



**OBČINA  
MORAVSKE TOPLICE**

Predlog

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
ZA DEL EUP SV 1 - TURISTIČNO NASELJE**

Murska Sobota, marec 2024

Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP SV 1 - turistično naselje


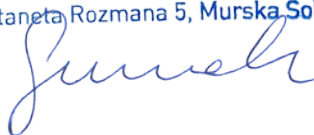
Številka: OPPN-1/22

Identifikacijska številka prostorskega akta: 3329

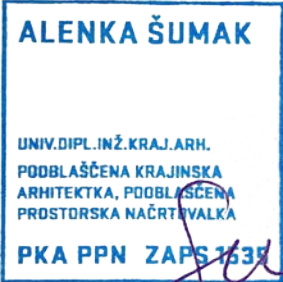

Investitor: **ELproing, d. o. o.**  
Markišavska ulica 4  
9000 Murska Sobota

Pripravljavec: **Občina Moravske Toplice**  
Kranjčeva ulica 3  
9226 Moravske Toplice

Izdelovalec: **ZEU družba za načrtovanje in inženiring d. o. o.**  
Ulica Staneta Rozmana 5  
9000 Murska Sobota

Žig podjetja in podpis odgovorne osebe: **Alenka ŠUMAK, direktorica**  
 **ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o.**  
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota  


Odgovorni vodja izdelave: **Alenka ŠUMAK, univ. dipl. inž. kraj. arh.**

Identifikacijska številka in podpis: PKA PPN ZAPS 1535  
  
UNIV. DIPL. INŽ. KRAJ. ARH.  
PODBLAŠČENA KRAJINSKA  
ARHITEKTA, PODBLAŠČENA  
PROSTORSKA NAČRTOVALKA  
PKA PPN ZAPS 1535  


Sodelavci: Klavdija VNUK, mag inž. arh.  
Daša ROGELJ, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Datum: Marec 2024

## VSEBINA:

### A - ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU

1. Uvodne določbe.....	1
2. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta.....	2
3. Prostorska ureditev, ki se načrtuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom .....	3
4. Umestitev načrtovane ureditve v prostor .....	3
4.1. Vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji .....	3
4.2. Rešitve načrtovanih objektov in površin .....	4
4.3. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo .....	4
5. Pogoji in merila za parcelacijo.....	8
6. Priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro ....	8
7. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine.....	12
8. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave in zdravja ljudi .....	12
9. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom .....	18
10. Drugi pogoji in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta.....	19
11. Etapnost izvedbe prostorske ureditve .....	19
12. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev.....	19
13. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta .....	20
13. Končna določila.....	20

### B - GRAFIČNI PRIKAZI

1. Izsek iz grafičnega dela OPN s prikazom lege prostorske ureditve	M 1 : 1500
2. Prikaz območja OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M 1 : 500
3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji – širša situacija	M 1 : 10000
4. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji – ožja situacija	M 1 : 500
5. Ureditvena situacija	M 1 : 500
6. Zazidalna situacija z načrtom parcelacije	M 1 : 500
7. Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture z novo ureditvijo	M 1 : 500
8. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,	M 1 : 500

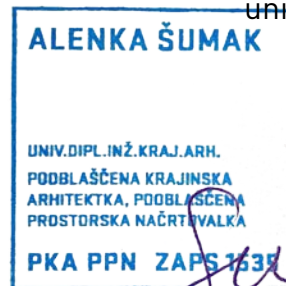
## IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

V skladu s 16. členom Pravilnika 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) izjavljam, da je Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP SV1 – turistično naselje izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Odgovorni prostorski načrtovalec:

**Alenka Šumak**

univ. dipl. inž. kraj. arh.



Osebni žig in podpis:







## TEKSTUALNI DEL



## GRAFIČNI DEL



SPREMLJAJOČE GRADIVO

## POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI

## PRIKAZ STANJA PROSTORA

## STROKOVNE PODLAGE, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

## MNENJE O OBVEZNOSTI IZVEDBE PRESOJE SPREJEMLJIVOSTI NA VAROVANA OBMOČJA

## MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA



## ELABORAT EKONOMIKE

## OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

## POVZETEK ZA JAVNOST

Na podlagi 129. člena v povezavi z 124. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) ter 16. člena Statuta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 35/14, 21/15 in 25/17) je Občinski svet Občine Moravske Toplice na \_\_. seji dne \_\_. \_\_\_\_ 2024 sprejel

## ODLOK

### o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del EUP SV 1 - turistično naselje

#### 1. UVODNE DOLOČBE

##### 1. člen

(predmet in podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP SV 1 – turistično naselje, identifikacijska številka 3329 (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelal ZEU, družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o. iz Murske Sobote, pod številko OPPN-1/22.

(2) Podlaga za izdelavo OPPN je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/17, 108/21, 184/21) (v nadaljnjem besedilu: OPN).

##### 2. člen

(vsebina Občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Tekstualni del OPPN načrta vsebuje besedilo odloka in sicer:

- območje OPPN,
- prostorska ureditev, ki se načrtuje z OPPN,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor,
- pogoji in merila za parcelacijo in vplivno območje,
- priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanje narave in zdravja ljudi,
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
- usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN,
- končna določila.

(3) Grafični del OPPN vsebuje naslednje grafične prikaze:

- Izsek iz grafičnega dela OPN s prikazom lege prostorske ureditve M 1 : 1500

- Prikaz območja OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M 1 : 500
  - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji – širša situacija M 1 : 10000
  - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji – ožja situacija M 1 : 500
  - Ureditvena situacija M 1 : 500
  - Zazidalna situacija z načrtom parcelacije M 1 : 500
  - Prikaz predvidene gospodarske javne infrastrukture M 1 : 500
  - Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1 : 500
- (4) Spremljajoče gradivo občinskega podrobnega prostorskega načrta je:
- poročilo o sodelovanju z javnostjo,
  - prikaz stanja prostora,
  - strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta,
  - mnenja nosilcev urejanja prostora,
  - mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja,
  - elaborat ekonomike,
  - obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta,
  - povzetek za javnost.

## 2. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

### 3. člen

#### (območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) Ureditveno območje zajema stavbna zemljišča, ki ležijo v naselju Suhi Vrh. Območje OPPN zajema glede na OPN enoto urejanja prostora SV 1 z oznako podrobnejše namenske rabe SK (površine podeželskega naselja).

(2) Območje OPPN obsega površino v izmeri 5.662 m<sup>2</sup> oziroma 0,57 ha in zajema zemljišča s parcelnimi številkami 214, 215/2 in 216/2, vse k. o. Suhi Vrh. Po dejanski rabi je območje pretežno opredeljeno kot ostala nekmetijska zemljišča in sicer kot pozidana in sorodna zemljišča s šifro rabe 3000 (69,95 %). Ostali del območja OPPN se po dejanski rabi uporablja v kmetijske namene in sicer kot njive s šifro rabe 1100 (0,9 %), ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak s šifro rabe 1222 (29,14 %) ter trajni travnik s šifro rabe 1300 (0,01 %).

(3) Območje OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju (EPO) v območju Goričko (identifikacijska številka 41300), v območju Nature 2000 v območju Goričko (posebno ohranitveno območje (POO) - številka območja SI3000221 in posebno območje varstva (POV) - številka območja SI5000009) in v zavarovanem območju narave znotraj območja Krajinski park Goričko (številka območja 3913).

(4) Območje OPPN se glede ogroženih območij nahaja na erozijskem območju znotraj območja običajnih zaščitnih ukrepov in na plazljivem območju, kjer obstaja verjetnost pojavljanja plazov. Po podatki opozorilne karte poplav je območje OPPN na območju poplavljanja – zelo redke poplave pluvialnega tipa.

(5) Območje predvidenega OPPN je dostopno preko lokalne ceste LC – 265081 (Tešanovci–Gornji Moravci), ki poteka ob zahodni meji OPPN.

(6) Na podlagi analize stanja gospodarske javne infrastrukture je na območju OPPN že obstoječa telekomunikacijska infrastruktura, elektroenergetska infrastruktura in vodovodni priključek. Kanalizacijsko omrežje v delu naselja kjer je predviden OPPN ni zgrajeno.

### **3. PROSTORSKA UREDITEV, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM**

#### **4. člen (načrtovana prostorska ureditev)**

Z OPPN se načrtuje:

- gradnja nestanovanjskih stavb s pomožnimi in pripadajočimi objekti,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov s spremljajočimi objekti in napravami (prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura),
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine),
- drugi gradbeni posegi.

### **4. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

#### **4.1. VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI**

#### **5. člen (vplivi in povezave prostorske ureditve s sosodnjimi območji)**

- (1) Območje OPPN zajema stavbna zemljišča, ki ležijo v naselju Suhi Vrh.
- (2) Območje na zahodni strani meji in je dostopno z lokalne ceste LC 265081 (Tešanovci-Gornji Moravci). Na vzhodnem robu območja OPPN poteka nekategorizirana poljska pot.
- (3) Ob cesti območje na severnem in južnem robu meji na stavbna zemljišča z oznako namenske rabe SK, na vzhodnem delu pa na kmetijska zemljišča z oznako namenske rabe K2.
- (4) Območje OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju (EPO) v območju Goričko (identifikacijska številka 41300), v območju Nature 2000 v območju Goričko (posebno ohranitveno območje (POO) - številka območja SI3000221 in posebno območje varstva (POV) - številka območja SI5000009), v območju zavarovane narave znotraj območja Krajinski park Goričko (številka območja 3913) ter v erozijsko ogroženem območju znotraj območja običajnih zaščitnih ukrepov in v plazljivih območjih. Na območju OPPN se nahajajo tudi območja ekstenzivnih sadovnjakov.
- (5) Gradnja novih infrastrukturnih vodov, razen priključkov, na območju ni predvidena, zato tovrstnih povezav ali vplivov na sosednje enote urejanja ne bo.
- (6) Ureditev območja ima lahko vpliv na podobo naselja, ki pa je ob ustreznem oblikovanju objektov in zasaditvi območja lahko tudi pozitivna.
- (7) Predvidena gradnja v območju urejanja, ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev, ne bo imela negativnih vplivov na obstoječo rabo prostora v okolici in ne bo predstavljala bistvene obremenitve na prometno infrastrukturo.
- (8) Velikost posega v prostor in njegova umeščenost ni moteča za sosednje enote urejanja prostora. Vsi ostali vplivi (varstvo pred požarom, zdravstveni vidik, varnost pri uporabi) in povezave s sosodnjimi enotami urejanja bodo v skladu s predpisanimi normativi.

## 4.2. REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

### 6. člen

#### (rešitve načrtovanih objektov in površin)

(1) Načrtovane objekte in površine se oblikuje ter umešča v prostor na podlagi začrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo OPPN, ki omogočajo fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in premišljeno umeščanje v prostor.

(2) Rešitve načrtovanih objektov in površin so lahko tudi drugačne, v kolikor so v skladu z določbami glede pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo tega odloka.

## 4.3. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

### 7. člen

#### (vrste dejavnosti)

(1) Na območju OPPN je dovoljena turistična oziroma gostinska dejavnost. Dopusna je tudi trgovska dejavnost.

(2) Območje OPPN je razdeljeno na dve ureditveni enoti:

- UE-1: Območje glavne gostinske stavbe in skupnih odprtih in zelenih površin, ki predstavlja osrednji skupni del območja, namenjen gradnji gostinske stavbe, ureditvi skupnega parkirišča ter skupnih zelenih in odprtih površin. Dopusna je tudi trgovska dejavnost. Zelene rekreacijske površine so namenjene gradnji bazena za kopanje ali drugih odprtih zelenih površin (npr. otroško igrišče) s pripadajočimi objekti.
- UE-2: Območje nastanitvenih objektov, ki je namenjeno gradnji drugih gostinskih objektov za kratkotrajno nastanitev – 9 objektov.

### 8. člen

#### (vrste gradenj)

Na območju OPPN so dovoljene naslednje izvedbe gradbenih in drugih del na vseh vrstah objektov:

- sanacija in priprava zemljišča,
- gradnja novih objektov (novozgrajen objekt, prizidava),
- rekonstrukcije objektov (rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija),
- odstranitve objektov ali njihovih delov,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov v okviru opredeljenih dejavnosti v OPPN,
- legalizacija objekta,
- vzdrževalna dela na objektih in vzdrževalna dela v javno korist.

## 9. člen (vrste objektov glede na namen)

(1) V skladu s predpisom o razvrščanju objektov je na območju OPPN dovoljena gradnja objektov s pripadajočimi in pomožnimi objekti glede na namen:

- 12 Nestanovanjske stavbe:
  - 121 gostinske stavbe:
    - 1211 hotelske in podobne gostinske stavbe:
      - 12111 hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (razen hoteli in moteli)
      - 12112 gostilne, restavracije in točilnice;
    - 1212 druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev:
      - 12121 druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev;
  - 123 trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti:
    - 1230 trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti:
      - 12301 trgovske stavbe – in sicer samo samostojne prodajalne in butiki, prodajne galerije;
      - 12304 stavbe za storitvene dejavnosti – le stavbe za pripravo hrane (catering)
  - 124 stavbe za promet in izvajanje komunikacij:
    - 12420 garažne stavbe;
  - 127 druge nestanovanjske stavbe:
    - 1271 nestanovanjske kmetijske stavbe, le za namene turistične dejavnosti
    - 1274 druge stavbe, ki niso uvrščene drugje:
      - 12744 sanitarije,
      - 12745 stavbe za funkcionalno dopolnitev,
      - 12746 druge stavbe, ki niso uvrščene drugje;
- 21 Objekti prometne infrastrukture:
  - 211 ceste:
    - 2112 lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (razen bazne postaje in telekomunikacijski stolpi);
- 24 Drugi gradbeni inženirski objekti:
  - 2411 športna igrišča:
    - 24110 športna igrišča;
  - 2412 drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas:
    - 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas;
  - 2420 drugi gradbeni inženirski objekti:
    - 24205 objekti za preprečitev zdrs in ograditve,
    - 24208 drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(2) Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste pomožnih in pripadajočih objektov:

- vsi pomožni in pripadajoči objekti, ki so skladni z osnovno dejavnostjo območja in funkcionalno dopolnjujejo glavni objekt.



## **10. člen**

### **(splošni pogoji glede oblikovanja objektov)**

(1) Zagotovi se sodobno arhitekturno in krajinsko-arhitekturno oblikovanje stavb in drugih objektov ter ureditev na celotnem območju turističnega naselja, tako da se ustvari oblikovno in funkcionalno skladna celota.

(2) Tlorisna oblika objektov je pravokotna ali na osnovi pravokotnega tlorisa sestavljena. Glavni objekt ob cesti mora biti oblikovan v skladu z arhitekturno tipologijo območja.

(3) Na novogradnjah so dopustne odprte in zaprte lože (balkoni so prepovedani).

(4) Najmanjši odmik stavb od sosednje parcelne meje je 2,0 m. Manjši odmik je dopusten ob soglasju lastnika ali upravljavca sosednje parcele ter ob upoštevanju predpisov o varstvu pred požarom.

(5) Dovoljene so svetle, pastelne barve fasad. Uporaba signalnih, kričečih in fluorescentnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče, izstopajo in so neavtohtone (npr. citronsko rumena, živo rdeča, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra) ni dopustna. Barva fasade naj bo skladna z barvo stavbnega pohištva. Dovolj se delna obdelava fasad z lesom, opeko ali s kamnom. Pripadajoči objekti morajo biti glede barv in uporabe materialov, oblikovani skladno z glavnim objektom.

(6) Pomožne in pripadajoče objekte se lahko v prostor umesti poljubno. Minimalni odmik je 2,0 m (najbolj izpostavljeni del objekta) od parcelne meje sosednjega zemljišča. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča lahko tudi manj, razen na mejo, ki meji na dostopno cesto. Minimalni odmik od javne občinske ceste ali poti je 4,0 m, lahko je manjši, če je gradbena linija obstoječih objektov ob cesti bližje od navedenih odmkov in če s tem soglašja upravljavec ceste. Glede na predpis o razvrščanju objektov morajo izpolnjevati merila za nezahteven ali enostaven objekt. Ograja mora biti postavljena znotraj parcele ali na parcelno mejo, če se tako sporazumeta oba sosedja. Ograje ob cestnih uvozi, priključkih in ob drugih prometnih površinah se postavi tako, da omogočajo preglednost in ne ovirajo prometa po javni cesti. Bele plastične ograje in okrasne betonske so prepovedane. Minimalni odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov morajo biti usklajeni z režimi nosilcev urejanja prostora.

(7) Višina ograje ob javnih cestah in dovozih ne sme presegati višine 1,20 m, višja je lahko v notranjosti parcele (do 1,60 m).

## **11. člen**

### **(splošni pogoji glede ureditev in oblikovanje zunanjih površin)**

(1) Okolico objektov se uredi glede na funkcijo objekta. Možno je delno nasutje terena na parceli ob pogoju, da je na taki parceli urejen odvod padavinske vode, s čimer se prepreči zamakanje sosednjih zemljišč. Gradbene inženirske objekte (cevovode, komunikacijska omrežja in elektroenergetske vode) se izvede podzemno.

(2) Obstoječa sadna drevesa izven površin za razvoj stavbe se ohranjajo, oziroma nadomestijo z avtohtonimi starimi sortami sadnega drevja. Ostale zasaditve (žive meje, okrasne zasaditve in podobno) se izvajajo z uporabo avtohtonih rastlinskih vrst, značilnih za to območje (na primer navadni gaber – *Carpinus Betulus*).

(3) V okviru območja OPPN se glede na dejavnost na skupnem parkirišču zagotovi zadostno število parkirnih mest.

## 12. člen

### (posebni pogoji glede vrste objektov, lege, velikosti in oblikovanja objektov za ureditveno enoto UE-1)

(1) Stavbe se umesti znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami, katere stavba ne sme presegati, lahko pa se jih dotika s fasadami ali pa je od njih odmaknjena v notranjost zemljišča.

(2) Objekte se mora umeščati v prostor tako, da je njihov vizualni vpliv čim manjši ter da se v čim večji meri ohranja značilnost naselja. Osrednji objekt ob cesti se mora locirati vzdolž ceste, z daljšo stranico vzporedno s cesto oziroma v skladu v vzorcu pozidave.

(3) Tlorisni gabarit je omejen s faktorjem zazidanosti parcele (FZ), ki je največ 0,4.

(4) Višinski gabarit stavb je največ  $K + P + 1$  ali  $K + P + M$ . V primeru gradnje objekta višine  $P + 1$  je lahko prostor pod streho lahko izkoriščen s strešnimi okni, kolenčni zid je lahko največ 50 cm.

(5) Strehe glavnega objekta morajo biti simetrične dvokapnice z nakloni od 35 do 45 stopinj, s smerjo slemena po daljši stranici objekta, z opečno, sivo ali rjavo kritino. Dopustna je tudi štirikapna streha. V primeru izkoriščene mansarde je odpiranje strešin dovoljeno s strešnimi okni, klasičnimi frčadami in pultnimi okni. Del stavbe se lahko kombinira z ravno ali enokapno streho tako, da ca.  $2/3$  objekta prekriva dvokapna streha (zajema večji del stavbe in vizualno prevladuje ter sledi vzorcu pozidave) ter maks.  $1/3$  prekriva ravna ali enokapna streha, ki mora biti nižje od slemena dvokapnice. Ravni ali enokapni del je lahko v večjem deležu, če se nahaja v notranjosti dvokapnega dela objekta. Kritina ne sme biti trajno bleščeča. Na strehe se lahko namestijo sončni sprejemniki.

(6) Gradbene inženirske objekte se ne glede na zahtevnost gradnje umesti v prostor poljubno, lahko tudi izven površin za razvoj stavbe. Velikost se prilagodi kapacitetnim zahtevam in namenu.

## 13. člen

### (posebni pogoji glede vrste objektov, lege, velikosti in oblikovanja objektov za ureditveno enoto UE-2)

(1) Stavbe se umesti znotraj površin za razvoj stavbe, ki so določene z gradbenimi mejami, katerih stavbe ne smejo presegati, lahko pa se jih dotikajo s fasadami ali pa so od njih odmaknjene v notranjost zemljišča.

(2) Objekte se mora umeščati v prostor tako, da je njihov vizualni vpliv čim manjši. Stavbe se v prostor umešča razpršeno. Stavbe ni dopustno umeščati v isto linijo, da bi v prostoru delovale kot enoten volumen.

(3) Tlorisni gabarit je omejen s faktorjem zazidanosti parcele (FZ), ki je največ 0,4.

(4) Višinski gabarit stavb je največ  $P + M$ . Prostor pod streho je lahko izkoriščen s strešnimi okni, kolenčni zid je lahko največ 50 cm.

(5) Strehe na nastanitvenih objektih v notranjosti parcele so lahko simetrične z nakloni od 35 do 45 stopinj, s smerjo slemena po daljši stranici objekta, z opečno, sivo ali rjavo kritino. Del stavbe se lahko kombinira z ravno ali enokapno streho tako, da ca.  $2/3$  objekta prekriva dvokapna streha (zajema večji del stavbe in vizualno prevladuje ter sledi vzorcu pozidave) ter maks.  $1/3$  objekta prekriva ravna ali enokapna streha, ki mora biti nižje od slemena dvokapnice. Kritina ne sme biti trajno bleščeča. Na strehe se lahko namestijo sončni sprejemniki.

(6) Gradbene inženirske objekte se ne glede na zahtevnost gradnje umesti v prostor poljubno, lahko tudi izven površin za razvoj stavbe. Velikost se prilagodi kapacitetnim zahtevam in namenu.

## **5. POGOJI IN MERILA ZA PARCELACIJO**

### **14. člen (parcelacija)**

(1) Posamezni posegi in ureditve se izvajajo znotraj obstoječih parcel. Po potrebi se izvede parcelacija z določitvijo nove gradbene parcele stavbe, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe.

## **6. PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **15. člen (splošni pogoji)**

- (1) Gospodarska javna infrastruktura se načrtuje v območju in izven območja OPPN.
- (2) Pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture in komunalne opreme se upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja.
- (3) Detajlni pogoji za priključitev na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo in komunalno opremo se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta v skladu z mnenji k OPPN ter pridobljenega pozitivnega mnenja na projekt.
- (4) Točen potek tras se določi na podlagi posebne projektne dokumentacije.
- (5) Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja OPPN.

### **16. člen (prometna infrastruktura)**

- (1) Na severovzhodnem delu območja poteka asfaltirana kategorizirana lokalna cesta LC 265081 (Tešanovci–Gornji Moravci), ki zagotavlja dostop do območja urejanja.
- (2) Na obravnavanem območju se uredi novo skupno parkirišče ter dovoz do njega. Cestni priključek se izvede pod pogoji in s soglasjem upravljalca.
- (3) V preostalem delu območja OPPN ni predvidenega motoriziranega prometa.
- (4) Pri predvidenih prometnih površinah je potrebno upoštevati:
  - vso veljavno zakonodajo,
  - zagotovljeno mora biti varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
  - upoštevati obstoječe in načrtovane komunalne vode,
  - preprečiti je potrebno odtekanje površinskih padavinskih voda z utrjenih površin na javne ceste.

### 17. člen (mirujoči promet)

- (1) Mirujoči promet se znotraj OPPN ureja na skupnem parkirišču ob obstoječi cesti na zahodnem delu območja.
- (2) Parkirišče se utrdi.
- (3) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba zagotoviti parkirna mesta (v nadaljnjem besedilu: PM) ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

Namembnost objektov	Število PM za motorni promet
12111 – hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	Eno (1) PM na enoto ali 1 PM na 2 – 4 postelj.
12112 – gostilne, restavracije in točilnice	Eno (1) PM za 30 m <sup>2</sup> koristne površine ali 1 PM na 10 sedežev od tega najmanj 75% PM za obiskovalce.
12120 – druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	Eno (1) PM na 10 postelj.
12301 – trgovske stavbe (lokalna trgovina so 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	Eno (1) PM na 50 m <sup>2</sup> koristne prodajne površine od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce.

- (4) Zagotovljeno mora biti najmanj 1 PM oziroma 5% vseh PM pri objektu, ki je namenjen javnosti za namene parkiranja vozil invalidnih oseb.

### 18. člen (oskrba z vodo)

- (1) Vse objekte, kjer je treba zagotoviti pitno ali sanitarno vodo, se priključi na javno vodovodno omrežje s samostojnim priključkom pod pogoji upravljalca.
- (2) Za oskrbo objektov na območju OPPN s pitno in sanitarno vodo je predvidena ukinitvev in prestavitvev obstoječih vodovodnih cevi na območju OPPN.
- (3) Na parceli ceste s parc. št. 1378 k. o. Suhi Vrh se predvidi nov vodovodni cevovod. Vodovodni priključek za obstoječ sosednji objekt na parceli s parc. št. 209 k. o. Suhi Vrh se ustrezno preveže.
- (4) Objekte na območju OPPN je potrebno priključiti na javno vodovodno omrežje s samostojnim priključkom. Na priključku se izvede vodomerni jašek na parceli s parc. št. 215/2 k. o. Suhi Vrh. Dimenzija vodovodnega priključka in DN vodomera se mora določiti v tehnični dokumentaciji.
- (5) Obstoječ nadzemni hidrant na območju OPPN se za načrtovan poseg mora prestaviti izven predvidenih parkirnih površin. Nov predviden hidrant se izvede v podzemni obliki na parcel s parc. št. 1378 k. o. Suhi Vrh. Hidranti morajo biti vidni in enostavno dostopni in hkrati zaščiteni pred morebitnimi poškodbami z vozili.
- (6) Pri projektiranju vodovodnega omrežja se upošteva veljavni tehnični pravilnik na Vodovodu sistema B.
- (7) Interna vodovodna napeljava do in v objektih mora zagotavljati obratovalni tlak v skladu s standardom SIST EN 806.

### **19. člen** **(odvod komunalnih voda)**

- (1) Za zbiranje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda se izvede ločen kanalizacijski sistem.
- (2) Na območju OPPN ni izgrajeno kanalizacijsko omrežje.
- (3) Komunalne odpadne vode se bodo vodile v male komunalne čistilne naprave zadostne velikosti. Mulj iz malih komunalnih čistilnih naprav se odvaža in čisti na čistilni napravi Lukačevci – ID 126.
- (4) Trase komunalnih voda morajo biti odmaknjene od občinskih cest vsaj 1,20 m. Kjer poseg ni možen je dovoljen poseg v rob ceste ali pločnika.

### **20. člen** **(odvod padavinskih voda)**

- (1) Padavinske vode s streh se po mehanskem čiščenju (peskolovi) odvaža razpršeno po zeleni površini ali s ponikovanjem v ponikovalnici.
- (2) Odvajanje padavinske vode z utrjenih površin se predvidi tako, da se v največji možni meri zmanjša hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da se predvidi zadrževanje (zatravitev, travne plošče, suhi zadrževalnik). S parkirišč, kjer obstoja nevarnost onesnaženja, se meteorne vode odvede preko lovilcev olj.

### **21. člen** **(oskrba z električno energijo)**

- (1) Za oskrbo z električno energijo se dogradi električno omrežje. Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju.
- (2) Objekti bodo predvidoma napajani po internem podzemnem vodu iz novozgrajene prostostoječe priključno-merilne omarice (PS-PMO).
- (3) Zgradi se nov podzemni nizkonapetosti (NN) kablanski vod iz transformatorske postaje T-103 MORAVCI ZGORNJI na zemljišču s parc. št. 236/1 k. o. 2-Suhi Vrh in 892/1 k. o. 92-Moravci do nove priključno-merilne omarice (PS-PMO).
- (4) Nov nizkonapetostni vod za priključitev turističnega naselja se predvidi ob predvidenem srednjenapetostnem (SN) 20 kV kablovodu.
- (5) Za priključitev je treba pridobiti upravno in projektno dokumentacijo za nove nizkonapetostne kabselske izvode. Pridobiti je potrebno služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bodo potekale trase novih nizkonapetostnih kabselskih izvodov.
- (6) Objekte, ki so predvideni pod oziroma nad elektroenergetskimi vodi je potrebo prestaviti na novo lokacijo za kar je potrebno pridobiti ustrezno projektno in upravno dokumentacijo za prestavitev elektroenergetskih vodov in objektov in pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katera bo potekala trasa elektroenergetskih vodov.
- (7) Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi. Pridobiti je treba gradbeno dovoljenje.
- (8) Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja.
- (9) Za priključitev objekta na distribucijsko omrežje, mora investitor od upravjalca pridobiti soglasje za priključitev za posamezne objekte, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev.

(10) Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov.

(11) Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav ter naročiti zakoličbo kablov pri upravljalcu omrežja.

(12) Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnjo energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti obdelana v posebni mapi.

(13) Pri oskrbi objektov z energijo se upošteva vse možnosti uporabe obnovljivih virov energije, v ta namen je na strehah objektov možna namestitev zbiralnikov sončne energije. Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju.

## **22. člen** **(telekomunikacije)**

(1) Predvidena je priključitev objektov na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje.

(2) Za načrtovan poseg se predvidi izgradnja kabske kanalizacije in ustreznega elektronskega komunikacijskega omrežja.

(3) Znotraj območja OPPN poteka obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja in predhodno pridobiti mnenje Telekoma Slovenije d. d. k projektnim rešitvam. Pred pričetkom vseh del na območju urejanja je potrebno naročiti zakoličbo zemeljskega elektronskega komunikacijskega omrežja ter po potrebi naročiti eventualno zaščito oziroma prestavitve tangiranega elektronskega komunikacijskega omrežja.

(4) Za območje OPPN je potrebno za dopolnitev komunalne opreme pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb po zemljiščih, ki so v lasti investitorja zgradi kabska kanalizacija elektronskega komunikacijskega omrežja. Izvedba kabske kanalizacije mora omogočiti upravljalcu možnost priklopa vseh objektov.

(5) Priključna točka za predviden poseg na območju OPPN je na meji parcele 216/1 k. o. Suhi Vrh v višini objekta na tej parceli.

(6) Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje se glede na pozidavo ustrezno zaščiti, prestavi in razširi na osnovi projektne rešitve.

(7) Vse dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih kablov elektronskega komunikacijskega omrežja izvede upravljavec omrežja.

(8) Pri načrtovanju objektov investitor za objekte kjer bo izveden priključek elektronskega komunikacijskega omrežja, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora le-ta biti ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop.

(9) Notranja telekomunikacijska instalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo z dovodno TK omarico zaključi v notranji TK omarici ali komunikacijskem prostoru. V notranji TK omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje in prezračevanje.

### **23. člen** **(samooskrba objektov)**

(1) Vsi objekti morajo imeti urejeno oskrbo s pitno vodo, oskrbo z energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste ali poti oziroma glede na namen objekta.

(2) Oskrba z energijo in odvajanje odpadnih voda se lahko zagotovijo tudi s samooskrbo objekta ali z alternativni ter s sodobnimi tehnični načini.

(3) Samooskrba objektov na področju odvajanja in čiščenja odpadne komunalne vode je dopustna le za objekte v območjih, kjer ni predvidena oskrba prek javnih omrežij oziroma le do zagotovitve opremljenosti stavbnega zemljišča z kanalizacijskim omrežjem.

## **7. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

### **24. člen** **(varstvo kulturne dediščine)**

(1) Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje, nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

(3) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Pristojni Zavod je treba obvestiti deset dni pred pričetkom del.

## **8. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV, OHRANJANJA NARAVE IN ZDRAVJA LJUDI**

### **25. člen** **(ohranjanje narave)**

(1) Območju OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju (EPO) v območju Goričko (identifikacijska številka 41300), v območju Nature 2000 v območju Goričko (posebno ohranitveno območje (POO) - številka območja SI3000221 in posebno območje varstva (POV) - številka območja SI5000009) in v zavarovanem območju narave znotraj območja Krajinski park Goričko (številka območja 3913).

(2) Na območju OPPN so kartirani naravovarstveno pomembni habitatni tipi »Mejice in manjše skupine dreves in grmov«, »Ekstenzivno gojeni senožetni sadovnjaki« in »Ekstenzivno gojeni senožetni sadovnjaki/Srednjeevropski kseromezofilni nižinski travniki na razmeroma suhih tleh in nagnjenih legah s prevladujočo visoko pahovko«.

(3) Zaradi načrtovanega posega ni mogoče površin ekstenzivnega sadovnjaka nadomestiti znotraj območja OPPN, zato se predvidijo nadomestne površine v neposredni bližini območja na parceli s parc. št. 223, k. o. Suhi Vrh z namenom ohranjanja habitatnih tipov in ohranjanja povezanosti rastlinskih in živalskih vrst. Na parceli s parc. št. 223 se mora zasaditi, ohranjati ter vzdrževati visokodebelni senožetni sadovnjak (minimalno 10 dreves avtohtonih in krajevno

značilnih vrst visokodebelnega sadnega drevja) in ekstenzivni travnik (avtohtona in krajevno značilna travna mešanica) v skupni površini 640 m<sup>2</sup>. Ekstenzivni travnik se kosi 1–2 krat letno. Objekti, ureditve ter drugi posegi se na to območje ne smejo umeščati.

(4) Vzpostavitev visokodebelnega sadovnjaka in ekstenzivnega travnika v velikosti 640 m<sup>2</sup> na parceli s parc. št. 223, k. o. Suhi Vrh se mora izvesti pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

(5) Senožetni sadovnjaki so življenjski prostor rjavega srakoperja (*Lanius collurio*). Poseganje v senožetne sadovnjake bi lahko pomembno negativno vplivalo na rjavega srakoperja (*Lanius collurio*) z izgubo življenjskega in prehranjevalnega habitata in s tem zmanjšanje populacije vrste. Ker bo prišlo do posegov v ekstenzivne sadovnjake, je potrebno poškodovana drevesa nadomestiti. Na starejša drevesa primernih dimenzij v neposredni bližini pa se naj namesti gnezdilnice za kvalifikacijske in zavarovane vrste ptic (velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro).

(6) V največji možni meri je potrebno ohranjati travniške površine (Polnaravna suha travišča in grmiščne faze na karbonatnih tleh (*Festuco Brometalia*) (pomembna rastišča kukavičevk)).

(7) Čas izvajanja posegov, opravljanja dejavnosti ter drugih ravnanj se kar najbolj prilagodi življenjskim ciklom živali in rastlin tako, da se:

- živalim prilagodi tako, da poseganje oziroma opravljanje dejavnosti ne, ali v čim manjši možni meri, sovpada z obdobji, ko potrebujejo mir oziroma se ne morejo umakniti, zlasti v času razmnoževalnih aktivnosti, vzrejanja mladičev, razvoja negibljivih ali slabo gibljivih razvojnih oblik ter prezimovanja,
- rastlinam prilagodi tako, da se omogoči semenenje, naravno zasajevanje ali druge oblike razmnoževanja.

(8) Za zasaditve grmovja in drevja okrog objektov in v okviru ureditve okolice se uporabijo avtohtone in krajevno značilne vrste grmovja in dreves.

(9) V primeru prisotnosti ali ob pojavu tujerodnih vrst, se le te odstrani, na območju odstranitve se zasadi avtohtona in krajevno značilna vegetacija.

(10) V primeru gradenj novih objektov naj se okolica (izven območja funkcionalnih zemljišč) zasadi s starimi sortami sadnega drevja. Ni dovoljeno tlakovanje širše okolice okrog objekta.

(11) Za namene razsvetljave zunanosti objektov, okolice, parkirišč in dovoza se namesti senzorska svetila, ki se vklopijo le ob prisotnosti ljudi.

## 26. člen (varstvo vode in podtalnice)

(1) Območje OPPN se glede ogroženih območij nahaja na erozijskem območju znotraj območja običajnih zaščitnih ukrepov in na plazljivem območju, kjer obstaja verjetnost pojavljanja plazov. Po podatki opozorilne karte poplav je območje OPPN na območju poplavljanja – zelo redke poplave pluvialnega tipa.

(2) Območje OPPN se nahaja na območju vodnega telesa podzemnih voda Goričko (šifra vodnega telesa: SIVTPODV4018), ki zaradi razpoklinskih značilnosti drugega vodonosnika ranljiv za posledice različnih virov onesnaženja, zaradi česar so lahko ogroženi vodni viri za oskrbo s pitno vodo, tudi v oddaljenih predelih.

(3) Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda, da se zagotavlja ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno prikazano in utemeljeno.



(4) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Kanalizacijski sistem za komunalne in padavinske odpadne vode mora biti zgrajen v neprepustni izvedbi v skladu s standardom SIST EN 1610.

(5) Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin in z utrjenih površin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred morebitnim iztokom v površinske odvodnike (zatravitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.).

(6) Padavinske vode se lahko odvajajo preko zbiralnikov padavinskih vod v ustrezno dimenzionirane in zgrajene ponikovalnice, pri čemer je treba upoštevati, da mora biti ponikovalnica locirana izven povoznih in manipulativnih površin.

(7) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda s parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj. Lovilci olj morajo biti izdelani in dimenzionirani v skladu s standardom SIST EN 858-2.

(8) V skladu s 150. členom ZV-1 se lahko poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim, izvede samo na podlagi vodnega soglasja.

(9) Za vsako rabo vodnega vira (podtalnica, geotermalni vir, javni vodovod), ki presega meje splošne rabe (ogrevanje, tehnološka voda, zalivanje ipd.) je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije.

(10) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda, si mora investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote. V kolikor bo vrtina globlja od 30 m si mora investitor pridobiti še dovoljenje za raziskavo podzemnih voda.

(11) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (geosonda), si mora investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine).

(12) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda se lahko izvedejo samo na podlagi mnenj, ki ju v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode.

## **27. člen** **(varstvo tal)**

(1) Pri gradnji objektov, drugih prostorskih ureditvah in posegih na in v tla je potrebo upoštevati predpise s področja varstva tal.

(2) Z ukrepi varstva tal bodo doseženi naslednji cilji:

- povečana sposobnost izvajanja ekosistemskih storitev tal z obvladovanjem degradacijskih procesov, povezanih z zmanjševanjem organske snovi v tleh, s preprečevanjem erozije tal, s preprečevanjem onesnaževanja tal in saniranjem ter revitaliziranjem degradiranih območij,
- okrepljeni podatki in informacije o stanju tal;
- povečana ozaveščenost o pomenu tal.

(3) Pri načrtovanju posegov na zemljišča in na/v tla naj se upošteva hierarhija izkoriščanja zemljišč – preprečiti, ponovno uporabiti, zmanjšati in nadomestiti, kot jo opredeljuje Strategija EU za tla do leta 2030, Koristi zdravih tal za ljudi, hrano, naravo in podnebje.

(4) Vsi posegi na zemljišča in na ali v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Potrebno je izboljšati, ohraniti ali obnoviti kakovost tal. Pri načrtovanju oziroma izvedbi posegov je treba upoštevati morebitno onesnaženost tal.

(5) Vsa, zaradi posegov ali gradnje degradirana tla, kjer je mogoče, se morajo sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje, ali pa se izvedejo načrtovane ureditve tal, ki so načrtovane na način, ki ne poslabša prvotnega stanja tal. Sanirati se morajo tudi degradirana tla na poteh in začasnih gradbenih površinah.

(6) Ob izkopu gradbene jame je treba vse izkopane plasti tal deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja odlaga v pasovih, ki se jih ustrezno zaščiti pred erozijo in onesnaženjem ter nato uporabi pri končni ureditvi območja. Površine, ki so bile v času zemeljskih del razgaljene, se v najkrajšem možnem času ponovno zatravijo oziroma zasadijo.

(7) Možen vpliv na tla bo največji v času zemeljskih in gradbenih del. V času gradnje bo poseg v tla posledica gradbenih del. Potencialni vir onesnaženja tal predstavlja možnost izlitja olj ali maziv iz gradbene mehanizacije in transportnih vozil, zato je dopustno uporabljati zgolj tehnično brezhibne stroje in vozila.

(8) Investitorji morajo pri izdelavi projektne dokumentacije zagotoviti zakonsko določene zaščitne ukrepe za varstvo tal.

## **28. člen** **(varstvo zraka)**

(1) Pri vseh novogradnjah in prenovi objektov se za ogrevanje prednostno uporabijo obnovljivi viri energije ali zemeljski plin. Objekti morajo skladno z veljavnimi predpisi izpolnjevati tehnične zahteve predpisanega energetskega standarda na področju toplotne zaščite, ogrevanja, klimatizacije, priprave tople vode in razsvetljave ter ostale pogoje predpisov, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah in zmanjšujejo negativne vplive na okolje (onesnaženost zraka, ogrevanje okolice, druge emisije).

(2) Objekti in naprave ne smejo povzročati prekomernega onesnaževanja zunanjega zraka. Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.

(3) Prezračevanja objektov se spelje nad strehe objektov.

(4) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

(5) Onesnaževanje zraka z izpušnimi plini transportnih vozil in delovnih strojev med gradnjo se omili z ustreznim načrtovanjem poteka gradnje in uporabo tehnično brezhibnih vozil in strojev. V času gradnje je treba preprečiti nekontrolirano prašenje.

## **29. člen** **(varstvo pred hrupom)**

(1) V skladu z uredbo, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju se območje OPPN z oznako podrobnejše namenske rabe SK (površine podeželskega naselja) uvrsti v območje III. stopnje varstva pred hrupom. Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane ravni hrupa, ki ne smejo biti prekoračene.

(2) Za posamezno območje varstva pred hrupom so predpisane mejne in kritične vrednosti hrupa, ki ne smejo biti presežene zaradi hrupa v okolju, ki ga povzročajo stalne ali občasne emisije hrupa enega ali več virov obremenjevanja okolja s hrupom.

(3) Novogradnje je treba projektirati na način, da pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo presežene mejne vrednosti za hrup.

(4) Strojne naprave je treba namestiti na tiste strani fasad objektov, kjer ni stanovanjskih objektov na katere bi imelo obratovanje teh naprav s stališča varovanja pred hrupom negativne

vplive na okolje. V projektu strojnih inštalacij se navedejo zvočne moči hrupnih naprav in preračun obremenitve najbližjih stavb z varovanimi prostori.

### **30. člen** **(osončenost in varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)**

(1) Lega in velikost objektov mora zagotavljati, da bo za bivalne objekte in objekte, v katerih se dalj časa zadržujejo ljudje, celoletna osončenost bivalnih prostorov vsaj:

- dne 21. 12. najmanj 1 uro,
- dne 21. 3. in 21. 9. najmanj 3 ure.

(2) Stalna zunanja osvetlitev stavb ni dovoljena.

(3) Za namene razsvetljave zunanosti objektov, okolice, parkirišč in dovoza se namesti senzorska svetila, ki se vklopijo le ob prisotnosti ljudi.

(4) Postavitev in jakost svetilk mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja.

(5) Za zunanjo razsvetljavo se uporabljajo sijalke, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu spektra (npr. visokotlačne natrijeve sijalke). V primeru uporabe LED sijalk je obvezna uporaba filtra, ki ne prepušča valovnih dolžin pod 500 nm), živosrebrove sijalke niso dopustne.

(6) Svetilke morajo biti povsem zasenčene in nameščene tako, da ne oddajajo svetlobe nad vodoravno ravnino, ki poteka skozi najnižjo točko sijalke.

(7) Svetilke morajo biti opremljene z ravnim zaščitnim steklom, ki mora biti nepredušno zaprto.

### **31. člen** **(varovanje naravnih virov)**

Na območju OPPN se zagotovi:

- stalna oskrba z vodo, pri tem ne smejo biti ogroženi vodni viri občine,
- racionalna raba virov (zaprti sistemi, varčno ravnanje s pitno vodo),
- varovanje tal kot neobnovljiv naravni vir in trajnostno upravljanje tako, da se ohranja njihova različnost, kakovost ter sposobnost zagotavljanja ekosistemskih storitev.

### **32. člen** **(učinkovita raba energije)**

(1) Na območju OPPN ni objektov, ki jih je potrebno upoštevati glede na smernice Odloka o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS-Ur. list. RS, št. 76/04 – Publikacijska karta št. 4; Usmeritev za razvoj energetskih sistemov).

(2) Pri načrtovanju prostorske ureditve je treba za smotrno rabo energije:

- z izborom lokacije, orientacijo objektov in ustreznimi odmiki med njimi omogočati ustrezno celoletno osončenje in zagotavljati zmanjševanje potreb po ogrevanju in umetnem hlajenju,
- z ustrezno zasnovo stavbnega volumna, z izborom gradiva in s toplotno zaščito stavb zagotavljati čim manjše izgube toplotne energije,
- z načrtovanjem smotrne razporeditve objektov zmanjševati stroške za izgradnjo in obratovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture,
- z energetske sanacije stavb pri prenovi zmanjševati porabo energije,

- z uporabo lokalno razpoložljivih obnovljivih virov energije zmanjševati izgube energije pri prenosu in distribuciji.
- (3) Učinkovito rabo energije se zagotavlja s priključevanjem objektov in naprav na ekološko čiste vire energije, z racionalno rabo energije in z zmanjševanjem porabe tako, da se:
- izboljšuje toplotna izolacija objektov,
  - spodbuja pasivne oziroma energetske učinkovite gradnje,
  - pri načrtovanju prenov in novogradenj objektov predvidi uporabo sodobnih izolacijskih materialov ter tehnološke opreme,
  - zamenjuje fosilna goriva z gorivi, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin) ali z biomaso.
- (4) Nove energetske sisteme za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije za lastno uporabo je dovoljeno načrtovati tako, da:
- tvorijo usklajeno arhitekturno celoto z objektom ali skupino objektov, ob katere se umeščajo;
  - objekti in naprave energetskega sistema ne zasedajo površine, ki presega površino, zasedeno z objektom ali skupino objektov, ob katere se umeščajo.
- (5) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, se prednostno uporabljajo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov energije. Obnovljivi viri energije so viri energije, ki se v naravi ohranjajo in v celoti ali pretežno obnovljajo, zlasti pa energija vodotokov, vetra in biomase ter geotermalna in neakumulirana sončna energija (zbiralniki sončne energije, izraba padavinske vode, izraba geotermalne vode, skupni energetske varčni sistemi).
- (6) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, je treba izdelati študijo izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo, kjer se upošteva tehnična, funkcionalna, okoljska in ekonomska izvedljivost alternativnih sistemov za oskrbo z energijo. Kot alternativni sistemi se štejejo:
- decentralizirani sistemi na podlagi obnovljivih virov energije,
  - soproizvodnja,
  - daljinsko ali skupinsko ogrevanje ali hlajenje, če je na voljo,
  - toplotne črpalke.
- (7) Študija izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo je obvezna sestavina projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za določene stavbe iz predpisov s področja energetike in učinkovite rabe energije. Če je v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno, da bo več kot dve tretjini potreb stavbe po toploti zagotovljeno iz enega ali več alternativnih sistemov za oskrbo stavbe z energijo, se šteje, da je zahteva za izdelavo študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo izpolnjena.

### **33. člen** **(ravanje z odpadki)**

Ravanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z občinskim predpisom, ki določa način ravnanja s komunalnimi odpadki.

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

### **34. člen (obramba)**

Na območju OPPN ni potrebnih posebnih rešitev in ureditev za izvajanja dejavnosti obrambe.

### **35. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) Območje OPPN predstavlja erozijsko ogroženo območje, kjer je potrebno izvajati običajne zaščitne ukrepe, in plazljivo območje. K projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) si je potrebno pridobiti geotehnično mnenje o ustreznosti temeljenja stavb in zmožnosti ponikanja padavinskih voda oziroma najprimernejši način odvodnje padavinskih vod.

(2) Znotraj območja OPPN se glede na geotehnično mnenje, v kolikor se izkaže potreba, načrtujejo objekti za preprečitev zdrsa.

(3) Odvod vseh odpadnih in padavinskih voda je potrebno načrtovati na tak način, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in poslabšano stanje voda.

(4) Pri načrtovanju objektov se upošteva, da je območje občine v območju VII. stopnje potresne varnosti po MCS lestvici oziroma v območju z najnižjim projektnim pospeškom tal, ki znaša 0.100 [g]. Stavbe morajo biti grajene potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnostjo objekta.

(5) Površine, na katerih se bodo zbirale, skladiščile, prečrpavale, pretakale in mešale okolju škodljive snovi, se izvedejo tako, da bo preprečeno neposredno izpiranje ali odtekanje škodljivih snovi v površinske vode ali tla (neprepustnost, robniki, padci proti požiralnikom, kanalizacija ipd.).

### **36. člen (varstvo pred požarom)**

(1) Požarno varstvo vseh objektov na območju OPPN mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

(2) Za zaščito pred požarom se zagotovi:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- dovodne poti za gasilska vozila, dostopne poti za gasilce, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila v skladu z zahtevami standarda SIST DIN 14090 ali usklajeno z lokalno pristojno gasilsko enoto, kadar se jih ne da urediti v skladu s standardom SIST DIN 14090,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(3) Na območju OPPN se zagotovi vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Na zahodnem robu območja OPPN poteka javno hidrantno omrežje in obstoječ hidrant. Hidrant se prestavi.

(4) Zaradi otežene dostopnosti na območju OPPN se zgradi cevovod s hidranti na gradbeni parceli. Zgradi se hidrantsko omrežje z ustreznim številom hidrantov za zagotavljanje zadostne količine požarne vode v skladu z veljavnimi standardi in predpisi.

## 10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

### 37. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Pri izvajanju OPPN in projektiranju je potrebno upoštevati vse določbe tega odloka ter projektne pogoje, pridobljene z dnem izdaje mnenj k temu OPPN.

(2) V času gradnje je investitor oziroma izvajalec del dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, izlitje nevarnih snovi na prosto ter izliv padavinskih voda na sosednja zemljišča.

## 11. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 38. člen (etapnost)

(1) Izvedba prostorske ureditve je predvidena skladno z zmožnostmi in potrebami lastnika zemljišč in se lahko izvede v več etapah.

(2) Za vsako etapo je treba zagotoviti dostop do stavbe, zadostno število parkirnih mest in tisti del okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za priključitev in oskrbo ter za obratovanje stavb.

## 12. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

### 39. člen (odstopanja)

(1) Odstopanja v namembnosti območja niso dopustna. Odstopanja v namembnosti so možna le s spremembo OPPN ali OPN.

(2) Površine za razvoj stavbe za nastanitvene objekte v ureditveni enoti UE-2 je dopustno zamikati za 2 m znotraj ureditvene enote, če se v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi ustrežnejše tehnološke, komunalne, okoljevarstvene, geološko - geomehanske, hidrološke, prostorske ali ekonomske rešitve. Pri tem morajo biti zagotovljeni osončenost, osvetljenost in zadostni odmiki za zagotavljanje zaščite pred požarom, hrupom in varovanje zasebnosti. Umestitev objektov mora ostati razpršena, da ne nastane vtis linijskega objekta. Površine in število površin za razvoj stavb se ne smejo povečati. Dopustna so odstopanja od velikosti stavb, vendar ne izven površine za razvoj stavbe.

(3) Dopustna so odstopanja od zasnove hortikularne ureditve.

(4) Dopustna so odstopanja od poteka načrtovanih tras in objektov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v

fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko - geomehanske, hidrološke, prostorske ali ekonomske rešitve. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.

(5) Dovoljeni so posegi izven območja OPPN za izgradnjo, prestavitev in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja OPPN v kolikor se to izkaže za potrebno pri pripravi projektne dokumentacije.

(6) Dopustne so spremembe intervencijskih poti in površin v skladu s tehničnimi rešitvami in z upoštevanjem pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora ter njihovim soglasjem.

### **13. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

#### **40. člen (usmeritve po prenehanju veljavnosti OPPN)**

Merila in pogoji tega odloka se smiselno povzamejo v hierarhično višjem prostorskem aktu.

### **14. KONČNA DOLOČILA**

#### **41. člen (hramba in vpogled)**

OPPN se hrani in je na vpogled javnosti na sedežu Občinske uprave Občine Moravske Toplice.

#### **42. člen (veljavnost)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

ID številka v zbirki PA: 3329

Številka:

Moravske Toplice, dne \_\_.\_\_.2024

Župan  
Občine Moravske Toplice  
Alojz Glavač

## KAZALO VSEBINE PRILOG

- 1 Poročilo o sodelovanju javnosti
- 2 Prikaz stanja prostora
- 3 Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta
- 4 Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja
- 5 Mnenja nosilcev urejanja prostora
- 6 Elaborat ekonomike
- 7 Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- 8 Povzetek za javnost





**OBČINA  
MORAVSKE TOPLICE**

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA  
EUP SV 1 – TURISTIČNO NASELJE**

**- POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI -**

Murska Sobota, januar 2023

## 1 IZHODIŠČA IN NAMEN POROČILA

V okviru postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje (v nadaljevanju OPPN), se je Občina odločila vključiti zainteresirano javnost v več fazah. OPPN se pripravljata na podlagi Zakona o urejanju prostora ((Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) (v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) in na podlagi usmeritev Občinskega prostorskega načrta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/17, 108/21, 184/21) (v nadaljnjem besedilu: OPN).

Območje izdelave OPPN je predviden za del enote urejanja prostora EUP SV 1, na podlagi pobude investitorja OPPN, ki je obenem tudi lastnik celotnega zemljišča znotraj območja OPPN. Območje OPPN zajema parcele s parcelnimi številkami 214, 215/2 in 216/2, vse k. o. Suhi Vrh. Predmetno zemljišče je primerne velikosti in ima dostop do javne poti, poleg tega ob ali na parcelah potekajo tudi vsi potrebni vodi komunalne infrastrukture. S pripravo OPPN za del EUP SV 1 bodo določili prostorski izvedbeni pogoji za umestitev in gradnjo turističnih objektov s pripadajočimi infrastrukturnimi objekti skladni z usmeritvami iz OPN, hkrati pa ocenjujemo, da se ne bodo bistveno poslabšali pogoji za celovito ureditev ostalega dela EUP.

Namen sodelovanja javnosti pri pripravi občinskih prostorskih aktov je zagotavljanje informiranja javnosti o tem kaj se v prostoru načrtuje. Hkrati se na ta način omogoči tudi aktivno sodelovanje javnosti pri načrtovanju posegov v prostor, ki imajo lahko širši vpliv na bivanje v neposredni okolici načrtovanega posega in širše.

Koristi sodelovanja javnosti pri načrtovanju prostorskih ureditev je več, nekatere najpomembnejše so: manjše tveganje lokalne skupnosti, da sprejme odločitve, ki bi v javnosti naletele na odpor, prispevanje k izboljšanju rešitve zaradi dobrega poznavanja lokalnega okolja, preglednost procesa usklajevanja, boljša sprejetost rešitve, občutek vključenosti v odločanje.

S sprejemom ZUreP-3, je vključevanje javnosti postalo formalen del sprejema prostorskih aktov v več fazah.

1. Občina lahko izvede javni posvet ali delavnice, ali kako drugače vključi javnost v postopek priprave prostorskega akta že v fazi pred končno odločitvijo o pripravi prostorskega akta (v nadaljevanju: PA), in sicer pred sprejemom sklepa o začetku priprave PA.
2. Občina vključi javnost v pripravo osnutka PA, ter ji omogoči predložitev predlogov in usmeritev za njegovo pripravo. Lahko izvede javni posvet ali delavnice ali kako drugače vključi javnost. V okviru priprave osnutka PA se soočijo, usklajujejo in tehtajo različni interesi v prostoru, pripravijo in ovrednotijo se lahko variantne rešitve če je to potrebno za posamezne prostorske ureditve.
3. V fazi dopolnjenega osnutka se javnosti omogoči dajanje pripomb na javno objavljeno gradivo PA. V času javne objave se izvede tudi javna obravnava gradiva.

## 2 POVZETEK

Pripomb, predlogov in usmeritev občanov oziroma zainteresirane javnosti do faze priprave osnutka ni bilo.

Na podlagi javnega naznanila je občina pred začetkom priprave OPPN dne 18. 11. 2022 prejela pobudo.

Pobudi je bilo priloženo gradivo:

- VINSKA GRABA – LAGVI (eko glamping), Pobuda za spremembo OPPN k. o. 92/210 in k. o. 92/206,
- inženirsko geološko, hidrogeološko poročilo,
- elaborat ureditve meje parcele in
- skica glavnega objekta in glampinga.

Gradivo se je nanašalo na parcele s parc. št. 206/, 206/2 in 210 k. o. 92-Moravci in na parcelo s par. št. 5, k. o. 2-Suhi Vrh. Parcele so glede na OPN del enote urejanja prostora EU 6 z namensko rabo druga kmetijska zemljišča (K2), del parcele s parc. št. 210, k. o. 92-Moravci pa je del enote urejanja prostora MT 31, površine podeželskega naselja (SK). Predmetna pobuda je bila izključilno vezana na projekt predstavljen v gradivu in na spremembo namembnosti na navedenem območju. Parcele ne posegajo v območje OPPN ali v enoto urejanja prostora SV 1, zato pobuda v postopku priprave OPPN ni bila upoštevana.

V času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN Občina ni prejela pripomb oziroma predlogov javnosti.

### 3 POSTOPEK

V pripravo OPPN je bila javnost vključena v več fazah. Pred začetkom priprave OPPN je bilo gradivo Pobuda z izhodišči za pripravo OPPN javno objavljeno, s čimer se je javnost seznanila z namero Občine Moravske Toplice o začetku postopka priprave OPPN.

V času priprave osnutka od 9. 1. 2023 do vključno 23. 1. 2023, je bila na spletni strani Občine objavljena strokovna podlaga Pobuda z izhodišči za pripravo OPPN, sklep o pripravi OPPN in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja na podlagi katere je bila javnost pozvana k predložitvi predlogov, pripomb in usmeritev za pripravo osnutka OPPN. V času javne objave in poziva Občina ni prejela predlogov oziroma usmeritev javnosti, ki se nanašalo na OPPN.

Javnosti se je omogočilo dajanje pripomb na dopolnjen osnutek OPPN tudi v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN. Gradivo je bilo razgrnjeno od 7. 12. 2023 do vključno 7. 1. 2024 v sprejemni pisarni Občine Moravske Toplice in na spletni strani Občine Moravske Toplice. V času javne razgrnitve v sredo, 20. 12. 2023, ob 16. uri je potekala tudi javna obravnava gradiva v prostorih sejne sobe Občine Moravske Toplice. V okviru javne razgrnitve Občina ni prejela pripomb oziroma predlogov javnosti.

