



**OBČINA APAČE
ŽUPAN**

Apače 42 B, 9253 APAČE, Tel.: 02/569-8550, fax.: 02/569-8551, e-pošta: obcina.apace@siol.net

OBČINSKEMU SVETU

OBČINE APAČE

1. NAZIV GRADIVA ZA OBRAVNAVO NA OBČINSKEM SVETU

**ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE OP 13 – OBMOČJE ZA DEL TRC
KONJIŠČE - KARAVLA**

2. PREDLAGATELJ GRADIVA

Župan občine Apače

3. VSEBINA GRADIVA

S tem gradivom se sprejema »Odlok občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje OP 13 – območje za del TRC Konjišče - karavla« - v nadaljevanju OPPN karavla.

4. POROČEVALEC NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

JOŽICA KOVAČ ŠTEFUR, višja svetovalka in predstavnik podjetja TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor.

5. PRIPRAVLJALEC GRADIVA

Občinska uprava občine Apače in podjetje TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor

6. PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Apače sprejema Odlok občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje OP 13 – območje za del TRC Konjišče - karavla

7. POSTOPEK IN NAČIN SPREJEMA

98. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Apače (Uradno glasilo Občine Apače, lokalni časopis Prepih, številka 2/07), ki določa da se prostorske akte, za katere je z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje, ki zagotavlja sodelovanje občanov pri oblikovanju njihove vsebine, sprejme svet z odlokom v eni obravnavi, ki se opravi v skladu z določbami poslovnika, ki ureja drugo obravnavo predloga odloka.

8. OBRAZLOŽITEV ODLOKA

8. 0. UVODNO POJASNILO

Z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Apače, Spremembe in dopolnitve št. 1 je v 93.c členu pod 28. in 29. točko določeno, da se na območju OP 13 predvidi izdelava OPPN-ja. Območje OP 13 je v velikosti cca 7.5 ha, vendar je glavni del ureditve na območju namenske rabe BT in je v velikosti cca. 1.0 ha. Območje OPPN predstavljajo zemljišča s parcelnimi št. del 394, 397/2, 408/2, 410/1, 411/2, 411/3, 411/4, 412/1, 412/2 412/3, 412/4, 412/5, 412/6, 412/7, 415/2, 415/4, 416/1, 416/2, 417/1, 417/4, 420/10, del 779/5 vse k.o. 174 Konjišče. To v naravi predstavlja območje bivše karavle.

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevalnem besedilu ZUreP-2), se je začel s »Sklepom o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje OP 13 – območje za del TRC Konjišče - karavla«, ki ga je dne 9.4.2021 sprejel župan Občine Apače. Sklep o začetku postopka je objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 20/2021, z dne 14.4.2021.

Osnutek OPPN je bil izdelan na podlagi splošnih smernic s področja razvoja poselitve, konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora ter strokovnih podlag. Na podlagi pridobljenih mnenj državnih nosilcev urejanja prostora o potrebnosti izvedbe celovite

presoje vplivov na okolje je Ministrstvo pristojno za okolje in prostor odločilo, da ni potrebna celovita presoja vplivov na okolje, dne 16.7.2021.

Po pridobitvi 1. mnenj nosilcev urejanja prostora je sledila priprava dopoljenega osnutka ter v mesecu januarju in februarju 2022 javna razgrnitev in dne 16. februarja 2022 javna obravnava dopoljena osnutka OPPN.

Javne obravnave sta se udeležili 2 osebi, ki sta podali pripombi:

Pripomba št. I

Predlagam, da se nastanitvenim objektom (glamping hišice) poveča bruto tlorisna površina na 40,00m², etažnosti P+M, s kolenčnim zidom 60cm.

Pripomba št. II

Predlagam, da se iz grafičnega prikaza izven območja OPPN izvzamejo obstoječe gozdne poti in navezave na njih.

Navedeni pripombi sta bili v celoti upoštevani. Dne je bil 7.3.2022 izdan in objavljen sklep o sprejetju stališč do pripomb in predlogov javnosti.

Na podlagi sprejetih stališč v vezi podanih pripomb in predlogov na dopolnjen osnutek OPPN je izdelovalec pripravil predlog OPPN in z objavo dne 7.3.2022 na spletni strani občine pozval nosilce urejanja prostora k izdaji mnenj h predlogu OPPN.

Po pridobitvi mnenj je izdelovalec pripravil usklajen predlog OPPN, ki vam ga predlagamo v sprejem.

V postopku OPPN je bil v skladu z določili 62. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) izdelan tudi elaborat ekonomike, kot obvezna strokovna podlaga OPPN.

Pripravila:

Jožica Kovač Štefur

Višja svetovalka

ŽUPAN OBČINE APAČE

dr. Andrej STEYER

Štev: 3500-0001/2001

Datum: junij 2022

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2360

Priloge:

- Predlog Odloka občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje OP 13 – območje za del TRC Konjišče – karavla
- Usklajen predlog – tekstualni del
- Ureditvena situacija
- Elaborat ekonomike

Na podlagi 268. v povezavi s 119. in 115. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) ter na podlagi 18. člena Statuta Občine Apače (Uradno glasilo Občine Apače-Lokalni časopis Preprih, št. 2/07 in 53/12), ki se še uporablja na podlagi 110. člena Statuta Občine Apače (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/21) je Občinski svet Občine Apače na svoji..... redni seji, dne, sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za območje OP 13 – območje za del TRC Konjišče - karavla

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(splošno)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Apače (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 20/2013, 60/2015 – obvezna razlaga, 30/2019), sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje OP 13 – območje za del TRC Konjišče - karavla (v nadaljevanju: OPPN).

(2) OPPN je izdelalo podjetje TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 1/2021.

(3) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 2360.

(4) V skladu z drugo alinejo četrte točke 289. člena ZUreP-2, ki določa, da se do začetka uporabe storitev elektronskega poslovanja, ne glede na prvi odstavek 119. člena v postopku priprave odloka ne uporabljajo določbe 115. člena ZUreP-2, je občina sprejela odlok po tem, ko je pridobila pozitivna mnenja nosilcev urejanje prostora in ko je ministrstvo, pristojno za okolje, ugotovilo, da so vplivi izvedbe predloga odloka na okolje sprejemljivi.

2. člen

(vsebina OPPN)

Ta odlok določa pogoje prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN in sicer območje, umestitev načrtovane ureditve v prostor ter zasnovo projektih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro. Določa tudi rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave kot tudi rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom. Dovoljuje etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter usmeritve za določitev meril in pogojev po ureditvi obravnavanega območja.

3. člen

(opis prostorske ureditve)

(1) S tem odlokom se načrtujejo ureditve povezane s turizmom in rekreacijo. Prostorska ureditev zajema umestitev nastanitev (glamping hišk) z zunanjo ureditvijo ter umestitev gostinskega objekta in večnamenskega objekta (recepcije). V sklopu odprtih površin se predvidi bazen, otroško igrišče, ribogojnica in manipulativne površine.

(2) V odloku so določeni tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

(3)

4. člen

(sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

- I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA
- II. BESEDILO ODLOKA
- III. KARTOGRAFSKI DEL

1 Prikaz namenske rabe

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana

2 Prikaz ureditvenega območja z obstoječim parcelnim stanjem

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem

3 Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem območju

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev

4 Prikaz umestitev načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4.1 Ureditvena situacija

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJl

5 Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave in ureditev potrebnih za obrambo pred naravnimi ter drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

5.1 Prikaz območja s posebnim varstvenim režimom

IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA AKTA

II. OBMOČJE OPPN

5. člen

(območje OPPN in namenska raba)

(1) Območje OPPN zajema enoto urejanja prostora OP 13, ki je skladno z občinskim prostorskim načrtom občine Apače po namenski rabi opredeljena kot BT – posebno območje znotraj turistično rekreacijske cone, namenjene turistični ponudbi in namestitvi – kamp, G – območje gozdov, VC – območje celinskih vod, ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport na prostem v sklopu naselij ter ZD – urejene zelene površine, kot so zeleni pasovi z zaščitno in drugo funkcijo. Večina načrtovanih ureditev bo potekala po izhodiščni namenski rabi BT enote.

(2) Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega zemljišča s parcelnimi številkami oziroma dele zemljišč s parcelnimi št. del 394, 397/2, 408/2, 410/1, 411/2, 411/3, 411/4, 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5, 412/6, 412/7, 415/2, 415/4, 416/1, 416/2, 417/1, 417/4, 420/10, del 779/5 vse k.o. 174 Konjišče

(4) Območje obdelave meri cca 7,5 ha.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

6. člen

(umestitev ureditve v prostor ter vplivi in povezave s sosednjimi območji)

(1) Območje OPPN se nahaja v severozahodnem delu naselja Zgornje Konjišče v občini Apače. Na severni strani območje meji na gozdno cesto 133303 in reko Muro, na vzhodni strani pa na javno pot 604011. Vzhodno od območja se nahajata ribnik Rogoz in jezero Stara Jama.

(2) Ureditve območja namenjenega razvoju vodnega in obvodnega turizma ter rekreacije na zelenih površinah je v skladu z načeli prednostnih območji za razvoj poselitve in ostalih dejavnosti občine Apače.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(pogoji in usmeritve glede vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov)

(1) Osnovna dejavnost je turizem in rekreacija. Spremljajoče oz. dopolnilne dejavnosti so gostinstvo, trgovina, storitve in izobraževanje.

(2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

- novogradnja,
- prizidava,
- odstranitev objektov in druga pripravljalna dela,
- rekonstrukcija objektov,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike in prometa,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic in prometnic,
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov,
- vzdrževalna dela na objektih in napravah.

(3) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okvirih določil tega odloka:

- Nestanovanjske stavbe:
 - hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
 - gostilne, restavracije, točilnice
 - trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
- Objekti prometne infrastrukture:
 - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:
 - lokalni cevovodi, elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
- Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - športna igrišča,
 - drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
 - drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti – ribogojnica.

8. člen

(razdelitev območja na funkcionalne enote)

(1) Na ureditvenem območju so predvidene tri funkcionalne enote oziroma tri območja (cone), ki tvorijo zaključeno celoto in se urejajo enotno in sicer:

- cona 1 (vhodno območje)
- cona 2 (obvodno območje)
- cona 3 (glamping območje)

(2) Vhodno območje je locirano na jugovzhodnem delu ureditvenega območja, ob dovozni poti, kjer se uredi parkirišče in večnamenski objekt (recepcija).

(3) Obvodno območje je locirano na jugozahodnem delu ureditvenega območja, kjer je predviden gostinski objekt z lesenimi terasami oziroma podesti do jezera in otroško igrišče. Na obvodni coni, v bližini pozidave je možna izgradnja še dodatnih lesenih teras za počitek ob jezeru. Po jezeru je možna plovba s plovili brez motorja. Plovbno območje jezera sega od obvodnega prostora do otoka, kot je prikazano v kartografskem delu.

(4) Glamping območje je locirano severno od povezovalne poti. Predvidi se prostor za postavitve do maksimalno 20 nastanitvenih enot (glamping hišic), s pripadajočo zunanjo ureditvijo. V osrednjem skupnem odprtem prostoru, kjer se nahaja obstoječ objekt se predvidi wellness s pripadajočo zunanjo ureditvijo in z bazenskim kompleksom. Obstoječ objekt se lahko rekonstruira/prizida ali odstrani. V primeru odstranitve je dovoljena novogradnja.

(5) Meje funkcionalnih območji so razvidne iz kartografskega dela.

(6) Po ostalem območju OPPN-a je dovoljeno samo vzdrževanje in obnavljanje obstoječih poljskih poti in gozdnih vlek.

9. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) **Večnamenski objekt (recepcija):** Podolgovata stavba tlorisnih dimenzij 7,0m x10,0m, višina do 8m, simetrična dvokapna, ravna ali enokapna streha, priporočena fasada kombinacija stekla, betona, ometa oz. lesa, ki se naravno stara in sčasoma posivi. V objektu je predvidena umestitev recepcije, prostorov za zaposlene, prostorov za hrambo in izposojajočo športne opreme ter servisne in skladiščne prostore, potrebnih za obratovanje.

(2) **Gostinski objekt:** Podolgovata stavba tlorisnih dimenzij 16,0mx10,0m, višine do 11m, simetrična dvokapna, ravna ali enokapna streha, priporočena fasada kombinacija stekla, betona, ometa oz. lesa, ki se naravno stara in sčasoma posivi. V objektu je predvideno, poleg gostinskega programa, umeščanje programa trgovine.

(3) **Nastanitveni objekti (glamping hišice):** Prosto oblikovanje, tlorisnih dimenzij 40m² BTP, višina do 6m. Vse hišice naj bodo oblikovane enotno. Prednosti naj imajo naravni oziroma okolju prijazni avtohtoni materiali in okolju prilagojene barve.

(4) **Wellness objekt:** Podolgovata stavba tlorisnih dimenzij 16,00mx11,00m, etažnosti P. Fasada objekta in streha poenotena z nastanitvenimi objekti. V objektu se predvidi program storitvenih dejavnosti (spa center – wellness).

10. člen

(lega objektov na zemljišču)

(1) Lege objektov in poti na zemljišču so razvidne iz kartografskega dela in so okvirne znotraj funkcionalnih enot (con).

(2) Odmiki od sosednjih zemljišč morajo biti 4,0m (ob soglasju lastnikov sosednjih zemljišč lahko bližje), odmiki med objekti morajo biti taki, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarno-varstveni, sanitarni in drugi pogoji ter, da je možno vzdrževanje objektov.

(3) Ograje ter prometne, manipulacijske, parkirne in podobne utrjene površine se lahko brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč gradijo do meje sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče.

(4) Odmik manj zahtevnega objekta od brežine jezera mora biti 5,0m.

11. člen

(načrt parcelacije)

(1) Območje OPPN je v celoti namenjeno turistični coni in se deli na tri funkcionalne enote (cone) za katere so določeni pogoji za urejanje.

(2) Ker gre za enovit kompleks, parcelacija znotraj območja ni predvidena, je pa dopustna in se jo lahko določi ob izdelavi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

12. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Znotraj območja OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.

(2) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti arhitekturno usklajeni z osnovnimi objekti.

13. člen

(krajinsko arhitekturne ureditve)

(1) Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja za ureditve, načrtovane s tem odlokom mora vsebovati načrt krajinske arhitekture, ki prikaže celostno ureditev oziroma povezave grajenih in naravnih prvin z opisom izvedbe in uporabe materialov, predvsem rešitve v zvezi s preoblikovanjem reliefa in zasaditvijo, trase in obdelave poti, dostopi do vode, z rešitvami v zvezi z urejanjem parkovnih in rekreacijskih površin ter umeščanjem in oblikovanjem urbane opreme in osvetlitve.

