

OBČINA BRDA

Trg 25. maja 2
5212 Dobrovo v Brdih

Številka: 35000-0002/2021-39
Datum: 15. 10. 2026

OBČINSKI SVET OBČINE BRDA

ZADEVA: **ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA TURISTIČNI KOMPLEKS VRHOVLJE PRI KOŽBANI (EUP VKŽ-01) – ID 4921**

PREDLAGATELJ: Župan Občine Brda, g. Franc Mužič, na podlagi drugega odstavka 29. člena Statuta Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 26/17, 16/18, 28/2025)

POROČEVALCI: g. Mitja Skubin, občinski urbanist Občine Brda,
g. Marko Sodja mag.inž.arh., dipl.inž.grad., po pooblastilu pooblaščenega prostorskega načrtovalca – g. Matjaž Jakše univ.dipl.inž. arh. PA -1142, S.M. Studio d.o.o.,

PRAVNA PODLAGA: - Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 (Ur.l. RS, št. 199/21)
- Statut Občine Brda (9. in 10. člen - Uradno glasilo slovenskih občin, št. 26/17, 16/18, 28/2025)
- Poslovnik občinskega sveta Občin Brda (97. člen - Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/06, 06/18, 31/25)

NAMEN: Obravnava in sprejem Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za "Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani", območje VKŽ-01 (ID 4921)

OBRAZLOŽITEV:

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) »**Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani» (VKŽ-01)** je že bil obravnavan in sprejet na 30. seji Občinskega sveta. Sprejeti odlok je župan s sklepom št. 35000-0002/2021-38, dne 09.10.2026 zadržal in predlagal, da občinski svet o odloku ponovno odloči na prvi naslednji seji. Po seji Občinskega sveta je namreč projektant ugotovil, da je potrebno gradivo uskladiti z določbami Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), ki med spremljajočim gradivom občinskega podrobnega prostorskega načrta predvideva tudi elaborat ekonomike, kar se dodatno navaja v 2. členu Odloka vključno z dopolnitvami v dodanem 37. členu s katerimi se opredelijo obveznosti investitorja pri izvedbi načrtovanih ureditev, med drugim tudi obveznosti, povezane s komunalno infrastrukturo. V Odlok so vključene tudi spremembe 6., 10., 12., 17 in 19. člena s katerimi se upoštevajo ugotovitve Statutarno pravne komisije Občine Brda na 5. redni seji, dne 22.09.2026.

Podroben opis sprememb:

Elaborat ekonomike pri predhodni obravnavi odloka ni bil vključen med spremljajoče gradivo OPPN, zato se s predlagano spremembo 2. člena odloka navedeno gradivo ustrezno dopolnjuje.

2. člen
(spremljajoče gradivo OPPN)

(1) Spremljajoče gradivo OPPN:

- izvleček iz hierarhično višjega PA, ki se nanaša na obravnavano prostorsko ureditev,
- izhodišča za pripravo PA;
- podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve PA;
- Prikaz stanja prostora za pripravo OPPN (izdelovalec S.M.STUDIO d.o.o., št. proj.: 31/21-OPPN, oktober 2024),
- Geodetski načrt (izdelovalec GEO – Matjaž Filej s.p., Nova Gorica),
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve PA:
- Idejna zasnova za območje OPPN (izdelovalec S.M.STUDIO d.o.o., Vrhnika, št. proj.: 31/21, december 2021),
- Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja (ZRSVN, št.: 3563-0054/2022-2 z dne 25.07.2022),
- Odločba (RS MOP, št.: 35409-464/2022-2550-11 z dne 17.11.2022),
- Geološko hidrotehnični elaborat 076-26-102, junij 2026.
- Smernice ter mnenja nosilcev urejanja prostora,
- obrazložitev in utemeljitev PA,
- elaborat ekonomike,
- povzetek za javnost.

