

SPREMLJAJOČE GRADIVO

SEZNAM SPREMLJAJOČEGA GRADIVA

- 1 POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI
- 2 PRIKAZ STANJA PROSTORA
- 3 STROKOVNE PODLAGE, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
- 4 MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
- 5 MNENJE O OBVEZNOSTI IZVEDBE PRESOJE SPREJEMLJIVOSTI NA VAROVANA OBMOČJA
- 6 ELABORAT EKONOMIKE
- 7 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
- 8 POVZETEK ZA JAVNOST



OBČINA MORAVSKE TOPLICE

ID št.
4956,
OPPN

POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI

ZA PRIPRAVO OPPN ZA ENOTO UREJANJA MT 32
V MORAVSKIH TOPLICAH

IZDELAL: **ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.**
Gajska ulica 39, 9233 Odranci

DATUM IZDELAVE: **November 2025**

Izdelovalec: Atrij Gradbeni inženiring d.o.o., Gajska ulica 39, 9233 Odranci
Direktor: Anton Kolarič, dipl. inž. grad.

Odgovorni vodja projekta: Nina Kolarič Tibaut, univ. dipl. inž. grad., mag. inž. arh., PA ZAPS
2051

Sodelujoči pri projektu: Sanja Červek, mag. inž. arh.

Številka projekta: 24027

Datum: November 2025

POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI

Vključevanje javnosti je potekalo skladno s prvim odstavkom 11. člena, drugim odstavkom 121. člena in petim odstavkom 122. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), z namenom, da se soočijo in uskladijo različni interesi v prostoru.

Javnost je bila seznanjena z začetkom priprave OPPN za enoto urejanja prostora MT 32 z objavo sklepa o pripravi OPPN, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 96/2024 dne 15. 11. 2024 ter na spletni strani Občine Moravske Toplice. Javnost se je z javnim naznanilom pozvalo k dajanju morebitnih predlogov in pripomb na dopolnjen osnutek OPPN v času javne razgrnitve. Gradivo je bilo razgrnjeno v sprejemni pisarni Občine Moravske Toplice in na spletni strani Občine Moravske Toplice od vključno 15. 10. 2025 do vključno 14. 11. 2025. Morebitne predloge in pripombe na objavljeno gradivo je bilo možno podati pisno na naslov Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice in v elektronski obliki na elektronski naslov obcina@moravske-toplice.si. V času javne razgrnitve je v sredo, 29. 10. 2025 ob 16. uri v prostorih sejne sobe Občine Moravske Toplice potekala javna obravnava gradiva.

V okviru javne razgrnitve od 15. oktobra do vključno 14. novembra 2025, občinska uprava ni prejela nobenega pisnega ali elektronskega predloga oziroma pripombe na dopolnjen osnutek OPPN. Na javno obravnavo ni pristopil noben občan oz. zainteresirana javnost. Na podlagi tega vsebinska predstavitev in razprava na javni obravnavi nista potekali. Župan je dne 21. 11. 2025 izdal Ugotovitveni sklep v postopku vključitve javnosti v pripravo OPPN za enoto urejanja MT 32, s št. 350-0008/2024-18, kjer je navedeno, da ni bilo prejetih pripomb.

Priloge: - Javno naznanilo,
- Zapisnik javne obravnave,
- Ugotovitveni sklep.

Občina Moravske Toplice na podlagi 129. člena v povezavi s 122. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) in 14. člena Statuta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 1/25, 30/25) s tem

JAVNIM NAZNANILOM

obvešča javnost o javni razgrnitvi osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja MT 32

I.

Občina Moravske Toplice naznanja javno razgrnitev osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah, ki ga je izdelalo podjetje ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o., Gajska ulica 39, 9233 Odranci (št. projekta 24027).

II.

Gradivo iz prejšnje točke bo javno razgrnjeno od vključno 15.10.2025 do vključno 14.11.2025 v sprejemni pisarni Občine Moravske Toplice ter na spletni strani Občine Moravske Toplice.

Javna obravnava gradiva bo v sredo, 29.10.2025, ob 16. uri v prostorih sejne sobe Občine Moravske Toplice.

III.

V okviru javne razgrnitve ima javnost pravico dajati pripombe in predloge na osnutek sprememb in dopolnitev prostorskega akta. Pripombe in predloge se lahko do konca javne razgrnitve pošlje na naslov Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice ali na elektronski naslov obcina@moravske-toplice.si.

Občina Moravske Toplice bo preučila pripombe in predloge javnosti in do njih zavzela stališče ter jih objavila na spletni strani občine.

IV.

Osebni podatki se v delih, ki nanašajo na stališče do pripomb javnosti, lahko zbirajo in obdelujejo v skladu s 56. členom ZUreP-3. Osebni podatki se lahko objavijo le, če posameznik s tem soglaša.

V.

To javno naznanilo se vključno z gradivom OPPN za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah predloži v sprejemni pisarni Občine Moravske Toplice in objavi na internetni strani <https://www.moravske-toplice.si/>

Št.: 350-0008/2024-15
Datum: 14. 10. 2025



Župan
Alojz GLAVAC



Občina Moravske Toplice

ZAPISNIK JAVNE OBRAVNAVE

Osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora MT 32, ki je bila dne 29.10.2025 v sejni sobi Občine Moravske Toplice ob 16. uri

Prisotni:

- predstavnik občine: Anja Cigut – Arhitekt VII/2
- predstavnik pripravljavca OPPN (ATRIJ d.o.o.): Nina Tibaut Kolarič, direktorica

Potek obravnave:

Dne 29.10.2025, ob 16. uri je bila v sejni sobi občine izvedena javna obravnava osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za enoto urejanja prostora MT 32. Na javno obravnavo v okviru javne razgrnitve ni pristopil noben občan oziroma zainteresirana javnost. Na podlagi tega vsebinska predstavitev in razprava nista potekali.

Predstavnik občine in predstavnik pripravljavca OPPN sta evidentirala, da v času javne izvedbe javne obravnave ni bilo podanih pripomb ali predlogov s strani javnosti.

Javna obravnava je bila zaključena ob 16.30 uri.

Zapisnik je pripravila: Anja Cigut, dipl.inž.arh. (UN)


21.11.2025

OBČINA MORAVSKE TOPLICE
KRANJČEVA ULICA 3
9226 MORAVSKE TOPLICE

Številka: 350-0008/2024-18
Datum: 21.11.2025

Občina Moravske Toplice na podlagi drugega odstavka 123. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) izdaja

UGOTOVITVENI SKLEP
V POSTOPKU VKLJUČITVE JAVNOSTI V PRIPRAVO OPPN ZA ENOTO
UREJANJA MT 32

Občina Moravske Toplice na podlagi 2. odstavka 123. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) sprejema sklep, da v postopku vključitve javnosti v pripravo predloga odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja MT 32 ni bilo prejetih pripomb.

Javnost je bila vključena v pripravo OPPN ZA ENOTO UREJANJA MT 32 z javno razgrnitvijo dopoljenega osnutka. Gradivo je bilo javno objavljeno na spletni strani občine od 15.10.2025 do vključno 14.11.2025.

Javna obravnava je potekala v torek, 29.10.2025, ob 16:00 uri v prostorih sejne sobe Občine Moravske Toplice. Na javni obravnavi prav tako ni bilo podanih pripomb.

Župan
Občine Moravske Toplice
Alojz Glavač





OBČINA MORAVSKE TOPLICE

ID št.
4956,
OPPN

PRIKAZ STANJA PROSTORA

ZA OPPN ZA ENOTO UREJANJA MT 32 V MORAVSKIH TOPLICAH

IZDELAL: **ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.**
Gajska ulica 39, 9233 Odranci

DATUM IZDELAVE: **Februar 2025**

Izdelovalec: Atrij Gradbeni inženiring d.o.o., Gajska ulica 39, 9233 Odranci
Direktor: Anton Kolarič, dipl. inž. grad.

Odgovorni vodja projekta: Nina Kolarič Tibaut, univ. dipl. inž. grad., mag. inž. arh., PA ZAPS
2051

Sodelujoči pri projektu: Sanja Červek, mag. inž. arh.

Številka projekta: 24027

Datum: Februar 2025

VSEBINA

VSEBINA.....	2
1. UVOD.....	3
2. OSNOVNI PODATKI O OBMOČJU OPPN.....	3
2.1 Velikost in lokacija.....	3
2.2 Namenska in dejanska raba	4
2.3 Varovanja in omejitve	6
2.4 Obstoječa infrastrukturna opremljenost	8
3. OPIS KVALITETE IN OPOZORILA O PRIMERNOSTI IN ZANESLJIVOSTI UPORABE POSAMEZNIH DELOV GRAFIČNEGA PRIKAZA STANJA PROSTORA ZA OPPN	9

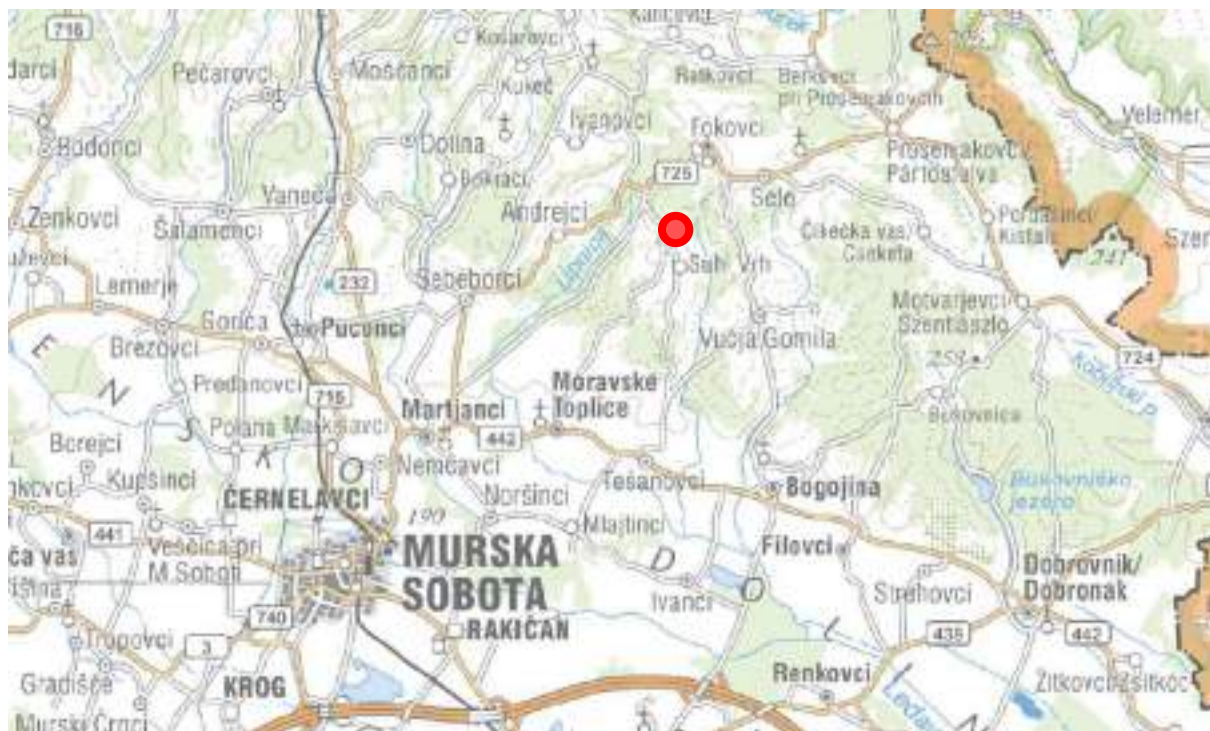
1. UVOD

Prikaz stanja prostora je bil izdelan kot spremljajoče gradivo občinskega podrobnega prostorskega načrta, skladno z veljavno prostorsko zakonodajo – Zakonom o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24). Vsebuje podatke o fizičnih lastnostih in pravnem stanju prostora na območju Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah.

2. OSNOVNI PODATKI O OBMOČJU OPPN

2.1 Velikost in lokacija

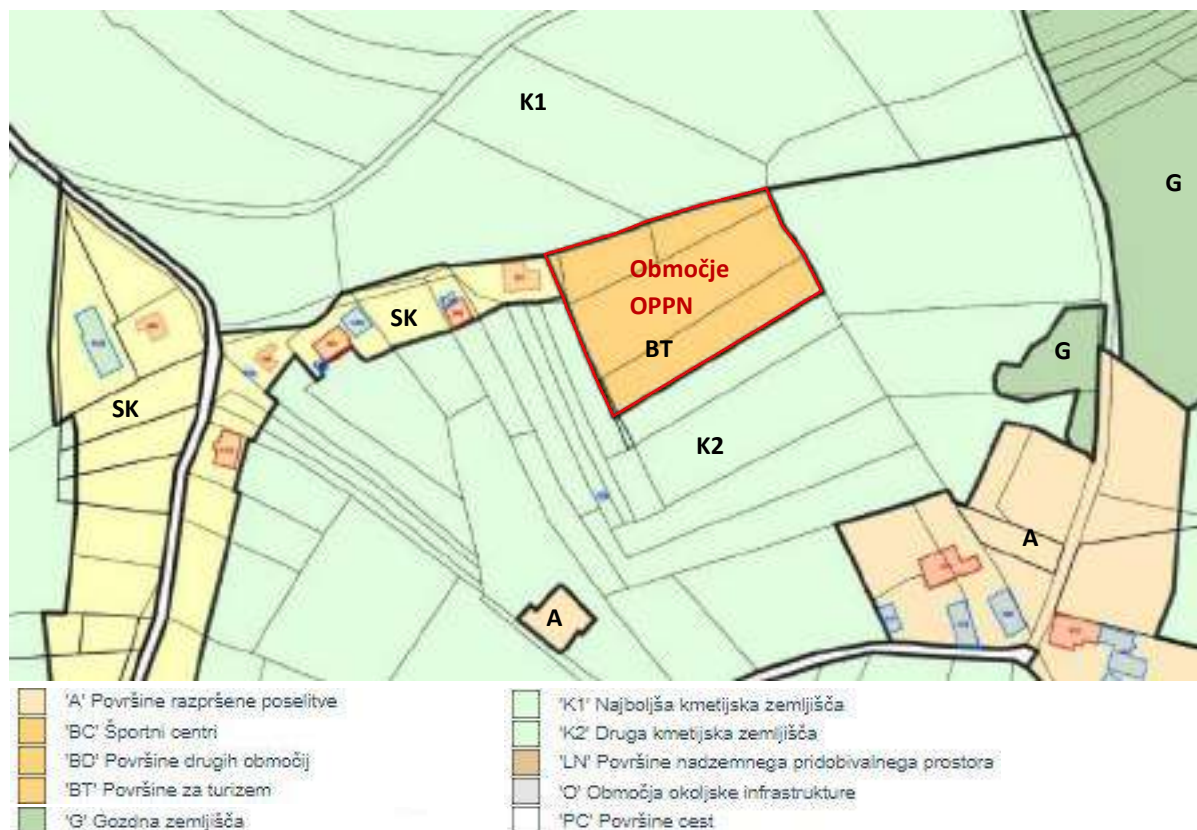
Enota urejanja MT 32 leži v skrajnem SV delu naselja Moravske Toplice v istoimenski občini. Zajema parcele št.: 118, 119/1 (del parcele), 119/2 (del parcele), 130 (del parcele), 138/1 (del parcele), 138/2 (del parcele) in 139, vse k.o. 92 - Moravci. Velikost območja enote urejanja prostora MT 32 je 0,58 ha.



Slika 1: Prikaz lege območja OPPN v širši okolici (vir podlage: GURS, dostopno na <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/> [17. 2. 2025])

2.2 Namenska in dejanska raba

Podrobna namenska raba na območju obdelave MT 32 je BT – površine za turizem. Na območje obdelave neposredno mejijo kmetijske površine K1 (najboljša kmetijska zemljišča) na severu ter K2 (druga kmetijska zemljišča) na vzhodu in jugu, na zahodu pa na območje mejijo površine podeželskega naselja SK. Površine cest neposredno ne mejijo na območje obdelave.



Slika 2: Prikaz namenske rabe v neposredni okolici območja urejanja OPPN (vir: IObčina, dostopno <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=MoravskeToplice> [5. 7. 2024])

Trenutno je celotno zemljišče na območju urejanja OPPN v kmetijski rabi. Skoraj polovico območja pokriva vinograd, ostalo so kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov in sicer trajni travnik, neobdelano kmetijsko zemljišče ter drevesa in grmičevje. Noben del območja ni pozidan.



- | | |
|--|--|
| ■ 1211 Vinograd | ■ 1500 Drevesa in grmičevje |
| ■ 1212 Matičnjak | ■ 1600 Neobdelano kmetijsko zemljišče |
| ■ 1221 Intenzivni sadovnjak | ■ 1800 Kmetijsko zemljišče, poraslo z gozdnim drevjem |
| ■ 1222 Ekstenzivni oz. travniški sadovnjak | ■ 2000 Gozd |
| ■ 1300 Trajni travnik | ■ 3000 Pozidano in sorodno zemljišče |

Slika 3: Prikaz dejanske rabe v neposredni okolici območja urejanja OPPN (vir: Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, RABA, dostopno <https://rkg.gov.si/vstop/> [5. 7. 2024])

Tabela 1: Bilanca površin namenske in dejanske rabe na območju OPPN

Številka parcele (vse k.o. Moravci)	Velikost parcele ali dela(*) parcele na območju OPPN [m ²]	Namenska raba	Dejanska raba
118	617	BT – Površine za turizem	1100 – Njiva, 1211 – Vinograd, 1300 – Trajni travnik, 1500 – Drevesa in grmičevje
119/1*	62	BT – Površine za turizem	1600 – Neobdelano kmetijsko zemljišče, 1300 – Trajni travnik
119/2*	750	BT – Površine za turizem	1100 – Njiva, 1211 – Vinograd, 1300 – Trajni travnik, 1600 – Neobdelano kmetijsko zemljišče
130*	37	BT – Površine za turizem	1300 – Trajni travnik
138/1*	1590	BT – Površine za turizem	1300 – Trajni travnik, 1500 – Drevesa in grmičevje
138/2*	23	BT – Površine za turizem	1300 – Trajni travnik
139	2684	BT – Površine za turizem	1211 – Vinograd, 1300 – Trajni travnik, 1500 – Drevesa in grmičevje
SKUPNO =	5.763	BT – Površine za turizem	pretežno vinograd in trajni travnik

2.3 Varovanja in omejitve

Tabela 2: Varovanja in omejitve na območju OPPN

VRSTA VAROVANJA ALI OMEJITVE	VELJAVNOST	OPIS
Varstvo kulturne dediščine		
- <i>Nepremična kulturna dediščina</i>	✗	
- <i>Nesnovna kulturna dediščina</i>	✗	
Varstvo narave		
- <i>Ekološko pomembna območja (EPO)</i>	✓	Goričko (ID št. 41300)
- <i>Natura 2000 (SPA)</i>	✓	Goričko (ID št. SI5000009)
- <i>Natura 2000 (SAC, pSCI)</i>	✓	Goričko (ID št. SI3000221)
- <i>Zavarovana območja</i>	✓	Krajinski park Goričko (ID št. 3913)
- <i>Naravne vrednote</i>	✗	
Varstvo voda in vodnih virov		
- <i>Površinske vode</i>	✗	
- <i>Vodna in priobalna zemljišča</i>	✗	
- <i>Vodovarstvena območja</i>	✗	
Varstvo gozda		
- <i>Gozdni rezervat</i>	✗	
- <i>Varovalni gozd</i>	✗	
Ogrožena območja		
- <i>Erozijska območja</i>	✓	Opozorilno območje običajnih zaščitnih ukrepov
- <i>Plazljiva območja</i>	✓	Zelo majhna, majhna, srednja in velika verjetnost pojavljanja plazov
- <i>Plazovita območja</i>	✗	
- <i>Poplavna območja</i>	✗	
Potresna ogroženost		
- <i>Območje potresne ogroženosti</i>	✓	Projektni pospešek tal [g] znaša 0,1
Varstvo pred hrupom		
- <i>Območje varstva pred hrupom</i>	✓	III. stopnja varstva pred hrupom
Državni prostorski akti		
- <i>Območje veljavnega drž. prost. akta</i>	✗	
- <i>Območje drž. prost. akta v pripravi</i>	✗	



- Natura 2000
- Zavarovano območje
- Ekološko pomembno območje

Slika 4: Prikaz območja varovanja narave (vir: Naravovarstveni atlas, dostopno <https://www.naravovarstveni-atlas.si/web/profile.aspx?id=N2K@ZRSVNJ> [16. 7. 2024])



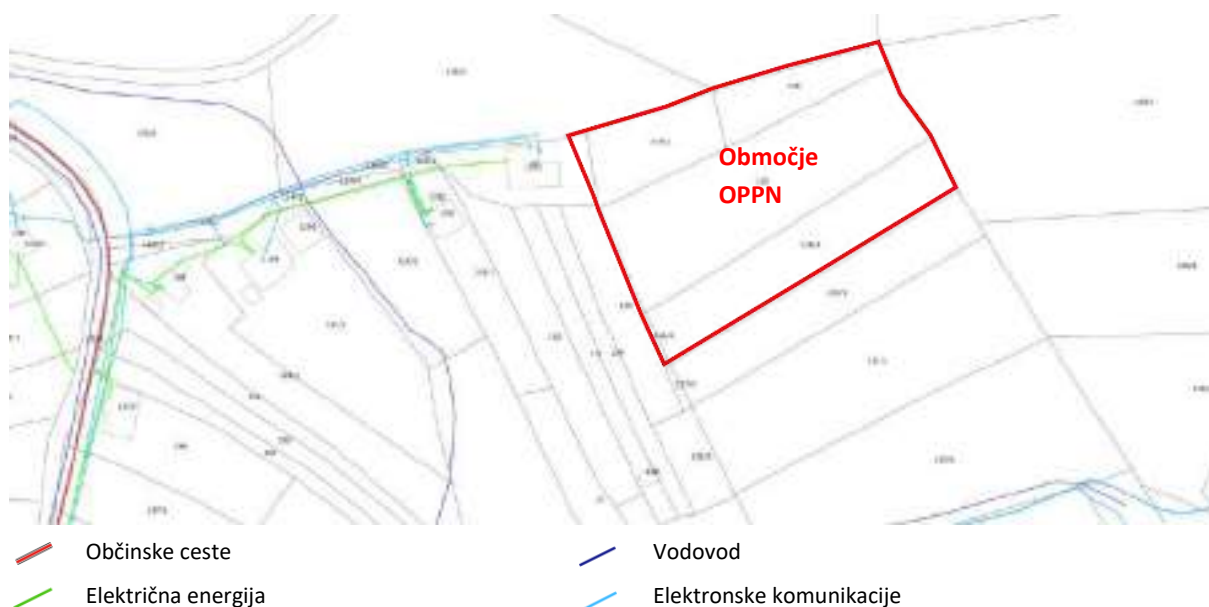
- | | |
|--|--|
| ■ Velika verjetnost pojavljanja plazov | ■ Zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov |
| ■ Srednja verjetnost pojavljanja plazov | Erozijska območja – običajni zaščitni ukrepi |
| ■ Majhna verjetnost pojavljanja plazov | |

Slika 5: Prikaz območja zelo redkih poplav in vodovarstvenega območja v okolici območja obdelave (vir: Atlas voda, dostopno <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e> [8. 7. 2024])

2.4 Obstoječa infrastrukturna opremljenost

V neposredni bližini območja OPPN je zgrajena naslednja komunalna infrastruktura: nekategorizirana dostopna pot, ki se navezuje na lokalno cesto 'M. Toplice-Fokovci' (povezovalna, šifra odseka 265051), vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in omrežje elektronskih komunikacij. Zgrajena komunalna infrastruktura predstavlja dobro izhodišče za navezavo nove komunalne infrastrukture za potrebe območja OPPN.

Širše območje OPPN spada med območja, kjer ni zgrajenega sistema javnega kanalizacijskega omrežja, zato je tu obvezna izgradnja lastnih objektov za čiščenje odplak. Širše območje prav tako ni opremljeno z javno razsvetljavo, pločniki ali kolesarskimi potmi.



Slika 6: Prikaz gospodarske javne infrastrukture na širšem območju OPPN (vir: GURS - Zbirni kataster GJI, dostopno <https://ipi.eprastor.gov.si/jv/> [10. 7. 2024])

3. OPIS KVALITETE IN OPOZORILA O PRIMERNOSTI IN ZANESLJIVOSTI UPORABE POSAMEZNIH DELOV GRAFIČNEGA PRIKAZA STANJA PROSTORA ZA OPPN

Primerjava med osnovno in namensko dejansko rabo je izdelana na podlagi kartografske dokumentacije občinskega prostorskega načrta Občine Moravske Toplice in dejanske rabe s stanjem julij 2024.

Podatki o varstvenih in pravnih režimih so pridobljeni s strani:

- Naravovarstveni atlas – <http://www.naravovarstveni-atlas.si/>
- Register kulturne dediščine – <https://geohub.gov.si/ghapp/giskd/>
- GERK, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano – <https://rkg.gov.si/GERK/WebView>
- Atlas voda – <https://geohub.gov.si/atlasvoda>

Za grafične prikaze gospodarske javne infrastrukture so uporabljeni podatki Zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture (GURS).

Za geodetsko podlago je uporabljen geodetski posnetek območja.



OBČINA MORAVSKE TOPLICE

ID št.
4956,
OPPN

STROKOVNE PODLAGE

ZA PRIPRAVO OPPN ZA ENOTO UREJANJA MT 32
V MORAVSKIH TOPLICAH

IZDELAL: **ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.**
Gajska ulica 39, 9233 Odranci

DATUM IZDELAVE: **Marec 2025**

Izdelovalec: Atrij Gradbeni inženiring d.o.o., Gajska ulica 39, 9233 Odranci
Direktor: Anton Kolarič, dipl. inž. grad.

Odgovorni vodja projekta: Nina Kolarič Tibaut, univ. dipl. inž. grad., mag. inž. arh., PA ZAPS
2051

Sodelujoči pri projektu: Sanja Červek, mag. inž. arh.

Številka projekta: 24027

Datum: Marec 2025

VSEBINA

VSEBINA.....	2
1. ANALIZA PROSTORA.....	3
1.1 Prikaz in opis lege obravnavanega območja ter njegova vpetost v širše okolje.....	3
1.2 Analiza obstoječe grajene strukture, kakor tudi drugih fizičnih lastnosti prostora in funkcij v njem	8
1.3 Analiza opremljenosti območja z gospodarsko javno infrastrukturo	15
1.4 Analiza območij varovanj	20
2. IZHODIŠČA ZA IZDELAVO REŠITVE	26
2.1 Namen priprave OPPN	26
2.2 Izhodišča in usmeritve OPPN	27
2.3 Omejitve in varovanje prostora	28
2.4 Gospodarska javna infrastruktura in priključki	28
2.5 Roki posameznih faz v postopku priprave OPPN	29
2.6 Nosilci urejanja prostora.....	30
3. OKOLJSKE PRESOJE	30
4. OPIS REŠITVE NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITEV	31
4.1 Varianta 1.....	31
4.2 Varianta 2.....	34
4.3 Izbrana rešitev.....	37
5. ELABORAT EKONOMIKE.....	38

1. ANALIZA PROSTORA

Območje turističnih površin, ki spada v enoto urejanja prostora MT 32 (opis enote: Turistični apartmaji Gungl), je trenutno še nepozidano. OPPN na območju zajema 7 parcel, vseh 7 parcel je v zasebni lasti.

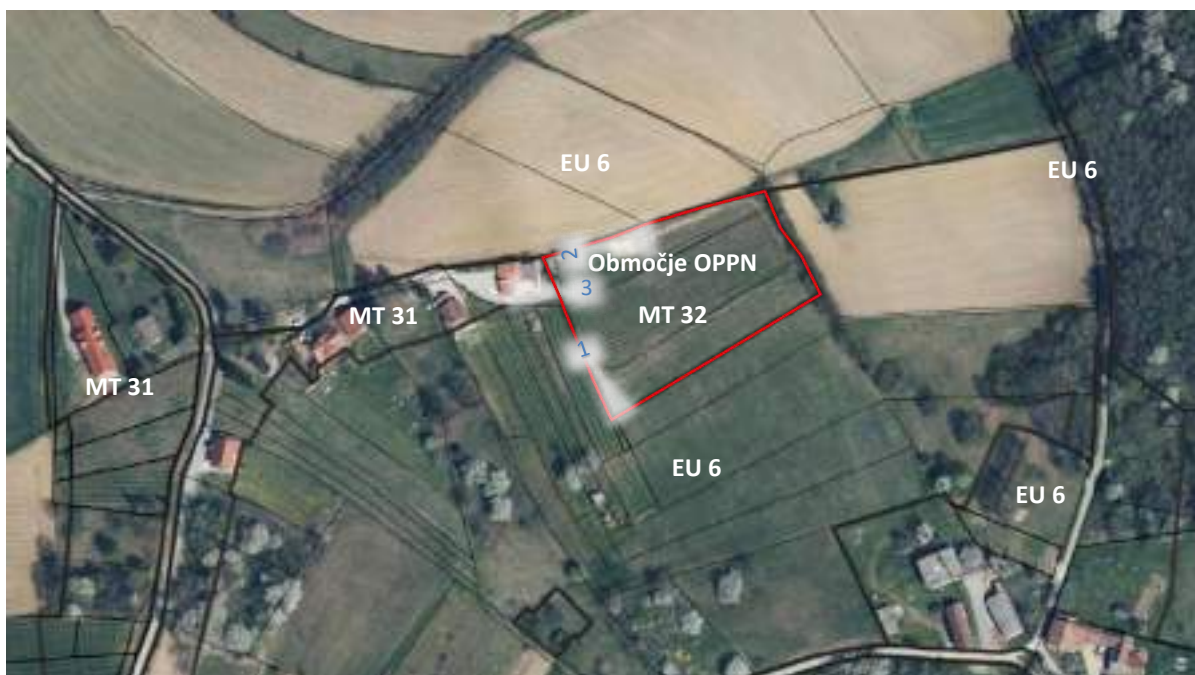
Investitor hoče zgraditi manjše turistično naselje z okvirno petimi hišicami za kratkotrajno nastanitev in večnamenskim objektom za druženje.

Predmet OPPN je trenutno veljaven prostorski akt za enoto urejanja MT 32, ki predstavlja turistično območje v gričevnatem delu naselja Moravske Toplice.

