

Dopolnjen OSNUTEK
za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za
Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani (EUP VKŽ-01)

Identifikacijska številka: ID 4921

S.M.STUDIO, projektiranje, svetovanje in
nadzor pri gradnji objektov, d.o.o.
Robova cesta 6, 1360 Vrhnika

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

Vrhnika, december 2025



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.
Robova cesta 6, 1360 Vrhnika

NAZIV PROSTORSKEGA AKTA:

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

OBMOČJE PROSTORSKEGA AKTA:

Občina Brda, k.o. 2277 Mirnik

PREDMET PROJEKTA:

Dopolnjen OSNUTEK
za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega
načrta za del EUP VKŽ-01
Dopolnjen osnutek
31/21-OPPN

FAZA PROJEKTA:

ŠTEVILKA PROJEKTA:

IZDELOVALEC:

S.M.STUDIO, projektiranje, svetovanje in
nadzor pri gradnji objektov, d.o.o.
Robova cesta 6, 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, december 2025

KAZALO

1	PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA.....	4
2	IZJAVA ODGOVORNEGA VODJE IZDELAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA.....	5
3	ODLOK	6
I.	SPLOŠNE DOLOČBE	6
II.	OPIS PROSTORSKE UREDITVE	7
III.	UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR.....	8
IV.	ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO.....	12
V.	REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE.....	15
VI.	REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM	16
VII.	ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE.....	17
VIII.	DOPUSTNA ODSTOPANJA	17
IX.	KONČNE DOLOČBE	17

1 PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Za pripravo OPPN, smernice in mnenja k načrtovanim prostorskim ureditvam s svojega delovnega področja, na podlagi Sklepa o pripravi Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani (EUP VKŽ-01), podajo naslednji nosilci urejanja prostora:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana;
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana;
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija za vode – Sektor območja Soče, Cankarjeva ulica 62, 5000 Nova Gorica;
- Zavod RS za varstvo narave, OE Nova Gorica, Delpinova 16, 5000 Nova Gorica;
- Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana;
- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino Maistrova 10, 1000 Ljubljana;
- Elektro Primorska, d.d., Erjavčeva ulica 22, 5000 Nova Gorica;
- Telekom Slovenije d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana;
- Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica d.d., Cesta 25. junija 1b, 5000 Nova Gorica;
- Komunala Nova Gorica d.d., Cesta 25. junija 1, 5000 Nova Gorica;
- Petrol d.d., Dunajska cesta 50, 1000 Ljubljana;
- Občina Brda, Trg 25.maja 2, 5212 Dobrovo.

V postopek se lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v okviru postopka priprave ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi.

2 IZJAVA ODGOVORNEGA VODJE IZDELAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Odgovorni vodja izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta

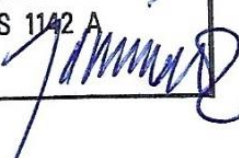
Matjaž Jakše, univ.dipl.inž.arh.

IZJAVLJAM,

da je občinski podrobni načrt izdelan v skladu s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju urejanja z OPPN oziroma se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

1

MATJAŽ JAKŠE
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščen arhitekt,
ZAPS 1142 A



31/21-OPPN

Matjaž Jakše, univ.dipl.inž.arh.

3 ODLOK

Občinski svet Občine Brda je na podlagi 129. člena v povezavi 124. členom Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) ter v skladu s Statutom Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin 26/17, 16/18 in 28/25) na ___ seji dne __. __. ____ sprejel

ODLOK o
Občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani
(EUP VKŽ-01)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(splošno)