### 4 SHEMA

FAZA 1 pred odločitvijo o pripravi OPPN	Javna objava – pobude z izhodišči za pripravo OPPN: od 2. 11. 2022 do vključno 16. 11. 2022
FAZA 2 sodelovanje pri pripravi osnutka OPPN	Javna objava – strokovna podlaga, sklep: 9. 1. 2023 do vključno 23. 1. 2023
FAZA 3 dopolnjen osnutek	Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN: od 7. 12. 2023 do 7. 1. 2024 Javna obravnava dopolnjenega osnutka: 20. 12. 2023

## SEZNAM PROSTORSKIH PODATKOV IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA

- **Gospodarska javna infrastruktura za območje občine**  
Ministrstvo za naravne vire in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije, *Javni geodetski podatki, Gospodarska javna infrastruktura za območje občine, Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture za območje občine*. Dostopno na: <https://ipi.eprstor.gov.si/jgp/data> [15. 11. 2023]
- **Enote urejanja prostora in namenska raba prostora**  
Prostorski informacijski red, *Občinski prostorski načrt Občine Moravske Toplice, Gospodarska javna infrastruktura za območje občine, Grafični del, Izvedbeni podatki, Vektroski podatki, 807\_eup\_nrp\_D96*. Dostopno na: [https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski\\_akt\\_podrobnosti.xhtml?idPostopka=255090#](https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?idPostopka=255090#) [15. 11. 2023] s stanjem z leta 2018
- **Dejanska raba prostora**  
Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Podatek o dejanski rabi, Evidenca dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč. Dostopno na: <https://rkg.gov.si/vstop/> [30. 09. 2020]
- **Natura 2000**  
Agencija RS za okolje, *Geoportal ARSO, Ekološko pomembna območja*. Dostopno na: <https://gis.arso.gov.si/geoportal/catalog/main/home.page> [15. 11. 2023] s stanjem z leta 2018
- **Ekološko pomembno območje**  
Agencija RS za okolje, *Geoportal ARSO, Ekološko pomembna območja*. Dostopno na: <https://gis.arso.gov.si/geoportal/catalog/main/home.page> [15. 11. 2023] s stanjem z leta 2018
- **Zavarovana območja narave**  
Agencija RS za okolje, *Geoportal ARSO, Ekološko pomembna območja*. Dostopno na: <https://gis.arso.gov.si/geoportal/catalog/main/home.page> [15. 11. 2023] s stanjem z leta 2021
- **Erozijsko ogrožena območja**  
Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Zbirka podatkov o ogroženih območjih, Erozijska območja, Opozirilna karta erozije. Dostopno na: <http://www.evode.gov.si/> s stanjem z leta 2019
- **Plazljiva območja**  
Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Zbirka podatkov o ogroženih območjih, Plazljiva območja, Plazljiva območja. Dostopno na: <http://www.evode.gov.si/> s stanjem z leta 2020
- **Opozorilna karta poplav – zelo redke poplave pluvialnega tipa**  
Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Zbirka podatkov o ogroženih območjih, Poplavna območja, Opozirilna karta poplav. Dostopno na: <http://www.evode.gov.si/> s stanjem z leta 2022
- **Ekstenzivni sadovnjaki**  
Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, *Informacije za uporabnike, Katalog informacij javnega značaja, Habitatni tipi, Izvedena kartiranja habitatnih tipov*. Dostopno na: <https://zrsvn-varstvonarave.si/informacije-za-uporabnike/katalog-informacij-javnega-znacaja/habitatni-tipi/izvedena-kartiranja-habitatnih-tipov/> [31. 8. 2022] s stanjem z leta 2012



**OBČINA  
MORAVSKE TOPLICE**

**PRIKAZ STANJA PROSTORA  
Občinskega podrobnega prostorskega načrta  
za del EUP SV 1 – turistično naselje**

Murska Sobota, marec 2022

## 1 TEKSTUALNI DEL

### 1.1 Uvod

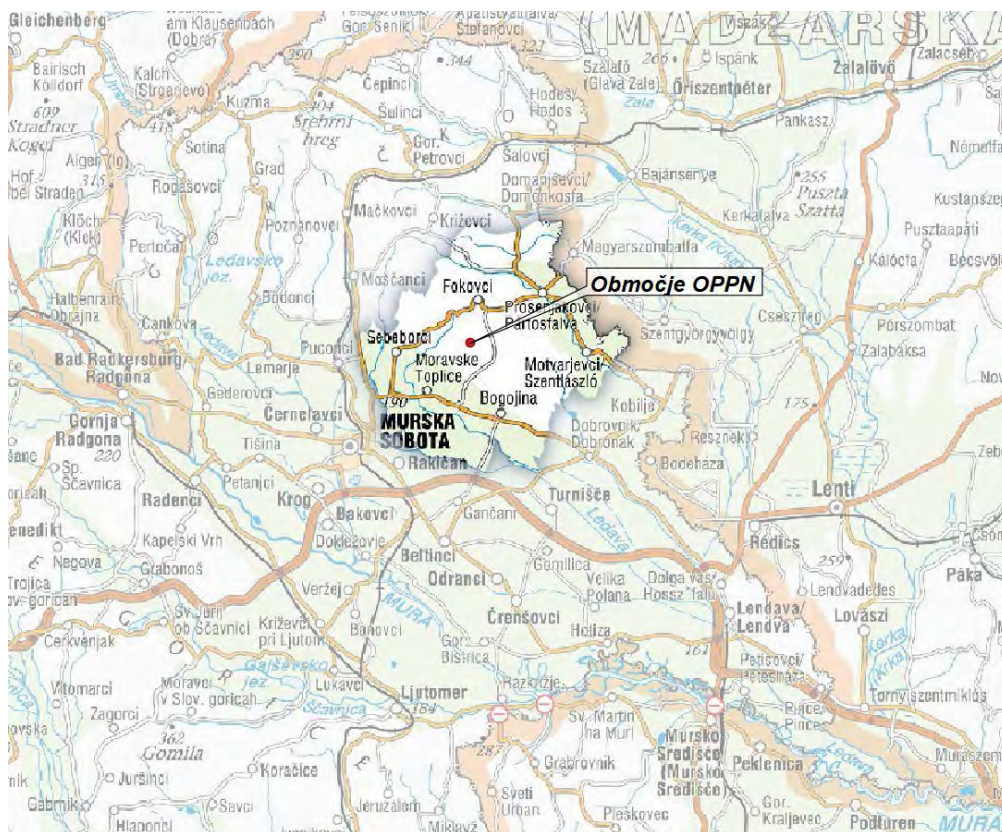
Prikaz stanja prostora je bil izdelan skladno z veljavno prostorsko zakonodajo – Zakonom o urejanju prostora – ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US), kot spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta in vsebuje podatki o dejanskem ter pravnem stanju prostora na območju Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje, v Občini Moravske Toplice.

### 1.2 Osnovni podatki o obravnavanem območju

#### Velikost in lokacija

Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje (v nadaljevanju OPPN) se nahaja v občini Moravske Toplice. Glede na Občinski prostorski načrt občine Moravske Toplice zajema del enote urejanja prostora SV 1. Območje OPPN obsega parcele 214, 215/2 in 216/2 vse k. o. Suhi vrh, skupna površina območja znaša 5.662 m<sup>2</sup>.

Glede na OPN Moravske Toplice, je območje opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobno namensko rabo SK – površine podeželskega naselja.



Slika 1: Prikaz območja OPPN v širšem prostoru.

### 1.3 Bilanca površin zemljišč osnovne namenske in dejanske rabe

Večji del območja OPPN je po dejanski rabi opredeljeno kot ostala nekmetijska zemljišča, in sicer kot pozidana in sorodna zemljišča (šifra rabe 3000), ki so opredeljena na skoraj 70 % območja. Skoraj 30 % območja OPPN se trenutno po dejanski rabi uporablja v kmetijske namene, in sicer njive (šifra rabe 1100) 0.9 %, ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (šifra rabe 1222) 29,14 % in trajni travnik (šifra rabe 1300) 0.01 %.

Glede na OPN je območje opredeljeno kot površine podeželskega naselja, z oznako podrobnejše namenske rabe prostora SK, ki so namenjene gradnji stanovanjskih in kmetijsko gospodarskih objektov.

	Dejanska raba (MKGP, januar 2021)			Podrobnejša namenska raba prostora (OPN)			Razlika %
		Površina (m <sup>2</sup> )	%		Površina (m <sup>2</sup> )	%	
Kmetijska zemljišča	Njive (1100)	51.23	0.9 %	-	-	-	-0.9 %
	Ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (1222)	1649.93	29.14 %	-	-	-	-29.14 %
	Trajni travnik (1300)	0.30	0.01 %	-	-	-	-0.01 %

Ostala neketijska zemljišča	Pozidana in sorodna zemljišča (3000)	3960.92	69.95 %	SK – Površine podeželskega naselja	5662.38	100	+30.05 %
Skupaj		5662.38	100 %		5662.38	100	

Preglednica 1: Bilanca namenske in dejanske rabe na območju OPPN.

#### 1.4 Varovanja in omejitve na območju OPPN

<b>VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU</b>		<b>DA/NE</b>	<b>OPIS</b>
<b>VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE</b>		<b>NE</b>	
	<i>Spomenik</i>		
	<i>Vplivno območje spomenika</i>		
	<i>Dediščina</i>		
	<i>Vplivno območje</i>		
	<i>Dediščina priporočilno</i>		
	<i>Arheološko najdišče</i>		
<b>VARSTVO NARAVE</b>		<b>DA</b>	
	Zavarovana območja narave	DA	Krajinski park Goričko (Uredba o Krajinskem parku Goričko, Uradni list RS, 101/03)
	<i>Zavarovana območja narave - točkovno</i>	NE	
	<i>Naravne vrednote</i>	NE	
	<i>Naravne vrednote - točkovno</i>	NE	
	Ekološko pomembna območja	DA	Goričko
	<i>Ekološko pomembna območja - jame</i>	NE	
	Natura 2000	DA	Goričko (SPA, SAC)
<b>VARSTVO VODA</b>		<b>DA</b>	
<b>POVRŠINSKE VODE</b>			
	<i>Referenčni odseki</i>	NE	
	<i>Kopalne vode</i>	NE	
<b>VODNA IN PRIOBALNA ZEMLJIŠČA</b>			
	<i>Vodna zemljišča</i>	NE	
	<i>Priobalna zemljišča</i>	NE	
<b>VARSTVENA OBMOČJA</b>			
	<i>Vodovarstvena območja - državni nivo</i>	NE	
	<i>Vodovarstvena območja - občinski nivo</i>	NE	



<b>OGROŽENA OBMOČJA</b>			
	Erozijska območja	DA	Območje običajnih zaščitnih ukrepov
	Plazljiva območja	DA	Obstaja verjetnost pojavljanja plazov
	<i>Plazovita območja</i>	NE	
	Poplavna območja	DA	Območje poplavljanja – zelo redke poplave pluvialnega tipa (Opozorilna karta poplav)
<b>VARSTVO GOZDA</b>		<b>NE</b>	
	<i>Varovalni gozd</i>	NE	
	<i>Gozdni rezervat</i>	NE	
<b>POTRESNA OGROŽENOST</b>		<b>DA</b>	Projektni pospešek tal [g] znaša 0,1
<b>VARSTVO PRED HRUPOM</b>		<b>DA</b>	III. stopnja varstva pred hrupom
<b>DRŽAVNI PROSTORSKI AKTI</b>		<b>NE</b>	
	<i>Veljavni (DPA)</i>	NE	
	<i>V pripravi (DPAp)</i>	NE	

### 1.5 Obstoječa infrastrukturna opremljenost

#### *Prometna infrastruktura:*

Območje predvidenega OPPN je dostopno preko lokalne ceste, ki poteka ob zahodni meji OPPN.

#### *Ostala infrastruktura:*

Na podlagi analize stanja gospodarske javne infrastrukture je na območju že obstoječa telekomunikacijska infrastruktura. Elektroenergetska infrastruktura in vodovodni priključek. Kanalizacijsko omrežje v delu naselja kjer je predviden OPPN ni zgrajeno.

### 1.6 Opis kvalitete in opozoril o primernosti in zanesljivosti uporabe posameznih delov grafičnega dela prikaza stanja prostora

#### *Namenska in dejanska raba prostora:*

Analiza in primerjava med osnovno namensko in dejansko rabo je izdelana na podlagi kartografske dela veljavnega občinskega prostorskega načrta in dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč, prevzete s strani Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, s stanjem marec 2022. Dejanska raba je bila vzpostavljena na osnovi interpretacije letalskih posnetkov (DOF) in ne na osnovi zemljiškega katastra, zato ni skladna z mejo zemljiškega katastra, razen v primeru, da lastnik parcele uskladi podatke o dejanski rabi svojih parcel na podlagi elaborata spremembe dejanske rabe z zahtevo evidentiranja spremembe dejanske rabe zemljišča, ki ga izdelata geodetsko podjetje.

#### *Varstvena in varovana območja:*

Podatki o varstvenih in varovanih območjih so pridobljeni iz različnih virov, njihova natančnost pa je različna.

- Kulturna dediščina – podatek o režimu varstva je prevzet iz strani Ministrstva za kulturo (sistem pravnih režimov varstva kulturne dediščine eVRD), oktobre 2021.
- Varstvo narave – podatek o zavarovanih in varstvenih območjih je pridobljen iz spletnega portala Agencije RS za okolje (geoportal ARSO), oktober 2020.
- Varstvo voda – podatki so pridobljeni iz spletnega portala eVode, marec 2022. Za prikaz poplavnih območij je bil uporabljen podatek - Območja poplavljanja z datumom september 2021. Podatkovni sloj vsebuje območja zelo redkih poplav (poplav s povratno dobo 50 let ali več) fluvialnega in pluvialnega tipa, ki so bila določena s pomočjo poenostavljenega hidrološko-hidravličnega modela in na podlagi razpoložljivih podatkov o reliefu, pokrovnosti tal, padavinah in pretokih. Uporaba podatkovnega sloja je primerna za kartografske prikaze v merilu 1:50.000. Erozijska območja so prikazana na podlagi podatka iz vodnega katastra - Opozorilna karta erozije iz NUV1, april 2019. Erozijska območja so bila opredeljena v Načrtu upravljanja voda za vodni območji Donave in Jadranskega morja 2009 – 2015. Podatki so primerni za uporabo v merilih 1 : 250.000 in manjših. Za prikaz plazljivih območij je bil uporabljen podatek - Plazljiva območja iz NUV1, december 2020. Plazljiva območja so bila opredeljena v Načrtu upravljanja voda za vodni območji Donave in Jadranskega morja 2009 – 2015. Podatki so primerni za uporabo v merilih 1 : 250.000 in manjših.

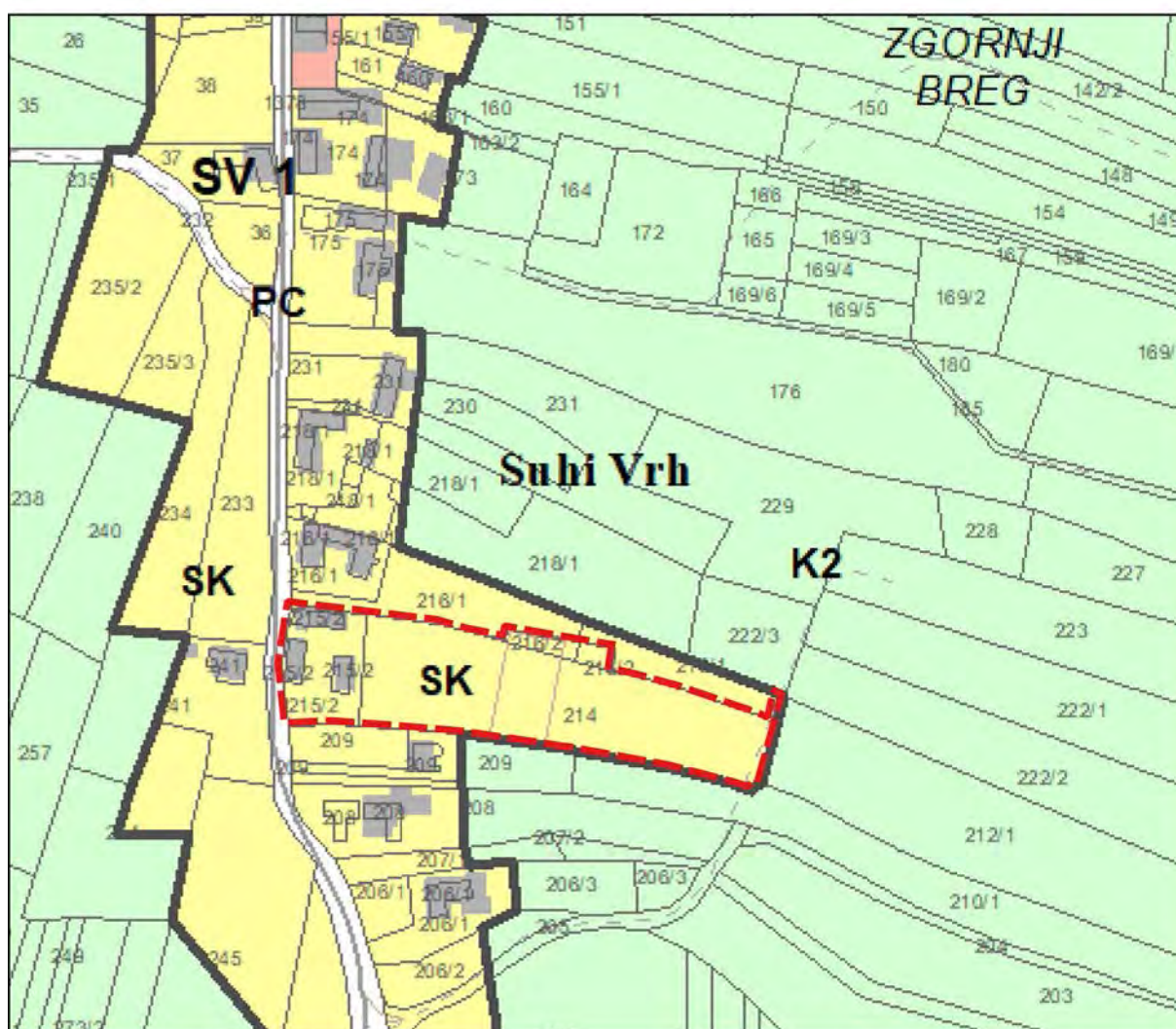
#### *Gospodarska javna infrastruktura*

Za grafične prikaze gospodarske javne infrastrukture so uporabljeni podatki Zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture (GURS) s stanjem marec 2022.

## 2 GRAFIČNI DEL

### 2.1 NAMENSKA IN DEJANSKA RABA PROSTORA

#### PRIKAZ VELJAVNE NAMENSKE RABE PROSTORA



Vir: Občinski prostorski načrt Občine Moravske Toplice

1:2 500

#### LEGENDA

 Območje OPPN

OBMOČJE PODROBNE NAMENSKE RABE PROSTORA NA OBMOČJU OPPN

 SK Površine podeželskega naselja


## PRIKAZ DEJANSKE RABE PROSTORA







Vir: Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano - RABA, marec 2022

1:2500

## LEGENDA

 Območje OPPN

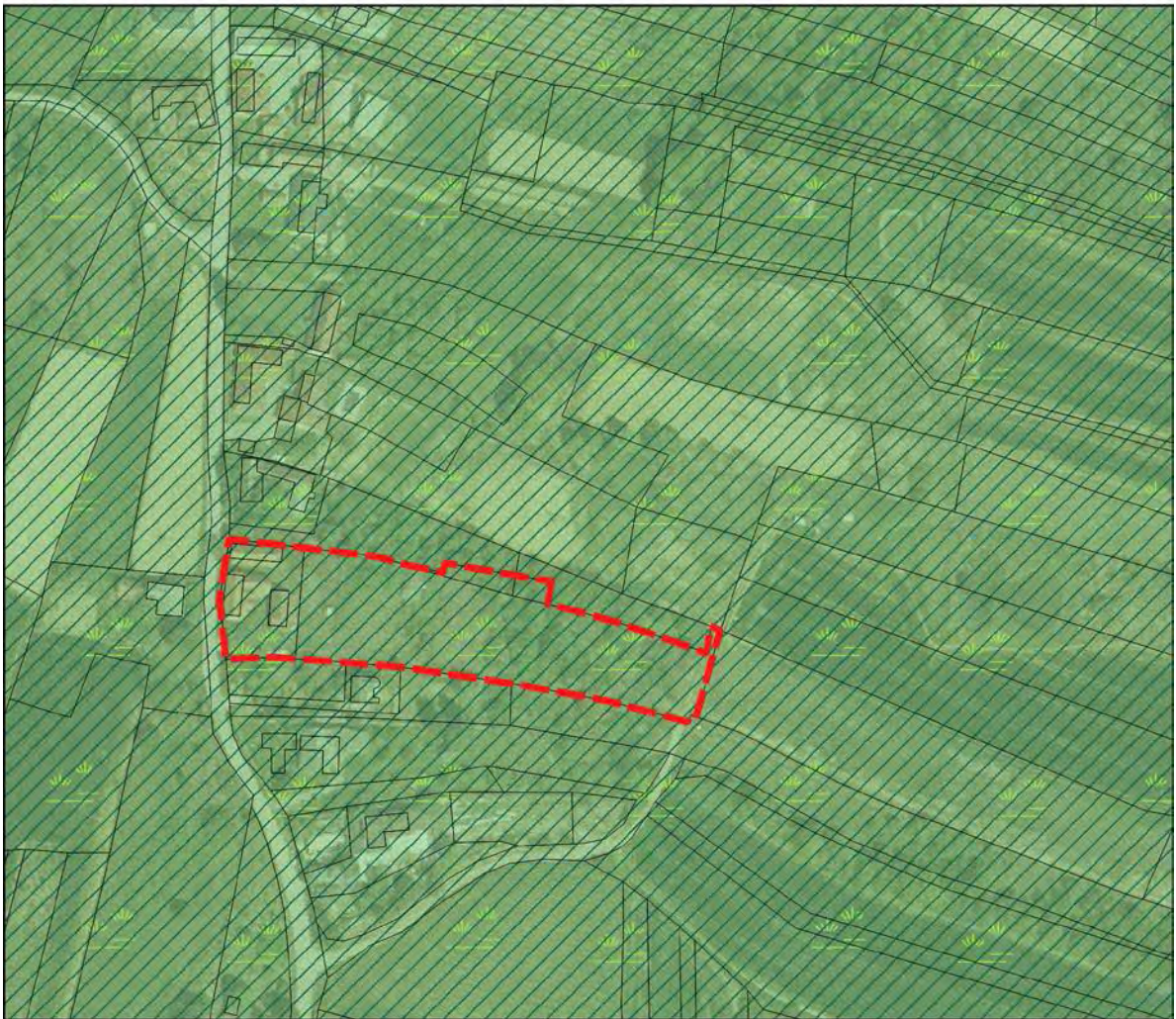
### DEJANSKA RABA PROSTORA NA OBMOČJU OPPN

-  Njiva
-  Ekstenzivni oz. travniški sadovnjak
-  Trajni travnik
-  Pozidano in sorodno zemljišče



## 2.2 VAROVANJA IN OMEJITVE


### VARSTVO NARAVE



Vir: Varstvo in varovanje narave; ARSO, marec 2022


1:2500


### LEGENDA

 Območje OPPN

### VARSTVO NARAVE NA OBMOČJU OPPN

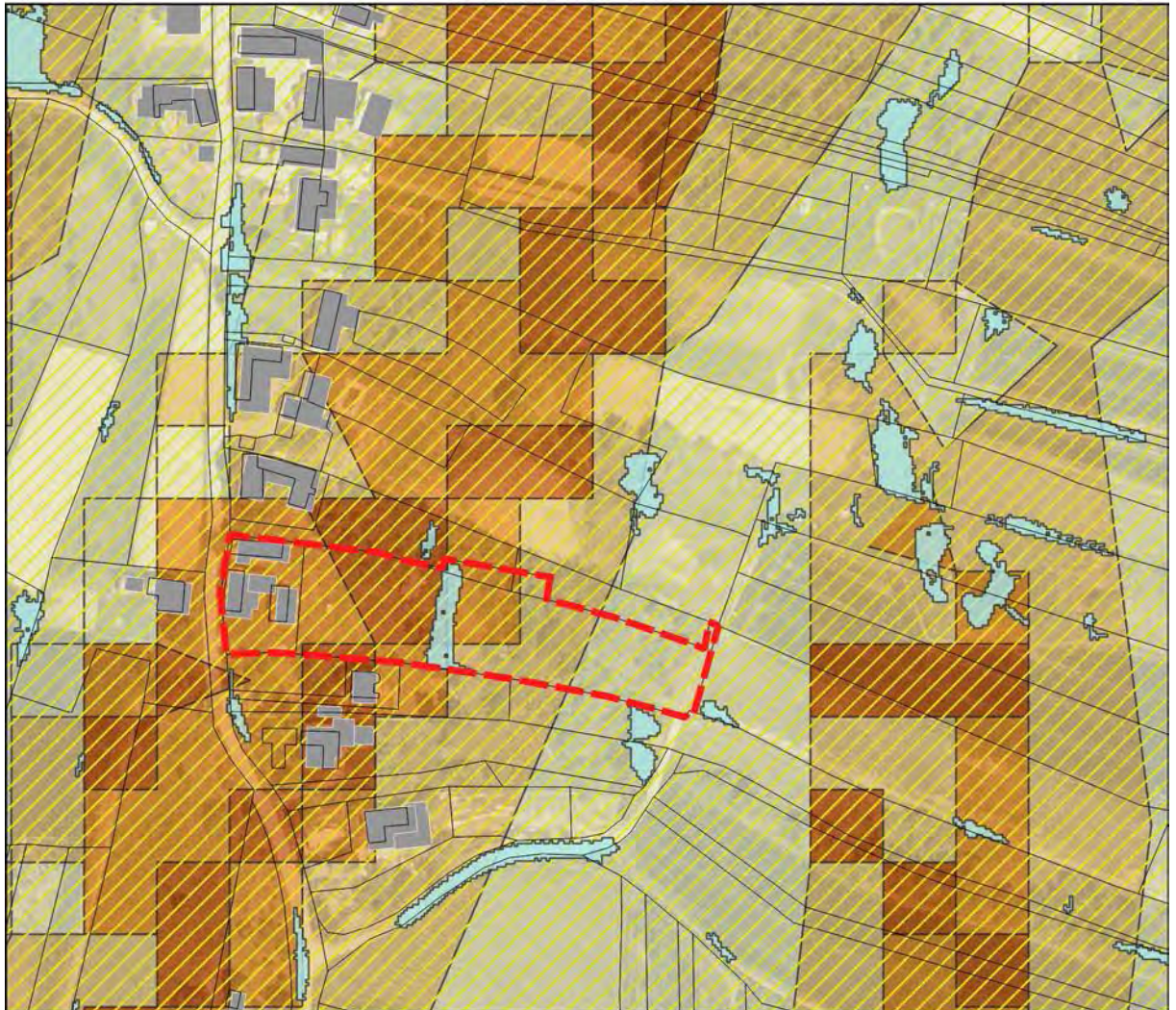
 NATURA 2000

 Zavarovana območja

 Ekološko pomembna območja




## VARSTVO VODA




Vir: Ministrstvo za okolje in prostor - Direktorat RS za vode; eVode, marec 2022


1:2500

### LEGENDA

 Območje OPPN

 Opozorilna karta poplav – zelo redke poplave pluvialnega tipa

#### EROZIJSKA OBMOČJA


 opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

#### PLAZLJIVA OBMOČJA

 Zanemarljiva verjetnost

 Zelo majhna verjetnost

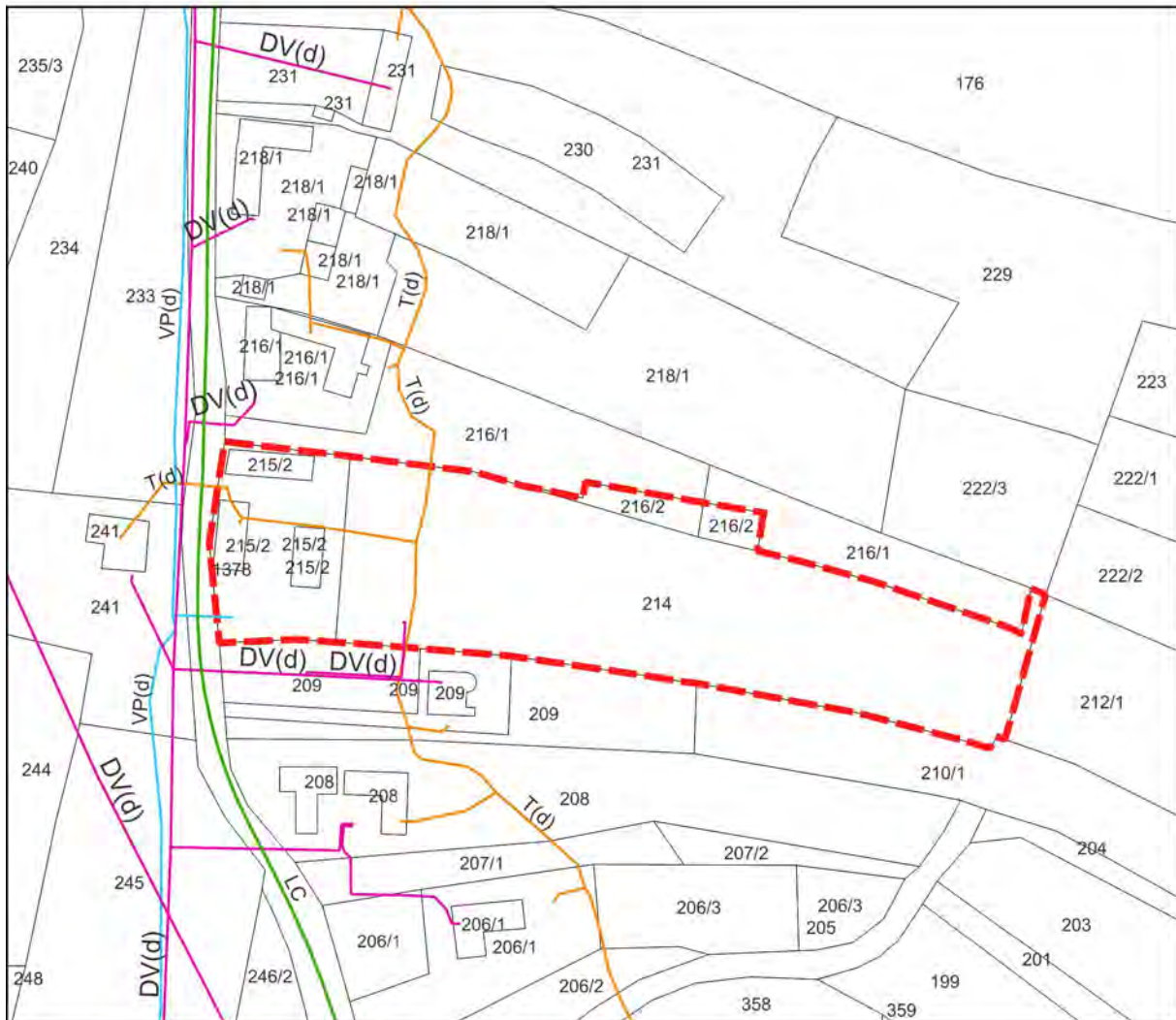
 Majhna verjetnost

 Srednja verjetnost



## 2.3 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA


### PRIKAZ GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE




Vir: Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture; GURS, marec 2022


1:1500


### LEGENDA


 Območje OPPN

### Gospodarska javna infrastruktura

 Lokalna cesta

 Cevovodi za pitno vodo

 Elektroenergetski vodi

 Telekomunikacijski vodi

Naziv: **Pobuda z izhodišči za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje**

Številka: OPPN-1/22

Investitor: Zasebni investitor

Izdelovalec: ZEU družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o.  
Ulica Staneta Rozmana 5  
9000 Murska Sobota

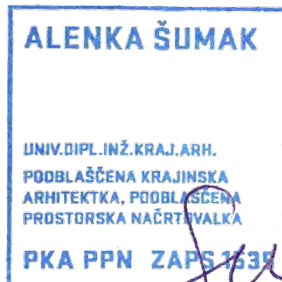
Žig podjetja in podpis odgovorne osebe:

 **ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o.**  
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota

Odgovorni prostorski načrtovalec: Alenka ŠUMAK, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Identifikacijska številka: PKA PPN ZAPS 1535

Osebni žig in podpis:



**ALENKA ŠUMAK**  
UNIV. DIPL. INŽ. KRAJ. ARH.  
PODBLAŠČENA KRAJINSKA  
ARHITEKTA, PODBLAŠČENA  
PROSTORSKA NAČRTOVALKA  
PKA PPN ZAPS 1535

Sodelavci: Klavdija Vnuk, mag. inž. arh.  
Daša Rogelj, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Datum: september 2022



## KAZALO VSEBINE

1. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta .....	4
2. Namen in potreba po pripravi oppn.....	7
3. Ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorske ureditve.....	7
4. Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno javno infrastrukturo.....	9
5. Okvirni roki za izvedbo priprave oppn.....	10
6. Skladnost pobude z opn.....	11
7. Ukrepi glede varstva narave .....	12

## 1. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: OPPN) obsega zemljišča s parcelnimi številkami 214, 215/2 in 216/2 vse k. o. Suhi Vrh, skupne površine 5.662 m<sup>2</sup> (0,57 ha).

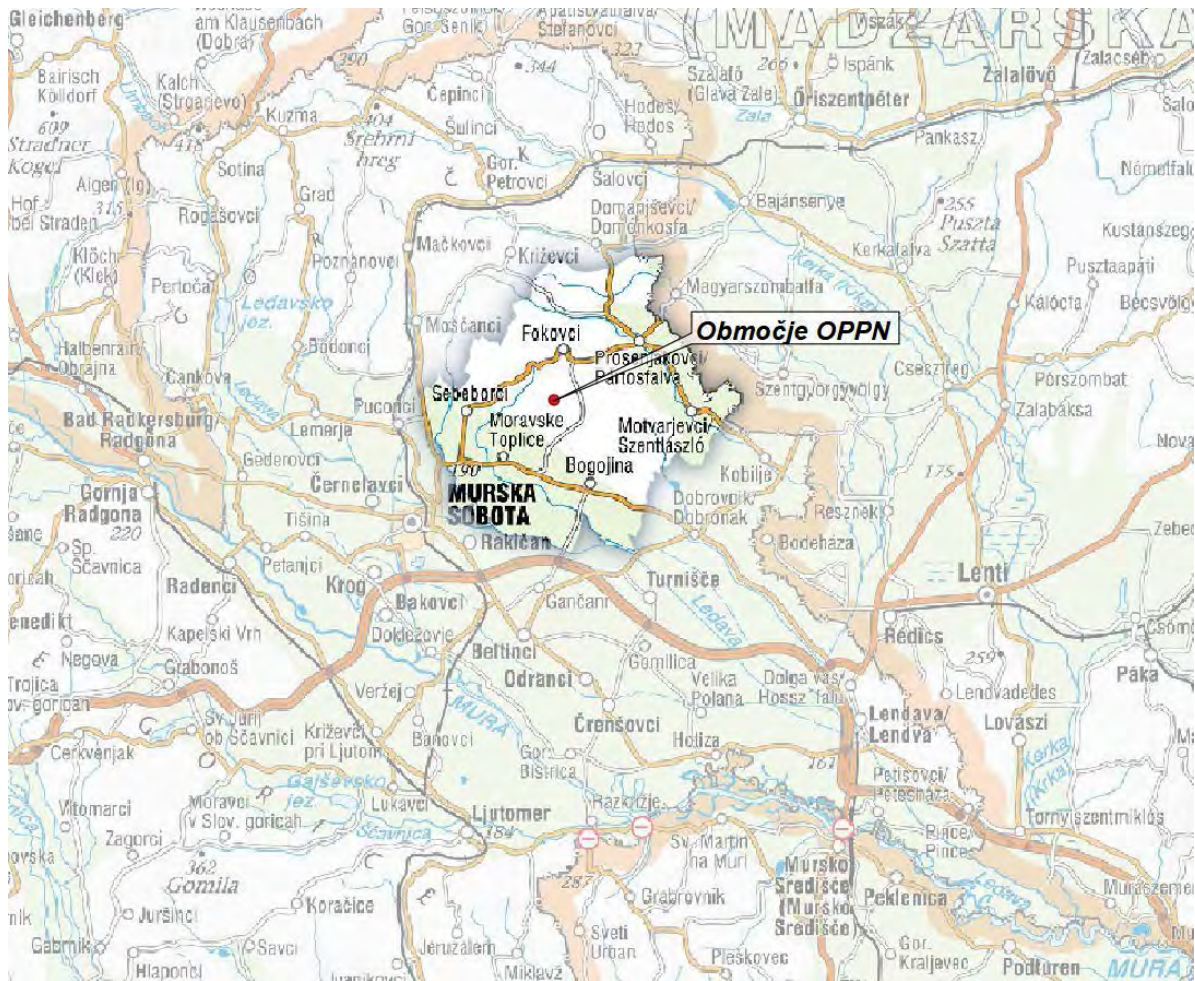
Območje OPPN za umestitev turističnih objektov s pripadajočimi infrastrukturnimi objekti zajema glede na Občinski prostorski načrt občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/2017) (v nadaljnjem besedilu: OPN) del enote urejanja prostora SV 1 v naselju Suhi Vrh.

Območje OPPN je glede na OPN opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo površine podeželskega naselja, z oznako SK. Večji del območja je po dejanski rabi opredeljeno kot ostala nekmetijska zemljišča in sicer kot pozidana in sorodna zemljišča s šifro rabe 3000 (69,95 %). Ostali del območja se trenutno po namenski rabi uporablja v kmetijske namene in sicer kot njive s šifro rabe 1100 (0,9%), ekstenzivni oziroma travniški sadovnjaki s šifro rabe 1222 (29,14%) in kot trajni travniki s šifro rabe 1300 (0,01%).

Območje OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju (EPO) v območju Goričko (identifikacijska številka 41300), v območju Nature 2000 v območju Goričko (SAC - številka območja SI3000221 in SPA - SI5000009), v območju zavarovane narave znotraj območja Krajinski park Goričko (številka območja 3913). Glede varstva voda spada v erozijsko ogrožena območja znotraj območja običajnih zaščitnih ukrepov, v plazljiva območja (obstaja verjetnost pojavljanja plazov) in v poplavna območja (območje poplavljanja - zelo redke poplave pluvialnega tipa). Glede potresne ogroženosti se območje OPPN uvršča v območje, kjer projektni pospeškom tal [g] znaša 0,1. Glede varstva pred hrupom spada se območje uvršča v III. Stopnjo varstva pred hrupom.

Območje predvidenega OPPN je dostopno preko lokalne ceste, ki poteka ob zahodni meji OPPN. Na podlagi analize stanja gospodarske javne infrastrukture je na območju že obstoječa telekomunikacijska infrastruktura. Elektroenergetska infrastruktura in vodovodni priključek. Kanalizacijsko omrežje v delu naselja kjer je predviden OPPN ni zgrajeno.

## Prikaz lege območja OPPN na širšem območju



Prikaz območja OPPN na ortofotu posnetku



M 1: 5000

## LEGENDA

--- območje OPPN

## **2. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN**

Pobudnik ELproing, d. o. o. je dne 4. 3. 2022 na Občino Moravske Toplice podal pobudo za pripravo OPPN za del EUP SV 1 – turistično naselje. Z OPPN se bodo na delu območja enote urejanja prostora SV 1 določili prostorski izvedbeni pogoji za umestitev in gradnjo turističnih objektov s pripadajočimi infrastrukturnimi objekti.

OPPN bo podlaga za izdajo gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev ter bo določal tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

Potrebo po pripravi OPPN je izkazal pobudnik ELproing, d. o. o., Markišavska ulica 4, 9000 Murska Sobota.

## **3. KLJUČNE VSEBINSKE PREDLOGE IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKE UREDITVE**

Z OPPN se načrtuje:

- gradnja nestanovanjskih stavb s pomožnimi in pripadajočimi objekti:
  - gostinskih stavb – in sicer gostiln in drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev,
  - nestanovanjskih kmetijskih stavb le za namene turistične dejavnosti;
- gradnja gradbenih inženirskih objektov s spremljajočimi objekti in napravami:
  - objektov prometne infrastrukture
  - cevovodov, komunikacijskih omrežij in elektroenergetskih vodov
  - drugih gradbenih inženirskih objektov – in sicer športnih igrišč, drugih gradbenih inženirskih objektov za šport, rekreacijo in prosti čas in drugih gradbenih inženirskih objektov, ki niso uvrščeni drugje;
- drugi gradbeni posegi.



Prikaz ureditvene situacije v merilu 1 : 1500



M 1: 1500

## LEGENDA

- katastrski načrt
- - - območje OPPN
- obstoječi objekti
- obstoječi objekti na območju OPPN
- predvideni objekti - predlog
- območje gradnje
- obstoječa cestna površina
- nova cestna površina
- voda
- drevo

#### 4. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO

Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so zagotovitev najmanj:

- dostopa na javno cesto,
- priključitve na javno elektroenergetsko omrežje,
- priključitve na javno vodovodno omrežje,
- priključitve na javno kanalizacijsko omrežje,
- ustreznega odvodnjanja padavinskih odpadnih voda s strešin in z utrjenih površin.

Investicije v družbeno javno infrastrukturo na območju OPPN niso predvidene oziroma niso potrebne.

## 5. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN

Roki za izvedbo priprave OPPN so naslednji:

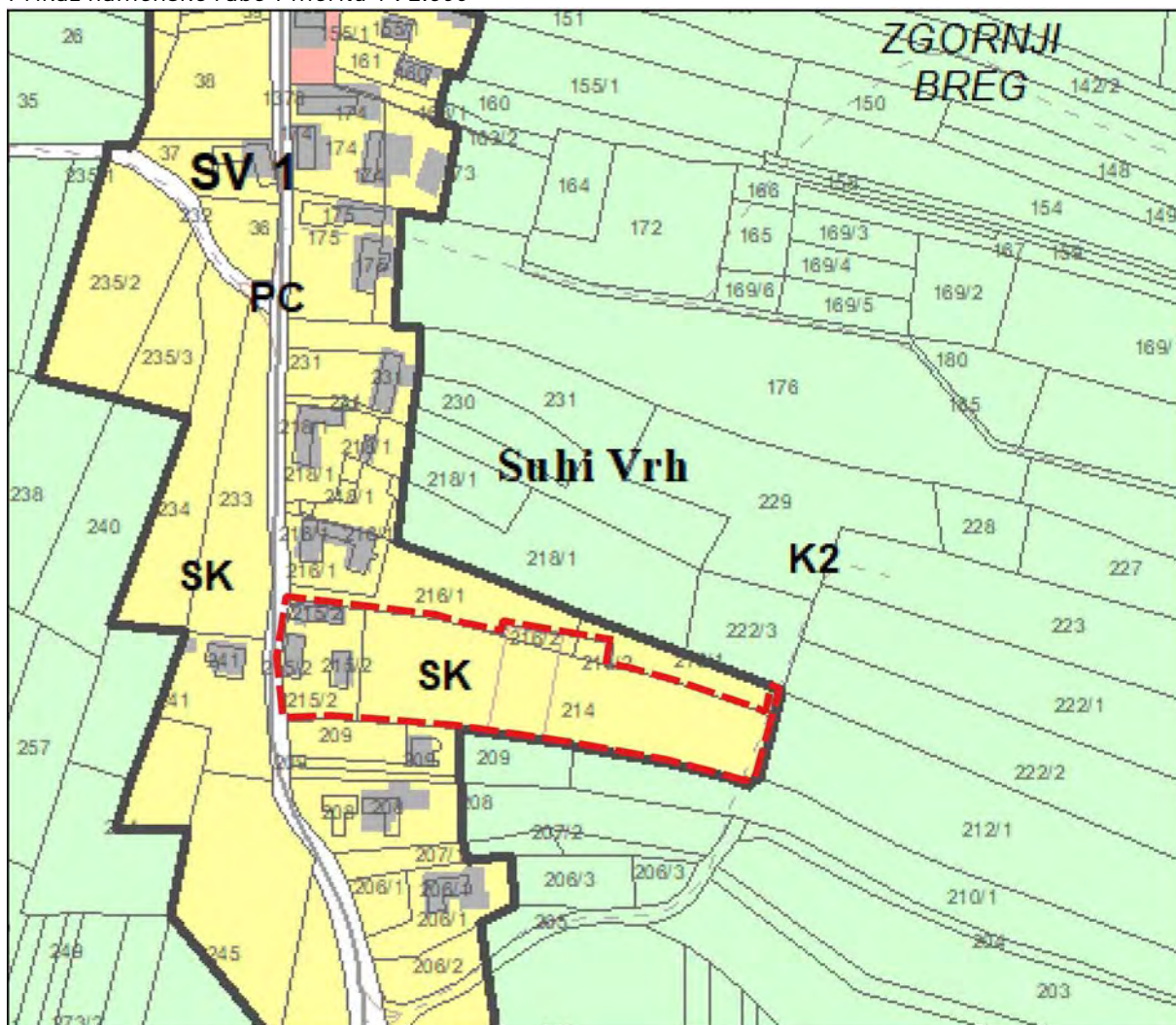
- pridobitev mnenja zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja v roku 30 dni od izdelave ocene stanja za pripravo OPPN,
- pridobitev mnenja ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje v roku 30 dni od pridobitve mnenja zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja,
- priprava sklepa o pripravi OPPN v roku 7 dni od pridobitve mnenja ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov,
- pridobitev identifikacijske številke prostorskega akta (ID) v roku 7 dni od začetka veljave sklepa o pripravi OPPN,
- izdelava osnutka OPPN v roku 30 dni od pridobitve identifikacijske številke prostorskega akta (ID),
- dopolnitev osnutka OPPN v roku 7 dni od pridobitve pripomb in predlogov javnosti,
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora na osnutek OPPN v roku 30 dni od izdelave osnutka OPPN,
- izdelava dopolnjenega osnutka OPPN v roku 14 dni od pridobitve mnenj na osnutek OPPN,
- priprava strokovnih stališč do pripomb in predlogov javnosti podanih v okviru javne razgrnitve in javne obravnave v roku 7 dni od njihove pridobitve,
- izdelava predloga OPPN v roku 14 dni od potrditve strokovnih stališč do pripomb in predlogov javnosti na seji občinskega sveta,
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora na predlog OPPN v roku 30 dni od izdelave predloga OPPN,
- predaja predloga OPPN za sprejem na občinskem svetu v roku 7 dni od pridobitve mnenj na predlog OPPN,
- predaja kompletiranih izvodov OPPN v roku 14 dni od objave odloka o OPPN v uradnem glasilu.



## 6. SKLADNOST POBUDE Z OPN

Območje OPPN je glede na OPN opredeljeno kot površine podeželskega naselja SK v enoti urejanja SV 1. Na območju stavbnih zemljišč, ki so površine podeželskih naselij, namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi in površinam kmetij z ali brez dopolnilnimi dejavnostmi je med drugim dopustna gradnja stanovanjske stavbe s pomožnimi objekti (enostanovanjske stavbe oziroma počitniške hiše), gostinskih stavb in trgovskih stavb. Ker gre v predmetnem primeru za kompleksnejšo turistično območje se območje načrtuje z OPPN. Podlaga za pripravo OPPN je 63. člen OPN, ki v petem odstavku določa, da lahko občina na podlagi 55. člena ZPNačrt-a tudi na drugih območjih podrobneje načrtuje prostorske ureditve, če se za to izkaže potreba po tem, ko je bil OPN sprejet.

*Prikaz namenske rabe v merilu 1 : 2.500*



Vir: Občinski prostorski načrt Občine Moravske Toplice

1:2 500

### LEGENDA

 Območje OPPN

OBMOČJE PODROBNE NAMENSKE RABE PROSTORA NA OBMOČJU OPPN

 SK Površine podeželskega naselja

## 7. UKREPI GLEDE VARSTVA NARAVE

Območje OPPN se nahaja znotraj ekološko pomembnega območja Goričko (ID območja 41300), znotraj državnega zavarovanega območja Krajinski park Goričko (ID območja 3913) in znotraj območja Natura 2000 – Goričko (znotraj posebnega območja varstva za ptice (ID območja SI5000009) in posebnega ohranitvenega območja za habitate (ID območja SI3000221)). Na območju so tudi kartirani naravovarstveno pomembni habitatni tipi »Mejice in manjše skupine dreves in grmov«, »Ekstenzivno gojeni senožetni sadovnjaki« in »Ekstenzivno gojeni senožetni sadovnjaki/Srednjeevropski kseromezofilni nižinski travniki na razmeroma suhih tleh in nagnjenih legah s prevladujočo visoko pahovko«.

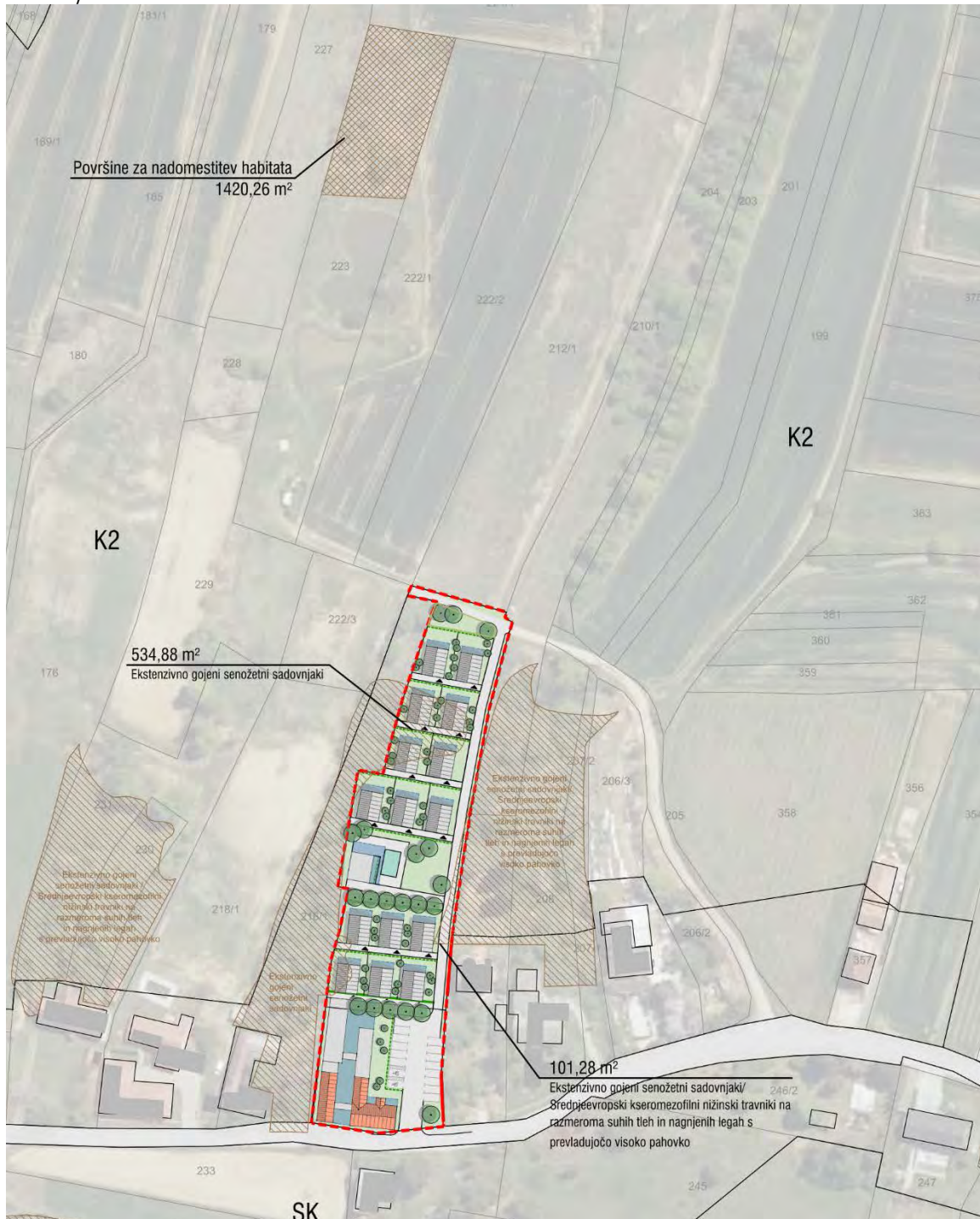
Za OPN je bila izvedena celovita presoja vplivov na okolje, znotraj katere je bilo avgusta 2010 izdelano Okoljsko poročilo za Občinski prostorski načrt Moravske Toplice (v nadaljevanju: OP), št. 1140/190, oktobra 2014 pa še dodatek na varovana območja Okoljsko poročilo za Občinski prostorski načrt Občine Moravske Toplice "dopolnitev OP v fazi predloga OPN", št. 1516, ki ju je izdelalo podjetje OIKOS, svetovanje za razvoj d. o. o.. V OPN so bili povzeti omilitveni ukrepi, ki so za predmetno območje v enoti urejanja prostora SV 1 povzeti v 35. členu OPN.

Glede varstva narave OPN s 35. členom določa, da v enoti urejanja prostora SV 1, kjer bo prišlo do posegov v ekstenzivne sadovnjake, je potrebno poškodovana drevesa nadomestiti. Na starejša drevesa primernih dimenzij v neposredni bližini pa naj se namestijo gnezdilnice za kvalifikacijske in zavarovane vrste ptic (velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro). V največji možni meri je potrebno ohranjati travniške površine (Polnaravna suha travišča in grmiščne faze na karbonatnih tleh (Festuco Brometalia) (pomembna rastišča kukavičevk)). V primeru gradenj novih objektov naj se okolica (izven območja funkcionalnih zemljišč) zasadi s starimi sortami sadnega drevja. V EUP SV 1 ni dovoljeno tlakovanje širše okolice okrog objekta.

Območje OPPN posega na cca. 540 m<sup>2</sup> površin habitatnega tipa »Ekstenzivno gojeni senožetni sadovnjaki« in na cca. 100 m<sup>2</sup> površin habitatnega tipa »Ekstenzivno gojeni senožetni sadovnjaki/srednjeevropski kseromezofilni nižinski travniki na razmeroma suhih tleh in nagnjenih legah s prevladujočo visoko pahovko«. Ker zaradi načrtovanega posega ni mogoče površin ekstenzivnega sadovnjaka nadomestiti znotraj območja OPPN, se predvidijo nadomestne površine v neposredni bližini območja na parceli s parc. št. 223, k. o. Suhi vrh z namenom ohranjanja habitatnih tipov in ohranjanja povezanosti rastlinskih in živalskih vrst. Na parceli s parc. št. 223 se mora ohranjati ter vzdrževati visokodebelni senožetni sadovnjak in travnik v skupni površini 640 m<sup>2</sup>. Objekti, ureditve ter drugi posegi se ne smejo umeščati na to območje.

Znotraj območja OPPN se okolica novih objektov zasadi s starimi sortami sadnega drevja in nanje umesti po eno gnezdilnico za velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro. Na območje OPPN se ne vnaša živali in rastlin tujerodnih vrst ter gensko spremenjenih organizmov. Čas izvajanja posegov, opravljanja dejavnosti ter drugih ravnanj se prilagodi življenjskim ciklom živali in rastlin. Živalim se prilagodi tako, da poseganje oziroma opravljanje dejavnosti ne, ali v čim manjši možni meri, sovpada z obdobji, ko potrebujejo mir oziroma se ne morejo umakniti, zlasti v času razmnoževalnih aktivnosti, vzrejanja mladičev, razvoja negibljivih ali slabo gibljivih razvojnih oblik ter prezimovanja. Rastlinam se prilagodi tako, da se omogoči semenenje, naravno zasajevanje ali druge oblike razmnoževanja.

## Prikaz površin za nadomestitev habitata 1 : 2000



### LEGENDA

- |  |                                   |  |                                   |
|--|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
|  | katastrski načrt                  |  | voda                              |
|  | območje OPPN                      |  | drevo                             |
|  | obstoječi objekti                 |  | habitadni tipi                    |
|  | obstoječi objekti na območju OPPN |  | površine za nadomestitev habitata |
|  | predvideni objekti - predlog      |  |                                   |
|  | območje gradnje                   |  |                                   |





## SEZNAM STROKOVNIH PODLAG

- 1 Analiza stanja prostora, ZEU družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o., junij 2022
- 2 Pobuda z izhodišči za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje, ZEU družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o., september 2022
- 3 Variantne rešitve, ZEU družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o., maj 2023
- 4 Elaborat ekonomike

# VARIANTNE REŠITVE

Strokovna podlaga za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega  
načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje

Murska Sobota, september 2023


**Naziv:** Variantne rešitve – Strokovna podlaga za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje

**Številka:** OPPN – 1/22

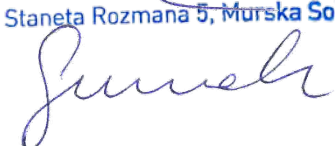
**Investitor:** Zasebni investitor

**Izdelovalec:** ZEU družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o.  
Ulica Staneta Rozmana 5  
9000 Murska Sobota

**Žig podjetja in podpis  
odgovorne osebe:**



**ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o.**  
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota



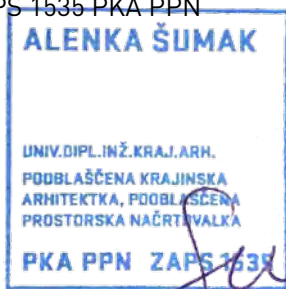
**Odgovorni prostorski  
načrtovalec:**

Alenka ŠUMAK, univ. dipl. inž. kraj. arh.

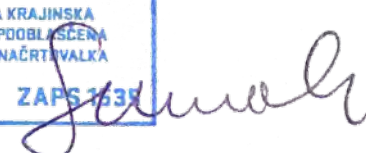
**Identifikacijska številka:**

ZAPS 1535-PKA PPN

**Osebni žig in podpis:**



**ALENKA ŠUMAK**  
UNIV. DIPL. INŽ. KRAJ. ARH.  
PODBLAŠČENA KRAJINSKA  
ARHITEKTKA, PODBLAŠČENA  
PROSTORSKA NAČRTOVALKA  
PKA PPN ZAPS 1535



**Sodelavci:**

Alenka ŠUMAK, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
Tadeja MADJAR STAJNKO, univ. dipl. inž. arh.  
Leon CIGÜT, univ. dipl. inž. arh.  
Daša ROGELJ, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
Andreja OSTANEK, mag. inž. arh.  
Barbara BABIČ, univ. dipl. geog.  
Nejc MARIČ, dipl. inž. grad.  
Anita SEVER, mag. prav.  
Mirko VRBNJAK, univ. dipl. prav.  
Željko ŠARDI, inž. arh.  
Urška KOCIPER  
Robert KARDINAR

**Datum:** september 2023

## KAZALO VSEBINE

1	ANALITIČEN DEL .....	4
1.1	Območje obdelave .....	4
1.2	Lega v širšem prostoru .....	6
1.3	Izsek iz nadrejenega prostorskega akta .....	7
1.4	Vplivi in povezave s širšim območjem .....	8
1.5	Analiza režimov varovanja.....	9
1.6	Morfološka analiza prostora in geometrije prostora .....	11
1.7	Teren, nagib terena in osončenost .....	12
1.8	Fotoanaliza območja .....	13
2	VARIANTNE REŠITVE .....	17
2.1	Varianta 1 .....	17
2.2	Varianta 2 .....	20
2.3	Strokovno najprimernejša rešitev .....	23

## 1 ANALITIČEN DEL

### 1.1 Območje obdelave

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV1 – turistično naselje (v nadaljnjem besedilu: OPPN) se nahaja na Goričkem v Občini Moravske Toplice na severnem delu katastrske občine Suhi Vrh. Območje obsega zemljišča s parcelnimi številkami 214, 215/2 in 216/2 vse k. o. Suhi Vrh, skupne površine 5.662 m<sup>2</sup> (0,57 ha).