(2) V največji možni meri se uporabijo naravni materiali (kamen, les, pesek, prod). Vse prostorske ureditve se izvajajo čim bolj sonaravno.

(3) Enote za glamping s prenočišči se izvedejo s sodobnim oblikovanjem. Pri umeščanju namestitvenih enot je potrebno ohraniti večja drevesa in relief, ki se lahko le minimalno spremenijo.

(4) Obstoječe rastje se na širšem območju posegov čim bolj ohranja, kar velja predvsem za avtohtone vrste in naravno obvodno zarast ter sklenjeno obrežno rastje; kjer to ni mogoče, se takoj po končanih zemeljskih delih zasadi ustrezno avtohtono rastje.

(5) Zasaditve morajo čim bolj povzemati vzorce in vrstno sestavo obstoječe zarasti. Na teh površinah se z upoštevanjem krajinskega vzorca območja zasadijo drevesa in grmovnice v gruclah in v obliki mejic. Zasaditve se izvajajo takoj po končanih zemeljskih delih kot prvi ukrep, s katerim bo zagotovljena nadaljnja razrast z naravno sukcesijo.

(6) Obvodna zarast se odstrani samo v nujnem obsegu, postopoma in na manjših odsekih.

(7) Brežine gramoznice se na odsekih, na katerih niso potrebne utrditve, ohranijo v obstoječem stanju, na odsekih, na katerih so predvideni posegi v brežine, pa se urejajo sonaravno, s pretežno

vegetacijskimi zaščitami. Lesena terasa, ki sega na brežina naj v kaskadnih nivojih čim manj posega v raščen teren, upošteva in ohranja naj obstoječo kvaliteto drevnine (izrezi v terasi) in za postavitev teras naj se za pod konstrukcijo uporablja pilote in vezne člene iz lesa (jelša, robinija, hrast).

(8) Elementi urbane opreme morajo biti na območju prostorske ureditve usklajeni med seboj.

(9) Zaželeno je spostavitev interpretacijske-doživljajske infrastrukture namenjene doživljanju in spoznavanju narave na območju gramoznice.

(10) Površine za motorni promet in intervencijske poti se izvedejo v ne prašni izvedbi.

V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

14. člen

(skupne določbe)

Skupni pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra so:

- projektiranje in gradnja posameznih križanj, vzporednih potekov, morebitnih začasnih ali trajnih prestavitvev, zaščita gospodarske javne infrastrukture in priključitve nanjo ter drugi posegi v gospodarsko javno infrastrukturo se izvedejo v skladu s pogoji upravljalcev gospodarske javne infrastrukture,
- trase vodov gospodarske javne infrastrukture se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih ali grajenih struktur,
- če se med gradnjo ugotovi, da je treba posamezen infrastrukturni vod zaščititi ali začasno oziroma trajno prestaviti, se to naredi v skladu s soglasjem lastnika oziroma upravljavca tega voda,
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav, v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti služnost,
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljalcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje,
- obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju njihovih upravljalcev,
- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku,
- pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem,
- v primeru nadomeščanja ali prestavitve obstoječe gospodarske javne infrastrukture se najprej zgradi nova, nato se izvede prevezava obstoječe in šele nato ukinitvev obstoječe gospodarske javne infrastrukture,
- odstranijo se priključki objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, ki ne služijo več svojemu namenu.

15. člen

(pogoji za prometno urejanje)

(1) Prometno omrežje na katerega se navezuje območje OPPN predstavlja obstoječa občinska cesta JP 604011 na vzhodni strani območja. Iz obstoječe ceste se uredi dovozna cesta do predvidenega parkirišča z možnostjo manipulacije za ustrezno merodajno vozilo.

(2) Na parkirišču je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest in sicer 1 PM/glamping hiško ter 1 PM/2,5 zaposlenega, od tega mora biti 5% PM rezerviranih za vozila oseb invalidnih oseb.

(3) Parkirno ploščat je potrebno zasaditi z drevesi – eno drevo na 4PM.

(4) Parkirišče in dovozna cesta morata biti izvedena v protiprašni izvedbi.

16. člen

(vodovodno omrežje)

- (1) Oskrba predvidenih objektov z vodo je možna iz sekundarnega vodovoda DN 63, ki poteka po južni strani območja.
- (2) Za predvidene objekte na obravnavanem območju je potrebno zgraditi interno vodovodno omrežje in izdelati ustrezno projektno dokumentacijo.
- (3) V območju obstoječega vodovoda, kjer je predvideno asfaltiranje ceste in parkirišča, se predvidi zaščita vodovoda oz. prestavitev izven asfaltiranih površin.
- (4) Zagotoviti je potrebno ustrezno število požarnih hidrantov.
- (5) Priključitev mora biti v skladu s pogoji upravljavca komunalnega omrežja in veljavnimi predpisi. Za izdelavo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, za izvajanje gradnje ali uporabo objekta, si je potrebno pridobiti mnenje upravljavca komunalne infrastrukture.

17. člen

(odvajanje padavinskih odpadnih voda)

- (1) Čiste padavinske vode iz streh in drugih utrjenih površin je potrebno ponikati. Umazane padavinske vode iz utrjenih površin je potrebno pred ponikanjem očistiti v ustrezno dimenzioniranem lovilcu olj, v skladu s standardom SIST EN 858-2.
- (2) Če ponikanje ni možno je odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin in strešin potrebno predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike ali javno kanalizacijo (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki in podobno). Zadrževanje mora biti dimenzionirano tako, da upošteva 15 minutnega naliva z enoletno povratno dobo.
- (3) Izpustne glave odpadnih padavinskih voda v vodotoke morajo biti načrtovane pod naklonom brežine vodotoka in ne smejo segati v svetli profil vodotoka. Na območju iztoka mora biti načrtovano ustrezno zavarovanje struge vodotoka pred vodno erozijo.
- (4) Padavinske odpadne vode ne smejo pritekati na občinske ceste ali na njih celo zastajati.
- (5) Za izdelavo dokumentacije za izvajanje gradnje ali uporabo objekta, si je potrebno pridobiti mnenje upravljavca komunalne infrastrukture.

18. člen

(odvajanje komunalnih odpadnih voda)

- (1) Iz predmetnega območja se bodo odpadne komunalne vode odvajale v predvideno skupno čistilno napravo za območje OP 13-za TRC Konjišče karavla, ki bo po zmogljivosti zagotavljala čiščenje odpadne komunalne vode in katere bo, glede na zasedenost predvidenih kapacitet, možna regulacija čiščenja ter katere iztok se predvidi v odvodnik reko Muro.
- (2) Za predvidene objekte na obravnavanem območju je potrebno izgraditi sekundarno kanalizacijsko omrežje.

19. člen

(elektroenergetska infrastruktura)

- (1) Potrebno je zgraditi nove nizkonapetostne kabske izvode iz transformatorske postaje TP 20/0,4kV T-636 Konjišče do nove razdelilne omarice.
- (2) Potrebno je pridobiti upravno in projektno dokumentacijo ter pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bo potekala trasa elektroenergetske infrastrukture.
- (3) Po potrebi se rekonstruira nizkonapetostna plošča.
- (4) Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov.

20. člen

(elektronske komunikacije)

- (1) Predvideti je izgradnjo dvocevne kabske kanalizacije 2 x Ø50 s pripadajočimi jaški.

- (2) Povezovalna kabelska kanalizacija se izvede po dostopni cesti v smeri priključne točke Zgornje Konjšiče 5a. Na območju se predvidi TK omara, iz katere se uredijo interni vodi do predvidenih stavb, kateri se natančno določijo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (3) Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega elektronskega omrežja. Trase obstoječih kablov se določi z zakoličbo in jih je potrebno ustrezno zaščititi, položiti v zaščitne cevi ali prestaviti oz. razširiti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih upravljavca.
- (4) Za priključitev načrtovanih objektov na javno elektronsko omrežje je potrebno sodelovanje z upravljavcem omrežja.

21. člen

(zunanja razsvetljava)

- (1) Razsvetljava funkcionalnih površin načrtovane gradnje na območju OPPN bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.
- (2) Razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi.

22. člen

(ogrevanje in hlajenje)

- (1) Priporočena je uporaba obnovljivih virov energije (biomasa, toplotne črpalke), trajnih virov energije (solarni sistemi, kolektorji...) in zemeljska energija (geosonde).

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

23. člen

(varstvo kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovalnih in varovalnih območji kulturne dediščine.
- (2) Z vidika varstva arheoloških ostalin poseben pregled območja ali nadzor nad gradnjo ni potreben.
- (3) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Ministrstva za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline

24. člen

(varstvo okolja in ohranjanje narave)

- (1) Predmetno območje leži na območju naravnih vrednost, delno na posebnem območju varstva - območje Nature 2000 in posebnem ohranitvenem območju ter delno na ekološko pomembnem območju.
- (2) Ureditve in posegi naj bodo omejeni na SV del brežine gramoznice in naj skušajo zavarovati v čim večji meri obstoječo drevnino. Elementi podestov se postavijo na lesene točkovne temelje za ohranjanje strukture in prepustnosti tal. Na preostalem delu brežine se ohrani obrežna lesna in zelnata zarast. Posek grmovja in drevja se omeji le na območja objektov in območja izvajanja turistične dejavnosti na SV delu gramoznice. V kolikor bo zaradi izvedbe del prišlo do dodatnega poseka drevja, se le to nadomesti z zasaditvijo avtohtonih krajevno značilnih vrst drevja.
- (3) Poti ter povezave naj bodo v čim večji meri narejene iz peščene frakcije za prepustnost in ohranjanje koreninskih sistemov. Delež zelenih površin je v vseh conah (parkirišče, glamping, ploščadi ob objektu...) čim večji glede na tehnične zmožnosti.
- V primeru ureditve poti v okolici gramoznice naj se prvenstveno uporabijo obstoječe gozdne vlake in poljske ceste, ki že potekajo vzdolž J, V in S brežine gramoznice. V kolikor je potrebno pot speljati tudi vzdolž Z brežine, naj se jo prioritarno umesti na obstoječo vlako, ki poteka na razdalji cca 50 m ob gramoznici. Postavitve poti in izvajanje dejavnosti na poteh se izvede na način, ki ne

bo imel bistvenih negativnih vplivov na naravo.

(4) Pri načrtovanju je potrebno upoštevati omejitve sprejete Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonostnika za območje Apaškega polja.

(5) Za rabo vode iz reke Mure za gojenje rib v ribogojnic in za plovbo po celinskih vodah, je potrebno v skladu z ZV-1, pridobiti vodno pravico. Z morebitnimi posegi (odvzemni in izpustni objekti) se ne sme poslabšati stanja gozdnega habitatnega tipa in habitatov vrst vezanih na gozd in reko Muro

(6) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode in veljavno zakonodajo.

(7) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilca olj (SIST EN 858-2).

(8) Vsak poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vpliva na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja.

(9) Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

25. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Skladno z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju se ureditveno območje OPPN nahaja v območju II stopnje varstva pred hrupom.

(2) Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

(3) Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

26. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) Predvideni objekti ne smejo predstavljati možnosti povečanja onesnaženja zraka.

(2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

(3) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo.

Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

27. člen

(odpadki)

(1) Zbiranje in odstranjevanje komunalnih odpadkov se mora izvajati v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki.

(2) Zagotoviti je potrebno prostor za ločevanje odpadkov in sicer na zbirnem mestu ob dovozu, ki mora biti prilagojeno za dostop smetarskim vozilom.

(3) Predviden način odvoza odpadkov mora ustrezati tehnologiji zbiranja in odvažanja odpadkov, ki jo uporablja izvajalec javne službe ravnanja z odpadki.

(4) V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

VII. REŠITVE IN UKREPI PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

28. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Predmetno območje se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost, visoka podtalnica in plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.
- (2) Predmetno območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,10 g.
- (3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:
- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
 - nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
 - nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.
- (4) V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

29. člen*(varstvo pred požarom)*

- (1) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi.
- (2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:
- da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
 - da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
 - da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
 - da se zagotovi potrebni odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.
- (3) Vodo za gašenje požara v stavbah je potrebno zagotoviti z izvedbo internega hidrantnega omrežja, katerega zmogljivost mora biti 10 l/sekundo.
- (4) Za omejitev širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.
- (5) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE IZVAJANJA PODROBNEGA NAČRTA**30. člen***(etapnost gradnje)*

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

IX. DOPUSTNA Odstopanja**31. člen***(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)*

- (1) Dopustna so odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter od obsega ureditev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju, tehnoloških, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega, ozelenitvenega oziroma okoljevarstvenega vidika, ki upošteva zadnje stanje tehnike ali omogoča racionalnejšo rabo prostora.

(2) Dopustne so spremembe tras in objektov gospodarske javne infrastrukture in ostalega komunalnega omrežja na celotnem območju OPPN (tudi izven meje ureditvenega območja), če so za to utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.

(3) Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in ne poslabšujejo prostorskih in okoljskih razmer. Odstopanja ne smejo: spreminjati načrtovani videz območja, poslabšati bivalne in delovne razmere na predmetnem območju oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z dopustnimi odstopanji morajo soglašati merodajni nosilci urejanja prostora.

32. člen

(odstopanja in tolerance pri načrtovanju objektov)

(1) Tlorisi stavb zarisani v kartografskem delu (oblika, lokacija) so načelni in se lahko spremenijo znotraj funkcionalnih enot. Možna je izvedba manjših in večjih tlorisnih gabaritov. Povečanje je lahko maksimalno 20%. Preseganje višinskih gabaritov objektov je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji...). Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov. V kolikor dopuščajo geotehnični pogoji in se zagotavlja racionalnost izgradnje, je možna izvedba kletnih etaž.

X. OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

33. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravita na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere.

(2) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij.

(3) Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje podrobnega načrta. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti. V primeru, da je potrebno sondirati temeljna tla ali kako drugače zaščititi gradbeno jamo se lahko posega tudi izven meja območja določenega s tem odlokom.

XI. KONČNE DOLOČBE

34. člen

(vpogled podrobnega načrta)

Podrobni načrt je stalno na vpogled pri pristojni občinski službi v Občini Apače in Upravni enoti Gornja Radgona.

35. člen

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne republiške in občinske inšpekcijske službe.