V povezavi z dodanim spremljajočim gradivom je bil v odlok dodan tudi nov 37. člen, s katerim se podrobneje urejajo obveznosti investitorja pri izvedbi načrtovanih ureditev, med drugim tudi obveznosti, povezane s komunalno infrastrukturo.

37. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Investitorji so dolžni poravnati stroške že zgrajene komunalne opreme v skladu z veljavnim odlokom, ki določa odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.
- (2) V sklopu izgradnje z OPPN načrtovanih priključkov gospodarske infrastrukture so investitorji dolžni te zgraditi tako, da bodo zaključeni z vodomernim oziroma revizijskim jaškom, lociranim na parceli za gradnjo čim bližje posameznemu vodu.
- (3) Pred pričetkom gradnje so investitorji dolžni pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske infrastrukture zaradi uskladitve posegov in zakoličbe, predstavitev ali ustrezne zaščite vodov ter nadzora nad izvajanjem del.
- (4) V primeru poškodb gospodarske infrastrukture med gradnjo morajo investitorji o tem takoj obvestiti upravljavce.
- (5) Pred pričetkom gradnje so investitorji skupaj z upravljavci dolžni evidentirati stanje prometnih površin, zelenic, hodnikov za pešce in ostalih površin v okolici območja OPPN, ter na podlagi ugotovitev zagotoviti ukrepe za ustreznost teh površin za povečano obremenitev v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev na območju OPPN (ojačitev nosilnosti, določitev prometnega režima, nadomestitev šolske poti, ipd.).
- (6) Po končani gradnji so investitorji skupaj z izvajalci dolžni zagotoviti povrnitev teh površin v prvotno stanje oziroma zagotoviti ustreznost teh površin za namene, predvidene z načrtovanimi ureditvami.
- (7) Gradnja v območju OPPN bo lahko povzročila prekomerno prometno obremenitev na obstoječem prometnem omrežju. Upošteva se določilo 12. točke, 19. člena tega odloka.
- (8) Obveznost investitorjev je tudi izvedba vseh ukrepov za varstvo okolja in normalno rabo načrtovanih objektov.
- (9) Investitorji so dolžni poravnati stroške morebitnih, potrebnih prestavitev obstoječih komunalnih vodov.

Poleg navedenih dopolnitev so bile upoštevane tudi pripombe in predlogi Statutarno-pravne komisije. Skladno s pripombami in predlogi Statutarno-pravne komisije so bile posamezne določbe odloka v 6., 10., 12., 17. in 19. členu ustrezno dopolnjene oziroma spremenjene.

6. člen – spremenjen 4. odstavek.

6. člen
(vplivno območje OPPN)

(1) Območje OPPN se nahaja SV od naselja Vrhovlje pri Kožbani, na severu občine Brda. Območje OPPN se nahaja na robu obstoječe strnjene pozidave. Na JZ meji na obstoječo poselitev v EUP VKŽ-02 in na javno cesto EUP VKŽ-09, na J in JV strani na območje travnikov K1 EUP KE-01, na SZ in SV strani na območje travnikov K1, EUP KE-04, ter delno na severu na gozdno območje G, EUP KE-04.

(2) Območje OPPN je, z izjemo lokalne ceste na JZ, nepozidano in komunalno neopremljeno in se nahaja na vrhu vzpetine.

(3) V času gradnje vplivno območje OPPN zajema zemljišča znotraj območja OPPN ter zemljišča zunaj območja, potrebna za gradnjo javne infrastrukture.

~~*(4) Prostorske ureditve OPPN nimajo negativnih vplivov na sosednja območja*~~

(4) Prostorske ureditve ne presegajo dopustnih mejnih vrednosti ter so omiljeni z ukrepi iz OPPN.

(5) Na postavitev objektov v območju OPPN vplivajo naslednji dejavniki: program objektov, konfiguracija terena, potek obstoječe GJI, lastništvo zemljiških parcel, ter potek obstoječe lokalne ceste in makadamskega dovoza.