1.1 Prikaz in opis lege obravnavanega območja ter njegova vpetost v širše okolje

Predmet obravnave

Z OPPN je predvidena ureditev enote urejanja prostora **MT 32**. Območje obdelave se nahaja v skrajnem SV delu naselja Moravske Toplice v istoimenski občini. Velikost območja enote urejanja prostora MT 32 je 0,58 ha. Ureditveno območje podrobnega prostorskega načrta MT 32 zajema parcele št.: 118, 119/1 (del parcele), 119/2 (del parcele), 130 (del parcele), 138/1 (del parcele), 138/2 (del parcele) in 139, vse k.o. 92 - Moravci.



Slika 1: Ortofoto prikaz območja OPPN (vir podlage: IObčina, dostopno na <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=MoravskeToplice> [5. 7. 2024])

Območje na severu, vzhodu in jugu meji na EUP EU 6 (Območje KP Goričko), na zahodu pa na območje enote MT 31 (Kamena gorca).



Slika 2: Fotografije trenutnega stanja na območju OPPN, prva je posneta proti jugu, druga proti severovzhodu in tretja proti zahodu

Lega v širšem območju

Območje obdelave se nahaja na SV robu naselja Moravske Toplice, v istoimenski občini. Leži na gričevnatem delu naselja v Krajinškem parku Goričko. V upravnem smislu spada pod UE Murska Sobota. Prometno je Občina Moravske Toplice navezana na sosednje občine in pomembnejša lokalna središča (Murska Sobota, Lendava) le s cestno infrastrukturo, kolesarska pot je izvedena le v delu. Glavna prometna povezava v naselju Moravske Toplice je regionalna cesta II. reda 'Martjanci-Dobrovnik' (ID 19822), s šifro odseka 1318. Pomembnejše prometne smeri so še speljane do Občine Mlajtinci in do Občine Beltinci, kjer sta v naseljih Lipovci in Gančani priključka na avtocesto. Moravske Toplice so največja prekmurska občina, njena celotna SV meja meji na Madžarsko. Na območju občine se stikajo vsa tri območja prekmurske regije – Goričko na severu, Ravensko na jugozahodu in Dolinsko na jugovzhodu. V nižinskem delu prevladuje poljedelstvo, v gričevnatem pa tudi vinogradništvo in sadjarstvo. Poudarek se daje na razvoj turističnih dejavnosti.



Slika 3: Prikaz območja OPPN v širši okolici (vir podlage: Geopedia, dostopno na http://www.geopedia.si/#T105_x596428_y174080_s14_b4 [5. 7. 2024])

Vplivi in povezave s širšim območjem

Moravske Toplice so razpotegnjeno gručasto naselje z večjim gručastim jedrom na ravninskem delu naselja. Od tam se razteza severno na gričevnato območje. Z 144 km² je največja Prekmurska občina, v kateri so poleg naselja Moravske Toplice še naselja Andrejci, Berkovci, Bogojina, Bukovnica, Čikečka vas, Filovci, Fokovci, Ivanci, Ivanjševci, Ivanovci, Kančevci, Krnci, Lončarovci, Lukačevci, Martjanci, Mlajtinci, Motvarjevci, Noršinci, Pordašinci, Prosenjakovci, Ratkovci, Sebeborci, Selo, Središče, Suhi Vrh, Tešanovci in Vučja Gomila. Naselje Moravske Toplice predstavlja središče lokalnega pomena z vlogo občinskega središča. Po podrobni namenski rabi je jedro naselja namenjeno turističnim dejavnostim, stanovanjem, centralnim dejavnostim ter zelenim površinam. Tu se nahajajo stavba občinske uprave s pošto, evangeličanska cerkev, vrtec, 2 termalni kopališči, turistične nastanitve, restavracije, športno rekreacijski center, golf igrišče, veterinarska ambulanta ter trgovina. Preostali del naselja je namenjen stanovanjski dejavnosti s kmetijami in spremljajočimi mirnimi dejavnostmi, vmes se pojavita tudi dve manjši območji namenjeni turistični dejavnosti ter dve manjši območji centralnih dejavnosti, kjer sta locirana gasilski dom ter cerkev. Največji delež naselja sicer prekrivajo kmetijske površine in gozdne površine. Širitev centralnih dejavnosti je predvidena na JV robu naselja, severno od golf igrišča, kjer so trenutno kmetijske obdelovalne površine. Naselje predstavlja jedro turistične ponudbe občine, ki je najbolj prepoznavno po ponudbi termalnih centrov. Občina je zato še posebej perspektivna za razvoj turistične ponudbe, zaradi bogate narave in razgibanega terena je v ospredju tudi turizem v butični obliki. Območje obdelave je namenjeno turistični dejavnosti. Zaradi odmaknjenosti na rob naselja predvidena ureditev na območju MT 32 ne bo imela večjega vpliva na preostali del naselja, še manj pa na celotno območje občine.

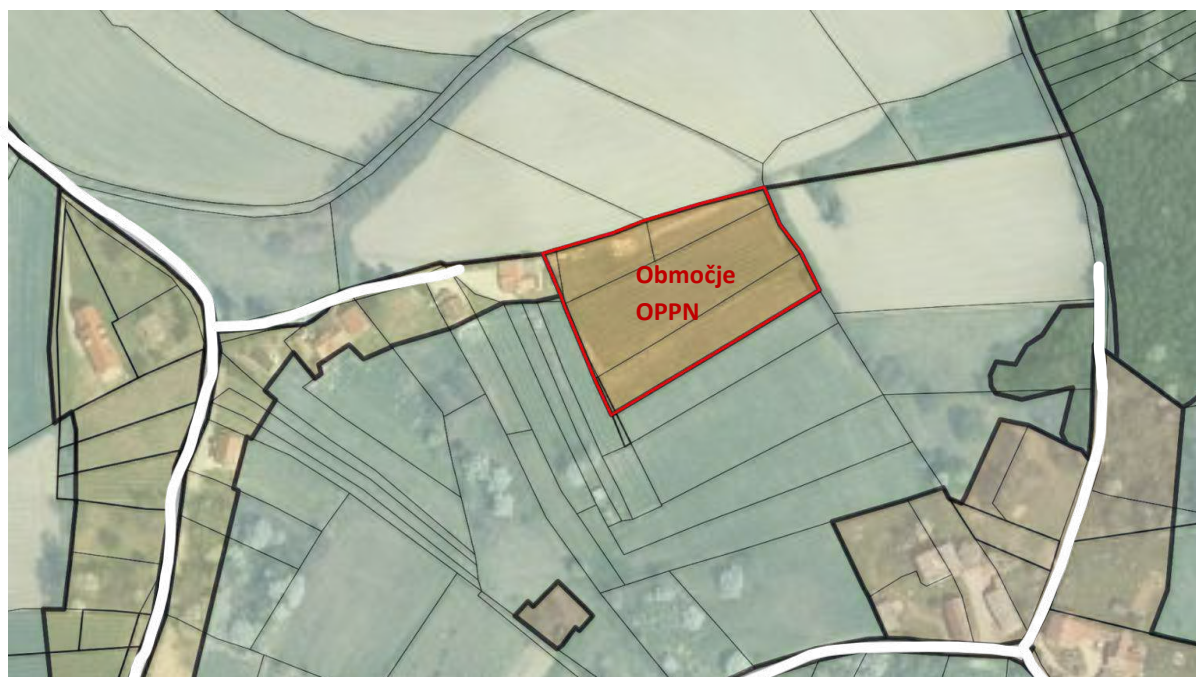


- Jedro naselja Moravske Toplice
- Meje naselij

Slika 4: Ortofoto prikaz območja OPPN v naselju vir ortofoto podlage: IObcina, dostopno na <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=MoravskeToplice> [8. 7. 2024]

Vplivi načrtovane ureditve na preostali del območja

Območje obdelave predstavlja nadaljevanje obstoječe grajene strukture. S predvideno pozidavo na območju urejanja se bo gostota pozidave povečala. Odprte (kmetijske) zelene površine se bodo zmanjšale zaradi predvidene pozidave znotraj območja urejanja. Zaradi gradnje na območju enote MT 32 so predvideni posegi zunaj enote urejanja, in sicer za izgradnjo potrebne komunalne in gospodarske javne infrastrukture, ki je v večjem delu že urejena do obstoječega sosednjega objekta na sosednji parceli ob SZ vogalu območja. Na območju enote urejanja se predvidevajo dejavnosti namenjene turističnim nastanitvam, zato večjega vpliva na širše območje ne pričakujemo. Območje OPPN je precej odmaknjeno od glavnih prometnih poti, širše območje je redko poseljeno. Z širšega območja se na obravnavano območje odpira le malo pogledov. Obrobna lega območja OPPN in dejstvo, da ga obkrožajo kmetijske (odprte) površine pa pomeni, da v širšem smislu ne bo prišlo do bistvenega zmanjšanja odprtih površin ali večjih vplivov na preostali del območja.



Slika 5: Ožji prikaz območja OPPN (vir podlage: IObčina, dostopno na <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=MoravskeToplice> [8. 7. 2024])

1.2 Analiza obstoječe grajene strukture, kakor tudi drugih fizičnih lastnosti prostora in funkcij v njem

Analiza geometrije prostora

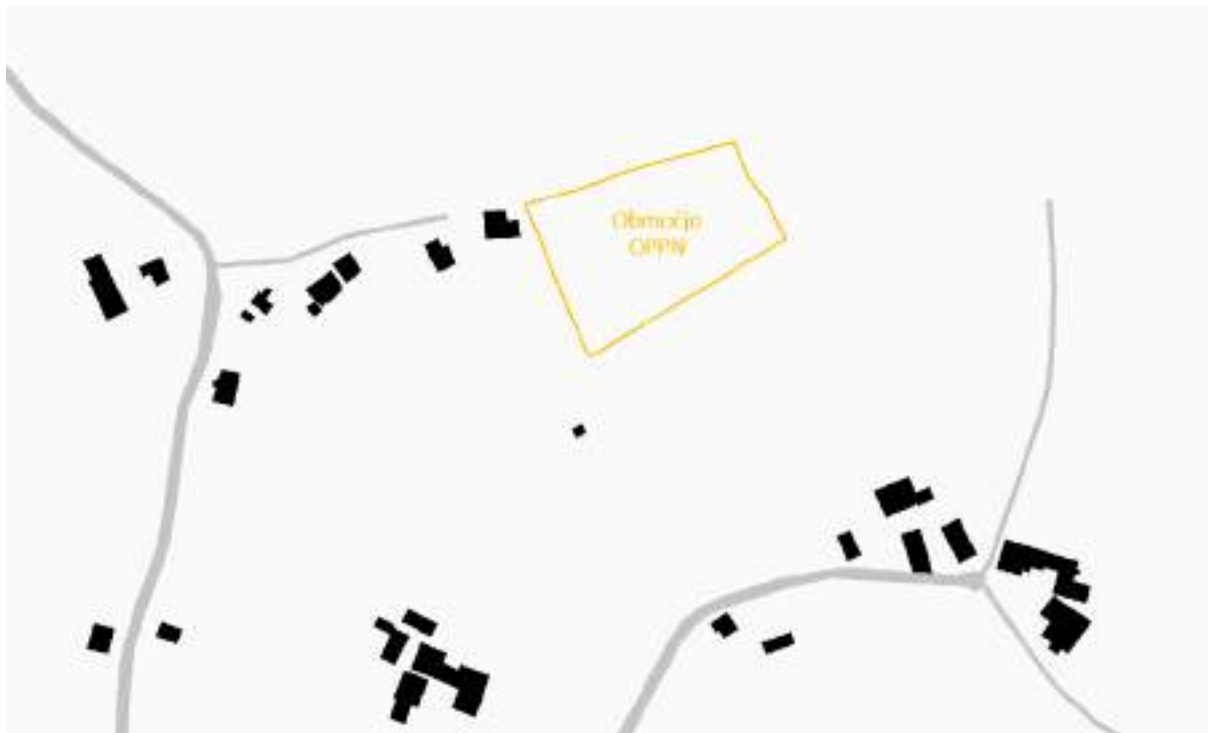
Geometrija prostora je posledica razvoja naselja kot razloženega naselja, ki se je v južnem delu razvilo v gručasto naselje, na preostalem delu pa še vedno prevladuje razpršena pozidava. Geometrija obstoječe grajene strukture je v osnovi pravokotna na obstoječe poti.



Slika 6: Prikaz geometrije prostora v neposredni okolici območja urejanja OPPN (podlaga ortofoto DOF 25, leto snemanja 2022, GURS, dostopno na <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/> [8.7.2024])

Morfološka analiza

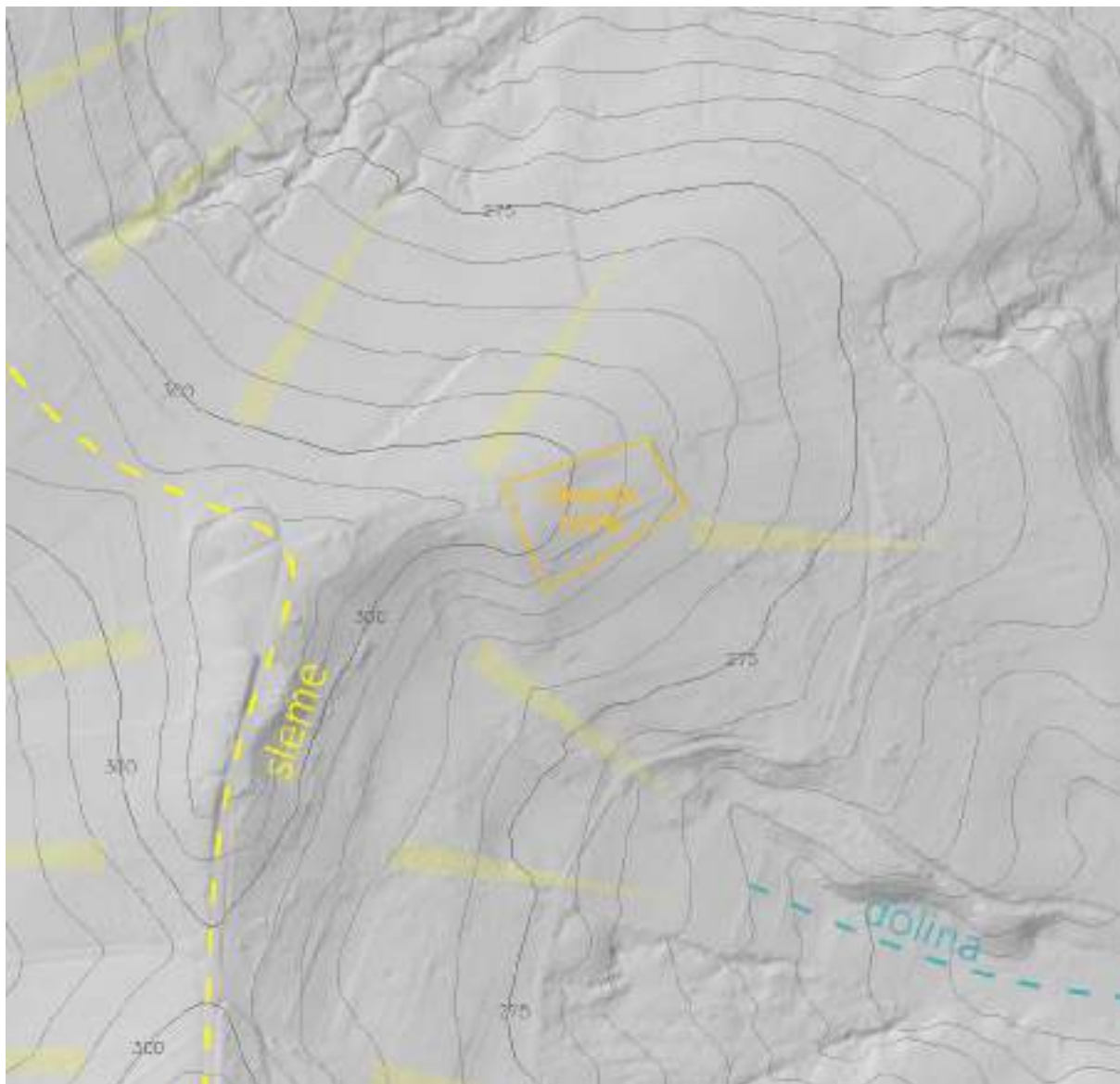
Morfološki vzorec obstoječe grajene strukture je drobno zrnat, točkovni vzorec zazidave, kar ustreza površinam podeželskega naselja (pretežno enostanovanjske hiše s spremljajočimi dejavnostmi). Stanovanjski objekti sledijo cestni infrastrukturi in tako ob razvejanih komunikacijah tvorijo razloženo obliko naselja. Na pozidanih zemljiških parcelah so objekti ob cesti, v notranjosti so površine namenjene vrtovom in sadovnjakom, a na ožjem območju ni zaznati izrazite ulične linije, saj so objekti postavljeni v različni oddaljenosti od cest. Koncept urbanističnega oblikovanja območja temelji na obstoječem točkovnem vzorcu zazidave, upoštevajoč relief, poglede in smeri neba.



Slika 7: Prikaz grajene strukture v neposredni okolici območja urejanja OPPN (podlaga ortofoto DOF 25, leto snemanja 2022, GURS, dostopno na <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/> [8.7.2024])

Analiza terena

Območje OPPN je del Goričkega in se nahaja na gričevnatem terenu. Na širšem območju je razvitih več vzporednih slemen, ki večinoma potekajo v smeri sever jug. Zazidava gričevnatega dela naselja je pretežno na slemenih bregov. Teren na vzhodu pada proti Sukičevem potoku ter na jugovzhodu proti enemu izmed pritokov Sukičevega potoka. Območje OPPN se razprostira na nadmorski višini cca. 304,3 – 288,5 m n.v.

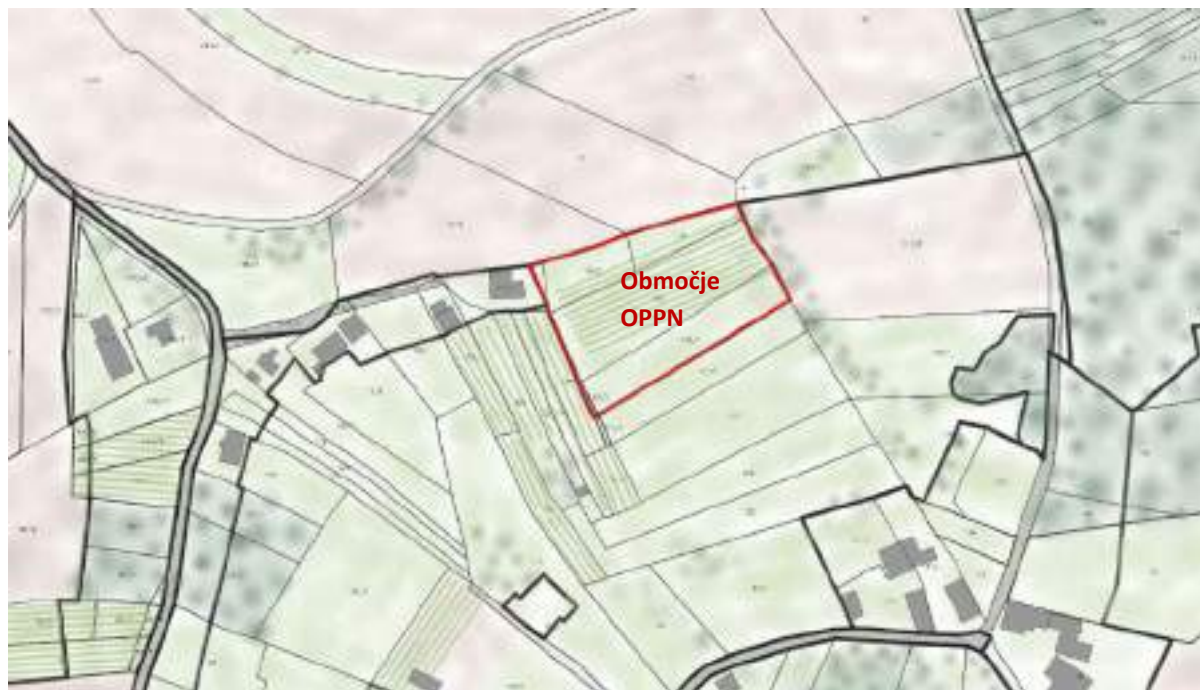


Slika 8: Prikaz višinskih razlik terena (vir podlage: LIDAR senčenje, GURS, dostopno na <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/> [8. 7. 2024])

Analiza zelenih površin

Območje OPPN leži na gričevnatem delu Prekmurja, na skrajnem SV delu naselja Moravske Toplice. Za območje je značilna razpršena ali obcestna pozidava, ob kateri prevladujejo kmetijske in gozdne površine. Območje obdaja odprti prostor, ki ga sestavljajo travniki, njive, in vinogradi, ponekod s prekinitvami dreves in grmičevja. Severno, vzhodno in južno se na širšem območju nahaja večje gozdno območje, z manjšimi prekinitvami na jugu in jugovzhodu. Notranjosti pozidanih parcel na območju so namenjene predvsem travniškim površinam, vrtovom in sadovnjakom.

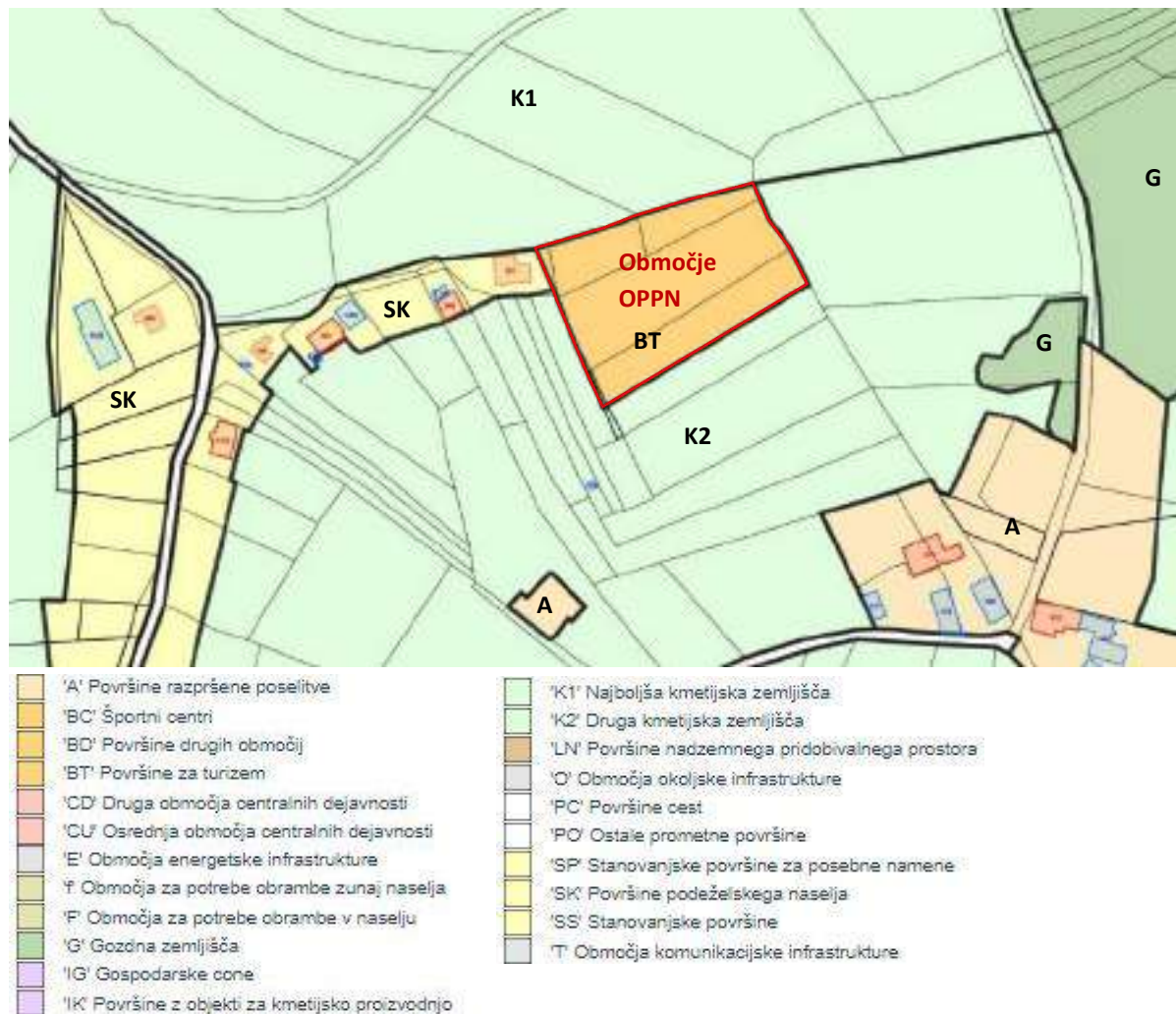
Urejenih javnih zelenih površin v bližini ni, rekreacijska območja so zgoščena pri centralnem delu naselja v ravninskem delu. Od tega je verjetno najprepoznavnejše golf igrišče, ki na več kot 50 hektarjih v obliki naravnega parka obdaja termalni park Terme 3000 – Moravske Toplice.



Slika 9: Prikaz zelenih površin v neposredni okolici območja urejanja OPPN (podlaga ortofoto DOF 25, leto snemanja 2022, GURS, dostopno na <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/> [8.7.2024])

Analiza namenske rabe prostora

Podrobna namenska raba na območju obdelave MT 32 je BT – površine za turizem. Na območje obdelave neposredno mejijo kmetijske površine K1 (najboljša kmetijska zemljišča) na severu ter K2 (druga kmetijska zemljišča) na vzhodu, jugu in zahodu. Na severozahodu na območje mejijo površine podeželskega naselja SK. Površine cest neposredno ne mejijo na območje obdelave.



Slika 10: Prikaz namenske rabe v neposredni okolici območja urejanja OPPN (vir: IObcina, dostopno na <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=MoravskeToplice> [5. 7. 2024])

Analiza dejanske rabe prostora

Trenutno je celotno zemljišče na območju urejanja OPPN v kmetijski rabi. Skoraj polovico območja pokriva vinograd, ostalo so kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov in sicer trajni travnik, neobdelano kmetijsko zemljišče ter drevesa in grmičevje. Noben del območja ni pozidan.

V širšem smislu so pozidane parcele vzhodno od območja, do katerih vodi dostopna pot. Na severu so pretežno njive, južno travniki, jugozahodno pa vinogradi. Parcele ob cestnih križiščih so neposredno ob cesti pozidane, v notranjosti pa so površine namenjene sadovnjakom, vrtovom in travnikom. Dejanska raba ni skladna z mejo zemljiškega katastra, saj je določena skozi interpretacijo letalskih posnetkov.



1100 Njiva	1420 Plantaža gozdnega drevja
1160 Hmeljišče	1500 Drevesa in grmičevje
1180 Trajne rastline na njivskih površinah	1600 Neobdelano kmetijsko zemljišče
1190 Rastlinjak	1800 Kmetijsko zemljišče, poraslo z gozdnim drevjem
1211 Vinograd	2000 Gozd
1212 Matičnjak	3000 Pozidano in sorodno zemljišče
1221 Intenzivni sadovnjak	4100 Barje
1222 Ekstenzivni oz. travniški sadovnjak	4210 Trstičje
1230 Oljčnik	4220 Ostalo zamočvirjeno zemljišče
1240 Ostali trajni nasadi	5000 Suho odprto zemljišče s posebnim rastlinskim pokrovom
1300 Trajni travnik	6000 Odprto zemljišče brez ali z nepomembnim rastlinskim pokrovom
1321 Barjanski travnik	7000 Voda
1410 Kmetijsko zemljišče v zaraščanju	

Slika 11: Prikaz dejanske rabe v neposredni okolici območja urejanja OPPN (vir: Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, RABA, dostopno na <https://rkg.gov.si/vstop/> [5. 7. 2024])

Analiza lastništva

Celotno območje urejanja OPPN je trenutno v zasebni lasti, skupaj gre za 7 zemljiških parcel in 2 različna lastnika.

Tabela 1: Lastništvo parcel območja OPPN

	parc. št.	k.o.	velikost dela parcele na območju OPPN [m ²]	lastnik
1	118	Moravci	617	Zasebni (isti lastnik)
2	119/1 (del parcele)		62	
3	119/2 (del parcele)		750	
4	130 (del parcele)		37	Zasebni
5	138/1 (del parcele)		1590	Zasebni (isti lastnik)
6	138/2 (del parcele)		23	
7	139		2684	
Seštevek območja OPPN			5.763	

Analiza problemov in omejitev v prostoru

Problemi in omejitve območja OPPN - MT 32 so:

- Otežen prometni dostop do območja OPPN.
- Območje spada v plazljiva območja z zelo majhno, majhno, srednjo in veliko verjetnostjo pojavljanja plazov.
- Območje spada med erozijska območja, kjer so predpisani običajni zaščitni ukrepi.
- Območje spada med območja varstva narave.

1.3 Analiza opremljenosti območja z gospodarsko javno infrastrukturo

V neposredni bližini območja OPPN je zgrajena naslednja komunalna infrastruktura: nekategorizirana dostopna pot, vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in omrežje elektronskih komunikacij.



Zgrajena komunalna infrastruktura predstavlja dobro izhodišče za navezavo nove komunalne infrastrukture za potrebe območja OPPN.

Cestno omrežje

Zahodno od območja poteka lokalna cesta 'M. Toplice-Fokovci' (povezovalna, šifra odseka 265051). Na omenjeno lokalno cesto se navezuje nekategorizirana pot, ki pelje v smeri območja OPPN in sicer do parcelne številke 119/1, k.o. Moravci, ki je v neposredni bližini območja in kjer je predvidena ureditev parkirnih prostorov in intervencijske površine. Na tej parc. številki že stoji objekt, ki se bo koristil kot sprejemna točka za turistične nastanitve znotraj območja OPPN. Na območju OPPN ni predvidenih novih javnih prometnih površin.

Ob poteh v okolici ni urejenih površin za pešce in kolesarje, za ureditev območja OPPN ni predvidena izgradnja novih površin za pešce in kolesarje. Širše območje je dobro prometno povezano z lokalnima središčema (Murska Sobota, Lendava), obravnavano območje OPPN pa je slabše povezano s sosednjimi vasm.