36. člen

(začetek veljavnosti)

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

Številka: 3500-0001/2021

Datum: maj 2022

ID št. prostorskega akta: 2360

Župan Občine Apače
dr. Andrej STEYER

Naziv akta:

Občinski podrobni prostorski načrt za
območje OP 13 – območje za del TRC
Konjišče - karavla

Identifikacijska št. prostorskega akta v zbirki
prostorskih aktov:

2360

Pripravljaivec:

OBČINA APAČE

Apače 42/b
9253 Apače

Izdelovalec:

TIURB d.o.o.

Jezdarska ulica 3

2000 Maribor

tel: +386 (2) 429 27 54

mob: 031 343 450

mail: info@ti-urb.si



Odgovorni prostorski načrtovalec:

BRANKO ČEPIČ, univ. dipl. inž. arh.

PA PPN ZAPS 1790



Številka projekta:

1/2021

Kraj in datum:

Maribor, maj 2022

Stopnja postopka:

Usklajen predlog

Sprejel:

Odgovorna oseba:

Datum sprejema:

Podatki o objavi:

PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

TIURB d.o.o.
Jezdarska ulica 3
2000 Maribor

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Branko ČEPIČ, univ.dipl.inž.arh.
PA PPN ZAPS 1790

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Monika RAJH, mag.inž.arh.
Tjaša MARKO, dipl.inž.grad., IZS G – 3146
Kaja ARCET, inž.les.

PLAN-KA, planiranje – krajinska arhitektura
Robert GOSTINČAR, PKA PPN ZAPS 0996

VSEBINA ELABORATA

I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

II. BESEDILO ODLOKA

III. KARTOGRAFSKI DEL

1 Prikaz namenske rabe

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana 1:2000

2 Prikaz ureditvenega območja z obstoječim parcelnim stanjem

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem 1: 2000

3 Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem območju

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev 1: 2000

4 Prikaz umestitev načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4.1 Ureditvena situacija 1: 1000

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji 1:1000

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJL 1:1000

5 Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjana narave in ureditev potrebnih za obrambo pred naravnimi ter drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

5.1 Prikaz območja s posebnim varstvenim režimom 1: 2000

IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA AKTA

1. Prostorske sestavine planskih dokumentov predmetnega območja
2. Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta
3. Podatki iz prikaza stanja prostora, na katerih temeljijo rešitve akta
4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
7. Povzetek za javnost

I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni prostorski načrtovalec

Branko ČEPIĆ, univ.dipl.inž.arh.,

IZJAVLJAM,

1. da je občinski podrobni prostorski načrt skladen s predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
2. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu upoštevane vse pridobljene smernice in mnenja,
3. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu rešitve medsebojno usklajene.

1/2021
(št. projekta)

Maribor, maj 2022
(kraj in datum)

Branko ČEPIĆ, univ.dipl.inž.arh.,
PA PPN ZAPS 1790

(ime in priimek, strokovna izobrazba, id. številka)



II. BESEDILO ODLOKA

III. KARTOGRAFSKI DEL

1	Prikaz namenske rabe	
1.1	Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana	1:2000
2	Prikaz ureditvenega območja z obstoječim parcelnim stanjem	
2.1	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	1: 2000
3	Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem območju	
3.1	Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev	1: 2000
4	Prikaz umestitev načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji	
4.1	Ureditvena situacija	1: 1000
4.2	Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji	1:1000
4.3	Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI	1:1000
5	Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjana narave in ureditev potrebnih za obrambo pred naravnimi ter drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	
5.1	Prikaz območja s posebnim varstvenim režimom	1: 2000

IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO

1 PROSTORSKE SESTAVINE PLANSKIH DOKUMENTOV PREDMETNEGA OBMOČJA

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Apače (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 20/2013, 30/2019, 60/2015 – obvezna razlaga); v nadaljnjem besedilu OPN

1.1 Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta – OPN Občine Apače

V skladu z OPN se predmetno območje nahaja na :

Enoti urejanja prostora	OP 13
Podrobna namenska raba prostora	BT – posebno območje znotraj turistično rekreacijske cone, namenjene turistični ponudbi in namestitvi – kamp G – območje gozdov VC – območja celinskih vod ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport na prostem v sklopu naselij ZD – urejene zelene površine, kot so zeleni pasovi z zaščitno in drugo funkcijo



Slika 1: Namenska raba
 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=apace>)

Pri zasnovi in izdelavi predmetnega OPPN so se upoštevala merila in pogoji, ki veljajo za izdelavo OPPN in so določena v 95.členu ter 6.točki 96.člena OPN.

2 IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

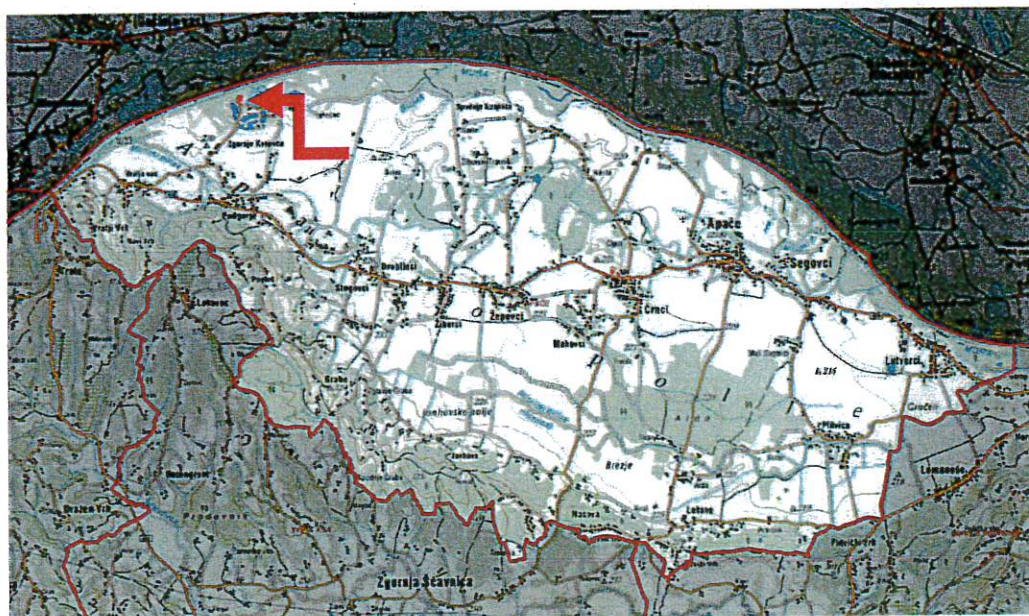
Predvidena je ureditev zemljišč, katera ležijo v severozahodnem delu občine. Predmetno območje leži južno od reke Mure. V skladu s strategijo prostorskega razvoja občine se na nivoju občine spodbuja razvoj turistično rekreacijskih območji, ki so vezane na naravne vire.

Ureditve območja za turizem in prosti čas ob jezeru in izkoriščanje vodnih potencialov, je povečanje rekreacijske in turistične ponudbe občine za prebivalce in obenem obiskovalce občine Apače, skladno z načeli trajnostnega in vzdržnega turizma. Predviden program na območju bo povečal možnosti za pristočasne aktivnosti odprtega prostora, kar bo imelo pozitiven učinek na družbeno in zdravstveno stanje v občini. Upoštevanje trajnostnih načel (povečanje dostopnosti vodnih površin, obsežne zasaditve za utrjevanje brežin in vzpostavljanje mikroklimatskih razmer, čiščenje invazivnih vrst, vključevanje trajnostnih oblik prometa (kolesa, vodni promet, pešci)) pri oblikovanju rekreacijsko turističnega območja omogoča prostorske in programske podlage različnih interesov.

3 PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA

3.1 Opis območja

Predmetno območje se nahaja v severozahodnem delu naselja Zgornje Konjišče v občini Apače.



Slika 2: Lega območja OPPN v širšem prostoru
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=apace>)

Območje OPPN na severni strani meji na gozdno cesto 133303 in reko Muro na vzhodni in južni strani pa na javno pot 604011. Vzhodno od območja se nahajata ribnik Rogoz in jezero Stara Jama. Na predmetnem območju se nahaja gozd, jezero ter obstoječi objekti. Območje OPPN predstavljajo zemljišča s parcelnimi št. del 394, 397/2, 408/2, 410/1, 411/2, 411/3, 411/4, 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5, 412/6, 412/7, 415/2, 415/4, 416/1, 416/2, 417/1, 417/4, 420/10, del 779/5 vse k.o. 174 Konjišče, velikosti cca. 7,5 ha. Obstoječi objekti, ki se nahajajo na ureditvenem območju so dotrajani in predvideni za rekonstrukcijo oz. odstranitev.



Slika 3: Območje obravnave prikazano na DOF
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=apace>)



Slika 4: Fotografija območja obdelave
(vir: osebni arhiv)

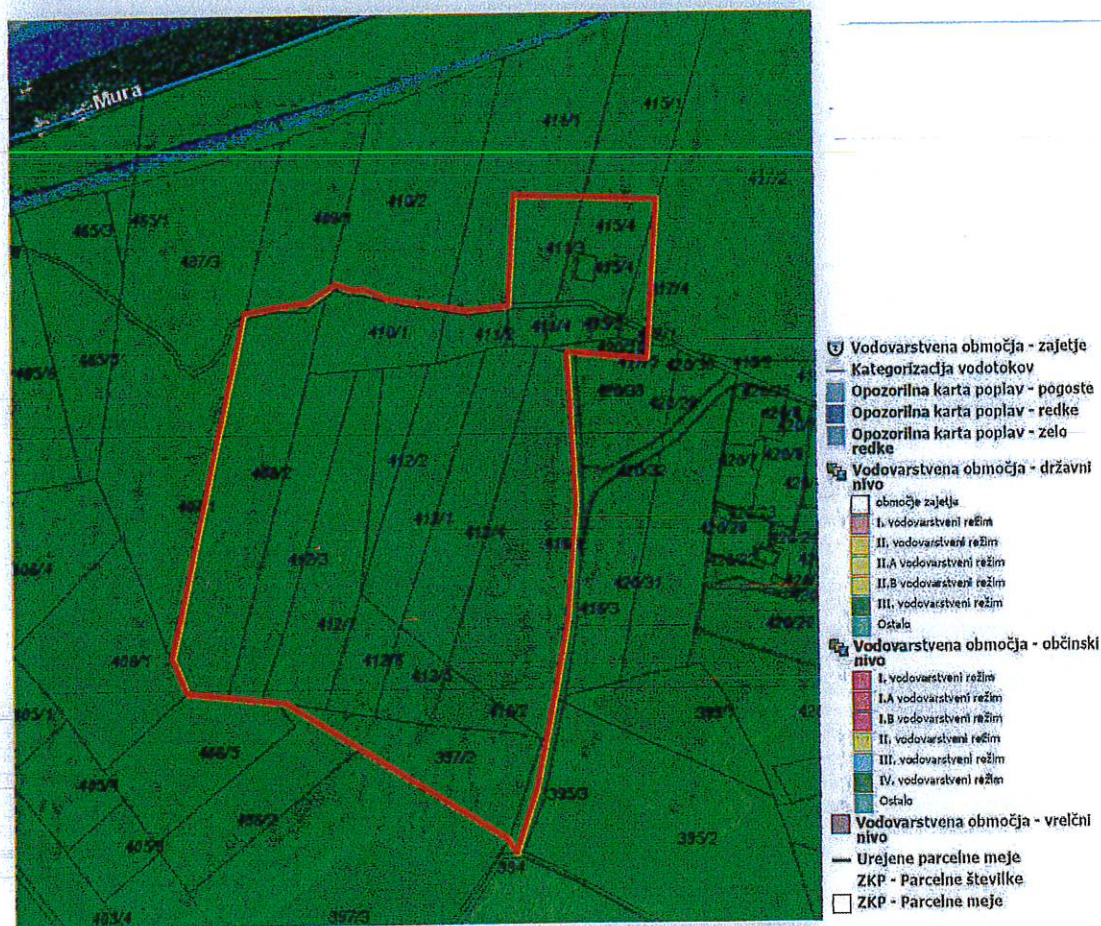


Slika 5: Fotografija območja obdelave
(vir: osebni arhiv)

3.2 Območja s posebnimi varstvenimi režimi

3.2.1 Varstvo voda, vodnih virov in tal

Predmetno območje se v celoti nahaja na z državno Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov za območje Apaškega polja (Ur. l. RS, št. 59/07, 32/11, 22/13, 79/15) opredeljenem območju s III. vodovarstvenim režimom.



Slika 6: Prikaz območji z vodovarstvenimi režimi
 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=apace>)

3.2.4 Naravne omejitve

Predmetno območje se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost, visoka podtalnica in plazovitost terena. Predmetno območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,10 g.



Slika 9: Prikaz naravnih omejitev
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=apace>)

3.3 Javna gospodarska infrastruktura

3.3.1 Prometna infrastruktura

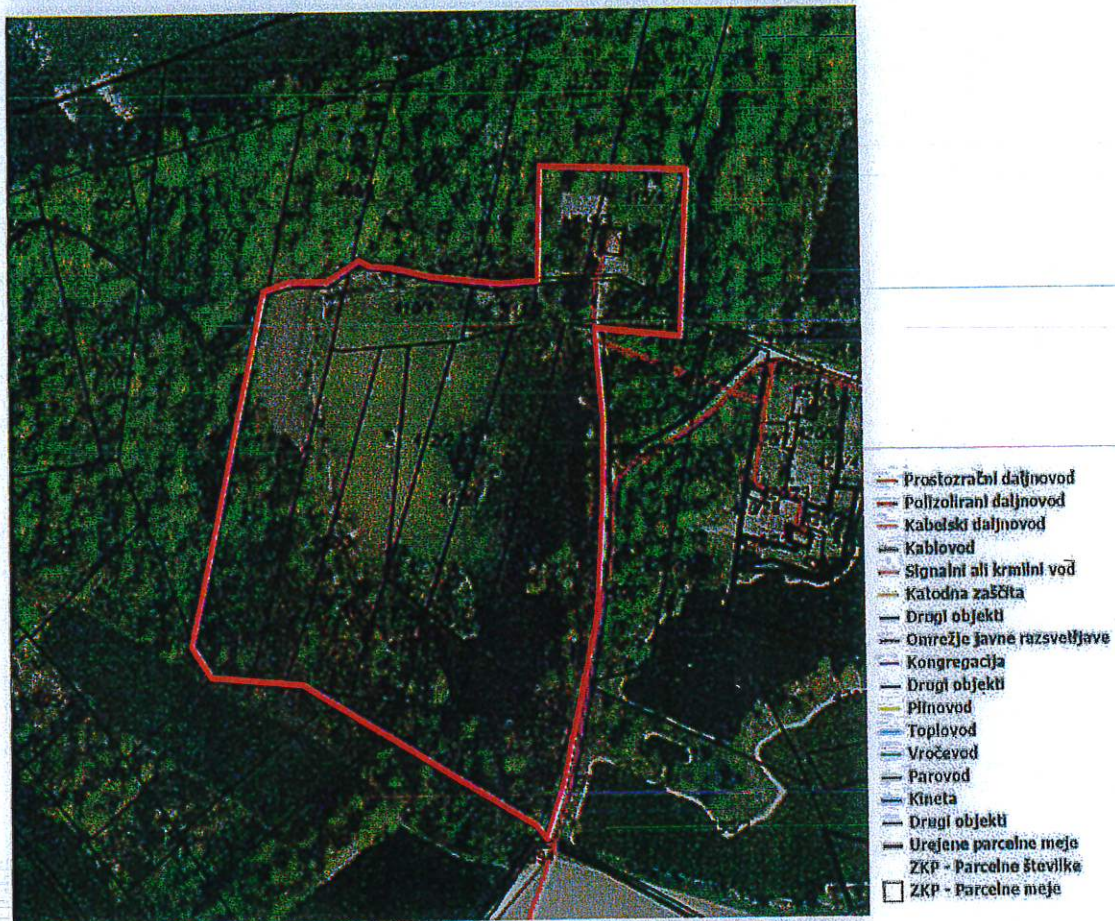
Območje obravnave leži južno od gozdne poti 133303 ter severno in zahodno od javne poti 604011 na slednjo se bo uredil tudi dostop do predmetnega območja.