- (1) S tem odlokom se na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta »Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani« (VKŽ-01) in Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani (v nadaljnjem besedilu: OPPN).
- (2) OPPN je izdelan v skladu z naslednjimi predpisi:
 - Zakon o urejanju prostora, ZUrep-3 (Uradni list RS, št. 199/21),
 - Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. [99/07](#), [61/17](#) – ZUreP-2 in [199/21](#) – ZUreP-3),
 - Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. [61/17](#), [72/17 – popr.](#), [65/20](#), [15/21](#) – ZDUOP in 199/21 – GZ - 1),
 - Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22),
 - Tehnična smernica TSG-V-006:2022 - Razvrščanje objektov,
 - Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Brda (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/11, 37/12 – obv. razl., 44/17, 25/18, 21/19 in 21/22; v nadaljnjem besedilu: OPN).
- (3) OPPN se nanaša na:
 - Izgradnjo turističnega objekta z restavracijo, SPA centrom, bazenom in spremljajočimi dejavnostmi;
 - Izgradnjo 9 samostojnih počitniških objektov z dvema enotama;
 - Izgradnjo potrebne infrastrukture;
 - Izgradnjo in ureditev funkcionalnih površin.
- (4) Ta odlok določa območje OPPN in temu območju arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev, načrt parcelacije, etapnost izvedbe, rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora ter dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.
- (5) Poleg določb tega odloka se pri graditvi objektov, pri spremembi namembnosti objektov in pri drugih posegih v prostor upošteva tudi predpise in druge akte, ki določajo omejitve za razvoj v prostoru in določajo javnopravne režime, na podlagi katerih je v postopku izdaje gradbenega dovoljenja treba pridobiti pogoje in soglasja. Dolžnost upoštevanja teh pravnih režimov velja tudi v primeru, kadar to ni navedeno v tem odloku.
- (6) Za vsebine, za katere v tem OPPN niso podani prostorski izvedbeni pogoji, se upoštevajo prostorski izvedbeni pogoji iz OPN.
- (7) V skladu z mnenjem Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica, št. 3563-0054/2022-2, datum 25.07.2022, ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na naravo in varovana območja.
- (8) V skladu z odločbo Ministrstva za okolje in prostor Republike Slovenije št. 35409-464/2022-2550-11 z dne 17. 11. 2022 v postopku priprave in sprejemanja OPPN Turistični kompleks Vrhovlje pri Kožbani VKŽ-

01 ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje in ni potrebno izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.

- (9) Identifikacijska števila v zbirki prostorskih aktov za ta prostorski akt je ID 4921.

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).
- Smernice ter mnenja nosilcev urejanja prostora,
- obrazložitev in utemeljitev PA,
- povzetek za javnost.

3. člen

(sestavni deli OPPN)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni del in grafični del.
- (2) Tekstualni del OPPN je vključen v ta odlok.
- (3) Grafični del vsebuje naslednje risbe:
- list 01: Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta – Namenska raba prostora, merilo 1:1000,
 - list 02.1: Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta – Prikaz GJI, merilo 1:1000,
 - list 02.2: Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta – Prikaz GJI - vodovod, merilo 1:1000,
 - list 03: Prikaz območja OPPN, merilo 1:1000,
 - list 04: Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, merilo 1:1000,
 - list 05: Ureditvena situacija, merilo 1:500,
 - list 06: Prikaz poteka priključkov na GJI, merilo 1:1125,
 - list 07: Prikaz prometne ureditve, merilo 1:500,
 - list 08: Prikaz ureditev za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, merilo 1:500,
 - list 09: Načrt parcelacije, merilo 1:500,
 - list 10: Višinska ureditev, merilo 1:350.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen

(ureditveno območje OPPN)

- (1) Ureditveno območje OPPN zajema celoten del enote urejanja prostora z oznako VKŽ-01.



- (2) Območje OPPN je v enoti urejanja prostora VKŽ-01, ureditvena enota: PIP_UE - X.
- (3) Ureditveno območje OPPN obsega skupaj 9005 m² in sicer zemljišča: št. 1504/1, 1504/2, 1505/2, 1508, 1509/2, 1510/2, 1510/3, 1510/4, 1510/5 in 1510/1 (del), 2549 (del^{nv1}), 2539 (del), vse k.o. 2277 – Mirnik
- (4) V naravi ta zemljišča predstavljajo travnike brez nasadov in obstoječe asfaltirane in makadamske poti.
- (5) Območje OPPN ni del območij z varstvenimi režimi.
- (6) Območje OPPN je prikazano na geodetskem načrtu z združeno vsebino topografskega in katastrskega načrta v grafičnem delu OPPN, List 03: "Območje OPPN", M 1:1000.

