ne glede na gostoto kanalizacijskega omrežja pa so predpisani stroški opremljanja z kanalizacijskim omrežjem po primerjanih občinah bistveno različni.

Primerjava stroškov (Cpi in Cti) na enoto za javno kanalizacijsko omrežje z dolžino kanalizacije na prebivalca pokaže, da ima občina Komen tretji najnižji komunalni prispevek, če ne upoštevamo občine Renče – Vogrsko, ki nima odmere za kanalizacijo. Najvišjega beleži občina Divača, ki ima tudi največjo dolžino kanalizacije na prebivalca (4,9 m). Najnižji prispevek pa beleži občina Hrpelje - Kozina, ki ima drugo največjo dolžino kanalizacije na prebivalca (4,6 m).



Shema 148: Primerjave komunalnega prispevka za javno kanalizacijsko omrežje z dolžino kanalizacije na prebivalca za izbrane občine.

## Skupni komunalni prispevek

Na grafu je s stolpci prikazan okvirni seštevek Cpi in Cti za vse komunalne opreme za izbrane primerljive občine. Sestavljeni stolpec prikazuje seštevek stroškov opremljanja na enoto parcele Cp (EUR/m<sup>2</sup>) in stroškov opremljanja na enoto neto tlorisne površine objekta Ct (EUR/m<sup>2</sup>), ki bi bil opremljen z vso gospodarsko javno infrastrukturo.

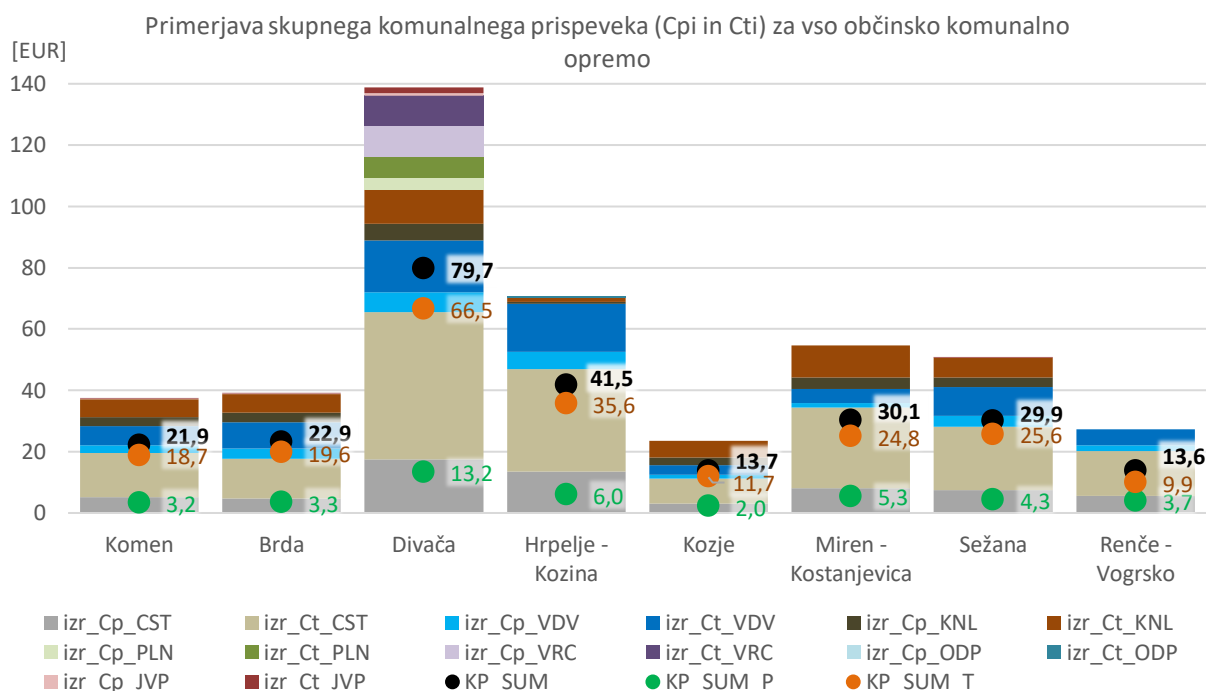
Ta seštevek še ne predstavlja dejanskega komunalnega prispevka na m<sup>2</sup> parcele oziroma objekta. Komunalni prispevek na m<sup>2</sup> stavbnega zemljišča ali gradbene parcele prikazuje svetlo zelena linija, komunalni prispevek na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta pa oranžna črta. Komunalni prispevek KP\_SUM\_P in KP\_SUM\_T se izračuna z upoštevanjem predpisanega razmerja, ki določa delež parcele (Dp) in delež neto tlorisne površine (Dt), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka.

Končni seštevek prikazuje črna črta, vendar pa je ta vrednost zgolj informativna, saj pravilno odmero komunalnega prispevka dobimo z vsoto zmnožka Cp za posamezno infrastrukturo in površino gradbene parcele in zmnožka Ct za posamezno infrastrukturo in neto tlorisno površino objekta. Kljub vsemu pa lahko vrednost seštevka vzamemo za ustrezno primerjavo višine komunalnega prispevka za polno opremljeno zemljišče v posamezni občini.

Izvedli smo primerjavo skupnega komunalnega prispevka (Cpi in Cti) za vso komunalno opremo. Med izbranimi primerljivimi občinami ima občina Komen tretji najnižji komunalni prispevek, manjšega imata le občini Kozje in Renče – Vogrsko. Daleč najvišji prispevek pa beleži občina Divača.

Razlike med višinami komunalnega prispevka med občinami so res velike in verjetno ne odražajo v celoti kvalitete in dejanske gostote komunalne opreme oziroma stroškov komunalnega opremljanja.

Glede na izvedeno analizo ocenjujemo, da višina komunalnega prispevka v občini Komen glede na primerjane občine ne izstopa pri nobeni vrsti komunalne opreme.



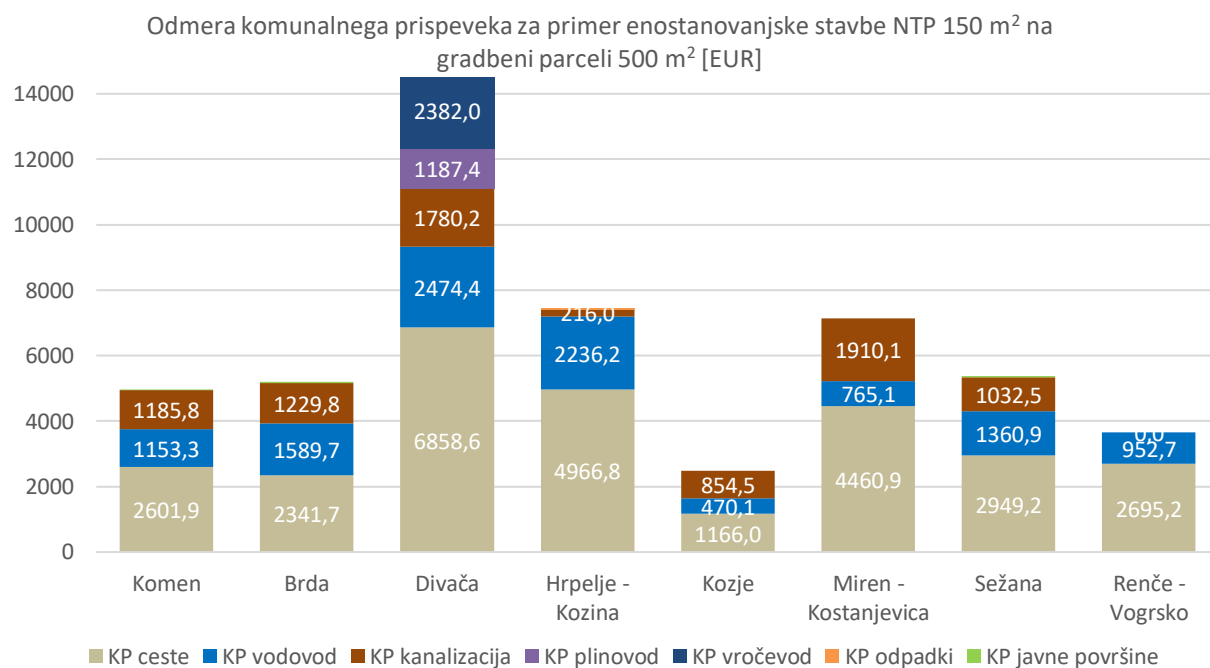
Shema 149: Skupni komunalni prispevek za vso komunalno opremo za izbrane občine.

Predvsem zaradi lažje primerljivosti analiziranih odlokov ter podatkov smo v poročilo vključili še primer izračuna stroškov komunalnega prispevka za primer načrtovanja oz. gradnje stanovanjske nepremičnine. Gre za primer enostanovanjske hiše, neto tlorisne površine 150 m<sup>2</sup>, na gradbeni parceli velikosti 500 m<sup>2</sup>. Za obravnavani primer smo izračunali višino komunalnega prispevka za posamezno infrastrukturo ter skupni komunalni prispevek. Izračun komunalnega prispevka za obravnavano stanovanjsko nepremičnino je povzet v preglednici 95.

**Preglednica 95:** Komunalni prispevek za enostanovanjsko stavbo NTP 150 m<sup>2</sup> na gradbeni parceli 500 m<sup>2</sup>.

Vrsta komunalne opreme	Komunalni prispevek [EUR]
Cestno omrežje	2.601,90
Kanalizacijsko omrežje	1.185,84
Vodovodno omrežje	1.153,29
Javne površine	21,42
Skupaj	4.962,45

Primerjavo s komunalnim prispevkom v preostalih primerljivih občinah podaja shema 150. Pri tem smo upoštevali le osnovne vrste komunalne opreme, brez vročevoda in plinovoda, zaradi primerljivosti med občinami. Za enako stanovanjsko nepremičnino bi v posamezni primerljivi občini plačali izrazito različne komunalne prispevke. Medtem, ko bi za tovrstno nepremičnino v občini Komen plačali 4.962 EUR komunalnega prispevka, bi najvišji komunalni prispevek plačali v občini Divača (14.964 EUR), najnižjega pa v občini Kozje (2.491 EUR).

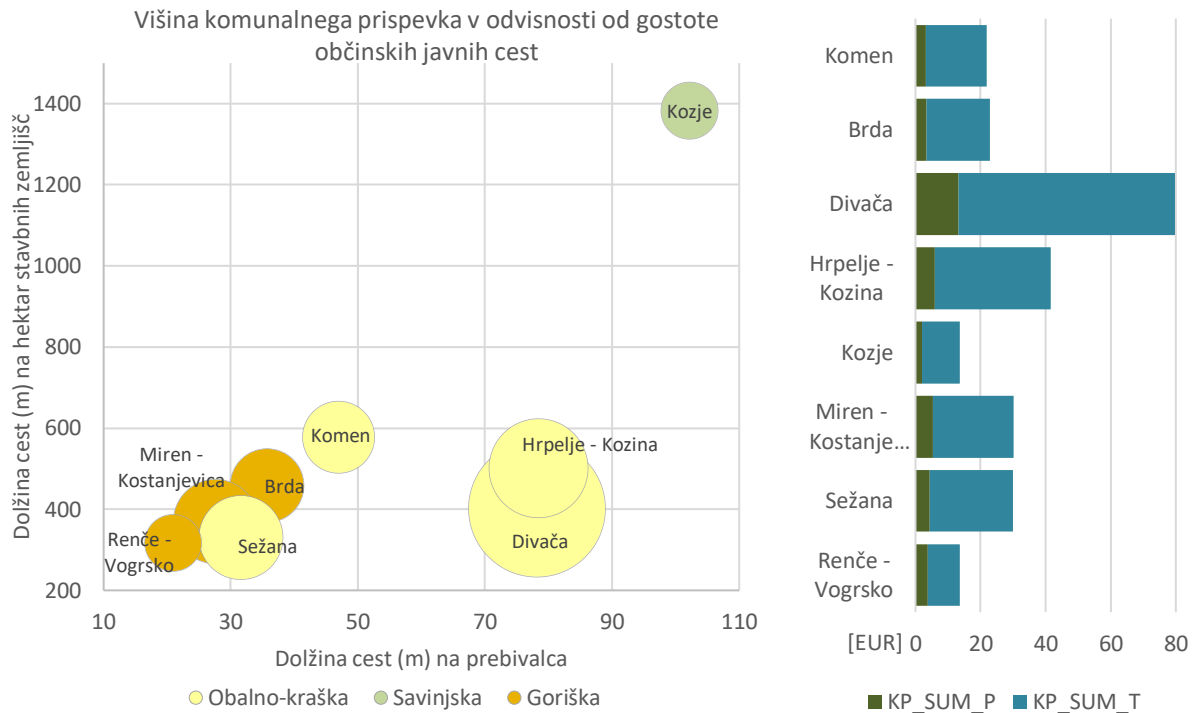


**Shema 150:** Skupni komunalni prispevek za vso komunalno opremo za izbrane občine.

### 5.1.2 Skupna ocena ustreznosti komunalnega prispevka

Za skupno oceno odmere bomo prikazali še en graf primerjave med občinami, ki prikazuje višino komunalnega prispevka v odvisnosti od gostote občinskih javnih cest. Prav ceste predstavljajo namreč najbolj razširjeno, pa tudi najdražjo infrastrukturo za gradnjo in vzdrževanje. Ker je dostop do javne ceste obvezna komunalna oprema in ker ima vsaka stavba dostop do javne ceste je gostota cest najboljši kazalnik racionalne rabe stavbnih zemljišč oziroma gostote opremljenosti. Gostoto opremljenosti prikazujemo z dvema kazalnikoma:

- dolžino občinskih javnih cest na prebivalca (x os) in
- dolžino občinskih javnih cest na površino (ha) stavbnih zemljišč (y os).