Slika 10: Prikaz prometne infrastrukture na obravnavanem območju
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=apace>)

Energetska infrastruktura

Obstoječe elektroenergetsko omrežje poteka na obravnavanem območju.



Slika 11: Prikaz opremljenosti z energetska infrastrukturo
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=apace>)

Komunalna infrastruktura

Obstoječe vodovodno omrežje poteka na obravnavanem območju.

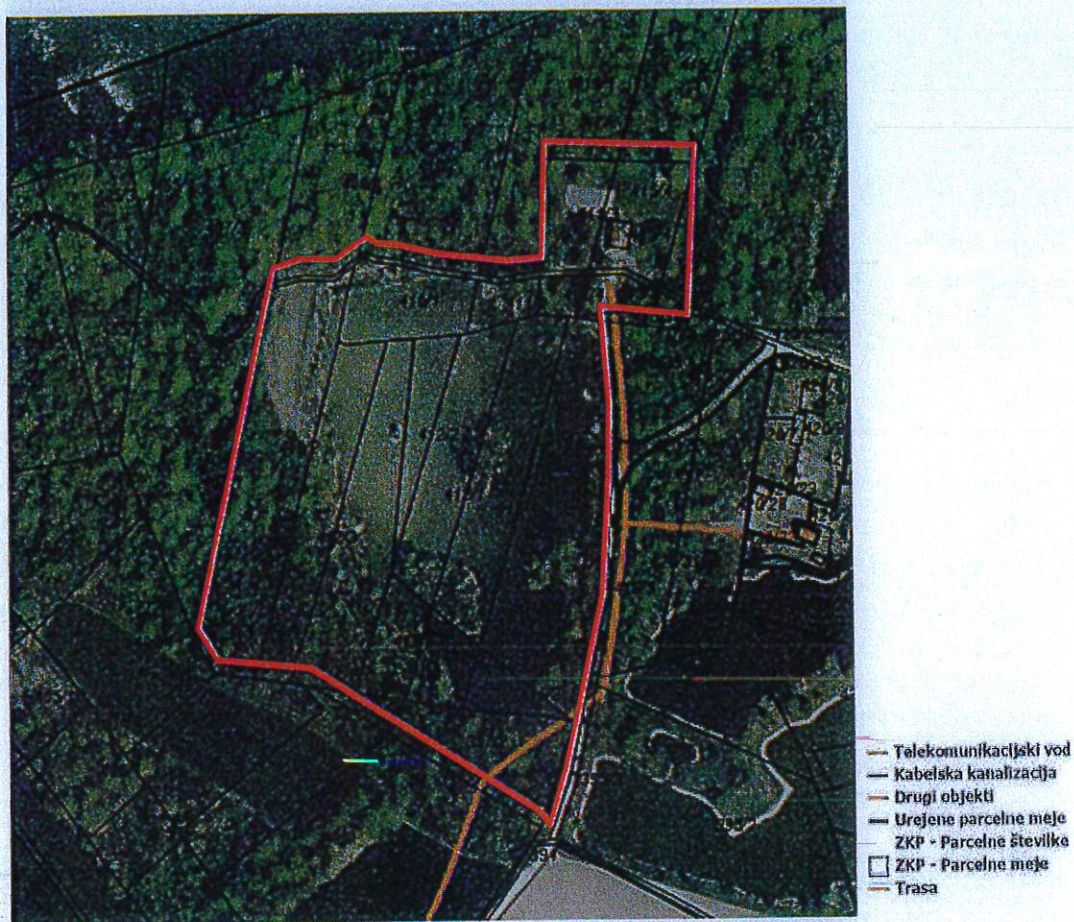


Slika 12: Prikaz opremljenosti s komunalno infrastrukturo

(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=apace>)

Elektronske komunikacije

Obstoječi vodi omrežja elektronskih komunikacij potekajo na obravnavanem območju.



Slika 13: Prikaz opremljenosti z omrežjem elektronskih komunikacij

(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=apace>)

4 STROKOVNE PODLAGE, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA

Pri pripravi sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje OP 13 – območje za del TRC Konjišče – karavla so bile upoštevane naslednje strokovne podlage:

- Geodetski načrt
(št. 2021/14 Geograd d.o.o.)
- Elaborat ekonomike
(št. AJ/01-2022-EE PRAING, poslovne, inženirske in druge storitve, Andrej Jamšek s.p.)

5 SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

MNENJA O VERJETNOSTI POMEMBNEJŠIH VPLIVOV OPPN NA OKOLJE

NASLOVNIK	Datum izdaje:	Št. dokumenta:
Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Direktorat za kmetijstvo Dunajska cesta 22 1000 Ljubljana	16. 4. 2021	3504-86/2021/2
Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija RS za vode Sektor območja Mure Slovenska ulica 2 9000 Murska Sobota	10. 5. 2021	35021-45/2021-3
Ministrstvo za kulturo Direktorat za kulturno dediščino Maistrova ulica 10 1000 Ljubljana	23. 4. 2021	35012-83/2021/5
Ministrstvo za zdravje Direktorat za javno zdravje Štefanova ulica 5 1000 Ljubljana	7. 5. 2021	354-59/2021-4
Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano Prvomajska ulica 1 2000 Maribor	7. 5. 2021	212b-09/1649-21 / NP – 3075429
Zavod RS za varstvo narave OE Maribor Pobreška cesta 20a 2000 Maribor	17. 6. 2021	3563-0031/2021-4
Zavod za gozdove Slovenije OE Murska Sobota Ulica arhitekta Novaka 17 9000 Murska Sobota	7.7.2021	3407-35/2021
ODLOČBA		
Ministrstvo za okolje in prostor Direktorat za okolje Sektor za strateško presojo vplivov na okolje Dunajska 47, 1000 Ljubljana	16.7.2021	35409-188/2021-2550-6

SMERNICE

NASLOVNIK	Datum izdaje:	Št. dokumenta:
Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija RS za vode Sektor območja Mure Slovenska ulica 2 9000 Murska Sobota	10. 5. 2021	35020-87/2021-2
Elektro Maribor Vetrinjska ulica 2 2000 Maribor	/	/
Javno podjetje Prlekija Babinska cesta 2a 9240 Ljutomer	4. 5. 2021	JP-118/21
Telekom Slovenije Titova cesta 38 2000 Maribor	27.9.2021	99543-MB/5411-IV

PRVA MNENJA

NASLOVNIK	Datum izdaje:	Št. dokumenta:
Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija RS za vode Sektor območja Mure Slovenska ulica 2 9000 Murska Sobota	11.10.2021	35024-233/2021-2
Ministrstvo za obrambo Uprava RS za zaščito in reševanje Vojkova 61 1000 Ljubljana	21.10.2021	350-240/2021-3-DGZR
Ministrstvo za kulturo Direktorat za kulturno dediščino Maistrova ulica 10 1000 Ljubljana	9.11.2021	35012-83/2021/11
Zavod RS za varstvo narave OE Maribor Pobreška cesta 20a 2000 Maribor	1.12.2021	3563-0181/2021-2
Zavod za gozdove Slovenije OE Murska Sobota Ulica arhitekta Novaka 17 9000 Murska Sobota	22.10.2021	3407-54/2021
Elektro Maribor Vetrinjska ulica 2 2000 Maribor	29.10.2021	3901-60/2021-3
Javno podjetje Prlekija Babinska cesta 2a 9240 Ljutomer	22.10.2021	JP-271/21
Telekom Slovenije Titova cesta 38 2000 Maribor	28.10.2021	101281-MB/6117-IV
Občina Apače Apače 42/b 9253 Apače	/	/

DRUGA MNENJA

NASLOVNIK	Datum izdaje:	Št. dokumenta:
Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija RS za vode Sektor območja Mure Slovenska ulica 2 9000 Murska Sobota	21.3.2022	35024-45/2022-2
Ministrstvo za obrambo Uprava RS za zaščito in reševanje Vojkova 61 1000 Ljubljana	4.4.2022	350-240/2021-6-DGZR
Ministrstvo za kulturo Direktorat za kulturno dediščino Maistrova ulica 10 1000 Ljubljana	13.4.2022	35012-83/2021-3340-13
Zavod RS za varstvo narave OE Maribor Pobreška cesta 20a 2000 Maribor	19.4.2022	3563-0062/2022-2
Zavod za gozdove Slovenije OE Murska Sobota Ulica arhitekta Novaka 17 9000 Murska Sobota	7.4.2022	3407-17/2022-2
Elektro Maribor Vetrinjska ulica 2 2000 Maribor	5.5.2022	3902-11/2022-2
Javno podjetje Prlekija Babinska cesta 2a 9240 Ljutomer	22.3.2022	JP-056/22
Telekom Slovenije Titova cesta 38 2000 Maribor	25.4.2022	106818-MB/2188-IV
Občina Apače Apače 42/b 9253 Apače	29.3.2022	3500.0001/2021-66

6 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA

6.1 Razlogi za pripravo OPPN

Celovita ureditev turistično rekreacijske območja z :

- izgradnjo namestitvenih enot (glamping hišic) in z njo povezanih ureditev
- ureditev odprtega in obvodnega prostora,
- postavitve gostinskega in večnamenskega objekta,
- izvedbo ribogojnice,
- ureditev prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture,
- izvedba drugih, na načrtovano investicijo in območje vezanih ureditev.

6.2 Podloga za pripravo OPPN in postopek priprave

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevalnem besedilu ZUreP-2), se je začel s »Sklepom o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje OP 13 – območje za del TRC Konjišče - karavla«, ki ga je dne 9.4.2021 sprejel župan Občine Apače. Sklep o začetku postopka je objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 20/2021, z dne 14.4.2021.

Osnutek OPPN je izdelan na podlagi splošnih smernic s področja razvoja poselitve, konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora, strokovnih podlag in priporočnika regulacijskih elementov, Ministrstva za okolje in prostor. Na podlagi pridobljenih mnenj državnih nosilcev urejanja prostora o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje je Ministrstvo pristojno za okolje in prostor odločilo, da ni potrebna celovita presoja vplivov na okolje.

Za predmetni OPPN, se v skladu z ZUreP-2, za vzpostavitev storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja upošteva druga alineja četrte točke 289. člena ZUreP-2, ki določa: - ne glede na prvi odstavek 119. člena tega zakona v postopku priprave OPPN se ne uporabljajo določbe 115. člena ZUreP-2, temveč občina sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi.

6.3 Območje OPPN

Celotno območje OPPN-ja je v velikosti cca 7.5 ha, vendar je glavni del ureditve na območju namenske rabe BT in je v velikosti cca. 1.0 ha. Območje OPPN predstavljajo zemljišča s parcelnimi št. del 394, 397/2, 408/2, 410/1, 411/2, 411/3, 411/4, 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5, 412/6, 412/7, 415/2, 415/4, 416/1, 416/2, 417/1, 417/4, 420/10, del 779/5 vse k.o. 174 Konjišče. Območje obdelave se lahko v samem postopku priprave OPPN tudi spremeni. Prav tako lahko načrtovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture poseže izven predmetnega območja.

6.4 Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z OPPN

6.4.1 Opis načrtovanih prostorskih ureditev OPPN

Glavne privlačnosti območja urejanja so obvodna ureditev oz. stik z jezerom, parkovne površine med glamping hiškami in obstoječi gozd ter možnost spopositve interpretacijske-doživljajske infrastrukture namenjene doživljanju in spoznavanju narave na območju gramoznice. Točne lokacije in vsebino naj se pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja uskladi z ZRSVN.

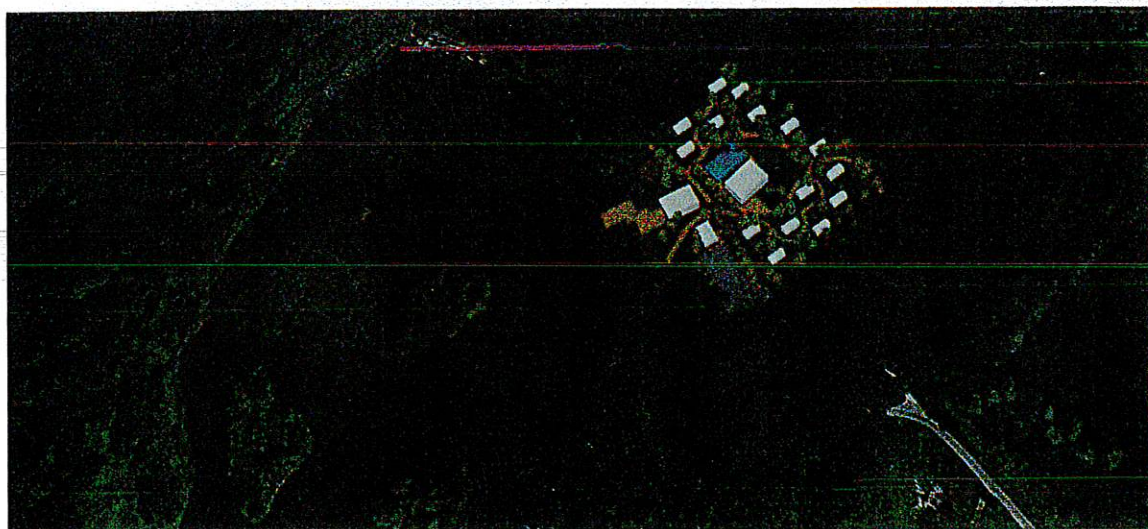
Obvodni prostor ima značaj plaže, kamor se stekajo tudi lesene terase (restavracija/kavarna), postavljene na način čim večjega ohranjanja drevnine. Po jezeru je možna plovba s plovili brez motorja. Geometrija celotne ureditve sledi funkcionalnosti tehničnega segmenta ureditve (dostopna cesta, parkirišče, sprejemni objekt, restavracija...) in poteka v ortogonalni postavitvi V-Z. Parcelna oz. ureditvena geometrija con za glamping, pa se naslanja na obstoječo parcelno strukturo in posledično gozdni rob.