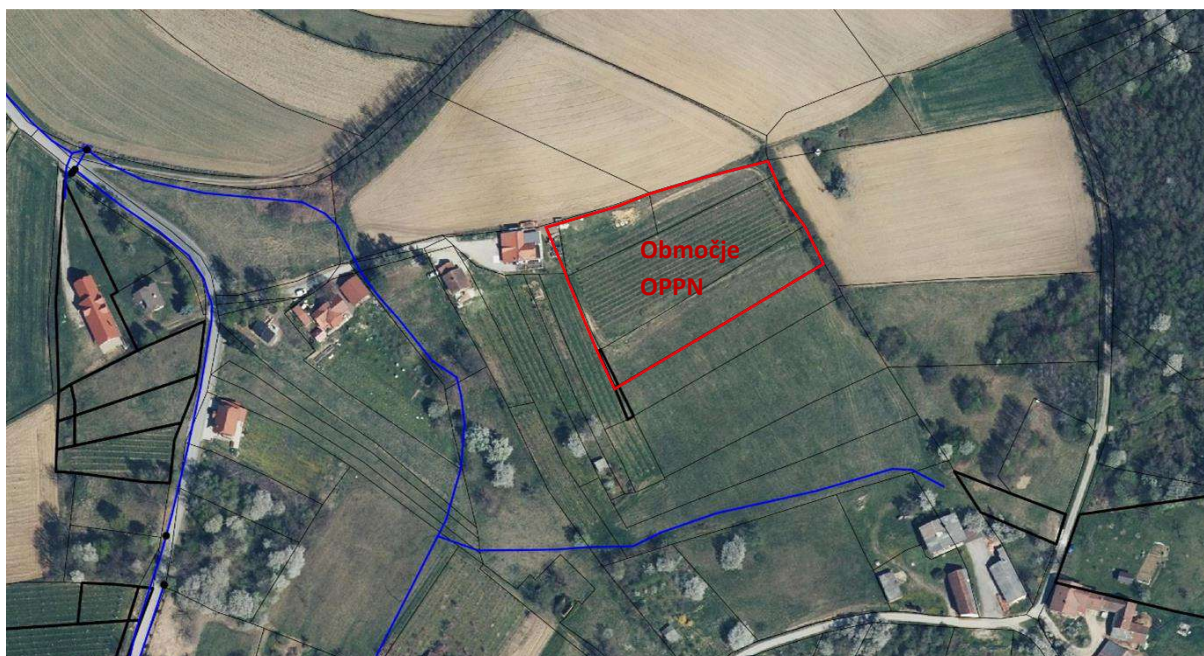


-  Lokalna cesta
-  Javna pot

Slika 12: Prikaz cestnega omrežja v neposredni okolici območja obdelave (vir: IObcina, dostopno na <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=MoravskeToplice> [8. 7. 2024])

Vodovodno omrežje

V bližini območja OPPN potekata dva kraka javnega vodovodnega omrežja, oba zahodno od območja. V glavni cesti v bližini območja OPPN, to je v cestnem svetu lokalne oziroma javne ceste, ki poteka zahodno od območja obdelave, poteka javno vodovodno omrežje, ki zagotavlja oskrbovanje obstoječih objektov v okolici. Dodatni vod javnega vodovodnega omrežja, ki je bližje območja OPPN, poteka po zasebnih parcelah, zahodno in južno od območja. Nanj se bo predvidoma priključilo območje OPPN. Vodovodno omrežje je bilo prevzeto v upravljanje s strani Vodovoda sistema B, dotični vod je bil zgrajen leta 1994, upravljalca nima evidence o točnem poteku priključkov do objektov št. 266 in 264, k.o. 92 – Moravci.



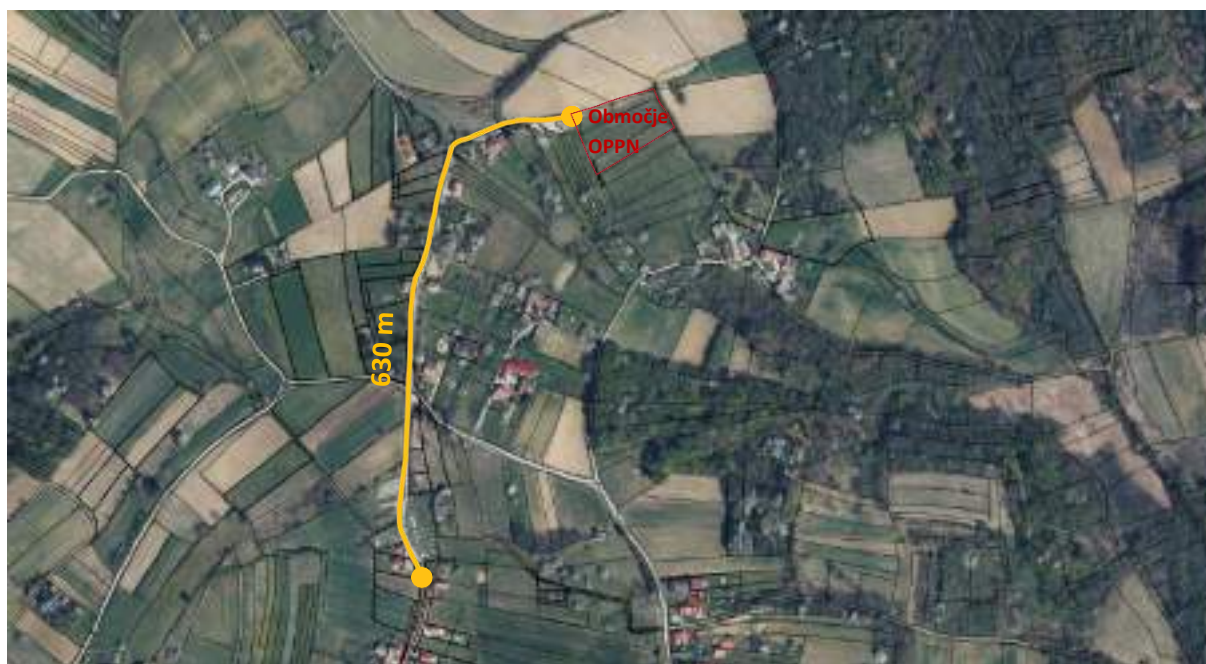
Slika 13: Prikaz vodovodnega omrežja v neposredni okolici območja obdelave (vir: IObčina, dostopno na <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=MoravskeToplice> [8. 7. 2024])



Slika 14: Izsek iz operativnega katastra (vir: VODOVOD SISTEMA B [25. 11. 2024])

Kanalizacijsko omrežje

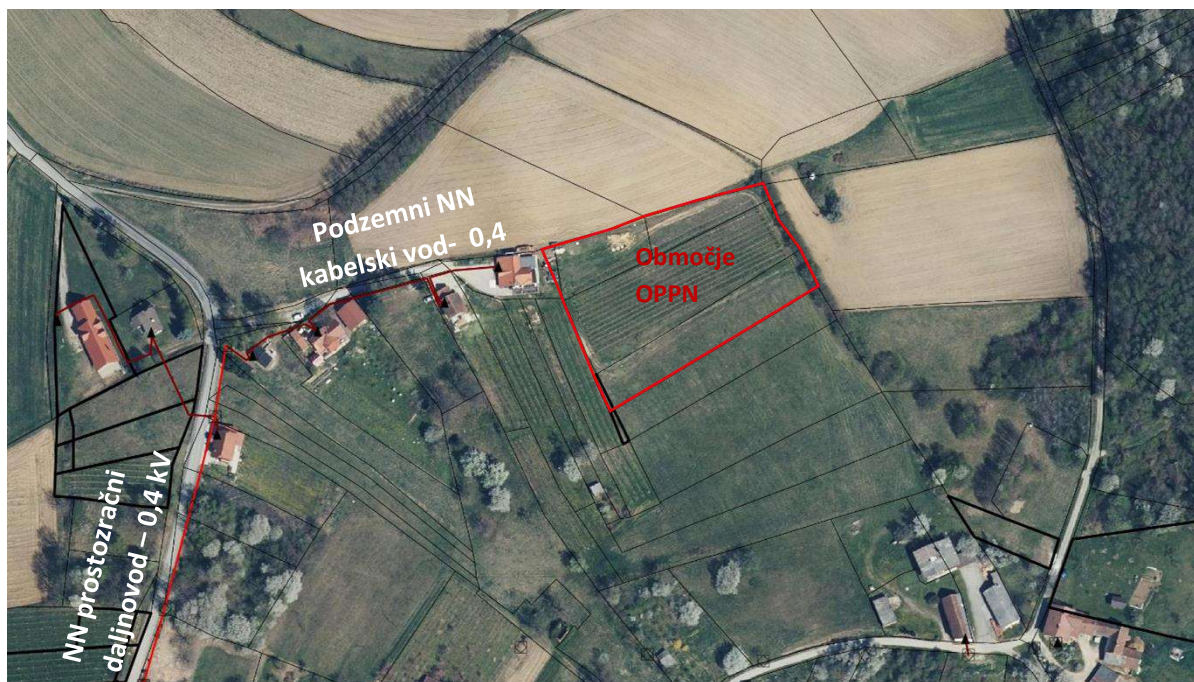
V neposredni bližini območja OPPN ni javnega kanalizacijskega omrežja, je pa v širšem območju. Najbližji fekalni vod je od območja OPPN oddaljen 500 m zračne linije oz. 630 m cestne linije. Za odvajanje fekalnih voda se na območju vgradi mala komunalna čistilna naprava z zadostno kapaciteto. Iztok iz male komunalne čistilne naprave se primerno uredi.



Slika 15: Prikaz kanalizacijskega omrežja v neposredni okolici območja obdelave (vir: IObcina, dostopno na <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=MoravskeToplice> [8. 7. 2024])

Elektroenergetsko omrežje

V bližini se nahaja javno elektroenergetsko omrežje, ki oskrbuje obstoječe objekte. Zahodno od območja v lokalni cesti poteka zračni nizkonapetostni vod. Od zračnega voda je vzhodno proti območju OPPN speljan podzemni nizkonapetostni vod z nazivno močjo 0,4kV (NNODSEK17 T0424). V bližini območja ni urejene javne razsvetljave.



Slika 16: Prikaz električnega omrežja v neposredni okolici območja obdelave (vir: IObčina, dostopno na <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=MoravskeToplice> [8. 7. 2024])

Omrežje elektronskih komunikacij

V bližini območja OPPN, v cestnem svetu dostopne poti, ki se konča pri sosednjem objektu pred območjem OPPN, je zgrajeno telekomunikacijsko omrežje (fiksno prizemno omrežje TELEKOM Slovenije d.d. in TELEMACH Slovenija d.o.o., oboje v zemlji). Omrežje Telekoma poteka še južno od območja.



Slika 17: Prikaz Telekomunikacijska omrežja v neposredni okolici območja obdelave (vir: IObčina, dostopno na <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=MoravskeToplice> [8. 7. 2024])

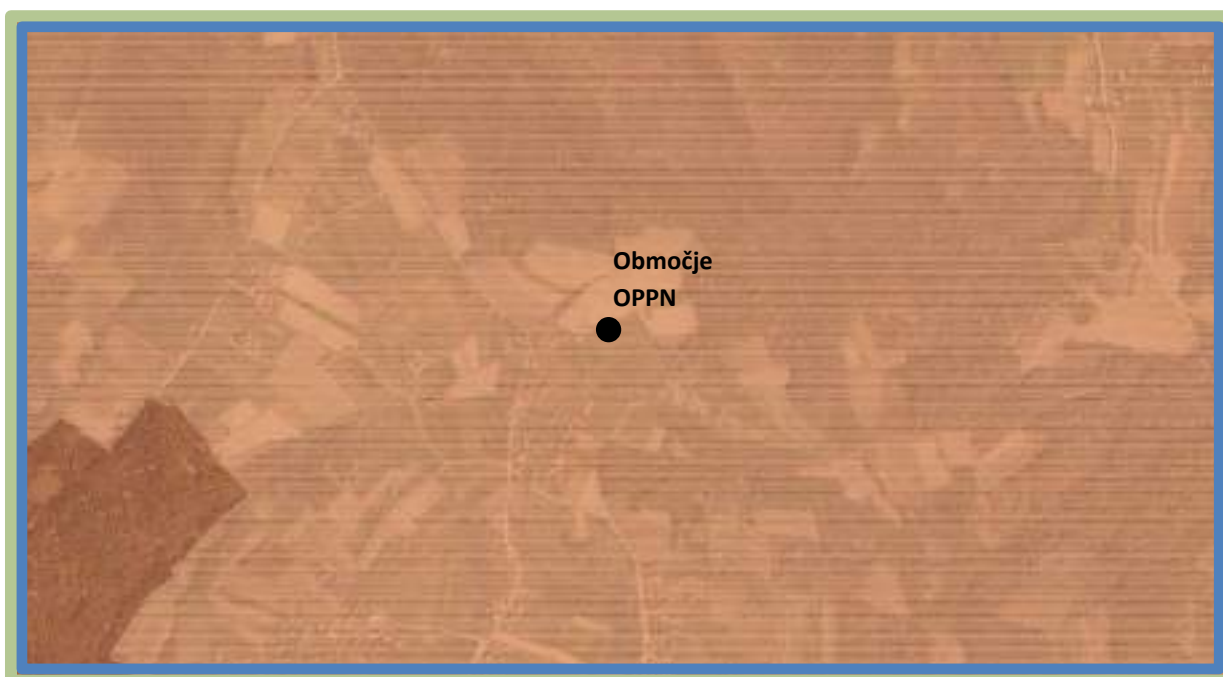
1.4 Analiza območij varovanj





Tabela 2: Varovanja in omejitve na območju OPPN

VRSTA VAROVANJA ALI OMEJITVE	VELJAVNOST	OPIS
Varstvo kulturne dediščine		
- <i>Nepremična kulturna dediščina</i>	✗	
- <i>Nesnovna kulturna dediščina</i>	✗	
Varstvo narave		
- <i>Ekološko pomembna območja (EPO)</i>	✓	Goričko (ID št. 41300)
- <i>Natura 2000 (SPA)</i>	✓	Goričko (ID št. SI5000009)
- <i>Natura 2000 (SAC, pSCI)</i>	✓	Goričko (ID št. SI3000221)
- <i>Zavarovana območja</i>	✓	Krajinski park Goričko (ID št. 3913)
- <i>Naravne vrednote</i>	✗	
Varstvo voda in vodnih virov		
- <i>Površinske vode</i>	✗	
- <i>Vodna in priobalna zemljišča</i>	✗	
- <i>Vodovarstvena območja</i>	✗	
Varstvo gozda		
- <i>Gozdni rezervat</i>	✗	
- <i>Varovalni gozd</i>	✗	
Ogrožena območja		
- <i>Erozijska območja</i>	✓	Opozorilno območje običajnih zaščitnih ukrepov
- <i>Plazljiva območja</i>	✓	Zelo majhna, majhna, srednja in velika verjetnost pojavljanja plazov
- <i>Plazovita območja</i>	✗	
- <i>Poplavna območja</i>	✗	
Potresna ogroženost		
- <i>Območje potresne ogroženosti</i>	✓	Projektni pospešek tal [g] znaša 0,1
Varstvo pred hrupom		
- <i>Območje varstva pred hrupom</i>	✓	III. stopnja varstva pred hrupom
Državni prostorski akti		
- <i>Območje veljavnega drž. prost. akta</i>	✗	
- <i>Območje drž. prost. akta v pripravi</i>	✗	

Varovanje narave

Območje OPPN spada v evidentirano ekološko pomembno območje (EPO) 'Goričko' (identifikacijska številka 41300), v zavarovano območje narave znotraj območja 'Krajinski park Goričko' (identifikacijska številka zavarovanega območja 3913), v območje 'Natura 2000' (območje Goričko, identifikacijska koda SI5000009) določene na podlagi direktive o pticah (SPA) in v območje 'Natura 2000' (območje Goričko, identifikacijska koda SI3000221) na podlagi direktive o habitatih (SAC, pSCI).



-  Območje Natura 2000 določena na podlagi direktive o pticah (SPA)
-  Območje Natura 2000 določena na podlagi direktive o habitatih (SAC, pSCI)
-  Zavarovana območja – Krajinski park Goričko
-  Ekološko pomembna območja

Slika 18: Prikaz evidentirane nepremične kulturne dediščine v okolici območja obdelave (vir: IObcina, dostopno na <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=MoravskeToplice> [8. 7. 2024])

Varstvo kulturne dediščine

Znotraj območja OPPN ali v njeni neposredni bližini ni evidentirane nepremične kulturne dediščine. Najbližja evidentirana nepremična kulturna dediščina je v naselju Suhi Vrh (arheološko najdišče Suhi Vrh – Gomila) ter na jugu naselja Moravske Toplice (Evangeličanska cerkev Moravske Toplice).





Slika 19: Prikaz evidentirane nepremične kulturne dediščine v okolici območja obdelave (vir: IObčina, dostopno na <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=MoravskeToplice> [8. 7. 2024])

Varstvo voda in vodnih virov

Območje OPPN ne spada v vodovarstveno območje, glede na opozorilno karto poplav pa prav tako ni v poplavnem območju. Na območju ni evidentiranih površinskih voda in posledično vodnih zemljišč.

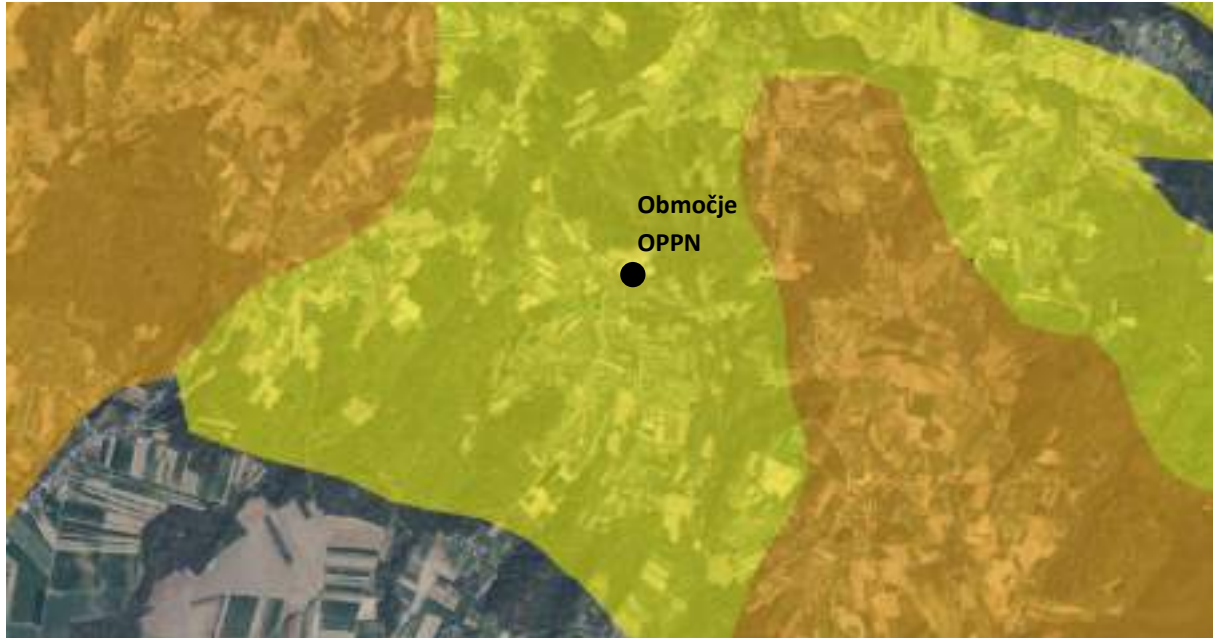


-  Opozorilna karta poplav - zelo redke poplave
-  Meje naselij

Slika 20: Prikaz območja zelo redkih poplav in vodovarstvenega območja v okolici območja obdelave (vir: IObčina, dostopno na <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=MoravskeToplice> [8. 7. 2024])

Zaščita pred erozijo celinskih voda in morja

Območje OPPN spada v erozijsko območje, kjer so predvideni običajni zaščitni ukrepi.

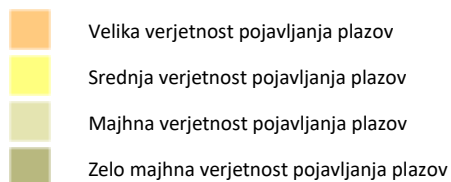


- Opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
- Opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Slika 21: Prikaz območja zelo redkih poplav in vodovarstvenega območja v okolici območja obdelave (vir: Atlas voda, dostopno na <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e> [8. 7. 2024])

Območja plazljivosti in plazovitosti

Območje OPPN spada v plazljiva območja z zelo majhno, majhno, srednjo in veliko verjetnostjo pojavljanja plazov. Območje ne spada med plazovita območja.



Slika 22: Prikaz območja zelo redkih poplav in vodovarstvenega območja v okolici območja obdelave (vir: Atlas voda, dostopno na <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e> [8. 7. 2024])

2. IZHODIŠČA ZA IZDELAVO REŠITVE

- Območje obdelave je potrebno urediti tako, da bo ureditev omogočala začasno bivanje turistov in spremljajoče dejavnosti (v skladu z oznako podrobne namenske rabe BT).
- Parcelacija je obstoječa in ni predmet predvidenih sprememb. Možno je združevanje parcel.
- Zahodno od območja je urejena komunalna oprema, na katero se območje obravnave lahko naveže.
- Gostota pozidave bo majhna s čim večjo mero ohranitve zelenih površin in obstoječe vegetacije, z možnostjo dodajanja vegetacije v obliki avtohtonih rastlin.
- Obravnavano območje se nahaja na območju z naravovarstvenim statusom. Pri izdelavi OPPN se morajo upoštevati določila glede varovanja narave (v skladu z zakoni in smernicami) in se mora pridobiti naravovarstveno mnenje. V EUP MT 32 velja II. stopnja varstva pred hrupom (iz OPN, 87. člen, 2. odstavek).
- Območje OPPN spada med plazljiva območja z zelo majhno, majhno, srednjo in veliko verjetnostjo pojavljanja plazov. Območje ne spada med plazovita območja. Pri izdelavi OPPN se morajo upoštevati določila in splošne smernice glede gradnje na plazljivih območjih, pridobiti se mora mnenje pristojnega mnenjedajalca.
- Znotraj območja OPPN ali v njeni neposredni bližini ni evidentirane nepremične kulturne dediščine. Območje OPPN ne spada v vodovarstveno območje, glede na opozorilno karto poplav pa prav tako ni v poplavnem območju.

2.1 Namen priprave OPPN

Pobudnik priprave OPPN je naročnik P&P Invest, investicijska družba d.o.o., Dolga ulica 37, 9226 Moravske Toplice. Potreba po ureditvi območja z OPPN je določena v OPN.

Predmet načrtovanja OPPN je določitev pogojev za arhitekturne in urbanistične ureditve na območju OPPN. OPPN vsebinsko ne predstavlja novega določanja ali spreminjanja namenske rabe prostora. Predstavlja načrtovanje novih prostorskih ureditev, določanje novih prostorsko izvedbenih pogojev, kot je namembnost posega v prostor, njihove lege in oblikovanja ter organizacijo ureditve gospodarske infrastrukture.

2.2 Izhodišča in usmeritve OPPN

VSEBINA OPPN

- Merila za parcelacijo na območju OPPN

Parcelacija območja OPPN je obstoječa in ni predmet predvidenih sprememb. Možno je združevanje parcel.

- Namenska raba prostora

Namenska raba prostora ostaja enaka, kot je določena z veljavnim OPN, in sicer BT – površine za turizem.

- Lega in velikost objektov

Najmanjši odmiki novih stavb od sosednje parcelne meje območja OPPN znašajo 1 m in so razvidni iz grafičnega dela OPPN. Objekte, ki nimajo višine (npr. parkirišča, dovoze, priključke na GJI) je dovoljeno graditi do meje zemljiških parcel. Med objekti mora biti zagotovljena požarna varnost. Stavbe se umesti znotraj območja možne pozidave, ki je določeno z gradbeno mejo, ki je stavbe ne smejo presegati, lahko pa se jih dotikajo s fasadami (območje pozidave je razvidno iz grafičnega dela OPPN).

Tlorisni gabarit je omejen s faktorjem zazidanosti (to je razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele). Faktor zazidanosti ne sme presegati 0,6.

Maksimalni višinski gabarit znaša 2 stanovanjski etaži nad urejenim terenom oziroma do K+P+M ali K+P+1. Objekti so lahko podkleteni, pri določanju kote kleti se upošteva višina talne vode.

Območje OPPN je lahko ograjeno. Ograja mora biti postavljena znotraj parcele ali na meji, če se tako sporazumeta oba sosedata.

- Oblikovanje objektov

Tlorisna oblika stavb je v osnovi podolgovate ali lomljene oblike. Gradbeni inženirski objekti se oblikovno prilagodijo namenu.

Strehe objektov so lahko dvokapnice, enokapnice ali ravne strehe. V primeru dvokapnice je naklon strešin 25°-45°, smer slemena mora potekati vzporedno z daljšo stranico objekta. Strehe se lahko tudi kombinirajo (del objekta z dvokapno streho, del objekta z ravno ali enokapno streho). Strehe na istovrstnih objektih (npr. hišice namenjene kratkotrajni nastanitvi) morajo imeti poenoten izgled strehe, funkcionalni, pomožni in servisni objekti lahko imajo drug tip strehe.

Uporaba signalnih, kričočih in fluorescentnih barv na fasadi, ki so v prostoru izrazito moteče in izstopajo, ni dopustna. Dovolj se fasade z leseno oblogo in oblogo iz kamna ali opeke.

Ograja ter urbana oprema naj bo na območju vizualno usklajena (podobne barve ali materiali, ne nujno identična).

2.3 Omejitve in varovanje prostora

V obravnavanem območju ni objektov ali površin kulturne dediščine.

Območje OPPN spada v območja ohranjanja narave in sicer v evidentirano ekološko pomembno območje (EPO) 'Goričko' (identifikacijska številka 41300), v zavarovano območje narave znotraj območja 'Krajinski park Goričko' (identifikacijska številka zavarovanega območja 3913), v območje 'Natura 2000' (območje Goričko, identifikacijska koda SI5000009) določene na podlagi direktive o pticah (SPA) in v območje 'Natura 2000' (območje Goričko, identifikacijska koda SI3000221) na podlagi direktive o habitatih (SAC, pSCI).

Območje OPPN spada v erozijsko območje, kjer so predvideni običajni zaščitni ukrepi.

Območje OPPN spada v plazljiva območja z zelo majhno, majhno, srednjo in veliko verjetnostjo pojavljanja plazov.

Območje ne spada med plazovita območja in je izven poplavnih območij ali območij drugih režimov.

2.4 Gospodarska javna infrastruktura in priključki

2.4.1 Prometna dostopnost

Zahodno od območja poteka lokalna cesta 'M. Toplice-Fokovci' (povezovalna, šifra odseka 265051). Na omenjeno lokalno cesto se navezuje nekategorizirana pot, ki pelje v smeri območja OPPN in sicer do parcelne številke 119/1, k.o. Moravci, ki je v neposredni bližini območja in kjer je predvidena ureditev parkirnih prostorov in intervencijske površine. Na tej parc. številki že stoji objekt, ki se bo koristil kot sprejemna točka za turistične nastanitve znotraj območja OPPN. Na območju OPPN ni predvidenih novih javnih prometnih površin.

Ob poteh v okolici ni urejenih površin za pešce in kolesarje, za ureditev območja OPPN ni predvidena izgradnja novih površin za pešce in kolesarje.

2.4.2 Infrastrukturno opremljanje območja

V neposredni bližini območja OPPN je zgrajeno vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in omrežje elektronskih komunikacij. Zgrajena komunalna infrastruktura predstavlja dobro izhodišče za navezavo nove komunalne infrastrukture za potrebe območja OPPN.

Potrebno bo izvesti novi vod javnega vodovodnega omrežja do novega vodomernega jaška, prav tako bo potrebno dopolniti elektroenergetsko omrežje do nove prostostoječe merilne omarice.

Znotraj območja bo potrebno za potrebe predvidene turistične dejavnosti izvesti interne komunalne priključke na javne komunalne naprave:

- javno vodovodno omrežje,
- javno elektroenergetsko omrežje,
- omrežje elektronskih komunikacij.

Ob tem bo potrebno urediti parkirišče zadostne kapacitete s prostorom za intervencijsko površino ter ustrezno urediti odvodnjavanje padavinskih voda s streh objektov in utrjenih površin.

2.5 Roki posameznih faz v postopku priprave OPPN

Roki posameznih faz v postopku priprave OPPN so naslednji:

Faza postopka	Rok
1. faza: Priprava izhodišč za pripravo OPPN za potrebe pridobivanja mnenja ZRSVN o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja	30 dni
2. faza: Priprava in objava sklepa o pripravi OPPN skupaj z mnenjem ZRSVN	14 dni
3. faza: Priprava osnutka OPPN in objava na spletni strani občine (vključitev javnosti)	30 dni
4. faza: Objava osnutka v PIS in prva mnenja nosilcev urejanja prostora (NUP)	30 dni
5. faza: Priprava dopolnjenega osnutka OPPN	15 dni
6. faza: Javna razgrnitev in obravnava	30 dni
7. faza: Priprava stališč do pripomb in predlogov javnosti in potrditev s sklepom občine	30 dni
8. faza: Priprava predloga OPPN	15 dni
9. faza: Dopolnitev mnenja nosilcev urejanja prostora (NUP), če je to potrebno	30 dni
10. faza: Sprejem odloka o OPPN na občinskem svetu	na seji OS

Zapisani roki so okvirni in se lahko zaradi nepredvidljivih zahtev in pogojev akterjev v postopku tudi spremenijo.

2.6 Nosilci urejanja prostora

Pristojni državni in lokalni nosilci urejanja prostora so:

1. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana;
2. Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana;
3. Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana;
4. Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana;
5. Elektro Maribor, d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor;
6. Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice;
7. Telekom d.d., Bakovska ulica 27, 9000 Murska Sobota;
8. Telemach d.o.o., Lendavska ulica 29, 9000 Murska Sobota;
9. Vodovod SISTEMA B d.o.o., Trg zmage 5, 9000 Murska Sobota.

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

3. OKOLJSKE PRESOJE

Na podlagi 128. člena ZureP-3 in mnenja Zavoda RS za ohranjanje narave št. 3563-04 11/2024-3 z dne 17. 10. 2024 v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti vplivov plana na varovana območja narave.