5. člen **(prostorske enote)**

- (1) Območje OPPN sestoji iz štirih gradbenih parcel – GP 01, GP 02, GP 03 in GP 04.
- (2) Vsi glavni in pomožni objekti se umeščajo na dve gradbeni parceli – GP 01 in GP 03.
- (3) Gradbene parcele so označena v grafičnem delu OPPN, List 09: Parcelacija, M 1:500.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

III.1.Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

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.
- (5) Na postavitve 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.

7. člen **(povezave s sosednjimi območji)**

- (1) Območje OPPN se s komunalno infrastrukturo povezuje na obstoječe vode GJI, ki potekajo v bližini območja OPPN.
- (2) Prikaz poteka in priključevanja objektov na GJI in javno dobro je prikazano v grafičnem delu OPPN, List 06: "Prikaz poteka in priključevanja objektov na GJI in javno dobro", M 1: 1000.

III.2.Rešitve načrtovanih objektov in površin

8. člen **(vrste dopustnih gradenj)**

- (1) V območju OPPN so dopustne gradnje, ki so:

- novogradnja (gradnja novega objekta, prizidava),
- rekonstrukcija,
- odstranitev,
- vzdrževanje objekta,
- vzdrževalna dela v javno korist ter
- sprememba namembnosti.

9. člen **(vrste dopustnih objektov)**

- (1) V območju OPPN je dopustna gradnja samo objektov, ki so navedeni v tem členu. Nazivi vrst objektov so usklajeni z uredbo oziroma tehnično smernico iz druge točke, 1. člena tega Odloka.
- (2) Pomožni objekti se v skladu s prostorskimi in gradbenimi predpisi objektov uporabljajo za namene glavnega objekta in nimajo samostojnega namena in zato njihova dopustnost ni posebej opredeljena.
- (3) Glavni objekti v območju OPPN so (CC-SI):
- 1110 Stanovanjske stavbe
 - 1211 Hotelske in podobne gostinske stavbe
 - 1212 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev
 - 1230 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
 - 12420 Garažne stavbe
 - 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (samo rezervoarji in cisterne za vodo kot enostavni objekt)
 - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
 - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo
 - 12650 Stavbe za šport
 - 12713 Stavbe za skladiščenje pridelka
 - 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe
 - 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev (samo kot enostavni objekt)
- (4) Objekti GJI v območju OPPN so (CC-SI):
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
 - 21122 Parkirišča izven vozišča
 - 2212 Daljinski (transportni) vodovodi
 - 2213 Daljinsko (hrbtenično) komunikacijsko omrežje
 - 2214 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi
 - 2222 Lokalni cevovodi
 - 2223 Cevovodi za odpadno vodo
 - 2224 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
 - 2302 Elektrarne in drugi energetske objekti: samo sončne elektrarne
 - 24110 Športna igrišča
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
 - 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev.
- (5) Vsi v tem členu navedeni objekti so dopustni pod skupnim pogojem, da so skladni z rešitvami v območju posameznih GP ali da predstavljajo smiselno dopolnitev načrtovanih prostorskih ureditev s tem OPPN, kar se utemelji s projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja.

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.

11.člen **(načrt parcelacije)**

- (1) Delitev parcel in združevanje v gradbene parcele je določena v grafičnem delu OPPN, List 09: Parcelacija, M 1:500.
- (2) Parcelne meje, ki razmejujejo gradbene parcele, potekajo smiselno skladno z obstoječimi mejami.
- (3) Odstopanje od definiranih GP in parcelnih mej vzdolž javne ceste je dopustno za potrebe gradnje GJI, s soglasjem Občine.

PNRP	Zemljišče	Naziv GP	Površina (m ²)
BT	GP 01	Površine za turizem	8150,0
BT	GP 02	Površine za turizem	359,0
BT	GP 03	Površine za turizem	269,8
BT	GP 04	Površine cest	225,9

III.3.Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

12. člen **(zasnova gradenj)**

- (1) 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.
- (2) 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 16 počitniških objektov z nastanitvenimi enotami (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.
- (3) Vsi posegi v prostor so dovoljeni na gradbenih parcelah GP01 in GP03 - grafični del OPPN, List 05: Ureditvena situacija, M 1:500.
- (4) Lokacijski pogoji za načrtovane prostorske ureditve so opredeljeni v nadaljevanju tega odloka.