Poleg razporeditve con oz. dejavnosti, ki zagotavljajo funkcionalne ureditve je vodilo pri urejanju tudi trajnostna zasnova, ki vzpostavlja razmerje med kapacitetami kampa (glamping in restavracije) in naravnimi prvinami na območju.

Možna je izvedba ribogojnice, ki bo locirana na severovzhodnem delu ureditvenega območja BT in povezana preko cevovoda z reko Muro. Po ostalem območja bo dovoljena poleg vzdrževanja in obnavljanja obstoječih poljskih poti in gozdnih vlek, še izvedba:

- cevovoda, ki povezuje črpalke z obratom in bi se za čas izvajanja odvzema vode po navodilih strokovnega mnenja 4-II-1672/2-O-20/AK položil po površju, ali pa vkopal v robu gozdne ceste med ureditvenim območjem in Muro. Voda bi se po ceveh vrača direktno v Muro na mestu odvzema.
- črpalk za vodo (podjetja Aquista), ki ne zahtevajo gradnje kakršnegakoli objekta (vtočnega, ipd.). V vodotok bi bile umeščene začasno (za čas trajanja projekta, med aprilom in septembrom), skladno s strokovnim mnenjem 4-II-1672/2-O-20/AK; »Vzpostavitev odvzemnega mesta za zajem vode iz Mure in izpusta vode nazaj v Muro bi se načrtovala začasno«.

Potrebe obrata so pretok 14,4 m³/h, kar bi zagotovili s 4–5 enotami.



Slika 14: Zasnova predmetnega območja v širšem prostoru
(vir: osebni arhiv)

Območje OPPN je po namenski rabi prostora opredeljeno kot območje:

- BT – posebno območje znotraj turistično rekreacijske cone, namenjene turistični ponudbi in namestitvi – kamp,
- G – območje gozdov,
- VC – območja celinskih vod,
- ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport na prostem v sklopu naselij,
- ZD – urejene zelene površine, kot so zeleni pasovi z zaščitno in drugo funkcijo.

Večina predvidene ureditve bo potekala na BT namenski rabi, le lesene terase bodo nekoliko posegle še na namensko rabo ZS in VC. Na ostalih namenskih rabah bodo potekala vzdrževalna dela. Osnovna dejavnost na območju OPPN bo turizem in rekreacija. Spremljajoče oz. dopolnilne dejavnosti bodo trgovina, storitve in izobraževanje.

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

- novogradnja,
- prizidava,
- odstranitev objektov in druga pripravljalna dela,
- rekonstrukcija objektov,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike in prometa,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic in prometnic,
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov,
- vzdrževalna dela na objektih in napravah.

Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo:

- Nestanovanjske stavbe:
 - hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
 - gostilne, restavracije, točilnice
 - trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
- Objekti prometne infrastrukture:
 - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:
 - lokalni cevovodi, elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
- Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - športna igrišča,
 - drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
 - drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti (ribogojnica).

Na ureditvenem območju so predvidene tri funkcionalne enote oziroma tri območja (cone), ki tvorijo zaključeno celoto in se urejajo enotno in sicer:

- cona 1 (vhodno območje)
- cona 2 (obvodno območje)
- cona 3 (glamping območje)

Razporeditev funkcionalnih območij teži k organizaciji prostora na način, da se ohranja privlačnost, dostopnost in raba odprtega prostora (obvodni prostor, naravni svet gramoznice, centralna parkovna površina, obstoječe gozdne vlake in poljske poti...) in da javna gospodarska infrastruktura na racionalen način omogoča rabo uporabnikom parcel na območju. Vodilo pri razporeditvi programov na cone je zadrževanje stoječega prometa na robu, vizualni stik z naravo oz. naravnim svetom gramoznice, vodnimi površinami ali parkovno ureditvijo in smiselna umestitev objektov.

Vhodno območje je locirano na jugovzhodnem delu ureditvenega območja, ob dovozni poti, kjer se uredi parkirišče in večnamenski objekt (recepcija).

Obvodno območje je locirano na jugozahodnem delu ureditvenega območja, kjer je predviden gostinski objekt z lesenimi terasami oziroma podesti do jezera in otroško igrišče. Na obvodni coni, v bližini pozidave je možna izgradnja še dodatnih lesenih teras za počitek ob jezeru. Po jezeru je možna plovba s plovili brez motorja. Plovbno območje jezera sega od obvodnega prostora do otoka, kot je prikazano v kartografskem delu.

Glamping območje je locirano severno od povezovalne poti. Predvidi prostor za postavitev, do maksimalno 20 nastanitvenih enot (glamping hišic), s pripadajočo zunanjo ureditvijo. V osrednjem skupnem odprtem prostoru, kjer se nahaja obstoječ objekt se predvidi wellness s pripadajočo zunanjo ureditvijo in z bazenskim kompleksom. Obstoječ objekt se lahko rekonstruira ali odstrani. V primeru odstranitve je dovoljena novogradnja.

Po ostalem območju OPPN-a je predvideno samo vzdrževanje in obnavljanje obstoječih poljskih poti in gozdnih vlek.

Območje OPPN z vso predvideno infrastrukturo se nameni izključno uporabnikom glampinga.

6.4.2 Arhitekturno oblikovanje objektov

Večnamenski objekt (recepcija)

Podolgovata stavba tlorisnih dimenzij 7,0m x10,0m, višina do 8m, simetrična dvokapna, ravna ali enokapna streha, priporočena fasada kombinacija stekla, betona, ometa oz. lesa, ki se naravno stara in sčasoma posivi. V objektu je predvidena umestitev recepcije, prostorov za zaposlene, prostorov za hrambo in izposajo športne opreme ter servisne in skladiščne prostore, potrebnih za obratovanje.

Gostinski objekt

Podolgovata stavba tlorisnih dimenzij 16,0mx10,0m, višine do 11m, simetrična dvokapna, ravna ali enokapna streha, priporočena fasada kombinacija stekla, betona, ometa oz. lesa, ki se naravno stara in sčasoma posivi. V objektu je predvideno, poleg gostinskega programa, umeščanje programa trgovine.

Nastanitveni objekti (glamping hišice)

Prosto oblikovanje, tlorisnih dimenzij 40m² BTP, višina do 6m. Vse hišice naj bodo oblikovane enotno. Prednosti naj imajo naravni oziroma okolju prijazni avtohtoni materiali in okolju prilagojene barve.

Wellness objekt

Podolgovata stavba tlorisnih dimenzij 16,00mx11,00m, etažnosti P. Fasada objekta in streha poenotena z nastanitvenimi objekti. V objektu se predvidi program storitvenih dejavnosti (spa center – wellness).

Enostavni in nezahtevni objekti

Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi. Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti arhitekturno usklajeni z osnovnimi objekti.

6.4.3 Krajinsko oblikovanje

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja za ureditve, načrtovane s tem odlokom mora vsebovati načrt krajinske arhitekture, ki prikaže celostno ureditev oziroma povezave grajenih in naravnih prvin z opisom izvedbe in uporabe materialov, predvsem rešitve v zvezi s preoblikovanjem reliefa in zasaditvijo, trase in obdelave poti, dostopi do vode, z rešitvami v zvezi z urejanjem parkovnih in rekreacijskih površin ter umeščanjem in oblikovanjem urbane opreme in osvetlitve.

V največji možni meri se uporabijo naravni materiali (kamen, les, pesek, prod). Vse prostorske ureditve se izvajajo čim bolj sonaravno.

Enote za glamping s prenočišči se izvedejo s sodobnim oblikovanjem. Pri umeščanju namestitvenih je potrebno ohranjati večja drevesa in relief, ki se lahko le minimalno spremeni.

Obstoječe rastje se na širšem območju posegov čim bolj ohranja, kar velja predvsem za avtohtone vrste in naravno obvodno zarast ter sklenjeno obrežno rastje; kjer to ni mogoče, se takoj po končanih zemeljskih delih zasadi ustrezno avtohtono rastje. Zasaditve morajo čim bolj povzemati vzorce in vrstno sestavo obstoječe zarasti. Na teh površinah se z upoštevanjem krajinskega vzorca območja zasadijo drevesa in grmovnice v gručah in v obliki mejic. Zasaditve se izvajajo takoj po končanih zemeljskih delih kot prvi ukrep, s katerim bo zagotovljena nadaljnja razrast z naravno sukcesijo. Obvodna zarast se odstrani samo v nujnem obsegu, postopoma in na manjših odsekih. Brežine gramoznice se na odsekih, na katerih niso potrebne utrditve, ohranijo v obstoječem stanju, na odsekih, na katerih so predvideni posegi v brežine, pa se urejajo sonaravno, s pretežno vegetacijskimi zaščitami. Lesena terasa, ki sega na brežina naj v kaskadnih nivojih čim manj posega v raščen teren, upošteva in ohranja naj obstoječo kvalitetno drevnino (izrezi v terasi) in za postavitev teras naj se za pod konstrukcijo uporablja pilote in vezne člene iz lesa (jelša, robinija, hrast). Elementi urbane opreme morajo biti na območju prostorske ureditve usklajeni med seboj. Zaželeno je spostavitev interpretacijske-doživljajske infrastrukture namenjene doživljanju in spoznavanju narave na območju gramoznice.

Površine za motorni promet in intervencijske poti se izvedejo v ne prašni izvedbi.

6.5 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

6.5.1 Opis prometnih rešitev

Prometno omrežje na katerega se navezuje območje OPPN predstavlja obstoječa občinska cesta JP 604011 na vzhodni strani. Iz obstoječe ceste se uredi dovozna cesta do predvidenega parkirišča z možnostjo manipulacije za ustrezno merodajno vozilo. Na parkirišču je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest in sicer 1 PM/glamping hiško ter 1 PM/2,5 zaposlenega, od tega mora biti 5% PM rezerviranih za vozila oseb invalidnih oseb. Parkirno ploščat je potrebno zasaditi z drevesi – eno drevo na 4PM. Parkirišče in dovozna cesta morata biti izvedena v protiprašni izvedbi.

6.5.2 Vodovodno omrežje

Oskrba predvidenih objektov z vodo je možna iz sekundarnega vodovoda DN 63, ki poteka po južni strani območja. Za predvidene objekte na obravnavanem območju je potrebno zgraditi interno vodovodno omrežje in izdelati ustrezno projektno dokumentacijo.

V območju obstoječega vodovoda, kjer je predvideno asfaltiranje ceste in parkirišča, se predvidi zaščita vodovoda oz. prestavitev izven asfaltiranih površin.

Zagotoviti je potrebno ustrezno število požarnih hidrantov.

Priključitev mora biti v skladu s pogoji upravljavca komunalnega omrežja in veljavnimi predpisi. Za izdelavo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, za izvajanje gradnje ali uporabo objekta, si je potrebno pridobiti mnenje upravljavca komunalne infrastrukture.

6.5.3 Odvajanje odpadnih voda

Čiste padavinske vode iz streh in drugih utrjenih površin je potrebno ponikati. Umazane padavinske vode iz utrjenih površin je potrebno pred ponikanjem očistiti v ustrezno dimenzioniranem lovilcu olj, v

skladu s standardom SIST EN 858-2. Če ponikanje ni možno je odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin in strešin potrebno predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike ali javno kanalizacijo (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki in podobno). Zadrževanje mora biti dimenzionirano tako, da upošteva 15 minutnega naliva z enoletno povratno dobo. Izpustne glave odpadnih padavinskih voda v vodotoke morajo biti načrtovane pod naklonom brežine vodotoka in ne smejo segati v svetli profil vodotoka. Na območju iztoka mora biti načrtovano ustrezno zavarovanje struge vodotoka pred vodno erozijo. Padavinske odpadne vode ne smejo pritekati na občinske ceste ali na njih celo zastajati. Za izdelavo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, za izvajanje gradnje ali uporabo objekta, si je potrebno pridobiti mnenje upravljavca komunalne infrastrukture.

Iz predmetnega območja se bodo odpadne komunalne vode odvajale v predvideno skupno čistilno napravo za območje OP 13-za TRC Konjišče karavla, ki bo po zmogljivosti zagotavljala čiščenje odpadne komunalne vode in katere bo, glede na zasedenost predvidenih kapacitet, možna regulacija čiščenja ter katere iztok se predvidi v odvodnik reko Muro. Za predvidene objekte na obravnavanem območju je potrebno izgraditi sekundarno kanalizacijsko omrežje.

6.5.4 Elektroenergetsko omrežje

Potrebno je zgraditi nove nizkonapetostne kabelske izvode iz transformatorske postaje TP 20/0,4kV T-636 Konjišče do nove razdelilne omarice.

Potrebno je pridobiti upravno in projektno dokumentacijo ter pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bo potekala trasa elektroenergetske infrastrukture.

Po potrebi se rekonstruira nizkonapetostna plošča.

Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

6.5.5 Omrežje elektronskih komunikacij

Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega elektronskega omrežja. Trase obstoječih kablov se določi z zakoličbo in jih je potrebno ustrezno zaščititi, položiti v zaščitne cevi ali prestaviti oz. razširiti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih upravljavca.

Do predmetnega območja se predvidi izgradnja dvocevne TK kabelske kanalizacije 2 x Ø50 s pripadajočimi jaški. Povezovalna TK kabelska kanalizacija se izvede južno od predmetnega območja po cesti v smeri priključne točke Zgornje Konjišče 5a. Na območju se predvidi TK omara, iz katere se uredijo interni vodi do predvidenih stavb, kateri se natančno določijo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Za priključitev načrtovanih objektov na javno elektronsko omrežje je potrebno sodelovanje z upravljavcem omrežja.

6.5.6 Zunanja razsvetljava

Razsvetljava funkcionalnih površin načrtovane gradnje na območju OPPN bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave. Razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi.

6.5.7 Ogrevanje

Priporočena je uporaba obnovljivih virov energije (biomasa, toplotne črpalke), trajnih virov energije (solarni sistemi, kolektorji...) in zemeljska energija (geosonde).