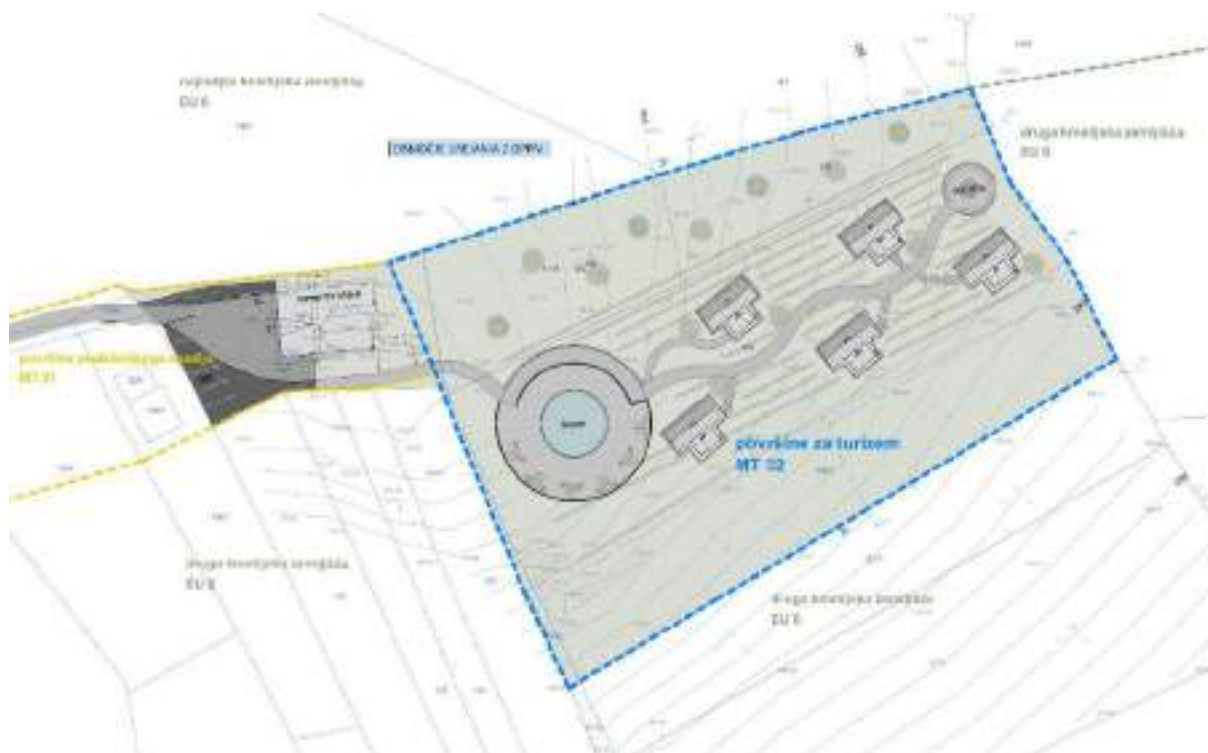
4. OPIS REŠITVE NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITEV

Iskanje rešitev je potekalo v duhu iskanja čim večje privatnosti nastanitvenih enot ob hkratni čim večji možni ohranitvi kulturne in naravne krajine. Nastanitvene enote se umeščajo neposredno v območje obstoječega vinograda, kar nudi intimo vsaki posamezni enoti ter zmanjšuje vizualni vpliv predvidenih posegov v krajini, vključno z dodajanjem nove avtohtone vegetacije. Predvidena je umestitev petih turističnih bivalnih enot z bazenom. En objekt od petih je dostopen tudi invalidnim osebam. Sprejemni objekt predstavlja obstoječ gostinski objekt, lociran tik ob severozahodni meji območja OPPN, v katerem je predvidena ureditev recepcije. Znotraj območja ni predviden motoriziran promet temveč le poti za pešce. Ob sprejemnem objektu se uredi parkirišče z zadostnim številom parkirnih mest, od katerih se eno nameni invalidom.

4.1 Varianta 1

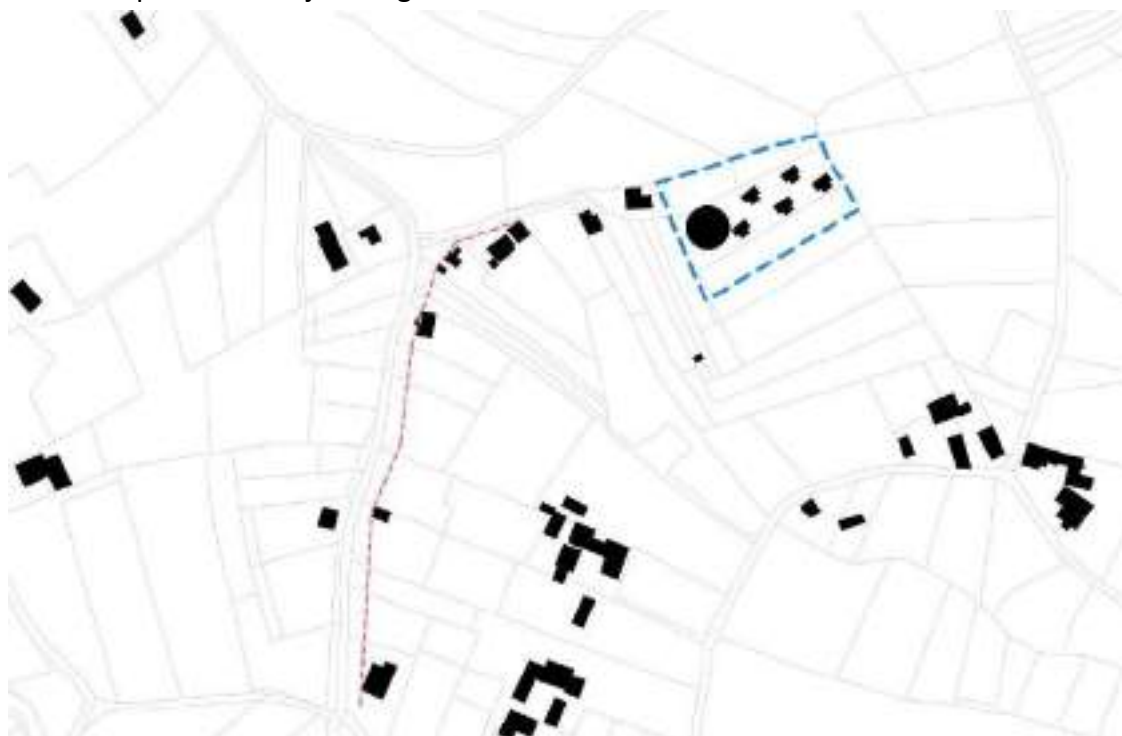
Varianta 1 predvideva glavno dostopno pot z zahoda, z vozliščem ob bazenski ploščadi, od koder se vijugasto nadaljuje in pada po pobočju proti SV. Tam se zaključi z manjšim ognjiščem. Ob njej se zvrsti 5 objektov za turistično nastanitev, ki so razvrščeni južno in severno od glavne dostopne poti. Objekte z glavno dostopno potjo povezujejo posamezne kamnite potke, do prvega objekta pa poteka pot, prilagojena uporabi gibalno oviranih oseb. Orientacija vseh petih objektov je enaka in sicer proti JV. Tlorisna oblika objektov in orientacija ustvarjata intimo, hkrati pa omogočata razglede na krajino. Bazenska ploščad, ki predstavlja stičišče območja, je umeščena na vzhodu območja in predstavlja izhodišče poti do posameznih objektov.





Slika 23: Ureditvena situacija - varianta 1 (idejna zasnova)

Na širšem območju je moč zaznati gradbeno linijo, v ožjem območju pa ta ni evidentna, objekti so postavljeni v različni oddaljenosti od ceste. Tipologija obstoječih objektov v krajini je točkovna. Koncept urbanističnega oblikovanja območja temelji na obstoječem točkovnem vzorcu zazidave, upoštevajoč relief, poglede in smeri neba. Morfološko najbolj izstopajoča je bazenska ploščad s svojo okroglo tlorisno obliko.



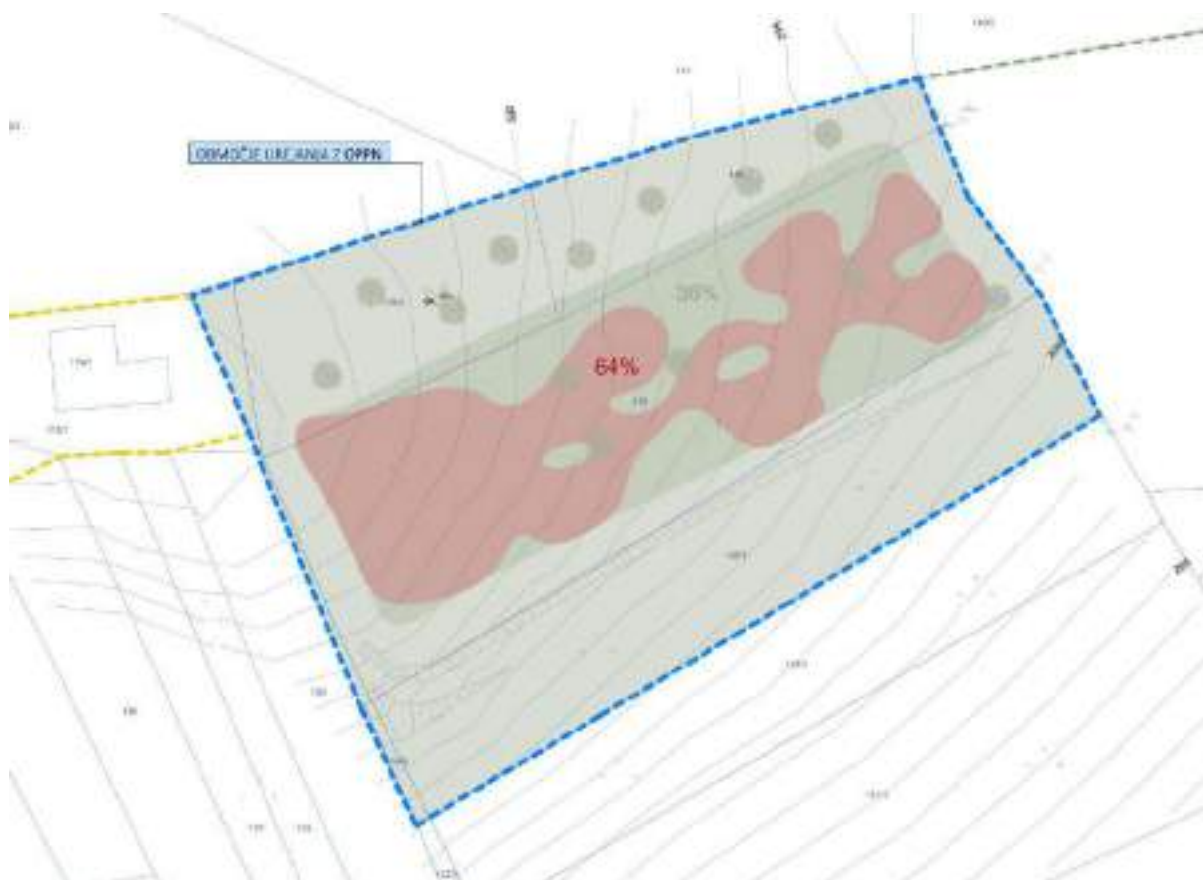
Slika 24: Tipologija zazidave - varianta 1 (idejna zasnova)

Ker je predvidena čim večja ohranitev vinograda, bo preoblikovanje terena minimalno. Zaradi velikih višinskih razlik terena bodo objekti s pomočjo podpornega zidu na eni strani vkopani v teren, na drugi strani pa dvignjeni nad teren. Bazenska ploščad je umeščena ob vstopu na območje, kjer so precej velike višinske razlike v terenu. Ploščad zaradi svoje velikosti, oblike in mikrolokacije prostorsko precej izstopa, največja razlika med terenom in ploščadjo znaša 5,07 m.



Slika 25: Shematski prečni prezek območja OPPN - varianta 1 (idejna zasnova)

Pri varianti 1 znaša delež ohranjenih vinogradniških površin 36%, 64% vinograda se odstrani.



Slika 26: Delež odstranitve vinograda - varianta 1

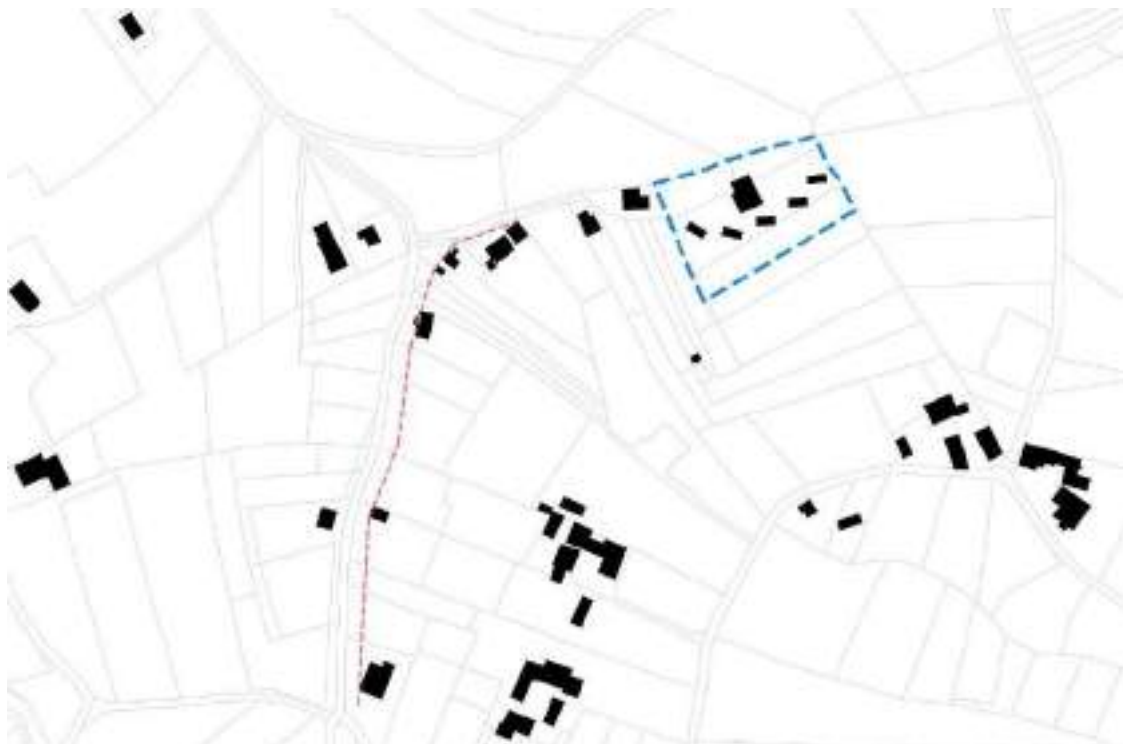
4.2 Varianta 2

Varianta 2 predvideva glavno dostopno pot v loku od zahoda proti vzhodu, kjer se na SV vogalu območja OPPN izven območja nasada trte zaključi z večjim ognjiščem, ki predstavlja tudi zunanji prostor za druženje in razne dogodke. Južno od glavne dostopne poti se zvrsti pet objektov za turistično nastanitev. Umestitev dopušča orientacijo in odpiranje pogledov na zahod, jug ali vzhod, pot na severu pa ne posega v privatnost nastanitvenih objektov. Objekte z glavno dostopno potjo povezujejo posamezne kamnite potke, do prvega objekta pa poteka pot, prilagojena uporabi gibalno oviranih oseb. Tlorisna oblika objektov in orientacija ustvarjata intimo, hkrati pa omogočata razglede na krajino. Bazenska ploščad, ki predstavlja stičišče območja, je umeščena v osrednjem delu območja, kar v primerjavi z varianto 1 omogoča krajši dostop večini uporabnikov.



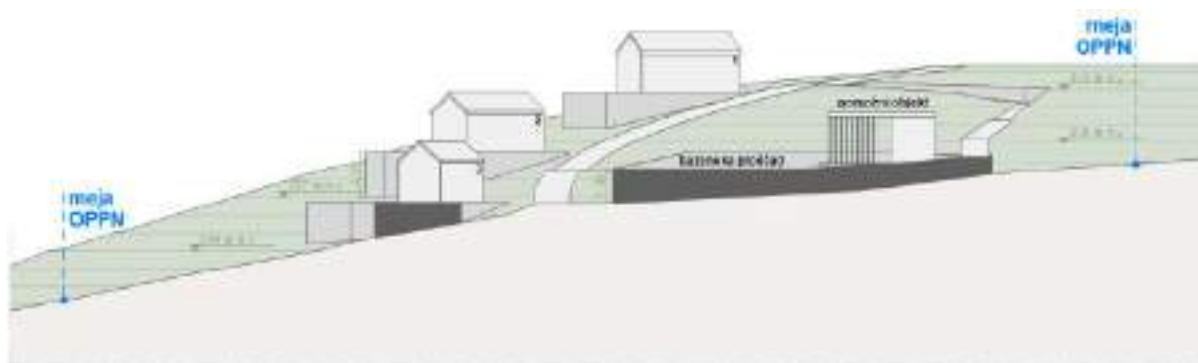
Slika 27: Ureditvena situacija - varianta 2 (idejna zasnova)

Na širšem območju je moč zaznati gradbeno linijo, v ožjem območju pa ta ni evidentna, objekti so postavljeni v različni oddaljenosti od ceste. Tipologija obstoječih objektov v krajini je točkovna. Koncept urbanističnega oblikovanja območja temelji na obstoječem točkovnem vzorcu zazidave, upoštevajoč relief, poglede in smeri neba.



Slika 28: Tipologija zazidave - varianta 2 (idejna zasnova)

Tudi pri tej varianti je predvidena čim večja ohranitev vinograda, zaradi česar je predvideno minimalno preoblikovanje terena. Zaradi velikih višinskih razlik terena so objekti s pomočjo podpornega zidu prav tako dvignjeni nad teren. V nasprotju z rešitvijo pri varianti 1, je tukaj bazenska ploščad zaradi terena na mikrolokaciji umeščena nižje od terena in tako tudi manj izstopa. Največja razlika med terenom in ploščadjo znaša 1,91 m.



Slika 29: Shematski prečni prerez območja OPPN - varianta 2 (idejna zasnova)

Ker je bazenska ploščad umeščena v prostor z manjšo višinsko razliko od terena, se pri tej varianti ponuja priložnost za umestitev pomožnega objekta ob bazenski ploščadi, brez da bi objekt preveč izstopal v krajini. Pomožni objekt omogoča dopolnitev turistične ponudbe s savno, sanitarijami, manjšim počivališčem in prostorom za druženje v senci ob bazenski ploščadi. Za razliko od nastanitvenih enot, ki so pokrite s simetrično dvokapnico, ima predvideno ravno streho, da se dodatno zmanjša vizualni vpliv strukture na krajino. Objekt omogoča tudi postavitev usmerjevalnika elektronskih telekomunikacij, s čimer zaradi svoje osrednje lokacije na območju OPPN nudi dobro izhodiščno točko za oskrbo nastanitvenih enot z brezžičnim omrežjem.

Pri varianti 2 znaša delež ohranjenih vinogradniških površin 66%, 44% vinograda se odstrani. Območje se tudi zasadi z novo avtohtono vegetacijo, ki ustvari cezuro med kmetijskimi in turističnimi površinami.



Slika 30: Delež odstranitve vinograda - varianta 2

4.3 Izbrana rešitev

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



Slika 31: Ureditvena situacija izbrane variante - variante 2 (idejna zasnova)

Obe varianti omogočata nadgradnjo območja z večanjem števila nastanitvenih enot, predvsem proti jugovzhodni meji območja OPPN. Zaradi padanja terena proti jugovzhodu bi tudi pri morebitni razširitvi bila ohranjena zadostna mera zasebnosti nastanitvenih enot in pogledov na krajino. Upoštevajoč predvideno stanje je večja zasebnost nastanitvenih enot omogočena v varianti 2. Tam namreč glavna dostopna pot v celoti poteka severno od nastanitvenih enot, ki so orientirane stran od poti in se proti severu zapirajo, medtem ko pri varianti 1 glavna dostopna pot poteka med nastanitvenimi enotami, zaradi česar sta dve enoti orientirani proti njej.

Ob in na območju OPPN so predvideni novi vodi elektrike, vodovoda in telekomunikacij. Priključevanje objektov na javno gospodarsko infrastrukturo je enako pri obeh variantah, prav tako je predvidena enaka ureditev parkirnih mest, dostopna pot do območja in lokacija vstopne točke na območje OPPN. Manjša razlika je le v priključitvi na omrežje elektronskih komunikacij. Priključno točko bi v obeh variantah predstavljalo območje bazenske ploščadi. Usmerjevalnik elektronskih komunikacij bi se predvidoma umestil v bližini ali pod bazensko ploščadjo, pri čemer variant 2 nudi boljše izhodiščno točko za distribucijo brezžičnega

omrežja med vsemi nastanitvenimi enotami, kar je pri varianti 1 zaradi večje oddaljenosti med bazensko ploščadjo in zadnjo nastanitveno enoto oteženo.

Bazenska ploščad je v varianti 1 locirana ob vstopu na območje, kjer so tudi največje višinske razlike v terenu, zaradi česar je potreben visok podporni zid in objekt precej izstopa, saj se na južni strani dviga nad teren za več kot 5 m. Bazenska ploščad variante 2 je locirana v središču območja OPPN in je nad terenom dvignjena za manj kot 2 m, zaradi česar se bolje zlije s krajino. Zaradi nižje višine bazenske ploščadi se tudi odpre možnost za postavitve pomožnega objekta z navezavo na bazen, pri čemer je še vedno zmanjšan vizualni vpliv strukture v krajini.

Pri varianti 1 je umestitev objektov pogojena z odstranitvijo 64% vinograda, pri varianti 2 pa z odstranitvijo le 44%. Obe varianti ustvarjata zeleno cezuro z avtohtonimi drevesi na severu območja. Pri varianti 1 se manjko zasebnosti nastanitvenih enot kompenzira z umeščanjem nove vegetacije med vinograd, kar ni najbolj optimalno za rast vinske trte.

ZAKLJUČEK

Zazidava v varianti 2 je arhitekturno primernejša, ker nastanitvenim enotam nudi boljše pogoje z vidika osončenosti, odmikov in zasebnosti, prav tako pa bolje izkorišča konfiguracijo terena in naravne danosti območja. Izkoriščenost zemljišča je pri obeh variantah primerljiva, a pri varianti 2 postavitve objektov zahteva odstranitev manjšega dela obstoječega vinograda, kot pri varianti 1. Kot celota je primernejša druga varianta, saj se glede tipologije in morfologije boljše vključuje v naselje in nudi boljše arhitekturne pogoje.

5. ELABORAT EKONOMIKE

Elaborat ekonomike je priložen samostojno kot del spremljajočega gradiva z naslovom »Elaborat ekonomike«.

SEZNAM STROKOVNIH PODLAG

- ANALIZA PROSTORA
- IZHODIŠČA ZA IZDELAVO REŠITVE
- OPIS REŠITVE NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITEV
- ELABORAT EKONOMIKE
- VHODNI PODATKI:
 - 1 Geodetski načrt območja – izdelal: GEOGRAD, Podjetje za geodetske storitve d.o.o., Tbilisijska 59, 1000 Ljubljana; pooblaščen inženir Tadej Zver, dipl.inž.geod.; meritve izvedene 05. 08. 2022)
 - 2 Naravovarstveni atlas – <http://www.naravovarstveni-atlas.si/>
 - 3 Register kulturne dediščine – <https://geohub.gov.si/ghapp/giskd/>
 - 4 GERK, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano – <https://rkg.gov.si/GERK/WebViewr>
 - 5 Atlas voda – <https://geohub.gov.si/atlasvoda>
 - 6 Geodetska uprava – <https://ipi.eпростor.gov.si/jv/>



OBČINA MORAVSKE TOPLICE

ID št.
4956,
OPPN

MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

ZA OPPN ZA ENOTO UREJANJA MT 32 V MORAVSKIH TOPLICAH

IZDELAL: **ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.**
Gajska ulica 39, 9233 Odranci

DATUM IZDELAVE: **Marec 2026**

1. Nosilci urejanja prostora

V postopek so vključeni naslednji nosilci urejanja prostora:

1. Za področje razvoja poselitve, za področje ohranjanja narave in za področje upravljanja z vodami:

MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana;
Zakonska podlaga: Zakon o urejanju prostora, Zakon o ohranjanju narave, Zakon o vodah

- **ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VARSTVO NARAVE: Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja, št. 3563-04 11/2024-3, 17. 10. 2024;**
- **DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV: Dopis, ki se šteje kot mnenje, št. 35034-43/2025-2560-2, 07. 05. 2025;**
- **MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR: Mnenje k osnutku, št. 35629-80/2024-2560-4, 09. 05. 2025;**
- **MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR: Končno mnenje k osnutku, št. 35629-80/2024-2560-8, 09. 12. 2025;**
- **ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VARSTVO NARAVE: Gradivo za izdajo mnenja, št. 3563-0411/2024-6, 05. 05. 2025;**
- **ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VARSTVO NARAVE: Gradivo za izdajo mnenja k predlogu, št. 3563-0411/2024-11, 09. 12. 2025;**
- **DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE: Mnenje k osnutku s področja upravljanja z vodami, št. 35024.74/2025-2, 28. 07. 2025.**

2. Za področje varstva okolja:

MINISTRSTVO ZA OKOLJE, PODNEBJE IN ENERGIJO, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana;

Zakonska podlaga: Zakon o varstvu okolja

- **MINISTRSTVO ZA OKOLJE, PODNEBJE IN ENERGIJO: Mnenje z zahtevo po dopolnitvi, št. 350-64/2025/4, 15. 05. 2025;**
- **MINISTRSTVO ZA OKOLJE, PODNEBJE IN ENERGIJO: Mnenje k predlogu, št. 350-64/2025/8, 18. 12. 2025.**

3. Za področje obrambe:

MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana;

Zakonska podlaga: Zakon o obrambi

- **DIREKTORAT ZA VOJNE VETERANE IN VOJAŠKO DEDIŠČINO: Mnenje k osnutku, št. 350-55/2025-2, 16. 04. 2025;**
- **DIREKTORAT ZA LOGISTIKO: Mnenje k osnutku, št. 350-55/2025-3, 17. 04. 2025;**

- UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE: Mnenje z zahtevo po dopolnitvi, št. 350-55/2025-3 - DGZR, 24. 04. 2025;
- **UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE: Mnenje k predlogu, št. 350-55/2025-7 - DGZR, 08. 12. 2025.**

4. Za področje javnega zdravja:

MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana;

Zakonska podlaga: Zakon o varstvu okolja

- DIREKTORAT ZA JAVNO ZDRAVJE: Mnenje z zahtevo po dopolnitvi, št. 350-35/2025-2711-4, 07. 07. 2025;
- **DIREKTORAT ZA JAVNO ZDRAVJE: Mnenje z zahtevo po dopolnitvi, št. 350-35/2025-2711-8, 17. 12. 2025;**
- NACIONALNI LABORATORIJ ZA ZDRAVJE, OKOLJE IN HRANO: Mnenje z zahtevo po dopolnitvi, št. 2940-09/1649-25 / NP - 5681176, 04. 07. 2025;
- **NACIONALNI LABORATORIJ ZA ZDRAVJE, OKOLJE IN HRANO: Mnenje na predlog, št. 2940-09/1649-25 / NP – 5681176, 17. 12. 2025.**

5. **Elektro Maribor d.d.**, Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor;

- ELEKTRO MARIBOR d.d.: Smernice, št. 3885 (3901-28/2025-2), 02. 07. 2025;
- ELEKTRO MARIBOR d.d.: Smernice (korekcija prvotnih smernic), št. 4050 (3901-28/2025-2), 03. 02. 2026;
- **ELEKTRO MARIBOR d.d.: Mnenje na predlog, št. 4447 (3902-88/2025-2), 03. 02. 2026.**

6. **Občina Moravske Toplice**, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice;

- OBČINA MORAVSKE TOPLICE: Mnenje k osnutku, št. 350-0008/2024-12, 16. 07. 2025;
- **OBČINA MORAVSKE TOPLICE: Mnenje na predlog, št. 350-0008/2024-25, 27. 03. 2026.**

7. **Telekom Slovenije d.d.**, Bakovska ulica 27, 9000 Murska Sobota;

- TELEKOM SLOVENIJE d.d.: Smernice, št. 143920 - MB/930-IV, 05. 05. 2025;
- **TELEKOM SLOVENIJE d.d.: Mnenje na predlog, št. 152328 - MB/15385-IV, 22. 12. 2025.**

8. **United Fiber d.o.o.**, Brnčičeva ulica 49A, Ljubljana, 1231 Ljubljana - Črnuče;

- UNITED FIBER d.o.o.: Mnenje z zahtevo po dopolnitvi, št. 443/01-DM, 23. 04. 2025;
- **UNITED FIBER d.o.o.: Mnenje na predlog, št. 987/01-DM, 05. 12. 2025.**

9. **Vodovod SISTEMA B d.o.o.**, Trg zmage 5, 9000 Murska Sobota;

- VODOVOD SISTEMA B d.o.o.: Smernice, št. VSB25_PV122/1, 15. 05. 2025;

- **VODOVOD SISTEMA B d.o.o.: Mnenje na predlog, št. VSB25_PV122/2, 17. 12. 2025.**

**10. ČISTA NARAVA, javno komunalno podjetje d.o.o., Tešanovci 20, Tešanovci, 9226
Moravske Toplice;**

- ČISTA NARAVA d.o.o.: Smernice, št. 351-03/25-003, 22. 07. 2025;
- ČISTA NARAVA d.o.o.: Mnenje na predlog, št. 351-04/2025-003, 19. 12. 2025.



Številka: 3563-04 17/2024-3

Datum: 17. 10. 2024

ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.
GAJSKA ULICA 39
9233 Odranci

Zadeva: Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za enoto urejanja MT 32 v občini Moravske Toplice
Ocenja verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja

Z vlogo z dne 17. 9. 2024, prejeto dne 17. 9. 2024 po elektronski pošti, ste zaprosili naslovni zavod za mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti v zvezi z izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja MT 32 v občini Moravske Toplice. Mnenje podajamo na podlagi 128. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEČEVÉ, 95/23 – ZUOPZP in 23/24) skladno s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11; v nadaljevanju: Pravilnik).

