

## POVZETEK ZA JAVNOST

glede priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za  
Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani (EUP VKŽ-01)

S.M.STUDIO, projektiranje, svetovanje in  
nadzor pri gradnji objektov, d.o.o.  
Krožna pot 3, 1360 Vrhnika

Marko Sodja, mag.inž.arh., dipl.inž.grad.

Vrhnika, oktober 2024



NAROČNIK:

**SAN PETRUS d.o.o.**  
**Kolodvorska cesta 21, 6230 Postojna**  
**Občina Brda**  
**Trg 25.maja 2, 5212 Dobrovo**

PRIPRAVLJAVEC

PROSTORSKEGA AKTA:

IZDELOVALEC

PROSTORSKEGA AKTA:

**S.M.STUDIO, projektiranje, svetovanje in**  
**nadzor pri gradnji objektov, d.o.o.**  
**Krožna pot 3, 1360 Vrhnika**

NAZIV PROSTORSKEGA AKTA:

**Občinski podrobni prostorski načrt za Turistnični**  
**kompleks Vrhovlje pri Kožbani (EUP VKŽ-01)**

FAZA PROJEKTA:

ŠTEVILKA PROJEKTA:

**Osnutek, oktober 2024**  
**31/21-OPPN**

IZDELOVALEC:

**S.M.STUDIO, projektiranje, svetovanje in nadzor**  
**pri gradnji objektov, d.o.o.**  
**Krožna pot 3, 1360 Vrhnika**

DIREKTOR:

**Marko Sodja, mag.inž.arh., dipl.inž.grad.**

**S.M.2STUDIO**  
S.M. STUDIO d.o.o.  
KROŽNA POT 3, 1360 VRHNIKA

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

**Matjaž Jakše, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 11142-A**

**MATJAŽ JAKŠE**  
**univ. dipl. inž. arh.**  
**pooblaščen arhitekt,**  
**ZAPS 11142 A**

SODELOVALI:

**Marko Sodja, mag.inž.arh., dipl.inž.grad.**

DATUM:

**Vrhnika, oktober 2024**

## KAZALO

|   |                                       |   |
|---|---------------------------------------|---|
| 1 | Izhodišča in namen priprave OPPN..... | 4 |
| 2 | Postopek priprave OPPN.....           | 4 |
| 3 | Opis prostorskih ureditev.....        | 4 |
| 4 | Grafične priloge.....                 | 5 |

## **1 Izhodišča in namen priprave OPPN**

Izhodišča za pripravo OPPN za del EUP VKŽ-01 se pripravijo na podlagi 118. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17), izvedbeni prostorski akt pa na podlagi 119. člena ZUreP-2.

Pobudnik priprave in naročnik (investitor) OPPN je družba SAN PETRUS d.o.o., Kolodvorska cesta 21, 6230 Postojna, ki je lastnik zemljišč na območju urejanja z OPPN in sicer parc. št. 1504/1, 1504/2, 1505/2, 1508, 1509/2, 1510/2, 1510/3 in 1510/1 (del), vse k.o. 2277 – Mirnik.

Investicijska namera obsega izgradnjo šestnajstih pritličnih objektov z eno enoto za potrebe počitniške nastanitve in večnamenskega gostinsko-turističnega objekta s pripadajočo infrastrukturo in prometno ureditvijo.

Veljavni prostorski akt: Občinski prostorski načrt Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin št. 9/2011, z dne 15.4.2011), Odlok o spremembah in dopolnitvah Občinskega prostorskega načrta Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin 44/2017 z dne 15.9.2017) in Odlok o spremembah in dopolnitvah Občinskega prostorskega načrta Občine Brda 02 (Uradno glasilo slovenskih občin 21/2019).

Območje urejanja z OPPN predstavlja območje stavbnih zemljišč v EUP VKŽ-01, ureditvena enota: PIP\_UE - X.

## **2 Postopek priprave OPPN**

Postopek priprave določa Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21).