V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda in tipa zemlja-voda je potrebno pridobiti dovoljenje.

6.6 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih dobrin, ohranjanje narave in varstva

kulturne dediščine, rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

6.6.1 Varstvo kulturne dediščine

Predmetno območje se nahaja izven zavarovalnih in varovalnih območji kulturne dediščine. Z vidika varstva arheoloških ostalin poseben pregled območja ali nadzor nad gradnjo ni potreben. Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Ministrstva za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

6.6.2 Varstvo okolja in ohranjanje narave

Predmetno območje leži na območju naravnih vrednost, delno na posebnem območju varstva - območje Nature 2000 in posebnem ohranitvenem območju ter delno na ekološko pomembnem območju.

Ureditve in posegi naj bodo omejeni na SV del brežine gramoznice in naj skušajo zavarovati v čim večji meri obstoječo drevnino. Elementi podestov se postavijo na lesene točkovne temelje za ohranjanje strukture in prepustnosti tal. Na preostalem delu brežine se ohrani obrežna lesna in zelnata zarast. Posek grmovja in drevja se omeji le na območja objektov in območja izvajanja turistične dejavnosti na SV delu gramoznice. V kolikor bo zaradi izvedbe del prišlo do dodatnega poseka drevja, se le to nadomesti z zasaditvijo avtohtonih krajevno značilnih vrst drevja.

Poti ter povezave naj bodo v čim večji meri narejene iz peščene frakcije za prepustnost in ohranjanje koreninskih sistemov. Delež zelenih površin je v vseh conah (parkirišče, glamping, ploščadi ob objektu...) čim večji glede na tehnične zmožnosti.

V primeru ureditve poti v okolici gramoznice naj se prvenstveno uporabijo obstoječe gozdne vlake in poljske ceste, ki že potekajo vzdolž J, V in S brežine gramoznice. V kolikor je potrebno pot speljati tudi vzdolž Z brežine, naj se jo prioritarno umesti na obstoječo vlako, ki poteka na razdalji cca 50 m ob gramoznici. Postavitve poti in izvajanje dejavnosti na poteh se izvede na način, ki ne bo imel bistvenih negativnih vplivov na naravo.

Pri načrtovanju je potrebno upoštevati omejitve sprejete Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonostnika za območje Apaškega polja.

Za rabo vode iz reke Mure za gojenje rib v ribogojnic in za plovbo po celinskih vodah, je potrebno v skladu z ZV-1, pridobiti vodno pravico. Z morebitnimi posegi (odvzemni in izpustni objekti) se ne sme poslabšati stanja gozdnega habitatnega tipa in habitatov vrst vezanih na gozd in reko Muro.

Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode in veljavno zakonodajo.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilca olj (SIST EN 858-2).

Vsak poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vpliva na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja.

Vsak poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vpliva na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja.

Zaradi ohranitve ustrezne kvalitete vode v gramoznici, predlagamo, da se z lokalno ribiško družino dogovorite, da se v predmetno gramoznico ne vlaga rib in s tem prepreči evtrofikacija vode.

Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

6.6.3 Varstvo pred hrupom

V skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju se ureditveno območje nahaja v II. območju stopnje varstva pred hrupom.

Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo. Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

6.6.4 Varstvo pred onesnaženjem zraka

Predvideni objekti ne smejo predstavljati možnosti povečanja onesnaženja zraka.

Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz

6.6.5 Odpadki

Zbiranje in odstranjevanje komunalnih odpadkov se mora izvajati v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki. Zagotoviti je potrebno prostor za ločevanje odpadkov in sicer na zbirnem mestu ob dovozu, ki mora biti prilagojeno za dostop smetarskim vozilom. Predviden način odvoza odpadkov mora ustrezati tehnologiji zbiranja in odvažanja odpadkov, ki jo uporablja izvajalec javne službe ravnanja z odpadki. V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

6.6.6 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Predmetno območje se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost, visoka podtalnica in plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

Predmetno območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,10 g.

Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

6.6.7 Varstvo pred požarom

Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi.

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

Vodo za gašenje požara v stavbah je potrebno zagotoviti z izvedbo internega hidrantnega omrežja, katerega zmogljivost mora biti 10 l/sekundo.

Za omejitev širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.

Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

6.7 Etapnost

Gradnja se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ureditvijo in priključki.

7 POVZETEK ZA JAVNOST

PRAING

PROJEKT: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE
OP 13 – OBMOČJE ZA DEL TRC KONJIŠČE – KARAVLA

PRIPRAVLJALEC: OBČINA APAČE
Apače 42/b
9253 Apače

IZVAJALEC: PRAING, poslovne, inženirske in druge storitve, Andrej
Jamšek s.p., Svečina 2a, 2201 Zgornja Kungota

ŠT. PROJEKTA: AJ/01-2022-EE

KRAJ IN DATUM: MARIBOR, april 2022

PODPIS IN ŽIG:

PRAING



KAZALO

1	POVZETEK IN KLJUČNE UGOTOVITVE ELABORATA EKONOMIKE	2
1.1	Komunalna in druga gospodarska javna infrastruktura	3
1.2	Viri financiranja komunalne in druge infrastrukture	6
1.3	Družbena infrastruktura	6
2	UVOD	7
2.1	Opis stanja in z OPPN načrtovanega razvoja območja	7
2.2	Namen elaborata ekonomike	8
2.3	Predpisi, ki so bili upoštevani pri izdelavi elaborata ekonomike	8
2.4	Podlage za izdelavo elaborata ekonomike	8
3	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	9
3.1	Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi	9
3.2	Prometno omrežje	10
3.2.1	Obstoječe stanje prometnega omrežja	10
3.2.2	Predvideno prometno omrežje za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev	11
3.2.3	Ocena stroškov investicij v predvideno prometno omrežje	11
3.3	Javne zelene površine	11
3.3.1	Obstoječe staje javnih zelenih površin	11
3.4	Vodovod	11
3.4.1	Obstoječe stanje vodovodnega omrežja	11
3.4.2	Predvideno vodovodno omrežje za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev	12
3.4.3	Ocena stroškov investicij v predvideno vodovodno omrežje	12
3.5	Omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod	12
3.5.1	Obstoječe stanje omrežja in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih vod	12
3.5.2	Predvideno novo omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev	13
3.5.3	Ocena stroškov investicij v novo omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod ..	13
3.6	Naprave in objekti za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov ..	13
3.6.1	Obstoječe stanje na področju naprav in objektov za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov	13
3.6.2	Predvidene nove naprave in objekte za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev	13
3.7	Elektroenergetsko omrežje	14
3.7.1	Obstoječe stanje elektroenergetskega omrežja	14
3.7.2	Ocena stroškov investicij v novo elektroenergetsko omrežje	14
3.8	Telekomunikacijsko omrežje	15
3.8.1	Obstoječe stanje telekomunikacijskega omrežja	15
3.8.2	Ocena stroškov investicij v novo telekomunikacijsko omrežje	15
4	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	16
4.1	Podlage za izdelavo elaborata ekonomike	16
5	VIRI	17

1 POVZETEK IN KLJUČNE UGOTOVITVE ELABORATA EKONOMIKE

Območje, ki ga obravnava Občinski podrobni prostorski načrt za območje OP 13 – območje za del TRC Konjišče – karavla leži v severozahodnem delu Občine Apače in sicer južno od reke Mure. V skladu s strategijo prostorskega razvoja Občine Apače se na nivoju občine spodbuja razvoj turistično rekreacijskih območji, ki so umeščena znotraj naravnih virov.

Z ureditvijo območja za namene turizma ter preživljanje prostega časa ob jezeru in izkoriščanje vodnih potencialov, je povečanje rekreacijske in turistične ponudbe Občine Apače za prebivalce in obenem obiskovalce skladno z načeli trajnostnega turizma. Predviden program na območju prostorskega načrta bo povečal možnosti za priložnosti za prostotčasne aktivnosti odprtega prostora, kar bo imelo pozitiven učinek na družbeno in zdravstveno stanje v Občini Apače. Upoštevanje trajnostnih načel (povečanje dostopnosti vodnih površin, obsežne zasaditve za utrjevanje brežin in vzpostavljanje mikroklimatskih razmer, čiščenje invazivnih vrst, vključevanje trajnostnih oblik prometa (kolesa, vodni promet, pešci)) pri oblikovanju rekreacijsko turističnega območja omogoča prostorske in programske podlage različnih interesov.

Območje OPPN na severni strani meji na gozdno cesto 133303 in reko Muro na vzhodni in južni strani pa na javno pot 604011. Vzhodno od območja se nahajata ribnik Rogoz in jezero Stara Jama. Na predmetnem območju se nahaja gozd, jezero ter obstoječi objekti. Območje OPPN predstavljajo zemljišča s parcelnimi št. del 394, 397/2, 408/2, 410/1, 411/2, 411/3, 411/4, 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5, 412/6, 412/7, 415/2, 415/4, 416/1, 416/2, 417/1, 417/4, 420/10, del 779/5 vse k.o. 174 Konjišče, velikosti cca. 7,50 ha. Obstoječi objekti, ki se nahajajo na ureditvenem območju so dotrajani in predvideni za rekonstrukcijo oz. odstranitev.

Namenska raba območja je BT – posebno območje znotraj turistično rekreacijske cone, namenjene turistični ponudbi in namestitvi – kamp, G – območje gozdov, VC – območje celinskih vod, ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport na prostem v sklopu naselij ter ZD – urejene zelene površine, kot so zeleni pasovi z zaščitno in drugo funkcijo. Večina načrtovanih ureditev bo potekala po izhodiščni namenski rabi BT enote.

Razlogi za pripravo OPPN je v celoviti ureditvi turistično rekreacijske območja z :

- izgradnjo namestitvenih enot (glamping hišic) in z njo povezanih ureditev,
- ureditev odprtega in obvodnega prostora,
- postavitev gostinskega in večnamenskega objekta,
- izvedbo ribogojnice,
- ureditev prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture,
- izvedba drugih, na načrtovano investicijo in območje vezanih ureditev.

1.1 Komunalna in druga gospodarska javna infrastruktura

Prometno omrežje

Prometno omrežje na katerega se navezuje območje OPPN predstavlja obstoječa občinska cesta JP 604011 na vzhodni strani. Iz obstoječe ceste se uredi dovozna cesta do predvidenega parkirišča z možnostjo manipulacije za ustrezno merodajno vozilo v tlorisni površini 245,00 m². Na parkirišču je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest in sicer 1 PM/glamping hiško ter 1 PM/2,5 zaposlenega, od tega mora biti 5% PM rezerviranih za vozila oseb invalidnih oseb. Parkirno ploščat je potrebno zasaditi z drevesi – eno drevo na 4PM. Parkirišče in dovozna cesta morata biti izvedena v protiprašni izvedbi.

Vodovodno omrežje

Oskrba predvidenih objektov z vodo je možna iz sekundarnega vodovoda DN 63, ki poteka po južni strani območja. Za predvidene objekte na obravnavanem območju je potrebno zgraditi interno vodovodno omrežje in izdelati ustrezno projektno dokumentacijo.

V območju obstoječega vodovoda, kjer je predvideno asfaltiranje ceste in parkirišča, se predvidi zaščita vodovoda oz. prestavitev izven asfaltiranih površin.

Zagotoviti je potrebno ustrezno število požarnih hidrantov. Priklučitev mora biti v skladu s pogoji upravljavca komunalnega omrežja in veljavnimi predpisi. Za izdelavo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, za izvajanje gradnje ali uporabo objekta, si je potrebno pridobiti mnenje upravljavca komunalne infrastrukture.

Vse navedeno predstavlja strošek investitorja v predmetno območje in ni predmet obdelave elaborata ekonomike.

Omrežje odvajanje odpadnih voda

Čiste padavinske vode iz streh in drugih utrjenih površin je potrebno ponikati. Umazane padavinske vode iz utrjenih površin je potrebno pred ponikanjem očistiti v ustrezno dimenzioniranem lovilcu olj, v skladu s standardom SIST EN 858-2. Če ponikanje ni možno je odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin in strešin potrebno predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike ali javno kanalizacijo (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki in podobno). Zadrževanje mora biti dimenzionirano tako, da upošteva 15 minutnega naliva z enoletno povratno dobo. Izpustne glave odpadnih padavinskih voda v vodotoke morajo biti načrtovane pod naklonom brežine vodotoka in ne smejo segati v svetli profil vodotoka. Na območju iztoka mora biti načrtovano ustrezno zavarovanje struge vodotoka pred vodno erozijo. Padavinske odpadne vode ne smejo pritekati na občinske ceste ali na njih celo zastajati. Za izdelavo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, za izvajanje gradnje ali uporabo objekta, si je potrebno pridobiti mnenje upravljavca komunalne infrastrukture.

Iz predmetnega območja se bodo odpadne komunalne vode odvajale v predvideno skupno čistilno napravo za območje OP 13-za TRC Konjišče karavla, ki bo po zmogljivosti zagotavljala čiščenje odpadne komunalne vode in katere bo, glede na zasedenost predvidenih kapacitet, možna regulacija čiščenja ter katere iztok se predvidi v odvodnik reko Muro. Za predvidene objekte na obravnavanem območju je potrebno izgraditi sekundarno kanalizacijsko omrežje.

Ocena stroškov izgradnje komunalne in druge javne infrastrukture je predstavljena v spodnji preglednici:

VRSTA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI	OCENJEN STROŠEK
Skupna ocena stroškov v predvideno prometno omrežje na območju OPPN (z DDV)	29.890,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvidene javne zelene površine na območju OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno vodovodno omrežje na območju OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno kanalizacijsko omrežje fekalnih vod na območju OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno kanalizacijsko omrežje meteornih vod strešin na območju OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno elektro omrežje (z DDV)	8.296,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno telekomunikacijsko omrežje (z DDV)	0,00 EUR
SKUPAJ (z DDV)	38.186,00 EUR

1.2 Viri financiranja komunalne in druge infrastrukture

V OPPN so načrtovana komunalna in druga javno infrastruktura dela za namene zagotavljanja funkcioniranja območja OPPN v višini 38.186,00 EUR in so predmet financiranja bodočega investitorja. Prav tako so v OPPN opredeljena komunalna in druga infrastruktura dela znotraj območja OPPN, ki jih elaborat ekonomike ne obravnava. Slednja bodo obdelana v projektnih dokumentacijah za pridobitev nadaljnjih mnenj, soglasij, dovoljenj, itd.