Vlogi ste priložili:

- pooblastilo z dne 16. 9. 2024 (Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3 9226 Moravske Toplice),
- ureditveno situacijo, št. projekta 24027, september 2024, ATRIJ, Gradbeni inženiring, d. o. o., Gajska ulica 39, 9233 Odranci.

Območje OPPN za predvideno gradnjo turističnega naselja s petimi hiščami za kratkotrajno nastanitev se nahaja v EUP MT 32, na območju površin za turizem (BT). Zajema zemlji. s parc. št. 118, 119/1 (del parcele), 119/2 (del parcele), 130 (del parcele), 138/1 (del parcele), 138/2 (del parcele) in 139, vse k. o. 92 – Moravci, občina Moravske Toplice.

Po pregledu predložene dokumentacije ugotavljamo, da območje OPPN oz. vpliv le-tega segajo v naslednja varovana območja:

Preglednica 1: Zavarovana območja

Ime zavarovanega območja	Ident. št.	Uradna objava
Krajski park Goričko	3913	Uredba o Krajskem parku Goričko (Uradni list RS, št. 107/03 in 46/14)

Preglednica 2: Posebna varstvena območja (območja Natura 2000)

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

Krajski park Goričko je zavarovan s ciljem ohranitve značilne kulturne krajine. Splošni varstveni režim zavarovanega območja določa, da se na območju parka ne izvajajo posegi, opravljajo dejavnosti ali se ne ravna v obsegu in na način, ki bi lahko ogrozil namen ustanovitve parka oziroma škodljivo vplival na naravne vrednote v taki meri, da bi se bistveno spremenile tiste lastnosti, ki so pomembne za njihovo ohranitev, biotsko raznovrstnost in krajinsko pestrost v parku ter pomembneje ogrožal njegovo ekološko, biotsko ali krajinsko vrednost. Glede na to, da je poseg predviden znotraj območja površin za turizem, ocenjujemo, da posegi predvideni z OPPN niso v

nasprotju z varstvenim režimom Krajinskega parka Goričko in v nasprotju s cilji zavarovanega območja. Glede na navedeno menimo, da ni potrebno izvesti celovite presoje sprejemljivosti plana na zgoraj navedeno zavarovano območje.

Glede na to, da bodo objekti umeščeni znotraj območja površin za turizem, ocenjujemo, da posegi predvideni z OPPN niso v nasprotju s splošnimi varstvenimi cilji Natura 2000 območij in podrobnejšimi varstvenimi cilji Programa upravljanja območij Natura 2000 (2023–2028) (sprejet na 74. seji Vlade s sklepom št. 35600-4/2023/5 z dne 4. 10. 2023). Glede na navedeno menimo, da ni potrebno izvesti celovite presoje sprejemljivosti plana.

PÖV in PÖO Goričko

Območje OPPN se nahaja znotraj Natura območij PÖV in PÖO Goričko, za katere sledeči splošni varstveni cilji Natura 2000 območij, podanimi v Uredbi o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. US, 3/14, 23/16 in 47/18), ki temeljijo na določbah 1. člena Direktive o habitatih:

1. ohranitev ali doseganje ugodnega stanja rastlinskih in živalskih vrst ter habitatnih tipov, za katere je Natura območje določeno, pri čemer na ugodno stanje kažejo naslednji kazalci:
 - o da podatki o populacijski dinamiki vrste oziroma značilnih vrst habitatnega tipa kažejo, da se same dolgoročno ohranjajo kot preživetja sposobna sestavina svojih habitatnih tipov;
 - o da se naravno območje razširjenosti vrste oziroma značilnih vrst habitatnega tipa ne zmanjšuje in se ne bo zmanjšalo v predvidljivi prihodnosti;
 - o da obstaja in bo verjetno še naprej obstajal dovolj velik habitat za dolgoročno ohranitev populacij vrste oziroma značilnih vrst habitatnega tipa;
2. ohranjanje celovitosti Natura območij v smislu ohranjanja njihovih ekoloških struktur, funkcij in varstvenega potenciala;
3. ohranjanje povezanosti Natura območij.

Ocenjujemo, da Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja MT 32 v občini Moravske Toplice verjetno ne bo pomembno vplival na varovana območja, zato menimo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

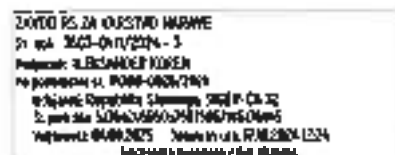
Lep pozdrav

Pripravi(a):

Sandra Zvonar, prof. geog. in biol.
višji naravovarstveni svetovalec



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



Poslati po elektronski pošti:

- naslovniku po e-pošti: sanja.cervek@atn.si

V vednost po elektronski pošti:

- po e-pošti: gp.mope@gov.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

Občina Moravske Toplice

Kranjčeva ulica 3

9226 Moravske Toplice

obcina@moravske-toplice.si

Številka: 35034-43/2025-2560-2

Datum: 7. 5. 2025

Zadeva: **Vloga za izdajo prvega mnenja k Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah**

Zveza: Vloga pooblaščenega prostorskega načrtovalca z dne 15. 4. 2025

Spoštovani,

V zvezi z vašo vlogo za podajo prvega mnenja k Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah vas obveščamo, da je Ministrstvo za naravne vire in prostor (ministrstvo) dne 25. 3. 2025 vsem občinam posredovalo dopis št. 35033-1/2025-2560-19 z dne 19. 3. 2025. Z dopisom je občine pozvalo, da v postopkih priprave občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN), ki se pripravljajo v skladu z občinskim prostorskim načrtom (OPN) oziroma ne spreminja namenske rabe prostora, ministrstva ne zaprošajo več za podajo usmeritev in mnenj s področja prostorskega razvoja.

Glede na posredovano gradivo, ministrstvo sklepa, da se s predmetnim OPPN ne spreminja namenska raba prostora, zato se pri predmetnem OPPN z navedenim dopisom šteje, da je mnenje ministrstva s področja prostorskega razvoja dano. V kolikor pa se bo s predmetnim OPPN spreminjala namenska raba prostora, pa naj občina vlogo ustrezno dopolni in to tudi jasno navede.

Pri predmetnem OPPN se z navedenim dopisom šteje, da je mnenje ministrstva s področja prostorskega razvoja dano. Občina lahko nadaljuje postopek priprave in sprejema OPPN brez mnenja ministrstva s področja prostorskega razvoja. Pri tem naj upošteva veljavne predpise glede vsebine in načina priprave OPPN.

Kljub temu ministrstvo občino poziva, da v skladu s 57., 58., 129. in 124. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/2), gradivo sprejetega OPPN pošlje na ministrstvo v hrambo in za objavo v prostorskem informacijskem sistemu.

Za dodatne informacije smo vam na voljo v Sektorju za občinsko prostorsko načrtovanje, na telefonski št. 01 478 77 02.

S spoštovanjem,

Pripravila:
Tina Rupnik
podsekretarka

Boštjan Jerebic
vodja Sektorja za občinsko prostorsko
načrtovanje in zemljiške ukrepe

Poslati elektronsko:

- obcina@moravske-toplice.si
- sanja.cervek@atrij.si



Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

Občina Moravske Toplice
Kranjčeva ulica 3
9226 Moravske Toplice
obcina@moravske-toplice.si

Številka: 35629-80/2024-2560-4
Datum: 9. 5. 2025

Zadeva: Izdaja prvega mnenja na osnutek OPPN za EUP MT 32 v Moravskih Toplicah

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) vam v prilogi pošiljamo Gradivo za izdajo v naslovu navedenega mnenja.

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

S spoštovanjem,

Pripravila:
Helena Velenšek Kavčič
sekretarka

mag. Miran Gajšek
državni sekretar

Priloga:
- mnenje ZRSVN, št. 3563-0411/2024-6 z dne 5. 5. 2025

Vročiti:
- Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice (po elektronski pošti: obcina@moravske-toplice.si)
- ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o., Grajska ulica 39, 9233 Odranci (po elektronski pošti: sanja.cervek@atrij.si)

V vednost po elektronski pošti:
- Zavod RS za varstvo narave (info.oe@zrsvn.si, info.mb@zrsvn.si).



Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

Občina Moravske Toplice
Kranjčeva ulica 3
9226 Moravske Toplice
obcina@moravske-toplice.si

Številka: 35629-80/2024-2560-8
Datum: 9. 12. 2025

Zadeva: Izdaja končnega mnenja k osnutku OPPN za EUP MT 32 v Moravskih Toplicah

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) vam v prilogi pošiljamo Gradivo za izdajo v naslovu navedenega mnenja.

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

S spoštovanjem,

Pripravila:
Helena Velenšek Kavčič
sekretarka

mag. Miran Gajšek
državni sekretar

Priloga:
- mnenje ZRSVN, št. 3563-0411/2024-11 z dne 9. 12. 2025

Vročiti:
- Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice (po elektronski pošti: obcina@moravske-toplice.si)
- ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o., Grajska ulica 39, 9233 Odranci (po elektronski pošti: sanja.cervek@atrij.si)

V vednost po elektronski pošti:
- Zavod RS za varstvo narave (info.oe@zrsvn.si, info.mb@zrsvn.si).



Številka: 3563-0411/2024-6

Datum: 5. 5. 2025

Ministrstvo za naravne vire in prostor
Direktorat za naravo
Sektor za upravne zadeve s področja narave
Dunajska cesta 48

1000 Ljubljana

Zadeva: **Gradivo za izdajo mnenja k osnutku OPPN za EUP MT 32 v Moravskih Toplicah, k.o. 92 Moravci, občina Moravske Toplice**

Spoštovani,

na osnovi vaše vloge št. 35629-80/2025-2560-2 z dne 15. 4. 2025, prejete istega dne po elektronski pošti, izdajamo na podlagi **117. člena Zakona o ohranjanju narave** (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-10; v nadaljevanju: ZON) ter v povezavi s **121. in 129. členom Zakona o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US; v nadaljevanju: ZUreP-3) gradivo za izdajo mnenja k osnutku OPPN za EUP MT32 v Moravskih Toplicah, v k.o. 92 Moravci, občina Moravske Toplice.

Pri pripravi gradiva za izdajo mnenja k osnutku OPPN smo upoštevali naslednje gradivo:

- Tekstualni del: Osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja MT 32 v Moravskih toplicah.
- Spremljajoče gradivo: Prikaz stanja prostora za OPPN za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah, ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o., Gajska ulica 39, 9233 Odranci, februar 2025.
- Grafična dela 1 in 2 (*Izsek iz kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju; Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem; Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji; Ureditvena situacija; Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno dobro; Zakoličbena situacija; Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja in za obrambo ter varstvo pred naravnimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom; Shematski prerez skozi območje OPPN*).

Zavod RS za varstvo narave je z dokumentom št. 3564-0004/2021 z dne 29. 3. 2021 izdal posodobljene **Splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora**, ki so dostopne na spletni povezavi:

- https://zrsvn-varstvonarave.si/wp-content/uploads/2021/03/Splo%C5%A1ne-naravovarstvene-smernice-za-urejanje-prostora_.pdf

Ugotavljamo, da osnutek OPPN povzema prostorsko izvedbene pogoje za enoto urejanja prostora EUP MT 32 v Moravskih Toplicah, v k.o. 92 Moravci in jih navaja v:

Poslati po elektronski pošti:

- Naslovníku (gp.mnvp@gov.si)

V vednost po elektronski pošti:

- Mateja Blažič (Mateja.Blazic@gov.si), Helena Velenšek Kavčič (Helena.Velensek-Kavcic@gov.si), Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Sektor za upravne zadeve s področja narave
- Glavna pisarna, Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Sektor za okoljske presoje (gp.mope@gov.si)



Številka: 3563-0411/2024-11

Datum: 9. 12. 2025

Ministrstvo za naravne vire in prostor
Direktorat za naravo
Sektor za upravne zadeve s področja narave
Dunajska cesta 48
1000 Ljubljana

Zadeva: Gradivo za izdajo mnenja k predlogu OPPN za EUP MT 32 v Moravskih Toplicah, k.o. 92-Moravci, občina Moravske Toplice

Na osnovi vloge številka 35629-80/2025-2560-6 z dne 3. 12. 2025, prejeto istega dne po elektronski pošti, podajamo na podlagi 117. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-10; v nadaljevanju: ZON) ter v povezavi s 123. in 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju: ZUreP-3) gradivo za izdajo mnenja k predlogu OPPN za EUP MT 32 v Moravskih Toplicah, k.o. 92-Moravci, občina Moravske Toplice.

Vlogi je bilo priloženo:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah (predlog); številka projekta: 24027; naročnik: P&P Invest, investicijska družba d.o.o., Dolga ulica 37, 9226 Moravske Toplice; pripravljavec: Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice; izdelovalec: ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o., Gajska ulica 39, 9233 Odranci; identifikacijska številka v PIS: 4956; kraj in datum izdelave: Odranci, november 2025 – **tekstualni del, grafični del in spremljajoče gradivo.**

ZRSVN je dne 5. 5. 2025 izdal mnenje k osnutku plana (številka dokumenta 3563-0411/2024-6), v katerem je ugotovil, da plan v večji meri upošteva Splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora z dne 29. 3. 2021 in ustrezno povzema prostorske izvedbene pogoje za enoto urejanja prostora EUP MT 32 v Moravskih Toplicah (4., 8. in 27. člen). Kljub temu je ZRSVN podal tudi štiri (4) naravovarstvene usmeritve, ki naj se dodajo v 23. člen (ohranjanje narave) Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah (v nadaljevanju; Odlok OPPN).

Po pregledu predložene dokumentacije **ugotavljamo**, da **predlog Odloka OPPN v 23. členu ustrezno povzema naravovarstvene usmeritve**, ki jih je ZRSVN podal v mnenju k osnutku plana. Načrtovani **plan je skladen s predpisi s področja ohranjanja narave, zato ZRSVN k predlogu akta nima dodatnih pripomb.**

Lep pozdrav!

Pripravil:

Aljoša Šafran, mag. biol. in eko. z narav.
višji naravovarstveni svetovalec



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



Poslano po elektronski pošti:

- Naslovníku (gp.mnvp@gov.si)

V vednost po elektronski pošti:

- Mateja Blažič (Mateja.Blazic@gov.si), Helena Velenšek Kavčič (Helena.Velensek-Kavcic@gov.si), Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Sektor za upravne zadeve s področja narave
- Glavna pisarna (gp.mope@gov.si), Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Sektor za okoljske presoje



Številka: 36024-74/2025-2

Datum: 28.07.2025

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

M N E N J E
 s področja upravljanja z vodami
 k Osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja NT 32 na
 območju Občine Moravske Toplice (Id.št. 4956)

Pri prpravi Osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora na območju Občine Moravske Toplice (v nadaljevanju: Osnutek OPPN), ki ga je izdelala družba ATRUJ Gradbeni inženiring d.o.o., Gajske ulica 39, 9233 Odranci, pod št. 24027, v marec 2025 so bile v celoti upoštevane Splošne smernice s področja upravljanja z vodami zato na predmetni Predlog OPPN izdajamo pozitivno mnenje.

Obrazložitev:

Občina Moravske Toplice je javno objavila Osnutek OPPN in naslovni organ z dopisom z dne 23.4.2025 pozvala, da v skladu z prvim odstavkom 41 in 122 člena ZUreP-3, poda mnenje s področja upravljanja z vodami k Osnutku OPPN.

Javno objavljeno gradivo vsebuje:

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

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

Predmet osnutek OPPN obravnava ureditev turističnega naselja – kamp z objekti za kratkotrajno nastanitev s pomožnimi objekti in pripadajočimi objekti, ter gradnjo zunanjih površin in gradnjo gradbeno inženirskih objektov s spremljajočimi objekti in napravami. Obravnavana ureditev turističnega naselja je v okviru parcel s parc. št. 118, 119/1 (del parcele), 119/2 (del parcele), 130 (del

parcele), 138/1 (del parcele), 138/2 (del parcele) in 139 v k.o. 92-Moravci. Poseg se predvideva na površini 5.763 m².

Obravnavano območje se ne nahaja na območju vodnih in priobalnih zemljišč. Prav tako se ne nahaja na poplavno ogroženem območju. Nahaja pa se na zavarovanem območju in sicer na erozijskem območju in plazljivem območju. S predvidenim posegom v prostor se ne bo trajno ali začasno vplivalo na vodni režim.

Objekt in območje urejanja prostora so izven vodnih in priobalnih zemljišč, ter zavarovanih območjih po ZV-1, razen erozijskega območja.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.



Anton Kustec
vodja SO Mura

Vročiti:

- ATRU d.o.o., Gajska ulica 39, 9233 Odranci, (osebno);
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (po e-pošti),
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Mariborska cesta 88, 3000 Celje (po e-pošti),



ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.
Gajska ulica 39
9233 Odranci

atrij@atrij.si

Številka 350-64/2025/4

Datum: 15.5.2025

Dokument je elektronsko podpisan

Zadeva: Mnenje k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah
Zveza: Elektronska vloga z dne 15.4.2025

Spoštovani,

na Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo smo prejeli vašo vlogo za podajo mnenja k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah. V skladu z vašo vlogo Direktorat za okolje v okviru svoje pristojnosti podaja mnenje kot sledi:

TLA

Menimo, da 25. člen pomanjkljivo ureja varstvo tal. Predlagamo, da se ga smiselno dopolni s sledečim:

Varovati in trajnostno upravljati je treba z vsemi tlemi, ne glede na rabo. Potrebno je izboljšati, ohraniti ali obnoviti kakovost tal.

Vsi posegi na ali v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Tla se v čim manjši meri prekriva z nepropustnimi materiali in posega na ali v tla le v obsegu in do globine tal, ki sta nujno potrebna.

Na pozidanih ali degradiranih tleh, je treba izvesti ukrepe za ublažitev ali nadomestitev izgub ekosistemskih storitev tal.

Zagotoviti je treba sanacijo in revitalizacijo degradiranih tal. Vsa zaradi posegov ali gradnje degradirana tla se morajo sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo načrtovane ureditve tal, ki so načrtovane na način, ki ne poslabša prvotnega stanja tal. Sanirati se morajo tudi degradirana tla na poteh in začasnih gradbenih površinah. Za namene vzpostavitve stanja tal v prvotno stanje se mora pred začetkom del pregledati, popisati in fotodokumentirati stanje tal. Izvesti se mora primerjava stanja tal pred in po posegu.

Treba je zagotoviti nadzor nad uspešnostjo izvajanja sanacije tal. Po končanih posegih se mora preveriti stanje z namenom, da se določi ali je bila sanacija degradiranih tal zaradi posegov primerno izvedena.

Posegi v ali na tla z odstranjevanjem zgornjih in spodnjih slojev tal naj se izvajajo tako, da so tla čim manj degradirana. Treba je preprečiti vse degradacije tal, ki lahko nastanejo zaradi gaženja, nepravilnega ravnanja z rodovitnim slojem tal, mešanja horizontov in podobno. Pri izvajanju posegov je treba zgornji, neonesnažen, rodovitni sloj tal odstraniti in deponirati ločeno od nerodovitnih tal ter ga uporabiti za rekultivacije, zunanje ureditve ali izboljšanje tal na mestu posegov oziroma drugih tal. Prednostno se neonesnaženi zemeljski izkopi uporabijo v prvotnem stanju na kraju, kjer je bila izkopana. Neonesnažen del tal, ki se odstrani zaradi gradbenih

posegov, se mora torej v čim večji meri uporabiti za sanacijo degradiranih tal ter za končno ureditev zelenih površin. Odstranjenih tal ni dovoljeno zbijati.

Pri načrtovanju in izvajanju posegov v ali na tla je potrebno preprečiti erozijo tal. Preprečiti je treba tudi erozijo zemeljskih izkopov.

Začasne prometne in gradbene površine se morajo prednostno uporabljati obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal, na primer tako, da se na enako kakovostnih tleh uredi čim krajše poti za prevoze do gradbišča.

Gradbeni posegi s težkimi stroji se na neutrjenih tleh opravljajo le v suhem vremenu.

Pri načrtovanju in izvedbi posegov je treba upoštevati morebitno onesnaženost tal. Onesnaževanje tal je treba preprečiti. Zagotoviti je treba, da ne prihaja do onesnaženosti tal med izvajanjem posegov in izvajanjem dejavnosti. Najmanj je treba zagotoviti sledeče:

- uporaba materialov in snovi, ki ne povzročajo onesnaženosti tal;
- zagotovljeno mora biti ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi z lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, razsipa ali druge nezgode, omogočila zajem teh snovi in preprečila prehod v tla;
- preprečeno mora biti izcejanje goriv, olj, zaščitnih premazov in drugih škodljivih ali strupenih snovi v tla;
- vsi transportni in gradbeni stroji morajo biti tehnično brezhibni in ustrezno vzdrževani. Vzdrževalna dela na gradbenih strojih morajo potekati zunaj gradbišča, v ustrezno opremljenih delavnicah. Točenje goriva v gradbene stroje na območju gradbišča je potrebno izvajati z ustrezno cisterno za razvoz goriva, pri čemer je treba izvesti ukrepe za preprečitev razlivanja nevarnih snovi in s tem preprečiti onesnaževanje tal;
- na vseh napravah in objektih, na katerih obstaja možnost razlivanja nevarnih snovi, se predvidijo tehnični ukrepi za preprečitev razlivanja nevarnih snovi (gorivo, motorno olje in druge škodljive snovi);
- za primer nezgodnih dogodkov (npr. izlitje naftnih derivatov v tla) mora biti pripravljen načrt ravnanja za takojšnje ukrepanje. Zagotoviti je treba takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev ter preprečiti onesnaženost tal.

Pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov s področja okoja (hrup, tla, odpadki, svetlobno onesnaževanje, elektromagnetno sevanje, kakovost zraka) upoštevajte tudi usmeritve iz strateških dokumentov in zakonodajo s tega področja.

S spoštovanjem,

mag. Bojan Kumer
MINISTER

Zbrala in pripravila:
Tanja Đurić,
višja svetovalka



Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana

T: 01 478 82 00

E: gp.mope@gov.si

www.mope.gov.si

ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.

Gajska ulica 39

9233 Odranci

sanja.cervek@atrij.si

atrij@atrij.si

Številka 350-64/2025/8

Datum: 18.12.2025

Dokument je elektronsko podpisan

Zadeva: Mnenje k predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah

Zveza: Elektronska vloga z dne 1.12.2025

Spoštovani,

na Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo smo prejeli vašo vlogo za podajo mnenja k predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah (OPPN MT 32 v Moravskih Toplicah). Z vlogo ste zaprosili za mnenje za področje okolja.

V skladu z vlogo Direktorat za okolje v okviru svoje pristojnosti podaja pozitivno mnenje k predlogu OPPN MT 32 v Moravskih Toplicah.

S spoštovanjem,

mag. Tina Seršen
DRŽAVNA SEKRETARKA

Zbrala in pripravila:

Tanja Đurić,

podsekretarka



Številka: 350-55/2025-3 - DGZR
Datum: 24. 04. 2025

Na podlagi vloge Občine Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, Maribor, ki jo po pooblastilu zastopa Atrij, d. o. o., Gajska ulica 39, Odranci (v nadaljevanju vlagatelj), z dne 15. 4. 2025 izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) ter na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 97/10, 21/18 – ZNOrg in 117/22) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22) naslednje

MNENJE
k osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN)
za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah

Vlagatelj je z vlogo, z dne 15. 4. 2025, ki smo jo prejeli 15. 4. 2025, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, da mu poda mnenje k osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah. Vlagatelj je do gradiva omogočil elektronski dostop prek spletnega strežnika.

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

Po pregledu priloženega gradiva ugotavljamo, da je treba besedilo odloka dopolniti.

Besedilo drugega odstavka 32. člena se nanaša na področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in ne na obrambne potrebe, kot je naslov 32. člena, Besedilo drugega odstavka 32. člena naj se prestavi v 31. člen.

Besedilo 33. odstavka je treba dopolniti z ukrepi in rešitvami s področja varstva pred požarom in pri tem smiselno upoštevati:

- opredeliti je treba morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja;
- opredeliti je treba dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem področju ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja;
- opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v 22. in 23. členu Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22)) in pri tem upoštevati tudi določila:

- 3. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) – zaradi zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
- 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) in zahteve od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91, Uradni list RS, št. 1/95 – ZStA, 59/99 – ZTZPUS, 52/00 – ZGPro, 83/05 in 199/21 – GZ-1) – zaradi zagotovitve virov vode za gašenje;
- 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) – zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila;
- sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala (23. člen Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22)).

Pripravila:
Irena Zupančič
višja svetovalka I

Leon Behin
sekretar
generalni direktor

Poslano:
- Atrij, d. o. o., Gajska ulica 39, Odranci (atrij@atrij.si, sonja.cervek@atrij.si).



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO

UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

T: 01 471 33 22

F: 01 431 81 17

E: gp.dgZR@urszr.si

www.sos112.si

Številka: 350-55/2025-7 - DGZR

Datum: 08. 12. 2025

Na podlagi vloge Občine Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, Moravske Toplice, ki jo po pooblastilu zastopa ATRIJ Gradbeni inženiring, d. o. o., Gajska ulica 39, Odranci (v nadaljevanju vlagatelj), z dne 1. 12. 2025, izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) ter na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 97/10, 21/18 – ZNORG, 117/22 in 57/25) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22) naslednje

MNENJE

k predlogu Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah

Vlagatelj je z vlogo, z dne 1. 12. 2025, ki smo jo prejeli 1. 12. 2025, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, da mu poda mnenje k predlogu Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah. Vlagatelj je do gradiva omogočil elektronski dostop prek spletnega strežnika.

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

Po pregledu priloženega gradiva ugotavljamo, da je vsebina s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom opredeljena. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, k predlogu Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah izdaja **pozitivno mnenje**.

Pridobivanje mnenja Ministrstva za obrambo, Uprave RS za zaščito in reševanje, v postopku izdaje gradbenega dovoljenja skladno z Gradbenim zakonom Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25) ni potrebno, saj v navedenem postopku ni mnenjedajalec.

Pripravila:
Irena Zupančič
višja svetovalka I

Leon Behin
sekretar
generalni direktor

Poslano:

- ATRIJ Gradbeni inženiring, d. o. o., Gajska ulica 39, Odranci (atrij@atrij.si).



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE

DIREKTORAT ZA JAVNO ZDRAVJE

Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana

T: 01 478 60 07
F: 01 478 60 79
E: gp.mz@gov.si
www.mz.gov.si

Atrij Gradbeni inženiring d.o.o.
Gajska ulica 39
9233 Odranci

E-pošta: atrij@atrij.si

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN
Podpisnik: Katja Povhe Jemec
Izdatnik: certifikat: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 2046430000000579C1F
Dobek veljavnosti: 31. 06. 2026
Čas podpisa: 08. 07. 2025 11:00
Št. dokumenta: 350-35/2025-2711-4

Številka: 350-35/2025-2711-4

Datum: 7. 7. 2025

Zadeva: Mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na okolje za osnutek OPPN za EUP MT 32 v Občini Moravske Toplice

V prilogi vam pošljamo strokovno mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na okolje za osnutek OPPN za EUP MT 32 v Občini Moravske Toplice, s stališča pristojnosti varovanja zdravja ljudi, ki ga je pripravil Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano.

Ministrstvo za zdravje soglaša s priloženim mnenjem.

S spoštovanjem,

Pripravila:
Breda Kralj
višja svetovalka I

po pooblastilu ministra:
dr. Katja Povhe Jemec, sekretarka

Priloge:

- mnenje Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano, št. 2940-09/1649-25 / NP – 5681176 z dne 4. 7. 2025.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE
DIREKTORAT ZA JAVNO ZDRAVJE

Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana

T: 01 478 60 07
F: 01 478 60 79
E: gp.mz@gov.si
www.mz.gov.si

ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.
Gajska ulica 39
9233 Odranci

E-pošta: atrij@atrij.si

Številka: 350-35/2025-2711-8

Datum: 17. 12. 2025

Zadeva: Mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na okolje za predlog OPPN za EUP MT 32 v Moravskih Toplicah v Občini Moravske Toplice

V prilogi vam pošiljamo strokovno mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na okolje za predlog OPPN za EUP MT 32 v Moravskih Toplicah v Občini Moravske Toplice, s stališča pristojnosti varovanja zdravja ljudi, ki ga je pripravil Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano.

Ministrstvo za zdravje soglaša s priloženim mnenjem.

S spoštovanjem,

Pripravila:
Breda Kralj
višja svetovalka I

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

Priloge:

- mnenje Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano, št. 2940-09/1649-25 / NP – 5681176 z dne 17. 12. 2025.

Poslati:
- naslovníku po e-pošti.



Republika Slovenija
MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE
ga. Breda Kralj
Štefanova ul. 5
1000 LJUBLJANA

Evidenčna oznaka: 2940-09/1649-25 / NP – 5681176

Povezava: 350-35/2025-2711-2

DAT: SIOOZL_IGZHPVONIDZ25MZ_OPPN za EUP MT 32 Moravske Toplice_OSNUTEK_5681176

Maribor, 4. 7. 2025

ZADEVA: Strokovno mnenje na osnutek OPPN za EUP MT 32 v občini Moravske Toplice

Z dopisom št. 350-35/2025-2711-2 ste nas 2. 7. 2025 na podlagi 129. v povezavi s 122. členom Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US (ZUreP-3) zaprosili za mnenje na osnutek za OPPN za EUP MT 32 v občini Moravske Toplice s stališča naše pristojnosti, varovanja zdravja ljudi (VZL) pred vplivi iz okolja.

Kot osnovo za izdelavo mnenja smo pregledali dokumentacijo prejeto preko elektronske pošte:

- OPPN za EUP MT 32 v občini Moravske Toplice - osnutek, ATRIJ d.o.o., Odranci, marec 2025 (OPPN).

Po pregledu zgoraj navedene dokumentacije ugotavljamo, da je treba osnutek OPPN dopolniti v skladu s pripombami navedenimi v nadaljevanju (prečrtano besedilo se naj izbriše in doda besedilo v poševnem tisku):

V naslov 7. **REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE** se naj doda še »**IN VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI**«.

26. člen (varstvo zraka)

V člen je treba dodati še naslednje določilo:

Na območje OPPN ni dovoljeno umeščanje objektov oz. dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij v zrak.



