

OBČINA BRDA

Trg 25. maja 2
5212 Dobrovo v Brdih

Številka: 35000-0002/2021-37

Datum: 15. 09. 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:**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 m/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, energetsko 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.

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 velja takoj.

Številka: 35000-0002/2021
Datum:

ŽUPAN
Franc Mužič