1.3 Družbena infrastruktura

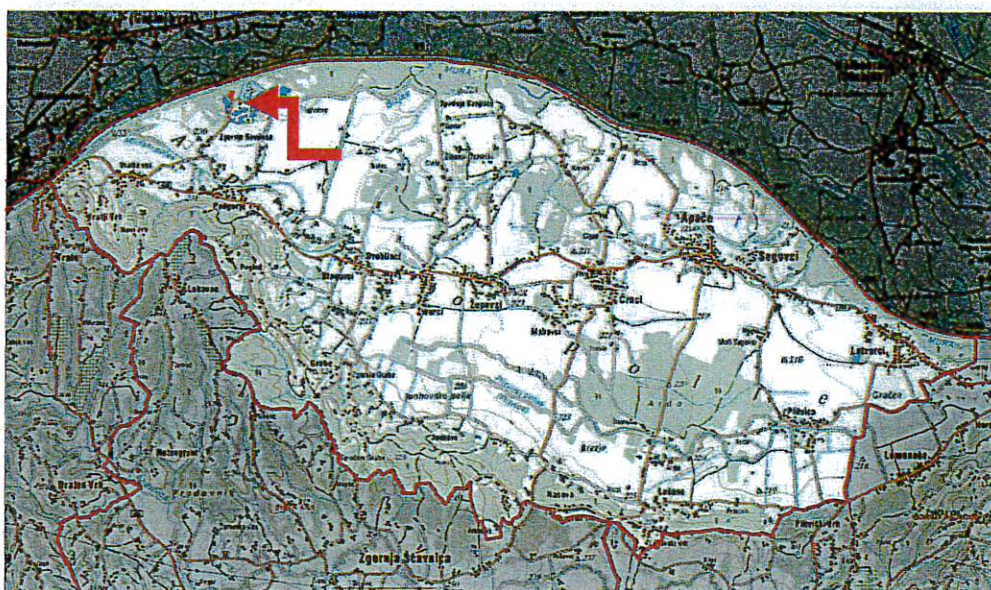
Ocenjujemo, da realizacija v OPPN načrtovanih ureditev ne bo povzročila potreb po povečanju zmogljivosti ali posodobitvi družbene infrastrukture. Načrtovani objekti za potrebe turizma in rekreacije ne bodo imeli vpliva na obremenitev zdravniškega tima v Občini Apače.

2 UVOD

2.1 Opis stanja in z OPPN načrtovanega razvoja območja

Predmetno območje se nahaja v severozahodnem delu naselja Zgornje Konjišče v občini Apače.

Območje OPPN na severni strani meji na gozdno cesto 133303 in reko Muro na vzhodni in južni strani pa na javno pot 604011. Vzhodno od območja se nahajata ribnik Rogoz in jezero Stara Jama. Na predmetnem območju se nahaja gozd, jezero ter obstoječi objekti. Območje OPPN predstavljajo zemljišča s parcelnimi št. del 394, 397/2, 408/2, 410/1, 411/2, 411/3, 411/4, 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5, 412/6, 412/7, 415/2, 415/4, 416/1, 416/2, 417/1, 417/4, 420/10, del 779/5 vse k.o. 174 Konjišče, velikosti cca. 7,5 ha. Obstoječi objekti, ki se nahajajo na ureditvenem območju so dotrajani in predvideni za rekonstrukcijo oz. odstranitev.



Slika 1: Prikaz območja OPPN v širšem prostoru

2.2 Namen elaborata ekonomike

Elaborat ekonomike je obvezna strokovna podlaga za izdelavo prostorskih aktov. Njegova izdelava je določena v 65. členu Zakona o urejanju prostora (ZUREP 2). Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave OPPN preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike določa:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskega akta,
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev ki so predvidene v prostorskem aktu in
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo prostorskega akta na občinskem svetu. Namen elaborata je tako seznanitev občinskega sveta o ekonomskih posledicah realizacije prostorskega akta.

2.3 Predpisi, ki so bili upoštevani pri izdelavi elaborata ekonomike

Predpisi, ki so podlaga za izdelavo elaborata ekonomike in so v njih določeni namen, podlage in vsebina elaborata ekonomike so:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 - ZIUOPDVE),
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19).

2.4 Podlage za izdelavo elaborata ekonomike

Podatki o obstoječi in predvideni komunalni opremi so prevzeti iz OPPN in smernic k OPPN.

Ocene investicij v izgradnjo nove gospodarske javne infrastrukture temeljijo na naslednjih virih:

- Strokovna naloga Opredelitev vsebine, načina izdelave in predloga navodila elaborata ekonomike (Izdellovalec: Ljubljanski urbanistični Zavod d.d., december 2017).
- Gradiv z oceno stroškov v podobno gospodarsko javno infrastrukturo s katerimi razpolaga izdelovalec elaborata ekonomike.

3 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.1 Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi

Na območju OPPN je predvidena gradnja objektov za potrebe turizma in rekreacije.

Za potrebe predvidene gradnje na območju se predvideva ureditev območja s komunalno ter elektroenergetsko infrastrukturo. Natančneje, načrtuje se ureditev dovodne ceste do predvidenega parkirišča z možnostjo manipulacije za ustrezno merodajno vozilo ter izgradnja novih nizkonapetostnih kablskih izvodov iz transformatorske postaje TP 20/0,4kV T-636 Konjišče do nove razdelilne omarice.

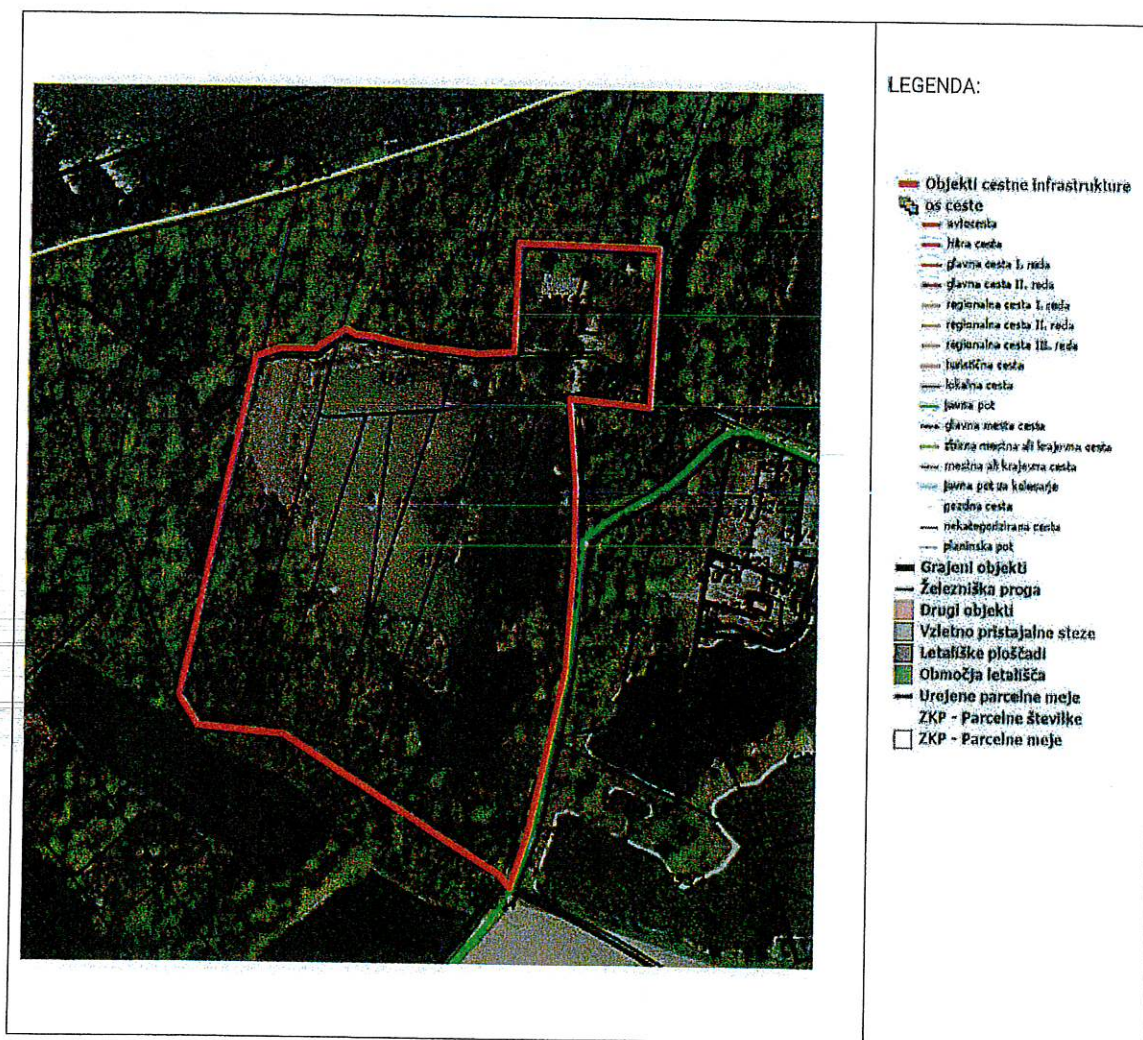
Zaradi navedenega je ocenjen strošek izgradnje komunalne ter elektro infrastrukture 38.186,00 € z DDV.

VRSTA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI	OČENJEN STROŠEK
Skupna ocena stroškov v predvideno prometno omrežje na območju OPPN (z DDV)	29.890,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvidene javne zelene površine na območju OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno vodovodno omrežje na območju OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno kanalizacijsko omrežje fekalnih vod na območju OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno kanalizacijsko omrežje meteornih vod strešin na območju OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno elektro omrežje (z DDV)	8.296,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno telekomunikacijsko omrežje (z DDV)	0,00 EUR
SKUPAJ (z DDV)	38.186,00 EUR

3.2 Prometno omrežje

3.2.1 Obstoječe stanje prometnega omrežja

Prometno omrežje na katerega se navezuje območje OPPN predstavlja obstoječa občinska cesta JP 604011 na vzhodni strani. Iz obstoječe ceste se uredi dovozna cesta do predvidenega parkirišča z možnostjo manipulacije za ustrezno merodajno vozilo. Na parkirišču je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest in sicer 1 PM/glamping hiško ter 1 PM/2,5 zaposlenega, od tega mora biti 5% PM rezerviranih za vozila oseb invalidnih oseb. Parkirno ploščat je potrebno zasaditi z drevesi – eno drevo na 4PM. Parkirišče in dovozna cesta morata biti izvedena v protiprašni izvedbi.



Slika 2: Obstoječe stanje prometnega omrežja

3.2.2 Predvideno prometno omrežje za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev

Z OPPN je predvidena ureditev dovozne ceste do predvidenega parkirišča z možnostjo manipulacije za ustrezno merodajno vozilo. Skupaj utrjene površine v OPPN, ki se urejajo do območja znašajo 245,00 m².

3.2.3 Ocena stroškov investicij v predvideno prometno omrežje

Strošek predvidene prometne ureditve znaša 29.890,00 EUR z DDV.

3.3 Javne zelene površine

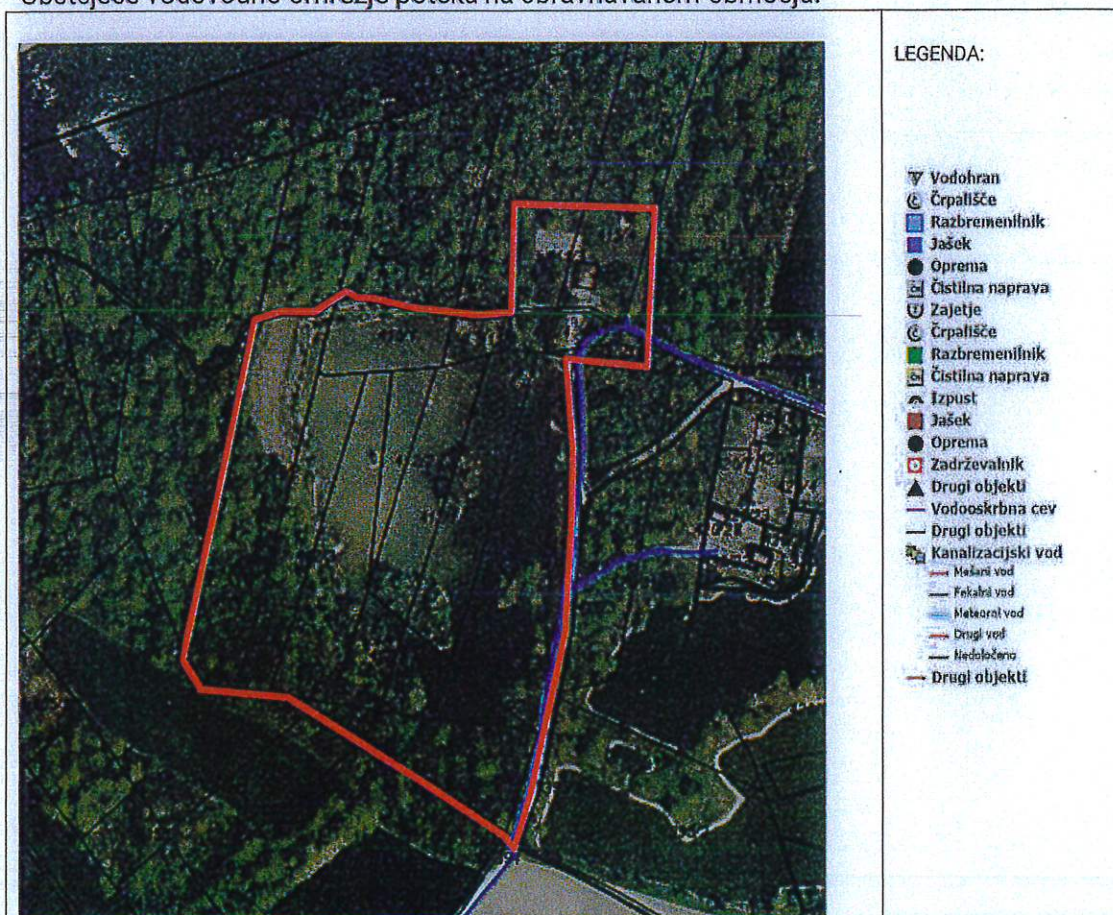
3.3.1 Obstoječe staje javnih zelenih površin

Zelene površine se uredijo glede na dejavnost znotraj OPPN. Dodatna ureditev zelenih površin s strani Občina Apače ni predvidena in je domena investitorstva.

3.4 Vodovod

3.4.1 Obstoječe stanje vodovodnega omrežja

Obstoječe vodovodno omrežje poteka na obravnavanem območju.