Republika Slovenija
MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE
ga. Breda Kralj
Štefanova ul. 5
1000 LJUBLJANA

Evidenčna oznaka: 2940-09/1649-25 / NP – 5681176

Povezava: 350-35/2025-2711-6; 350-35/2025-2711-2

DAT: S\COZI\...IOZHPVOA\IDZ25MZ_OPPN za EUP 32 v Moravskih Toplicah_PREDLOG_5681176

Maribor, 17. 12. 2025

ZADEVA: Strokovno mnenje na predlog OPPN za EUP MT 32 v Moravskih Toplicah v Občini Moravske Toplice

Z dopisom št. 350-35/2025-2711-6 ste nas 03. 12. 2025 na podlagi 41. in 123. člena Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US, 75/25 (ZUreP-3) zaprosili za mnenje na predlog OPPN za EUP MT 32 v Moravskih Toplicah v Občini Moravske Toplice, s stališča naše pristojnosti varovanja zdravja ljudi (VZL) pred vplivi iz okolja.

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

- OPPN za EUP MT 32 v Moravskih Toplicah - PREDLOG, ATRIJ d.o.o., Odranci, november 2025 (OPPN).

In v lastnem arhivu:

- Strokovno mnenje na osnutek OPPN za EUP MT 32 v občini Moravske Toplice, eo.: 2940-09/1649-25 / NP – 5681176, NLZOH Maribor, julij 2025 (Mnenje MZ na OSNUTEK).

Sprejemljivost vplivov plana na okolje

Pregledali smo predlog OPPN za EUP MT 32 v Moravskih Toplicah v Občini Moravske Toplice in ugotovili, da je s stališča naše pristojnosti varovanja zdravja ljudi (VZL) pred vplivi iz okolja, **sprejemljiv**.

Mnenje sestavila:

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

Matjaž Mlinarič, mag. etn. in kult. antrop.

ENOTA ZA PVO

Vodja:

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

27. člen (varstvo pred hrupom)

(2) Območje OPPN spada v območje II. stopnje varstva pred hrupom.

Obravnavano območje OPPN je v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju razvrščeno v II. stopnjo varstva pred hrupom (SVPH).

Mnenje sestavila:

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

Matjaž Mlinarič, mag. etn. in kult. antrop.

**NATAŠA
BELŠAK ŠEL**

Digitalno podpisal
NATAŠA BELŠAK
ŠEL
Datum: 2025.07.04
13:10:12 +02'00'

ENOTA ZA PVO

Vodja:

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

Elektro Maribor d.d. za operaterija kombiniranega prenosnega in distribucijskega elektroenergetskega omrežja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOEE, 204/21 – ZOP, 44/22 – ZOTDS in 38/24 – EZ-2) in 39. člena Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 96/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) ter na podlagi vloge V01662460 z dne 15.4. 2025 izdaja vložniku

ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.
Gajska ulica 39
9233 Odranci

SMERNICE št.:3885 (3901-28/2025-2)

I. UVODNE UGOTOVITVE

- Smernice se izdajajo: na podlagi vloge z dne 15. 4. 2025 in priloženega gradiva odlok (osnutek ID 4956) o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah, za pripravo smernic;
- Naročnik: - P&P Invest, investicijska družba d.o.o. Dolga ulica 37, 9226 Moravske Toplice
- Izdelovalec: ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o. Gajska ulica 39, 9233 Odranci
- K dokumentaciji: Osnutek OPPN za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah.
- Pripravilavec: Občina Moravske Toplice Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice
- Kraj posega v prostor: zemljišč s parcelnimi številkami parcelno številk: 118, 119/1 (del parcele), 119/2 (del parcele), 130 (del parcele), 138/1 (del parcele), 138/2 (del parcele) in 139, vse k.o. 92-Moravci
- Ostalo: Namen OPPN je ureditev zemljišča za ureditev turističnega naselja – kamp z objekti za kratkotrajno nastanitev s pomožnimi in pripadajočimi objekti.

II. POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA

- V neposredni bližini obravnavanega območja predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:
 - 0,4 kV omrežje iz transformatorske postaje T-856 MORAVCI ZGORNJI POKOPALIŠČE
- Karje komunalnih vodov in naprav izdelanega osnutka prostorskega akta je potrebno dopolniti z visom obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav. Potek trase naših vodov in naprav je potrebno pridobiti na OE Murska Sobota.



III. TEHNIČNI POGOJI

Moč predvidenih objektov iz priložene dokumentacije ni razvidna oz ni podana.

Priključitev objektov je možna iz transformatorske postaje TP 20/0,4 kV T-858 MORAVCI ZGORNJI POKOPALIŠČE. Potrebno je zgraditi novi niskonapetostni kabelski priključek ustreznega preseka iz TP 20/0,4 kV v T-858 MORAVCI ZGORNJI POKOPALIŠČE do NN priključno merilne omarice. Priključno-merilne omarice se namestijo na stalo dostopna mesta na parcelni meji. Po potrebi predelat NN blok v TP 20/0,4 kV T-858 MORAVCI ZGORNJI POKOPALIŠČE, za povečanje števila NN izvodov, da bo možna vključitev novega izvoda.

Urediti kabelski priključek tako, da bo v skladu z navodili iz Priloga 4 – (Tipizacija omrežnih priključkov uporabnikov sistema in NN priključnih omaric) in navodil in merilna omarica mora ustrezati zahtevam poglavja 7, Priloge 4 (Tipizacija omrežnih priključkov uporabnikov sistema in NN priključnih omaric) (SONDSEE Ur. l. RS, št. 77/24);

1. Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na OE Murska Sobota.
2. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav ter naročiti zakoličbo kablov pri OE Murska Sobota.
3. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati naslednje pravilnike, normative in tipizacijo:
 - Energetski zakon EZ-1; Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOEE, 204/21 – ZOP, 44/22 – ZOTDS),
 - Energetski zakon EZ-2; Uradni list RS, št. 38/24
 - Gradbeni zakon GZ-1 (Uradni list RS, št. 109/21, 105/22 – ZZNSPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A),
 - Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/10, 17/14 – EZ-1 in 38/24 – EZ-2),
 - Sistemska obratovalna navodila za distribucijski sistem električne energije (Uradni list RS, št. 77/24),
 - Tehnični podatki distribucijskega elektroenergetskega omrežja (GIZ TS-6, junij 2014)
 - Elektro kabelska kanalizacija (GIZ TS-13, september 2017),
 - načrtovanje in gradnja na podzemnega elektroenergetskega omrežja (ELES T-6, februar.2024),
 - Tipizacija omrežnih priključkov končnih odjemalcev (Priloga 4),
 - Uredba o vzdrževalnih delih v javno koristi na področju energetike (Uradni list RS, št. 37/16 in 38/24 – EZ-2),
 - Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za gradnjo, obratovanje in vzdrževanje elektroenergetskih niskonapetostnih vodov (Ur. list RS, št. 21/20 in 38/24 – EZ-2),
 - Pravilnik o tehničnih normativih za gradnjo nadzemnih elektroenergetskih vodov, Ur. l. SFRJ št. 51/73 (za niskonapetostne vode);
 - Pravilnik o varstvu in zdravju pri delu (UR. l. RS št. 43/11),
 - Pravilnik o varstvu pred nevarnostjo električnega toka (UR. l. RS št. 29/92, 56/99 – ZVZD in 43/11 – ZVZD-1),

IV. OSTALI POGOJI

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



2. V fazi pridobivanja ustrezne dokumentacije za elektroenergetske objekte in naprave iz teh smernic, morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Maribor d.o.o. pravico vpsa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.
3. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Ur.l. RS št. 70/96) in zahteve Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS 101/10).
4. V zbirno karto komunalnih vodov OPPN je potrebno vrisati trase obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav.
5. Investitor si mora k izdelanemu predlogu OPPN pridobiti naše mnenje.
6. Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti naša soglasja k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.
7. Pred izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno na osnovi 139. člena Zakona o oskrbi z električno energijo (Ur.l. RS, št. 172/21) oziroma 42. člena Zakona o spodbujanju rabe obnovljivih virov energije (Ur.l. RS, št. 121/21 in 189/21 - za proizvodne naprave na obnovljive vire energije) pridobiti soglasje za priključitev, ki bo namenjeno vključevanju objektov v distribucijsko omrežje za posamezne objekte, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev te teh na distribucijsko omrežje.
8. Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitvev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so lasti Elektro Maribor d.o.o., ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev. Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet teh projektnih pogojev in lasti Elektro Maribor d.o.o., mora investitor pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo na račun investitorja. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del. Izvedba del na elektroenergetskih vodih, ki so ali bodo lasti Elektro Maribor d.o.o., mora investitor naročiti pri Elektro Maribor d.o.o. Za vse elektroenergetske vode in objekte (NN razvod iz tehničnih pogojev), ki so predmet teh projektnih pogojev in bodo lasti Elektro Maribor d.o.o., mora investitor pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo.
9. Za vsako poznejšo detajlnejšo izdelavo prostorskih aktov si mora projektant pri nas (na območni enoti) pridobiti natančne podatke o poteku tras elektroenergetskih vodov in lokacije posameznih elektroenergetskih objektov ter jih vnesti (vrisati) v grafične podloge obdelave.

Dokument je ustvarjen in podpisan v elektronski obliki v informacijskem sistemu ELEKTRO MARIBOR d.o.o. V skladu z navodbami 45.b člena Uredbe o upravnem poslovanju lahko stranka zahteva izvzitek dokumenta na svoj elektronski naslov ali potrditev skladnosti kopije z izvzikom. Pri tem uveljavljanje zahteve ne vpliva na pravni položaj oziroma tek roka, ki je začel teči z vročitvijo kopije.

Datum izdaje: 2.7. 2025

Prejeto:
Bojan Habjanč

Tehnični direktor:
Damjan Berghaus Majnik, univ. dipl. inž. el.

Elektro Maribor d.o.o.
Podružnica za distribucijo
električne energije
Slovenska ulica 648
8233 Odranci
Tel: +386 (0)5 202 49 44
Fax: +386 (0)5 202 49 45
E-pošta: info@em.si
www.em.si

Elektro Maribor d.o.o.
Podružnica za distribucijo
električne energije
Slovenska ulica 648
8233 Odranci
Tel: +386 (0)5 202 49 44
Fax: +386 (0)5 202 49 45
E-pošta: info@em.si
www.em.si

Poslati:

- ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o. Gajska ulica 39, 8233 Odranci
- arhiv, služba za razvoj distribucijskega omrežja



Elektro Maribor
podjetje za distribucijo
električne energije, d.d.

Varnjska ulica 2,
2000 Maribor, Slovenija
t. +386 (0)4 2401000
info@elektro-maribor.si
www.elektro-maribor.si
TIA/šifra: 354 0451 5000 0570 965
SMBFI 000A - KBMA4571

Naslovnik:
ATRII GRADBENI INŽENIRING D.O.O.
GAJSKA ULICA 99

9233 ODRANCI

Veščica št.: V01712369
Vešč. znak: 4050 (3901-28/2025-5)
Datum: 3.2.2025

K2-S/4

Elektro Maribor d.d. za distribucijskega operaterja na osnovi 110. člena Energetskega zakona EZ-2 (Ur.l. RS, št. 38/24 in 47/25 – ZOE-E-A) in 16. člena Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur.l. RS št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZUJOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ter na podlagi vloge V01712369 z dne 1.12.2025 izdaja

SMERNICE št. 4050 (3901-28/2025-5)

I. UVODNE UGOTOVITVE

K dokumentaciji:	Osnutek OPPN: za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah,
Pripravljavec:	Občina Moravske Toplice Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice
Naročnik:	P&P Invest, investicijska družba d.o.o. Dolga ulica 37, 9226 Moravske Toplice
Izdelovalec:	ATRII Gradbeni inženiring d.o.o. Gajska ulica 99, 9233 Odranci
Kraj posega v prostor:	zemljišče s parcelnimi številkami parcelno številko: 118, 119/1 (del parcele), 119/2 (del parcele), 130 (del parcele), 138/1 (del parcele), 138/2 (del parcele) in 139, vse k.o. 92: Moravci
Do sedaj izdani dokumenti:	smernice 3885 (3901-28/2025-2) z dne 2.7.2025
Smernice se izdajajo:	na podlagi vloge z dne 1.12. 2025 in priloženega gradiva odlok (osnutek ID 4956) o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah, za pripravo smernic;

Prostorske ureditve, ki se načrtujejo s tem OPPN, so:

Namen OPPN je ureditev zemljišča za ureditev turističnega naselja – kamp z objekti za kratkotrajno nastanitev s pomožnimi in pripadajočimi objekti.

K2-S/4



Občina Elektro Maribor d.d. je vpisana v sodni register Okrožnega sodišča v Mariboru, v točki št. 1/0064700.
Matična številka: 3231699000 | Osnovni kapital: 200.000 EUR | ID za DDV: SI44489055
Občina poseja prostega



II. POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA

1. V neposredni bližini obravnavanega območja predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:
 - 0,4 kV omrežje iz transformatorske postaje T-856 MORAVCI ZGORNJI POKOPALIŠČE
- Karta komunalnih vodov in naprav izdelanega osnutka prostorskega akta je vrisana v OPPN za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah, št. načrta 24027.
- opomba: grafični prikaz je usmentvenega značaja in ni pogoj za projektiranje in gradnjo.

III. TEHNIČNI POGOJI

Moč predvidenih objektov iz priložane dokumentacije je 16 kW.

Priključitev objektov je možna v PVC-01 T856 I01/1TR1 OM.DOLG.UL.240 (sredstvo št. 4791604), ki je priključena na izvod I-01 PVC-01 OM.PRI.H ŠT.240. V razdelilni omarici je potrebno vgraditi novo varovalno podnožje (FK 400). Zgradi se nizkonapetostni kabelski priključek ustreznega preseka iz PS-RO ki stoji pri Dolga ulica 240, 9226 Moravske Toplice do NN priključno merilne omarice. Priključno-merilna omarica se namesti na stalo dostopno mesto na parcelni meji.

Urediti kabelski priključek tako, da bo v skladu z navodili iz Priloga 4 – (Tipizacija omrežnih priključkov uporabnikov sistema in NN priključnih omaric) in merilna omarica mora ustrezati zahtevam poglavja 7, Priloge 4 (Tipizacija omrežnih priključkov uporabnikov sistema in NN priključnih omaric) (SONDSEE Ur.l. RS, št. 77/24 in 110/25), NN kabelskega priključka urediti skupaj z Elektro Maribor d.d., OE Murska Sobota.:

1. Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na OE Murska Sobota.
2. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav ter naročiti zakoličbo kablov pri OE Murska Sobota.
3. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati naslednje pravilnike, normalive in tipizacijo:
 - Energetski zakon EZ-2; Uradni list RS, št. 38/24
 - Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23),
 - Pravilnik o pogojih in omejitvah gradnji, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/10, 17/14 – EZ-1 in 38/24 – EZ-2),
 - Sistemska obratovalna navodila za distribucijski sistem električne energije (Uradni list RS, št. 77/24 in 110/25),



- Tehnični podatki distribucijskega elektroenergetskega omrežja (GIZ TS-6, junij 2014)
- Elektro kabelska kanalizacija (GIZ TS-13, september 2017).
- načrtovanje in gradnja NN podzemnega elektroenergetskega omrežja (ELES T-6, februar.2024),
- Tipizacija omrežnih priključkov končnih odjemalcev (Priloga 4),
- Uredbo o vzdrževalnih delih v javno korist na področju energetike (Uradni list RS, št. 37/18 in 38/24 – EZ-2),
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za gradnjo, obratovanje in vzdrževanje elektroenergetskih nizkonapetostnih vodov (Ur. list RS, št. 21/20 in 38/24 – EZ-2),
- Pravilnik o varstvu in zdravju pri delu (Ur.l.RS št. 43/11),
- Pravilnik o varstvu pred nevarnostjo električnega toka (Ur.l.RS št. 29/92, 56/99 – ZVZD in 43/11 – ZVZD-1),

IV. OSTALI POGOJI

1. Vse elektroenergetske infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetske infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
2. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve iz Uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 70/96, 41/04 – ZVO-1 in 44/22 – ZVO-2), Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 45/95, 66/96, 59/02, 41/04 in 105/05) in Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (101/10, 17/14 – EZ-1 in 38/24 – EZ-2),
3. V zbirno karto komunalnih vodov OPPN je potrebno risati trase obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav.
4. Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti naša soglasja k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.
5. Pred izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno na osnovi 139. člena Zakona o oskrbi z električno energijo (Ur.l. RS, št. 172/21 in 47/25), 63. člena Zakona o spodbujanju rabe obnovljivih virov energije (ZSROVE-1, Uradni list RS, št. 112/25 - za proizvodne naprave na obnovljive vire energije) pridobiti soglasja za priključitev, ki bo namenjeno vključevanju objektov v distribucijsko omrežje za posamezne objekte, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev te teh na distribucijsko omrežje.
6. Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitvev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Maribor d.d., ter vsi stroški zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev
7. Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet teh smernic in bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del,
8. Za vse elektroenergetske vode in objekte (NN razvod iz tehničnih pogojev), ki so predmet teh smernic in bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo od Elektro Maribor d.d.,



9. Za vsako poznejšo detajlnejšo izdelavo prostorskih aktov si mora projektant pri nas (na območni enoti) pridobiti natančna podatke o poteku tras elektroenergetskih vodov in lokacije posameznih elektroenergetskih objektov ter jih vnesti (vrisati) v grafična podlage obdelave.
10. Naročnik si bo moral k predmetnemu prostorskemu aktu pridobiti naše mnenje.

Dokument je ustvarjen in podpisan v elektronski obliki v informacijskem sistemu ELEKTRO MARIBOR d.d. V skladu z navedbami 65.b člena Uredbe o upravnem postopovanju lahko stranka zahteva izvirnik dokumenta na svoj elektronski naslov ali potrditev skladnosti kopije z izvirnikom. Pri tem uveljavljanje zahteve ne vpliva na pravni položaj oziroma tek roka, ki je začel teči z vročitvijo kopije.

Datum izdaje: 3.2. 2026

Pripravil:
Bojan Habjanč

Tehnični direktor:
Damjan Berghaus Majnik, univ. dipl. inž.
el.

VELA Elektro Maribor d.d. - IČ: 400444000
Cesta 40. letnice 40000
Cesta 40. letnice 40000
40000 Maribor, SLO
Varnikova 78 18000
E: info@vela.si
S: 051 251 111

Elektro Maribor d.d.
Cesta 40. letnice
Cesta 40. letnice 40000
40000 Maribor, SLO
E: info@vela.si
S: 051 251 111

Poslati:

- ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o. Gajska ulica 39, 9233 Odranci

- arhiv, služba za razvoj distribucijskega omrežja





Elektro Maribor
podjetje za distribucijo
električne energije, d.d.

Vetrnjaka ulica 2,
2000 Maribor, Slovenija
T: +386 (0)3 23-00-000
info@elektro-maribor.si
www.elektro-maribor.si
Tržaška me. sč. 6 o.d.o. 5000 0570 945
SWIFT CODE: KEMM022K

Naslovnik:
ATRIJ GRADBENI INŽENIRING D.O.O.
GAJSKA ULICA 39

9233 ODRANCI

Veljavnost:
Matiš. št.: 4447 (3902-88/2025-2)
Datum: 5.2.2026

ELEKTRO MARIBOR d.d. za distribucijskega operaterja na osnovi 110. in 111. člena Energetskega zakona EZ-2 (Ur.l. RS, št. 38/24 in 47/25 – ZOE-EA) in 41. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur.l. RS št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ter na podlagi vloge št. **V01712369** z dne **1. 12. 2025** izdaja

POZITIVNO MNENJE št. 4447 (3902-88/2025-2)

K dokumentaciji: Osnutek OPPN za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah,

Naročnik: P&P Invest, investicijska družba d.o.o. Dolga ulica 37, 9226 Moravske Toplice

Izdelovalec: ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o. Gajska ulica 39, 9233 Odranci

Kraj in občina posega v prostor:

zemljišče s parcelnimi številkami parcelno številko: 118, 119/1 (del parcele), 119/2 (del parcele), 130 (del parcele), 138/1 (del parcele), 138/2 (del parcele) in 139, vse k.o. 92- Moravci

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

ureitev zemljišča za ureitev turističnega naselja – kamp z objekti za kratkotrajno nastanitev s pomožnimi in pripadajočimi objekti

Vloženik je dne **1. 12. 2025** zaprosil za izdajo mnenja k dokumentaciji Občinski podrobni prostorski načrt za območje MT 32 v Moravskih Toplicah v Občini Moravske Toplice - osnutek, za katero so bile izdane smernice št. **4050 (3901-28/2025-5)** V priloženi dokumentaciji je nova trasa omrežja prikazana v grafičnih prikazih OPPN za območje MT 32 v Moravskih Toplicah v Občini Moravske Toplice- osnutek in so v celoti upoštevane izdane smernice št. **4050 (3901-28/2025-5)**.

Na podlagi predložene dokumentacije Občinski podrobni prostorski načrt za območje MT 32 v Moravskih Toplicah v Občini Moravske Toplice- osnutek, izdajamo pozitivno mnenje.



Družba Elektro Maribor d.d. je vpisana v sodni register Okrožnega sodišča v Mariboru, v vlogi št. 1/00847/00.
Matična številka: 5231699000 | poslovni register: 203.932.331.00 (EU) | ID za DDV: S446417635
Direktno podjetje brez žige

**OBČINA MORAVSKE TOPLICE
KRANJČEVA 3, MORAVSKE TOPLICE
9226 MORAVSKE TOPLICE**

Številka: 350-0008/2024-12

Datum: 16. 07. 2025

**ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.
Grajska ulica 39
9233 Odranci**

Na osnovi elektronske vloge z dne 16. 4. 2025, ter na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-IO, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ter 7. člena Sklepa o začetku priprave Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah (Uradni list RS, št. 96/2024 z dne 15.11.2024), Občina Moravske Toplice izdaja naslednje

I. MNENJE

k Občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah (identifikacijska št. 4956).

Obrazložitev

Naslovnik je na Občino Moravske Toplice naslovil poziv za izdajo mnenja k osnutku Občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah (v nadaljevanju: OPPN za EUP MT 32). Gradivo za pridobitev mnenja je dostopno na spletni strani Občine Moravske Toplice. Sestavni del poziva so bile naslednje priponke:

- pooblastilo z dne 16. 9. 2024 (Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice)
- osnutek OPPN za EUP MT 32 (št. projekta 24027, december 2024, ATRIJ, Gradbeni inženiring d.o.o., Grajska ulica 39, 9233 Odranci).

Območje OPPN za predvideno gradnjo turističnega naselja s petimi hišicami za kratkotrajno nastanitev se nahaja v EUP MT 32, na območju površin za turizem, (BT). Ureditveno območje zajema zemljišča s parc. št. 118, 119/1 (del parcele), 119/2 (del parcele), 130 (del parcele), 138/1 (del parcele), 138/2 (del parcele) in 139, vse k.o. 92 – Moravci. Površina območja meri 0,58 ha. Območje OPPN za EUP MT 32 trenutno ni pozidano in je v kmetijski rabi. Skoraj polovico območja pokriva vinograd, ostalo so kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov (trajni travnik, neobdelano kmetijsko zemljišče ter drevesa in grmičevje. V neposredni bližini ob severozahodni strani območja se nahaja vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura: nekategorizirana dostopna pot, ki se navezuje na lokalno cesto LC 265051 M. Toplice-Fokovci (parc .št. 3221, k.o. Moravci), vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in omrežje elektronskih komunikacij. Območje OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju (EPO) Goričko, v zavarovanem območju narave znotraj območja Krajinski park Goričko in v območju Natura 2000. Območje OPPN spada med erozijsko ogrožena območja ter med plazljiva območja.

Po pregledu priloženega gradiva ugotavljamo, da je izbrana rešitev (varianta 2) arhitekturno primerna, saj se glede na tipologijo in morfologijo ustrezno vključuje v obstoječe naselje. Bazenska ploščad je umeščena v osrednji del območja OPPN in se skupaj s petimi hišicami za kratkotrajno nastanitev ustrezno zlije z okoliško krajino, zato ne predstavlja prostorske dominante in ima zmanjšan vizualni vpliv. Podpiramo ohranitev obstoječega vinograda ter oblikovanje zelene cezure z zasaditvijo avtohtonih dreves na severnem robu območja. Zato Občina Moravske Toplice k osnutku OPPN za EUP MT 32 izdaja pozitivno prvo mnenje.

Pri nadaljnji pripravi in sprejemu OPPN za EUP MT 32 je potrebno upoštevati vsa pridobljena mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

V postopku sprejemanja občinskega podrobnega prostorskega načrta je potrebno pridobiti končno mnenje Občine Moravske Toplice.

Lep pozdrav!

Pripravila:
Anja Cigut, dipl.inž.arh.(un)



v. d. direktorice občinske uprave:
Sabina Gutalj, univ. dipl. prav.



Vročiti:

- naslovniku po elektronski pošti: sanja.cervek@atrij.si

**OBČINA MORAVSKE TOPLICE
KRANJČEVA 3, MORAVSKE TOPLICE
9226 MORAVSKE TOPLICE**

Številka: 350-0008/2024-25

Datum: 27.02.2026

**ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.
Gajska ulica 39
9233 Odranci**

Na osnovi elektronske vloge z dne 1. 12. 2025 in v skladu s 6. členom Sklepa o začetku priprave Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah (Uradni list RS, št. 96/2024 z dne 15.11.2024), Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice, izdaja naslednje

KONČNO MNENJE

k predlogu Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah.

Obrazložitev

Vlagatelj je na Občino Moravske Toplice naslovil poziv za izdajo končnega mnenja k predlogu OPPN za manjšega turističnega naselja z okvirno petimi hišicami za kratkotrajno nastanitev in večnamenskim objektom za druženje, v enoti urejanja prostora MT 32.

Sestavni del poziva je bil:

- poziv
- povezava do objave predloga.

Na podlagi pregleda priloženega gradiva je bilo ugotovljeno, da se bodo z obravnavanim OPPN na zemljiščih s parcelnimi številkami 118, 119/1 (del parcele), 119/2 (del parcele), 130 (del parcele), 138/1 (del parcele), 138/2 (del parcele) in 139 (del parcele), vse k.o. 92 - Moravci, na novo določili **prostorski izvedbeni pogoji**, ki omogočajo:

- ureditev turističnega naselja – kamp z objekti za kratkotrajno nastanitev s pomožnimi in pripadajočimi objekti,
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine),
- gradnjo gradbenih inženirskih objektov s spremljajočimi objekti in napravami.

Predlagani OPPN bo podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj, skladno s predpisi, ki urejajo graditev objektov. Poleg tega bo z njim določen tudi nabor pogojev za izvedbo drugih posegov v prostor.

Predlog OPPN je vsebinsko in prostorsko usklajen z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/17, 66/20, 108/21, 184/21, 34/24 in 73/24).

Občina Moravske Toplice **izdaja pozitivno končno mnenje** k predlogu Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah.

Lep pozdrav!

Pripravila:
Anja Cigut, dipl.inž.arh.(UN)

Direktorica občinske
Sabina Gutalj, univ. dipl. prav.
po pooblastilu št. 020-0009/2025-2
z dne 25.11.2025
Majda Lipič Prosič

Poslati:
- naslovníku po elektronski pošti: sanja.cervek@atrij.si



09292025050500135

ATRIJ D.O.O.
GAJSKA UL. 39

Številka: 143920 - MB/9830-IV

9233 ODRANCI

Datum: 5.5.2025

Zadeva: **Smernice, pogoji k OPPN ZA ENOTO UREJANJA MT 32 V MORAVSKIH TOPLICAH**

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije) izdaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 198/21) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22; v nadaljevanju: ZEKom-2), na zahtevo vlagatelja (ATRIJ D.O.O., GAJSKA UL. 39, 9233 ODRANCI), naslednje:

SMERNICE, POGOJE k OPPN ZA ENOTO UREJANJA MT 32 V MORAVSKIH TOPLICAH.

1. Za predvidene zazidave je potrebno predvideti izgradnjo kabelske kanalizacije in ustreznega elektronskega komunikacijskega omrežja. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja in predhodno pridobiti mnenje Telekoma Slovenije k projektnim rešitvam.
2. Za zazidano območje je potrebno za dopolnitev komunalne opreme pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb po zemljišču, ki je v lasti investitorja zgradi kabelska kanalizacija elektronskega komunikacijskega omrežja. Izvedba kabelske kanalizacije mora omogočati Telekomu Slovenije kot obveznemu izvajalcu Univerzalne storitve možnost priklopa vseh objektov v zazidavi.
Priključna točka za predvideno zazidavo je pri hišni številki Dolga ulica 260.
3. Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje glede na pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektnih rešitev. Stroške oglada, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe elektronskega komunikacijskega omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve elektronskega komunikacijskega omrežja, ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastal.
4. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih kablov elektronskega komunikacijskega omrežja izvede Telekom Slovenije (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del).
5. Pri načrtovanju objektov predlagamo, da investitor za objekte kjer bo izveden priključek elektronskega komunikacijskega omrežja, predvidi vgradnjo dovodne komunikacijske omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora biti ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna komunikacijska omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrežno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije instalacijskih cevi) z dovodno omarico zaključí v notranji komunikacijski omarici. Če komunikacijskem prostoru v notranji omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (ustrezno nameščena vtičnica 220 V, ki omogoča prikllop terminalne opreme) in prezračevanje.

Kontaktna oseba Telekom Slovenije:

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

Lep pozdrav!

Pripravi:
Igor Vincetič



Žig:

Vodja TKO vzhodna
Slovenija:
Danijel Štumberger



V vednost naslov, arhiv



Telekom Slovenija
SI

Omrežje in infrastruktura
Operativna dostopovnih omrežij
Telekomunikacijsko kabelsko omrežje
TKO vzhodna Slovenija
Titova cesta 38, 2000 Maribor



TelekomSlovenije



09292026122200055

ATRIJ GRADBENI INŽENIRING D.O.O.
GAJSKA UL. 39

Številka: 152328-MB-15385-IV

Datum: 22.12.2025

9233 ODRANCI

Zadeva: Mnenje k OPPN ZA ENOTO UREJANJA MT 32 V MORAVSKIH TOPLICAH

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije) izdaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 19/21) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 13/22; v nadaljevanju: ZEKom-2), na zahtevo vlagatelja (ATRIJ GRADBENI INŽENIRING D.O.O., GAJSKA UL. 39, 9233 ODRANCI), naslednje:

POZITIVNO mnenje k OPPN ZA ENOTO UREJANJA MT 32 V MORAVSKIH TOPLICAH

Smernice k: OPPN ZA ENOTO UREJANJA MT 32 V MORAVSKIH TOPLICAH ŠL: 143920 - MB/9630-IV,
izdane dne 06.05.2025

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

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije:

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

Lep pozdrav!