Shema 151: Višina komunalnega prispevka v odvisnosti od gostote občinskih javnih cest.

Velikost kroga na grafu prikazuje skupno vrednost komunalnega prispevka (glej prejšnje poglavje), barva krogca pa pripadnost občine posamezni statistični regiji. Na desni strani vidimo razmerje med deležem komunalnega prispevka na m<sup>2</sup> glede na gradbeno parcelo in glede na neto tlorisno površino objekta.

Primerjava dolžine cestnega omrežja, kaže najmanjše dolžine (in s tem najvišjo gostoto) na prebivalca in na površino stavbnih zemljišč v občini Renče - Vogrsko, najnižjo gostoto glede na stavbna zemljišča in na prebivalca pa v občini Kozje.

Občina Komen je po obeh kazalnikih najbolj primerljiva z občino Brda, s katero imata udi skoraj enak komunalni prispevek.

### 5.1.3 Predlogi za prilagoditev odmere komunalnega prispevka

Višina komunalnega prispevka bi morala prioriteto zagotavljati finančno vzdržnost komunalnega opremljanja. Komunalno opremljanje se financira iz občinskih proračunov in deloma v zadnjih letih (predvsem kanalizacija) iz sredstev evropskih skladov. Iz državnih sredstev se občinska komunalna oprema ne gradi. Komunalni prispevek tako predstavlja praktično edini »namenski vir« za komunalno opremljanje. V kolikor je komunalni prispevek nizek, se komunalno opremljanje financira iz drugih finančnih virov, kar pa pomeni, da praviloma zmanjkuje sredstev za komunalno opremljanje, kar dolgoročno znižuje stopnjo in kvaliteto komunalne opremljenosti.

Komunalni prispevek bi moral biti uporabljen kot mehanizem zemljiške politike za usmerjanje poselitve po prioritetenih planskih območjih. Občina bi lahko delno s komunalnim prispevkom stimulirala ali destimulirala določene urbanistične razvojne parametre. Mehanizem komunalnega prispevka je za izvajanje zemljiške politike znotraj posamične občine sicer zelo okoren, saj je mogoče usmerjati prostorski razvoj zgolj skozi različna obračunska območja in faktor dejavnosti, pa še tam so pravila zelo omejena.

Glede na ugotovitve analize menimo, da je komunalni prispevek v občini Komen primerjalno ustrezen. V primerjavi s starim odlokom so nove vrednosti praviloma nekoliko nižje. Odmera se zaračunava po odloku, ki je bil sprejet v letu 2019, zato je menimo, da odraža trenutne potrebe in želje občine glede nadaljnega razvoja.

## 5.2 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

### 5.2.1 Stanje in težnje

#### Višina odmere NUSZ

**Vključeni podatki/podkazalniki:** skupna odmera NUSZ, skupna odmera NUSZ za fizične in pravne osebe, odmera NUSZ na prebivalca, odmera NUSZ za fizične osebe na m<sup>2</sup> stanovanjskih površin stavb v občini, odmera NUSZ za pravne osebe na m<sup>2</sup> poslovnih površin stavb v občini, razmerje med odmero NUSZ za pravne osebe in odmero za fizične osebe

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) predstavlja v razvojnih in poselitveno močnih občinah enega ključnih samostojnih prihodkov občine. V Sloveniji se NUSZ uporablja kot davek na nepremičnine. NUSZ se pobira od zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč.

#### Zazidano stavbno zemljišče

Pri stavbnih zemljiščih je najpomembnejša členitev na zazidana in nezazidana. Z vidika zemljiške politike je predvsem pomembna predpostavka, da so zazidana stavbna zemljišča že izrabljena, in torej ne predstavljajo več prostega stavbnega fonda za prostorski razvoj. Ta predpostavka ni v celoti pravilna, vendar lahko v splošnem trdimo, da večino fonda za razvoj pokrivajo nezazidana stavbna zemljišča (angl. *greenfield*) in tista zazidana zemljišča, ki so predmet prenove (angl. *brownfield*).

Obseg zazidanih stavbnih zemljišč je torej za zemljiško politiko pomemben, saj definira fond zemljišč, ki je z vidika razvoja obstoječih dejavnosti v prostoru ustrezen, skladen z razvojnimi cilji in načrti ter kot tak zaželen.

Za določitev obsega zazidanih stavbnih zemljišč bi bilo nujno potrebno razčistiti problematiko v zvezi z določanjem in evidentiranjem funkcionalnega (pripadajočega) zemljišča stavbe. Ta presega vsebino pričujočega prispevka, je pa v zadnjih letih predmet obširnih strokovnih razprav, ki jih je še dodatno spodbudilo določanje pripadajočih zemljišč večstanovanjskih objektov po ZVETL.

#### Nezazidano in nepozidano stavbno zemljišče

Nezazidana stavbna zemljišča so najpomembnejši del prostorskega fonda za razvoj novih investicij v prostoru. Skladno z načelom prostorskega načrtovanja se prostorski razvoj usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij. Določitev obsega nezazidanih stavbnih zemljišč je torej za izvajanje zemljiške politike ključna.

Prav glede definicije nezazidanih stavbnih zemljišč vlada v slovenskem prostoru največja terminološka zmeda. Definicija nezazidanega stavbnega zemljišča je namreč v predpisih (hkrati z definicijo zazidanega stavbnega zemljišča) vzpostavljena za potrebe NUSZ. Z razvojem NUSZ in s tem povezano pravno prakso se je oblikovalo stališče, da med nezazidana stavbna zemljišča, ki so lahko predmet odmere nadomestila, sodijo le tista nezazidana stavbna zemljišča, ki so komunalno opremljena in na katerih je dopustna gradnja stavb.

Takšna definicija pa ne odraža dejanskih potreb zemljiške politike. Z vidika ustreznega usmerjanja prostorskega razvoja bi bilo treba določiti celoten obseg nezazidanih stavbnih zemljišč ter jih naknadno razdeliti po razvojnih stopnjah glede na opremljenost in ustreznost za gradnjo stavb.

Šele ZUreP-2 uvaja v sistem tudi pojem »nepozidano stavbno zemljišče«, ki pa ima drugačno definicijo kot nezazidano stavbno zemljišče za odmero NUSZ. Nepozidano stavbno zemljišče po ZUreP-2 je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov, ki so z občinskim prostorskim aktom namenjene za graditev objektov in niso pozidana zemljišča.

#### Vloga NUSZ kot instrumenta zemljiške politike

Sistemske je NUSZ zastarelo in pravno slabo urejeno, v praksi pa v različnih občinah tudi zelo različno uporabljeno. Slaba in nejasna je zakonska podlaga, neurejeni so občinski odloki, ki v mnogih primerih sploh niso usklajeni z zakonom. Neustrezne so tudi evidence za odmero nadomestila. Na slabo pravno urejenost nadomestila jasno kaže tudi veliko število odločb Ustavnega sodišča RS, ki pa so na srečo, v zvezi z odmero nadomestila, vsaj vzpostavile nekaj ustavnopravne prakse.

Vendar pa bi lahko, kljub zastarelosti, sistem odmere nadomestila v veliki meri omogočal izvajanje zemljiške politike. Skladno z Zakonom o stavbnih zemljiščih lahko občine v sistem odmere nadomestila vključijo naslednje kriterije: lego (lokacije) stavbnega zemljišča, zazidanost oziroma nezazidanost, komunalno opremljenost, namembnost in smotrno izkoriščenost ter izjemne ugodnosti lokacije v zvezi s pridobivanjem dohodka.

Smiselna uporaba naštetih kriterijev omogoča veliko fleksibilnost uporabe nadomestila za potrebe izvajanja zemljiške politike. Prav zloraba takšne fleksibilnosti pa je povzročila številne anomalije v sistemu, praviloma izven zakonskih določb. Višja ali nižja odmera nadomestila je namreč dopustna le v primerih, ko je mogoče takšno odmero ustrezno utemeljiti s povečanimi stroški rabe in vzdrževanja teh zemljišč. Kršitev tega načela je bila tudi najbolj pogost razlog za razveljavitev posameznih določb občinskih odlokov o nadomestilu s strani Ustavnega sodišča. Zaradi različnih obravnav istovrstnih ali sorodnih primerov se vseskozi postavlja tudi vprašanje enakosti obravnave zavezancev pred zakonom.

Eno ključnih vprašanj, ki se pojavlja ob vzpostavitvi novega davka na nepremičnine, je prav obseg fleksibilnosti tega instrumenta za potrebe izvajanja zemljiške politike. Nekatere cilje vzpostavitve davka, kot so enostavnost, razumljivost in preglednost sistema, bo težko uveljaviti ob hkratni potrebi po uporabi davka kot ukrepa zemljiške politike. Z vidika preglednosti, učinkovitosti in nizkih stroškov administriranja davka bi bilo torej bolje uvesti robusten sistem davka, z najširšo davčno osnovo, enostavnim sistemom davčnih stopenj in kar najmanj izjemami. Kot splošen ukrep zemljiške politike bi bilo mogoče dopustiti občinam variabilno davčno stopnjo za različne namembnosti, seveda v vnaprej predpisanem okviru, kar bi lahko omogočalo na primer spodbudo gradnje stanovanj na demografsko ogroženih območjih ali določenih dejavnosti na gospodarsko nerazvitih območjih. Na ta način bi se vsaj delno vzpostavila tudi prostorska konkurenčnost občin.

V kolikor bi želeli davek uporabiti za izvajanje zemljiške politike, pa bi morali občinam dati možnost za povečanje ali zmanjšanje davka, predvsem na območjih nezazidanih stavbnih zemljišč in na območjih, namenjenih prenovi. Ta možnost pa ne bi smela biti uporabljena kot splošen ukrep, ampak bi morala omogočati izvajanje ukrepa za posamezna območja ali celo za posamezne nepremičnine. Ta območja bi morala biti določena s prostorskimi načrti, prek katerih bi bil ugotovljen in sprejet splošni javni interes. Jasno bi morali biti navedeni tudi razlogi za uvedbo ukrepa in utemeljena njegova sorazmernost. Zaradi potrebe po veliki fleksibilnosti bi bilo smiselno ta ukrep uvesti kot poseben instrument zemljiške politike, neodvisno od davka na nepremičnine.