Območje je nepravilne oblike. Nahaja se v naselju Suhi Vrh, ki ima redko pozidavo. Okoliški teren je razgiban, na območju OPPN se postopoma znižuje od zahoda proti vzhodu. Cesta in naselje potekata na slemenu griča. Na zahodni strani ga omejuje občinska cesta, na vzhodni strani območje krajine, kmetijske površine, na severni in južni strani pa stavbna zemljišča z obstoječo pozidavo enostanovanjskih hiš.

Večji del območja je po dejanski rabi opredeljeno kot ostala nekmetska zemljišča in sicer kot pozidana in sorodna zemljišča. Ostali del območja se trenutno po namenski rabi uporablja v kmetijske namene in sicer kot njive, ekstenzivni oziroma travniški sadovnjaki in kot trajni travniki.



Slika 1: Območje OPPN, oktober 2022 (vir: GURS)



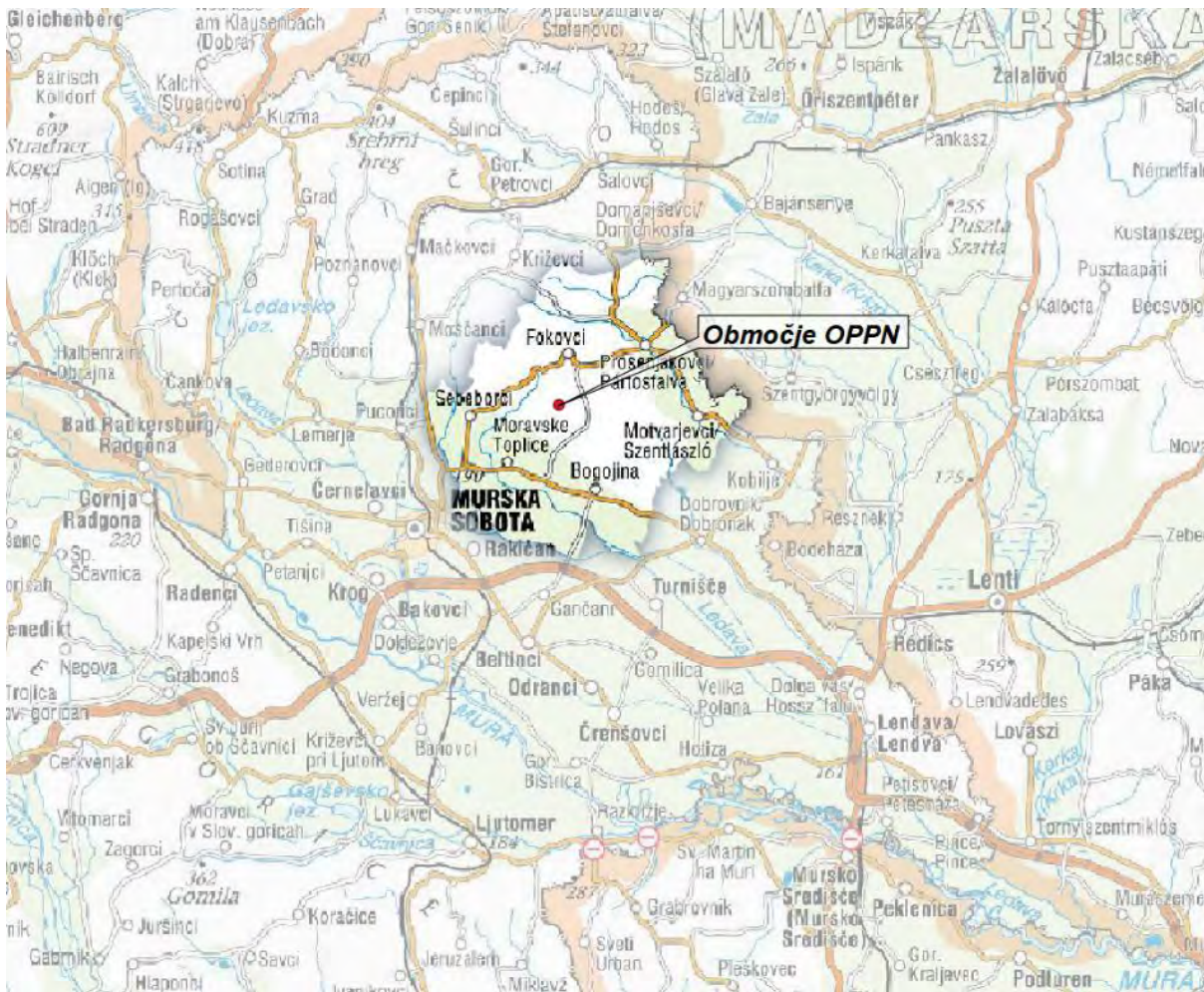
Na parceli se trenutno nahaja nekončan glavni stanovanjski objekt ob cesti. Severno od njega se nahaja pomožni objekti. Na parceli je še več manjših objektov. Na sredini parcele je bilo nekoč urejeno teniško igrišče, ki pa ni vzdrževano in je že delno zaraščeno. Teren je delno terasasto urejen, na južnem robu na stiku s sosednjo parcelo je višinska razlika med parcelama urejena s betonsko škarko. Območje je trenutno zapuščeno in gosto zaraščeno z drevesi ter grmovnicami. Iz starejših digitalnih ortofoto posnetkov je razvidno, da se območje OPPN kot tudi okoliška pozidava skozi leta bistveno niso spreminjali. Največja sprememba je bila ureditev teniškega igrišča.



Slika 2: Digitalni ortofoto posnetki v različnih obdobjih (vir: iObčina)

## 1.2 Lega v širšem prostoru

Območje OPPN se nahaja na severovzhodu Slovenije na gričevnati pokrajini Goričko. Je del občine Moravske Toplice, znotraj naselja in katastrske občine Suhi Vrh. Naselje se navezuje na občinsko središče Moravske Toplice in na Mursko Soboto.



Slika 3: Prikaz območja OPPN v širšem prostoru

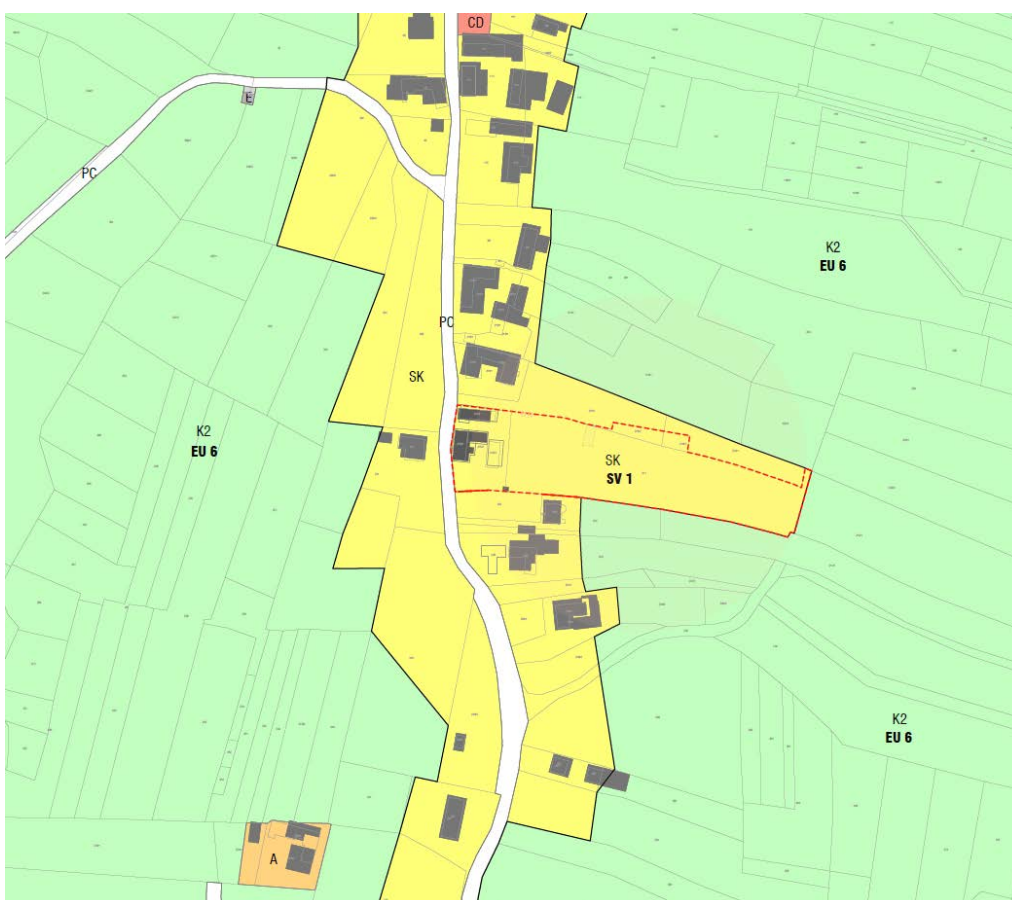
Katastrska občina in naselje Suhi Vrh sta podolgovate oblike. Naselje je razdeljeno na več delov različnih oblik, ki so razporejeni okoli glavne prometnice Tešanovci-Moravci. Območje OPPN se nahaja v severnem delu naselja. V naselju prevladujejo predvsem enostanovanjski objekti in enostanovanjski počitniški objekti s pripadajočimi objekti. V severnem delu naselja, ki je po občinskem prostorskem načrtu opredeljeno kot lokalno središče, se nahaja gasilski dom, v južnem je urejeno manjšo nogometno igrišče. Okolico naselja obdajajo kmetijske in gozdne površine.



### 1.3 Izsek iz nadrejenega prostorskega akta

Veljavni prostorski akt je Občinski prostorski načrt občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/2017) (v nadaljnjem besedilu: OPN). Območje OPPN se nahaja v delu enote urejanja prostora SV 1 in je z OPN opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo površine podeželskega naselja, z oznako SK.

OPPN se izdeluje na pobudo zasebnega investitorja in občine. Za območje veljajo usmeritve za enoto urejanja SV 1 iz 35. člena – osrednja in večja naselja v gričevnatem delu občine. Z OPPN je predvidena gradnja turističnega naselja. Glede na predvidene objekte je dejavnost z OPN dopustna.



#### LEGENDA

- - - območje OPPN
- SK površine podeželskega naselja
- CD druga območja centralnih dejavnosti
- A posebna zelenih površin
- PC površine cest
- E območja energetske infrastrukture
- K2 druga kmetijska zemljišča
- G gozdna zemljišča

Slika 4: Izsek iz OPN

## 1.4 Vplivi in povezave s širšim območjem

Območje se funkcionalno navezuje na občinsko središče Moravske Toplice ter središče Prekmurja, Mursko Soboto. Območje OPPN se nahaja na gričevnatem delu. Naselje se razteza po slemenu hriba. Na vzhodu naselja teren pada proti Sukičevemu potoku, na zahodu pa proti potoku Ribnjek. Stavbna zemljišča obdajajo kmetijska in gozdna zemljišča.

Teren je razgiban in značilen za Goričko. Na vzhodni strani na slemenu sosednjega brega se razteza del naselja Moravske Toplice, Moravci, iz katerega je vidno območje OPPN. Na vzhodni strani je na večjih bregovih razporejeno naselje Vučja Gomila, iz katerega je delno tudi vidno območje OPPN.

Območje predvidenega OPPN je dostopno preko lokalne ceste Tešanovci-Moravci, Moravske Toplice, ki poteka ob zahodni meji OPPN. Iz naselja je poteka še nekaj manjših prometnic proti Moravcem in proti Selu. Na podlagi analize stanja gospodarske javne infrastrukture je na območju že obstoječa telekomunikacijska infrastruktura, elektroenergetska infrastruktura in vodovodni priključek. Kanalizacijsko omrežje v delu naselja kjer je predviden OPPN ni zgrajeno.



Slika 5: Prikaz vplivov in povezav s širšim območjem

## 1.5 Analiza režimov varovanja

Območje OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju (EPO) v območju Goričko (identifikacijska številka 41300), v območju Nature 2000 v območju Goričko (SAC - številka območja SI3000221 in SPA - SI5000009), v območju zavarovane narave znotraj območja Krajinski park Goričko (številka območja 3913). Glede varstva voda spada v erozijsko ogrožena območja znotraj območja običajnih zaščitnih ukrepov, v plazljiva območja (obstaja verjetnost pojavljanja plazov) in v poplavna območja (območje poplavljanja - zelo redke poplave pluvialnega tipa). Glede potresne ogroženosti se območje OPPN uvršča v območje, kjer projektni pospeškom tal [g] znaša 0,1. Glede varstva pred hrupom spada se območje uvršča v III. stopnjo varstva pred hrupom.

<b>VAROVANJA IN OMEJITVE V PROSTORU</b>	<b>DA/NE</b>	<b>OPIS</b>
<b>VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE</b>	<b>NE</b>	
<i>Spomenik</i>		
<i>Vplivno območje spomenika</i>		
<i>Dediščina</i>		
<i>Vplivno območje</i>		
<i>Dediščina priporočilno</i>		
<i>Arheološko najdišče</i>		
<b>VARSTVO NARAVE</b>	<b>DA</b>	
Zavarovana območja narave	DA	Krajinski park Goričko
Zavarovana območja narave - točkovno	NE	
Naravne vrednote	NE	
Naravne vrednote - točkovno	NE	
Ekološko pomembna območja	DA	Goričko
Ekološko pomembna območja - jame	NE	
Natura 2000	DA	Goričko (SPA, SAC)
<b>VARSTVO VODA</b>	<b>DA</b>	
<b>POVRŠINSKE VODE</b>		
<i>Referenčni odseki</i>	NE	
<i>Kopalne vode</i>	NE	
<b>VODNA IN PRIOBALNA ZEMLJIŠČA</b>		
<i>Vodna zemljišča</i>	NE	
<i>Priobalna zemljišča</i>	NE	
<b>VARSTVENA OBMOČJA</b>		
<i>Vodovarstvena območja - državni nivo</i>	NE	
<i>Vodovarstvena območja - občinski nivo</i>	NE	
<b>OGROŽENA OBMOČJA</b>		
Erozijska območja	DA	Območje običajnih zaščitnih ukrepov
Plazljiva območja	DA	Obstaja verjetnost pojavljanja plazov
<i>Plazovita območja</i>	NE	
Poplavna območja	DA	Območje poplavljanja - zelo redke poplave pluvialnega tipa (Opozorilna karta poplav)
<b>VARSTVO GOZDA</b>	<b>NE</b>	
<i>Varovalni gozd</i>	NE	
<i>Gozdni rezervat</i>	NE	
<b>POTRESNA OGROŽENOST</b>	<b>DA</b>	Projektni pospešek tal [g] znaša 0,1
<b>VARSTVO PRED HRUPOM</b>	<b>DA</b>	III. stopnja varstva pred hrupom
<b>DRŽAVNI PROSTORSKI AKTI</b>	<b>NE</b>	
<i>Veljavni (DPA)</i>	NE	
<i>V pripravi (DPAp)</i>	NE	





**LEGENDA**

- območje OPPN
- kataster stavb
- zemljiški kataster
- urejene meje
- posnet objekt
- posneta nadstrešnica
- ograja
- oporni zid
- brežine do 2m
- stanovanjska stavba
- gospodarska stavba
- stebri - ogjati
- greznica
- kvadratni jašek
- požiralnik - okrogli
- kanalete
- pipa vodovodna

**OBST. G/IJ**

- obst. cesta
- obst. cevovod za pitno vodo
- obst. elektroenergetski vod
- obst. komunikacijski vod - Telekom
- vodovodni jašek
- nadzemni hidrant
- električni drog nizke napetosti
- električna omarica

**VARSTVO NARAVE**

- ekološko pomembna območja (EPO)
- natura 2000
- zavarovana območja
- ekstenzivni sadovnjaki

**VARSTVO VODA**

- opozorilna karta poplav - zelo redke poplave pluvialnega tipa
- EROZIJSKA OBMOČJA**
- opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi
- PLAZLJIVA OBMOČJA**
- zanemarljiva verjetnost
- zelo majhna verjetnost
- majhna verjetnost
- srednja verjetnost

Slika 6: Karta varovanih režimov

## 1.6 Morfološka analiza prostora in geometrije prostora

Morfološki vzorec obstoječega stanja v ožjem območju je drobno zrnat. Prevladujejo prostostoječe stanovanjske stavbe s pripadajočimi kmetijskimi objekti. Tipologija objektov je točkovna. Ožje območje nima izoblikovane jasne geometrije prostora. Objekti so večinoma postavljeni ob cesti, vendar odmiki od ceste variirajo. Objekti so tudi različno orientirani, imajo različno orientacijo slemena. Večina objektov je umeščenih na vzhodno stran ceste.



Slika 7: Prikaz morfologije



## 1.7 Teren, nagib terena in osončenost

Območje OPPN se nahaja na Goričkem na gričevnatem terenu. V širšem območju poteka več vzporednih bregov, večinoma v smeri sever-jug oziroma severovzhod-jugozahod.

Naselje Suhi Vrh je obcestna pozidava, ki poteka po slemenu brega. Teren na zahodu pada proti potoku Ribnjek, na vzhodu pa proti Sučičevemu potoku. Zahodno ob območja na Rumičevem bregu se nahajajo Moravci oziroma Zgornji Moravci, ki spadajo pod naselje Moravske Toplice, na vzhodnih bregovih pa Vučja Gomila.



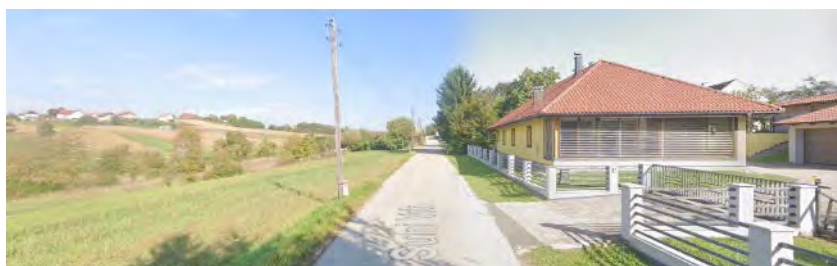
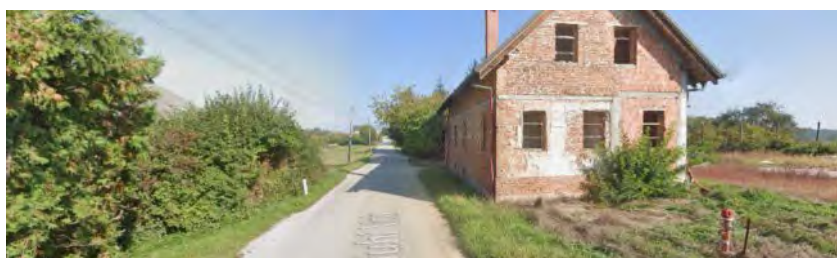
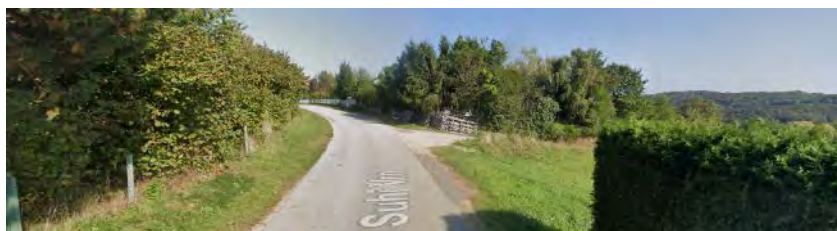
Slika 8: Plastnice na območju OPPN (vir: GURS)

Slika 9: LIDAR senčenje (vir: ATLAS OKOLJA)

Slika 10: Ortofoto posnetek 2022 (vir: GURS)



## 1.8 Fotoanaliza območja



Slika 11: Pogled 1 - prometnica (vir: Google Maps)

Slika 12: Pogled 2 - okoliški objekti na jugu (vir: Google Maps)

Slika 13: Pogled 3 - zahodni rob območja OPPN (vir: Google Maps)

Slika 14: Pogled 4 - okoliški objekti na severu (vir: Google Maps)

Slika 15: Pogled 5 - okoliški objekti na zahodu (vir: Google Maps)

Slika 16: Pogled 6 - prometnica (vir: Google Maps)





Slika 17: Pogled 1 - sosednjo objekt na zahodu

Slika 18: Pogled 2 - pogled na krajino in kapelo

Slika 19: Pogled 3 - obstoječ kmetijski objekt

Slika 20: Pogled 4 - prehod med obstoječima objektoma



Slika 21: Pogled 5 - obstoječ stanovanjski objekt

Slika 22: Pogled 6 - pogled z območja OPPN proti vzhodu



Slika 23: Pogled 7 - obstoječa nadstrešnica

Slika 24: Pogled 8 - obstoječa nadstrešnica

Slika 25: Pogled 9 - pogled iz območja OPPN na sosednji objekt na jugu



Slika 26: Pogled 10 - pogled teniško igrišče





Slika 27: Pogled 1 – teniško igrišče, oporni zid

Slika 28: Pogled 2 – stopnišče iz igrišča

Slika 29: Pogled 3 – občinska cesta

Slika 30: Pogled 4 – poljska pot na vzhodnem robu območja OPPN

Slika 31: Pogled 5 – pogled proti vzhodu iz vzhodnega roba območja OPPN

Slika 32: Pogled 6 – poljska pot do območja OPPN



Slika 33: Pogled 7 – pogled na vzhodni rob območja OPPN



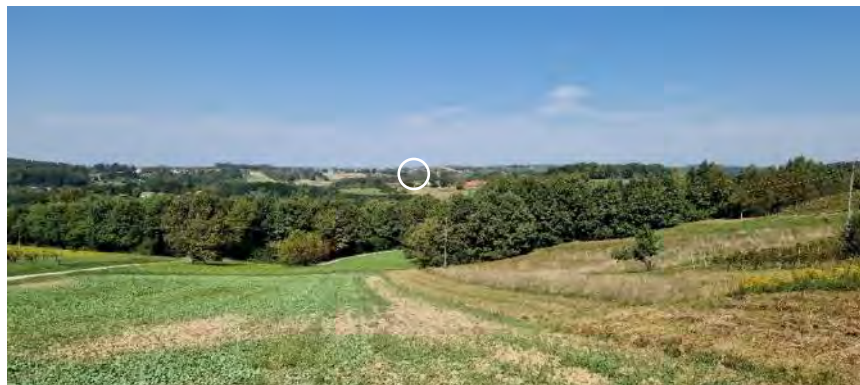


Na širšem območju poteka več vzporednih bregov. Omočje OPPN je vidno iz Moravec, dela naselja Moravske Toplice, ki so na sosednjem zahodnem bregu Rumičev Breg. Ker teren na območju OPPN pada proti zahodu, je iz Moravec viden le zahodni del območja – obstoječa zazidava. Vidnost območja variira glede na zorni kot

Območje OPPN je sicer vidno tudi iz sosednjega naselja Vučja Gomila na cesti ob pokopališču. V tem delu del naselja Vučja Gomila leži tudi na dvignem del, na slemenu brega Gomba. Ker je območje OPPN do ceste oddaljeno cca. 1,70 km zračne razdalje, je vizualni vpliv minimalen. Del naselja Vučja Gomila je tudi vzpetina Matajov breg, ki se nahaja med Suhim Vrhom in bregom Gomba. Matajov breg je sicer bližje območju OPPN kot breg Gomba, vendar zaradi nižje lege in ker območje OPPN že delno prekrivajo okoliški gozdovi, je tudi tu vizualni vpliv minimalen.



Slika 1: Pogled na območje OPPN iz Vučje gomile, Matajov Breg (vir: Apple Maps)



Slika 35: Pogled na območje OPPN iz Vučje gomile, breg Gomba – viden je obstoječi objekt,



Slika 36: Pogled na območje OPPN iz Moravec, Moravske Toplice, Rumičev breg – za sosednji objektom je viden obstoječi objekt na zahodnem robu območja OPPN (vir: Apple Maps)



## 2 VARIANTNE REŠITVE

### 2.1 Varianta 1

Pri varianti 1 je predvidena ohranitev obstoječega objekta ob cesti. Obstoječi objekt se rekonstruira in prizida ter služi kot glavni objekt turističnega naselja.

Nastanitveni objekti so razporejeni za glavnim objektom. Predvidena je gradnja 15 nastanitvenih objektov. Objekti so razporejeni v ravnih linijah, 2–3 objekti v eni liniji. Med nastanitvenimi objekti je predviden rekreacijski zeleni del, kjer je umeščen bazen, skupne sanitarije in otroško igrišče. Na južnem delu objekta je predvidena skupna pot. Skupno parkirišče je predvideno ob glavnem objektu, na jugozahodnem vogalu območja.



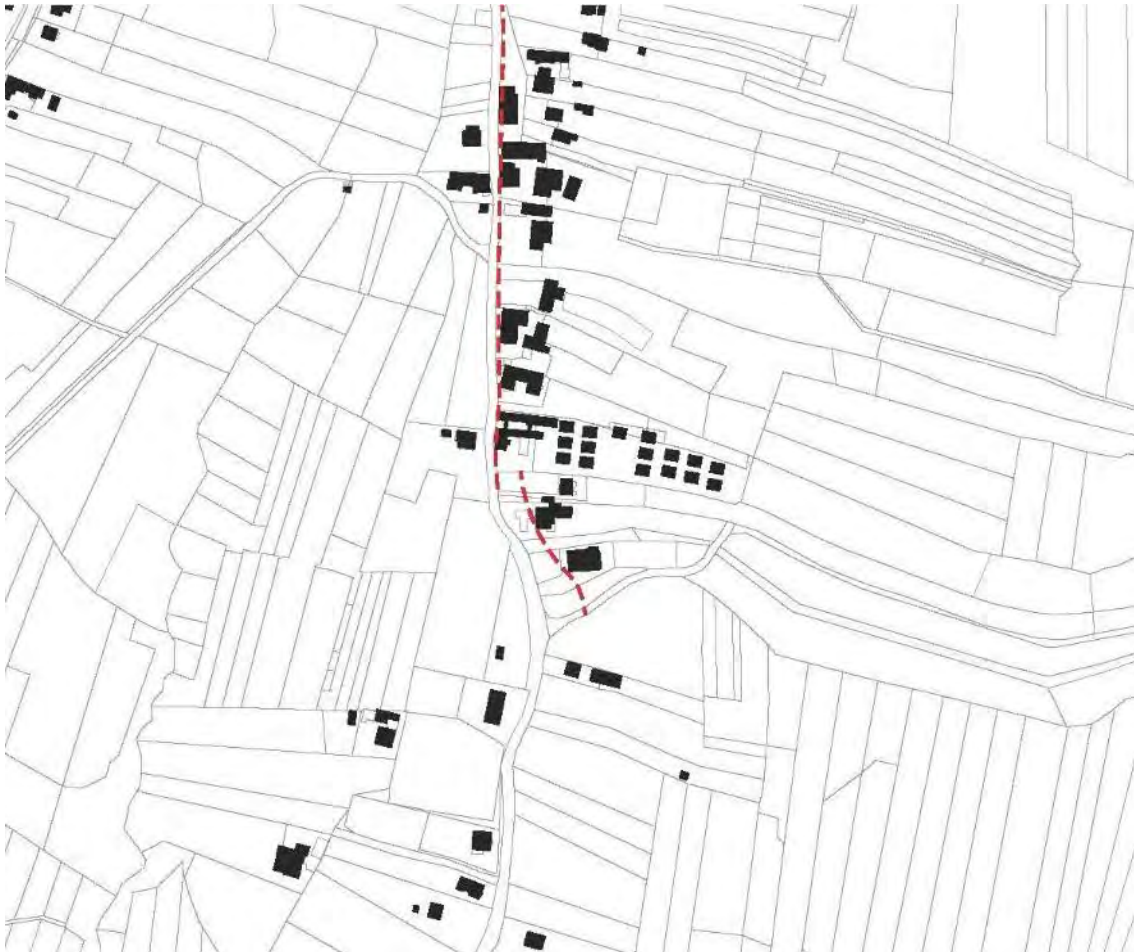
Slika 37: Varianta 1 - Ureditvena situacija

## TIPOLOGIJA

Tipologija načrtovanih objektov je točkovna. Glavni objekt ob cesti je sestavljen iz linijskih struktur, vendar združen v prostoru deluje točkovno. Tudi nastanitveni objektih so točke tipologije. Predvidena je gostejša zazidava in večja izkoriščenost prostora. Ker so objekti razporejeni v istih linijah in je predvidena enotna višina in oblikovanje objektov lahko v prostoru delujejo linijsko.

## UMEŠČENOST V PROSTOR

Cestna linija objektov se v varianti 1 ne spreminja, saj se ohranijo obstoječi objekti. Glavni objekt se odpira na zahod proti cesti, na jug proti parkirišču in delno na vzhod. Nastanitveni objekti so razporejeni v linijah. Zaradi terena, goste pozidave in dostopov se odpirajo v glavnem proti vzhodu. Med nastanitvenimi objekti so načrtovane zelene in odprte površine.



*Slika 38: Varianta 1 - tipologija in umestitev v prostor*



## INFRASTRUKTURA

Ob in na območju OPPN poteka sva potrebna gospodarska javna infrastruktura (v nadaljevanju: GJI). Na območju OPPN je predvidena le priključitev na obstoječo GJI, do posameznih objektov pa se speljejo interni vodi. Pri varianti 1 je skupni vod predviden pod skupno potko na južnem robu parcele, iz katerega potekajo posamezne veje do objektov.

Na območju OPPN ni predvidena nova javna prometna infrastruktura, le priključevanje na občinsko cesto. Območje je dostopno z zahodne strani z občinske ceste. Od občinske ceste je na južnem robu območja OPPN do poljske poti na vzhodnem robu območja. Z glavne poti potekajo krajše poti do nastanitvenih objektov. Na zahodnem delu OPPN je ob glavnem objektu predvideno skupno parkirišče.



Slika 39: Varianta 1 - prikaz GJI

## 2.2 Varianta 2

Pri varianti 2 je predvidena novogradnja glavnega objekta ob cesti. Objekt se umesti vzporedno z občinsko cesto. Pred objektom na vzhodu se uredi skupno parkirišče, za objektom na vzhodni strani pa skupne odprte in zelene površine.

Nastanitveni objekti so razporejeni za glavnim objektom. Predvidena je gradnja 9 nastanitvenih objektov. Objekti so razpršeni in zamaknjeni eden na drugega. Raster razporeditve objektov ni določen. Med nastanitvenimi objekti je predvidena organska pešpot od glavnega objekta do dodatnega parkirišča ob poljski poti na vzhodnem robu OPPN.



Slika 40: Varianta 2 - ureditvena situacija



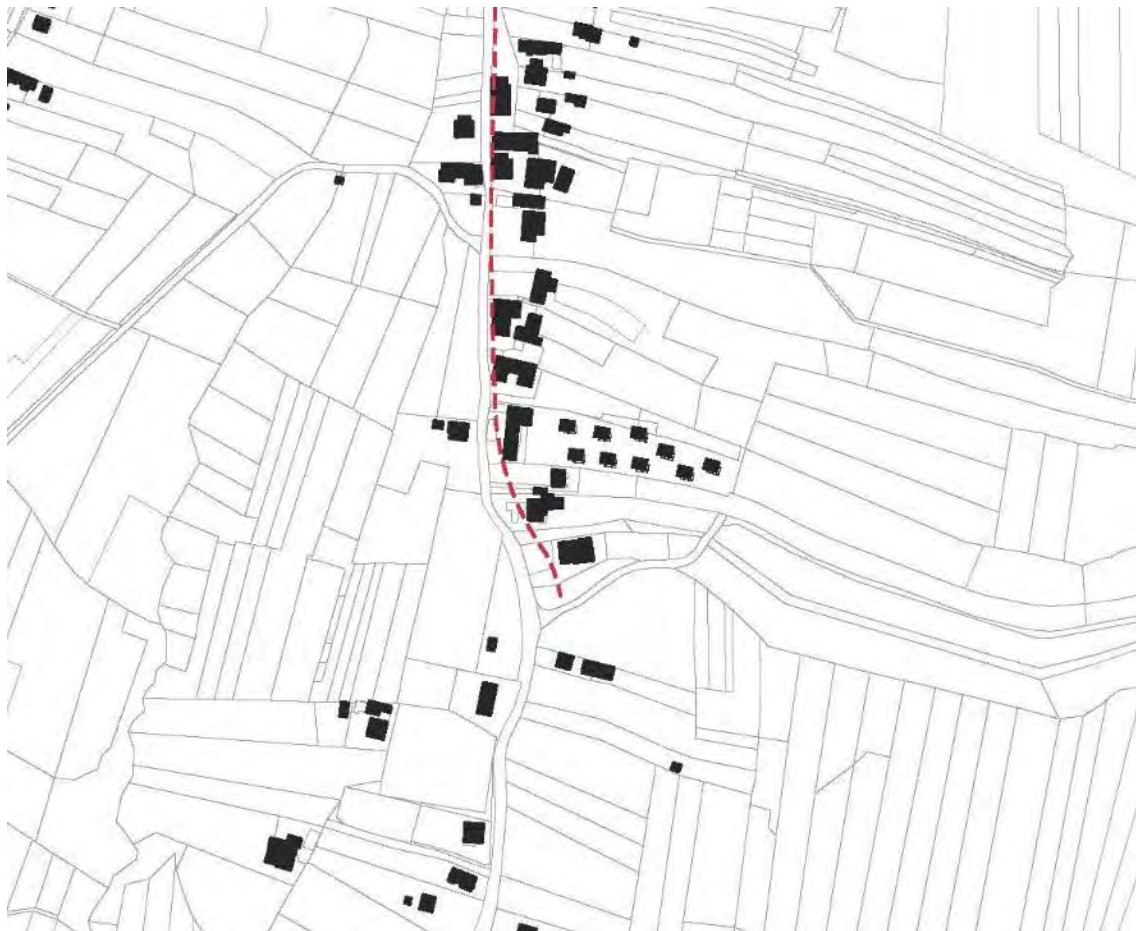
## TIPOLOGIJA

Tipologija načrtovanih objektov je točkovna. Glavni objekt ob cesti linijske oblike, vendar podobnih dimenzij kot okoliški objekti v naselju in še vedno deluje točkovno. Tudi nastanitveni objektih so točke tipologije. Načrtovanih je manj točkovnih objektov, da se lahko objekti med sabo zamikajo in se lahko objekt odpira v različne smeri.

## UMEŠČENOST V PROSTOR

Cestna linija objektov se v varianti 2 spremeni. Obstoječi objekti na severnem delu parcele so večinoma razporejeni ob glavni prometnici, obstoječi objekti južno od območja OPPN pa so bistveno odmaknjeni od prometnice. Glavni objekt je v drugi varianti zamaknjen od prometnice. Z zamikom poveze severne in južne obstoječe objekte v cestno linijo. Glavni objekt se odpira proti zahodu in proti vzhodu na skpne zeleni in odprte površine.

Nastanitveni objekti so razporejeni v zamikih, zaradi tega se lahko odpirajo na več smeri. Glavni pogled ostane zaradi terena enako kot pri varianti 1 proti vzhodu.



Slika 41: Varianta 2 - tipologija in umestitev v prostor

## INFRASTRUKTURA

Ob in na območju OPPN poteka sva potrebna gospodarska javna infrastruktura (v nadaljevanju: GJI). Na območju OPPN je predvidena le priključitev na obstoječo GJI, do posameznih objektov pa se speljejo interni vodi. Pri varianti 2 je skupni vod predviden med nastanitvenimi objekti, iz katerega potekajo posamezne veje do objektov.

Na območju OPPN ni predvidena nova javna prometna infrastruktura, le priključevanje na občinsko cesto. Območje je dostopno z zahodne strani z občinske ceste. Ob občinski cesti je predvideno glavno parkirišče. Dodatno parkirišče je predvideno na vzhodnem robu območja ob poljski poti. Znotraj območja OPPN ni predviden motoriziran promet, le pešpoti.



Slika 42: Varianta 2 - prikaz GJI

## 2.3 Strokovno najprimernejša rešitev

Izbrana rešitev, ki se je izkazala za strokovno najprimernejšo, je varianta 2.



### TIPOLOGIJA IN UMEŠČENOST V PROSTOR

Glede na predvideno novo dejavnost v naselju, ni možno na območju OPPN vzpostaviti enako grajeno strukturo kot jo ima obstoječo naselje, vendar pravilnim oblikovanjem in upoštevanjem pogled na območje OPPN je možno zmanjšati vizualni vpliv nove strukture oziroma še pozitivno vplivati na novo podobo naselja.

Varianta 1 ima sicer boljšo izkoriščenost zemljišča, vendar glede na okoliške objekte, redkejšo obstoječo morfologijo, boljšo povezanostjo grajene strukture s krajino in glede na poglede na območje OPPN je primernejša druga varianta. Predvideni objekti so v drugi varianti, kljub drugi dejavnosti boljše vključeni v obstoječo stanovanjsko strukturo naselja. Pozidava je redkejša in omogoča s tem zamikanje objektov. Nastanitveni objekti skupaj ne delujejo kot večja grajena gmota, med njimi pa možno urediti gostejšo zasaditev, s čimer se lahko zmanjša vizualni vpliv nove strukture nastanitvenih objektov z vzhodne strani. Tipologija glavnega objekta v obeh variantah sledi obstoječi tipologiji v naselju. Pri drugi varianti pa z zamikom poveže, sicer slabše prepoznavno, ulično linijo obstoječih objektov na severni in južni strani območja OPPN. V drugi varianti je tudi glavni objekt predviden vzporedno z obstoječo cesto, s čimer ustvari tudi vizualno bariero na nastanitvene objekt.

Zazidava v drugi varianti je tudi arhitekturno kvalitetnejša, saj predvidenim objektom nudi boljše pogoje iz vidika odmikov, osončenosti, možnosti odpiranja in pogledov na krajino ter zasebnosti, v smislu oblikovanja zasebnih zelenih površin okoli nastanitvenih objektov in skupnih »javnih« površin ob glavnem objektu.

## INFRASTRUKTURA

Priključevanje na javno infrastrukturo je v obeh variantah enako, razen minimalnih zamikov priključkov na GJI ob glavnem objektu na zahodnem robu ceste. V varianti 1 je predvideno priključevanje večjega števila nastanitvenih objektov.

Interni razvod od priključkov so sicer primernejši v varianti 1, saj potekajo po predvidenih poteh. Natančen potek interne infrastrukture se sicer določi v fazi pridobitve gradbenega dovoljenja oziroma v fazi gradnje in lahko zaradi konfiguracije terena, tehnične izvedljivosti in usklajevanje z nosilci urejanja prostora odstopa od prikazane rešitve, zato analiza le tega nima bistvenega pomena.

Območje je glede na interno prometno ureditev dostopnejše v varianti 1 za motoriziran promet, ki pa je tudi omejen zaradi strmega terena. V naselju nastane tudi nova močnejša prometna poteza, ki ni smiselna glede na velikost in dejavnost območja OPPN.

Kljub slabši dostopnosti je za načrtovano dejavnost primernejša prometna ureditev v drugi varianti. Parkirišče je sicer v drugi varianti razdeljeno, vendar zaradi tega ne nastane ob objektu večji odprt prostor, ki odpira pogled na nastanitvene objekte oziroma na novo strukturo. Tudi arhitekturno je prostor zaradi druge prometne ureditve boljše izkoriščen v drugi varianti, saj se objekti v večji meri obdani z zelenimi ali odprtimi površinami. Objekti so lahko med sabo tudi bolj odmaknjeni, vseeno pa primerno izkoriščajo dani prostor.

## ZAKLJUČEK

Prva varianta ima sicer nekaj prednosti glede na komunalno in prometno ureditve, vendar je kot celota primernejša druga varianta saj se glede tipologije in morfologije boljše vključena v naselja, nudi pa tudi boljše urbanistične in arhitekturne pogoje.



Številka: 3563-0165/2022-3

Datum: 19. 8. 2022

ZEU, d. o. o.

Ulica Staneta Rozmana 5

9000 Murska Sobota

**Zadeva: Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP SV 1 – turistično naselje v Moravskih Toplicah**

- A. Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja**
- B. Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost**

Z vlogo št. 93459 z dne 24. 6. 2022 prejeto dne 24. 6. 2022, ste zaprosili naslovni zavod za mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 - turistično naselje v Moravskih Toplicah (v nadaljevanju: OPPN). Mnenje izdajamo na podlagi 110. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) skladno s 3. členom Uredbe o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 9/09). Skladno s 101. a členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20 in 3/22 – ZDeb) in 11. členom ter Prilogo 2 Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11) podajamo tudi mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja.

Vlogi ste priložili:

- pooblastilo, št. 350-0003/2022-3, z dne 24. 6. 2022 (Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice),
- Pobudo z izhodišči za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje, št. OPPN-1/22, ki jo je junija 2022 izdelalo podjetje ZEU, d. o. o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota,
- Analizo stanja prostora Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje, ki jo je junija 2022 izdelalo podjetje ZEU, d. o. o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota.

#### **A. Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja**

Po pregledu predložene dokumentacije je bilo ugotovljeno, da območje OPPN sega v naslednja varovana območja:

#### **Posebna varstvena območja (Območja Natura 2000):**

ID št.	Ime območja	Status	Uradna objava
SI3000221	Goričko	POO	Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Ur. list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. US, 3/14, 21/16 in 47/18)
SI5000009	Goričko	POV	

#### **Zavarovana območja**

Koda	Ime zavarovanega območja	Status	Uradna objava
3913	Krajinski park Goričko	KP	Uredba o Krajinskem parku Goričko (Uradni list RS, št. 101/03 in 46/14 – ZON-C)



Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 214, 215/2 in 216/2, k. o. Suhi Vrh, občina Moravske Toplice. Objekti in ureditve so predvideni na območju površin podeželskega naselja (SK), kjer so med drugimi kartirani naravovarstveno pomembni habitatni tipi »Mejice in manjše skupine dreves in grmov«, »Ekstenzivno gojeni senožetni sadovnjaki« in »Ekstenzivno gojeni senožetni sadovnjaki/Srednjeevropski kseromezofilni nižinski travniki na razmeroma suhih tleh in nagnjenih legah s prevladujočo visoko pahovko«. To so pomembni deli habitatov zavarovanih vrst. Za to območje je v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice (Uradni list Republike Slovenije, št. 67 / 29. 11. 2017) določeno: »kjer bo prišlo do posegov v ekstenzivne sadovnjake, je potrebno poškodovana drevesa nadomestiti. Na starejša drevesa primernih dimenzij v neposredni bližini pa naj se namesti gnezdilnice za kvalifikacijske in zavarovane vrste ptic (velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro). V največji možni meri je potrebno ohranjati travniške površine. V primeru gradenj novih objektov naj se okolica (izven območja funkcionalnih zemljišč) zasaadi s starimi sortami sadnega drevja.« Po pregledu dokumentacije ugotavljamo, da predmetni OPPN tega ne upošteva in bi lahko bistveno vplival na zavarovana območja in Natura2000 območja.

Menimo da je sprejetje OPPN v nasprotju z varstvenim režimom KP in varstvenimi cilji Natura 2000 območja. Zato ocenjujemo, da je **potrebno** izvesti presojo sprejemljivosti vplivov izvedbe plana.

## B. Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost

Ocenjujemo, da bo plan verjetno pomembno vplival na naslednje sestavine biotske raznovrstnosti (zavarovane živalske vrste oz. njihove habitate, varovane habitatne tipe, ekosisteme, EPO – ekološko pomembna območja):

### Ekološko pomembna območja (EPO):

Ekološko pomembna območja	Koda	Uradna objava
Goričko	41300	Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18)

### Zavarovane živalske in rastlinske vrste:

rjavi srakoper ( <i>Lanius collurio</i> )	ptica
---	-------

S predvidenim planom se načrtujejo ureditve v habitatu zgoraj navedene vrste, ki je zavarovana z Uredbo o zavarovanih prosto živečih živalskih vrstah (Uradni list RS, št. 46/04, 109/04, 84/05, 115/07, 32/08 – odl. US, 96/08, 36/09, 102/11, 15/14, 64/16 in 62/19). Senožetni sadovnjaki so življenjski prostor rjavega srakoperja (*Lanius collurio*). Poseganje v senožetne sadovnjake bi lahko pomembno negativno vplivalo na rjavega srakoperja (*Lanius collurio*) z izgubo življenjskega in prehranjevalnega habitata in s tem zmanjšanje populacije vrste.

Ocenjujemo, da bo OPPN vplival na habitate zavarovanih rastlinskih in živalskih vrst, zaradi katerih je bilo Ekološko pomembno območje Goričko opredeljeno. Menimo, da je **potrebno** izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

Morebitna vprašanja in dodatne pojasnila naslovite na Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor (tel. št.: 02 333 13 70).

Lep pozdrav

Pripravil(a):

Sandra Zvonar, prof. geog. in biol.  
naravovarstvena svetovalka



Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.  
visoka naravovarstvena svetica  
vodja OE Maribor

Dokument je izdan in digitalno podpisan v dokumentnem sistemu ODOS.

Z odčitanjem QR kode lahko preverite elektronski podpis.



**Poslano:**

- naslovníku po e-pošti: [klavdija.vnuk@zeu.si](mailto:klavdija.vnuk@zeu.si),
- arhiv.

**V vednost:**

- po e-pošti: [park.goricko@siol.net](mailto:park.goricko@siol.net).



094682



ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA VARSTVO NARAVE

OBMOČNA ENOTA MARIBOR

Pobreška cesta 20 | 2000 Maribor  
T 02 33 31 370  
E zrsv.n.oemb@zrsv.n.si  
www.zrsv.n.si

Številka: 3563-0229/2022-2

Datum: 11. 10. 2022

**Zeu družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
Ulica Staneta Rozmana 5  
9000 Murska Sobota

**Zadeva: Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP SV 1 – turistično naselje v Moravskih Toplicah**

- A. Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja**  
**B. Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost**

Z vlogo z dne 14. 9. 2022 prejeto dne 14. 9. 2022, ste zaprosili naslovni zavod za mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje v Moravskih Toplicah (v nadaljevanju: OPPN). Mnenje izdajamo na podlagi 110. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) skladno s 3. členom Uredbe o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 9/09). Skladno s 101. a členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20 in 3/22 – ZDeb) in 11. členom ter Prilogo 2 Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11) podajamo tudi mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja.

Vlogi ste priložili:

- pooblastilo, št. 350-0003/2022-3, z dne 24. 6. 2022 (Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice),
- Pobudo z izhodišči za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje, št. OPPN-1/22, ki jo je septembra 2022 izdelalo podjetje ZEU, d. o. o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota,
- Analizo stanja prostora Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje, ki jo je junija 2022 izdelalo podjetje ZEU, d. o. o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota.

**A. Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja**

Po pregledu predložene dokumentacije je bilo ugotovljeno, da območje OPPN sega v naslednja varovana območja:

**Posebna varstvena območja (Območja Natura 2000):**

ID št.	Ime območja	Status	Uradna objava
SI3000221	Goričko	POO	Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Ur. list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. US, 3/14, 21/16 in 47/18)
SI5000009	Goričko	POV	

**Zavarovana območja**

Koda	Ime zavarovanega območja	Status	Uradna objava
3913	Krajinski park Goričko	KP	Uredba o Krajinskem parku Goričko (Uradni list RS, št. 101/03 in 46/14 – ZON-C)



Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi števkami 214, 215/2 in 216/2, k. o. Suhu Vrh, občina Moravske Toplice. Objekti in ureditve so predvideni na območju površin podeželskega naselja (SK), kjer so med drugimi kartirani naravovarstveno pomembni habitatni tipi »Mejice in manjše skupine dreves in grmov«, »Ekstenzivno gojeni senožetni sadovnjaki« in »Ekstenzivno gojeni senožetni sadovnjaki/Srednjeevropski kseromezofilni nižinski travniki na razmeroma suhih tleh in nagnjenih legah s prevladujočo visoko pahovko«. To so pomembni deli habitatov zavarovanih vrst. Za to območje je v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice (Uradni list Republike Slovenije, št. 67 / 29. 11. 2017) določeno: »kjer bo prišlo do posegov v ekstenzivne sadovnjake, je potrebno poškodovana drevesa nadomestiti. Na starejša drevesa primernih dimenzij v neposredni bližini pa naj se namesti gnezdilnice za kvalifikacijske in zavarovane vrste ptic (velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro). V največji možni meri je potrebno ohranjati travniške površine. V primeru gradenj novih objektov naj se okolica (izven območja funkcionalnih zemljišč) zasedi s starimi sortami sadnega drevja.« Po pregledu dopolnjene dokumentacije ugotavljamo, da predmetni OPPN to upošteva zato ne bo bistveno vplival na zavarovana območja in Natura2000 območja.

Menimo da sprejetje OPPN ob upoštevanju ukrepov glede varstva narave (Pobuda z izhodišči za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje, št. OPPN-1/22, ki jo je septembra 2022 izdelalo podjetje ZEU, d. o. o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota) ni v nasprotju z varstvenim režimom KP in varstvenimi cilji Natura 2000 območja.

Zato ocenjujemo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana **ni potrebno** izvesti.

#### B. Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost

Ocenjujemo, da plan ne bo verjetno pomembno vplival na naslednje sestavine biotske raznovrstnosti (zavarovane živalske vrste oz. njihove habitate, varovane habitatne tipe, ekosisteme, EPO – ekološko pomembna območja):

##### Ekološko pomembna območja (EPO):

Ekološko pomembna območja	Koda	Uradna objava
Goričko	41300	Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18)

##### Zavarovane živalske in rastlinske vrste:

rjavi srakoper ( <i>Lanius collurio</i> )	ptica
---	-------

S predvidenim planom se načrtujejo ureditve v habitatu zgoraj navedene vrste, ki je zavarovana z Uredbo o zavarovanih prosto živečih živalskih vrstah (Uradni list RS, št. 46/04, 109/04, 84/05, 115/07, 32/08 – odl. US, 96/08, 36/09, 102/11, 15/14, 64/16 in 62/19). Senožetni sadovnjaki so življenjski prostor rjavega srakoperja (*Lanius collurio*). Poseganje v senožetne sadovnjake bi lahko pomembno negativno vplivalo na rjavega srakoperja (*Lanius collurio*) z izgubo življenjskega in prehranjevalnega habitata in s tem zmanjšanje populacije vrste.

Ocenjujemo, da se s vplivi OPPN ob upoštevanju ukrepov glede varstva narave (Pobuda z izhodišči za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje, št. OPPN-1/22, ki jo je septembra 2022 izdelalo podjetje ZEU, d. o. o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota) verjetno **ne bo pomembno vplivalo** na habitate zavarovanih rastlinskih in živalskih vrst, zaradi katerih je bilo Ekološko pomembno območje Goričko opredeljeno. Menimo, da ob upoštevanju ukrepov glede varstva narave **ni potrebno** izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Morebitna vprašanja in dodatne pojasnila naslovite na Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor (tel. št.: 02 333 13 70).

Lep pozdrav

Pripravil(a):

Sandra Zvonar, prof. geog. in biol.  
naravovarstvena svetovalka



Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.  
visoka naravovarstvena svetnica  
vodja OE Maribor



Dokument je izdan in digitalno podpisan v dokumentnem  
sistemu ODOS.

Z odčitanjem QR kode lahko preverite elektronski podpis.



**Poslano:**

- naslovniku po e-pošti: [klavdija.vnuk@zeu.si](mailto:klavdija.vnuk@zeu.si),
- arhiv.

**V vednost:**

- po e-pošti: [park.goricko@siol.net](mailto:park.goricko@siol.net).

## 1. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Državni nosilci urejanja prostora:

1. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana
2. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za vode, Sektor območja Mure, Slovenska ulica 2, 9000 Murska Sobota\*\*
3. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana
4. Ministrstvo za okolje, podnebje in energetiko, Direktorat za okolje, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana (področje okolje)
5. Ministrstvo za okolje, podnebje in energetiko, Direktorat za energetiko, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana (področje energetike)
6. Ministrstvo za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana\*\*
7. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Murska Sobota, Lipovci 256b, 9231 Beltinci\*\*
8. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana\*\*
9. Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana

Lokalni nosilci urejanja prostora:

10. Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d. d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor
11. Telekom Slovenije, d. d., TKO vzhodna Slovenija, Titova cesta 38, 2000 Maribor
12. Vodovod sistema B d.o.o., Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota
13. Čista narava d.o.o., Javno komunalno podjetje, Tešanovci 20, 9226 Moravske Toplice\*\*
14. Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice\*

\*Opomba: zaprošeno 1. mnenje ni bilo podano

\*\*Opomba: podano mnenje velja kot končno 2. mnenje



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR**

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana



099965

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISANI  
Podpisnik: Lidija Brin  
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA  
Številka certifikata: 00E18A3B050000000575  
Potek veljavnosti: 18. 04. 2028  
Čas podpisa: 12. 10. 2023 10:09  
Št. dokumenta: 35034-154/2023-2560-3

T: 01 478 74 00  
F: 01 478 74 25  
E: [gp.mop@gov.si](mailto:gp.mop@gov.si)  
[www.mop.gov.si](http://www.mop.gov.si)

Občina Moravske Toplice  
Kranjčeva ulica 3  
9226 Moravske Toplice  
[obcina@moravske-toplice.si](mailto:obcina@moravske-toplice.si)

Številka: 35034-154/2023-2560-3  
Datum: 10. 10. 2023

**Zadeva: Mnenje k osnutku Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del EUP SV 1 – turistično naselje v Občini Moravske Toplice (ID: 3329)**

**Zveza: Vloga podjetja ZEU načrtovanje inženiring d.o.o., pooblaščenega izdelovalca Občine Moravske Toplice, št. 99592 z dne 6. 9. 2023 prejeto po e-pošti**

Ministrstvo za naravne vire in prostor na podlagi 41. člena in 122. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10 in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), izdaja

**MNENJE K OSNUTKU  
Občinskega podrobnega prostorskega načrta za EUP SV 1 – turistično naselje.**

Ministrstvo za naravne vire in prostor je na podlagi četrtega odstavka 121. člena ZUreP-3 preverilo, kako so bile pri pripravi osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za EUP SV 1- turistično naselje upoštevane usmeritve iz splošnih smernic oziroma predpisi s področja prostorskega razvoja in pri tem ugotovilo, **da niso ustrezno upoštevane.**

**O b r a z l o ž i t e v:**

**1. Vloga občine**

ZEU d.o.o. je po pooblastilu (št 350-0003/2022-3 z dne 24. 6. 2022) občine Moravske Toplice z dopisom št. 99592 z dne 6. 9. 2023 na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljevanju: ministrstvo), posredoval vlogo za pridobitev mnenja za področje prostora k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za EUP SV 1 – turistično naselje (v nadaljnjem besedilu: OPPN SV).

Gradivo v digitalni obliki je dostopno na spletnem strežniku občine. Ministrstvo je predmetnemu prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 3329.

Osnutek OPPN SV je izdelalo podjetje ZEU d. o. o., 9000 Murska Sobota, projekt št. OPPN-1/22, avgust 2023, odgovorna prostorska načrtovalka Alenka Šumak, univ.dipl.inž.kraj.arh., ID št. ZAPS, PKA PPN 1535.

Uporabljene kratice pomenijo:

OPN občinski prostorski načrt  
PNRP podrobnejša namenska raba prostora  
OPPN občinski podrobni prostorski načrt  
EUP enota urejanja prostora  
NUP nosilci urejanja prostora

V obrazložitvi obravnavanega OPPN SV je za del enote EUP SV 1 načrtovana ureditev turističnega naselja. Za EUP je v OPN opredeljena PNRP površina podeželskega naselja, SK.

## **2. Pravna podlaga**

Dne 1. 6. 2022 se je začel uporabljati Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3). Prvi odstavek 129. člena ZUreP-3 določa, da se za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo določbe od 119. do 124. člena ZUreP-3.

Za sprejet sklep o pripravi se šteje, ko je ta sprejet s strani župana in objavljen v uradnem glasilu in uveljavljen. Objava sklepa v uradnem glasilu ni zgolj v funkciji (naknadnega) obveščanja javnosti o že sprejetem oziroma veljavnem aktu župana, temveč gre za njegov konstitutivni element. Občina je objavila Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje v Uradnem listu RS št. 159/2022, kar pomeni, da postopek priprave poteka po določbah ZUreP-3.

Ministrstvo je občine v dopisu št. 35033-1/2022-2550-274 z dne 6. 7. 2022, ki je bil posredovan vsem občinam, podalo *Usmeritve za postopek priprave in sprejetje OPPN v skladu z ZUreP-3 – do vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja*. Dopis je objavljen na spletni strani na naslovu:

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/OPN/Postopek\\_priprave\\_OPPN\\_ZUreP-3.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/OPN/Postopek_priprave_OPPN_ZUreP-3.pdf)

## **3. Ugotovitve in usmeritve ministrstva s področja prostorskega razvoja**

Ministrstvo občini predlaga, da pri pripravi OPPN upošteva usmeritve ter poudarke iz veljavnih predpisov s področja urejanja prostora in prostorskega razvoja:

### **3.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3**

ZUreP-3 določa temeljna pravila urejanja prostora v *II. delu: DRŽAVNI PROSTORSKI RED v 2. poglavju: TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA*.

#### **Ugotovitve in usmeritve:**

Ministrstvo ugotavlja, da so v gradivu temeljna pravila ZUreP-3 na kratko obravnavana vsa merodajna temeljna pravila.

### **3.2 Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije**

V skladu z določbami tretjega odstavka 340. člena ZUreP-3 se do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov iz 15. člena ZUreP-3 uporablja Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS). V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora uporabljajo med drugim tudi za pripravo poenotjenih in strokovno utemeljenih prostorskih aktov.

Glede na namen predmetnih OPPN ministrstvo meni, da so za njegovo pripravo relevantna predvsem naslednja pravila:

- za načrtovanje poselitve (23. člen PRS);
- za načrtovanje poselitvenih območij (25. člen PRS)
- za načrtovanje gospodarske infrastrukture (39. člen PRS);

- za načrtovanje prometne infrastrukture (42. člen PRS);
- za načrtovanje cestne infrastrukture v naselju (44. člen PRS);
- za načrtovanje omrežja poti za kolesarje in pešce (45. člen PRS);
- za načrtovanje infrastrukture ravnanja z odpadki (53. člen PRS);
- za načrtovanje infrastrukture elektronskih komunikacij (50. člen PRS);
- za načrtovanje grajene strukture (87.- 94. člen).

#### Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo je preverilo, ali je izdelovalec upošteval navedena pravila pri pripravi predloga OPPN. V osnutku OPPN SV 1 se je načrtovane rešitve utemeljilo glede na navedene člene PRS. Skladno z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora uporabljajo med drugim tudi za pripravo poenotениh in strokovno utemeljenih prostorskih aktov. Obrazložitve so pripravljene s konkretnimi in kratkim pojasnilom o upoštevanju pravil.