(6) Vplivno območje je prikazano v grafičnem delu OPPN, List 04: "Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji", M 1: 1000.

10. člen – v 6. alineji, 2. odstavka se bolj natančno določa število stanovanjskih enot za upravljalca stavbe.

10. člen
(vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Območje OPPN se nahaja v EUP VKŽ-01 s podrobnejšo namensko rabo prostora (v nadaljnjem besedilu: PNRP) BT - POVRŠINE ZA TURIZEM, ki so namenjene hotelom, bungalovom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev.

(2) Dopustne so naslednje namembnosti oz. dejavnosti:

- gostinstvo – nastanitev in prehrana,
- storitve za potrebe gostinstva/turizma,
- trgovina,
- rekreacija,
- zdravstvo,

~~*- v območju niso dopustna stanovanja razen za upravljalca stavbe.*~~

- v območju niso dopustna stanovanja razen ena stanovanjska enota za upravljalca stavbe.

12. člen – doda se 1. odstavek s katerim se v območju urejanja z OPPN dodatno opredeljuje načrtovanje posegov z upoštevanjem lokalne arhitekturne in krajinske tipologije.

12. člen
(zasnova gradenj)

(1) Pri projektiranju objektov in zunanjih ureditev je treba zagotavljati ohranjanje značilne briške kulturne krajine, tradicionalnih prostorskih vzorcev, vedut naselja in krajinske prepoznavnosti območja.

(2) Razvoj območja OPPN je načrtovan zraven ureditvene enote [v] - vas naselja Vrhovlje pri Kožbani z novo pozidavo ob upoštevanju merila prostora in arhitekturnimi ter krajinskimi značilnostmi, ter zagotavljanja racionalne rabe prostora z ustreznim razmerjem med grajenimi in zelenimi površinami.

(3) Na območju OPPN se načrtuje izgradnjo gostinsko nastanitvenega kompleksa, ki vključuje:

- izgradnjo turističnega objekta z restavracijo, SPA centrom, bazenom in spremljajočimi dejavnostmi, brez spalnih kapacitet, kapacitete 120 sedišč ali;
- izgradnjo turističnega objekta z restavracijo, SPA centrom, bazenom in spremljajočimi dejavnostmi, s spalnimi kapacitetami, kapacitete največ 20 nastanitvenih enot;
- izgradnjo 8 počitniških objektov z dvema nastanitvenima enotama (2-6 ležišč), namenjenimi bivanju, ki bodo predstavljali dislocirane bivalne enote;
- izgradnjo pomožnih, enostavnih objektov;
- izgradnjo potrebne infrastrukture;
- izgradnjo in ureditev funkcionalnih površin;
- ureditev zelenih površin.

(4) Vsi posegi v prostor so dovoljeni na gradbenih parcelah GP01 in GP03 - grafični del OPPN, List 05: Ureditvena situacija, M 1:500.

17. člen – v 2. odstavku se dopustnost gradnje mejnega zidu kot enostavni objekt opredeli enako kot je to v OPN Brda.

17. člen
(ostalo oblikovanje)

(1) Vidni kamen za zidove, fasade, zidne obloge ali tlake je lahko samo iz kamnin v barvi tradicionalnih, lokalnih kamnitih zidov.

~~(2) Ograja ali mejni zid ob parcelni meji se lahko izvede brez soglasja sosedo do višine 1 m nad terenom.~~

(2) Mejni zid ob parcelni meji se lahko izvede kot enostavni objekt v skladu s tretjim odstavkom, 60. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brda.

(3) Ograja je lahko višine do 1,8 m.

(4) Podporni zid, ki preprečuje zdrs zemljine, je lahko visok največ 2,0 m nad tlemi. Dopustna je izvedba več pretežno vzporednih podpornih zidov z medsebojnim svetlim razmikom najmanj 1,0 m. Skupna višina vseh pretežno vzporednih podpornih zidov je največ 4,0 m merjeno od tal ob zidu do vrha zidu v istem prečnem prerezu. Če so podporni zidovi na medsebojnem razmaku večjem od 3 m, pogoj glede skupne višine ne velja.