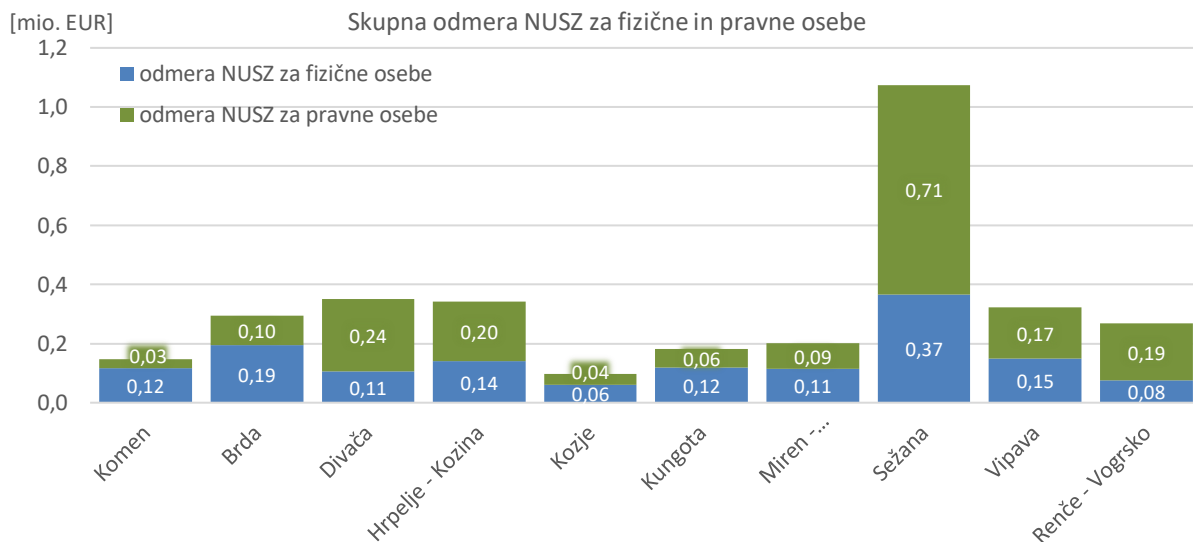
Pred obravnavo kazalnikov za analizo odmere NUSZ je treba pojasniti nekaj specifik za obračun NUSZ:

1. NUSZ za zazidana stavbna zemljišča se ne odmerja od površine zazidanega stavbnega zemljišča, kot bi lahko napačno razumeli iz imena odmere, pač pa od stanovanjske ali poslovne površine stavbe.
2. NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča se ne odmerja od vseh nezazidanih stavbnih zemljišč ampak le od tistih nezazidanih stavbnih zemljišč, na katerih je dopustna gradnja stavb in so komunalno opremljena.
3. NUSZ za zazidana stavbna zemljišča se lahko za poslovne površine odmeri tudi od poslovnih površin, ki predstavljajo nezahtevne stavbe ali gradbeno inženirske objekte, ki jih poslovni subjekt koristi kot »odprte poslovne površine« (npr. odprta skladišča, najemna tržna parkirišča ipd.).
4. Pri odmeri NUSZ se praviloma upošteva tudi opremljenost z občinsko gospodarsko javno infrastrukturo (komunalno opremo) – ceste, kanalizacija, vodovod, javne površine ipd.
5. Občina lahko upošteva dodatno obremenitev z NUSZ na izjemno ugodnih lokacijah za poslovno dejavnost;
6. NUSZ se ne odmerja od površin vseh stavb (zazidana stavbna zemljišča) in vseh nezazidanih stavbnih zemljišč, ker so nekatere predmet oprostitve.

### Skupna odmera NUSZ, ločeno za fizične in z pravne osebe

Skupna odmera NUSZ za primerljive občine nam pove zgolj odmero po posameznih občinah. Ker so občine tako po velikosti, površini, količini stavbnih zemljišč, pozidanosti in številu prebivalcev raznolike je ta podatek zgolj izhodišče za razumevanje ostalih kazalnikov, ki so bolj primerljivi.

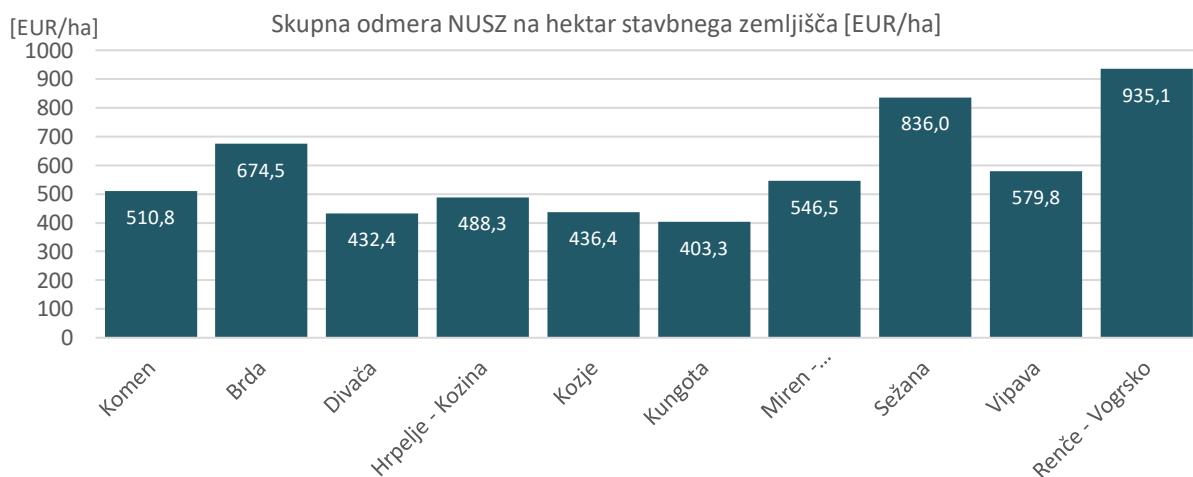
V podatkovni bazi podjetja Locus imamo podatke zbrane za leto 2018. Ti podatki so uporabljeni za primerjavo med občinami. Primerjava med izbranimi občinami pokaže daleč najvišjo odmero NUSZ med primerjanimi občinami za občino Sežana, vse ostalo izkazujejo bistveno nižjo odmero. Občina Komen je v spodnji polovici med primerjanimi občinami. Pri tem ima večjo odmero za fizične kot za pravne osebe.



Shema 152: Odmera NUSZ za fizične in pravne osebe v izbranih občinah [mio. EUR].

### Skupna odmera NUSZ na hektar stavbnega zemljišča

Kazalnik skupne odmere NUSZ na hektar stavbnega zemljišča nam lahko prikaže zelo okvirno razmerje med skupno odmero in količino stavbnih zemljišč. Ob tem je treba poudariti, da se NUSZ ne odmerja za vsa stavbna zemljišča, tako da kazalnik ni nujno popolnoma primerljiv med primerjanimi občinami.



Shema 153: Skupna odmera NUSZ na hektar stavbnega zemljišča v izbranih občinah.

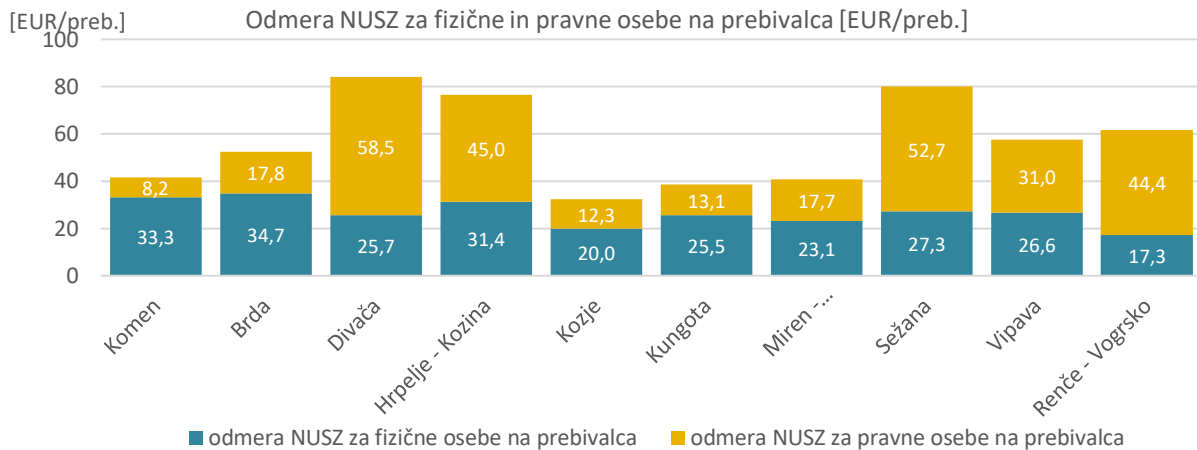
Visoka vrednost kazalnika pomeni, da ima občina visoko odmero NUSZ ali pa da ima izrazito majhno količino stavbnih zemljišč glede na odmero NUSZ. Visoka vrednost bi torej lahko pomenila sorazmerno majhno število komunalno neopremljenih zemljišč, ki niso predmet odmere.

Rezultati kažejo, da ima najvišji kazalnik občina Renče - Vogrsko, občina Komen pa je na šestem mestu med primerjanimi občinami.



### Skupna odmera NUSZ na prebivalca občine

Skupna odmera NUSZ na prebivalca tudi ni povsem ustrezen kazalnik za primerjavo. Vsi prebivalci namreč niso lastniki nepremičnin in s tem zavezanci za plačilo nadomestila. Praviloma so odmere NUSZ tudi bistveno višja za pravne osebe kot za fizične osebe oziroma prebivalce. Kljub vsemu pa kazalnik bolje kaže samo razmerje med odmero nadomestila kot le primerjava same odmere in ga lahko štejemo kot enega krovnih kazalnikov področja.

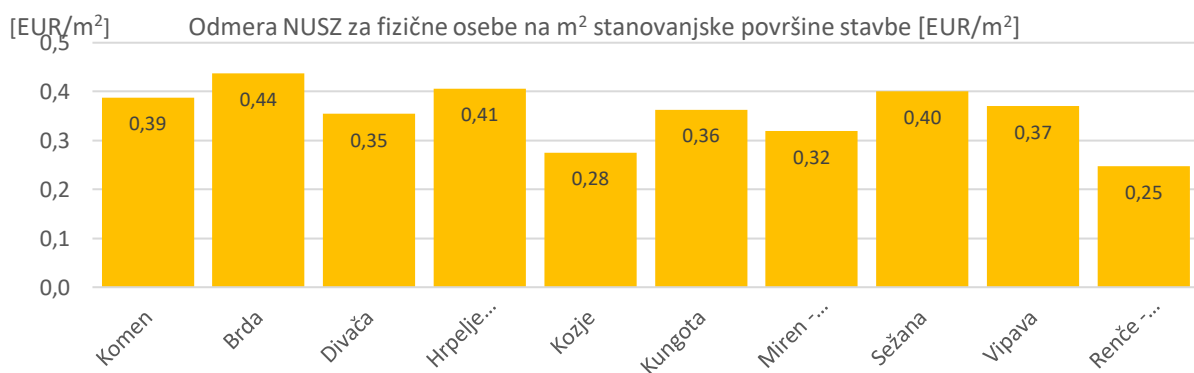


Shema 154: Odmera NUSZ za fizične in pravne osebe na prebivalca v izbranih občinah (%).

Primerjava kaže, da ima občina Komen drugo najvišjo odmero za fizične osebe na prebivalca in na drugi strani najnižjo za pravne osebe na prebivalca. Občina tako bolj bremeni fizične kot pravne osebe.

### Odmera NUSZ za fizične osebe na m<sup>2</sup> stanovanjskih površin stavb v občini

Še najbolj natančen kazalnik, ki ga lahko izračunamo iz javno objavljenih podatkov, je odmera NUSZ za fizične osebe na m<sup>2</sup> stanovanjskih površin stavb v občini. Podatki o površini stanovanjskih površin stavb so povzeti iz katastra stavb oziroma registra nepremičnin, ki ga vodi GURS. Ker bi večina stanovanj morala biti predmet odmere NUSZ, kazalnik primerno kaže višino NUSZ v občini za stanovanjski namen.