#### 3.3 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

V skladu z določbami prvega odstavka 52. člena ZUreP-3 so prostorski akti medsebojno usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. ZUreP-3 v petem odstavku 52. člena določa, da mora biti OPPN skladen z OPN.

#### Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo je iz predloženega gradivo ugotovilo, da je skladnost OPPN SV 1 z nadrejenimi prostorskimi akti predstavljena v obrazložitvi in navedena v podpisani izjavi izdelovalca. Kljub temu ministrstvo ugotavlja, da območje OPPN SV 1 ni obrazloženo, kar naj se dopolni v naslednji fazi izdelave OPPN.

Ministrstvo je ugotovilo, da državni prostorski akti (DPN) ne segajo v območje obravnavanega OPPN.

#### 3.4.1 Upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

Vsak OPPN mora biti izdelan skladno z zakonom in podzakonskim aktom. Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN v skladu z ZUreP-3 še ni sprejet. Do njegove uveljavitve se v skladu z določbami drugega odstavka 341. člena ZUreP-3 uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2; in 199/21- ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN). Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 17. členu vsebino tekstualnega dela OPPN in v 18. členu vsebino grafičnega dela OPPN.

#### Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo je po pregledu gradiva osnutka OPPN SV 1 mnenja, da gradivo večinoma vsebuje predpisane vsebine, kot jih določa Pravilnik OPPN SV 1, za fazo osnutka. Izdelovalec naj do predloga gradivo dopolni in za naslednje faze pripravi vso predpisano vsebino. Za območje se tudi na grafičnem delu prikaže načrtovane rešitve komunalne infrastrukture in načrtovanega javnega dobra ter njihove zmožljivosti. Parkirišča na vzhodni strani območja niso dostopna po cesti oziroma ureditev dostopne ceste ni obrazložena, kar naj se dopolni. Ureditveni enoti se prikažeta na ustreznih načrtih grafičnega dela odloka. V osnutku besedila odloka je veliko dopustnih odstopanj, ki morajo biti v skladu s Pravilnikom o OPPN velikostno opredeljena pa niso. Splošna odstopanja v OPPN SV 1 (16. in 40. člen) niso dopustna. Vsa odstopanja, ki niso del načrtovanih ureditev OPPN se morajo sprejeti s spremembo OPPN.

#### 3.4.2 Območje OPPN in EUP

EUP določa veljavni OPN. Prvi odstavek 4. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21- ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN) določa, da območje OPPN obsega površine, na katerih so načrtovane

prostorske ureditve s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno izvedbo in rabo. Območja OPPN praviloma sovpadajo z območji EUP iz OPN. V skladu z drugim odstavkom 4. člena in s tretjim odstavkom 2. člena Pravilnika OPPN so odstopanja meje območja OPPN od meje EUP iz OPN možna, kadar se za območje ali manjše območje znotraj posamezne EUP izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje, ali pa so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

#### Ugotovitve in usmeritve:

Pri določitvi območja OPPN je treba upoštevati namen OPPN, ki ga določata prvi odstavek 126. člena ZUreP-3 in 2. člen Pravilnika OPPN v povezavi z veljavnim OPN. Možnost izdelave posameznih manjših OPPN je določena v tretjem odstavku 2. člena Pravilnika OPPN. Območje OPPN SV 1 mora biti ustrezno določeno oziroma določanje območja pojasnjeno.

#### 3.5 Spremljajoče gradivo

ZUreP-3 v 55. členu določa spremljajoče gradivo prostorskega akta, kar je treba upoštevati pri njegovi pripravi. Poleg tega so v drugem odstavku 55. člena navedeni dokumenti, ki so spremljajoče gradivo, kadar se ti izdelajo.

#### Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo ugotavlja, da je v tej fazi priloženo vse predpisano spremljajoče gradivo in sicer: podatki iz prikaza stanja prostora in analiza stanja, strokovne podlage, mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja; obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta. Ministrstvo občino poziva, da v naslednjih fazah gradivo v tem delu ustrezno dopolni z gradivom, ki ga bo še prejelo ali izdelalo v naslednji fazi priprave prostorskega akta oz. da tudi v naslednji fazi predloži celotno predpisano spremljajoče gradivo.

#### 4. Usmeritve za nadaljevanje postopka

Ministrstvo predlaga, da pripravljavec v nadaljevanju postopka pripravi predlog OPPN tako, da bodo upoštevana temeljna pravila, PRS, določbe Pravilnika o OPPN, skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti in skladnost z ZUreP-3.

Zaradi prehoda na elektronsko poslovanje na področju postopkov priprave prostorskih aktov (ePlan) v prvi polovici letošnjega leta, vam priporočamo, da v najkrajšem možnem času gradiva, ki so predvidena za objavo v prostorskem informacijskem sistemu, pripravite v skladu z novimi tehničnimi pravili. Gradiv, ki ne bodo pripravljena v skladu z novimi tehničnimi pravili, ne bo možno uporabljati v novem informacijskem sistemu.

Tehnična pravila za pripravo prostorskih aktov v digitalni obliki so objavljena na spletnih straneh Ministrstva za naravne vire in prostor na naslovu:

<https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-naravne-vire-in-prostor/o-ministrstvu/direktorat-za-prostor/sektor-za-prostorski-informacijski-sistem/>

Pripravila:

Špela Komac Sušnik  
višja svetovalka I

Lidija Brin, univ. dipl. inž. arh.  
vodja Sektorja za občinsko prostorsko načrtovanje in  
zemljiške ukrepe

Poslati elektronsko:

- naslovníku;
- ZEU d. o. o.; zeu@zeu.si



Mariborska cesta 88, 3000 Celje

T: 01 478 3100  
E: gp.drsv@gov.si  
W: www.dv.gov.si

Številka: 35024-234/2023-2

Datum: 9.11.2023

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi prvega odstavka 129. člena v povezavi z drugim odstavkom 122. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdl-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20; v nadaljevanju: ZV-1) naslednje

**M N E N J E**  
**s področja upravljanja z vodami**  
**k Osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote**  
**urejanja prostora SV 1 – turistično naselje na območju**  
**Občine Moravske Toplice (id. št. 3329)**

Pri pripravi Osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora SV 1 – turistično naselje na območju Občine Moravske Toplice (v nadaljevanju: Osnutek OPPN), ki ga je izdelala družba ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota, pod št. OPPN-1/22, v september 2022 so bile v celoti upoštevane Splošne smernice s področja upravljanja z vodami zato na predmetni Predlog OPPN izdajamo **pozitivno mnenje**.

**O b r a z l o ž i t e v :**

Občina Moravske Toplice je javno objavila Osnutek OPPN in naslovni organ z dopisom št. 99592, z dne 6.9.2023 pozvala, da v skladu z prvim odstavkom 129. člena v povezavi s 122. členom ZUreP-3, poda mnenje s področja upravljanja z vodami k Osnutku OPPN.

Javno objavljeno gradivo vsebuje:

- poziv za podajo mnenja k Osnutku OPPN
- pooblastilo
- naslovnica OPPN
- predlog Osnutka o OPPN
- prikaz stanja prostora
- izsek
- izvleček.

ZV-1 v šestem odstavku 61. člena določa, da ministrstvo poda mnenje v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju, s katerim ugotovi ali so bile podane smernice upoštevane.


Predmet Osnutka OPPN je predlog, da se parcele na območju naselja Suhi Vrh, kjer je raba površine podeželskega naselja omogoči gradnja turističnih objektov. Območje se nahaja na parcelah več parcelah navedenih v Osnutku Odloka vse so v k.o. Suhi Vrh velikost območja OPPN je 5662 m<sup>2</sup> oz. 0,57 ha.



Predvideno območje dela enote urejanja prostora SV 1 se ne nahaja na vodnem in priobalnem zemljišču. Predvideno območje se ne nahaja na vodovarstvenem območju. Nahaja pa se na erozijsko ogroženem območju vendar se z posegom ne bo trajno ali začasno vplivalo na vodni režim.

Objekti in območje urejanja prostora so izven vodnih zemljišč, ter zavarovanih območjih po ZV-1.

**Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.**

  
Anton Kustec  
vodja SO Mura

Vročiti:

- ZEU d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota, (osebno);
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (po e-pošti),
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Mariborska cesta 88, 3000 Celje (po e-pošti),



Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: [gp.mnvp@gov.si](mailto:gp.mnvp@gov.si)

[www.mnvp.gov.si](http://www.mnvp.gov.si)

**Občina Moravske Toplice**  
**Kranjčeva ulica 3**  
**9226 Moravske Toplice**  
[obcina@moravske-toplice.si](mailto:obcina@moravske-toplice.si)

Številka: 35629-133/2023-2560-4  
Datum: 6. 10. 2023

**Zadeva: Mnenje k OPPN za del EUP SV1 – turistično naselje, identifikacijska številka 3329**

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 - ZUreP-3) vam v prilogi pošiljamo Gradivo za izdajo mnenja k OPPN za del EUP SV1 – turistično naselje, identifikacijska številka 3329.

Gradivo je skladno s 117. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22-ZDeb in 18/23 – ZDU-1O) pripravil Zavod Republike Slovenije za varstvo narave (v nadaljevanju: ZRSVN). Ministrstvo za naravne vire in prostor se strinja z gradivom ZRSVN.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
Helena Velenšek Kavčič  
sekretarka

mag. Matej Skočir  
državni sekretar

Priloga:  
- mnenje ZRSVN, št. 3563-0459/2023-2 z dne 6. 10. 2023

Vročiti:  
- Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice (po elektronski pošti: [obcina@moravske-toplice.si](mailto:obcina@moravske-toplice.si))  
- ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobotna (po elektronski pošti: [zeu@zeu.si](mailto:zeu@zeu.si))

V vednost po elektronski pošti:  
- Zavod RS za varstvo narave ([zrsvn.oe@zrsvn.si](mailto:zrsvn.oe@zrsvn.si), [zrsvn.oemb@zrsvn.si](mailto:zrsvn.oemb@zrsvn.si)).



Številka: 3563-0459/2023-2  
Datum: 5. 10. 2023

MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR  
DUNAJSKA CESTA 48

1000 Ljubljana

**ZADEVA: Gradivo za izdajo mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV1 – turistično naselje v občini Moravske Toplice (identifikacijska št. 3329)**

Na osnovi vaše vloge št. 35629-133/2023-2560-2 z dne 29.09.2023, prejete dne 02.10.2023 po elektronski pošti, podajamo na podlagi 117. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-10; v nadaljevanju: ZON) ter v povezavi s 121. in 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) gradivo za izdajo mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV1 – turistično naselje v občini Moravske Toplice.

Pri pripravi gradiva za izdajo mnenja smo upoštevali digitalno gradivo, objavljeno na spletnem naslovu: <https://www.moravske-toplice.si/prva-stran/osnutek-oppn-ja-za-del-eup-sv1-turisticno-naselje-za-pridobitev-prvih-mnenj/>.

Gradivo je vsebovalo:

- Osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del EUP SV1 – turistično naselje v občini Moravske Toplice (projekt št. OPPN-1/22, ki ga je avgusta 2023 v Murski Soboti izdelal ZEU d.o.o);
- Strokovne podlage (Analiza stanja prostora, ZEU družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o., junij 2022; Pobuda z izhodišči za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje, ZEU družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o., september 2022; Variantne rešitve, ZEU družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o., maj 2023; Elaborat ekonomike);
- Tekstualne in grafične priloge (izsek, vplivi, ureditvena situacija, obrazložitev, pridobljena mnenja, ...).

Zavod RS za varstvo narave je dne 30.3.2021 izdal posodobljene Splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora, ki so dostopne na povezavi svetovnega spleta: <https://zrsvn-varstvonarave.si/wp-content/uploads/2021/03/Splo%C5%A1ne-naravovarstvene-smernice-za-urejanje-prostora.pdf> ter dne 23.01.2023 konkretne smernice za Občinski prostorski načrt za gradnjo dveh stanovanjskih objektov v pEUP MT 28/1 v občini Moravske Toplice (št. naloge 3563-0297/2022-7).

Ugotavljamo, da osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta le deloma upošteva splošne smernice. V Občinskem prostorskem načrtu občine Moravske Toplice (Uradni list Republike Slovenije, št. 67/2017) so zapisane usmeritve za predmetni OPPN SV1. Usmeritve iz OPN so v osnutku predmetnega OPPN zapisane, ni pa naveden čas in podroben opis izvedbe omilitvenih ukrepov.

Da bodo vplivi izvedbe Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV1 – turistično naselje v občini Moravske Toplice sprejemljivi naj se upoštevajo še naslednje usmeritve:

- V (3) točki 26. (ohranjanje narave) člena odloka se naj predzadnja poved spremeni v: »Na parceli s parc. št. 223, k.o. Suhi Vrh se mora zasaditi, ohranjati ter vzdrževati visokodebelni senožetni sadovnjak (minimalno 10 dreves avtohtonih in krajevno značilnih vrst visokodebelnega sadnega drevja) in ekstenzivni travnik (avtohtona in krajevno značilna travna mešanica) v skupni površini 640 m<sup>2</sup>. Ekstenzivni travnik se kosi 1-2 krat letno.«
- Doda se naj odstavek: »Vzpostavitev visokodebelnega sadovnjaka in ekstenzivnega travnika v velikosti 640 m<sup>2</sup> na parc. št. 223, k.o. Suhi Vrh se mora izvesti pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.«

S spoštovanjem,

Pripravil:

Jožef Sedonja, univ. dipl. prof. biol. in teh vzg.  
višji naravovarstveni svetovalec

Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.  
visoka naravovarstvena svetnica  
vodja OE Maribor



Poslano:

- Naslovníku
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Sektor za okoljske presoje



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE, PODNEBJE IN ENERGIJO

Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana

T: 01 478 82 00

E: gp.mope@gov.si

www.mope.gov.si

**ZEU, družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
**Ulica Staneta Rozmana 5**  
**9000 MURSKA SOBOTA**

**zeu@zeu.si**

Številka 350-155/2023/5

Datum: 12. 10. 2023

*Dokument je elektronsko podpisan*

**Zadeva:** Mnenje k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje, Občina Moravske Toplice  
**Zveza:** Vaš dopis št. 99592 z dne 6. 9. 2023

Spoštovani,

Na Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo smo prejeli vlogo družbe ZEU d.o.o. za podajo mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje v Občini Moravske Toplice (v nadaljnjem besedilu: OPPN EUP SV 1), in sicer za področji energetike in okolja.

V zvezi z vašim zaprosilom vam posredujemo mnenji, kot sledita v nadaljevanju:

## **I. PODROČJE ENERGETIKE:**

Dokumentacijo smo preučili z vidika prostorskih sestavin veljavnih državnih planskih aktov s poudarkom na energetskega sistema.

- I. Pri pripravi 1. mnenja za izdelavo OPPN EUP SV1 smo ugotovili, da na območju načrtovanja OPPN ni objektov, ki jih je potrebno upoštevati glede na smernice Odloka o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS-Ur. list. RS, št. 76/04 – Publikacijska karta št. 4; Usmeritev za razvoj energetskih sistemov).***
- II. Samoupravne lokalne skupnosti so pri svojem prostorskem načrtovanju dolžne upoštevati lokalni energetski koncept.***
- III. Pri načrtovanju prostorske ureditve v postopku priprave OPPN EUP SV1 je potrebno upoštevati Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Ur. List RS, št. 122/04) na podlagi tretjega odstavka 38. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr. in 58/03 – ZZK-1):***

### **Pravila za načrtovanje poselitve (23. člen, 9. točka):**

#### **(9) Za smotno rabo energije:**

- z izborom lokacije, orientacijo objektov in ustreznimi odmiki med njimi omogočati ustrezno celoletno osončenje in zagotavljati zmanjševanje potreb po ogrevanju in umetnem hlajenju,
- z ustrezno zasnovo stavbnega volumna, z izborom gradiva in toplotno zaščito stavb zagotavljati čim manjše izgube toplotne energije,
- z načrtovanjem smotrne razporeditve objektov zmanjševati stroške za izgradnjo in obratovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture,
- z energetske sanacije stavb pri prenovi zmanjševati porabo energije,
- z uporabo lokalno razpoložljivih obnovljivih virov energije zmanjševati izgube energije pri prenosu in distribuciji.

### **Načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti (33. člen, 6. točka):**

(6) V območja proizvodnih dejavnosti se lahko kot dopolnilne dejavnosti umestijo zlasti prometni terminali, trgovine ter druga skladiščno-prodajna in predelovalna dejavnost, manjše obrtne dejavnosti, tovarniške trgovine, komunalne dejavnosti in distribucija energije.

### **Načrtovanje energetske infrastrukture (51. člen)**

(1) Z namenom smotrne rabe prostora je treba nove energetske sisteme za proizvodnjo električne energije v čim večji meri načrtovati na lokacijah obstoječih sistemov in na degradiranih območjih proizvodnih dejavnosti, zlasti kot:

1. naprave, ki povečujejo izkoristek obstoječih naprav;
2. nove sisteme za proizvodnjo električne energije, ki nadomestijo obstoječe sisteme;
3. nove sisteme za proizvodnjo električne energije, ki se umeščajo ob obstoječih in v čim večji meri izkoriščajo objekte in naprave obstoječih sistemov.

(2) Objekte in naprave za proizvodnjo električne energije je dopustno načrtovati tudi v primerih, ko izkoriščajo obstoječe vodne pregrade za druge namene (mlini, žage) in so skladni z zahtevami glede ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine.

(3) Vodne akumulacije, namenjene proizvodnji električne energije, je treba načrtovati tako, da v čim večji meri služijo tudi drugim namenom, zlasti varstvu pred poplavami, namakanju kmetijskih zemljišč, turizmu in ribolovu.

(4) Nove energetske sisteme za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije za lastno uporabo ali kot dopolnilno dejavnost na kmetiji je dovoljeno načrtovati tako, da:

1. tvorijo usklajeno arhitekturno celoto z objektom ali skupino objektov, ob katere se umeščajo;
2. objekti in naprave energetskega sistema ne zasedajo površine, ki presega površino, zasedeno z objektom ali skupino objektov, ob katere se umeščajo.

(5) Poteki načrtovanih elektroenergetskih vodov za prenos in distribucijo se morajo poleg prilagajanja obstoječi naravni in ustvarjeni strukturi urejenosti prostora praviloma izogibati vidno izpostavljenim reliefnim oblikam, zlasti grebenom in vrhovom. Poseke skozi gozd je treba omejiti na čim manjšo možno mero.

(6) V poselitvenih območjih ter v območjih varstva kulturne dediščine se energetske sisteme za distribucijo praviloma načrtuje v podzemnih vodih.

(7) Pri načrtovanju energetskega sistema se daje prednost sistemom, ki omogočajo hkratno proizvodnjo več vrst energije, zlasti toplotne in električne energije ter izrabo obnovljivih virov energije.

(8) Nove objekte za skladiščenje obveznih rezerv naftnih derivatov, ki niso povezani s produktovodom, se zaradi zagotavljanja ustrezne dostopnosti načrtuje v navezavi na železniško infrastrukturo.

### **Gradnja objektov zunaj poselitvenih območij (99. člen, 12., 15. in 16. točka)**

(12) Zunaj poselitvenih območij je dovoljena gradnja proizvodnih objektov in njim pripadajoče gospodarske infrastrukture, ki zaradi izrabe naravnih virov ne morejo biti v poselitvenih območjih,



če je njihovo delovanje ekonomsko racionalnejše (hidroelektrarne, rudniški objekti in naprave, kamnolomi in podobno) ali če zaradi tehničnih, tehnoloških, okoljskih in drugih značilnosti niso primerni v poselitvenih območjih.

(15) Za območja z razpršeno poselitvijo izven urbanih območij lahko določi lokalna skupnost alternativne možnosti za komunalno opremljanje (sončna energija za individualno oskrbo z električno energijo, male čistilne naprave in podobno) in dostopnosti kar omogoča manjše investicije in posege v krajino,

(16) Za gradnjo prometnih in energetskega objektov gospodarske javne infrastrukture ter objektov telekomunikacijskih omrežij in drugih zvez zunaj poselitvenih območij se uporabljajo pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture.

#### **IV. Pri načrtovanju prostorske ureditve v postopku priprave osnutka OPPN EUP SV1 naj bodo v največji možni meri upoštevana tudi naslednja priporočila:**

Energetski sistem je sklop posameznih energetskega infrastrukturnih sistemov, ki omogočajo oskrbo države z elektriko, zemeljskim plinom, nafto in naftnimi derivati, toploto, obnovljivimi in drugimi viri energije. Pri pridobivanju, pretvorbi, prenosu, distribuciji in uporabi energije, ki povzročajo praviloma nezaželene in dolgoročne vplive na okolje in prostor, se upošteva načela vzdržnega prostorskega razvoja in spoznanje o omejenosti virov ter možnosti izrabe vseh realnih potencialov na področju učinkovite rabe energije.

##### *Proizvodnja električne energije*

(1) Za pridobivanje električne energije se prioriteto obnavlja, posodablja, ekološko sanira oziroma nadomešča obstoječe proizvodne enote z novejšimi in učinkovitejšimi proizvodnimi objekti.

(2) Pri nadaljnjem razvoju proizvodnje električne energije se načrtuje objekte za rabo obnovljivih virov energije kot so veter, geotermalna energija in drugi, z upoštevanjem učinkovitosti izbranega sistema in prostorske, okoljske ter družbene sprejemljivosti.

(3) V okviru učinkovite rabe fosilnih goriv se daje prednost soproizvodnji električne energije in toplotne energije. Pri vseh novogradnjah in pri obstoječih termoelektrarnah ter pri vseh večjih kotlovnica za daljinsko ogrevanje se preveri možnost soproizvodnje (termoelektrarne – toplarne).

## **II. PODROČJE OKOLJA:**

S področja okolja podajamo k predlogu k predlogu OPPN EUP SV 1 v občini Moravske Toplice naslednje mnenje:

### **Varstvo tal**

- K 28. členu:

Predlagamo dopolnitev, da je pri gradnji objektov, drugih prostorskih ureditvah in posegih na in v tla potrebno upoštevati predpise s področja varstva tal.

Predlagamo, da se smiselno v besedilo člena dodajo tudi cilji varstva tal ter usmeritve in ukrepi za njihovo doseganje, ki so opredeljeni v Resoluciji o Nacionalnem programu varstva okolja za obdobje 2020–2030 (Uradni list RS, št. 31/20 in 44/22 – ZVO-2). Pri načrtovanju posegov na zemljišča in na/v tla naj se upošteva hierarhija izkoriščanja zemljišč, kot jo opredeljuje Strategija EU za tla do leta 2030, Koristi zdravih tal za ljudi, hrano, naravo in podnebje.

Predlagamo, da se smiselno vključi usmeritev, da se vsi posegi na zemljišča in na ali v tla načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Potrebno je izboljšati,

ohraniti ali obnoviti kakovost tal. Pri načrtovanju oziroma izvedbi posegov je treba upoštevati morebitno onesnaženost tal. Potrebno je navesti, kako je treba ravnati in načrtovati ukrepe v primeru onesnaženosti tal.

Predlagamo, da se besedilo dopolni v smislu, da se morajo vsa, zaradi posegov ali gradnje degradirana tla, kjer je mogoče sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje, ali pa se izvedejo načrtovane ureditve tal, ki so načrtovane na način, ki ne poslabša prvotnega stanja tal. Sanirati se morajo tudi degradirana tla na poteh in začasnih gradbenih površinah.

Predlagamo, da se zgornji predlogi tudi smiselno vključijo v ostale člene Odloka.

- K 32. členu:

V skladu z Zakonom o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10 in 78/23 – ZUNPEOVE) se med naravne vire uvrščajo tudi tla. 32. člen odloka se nanaša le na vodo. Predlagamo, da se smiselno vključijo tudi tla.

Glede smernic za pripravo prostorskih izvedbenih aktov s področja okolja (tla, zrak, hrup, svetlobno onesnaževanje, elektromagnetno sevanje, ravnanje z odpadki, vibracije) upoštevajte usmeritve iz strateških dokumentov in zakonodajo s tega področja.

mag. Bojan Kumer  
MINISTER

Zbrala in pripravila:  
Alma Bijedić,  
podsekretarka



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OBRAMBO**

UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

T: 01 471 33 22

F: 01 431 81 17

E: gp.dgZR@urszr.si

www.sos112.si

Številka: 350-160/2023-3 - DGZR

Datum: 25. 09. 2023

Na podlagi vloge Občine Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, Moravske Toplice, ki jo po pooblastilu zastopa ZEU, d. o. o., Ulica Staneta Rozmana 5, Murska Sobota (v nadaljevanju vlagatelj), št. 99592 z dne 6. 9. 2023, izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 121. člena Zakona o urejanja prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) ter na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 97/10, 21/18 – ZNOrg in 117/22) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22) naslednje

#### **MNENJE**

#### **k osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za del EUP SV 1 – turistično naselje**

Vlagatelj je z vlogo, št. 99592 z dne 6. 9. 2023, ki smo jo prejeli 6. 9. 2023, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, da mu poda mnenje k osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za del EUP SV 1 – turistično naselje. Vlagatelj je hkrati z vlogo do gradiva omogočil elektronski vpogled prek spletnega strežnika.

Skladno z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17-ZUreP-2, 199/21-ZUreP-3) morajo biti v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določeni ukrepi in rešitve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

Po pregledu priloženega gradiva ugotavljamo, da je v njem opredeljena vsebina s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom. Glede umestitev na erozijskem, plazljivem in poplavnem območju upoštevajte usmeritve in mnenje pristojnega nosilca urejanja prostora. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, k osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za del EUP SV 1 – turistično naselje izdaja **pozitivno mnenje**.

Pripravila:  
Irena Zupančič  
višja svetovalka I

Leon Behin  
sekretar  
generalni direktor

Poslano:  
- ZEU, d. o. o., Ulica Staneta Rozmana 5, Murska Sobota (zeu@zeu.si).



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO

Izdajatelj: Republika Slovenija Ref. št. dokumenta: 350-351/2023/7  
Številka certifikata: 31 f4 69 Čas podpisa: 10:52, 06.12.2023  
Potek veljavnosti: 02.06.2027 Podpisnik: Alenka Bratušek

MINISTRICA



100215

Tržaška cesta 19, 1535 Ljubljana

T: 01 478 80 00  
F: 01 478 81 70  
E: gp.mzi@gov.si  
www.mzi.gov.si

**ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
**Ulica Staneta Rozmana 5**  
**9000 Murska Sobota**  
**[zeu@zeu.si](mailto:zeu@zeu.si)**

Številka: 350-351/2023/7-02411765  
Datum: 27. 11. 2023

Zadeva: **Osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje v Občini Moravske Toplice**  
Zveza: Vaša vloga, št. 99592 z dne 6. 9. 2023

Ministrstvo za infrastrukturo je po pooblastilu Občine Moravske Toplice prejelo vašo vlogo za izdajo mnenja k Osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje v Občini Moravske Toplice.

Po pregledu dokumentacije izdajamo **pozitivno mnenje k Osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje v Občini Moravske Toplice**, ID št. prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 3329.

**Področje državnih cest in avtocest**

**Državne ceste**

Načrtovana ureditev nima vpliva na državno cestno omrežje in ne sega v varovalni pas državnih cest. Izdajamo pozitivno prvo mnenje.

**Avtoceste**

Načrtovana ureditev nima vpliva na avtoceste. Izdajamo pozitivno prvo mnenje.

**Področje letalskega prometa**

Ministrstvo za infrastrukturo je v navezavi na 97. - 99. in 110. člen Zakona o letalstvu (Uradni list RS, št. 81/10 – uradno prečiščeno besedilo, 46/16 in 47/19) preverilo osnutek OPPN za del EUP SV 1 - turistično naselje (v nadaljevanju: OPPN). Na podlagi el. sporočila Javne agencije za civilno letalstvo Republike Slovenije z dne 8. 9. 2023 (z dopolnitvami), v katerem so navedena in prikazana naselja v vplivnih območjih letališč in ob pregledu predložene dokumentacije ugotavljamo, da se območje urejanja OPPN ne nahaja v naselju, ki bi bilo/-a v vplivnem območju letališč Republike Slovenije (tudi heliportov), zato podajamo pozitivno prvo mnenje.

**Področje železniškega prometa**

Iz predložene dokumentacije, stališča upravljavca z vidika obstoječe javne železniške infrastrukture (SŽ – Infrastruktura d. o. o., št. 31002-712/2023-2 z dne 26. 10. 2023) in naših razpoložljivih evidenc ugotavljamo, da je območje OPPN izven območij obstoječe javne

železniške infrastrukture, prav tako DRSI na obravnavanem območju nima že načrtovanih investicij v razvoj JŽI. Izdajamo pozitivno prvo mnenje.

**Področje plovbe po celinskih vodah**

V navezavi na 10. člen Zakona o plovbi po celinskih vodah - ZPCV (Ur. l. RS, št. 30/02, 29/17 – ZŠpo-1 in 41/17 – PZ-G) smo preverili osnutek OPPN za del EUP SV 1 – turistično naselje v Občini Moravske Toplice. V območju OPPN ni vodnih površin, ki bi bile primerne za plovbo, zato z vidika varnosti plovbe izdajamo pozitivno mnenje.

S spoštovanjem,

Zbrala in pripravila:  
Magda Dobrovoljc  
Sekretarka

**Mag. Alenka Bratušek**  
**MINISTRICA**

Posredovati:

- naslovu, po el. pošti: [zeu@zeu.si](mailto:zeu@zeu.si)

V vednost:

- Direktorat za ceste in cestni promet: [mzi.dccp@gov.si](mailto:mzi.dccp@gov.si)
- Direktorat za železnice, žičnice in upravljanje prometa: [mzi.dzzup@gov.si](mailto:mzi.dzzup@gov.si)
- Direktorat za letalski in pomorski promet: [mzi.dlp-prostor@gov.si](mailto:mzi.dlp-prostor@gov.si)

Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

[zeu@zeu.si](mailto:zeu@zeu.si)

Številka: 35012-92/2023-3340-6  
Datum: 17. 10. 2023

**Zadeva: Mnenje na osnutek OPPN za del EUP SV 1 – turistično naselje**

Zveza: vaš dopis št. 99592 z dne 6. 9. 2023

Ministrstvo za kulturo na podlagi drugega in tretjega odstavka 122.člena v povezavi s prvim odstavkom 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št.199/21,18/23– ZDU-10,78/23– ZUNPEOVE in 95/23– ZIUOPZP; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) izdaja naslednje

**MNENJE K OSNUTKU  
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL EUP SV 1 –  
TURISTIČNO NASELJE  
(id 3329)**

## 1. Podatki o vlogi

Ministrstvo za kulturo (v nadaljnjem besedilu: MK) je dne 6. 9. 2023 prejelo zgoraj naveden dopis, s katerim ste nas pozvali k izdaji mnenja na osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje v Občini Moravske Toplice (id 3329) (v nadaljnjem besedilu: osnutek OPPN za del EUP SV 1 – turistično naselje).

V vlogi je bil naveden spletni naslov, kjer je bilo objavljeno gradivo:

- OPPN za del EUP SV 1 – turistično naselje, osnutek, izdelal ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., št. projekta OPPN-1/22, Murska Sobota, avgust 2023;

## 2. Mnenje k osnutku OPPN za del EUP SV 1 – turistično naselje

Osnutek OPPN za del EUP SV 1 – turistično naselje smo pregledali v sodelovanju z ZVKDS OE Maribor.

Ugotavljamo, da na območju urejanja ni registriranih enot kulturne dediščine. V osnutku predmetnega prostorskega akta so ustrezno vključene usmeritve za varstvo arheoloških ostalin.



Menimo, da je osnutek akta z vidika varstva kulturne dediščine ustrezen in nanj izdajamo **pozitivno mnenje**.

V primeru, da bo predlog prostorskega akta glede na osnutek spremenjen tako, da bi to vplivalo na področje varstva kulturne dediščine, naj občina skladno s tretjim odstavkom 123. člena ZUreP-3 pozove MK k dopolnitvi mnenja (mnenje na predlog OPPN).

Lep pozdrav,

Pripravila:  
Barbara Hace  
podsekretarka

Špela Spanžel  
generalna direktorica  
Direktorata za kulturno dediščino

Poslati (po e-pošti):

- naslovnik
- ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., ga. Vnuk, [klavdija.vnuk@zeu.si](mailto:klavdija.vnuk@zeu.si)
- ZVKDS OE Maribor, [tajnistvo.mb@zvks.si](mailto:tajnistvo.mb@zvks.si)



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE**

DIREKTORAT ZA JAVNO ZDRAVJE

Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana

T: 01 478 60 07

F: 01 478 60 79

E: gp.mz@gov.si

www.mz.gov.si

ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.  
Ulica Staneta Rozmana 5  
9000 Murska Sobota

E-pošta: klavdija.vnuk@zeu.si  
zeu@zeu.si

Številka: 354-106/2023-4

Datum: 14. 9. 2023

**Zadeva: Mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na okolje za osnutek OPPN za del EUP SV 1 - turistično naselje v Občini Moravske Toplice**

V prilogi vam pošiljamo strokovno mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na okolje za osnutek OPPN za del EUP SV 1 - turistično naselje v Občini Moravske Toplice, s stališča pristojnosti varovanja zdravja ljudi, ki ga je pripravil Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano.

Ministrstvo za zdravje soglaša s priloženim mnenjem.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
Breda Kralj  
višja svetovalka I

dr. Marjeta Recek  
vodja Sektorja za varovanje zdravja

Priloge:

- mnenje Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano, št. 2940-09/1649-23 / NP – 4549351 z dne 13. 9. 2023.



Republika Slovenija

Evidenčna oznaka: 2940-09/1649-23 / NP – 4549351

MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE

Povezava: 354-106/2023-2

ga. Breda Kralj

DAT: SICOZI...IOZHPVOAIDZ23MZ OPPN za del EUP SV 1 - turistično naselje, Moravske Toplice\_OSNUTEK\_4549351

Štefanova ul. 5

1000 LJUBLJANA

Maribor, 13. 9. 2023

**ZADEVA:      **Strokovno mnenje na osnutek OPPN za del EUP SV 1 - turistično naselje v Občini  
Moravske Toplice****

Z dopisom št. 354-106/2023-2 ste nas 6. 9. 2023 na podlagi 122. in 129. člena Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP (ZUreP-3) zaprosili za mnenje na osnutek OPPN za del EUP SV 1 - turistično naselje v Občini Moravske Toplice s stališča naše pristojnosti, varovanja zdravja ljudi (VZL) pred vplivi iz okolja.

Kot osnovo za izdelavo mnenja smo pregledali dokumentacijo na spletni strani občine:

- **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL EUP SV 1 - TURISTIČNO NASELJE–**  
Moravske Toplice, osnutek, št.: OPPN-1/22, ZEU d.o.o., Murska Sobota, september 2023 s prilogami (OPPN);

Na osnovi pregledane dokumentacije ugotavljamo, da je treba OPPN s stališča naše pristojnosti, varovanja zdravja ljudi pred vplivi iz okolja, dopolniti, kot je navedeno v nadaljevanju:

19. člen (odvod fekalnih voda) naslov člena se naj preimenuje v *odvod komunalnih voda*. (3) Pojasniti ali se KOV prečistijo na mali BČN in kam odteka ali se odvajajo v ČN Lukačevci? Kako je urejeno odvajanje OV iz bazena? So to industrijske ali komunalne odpadne vode?

20. člen (odvod padavinskih voda): (2) lovici olj so potrebni samo na parkirišču v kolikor se na območju ne nahajajo tudi druge urejene površine.

24. člen (javna razsvetljava): na območju verjetno ne bo nameščene »javne razsvetljave«.

V poglavje 8. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE se naj doda IN ZDRAVJA LJUDI

29. člen (varstvo zraka): navede se naj možna načine ogrevanja predvsem OVE ali zemeljski plin. (3) ali bodo na območju nemščine naprave, ki bi potrebovale dimovodne izpuste z nameščenimi filtri? (1) in (5) pomenita praktično isto

30. člen (varstvo pred hrupom): (1) naveden »predpis« se zamenja z izrazom *uredba*. Ali je turistično naselje smiselno razvrščeno v PNRP SK – stanovanjsko kmetijske površine? (2) Navedena »dopustna mejna vrednost« se naj črta, saj za območje veljajo različne mejne vrednosti, v odvisnosti od vira hrupa. (4) zahteva po strokovni oceni obremenitve okolja s hrupom zaradi namestitve strojnih naprav je po naši oceni pretirana, saj »turistično naselje« verjetno ne bo imelo nameščenih takšnih naprav. Po naši oceni zadostuje navedba zvočnih moči hrupnih naprav in preračun obremenitve najbližjih stavb z varovanimi prostori v projektu strojnih instalacij.

Mnenje sestavila:

dr. Nataša Belšak Šel, univ. dipl. inž. kem. tehnol.

Matjaž Roter, inž. grad.

ENOTA ZA PVO

Vodja:

dr. Nataša Belšak Šel, univ. dipl. inž. kem. tehnol.

Elektro Maribor d.d.. za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 17/14, 81/15, 43/19, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 - ZOEE) in 41. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS št. 199/21) ter na podlagi vloge št. **V01502783** z dne **3.10. 2023** izdaja vložniku

ZEU družba za načrtovanje in inženiring d. o. o.  
Ulica Staneta Rozmana 5  
9000 Murska Sobota  
Vaš znak: OPPN-1/22



100063

## MNENJE št.: 3901-51/2023-2

### I. UVODNE UGOTOVITVE

Mnenje k osnutku se izda:

K dokumentaciji: Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP SV 1 - turistično naselje, številka projekta OPPN-1/22, avgust 2023;

Naročnik: Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice;

Izdelovalec: ZEU družba za načrtovanje in inženiring d. o. o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota;

Kraj posega v prostor: k.o. 2 - Suhi Vrh, parc. št.: 214, 215/2 in 216/2;

Ostalo: Z OPPN se načrtuje turistično naselje.

### II. POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA

1. V neposredni bližini obravnavanega območja predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:
  - 0,4 kV niskonapetostno omrežje iz transformatorske postaje T-103 MORAVCI ZGORNJI (T0103).
2. Karto komunalnih vodov in naprav izdelanega osnutka prostorskega akta je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav. Potek trase naših vodov in naprav je razviden v priloženem situacijskem načrtu oz. ga je potrebno pridobiti na OE Murska Sobota.

### III. TEHNIČNI POGOJI

- Priključna moč podana s strani pripravljavca: po projektu št.: OPPN-1/22, avgust 2023; ZEU družba za načrtovanje in inženiring d. o. o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota, **znaša 65 kW**.

**Za priključitev objekta na distribucijsko omrežje, si mora investitor v skladu s 139. ZOEE (Uradni list RS, št. 172/21) pridobiti soglasje za priključitev.**

**Tehnični pogoji za priključitev predvidenega objekta v distribucijsko omrežje:**

- zgraditi nov NN kabske priključke iz Transformatorska postaja T-103 MORAVCI ZGORNJI do nove priključno merilne omarice predvidenega objekta, **traso predvidenega NN kablovoda določiti v sodelovanju z OE Murska Sobota, Elektro Maribor d.d.**
- pridobiti upravno in projektno dokumentacijo za nove niskonapetostne kabske izvode,
- pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bodo potekale trase novih niskonapetostnih kabskih izvodov.

**Objekte, ki so predvideni pod oz. nad elektroenergetskimi vodi je potrebno prestaviti na novo lokacijo za kar je potrebno pridobiti ustrezno projektno in upravno dokumentacijo za prestavitev elektroenergetskih vodov in objektov in pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katera bo potekala trasa elektroenergetskih vodov.**

1. Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na OE Murska Sobota.
2. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav ter naročiti zakoličbo kablov pri OE Murska Sobota.



3. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati naslednje pravilnike, normative in tipizacijo:
- Energetski zakon EZ-1 (Ur.l. RS, št. 60/19 - uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 - ZURE, 121/21 - ZSROVE, 172/21 - ZOEE),
  - Gradbeni zakon (Ur.l. RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP),
  - Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (101/10 in 17/14 – EZ-1),
  - Sistemskih obratovalnih navodil za distribucijski sistem električne energije s prilogami (Ur.l. RS, št. 7/21 in 41/22),
  - Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 70/96),
  - Tehnični podatki distribucijskega elektroenergetskega omrežja (GIZ TS-6, junij 2014),
  - Pojmovnik s področja obratovanja in vzdrževanja DEES Slovenije (GIZ TS-9, november 2014),
  - Smernice in navodila za izbiro, polaganje in prevzem elektroenergetskih kablov nazivne napetosti 1 kV do 35 kV (GIZ TS-11, december 2014),
  - Elektro kabelska kanalizacija (GIZ TS-13, september 2017),
  - NN omrežni prenapetostni odvodniki (SODO T-10, avgust 2021),
  - NN energetski kabli 1 kV (SODO T-7, april 2021),
  - Kabelski čevlji in tulci (GIZ TS-5, april 2014),
  - Univerzalni energetski kabli 12/20/24 kV (SODO T-5, december 2020),
  - Enožilni energetski kabli 12/20/24 kV (SODO T-3, september 2020),
  - Trižilni energetski kabli 12/20/24 kV (SODO T-4, september 2020),
  - Pribor za kable 12/20/24 kV (GIZ TS-4, januar 2014),
  - Tipizacija omrežnih priključkov končnih odjemalcev (SONDSEE Priloga 4).

#### **IV. OSTALI POGOJI**

1. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
2. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
3. Planiranje in izgradnja novih transformatorskih postaj s pripadajočim SN in NN omrežjem bo odvisna od predvidenih obremenitev na posameznih področjih.
4. Nove transformatorske postaje bo možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.
5. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve iz Uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 70/96 in 41/04), Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 45/95, 66/96, 59/02, 41/04 in 105/05) in pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS 101/10).
6. Za potrebe območij na katerih bo potrebna večja priključna moč, bo potrebno pri Elektro Maribor d.d. posebej naročiti raziskavo o možnosti napajanja z električno energijo.
7. V zbirno karto komunalnih vodov OPPN je potrebno vrisati trase obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav.
8. Investitor si mora k izdelanemu predlogu OPPN pridobiti naše mnenje.
9. Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti naša soglasja k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.
10. Po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje priključka je potrebno na osnovi Zakona o oskrbi z električno energijo (Uradni list RS, št. 172/21) v primeru priključitve na distribucijsko omrežje, bo moral pridobiti soglasja za priključitev za posamezne objekte, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev.





11. Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitov obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Maribor d.d., ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev. Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet teh projektnih pogojev in last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo na račun investitorja. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del., izvedba del na elektroenergetskih vodih, ki so ali bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor naročiti pri Elektro Maribor d.d. Za vse elektroenergetske vode in objekte (NN razvod iz tehničnih pogojev), ki so predmet teh projektnih pogojev in bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo.
12. Za vsako poznejšo detajlnejšo izdelavo prostorskih aktov si mora projektant pri nas (na območni enoti) pridobiti natančne podatke o poteku tras elektroenergetskih vodov in lokacije posameznih elektroenergetskih objektov ter jih vnesti (vrisati) v grafične podloge obdelave.

Maribor, 25.10. 2023

**Pripravil:**

Iztok Štern, inž. el.

**Direktor področja distribucije in področja storitev:**

Damjan Berghaus Majnik, univ. dipl. inž. el.

ELEKTRO MARIBOR,  
podjetje za distribucijo  
električne energije, d.d.  
MARIBOR, Vetrinjska ulica 2

Poslati:

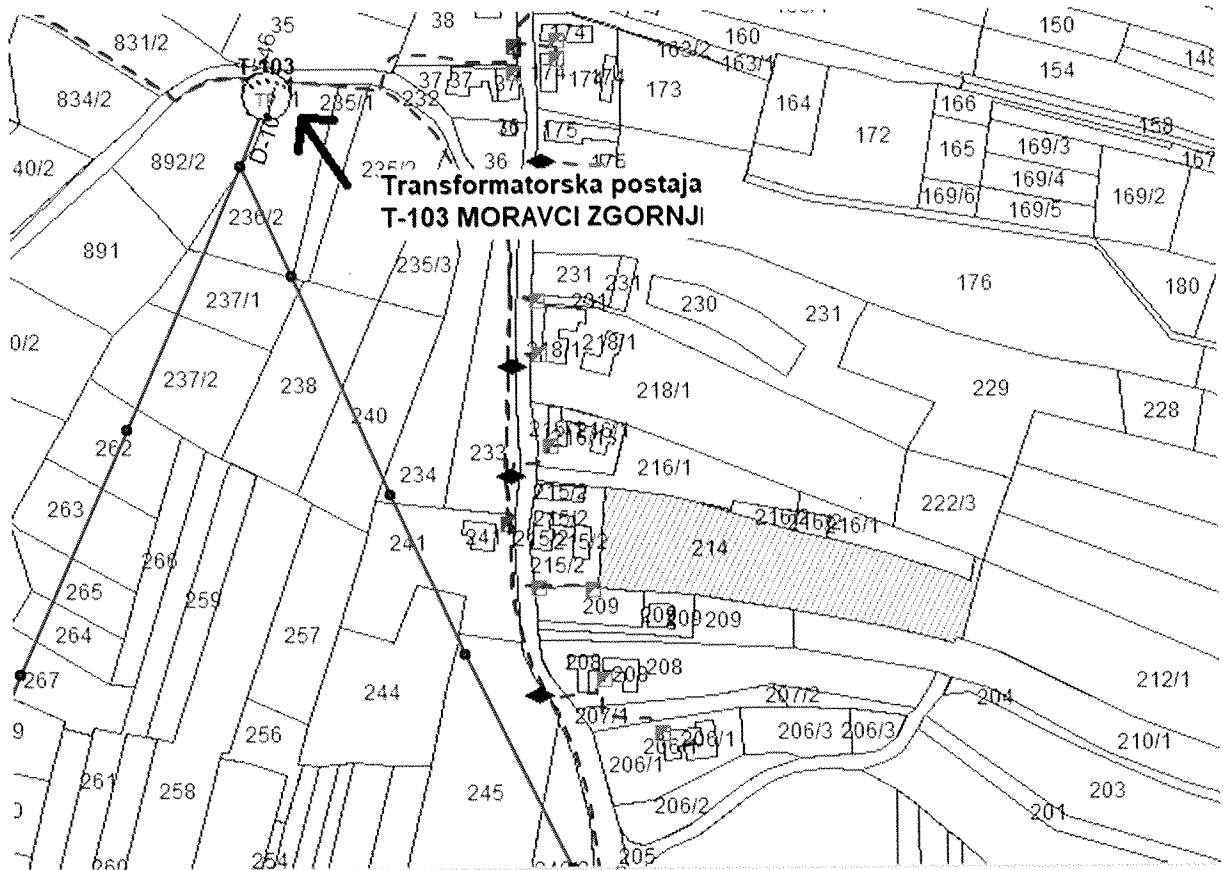
- ZEU družba za načrtovanje in inženiring d. o. o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota

EPP:

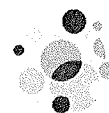
- OE Murska Sobota

Priloge:

- 1x situacija



Situacija EUP SV 1



09292023091300258

**ZEU-NAČRTOVANJE IN INŽENIRING,**  
**D. O. O.**  
**ULICA STANETA ROZMANA 5**

Številka: 124233 - MB/4587-IV

Datum: 13.9.2023

**9000 MURSKA SOBOTA**

## **Zadeva: Smernice, pogoji k OPPN za del EUP SV 1 - turistično naselje**

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije) izdaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22; v nadaljevanju: ZEKom-2), na zahtevo vlagatelja (ZEU-NAČRTOVANJE IN INŽENIRING, D. O. O., ULICA STANETA ROZMANA 5, 9000 MURSKA SOBOTA), naslednje:

### **SMERNICE, POGOJE k OPPN za del EUP SV 1 - turistično naselje.**

1. Za predvidene zazidave je potrebno predvideti izgradnjo kabelske kanalizacije in ustreznega elektronskega komunikacijskega omrežja. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja in predhodno pridobiti mnenje Telekoma Slovenije k projektnim rešitvam.
2. Za zazidalno območje je potrebno za dopolnitev komunalne opreme pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb po zemljišču, ki je v lasti investitorja zgradi kabelska kanalizacija elektronskega komunikacijskega omrežja. Izvedba kabelske kanalizacije mora omogočati Telekomu Slovenije kot obveznemu izvajalcu Univerzalne storitve možnost priklopa vseh objektov v zazidavi.  
Priključna točka za predvideno zazidavo je na meji parcele 216/1 KO Suhi vrh v višini objekta na tej parceli.
3. Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje glede na pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe elektronskega komunikacijskega omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve elektronskega komunikacijskega omrežja, ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.
4. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih kablov elektronskega komunikacijskega omrežja izvede Telekom Slovenije (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del).
5. Pri načrtovanju objektov predlagamo, da investitor za objekte kjer bo izveden priključek elektronskega komunikacijskega omrežja, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije instalacijskih cevi) z dovodno TK omarico zaključi v notranji TK omarici, ali komunikacijskem prostoru v notranji TK omarici



je potrebno zagotoviti električno napajanje (ustrezno nameščena vtičnica 220 V, ki omogoča priklop terminalne opreme) in prezračevanje.

6. Podatke o trasah obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja na področju obdelave je možno pridobiti v tehnični dokumentaciji Telekom Slovenije Maribor. Za pridobitev podatkov v e- obliki pošljite vlogo in situacije z označenim območjem obdelave v .dwg datoteki na elektronski naslov dko.mb@telekom.si

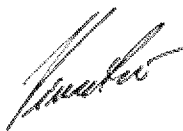
Kontaktna oseba Telekom Slovenije:

- Gjorek Branko, tel.: 02 530 2942, e-pošta: branko.gjorek@telekom.si

Lep pozdrav!

Pripravil:

Igor Vincetič



Žig:

Vodja TKO vzhodna  
Slovenija:

Boris Cajnko



**Telekom Slovenije**  
1.888



V vednost: naslov, arhiv





Številka: VB-2023-340/1

Datum: 27.9.2023

**NAROČNIK:** ZEU DRUŽBA ZA NAČRTOVANJE IN INŽENIRING D.O.O., ULICA STANETA ROZMANA 5,  
9000 MURSKA SOBOTA

**INVESTITOR:** ELproing, d. o. o., Markišavska ulica 4, 9000 Murska Sobota

Na vlogo, ki smo jo prejeli dne 11.9.2023 kot upravljavec vodovoda izdajamo

## SMERNICE

na **Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP SV 1 - turistično naselje**, na parc. št. **214, 215/2, 216/2** k.o. **SUHI VRH**, št. načrta OPPN-1/22, z dne AVGUST 2023, ki ga je izdelal ZEU DRUŽBA ZA NAČRTOVANJE IN INŽENIRING D.O.O., ULICA STANETA ROZMANA 5, 9000 MURSKA SOBOTA.

### A. Splošno:

1. Turistični kompleks je potrebno priključiti na javno vodovodno omrežje, s samostojnim priključkom.
2. Na priključku se izvede vodomerni jašek v skladu s situacijo vodovoda v prilogi.
3. V tehnični dokumentaciji se mora določiti dimenzija vodovodnega priključka in DN vodomera za predvideni turistični kompleks.
4. V kolikor bodo posamezni deli predvidenega turističnega kompleksa v prihodnje namenjeni prodaji, se mora posamezna enota ob spremembi lastništva priključiti na javno vodovodno omrežje s samostojnim priključkom in vodomernim jaškom na parceli.
5. Obstoječi hidrant se mora prestaviti izven predvidenih parkirnih površin. Hidrant se izvede v podzemni obliki.
6. Do predvidenega hidranta se predvidi vodovodni cevovod PE  $\Phi$ 110 v skladu s situacijo vodovoda v prilogi.
7. Vodovodni priključek za obstoječi objekt Suhi Vrh 27A se ustrezno preveže.

### B. Pri izdelavi dokumentacije in izvedbi je potrebno upoštevati:

1. Tehnični pravilnik na Vodovodu sistema B (Ur. List RS št. 14/2018).
2. Interna vodovodna napeljava v objektu mora zagotavljati obratovalni tlak v skladu s standardom SIST EN 806.
3. Pred izvedbo gradbenih del je potrebno točnost podatkov vodovoda preveriti z ročno sondažo.

### C. Izvedba vodovodnih priključkov:

1. Pred izvedbo priključka mora investitor izpolniti VLOGO ZA IZVEDBO VODOVODNEGA PRIKLJUČKA in skleniti z upravljavcem POGODBO O DOBAVI VODE.
2. K vlogi za SKLENITEV POGODBE O DOBAVI VODE je potrebno priložiti:
  - pozitivno mnenje za priključitev;
  - pravnomočno gradbeno dovoljenje;
  - dokazilo o plačilu obveznosti v skladu z občinskimi predpisi (komunalni prispevek...), iz katerega mora biti razvidno, kdo je investitor (plačnik) gradbenih in montažnih del, ter v kakšnem obsegu;
  - dokazilo o služnostni pravici (v korist investitorja) za izgradnjo in vzdrževanje vodovodnega priključka na vseh zemljiščih, ki niso last investitorja v koridorju 3,00 m;
  - dovoljenje za poseg v javno površino.



**VODOVOD SISTEMA B d.o.o.**

Trg zmage 5, 9000 Murska Sobota  
www.vodovod-b.si, +386(0)2 521-37-00

**PIJMO DOBRO VODO!**

3. Vsa montažna dela pri izvedbi priključka, vodomernega jaška, zakoličbo in vnos izvedenega stanja v operativni kataster vodovoda, lahko izvede samo upravljavec vodovoda ali njegov pogodbeni podizvajalec.

Veljavnost smernic je 2 leti.

Pripravil/a:  
Referentka soglasij  
Sara Sukič



Po pooblastilu:  
Vodja referata za soglasja  
Jelko Gomboc

Poslano:

- ZEU DRUŽBA ZA NAČRTOVANJE IN INŽENIRING D.O.O., ULICA STANETA ROZMANA 5, 9000 MURSKA SOBOTA





Priloga:

- Situacija vodovoda



Čista narava d.o.o.  
Tešanovci 20  
9226 MORAVSKE TOPLICE

Številka: 351-04/2022-009  
Datum: 21.09.2023

**ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
**Ulica Staneta Rozmana 5**  
**9000 MURSKA SOBOTA**

ZADEVA:

**MNENJE NA OSNUTEK OPPN ZA  
DEL EUP SV1 – TURISTIČNO NASELJE  
(Identifikacijska št. 3329)**

Na podlagi Vloge za podrobnejše usmeritve ob pripravi osnutka OPPN za gradnjo turističnega naselja na par.št. 214, 215/2 in 216/2 ko Suhi vrh št. 99592 z dne 6.9.2023 in po pregledu predloženega ureditvenega načrta za enoto urejanja prostora za gradnjo turističnega naselja, ki ga je izdelalo podjetje ZEU načrtovanje in inženiring d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota za pripravljavca Občino Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice je ugotovljeno, da je izdelan v skladu z veljavnimi občinskimi odloki, zato se izdaja **prvo pozitivno mnenje** k zg. navedenemu predlogu.

**Objekti turističnega naselja se priključijo na malo komunalno čistilno napravo ustrezne dimenzije, mulj iz MKČN se odvaža in čisti na ČN Lukačevci -ID 126. Odvodnja meteorne voda je urejena preko peskolovov v ponikanje in razpršeno po zelenih površinah, pri tem pa mora ureditev odvajanja biti načrtovana tako, da so padavinske vode speljane izven plazovitega in erozijsko ogroženega območja.**

Direktor:  
Branko ŠROK, inž. grad.

**ČISTA NARAVA<sup>2</sup>**  
Javno komunalno podjetje d.o.o.

Vročiti:

1. ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.  
Ulica Staneta Rozmana 5  
9000 MURSKA SOBOTA
2. arhiv, tu

## 2. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Državni nosilci urejanja prostora:

1. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana
2. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana
3. Ministrstvo za okolje, podnebje in energetiko, Direktorat za okolje, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana (področje okolje)
4. Ministrstvo za okolje, podnebje in energetiko, Direktorat za energetiko, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana (področje energetike)
5. Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana

Lokalni nosilci urejanja prostora:

6. Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d. d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor
7. Telekom Slovenije, d. d., TKO vzhodna Slovenija, Titova cesta 38, 2000 Maribor
8. Vodovod sistema B d.o.o., Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota
9. Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice\*

\*Opomba: zaprošeno 2. mnenje ni bilo podano



Občina Moravske Toplice  
Kranjčeva ulica 3  
9226 Moravske Toplice  
[obcina@moravske-toplice.si](mailto:obcina@moravske-toplice.si)

Številka: 35034-154/2023-2560-5

Datum: 26. 1. 2023

**Zadeva: Mnenje k predlogu Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del EUP SV 1 – turistično naselje v Občini Moravske Toplice (ID: 3329)**

**Zveza:** Vloga podjetja ZEU načrtovanje inženiring d.o.o., pooblaščenega izdelovalca Občine Moravske Toplice, št. 101417 z dne 9. 1. 2024 prejeto po e-pošti

Ministrstvo za naravne vire in prostor na podlagi 41. člena in 111. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O in 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), izdaja

### **MNENJE K PREDLOGU Občinskega podrobnega prostorskega načrta za EUP SV 1 – turistično naselje.**

Ministrstvo za naravne vire in prostor je na podlagi tretjega odstavka 123. člena ZUreP-3 preverilo, kako so bile pri pripravi predloga Občinskega podrobnega prostorskega načrta za EUP SV 1- turistično naselje upoštevano mnenje in usmeritve iz splošnih smernic oziroma predpisi s področja prostorskega razvoja in pri tem ugotovilo, **da niso ustrezno upoštevane.**

#### **O b r a z l o ž i t e v:**

##### **1. Vloga občine**

ZEU d.o.o. je po pooblastilu (št 350-0003/2022-3 z dne 24. 6. 2022) občine Moravske Toplice z dopisom št. 101417 z dne 9. 1. 2024 na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljevanju: ministrstvo), posredoval vlogo za pridobitev mnenja za področje prostora k predlogu Občinskega podrobnega prostorskega načrta za EUP SV 1 – turistično naselje (v nadaljnjem besedilu: OPPN SV 1).

Gradivo v digitalni obliki je dostopno na spletnem strežniku občine. Ministrstvo je predmetnemu prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 3329.

Predlog OPPN SV je izdelalo podjetje ZEU d. o. o., 9000 Murska Sobota, projekt št. OPPN-1/22, avgust 2023, odgovorna prostorska načrtovalka Alenka Šumak, univ. dipl. inž. kraj. arh., ID št. ZAPS, PKA PPN 1535.

Uporabljene kratice pomenijo:

OPN občinski prostorski načrt  
PNRP podrobnejša namenska raba prostora  
OPPN občinski podrobni prostorski načrt  
EUP enota urejanja prostora  
NUP nosilci urejanja prostora

V obrazložitvi obravnavanega OPPN SV je za del enote EUP SV 1 načrtovana ureditev turističnega naselja. Za EUP je v OPN opredeljena PNRP površina podeželskega naselja, SK z določilom, da so v tej EUP dopustne tudi počitniške hišice. Predlog OPPN SV 1 se od osnutka bistveno razlikuje, zato je ministrstvo ponovno pregledalo gradivo v celoti.