Pripravil:
Igor Vincetič

Zig: Vodja TKO vzhodna
Slovenija
Dankešt Stumberger

V vednost: naslov, arhiv

ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.
Gajska ulica 39
9233 Odranci

Naš znak: 443/01-DM

Datum: 23.04.2025

Zadeva: OPPN ZA ENOTO UREJANJA MT 32 V MORAVSKIH TOPLICAH
Pripravljaec: Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice
Načrtovalec: Atrij Gradbeni inženiring d.o.o., Gajska ulica 39, 9233 Odranci
Datum vloge: 15.04.2025
Priloge: OPPN, št.proj. 24027

Na podlagi: 30., 31., 40., 41., 42., 43., 45., 49., 52. in 114. člena Gradbenega zakona – GZ (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.); 9., 10., 12., 13., in 16. člena Zakon o elektronskih komunikacijah – ZEKom-1 (Uradni list RS, št. 109/12, 110/13, 40/14 – ZIN-B, 54/14 – odl. US, 81/15 in 40/17) izdajamo:

PRVO MNENJE K PROJEKTNIM REŠITVAM

Na osnovi vloge vlagatelja Atrij Gradbeni inženiring d.o.o., Gajska ulica 39, 9233 Odranci z dne 15.4.2025 za izdajo mnenja k osnutku OPPN ZA ENOTO UREJANJA MT 32 V MORAVSKIH TOPLICAH, ki ga je izdelal Atrij Gradbeni inženiring d.o.o., Gajska ulica 39, 9233 Odranci in pregleda dokumentacije predlagamo dopolnitev:

- V projektni dokumentaciji mora biti v zbirni situaciji komunalnih vodov vrisana trasa telekomunikacijskega omrežja KKS United Fiber. Sloj telekomunikacijskega voda United Fiber d.o.o. mora biti jasno in enolično označen (ločeno od ostalih vodov in z nedvoumnim prikazom v legendi) – KKS United Fiber. V tehničnem poročilu projektne dokumentacije mora biti natančno opisan postopek izvedbe zaščite omrežja KKS.
- Za priklop objekta na TK omrežje United Fiber predlagamo:
 - Izhodiščna točka navezave/priključevanja je določena s postavitvijo kabskega jaška na obstoječe cevi locirane na zemljišču s parcelno št.116/2 k.o. 92-MORAVCI (izhodiščna točka označena na priloženem načrtu),
 - od lokacije predvidenega jaška predvideti položitev cevi ACfi32mm do objekta oz. TK prostora.

Za morebitna dodatna vprašanja ali pojasnila v zvezi s podanimi projektnimi pogoji in mnenjem je kontaktna oseba Dejan Maučec (031 337 596).

Lep pozdrav!

Projektiva:
Projektant fiksnih omrežij
Dejan Maučec



PRILOGA:-situacija omrežja United Fiber

ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.
Gajska ulica 39
9233 Odranci

Naš znak: 987/01-DM

Datum: 05.12.2025

Zadeva: OPPN ZA ENOTO UREJANJA MT 32 V MORAVSKIH TOPLICAH
Pripravljalcev: Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice
Načrtovalec: Atrij Gradbeni inženiring d.o.o., Gajska ulica 39, 9233 Odranci
Datum vloge: 01.12.2025
Priloge: OPPN, št.proj. 24027

Na podlagi: 30., 31., 40., 41., 42., 43., 45., 49., 52. in 114. člena Gradbenega zakona – GZ (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.); 9., 10., 12., 13., in 16. člena Zakon o elektronskih komunikacijah – ZEKom-1 (Uradni list RS, št. 109/12, 110/13, 40/14 – ZIN-B, 54/14 – odl. US, 81/15 in 40/17) izdajamo:

DRUGO MNENJE K PROJEKTNIM REŠITVAM

Na osnovi vloge vlagatelja Občine Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice, osnutek OPPN, št.proj. 24027 z dne 01.12.2025 za izdajo mnenja k osnutku " OPPN ZA ENOTO UREJANJA MT 32 V MORAVSKIH TOPLICAH", ki ga je izdelal Atrij Gradbeni inženiring d.o.o., Gajska ulica 39, 9233 Odranci in pregleda dokumentacije ugotavljamo, da so REŠITVE USTREZNE.

Za morebitna dodatna vprašanja ali pojasnila v zvezi s podanimi projektnimi pogoji in mnenjem je kontaktna oseba Dejan Maučec (031 337 596).

Lep pozdrav!

Projektiva:
Projektant fiksnih omrežij
Dejan Maučec





VODOVOD SISTEMA B d.o.o.

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

Številka: VSB25_PV122/1

Datum: 15.5.2025

NAROČNIK: ATRIJ GRADBENI INŽENIRING D.O.O., GAJSKA ULICA 39, 9233 ODRANCI
INVESTITOR: P&P Invest, investicijska družba d.o.o. Dolga ulica 37, 9226 Moravske Toplice

Na vlogo, ki smo jo prejeli dne 16.4.2025 kot upravljavec vodovoda izdajamo

SMERNICE

na **Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah**, na parc. št. **118, 119/1 (del parcele), 119/2 (del parcele), 130 (del parcele), 138/1 (del parcele), 138/2 (del parcele) in 139** k.o. **MORAVCI**, št. načrta 24027, z dne MAREC 2025, ki ga je izdelal ATRIJ GRADBENI INŽENIRING D.O.O., GAJSKA ULICA 39, 9233 ODRANCI.

A. Splošno:

- Z OPPN se načrtuje:
 - Ureditev turističnega naselja – kamp z objekti za kratkotrajno nastanitev s pomožnimi in pripadajočimi objekti.
 - Ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine).
 - Gradnja gradbenih inženirskih objektov s spremljajočimi objekti in napravami.
- Predvidena je ureditev turističnega naselja z okvirno petimi hišicami za kratkotrajno nastanitev ter skupni večnamenski objekt za druženje.
- Izvesti je potrebno manjkajoče vodovodno omrežje na obravnavanem območju v skladu s situacijo vodovoda v prilogi.
- Predvidi se nov sekundarni cevovod PE $\Phi 63$ po občinskih parcelah.
- Predvideno turistično naselje je potrebno priključiti na javno vodovodno omrežje, s samostojnim vodovodnim priključkom, ki se naveže na predviden PE $\Phi 63$.
- Na priključku se izvede vodomerni jašek v skladu s situacijo vodovoda v prilogi.
- V kolikor bodo posamezni deli predvidenega turističnega naselja v prihodnje namenjeni prodaji, se mora posamezna enota ob spremembi lastništva priključiti na javno vodovodno omrežje s samostojnim priključkom in vodomernim jaškom na parceli.
- Vodovodna priključka za objekta Dolga ulica 264 in Dolga ulica 266, Moravske Toplice se ustrezno prevežeta na predvideni cevovod PE $\Phi 63$.

B. Pri izdelavi dokumentacije in izvedbi je potrebno upoštevati:

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

C. Izvedba vodovodnih priključkov:

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



VODOVOD SISTEMA B d.o.o.

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

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

Veljavnost smernic je 2 leti.

Pripravila:
Referentka soglasij
Vesna Korošec



Po pooblastilu:
Vodja referata za soglasja
Jelko Gomboc

Poslano:

- ATRIJ GRADBENI INŽENIRING D.O.O., GAJSKA ULICA 39, 9233 ODRANCI

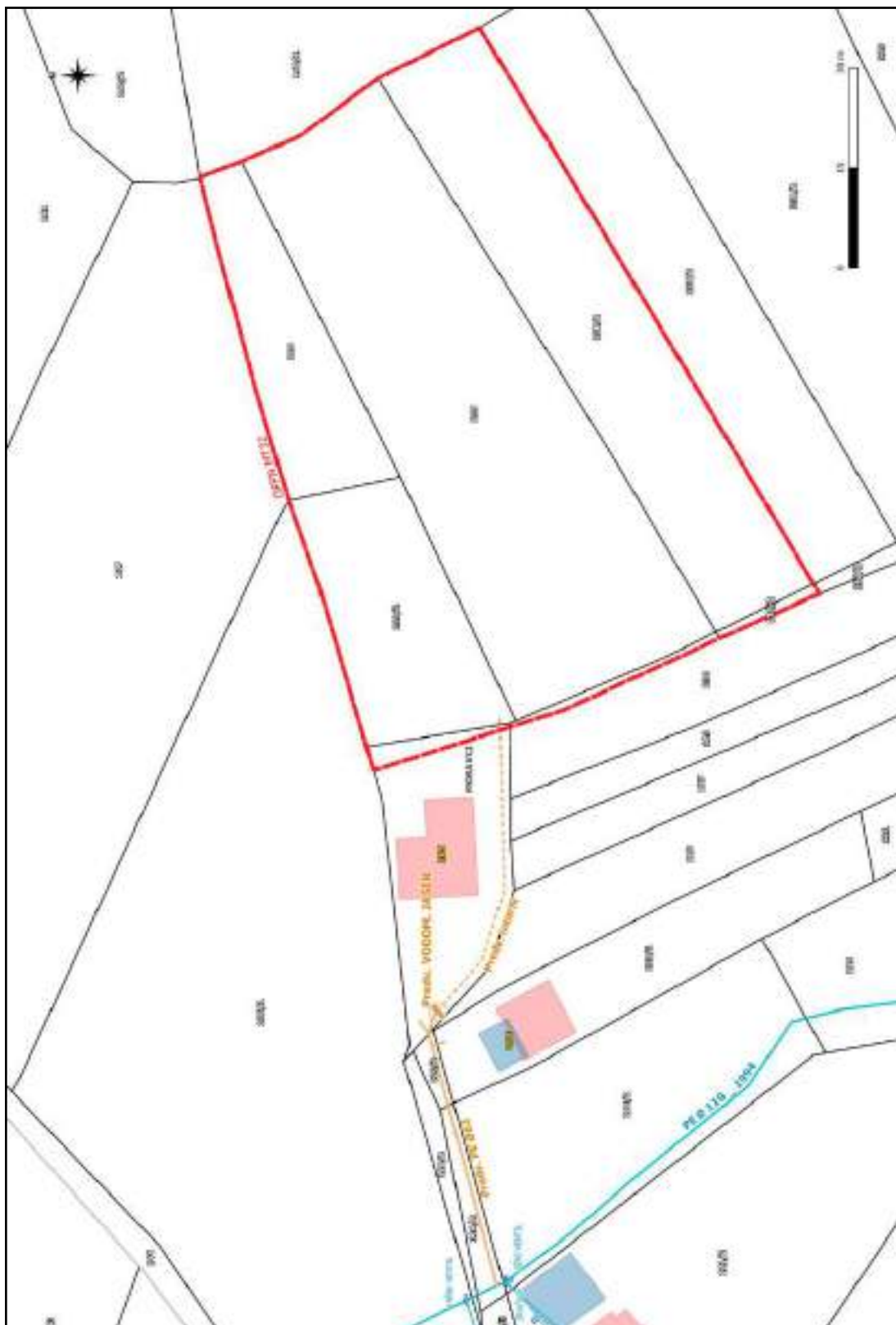


VODOVOD SISTEMA B d.o.o.

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

Priloga:

- Situacija vodovoda





Številka: VSB25_PV122/2

Datum: 17.12.2025

NAROČNIK: ATRIJ GRADBENI INŽENIRING D.O.O., GAJSKA ULICA 39, 9233 ODRANCI
INVESTITOR: P&P Invest, investicijska družba d.o.o. Dolga ulica 37, 9226 Moravske Toplice

Na vlogo, ki smo jo prejeli dne 2.12.2025 kot upravljavec vodovoda izdajamo

KONČNO MNENJE

na **Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah**, na parc. št. **118, 119/1 (del parcele), 119/2 (del parcele), 130 (del parcele), 138/1 (del parcele), 138/2 (del parcele) in 139** k.o. **MORAVCI**, št. načrta 24027, z dne **NOVEMBER 2025**, ki ga je izdelal **ATRIJ GRADBENI INŽENIRING D.O.O., GAJSKA ULICA 39, 9233 ODRANCI**.

A. Splošno:

- Z OPPN se načrtuje:
 - Ureditev turističnega naselja – kamp z objekti za kratkotrajno nastanitev s pomožnimi in pripadajočimi objekti.
 - Ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine).
 - Gradnja gradbenih inženirskih objektov s spremljajočimi objekti in napravami.
- Predvidena je ureditev turističnega naselja z okvirno petimi hišicami za kratkotrajno nastanitev ter skupni večnamenski objekt za druženje.
- Izvesti je potrebno manjkajoče vodovodno omrežje na obravnavanem območju v skladu s situacijo vodovoda v prilogi.
- Predvidi se nov sekundarni cevovod PE $\Phi 63$ po občinskih parcelah.
- Predvideno turistično naselje je potrebno priključiti na javno vodovodno omrežje, s samostojnim vodovodnim priključkom, ki se naveže na predviden PE $\Phi 63$.
- Na priključku se izvede vodomerni jašek v skladu s situacijo vodovoda v prilogi.
- V kolikor bodo posamezni deli predvidenega turističnega naselja v prihodnje namenjeni prodaji, se mora posamezna enota ob spremembi lastništva priključiti na javno vodovodno omrežje s samostojnim priključkom in vodomernim jaškom na parceli.
- Vodovodna priključka za objekta Dolga ulica 264 in Dolga ulica 266, Moravske Toplice se ustrezno prevežeta na predvideni cevovod PE $\Phi 63$.
- Horizontalni svetli odmik od obstoječega in predvidenega vodovoda do predvidene greznice ali male čistilne naprave mora znašati najmanj 10,0 m.

B. Pri izdelavi dokumentacije in izvedbi je potrebno upoštevati:

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

C. Izvedba vodovodnih priključkov:

- Pred izvedbo priključka mora investitor izpolniti VLOGO ZA IZVEDBO VODOVODNEGA PRIKLJUČKA in skleniti z upravljavcem POGODBO O DOBAVI VODE.
- K vlogi za SKLENITEV POGODBE O DOBAVI VODE je potrebno priložiti:
 - pozitivno mnenje za priključitev;
 - pravnomočno gradbeno dovoljenje;



VODOVOD SISTEMA B d.o.o.

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

- dokazilo o plačilu obveznosti v skladu z občinskimi predpisi (komunalni prispevek...), iz katerega mora biti razvidno, kdo je investitor (plačnik) gradbenih in montažnih del, ter v kakšnem obsegu;
 - dokazilo o služnostni pravici (v korist investitorja) za izgradnjo in vzdrževanje vodovodnega priključka na vseh zemljiščih, ki niso last investitorja v koridorju 3,00 m;
 - dovoljenje za poseg v javno površino.
3. Vsa montažna dela pri izvedbi priključka, vodomernega jaška, zakoličbo in vnos izvedenega stanja v operativni kataster vodovoda, lahko izvede samo upravljavec vodovoda.

Veljavnost mnenja je 2 leti.

Pripravil/a:
Referentka soglasij
Sara Sukič



Po pooblastilu:
Vodja referata za soglasja
Jelko Gomboc

Poslano:

- ATRIJ GRADBENI INŽENIRING D.O.O., GAJSKA ULICA 39, 9233 ODRANCI

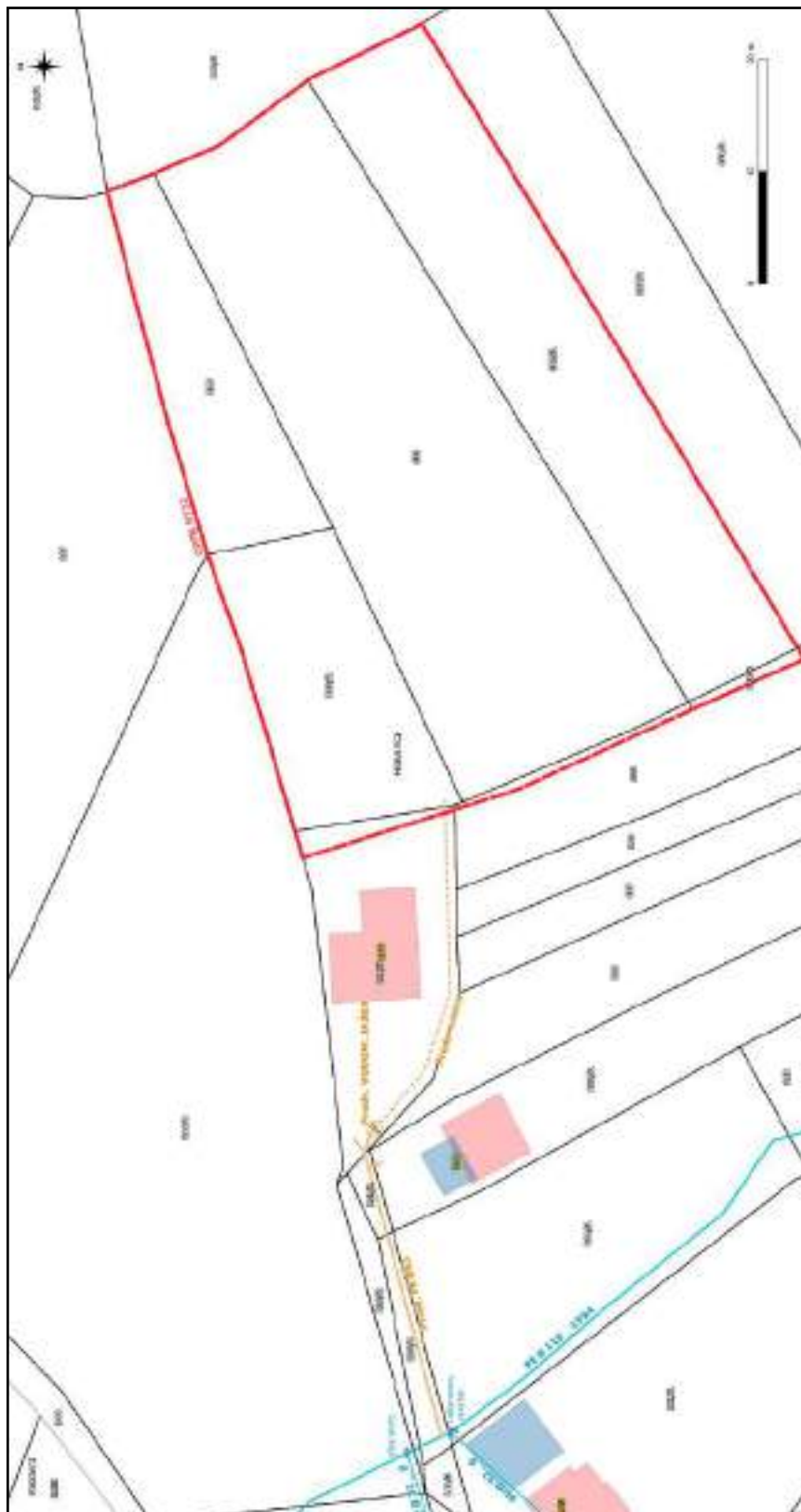


VODOVOD SISTEMA B d.o.o.

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

Priloga:

- Situacija vodovoda



ČISTA NARAVA D.O.O.
Tešanovci 20
9226 MORAVSKE TOPUICE

Številka: 351-03/25-003
Datum: 22.07.2025

ATRIU Gradbeni inženiring d.o.o.
Gajska ulica 39
9233 ODRANCI

ZADEVA: Mnenje za oblikovanje izhodišč za OPPN za del enote urejanja prostora MT 32 v Moravskih Toplicah

Na osnovi vaše vloge, prejete dne 04.07.2025 in v skladu s 122. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21,18/23-ZDU-10, 78/23) izdaja Čista narava d.o.o. za načrtovanje predvidenih prostorskih ureditev sledeče

SMERNICE – prvo mnenje k predlogu OPPN

Naslovnik je na JKP Čista narava d.o.o., kot upravljavcu javne kanalizacije, 18.07.2025 naslovil vlogo za izdajo mnenja k oblikovanju izhodišč za OPPN za del območja v Moravskih Toplicah identifikacijska številka prostorskega akta v zbir prostorskih aktov: **MT32, številka projekta 24027.**

1. Upoštevatil je potrebno naslednjo zakonodajo, normative in predpise:
 - Odlok o sprem. in dopol. Prostorskega plana Občine M. Toplice.
 - Odlok o občinskih cestah Občine M. Toplice.
 - Odlok o odvajanju in čiščenju komunalnih odpadnih in padavinskih voda Občine M. Toplice.
 - Ostale tehnične normative, standarda in predpise s področja vodovoda, odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih voda.
2. Trase komunalnih vodov morajo biti odmaknjene od občinskih cest vsaj 1,20 m. Kjer odmik ni možen je dovoljena preselitve kanalizacijskih vodov v območje nepozidanih površin.
3. Objekti se pridružijo na malo komunalno čistilno napravo ustreznih dimenzij, mulj se čisti na čistilni napravi Lukačevci – ID 126, meteorne vode se odvajajo v ponikanje, pri tem pa mora ureditev odvajanja biti načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazovitega in erozijsko ogroženega območja.

Direktor:
Danijan HORVAT, oec.

Vračilo:
- ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o. Ulica Starieta Rozmana 5, 9000 Moravska Sobotica
- arht, Lu


ČISTA NARAVA
Javna komunalna podjetja d.o.o.

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

Številka: 351-04/2025-003
Datum: 19.12.2025

ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.
Gajska ulica 39,
9233 ODRANCI

ZADEVA:

**KONČNO MNENJE K PREDLOGU
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA OBMOČJE EUP MT 32 V MORAVSKIH TOPOLICAH
(Identifikacijska št. 24027)**

Ob pregledu predloženega ureditvenega načrta za območje **EUP MT 32 V MORAVSKIH TOPLICAH**, ki ga je izdelalo podjetje **ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.**, Gajska ulica 39, 9233 ODRANCI za pripravljavca Občino Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice je ugotovljeno, da je izdelan v skladu z izdanimi smernicami št. 351-03/25-0031 z dne 22.07.2025, zato se izdaja **pozitivno mnenje na predlog OPPN**.

Direktor:
Damijan Horvat, oec.


ČISTA NARAVA²
Javno komunalno podjetje d.o.o.

Vročiti:

1. ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o., Gajska ulica 39, 9233 ODRANCI
2. arhiv, tu



OBČINA MORAVSKE TOPLICE

ID št.
4956,
OPPN

ELABORAT EKONOMIKE

ZA OPPN ZA ENOTO UREJANJA MT 32 V MORAVSKIH TOPLICAH

IZDELAL: **ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.**
Gajska ulica 39, 9233 Odranci

DATUM IZDELAVE: **September 2025**

PROSTORSKI AKT:	Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK
NAROČNIK:	P&P Invest, investicijska družba d.o.o. Dolga ulica 37, 9226 Moravske Toplice
PRIPRAVLJALEC:	Občina Moravske Toplice Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice
IZDELOVALEC:	ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o. Gajska ulica 39, 9233 Odranci
DIREKTOR	Anton KOLARIČ, dipl.inž.grad.
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:	Nina Kolarič Tibaut, univ.dipl.inž.grad., mag.inž.arh., PA ZAPS 2051
SODELAVCI NA PROJEKTU:	Sanja Červek, mag.inž.arh.
ŠTEVILKA PROJEKTA:	24027
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA V PROSTORSKEM INFORMACIJSKEM SISTEMU:	4956
KRAJ IN DATUM IZDELAVE:	Odranci, september 2025

KAZALO VSEBINE

Tekstualni del

1	UVOD	3
1.1	Namen elaborata ekonomike	3
1.2	Pravne in vsebinske podlage za izdelavo elaborata ekonomike	4
2	KLJUČNE UGOTOVITVE	5
2.1	Ključne ugotovitve s področja komunalne opreme in druge gospodarske infrastrukture	5
2.2	Ključne ugotovitve s področja družbene opreme	6
3	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	6
3.1	Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ...	6
3.2	Ocena stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo	7
3.3	Možni viri financiranja za izvedbo načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.....	8
3.4	Etapnost izvedbe načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture	9
4	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	9
	PRILOGE.....	11

Seznam tabel

Tabela 1: Ocena stroškov investicij v komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo	8
---	---

Grafični del

Priloge

Priloga 1: DOF prikaz širšega območja OPPN za enoto urejanja MT 32 v Občini Moravske Toplice

Priloga 2: Ureditvena situacija območja OPPN za enoto urejanja MT 32 v Občini Moravske Toplice – iz grafičnega dela OPPN

Priloga 3: Prikaz predvidene gospodarske javne infrastrukture – iz grafičnega dela OPPN

1 UVOD

1.1 Namen elaborata ekonomike

Predmet te naloge je izdelava elaborata ekonomike za Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja MT 32 v Občini Moravske Toplice. V elaboratu bo ocenjena investicija ter določeni viri financiranja in etapnost gradnje gospodarske javne in družbene infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju enote urejanja prostora MT 32. Predmetni elaborat ekonomike je izdelan kot del spremljajočega gradiva k omenjenemu Občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu, ne določa konkretnih prostorskih in infrastrukturnih rešitev in je v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativne narave. Glavni namen priprave elaborata ekonomike je preverjanje racionalnosti izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev ter pridobivanje informacij o pričakovanih ekonomskih posledicah izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev.

Elaborat ekonomike je tako v osnovi namenjen:

- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ter
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v OPN ali OPPN.

Obravnavano območje OPPN se nahaja na severovzhodnem robu naselja Moravske Toplice, v istoimenski občini. Obdajajo ga kmetijska zemljišča z oznako namenske rabe K1 in K2, na SV ga omejujejo še pozidana stavbna zemljišča z oznako namenske rabe SK. Območje zajema površino zemljišč oz. dele zemljišč v skupni izmeri cca. 0,58 ha in obsega stavbna zemljišča s parc. št. 118, 119/1, 119/2, 130, 138/1, 138/2 in 139, vse k.o. 92 – Moravci. Stavbna zemljišča na območju OPPN niso komunalno opremljena.

1.2 Pravne in vsebinske podlage za izdelavo elaborata ekonomike

V 68. členu ZUreP-3 3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) je predpisana priprava elaborata ekonomike v postopku priprave OPN in OPPN. Podrobnejša vsebina in oblika elaborata je predpisana v Pravilniku o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3).

ZUreP-3 poleg obveznosti izdelave elaborata ekonomike tudi definira pomen pojmov, obravnavanih v elaboratu ekonomike:

- (3. člen) 10. **družbena infrastruktura** so prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti;
- (3. člen) 11. **gospodarska javna infrastruktura** so prostorske ureditve, namenjene opravljanju gospodarskih javnih služb, in prostorske ureditve za druge namene v javnem interesu na področju energetike, prometa, elektronskih komunikacij in drugih gospodarskih dejavnosti, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti; gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena;
- (158. člen) **Komunalna oprema** so:
 - objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
 - objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
 - javne površine v lasti občine.

Vsebinske podlage za izdelavo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja MT 32 v Občini Moravske Toplice, ki ga je izdelalo podjetje Atrij Gradbeni inženiring d.o.o. (št. projekta: 24027, identifikacijska številka akta: 4956) - osnutek,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN,
- analiza prostora območja OPPN.

2 KLJUČNE UGOTOVITVE

Obravnavano območje OPPN se nahaja na severovzhodnem robu naselja Moravske Toplice, v istoimenski občini. Obdajajo ga kmetijska zemljišča z oznako namenske rabe K1 in K2, na SV ga omejujejo še pozidana stavbna zemljišča z oznako namenske rabe SK. Območje zajema površino zemljišč oz. dele zemljišč v skupni izmeri cca. 0,58 ha in obsega stavbna zemljišča s parc. št. 118, 119/1, 119/2, 130, 138/1, 138/2 in 139, vse k.o. 92 – Moravci.

2.1 Ključne ugotovitve s področja komunalne opreme in druge gospodarske infrastrukture

V neposredni bližini območja OPPN je zgrajena naslednja komunalna infrastruktura: nekategorizirana dostopna pot, ki se navezuje na lokalno cesto 'M. Toplice-Fokovci' (povezovalna, šifra odseka 265051), vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in omrežje elektronskih komunikacij. Zgrajena komunalna infrastruktura predstavlja dobro izhodišče za navezavo nove komunalne infrastrukture za potrebe območja OPPN.

Potrebno bo izvesti novi vod javnega vodovodnega omrežja, predvidoma do novega vodomernega jaška na severozahodnem vogalu območja OPPN. Prav tako bo potrebno dograditi elektroenergetsko omrežje do nove prostostoječe merilne omarice, ki bo predvidoma prav tako locirana v severozahodnem vogalu območja OPPN.

Znotraj območja bo potrebno za potrebe predvidene turistične dejavnosti izvesti interne komunalne priključke na javne komunalne naprave:

- javno vodovodno omrežje,
- javno elektroenergetsko omrežje,
- omrežje elektronskih komunikacij.

Ob tem bo potrebno urediti parkirišče zadostne kapacitete s prostorom za intervencijsko površino ter ustrezno urediti odvodnjavanje padavinskih voda s streh objektov in utrjenih površin.

2.2 Ključne ugotovitve s področja družbene opreme

Celotno območje OPPN je namenjeno turistični dejavnosti, ki ne bo vplivala na neposredno povečanje števila prebivalcev, saj načrtovana prostorska ureditev ne predvideva novih stanovanjskih stavb oz. enot za trajno bivanje. Načrtovani posegi ne bodo vplivali na obstoječo družbeno infrastrukturo, zato predmetni elaborat ekonomike ne vsebuje analize obstoječe družbene infrastrukture, niti ocene potreb po družbeni infrastrukturi, iz razlogov, ki so podrobneje navedeni v 4. poglavju tega elaborata.

3 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

PROMETNA INFRASTRUKTURA

Zahodno od območja poteka lokalna cesta 'M. Toplice-Fokovci' (povezovalna, šifra odseka 265051). Na omenjeno lokalno cesto se navezuje nekategorizirana pot, ki pelje v smeri območja OPPN in sicer do parcelne številke 119/1, k.o. Moravci, ki je v neposredni bližini območja in kjer je predvidena ureditev parkirnih prostorov in intervencijske površine. Na tej parc. številki že stoji objekt, ki se bo koristil kot sprejemna točka za turistične nastanitve znotraj območja OPPN. Na območju OPPN ni predvidenih novih javnih prometnih površin.