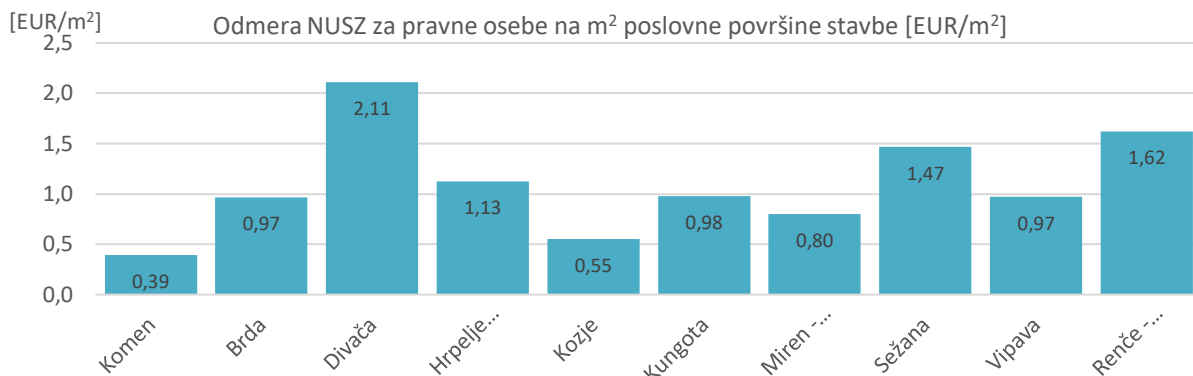


Shema 155: Odmera NUSZ za fizične osebe na m<sup>2</sup> stanovanjske površine v izbranih občinah.

Kazalnik kaže, da je odmera NUSZ za fizične osebe za stanovanjske površine v stavbah v občini Komen med višjimi (0,39 EUR/m<sup>2</sup>/leto). Višjo vrednost imajo občine Brda, Hrpelje – kozina in Sežana. Na drugi strani ima najnižje vrednosti kazalnika Renče - Vogrsko, ki ima odmero 0,25 EUR/m<sup>2</sup>/leto. Razlike sicer niso velike. Komen sodi med občine, ki sorazmerno visoko obremenjuje stanovanjske površine, kar smo ugotovili tudi s prejšnjim kazalnikom.

### Odmera NUSZ za pravne osebe na m<sup>2</sup> poslovnih površin stavb v občini

Podobno, vendar morda nekoliko manj natančno, se izkazuje kazalnik odmere NUSZ za pravne osebe na m<sup>2</sup> poslovnih površin stavb v občini. Primerjava je sicer bolj posplošena, saj se NUSZ za poslovni namen odmerja od več vrst namembnosti (npr. industrija, pisarne, trgovina). Podrobna analiza po dejavnostih v tem poročilu ni narejena, saj bi zahtevala obsežno in poglobljeno analizo stanja. Poleg tega primerjava z drugimi občinami ne bi bila mogoča. Podatki o površini poslovnih površin stavb so povzeti iz katastra stavb oziroma registra nepremičnin, ki ga vodi GURS, pri čemer so iz poslovnih površin izvzete stavbe, ki niso predmet odmere (enostavne stavbe, kmetijske stavbe ipd.).

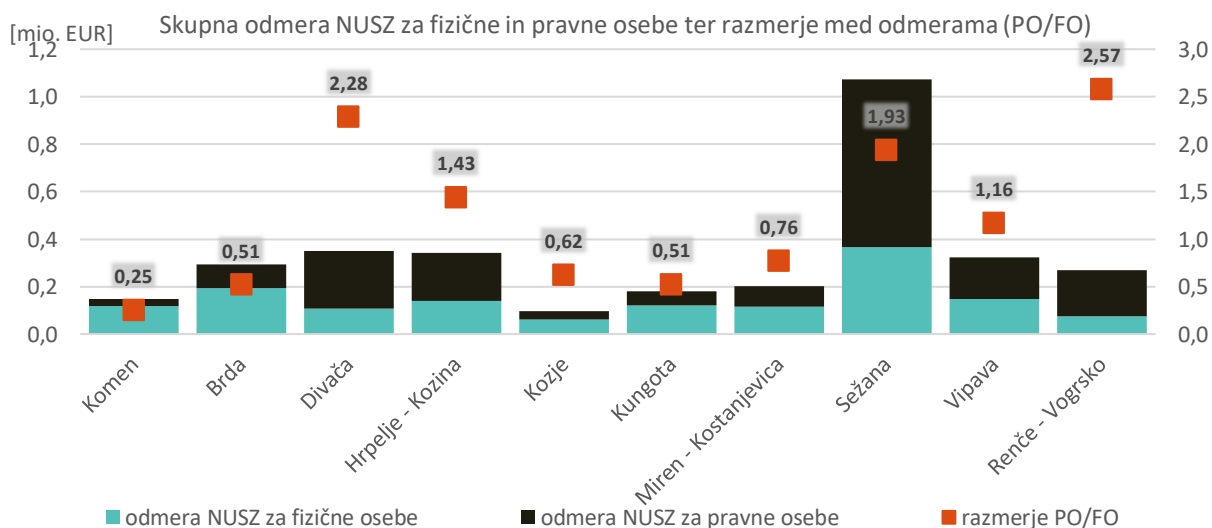


Shema 156: Odmera NUSZ za pravne osebe na m<sup>2</sup> poslovne površine stavbe v izbranih občinah.

Analiza kaže drugačno sliko, kot pri kazalniku odmere NUSZ za fizične osebe na m<sup>2</sup> stanovanjskih površin stavb v občini. Najvišje vrednosti izkazuje občina Divača, občina Komen pa beleži najnižje vrednosti med primerjanimi občinami.

### Razmerje med odmero za pravne osebe in odmero za fizične osebe

Ker so se v predhodnih analizah pokazale bistvene razlike med odmero NUSZ za fizične osebe (pretežno stanovanjski namen) in za pravne osebe (pretežno poslovni namen) smo dodatno analizirali še kazalnik razmerja med odmero za pravne osebe in odmero za fizične osebe. Na grafu je prikazana skupna odmera NUSZ za fizične osebe in za pravne osebe ter razmerje med njima. Kazalnik nam torej pokaže, kakšno je razmerje med odmero NUSZ za pravne in fizične osebe. Če ima kazalnik vrednost 1, potem sta odmeri izravnani, če je vrednost več kot 1 pa ima občina večjo odmero od pravnih oseb in obratno.



Shema 157: Odmera NUSZ za fizične in pravne osebe ter delež PO/FO v izbranih občinah.

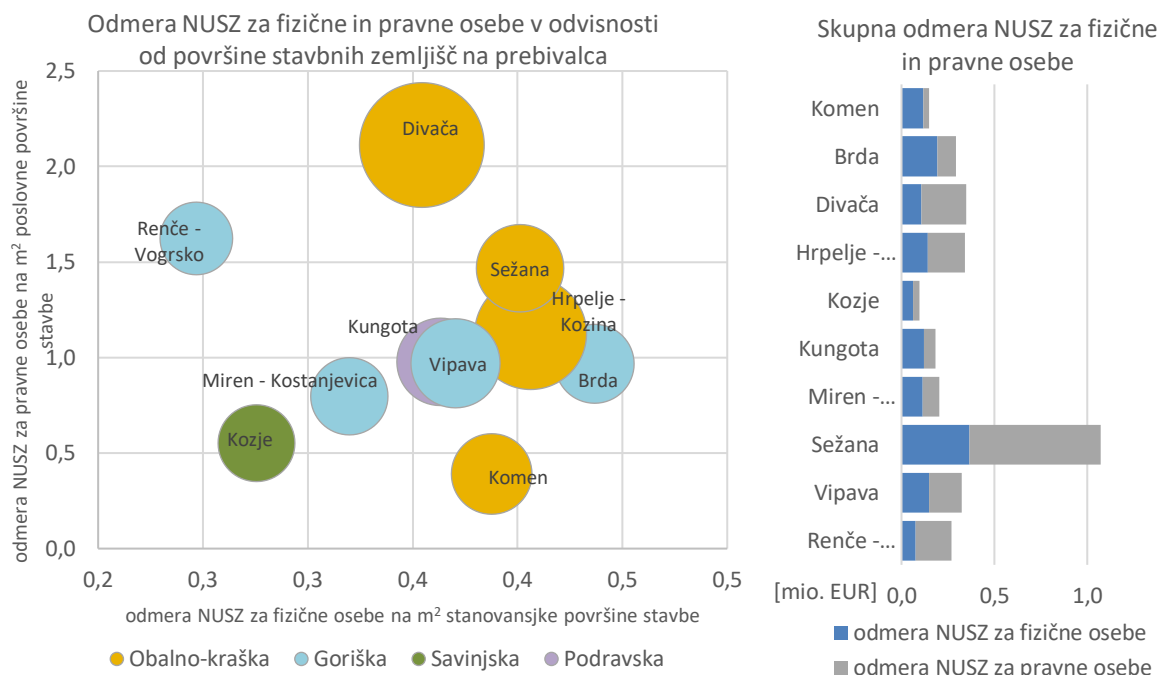
Vrednost kazalnikov so med primerjanimi občinami bistveno različne. Če pogledamo samo razmerje med odmero za fizične in pravne osebe ima najvišjo vrednost kazalnika občina Renče – Vogrsko, ki odmeri 2,6 krat več za pravne kot za fizične osebe. Kar pet izmed desetih občin odmeri več za fizične kot za pravne osebe, med njimi tudi občina Komen, ki ima vrednost kazalnika 0,3.

Nizka vrednost kazalnika sicer lahko pomeni majhno količino stavb poslovnega namena in torej nizko gospodarsko moč občine, lahko pa tudi nesorazmerno nizko odmero NUSZ za poslovni namen, kar pa se deloma kaže tudi skozi analizo ostalih kazalnikov.

## 5.2.2 Skupna ocena ustreznosti odmere NUSZ

Podobno kot pri komunalnem prispevku bomo zaključno oceno podali preko kompleksnega grafa, ki prikazuje:

- Odmero NUSZ za stanovanjske površine - za fizične osebe (x os levega grafa)
- Odmero NUSZ za poslovne površine - za pravne osebe (y os levega grafa)
- Površino stavbnih zemljišč na prebivalca (velikost kroga levega grafa)
- Regijo občine (barva kroga levega grafa)
- Skupno odmero NUSZ za stanovanjske površine - za fizične osebe (modri trak desnega grafa)
- Skupno odmero NUSZ za poslovne površine - za pravne osebe (sivi trak desnega grafa)



**Shema 158:** Odmera NUSZ za fizične in pravne osebe v odvisnosti od površine stavbnih zemljišč na prebivalca.

Graf izkazuje, da ima občina Komen visoke vrednosti za stanovanja (fizične osebe) in najnižje za poslovne prostore (pravne osebe). Na levem grafu izstopa občina Divača z visokimi vrednostmi odmere za pravne osebe na m<sup>2</sup> površine stavbe ter renče – Vogrsko z nizkimi vrednostmi odmere za fizične osebe na m<sup>2</sup> stanovanjske površine stavbe. Na desnem grafu pa opazimo predvsem visoko odmero v občini Sežana, ter razliko med občinami glede razmerja med odmero za pravne in fizične osebe.

## 5.2.3 Predlogi za prilagoditev odmere NUSZ

Občini Komen predlagamo, da podrobneje prouči odmero NUSZ predvsem iz vidika ukrepa zemljiške politike. Evidenca NUSZ mora biti vzpostavljena na podlagi podatkov registra nepremičnin, katastra stavb, zemljiškega katastra in registra prostorskih enot ter uradnih občinskih zbirk podatkov, predvsem podatkov o komunalni opremljenosti. Na podlagi tako pridobljenih podatkov in evidenc, se izvede analizo skladnosti obstoječe odmere NUSZ z dejanskim stanjem objektov v prostoru.

Dodatno izvedena analiza naj vsebuje preučitev obstoječega odloka o nadomestilu in podaja predlog rešitev v smeri izboljšanja tako njegovega normativnega kot izvedbenega dela. Namen izvedene analize je tudi izvesti oceno stanja morebitnih rezerv iz naslova višjih prihodkov Občine na odmeri NUSZ. Dodatno naj bo opravljena primerjalna analiza pravilnosti obstoječe odmere nadomestila za posamezno stavbo v primerjavi s podatki registra nepremičnin. Izvedena naj bo kontrola izpisa iz PRS in CRP (seznam pokojnih oseb, ki so v odmeri nadomestila in seznam pravnih oseb, ki se jim nadomestilo ne obračunava).