## **2. Pravna podlaga**

Dne 1. 6. 2022 se je začel uporabljati Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3). Prvi odstavek 129. člena ZUreP-3 določa, da se za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo določbe od 119. do 124. člena ZUreP-3.

Za sprejet sklep o pripravi se šteje, ko je ta sprejet s strani župana in objavljen v uradnem glasilu in uveljavljen. Objava sklepa v uradnem glasilu ni zgolj v funkciji (naknadnega) obveščanja javnosti o že sprejetem oziroma veljavnem aktu župana, temveč gre za njegov konstitutivni element. Občina je objavila Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje v Uradnem listu RS št. 159/2022, kar pomeni, da postopek priprave poteka po določbah ZUreP-3.

Ministrstvo je občine v dopisu št. 35033-1/2022-2550-274 z dne 6. 7. 2022, ki je bil posredovan vsem občinam, podalo *Usmeritve za postopek priprave in sprejetje OPPN v skladu z ZUreP-3 – do vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja*. Dopis je objavljen na spletni strani na naslovu:

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/OPN/Postopek\\_priprave\\_OPPN\\_ZUreP-3.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/OPN/Postopek_priprave_OPPN_ZUreP-3.pdf)

## **3. Ugotovitve in usmeritve ministrstva s področja prostorskega razvoja**

Ministrstvo občini predlaga, da pri pripravi OPPN upošteva usmeritve ter poudarke iz veljavnih predpisov s področja urejanja prostora in prostorskega razvoja:

### 3.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3

ZUreP-3 določa temeljna pravila urejanja prostora v *II. delu: DRŽAVNI PROSTORSKI RED v 2. poglavju: TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA*.

### Ugotovitve in usmeritev

Ministrstvo ugotavlja, da je v gradivu navedeno, da so bila upoštevana merodajna temeljna pravila ZUreP-3. Vendar ima v nadaljevanju ministrstvo nekaj pripomb glede temeljnih pravil glede upoštevanja določanja prostorskih izvedbenih pogojev in meril za načrtovanje gradbenih parcel. Pripravljenec naj omenjene vsebine ponovno preveri in odlok dopolni ali popravi.

### 3.2 Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije

V skladu z določbami tretjega odstavka 340. člena ZUreP-3 se do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov iz 15. člena ZUreP-3 uporablja Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni

list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS). V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora uporabljajo med drugim tudi za pripravo poenoteni in strokovno utemeljenih prostorskih aktov.

Glede na namen predmetnih OPPN ministrstvo meni, da so za njegovo pripravo relevantna predvsem naslednja pravila:

- za načrtovanje poselitve (23. člen PRS);
- za načrtovanje poselitvenih območij (25. člen PRS)
- za načrtovanje gospodarske infrastrukture (39. člen PRS);
- za načrtovanje prometne infrastrukture (42. člen PRS);
- za načrtovanje cestne infrastrukture v naselju (44. člen PRS);
- za načrtovanje omrežja poti za kolesarje in pešce (45. člen PRS);
- za načrtovanje infrastrukture ravnanja z odpadki (53. člen PRS);
- za načrtovanje infrastrukture elektronskih komunikacij (50. člen PRS);
- za načrtovanje grajene strukture (87.- 94. člen).

#### Ugotovitve in usmeritev

Pripravljenec je navedel, da je upošteval navedena pravila pri pripravi predloga OPPN.

Skladno z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora uporabljajo med drugim tudi za pripravo poenoteni in strokovno utemeljenih prostorskih aktov. Obrazložitve so pripravljene s konkretnimi in kratkimi pojasnili o upoštevanju pravil, vendar se zdi, da se le te nanašajo na osnutek in niso posodobljene, glede na spremembe, ki so prikazane v predlogu OPPN SV 1. Občina naj pojasni ali je in kako je v predlogu OPPN SV 1 upoštevala navedena pravila, saj na primer gradbenih parcel v predlogu OPPN SV 1 ni določenih, torej tudi pravil v povezavi s parcelacijo ni mogoče preveriti pa so kljub temu navedena in obrazložena kot upoštevana.

#### 3.3 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

V skladu z določbami prvega odstavka 52. člena ZUreP-3 so prostorski akti medsebojno usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. ZUreP-3 v petem odstavku 52. člena določa, da mora biti OPPN skladen z OPN.

#### Ugotovitve

Ministrstvo je iz predloženega gradivo ugotovilo, da je skladnost OPPN SV 1 z nadrejenimi prostorskimi akti predstavljena v obrazložitvi in navedena v podpisani izjavi izdelovalca. Ministrstvo je preverilo ustreznost predlagane ureditve z namensko rabo prostora in ugotavlja, da je za EUP v OPN opredeljena PNRP površina podeželskega naselja, SK z dopolnilom, da so v tej EUP dopustne tudi počitniške hišice.

Ministrstvo je ugotovilo, da državni prostorski akti (DPN) ne segajo v območje obravnavanega OPPN.

#### 3.4. Upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN v skladu z ZUreP-3 še ni sprejet. Do njegove uveljavitve se v skladu z določbami drugega odstavka 341. člena ZUreP-3 uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2; in 199/21- ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN).

#### Območje OPPN in EUP

EUP določa veljavni OPN. Prvi odstavek 4. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21- ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN) določa, da območje OPPN obsega površine, na katerih so načrtovane prostorske ureditve s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno izvedbo in rabo. Območja OPPN praviloma sovpadajo z območji EUP iz OPN. V skladu z drugim odstavkom 4.

člena in s tretjim odstavkom 2. člena Pravilnika OPPN so odstopanja meje območja OPPN od meje EUP iz OPN možna, kadar se za območje ali manjše območje znotraj posamezne EUP izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje, ali pa so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

#### Ugotovitve in usmeritve

Pri določitvi območja OPPN je treba upoštevati namen OPPN, ki ga določata prvi odstavek 126. člena ZUreP-3 in 2. člen Pravilnika OPPN v povezavi z veljavnim OPN. Praviloma se območje ureja celovito. Možnost izdelave posameznih manjših OPPN je določena v tretjem odstavku 2. člena Pravilnika OPPN. Ministrstvo ugotavlja, da iz obrazložitve izhaja, da je območje OPPN SV 1 oblikovano na zemljiščih za katere obstaja investicijski interes in interes občine. V obrazložitvi je navedeno, da je območje OPPN zaključen del ureditvene enote, ki ne ovira morebitne kasnejše izdelave OPPN v preostalem delu enote urejanja prostora, kjer trenutno ni izkazana potreba po izdelavi OPPN. Poleg tega po navedbi izdelovalca izvedba OPPN SV 1 ne ovira gradnje na preostalem delu enote urejanja.

#### Vsebina OPPN

Pravilnik OPPN v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 17. členu vsebino tekstualnega dela OPPN in v 18. členu vsebino grafičnega dela OPPN.

#### Ugotovitve in usmeritve (glede načrtovane ureditve v prostoru)

V predlogu se postavitve objektov na kartah sicer prikaže enako kot v osnutku a se razlikuje v bistvenem delu. V predlogu OPPN SV 1 je na karti Zazidalna situacija z načrtom parcelacije pripisano: »grafični prikaz je zgolj usmeritvene narave in ni mišljen kot pogoj za projektiranje in gradnjo«. S tem je načrtovanje OPPN izgubilo predlagano rešitev, saj načrtovanih in predvidenih prostorskih ureditev ni treba upoštevati.

Z umikom omenjenih vsebin manjka bistveni del vsebin, ki jih določa Pravilnik o OPPN v 1. odstavku, 18. člena (zazidalna oziroma ureditvena situacija...) in tako se prikaz vseh drugih ureditev zdi enako nesmiseln oziroma enak pripis imajo dostopi do objektov, parkirne površine, dostop in bazen.

Ministrstvo je po pregledu gradiva predloga OPPN SV 1 mnenja, da ne vsebuje predpisane vsebine, kot jo določa Pravilnik OPPN za fazo predloga.

#### Ugotovitve in usmeritev (glede odstopanj)

Odstopanja določa 9. točka 17. člena Pravilnika o OPPN in morajo biti velikostno opredeljena. Vsa odstopanja, ki niso velikostno opredeljena in pomenijo spremembo OPPN SV 1 ali niso del načrtovanih ureditev OPPN SV 1, se morajo sprejeti s spremembo OPPN ali celo s spremembo hierarhično višjega akta. V predlogu besedila odloka je v 39. členu predlog OPPN SV 1 več splošnih odstopanj, ki niso skladna s predpisi na kar smo opozorili že v prejšnjem mnenju.

Obrazložitev, ki želi pojasniti, zakaj odlok nima velikostno dopustnih odstopanj ni jasna. Predlog odloka predlagani rešitvi namestitvenih objektov pripiše, da je grafični prikaz zgolj usmeritvene narave, poleg tega v besedilu odlok ohrani vsa možna odstopanja. Obrazložitev: »Ker dopustna odstopanja pri umestitvi nastanitvenih objektov v ureditveni enoti UE-2 ni mogoče velikostno določiti, saj je umestitev objektov odvisna od želj investitorjev, arhitekturne zasnove objektov, zunanje ureditve in višinske konfiguracije terena, so bile v grafičnem delu OPPN spremenjene površine za razvoj stavbe za nastanitvene objekte...« Ministrstvo meni, da je odlok postal vsebinsko pomanjkljiv, saj manjka prikaz zazidalne situacije objektov. Načrtovalec bi lahko glede na načrtovane rešitve in mikrolokacije posameznih objektov in ob upoštevanju pogojev za gradnjo predvidel velikost dopustnih odstopanj tako, da le to ne bi bistveno vplivalo na podobo načrtovane prostorske ureditve.



Odstopanja naj se popravi in zapiše kot jih predvideva Pravilnik o OPPN.

#### Ugotovitve in usmeritev (glede parcelacije)

V gradivu predloga OPPN SV 1 manjka predvidena parcelacija območja, v osnutku je bila nakazana predvidena parcelacija z zakoličbenimi točkami za osrednji objekt in posebej za vse nastanitvene objekte. Predlog OPPN mora imeti načrt parcelacije pa le tega v gradivu ni, oziroma na karti Zazidalna situacija z načrtom parcelacije ni ustrezen. Poleg tega se je na tej karti od osnutka spremenil prikaz zakoličbenih točk v dva poligona za razvoj stavb, za osrednji objekt in za vse nastanitvene objekte skupaj. Ministrstvo meni, da je sprememba od osnutka do predloga v katerem so se umaknile načrtovane rešitve zazidalne situacije in ta sprememba ni dovolj jasno obrazložena. Predlog OPPN prikaže samo dve območji za razvoj stavb. Vendar mora predlog OPPN imeti načrtovane rešitve na načrtu parcelacije, ki v gradivu niso ustrezno prikazane. V gradivu je navedeno, da je zemljišča parcel, ki so namenjena gradnji stavb dopustno združevati ali deliti in da se regulacijski elementi (lega, odmiki...) prilagodijo novi parcelni meji. Parcelna ureditev se prilagodi glede na načrtovano ureditev. Možno je spreminjanje parcel v okviru velikostno dopustnih odstopanj, določenih glede na načrtovano ureditev. Glede na predvideno delitev območja na več lastnikov je parcelacija pomanjkljiva.

#### Ugotovitve in usmeritev (glede komunale)

Nekaj pojasnil glede na podano mnenje na osnutek je bilo podanih, nekaj še ne. Predviden je en priključek na vodovod en vodomerni jašek. Še vedno ni razvidnih lokacij malih čistilnih naprav, kar naj se načrtuje oziroma pojasni. Navedeno je, da načrtovanega javnega dobra na območju OPPN SV 1 ne bo. Parkirišča na vzhodni strani območja bodo dostopna po cesti, ki ni del OPPN SV 1.

#### Ugotovitve in usmeritev (glede varstva)

Obravnavano območje leži na erozijsko ogroženem in plazljivem območju, kjer je treba izvajati zaščitne ukrepe. Zaščitni ukrepi niso načrtovani. Zaradi ogroženosti se pričakuje načrtovanje glede na razmere na terenu. V osnutku je bila lega objektov na zazidalni karti že določena in glede na dokumentacijo je ministrstvo menilo, da je predlagana načrtovana strokovna rešitev prilagojena in ustreza pogojem terena.

Potrebne zaščitne ukrepe odlok ne predstavi, temveč jih prestavi na fazo pridobivanja gradbenega dovoljenja. V skladu s Pravilnikom o OPPN je v rešitvah treba načrtovati tudi ureditve potrebne za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami. OPPN SV 1 v opisanem delu ni ustrezno predstavljen ali pojasnjen, zato naj se dopolni.

Vsak OPPN mora biti izdelan skladno z zakonom in podzakonskim aktom Pravilnikom o OPPN. Zaradi vsebinske pomanjkljivosti OPPN SV 1 ni skladen s predpisi. Ministrstvo predlaga, da se gradivo dopolni skladno s predpisi in podanimi pripombami.

### 3.5 Spremljajoče gradivo

ZUreP-3 v 55. členu določa spremljajoče gradivo prostorskega akta, kar je treba upoštevati pri njegovi pripravi. Poleg tega so v drugem odstavku 55. člena navedeni dokumenti, ki so spremljajoče gradivo, kadar se ti izdelajo.

#### Ugotovitve in usmeritve

Ministrstvo ugotavlja, da je priloženo vse predpisano spremljajoče gradivo. Večina obrazložitve je istih kot v osnutku in so napisane kot da se v zazidalni situaciji ni nič spremenilo. Pripravlavec naj obrazložitve prilagodi načrtovani zazidalni situaciji.

#### **4. Usmeritve za nadaljevanje postopka**

Ministrstvo predlaga, da pripravljavec v nadaljevanju postopka pripravi predlog OPPN tako, da bodo upoštevane določbe Pravilnika o OPPN, temeljna pravila, PRS, skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti in skladnost z ZUreP-3 in upošteva mnenja nosilcev urejanja prostora.

Zaradi prehoda na elektronsko poslovanje na področju postopkov priprave prostorskih aktov (ePlan) v prvi polovici letošnjega leta, vam priporočamo, da v najkrajšem možnem času gradiva, ki so predvidena za objavo v prostorskem informacijskem sistemu, pripravite v skladu z novimi tehničnimi pravili. Gradiv, ki ne bodo pripravljena v skladu z novimi tehničnimi pravili, ne bo možno uporabljati v novem informacijskem sistemu.

Tehnična pravila za pripravo prostorskih aktov v digitalni obliki so objavljena na spletnih straneh Ministrstva za naravne vire in prostor na naslovu:

<https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-naravne-vire-in-prostor/o-ministrstvu/direktorat-za-prostor/sektor-za-prostorski-informacijski-sistem/>

Pripravila:

Špela Komac Sušnik  
višja svetovalka I

Lidija Brin, univ. dipl. inž. arh.  
vodja Sektorja za občinsko prostorsko načrtovanje in  
zemljiške ukrepe  
po pooblastilu:

Natalija Fon Boštjančič  
sekretarka

Poslati elektronsko:

- naslovniku;
- ZEU d. o. o.; zeu@zeu.si



Občina Moravske Toplice  
Kranjčeva ulica 3  
9226 Moravske Toplice  
[obcina@moravske-toplice.si](mailto:obcina@moravske-toplice.si)

Številka: 35034-154/2023-2560-7

Datum: 23. 2. 2024

**Zadeva: Mnenje k predlogu Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del EUP SV 1 – turistično naselje v Občini Moravske Toplice (ID: 3329)**

Zveza: Vloga podjetja ZEU načrtovanje inženiring d.o.o., pooblaščenega izdelovalca Občine Moravske Toplice, št. 101727 z dne 16. 2. 2024 prejeto po e-pošti

Ministrstvo za naravne vire in prostor na podlagi 41. člena in 111. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O in 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), izdaja

### **MNENJE K PREDLOGU Občinskega podrobnega prostorskega načrta za EUP SV 1 – turistično naselje.**

Ministrstvo za naravne vire in prostor je na podlagi tretjega odstavka 123. člena ZUreP-3 preverilo, kako so bile pri pripravi predloga Občinskega podrobnega prostorskega načrta za EUP SV 1- turistično naselje upoštevano mnenje in usmeritve iz splošnih smernic oziroma predpisi s področja prostorskega razvoja in pri tem ugotovilo, **da so ustrezno upoštewane.**

#### **O b r a z l o ž i t e v:**

##### **1. Vloga občine**

ZEU d.o.o. je po pooblastilu (št 350-0003/2022-3 z dne 24. 6. 2022) občine Moravske Toplice z dopisom št. 101727 z dne 16. 2. 2024 na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljevanju: ministrstvo), posredoval vlogo za pridobitev mnenja za področje prostora k predlogu Občinskega podrobnega prostorskega načrta za EUP SV 1 – turistično naselje (v nadaljnjem besedilu: OPPN SV 1).

Gradivo v digitalni obliki je dostopno na spletnem strežniku občine. Ministrstvo je predmetnemu prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 3329.

Predlog OPPN SV je izdelalo podjetje ZEU d. o. o., 9000 Murska Sobota, projekt št. OPPN-1/22, februar 2024, odgovorna prostorska načrtovalka Alenka Šumak, univ. dipl. inž. kraj. arh., ID št. ZAPS, PKA PPN 1535.

Uporabljene kratice pomenijo:

OPN občinski prostorski načrt  
PNRP podrobnejša namenska raba prostora  
OPPN občinski podrobni prostorski načrt  
EUP enota urejanja prostora  
NUP nosilci urejanja prostora

V obrazložitvi obravnavanega OPPN SV je za del enote EUP SV 1 načrtovana ureditev turističnega naselja. Za EUP je v OPN opredeljena PNRP površina podeželskega naselja, SK z določilom, da so v tej EUP dopustne tudi počitniške hišice. Predloženi predlog OPPN SV 1 se od osnutka ne razlikuje bistveno.

## **2. Pravna podlaga**

Dne 1. 6. 2022 se je začel uporabljati Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3). Prvi odstavek 129. člena ZUreP-3 določa, da se za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo določbe od 119. do 124. člena ZUreP-3.

Za sprejet sklep o pripravi se šteje, ko je ta sprejet s strani župana in objavljen v uradnem glasilu in uveljavljen. Objava sklepa v uradnem glasilu ni zgolj v funkciji (naknadnega) obveščanja javnosti o že sprejetem oziroma veljavnem aktu župana, temveč gre za njegov konstitutivni element. Občina je objavila Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje v Uradnem listu RS št. 159/2022, kar pomeni, da postopek priprave poteka po določbah ZUreP-3.

Ministrstvo je občine v dopisu št. 35033-1/2022-2550-274 z dne 6. 7. 2022, ki je bil posredovan vsem občinam, podalo *Usmeritve za postopek priprave in sprejetje OPPN v skladu z ZUreP-3 – do vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja*. Dopis je objavljen na spletni strani na naslovu:

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/OPN/Postopek\\_priprave\\_OPPN\\_ZUreP-3.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/OPN/Postopek_priprave_OPPN_ZUreP-3.pdf)

## **3. Ugotovitve in usmeritve ministrstva s področja prostorskega razvoja**

Ministrstvo je preverilo kako je OPPN upošteval usmeritve ter poudarke iz veljavnih predpisov s področja urejanja prostora in prostorskega razvoja:

### 3.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3

ZUreP-3 določa temeljna pravila urejanja prostora v *II. delu: DRŽAVNI PROSTORSKI RED v 2. poglavju: TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA*.

Ministrstvo ugotavlja, da so v gradivu temeljna pravila ZUreP-3 na kratko obravnavana in obrazloženo upoštevanje vseh merodajnih temeljnih pravil.

### 3.2 Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije

V skladu z določbami tretjega odstavka 340. člena ZUreP-3 se do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov iz 15. člena ZUreP-3 uporablja Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS). V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora uporabljajo med drugim tudi za pripravo poenoteni in strokovno utemeljenih prostorskih aktov.

Pripravljaivec je navedel, da je upošteval navedena pravila pri pripravi predloga OPPN in skladno z 2. členom PRS v obrazložitvi pojasnil upoštevanje pravil.

### 3.3 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

V skladu z določbami prvega odstavka 52. člena ZUreP-3 so prostorski akti medsebojno usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. ZUreP-3 v petem odstavku 52. člena določa, da mora biti OPPN skladen z OPN.

Ministrstvo je iz predloženega gradivo ugotovilo, da je skladnost OPPN SV 1 z nadrejenimi prostorskimi akti predstavljena v obrazložitvi in navedena v podpisani izjavi izdelovalca. Ministrstvo je preverilo ustreznost predlagane ureditve z namensko rabo prostora in ugotavlja, da je za EUP v OPN opredeljena PNRP površina podeželskega naselja, SK z dopolnilom, da so v tej EUP dopustne tudi počitniške hišice.

Ministrstvo je ugotovilo, da državni prostorski akti (DPN) ne segajo v območje obravnavanega OPPN.

### 3.4. Upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN v skladu z ZUreP-3 še ni sprejet. Do njegove uveljavitve se v skladu z določbami drugega odstavka 341. člena ZUreP-3 uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2; in 199/21- ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN). Pravilnik OPPN v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 17. členu vsebino tekstualnega dela OPPN in v 18. členu vsebino grafičnega dela OPPN.

EUP določa veljavni OPN. Prvi odstavek 4. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21- ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN) določa, da območje OPPN obsega površine, na katerih so načrtovane prostorske ureditve s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno izvedbo in rabo. Območja OPPN praviloma sovpadajo z območji EUP iz OPN. V skladu z drugim odstavkom 4. člena in s tretjim odstavkom 2. člena Pravilnika OPPN so odstopanja meje območja OPPN od meje EUP iz OPN možna, kadar se za območje ali manjše območje znotraj posamezne EUP izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje, ali pa so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč. Območje OPPN je manjše od določene EUP, na območju ki je bilo potrebno za razvoj naselja in je bil izkazan investicijski in občinski interes. Poleg tega je v obrazložitvi izdelovalec prostorskega akta navedel, da območje OPPN ne ovira morebitne kasnejše izdelave OPPN v preostalem delu enote urejanja prostora.

V predlogu se postavitev objektov na kartah prikaže enako kot v osnutku. V predloženem gradivu predlog OPPN SV 1 je umaknjen sporni pripis: »grafični prikaz je zgolj usmeritvene narave in ni mišljen kot pogoj za projektiranje in gradnjo«. Odstopanja so velikostno opredeljena ali pojasnjena zaradi kakšnih objektivnih razlogov le ta lahko odstopajo od načrtovane ureditve.

V gradivu ponovnega predloga OPPN SV 1 je predvidena parcelacija območja predvidena z zakoličbenimi točkami, ki so predstavljene na karti: Zazidalna situacija z načrtom parcelacije. Parcelna ureditev je ustrezno načrtovana glede na predstavljeno ureditev OPPN. Možno spreminjanje parcel je določeno za morebitno potrebno ureditev po izvedbi predlaganega OPPN.

Predloženo gradivo je podalo pojasnila in dopolnilo določila glede komunalnih in prometnih rešitev.

Obravnavano območje upošteva erozijsko ogroženo in plazljivo območje, kjer je treba izvajati zaščitne ukrepe in je predlagana načrtovana strokovna rešitev prilagojena in ustreza pogojem terena.

Vsak OPPN mora biti izdelan skladno z zakonom in podzakonskim aktom Pravilnikom o OPPN. Ministrstvo je po pregledu gradiva ponovnega predloga OPPN SV 1 mnenja, da vsebuje predpisane vsebine, kot jo določa Pravilnik OPPN.

### 3.5 Spremljajoče gradivo

ZUreP-3 v 55. členu določa spremljajoče gradivo prostorskega akta, kar je treba upoštevati pri njegovi pripravi. Poleg tega so v drugem odstavku 55. člena navedeni dokumenti, ki so spremljajoče gradivo, kadar se ti izdelajo.

Ministrstvo ugotavlja, da je priloženo vse predpisano spremljajoče gradivo.

## **4. Usmeritve za nadaljevanje postopka**

Ministrstvo meni, da je predlog OPPN SV 1 pripravljen tako, da so upoštevani predpisi in predhodno podana mnenja ministrstva, zato daje na obravnavani predlog OPPN pozitivno mnenje.

Pripravila:

Špela Komac Sušnik  
višja svetovalka I

Lidija Brin, univ. dipl. inž. arh.  
vodja Sektorja za občinsko prostorsko načrtovanje in  
zemljiške ukrepe  
po pooblastilu:

Natalija Fon Boštjančič  
sekretarka

Poslati elektronsko:

- naslovníku;
- ZEU d. o. o.; zeu@zeu.si
- klavdija.vnuk@zeu.si



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00  
F: 01 478 74 25  
E: [gp.mnvp@gov.si](mailto:gp.mnvp@gov.si)  
[www.mnvp.gov.si](http://www.mnvp.gov.si)

**Občina Moravske Toplice**  
**Kranjčeva ulica 3**  
**9226 Moravske Toplice**  
[obcina@moravske-toplice.si](mailto:obcina@moravske-toplice.si)

Številka: 35629-11/2024-2560-4  
Datum: 2. 2. 2024

**Zadeva: Končno mnenje k OPPN za del EUP SV1 – turistično naselje, identifikacijska številka 3329**

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) vam v prilogi pošiljamo Gradivo za izdajo končnega mnenja k OPPN za del EUP SV1 – turistično naselje, identifikacijska številka 3329.

Gradivo je skladno s 117. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22-ZDeb in 18/23 – ZDU-1O) pripravil Zavod Republike Slovenije za varstvo narave (v nadaljevanju: ZRSVN). Ministrstvo za naravne vire in prostor se strinja z gradivom ZRSVN.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
Helena Velenšek Kavčič  
sekretarka

Jože Novak  
minister za naravne vire in prostor

Priloga:  
- mnenje ZRSVN, št. 3563-0009/2024-2 z dne 30. 1. 2024

Vročiti:  
- Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice (po elektronski pošti: [obcina@moravske-toplice.si](mailto:obcina@moravske-toplice.si))  
- ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota (po elektronski pošti: [zeu@zeu.si](mailto:zeu@zeu.si))

V vednost po elektronski pošti:  
- Zavod RS za varstvo narave ([zrsvn.oe@zrsvn.si](mailto:zrsvn.oe@zrsvn.si), [zrsvn.oemb@zrsvn.si](mailto:zrsvn.oemb@zrsvn.si)).





ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA VARSTVO NARAVE

OBMOČNA ENOTA MARIBOR

Pobreška cesta 20 | 2000 Maribor  
T 02 33 31 370  
E zrsvn.oemb@zrsvn.si  
www.zrsvn.si

Številka: 3563-0009/2024-2  
Datum: 30. 1. 2024

MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR  
DIREKTORAT ZA NARAVO  
SEKTOR ZA UPRAVNE ZADEVE S PODROČJA NARAVE  
DUNAJSKA CESTA 48  
1000 Ljubljana

**ZADEVA: Gradivo za izdajo mnenja k predlogu Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje, identifikacijska številka 3329**

Na osnovi vaše vloge št. 35629-11/2024-2560-2 z dne 12.01.2024, prejete dne 12.01.2024 po elektronski pošti, podajamo na podlagi 117. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-10; v nadaljevanju: ZON) ter v povezavi s 123. in 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) gradivo za izdajo mnenja k predlogu **Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje** v Občini Moravske Toplice.

Pri pripravi gradiva za izdajo mnenja smo upoštevali digitalno gradivo, objavljeno na povezavi: <https://www.moravske-toplice.si/prva-stran/javna-razgrnitev-dopolnjenega-osnutka-obcinskega-podrobnega-prostorskega-nacrta-za-del-eup-sv-1-turisticno-naselje/>.

Zavod RS za varstvo narave je dne 30.3.2021 izdal posodobljene *Splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora*, ki so dostopne na povezavi svetovnega spleta: <https://zrsvn-varstvonarave.si/wp-content/uploads/2021/03/Splo%C5%A1ne-naravovarstvene-smernice-za-urejanje-prostora.pdf>, ter dne 05.10.2023 gradivo za izdajo mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV1 – turistično naselje v občini Moravske Toplice (št. naloge 3563-0459/2023-2).

Predlog prostorskega akta **v celoti upošteva** vsebino naravovarstvenih smernic in mnenj.  
S spoštovanjem,

Pripravil:

Jožef Sedonja, univ. dipl. prof. biol. in teh vzg.  
višji naravovarstveni svetovalec

Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.  
visoka naravovarstvena svetnica  
vodja OE Maribor



Poslano:

- Naslovníku
- v vednost: [helena.velensek-kavcic@gov.si](mailto:helena.velensek-kavcic@gov.si)  
[gp.mope@gov.si](mailto:gp.mope@gov.si)



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE, PODNEBJE IN ENERGIJO

Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana

T: 01 478 82 00

E: gp.mope@gov.si

www.mope.gov.si

**ZEU, družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
**Ulica Staneta Rozmana 5**  
**9000 MURSKA SOBOTA**  
**zeu@zeu.si**

Številka 350-155/2023/10

Datum: 25. 11. 2024

*Dokument je elektronsko podpisan*

**Zadeva: Mnenje k Občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu za del EUP SV 1  
– turistično naselje (identifikacijska številka 332)**

Spoštovani,

Na Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo smo prejeli vlogo družbe ZEU d.o.o. za podajo končnega mnenja k Občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu za del EUP SV 1 – turistično naselje (identifikacijska številka 332), in sicer za področji energetike in okolja. V zvezi z vašim zaprosilom vam posredujemo drugi/končni **mnenji**, kot sledita v nadaljevanju:

#### **I. PODROČJE ENERGETIKE:**

Družba ZEU d.o.o. je hkrati s pozivom za pridobitev 2. mnenja dostavila gradivo OPPN EUP SV1 s kartografskimi podlogami in pooblastilo občine Moravske Toplice. Dokumentacijo smo preučili z vidika prostorskih sestavin veljavnih državnih planskih aktov s poudarkom na energetskega sistemu.

Po pregledu kartografske dokumentacije in že izdanega prvega mnenja Ministrstva za okolje, prostor in energijo št. 350-155/2023/5 iz dne 12. 10. 2023 ter predloga odloka ugotavljamo, da nimamo dodatnih pripomb oziroma stališč, zato Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo k predlogu OPPN EUP SV1v občini Moravske Toplice s področja energetike izdaja pozitivno drugo mnenje.

#### **II. PODROČJE OKOLJA:**

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo vam je v podaji prvega mnenja z dopisom št. Ministrstva za okolje, prostor in energijo št. 350-155/2023/5 z dne 12. 10. 2023 posredovalo pripombe oziroma dopolnitve s področja okolja. Glede na to, da so bile pripombe, ki smo vam jih podali glede obravnavanega OPPN EUP SV1v občini Moravske Toplice upoštevane, nimamo več pripomb oziroma s področja okolja izdajamo pozitivno drugo mnenje.

mag. Bojan Kumer  
MINISTER

Zbrala in pripravila:  
Dijana Jukić,  
namestnica generalne sekretarke



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE**

DIREKTORAT ZA JAVNO ZDRAVJE

Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana

T: 01 478 60 07  
F: 01 478 60 79  
E: [gp.mz@gov.si](mailto:gp.mz@gov.si)  
[www.mz.gov.si](http://www.mz.gov.si)



101048

Podpisnik: Marjeta Recek  
Izdajatelj: Republika Slovenija  
Serijska številka: 6a b7 8d db 00 00 00 56 7c f2 80  
Veljavnost potrđila: 25.04.2024  
Datum podpisa: 08.09. 17.01.2024  
Referenčna številka: 354-106/2023/8

ZEU d.o.o.  
Ulica Staneta Rozmana 5  
9000 Murska Sobota

E-pošta: [zeu@zeu.si](mailto:zeu@zeu.si)

Številka: 354-106/2023-8

Datum: 16. 1. 2024

**Zadeva: Mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na okolje za predlog OPPN za del EUP SV 1 - turistično naselje v Občini Moravske Toplice**

V prilogi vam pošiljamo o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na okolje za predlog OPPN za del EUP SV 1 - turistično naselje v Občini Moravske Toplice, s stališča pristojnosti varovanja zdravja ljudi, ki ga je pripravil Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano.

Ministrstvo za zdravje soglašá s priloženim mnenjem.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
Breda Kralj  
višja svetovalka I

po pooblastilu ministra:  
dr. Marjeta Recek, sekretarka  
vodja Sektorja za varovanje zdravja

Priloge:

- mnenje Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano, št. 2940-09/1649-24 / NP – 4549351-1 z dne 16. 1. 2024.



Republika Slovenija

MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE

ga. Breda Kralj

Štefanova ul. 5

1000 LJUBLJANA

Evidenčna oznaka: 2940-09/1649-24 / NP – 4549351-1

Povezava: 354-106/2023-2

DAT: S\ICOZI...IOZHPVOA\IDZ24MZ\\_OPPN za del EUP SV 1 - turistično naselje, Moravske Toplice\\_PREDLOG\_4549351-1

Maribor, 16. 1. 2024

**ZADEVA: Strokovno mnenje na predlog OPPN za del EUP SV 1 - turistično naselje v Občini Moravske Toplice**

Z dopisom št. 354-106/2023-6 ste nas 15. 1. 2024 na podlagi 123. in 129. člena Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP (ZUreP-3) zaprosili za mnenje na predlog OPPN za del EUP SV 1 - turistično naselje v Občini Moravske Toplice s stališča naše pristojnosti, varovanja zdravja ljudi (VZL) pred vplivi iz okolja.

Kot osnovo za izdelavo mnenja smo pregledali dokumentacijo na spletni strani občine:

- OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL EUP SV 1 - TURISTIČNO NASELJE– Moravske Toplice, predlog, št.: OPPN-1/22, ZEU d.o.o., Murska Sobota, januar 2024 s prilogami (OPPN);

in v lastnem arhivu:

- Strokovno mnenje na osnutek OPPN za del EUP SV 1 - turistično naselje v Občini Moravske Toplice, eo.: 2940-09/1649-23 / NP – 4549351, NLZOH Maribor, september 2023 (Mnenje MZ na OSNUTEK).

Na osnovi pregledane dokumentacije ugotavljamo, da so v predlogu OPPN upoštevane pripombe iz Mnenje MZ na osnutek in je tako predlog OPPN s stališča naše pristojnosti, varovanja zdravja ljudi pred vplivi iz okolja, sprejemljiv.

V poglavje 8. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE se naj doda le IN ZDRAVJA LJUDI.

Mnenje sestavila:

dr. Nataša Belšak Šel, univ. dipl. inž. kem. tehnol.

Matjaž Roter, inž. grad.

**NATAŠA  
BELŠAK  
ŠEL**

Digitalno podpisal  
NATAŠA BELŠAK  
ŠEL

Datum: 2024.01.16  
07:52:44 +01'00'

ENOTA ZA PVO

Vodja:

dr. Nataša Belšak Šel, univ. dipl. inž. kem. tehnol.



101822



**ELEKTRO MARIBOR**  
podjetje za distribucijo  
električne energije, d.d.

Vetrinjska ulica 2 2000 Maribor Slovenija

> T: +386 (0)2 22-00-000 (h.c.)  
> F: +386 (0)2 22-00-241  
> P.P.: 1244  
> E: info@elektro-maribor.si  
> www.elektro-maribor.si  
> TRR/BIBAN: 045150000570065  
> SWIFT KODA: KBMAS12X

ZEU, d.o.o.  
Ulica Staneta Rozmana 5  
9000 MURSKA SOBOTA

Vaš znak: \_\_\_\_\_ Naš znak: (3902-7/2024-2) Maribor, dne: 4. 3. 2024

**ELEKTRO MARIBOR d.d.** za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 60/19 - UPB, 65/20, 158/20 - ZURE, 121/21 - ZSROVE in 172/21 - ZOEE) in 41. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS št. 199/21) ter na podlagi vloge št. **V01537588** z dne 9. 1. 2024 izdaja

### MNENJE ŠT.: 3902-7/2024-2

K dokumentaciji: Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP SV 1 - turistično naselje (predlog).  
Pripravljenec: Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice.  
Izdelovalec: ZEU družba za načrtovanje in inženiring d. o. o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota.  
Kraj posega v prostor: Parc. št. 214, 215/2 in 216/2, vse k. o. Suhi Vrh.  
Ostalo: Z OPPN se načrtuje: gradnja nestanovanjskih stavb s pomožnimi in pripadajočimi objekti, gradnja gradbenih inženirskih objektov s spremljajočimi objekti in napravami (prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura), ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine), drugi gradbeni posegi.

Vložnik je dne 9. 1. 2024 z vlogo, ki smo jo zavedli pod zap. št. V01537588 zaprosil Elektro Maribor d. d. za izdajo mnenja k predlogu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del EUP SV 1 - turistično naselje.

Za obravnavano območje je bilo dne 25. 10. 2023 izdano 1. mnenje št. 3901-51/2023-2.

Na podlagi predložene dokumentacije Odloka o OPPN za del EUP SV 1 - turistično naselje (predlog) izdajamo **pozitivno mnenje**.

**Pred izgradnjo priključka in pred priključitvijo predvidenih objektov na distribucijski sistem, si mora investitor v skladu s 139. členom Zakona o oskrbi z električno energijo (Ur.l. RS, št. 172/21) pridobiti Soglasje za priključitev v katerem bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev predvidenega objekta na distribucijski sistem.**

Maribor, 4. 3. 2024

Pripravil:  
Boštjan MLAKAR, mag. inž. el.

Direktor področja distribucije in področja storitev:

Damjan BERGHAUS MAJNIK, univ. dipl. inž. el.

**ELEKTRO MARIBOR**,  
podjetje za distribucijo  
električne energije, d.d.  
MARIBOR, Vetrinjska ulica 2

Poslano:  
- ZEU, d. o. o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota

EPP:  
- OE Murska Sobota



> Elektro Maribor d.d. je vpisana v sodni register Okrožnega sodišča v Mariboru, v vložku št. 1403847/00  
> Matična številka: 5231698000 > Osnovni kapital: 203.932.511,50 EUR > ID za DDV: SI46419853



09292024012900577

**ZEU - NAČRTOVANJE IN INŽENIRING,** Številka: 127901 - MB/57-IV  
**D. O. O.**  
**ULICA STANETA ROZMANA 5**

Datum: 29.1.2024

**9000 MURSKA SOBOTA**

## **Zadeva: Mnenje k OPPN za del EUP SV 1 - turistično naselje**

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije) izdaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22; v nadaljevanju: ZEKom-2), na zahtevo vlagatelja (ZEU - načrtovanje in inženiring, d. o. o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota), naslednje:

### **POZITIVNO mnenje k OPPN za del EUP SV 1 - turistično naselje**

Smernice k: **OPPN za del EUP SV 1 - turistično naselje** št.: OPPN-1/22, izdane dne 09.01.2024.

Smernice Telekoma Slovenije so upoštevane.  
Investitorji si morajo pridobiti mnenja k projektnim rešitvam.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije:  
- Gjorek Branko, tel.: 02 530 2942, e-pošta: branko.gjorek@telekom.si

Lep pozdrav!

Pripravil:  
Igor Vincetič



Žig: Vodja TKO vzhodna  
Slovenija:  
Boris Cajnko



V vednost: naslov, arhiv





**VODOVOD SISTEMA B d.o.o.**

Trg zmage 5, 9000 Murska Sobota  
www.vodovod-b.si, +386(0)8 201-83-41

Številka: VB-2023-340/3

Datum: 31.1.2024

**NAROČNIK:** ZEU DRUŽBA ZA NAČRTOVANJE IN INŽENIRING D.O.O., ULICA STANETA ROZMANA 5,  
9000 MURSKA SOBOTA

**INVESTITOR:** ELproing, d. o. o., Markišavska ulica 4, 9000 Murska Sobota

Na vlogo, ki smo jo prejeli dne 10.1.2024 kot upravljavec vodovoda izdajamo

## KONČNO MNENJE

na **Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP SV 1 - turistično naselje**, na parc. št. **214, 215/2, 216/2** k.o. **SUHI VRH**, št. načrta OPPN-1/22, z dne JANUAR 2024, ki ga je izdelal ZEU DRUŽBA ZA NAČRTOVANJE IN INŽENIRING D.O.O., ULICA STANETA ROZMANA 5, 9000 MURSKA SOBOTA.

### A. Splošno:

1. Turistični kompleks je potrebno priključiti na javno vodovodno omrežje, s samostojnim priključkom.
2. Na priključku se izvede vodomerni jašek v skladu s situacijo vodovoda v prilogi.
3. V tehnični dokumentaciji se mora določiti dimenzija vodovodnega priključka in DN vodomera za predvideni turistični kompleks.
4. V kolikor bodo posamezni deli predvidenega turističnega kompleksa v prihodnje namenjeni prodaji, se mora posamezna enota ob spremembi lastništva priključiti na javno vodovodno omrežje s samostojnim priključkom in vodomernim jaškom na parceli.
5. Obstoječi hidrant se mora prestaviti izven predvidenih parkirnih površin. Hidrant se izvede v podzemni obliki.
6. Do predvidenega hidranta se predvidi vodovodni cevovod PE  $\Phi$ 110 v skladu s situacijo vodovoda v prilogi.
7. Vodovodni priključek za obstoječi objekt Suhi Vrh 27A se ustrezno preveže.

### B. Pri izdelavi dokumentacije in izvedbi je potrebno upoštevati:

1. Tehnični pravilnik na Vodovodu sistema B (Ur. List RS št. 14/2018).
2. Interna vodovodna napeljava v objektu mora zagotavljati obratovalni tlak v skladu s standardom SIST EN 806.
3. Pred izvedbo gradbenih del je potrebno točnost podatkov vodovoda preveriti z ročno sondažo.

### C. Izvedba vodovodnih priključkov:

1. Pred izvedbo priključka mora investitor izpolniti VLOGO ZA IZVEDBO VODOVODNEGA PRIKLJUČKA in skleniti z upravljavcem POGODBO O DOBAVI VODE.
2. K vlogi za SKLENITEV POGODBE O DOBAVI VODE je potrebno priložiti:
  - pozitivno mnenje za priključitev;
  - pravnomočno gradbeno dovoljenje;
  - dokazilo o plačilu obveznosti v skladu z občinskimi predpisi (komunalni prispevek...), iz katerega mora biti razvidno, kdo je investitor (plačnik) gradbenih in montažnih del, ter v kakšnem obsegu;
  - dokazilo o služnostni pravici (v korist investitorja) za izgradnjo in vzdrževanje vodovodnega priključka na vseh zemljiščih, ki niso last investitorja v koridorju 3,00 m;
  - dovoljenje za poseg v javno površino.





**VODOVOD SISTEMA B d.o.o.**

Trg zmage 5, 9000 Murska Sobota  
www.vodovod-b.si, +386(0)8 201-83-41

- 
3. Vsa montažna dela pri izvedbi priključka, vodomernega jaška, zakoličbo in vnos izvedenega stanja v operativni kataster vodovoda, lahko izvede samo upravljavec vodovoda ali njegov pogodbeni podizvajalec.

Veljavnost mnenja je 2 leti.

Pripravil/a:  
Referentka soglasij  
Sara Sukič



Po pooblastilu:  
Vodja referata za soglasja  
Jelko Gomboc

Poslano:

- ZEU DRUŽBA ZA NAČRTOVANJE IN INŽENIRING D.O.O., ULICA STANETA ROZMANA 5, 9000 MURSKA SOBOTA



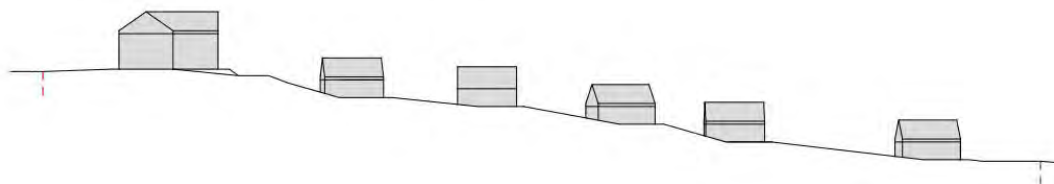
Priloga:

- Situacija vodovoda



# ELABORAT EKONOMIKE

## ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL EUP SV 1 – TURISTIČNO NASELJE



IZDELAL:

**ZEU, družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o.**  
Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota

IZDELANO:

November 2023




**Podatki o izdelovalcu:**

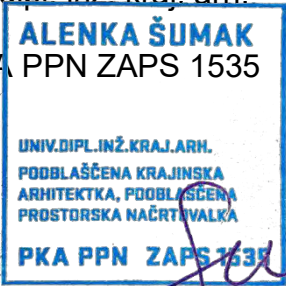
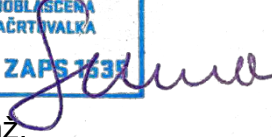
Projekt: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI  
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL EUP  
SV 1 – TURISTIČNO NASELJE**

Faza OPPN: DOPOLNJEN OSNUTEK

Št. akta: OPPN - 1/22\_EE

Izdelovalec: **ZEU družba za načrtovanje in inženiring d. o. o.**  
Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota  
Tel. +386 25361310  
Faks. +386 25341086

Direktorica: Alenka **ŠUMAK**, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
 **ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o.**  
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota

Odgovorni prostorski načrtovalec: Alenka **ŠUMAK**, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
Identifikacijska št.: PKA PPN ZAPS 1535  
Osebna štampiljka:   
Podpis: 

Pripravil: Stanislav HOZJAN, dipl. gosp. inž.

Sodelavci: Tadeja MADJAR STAJNKO, univ. dipl. inž. arh.  
Daša ROGELJ, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
Klavdija VNUK, mag. inž. arh.  
Barbara BABIČ FEKONJA, univ. dipl. geog.  
Nejc MARIČ, dipl. inž. grad.  
Anita SEVER, mag. prav.  
Mirko VRBNJAK, univ. dipl. prav.  
Željko ŠARDI, inž. arh.  
Robert KARDINAR, abs. arh.  
Urška KOCIPER

Datum: November 2023

## VSEBINA

### Tekstualni del

Povzetek.....	6
1. Namen in cilji naloge.....	7
2. Podlage za izdelavo elaborata ekonomike.....	9
2.1. Pravne podlage .....	9
2.2. Vsebinske podlage .....	9
3. Območje in predmet načrtovanja z OPPN.....	10
4. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	13
4.1. Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	13
4.1.1. Prometna infrastruktura.....	14
4.1.2. Vodovod in fekalna kanalizacija .....	17
4.1.3. Elektroenergetsko omrežje.....	20
4.1.4. Plinovodno omrežje.....	22
4.1.5. Telekomunikacijsko omrežje .....	22
4.1.6. Ravnanje s komunalnimi odpadki.....	24
4.2. Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo .....	24
4.3. Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.....	27
4.4. Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture .....	28
5. Družbena infrastruktura.....	29
Priloge.....	30

### Seznam tabel:

Tabela 1: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na območju OPPN 25	
Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na območju OPPN na enoto mere .....	26

## Grafični del

### Seznam slik:

Slika 1: Položaj območja OPPN v Suhem Vrhu (občina Moravske Toplice) na ortofoto posnetku (območje označeno z rdečo barvo) .....	10
Slika 2: Izsek prikaza namenske rabe iz prikaza stanja prostora k OPPN za del EUP SV 1 – turistično naselje.....	11
Slika 3: obstoječa prometna infrastruktura, vir: <a href="https://gis.iobcina.si">https://gis.iobcina.si</a> , november 2023 .....	14
Slika 4: Idejna zasnova prometne ureditve na območju OPPN, vir: OPPN za del EUP SV 1 – turistično naselje.....	16
Slika 5: obstoječa vodovodna kanalizacija, vir: <a href="https://gis.iobcina.si">https://gis.iobcina.si</a> , november 2023 .....	17
Slika 6: prikaz obstoječega oskrbnega območja javnega kanalizacijskega omrežja na območju občine Moravske Toplice.....	19
Slika 7: obstoječe elektroenergetsko omrežje, vir: <a href="https://gis.iobcina.si">https://gis.iobcina.si</a> , november 2023 .....	21
Slika 8: obstoječe telekomunikacijsko omrežje, vir: <a href="https://gis.iobcina.si">https://gis.iobcina.si</a> , november 2023 .....	23



## POVZETEK

Temeljni namen elaborata ekonomike je seznanitev udeležencev pri urejanju prostora o racionalnosti in smiselnosti izvedbe prostorskega akta, skozi vse faze priprave prostorskega akta. Predmetni elaborat ekonomike je izdelan kot del gradiva k Občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu za del enote urejanja prostora SV 1 – turistično naselje (v nadaljevanju tudi: OPPN za del EUP SV 1 – turistično naselje).

Območje OPPN se nahaja na severnem predelu naselja Suhi Vrh v občini Moravske Toplice, kjer območje na svoji zahodni strani meji na občinsko lokalno cesto LC 265081 Tešanovci . Gornji Moravci (ki omogoča dostop do območja OPPN), na vzhodni strani ga omejujejo nekategorizirana poljska pot, medtem ko se na severnem in južnem robu območja OPPN nahajajo pozidana stavbna zemljišča, z oznako namenske rabe SK.

Predmetno območje zajema površino zemljišč oz. dele zemljišč, v skupni izmeri cca. 5.662 m<sup>2</sup> oz. 0,57 ha in obsega stavbna zemljišča s parcelnimi številkami 214, 215/2 in 216/2, vse v k. o. 2 – Suhi Vrh.

Predmetni prostorski akt torej načrtuje gradnjo nestanovanjskih stavb s pomožnimi in pripadajočimi objekti, gradnjo gradbenih inženirskih objektov s spremljajočimi objekti in napravami (prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura), ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine) ter druge gradbene posege. Posegi izven območja OPPN so dovoljeni za gradnjo, prestavitve in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja načrtovanega območja.

Gospodarska javna infrastruktura bo dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja OPPN. Vsi detajlni pogoji za priključitev na načrtovano GJI se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta v skladu s pozitivnim mnenjem. Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno in spada med območja občine Moravske Toplice, kjer ni zgrajenega sistema javnega kanalizacijskega omrežja. Na slednjih je v skladu z odlokom o odvajanju in čiščenju komunalnih odpadnih in padavinskih voda (Uradni list RS, št. 19/2007) predvidena obvezna izgradnja lastnih objektov za čiščenje odplak (greznice, čistilne naprave), ki pa so le začasnega značaja.

Ocena stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je pripravljena s stopnjo natančnosti, kot jo omogoča razpoložljiva dokumentacija. Stroški so ocenjeni na podlagi rešitev infrastrukturnega urejanja, načrtovane z OPPN ter aktualnega stanja cen na trgu, hkrati pa v skladu z zahtevami ZUreP-3 oz. Pravilnika o elaboratu ekonomike.

Ocenjeni stroški za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture skupaj znašajo 87.600,00 EUR. Struktura virov financiranja trenutno še ni definirana, zato so viri financiranja v tem elaboratu ekonomike opredeljeni variantno. Stroške za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture lahko financira občina ali drugi zainteresirani investitorji. Časovna izvedba parcelacije in gradnje, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne etape, je odvisno od izkazanega interesa investitorjev.

Predmetni elaborat ekonomike iz razlogov navedenih v petem poglavju ne vsebuje analize obstoječe družbene infrastrukture, niti ocene potreb po družbeni infrastrukturi.

## 1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Za celovit pristop k prostorskemu načrtovanju ter celostno obravnavo vseh interesov v prostoru, z namenom uresničevanja načel trajnostnega razvoja je potrebno vsako načrtovano prostorsko ureditev obravnavati s poznavanjem in predvsem z upoštevanjem posledic, ki so bodisi posredno ali neposredno vezane za implementacijo tovrstnih projektov. Cilj izboljšanja kvalitete prostorskega načrtovanja, ki zajema tako celovito kot kompleksno planiranje, prostorski načrtovalci v slovenski praksi dosegajo z uporabo različnih instrumentov, uporaba katerih je določena z veljavnim Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP).

V skladu z navedenim, 68. člen ZUreP-3 skupaj s pripravo Občinskega prostorskega načrta (OPN) in Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), predvideva pripravo elaborata ekonomike, ki za načrtovano in nameravano prostorsko ureditev opredeljuje:

- komunalno opremo<sup>1</sup> ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo<sup>2</sup> (GJI), ki jo je potrebno dograditi oz. zgraditi za namen ureditve
- družbeno infrastrukturo<sup>3</sup>, ki jo prav tako potrebno dograditi ali zgraditi za namene prostorske ureditve
- oceno investicij in določitev vira finančnih sredstev za izvedbo predvidene ureditve
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPN in OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo GJI, ter družbeno infrastrukturo.

Glavni namen priprave elaborata ekonomike je preverjanje racionalnosti izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev in da se pridobijo informacije o tem kakšne ekonomske posledice je moč pričakovati na podlagi odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze v breme lokalne skupnosti oz. investitorja, če se prostorska ureditev implementira na način, ki je opredeljen z obravnavanim prostorskim aktom. Pomembno je, da je investitor oz. občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah seznanjen in da se zaveda posledic sprejetih odločitev, saj se s sprejetjem prostorskega akta sprejmejo tudi določene obveze v breme investitorja oz. lokalnega okolja.

---

<sup>1</sup> komunalna oprema so po 158. členu ZUreP-3:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
- javne površine v lasti občine.

<sup>2</sup> gospodarska javna infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene opravljanju gospodarskih javnih služb, in prostorske ureditve za druge namene v javnem interesu na področju energetike, prometa, elektronskih komunikacij in drugih gospodarskih dejavnosti, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti; gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena; druga gospodarska javna infrastruktura pa je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta;

<sup>3</sup> družbena infrastruktura so prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti (ZUreP-3)

Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu. Z njegovo pripravo se tako javnost kot tudi odločevalci v celoti informirajo s finančnimi posledicami, obenem pa dovolj zgodaj – še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred uradno potrditvijo – seznanijo s pričakovanimi stroški, kar pomeni, da je na voljo še dovolj manevrskega prostora za dodatno preveritev načrtovane prostorske ureditve, oz. za njeno dopolnitev, spremembo, določitev ustrezne etapnosti njene izvedbe ali v skrajnem primeru, da se jo celo opusti.

Elaborat ekonomike kot tak, ne določa konkretnih prostorskih ali infrastrukturnih rešitev, temveč le povzema iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko. Tako je elaborat ekonomike v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativne narave.

## **2. PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE**

Priprava elaborata ekonomike temelji na pravnih in vsebinskih podlagah

### **2.1. Pravne podlage**

Za pripravo elaborata ekonomike sta najpomembnejši dve pravni podlagi, in sicer:

- Zakon o urejanju prostora ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP)
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3)

Iz ZUreP-3 izhajajo predvsem opredelitve o komunalni opremi in drugi GJI ter o družbeni infrastrukturi. Na podlagi 65. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) pa je julija leta 2016 pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike – v skladu s prvim odstavkom 68. člena ZUreP-3 je s pripravo OPN in OPPN predvidena tudi priprava elaborata ekonomike.

Pravilnik podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike, opredeljuje njegov namen in podlage, ki so potrebne za njegovo izdelavo. Zajema pa tudi jasne vsebinske napotke za ustrezno pripravo elaborata ekonomike glede komunalne opreme oz. druge GJI ter glede družbene infrastrukture.

### **2.2. Vsebinske podlage**

Za čim bolj natančno oceno posledic sprejetja prostorskega akta na razvoj prostora, predvsem pa na njegovo komunalno opremo in pripadajočo ostalo GJI ter družbeno infrastrukturo, so pomembne vsebinske podlage, ki zajemajo prostorski akt z vsemi svojimi sestavinami, obstoječe strokovne podlage, izvedene študije in različne vrste projektne dokumentacije, vezane za dotično prostorsko ureditev.

Vsebinske podlage za izdelavo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del EUP SV 1 – turistično naselje, ki ga je izdelal ZEU, družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o. (št. akta: OPPN-1/22, identifikacijska št.: 3329),
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN,
- stanje prostora območja OPPN.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z OPPN, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje GJI in priključevanja objektov nanjo. Večina podatkov o načrtovanih prostorskih ureditvah je povzetih po OPPN.

### 3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Območje obravnavano z OPPN obsega območje delno pozidanih stavbnih zemljišč podeželskega naselja Suhi Vrh v enoti urejanja prostora (EUP) SV 1. Predmetno območje je po podrobnejši namenski rabi opredeljeno kot površine podeželskega naselja, z oznako podrobnejše namenske rabe prostora SK – izhaja iz odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Moravske Toplice iz leta 2017 (Uradni list RS, št. 67/17, 66/20, 108/21 in 184/21).

Območje OPPN se nahaja na severnem predelu naselja Suhi Vrh v občini Moravske Toplice, kjer območje na svoji zahodni strani meji na občinsko lokalno cesto LC 265081 Tešanovci . Gornji Moravci, na vzhodni strani ga omejujejo nekategorizirana poljska pot, medtem ko se na severnem in južnem robu območja OPPN nahajajo pozidana stavbna zemljišča, z oznako namenske rabe SK. Dostop do obravnavanega območja je omogočen s prej omenjene občinske ceste, tj. LC 265081 Tešanovci – Gornji Moravci.