13. člen **(regulacijske črte)**

- (1) V območju OPPN so opredeljene regulacijske črte - gradbene linije (v nadaljnjem besedilu: GL)
- (2) GL določa črto, ki jo vse etaže nad terenom ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča pri čemer lahko čez GL segajo:
- Velja za turistični objekt:

- napušči, konzolni nadstreški, podesti in podobno (npr. konstrukcijski elementi balkonov drugih nadzemnih etaž), ki so od parcelne meje oddaljeni najmanj 4,0m;
- Velja za počitniške objekte:
 - Objekti GL ne smejo presegati z nobenim delom objekta;
- tehnološka oprema oz. naprave (samo zunanje enote naprav na OVE za ogrevanje ali hlajenje), ki pa morajo biti od sosednjih zemljišč odmaknjene najmanj 2,0 m. Tehnološka oprema in naprave morajo biti locirane in orientirane tako, da izpolnjujejo določila, ki veljajo za III.stopnjo varovanja pred hrupom, da s svojim zračnim ali toplotnim tokom na motijo sosednjih parcel ter da ne vplivajo na bistvene lastnosti v odnosu do sosednjih parcel.
- (3) Izven območja GL se lahko gradijo podporne konstrukcije (CC-SI: 24205), dostopne poti in parkirišča.
- (4) Območje OPPN je locirano severno od obstoječe pozidave. Vpliva na minimalno osončenost obstoječe pozidave ni.

14. člen **(etažnost in višine objektov)**

- (1) Arhitekturno oblikovanje v ureditveni enoti s svojstvenim oblikovanjem je svobodno – svojstveno. Za ureditveno enoto s svojstvenim oblikovanjem (x), ne veljajo skupna merila in pogoji za oblikovanje objektov in posegov v prostor.
- (2) Pri določanju višine objektov je potrebno, poleg predpisanih dopustnih višin za posamezne vrste objektov, upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja, dela naselja oz. zaselka tako, da novi objekti po višini ne odstopajo iz celotne podobe naselja, dela naselja oz. zaselka.
- (3) Objekti so lahko podkleteni z eno ali več kletnimi etažami – oznaka (K). Klet je etaža katere vsaj ena obodna stena je v celoti vkopana.
- (4) Površina kleti je lahko večja od zazidane površine pritličja stavbe.
- (5) Etažnost gostinskega objekta znaša največ $(K) + P + 2$, tri polne etaže.
- (6) Najvišja točka gostinskega objekta, merjeno od urejenega tlaka najnižje etaže nad terenom znaša največ 13,0m.
- (7) Etažnost počitniških objektov znaša največ $(K) + P$, kjer je klet z dveh strani vkopana. Nad nivojem pritličja se lahko znotraj oboda BTP pritličja uredijo galerije kot dvoetažni del stavbe. BTP galerija znaša največ 50% BTP pritličja.
- (8) Višina najvišje točke počitniških objektov, merjeno od urejene kote etaže na terenu do slemena, lahko znaša največ 7,5m.
- (9) Višina pomožnih objektov (CC-SI: 12745):
 - P, največja višina spodnjega venca ali kapi 2,7 m.

15. člen **(strehe)**

- (1) Streha gostinskega objekta je lahko ravna oziroma enokapna v naklonu med 2 in 10 stopinj. Lahko je tudi dvokapna oziroma večkapna, sestavljena nad osnovnim tlorisom z naklonom med 18 in 25 stopinj. V zadnjem primeru mora biti pokrita v opečnim korcem.
- (2) Na strehi gostinskega objekta je dovoljena sončna elektrarna. Fotovoltaični paneli morajo biti nameščeni tako, da bodo skriti za atiko strehe in s stališča opazovalca ne bodo vidni.
- (3) Kritina mora biti neodsevna.
- (4) Streha počitniških objektov je lahko dvokapna, enokapna ali sestavljena, z naklonom med 18 in 25 stopinj, pokrita s korcem, opečne barve.
- (5) Frčade in strešni čopi niso dovoljeni.
- (6) Streha pomožnih objektov je lahko dvokapna z naklonom med 18 in 25 stopinj, pokrita s korcem, opečne barve ali ravna. Višina spodnjega venca ali kapi 2,7 m.