Pripravijo naj se variantni scenariji rešitev, ki se ovrednotijo tako iz finančnega vidika kakor tudi vidika uporabe NUSZ kot mehanizma aktivne zemljiške politike za uresničevanje strateškega in izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta. Glede na prve ocene bi bilo mogoče pričakovati, da je mogoče nekoliko zvišati NUSZ za pravne osebe.

## 6 POVZETEK PREDLOGOV ZA PRILAGODITEV OBČINSKIH PROSTORSKIH AKTOV

ZUreP-2 je določal, da naj bi lokalne skupnosti pred sprejetjem odločitve o pripravi ali spremembi OPN pripravile Izhodišča za pripravo OPN, v katerih bi ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkih iz prikaza stanja prostora, poročila o prostorskem razvoju, zahtevah nadrejenih prostorskih aktov in poznavanju sedanjih in oceni prihodnjih potreb v prostoru opredeli in utemelji zlasti:

- namen in potrebo po pripravi OPN;
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, ki jih namerava urediti z OPN, skupaj z obrazložitvijo, kako so upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni, varstveni dokumenti,
- potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale vsebinske rešitve iz prejšnje alineje,
- okvirne roke za izvedbo priprave OPN in investicij iz prejšnje alineje.

Kljub temu, da ZUreP-3 Izhodišča za pripravo OPN ne predvideva več, je tovrstna priprava na postopek sprememb in dopolnitev OPN nujna. Kvalitetna priprava na postopek pa je mogoča le v primeru, da ima pripravljavec dober vpogled v stanje ter razmere v prostoru. Tega je mogoče pridobiti ob ustrezno pripravljenu Poročilo o prostorskem razvoju lokalne skupnosti. Tako poročilo ohranja svojo funkcijo v postopku sprememb in dopolnitev OPN, ki je na eni strani podati pregled stanja in razvoja prostora občine, ob tem opozoriti na morebitne negativne trende v prostorskem razvoju in podati priporočila ter predloge za pripravo oz. prilagoditev novih občinskih prostorskih aktov.

Poleg tega, da poročilo podaja celovito analiza stanja in trendov ter s tem razmer v prostoru in je pripravljeno kot presek, ničelno stanje, ki bo omogočalo nadaljnje sistematično spremljanje razvoja prostora. Poročilo pa je uporabno tudi pri določitvi ključnih ciljev prostorskega razvoja občine, ki naj bi bila ena pomembnejših nalog občine pri oblikovanju in načrtovanju bodočega razvoja prostora. Pri pripravi nove generacije občinskih prostorskih pa je potrebno skladno s zastavljenimi cilji prostorskega razvoja prilagoditi tako smer, kot prostorsko razmestitev razvojnih površin, zagotoviti ustrezne prostorske rezerve ter določiti namensko rabo prostora teh površin. Na podlagi takšnih izhodišč bo mogoče pripraviti boljši prostorski plan in izvedbene dele prostorskih načrtov, ki bodo na eni strani omogočali razvoj poselitve in dejavnosti v prostoru ter na drugi strani varovali pomembne območja naravne in kulturne krajine.

### 6.1 Usmeritve glede priprave strokovnih podlag

Za potrebe priprave SD OPN, bo morala občina Komen pripraviti več strokovnih podlag. Strokovne podlage bodo potrebne predvsem za prilagoditev OPN novi zakonodaji ter v primeru utemeljevanja večjih razvojnih pobud posameznikov ali občine. Dodatno pa izdelavo nekaterih izmed navedenih strokovnih podlag podpira in na potrebo po njihovi izdelavi kaže tudi izvedena analiza stanja oz. poročilo o prostorskem razvoju. Okvirno je predvidena izdelava naslednjih strokovnih podlag:

1. Prikaz stanja prostora,
2. Strokovne podlage za usmerjanje poselitve - ureditvena območja naselij, območja za dolgoročni razvoj naselij in druga ureditvena območja,
3. Strokovne podlage za prostorski razvoj in ohranjanje krajine,
4. Prilagoditev že izdelanih urbanističnih zasnov glede na strokovne podlage za poselitev,
5. Strokovne podlage za opremljanje z obvezno komunalno opremo (predvsem načrtovanje javnih cest in spremljajoče komunalne opreme na območji nepozidanih stavbnih zemljišč),
6. Bilance stavbnih zemljišč z razvojnimi stopnjami,
7. Oblikovanje kriterijev za vrednotenje pobud za pripravo SD OPN,
8. Elaborat ekonomike,
9. Elaborat posegov na kmetijska zemljišča,
10. Strokovne podlage za določitev načinov urejanja prostora (OPPN, PPIP, itd.),
11. Načrt obveščanja in vključevanja javnosti.

Poleg navedenega je v postopku priprave SD OPN, na podlagi smernic in mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora in zaradi spremenjenih sektorskih predpisov pričakovati tudi zahtevo po izdelavi dodatnih strokovnih podlag, ki bi lahko obsegale:

- poplavne in hidrološke študije,
- prometne študije,
- študije varstva narave,
- študije varstva vodnih virov,
- konzervatorski načrti prenove,
- geološke, geomehanske ali geotehnične študije,
- strokovne podlage za trajno varstvo kmetijskih zemljišč,
- študije varstva gozdov,
- študije, idejne zasnove ali načrte novega opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo,
- študije, idejne zasnove ali načrte pozidave območij nepozidanih stavbnih zemljišč,
- študije vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na okolje – okoljske študije kot so strokovne podlage za varstvo pred hrupom, onesnaženjem zraka, vode, svetlobnim onesnaženjem ipd.
- študije vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo razen podlag, ki so nujno potrebne za izdelavo elaborata ekonomike,
- strokovne podlage za oceno potencialov za nadomeščanje kmetijskih zemljišč,
- strokovne podlage za utemeljitev izraženih investicijskih namer itd.

## 6.2 Usmeritve glede na stanje in razvoj prostora

Zaradi obsežnosti poročila o prostorskem razvoju občine v nadaljevanju podajamo le nekaj ključnih ugotovitev ter s tem povezanih usmeritev, ki so pomembna za pripravo Izhodišč za pripravo SD OPN in bodo lahko po področjih zahtevale tudi izdelavo dodatnih specifičnih strokovnih podlag ali poglobljenih študij, analiz glede na cilje razvoja občine.

Usmeritve, ki izhajajo iz analize stanja in razvoja prostora občine in so pomembne za pripravo SD OPN so:

- V splošnem na gibanje prebivalstva v občini minimalno vpliva tako naravni kot selitveni prirast. Pri tem je naravni prirast posledica predvsem obstoječe starostne strukture prebivalstva ter preteklih trendov, ki so nanjo vplivali. Na naravni prirast je tako vsaj kratkoročno težko vplivati. Medtem je selitveni prirast izrazito bolj spremenljiv in se dejansko lahko spreminja na letni ravni. Pri čemer na selitve lahko vplivajo različni dejavniki, med pomembnejše pa prav gotovo lahko štejemo možnosti bivanja, možnosti zaposlitve ter kakovost okolja. Občina s svojim načrtovanjem površin in opremljanjem prostora vpliva na vse tri dejavnike. Ob tem občina v določeni meri lahko vpliva tudi na to kdo so prebivalci, ki se v občino priseljujejo, od kod prihajajo, kakšna je njihova izobrazbena struktura, ipd. Ob razvoju dejavnikov, ki vplivajo na priseljevanje pa je nujno tudi, da se z razvojem posameznega dejavnika ne poslabša razmer na področju preostalih dveh.
- Glede na kazalnike, ki kažejo vse slabšo demografsko sliko prebivalstva (višjo povprečno starost, vse manj žensk v rodni dobi, vse večji delež starostnikov) je potrebna vzpostavitev kontinuiranega spremljanja demografskih trendov. Nujno bi bilo ugotoviti tudi, kateri so glavni razlogi, ki so povzročili tovrstne trende. Potrebno je prednostno obravnavati ukrepe (gradnja neprofitnih stanovanj, nova območja stanovanj, razvoj delovnih mest, ipd.), ki bi lahko pozitivno vplivali na prepoznane negativne trende. Ob tem je nujno vrednotenje ukrepov, ki bo mogoče prav ob vzpostavitvi kontinuiranega spremljanja demografskih trendov.
- Nekateri negativni demografski trendi, predvsem na področju demografske slike se v občini dogajajo nekoliko hitreje kot je to značilno za Slovenijo ter za nekatere druge primerljive občine. Na te spremembe pa se mora občina ustrezno pripraviti (storitvene, oskrbne dejavnosti, možnosti dostopa do funkcij, ipd.).
- Glede na ugotovljene trende na področju demografije, bi bilo smiselno da se občina odloči in postavi ustrezne cilje razvoja. Predlagamo izdelavo demografske študije, ki bi na podlagi razvoja scenarijev podala različne projekcije prebivalstva, ugotovila potrebe po stanovanjih, vplive na družbeno infrastrukturo, ipd. Ti rezultati pa bi lahko znatno pripomogli k sprejemu pravilne odločitve glede ciljev in potrebnih ukrepov na področju demografije.

- Po podatkih o notranjih selitvah v Sloveniji se največkrat, skoraj v 50 % selijo prebivalci stari med 20 in 40 let. Smiselno bi bilo prednostno obravnavati ukrepe (gradnja neprofitnih stanovanj, nova območja stanovanj, razvoj delovnih mest ipd.), ki bi lahko vplivali na večje priseljevanje teh prebivalcev v občino Komen. Priseljevanje mladih prebivalcev, bi tako pozitivno vplivalo na prepoznane negativne trende in s tem na morebitno prihodnje zmanjševanje števila prebivalcev občine.
- Glede na prepoznane trende, predvsem glede razvoja gospodarstva in glede na prostor občine, ki je podvržen številnim varstvenim režimom in omejitvam ima nadaljnje načrtovanje prostora izreden pomen. Občina, ki ima izvirno pravico urejanja prostora na svojem območju mora oceniti ali, in v kakšni meri prostor s katerim upravlja še prenese nadaljevanje trenutnih trendov. Pri tem je naloga občine, da prepreči da bi nadaljnji razvoj kakorkoli poslabšal razmere in kakovost prostora.
- Prostor je namreč omejena dobrina, v kateri se pojavlja čedalje več gospodarskih in drugih udeležencev, ki tekmujejo za pridobitev čim večje in kakovostnejše površine za izvajanje svojih dejavnosti. Zato je še toliko pomembnejša analiza in ocena zmogljivosti prostora in ustrezen sistem stalnega spremljanja stanja v prostoru, temelječega na kakovostni metodologiji in natančnih prostorskih podatkih.
- Pomembna odločitev občine bo potrebna tudi na področju gospodarstva. Gospodarstvo se sicer postopno razvija na kar kaže povečanje poslovnih subjektov v občini. Smiselno bi bilo, da si občina v strateškem delu OPN zastavi nekatere konkretne cilje na področju gospodarskega razvoja. Eden takih je na primer zasledovati cilj postopnega zmanjševanja primanjkljaja delovnih mest.
- Trenutni razvoj novih delovnih mest v občini ne sledi povečanju števila delovno aktivnih prebivalcev v občini, kar se odraža v povečanju števila vozačev, ki se na delo vozijo izven občine. Od leta 2000 do 2021 se je tako število vozačev iz občine povečalo iz 877 na 1.080, število vozačev v občino pa iz 179 na 350. Primerjava razvoja novih delovnih mest (v 5 letih 109) s povečanjem števila vozačev v občino (v 5 letih 91) pokaže, da nova delovna mesta v veliki meri zasedajo vozači iz sosednjih občin. Z razvojem novih delovnih mest bi si občina morala zadati cilj zaposlovanja predvsem lastnih DAP in s tem cilj zmanjševanja delovne mobilnosti prebivalstva.
- Cilj občine mora postati razvoj DM, ki bi bila zanimiva predvsem visokokvalificiranemu kadru, ki se danes na delo vozi v druge občine, predvsem v Sežano (22,4 %), Novo Gorico (13,0 %) in Ljubljano (13,0 %). Smiselno bi bilo, da občina tudi v prihodnje spodbuja in zagotavlja možnosti za razvoj predvsem terciarnega in kvartarnega sektorja, ki bi prinesel nova delovna mesta z višjo dodano vrednostjo.
- Predvsem glede na razvoj gospodarstva in glede na prostor občine, ki je izrazito omejen, hkrati pa še podvržen varstvenim režimom in omejitvam, ima nadaljnje načrtovanje prostora izreden pomen. Ocenjujem, da bi bila potrebna analiza obstoječih območij proizvodnih dejavnosti, ovrednotenje prostorskih rezerv, možnosti prestrukturiranja, optimizacije površin, ipd. Pri tem je pomembna tudi izvedba analize potreb po novih površinah za razvoj celotnega gospodarstva. S temi novimi površinami pa je potrebno smiselno načrtovati tudi ustrezne prometne povezave, razvoj GJI ter podporne funkcije.
- Občina bi morala v prihodnje strateško in izvedbeno načrtovati tudi komunalno opremljanje območij proizvodnih dejavnosti, s čemer bi zagotavljala ustrezne količine vnaprej pripravljenih in komunalno opremljenih območij za razvoj gospodarstva. Takšen pristop bi bil velika konkurenčna prednost pred konkurenčnimi občinami, saj je trg nepremičnin v Republiki Sloveniji s takšno ponudbo izrazito podhranjen. Ponudba tovrstnih opremljenih zemljišč, bi morda lahko v občino privabila nove, za gospodarski razvoj, pomembne investitorje.
- Tudi v prihodnje mora občine strmeti, k nadaljnjemu zviševanju povprečne mesečne bruto plače, kot enega ključnih kazalnikov gospodarskega razvoja. Cilj občine mora postati zmanjševanje razlike s povprečno slovensko mesečno bruto plačo.
- Potrebna je podrobna analiza poslovnih subjektov z več zaposlenimi, ki se nahajajo izven območij proizvodnih dejavnosti in bi lahko zaradi svojega delovanja znatno vplivali na prebivalce in okolje.
- Področje gospodarstva, ki v občini predstavlja potencial za nadaljnji razvoj, je turizem. Kot glavna znamenitost v občini je pomemben nadaljnji razvoj turističnega centra Štanjel s Kobdiljem. Za razvoj turizma je pomemben nadaljnji razvoj turistične infrastrukture in podpornih funkcij v središčnih naseljih. V povezavi s turizmom pa je smiselno spodbujati tudi razvoja kmetijstva in dopolnilnih dejavnosti na kmetiji.