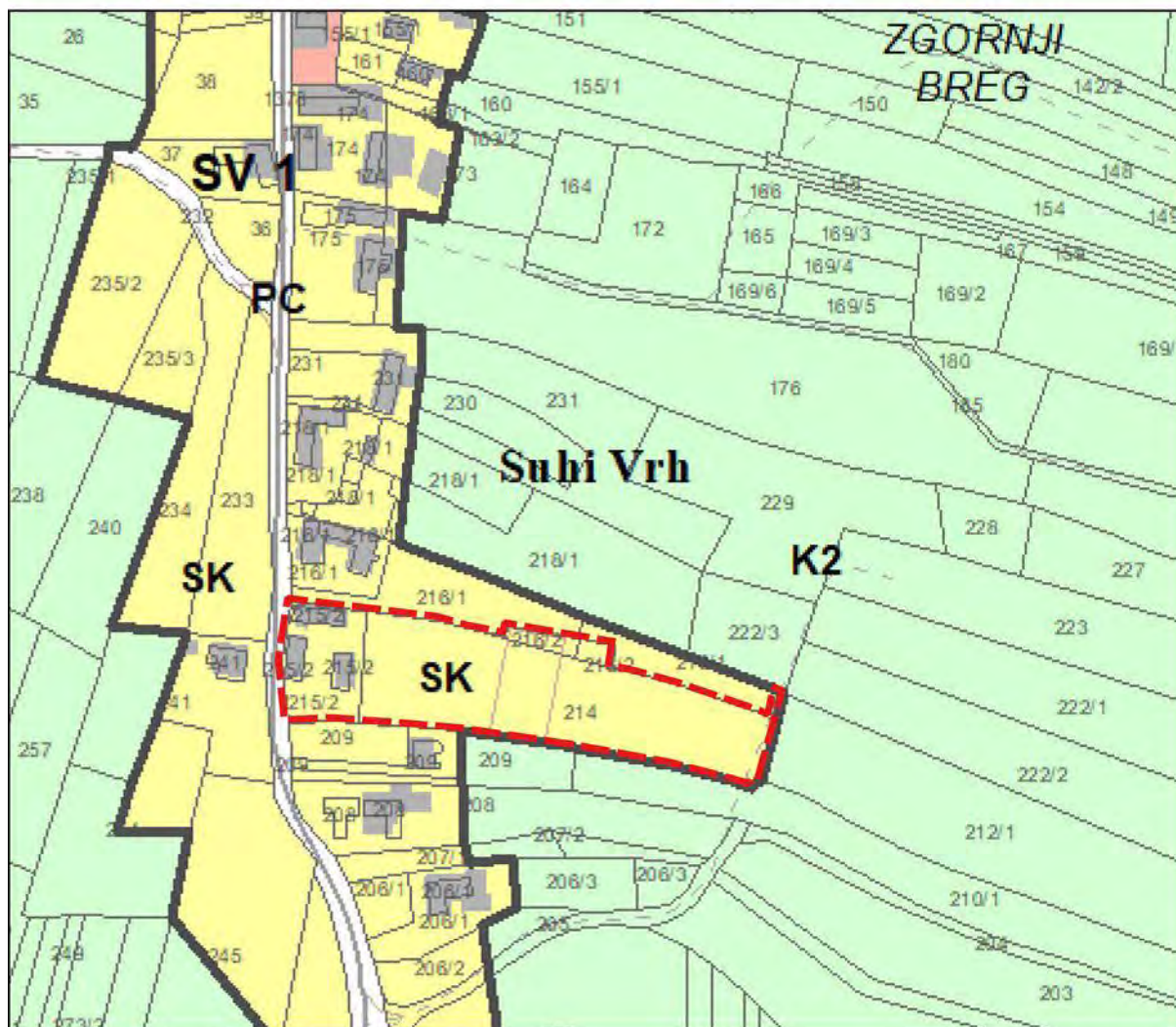


Slika 1: Položaj območja OPPN v Suhem Vrhu (občina Moravske Toplice) na ortofoto posnetku (območje označeno z rdečo barvo)

Predmetno območje zajema površino zemljišč oz. dele zemljišč, v skupni izmeri cca. 5.662 m<sup>2</sup> oz. 0,57 ha in obsega stavbna zemljišča s parcelnimi številkami 214, 215/2 in 216/2, vse v k. o. 2 – Suhi Vrh.




## PRIKAZ VELJAVNE NAMENSKE RABE PROSTORA




Vir: Občinski prostorski načrt Občine Moravske Toplice

1:2 500

### LEGENDA

 Območje OPPN

#### OBMOČJE PODROBNE NAMENSKE RABE PROSTORA NA OBMOČJU OPPN

 SK Površine podeželskega naselja

Slika 2: Izsek prikaza namenske rabe iz prikaza stanja prostora k OPPN za del EUP SV 1 – turistično naselje

Iz bilance namenske in dejanske rabe je razvidno, da je območje OPPN, po namenski rabi veljavnega OPN občine Moravske Toplice v celoti opredeljeno kot površine podeželskega naselja, z oznako podrobnejše namenske rabe prostora SK, ki so namenjene gradnji stanovanjskih in kmetijsko gospodarskih objektov, medtem ko po dejanski rabi gre pretežno za nekmetijska zemljišča oz. pozidana in sorodna zemljišča (70 %). 30 % območja OPPN je

po trenutno dejanski rabi opredeljeno kot kmetijska zemljišča, kjer večino zaseda ekstenzivni sadovnjak in zanemarljiva deleža predstavljata njive ter trajni travnik.

Na območju EUP SV 1 predmetni OPPN predvideva prostorsko ureditev za nestanovanjske stavbe s pomožnimi in pripadajočimi objekti, kjer je dovoljena turistična oz. gostinska ter trgovinska dejavnost. Ob navedenem je s prostorskim aktom načrtovana tudi gradnja gradbenih inženirskih objektov s spremljajočimi objekti in napravami, ureditev zunanjih površin ter drugi gradbeni posegi.

V sledi navedenega se območje razdeli na dve ureditveni enoti:

- neposredno ob dostopni cesti t. i. UE – 1: območje glavne gostinske stavbe in skupnih odprtih in zelenih površin, ki predstavlja osrednji skupni del namenjen gradnji gostinske stavbe in ureditve skupnega parkirišča ter zelenih in odprtih površin. Prav tako je dopustna tudi trgovska dejavnost.
- vzhodno od UE – 1, UE – 2: območje nastanitvenih objektov, kjer je predvidena gradnja devetih drugih gostinskih objektov za kratkotrajno nastanitev.

Predmetni prostorski akt torej načrtuje gradnjo nestanovanjskih stavb s pomožnimi in pripadajočimi objekti, gradnjo gradbenih inženirskih objektov s spremljajočimi objekti in napravami (prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura), ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine) ter druge gradbene posege. Posegi izven območja OPPN so dovoljeni za gradnjo, prestavitev in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja načrtovanega območja.

Na območju OPPN so dovoljene naslednje izvedbe gradbenih in drugih del na vseh vrstah objektov:

- sanacija in priprava zemljišča
- gradnja novih objektov (novi objekti, prizidava),
- rekonstrukcije objektov (rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija),
- odstranitve objektov ali njihovih delov
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov v okviru opredeljenih dejavnosti v OPPN
- legalizacija objekta
- vzdrževalna dela na objektih in vzdrževalna dela v javno korist

Ostale podrobnosti in rešitve prostorske ureditve so opisane in prikazane v tekstualnem in grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora SV 1 – turistično naselje (identifikacijska št. akta 3329).



---

## **4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**

### **4.1. Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura**

Območje OPPN je delno komunalno opremljeno, prav tako pa je v neposredni bližini območja obstoječa gospodarska javna infrastruktura z možnostjo navezave in je mogoča priključitev predmetnega območja na sosednja poselitvena območja, kjer je že zgrajeno vodovodno, komunikacijsko in elektroenergetsko omrežje.

Območje OPPN spada med območja občine Moravske Toplice, kjer ni zgrajenega sistema javnega kanalizacijskega omrežja. Na slednjih je v skladu z odlokom o odvajanju in čiščenju komunalnih odpadnih in padavinskih voda (Uradni list RS, št. 19/2007) predvidena obvezna izgradnja lastnih objektov za čiščenje odplak (greznice, čistilne naprave), ki pa so le začasnega značaja.

Do ureditvenega območja je omogočen neposreden dostop z zahodne strani po asfaltirani kategorizirani občinski lokalni cesti LC 265081 (Tešanovci – Gornji Moravci). S slednje se uredi dovoz do novega skupnega parkirišča.

GJI se načrtuje v območju in izven območja OPPN ter mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto predmetnega območja. Vsi detajlni pogoji za priključitev na načrtovano GJI se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta v skladu s pozitivnim mnenjem. Pri tem se seveda upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja.

Točen potek tras se določi na podlagi posebne projektne dokumentacije. Iz tega sledi tudi dejstvo, da individualni priključki posameznih objektov niso del javne komunalne opreme, zato torej stroške njihove izgradnje nosi investitor oz. lastnik posameznega objekta, in podrobnejše obravnave individualnih priključkov predmetni elaborat ekonomike ne predvideva.

V nadaljevanju je predstavljena obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga javna infrastruktura.

#### 4.1.1. Prometna infrastruktura



Slika 3: obstoječa prometna infrastruktura, vir: <https://gis.iobcina.si>, november 2023

Kot že večkrat omenjeno na zahodni strani območja OPPN poteka občinska lokalna cesta LC 265081 (Tešanovci – Gornji Moravci), ki bo omogočala neposredni dostop do načrtovanega turističnega naselja. Dostop do načrtovanega območja pa je prav tako možen z njegove vzhodne strani, preko nekategorizirane poljske poti.

Na območju OPPN se uredita novi skupni parkirišči ter dovoza do obeh parkirišč, kot je razvidno iz ureditvene situacije v grafičnem delu OPPN in na sliki 4 v predmetnem elaboratu ekonomike. V preostalem delu območja OPPN ni predvidenega motoriziranega prometa.

Cestne priključke na območju se dimenzionira z ustreznimi tehničnimi elementi ter opremo z ustrezno prometno signalizacijo in se jih izvede pod pogoji in s soglasjem upravljalca, tj. občine Moravske Toplice.

Javna razsvetljava se uredi v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

Mirujoči promet se znotraj EUP uredi s skupnim utrjenim parkiriščem na zahodnem delu območja, ob obstoječi lokalni cesti in na vzhodnem delu ob nekategorizirani poljski poti. Pri tem je ob pogojih, ki izhajajo iz tekstualnega dela predmetnega prostorskega akta, potrebno upoštevati še določilo, s katerim mora biti najmanj 1 parkirno mesto (5 % vseh PM) namenjeno parkiranju vozil invalidnih oseb.

Za kolesarski promet niso predvidene ločene prometne površine. Dodatne zahteve pri izvedbi prometne infrastrukture izhajajo iz odloka in veljavnih prostorskih aktov.

Na sliki 4 je prikazan izsek idejne zasnove prometne ureditve na območju OPPN, na kateri so razvidne predhodno opisane ureditve. Nazornejši prikaz celotne ureditve je v grafičnih prilogah predmetnega elaborata.



Slika 4: Idejna zasnova prometne ureditve na območju OPPN, vir: OPPN za del EUP SV 1 – turistično naselje



#### 4.1.2. Vodovod in fekalna kanalizacija



Slika 5: obstoječa vodovodna kanalizacija, vir: <https://gis.iobcina.si>, november 2023

Za oskrbo objektov na območju OPPN s pitno in sanitarno vodo je predvidena zamenjava in dograditev obstoječe vodovodne cevi do območja OPPN. Previdi se nov sekundarni cevovod PE  $\Phi$ 100 po zemljiščih s parc. št. 241, 1378 in 215/2, vse v k. o. 2 – Suhi Vrhi do hidranta.

Vsem objektom na območju OPPN je potrebno zagotoviti pitno in sanitarno vodo ter se jih priključi na javno vodovodno omrežje pod pogoji upravljalca, tj. Vodovod sistema B d. o. o.. Hišni ventili se locirajo v parcelo ceste s parc. št. 1378, k. o. 2 – Suhi Vrh.

Objekte je potrebno priključiti na javno vodovodno omrežje s samostojnimi priključki, na katerih se izvedejo vodomerni jaški.

Vzdolž dovozne ceste poteka hidrantno omrežje in obstoječi hidrant, ki se mora za načrtovani poseg premestiti izven predvidenih parkirnih površin, saj morajo slednji biti vidni, enostavno dostopni in hkrati zaščiteni pred morebitnimi poškodbami vozil.

Podrobnejša merila pri projektiranju vodovodnega omrežja se določijo v projektni dokumentaciji, pri čemer se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javnem vodovodu. Obvezno je upoštevanje določil Tehničnega pravilnika na Vodovodu sistema B (Uradni list RS, št. 14/2018).

Kot že uvodoma v poglavju 4.1 območje OPPN spada med območja občine Moravske Toplice, kjer ni zgrajenega sistema javnega kanalizacijskega omrežja, kar je tudi razvidno iz slike 6, kjer so obarvane tiste aglomeracije v občini Moravske Toplice, kjer je vzpostavljeno javno kanalizacijsko omrežje. V skladu z 20. členom Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 72/07) je na območjih, kjer ni vzpostavljene javne kanalizacijske mreže obvezna izgradnja lastnih objektov za čiščenje odplak, kot so greznice in male komunalne čistilne naprave.

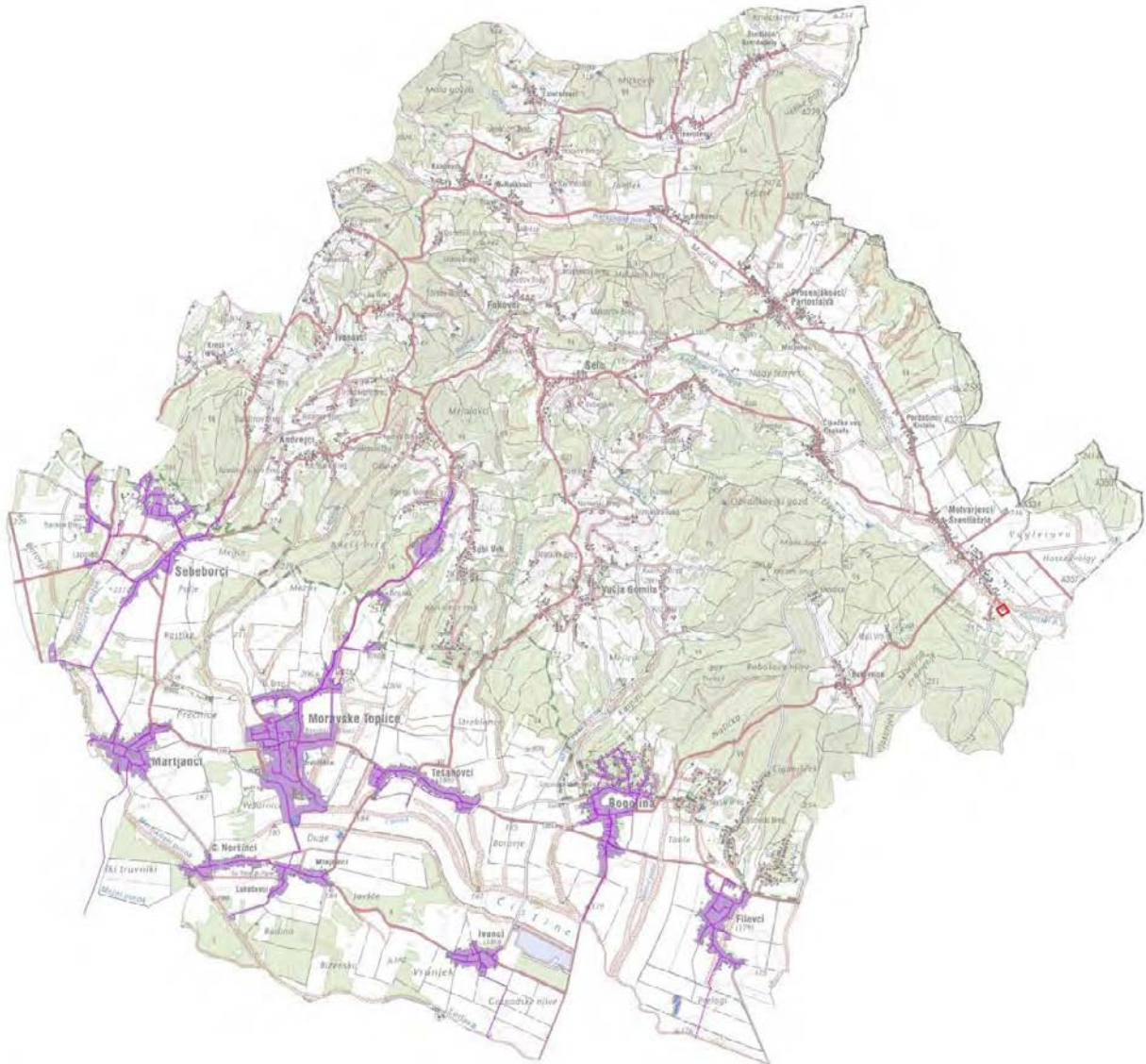
V skladu z 19. členom Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22 – ZVO-2) se lahko za skupino objektov v aglomeraciji zagotovi opremljanje z malo komunalno čistilno napravo z zmogljivostjo, enako ali večjo od 50 PE, če bi priključitev teh objektov na javno kanalizacijsko omrežje dotične aglomeracije povzročilo trikrat večje stroške glede na stroške opremljanja z malo komunalno čistilno napravo, ali pa je slednja že del javne kanalizacije in jo upravlja izvajalec javne službe.

Za gradnjo greznice si mora investitor pridobiti ustrezno upravno dovoljenje, h kateremu mora ustrezno soglasje izdati tudi pristojna občinska služba, tj. Čista narava d. o. o. Javno komunalno podjetje.

Uporabniki morajo zagotoviti redno čiščenje in vzdrževanje objektov za čiščenje odplak. Praznjenje objektov se opravlja po potrebi, vendar najmanj enkrat letno. Na vodozbirnih območjih lahko objekte prazni le posebej za to pooblaščen organizacija, ki opravlja gospodarsko javno službo odvajanja in čiščenja odpadnih voda, tj. Javno komunalno podjetje Čista narava d. o. o.

V skladu z izdanimi smernicami upravljalca javne kanalizacije (št. 351-04/2022-009) se bodo komunalne odpadne vode vodile v malo komunalno čistilno napravo zadostne velikosti, kjer se odpadne vode čisti na čistilni napravi Lukačevci – ID 126.





Slika 6: prikaz obstoječega oskrbnega območja javnega kanalizacijskega omrežja na območju občine Moravske Toplice

Padavinske vode s streh se po peskolovu (mehansko čiščenje) odvaja razpršeno po zeleni površini ali s ponikovanjem v ponikovalnici.

Odvajanje padavinske vode z utrjenih površin se predvidi tako, da se v največji možni meri zmanjša hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da se predvidi zadrževanje z zatravitvijo, travnimi ploščami oz. suhim zadrževalnikom. Z večjih utrjenih površin, kjer obstoja nevarnost onesnaženja, se meteorne vode odvede preko lovilcev olj.

Vzporedno z dostopnimi potmi znotraj ureditvenega območja se do cestnega priključka zgradi novi vodovodni cevovod v skupni dolžini cca. 210 m. Idejna zasnova vodovodnega omrežja je prikazana v prilogi 3 na prikazu predvidene gospodarske javne infrastrukture (grafični del OPPN-1/22).



#### 4.1.3. Elektroenergetsko omrežje

Na obravnavanem območju predvidene gradnje so naslednji obstoječi elektroenergetski objekti v lasti elektrodistribucijskega operaterja Elektro Maribor d. d.:

- 0,4 kV nizkonapetostno omrežje iz TP T-103 MORAVCI ZGORNJI (T0103)

Za oskrbo objektov na planiranem območju z električno energijo je potrebno dograditi električno nizkonapetostno omrežje s spremljajočimi elektroenergetskimi napravami na podlagi izdelane strokovne podlage Elektra Maribor d. d.. Predvidena je izvedba nizkonapetostnega razvoda NN KB 0,4 kV iz obstoječe transformatorske postaje TP T-103 MORAVCI ZGORNJI (T0103) do prostostoječe nove priključno merilne omarice.

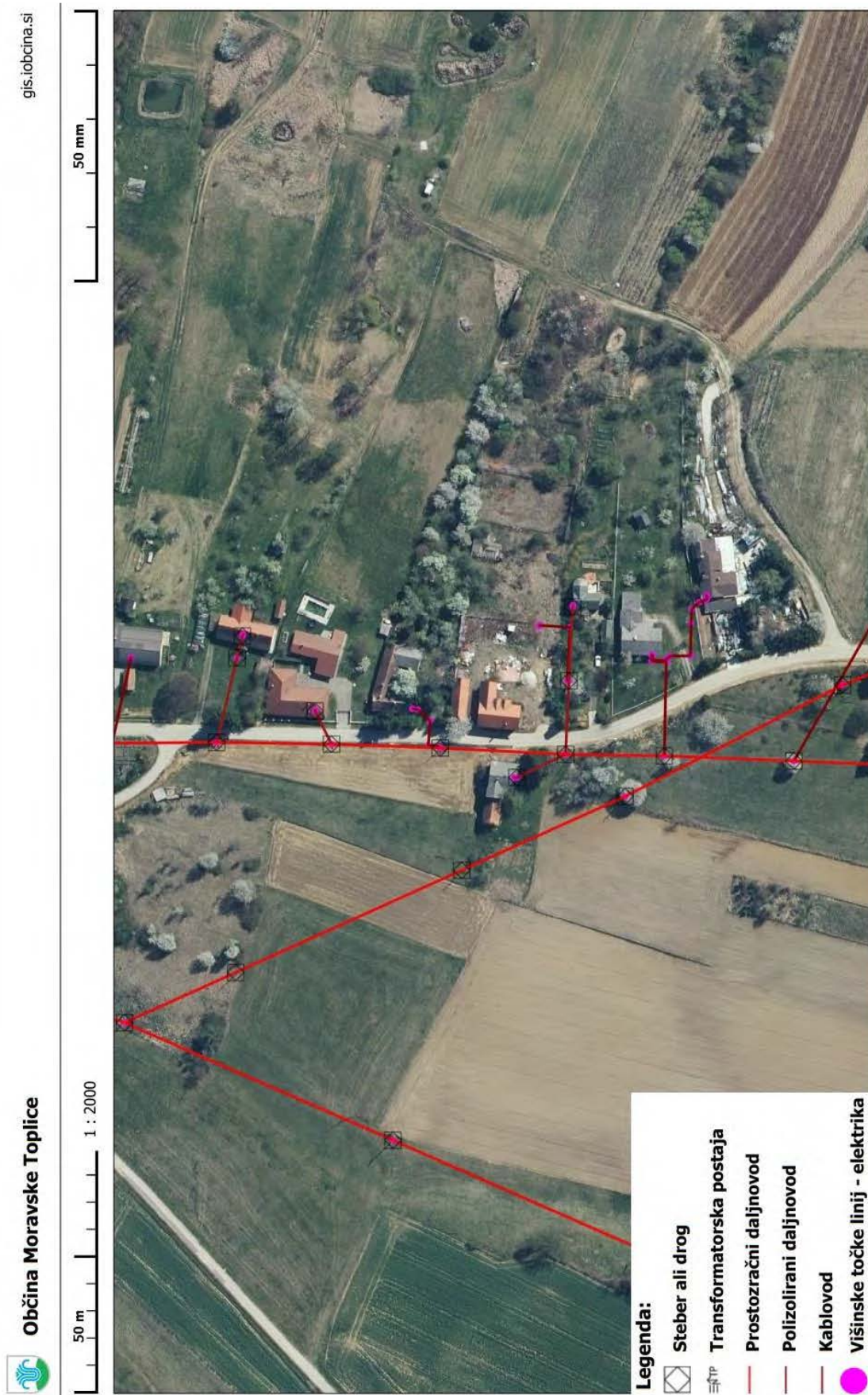
Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oz. projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov; prav tako je pred pričetkom gradnje elektroenergetskih vodov potrebno zagotoviti ustrezeni nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini obstoječe infrastrukture.

Detajlni projekti izgradnje novega nizkonapetostnega omrežja z vključitvijo v obstoječe je v domeni upravljalca elektroenergetskega omrežja, tj. Elektro Maribor, d. d., OE Murska Sobota.

Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi. Obstoječe EE omrežje je prikazano na sliki 7.

Pri oskrbi objektov z energijo se upošteva vse možnosti uporabe obnovljivih virov energije, v ta namen je na strehah objektov možna namestitev zbiralnikov sončne energije, ki se jih priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljalca v svojem soglasju.

Idejna zasnova električnega omrežja je prikazana v prilogi 3, na prikazu predvidene gospodarske javne infrastrukture (grafični del OPPN-1/22). Iz slednje je na območju načrtovane ureditve razviden predvideni nizkonapetostni 0,4 kV razvod vzporedno s cesto, ki se nadaljuje ob poteh znotraj območja OPPN - v skupni dolžini cca. 435 m.



Slika 7: obstoječe elektroenergetsko omrežje, vir: <https://gis.iobcina.si>, november 2023

#### 4.1.4. Plinovodno omrežje

Obstoječega plinovodnega omrežja na območju OPPN in na območju celotne občine Moravske Toplice ni. Iz rezultatov izvedenih študij<sup>4</sup> o možnosti priključitve na distribucijsko plinovodno omrežje in iz razvojnih načrtov družb, ki upravljajo ter distribuirajo zemeljski plin na področju Slovenije (Plinovodi, Geoplin, Adriaplin) izhaja da je občina Moravske Toplice, občina v pomurski statistični regiji brez prenosnega sistema plinovodnega omrežja in da je za njo vzpostavitev oskrbe z zemeljskim plinom sprejemljiva.

#### 4.1.5. Telekomunikacijsko omrežje

Zunaj območja OPPN poteka že obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki se glede na ureditev območja ustrezno zaščiti, prestavi in razširi na osnovi projektne rešitve.

Za obravnavano območje je potrebno za dopolnitev komunalne opreme pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb po zemljišču, ki je v lasti investitorja zgradi telekomunikacijska kabelska kanalizacija. Izvedbo slednje je potrebno omogočiti izvajalcu univerzalne storitve možnost priklopa vseh objektov v zazidavi, tj. Telekom Slovenije d. d. Priključna točka za predvideno zazidavo je na zemljišču s parc. št. 216/1, k. o. 2 – Suhi Vrh.

Za območje OPPN je potrebno za dopolnitev komunalne opreme pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb po zemljiščih, ki so v lasti investitorja zgradi TK kabelska kanalizacija. Izvedba TK kabelske kanalizacije mora omogočiti upravljalcu možnost priklopa vseh objektov.

Pri načrtovanju objektov investitor za objekte kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora le-ta biti ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop.

Notranja telekomunikacijska inštalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporoča se izvedba notranje telekomunikacijske inštalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije inštalacijskih cevi) z dovodno telekomunikacijsko omarico zaključi v notranji telekomunikacijski omarici. V notranji telekomunikacijski omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (vtičnica 220 V) in prezračevanje.

Idejna zasnova TK omrežja je prikazana v prilogi 3, na prikazu predvidene gospodarske javne infrastrukture (grafični del OPPN-1/22).

Tako kot za ostale vode tudi za TK vode velja, da poteka v neposredni bližini načrtovane dostopne poti do gostinskih objektov v UE-2 – potreben telekomunikacijski razvod v dolžini cca. 225 m.

---

<sup>4</sup> Razvojni načrti za različna obdobja, družb Geoplin ([http://www.plinovodi.si/wp-content/uploads/2011/12/razvojni-nacrt\\_2011\\_2020\\_sl.pdf](http://www.plinovodi.si/wp-content/uploads/2011/12/razvojni-nacrt_2011_2020_sl.pdf)) in Plinovodi (<http://www.plinovodi.si/media/5139/razvojni-na%C4%8Drt-2020-2029.pdf>)





Slika 8: obstoječe telekomunikacijsko omrežje, vir: <https://gis.iobcina.si>, november 2023

#### 4.1.6. Ravnanje s komunalnimi odpadki

OPPN za del EUP SV1 – turistično naselje ne predvideva posebnih ekoloških otokov za ločeno zbiranje odpadkov.

Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z občinskim predpisom, ki določa način ravnanja s komunalnimi odpadki, tj. Odlok o načinu izvajanja obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja določenih vrst komunalnih odpadkov na območju Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 55/2019).

Z odpadki se bo ravnalo v okviru obstoječega sistema ravnanja z odpadki na območju občine. Izvajalec obvezne gospodarske javne službe odvoza odpadkov na obravnavanem območju je Saubermacher Slovenija d. o. o., ki vrši organiziran reden odvoz mešanih komunalnih odpadkov iz vseh naselij občine, in sicer 1 x na mesec, v skladu z naprej določenim urnikom.

#### **4.2. Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo**

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge GJI obsegajo postavke, povezane s projektiranjem in gradnjo načrtovane javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave različnih vrst in ravni tehnične dokumentacije za novo infrastrukturo,
- stroški predhodno izvedenih študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, dela, gradbene opreme idr.),
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med zgoraj naštetimi stroški nove infrastrukture pa ni mogoče vključiti:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom,
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Komunalno opremo v smislu definicije, ki jo navaja ZUreP-3 predstavlja naslednja prej opisana GJI na območju OPPN:

- prometne površine: urejanje dovozov, asfaltiranih javnih poti, vključno z odvodnjo in javno razsvetljava;
- izgradnja vodovodnega cevovoda za potrebe vodovodne oskrbe območja OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje v neposredni bližini);

Druge vrste načrtovane infrastrukture (ureditev elektroenergetskega omrežja na območju OPPN in telekomunikacijskega omrežja), ki je predvideno z OPPN in je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč predstavlja drugo GJI. Pri tem je obvezna možnost priključitve bodočih odjemnikov na obstoječe elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje.

V elaboratu ekonomike je torej kot druga gospodarska javna infrastruktura stroškovno ovrednotena izgradnja elektroenergetske in telekomunikacijskega omrežja na območju OPPN.

Vsi stroški v nadaljevanju so ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v prostorskem aktu z oznako OPPN-1/22 oz. identifikacijsko številko v zbirki prostorskih aktov 3329. Prav tako so iz njega povzete in preračunane vse količine ter ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posameznih vrst infrastrukture, ki so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov na terenu ob konkretnih gradnjah.

V izračunih so upoštevani stroški za različne vrste dokumentacije v višini 4,5 % od gradbenih stroškov.

Stroški za odkup m<sup>2</sup> zemljišča v predmetnem elaboratu ekonomike niso izračunani in prikazani, saj so zemljišča zajeta v prostorskem aktu že v lasti investitorja ter v tej fazi niso namenjena prodaji.

Ocena stroškov komunalne opreme in druge GJI za ureditev območja EUP SV 1 – turistično naselje je pripravljena v skladu s 4. odstavkom 6. člena Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3).

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo GJI po tem elaboratu ekonomike brez davka na dodano vrednost so prikazani v spodnji tabeli.

Vsi stroški so ocenjeni v evrih in so veljavni na dan 24.11.2023.

Tabela 1: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na območju OPPN

Vrsta stroška	stroški v EUR
<b>Stroški gradnje nove komunalne opreme</b>	<b>52.200,00</b>
asfaltirano prometno omrežje (urejanje dovozov, asfaltiranega parkirišča, utrjenih dostopnih poti, vključno z odvodnjo in javno razsvetljavo)	12.300,00
vodovodno omrežje	39.900,00
<b>Stroški dokumentacije, vodenja, nadzora</b>	<b>2.400,00</b>
<b>Stroški druge GJIs</b>	<b>33.000,00</b>
elektroenergetsko omrežje (NNO)	33.000,00
telekomunikacijsko omrežje	25.200,00
<b>KOMUNALNA OPREMA SKUPAJ</b>	<b>85.200,00</b>
<b>SKUPAJ OCENJENI STROŠKI</b>	<b>87.600,00</b>

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo GJI (elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje), brez DDV, so po tem elaboratu ekonomike **celotni stroški ocenjeni na vrednost 87.600,00 EUR.**

Za investitorje, ki bodo gradili stavbe na območju OPPN in bodo morali zagotavljati ustrezno komunalno opremo, je pomembna informacija, koliko znašajo stroški za komunalno opremo in drugo GJI na m<sup>2</sup> zemljišča za gradnjo, t. j. na skupno površino gradbenih zemljišč oz. višina stroškov na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objektov, ki so predvideni z ureditvijo območja OPPN.

Na območju OPPN je na voljo skupno cca. 5.662,00 m<sup>2</sup> gradbenih zemljišč za gradnjo stavb (vključno z upoštevanjem funkcionalnih oz. pripadajočih zemljišč. Stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na m<sup>2</sup> zemljišča za gradnjo stavb znašajo 30,10 EUR/m<sup>2</sup>.

Na območju OPPN je dopustno zgraditi skupno cca 2.264,80 m<sup>2</sup> bruto tlorisnih površin objektov oz. 1.880 m<sup>2</sup> neto tlorisnih površin objektov. Stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na m<sup>2</sup> neto tlorisnih površin objektov znašajo 15,47 EUR/m<sup>2</sup>, skupaj z upoštevanjem cene za zemljišča pa cca 46,60 EUR/m<sup>2</sup>.

Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na območju OPPN na enoto mere

Postavka	Vrednost	E/M
Gradbene parcele na območju OPPN	5.662,00	m <sup>2</sup>
Bruto tlorisne površine objektov na območju OPPN	2.264,80	m <sup>2</sup>
Neto tlorisne površine objektov na območju OPPN	1.879,78	m <sup>2</sup>
Stroški komunalne opreme in druge GJI	87.600,00	EUR
<b>Stroški komunalne opreme in GJI na m<sup>2</sup> gradbene parcele, z zemljišči</b>	<b>15,47</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>Stroški komunalne opreme in GJI na m<sup>2</sup> NTPO, z zemljišči</b>	<b>46,60</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>

Vse zgoraj navedene ocene so v neto vrednosti in ne vsebujejo davka na dodano vrednost. Pomembno je poudariti, da je v predmetnem elaboratu ekonomike podana groba ocena stroškov urejanja dela območja enote urejanja prostora SV 1 – turistično naselje, ki ga obravnava OPPN-1/22, in je pripravljena na podlagi infrastrukturne zasnove ter aktualnega stanja cen na trgu.

Pri dejanski izvedbi lahko v kasnejših fazah ob podrobnejši analizi končni stroški odstopajo od navedenih v predmetnem elaboratu ekonomike, kjer so ti seveda le informativne narave.



### **4.3. Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo**

V skladu s 166. členom zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov financiranja, ki so lahko proračunska sredstva države, sredstva pridobljena iz različnih skladov ter vse druge oblike finančnih sredstev, ki niso komunalni prispevek. V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju.

S sklenjeno pogodbo o opremljanju investitor pred upravnim organom, pristojnim za gradbene zadeve, izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Investitor lahko izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju le, če še ni potekel rok za dokončanje gradnje in predajo komunalne opreme, naveden v pogodbi o opremljanju.

Tovrstna rešitev, ki investitorju s pogodbo o opremljanju zemljišč omogoča gradnjo objekta sočasno z gradnjo komunalne infrastrukture, prinaša hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, in jo nato brezplačno predal občini. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti.

167. člen ZUreP-3 pri tem določa, da investitor nosi vse stroške gradnje komunalne opreme, ki bi jih nosila občina, če bi zemljišča v skladu s programom opremljanja opremljala sama. Če se nova komunalna oprema, ki jo zagotovi investitor, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžen plačati pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki se izračuna v skladu s predpisom iz sedmega odstavka 228. člena.

Če gradnja druge GJI, ki jo je še potrebno zgraditi oz. dograditi zaradi zagotavljanja opremljenosti stavbnih zemljišč, časovno in finančno še ni opredeljena, morata občina in izvajalec gospodarske javne službe pred sprejetjem programa opremljanja stavbnih zemljišč skleniti dogovor o gradnji druge GJI, rokov za izvedbo, prevzemu in njenem financiranju. V skladu z navedenim se tako občina in izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije lahko dogovorita, da opremljanje z elektroenergetskim omrežjem zagotovi občina. V tem primeru občina zaračuna stroške izgradnje elektroenergetskega omrežja izvajalcu javne službe, ta pa ji jih je dolžan povrniti.

Izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije prevzame elektroenergetiko v last in upravljanje, ko je zanj pridobljeno uporabno dovoljenje in so ustrezno urejene lastniške oz. druge stvarnoppravne pravice; Stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja občini pa se povrnejo tako, da se zaračunane omrežnine za elektroenergetsko omrežje nakazujejo na račun občine od dne priključitve prvega objekta na izgrajeno omrežje do celotne povrnitve stroškov v skladu s predpisom, ki ga predpiše minister (162. člen ZUreP-3).

Občina načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna. Če ob začetku veljavnosti programa opremljanja finančna sredstva za izvedbo opremljanja na posameznem območju opremljanja še niso vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna, jih občina vanj vključi pri naslednji letni dopolnitvi občinskega proračuna.

#### **4.4. Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture**

Gradnja stavb je možna hkrati z izgradnjo GJI. Gradnja cestne in GJI se lahko gradi fazno ob pogoju, da je upoštevana končna ureditev oz. kapaciteta območja.

Pred pričetkom gradenj zahtevnih in manj zahtevnih objektov na območju OPPN je potrebno v skladu s pogoji navedenimi v predmetnem prostorskem aktu izvesti parcelacijo fazno ali v celoti.

Za vsako etapo gradnje je treba zagotoviti dostop do stavbe, zadostno število parkirnih mest in tisti del okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za priključitev in oskrbo ter za obratovanje stavbe.

Glede na dopustno etapnost gradnje objektov na območju OPPN, se lahko dograditev vodovodnega, elektroenergetskega in telekomunikacijskega omrežja izvede kot ločene podetape, ki pa v elaboratu ekonomike posebej niso obravnavane, saj je časovna izvedba prostorskih ureditev, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne prostorske ureditve in njenih etap odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

---

## 5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike se za področje družbene infrastrukture ugotavlja vpliv implementiranih prostorskih ureditev na naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole...),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja...)
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti)
- druga družbena infrastruktura (kultura, socialno varstvo, zaščita in reševanje, javna uprava...)

Družbena infrastruktura zajema širok spekter družbenih dejavnosti z različnimi nameni uporabe, a v grobem se s tem pojmujejo družbeni sistemi, objekti in ustanove, ki so nuja za nemoteno delovanje skupine ljudi na določenem prostoru ter jim zagotavljajo ustrezno življenjsko raven.

Z OPPN za del EUP SV 1 – turistično naselje se načrtuje gradnja nestanovanjskih stavb s pomožnimi oz. pripadajočimi objekti, gradnja gradbenih inženirskih objektov s spremljajočimi objekti ter napravami in ob drugih gradbenih posegih tudi ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine). Na območju načrtovane prostorske ureditve je tako predvidena in dovoljena turistična, gostinska dejavnost in tudi trgovska dejavnost.

Na podlagi navedenega se ugotavlja da načrtovana ureditev ne bo generirala novih uporabnikov lokalnih storitev splošnega/nujnega pomena, saj načrtovana prostorska ureditev ne predvideva novih stanovanjskih stavb oz. enot za trajno/stalno bivanje. Tako se torej na obravnavanem območju ne pričakuje dodatne poseljenosti, kot neposredne posledice izgradnje stanovanjskih stavb namenjenih bivanju.

Iz tega dejstva sledi, da v predmetnem elaboratu ekonomike zato ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo.

## **PRILOGE**

Priloga 1: DOF prikaz širšega območja OPPN za del EUP SV 1 – turistično naselje

Priloga 2: Ureditvena situacija območja OPPN za del EUP SV 1 – turistično naselje – iz grafičnega dela OPPN-1/22

Priloga 3: Prikaz predvidene gospodarske javne infrastrukture – iz grafičnega dela OPPN-1/22



# DOF prikaz širšega območja OPPN

za del EUP SV 1 - turistično naselje



Kukeč

Ivanovci

Fokovci

Prosenjakovci

Bokrači

Vaneča

Selo

Andrejci

Čikečka vas

Suhi Vrh

Sebeborci

Vučja Gomila

Puconci

Bukovnica

442

Martjanci

Moravske Toplice

Tešanovci

Bogojina

232

Nemčavci

715

Noršinci

Mlajtinci

442

MURSKA-SOBOTA

Murska Sobota  
Google Earth

Ivanci

Rakičan

232

Image © 2023 Maxar Technologies  
Image © 2023 CNES / Airbus  
Image © 2023 Airbus

5 km





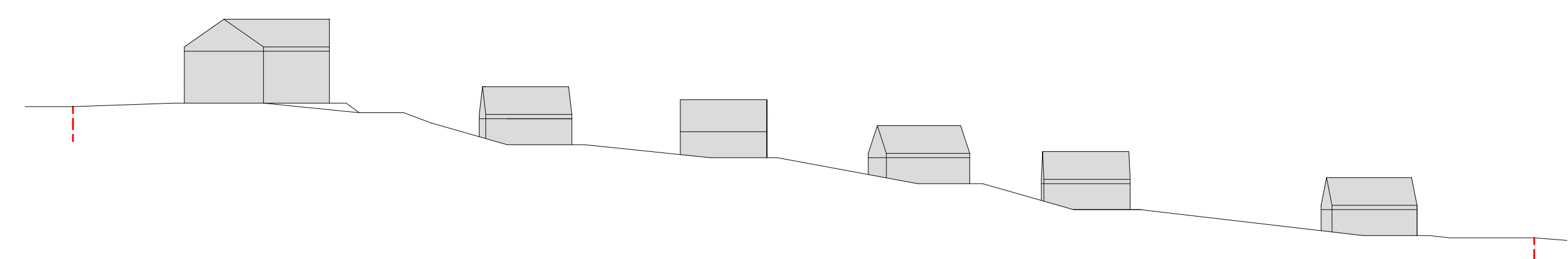


- LEGENDA**
- - - - območje OPPN
  - katastrski načrt
  - katastrski prikaz
  - kataster stavb
  - posneti objekt
  - bazen
  - ▨ brežina
  - ureditvena enota
  - ▨ predviden objekt - predlog
  - ▲ dostop
  - ▨ dostopi do objektov - predlog
  - zelenica
  - drevesna vegetacija
  
  - ekstenzivni sadovnjaki
  - površine za nadomestitev habitata

- OBSTOJEČA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**
- posnetek obst. ceste
  - os obst. cesta
  - obst. cevovod za pitno vodo
  - obst. elektroenergetski vod
  - obst. elektroenergetski vod

Površine za nadomestitev habitata  
1420,26 m<sup>2</sup>

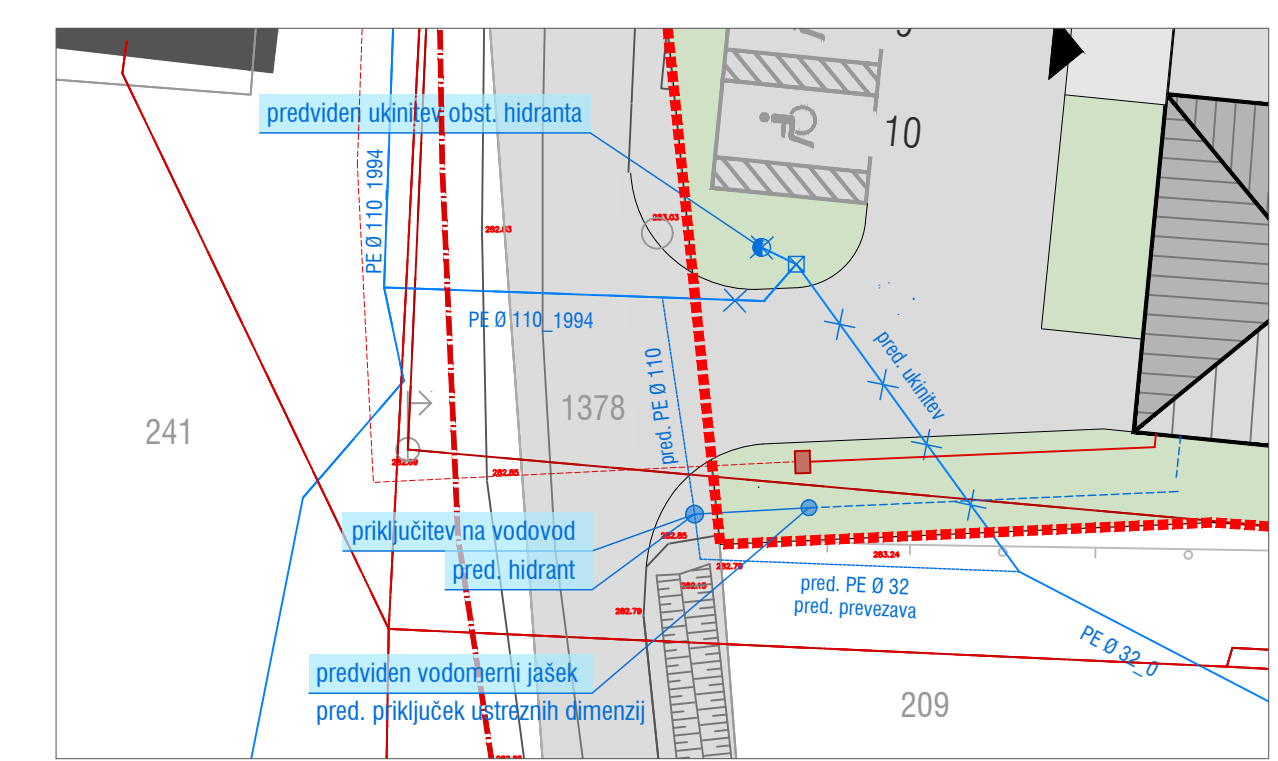
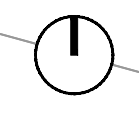
**UREDITVENA SITUACIJA**  
DOPOLNJEN OSNUTEK



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.  
Ulica Staneza Rezmara 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija  
Tel. +386 25341310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: ELproing, d. o. o. Markišavska ulica 4, 9000 Murska Sobota		Odpovorni prostorski načrtovalec: Alenka ŠUMAK, univ. dipl. inž. kraj. arh. PKA PPN ZAPS 1535	
Pripravitelj: Občina Moravske Toplice Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice		Sodelavec: Klavdija Vnuk, mag. inž. arh. Daša Rogelj, univ. dipl. inž. kraj. arh.	
Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP SV 1 - turistično naselje		Grafični načrt: Ureditvena situacija	
Številka: OPPN-1/22	Identifikacijska številka: 3329	Datum: avgust 2023	Merilo: 1 : 500
		Datum geod. načrta: december 2020	Številka lista: 5





SITUACIJA PRIKLJUČEVANJA NA VODOVOD | M:250

LEGENDA

- - - območje OPPN
- katastrski načrt
- katastrski prikaz
- kataster stavb
- posneti objekt
- bazen - predlog
- brežina
- predvideni objekt - predlog
- dostop
- parkirne površina
- pešpot
- zelenica

OBSTOJEČA GJI

- posnetek obst. ceste
- os obst. cesta
- obst. cevovod za pitno vodo
- obst. elektroenergetski vod
- NN nadzemni vod (GV)
- NN nadzemni vod (SKS)
- NN podzemni vod (KB)
- SN podzemni vod (KB)
- SN nadzemni vod (GV)
- SN podzemni vod (KB) - predviden
- obst. komunikacijski vod

NOVA GJI

- nov cevovod za pitno vodo
- nov komunikacijski vod
- nov elektroenergetski vod

INTERNI

- 
- 
- 

priključitev na obst. TP  
T-103 MORAVCI ZGORNJI (T0103)

priključitev na obst. TK  
TELEKOM

priključitev na vodovod

predviden vodomerni jašek

PRIKAZ PREDVIDENE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE  
DOPOLNJEN OSNUTEK



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.  
Ulica Starejša Rečmarja 5, SI-1002 Murska Sobota, Slovenija  
Tel. +386 25241310, Faks +386 25241086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: Elproing, d. o. o. Markišavska ulica 4, 9000 Murska Sobota		Odgovorni prostorski načrtovalec: Alenka ŠUMAK, univ. dipl. inž. kraj. arh. PKA PPN ZAPS 1535	
Pripravitelj: Občina Moravske Toplice Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice		Sodelavec: Klavdija Vnuk, mag. inž. arh. Daša Rogelj, univ. dipl. inž. kraj. arh.	
Naslov: Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP SV 1 - turistično naselje		Številka načrta: Prikaz predvidene gospodarske javne infrastrukture	
Številka: OPPN-1/22	Identifikacijska številka: 3329	Datum: avgust 2023	Merilo: 1 : 500
		Datum predst. načrta: december 2020	Številka lista: 7

**OBČINA  
MORAVSKE TOPLICE**



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA  
DEL EUP SV 1 – TURISTIČNO NASELJE

**OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV  
PROSTORSKEGA AKTA**

V Murski Soboti, marec 2024

## **1 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

Pobudnik je dne 4. 3. 2022 na Občino Moravske Toplice podal pobudo za pripravo Občinskega podobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Potrebo po pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta je izkazala občina in pobudnik.

Z OPPN se bodo na zemljiščih s parcelnimi številkami 214, 215/2 in 216/2 vse k. o. Suhi Vrh določili prostorski izvedbeni pogoji za umestitev in gradnjo turističnih objektov s pripadajočimi infrastrukturnimi objekti. Določijo se pogoji za urbanistične in arhitekturne ureditve, umestitev posameznih programov in površin za umestitev objektov ter za organizacijo prometnih in komunalnih infrastrukturnih ureditev.

OPPN zajema del enote urejanja prostora SV 1 s podrobnejšo namensko rabo SK - površine podeželskega naselja. Območje je po pretežnosti opredeljeno kot območja stavbnih zemljišč, ki so površine podeželskih naselij, namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi in površinam kmetij z ali brez dopolnilnimi dejavnostmi. Načrtovana dejavnost je že v skladu z dopustnimi posegi glede na občinski prostorski načrt. OPPN je namenjen oblikovanju celostne urbanistične in arhitekturne rešitve.

OPPN je podlaga za izdajo gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, poleg tega pa določa tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

## **2 ZAKONSKA IZHODIŠČA**

OPPN se pripravlja na podlagi Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) (v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3).

## **3 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

V skladu z 126. členom ZUreP-3 je OPPN prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtujejo prostorske ureditve v območjih:

- notranjega razvoja ali prenove določenih delov naselja,
- kompleksne stanovanjske in poslovne gradnje,
- gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture,
- kmetijske proizvodnje,
- turističnih in rekreacijskih dejavnosti v krajini,
- kjer so te potrebne zaradi zmanjšanja oziroma odprave posledic naravnih in drugih nesreč,
- izkoriščanja mineralnih surovin in njihove sanacije,
- izvedbe ukrepov s področja varstva okolja in ohranjanja narave ali
- urejanja drugih problemsko ali prostorsko zaključenih območij v naseljih in krajini, če je to

strokovno utemeljeno.

V skladu z 2. členom Pravilnika 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) (v nadaljnjem besedilu: Pravilnik o OPPN) se OPPN izdelava za prostorske ureditve na območjih:

- sanacije razpršene gradnje, in sicer za območje razpršene gradnje, ki se vključi v območje naselij, za območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot območje novega naselja, in za območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot posebno zaključeno območje,
- celovite oziroma delne prenove naselja,
- razvoja naselja kot širitev na nove površine,
- pomembnejše gospodarske javne infrastrukture,
- prostorskih ureditev lokalnega pomena zaradi sanacije posledic naravnih in drugih nesreč,
- izkoriščanja mineralnih surovin in rud ter njihove sanacije in
- kjer se zaradi obsega ali vplivov predvidenih ureditev na okolje zahteva celovit pristop, kakor tudi na večjih območjih v naselju, ki so namenjena zgoščanju pozidave.

Z OPPN se načrtuje gradnja turističnega naselja. Gre za prostorsko zaključeno območje v območju notranjega razvoja naselja. Znotraj območja se načrtuje več objektov. Zaradi celovitega pristopa in zagotavljanja ustrezne vključenosti prostorske ureditve v obstoječe grajeno tkivo se ureditev območja na pobudo občine in investitorja ureja z OPPN.

Območje OPPN glede na 126. člen ZUreP-3 in Pravilnik o OPPN obsega površine, na katerih so načrtovane prostorske ureditve s pripadajočimi površinami, potrebnih za njihovo nemoteno izvedbo in rabo. Območje OPPN praviloma sovпада z območji enot urejanja prostora iz OPN, se pa OPN lahko izdelava za posamezno enoto urejanja prostora ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora tudi, če to ni določeno v OPN in se takšna potreba izkaže po sprejetju OPN. Potreba je izkazana kadar se za območje ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje.

Ureditveno območje zajema stavbna zemljišča, ki ležijo v naselju Suhi Vrh. Območje OPPN zajema glede na občinski prostorski načrt enoto urejanja prostora SV 1 z oznako podrobnejše namenske rabe SK (površine podeželskega naselja). Obsega zemljišča za katera obstaja investicijski interes za ureditev manjšega turističnega naselja. Zaradi ustrezne umestitve načrtovane prostorske ureditve v obstoječe grajeno tkivo se je izkazala potreba po izdelavi OPPN. Potrebo po pripravi OPPN sta izkazala občina in pobudnik. Območje obsega površino v izmeri 5.662 m<sup>2</sup> oziroma 0,57 ha in zajema zemljišča s parcelnimi številkami 214, 215/2 in 216/2, vse k. o. Suhi Vrh, ki so v lasti investitorja OPPN. Na enoti urejanja prostora SV 1 izdelava OPPN ni bila predvidena z OPN. Območje OPPN je zaključen del ureditvene enote, ki ne ovira morebitne kasnejše izdelave OPPN v preostalem delu enote urejanja prostora, kjer trenutno ni izkazana potreba po izdelavi OPPN, poleg tega sama izvedba OPPN ne ovira gradnjo na preostalem delu enote urejanja. Njegova vsebina ne odstopa od prostorsko izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje ter ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine.



Območje je po dejanski rabi pretežno opredeljeno kot ostala nekmetijska zemljišča in sicer kot pozidana in sorodna zemljišča s šifro rabe 3000 (69,95 %). Ostali del območja OPPN se po dejanski rabi uporablja v kmetijske namene in sicer kot njive s šifro rabe 1100 (0,9 %), ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak s šifro rabe 1222 (29,14 %) ter trajni travnik s šifro rabe 1300 (0,01 %).

Območje OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju (EPO) v območju Goričko (identifikacijska številka 41300), v območju Nature 2000 v območju Goričko (posebno ohranitveno območje (POO) - številka območja SI3000221 in posebno območje varstva (POV) - številka območja SI5000009) in v zavarovanem območju narave znotraj območja Krajinski park Goričko (številka območja 3913). Območje OPPN se glede ogroženih območij nahaja na erozijskem območju znotraj območja običajnih zaščitnih ukrepov in na plazljivem območju, kjer obstaja verjetnost pojavljanja plazov. Po podatki opozorilne karte poplav je območje OPPN na območju poplavljanja – zelo redke poplave pluvialnega tipa.

Območje predvidenega OPPN je dostopno preko lokalne ceste LC – 265081 (Tešanovci–Gornji Moravci), ki poteka ob zahodni meji OPPN. Na podlagi analize stanja gospodarske javne infrastrukture je na območju OPPN že obstoječa telekomunikacijska infrastruktura, elektroenergetska infrastruktura in vodovodni priključek. Kanalizacijsko omrežje v delu naselja kjer je predviden OPPN ni zgrajeno.

#### **4 NADREJENI PROSTORSKI AKTI**

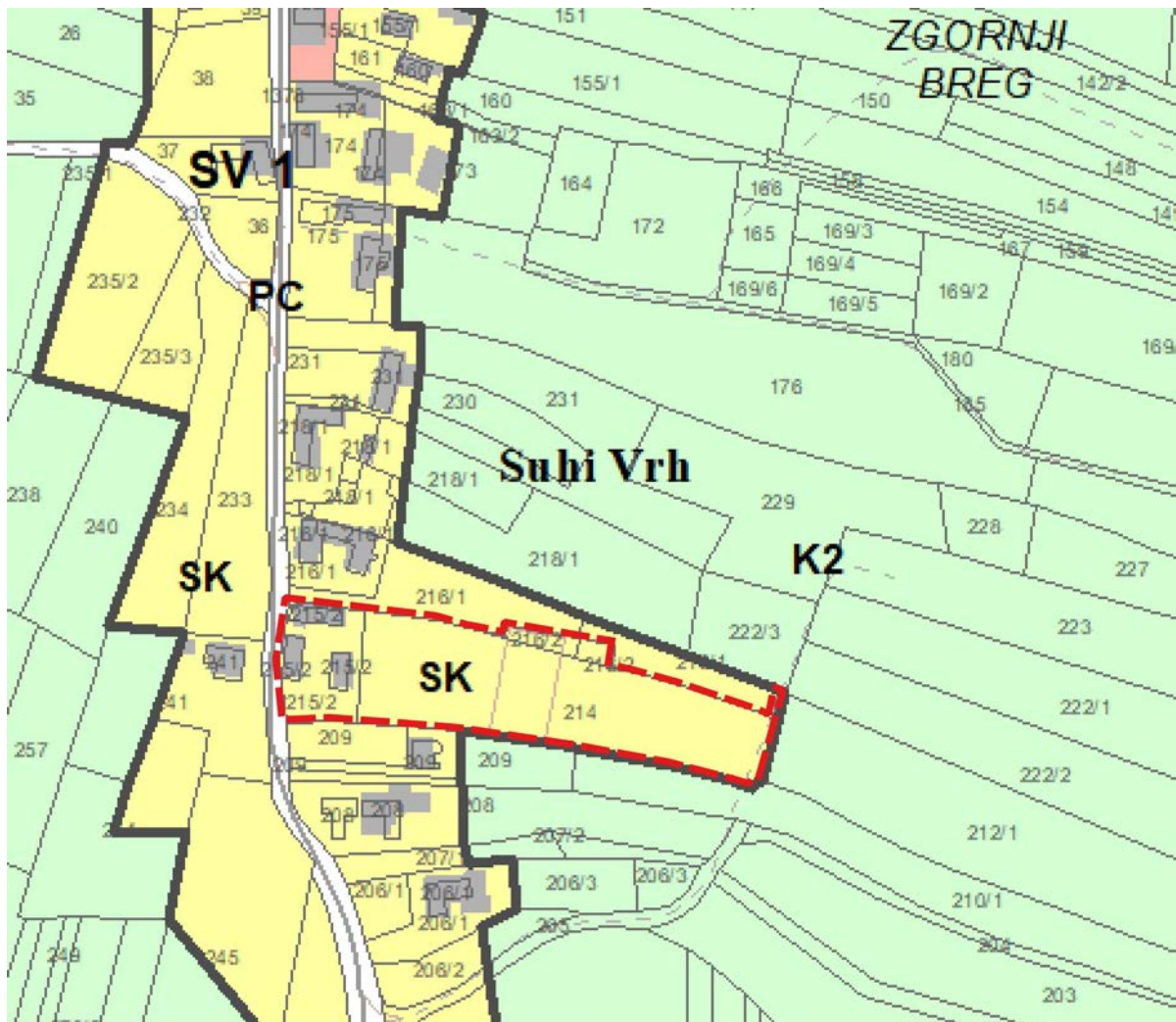
Na območju OPPN velja Občinski prostorski načrt Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/2017, 108/21, 184/21) (v nadaljnjem besedilu: OPN), ki je nadrejen prostorski akt in ga je pri pripravi OPPN potrebno upoštevati.

Strateški del OPN kot razvojno možnost občine med drugimi navaja razvoj turizma na podeželju, kot eno od možnih razvojnih alternativ, zaradi zavarovanega KP Goričko. Predvsem razvoj nastanitvenih kapacitet, ki so navezana na zdravilišče Moravske toplice. Občina med cilje prostorskega razvoja, ki se nanašano na predvideno dejavnost v OPPN uvršča naslednje:

- zagotoviti dodatna delovna mesta v občini, predvsem v turizmu in kmetijstvu;
- izkoristiti lego v KP Goričko z razvojem dopolnilnih kmetijskih dejavnosti in vinogradništva ter razvojem območij sekundarnih počitniških območij;
- izkoristiti kakovosti okolja v območju KP Goričko in v drugih območjih varstva narave;
- razvijati turistično dejavnost v občinskem središču, ki ga podpirajo počitniška območja v KP Goričko ter dopolnilne kmetijske dejavnosti;
- utrditi vlogo vodilne turistične občine v območju regije;

V kartografskem delu strateškega dela OPN ni posebnih usmeritev za razvoj dejavnosti v območju OPPN.