16. člen
(oblikovanje fasad)

- (1) Najdaljša fasada je vzporedna z najvišjim slemenom.
- (2) Višina fasade gostinskega objekta je pogojena z etažnostjo in etažno višino glede na njeno namembnost. Največja višina fasade počitniških objektov na nižji strani strešnega venca znaša največ 3,5 m.
- (3) Dopustne barve fasad so svetli zemeljski toni pastelnih barv. Fasade so lahko obložene s kamnom. Obvezna je uporaba kamnin v barvi tradicionalnih, lokalnih kamnitih zidov. Največ 40% fasade je lahko v vidnem betonu oziroma obložene z lesom.
- (4) Barve fasade se določijo v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve in proizvajalca ali RGB vrednosti). Barve se lahko določijo tudi z navedbo razpona barvnih odtenkov.
- (5) Pogoj glede barv fasad ne velja za fasade iz vidnega naravnega kamna ali nebarvanega lesa.
- (6) Fasade počitniških stavb so praviloma ometane. Posamezni volumni ali celotna fasada je lahko obložena z naravnim kamnom.
- (7) Vidna opeka ni dopustna.

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 sosedu do višine 1 m nad terenom.
- (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.

IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**18. člen**
(splošno)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura se gradi sočasno. Ta določba ne velja za priključni vod od obstoječega omrežja gospodarske javne infrastrukture do območja gospodarske javne infrastrukture in za priključne vode od območja gospodarske javne infrastrukture do mesta priključka za posamezni objekt. Območje gospodarske javne infrastrukture je prikazano na listu 06: Prikaz poteka priključkov na GJI, merilo 1:1125.
- (2) Gospodarska javna infrastruktura se mora izvesti čim bližje parcelnim mejam.
- (3) Stik med gospodarsko javno infrastrukturo in zasebnim priključkom se mora izvesti na mestu, ki je dostopen upravljavcu infrastrukture.

- (4) Napeljave gospodarske javne infrastrukture, vključno z zasebnimi priključnimi vodi izven stavb, so podzemne.
- (5) Obstoječa gospodarska javna infrastruktura se odstrani in po potrebi nadomesti s podzemno izvedbo v območju gospodarske javne infrastrukture.
- (6) Gospodarska javna infrastruktura in posegi v njene varovalne pasove se načrtujejo v skladu s smernicami in projektnimi pogoji upravljavca.
- (7) Križanja gospodarske javne infrastrukture se izvedejo v ustreznih horizontalnih in vertikalnih odmikih.
- (8) Novi javni infrastrukturni vodi se geodetsko posnamejo. Digitalni posnetek infrastrukture se dostavi upravljavcu infrastrukturnega voda.
- (9) Priključevanje na infrastrukturo in prečkanje vodov preko lokalne ceste se lahko izvede s prekopom ceste in ustrezno sanacijo vozišča, ki mora zajemati območje vseh posegov v celotni širini vozišča v dolžini 15 – 20 m.

19.člen (promet)

- (1) Dovoz do območja OPPN se izvede s priključkom na južni strani na obstoječo javno pot JP 520911. Dovozi do parkirnih površin so prikazani na listu 07: Prometna ureditev.
- (2) Priključek na javno pot JP 520911 se uredi v skladu z veljavno zakonodajo o urejanju cestnih priključkov..
- (3) V območju OPPN se izvede dovozna cesta do skupnih parkirnih površin na JZ in SV strani gostinskega objekta.
- (4) V območju je dovoljen motorni promet samo z osebnimi in kombiniranimi vozili ter motorji. Tovorna vozila so dopustna samo za intervencijo in gradnjo. Dopuščen je tudi prevoz s kmetijskimi vozili.
- (5) Potrebno število parkirnih mest za obiskovalce in uporabnike je treba praviloma urediti znotraj gradbene parcele GP 01. Vozila se na javno cestno omrežje priključujejo čelno.
- (6) Dostop do GP 02 je omogočen preko skupne dovozne poti na južni strani.
- (7) Zagotovi se varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu.
- (8) Zagotovi se opremljenost s prometno signalizacijo in opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa.
- (9) Načrtovanje prometnih površin mora biti usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve.