Slika 3: Obstoječe stanje vodovodnega omrežja

3.4.2 Predvideno vodovodno omrežje za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev

Oskrba predvidenih objektov z vodo je možna iz sekundarnega vodovoda DN 63, ki poteka po južni strani območja. Za predvidene objekte na obravnavanem območju je potrebno zgraditi interno vodovodno omrežje in izdelati ustrezno projektno dokumentacijo, ki pa ni predmet obdelave OPPN.

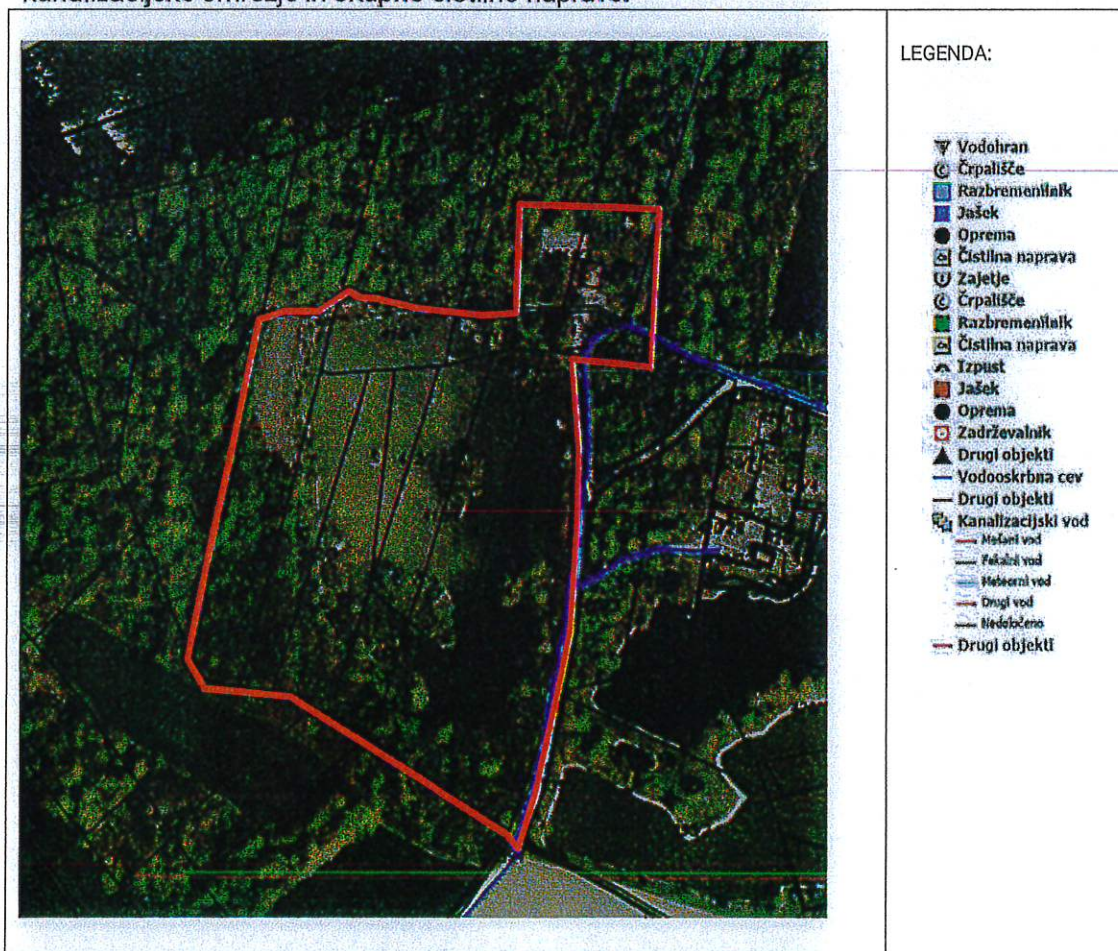
3.4.3 Ocena stroškov investicij v predvideno vodovodno omrežje

Z OPPN ni predvidena dodatna ureditev oz. razširitev vodovodnega omrežja. Predvidena je izgradnja notranjega vodovodnega ter hidrantnega omrežja kar pa je domena investitorja v predvidene objekte. Zato je strošek ureditve vodovodne infrastrukture 0,00 EUR.

3.5 Omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod

3.5.1 Obstoječe stanje omrežja in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih vod

Za predvidene objekte na obravnavanem območju je potrebno izgraditi sekundarno kanalizacijsko omrežje in skupno čistilno napravo.



Slika 4: Obstoječe stanje kanalizacijskega omrežja

3.5.2 Predvideno novo omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev

Znotraj območja OPPN se za predvidene objekte uredi ustrezen odvod padavinskih in fekalnih vod ter izgradi čistilna naprava. Slednje ni predmet obravnave OPPN in je domena investitorstva v območje.

3.5.3 Ocena stroškov investicij v novo omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod

Ker s OPPN ni predvidena ureditev novega omrežja na katerega bi se območje priključevalo je strošek predvidene infrastrukture 0,00 EUR.

3.6 Naprave in objekti za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov

3.6.1 Obstoječe stanje na področju naprav in objektov za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov

V Občini Apače za zbiranje in odvoz odpadkov v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe varstva okolja skrbi podjetje KSP Ljutomer d.o.o. Hkrati ima Občina Apače urjen zbirni center opremljen za ločeno zbiranje in začasno hranjenje vseh vrst ločenih frakcij odpadkov.

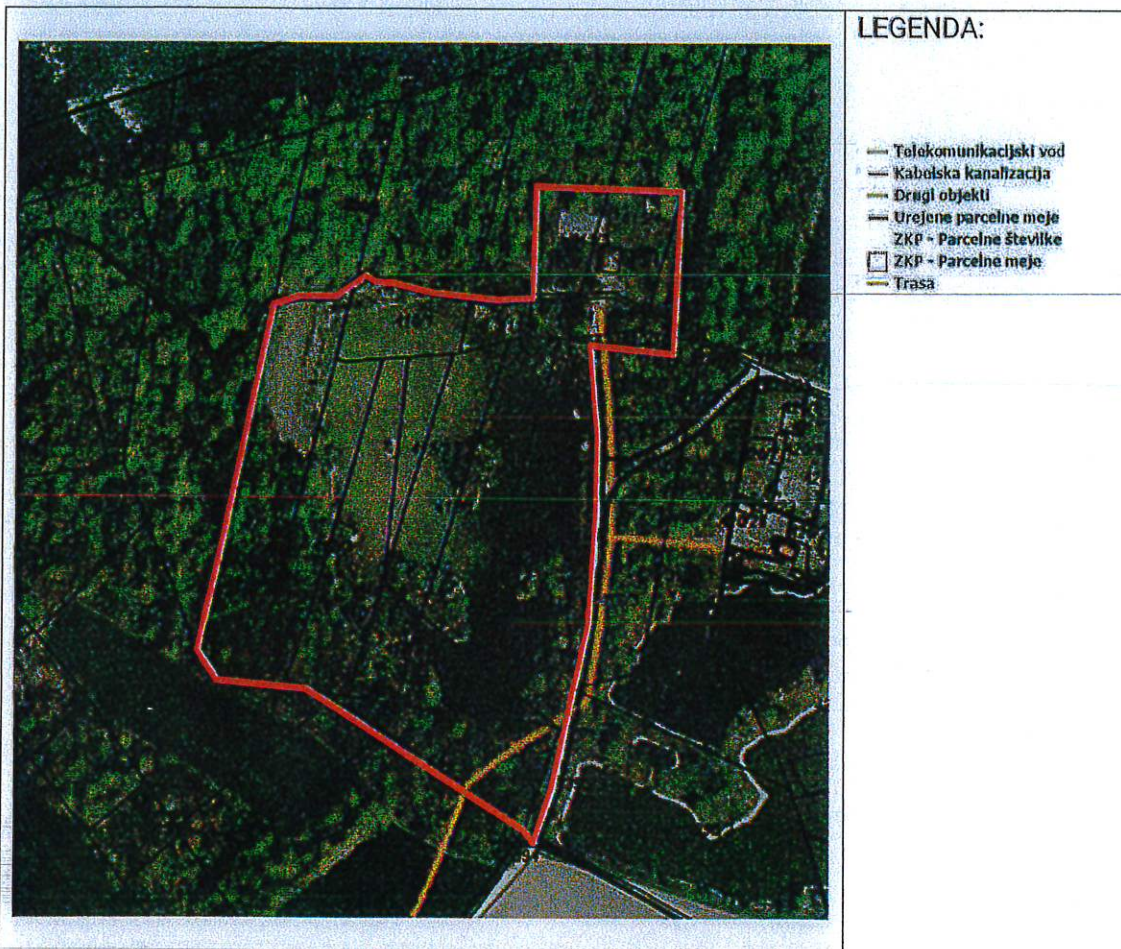
3.6.2 Predvidene nove naprave in objekte za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev

Na območju OPPN je že urejeno ločeno zbiranje odpadkov v okviru zbirnih mest za komunalne odpadke. Druge oblike zbiranja odpadkov na javnih površinah na območju OPPN niso predvidene.

3.7 Elektroenergetsko omrežje

3.7.1 Obstoječe stanje elektroenergetskega omrežja

Obstoječe elektroenergetsko omrežje poteka na obravnavanem območju.



Slika 5: Obstoječe stanje elektroenergetskega omrežja

3.7.2 Ocena stroškov investicij v novo elektroenergetsko omrežje

Potrebno je zgraditi nove nizkonapetostne kabske izvode iz transformatorske postaje TP 20/0,4kV T-636 Konjišče do nove razdelilne omarice v dolžini 68,00 tm.

Potrebno je pridobiti upravno in projektno dokumentacijo ter pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bo potekala trasa elektroenergetske infrastrukture. Po potrebi se rekonstruira nizkonapetostna plošča.

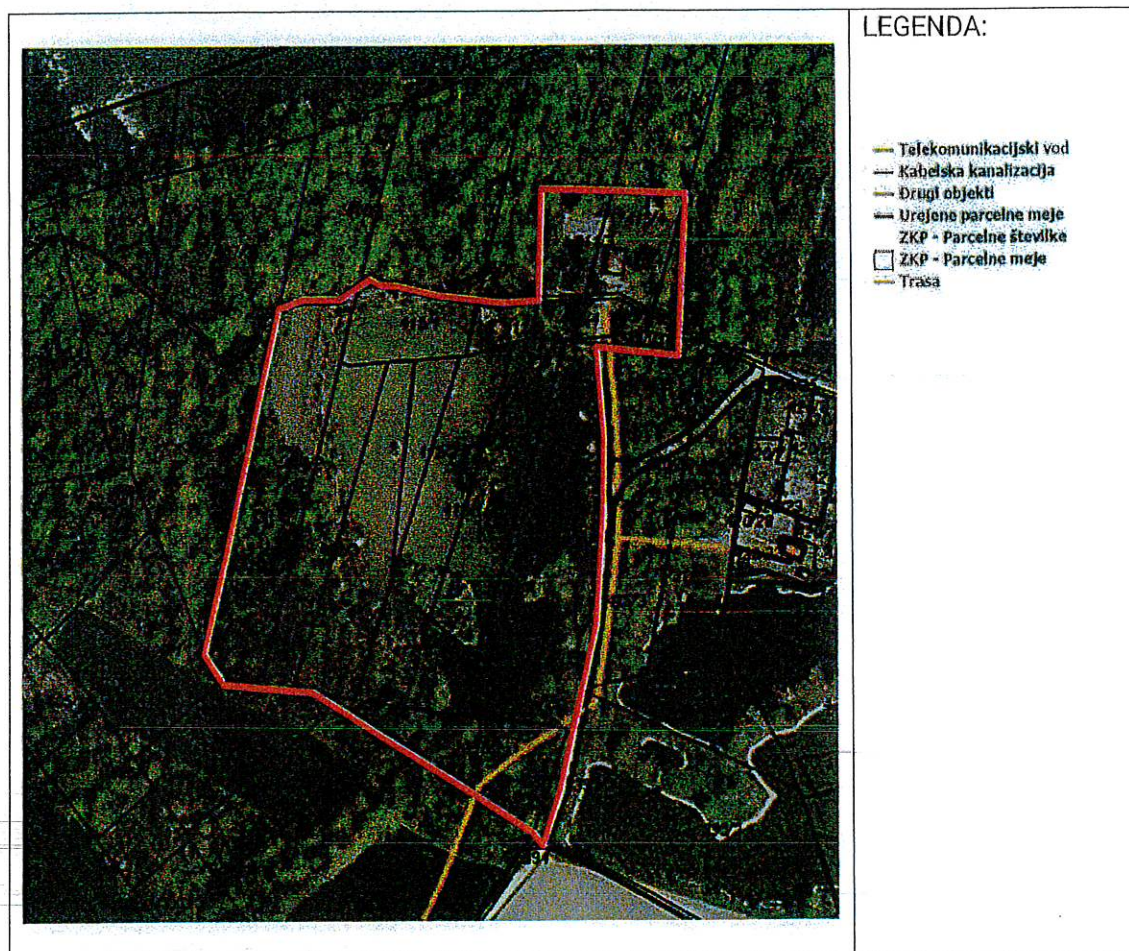
Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

Strošek predvidene infrastrukture v navedeno omrežje je 8.296,00 EUR z DDV.

3.8 Telekomunikacijsko omrežje

3.8.1 Obstoječe stanje telekomunikacijskega omrežja

Obstoječe vodovodno omrežje poteka na obravnavanem območju.



Slika 6: Obstoječe stanje kanalizacijskega omrežja

3.8.2 Ocena stroškov investicij v novo telekomunikacijsko omrežje

Ker s OPPN ni predvidena ureditev z novimi telekomunikacijskimi omrežji, je strošek predvidene infrastrukture v navedeno omrežje 0,00 EUR.

4 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

4.1 Podlage za izdelavo elaborata ekonomike

V predmetnem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovana prostorska ureditev in z njo načrtovana gradnja objekta ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo.

Prostorska ureditev, načrtovana s OPPN je namenjena objektov za opravljanje turizma in rekreacije. Načrtovana dejavnost na predmetnem območju pa ne bo vplivala na povečanje obremenitve obstoječih zdravstvenih timov Občine Apače.

Zaradi navedenega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.

5 VIRI

- (1) Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 - ZIUOPDVE);
- (2) Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19);
- (3) Pravilnik o elaboratu ekonomike (Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3);
- (4) Občinski podrobni prostorski načrt za območje OP 13 – območje za del TRC Konjišče - karavla;
- (5) Opredelitev vsebine, način izdelave in predloga navodila elaborata ekonomike (Strokovna naloga), Ljubljanski urbanistični zavod d.d., november 2018
https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Urbani-razvoj/ba7bb27421/elaborat_ekonomika_LUZ.pdf;