Območje OPPN zavzema glede na OPN del enote urejanja prostora SV 1 s podrobnejšo namensko rabo SK - površine podeželskega naselja. V nadaljevanju besedila sledi izvleček določil OPN, ki se nanaša na območje OPPN.



Slika 1: Prikaz veljavne namenske rabe prostora, M 1:2500 (vir: OPN)



Ime kat. občine	Opis enote/ podenote urejanja prostora	Oznaka enote / podenote urejanja prostora	Šifra in opis podrobnejše namenske rabe prostora	Režimi in omejitve*	Faktor zazidanosti	Način urejanja	Podr. PIP v členu
SUHI VRH	Kučanov in Balažev breg	SV 1	SK-površine podeželskega naselja CD-druga območja centralnih dejavnosti PC-površine cest	KP, EPO, NATURA 2000, POG, EROZIJA (obič.zašč.ukr.)	0,4-SK 0,6-CD		35.-SK, CD 55.-PC

Povzete so usmeritve iz 35. člena – osrednja in večja naselja v gričevnatem delu občine - SK, ki veljajo za enoto urejanja prostora SV1 in za načrtovano dejavnost.

Podrobnejša namenska raba prostora	<p><b>SK – površine podeželskih naselij</b></p> <p>Območjih stavbnih zemljišč, ki so površine podeželskih naselij, namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi in površinam kmetij z ali brez dopolnilnimi dejavnostmi</p>
Namembnost in vrste posegov v prostor	<p>Dopustni posegi za objekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>stanovanjske stavbe s pomožnimi objekti:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>eno- in dvostanovanjske stavbe</b> (stanovanjske hiše, kmečke hiše in druge podeželske hiše, podobne enostanovanjske stavbe in dvojčki, počitniške hišice so dovoljene le v EUP SV 1),</li> </ul> </li> <li>• <b>stanovanjske stavbe s pomožnimi objekti:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>večstanovanjski objekt</b> le v EUP PR 4 (med osnovno šolo in obstoječo gospodarsko cono),</li> <li>– <b>župnišče s spremljajočimi objekti,</b></li> </ul> </li> <li>– <b>nestanovanjske stavbe s pomožnimi objekti:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>gostinske stavbe</b> – penzioni, gostišča in podobne stavbe za nastanitev, kmetije z nastanitvijo, turistične kmetije, z ali brez restavracij (kampi, šotorišča, kot del dejavnosti in v skladu z predpisi), gostilne, restavracije in točilnice, mladinska prenočišča, počitniški domovi in druge gostinske stavbe, ki niso razvrščene drugje,</li> <li>– <b>trgovske stavbe</b>, do velikosti objekta 200 m<sup>2</sup> prodajne površine in druge stavbe za storitvene dejavnosti, vključno z avtomehaničnimi, proizvodnimi, obrtnimi delavnicami skladišči, hladilnicami in drugimi proizvodnimi delavnicami iz skupine industrijskih stavb (razen tovarn), pod pogojem, da ne presejajo mejne ravni hrupa predpisano za to območje,</li> <li>– <b>poslovne in upravne stavbe,</b></li> <li>– <b>stavbe splošnega družbenega pomena</b> – dvorane za družabne prireditve, muzeji in knjižnice, stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, stavbe za zdravstveno oskrbo – in sicer samo zasebne ambulante in veterinarske ambulante,</li> <li>– <b>stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij</b>, ki so skladne z namembnostjo na območju ali služijo javni rabi,</li> <li>– <b>druge nestanovanjske stavbe.</b> Vinske kleti in zidanice ob pogoju, da ima investitor v lasti ali izkazanem najemu vinograd ali sadovnjak v velikosti 3000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>• gradbeni inženirski objekti: <ul style="list-style-type: none"> <li>– objekti prometne infrastrukture,</li> <li>– cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi ter spremljajoči objekti,</li> <li>– drugi gradbeni inženirski objekti, razen pokopališč in odlagališč odpadkov,</li> <li>– energetske objekti (kotlovnice in sončne elektrarne na strehah objektov s pripadajočo opremo in inštalacijami),</li> </ul> </li> <li>• ostalo: objekti iz Priloge 2.</li> </ul>
Lega objektov	<p><b>UMEŠČANJE OBJEKTOV:</b> Upošteva se tipologija, vzorec pozidave (lega objektov, usmerjenost objektov, smer slemena, zaporednost odnikov ipd.), morfologija zazidave in regulacijske črte.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stanovanjske in javne objekte se locira vzdolž cestne gradbene linije, v gradbeno linijo obstoječih objektov, z daljšo stranico vzporedno s cesto oziroma v skladu z vzorcem pozidave.</li> <li>• Nezahtevne in enostavne objekte se prednostno locira v notranjosti parcele. Lahko so pravokotno priključeni na stanovanjski objekt in pravokotno lomljeni, lahko so tudi samostojni.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Objekte za kmetijsko proizvodnjo in pomožne objekte se gradi v notranjosti parcele, razen na območjih, kjer je tradicionalna zasnova razporeditve objektov drugačna, kar mora biti prav tako prikazano in utemeljeno v projektni dokumentaciji.</li> </ul> <p><b>NAJMANJŠI ODMIK STAVB OD SOSEDNJE PARCELNE MEJE:</b> je 1,0 m, s soglasjem sosedu tudi manj. Za vse objekte na eni parceli velja zaporedni odmik od parcelne meje, kar pomeni, da se bližnji odmiki ponavljajo le na eni strani parcele oziroma se upošteva obstoječi vzorec pozidave. Bližnji odmik se določi glede na pretežnost obstoječe pozidave. Odstopanja so možna, če objekta zaradi drugih omejitev (potek infrastrukturnega voda, poplavno območje, bližina vodotoka ipd.) ni možno umestiti drugače. Daljši odmiki med objekti so praviloma tolikšni, kolikor znaša višina najvišjega sosednjega objekta oziroma manj, če se zagotovi ustrezno osončenost, zasebnost, varnost in dostopnost bivalnih prostorov ter druge tehnične pogoje pri vseh sosednjih objektih. Odmiki od meja in sosednjih objektov morajo zagotavljati tudi možnost umestitve priključkov GJL na predmetnem zemljišču. Odmik od javne občinske ceste ali poti je 4,0, lahko je manjši, če je gradbena linija obstoječih objektov ob cesti bližje od navedenih odmikov in če s tem soglašata upravljavec ceste. Odmik katerega koli objekta od vodnih in priobalnih zemljišč je ob vodotokih drugega reda najmanj 5,0 m ter ob vodotokih prvega reda v naseljih 15 m. Odmik od gozdnega roba je za eno drevesno višino.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ograja mora biti postavljena znotraj parcele ali na parcelno mejo, če se tako sporazumeta oba sosedu. Ograje ob cestnih uvozih, priključkih in ob drugih prometnih površinah se postavi tako, da omogočajo preglednost in ne ovirajo prometa po javni cesti.</li> <li>Spominska obeležja in urbano opremo se postavi tako, da ne ovira prometa in da ne zastira značilnih pogledov na objekte ali območja. Višina reklamnih tabel in neprometnih znakov na prometnih površinah mora biti 2,5 m nad pločnikom oziroma pohodno površino. Namestitev velikih reklamnih panojev na fasade ni dopustna.</li> <li>Za nezahtevne, enostavne inčasne objekte, ki se gradijo na kmetijskih zemljiščih na robovih stavbnih zemljišč veljajo PIP-i za EUP v kateri se nahaja kmetija/domačija.</li> </ul>
Velikost objektov	<p><b>FAKTOR ZAZIDANOSTI:</b> Velikost novih objektov in povečanje obstoječih objektov se določa ob upoštevanju faktorja zazidanosti stavbne parcele, ki znaša na <b>SK 0,4</b>, na CD, CU in BC 0,6, na IK pa 0,8.</p> <p><b>VIŠINA OBJEKTOV:</b> na SK dve etaži (do K+P+1 ali do K+P+M) nad urejenim terenom</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Objekti so lahko podkleteni, pri določanju kote kleti se upošteva višina talne vode. V primeru gradnje K+P+M ali objekti z mansardo, so poleg strešnih oken možne strešne frčade in pultna okna. Kleti so lahko grajene samostojno in prekrите z zemljo (ozelenjene).</li> <li>V primeru gradnje objekta višine do K+P+1 je prostor pod streho lahko izkoriščen s strešnimi okni, kolenčni zid je največ 50 cm, strešne frčade ali pultna okna na teh objektih niso dovoljene.</li> <li>Višina objektov namenjenih javnim/družbenim funkcijam, večstanovanjski objekti, stavbe za posebne namene se prilagaja obstoječim objektom znotraj območja centralnih dejavnosti in so lahko do tri etaže (do K+P+1+M) nad urejenim terenom. Višina sakralnih stavb, objektov za šport, gasilskih domov (stolpov) in drugih javnih objektov, ki zahtevajo zaradi svoje funkcije višje gabarite, se prilagodi namenu. Sprememba višine objekta mora biti utemeljena v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja s prikazom višin sosednjih objektov in strokovno utemeljivijo.</li> <li>Višina kmetijskih objektov se prilagaja namenu, vendar ne smejo biti vidno izpostavljeni v širšem prostoru oziroma predstavljati nove dominante v prostoru. Višji objekti morajo biti vkomponirani v silhueto naselja in prikazani v projektni dokumentaciji. Silosi so lahko visoki do 13,0 m. Stolpni silosi ne smejo biti umeščeni na vhodu v naselje, kjer bi bili vidno izpostavljeni. Prednostno se umeščajo v ozadju domačije ter se jih izdatno obsadi.</li> </ul>
Oblikovanje	<p><b>TLORISNA OBLIKA:</b> pri javnih objektih (družbeni, trgovski, gostinski in drugi javni objekti) ter kmetijskih objektov se lahko prilagaja namenu, vendar mora v osnovi biti prav tako podolžna, ki je lahko lomljena ali sestavljena. Izjeme so deli stavb in objekti, ki morajo biti zaradi funkcionalnih zahtev drugih oblik (silosi ipd.).</p> <p><b>STREHE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Simetrične dvokapnice z nakloni od 35 do 45 stopinj, s smerjo slemena po daljši stranici objekta, z opečno, s sivo ali z rjavo barvo kritine ter na območjih tradicionalne tipologije gradnje pretežno opečne.</li> <li>Štirikapne strehe so dopustne, če gre za zapolnitev vrzeli med štirikapnimi objekti ali če so za območje značilne.</li> <li>Manjši nakloni strešin so dopustni pri kmetijskih in nestanovanjskih objektih ter pri pomožnih, enostavnih in nezahtevnih objektih.</li> <li>Na strehe se lahko namestijo tudi sončni sprejemniki.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Del stavbe se lahko kombinira z ravno ali enokapno tako, da je ca. 2/3 objekta dvokapna streha (zajema večji del stavbe in vizualno prevladuje ter sledi vzorcu pozidave) ter max. 1/3 objekta ravna ali enokapna streha, ki mora biti nižje od slemena dvokapnice. Ravni ali enokapni del strehe je lahko v večjem deležu, če se nahaja v notranjosti dvokapnega dela objekta, ki ni višji od dvokapnega dela objekta.</li> <li>• Kot dvokapna streha se šteje tudi vertikalno zamaknjena dvokapnica.</li> </ul> <p><b>OBLIKOVANJE:</b> Na novogradnjah so dopustni odprte in zaprte lože. Dovoli se svetle, pastelne barve fasad. Uporaba signalnih, kričečih in fluorescentnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče, izstopajo in so neavtohtone (npr. citronsko rumena, živo rdeča, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra) ni dopustna. Barva fasade naj bo skladna z barvo stavbnega pohištva. Dovoli se tudi fasade z leseno oblogo, oblogo iz kamna, ki je v manjšem deležu. Gradbeni inženirski objekti se oblikovno prilagodijo namenu.</p> <p>Oblikovanje vseh nestanovanjskih objektov naj bo čim bolj prilagojeno prevladujoči urbani tipologiji prostora. Pri določanju višine objektov je potrebno upoštevati tudi vertikalni gabarit zaselka ali domačije, tako da novi objekti na izstopajo iz celotne podobe naselja, zaselka ali domačije razen, kadar gre za dominantne objekte v prostoru tako po funkciji, kot po oblikovanju (kapele, cerkve ...).</p> <p><b>OKOLICA OBJEKTOV:</b> uredi glede na funkcijo objekta. Možno je delno nasutje terena na parceli ob pogoju, da je na taki parceli urejen odvod padavinske vode, s čimer se prepreči zamakanje sosednjih zemljišč. V EUP se v ozadju domačij zasadijo stare vrste sadnega drevja.</p> <p><b>OGRAJE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Višina ograje ob javnih cestah in dovozih ne sme presegati višine 1,20 m, višja je lahko v notranjosti parcele (do 1,60 m). Ograje ob zunanjih mejah enot urejanja (to je ob dovoznih cestah) morajo biti enake višine in oblikovane enotno. Ograje so lahko lesene, kovinske, žične, betonske in zasajene. Pri zasaditvi se uporabi rastline, ki jih je možno oblikovati in vzdrževati s striženjem.</li> <li>• Ograje ob parcelni meji so višine do 1,8 m. Dovoljene so transparentne kovinske ali žične ograje, ki se lahko kombinirajo z listnato živo mejo. Masivne, zidane, okrasne betonske in plastične ograje na teh območjih niso dovoljene. Ob igrišču ali na robu rekreacijske površine se lahko postavi zaščitna mreža. Zaščitna mreža ob rekreacijskih površinah se višinsko prilagodi namenu.</li> </ul>
Parcelacija	<p><b>VELIKOST IN OBLIKA NOVIH GRADBENIH PARCEL:</b> odvisna od namena, velikosti in zmogljivosti načrtovanih objektov in tlorisne zasnove ter tipologije zazidave. Pri določanju velikosti se upošteva tudi faktor zazidanosti. Parcele v obcestnem nizu so pravokotne na cesto oziroma vzporedne z obstoječo parcelacijo. V notranjih območjih je oblika parcel lahko poljubna. Širina parcel mora zagotavljati sanitarne in požarne odmike med objekti. Za samostojne stanovanjske objekte širina novih parcel ne sme biti manjša od 16 m, razen če gre za strnjeno zazidavo.</p> <p>Vsaka samostojna gradbena parcela mora imeti dostop in dovoz z javne ceste. Prikluček na javno cesto mora biti varen in urejen v skladu s predpisi o javnih cestah. Velikost parcel mora zagotavljati tudi možnost priklučka na GJI na predmetni parceli. Pri novogradnjah mora biti, vsaj z ene strani, omogočen dostop v notranjost parcele.</p> <p>Zagotovljeno mora biti predpisano število parkirnih mest in pod pogoji iz splošnih in skupnih PIP.</p>
Priklučevanja na GJI in grajeno javno dobro	<p>EUP se priključijo na krajevno omrežje GJI</p> <p><b>KOMUNALNE ODPADNE VODE:</b> do izgradnje krajevne kanalizacije in skupne čistilne naprave se komunalne odpadne vode odvajajo v individualne male čistilne naprave ali v greznice. Vsebina greznic se odvaža na čistilno napravo.</p> <p><b>VAROVALNI PASOVI:</b> Na območju varovalnih pasov infrastrukturnih objektov so dopustni posegi, če niso v nasprotju z veljavnimi predpisi za posamezen objekt oziroma če s posegom soglašata upravljavec tega objekta.</p> <p>Za vse EUP veljajo splošni in skupni pogoji iz 7. poglavja tega odloka, ki se nanašajo na pogoje glede priklučevanja na GJI in grajeno javno dobro.</p>

<p>Celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb</p>	<p><b>EPO, OBMOČJA NATURA 2000, OBMOČJA KRAJINSKEGA PARKA GORIČKO:</b> EUP, ki so v EPO, v območju Natura 2000 in v območju krajinskega parka Goričko se pri načrtovanju posegov v prostor upošteva pogoje iz 75. člena tega odloka.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• V EUP, kjer bo prišlo do posegov v ekstenzivne sadovnjake, je potrebno poškodovana drevesa nadomestiti. Na starejša drevesa primernih dimenzij v neposredni bližini pa naj se namestiti gnezdilnice za kvalifikacijske in zavarovane vrste ptic (velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro). V največji možni meri je potrebno ohranяти travniške površine. V primeru gradenj novih objektov naj se okolica (izven območja funkcionalnih zemljišč) zasadi s starimi sortami sadnega drevja.</li> <li>• V EUP SV 1 je v največji možni meri potrebno ohranяти travniške površine (Polnaravna suha travišča in grmiščne faze na karbonatnih tleh [Festuco Brometalia] [pomembna rastišča kukavičevk]). V EUP SV 1 ni dovoljeno tlakovanje širše okolice okrog objekta.</li> </ul> <p><b>EROZIJSKO OGROŽENA OBMOČJA:</b> Na območjih, ki so v erozijsko ogroženem območju, se upošteva pogoje iz 82. člena odloka OPN.</p> <p><b>POŽARNA OGROŽENOST:</b> Na območju požarne ogroženosti v EUP SV 1 se upošteva določila 82. člena tega odloka.</p> <p>Veljajo še splošni in skupni pogoji iz 8. poglavja tega odloka, ki se nanašajo na celostno ohranjanje kulturne dediščine, ohranjanje narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb.</p>
<p>Varovanje zdravja ljudi</p>	<p>Veljajo splošni in skupni pogoji 9. poglavja odloka OPN, ki se nanašajo na pogoje glede varovanja zdravja ljudi.</p>

Poleg navedenega za območje OPPN veljajo še splošni in skupni PIP glede priključevanje na GJI in grajeno javno dobro (7. poglavje), glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb (8. poglavje) in glede varovanja zdravja (9. poglavje).

Namen priprave OPPN je gradnja turističnega naselja manjšega obsega, kar je skladno s strateškim delom OPN, ki navaja razvoj turizma na podeželju, kot eno od možnih razvojnih alternativ, zaradi zavarovanega KP Goričko. Glede na območje je predvidena dejavnost tudi skladna z izvedbenim delom OPPN glede na namembnost in dopustnimi posegi. Podrobni prostorski izvedbeni pogoji so usklajeni z pogoji v OPN in so zajeti v odloku in grafičnem delu OPPN. Lega objektov je določena z površinami za razvoj stavbe, ki je razdeljena na površino za razvoj osrednje gostinske stavbe ob cesti in površino za razvoj stavbe v notranjosti parcele za umestitev nastanitvenih objektov. Zaradi nove dejavnosti, se predvidena turistična gradnje ne more prilagoditi obstoječi enostanovanjski gradnji. Umestitev osrednje gostinske stavbe, ki ima največji vizualni vpliv sledi obstoječem vzorcu pozidave. Nastanitveni objekti v notranjosti parcele, ki imajo minimalni vizualni vpliv na podobna naselja so umeščeni svobodneje. Velikost objektov je določena s faktorjem zazidanosti in z etažnostjo, ki sta usklajena z pogoji iz OPN. Za nastanitvene objekte je dopusta nižja etažnost P+M, da se zmanjša vizualni vpliv nove strukture. Glede oblikovanja so upoštewane usmeritve iz OPN. Nova parcelacija z OPPN ni prevedena.

Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati tudi Strategijo prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/2004) in Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

## 5 STROKOVNE PODLAGE

### 5.1 Seznam izdelanih strokovnih podlog:

---

Ob pripravi OPPN so bile izdelane naslednje strokovni podlage, na katerih temeljijo rešitve, in sicer:

- Analiza stanja prostora, ZEU družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o., junij 2022
- Pobuda z izhodišči za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje, ZEU družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o., september 2022
- Variantne rešitve, ZEU družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o., maj 2023
- Elaborat ekonomike.

Usmeritve iz strokovnih podlag so bile ob pripravi OPPN upoštevane.

## 6 OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA SPLOŠNIH SMERNIC IN PREDPISOV S PODROČJA UREJANJA PROSTORA

### 6.1 Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije

---

Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta se upoštevajo pravila za urejanje prostora določena v Uredbi o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) (v nadaljnjem besedilu: PRS), ki ostajajo v uporabi v skladu s 340. členom ZUreP-3.

Prostorski red Slovenije določa pravila za urejanje prostora, ki obravnavajo tri glavne sklope, in sicer:

- splošna pravila prostorskega načrtovanja,
- pravila za načrtovanje prostorskih sistemov in
- pravila za načrtovanje in graditev objektov.

Ker je OPPN prostorski izvedbeni akt in se s predmetnim OPPN ne spreminja namenska raba prostora, so morala biti splošna pravila prostorskega načrtovanja in pravila za načrtovanje prostorskih sistemov upoštevana že pri določevanju podrobne namenske rabe. V nadaljevanju bodo zato obravnavana pravila za načrtovanje in graditev objektov, ki so relevantna za predmetni OPPN.

#### 6.1.1 Pravila za načrtovanje poselitvenih območij (23. in 25. člen PRS)

V okviru OPPN se načrtuje gradnja turističnega naselja na obstoječih stavbnih zemljiščih v okviru poselitvenega območja podeželskega naselja. Z omogočanjem gradnje na obstoječih stavbnih zemljiščih se zagotavlja učinkovita raba prostora, saj predvideni posegi ne predstavljajo širitev naselja, ampak notranji razvoj, saj izkoriščajo obstoječe gradbene parcele.

Gradnja ne bo imela izrazit vpliv na prepoznavno podobo naselja, saj le ta ni bistveno izoblikovana. Tipologija znotraj naselja je točkovna. Objekti so v glavnem razporejeni ob glavni prometnici, vendar

območje nima izrazito zaznavne ulične linije, saj so objekti od ceste različno oddaljeni in usmerjeni. Glede na namen v naselju prevladujejo prostostoječe individualne stanovanjske stavbe s pripadajočimi kmetijskimi objekti. Ker OPPN načrtuje drugo dejavnost, ni mogoče zagotoviti enak vzorec pozidave, je pa je z ustreznim oblikovanjem mogoče omiliti vizualni vpliv območja. Območje OPPN je najbolj izpostavljeno iz ceste na zahodnem robu OPPN, kjer tudi oblikuje podobo naselja. Zaradi gričevnatega terena je z ceste viden le zgornji del območja OPPN. Območje je delno vidno tudi iz poljske poti na vzhodni strani, predvsem nižji del parcele. Ker iz poljske poti, zaradi terena in zaraščenosti okoliških parcel, ni razpoznavna jasna podoba naselja ter ker poljska pot ne predstavlja pomembne prometne povezave, saj se ne navezuje na druge poti in predstavlja le dostop do bližnjih kmetijskih zemljišč, ocenjujemo, da je vizualni vpliv območja OPPN iz poljske poti minimalen. Glede na širšo okolico je območje vidno iz sosednjih bregov in naselij. Iz Moravec, dela naselja Moravske Toplice na zahodni strani območja OPPN je tudi viden zahodni višji del parcele. Območje je še vidno iz vzhodne strani iz bregov naselja Vučja Gomila, kjer pa je zaradi večje oddaljenosti slabo vidno. Viden je predvsem zgornji del območja, nižji del pa že delno prekrivajo okoliški gozdovi. Glede na navedeno na vizualno podobo naselja vplivajo predvsem objekti na zahodnem višjem delu območja OPPN, kjer je predvidena umestitev glavnega objekta z gostinsko in nastanitveno dejavnostjo.

Za območje OPPN so določene površine za razvoj stavbe za posamezne stavbe. Načrtovana je površina za umestitev glavne gostinske stavbe ter devet površin za umestitev nastanitvenih objektov. Umestitev in oblikovanje glavnega objekta dopolnjuje značilni videz naselja. Objekt je vzdolžno umeščen ob glavno prometnico in oblikovno sledi podobi naselja. Vzhodno od glavnega objekta se umesti devet manjših nastanitvenih objektov, ki predstavljajo novo strukturo znotraj naselja, kateri vizualni vpliv pa je umiljen z višino objektov in ustreznim oblikovanjem zelenih površin med objekti. Površine za umestitev objektov so umeščene razpršeno, nastanitvene objekte ni dopustno umeščati v isto linijo, da bi v prostoru delovale kot enoten volumen.

Glede na dejavnost je v območju predvidena turistična dejavnost. Razvoj turizma na podeželju je ena od razvojnih možnosti občine. Z dodatnimi nastanitvenimi kapacitetami na podeželju se oblikujejo sekundarna turistična območja znotraj KP Goričko, ki se navezujejo in dopolnjujejo glavno zdraviliško turistično dejavnost v občinskem središču Moravske Toplice. Načrtovana dejavnost naselju zagotovi dodatna delovna mesta ter v povezavi z Moravskimi Toplicami in krajinskim parkom utrjuje občini Moravske Toplice vlogo vodilne turistične občine v regiji. V skladu z OPPN se v vseh naseljih občine omogoči razvoj turizma na deželi, tudi kot nova turistična nastanitvena območja.

Za zagotavljanje biotske raznovrstnosti so bile v osnutku OPPN upoštevane usmeritve OPN, kot tudi pristojnega državnega nosilca urejanja prostora pristojnega za varstvo narave, predvsem glede zagotovitve nadomestnih habitatov in z urejanjem okolice objektov. Na območju ni registriranih enot kulturne dediščine. V odlok so vključene splošne varnostne usmeritve, ki veljajo za arheološke ostaline. Območje je znotraj erozijskega, plazljivega in poplavnega območja. K projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) si je potrebno pridobiti geotehnično mnenje o ustreznosti temeljenja stavb. Za zmanjševanje ogroženosti naselij zaradi naravnih in drugih nesreč se upoštevajo usmeritve pristojnega državnega nosilca urejanja prostora.



Gradnja nove javne komunalne opreme ni predvidena, saj je vsa potrebna infrastruktura obstoječa in dostopna v neposredni bližini. V sklopu OPPN se načrtuje priključitev na obstoječo komunalno opremo. Z OPPN se ne načrtuje nova prometna infrastruktura. Dostop je predviden z obstoječe ceste na zahodu. Motoriziran promet je predviden le na vzhodnem robu parcele, znotraj območja pa le peš promet. Orientacija in umestitev novih objektov ter izkoriščanje padajočega terena je z vidika smotrne rabe energije ugodna. Glede na dejavnost manjšega turističnega kompleksa pa tudi ni predviden večji vpliv na varovanje zdravja ljudi.

#### *6.1.2 Pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture (39. člen in 50.–53. člen)*

Ob oziroma na območju OPPN potekajo vsi potrebni vodi gospodarske javne infrastrukture. V okviru OPPN se nova gospodarska infrastruktura ne načrtuje, predvideno je le priključevanje na obstoječo. V sodelovanju z upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture se določijo pogoji za priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo. Znotraj območja OPPN se izvede interna infrastruktura do priključkov. Zaradi manjše vidne izpostavljenosti se nova interna infrastruktura v čim večji meri izvede podzemno in tako, da ne vpliva na naravno kakovost območja in povezanost ekosistemov.

**Načrtovanje infrastrukture elektronskih komunikacij:** Elektronske komunikacije so določene na podlagi usklajevanj s pristojnimi nosilci urejanja prostora. Znotraj območja je načrtovana le priključitev na obstoječ javni telekomunikacijski vod in dograditev internega telekomunikacijskega voda. Za zagotovitev minimalnih možnih vplivov na okoliški prostor je treba objekte in naprave mobilne telefonije načrtovati tako, da se v čim večji meri preprečuje vidna izpostavljenost objektov in naprav ter jih oblikovati tako, da skupaj s stavbami tvorijo usklajeno celoto. Glede na predvideno dejavnost sicer večje telekomunikacijske naprave, niso predvidene.

**Načrtovanje energetske infrastrukture:** Energetske infrastruktura je določena na podlagi usklajevanj z pristojnimi nosilci urejanja prostora. Znotraj območja je načrtovana priključitev na obstoječ elektroenergetski vod in dograditev internega voda. Načrtovan je nov razvoj iz obstoječe transformatorske postaje. Prednostno se uporabljajo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter obnovljivi viri energije. Za zagotovitev minimalnih možnih vplivov na okoliški prostor je treba elektroenergetske objekte in naprave načrtovati tako, da se v čim večji meri preprečuje vidna izpostavljenost objektov in naprav ter jih oblikovati tako, da skupaj s stavbami tvorijo usklajeno celoto.

**Načrtovanje infrastrukture oskrbe z vodo in odvajanja ter čiščenja odpadne in padavinske vode:** Vodovodna in komunalna oskrba je določena na podlagi usklajevanj s pristojnimi nosilci urejanja prostora. Znotraj območja je načrtovana priključitev na obstoječ javni vodovod in dograditev internega voda. Za potrebe požarna varnosti je predvidena izgradnja internega hidrantnega omrežja. Fekalna voda se odvaja v male čistilne naprave. Padavinske vode s streh in teras objektov se razpršeno po zelenih površinah ali s ponikovalnico ponika v okviru gradbene parcele.

**Načrtovanje infrastrukture ravnanja z odpadki:** Pri glavnem objektu, ki je dostopno s ceste, se uredi zbirno mesto za odpadke, primernih dimenzij glede na število objektov in dejavnost, ki ni vidno izpostavljeno in dostopna vozilom za odvoz.

#### *6.1.3 Pravila za načrtovanje prometne infrastrukture (42.–45. člen in 49. člen PRS)*

Z OPPN se glede na velikost območja, predvideno dejavnost in strmega terena ne načrtuje nova javna prometna infrastruktura. Območje je dostopno z asfaltirane kategorizirane lokalne ceste LC 265081 (Tešanovci–Gornji Moravci) na zahodni strani območja OPPN. Ob cesti so predvidene površine za mirujoč promet. Zaradi enostavne orientacije in dostave blaga je ob glavni prometnici umeščen glavni objekt, ki oskrbuje preostali del območja OPPN. Glede števila parkirnih mest so smiselno povzeti kriteriji glede števila parkirnih mest za posamezno vrsto objektov iz občinskega prostorskega načrta in glede na priporočila glede mirujočega prometa v urbanih naseljih Državnega prostorskega reda. Zagotovljeno mora biti najmanj 1 PM oziroma 5% vseh PM pri objektu, ki je namenjen javnosti, za namene parkiranja vozil invalidnih oseb.

V preostalem delu območja OPPN ni predviden motoriziran promet. Urejene so pešpoti med nastanitvenimi objekti, ki povezujejo glavni objekt z nastanitvenimi objekti in se navezujejo na obstoječo poljsko pot.

V naselju se nahaja postajališče za javni potniški promet, ki je od območja občinskega prostorskega načrta oddaljeno 270 m.

#### *6.1.4 Pravila za določanje meril in pogojev za načrtovanje in graditev objektov (86. člen PRS)*

Z OPPN so določene vrste objektov in vrste del, lege objektov, oblikovanje in velikost objektov, oblikovanje in ureditev gradbene parcele ter komunalna oprema. Z odlokom so določene vrste gradenj in vrste objektov. Z OPPN se načrtuje gradnja nestanovanjskih stavb s pomožnimi in pripadajočimi objekti, gradnja gradbenih inženirskih objektov s spremljajočimi objekti in napravami (prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura) in ureditev zunanjih površin. Lege objektov so določene s površinami za razvoj stavbe. Površine za razvoj stavbe so določene za vsak objekt posebej. V površinami za razvoj stavbe je omejena tudi velikost objektov ter tudi z faktorjem zazidanosti, ki je skladen z določili OPN in s preostalim delom naselja. Določila za ureditev gradbene parcele so določene glede na namen in funkcijo območja OPPN, glede na komunalne vode ter glede na pogoje nosilcev urejanja prostora. Oblikovanje objektov je skladno s podobo naselja. Z OPPN so določeni tudi pogoji za priključitev objektov na obstoječe komunalne vode.

#### *6.1.5 Pravila za načrtovanje omrežja grajene strukture (87. – 94. člen PRS)*

Določena so oblikovna in funkcionalna merila za urejanje prostora. Območje je bilo glede na vrsto objektov, tipologijo zazidave in višinski gabarit objektov razdeljeno na ureditvene enote. Tipologija, razporeditev objektov, funkcionalna zasnova in višina objektov je bila določena zlasti na podlagi analize prostora, terenske danosti in vizualnega vpliva predvidene ureditve. Nova parcelacija ni predvidena, saj območje deluje skupaj kot funkcionalni kompleks. Posamezni posegi in ureditve se izvajajo znotraj obstoječih parcel. Načrtovana zazidava upošteva ustrezne odmike od prometnega omrežja, objektov gospodarske javne infrastrukture, možnost umestitve pomožnih in pripadajočih objektov ter ustrezne svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge pogoje.

Načrtovana tipologija zaradi druge dejavnosti in gostejše pozidave odstopa od osnove tipologije

naselja. Z umestitvijo objektov glede na analizo pogledov na območje se zmanjša vizualni vpliv novega naselja. Oblikovanje novih objektov bo skladno z oblikovanjem objektov v neposredni bližini in določili OPN.

V sklopu OPPN se regulacijske črte niso posebej določale, saj se na območju ne načrtujejo javni prostori, niti se območje ne nahaja v strnjem urbanem območju naselja, kjer bi bila posebna regulacija prostora, zaradi ohranjanja obstoječe morfološke strukture, potrebna. Lege objektov so določene s površinami za razvoj stavbe oziroma z gradbeno mejo. Površine za razvoj stavbe so določene za vsak objekt posebej.

Velikost objekta je določna s faktorjem zazidanosti, površinami za razvoj stavbe in z višinskim gabaritom. Višina objektov je podrejena vizualnim učinkom nove tipologije. Določila glede oblikovanja novih objektov so skladna z oblikovanjem objektov v neposredni bližini in določili OPN. Stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo je določen s faktorjem zazidanosti parcele (fz). Območje je glede na PRS opredeljeno kot splošna stanovanjska območja. Faktor zazidanosti parcele je 0,4.

#### *6.1.6 Pravila za načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov (95. – 96. člen PRS)*

Zaradi velikosti območja OPPN, predvidene dejavnosti in velikosti naselja v sklopu OPPN niso načrtovani javni odprti prostori. Na območju OPPN se načrtuje zelene površine med nastanitvenimi objekti. V okviru OPPN je predvidena tudi intenzivna ozelenitev in ustrezna krajinska ureditev območja, z namenom čim manjšega vizualnega vpliva nove tipologije.

#### *6.1.7 Pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS)*

Predvidena gradnja ne bo zahtevala gradnje nove javne infrastrukture, saj je vsa potrebna infrastruktura dostopna preko obstoječe. Ustreznost obstoječe infrastrukture se je preverila v postopku sprejema OPPN s pridobitvijo pozitivnih mnenj nosilcev urejanja prostora.

## **6.2 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3**

---

Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta se upoštevajo usmeritve temeljnih pravil urejanja prostora ZUreP-3.

#### *6.2.1 Sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejetju odločitev glede prostorskega razvoja (18. člen ZUreP-3)*

Možnost sodelovanja zainteresirane javnosti, pri odločitvi glede prostorskega razvoja, je bila vključena že v pripravo izhodišč in sklepa za OPPN, in sicer preko javnega poziva. Sodelovanje in usklajevanje interesov z nosilci urejanja prostora je zagotovljeno že s samim zakonom, ki predvideva pridobivanje pozitivnih mnenj na OPPN za posamezno fazo postopka. Javnost je bila vključena v postopek še v času javne razgrnitve in javne obravnave dopolnjenega osnutka OPPN.

#### *6.2.2 Vrednotenje vplivov (19. člen ZUreP-3)*

Z OPPN se ne spreminja namenska raba prostora in se načrtuje dejavnost, ki je v skladu z OPN. Vrednotenje vplivov na okolje in zdravje ljudi je bilo zagotovljeno preko postopka sprejema OPN, in sicer je bil vpliv presojan preko izvedbe celovite presoje vplivov na okolje. Glede na prejeto mnenje nosilcev urejanja prostora za področje varstva narave, se pomembnejših vplivov na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost ne pričakuje. Sprejem OPPN ne bo imel bistvenega vpliva na razvoj družbenih in gospodarskih dejavnosti.

#### *6.2.3 Racionalna raba prostora (21. člen ZUreP-3)*

Z OPPN se ne spreminja namenska raba prostora. Na obstoječih nepozidanih stavbnih zemljiščih se bo omogočila aktivacija prostih stavbnih zemljišč.

#### *6.2.4 Prepoznavnost naselij in krajine (22. člen ZUreP-3)*

OPPN načrtuje gradnjo manjšega turističnega naselja na obstoječih razvrednotenih stavbnih zemljiščih. Novo turistično naselje ustvarja znotraj podeželskega naselja novo strukturo, ki bo v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Načrtovana gradnja zaradi nove dejavnosti, sicer prinaša v naselje nov vzorec pozidave, vendar gradnja ne bo imela bistvenega vpliva na prepoznavno podobo naselja oziroma se bo le ta ob upoštevanju usmeritev za umestitev objektov in ozelenitve območja ohranila. Umestitev glavnega objekta je načrtovana na zahodnem delu območja OPPN. Postavitev in velikost sledi vzorcu obstoječe pozidave. Nastanitveni objekti so načrtovani na zahodnem delu OPPN. Z OPPN so določene lege posameznih stavb.

Povezanost ekosistemov se z aktivacijo obstoječih stavbnih zemljišč ne bo zmanjšala. Vizualna podoba krajine se ne bo spremenila oziroma se bo ohranila.

#### *6.2.5 Urejanje prostora na območjih z omejitvami (23. člen ZUreP-3)*

Lokacija se, glede na razpoložljive javno dostopne podatke, nahaja na erozijskem, plazljivem in poplavnem območju. Predvidena gradnja se uskladi z zahtevami in usmeritvami pristojnih nosilcev urejanja prostora.

#### *6.2.6 Razvoj poselitve (25. člen ZUreP-3)*

Načrtovana prostorska ureditev se načrtuje znotraj poselitvenega območja. Z OPPN se načrtuje notranji razvoj poselitve.

#### *6.2.7 Notranji razvoj naselja (27. člen ZUreP-3)*

Z OPPN se načrtuje notranji razvoj obstoječih stavbnih zemljišč. Načrtuje se boljša izkoriščenost in kvalitetnejša raba praznih in neizkoriščenih zemljišč znotraj območja naselja. OPPN ne bo imel vpliva na razmerje zelenih in grajenih površin, saj zelenih površin v naselju ni opredeljenih. Poseg v kulturno

krajino bo z zagotovitvijo nadomestnih habitatov in z ustrezno ureditvijo okolice objektov (zahteva po ohranjanju in nadomeščanju sadnih dreves) majhen. Območje OPPN je komunalno že opremljeno.

#### *6.2.8 Določanje prostorskih izvedbenih pogojev (38. člen ZUreP-3)*

Prostorski izvedbeni pogoji so določeni glede na namembnost posegov v prostor in velikost gradbene parcele z ozirom na varovanje obstoječih arhitekturnih in morfoloških značilnosti naselja ter varovanje javnega interesa. Upoštewane so tudi zahteva določene s strani pristojnega državnega nosilca za varstvo narave.

V OPPN je za površine za razvoj stavbe za nastanitve objekte določena velikost odstopanj od lege površin za 2 m, samo v primeru, če se v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi ustrežnejše tehnološke, komunalne, okoljevarstvene, geološko - geomehanske, hidrološke, prostorske ali ekonomske rešitve. Določena so tudi odstopanja glede zunanje hortikularne ureditve ter internih komunalnih vodov kot so prikazana v grafičnem delu OPPN. Nove rešitve v okviru odstopanj ne spreminjajo načrtovani videz območja, saj se z njimi ne poslabšajo bivalne in delovne razmere v območju OPPN oziroma v sosednjih območjih in če te niso v nasprotju z javno koristjo.

#### *6.2.9 Merila za načrtovanje gradbenih parcel (39. člen ZUreP-3)*

Posamezni posegi in ureditve se izvajajo znotraj obstoječih parcel. Nova parcelacija ni predvidena, saj območje deluje skupaj kot funkcionalni kompleks. Pri tem je upoštevana organizacija parcele predvsem glede dostopnosti parcele in obstoječih komunalnih vodov ter glede na namembnost objektov – glavni objekt, ki oskrbuje vse ostale objekte je umeščen ob cesti, kjer je urejeno tudi skupno parkirišče in priključki na GJI, nastanitveni objekti so umeščeni v notranjosti parcele. Pri umestitvi objektov oziroma določitvi površin za razvoj stavbe se je upoštevala možnost postavitve pomožnih objektov, možnost zagotavljanja zahtev s področja varnosti pred požarom, možnost zagotavljanja primerne oblike ter velikosti odprtih bivalnih in zelenih površin ter svetlobno-tehnične in druge zahteve. Pri umestitvi in oblikovanju objektov so se tudi upoštevale krajevne značilnosti naselja, tipologija zazidave in stopnja izkoriščenosti.

### **6.3 Upoštevanje splošnih smernic**

---

Pri pripravi OPPN se do objave posodobljenih smernic na podlagi ZUreP-3 smiselno uporabljajo Splošne smernice s področja razvoja poselitve (št. 35001-14/2013/1) (v nadaljnjem besedilu: splošne smernice). Pri tem so predvsem bile upoštewane smernice s točke 2.2.1 Splošne usmeritve glede razvoja naselij in smernice s točke 2.3 Ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora.

Vsebina splošnih smernic povzema veljavno prostorsko zakonodajo in usmeritve, ki izhajajo iz Prostorskega reda Slovenije in je bila podrobneje obravnavana že v prejšnjih dveh poglavjih.

### *6.3.1 Upoštevanje smernic glede točke 2.2.1 Splošne usmeritve glede razvoja naselij*

V okviru OPPN se načrtuje gradnja turističnega naselja. Razvoj turizma na podeželju je ena od razvojnih možnosti občine in naselja Suhi Vrh. Z oblikovanje sekundarnih turističnih območij na podeželju se ustvarijo nove nastanitvene kapacitete, ki so funkcionalno povezane z zdraviliškim turizmom v občinskem središču Moravske Toplice.

Novo turistično naselje je predvideno na obstoječih zanemarjenih stavbnih zemljiščih v okviru poselitvenega območja podeželskega naselja. Z OPPN se torej ne širi naselje, vendar se načrtuje notranji razvoj naselja. Načrtuje se boljša izkoriščenost in kvalitetnejša raba delno praznih, neizkoriščenih in zanemarjenih zemljišč znotraj območja poselitve.

### *6.3.2 Upoštevanje smernic glede točke 2.3 Ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora*

Nova dejavnost OPPN prinaša v naselje s primarno redko stanovanjsko gradnjo novo dejavnost in nov vzorec pozidave. Obstoječa tipologija znotraj naselja je točkovna, objekti pa so v glavnem razporejeni ob glavni prometnici. Naselje nima izrazito izoblikovanje ulične linije. Glede na analiza prostora, značilnih pogledov in značilnih obrisov naselja, OPPN določa pogoje za umestitev in oblikovanje objektov, ki zmanjšujejo vizualni vpliv novega turističnega naselja in ga ustrezno vključuje v obstoječo grajeno strukturo in krajino. Z ustreznim oblikovanjem turističnega naselja se varuje podoba naselja in dominantni pogledi. Ohranja se značilna podoba naselja, hkrati pa se zgosti pozidava in se zapolnijo neizkoriščene stavbne parcele znotraj naselja.

## **7 POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

Priprava OPPN temelji na pobudi investitorja priprave OPPN. Investitor je 4. 3. 2022 na občino podal pobudo za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta. Formalni postopek priprave OPPN se je začel s sprejetjem Sklepa o pripravi OPPN. Že pred sprejetjem sklepa o pripravi OPPN, pa se je Občina odločila javnost vključiti v postopek in sicer z javno objavo namere o pripravi. Občina je v tej fazi zaprosila zavod, pristojen za varstvo narave, za mnenje o verjetnosti pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. Zavod za varstvo narave je v mnenju št. 3563-0229/2022-2, z dne 11. 10. 2022 ugotovilo, da presoje sprejemljivosti izvedbe plana na varovana območja ni treba izvesti.

Občina je nato posredovala sklep o pripravi OPPN in mnenje o obveznosti presoje, skupaj z vlogo za dodelitev identifikacijske številke prostorskemu aktu na Ministrstvo za okolje in prostor. Ministrstvo je sklep o pripravi s pripadajočim gradivom evidentira, mu dodelila identifikacijsko številko in ga javno objavila. Prostorskemu aktu je bila 16. 12. 2022 dodeljena identifikacijska številka prostorskega akta 3329 v zbirki prostorskih aktov. Sklep je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 159/2022 dne 21. 12. 2022. Ker elektronskega poslovanja ministrstvo še nima vzpostavljenega se je gradivo objavilo na spletni strani občine.

Občina s sodelovanjem javnosti pripravi osnutek OPPN. Občina Moravske Toplice je javnost, z javno



objavo, povabila k sodelovanju na način, da je omogočila predložitev predlogov in usmeritev za pripravo osnutka OPPN. V času od 9. 1. 2023 do vključno 23. 1. 2023, je bila na spletni strani Občine objavljena strokovna podlaga Pobuda z izhodišči za pripravo OPPN, sklep o pripravi OPPN in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja na podlagi katere je bila javnost pozvana k predložitvi predlogov, pripomb in usmeritev za pripravo osnutka OPPN.

Občina nato objavi osnutek OPPN v prostorskem informacijskem sistemu (v nadaljevanju PIS), do vzpostavitve le-tega pa na svoji spletni strani. Nosilci urejanja prostora v 30 dneh po objavi osnutka OPPN podajo mnenje. Občina Moravske Toplice je osnutek OPPN objavila na spletni strani občine in dne 6. 9. 2023 pozvala nosilce urejanje prostora, da v 30 dneh podajo mnenje na osnutek OPPN.

Na podlagi mnenj se dopolnita osnutek OPPN. Občina objavi dopolnjen osnutek OPPN na spletni strani občine (do vzpostavitve PIS). Sledi formalna javna objava in obravnava dopolnjenega osnutka. Izdelovalec OPPN prouči morebitne pripombe javnosti in pripravi predlog stališča glede načina njihovega upoštevanja. Občina s sklepom potrdi predlog stališča glede upoštevanja pripomb iz prejšnjega odstavka. Izdelovalec pa pripravi predlog OPPN. Občina ta gradiva objavi na svoji spletni strani (do vzpostavitve PIS).

Dopolnjen osnutek OPPN je bil javno razgrnjen od 7. 12. 2023 do vključno 7. 1. 2024 v sprejemni pisarni Občine Moravske Toplice in na spletni strani Občine Moravske Toplice. V času javne razgrnitve je 20. 12. 2023 potekala tudi javna obravnava gradiva v prostorih sejne sobe Občine Moravske Toplice. V okviru javne razgrnitve Občina ni prejela pripomb oziroma predlogov javnosti.

Če je predlog OPPN glede na osnutek OPPN tako spremenjen, da to vpliva na področje katerega od nosilcev urejanja prostora, ga občina pozove k dopolnitvi mnenja. Nosilec urejanja prostora v 30 dneh po objavi gradiva predloži mnenje o predlogu OPPN. Če tega ne stori v 30 dneh, se šteje da nima pripomb na predlog OPPN. Občina Moravske Toplice je predlog OPPN objavila na spletni strani občine in dne 9. 1. 2024 pozvala nosilce urejanje prostora, da v 30 dneh podajo mnenje na predlog OPPN.

Po eventualni pridobitvi pozitivnih mnenj, občina sprejme OPPN z odlokom in ga objavi v prostorskem informacijskem sistemu oziroma ga posreduje Ministrstvu.

## **8 UPOŠTEVANJA MNENJ NOSILCEV UREJANJA PROSTORA**

Za potrebe priprave OPPN je Občina Moravske Toplice pristojne nosilce urejanja prostora zaprosila za mnenje na osnutek OPPN, na podlagi katerega je bil pripravljen predlog OPPN.

Občina Moravske Toplice je za mnenje na osnutek OPPN zaprosila naslednje nosilce urejanja prostora:

*Državni nosilci urejanja prostora:*

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana;
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za vode, Sektor območja Mure, Slovenska ulica 2, 9000 Murska Sobota,
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana,
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energetiko, Direktorat za okolje, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana (področje okolje),
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energetiko, Direktorat za energetiko, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana (področje energetike),
- Ministrstvo za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana,
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Murska Sobota, Lipovci 256b, 9231 Beltinci,
- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana,
- Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana;

*Lokalni nosilci urejanja prostora:*

- Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d. d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor,
- Telekom Slovenije, d. d., TKO vzhodna Slovenija, Titova cesta 38, 2000 Maribor,
- Vodovod sistema B d. o. o., Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota,
- Čista narava d. o. o., Javno komunalno podjetje, Tešanovci 20, 9226 Moravske Toplice,
- Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice.

<b>Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev</b>	
<b>Številka dokumenta</b>	<b>Datum</b>
35034-154/2023-2560-3	10. 10. 2023
<b>Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta</b>	
V mnenju je bilo ugotovljeno, da glede skladnosti z nadrejenim prostorskim aktom v OPPN ni obrazloženo območje OPPN SV 1. Podana je tudi bila usmeritev, da se naj glede na upoštevanje Pravilnika o OPPN gradivo dopolni in do naslednje faze pripravi vso predpisano vsebino - za območje se naj tudi na grafičnem delu prikaže načrtovane rešitve komunalne infrastrukture in načrtovanega javnega dobra ter njihove zmogljivosti, obrazložiti je treba dostop do vzhodnega parkirišča, ki ni dostopno z ceste, v grafičnem delu se naj prikažeta ureditveni. Dopustna odstopanja morajo v skladu s Pravilnikom o OPPN biti velikostno opredeljena. Vsa odstopanja, ki niso del načrtovanih ureditev OPPN se morajo sprejeti s spremembo OPPN.	
<b>Obrazložitev upoštevanja usmeritev</b>	
<i>Usmeritve so bile ustrezno upoštevane. V obrazložitvi in utemeljitev OPPN je bila dopolnjena obrazložitev območja OPPN SV 1 v poglavju »3 Območje občinskega podrobnega prostorskega</i>	

načrta».

Gradivo je bilo glede na mnenja nosilcev urejanja prostora dopolnjeno. V grafičnem delu so prikazane načrtovane rešitve komunalne infrastrukture, ki so razdeljene na javne in interne komunalne vode. Znotraj OPPN se načrtuje le priključevanje na obstoječo infrastrukturo. Na območju OPPN niso predvidene površine javnega dobra. Rešitve so podrobneje opredeljene v odloku OPPN, grafičnem delu OPPN in v obrazložitvi in utemeljitvi OPPN. Dostop do parkirišča je podrobneje utemeljen v poglavju »9.4.2 Mirujoč promet« gradiva Utemeljitev in obrazložitev OPPN. V grafičnem delu je bil dopolnjen prikaz ureditvenih enot.

Začrtani robni pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo določene z OPPN morajo omogočati fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in preiščeno umeščanje v prostor. Ker dopustna odstopanja pri umestitvi nastanitvenih objektov v ureditveni enoti UE-2 ni mogoče velikostno določiti, saj je umestitev objektov odvisna od želj investitorjev, arhitekturne zasnove objektov, zunanje ureditve in višinske konfiguracije terena, so bile v grafičnem delu OPPN spremenjene površine za razvoj stavbe za nastanitvene objekte. Ker mikrolokacija posameznih objektov ob upoštevanju pogojev bistveno ne vpliva na podoba prostorske ureditve je bila določena površina za razvoj stavbe znotraj katere je ob upoštevanju pogojev možno umeščati nastanitvene objekte. V OPPN so podana odstopanja glede zunanje ureditve in tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture. Zunanja ureditev in tehnične rešitve prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture se prilagodijo posamezni arhitekturni rešitvi in ne vplivajo na samo prostorsko ureditev. Znotraj ureditvenih območjih sta določeni površini za razvoj stavb – površina za postavitev glavne gostinske stavbe in površina za umestitev nastanitvenih objektov. Obrazložitev umestitve objektov je podano v 12. in 13. členu odloka OPPN ter v obrazložitvi in utemeljitvi OPPN.

V fazi priprave dopolnjenega osnutka je bil pripravljen elaborat ekonomike.

#### Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode

**Številka dokumenta**

35024-234/2023-2

**Datum**

9. 11. 2023

**Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta**

Ugotovljeno je bilo, da je OPPN v celoti upošteva Splošne smernice s področja upravljanja z vodami. Izdano je bilo **pozitivno mnenje**.

#### Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo

**Številka dokumenta**

35629-133/2023-2560-4

**Datum**

6. 10. 2023

**Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta**

Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo se v mnenju strinja s Gradivom za izdajo mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje v občini Moravske Toplice (identifikacijska številka 3329), št. 3563-0459/2023-2 z dne 5. 10. 2023, ki ga je pripravil Zavod Republike Slovenije za varstvo narave. V gradivu so bile podane usmeritve, da se navede čas in podroben opis izvedbe omilitvenih ukrepov.

**Obrazložitev upoštevanja usmeritev**

Usmeritve so bile ustrezno upoštewane v besedilnem delu OPPN, in sicer v 25. členu.

#### Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo

**Številka dokumenta**

350-155/2023/5

**Datum**

12. 10. 2023

**Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta**

V mnenju so bile podane usmeritve iz področja energetike ter iz področja okolja, varstva tal. Glede energetike so bile podane usmeritve iz prostorskega reda in druga priporočila. Glede varstva tal so bila bile podane splošne usmeritve.

**Obrazložitev upoštevanja usmeritev**

*Usmeritve glede energetike so bile ustrezno upoštevane v 32. členu odloka o OPPN. Skladnost OPPN s pravili PRS so bila že opredeljena v poglavju 6. 1. Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije. Znotraj OPPN niso predvidena območja proizvodnih dejavnosti. Usmeritve glede varstva tal pa so bile ustrezno upoštevane v 27. ter 31. členu odloka o OPPN. Znotraj območja OPPN se ne načrtujejo območja proizvodnih dejavnosti. V sklopu OPPN tudi ni predvidena gradnja objektov zunaj poselitvenih območij.*

**Ministrstvo za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje**

<i>Številka dokumenta</i>	<i>Datum</i>
350-160/2023-3 - DGZR	25. 9. 2023

**Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta**

Ministrstvo za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje ugotavlja, da je v gradivu opredeljena vsebina s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom in izdaja **pozitivno mnenje**. Glede usmeritev na erozijskem, plazljivem in poplavnem območju se naj upoštevajo usmeritve in mnenja pristojnega nosilca urejanja prostora.

**Ministrstvo za infrastrukturo**

<i>Številka dokumenta</i>	<i>Datum</i>
350-351/2023/7-02411765	27. 11. 2023

**Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta**

Ministrstvo za infrastrukturo ugotavlja, da območje OPPN oziroma načrtovan prostorski poseg nima vpliv na avtocesto, se ne nahaja v vplivnem območju letališč Republike Slovenije, je izven območij obtoječe javne železniške infrastrukture in na območju nima DRSI načrtovanih investicij v razvoj JŽI ter da na območju ni vodnih površin, ki bi bile primerne za plovno, zato izdaja **pozitivno mnenje**.

**Ministrstvo za kulturo**

<i>Številka dokumenta</i>	<i>Datum</i>
35012-92/2023-3340-6	17. 10. 2023

**Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta**

Ugotovljeno je bilo, da so v osnutku OPPN ustrezno vključene usmeritve za varstvo arheoloških ostalin. Izdano je bilo **pozitivno mnenje**.

**Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje**

<i>Številka dokumenta</i>	<i>Datum</i>
354-106/2023-4	14. 9. 2023

**Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta**

Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje se soglašja s Strokovnim mnenjem na osnutek OPPN za del EUP Sv 1 – turistično naselje v Občini Moravske Toplice, št. 2940-09/1649-23 / NP – 4549351 z dne 13. 9. 2023, ki ga je pripravil Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano. V strokovnem mnenju so bile podane usmeritve in zahtevana pojasnila glede odvoda fekalnih vod, odvoda padavinskih vod, javne razsvetljave, varstva zraka in varstva pred hrupom.

**Obrazložitev upoštevanja usmeritev**

*Usmeritve so bile upoštevane v 19., 20., 29 in 30. členu odloka OPPN ter podane podrobnejše*

*obrazložitev v predmetnem gradivu.*

*Odvod odpadnih komunalnih voda je opredeljen v 19. členu odloka OPPN. Voda iz bazena je opredeljena kot komunalna voda, s katero je treba ravnati v skladu z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode. Odvajanja odpadnih voda iz bazena je odvisna od izvedbe oziroma vrste bazena, kar je obrazloženo v predmetni obrazložitvi v poglavju »9.4.4 Odvod komunalnih odpadnih voda«. 24. člen »Javna razsvetljava« je bil črtan, saj na območju ni predvidena javna razsvetljava.*

*Podana je bila tudi pripomba, če je smiselno načrtovati turistično naselje znotraj PNRP SK – stanovanjske kmetijske površine. OPPN načrtuje gradnjo manjšega turističnega naselja, ki izključuje gradnjo večjih turističnih objektov kot so hoteli in moteli. Predvidena je gradnja posameznih manjših objektov, ki omogočajo nastanitev le za manjše število ljudi. Načrtovan poseg je tudi skladen s dopustnimi posegi določenimi z OPN za EUP SV 1 in PNRP SK. V sklopu priprave OPN so bili predvideni vplivi izvedbe OPN na okolje, ohranjanje narave, varstvo človekovega zdravja in kulturne dediščine presojeni z okolijskim poročilom.*

#### **Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije**

**Številka dokumenta**

3901-51/2023-2

**Datum**

25. 10. 2023

#### **Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta**

V mnenju so bile podane zahteve glede pogojev priključitve objektov na elektroenergetsko omrežje. Podana je bila priključna točka. Karto komunalnih vodov in naprav je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav.

#### **Obrazložitev upoštevanja usmeritev**

*Za določitev poteka trase predvidenega NN kablovoda je sila pridobljena karta obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav. V sodelovanju z OE Murska Sobota je bila določena trasa predvidenega NN kablovoda. Usmeritve so bile ustrezno upoštene v besedilnem delu OPPN, in sicer v 21. členu in v grafičnih kartah.*

#### **Telekom Slovenije d d., TKO vzhodna Slovenija**

**Številka dokumenta**

124233 – MB/4587-IV

**Datum**

13. 9. 2023

#### **Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta**

V mnenju so bile podane zahteve glede pogojev priključitve objektov na telekomunikacijsko omrežje. Podana je bila priključna točka.

#### **Obrazložitev upoštevanja usmeritev**

*Zahteve so bile ustrezno upoštene v besedilnem delu OPPN, in sicer v 22. členu in v grafičnih kartah.*

#### **Vodovod sistema B, d. o. o.**

**Številka dokumenta**

VB-2023-340/1

**Datum**

27. 9. 2023

#### **Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta**

V mnenju so bile podane zahteve glede pogojev priključitve objektov na javni vodovodni sistem, prevezavo sosednjega objekta in prestavitev hidranta. Podane so bile tehnične usmeritve, ki jih bo potrebno upoštevati pri pripravi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

#### **Obrazložitev upoštevanja usmeritev**

*Podane so bile tehnične usmeritve, ki so bile upoštene v grafičnih kartah. Dopolnjen je bil 18. člen. Dimenzija vodovodnega priključka se določi pri pripravi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, saj se le ta v prihodnosti lahko spremeni in njihovo zapisovanje v prostorski*

*akt ni ustrezno.*

<b>Čista narava d. o. o.</b>	
<b>Številka dokumenta</b>	<b>Datum</b>
351-04/2022-009	21. 9. 2023
<b>Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta</b>	
Ugotovljeno je bilo, da je OPPN v skladu z veljavnimi občinskimi odloki in izdano je bilo <b>pozitivno mnenje</b> .	