20.člen (parkirne površine)

- (1) Parkirna mesta se zagotovi na območju OPPN.
- (2) Parkirne površine so razdeljene na dve ločeni parkirišči.
- (3) Predvidenih je 50 parkirišč za osebne avtomobile, od tega 4 za potrebe funkcionalno oviranih oseb in 10 parkirišč za enosledna vozila.

Izračun:

- 1PM na eno nastanitveno enoto: 18 počitniških enot z 2-6 ležišči → 18PM in
- 1PM na 4 sedeže: 30PM x 4 = 120 sedežev ali
- 1PM na eno nastanitveno enoto oz. na 2-6 ležišč v gostinskem-nastanitvenem objektu z zmogljivostjo do 20 nastanitvenih enot: 20PM in 10PM rezerve za dnevne obiskovalce.

21.člen (vodovod)

- (1) Območje se opremi z vodovodnim omrežjem priključenim na obstoječi javni vodovod, ki poteka vzdolž javne ceste na južni strani. Priključek na javni vodovod in morebitna potrebna rekonstrukcija javnega vodovoda se izvede v skladu pogoji upravljavca vodovoda.
- (2) Izvede se notranje vodovodno omrežje do vseh porabnikov.

- (3) Faznost gradnje je dovoljena. V primeru fazne izvedbe vodovodnega omrežja se mora preprečiti mrtve rokave javnega vodovoda.
- (4) Pri projektiranju vodovodnega omrežja je treba izračunati predvideno potrebo območja OPPN po pitni vodi in dimenzionirati sekundarni vodovod.

22.člen

(odvodnjavanje)

- (1) Vse stavbe morajo imeti urejeno dreniranje zalednih voda.
- (2) Odpadne padavinske in drenažne vode z zasebnih površin se ponika v območju gradbene parcele GP 01.
- (3) Padavinske vode z utrjenih površin gradbene parcele je treba prestrezati tako, da ne prehajajo po površini na sosednja zemljišča.
- (4) Prečiščene odpadne vode iz čistilne naprave, čiste padavinske vode iz objekta in drenaž se ponika.
- (5) Padavinske vode s parkirnih površin je potrebno pred ponikanjem očistiti v primernemu lovilcu olj.
- (6) Ponikalni objekt mora biti primerno oddaljen od temeljev stavb. Določitev ponikalnih sposobnosti je potrebno v dokumentaciji DGD računsko dokazati oziroma izvesti ponikalne poskuse.
- (7) Priporočljivo je zbiranje padavinske vode za ponovno uporabo (zalivanje, sanitarno vodo).
- (8) Območje se opremi z individualno čistilno napravo za gostinskih objekt in z individualnimi malimi biološkimi čistilnimi napravami za skupino štirih počitniških objektov. Ustrezno prečiščene odpadne vode se ponika v območju gradbene parcele objekta.
- (9) Priključke odpadnih komunalnih voda na javni kanalizacijski sistem je treba zagotoviti takoj, ko je to mogoče.
- (10) Vsi povezovalni vodi in objekti za odpadno komunalno vodo morajo biti ustrezno tesnjeni.
- (11) Treba je upoštevati geološko-geomehanske in hidrološke razmere za ponikanje prečiščenih odpadnih in padavinskih voda.

23.člen

(komunalni odpadki)

- (1) Komunalne odpadke se zbira v ekološkem otoku namenjenemu predvideni pozidavi. Ta se nahaja v skrajnem JZ vogalu gradbene parcele GP 01.
- (2) Ekološki otok se ustrezno ogradi in zagotovi utrjena tla.
- (3) Ekološki otok se uredi tako, da ne bo oviral preglednosti individualnega cestnega priključka in bo dostopen uporabnikom kompleksa.