- Občina ima na področju turizma še velike možnosti za nadaljnji razvoj. Med prioritetskimi projekti občinskega in regionalnega pomena mora biti tudi izgradnja oz. dopolnitev turistične infrastrukture s povečanjem nastanitvenih kapacitet. Morda je smiselna tudi prednostna obravnava pobud, ki bi lahko pripomogle k razvoju turizma pri čemer je potrebno opredeliti smernice glede umeščanja novih objektov v odprt prostor.
- Občina mora s trajnostnim prostorskim načrtovanjem usmerjati poselitev v naselja ter s tem zagotavljati boljšo izrabo prostora, boljšo opremljenost s funkcijami in bolj ekonomično komunalno opremljanje. Dostopnost do centralnih funkcij je glede na opredeljeno omrežje naselij ustrezna, potrebno pa je vzdrževanje nivoja opremljenosti osrednjih naselij. Na bolj zalednih območjih je dostopnost centralnih funkcij in opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo zaradi specifičnosti poselitve nekoliko slabša. Zato mora občina s trajnostnim prostorskim načrtovanjem usmerjati poselitev v naselja ter s tem zagotavljati boljšo izrabo prostora, boljšo opremljenost s funkcijami in bolj ekonomično komunalno opremljanje.
- Gibanje prebivalstva po starostnih skupinah (0 - 4 let, 5 - 9 let in 10 - 14 let) ne kaže na znatne spremembe glede potreb po mestih v vrtcih in v osnovnih šolah. Za vrtce je bistveno gibanje oz. rast števila prebivalcev v starostni skupini 0-4 leta. Število je naraščalo do leta 2014, ko je bilo v tej starostni skupini največ otrok (183). Od takrat se je število otrok v tej starostni skupini zmanjšuje in tako se zmanjšuje tudi pritisk na vrtce oz. potrebe po mestih v vrtcih. V vrtcih je sicer še vedno nekaj otrok na čakalnem seznamu. V primeru načrtovanja večjih območij stanovanj ali priseljevanja mladih družin, je nujno spremljati dinamiko priseljevanja in glede na to dolgoročno načrtovati različne možnosti za pridobitev novih vpisnih mest v vrtcih.
- Glede na gibanje števila prebivalcev v starostni skupini 0-4 leta in ob dejstvu, da večjega priseljevanja v občino trenutno ne beležimo, gre na področju osnovnih šol pričakovati, da se bo pritisk najverjetneje v prihodnjem letu ali dveh še nekoliko povečal nato pa bo sledil vpad števila otrok. Ob vrednosti kazalnika, 17,4 učencev na oddelek v letu 2021/2022 ocenjujemo, da je mest dovolj. Pri tem je gibanje števila otrok znatno podvrženo selitvenemu gibanju prebivalstva, ki se lahko med leti znatno spreminja.
- Na podlagi splošne demografske slike je v prihodnje potrebno zagotoviti (dodatna) mesta v domovih za ostarele in zagotavljati ustrezno raven oskrbe. Dodatno je ob naraščanju števila starejših potrebno zagotoviti tudi ustrezne površine in storitve za oskrbo starejših (oskrbovana stanovanja, dnevni in medgeneracijski center, pomoč na domu, ipd.).
- Potrebno je izvesti podrobno analizo in oceno razpoložljivih površin in potreb po novih površinah. Izdelati bi bilo potrebno bilance stanja z razvojnimi stopnjami zemljišč, na podlagi katerih bo mogoča podrobna ocena za gradnjo razpoložljivih zemljiščih po posameznih namenskih rabah prostora.
- Potrebna je vzpostavitev in izvajanje kvalitetnega podrobnega prostorskega načrtovanja. Potrebna je preveritev tako območja sprejetih, predvsem pa predvidenih OPPN in ocena njihovega pomena in izvajanja oziroma možnosti izvedbe.
- Potrebna je tehnična posodobitev veljavne namenske rabe prostora oziroma njen prenos na nov ZKN.
- Planiranje komunalne opreme bi moralo slediti prostorskemu planiranju stavbnih zemljišč, kar pa vsebinsko ni dovolj povezano. Prostorski plan kot krovni razvojni dokument urejanja prostora mora biti podlaga za načrte opremljanja stavbnih zemljišč, načrte preskrbe stavbnih zemljišč in za zemljiške ukrepe (finančne in druge) aktivne zemljiške politike. Občina bi morala v prihodnje strateško in izvedbeno načrtovanje komunalne opreme bolje povezati s prostorskim planiranjem stavbnih zemljišč, vse s ciljem zagotavljanja ustrezne količine vnaprej pripravljenih in komunalno opremljenih stavbnih zemljišč.
- Potrebna je uskladitev namenske in dejanske rabe prostora na področju kmetijskih in gozdnih zemljišč. Na podlagi projekta v teku, ki bo določil trajno varovana kmetijska zemljišča, bo potrebna tudi prilagoditev rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč v novi generaciji OPN.
- Na področju gozdov bo potrebna obnova in pogozditev območij, ki jih je prizadel gozdni požar poleti 2022. Prav tako je potrebno razmisliti o ukrepih glede povečanja požarne varnosti. Skoraj celotna občina namreč spada pod zelo veliko požarno ogroženost.
- Posodobitve namenske rabe prostora in upoštevanje novega sloja omejitev (vodna in priobalna zemljišča), ki jih opredeljuje Zakon o vodah (ZV-1), pri opredelitvi namenske rabe prostora v novih generacijah občinskih prostorskih aktov.
- Potrebna je aktivna zemljiška politika občine z jasnimi cilji usmerjanja razvoja prostora oz. poselitve v občini.

## 7 ZAKLJUČEK POROČILA O PROSTORSKEM RAZVOJU

Ključni cilj poročila o prostorskem razvoju je oceniti stanje v prostoru ter podati usmeritve za nadaljnji prostorski razvoj na področjih in območjih prostorskega razvoja, kjer je to nujno potrebno. Stanje po različnih vsebinskih področjih je zelo različno, tako občina na eni strani izkazuje izrazito pozitivne vrednosti kazalnikov, na drugi strani pa se sooča z nekaterimi prostorskimi in razvojnimi izzivi, ki bistveno vplivajo na razvojne možnosti za nadaljnji trajnostni razvoj prostora. Na podlagi izvedenih analiz tako ni mogoče enolično opredeliti ali občino zaznamujejo pozitivni ali negativni trendi prostorskega razvoja. Kljub temu v zaključku poročila poskušamo narediti presek vseh izvedenih analiz in povezano povzeti ključne ugotovitve, ki so bistvene za nadaljnji prostorski razvoj občine. Rdeča nit je tako kot že tekom poročila, prostor oz. njegov razvoj.

### Demografija

Na področju demografije kazalniki kažejo na slabšanje demografske slike, prebivalstvo se stara, razmerje med mladimi in starimi je vse bolj v prid slednjim, kazalniki pa so pogosto med višjimi med primerjanimi občinami in višji od državnega povprečja.

V začetku leta 2022 je v občini Komen živel 3.634 prebivalcev, kar je 29 več kot leta 2002. Število prebivalcev med leti torej ostaja približno enako. Pri tem pa se je spremenila sestava prebivalstva. Najštevilčnejša starostna skupina, 20-49 let, se je v istem obdobju zmanjšala za 354 prebivalcev oziroma 22,2 %. Število prebivalcev nad 50 let se je povečalo za 441 oz. 68,6 %, število prebivalcev mlajših od 20 let pa zmanjšalo za 58 oziroma 31,0 %. Tudi ostali kazalniki odražajo staranje prebivalstva. Indeks staranja se je med letoma 2000 in 2022 povečal za 38,9 %, in ima v letu 2022 najvišjo vrednost med primerjanimi občinami in državnim povprečjem. Povprečna starost prebivalstva v občini v letu 2022 znaša 46,2 let, kar je največ med primerjanimi občinami.

Na sestavo in spreminjanje števila prebivalcev vpliva tudi selitveno gibanje prebivalstva. V zadnjih 20 letih (2012-2022) se je število prebivalcev na račun selitvenega prirasta povečalo za 80. Pri tem prihaja do velikih razlik med posameznimi leti. Najvišji selitveni prirast je zabeležen v letu 2020, ko se je priselilo 125 prebivalcev. V ostalih letih prihaja do manjših nihanj, med pozitivnimi in negativnimi vrednostmi selitvenega prirasta. Selitveni prirast se nadaljnje ločuje na selitveni prirast s tujino in med občinami. V občini Komen je selitveni prirast s tujino pozitiven, v letih 2002-2021 je znašal 169, medtem ko je bile selitveni prirast med občinami negativen in je znašal -44. Preračunano na 1000 prebivalcev se je v občino tako priselilo približno 47 tujcev in v druge občine odselilo približno 12 občanov.

### Gospodarstvo

Na področju gospodarstva občino zaznamuje predvsem velika mobilnost prebivalstva. Kar 76,4 % DAP hodi na delo v druge občine, delež vozačev pa se, z nekaj izjemami, iz leta v leto še povečuje. V občini torej ni dovolj delovnih mest za vse občane. Tisti, ki delajo v občini, zasedajo 48,8 % vseh DM. Ob tem se razmerje med številom DM in DAP bistveno ne spreminja, kar bi kazalo na spreminjanje razmer na trgu dela oz. spremembo razmerja med ponudbo in povpraševanje po delovnih mestih oz. po delovni sili. Predvsem v zadnjih dveh letih je opaziti povečanje števila DAP in zmanjšanje števila DM, kar še povečuje delež mobilnosti v občini.