(5) Če višina podpornega zidu presega 1,0 m, se nanj lahko namesti ograja višine največ 1,0 m.

(6) Mejna ograja je lahko samo iz kamna, kovinskih palic oziroma cevi, lesena, mrežna oziroma žična ali iz žive meje. Deli ograje v tleh so lahko betonski.

(7) Uporaba betona pri mejnih ali podpornih zidovih je dopustna samo, če so vidne ploskve obdelane tako, da so skladne z arhitekturno oziroma krajinsko podobo ožjega območja predvidene gradnje.

(8) Pripadajoči pomožni objekti se oblikujejo skladno z glavnim objektom.

(9) Višina objektov in vegetacije v bližini ceste je pogojena z zagotavljanjem ustrezne preglednosti pri vklapljanju na javno cesto.

Navedene spremembe in dopolnitve so bile izvedene z namenom uskladitve odloka in spremljajočega gradiva z veljavno prostorsko zakonodajo ter jasnejše in celovitejše ureditve posameznih vprašanj,

povezanih z izvedbo načrtovane prostorske ureditve. Zaradi navedenih sprememb se Odlok o OPPN ponovno predlaga Občinskemu svetu v obravnavo in sprejem.

Razlogi za pripravo OPPN za "Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani", območje VKŽ-01 (ID 4921)

Priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) za enoto urejanja prostora (EUP) VKŽ-01 je določena v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Brda (UGSO št. 9/11, 37/12, 44/17, 25/18, 21/19, 21/22, 46/22 in 28/25 - v nadaljevanju OPN Brda). V enoti urejanja prostora VKŽ-01 je z OPN Brda opredeljena namenska raba prostora BT – površine za turizem. To so površine, namenjene hotelom, bungalovom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev, terciarnim in kvartarnim dejavnostim za potrebe turizma ter, bivanju – samo kot stanovanje za oskrbnika stavbe v osnovnem objektu. Za ureditev tega območja je določena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Postopek priprave OPPN za "Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani" (VKŽ-01 ; ID 4921) je Občina Brda pričela na pobudo lastnika (v začetni fazi samo pretežnega dela) zemljišč in investitorja, San Petrus d.o.o., Kolodvorska cesta 21, 6230 Postojna, ki želi na tem območju zgraditi nov turistično-gostinski kompleks z nastanitvenimi zmogljivostmi, pripadajočo infrastrukturo in prometno ureditvijo.

Območje posegov

Območje OPPN se nahaja ob severovzhodni strani naselja Vrhovlje pri Kožbani, ter obsega parcele št. 1504/1, 1504/2, 1505/2, 1508, 1509/2, 1510/2, 1510/3, 1510/4, 1510/5 in 1510/1 (del), 2549 (del), 2539 (del), vse k.o. Mirnik (2277) skupne velikosti cca. 9.005 m².

Dostop do območja je predviden z južne strani, preko obstoječe javne poti v Vrhovlje (šif.ods. JP 520911). Zaradi pričakovane nekoliko povečane prometne obremenitve, se bo ob trasi obstoječe ceste uredilo zadostno število izogibalšč, ter se dopušča možnost omejitve hitrosti na 30 km/h. Za namen gradnje se dopušča tudi možnost ureditve gradbiščnega dostopa s potekom trase preko enoto urejanja prostora VKŽ – 08 in priključkom na regionalno cesto Kanal – Lig – Mišček – Neblo (šif. ods. 5703).

Namen priprave OPPN

S pripravo prostorskega akta se bo zagotovilo podlago za realizacijo planskih odločitev ter hkrati vzpostaviti pogoje za razvoj namembnosti kateri je območje namenjeno.