24.člen

(elektroenergetika)

- (1) Območje OPPN se opremi z nizkonapetostnim elektroenergetskim omrežjem, ki se priključi na obstoječo elektroenergetsko omrežje. Elektroenergetski vodi se izvedejo v podzemni cevni kanalizaciji.
- (2) Distribucijska elektroenergetska infrastruktura se lahko gradi do meje sosednjih zemljišč tudi brez soglasja sosedu.
- (3) Obstoječi elektroenergetski vod se opusti in nadomesti z novo kabelsko povezavo, ki se umesti v območje gospodarske javne infrastrukture.
- (4) Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je treba vrisati v situacijo komunalnih vodov. Pred začetkom projektiranja si mora projektant pridobiti geodetski posnetek elektroenergetskih vodov na območju predvidene gradnje objektov.
- (5) Za izgradnjo elektroenergetskih naprav je treba izdelati strokovne podlage in idejne rešitve napajanja območja OPPN v katerih bo obdelano napajanje predvidenih objektov območja OPPN in predstavitev obstoječih elektroenergetskih vodov v območju.

25.člen
(elektronske komunikacije)

- (1) Območje se opremi z elektronskim komunikacijskim omrežjem, ki se priključi na obstoječe omrežje na južni strani območja OPPN. Omrežje se izvede v podzemni cevni kanalizaciji.

26.člen
(javna razsvetljava)

- (1) Površine ceste se lahko opremi s cestno razsvetljavo.
- (2) Prepovedano je osvetljevanje nočnega neba s svetlobnimi reflektorji, usmerjenimi v nebo oziroma usmerjenimi tako, da del svetlobnega snopa osvetljuje nebo. Dopustna je vgradnja izključno takšnih svetilk zunanje razsvetljave, ki imajo snop svetlobe usmerjen izključno na talno površino oziroma površino objektov, tako da svetloba iz vgrajene svetilke neposredno ne osvetljuje neba. To določilo ne velja za svetilke, ki se napajajo s fotovoltaičnimi celicami vgrajenimi v svetilko.
- (3) Pri osvetljevanju stavb in odprtih površin se upošteva ukrepe za zmanjševanje emisij svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (4) Za interno osvetlitev zunanjih površin se uporabljajo svetila, ki ne oddajajo ultravijolične svetlobe.
- (5) Interna osvetlitev zunanjih površin se načrtuje tako, da je mogoče določeno število svetil, ki niso vedno potrebna, ločeno izklopiti. V nočnem času ostane prižgano minimalno število luči, kolikor še dopuščajo varnostni razlogi.

27.člen
(plinovodno omrežje)

- (1) Območje se lahko opremi s plinovodnim omrežjem.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE**28.člen**
(vplivi na okolje)

S transportnih in gradbenih površin ter deponij gradbenih materialov v času gradnje je treba preprečiti emisije prahu, tekočin, odpadne embalaže in gradbenih materialov.

29.člen
(varstvo narave)

- (1) Odstranjevanje lesne zarasti se izvaja v času od 1. avgusta do 1. marca.
- (2) Za zunanje osvetljevanje naj se uporabljajo svetilke z barvnim spektrom do 3000 K.
- (3) Pri načrtovanju zunanje ureditve okolice hiš naj se načrtuje urejanje z avtohtono vegetacijo.
- (4) V primeru, da se med zemeljskimi deli odkrije potencialna geološka naravna vrednota (minerali, fosili, tektonske strukture) ali podzemna geomorfološka naravna vrednota (jame, brezna), je treba začasno zaustaviti dela, najdbo zaščititi in o najdbi nemudoma obvestiti organizacijo pristojno za ohranjanje narave.

30.člen
(varstvo voda)

- (1) Posegi v prostor ne smejo poslabševati stanja voda, morajo omogočati varstvo pred škodljivim delovanjem voda, morajo ohranяти naravne procese, naravno ravnovesje vodnih in obvodnih

ekosistemov.

- (2) Vsi objekti in naprave morajo biti načrtovani na način, da bodo zagotovljeni vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na vodni režim in stanje podzemnih voda zaščenega območja vodnih virov.

31.člen **(varstvo zraka)**

- (1) Kurjenje na prostem, razen za pripravo hrane, ni dopustno.
(2) Zasnova in uporaba objektov mora zagotavljati ustrezno kakovost zraka v bivalnih prostorih.