Analiza delovnih tokov je pokazala, da se največ DAP občine Komen vozi na delo v občino Sežana (22,4 %), Nova Gorica (13,0 %) in Ljubljana (12,5 %). Te tri občine torej, skupaj z občino Komen, predstavljajo glavne zaposlitvene centre za njene prebivalce. Na drugi strani občina Komen ne predstavlja pomembnejšega zaposlitvenega središča za druge občine. V občini gre torej predvsem za pomanjkanje delovnih mest. večina prebivalcev je sicer zaposlenih v sosednjih občinah, izjema je Ljubljana, ki pa je privlačna praktično za vse predele Slovenije, kjer je dostopnost v približno 1 uri.

En izmed ciljev, zapisan v OPN, je tudi odpiranje novih zaposlitvenih možnosti blizu delovne sile ter uravnotežen razvoj gospodarskih con. Na območju občine sta dve poslovni coni, ki imata še relativno veliko prostih površin. Od skupaj 7,9 ha jih je 4,6 ha še prostih. Občina ima tako še kar nekaj rezerv. Skupno je prostih še 10,6 ha površin, namenjenih proizvodni dejavnosti. Število poslovnih subjektov se je sicer med letoma 2011 in 2021 povečalo za 42 % oz. 111 subjektov. Večji delež povišanja (57 oz. 42 %) predstavljajo samostojni podjetniki posamezniki. Višina povprečne mesečne bruto plače se je v enakem obdobju povečala za 19,4 % (537 EUR), vendar je še vedno za približno 390 EUR nižja kot na ravni države.



Na področju turizma kazalniki kažejo na razvoj turistične panoge, čeprav bodo pravi rezultati vidni šele za leto 2022, v letu 2021 je namreč turizem močno zaznamovala pandemija, ki je, med drugim tudi v občino Komen, privabila mnoge domače goste, zato bo za realno oceno stanja potrebno nadaljnje spremljati nekatere kazalnike. Na področju gospodarstva je torej v občini kar še nekaj rezerv, od visokega deleža DAP, ki dela v drugih občinah, do prostih površin, namenjenih proizvodnim dejavnostim. Je pa pri nadaljnjem razvoju potrebno upoštevati načela trajnostnega razvoja in ohranjanje narave.

### Centralne dejavnosti

Občina ima v OPN-ju vzpostavljeno dvo stopenjsko omrežje naselij lokalnih središč in ostalih naselij. Naselji Komen in Štanjel sta opredeljeni kot lokalni središči, pri čemer Komen opravlja tudi vlogo občinskega središča. Določena so še ostala pomembna naselja: Brestovica pri Komnu, Kobjeglava s Tupelčami in Gorjansko. Lokalni središči sta dobro opremljeni s funkcijami, medtem ko imata pomembnejši naselji, Brestovica pri Komnu in Tupelče le po 1 funkcijo. Na podlagi analize dostopnosti ocenjujemo, da je dostopnost do središč primerna. Večina prebivalcev, 65,5 %, živi v območju dostopnosti do 10 minut do občinskega središča, 32,1 % pa v območju do 20 minut. Izračun z upoštevanjem obeh lokalnih središč pa pokaže, da ima kar 91,8 % prebivalcev dobro dostopnost, in sicer do 10 minut do lokalnega središča.

Na področju predšolskega izobraževanja v občini delujeta dve enoti vrtca Sežana, v naseljih Komen in Štanjel. V šolskem letu 2022/23 vrtca, po podatkih Evidence vzgojno-izobraževalnih zavodov in vzgojno-izobraževalnih programov, obiskuje 124 otrok. Po podatkih, ki nam jih je posredovala občina, je v enotah na voljo 192 prostih mest, kar bi pomenilo, da je na voljo dovolj mest. Kljub temu pa podatek z dne 24. 10. 2022 kaže na to, da je na čakalnem seznamu v obeh enotah skupaj 5 otrok. Delež vključenosti v vrtce je sicer v letu 2021/22 znašal 78,1 %, kar je malo manj od državnega povprečja (81,3 %). Delež vključenosti se vseskozi povečuje, izjema je leto 2020/21, kjer se je delež zmanjšal zaradi ukrepov ob pandemiji. Večji delež vključenosti je najverjetneje posledica vse večje mobilnosti in manjše brezposelnosti.

Na področju osnovnošolskega izobraževanja število učencev zadnjih 10 let (2010/11-2021/22) ostaja približno enako, v letu 2021/22 je tako OŠ v Komnu obiskovalo 296 učencev. Povprečno število učencev na oddelek tako ostaja relativno nizko (17,4), nižje od državnega povprečja (18,4). Glede na te podatke in na podatke o predvidenem vpisu otrok v šole v naslednjih letih, ne pričakujemo potreb po dodatnih kapacitetah.

Pri domskem varstvu starejših pa, tako kot je trend v celotni državi, prostora za vse primanjkuje. Za občane Komna je najbližji dom za ostarele v občini Sežana, kjer je na voljo 196 mest. Na območju upravne enote Sežana, kamor poleg omenjenih občin spadata še občini Hrpelje – Kozina in Divača, je tako mest na voljo za 3,27 % starostnikov (65 let in več), kar ne zadostuje za 4,8 % populacije starostnikov, kar je državna norma. Tudi pregled prošenj v domovih kaže na to, da mest primanjkuje. Glede na to, da se najštevilčnejše generacije približujejo letom, ko po navadi potrebujejo oskrbo, se bodo potrebe v prihodnosti še povečevale.

### Naselja in razpršena poselitve

V občini Komen je skupaj 287,3 ha stavbnih zemljišč, kar predstavlja 2,8 % občine. Razpršene poselitve v občini je relativno malo, in sicer 3,0 % stavbnih zemljišč, dodatnih 4,2 % je po naši analizi izven območij naselij. Podatek, kje živijo prebivalci občine, po podatkih centralnega registra prebivalstva pokaže, da večina prebivalcev živi v območju naselij (94,9 %), nekaj še na območju razpršene poselitve (3,5 %), ostali pa so še na območjih izven naselij, na območju infrastrukture in izven območij stavbnih zemljišč.

Največ stavbnih zemljišč predstavljajo območja stanovanj (200,5 ha oz. 69,8 % SZ). Vse ostale rabe zasedajo manj kot 10 % stavbnih zemljišč. Skupno je še 92,0 ha nepozidanih stavbnih zemljišč, kar predstavlja 32,0 % stavbnih zemljišč oz. 252,5 m<sup>2</sup>/preb. Obseg stavbnih zemljišč, namenjenih gradnji stavb (A, B, C, I in S), znaša 252,7 ha in predstavlja 88,0 % vseh stavbnih zemljišč. Nepozidanih je še 70,1 ha (27,7 % vseh SZ, namenjenih gradnji stavb). Analiza po naseljih pokaže, da je največ površin, namenjenih gradnji stavb, v naseljih Komen (57,1 ha) in Štanjel (27,8 ha). V omenjenih naseljih je tudi največ nepozidanih zemljišč, namenjenih gradnji stavb. Izmed naselij, ki so v OPN opredeljena kot pomembnejša, sta naselji Brestovica pri Komnu (13,4 ha) in Tupelče (3,8 ha), ki imata relativno malo zemljišč, namenjenih gradnji stavb.

Površina stavbnih zemljišč, namenjenih bivanju (SK, Cu), znaša 214,5 ha in predstavlja 74,7 % vseh SZ. Največ površin je v naseljih Komen (40,1 ha) in Štanjel (26,2 ha). Nepozidanih je še 52,5 ha oz. 24,5 % vseh zemljišč, v Komnu 11,6 ha, v Štanjelu 7,4 ha, v Kobdilju 4,9 ha, itd. Prostorske rezerve so torej majhne, pojavljajo pa se predvsem v občinskem središču in naseljih na vzhodnem delu občine.

Analizirali smo tudi gradnjo stanovanjskih in nestanovanjskih stavb. Večina stanovanjskih stavb je bila zgrajena do leta 1990 (87,3 %). Po letu 2000 pa se je največ zgradb zgradilo v naseljih Komen (42), Štanjel (42) in Kobjdlj (28). Največ nestanovanjskih se je zgradilo v naseljih Hruševica (24) in Kobjeglava (21), največ stanovanjskih pa v Komnu (26) in Štanjelu (22). Po številu izdanih gradbenih dovoljenj je opaziti porast izdaj dovoljenj za nestanovanjske stavbe od leta 2016 dalje. Pri izdaji dovoljenj za stanovanjske gradnje ni opaziti izrazitega povečanja, še vedno ni na nivoju let 2007-2009, ko se je zgradilo več kot 10 stanovanjskih zgradb na leto.

Na področju podrobnega prostorskega načrtovanja na lokalni ravni v občini Komen po sprejetju OPN še ni bil sprejet noben občinski podrobni prostorski načrti. Po sprejetju OPN, 2018 sta v veljavi ostala dva prostorska izvedbena akta in sicer: Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Štanjel - staro jedro (Ur.l. RS, št. 66/05) in Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za ureditev komunalne infrastrukture za naselji Štanjel in Kobjdlj (Ur.l. RS, št. 66/05). V OPN je sicer predvidenih 10 OPPN, ki se nanašajo na 0,3 % površin občine oz. 5,5 % vseh stavbnih zemljišč v občini. Predvideni OPPN-ji se tako nanašajo na 22,0 ha zemljišč, 15,9 ha stavbnih zemljišč in 6,1 ha območij mineralnih surovin. Med stavbnimi zemljišči je največ območij proizvodnih dejavnosti (5,6 ha), območij stanovanj (3,6 ha), posebnih območij (3,5 ha), preostali 3,3 ha pa so načrtovana območja centralnih dejavnosti. Vsa območja stavbnih zemljišč, ker je predvidena izdelava OPPN izkazujejo nizko pozidanost in tako kar nekaj prostorskih rezerv, za aktivacijo katerih pa je seveda potreben izdelava in sprejem OPPN.

Usmerjanje in urejanje poselitvenih območij je ena temeljnih vsebin prostorskega planiranja in izvedbenega prostorskega načrtovanja. Prav na področju usmerjanja poselitve mora občina opraviti največ strokovnega dela, saj analiza prostorskega razvoja kaže na določene rezerve, ki izhajajo predvsem iz načrtovanja razvoja preko namenske rabe stavbnih zemljišč, ki je ob pomanjkanju ustreznih in učinkovitih inštrumentov zemljiške politike glavni usmerjevalec prostorskega razvoja v občini. Z analizo poselitve smo ugotovili, da občina razpolaga z relativno majhno količino nepozidanih stavbnih zemljišč za stanovanja. Ta se sicer v večini nahajajo v lokalnih središčih, Komen in Štanjel, kar pomeni, da so možnosti za poselitev skladne z omrežjem naselij, opredeljenim v OPN.

### **Krajina in varstvo naravnih virov**

Prostor občine v določeni meri zaznamujejo tudi nekateri varstveni režimi prostora, ki predstavljajo na eni strani omejitve za razvoj določenih dejavnosti, po drugi strani pa priložnost za sonaravni trajnostni razvoj občine. Dejstvo je, da se raba prostora danes največkrat ne spreminja v skladu z vsemi urbanističnimi zahtevami in doktrino urejanja prostora, temveč predvsem kot posledica trenutnih ekonomskih in političnih možnosti ter tudi varstvenih zahtev. Zato ni presenetljivo, da so pritiski na prostor večji na območjih boljše dostopnosti, bližje urbanih središč in se bodo najverjetneje povečevali tudi v prihodnje. Tako lahko predvidevamo, da bo naraščalo tudi število navzkrižij interesov v prostoru. V prostoru se pojavljajo tudi vse večji pritiska kapitala na odločitve o umeščanju dejavnosti v prostor. Temu bo v prihodnje potrebno posvetiti veliko pozornosti z namenom doseganja trajnostnega prostorskega razvoja. Glavni cilj občine na področju rabe prostora je vsekakor preprečiti nenačrtovane in invazivne posege v prostor. Posebej na področju ohranjanja kulturne krajine pa izpostavljam smernice, ki narekujejo omejevanje procesa zaraščanja kmetijskih zemljišč.

Analiza rabe in spreminjanja rabe prostora občine je pokazala, da je intenziteta sprememb dejanske rabe prostora med letoma 2012 in 2021 sorazmerno velika, saj se je skupno spremenilo 13,3 % ozemlja občine. Ugotovili smo, da so se med letoma 2012 in 2021 spremembe rabe prostora dogajale med vsemi osnovnimi kategorijami rabe prostora.