Namen OPPN je določiti podrobno ureditev območja, umestitev turističnih objektov, ureditev dostopa, parkiranja in komunalne infrastrukture ter zagotoviti ustrezne pogoje za gradnjo in kasnejše obratovanje turističnega kompleksa.

Z OPPN se predvideva ureditev turističnega kompleksa, ki ga sestavljajo osrednji turistično-gostinski objekt, v katerem so predvidene gostinska, turistična in spremljajoče dejavnosti, med drugim restavracija, SPA in bazen, 8 samostojnih počitniških objektov, vsak z dvema enotama (16 počitniških enot), ureditev potrebnih prometnih in parkirnih površin, ureditev vodovoda, kanalizacije, odvajanja padavinskih voda in druge komunalne infrastrukture, ter ureditev zunanjih in funkcionalnih površin in krajinska ureditev.

OPPN bo podlaga za izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov in ureditev zunanjih površin objektov, zelenih površin ter spremljajočo komunalno, energetska in prometno infrastrukturo.

Postopek

Postopek priprave OPPN za Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani je bil izveden na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) in občinskih prostorskih aktov Občine Brda.

Izhodišča za pripravo OPPN so bila izdelana novembra 2021, ter dopolnjena leta 2022, javnost pa je bila o izhodiščih seznanjena leta 2022.

V letu 2022 je bil izveden tudi okoljski postopek. Ministrstvo je novembra 2022 odločilo, da za načrtovani OPPN ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje in presoje sprejemljivosti na naravo.

Formalni postopek priprave OPPN se je začel s Sklepom o pripravi odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za »Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani« (VKŽ-01) z dne 5. 5. 2025, objavljenim v Uradnem glasilu slovenskih občin (26/2025).

Pristojnim nosilcem urejanja prostora je bil posredovan osnutek prostorskega akta, s pozivom za pripravo prvih mnenj oziroma usmeritev za načrtovanje.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN je potekala od 27. 1. do 27. 2. 2026, javna obravnava pa je bila izvedena 9. 2. 2026. V času javne razgrnitve in obravnave je bila podana ena pripomba javnosti, ki se je nanašala na: prometno ureditev in zmogljivost dostopne ceste, možnost alternativnega dostopa, vpliv gradnje na obstoječo cesto, oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda, stabilnost terena in plazovitost, faznost gradnje, ter način odvoza odpadkov.

Občina je pripravila predlog stališč do pripomb, ki jih je občinski svet obravnaval in sprejel aprila 2026. Sklep o sprejetju stališč je bil objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin (24/2026).

Izdelan je bil predlog OPPN za »Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani« (VKŽ-01) in pridobljena so bila druga mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Priloga:

Sklep o zadržanju objave Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani« (VKŽ-01).

Usklajen predlog OPPN

Povezava do gradiva usklajenega predloga OPPN za »Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani« (VKŽ-01) v elektronski obliki:

https://prostorski-akti.obcina-brda.si/akti/koz_eup_opn_vkz_01_brda.php

FINANČNE POSLEDICE:

Finančne posledice niso predvidene.

Občinskemu svetu Občine Brda se predlaga, po razpravi, v sprejem naslednji

SKLEP:

Občinski svet Občine Brda sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani«, območje VKŽ-01 (ID 4921).

Pripravil:
Mitja Skubin, občinski urbanist
s sodelovanjem
Marko Sodja, S.M. Studio d.o.o.,

Župan
Franc Mužič

OBČINA BRDA
OBČINSKI SVET

Na podlagi 18. člena Statuta Občine Brda (Ur. glasilo slovenskih občin št. 26/17, 16/18, 28/2025) je Občinski svet Občine Brda na _____ redni seji dne _____ sprejel

S K L E P

1.

Občinski svet Občine Brda sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu "Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani", območje VKŽ-01 (ID 4921).

2.

Ta sklep se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 35000-0002/2021

Datum:

ŽUPAN
Franc Mužič