## **3 Opis prostorskih ureditev**

Nova poselitev se usmerja predvsem v severni del naselja, na območje z načinom urejanja OPPN. Območje je gričevnat, raven svet, na najvišjem delu deloma izravnano. Južno od območja so locirani obstoječi stanovanjski objekti in gospodarska poslopja. JV od območja stoji cerkev Sv. Andreja.

Območje je primerno osončeno, ustreznih naklonin in stabilnost, takoj ob naselju in hkrati vizualno umaknjeno. Gre za velike površine za turizem, ki nadomeščajo pomanjkanje ustreznih površin v celotni občini. Pozidava bo strnjena, s puščenimi zelenimi zaplatami ki bodo oblikovale celotno poselitveno krajino. Gozda na območju pozidave ni. Drevesna struktura po obodu območja se v celoti ohranja.

Osnovna funkcija območja je turistična, gostinski objekti in objekti za začasno bivanje. Gostinsko-turistični objekt bo svojstvene zasnove. Oblikovanje bo temeljilo na modernejših pristopih k načrtovanju z uporabo lokalno značilnih materialov in na merilih, ki določajo uporabo obnovljivih virov energije ter trajnostne arhitekture. Novogradnjo počitniških stavb bo izhajala iz lokalni tipologije z elementi moderne arhitekture, ki se praviloma izraža na vidno izpostavljeni fasadi, z nakloni streh in značilno razporeditvijo pokončnih odprtín v razmerju s fasado.

Postavitev in orientacija objektov sledi osem javnega prostora in naravni danosti terena. Dostopi objektov se uredijo z direktno z dovoznih poti (parkirišča) oziroma s peš povezav med počitniškimi objekti.

Oporne zidove se lahko gradijo samo v primeru nujne stabilizacije terena, če je tako navedeno v geomehanskem poročilu.

Južno od območja urejanja poteka obstoječi cesti – JP-520911. Na obstoječo cesto se na JV strani območja OPPN navezuje obstoječa makadamska pot. Trasa obstoječe makadamske poti v novi ureditvi predstavlja

glavni dovoz do novih parkirnih površin. Prometne površine omogočajo dostope ter dovoze za vsa vozila in parkirne površine za obiskovalce.

V osrednjem delu območja urejanja se ohranijo zelene površine. Enako na SZ in vzhodnem delu. Med gostinsko – turističnim objektom in počitniškimi objekti je predvidena površina za rekreacijo (predviden bazen) z medsebojno peš povezavo med objekti.

Vzdolž javnega prostora se uredi zasaditev iz nizkega, zimzelenega grmovja.

Odpadne vode iz objektov se bodo vodile v čistilne naprave.

Meteorne vode s streh se vodijo v ponikovalnice direktno ali preko rezervoarjev za zbiranje deževnice.

Meteorne vode s prometnih površin morajo biti pred ponikanjem očiščene v lovilcu olj.

Za oskrbo sanitarne in požarne vode novega naselja se zgradi novo vodovodno omrežje, ki poteka v cestnem telesu. Nadzemne hidrante se predvidi na robovih gozdnih zaplat oziroma rekreacijske površine.

Območje bo oskrbovano z električno energijo. Niskonapetostno omrežje se izvede z zemeljskimi kabli vzporedno z drugimi vodi GJI. Priključne omarice objektov so prostostoječe, locirane ob mejah z javnim prostorom.

Počitniško naselje se osvetljuje z ulično razsvetljavo.

Do zazidalnega območja je predviden telekomunikacijski kabel. Telekomunikacijsko omrežje se izvede s kabli v ceveh, vzporedno z drugimi vodi GJI. Glavne omarice bodo locirane na »skritih« fasadah objektov. Do vsake fasadne omarice se izvede zemeljski priključek.

#### **4 Grafične priloge**

03 – Prikaz območja OPPN

05 – Ureditvena situacija

06 – Prikaz priključkov na GJI

07 – Prikaz prometne ureditve