Občina Moravske Toplice je za mnenje na predlog OPPN zaprosila naslednje nosilce urejanja prostora:

*Državni nosilci urejanja prostora:*

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana;
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana,
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energetiko, Direktorat za okolje, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana (področje okolje),
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energetiko, Direktorat za energetiko, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana (področje energetike),
- Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana;

*Lokalni nosilci urejanja prostora:*

- Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d. d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor,
- Telekom Slovenije, d. d., TKO vzhodna Slovenija, Titova cesta 38, 2000 Maribor,
- Vodovod sistema B d. o. o., Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota,
- Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice.

<b>Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev</b>	
<b>Številka dokumenta</b>	<b>Datum</b>
35034-154/2023-2560-5	26. 1. 2024
<b>Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta</b>	
Ugotovljeno je bilo, da se predlog OPPN od osnutka bistveno razlikuje, zato je ministrstvo ponovno pregledalo gradivo v celoti. Glede upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3 ima pripombe upoštevanje temeljnih pravil glede določanja prostorskih izvedbenih pogojev in meril za načrtovanje gradbenih parcel. Glede upoštevanja pravil Prostorskega reda Slovenije je ministrstvo navedlo, da se pojasnila upoštevanja pravil nanašajo na osnutek OPPN in da niso posodobljene, glede na spremembe, ki so prikazane v predlogu OPPN. V predlogu OPPN niso določene gradbene parcele in s tem tudi pravil v povezavi s parcelacijo ni mogoče preveriti. Ministrstvo glede upoštevanja pravilnika o OPPN podalo usmeritve glede načrtovanja ureditve v prostoru, odstopanj, parcelacije, komunale in glede varstva.	
<b>Obrazložitev upoštevanja usmeritev</b>	



*Usmeritve glede temeljnih pravil ZUreP-3 in pravil PRS: Dopolnjen je bil grafični prikaz Zazidalne situacije z načrtom parcelacije. Za vsako posamezno stavbo so določene površine za razvoj stavbe. Dopolnjen je bil 14. člen odloka OPPN glede parcelacije. Znotraj območja ni predvidena nova parcelacija območja. Posamezni posegi in ureditve se izvajajo znotraj obstoječih parcel, saj celotno območje deluje skupaj kot funkcionalni kompleks. V obrazložitvi in utemeljitvi OPPN je bilo glede ZUreP-3 dopolnjeno tudi poglavje 6.2.8. Določanje prostorskih izvedbenih pogojev ter dodani poglavje 6.2.9. Merila za načrtovanje gradbenih parcel, ter podpoglavja poglavja 6.1 Upoštevanje pravil PRS in dodano podpoglavje 6.1.4 Pravila za določanje meril in pogojev za načrtovanje in graditev objektov.*

*Usmeritve glede upoštevanja določb pravilnika o OPPN: Glede na odstopanja so v dopolnjenem predlogu OPPN za nastanitvene objekte določene posamezne površine za razvoj stavbe. Površine za razvoj stavbe je možno zamikati za 2 m, kar je določeno v 39. členu OPPN. V 39. členu OPPN so določena tudi odstopanja glede zunanje hortikularne ureditve ter internih komunalnih vodov kot so prikazana v grafičnem delu OPPN. Nove rešitve v okviru odstopanj ne spreminjajo načrtovani videz območja, saj se z njimi ne poslabšajo bivalne in delovne razmere v območju OPPN oziroma v sosednjih območjih in če te niso v nasprotju z javno koristjo. Dopolnjen je 14. člen glede parcelacije. Znotraj območja ni predvidena nova parcelacija območja. Posamezni posegi in ureditve se izvajajo znotraj obstoječih parcel. Glede komunale je bil dopolnjen 16. člen glede prometne infrastrukture in 17. člen glede mirujočega prometa. V grafičnem delu je bil dopolnjen Prikaz predvidene gospodarske javne infrastrukture. Dopolni se 35. člen glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Znotraj območja OPPN se načrtujejo objekti za preprečitev zdrsra glede na zahteve geotehničnega poročila.*

<b>Številka dokumenta</b>	<b>Datum</b>
35034-154/2023-2560-7	23. 2. 2024
<b>Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta</b>	
Ministrstvo meni, da je predlog OPPN pripravljen tako, da so upoštevani predpisi in predhodno podana mnenja ministrstva, zato daje na obravnavani predlog OPPN pozitivno mnenje.	

<b>Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo</b>	
<b>Številka dokumenta</b>	<b>Datum</b>
35629-11/2024-2560-4	2. 2. 2024
<b>Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta</b>	
Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo se v mnenju strinja s Gradivom za izdajo mnenja k predlogu Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje, identifikacijska številka 3329, št. 3563-0009/2024-2 z dne 30. 1. 2024, ki ga je pripravil Zavod Republike Slovenije za varstvo narave in izdaja končno mnenje. Gradivo navaja, da predlog prostorskega akta v celoti upošteva vsebino naravovarstvenih smernic in mnenj.	

<b>Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo</b>	
<b>Številka dokumenta</b>	<b>Datum</b>
350-155/2023/10	25. 1. 2024
<b>Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta</b>	
Ugotovljeno je bilo, da NUP nima dodatnih pripomb oziroma stališč, zato s področja energetike in okolja izdaja <b>pozitivno drugo mnenje</b> .	

<b>Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje</b>	
<b>Številka dokumenta</b>	<b>Datum</b>
354-106/2023-8	16. 1. 2024

<i>Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta</i>
Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje se soglašča s Strokovnim mnenjem na predlog OPPN za del EUP SV 1 – turistično naselje v Občini Moravske Toplice, št. 2940-09/1649-23 / NP – 4549351-1 z dne 16. 1. 2024, ki ga je pripravil Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano. Ugotovljeno je bilo, da so v predlogu OPPN upoštevane pripombe na osnutek in je tako predlog OPPN s stališče njihove pristojnosti, varovanja zdravja ljudi pred vplivi iz okolja, sprejemljiv.

<b>Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije</b>	
<i>Številka dokumenta</i>	<i>Datum</i>
3901-51/2023-2	4. 3. 2024
<i>Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta</i>	
Izdano je bilo pozitivno mnenje.	

<b>Telekom Slovenije d d., TKO vzhodna Slovenija</b>	
<i>Številka dokumenta</i>	<i>Datum</i>
127901 – MB/57-IV	29. 1. 2024
<i>Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta</i>	
Ugotovljeno je bilo da so smernice upoštevanje, zato je bilo izdano pozitivno mnenje.	

<b>Vodovod sistema B, d. o. o.</b>	
<i>Številka dokumenta</i>	<i>Datum</i>
VB-2023-340/3	31. 1. 2024
<i>Usmeritve, ki izhajajo iz dokumenta</i>	
Izdano je bilo končno mnenje.	

## 9 OPIS PREDVIDENE PROSTORSKE UREDITVE NA OBMOČJU OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

### 9.1 Prostorska ureditev, ki se načrtuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom

Z OPPN se načrtuje:

- gradnja nestanovanjskih stavb s pomožnimi in pripadajočimi objekti,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov s spremljajočimi objekti in napravami (prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura),
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine...),
- drugi gradbeni posegi.

### 9.2 Umestitev načrtovane ureditve v prostor

Območje OPPN zajema stavbna zemljišča, ki ležijo v naselju Suhi Vrh. Na zahodni strani meji in je dostopno z lokalne ceste LC 265081 (Tešanovci–Gornji Moravci). Na vzhodnem robu območja poteka nekategorizirana poljska pot. Ob cesti na severnem in južnem robu meji na stavba zemljišča, z oznako

namenske rabe SK, na vzhodnem delu pa na kmetijska zemljišča z oznako namenske rabe K2.

Gradnja novih infrastrukturnih vodov, razen priključkov, na območju ni predvidena, tako da tovrstne povezave ali vpliva na sosednje enote urejanja ne bo. Ureditev območja ima lahko vpliv na krajinsko podobo naselja, ki pa je ob ustreznem oblikovanju objektov in zasaditvi območja lahko tudi pozitivna. Predvidena gradnja v območju urejanja, ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev, ne bo imela negativnih vplivov na obstoječo rabo prostora v okolici in ne bo predstavljala bistvene obremenitve na prometno infrastrukturo. Velikost posega v prostor in njegova umeščenost ni moteča za sosednje enote urejanja prostora. Vsi ostali vplivi (varstvo pred požarom, zdravstveni vidik, varnost pri uporabi) in povezave s sosednjimi enotami urejanja bodo v skladu s predpisanimi normativi.

Območje OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju (EPO) v območju Goričko (identifikacijska številka 41300), v območju Nature 2000 v območju Goričko (posebno ohranitveno območje (POO) - številka območja SI3000221 in posebno območje varstva (POV) - številka območja SI5000009), v območju zavarovane narave znotraj območja Krajinski park Goričko (številka območja 3913) ter v erozijsko ogroženem območju znotraj območja običajnih zaščitnih ukrepov in v plazljivih območjih. Na območju OPPN se nahajajo tudi območja ekstenzivnih sadovnjakov.

Načrtovane objekte in površine se oblikuje ter umešča v prostor na podlagi začrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo OPPN, ki omogočajo fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in premišljeno umeščanje v prostor. Rešitve načrtovanih objektov in površin so lahko tudi drugačne, v kolikor so v skladu z določbami glede pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo tega odloka.

Na območju OPPN je dovoljena turistična oziroma gostinska dejavnost. Dopustna je tudi trgovska dejavnost. Glede na vrsto objektov je območje OPPN je razdeljeno na dve ureditveni enoti:

- UE-1: Območje glavne gostinske stavbe in skupnih odprtih in zelenih površin, ki predstavlja osrednji skupni del območja, namenjen gradnji gostinske stavbe, ureditvi skupnega parkirišča ter skupnih zelenih in odprtih površin. Dopustna je tudi trgovska dejavnost. Zelene rekreacijske površine so namenjene gradnji bazena za kopanje ali drugih odprtih zelenih površin (npr. otroško igrišče) s pripadajočimi objekti.
- UE-2: Območje nastanitvenih objektov, ki je namenjeno gradnji drugih gostinskih objektov za kratkotrajno nastanitev – 9 objektov.

Na območju OPPN so dovoljene sanacija in priprava zemljišča, gradnja novih objektov (novozgrajen objekt, prizidava), rekonstrukcije objektov (rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija), odstranitve objektov ali njihovih delov, spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov v okviru opredeljenih dejavnosti v OPPN, legalizacija objekta ter vzdrževalna dela na objektih in vzdrževalna dela v javno korist.

V skladu s predpisom o razvrščanju objektov je na območju OPPN dovoljena gradnja objektov s pripadajočimi in pomožnimi objekti glede na namen:

- 12 Nestanovanjske stavbe:

- 121 gostinske stavbe:
  - 1211 hotelske in podobne gostinske stavbe:
    - 12111 hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (razen hoteli in moteli)
    - 12112 gostilne, restavracije in točilnice;
  - 1212 druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev:
    - 12121 druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev;
- 123 trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti:
  - 1230 trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti:
    - 12301 trgovske stavbe – in sicer samo samostojne prodajalne in butiki, prodajne galerije;
    - 12304 stavbe za storitvene dejavnosti – le stavbe za pripravo hrane (catering)
- 124 stavbe za promet in izvajanje komunikacij:
  - 12420 garažne stavbe;
- 127 druge nestanovanjske stavbe:
  - 1271 nestanovanjske kmetijske stavbe, le za namene turistične dejavnosti
  - 1274 druge stavbe, ki niso uvrščene drugje :
    - 12744 sanitarije,
    - 12745 stavbe za funkcionalno dopolnitev,
    - 12746 druge stavbe, ki niso uvrščene drugje;
- 21 Objekti prometne infrastrukture:
  - 211 ceste:
    - 2112 lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (razen bazne postaje in telekomunikacijski stolpi);
- 24 Drugi gradbeni inženirski objekti:
  - 2411 športna igrišča:
    - 24110 športna igrišča;
  - 2412 drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas:
    - 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas;
  - 2420 drugi gradbeni inženirski objekti:
    - 24205 objekti za preprečitev zdrs in ograditve,
    - 24208 drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

Na območju OPPN so dopustni vsi pomožni in pripadajoči objekti, ki so skladni z osnovno dejavnostjo območja in funkcionalno dopolnjujejo glavni objekt.

Glede oblikovanja se zagotovi sodobno arhitekturno in krajinsko-arhitekturno oblikovanje stavb in drugih objektov ter ureditev na celotnem območju turističnega naselja, tako da se ustvari oblikovno in funkcionalno skladna celota.

Tlorisna oblika objektov je pravokotni ali na osnovi pravokotnega tlorisa sestavljeni. Glavni objekt ob cesti mora biti oblikovan v skladu z arhitekturno tipologijo območja. Na novogradnjah so dopustne odprte in zaprte lože (balkoni so prepovedani). Najmanjši odmik stavb od sosednje parcelne meje je 2,0 m. Manjši odmik je dopusten ob soglasju lastnika ali upravljavca sosednje parcele ter ob

upoštevanju predpisov o varstvu pred požarom. Dovoljene so svetle, pastelne barve fasad. Uporaba signalnih, kričečih in fluorescentnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče, izstopajo in so neavtohtone (npr. citronsko rumena, živo rdeča, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra) ni dopustna. Barva fasade naj bo skladna z barvo stavbnega pohištva. Dovolji se delna obdelava fasad z lesom, opeko ali s kamnom. Pripadajoči objekti morajo biti glede barv in uporabe materialov, oblikovani skladno z glavnim objektom.

Pomožne in pripadajoče objekte se lahko v prostor umesti poljubno tudi izven površin za razvoj stavbe. Minimalni odmik je 2,0 m (najbolj izpostavljeni del objekta) od parcelne meje sosednjega zemljišča. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča lahko tudi manj, razen na mejo. Minimalni odmik od javne občinske ceste ali poti je 4,0 m (rob ceste), lahko je manjši, če je gradbena linija obstoječih objektov ob cesti bližje od navedenih odmikov in če s tem soglašča upravljavec ceste. Glede na predpis o razvrščanju objektov morajo izpolnjevati merila za nezahteven ali enostaven objekt. Ograja mora biti postavljena znotraj parcele ali na parcelno mejo, če se tako sporazumeta oba soseda. Ograje ob cestnih uvozih, priključkih in ob drugih prometnih površinah se postavi tako, da omogočajo preglednost in ne ovirajo prometa po javni cesti. Bele plastične ograje in okrasne betonske so prepovedane. Minimalni odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov morajo biti usklajeni z režimi nosilcev urejanja prostora. Višina ograje ob javnih cestah in dovozih ne sme presegati višine 1,20 m, višja je lahko v notranjosti parcele (do 1,60 m).

Okolico objektov se uredi glede na funkcijo objekta. Možno je delno nasutje terena na parceli ob pogoju, da je na taki parceli urejen odvod padavinske vode, s čimer se prepreči zamakanje sosednjih zemljišč. Gradbeno inženirske objekte (cevovode, komunikacijska omrežja in elektroenergetske vode) se izvede podzemno. Obstoječa sadna drevesa izven površin za razvoj stavbe se ohranjajo, oziroma nadomestijo z avtohtonimi starimi sortami sadnega drevja. Ostale zasaditve (žive meje, okrasne zasaditve in podobno) se izvajajo z uporabo avtohtonih rastlinskih vrst, značilnih za to območje (na primer navadni gaber – *Carpinus Betulus*). V okviru območja OPPN se glede na dejavnost na skupnem parkirišču zagotovi zadostno število parkirnih mest.

Glede na vrsto objektov in pomembnost vizualnega vpliva je območje OPPN razdeljeno na dve ureditveni enoti.

#### *9.2.1 Posebni pogoji glede vrste objektov, lege, velikosti in oblikovanja objektov za ureditveno enoto UE-1)*

Stavbe se umesti znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami, katerih stavba ne sme presegati, lahko pa se jih dotika s fasadami ali pa je od njih odmaknjena v notranjost zemljišča. Objekte se mora umeščati v prostor tako, da je njihov vizualni vpliv čim manjši ter da se v čim večji meri ohranja značilnost krajine. Osrednji objekt ob cesti se mora locirati vzdolž ceste, z daljšo stranico vzporedno s cesto oziroma v skladu v vzorcu pozidave.

Tlorisni gabarit je omejen s faktorjem zazidanosti parcele (FZ), ki je največ 0,4. Višinski gabarit stavb je največ  $K + P + 1$  ali  $K + P + M$ . V primeru gradnje objekta višine  $P + 1$  je lahko prostor pod streho lahko izkoriščen s strešnimi okni, kolenčni zid je lahko največ 50 cm. Strehe glavnega objekta morajo biti

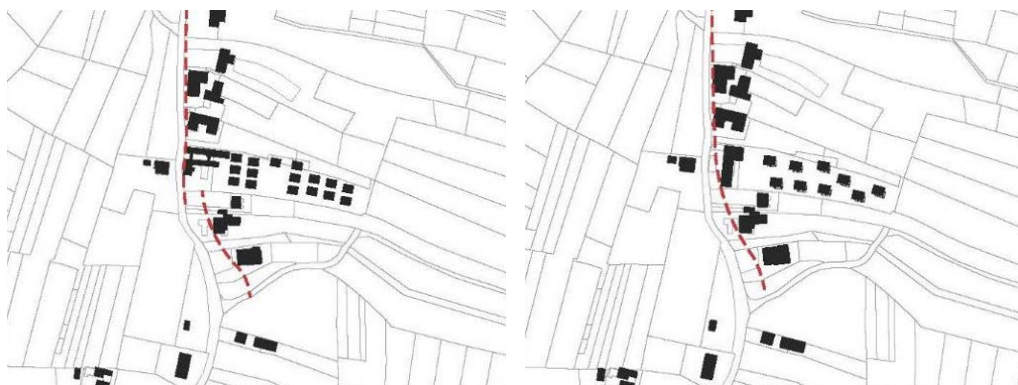
simetrične dvokapnice z nakloni od 35 do 45 stopinj, s smerjo slemena po daljši stranici objekta, z opečno, sivo ali rjavo kritino. Dopustna je tudi štirikapna streha. V primeru izkoriščene mansarde je odpiranje strešin dovoljeno s strešnimi okni, klasičnimi frčadami in pultnimi okni. Del stavbe se lahko kombinira z ravno ali enokapno tako, da je ca. 2/3 objekta dvokapna streha (zajema večji del stavbe in vizualno prevladuje ter sledi vzorcu pozidave) ter maks. 1/3 objekta ravna ali enokapna streha, ki mora biti nižje od slemena dvokapnice. Ravni ali enokapni del je lahko v večjem deležu, če se nahaja v notranjosti dvokapnega dela objekta. Kritina ne sme biti trajno bleščeča. Na strehe se lahko namestijo sončni sprejemniki.

Gradbene inženirske objekte se ne glede na zahtevnost gradnje umesti v prostor poljubno, lahko tudi izven površin za razvoj stavbe. Velikost se prilagodi kapacitetnim zahtevam in namenu.

### 9.2.2 Posebni pogoji glede vrste objektov, lege, velikosti in oblikovanja objektov za ureditveno enoto UE-2)

Stavbe se umesti znotraj površin za razvoj stavbe, ki so določene z gradbenimi mejami, katerih stavbe ne smejo presegati, lahko pa se jih dotikajo s fasadami ali pa so od njih odmaknjena v notranjost zemljišča.

Objekte se mora umeščati v prostor tako, da je njihov vizualni vpliv čim manjši. Stavbe se v prostor umešča razpršeno. Stavbe ni dopustno umeščati v isto linijo, da bi v prostoru delovale kot enoten volumen.



Slika 2: Levo prikaz nedopustne postavitve nastanitvenih objektov znotraj UE-2, desno primer dopustne postavitve objektov znotraj UE-2

Tlorisni gabarit je omejen s faktorjem zazidanosti parcele (FZ), ki je največ 0,4. Višinski gabarit stavb je največ P + M. Prostor pod streho lahko izkoriščen s strešnimi okni, kolenčni zid je lahko največ 50 cm. Strehe na nastanitvenih objektih v notranjosti parcele so lahko simetrične z nakloni od 35 do 45 stopinj, s smerjo slemena po daljši stranici objekta, z opečno, sivo ali rjavo kritino. Del stavbe se lahko kombinira z ravno ali enokapno tako, da je ca. 2/3 objekta dvokapna streha (zajema večji del stavbe in vizualno prevladuje ter sledi vzorcu pozidave) ter maks. 1/3 objekta ravna ali enokapna streha, ki mora biti nižje od slemena dvokapnice. Kritina ne sme biti trajno bleščeča. Na strehe se lahko namestijo sončni sprejemniki.



Gradbene inženirske objekte se ne glede na zahtevnost gradnje umesti v prostor poljubno, lahko tudi izven površin za razvoj stavbe. Velikost se prilagodi kapacitetnim zahtevam in namenu.

### **9.3 Pogoji in merila za parcelacijo**

---

Posamezni posegi in ureditve se izvajajo znotraj obstoječih parcel. Po potrebi se izvede parcelacija z določitvijo nove gradbene parcele stavbe, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe.

### **9.4 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro**

---

Gospodarska javna infrastruktura se načrtuje v območju in izven območja OPPN. Pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture in komunalne opreme se upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja. Detajlni pogoji za priključitev na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo in komunalno opremo se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta v skladu z mnenji k OPPN ter pridobljenega pozitivnega mnenja na projekt. Točen potek tras se določi na podlagi posebne projektne dokumentacije. Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja OPPN.

#### *9.4.1 Prometna infrastruktura*

Na severovzhodnem delu območja poteka asfaltirana kategorizirana lokalna cesta LC 265081 (Tešanovci–Gornji Moravci), ki zagotavlja dostop do območja urejanja. Na obravnavanem območju se uredi novo skupno parkirišče ter dovoz do njega. Cestni priključek se izvede pod pogoji in s soglasjem upravljalca. Pri predvidenih prometnih površinah je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo, zagotovljeno mora biti varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu, upoštevati obstoječe in načrtovane komunalne vode ter preprečiti je potrebno odtekanje površinskih padavinskih voda z utrjenih površin na javne ceste.

V preostalem delu območja OPPN ni predvidenega motoriziranega prometa.

#### *9.4.2 Mirujoč promet*

Mirujoči promet se znotraj OPPN ureja na skupnem parkirišču ob obstoječi cesti na zahodnem delu območja. Parkirišče se utrdi. Za potrebe stavb v območju OPPN je treba zagotoviti parkirna mesta (v nadaljnjem besedilu: PM) ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

- 12111 hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev - eno (1) PM na enoto oziroma eno (1) PM na 2–4 postelj,
- 12112 gostilne, restavracije in točilnice - eno (1) PM za 30 m<sup>2</sup> koristne površine ali 1 PM na 10 sedežev od tega najmanj 75% PM za obiskovalce.
- 12120 druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev - eno (1) PM na 10 postelj.
- 12301 trgovske stavbe (lokalna trgovina so 200,00 m<sup>2</sup> BTP)- Eno (1) PM na 50 m<sup>2</sup> koristne

prodajne površine od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce.

Zagotovljeno mora biti najmanj 1 PM oziroma 5% vseh PM pri objektu, ki je namenjen javnosti za namene parkiranja vozil invalidnih oseb. Število parkirnih mest je določeno glede na pogoje OPN in glede na priporočila Mirujoči promet v urbanih naseljih, Državni prostorski red, objavljena januarja 2020.

#### *9.4.3 Oskrba z vodo*

Vse objekte, kjer je treba zagotoviti pitno ali sanitarno vodo, se priključi na javno vodovodno omrežje pod pogoji upravljalca. Za oskrbo objektov na območju OPPN s pitno in sanitarno vodo je predvidena ukinitvev in prestavitev obstoječih vodovodnih cevi na območju OPPN. Na parceli ceste s parc. št. 1378 k. o. Suhi Vrh se predvidi nov vodovodni cevovod. Vodovodni priključek za obstoječ sosednji objekt na parceli s parc. št. 209 k. o. Suhi Vrh se ustrezno preveže.

Objekte na območju OPPN je potrebno priključiti na javno vodovodno omrežje s samostojnim priključkom. Na priključku se izvede vodomerni jašek na parceli s parc. št. 215/2 k. o. Suhi Vrh. Dimenzija vodovodnega priključka in DN vodomera se mora določiti v tehnični dokumentaciji.

Obstoječ nadzemni hidrant na območju OPPN se za načrtovan poseg mora prestaviti izven predvidenih parkirnih površin. Nov predviden hidrant se izvede v podzemni obliki na parceli s parc. št. 1378 k. o. Suhi Vrh. Hidranti morajo biti vidni in enostavno dostopni in hkrati zaščiteni pred morebitnimi poškodbami z vozili.

Pri projektiranju vodovodnega omrežja se upošteva veljavni tehnični pravilnik na Vodovodu sistema B. Interna vodovodna napeljava do in v objektih mora zagotavljati obratovalni tlak v skladu s standardom SIST EN 806.

#### *9.4.4 Odvod komunalnih voda*

Za zbiranje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda se izvede ločeni kanalizacijski sistem. Na območju OPPN ni izgrajeno kanalizacijsko omrežje. Komunalne odpadne vode se bodo vodile v male komunalne čistilne naprave zadostne velikosti. Mulj iz malih komunalnih čistilnih naprav se odvaža in čisti na čistilni napravi Lukačevci – ID 126. Lokacije malih komunalnih naprav se določijo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Voda iz bazena je opredeljena kot komunalna voda, s katero je treba ravnati v skladu z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22). Odvajanje odpadne vode je odvisno od izvedbe bazena. V primeru, da bo bazen urejen z biološkim filtriranjem se prelivna voda lahko izliva v ponikovalnice. V primeru izvedbe klasičnega kloriranega bazena je potrebno vodo pred izpustom ustrezno filtrirati, nato pa se izliva v kanalizacijski sistem.

Trase komunalnih voda morajo biti odmaknjene od občinskih cest vsaj 1,20 m. Kjer poseg ni možen je dovoljen poseg v rob ceste ali pločnika.

#### *9.4.5 Odvod padavinskih voda*

Padavinske vode s streh se po mehanskem čiščenju (peskolovi) odvaja razpršeno po zeleni površini ali s ponikovanjem v ponikovalnici. Odvajanje padavinske vode z utrjenih površin se predvidi tako, da se v največji možni meri zmanjša hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da se predvidi zadrževanje (zatravitev, travne plošče, suhi zadrževalnik). S parkirišč, kjer obstoja nevarnost onesnaženja, se meteorne vode odvede preko lovilcev olj.

#### *9.4.6 Oskrba z električno energijo*

Za oskrbo z električno energijo se dogradi električno omrežje. Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju. Objekti bodo predvidoma napajani po internem podzemnem vodu iz novozgrajene prostostoječe priključno-merilne omarice (PS-PMO). Zgradi se nov podzemni nizkonapetosti (NN) kabelski vod iz transformatorske postaje T-103 MORAVCI ZGORNJI do nove priključno-merilne omarice (PS-PMO). Nov nizkonapetostni vod za priključitev turističnega naselja se predvidi ob predvidenem srednjenapetostnem (SN) 20 kV kablovodu. Za priključitev je treba pridobiti upravno in projektno dokumentacijo za nove nizkonapetostne kabelske izvode. Pridobiti je potrebno služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bodo potekale trase novih nizkonapetostnih kabelskih izvodov.

Objekte, ki so predvideni pod oziroma nad elektroenergetskimi vodi je potrebo prestaviti na novo lokacijo za kar je potrebno pridobiti ustrezno projektno in upravno dokumentacijo za prestavitev elektroenergetskih vodov in objektov in pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katera bo potekala trasa elektroenergetskih vodov. Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi. Pridobiti je treba gradbeno dovoljenje. Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja.

Pri oskrbi objektov z energijo se upošteva vse možnosti uporabe obnovljivih virov energije, v ta namen je na strehah objektov možna namestitev zbiralnikov sončne energije. Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju.

#### *9.4.7 Telekomunikacije*

Predvidena je priključitev objektov na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje. Za načrtovan poseg se predvidi izgradnja kabelske kanalizacije in ustreznega elektronskega komunikacijskega omrežja. Znotraj območja OPPN poteka elektronsko komunikacijsko omrežje. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja in predhodno pridobiti mnenje Telekom Slovenije d. d. k projektnim rešitvam. Pred pričetkom vseh del na območju urejanja je potrebno naročiti zakoličbo zemeljskega elektronskega komunikacijskega omrežja ter po potrebi naročiti eventualno zaščito oziroma prestavitev tangiranega elektronskega komunikacijskega omrežja. Za območje OPPN je potrebno za dopolnitev komunalne opreme pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb po zemljiščih, ki so v lasti investitorja zgradi kabelska kanalizacija elektronskega komunikacijskega omrežja. Izvedba kabelske

kanalizacije mora omogočiti upravljalcu možnost priklopa vseh objektov. Priključna točka za predviden poseg na območju OPPN je na meji parcele 216/1 k. o. Suhi Vrh v višini objekta na tej parceli.

Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje se glede na pozidavi ustrezno zaščiti, prestavi in razširi na osnovi projektne rešitve.

Pri načrtovanju objektov investitor za objekte kjer bo izveden priključek elektronskega komunikacijskega omrežja, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora le-ta biti ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop.

#### *9.4.8 Samooskrba objektov*

Vsi objekti morajo imeti urejeno oskrbo s pitno vodo, oskrbo z energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste ali poti oziroma glede na namen objekta. Oskrba z energijo in odvajanje odpadnih voda se lahko zagotovijo tudi s samooskrbo objekta ali z alternativni ter s sodobnimi tehnični načini. Predvidena je predvsem namestitvev toplotnih črpalk in solarnih elektrarn

Samooskrba objektov na področju odvajanja in čiščenja odpadne komunalne vode je dopustna le za objekte v območjih, kjer ni predvidena oskrba prek javnih omrežij oziroma le do zagotovitve opremljenosti stavbnega zemljišča z kanalizacijskim omrežjem.

### **9.5 Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine**

Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine. Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje, nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Pristojni Zavod je treba obvestiti deset dni pred pričetkom del.

### **9.6 Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave**

#### *9.6.1 Ohranjanje narave*

Območju OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju (EPO) v območju Goričko (identifikacijska številka 41300), v območju Nature 2000 v območju Goričko (posebno ohranitveno območje (POO) - številka območja SI3000221 in posebno območje varstva (POV) - številka območja SI5000009) in v zavarovanem območju narave znotraj območja Krajinski park Goričko (številka območja 3913). Na

območju OPPN so kartirani naravovarstveno pomembni habitatni tipi »Mejice in manjše skupine dreves in grmov«, »Ekstenzivno gojeni senožetni sadovnjaki« in »Ekstenzivno gojeni senožetni sadovnjaki/Srednjeevropski kseromezofilni nižinski travniki na razmeroma suhah tleh in nagnjenih legah s prevladujočo visoko pahovko«.

Zaradi načrtovanega posega ni mogoče površin ekstenzivnega sadovnjaka nadomestiti znotraj območja OPPN, zato se predvidijo nadomestne površine v neposredni bližini območja na parceli s parc. št. 223, k. o. Suhi Vrh z namenom ohranjanja habitatnih tipov in ohranjanja povezanosti rastlinskih in živalskih vrst. Na parceli s parc. št. 223 se mora zasaditi, ohranjati ter vzdrževati visokodebelni senožetni sadovnjak (minimalno 10 dreves avtohtonih in krajevno značilnih vrst visokodebelnega sadnega drevja) in ekstenzivni travnik (avtohtona in krajevno značilna travna mešanica) v skupni površini 640 m<sup>2</sup>. Ekstenzivni travnik se kosi 1–2 krat letno. Objekti, ureditve ter drugi posegi se na to območje ne smejo umeščati. Vzpostavitev visokodebelnega sadovnjaka in ekstenzivnega travnika v velikosti 640 m<sup>2</sup> na parceli s parc. št. 223, k. o. Suhi Vrh se mora izvesti pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

Senožetni sadovnjaki so življenjski prostor rjavega srakoperja (*Lanius collurio*). Poseganje v senožetne sadovnjake bi lahko pomembno negativno vplivalo na rjavega srakoperja (*Lanius collurio*) z izgubo življenjskega in prehranjevalnega habitata in s tem zmanjšanje populacije vrste. Ker bo prišlo do posegov v ekstenzivne sadovnjake, je potrebno poškodovana drevesa nadomestiti. Na starejša drevesa primernih dimenzij v neposredni bližini pa naj se namestiti gnezdilnice za kvalifikacijske in zavarovane vrste ptic (velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro). V največji možni meri je potrebno ohranjati travniške površine (Polnaravna suha travišča in grmiščne faze na karbonatnih tleh (*Festuco Brometalia*) (pomembna rastišča kukavičevk)). Čas izvajanja posegov, opravljanja dejavnosti ter drugih ravnanj se kar najbolj prilagodi življenjskim ciklom živali in rastlin tako, da se živalim prilagodi tako, da poseganje oziroma opravljanje dejavnosti ne, ali v čim manjši možni meri, sovpada z obdobji, ko potrebujejo mir oziroma se ne morejo umakniti, zlasti v času razmnoževalnih aktivnosti, vzrejanja mladičev, razvoja negibljivih ali slabo gibljivih razvojnih oblik ter prezimovanja, in da se rastlinam prilagodi tako, da se omogoči semenenje, naravno zasajevanje ali druge oblike razmnoževanja. Za zasaditve grmovja in drevja okrog objektov in v okviru ureditve okolice se uporabijo avtohtone in krajevno značilne vrste grmovja in dreves. V primeru prisotnosti ali ob pojavu tujerodnih vrst, se le te odstrani, na območju odstranitve se zasadi avtohtona in krajevno značilna vegetacija. V primeru gradenj novih objektov naj se okolica (izven območja funkcionalnih zemljišč) zasadi s starimi sortami sadnega drevja. Ni dovoljeno tlakovanje širše okolice okrog objekta.

Za namene razsvetljave zunanosti objektov, okolice, parkirišč in dovoza se namesti senzorska svetila, ki se vklopijo le ob prisotnosti ljudi.

#### 9.6.2 Varstvo vode in podtalnice

Območje OPPN se glede ogroženih območij nahaja na erozijskem območju znotraj območja običajnih zaščitnih ukrepov in na plazljivem območju, kjer obstaja verjetnost pojavljanja plazov. Po podatki opozorilne karte poplav je območje OPPN na območju poplavljanja – zelo redke poplave pluvialnega

tipa. Območje OPPN se nahaja na območju vodnega telesa podzemnih voda Goričko (šifra vodnega telesa: SIVTPODV4018), ki zaradi razpoklinskih značilnosti drugega vodonosnika ranljiv za posledice različnih virov onesnaženja, zaradi česar so lahko ogroženi vodni viri za oskrbo s pitno vodo, tudi v oddaljenih predelih.

Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda, da se zagotavlja ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno prikazano in utemeljeno. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Kanalizacijski sistem za komunalne in padavinske odpadne vode mora biti zgrajen v neprepustni izvedbi v skladu s standardom SIST EN 1610. Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred morebitnim iztokom v površinske odvodnike (zatravitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.). Padavinske vode se lahko odvajajo preko zbiralnikov padavinskih vod v ustrezno dimenzionirane in zgrajene ponikovalnice, pri čemer je treba upoštevati, da mora biti ponikovalnica locirana izven povoznih in manipulativnih površin. Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred morebitnim iztokom v površinske odvodnike (zatravitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.). Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda s parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj. Lovilci olj morajo biti izdelani in dimenzionirani v skladu s standardom SIST EN 858-2.

V skladu s 150. členom ZV-1 se lahko poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim, izvede samo na podlagi vodnega soglasja. Za vsako rabo vodnega vira (podtalnica, geotermalni vir, javni vodovod.), ki presega meje splošne rabe (ogrevanje, tehnološka voda, zalivanje ipd.) je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije. V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda, si mora investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote. V kolikor bo vrtina globlja od 30 m si mora investitor pridobiti še dovoljenje za raziskavo podzemnih voda. V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (geosonda), si mora investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine).

Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda se lahko izvedejo samo na podlagi mnenj, ki ju v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode.



### 9.6.3 Varstvo tal

Pri gradnji objektov, drugih prostorskih ureditvah in posegih na in v tla je potrebo upoštevati predpise s področja varstva tal.

Z ukrepi varstva tal bodo doseženi naslednji cilji povečana sposobnost izvajanja ekosistemskih storitev tal z obvladovanjem degradacijskih procesov, povezanih z zmanjševanjem organske snovi v tleh, s preprečevanjem erozije tal, s preprečevanjem onesnaževanja tal in saniranjem ter revitaliziranjem degradiranih območij; okrepljeni podatki in informacije o stanju tal; ter povečana ozaveščenost o pomenu tal.

Pri načrtovanju posegov na zemljišča in na/v tla naj se upošteva hierarhija izkoriščanja zemljišč – preprečiti, ponovno uporabiti, zmanjšati in nadomestiti, kot jo opredeljuje Strategija EU za tla do leta 2030, Koristi zdravih tal za ljudi, hrano, naravo in podnebje.

Vsi posegi na zemljišča in na ali v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Potrebno je izboljšati, ohraniti ali obnoviti kakovost tal. Pri načrtovanju oziroma izvedbi posegov je treba upoštevati morebitno onesnaženost tal. Potrebno je navesti, kako je treba ravnati in načrtovati ukrepe v primeru onesnaženosti tal. Vsa, zaradi posegov ali gradnje degradirana tla, kjer je mogoče, se morajo sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje, ali pa se izvedejo načrtovane ureditve tal, ki so načrtovane na način, ki ne poslabša prvotnega stanja tal. Sanirati se morajo tudi degradirana tla na poteh in začasnih gradbenih površinah.

Ob izkopu gradbene jame je treba vse izkopane plasti tal deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja odlaga v pasovih, ki se jih ustrezno zaščiti pred erozijo in onesnaženjem ter nato uporabi pri končni ureditvi območja. Površine, ki so bile v času zemeljskih del razgaljene, se v najkrajšem možnem času ponovno zatravijo oziroma zasadijo. Možen vpliv na tla bo največji v času zemeljskih in gradbenih del. V času gradnje bo poseg v tla posledica gradbenih del. Potencialni vir onesnaženja tal predstavlja možnost izlitja olj ali maziv iz gradbene mehanizacije in transportnih vozil, zato je dopustno uporabljati zgolj tehnično brezhibne stroje in vozila.

Investitorji morajo pri izdelavi projektne dokumentacije zagotoviti zakonsko določene zaščitne ukrepe za varstvo tal.

### 9.6.4 Varstvo zraka

Pri vseh novogradnjah in prenovi objektov se za ogrevanje prednostno uporabijo obnovljivi viri energije ali zemeljski plin. Predvidena je predvsem namestitve toplotnih črpalk in solarnih elektrarn. Kot možen sekundarni vir ogrevanja se v objektih lahko predvidijo kamini. Objekti morajo skladno z veljavnimi predpisi izpolnjevati tehnične zahteve predpisanega energetskega standarda na področju toplotne zaščite, ogrevanja, klimatizacije, priprave tople vode in razsvetljave ter ostale pogoje predpisov, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah in zmanjšujejo negativne vplive na okolje (onesnaženost zraka, ogrevanje okolice, druge emisije).

Objekti in naprave ne smejo povzročati prekomernega onesnaževanja zunanjega zraka. Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka. Prezračevanja objektov se spelje nad strehe objektov. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

Onesnaževanje zraka z izpušnimi plini transportnih vozil in delovnih strojev med gradnjo se omili z ustreznim načrtovanjem poteka gradnje in uporabo tehnično brezhibnih vozil in strojev. V času gradnje je treba preprečiti nekontrolirano prašenje.

#### *9.6.5 Varstvo pred hrupom*

V skladu s uredbo, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju se območje OPPN z oznako podrobnejše namenske rabe SK (površine podeželskega naselja) uvrsti v območje III. stopnje varstva pred hrupom. Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane ravni hrupa, ki ne smejo biti prekoračene.

Za posamezno območje varstva pred hrupom so predpisane mejne in kritične vrednosti hrupa, ki ne smejo biti presežene zaradi hrupa v okolju, ki ga povzročajo stalne ali občasne emisije hrupa enega ali več virov obremenjevanja okolja s hrupom.

Novogradnje je treba projektirati na način, da pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo presežene mejne vrednosti za hrup.

Strojne naprave je treba namestiti na tiste strani fasad objektov, kjer ni stanovanjskih objektov na katere bi imelo obratovanje teh naprav s stališča varovanja pred hrupom negativne vplive na okolje. V projektu strojnih inštalacij se navedejo zvočne moči hrupnih naprav in preračun obremenitve najbližjih stavb z varovanimi prostori.

#### *9.6.6 Osončenost in varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem*

Lega in velikost objektov mora zagotavljati, da bo za bivalne objekte in objekte, v katerih se dalj časa zadržujejo ljudje, celoletna osončenost bivalnih prostorov vsaj dne 21. 12. najmanj 1 uro in dne 21. 3. in 21. 9. najmanj 3 ure.

Stalna zunanja osvetlitev stavb ni dovoljena. Za namene razsvetljave zunanosti objektov, okolice, parkirišč in dovoza se namesti senzorska svetila, ki se vklopijo le ob prisotnosti ljudi. Postavitev in jakost svetilk mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja. Za zunanjo razsvetljavo se uporabljajo sijalke, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu spektra (npr. visokotlačne natrijeve sijalke). V primeru uporabe LED sijalk je obvezna uporaba filtra, ki ne prepušča valovnih dolžin pod 500 nm), živosrebrove sijalke niso dopustne. Svetilke morajo biti povsem zasenčene in nameščene tako, da ne oddajajo svetlobe nad vodoravno ravnino, ki poteka skozi najnižjo točko sijalke. Svetilke morajo biti opremljene z ravnim zaščitnim steklom, ki mora biti nepredušno zaprto.

#### *9.6.7 Varovanje naravnih virov*

Na območju OPPN se zagotovi stalna oskrba z vodo, pri tem ne smejo biti ogroženi vodni viri občine, racionalna raba virov (zaprti sistemi, varčno ravnanje s pitno vodo) in varovanje tal kot neobnovljiv naravni vir ter trajnostno upravljanje tako, da se ohranja njihova različnost, kakovost ter sposobnost zagotavljanja ekosistemskih storitev.

#### *9.6.8 Učinkovita raba energije*

Na območju OPPN ni objektov, ki jih je potrebno upoštevati glede na smernice Odloka o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS-Ur. list. RS, št. 76/04 – Publikacijska karta št. 4; Usmeritev za razvoj energetskega sistema).

Za smotrno rabo energije se pri načrtovanju:

- z izborom lokacije, orientacijo objektov in ustreznimi odmiki med njimi omogočati ustrezno celoletno osončenje in zagotavljati zmanjševanje potreb po ogrevanju in umetnem hlajenju,
- z ustrezno zasnovo stavbnega volumna, z izborom gradiva in toplotno zaščito stavb zagotavljati čim manjše izgube toplotne energije,
- z načrtovanjem smotrne razporeditve objektov zmanjševati stroške za izgradnjo in obratovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture,
- z energetske sanacije stavb pri prenovi zmanjševati porabo energije,
- z uporabo lokalno razpoložljivih obnovljivih virov energije zmanjševati izgube energije pri prenosu in distribuciji.

Učinkovito rabo energije se zagotavlja s priključevanjem objektov in naprav na ekološko čiste vire energije, z racionalno rabo energije in z zmanjševanjem porabe tako, da se izboljšuje toplotna izolacija objektov, spodbuja pasivne oziroma energetske učinkovite gradnje, pri načrtovanju prenov in novogradenj objektov predvidi uporabo sodobnih izolacijskih materialov ter tehnološke opreme ter da se zamenjuje fosilna goriva z gorivi, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin) ali z biomaso. Nove energetske sisteme za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije za lastno uporabo je dovoljeno načrtovati tako, da tvorijo usklajeno arhitekturno celoto z objektom ali skupino objektov, ob katere se umeščajo, in da objekti in naprave energetskega sistema ne zasedajo površine, ki presega površino, zasedeno z objektom ali skupino objektov, ob katere se umeščajo.

Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, se prednostno uporabljajo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov energije. Obnovljivi viri energije so viri energije, ki se v naravi ohranjajo in v celoti ali pretežno obnavljajo, zlasti pa energija vodotokov, vetra in biomase ter geotermalna in neakumulirana sončna energija (zbiralniki sončne energije, izraba padavinske vode, izraba geotermalne vode, skupni energetske varčni sistemi).

Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, je treba izdelati študijo izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo, kjer se upošteva tehnična, funkcionalna, okoljska in ekonomska izvedljivost alternativnih sistemov za oskrbo z energijo. Kot

alternativni sistemi se štejejo decentralizirani sistemi na podlagi obnovljivih virov energije, soproizvodnja, daljinsko ali skupinsko ogrevanje ali hlajenje, če je na voljo, ali toplotne črpalke. Študija izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo je obvezna sestavina projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za določene stavbe iz predpisov s področja energetike in učinkovite rabe energije. Če je v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno, da bo več kot dve tretjini potreb stavbe po toploti zagotovljeno iz enega ali več alternativnih sistemov za oskrbo stavbe z energijo, se šteje, da je zahteva za izdelavo študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo izpolnjena.

Območje OPPN se nahaja znotraj poselitvenega območja. Območje je delno komunalno opremljeno oziroma ob območju potekajo vsi potrebni komunalni vodi. V sklopu OPPN se načrtuje le infrastruktura za potrebe oskrbe predmetnega turističnega naselja. Zaradi manjše vidne izpostavljenosti se nova interna infrastruktura v čim večji meri izvede podzemno in tako, da ne vpliva na naravno kakovost območja in povezanost ekosistemov.

#### *9.6.9 Ravnanje z odpadki*

Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z občinskim predpisom, ki določa način ravnanja s komunalnimi odpadki.

### **9.7 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**

---

#### *9.7.1 Obramba*

Na območju OPPN ni potrebnih posebnih rešitev in ureditev za izvajanja dejavnosti obrambe.

#### *9.7.2 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami*

Območje OPPN predstavlja erozijsko ogroženo območje, kjer je potrebno izvajati običajne zaščitne ukrepe in plazljivo območje. K projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) si je potrebno pridobiti geotehnično mnenje o ustreznosti temeljenja stavb in zmožnosti ponikanja padavinskih voda oziroma najprimernejši način odvodnje padavinskih vod. Odvod vseh odpadnih in padavinskih voda je potrebno načrtovati na tak način, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in poslabšano stanje voda. Znotraj območja OPPN se glede na geotehnično mnenje, v kolikor se izkaže potreba, načrtujejo objekti za preprečitev zdrs.

Pri načrtovanju objektov se upošteva, da je območje občine v območju VII. stopnje potresne varnosti po MCS lestvici oziroma v območju z najnižjim projektnim pospeškom tal, ki znaša 0.100 [g]. Stavbe morajo biti grajene potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnostjo objekta.

Površine, na katerih se bodo zbirale, skladiščile, prečrpavale, pretakale in mešale okolju škodljive

snovi, se izvedejo tako, da bo preprečeno neposredno izpiranje ali odtekanje škodljivih snovi v površinske vode ali tla (neprepustnost, robniki, padci proti požiralnikom, kanalizacija ipd.).

### *9.7.3 Varstvo pred požarom*

Požarno varstvo vseh objektov na območju OPPN mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Za zaščito pred požarom se zagotovi pogoje za varen umik ljudi in premoženja, potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve, dovozne poti za gasilska vozila, dostopne poti za gasilce, postavitevne površine in delovne površine za gasilska vozila v skladu z zahtevami standarda SIST DIN 14090 ali usklajeno z lokalno pristojno gasilsko enoto, kadar se jih ne da urediti v skladu s standardom SIST DIN 14090, ter vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Na območju OPPN se zagotovi vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Na zahodnem robu območja OPPN poteka javno hidrantno omrežje in obstoječ hidrant. Hidrant se prestavi. Zaradi otežene dostopnosti na območju OPPN se zgradi cevovod s hidranti na gradbeni parceli. Zgradi se hidrantsko omrežje z ustreznim številom hidrantov za zagotavljanje zadostne količine požarne vode v skladu z veljavnimi standardi in predpisi.

## **9.8 Drugi pogoji in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta**

---

Pri izvajanju OPPN in projektiranju je potrebno upoštevati vse določbe tega odloka ter projektne pogoje, pridobljene z dnem izdaje mnenj k temu OPPN.

V času gradnje je investitor oziroma izvajalec del dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, izlitje nevarnih snovi na prosto ter izliv padavinskih voda na sosednja zemljišča.

## **9.9 Etapnost izvedbe prostorske ureditve**

---

Izvedba prostorske ureditve je predvidena skladno z zmožnostmi in potrebami lastnikov zemljišč in se lahko izvede v več etapah.

Za vsako etapo je treba zagotoviti dostop do stavbe, zadostno število parkirnih mest in tisti del okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za priključitev in oskrbo ter za obratovanje stavb.

### **9.10 Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

---

Odstopanja v namembnosti območja niso dopustna. Odstopanja v namembnosti so možna le s spremembo OPPN ali OPN. Površine za razvoj stavbe za nastanitvene objekte v ureditveni enoti UE-2 je dopustno zamikati za 2 m znotraj ureditvene enote, če se v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi ustrežnejše tehnološke, komunalne, okoljevarstvene, geološko - geomehanske, hidrološke, prostorske ali ekonomske rešitve. Pri tem morajo biti zagotovljeni osončenost, osvetljenost in zadostni odmiki za zagotavljanje zaščite pred požarom, hrupom in varovanje zasebnosti. Umestitev objektov mora ostati razpršena, da ne nastane vtis linijskega objekta. Površine in število površin za razvoj stavb se ne smejo povečati. Dopustna so odstopanja od velikosti stavb, vendar ne izven površine za razvoj stavbe.

Dopustna so odstopanja od zasnove hortikularne ureditve. Dopustna so odstopanja od poteka načrtovanih tras in objektov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko - geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja. Dopustne so spremembe intervencijskih poti in površin v skladu s tehničnimi rešitvami in z upoštevanjem pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora ter njihovim soglasjem.

Dovoljeni so posegi izven območja OPPN za izgradnjo, prestavitve in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja OPPN v kolikor se to izkaže za potrebno pri pripravi projektne dokumentacije. Dopustne so spremembe intervencijskih poti in površin v skladu s tehničnimi rešitvami in z upoštevanjem pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora ter njihovim soglasjem.

### **9.11 Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta**

---

Merila in pogoji tega odloka se smiselno povzamejo v hierarhično višjem prostorskem aktu.



# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL EUP SV 1 – TURISTIČNO NASELJE

- POVZETEK ZA JAVNOST -

V Murski Soboti, november 2023

## **POVZETEK ZA JAVNOST**

### **1 NAMEN PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN):**

Pobudnik je dne 4. 3. 2022 na Občino Moravske Toplice podal pobudo za pripravo Občinskega podobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Potrebo po pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta je izkazala občina in pobudnik.

Z OPPN se bodo na zemljiščih s parcelnimi številkami 214, 215/2 in 216/2 vse k. o. Suhi Vrh določili prostorski izvedbeni pogoji za umestitev in gradnjo turističnih objektov s pripadajočimi infrastrukturnimi objekti. Določijo se pogoji za urbanistične in arhitekturne ureditve, umestitev posameznih programov in površin za umestitev objektov ter za organizacijo prometnih in komunalnih infrastrukturnih ureditev.

OPPN zajema del enote urejanja prostora SV 1 s podrobnejšo namensko rabo SK - površine podeželskega naselja. Območje je po pretežnosti opredeljeno kot območja stavbnih zemljišč, ki so površine podeželskih naselij, namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi in površinam kmetij z ali brez dopolnilnimi dejavnostmi. Načrtovana dejavnost je že v skladu z dopustnimi posegi po OPN. OPPN je namenjen oblikovanju celostne urbanistične in arhitekturne rešitve.

OPPN je podlaga za izdajo gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, poleg tega pa določa tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

### **2 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 – turistično naselje (v nadaljnjem besedilu OPPN) zajema stavbna zemljišča, ki ležijo v naselju Suhi Vrh. Območje OPPN zajema delno pozidana stavbna zemljišča znotraj naselja Suhi Vrh. Območje OPPN zajema glede na Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/17) (v nadaljnjem besedilu: OPN) del enote urejanja prostora SV 1 z oznako podrobnejše namenske rabe SK (površine podeželskega naselja).

Območje OPPN obsega površino v izmeri 5.662 m<sup>2</sup> oziroma 0,57 ha in zajema zemljišča s parcelnimi številkami 214, 215/2 in 216/2, vse k. o. Suhi Vrh.

Po dejanski rabi je območje pretežno opredeljeno kot ostala nekmetijska zemljišča in sicer kot pozidana in sorodna zemljišča s šifro rabe 3000 (69,95 %). Ostali del območja OPPN se po dejanski rabi uporablja v kmetijske namene in sicer kot njive s šifro rabe 1100 (0,9 %), ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak s šifro rabe 1222 (29,14 %) ter trajni travnik s šifro rabe 1300 (0,01 %).

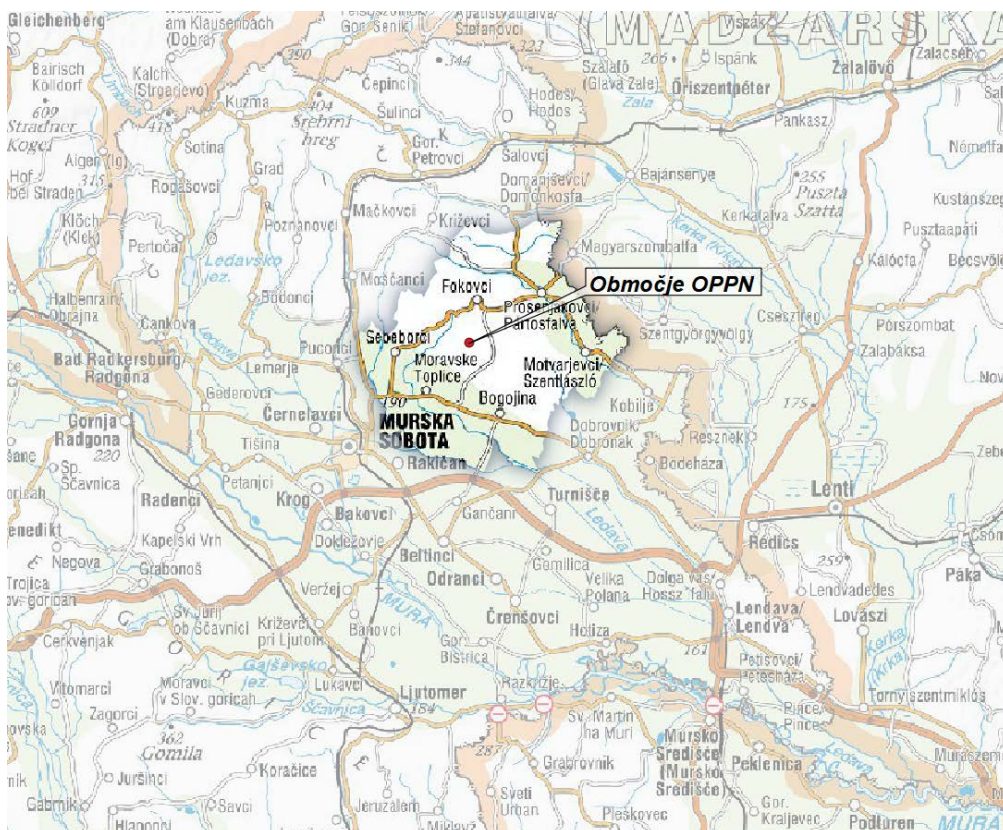
Območje OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju (EPO) v območju Goričko (identifikacijska številka 41300), v območju Nature 2000 v območju Goričko (posebno ohranitveno območje (POO) - številka območja SI3000221 in posebno območje varstva (POV) - številka območja SI5000009) in v zavarovanem območju narave znotraj območja Krajinski park Goričko (številka območja 3913).

Območje OPPN se glede ogroženih območij nahaja na erozijskem območju znotraj območja običajnih zaščitnih ukrepov in na plazljivem območju, kjer obstaja verjetnost pojavljanja plazov. Po podatki opozorilne karte poplav je območje OPPN na območju poplavljanja – zelo redke poplave pluvialnega tipa.

Na območju OPPN so kartirani naravovarstveno pomembni habitatni tipi »Mejice in manjše skupine dreves in grmov«, »Ekstenzivno gojeni senožetni sadovnjaki« in »Ekstenzivno gojeni senožetni sadovnjaki/Srednjeevropski kseromezofilni nižinski travniki na razmeroma suhih tleh in nagnjenih legah s prevladujočo visoko pahovko«.

Območje predvidenega OPPN je dostopno preko lokalne ceste LC – 265081 (Tešanovci–Gornji Moravci), ki poteka ob zahodni meji OPPN.

Na podlagi analize stanja gospodarske javne infrastrukture je na območju OPPN že obstoječa telekomunikacijska infrastruktura, elektroenergetska infrastruktura in vodovodni priključek. Kanalizacijsko omrežje v delu naselja kjer je predviden OPPN ni zgrajeno.



### 3 PROSTORSKA UREDITEV, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

Z OPPN se načrtuje:

- gradnja nestanovanjskih stavb s pomožnimi in pripadajočimi objekti,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov s spremljajočimi objekti in napravami (prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura),
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine...),
- drugi gradbeni posegi.



#### LEGENDA

- - - območje OPPN
- katastrski načrt
- katastrski prikaz
- kataster stavb
- posneti objekt
- bazen
- ▬ brežina
- ▭ predviden objekt - predlog
- ▲ dostop
- ▭ dostopi do objektov - predlog
- zelenica
- drevesna vegetacija

## 6 POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Postopek priprave OPPN se trenutno nahaja v fazi dopolnjenega osnutka. Dopolnjen osnutek OPPN je bil usklajen s prvimi mnenji nosilcev urejanja prostora. Dopolnjen osnutek se do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema države javno razgrne na spletni strani občine. Z javno razgrnitvijo se javnosti omogoči dajanje pripomb. V sklopu 30 dnevne javne razgrnitve bo potekala javna obravnava. Po zaključku javne razgrnitve Občina do morebitnih pripomb in predlogov javnosti zavzame stališče in na podlagi le tega pripravi predlog OPPN. Na predlog podajo nosilci urejanja prostora druga mnenja. Po pridobitvi pozitivnih drugih mnenj Občina z odlokom sprejme OPPN. V postopku priprave OPPN se ne izvaja postopek celovite presoje vplivov na okolje.