Najbolj se je zmanjšal obseg obdelanih kmetijskih zemljišč (zmanjšanje za 221 ha) in gozda (zmanjšanje za 225 ha), kar skupaj predstavlja zmanjšanje teh površin v obsegu 4,3 % ozemlja občine. Nasprotno se je povečal obseg ostalih kmetijskih zemljišč za 329 ha in pozidanih ter sorodnih zemljišč za 16 ha. Povečala se je tudi kategorija kmetijskih zemljišč v zaraščanju, in sicer za 98 ha. Kategorija zaraščanja se je tako povečala za 43,7%, najbolj znatno na zahodu občine, v naselju Brestovica pri Komnu. Dejanska raba prostora se nekoliko spreminja tudi na območju dediščinske kulturne krajine (Štanjel). Gre za skupno zaščiteni površini 62 ha, na kateri se je med letoma 2012 in 2021 največ sprememb zgodilo na ostalih kmetijskih zemljiščih, saj so se le ta povečala za 2,6 ha, pozidana in sorodna zemljišča so se povečala za 1,3 ha, obdelana kmetijska zemljišča pa so se zmanjšala za 2,3 ha.

Varovanje narave pokriva praktično celotno občino (98,1 %). Območje predstavljajo predvsem ekološko pomembna območja in Natura 2000, ki zasedajo 97,9 % občine. Predvsem na zahodnem delu se pojavljajo naravne vrednote, ki pokrivajo 22,6 % občine. Na 0,8 % občine pa se pojavljajo še zavarovana območja. Na območju ohranjanja narave je skupaj 245,8 ha stavbnih zemljišč, kar predstavlja 85,5 % vseh stavbnih zemljišč v občini. Po podatkih centralnega registra prebivalstva na enem ali več režimov ohranjanja narave živi tudi večina občanov (3.151 oz. 86,7 %).

Območij kulturne dediščine v občini je sorazmerno malo. Varstvo kulturne dediščine je tako prisotno le nekje na 400,6 ha, kar predstavlja 3,9 % ozemlja občine. Na področju varstva kmetijskih zemljišč je v namenski rabi OPN opredeljenih 1.438,4 ha najboljših kmetijskih zemljišč in 2.617,1 ha drugih kmetijskih zemljišč. Danes sta oba tipa glede na varstvo in smernice ohranjanja kmetijskih zemljišč obravnavana podobno. Skupaj naj bi tako bilo v občini 4.055,5 ha kmetijskih zemljišč, ki prekrivajo 39,5 % ozemlja občine. Dejansko je verjetno teh zemljišč manj, po dejanski rabi je namreč površina kmetijskih zemljišč v občini znatno manjša, in sicer 2.338,0 ha, kar predstavlja 22,8 % občine.

Gozd pokriva 57,4 % občine, nekoliko več pa po dejanski rabi (59,7 %). Pri tem je analiza dejanske rabe med leti 2012 in 2021 pokazala, da se je v tem času gozd zmanjšal za 255 ha oz. 3,5 %. Od vseh površin gozda je 130,5 ha varovalnega gozda, 15,5 % gozda pa ima vsaj 1 funkcijo 1. stopnje. Večji del gozda (5.790,8 ha oz. 98,2 %) je požarno ogrožen, od tega kar na 4930,8 ha oz. 83,6 % gozda velja velika požarna ogroženost. Poleti 2022 je območje Goriškega Krasa in sosednje Italije prizadel obsežen požar, ki je skupaj zajel 3.707 ha površin, od tega 2.902 ha gozdov. Ker se je požar širil tudi iz sosednje Italije in nazaj, znaša skupna pogorela površina okrog 4.500 ha. Požarišče je obsegalo tudi ozemlje občine Komen, in sicer zahodni del občine, v naselju Brestovica pri Komnu. Zavod za gozdove Slovenije je že pripravil načrt za sanacijo gozdov, poškodovanih v požaru, predvideva pa se tudi izdelava krajinske zasnove za omenjeni del. Izboljšanje požarne varnosti je sicer tudi en izmed ciljev, zapisanih v OPN.

Na področju voda je območij varstva vodnih virov 9.361,7 ha, kar predstavlja kar 93,8 % območja celotne občine. Od tega je 4,5 ha VVO I, in sicer v naselju Brestovica pri Komnu, kjer se nahajajo pomembni vodni viri (zajetje Klariči), ki predstavljajo vodni vir za celotno območje Krasa. Na območju VVO je tudi večina stavbnih zemljišč (95,9 %), od tega največ območij stanovanj (200,5 ha). Nov sloj, ki ga bo potrebno upoštevati pri pripravi prostorskih aktov, je sloj vodnih in priobalnih zemljišč. V občini Komen je 19,5 ha vodnih in 30,4 ha priobalnih zemljišč, kar skupaj predstavlja 0,5 % občine. Na njih se nahaja 0,66 ha stavbnih zemljišč. Na vzhodni strani občine je tudi manjši del površin poplavne nevarnosti (13,0 ha).

Pri predlogih za prilagoditev prostorskih aktov pri varstvenih režimih in omejitvah v prostoru je predvsem obveza občine, da se pri sprejemanju prostorskih aktov drži sektorskih predpisov in tako s svojimi prostorskimi akti ne posega predvsem v varovana območja posameznih varstvenih režimov.

### **Obvezna občinska gospodarska javna infrastruktura**

Na podlagi pregleda stanja prometnega omrežja ocenjujemo, da je to v občini dobro razvito. Mreža lokalnih cest je primerno razvejana, tako da je dostopnost do naselij dobra. Kljub zadovoljivim povezavam, pa je nekaj pomanjkljivosti, kot npr.: prenizek železniški podvoz na regionalni cesti R1-204 Dornberk–Štanjel–Sežana, neurejeni priključki občinskih cest na državne v Štanjelu, prometna ureditev centra Komna in Gorjanskega, sistem zbirnih poti, predvsem v urbanih naseljih Komen in Štanjel, rekonstrukcija nekaterih medobčinskih in čezmejnih povezav predvsem z namenom boljšega navezovanja na avtocestno omrežje. Stanje smo povzeli iz OPN iz leta 2018, v letih 2018 in 2019 je nato, po podatkih ki jih imamo o investicijah, bila urejena regionalna cesta v Štanjelu in dostopna cesta ter parkirišča v starem jedru Štanjela. Predvsem pri javnem potniškem prometu so še rezerve, tako pri železniških povezavah kot avtobusnih. Prav tako pa je potrebno posvetiti pozornost ureditvi kolesarske infrastrukture.

Občinske javne ceste predstavljajo najpomembnejšo in najbolj obsežno občinsko infrastrukturo, katere vzdrževanje predstavlja velik zalogaj za občino. Občina Komen je med 4 občinami z največjo dolžino občinskih cest na hektar stavbnih zemljišč, na prebivalca pa je na petem mestu. V OPN so zapisani predvsem cilji s področja trajnostne mobilnosti, kot je zagotavljanje pogojev in spodbujanje razvoja javnih prevoznih sredstev, zagotavljanje urejenih peš in kolesarskih povezav, ter zagotavljanje dostopnosti do družbene infrastrukture, storitvenih dejavnosti in druge, tudi turistične ponudbe, za gibalno ali drugače handikapirane. Poleg tega je zapisan še cilj zagotavljanja skupnih parkirnih površin ob strnjenih jedrih naselij.

Za občino Komen je značilna dobra pokritost prebivalstva z javnim vodooskrbnim sistemom, saj je na javno vodovodno omrežje priključenih več kot 99 % vseh prebivalcev. Glavni problem vodovodnega sistema je dotrajanost omrežja. Pregled investicij sicer pokaže, da se redno izvajajo rekonstrukcije posameznih delov omrežja. V občini je dolžina javnega vodovoda sorazmerno velika glede na primerljive občine. Po obeh opazovanih kazalnikih je v občini pričakovati, da bodo stroški vzdrževanja vodovodnega omrežja sorazmerno veliki. Vodovodno omrežje je del sistema Kraškega vodovoda, ki se oskrbuje iz vodnega vira Klariči, v naselju Brestovica pri Komnu. Gre torej za zelo pomemben vir, iz katerega se oskrbuje celotno območje Krasa.

Javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode je iz vidika varovanja okolja ena od najpomembnejših, saj njena vzorna in dosledna ureditev vpliva na varovanje okolja, še posebej na zaloge pitne vode in varovanje njene kvalitete. V občini Komen je 12 aglomeracij oz. območij poselitve, kjer naj bi poseljenost in izvajanje gospodarske ali druge dejavnosti zgoščena tako, da je mogoče zbiranje komunalne odpadne vode v kanalizaciji in njeno odvajanje po kanalizaciji v komunalno ČN ali na končno mesto izpusta. Nov OP 2020 sicer dopušča nekatere izjeme pri opremljanju, za naselja z manjšim številom objektov in razpršeno poselitvijo. Pri teh aglomeracijah je mogoče načrtovati posebne lokalne rešitve, male (zasebne ali javne) komunalne čistilne naprave. Med vsemi aglomeracijami le aglomeracija Komen sodi v rang aglomeracij med 500 in 2.000 PE, vse ostale so v rangu od 50 do 500 PE. Rok za opremljanje aglomeracij se izteče 31. 12. 2023. Le agromelioracije Komen, Štanjel in Brestovica pri Komnu so deloma opremljene in priključene. Naselja v občini tako še 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.

### Zemljiška politika

Na področju finančnih ukrepov aktivne zemljiške politike se občina poslužuje različnih inštrumentov, ki so v poročilu o prostorskem razvoju le opisani, saj bi njihova podrobna analiza preseerala zastavljene okvire poročila, težava pa je tudi v pridobitvi ustreznih podatkov za analizo. V poročilu smo podrobno preučili predvsem komunalni prispevek in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Na področju odmere komunalnega prispevka je bil podrobno analiziran nov odlok, ki je bil sprejet v juniju 2019. Z analizo in primerjavo z drugimi občinami smo prišli do zaključka, da je odmera sicer prilagojena razmeram v občini, vendar je sorazmerno nizka za normalno pokrivanje stroškov, predvsem v morebitnem primeru izboljšave opremljanja. Med primerjanimi občinami ima sicer le občina Divača bistveno višji komunalni prispevek, deloma še Hrpelje – Kozina. Izračun komunalnega prispevka za primer enostanovanjske hiše z neto tlorisno površino 150 m<sup>2</sup>, na gradbeni parceli 500 m<sup>2</sup> je pokazal, da imata nižji prispevek od Komna le občini Kozje in Renče – Vogrsko. Sorazmerno nizka odmera ni nujno slaba, lahko je tudi načrtno usmerjana v privabljanje tako novega prebivalstva kot novih podjetij. Dodatno je lahko nizka odmera tudi inštrument občine, ki tako želi usmerjati gradnjo na že opremljena območja in na tak način vplivati na zgostitev poselitve.

Pri odmeri NUSZ je analiza pokazala, da je NUSZ glede na primerljive občine sorazmerno nizek za poslovne površine. Razmerje med odmero NUSZ za pravne in fizične osebe, je tako najnižji med primerljivimi občinami in znaša 0,25, kar pomeni, da občina odmeri 75 % manj za pravne kot za fizične osebe. Takšno razmerje sicer ni nujno napačno, saj bi lahko pomenilo, da občina z nizko odmero za pravne osebe želi privabiti nova podjetja. V splošnem velja, da si lahko bolj gospodarsko razvite občine privoščijo zaračunavanje višje odmere za pravne osebe. Na primer občina Renče - Vogrsko odmeri 2,6 krat več NUSZ za pravne kot za fizične osebe.

### Splošno

Ključna naloga po sprejemu plana je spremljanje in vrednotenje prostorskega razvoja, kar je občina dolžna delati tudi skladno s predpisi. Občina naj s prostorskimi kazalniki stalno spremlja prostorski razvoj in najmanj vsake štiri leta pripravi poročilo o prostorskem razvoju. S tem bodo vzpostavljeni temelji za sistematično spremljanje stanja v razvoju občine, kar bo omogočalo tako vrednotenje zasledovanja zastavljenih ciljev kot hitro prepoznavo morebitnih negativnih trendov in njihovo spremembo.