32.člen **(varstvo pred hrupom)**

V območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 - ZVO-2).

33.člen **(varstvo tal)**

- (1) Posegi v tla se izvedejo tako, da se prizadene čim manjša površina tal. Začasne prometne in gradbene površine se uporabi infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Pri gradnji se uporabijo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, ter le materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Treba je predvideti nujne ukrepe za odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo škodljive snovi.
(2) V času gradnje mora biti gradbišče omejeno na zemljišče, na katerem ima investitor pravico poseganja.
(3) V času gradnje se določi območje gibanja motornih vozil in strojev ter prepove manipulacijo na ostalih površinah.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

34.člen **(požarna varnost)**

- (1) Stavbe morajo biti projektirane, grajene in vzdrževane tako, da njihova konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov.
(2) V območju se ne načrtujejo objekti, namenjeni poslovni ali storitveni dejavnosti, ki bi lahko pomenili povečana požarna tveganja.
(3) Pri gradnji in vzdrževanju je treba upoštevati pasivne in aktivne ukrepe varstva pred požarom. V OPPN so upoštevani ukrepi varstva pred požarom. Zagotovljeni so pogoji za varen umik ljudi in premoženja iz objektov, kar zagotavlja zadostno število ustrezno razmeščenih izhodov, ki vodijo do zunanjih evakuacijskih poti in na predvidena zunanja zbirna mesta, ki niso v coni nevarnosti. Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so za celoten kompleks zagotovljene z ustreznimi dostopi, zadostno nosilnostjo vozišč in ustreznim režimom prometa, širino poti, uvozno izvoznimi radiji na uvozih do objektov in možnost obračanja intervencijskih vozil na koncu poti.
(4) Zagotoviti je treba odklik od meje parcel in med objekti oziroma izvesti potrebno protipožarno ločitev.
(5) Voda za gašenje se zagotavlja iz hidrantov na javnem vodovodnem omrežju.

35.člen
(naravne in druge nesreče)

- (1) Konstruktivna zasnova objektov mora biti izvedena protipotresno varno za projektni pospešek tal 0,25 g (povratna doba 475 let).
- (2) Zasnova objektov mora upoštevati geološko-geomehansko stanje terena.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**36.člen**
(etapnost)

- (1) Pred začetkom posegov v območju OPPN je treba izvesti določitev koridorjev gospodarske javne infrastrukture.
- (2) Gradbena dovoljenja za vse posege se lahko pridobivajo istočasno. Izdaja uporabnega dovoljenja oziroma uporaba objektov pred izdajo uporabnega dovoljenja za gospodarsko javno infrastrukturo (komunalna oprema) ni mogoča. Komunalna oprema mora vključevati vsaj vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in cesto.
- (3) Gradnja objektov se lahko izvaja etapno. Etapnost se smiselno določi glede na način priključevanja na GJI oziroma glede na način odvajanja odpadnih in padavinskih voda.

VIII. DOPUSTNA Odstopanja**37.člen**
(odstopanja)

- (1) Dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev so določena pri posameznih vsebinah v tem odloku.
- (2) Dopustne so spremembe zasnove gospodarske infrastrukture ter priključkov zaradi zagotavljanja ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora, pod pogojem, da z načrtovanimi spremembami soglašajo upravljavci posameznih omrežij.
- (3) Ureditve na GP 02 in GP 04 se, po sprejetju OPPN, izvajajo v skladu z določili OPN in sicer:
 - ureditve na GP 02 se urejajo v skladu z določili za namensko rabo K1,
 - ureditve na GP 04 se urejajo v skladu z določili za namensko rabo PC.

IX. KONČNE DOLOČBE**38.člen**
(veljavnost)

V primeru, da se prostorski izvedbeni pogoj v tem OPPN razlikuje od prostorskega izvedbenega pogoja v OPN, velja prostorski izvedbeni pogoj iz OPPN.

39.člen
(vpogled)

OPPN je na vpogled na Občini Brda in Upravni enoti Nova Gorica.

40.člen
(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka: ???????

Datum: ?????

Franc Mužič, l.r.
ŽUPAN