Ob poteh v okolici ni urejenih površin za pešce in kolesarje, za ureditev območja OPPN ni predvidena izgradnja novih površin za pešce in kolesarje.

JAVNA RAZSVETLJAVA

V širšem območju OPPN ni urejena javna razsvetljava. V sklopu OPPN ni predvidena ureditev javne razsvetljave, uredi se interna zunanja razsvetljava, saj na območju OPPN ni predvidenih javnih površin.

VODOVODNO OMREŽJE

Vsem objektom na območju OPPN je potrebno zagotoviti pitno in sanitarno vodo, zato je predvidena priključitev na javno vodovodno omrežje pod pogoji upravljavca Vodovod sistema B d.o.o., predvideva se skupni priključek za vse objekte znotraj območja OPPN. Zahodno od

območja OPPN poteka vod vodovodnega omrežja (PE Ø 110), izgrajenega leta 1994, na katerega je predvidena priključitev območja ureditve s predvidenimi objekti.

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

V širšem območju OPPN poteka iz transformatorske postaje T-856 MORAVCI ZGORNJI POKOPALIŠČE nizkonapetostni podzemni vod električnega omrežja z nazivno napetostjo 0,4kV, ki poteka ob lokalni cesti M. Toplice – Fokovci. Objekt se bo priključil na nizkonapetostni podzemni vod preko obstoječe prostostoječe razdelilno-merilne omarice, od koder bo speljan nov podzemni vod električnega omrežja do nove prostostoječe merilne omarice, ki bo locirana v SZ vogalu območja OPPN. Od omarice bodo speljani interni podzemni električni vodi do vsakega posameznega nastanitvenega objekta.

KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Območje OPPN spada med območja, kjer ni zgrajenega sistema javnega kanalizacijskega omrežja. V skladu z Odlokom o odvajanju in čiščenju komunalnih odpadnih in padavinskih voda (Uradni list RS, št. 72/97, 19/07), je na območjih, kjer ni zgrajenih sistemov javne kanalizacije, obvezna izgradnja lastnih objektov za čiščenje odplak (greznice, čistilne naprave). Za potrebe ureditev, predvidenih s prostorskim aktom, se bo izvedla lastna mala komunalna čistilna naprava ustreznih velikosti.

Padavinske vode s streh se skozi peskolove odvaja v ponikovalnice. Pomožni objekt ter vsak posamezni nastanitveni objekt bo imel svojo ponikovalnico v bližini objekta.

OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

V širšem območju OPPN potekata dva voda elektronskih komunikacij, katerega upravljavca sta Telekom Slovenije d.d. in Telemach Slovenija d.o.o.. Predvidena je priključitev na omrežje elektronskih komunikacij, dovodna TK omarica bo umeščena na fasadi pomožnega objekta, na parc. št. 118, k.o. 92 Moravci. Posamezne nastanitvene enote bodo priključene na omrežje elektronskih komunikacij preko usmerjevalnika brezžičnega omrežja.

3.2 Ocena stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture izhajajo iz postavk, povezanih s projektiranjem in gradnjo načrtovane javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN. Stroški v nadaljevanju so ocenjeni iz rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so zajete v prostorskem aktu Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja MT 32

v Moravskih Toplicah, z identifikacijsko številko v zbirki prostorskih aktov 4956 (v nadaljevanju: OPPN).

Tabela 1: Ocena stroškov investicij v komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Investicija	Ocena stroškov
Prometne površine – ni sprememb (v EUR brez DDV)	0 EUR
Vodovodno omrežje – 45 m (v EUR brez DDV)	6.750,00 EUR
Elektroenergetsko omrežje – 370 m (v EUR brez DDV)	33.300,00 EUR
Omrežje elektronskih komunikacij – 251 m (143 m + 108 m) (v EUR brez DDV)	17.570,00 EUR
Projektna in upravna dokumentacija za gradnjo, investicijski inženiring in nadzor (v EUR brez DDV)	15% vrednosti investicije oz. 8.643,00 EUR
SKUPAJ (v EUR brez DDV)	66.263,00 EUR
22% DDV	14.577,86 EUR
SKUPAJ (v EUR z DDV)	80.840,86 EUR

Vse stroške predvidenih internih vodov oz. priključkov na naprave gospodarske javne infrastrukture, bo nosil investitor, zato niso predmet zgornje ocene investicije.

3.3 Možni viri financiranja za izvedbo načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

V skladu s 166. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina.

Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov, in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek. V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju.

Način izvajanja in financiranja gradnje elektroenergetskega omrežja bo predmet dogovora med Elektrom Maribor d.d in investitorji načrtovanih stavb v območju OPPN.

Način izvajanja in financiranja gradnje elektronsko komunikacijskih omrežij bo predmet dogovora med ponudniki elektronsko komunikacijskih storitev in investitorji načrtovanih stavb v območju OPPN.

3.4 Etapnost izvedbe načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Priključki na obstoječo komunalno opremo se bodo izvedli ob gradnji predvidenih objektov.

4 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Skladno z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3) o vsebini elaborata ekonomike se za področje družbene infrastrukture ugotavlja vpliv načrtovanih ureditev na naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole,...),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja),
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti),

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Z OPPN za enoto urejanja MT 32 v Občini Moravske Toplice se načrtuje gradnja turističnih nastanitvenih enot s pomožnimi oz. pripadajočimi objekti, gradnja gradbenih inženirskih objektov s spremljajočimi objekti ter napravami in ureditev zunanjih utrjenih in zelenih površin. Celotno območje OPPN je namenjeno turistični dejavnosti, ki ne bo vplivala na neposredno povečanje števila prebivalcev, saj načrtovana prostorska ureditev ne predvideva novih stanovanjskih stavb oz. enot za trajno bivanje. Morebitnega priseljevanja prebivalcev na območje občine zaradi morebitnih novih zaposlitvenih zmogljivosti v območju v tej fazi ni mogoče oceniti, v kolikor bi do tega prišlo, pa ocenjujemo, da bi bilo število zanemarljivo. Morebitno priseljevanje bi sicer najverjetneje povzročilo povečanje števila prebivalstva na območjih, kjer so že urejene stanovanjske zmogljivosti in so izpolnjene ostale, z bivanjem povezane potrebe po ostali družbeni infrastrukturi. Glede na navedeno ocenjujemo, da zaradi izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev na obravnavanem območju ne bo prišlo do povečanja potreb po družbeni infrastrukturi v Občini Moravske Toplice.

Iz navedenega sledi, da v predmetnem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture, ocene potreb po novi družbeni infrastrukturi, ocene investicije v družbeno infrastrukturo, določitve možnih virov financiranja in opredelitve etapnosti izvedbe dograditve, izgradnje ali zagotovitve družbene infrastrukture, saj načrtovani posegi ne bodo vplivali na obstoječo družbeno infrastrukturo.

PRILOGE

Priloga 1: DOF prikaz širšega območja OPPN za enoto urejanja MT 32 v Občini Moravske Toplice

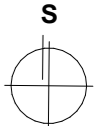
Priloga 2: Ureditvena situacija območja OPPN za enoto urejanja MT 32 v Občini Moravske Toplice – iz grafičnega dela OPPN

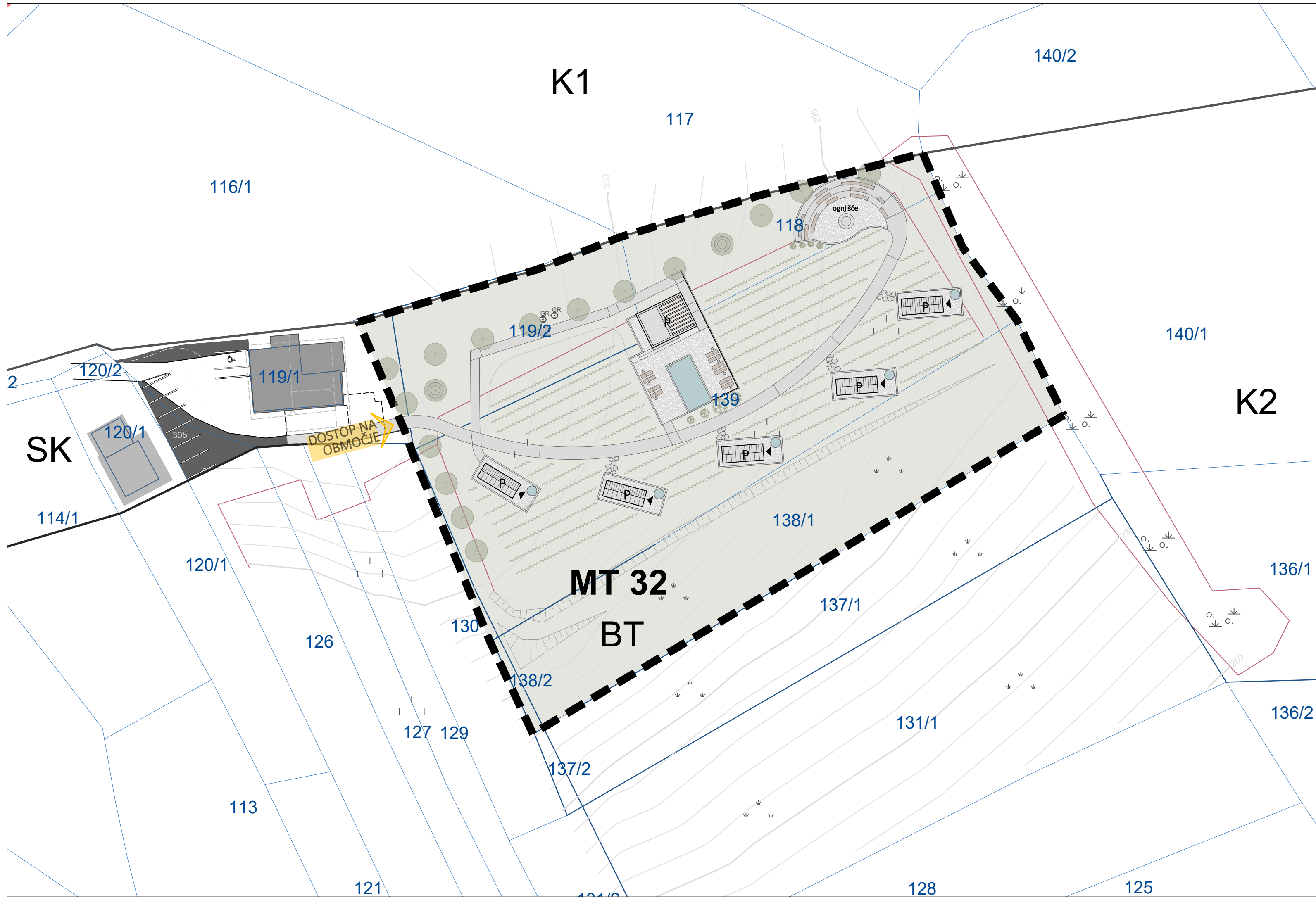
Priloga 3: Prikaz predvidene gospodarske javne infrastrukture – iz grafičnega dela OPPN



PRILOGA 1 Elaborata ekonomike:
DOF prikaz širšega območja OPPN
za enoto urejanja MT 32 v Občini Moravske Toplice
lokacija območja označena z rdečo, vir podlage: GURS (dostopno na <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>)

0 km 1 km 2 km 5 km





LEGENDA

- območje OPPN
- kataster stavb
- posnet objekt
- - - streha posnetega objekta
- - - terasa posnetega objekta
- urejene meje
- grafične meje
- meja namenske rabe prostora
- plastnice
- obstoječi asfalt
- kulturna meja
- brežina
- brajda
- vinograd - vrsta
- novo grmičevje
- nova drevesa
- ▤ dvokapnica predvidenega objekta
- ▥ ravna streha predvidenega objekta
- ▧ predvideni dostopi do objektov
- ▨ predvidene nove asfaltne površine

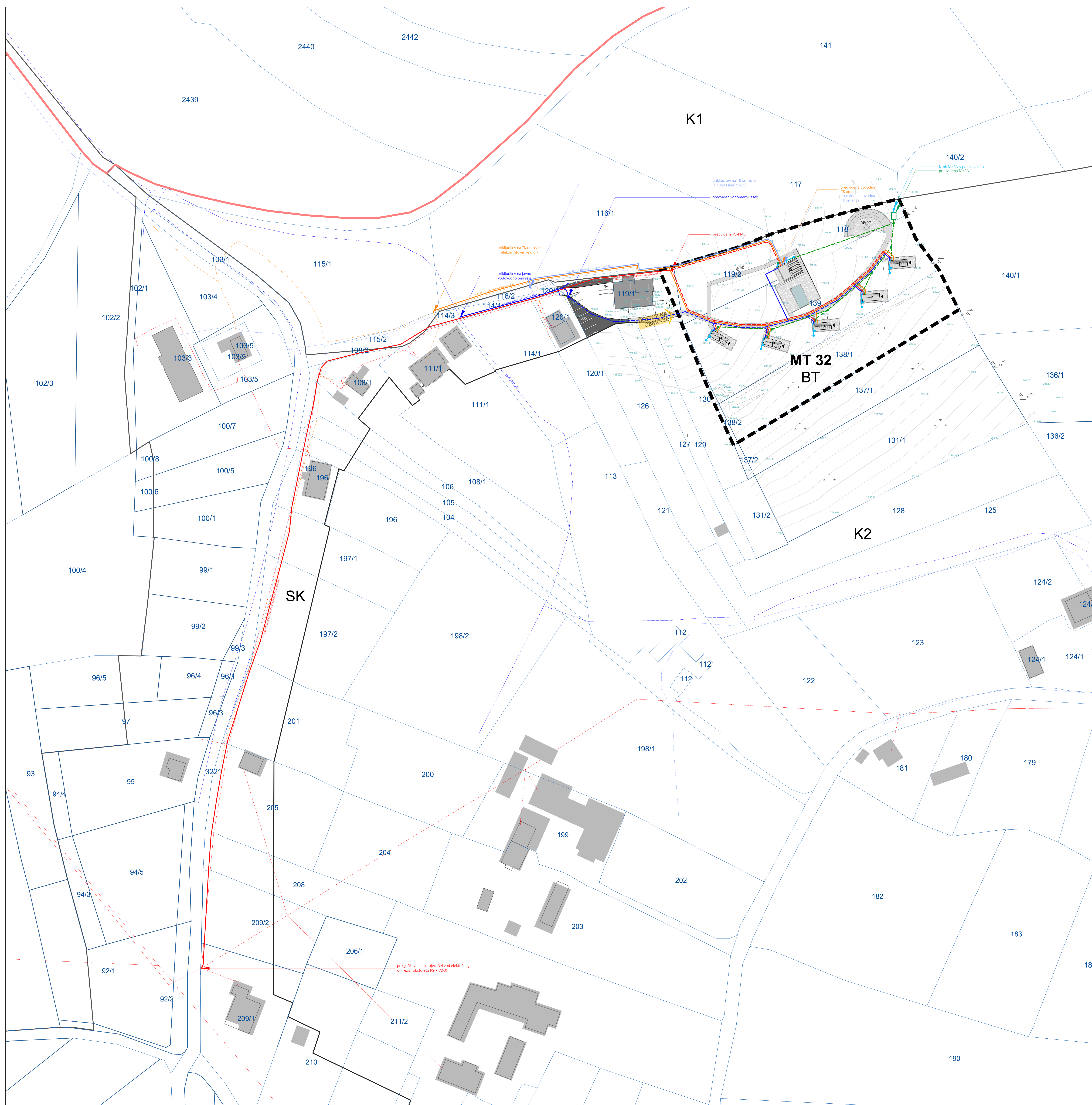
LEGENDA ZNAKOV

- ⊠ mejnik - plastični
- ⊙ kanalski jašek - okrogel
- ⊞ požiralnik - oglati
- ⊕ svetilka na drogu
- ⊖ drog za električni vod nizke napetosti
- ⊗ zasun, zapirac
- ⊙ nadzemni hidrant
- gmovje
- vinograd
- travnik



OPOMBA: Grafični prikaz je usmeritvenega značaja in ni pogoj za projektiranje in gradnjo.

 <p>ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o. Gajska ulica 39, 9233 Odranci</p>							
<p>NAROČNIK: P&P Invest, investicijska družba d.o.o. Dolga ulica 37, 9226 Moravske Toplice</p>	<p>ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC: Nina Kolarič Tibaut, univ.dipl.inž.grad., mag.inž.arh., PA ZAPS 2051</p>						
<p>PRIPRAVLJALEC: OBČINA MORAVSKE TOPLICE Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice</p>	<p>SODELAVCI: Sanja Červek, mag.inž.arh.</p>						
<p>NAZIV: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ENOTO UREJANJA MT 32 V MORAVSKIH TOPLICAH</p>	<p>VSEBINA / NASLOV GRAFIČNEGA PRIKAZA: Ureditvena situacija</p>						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">ŠTEVILKA: 24027</td> <td style="width: 25%;">FAZA: Dopolnjen osnutek</td> <td style="width: 25%;">DATUM: september 2025</td> <td style="width: 25%;">MERO: 1:500</td> </tr> </table>	ŠTEVILKA: 24027	FAZA: Dopolnjen osnutek	DATUM: september 2025	MERO: 1:500	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">DATUM GEOD. NAČRTA: avgust 2022</td> <td style="width: 50%;">ŠTEVILKA LISTA: 4.</td> </tr> </table>	DATUM GEOD. NAČRTA: avgust 2022	ŠTEVILKA LISTA: 4.
ŠTEVILKA: 24027	FAZA: Dopolnjen osnutek	DATUM: september 2025	MERO: 1:500				
DATUM GEOD. NAČRTA: avgust 2022	ŠTEVILKA LISTA: 4.						



- LEGENDA**
- območje OPPN
 - kataster stavb
 - posneti objekti
 - stara posnetega objekta
 - terasa posnetega objekta
 - uprniška meja
 - grafična meja
 - meja namerne rabe prostora
 - plastice
 - obstojajoči asfalt
 - drešnja
 - oklepavica predvidenega objekta
 - stara starna predvidenega objekta
 - predvideni novostavni objekti
 - predvidene nove asfaltna površine
- LEGENDA KOMUNALNE OSKRBE**
- obstojajoče
 - novi (interim)
 - vodovod
 - električni NN nadzemni vod
 - električni NN podzemni vod
 - električni SN nadzemni vod
 - električni SN podzemni vod
 - elektronike komunikacije (Telekom)
 - elektronike komunikacije (KOS United Fiber)
 - prometna infrastruktura
 - kanalizacijska fekalna
 - kanalizacijska metnoma
- LEGENDA ZNAKOV**
- meja - plastični
 - kanalizacijski jatek - okrogel
 - podstanišče - oglišče
 - svetilna na drugi
 - drugi za električni vod niče napetosti
 - zeleni zaplati
 - nadzemni hidrant
 - gimnazija
 - vrtograd
 - travnik

OPOMBA: Grafični prikaz je usmerbenega značaja in ni pogoj za projekciranje in gradnjo.

<p>ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o. Cesta v Ljubljano 35, 1000 Ljubljana</p>	
<p>IZVODILCA: P&P Invest, investicijska družba d.o.o. Dolga ulica 37, 9226 Moravske Toplice</p>	<p>IZVODILCA: Nina Kolarič Tšaut, univ. dipl. inž. grad., mag. inž. arh., PA ZAPS 2051</p>
<p>IZVODILCA: OBČINA MORAVSKOŠKOTSKA TOPLICE Krianičeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice</p>	<p>IZVODILCA: Sarinja Červak, mag. inž. arh.</p>
<p>NAČRT: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ENOTNO UREJANJE MT 32 V MORAVSKIH TOPLICAH</p>	<p>Prikaz urešitev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarska javna infrastrukturo in gradbeno dobro</p>
<p>ŠIFRA: 24027</p>	<p>PROJEKT: Dopolnilni osnutek</p>
<p>AVTOR: september 2025</p>	<p>ŠIFRA: 1:500</p>
<p>AVTOR: avgust 2022</p>	<p>AVTOR: &</p>



OBČINA MORAVSKE TOPLICE

ID št.
4956,
OPPN

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

ZA OPPN ZA ENOTO UREJANJA MT 32 V MORAVSKIH TOPLICAH

IZDELAL: **ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.**
Gajska ulica 39, 9233 Odranci

DATUM IZDELAVE: **Marec 2025**

KAZALO VSEBINE

Tekstualni del

1.	UVOD IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	2
2.	NAVEDBA PRAVNE PODLAGE	2
3.	IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA	3
4.	STROKOVNE PODLAGE	5
5.	POSTOPEK PRIPRAVE OPPN.....	6
6.	OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA SPLOŠNIH SMERNIC IN PREDPISOV S PODROČJA UREJANJA PROSTORA	7
6.1	UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-3	7
6.2	UPOŠTEVANJE PRAVIL PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE (PRS).....	9
6.3	UPOŠTEVANJE PRAVIL OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE MORAVSKE TOPLICE (OPN)	10

1. UVOD IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Pobudnik priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah (v nadaljevanju OPPN) je investitor oz. naročnik P&P Invest, investicijska družba d.o.o.. Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/2017, 108/2021, 184/2021, 34/2024) (v nadaljevanju OPN) na obravnavanem območju MT 32 predvideva izdelavo OPPN.

Ob upoštevanju določil Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), ki je bil uveljavljen s 1. 6. 2022, je bil skladno s 129. in 119. členom, za pričetek postopka sprejet sklep o pripravi OPPN.

V okviru izkazane investicijske namere oziroma interesa za razvoj turističnega naselja se izdelava občinski podrobni prostorski načrt, ki obsega območje enote urejanja prostora »MT 32« v Občini Moravske Toplice. Površina območja OPPN znaša 5.763 m² oziroma 0,58 ha.

Enota urejanja prostora je v OPN namenjena površinam za turizem, z oznako podrobnejše namenske rabe prostora BT. Ureditveno območje podrobnega prostorskega načrta MT 32 zajema parcele št.: 118, 119/1 (del parcele), 119/2 (del parcele), 130 (del parcele), 138/1 (del parcele), 138/2 (del parcele) in 139, vse k.o. 92 - Moravci. Teren je nagnjen in pada od severozahoda proti jugovzhodu.

Z OPPN se bodo določili prostorski izvedbeni pogoji za umestitev in gradnjo turističnih objektov s pripadajočimi infrastrukturnimi objekti. Določijo se pogoji za urbanistične in arhitekturne ureditve, umestitev posameznih programov in površin za umestitev objektov ter za organizacijo prometnih in komunalnih infrastrukturnih ureditev. OPPN je namenjen oblikovanju celostne urbanistične in arhitekturne rešitve in je podlaga za izdajo gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, poleg tega pa določa tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

2. NAVEDBA PRAVNE PODLAGE

Priprava OPPN temelji na izhodiščih veljavne zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, graditve objektov, usmeritvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/17, 108/21, 184/21 in 34/24), Sklepu o začetku priprave Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah (Uradni list RS, št. 96/24), strokovnih podlagah, ki so bile pripravljene za predmetne ureditve,

splošnih smernicah nosilcev urejanja prostora in drugih predpisih, ki se nanašajo na predmet ureditve.

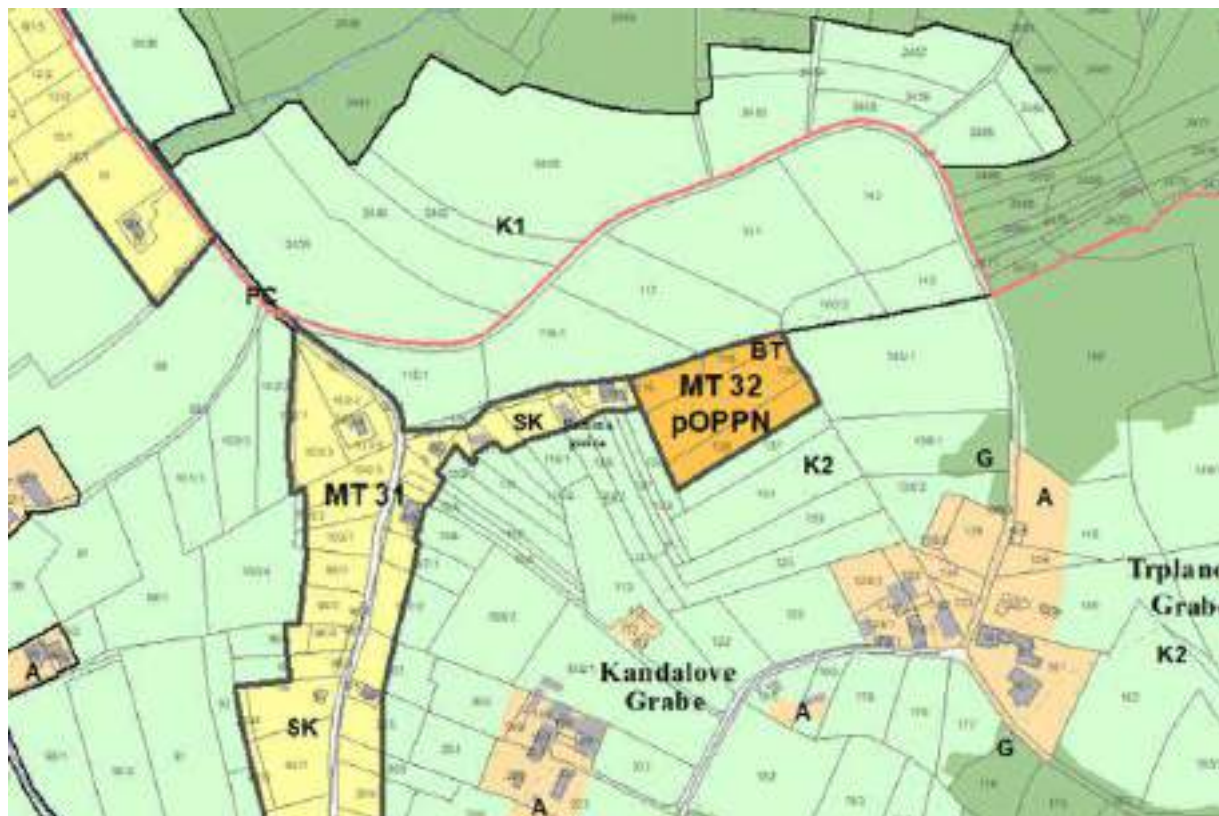
Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice je v 63. členu za območje MT 32 določil izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta. Pravna podlaga za pripravo OPPN je skupaj z OPN Moravske Toplice še Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US), ki v 126. členu pravi: "(2) OPPN se pripravi za območja, za katera je z OPN predvidena njegova priprava, lahko pa tudi v območjih, kjer z OPN ni predviden, če se za to pokaže potreba ali pobuda po tem, ko je bil sprejet OPN."

Priprava in sprejem OPPN bosta potekala po rednem postopku priprave OPPN, določenem v 129. členu ZUreP-3.

3. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA

Navedba hierarhično nadrejenega PA, ki ga je pri pripravi OPPN potrebno upoštevati: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/2017, 108/2021, 184/2021, 34/2024) – v nadaljevanju: OPN.

OPN je v 1. členu oz. v Prilogi 1 iz 2. odstavka 1. člena, za območje MT 32 določil izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta:



Slika 1: Prikaz območja OPPN in enote urejanja prostora v neposredni okolici (vir: OPN Moravske Toplice)

Tabela 1: Izsek tabele iz Priloge 1 Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice (»PREGLED ENOT IN PODENOT UREJANJA PROSTORA V OPN OBČINE MORAVSKE TOPLICE«)

Ime katastrske občine	Opis enote / podenote urejanja prostora	Oznaka enote / podenote urejanja prostora	Šifra in opis podrobnejše namenske rabe prostora	Režimi in omejitve*	Faktor zazidavnosti	Način urejanja	Podr. PIP v členu
MORAVSKE TOPLICE	Turistični apartmaji Gungl	MT 32	BT-površine za turizem	KP, EPO, NATURA 2000, EROZIJA (obič.zašč. ukr.)	0,6	pOPPN	63.- pOPPN

OPN (Uradni list RS, št. 67/17, 108/21, 184/21, 34/24) za območje MT 32 v **63. členu (območja predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov)** določa naslednje prostorsko izvedbene pogoje (navedeni so samo tisti, ki veljajo za območje MT 32):

(1) V EUP, kjer je predvidena izdelava OPPN, do izdelave le-teh niso dopustni nobeni posegi, razen posegov iz drugega in tretjega odstavka tega člena.

(2) Če ni z usmeritvami za posamezni OPPN določeno drugače, so na območjih, kjer je predvidena izdelava OPPN, do njegove uveljavitve dopustni naslednji posegi:

– vzdrževanje, rekonstrukcija, nadzidave in dozidave ter odstranitev obstoječih objektov (za objekte, ki so varovani s predpisi s področja kulturne dediščine, je treba pridobiti soglasje ZVKDS),

– pridobitev gradbenega dovoljenja za obstoječe objekte in naprave, zgrajene pred sprejetjem tega akta in so v skladu z predvideno namembnostjo OPPN-ja,

– gradnja, rekonstrukcija, vzdrževanje in odstranitev GJI ter drugih omrežij in objektov v javni rabi, ki niso v nasprotju z načrtovanimi gradnjami v OPPN,

– gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov ob obstoječih objektih iz Priloge 2 za namensko rabo, ki je predvidena za posamezno območje OPPN,

– sprememba namembnosti obstoječih objektov ali delov objektov,

– gradnja infrastrukture za potrebe priključevanja obstoječih objektov,

– gradnja objektov za izvajanje nalog zaščite reševanja in pomoči in zaščitnih ukrepov ter za zagotavljanje osnovnih življenjskih pogojev,

– parkirne površine (začasna ureditev do sprejetja OPPN),

– dostopne ceste do obstoječih objektov ter objektov ob OPPN,

– vodnogospodarske ureditve,

– naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov).

(3) V posameznih območjih OPPN so do izdelave OPPN poleg posegov iz prejšnjega odstavka dopustni tudi začasni posegi za posamezno PNRP znotraj OPPN-ja, ki so navedeni v Prilogi 2. V posameznih OPPN-jih, ki so javnega značaja, območjem namenjenih centralnim, kompleksnejšim turističnim, kompleksnejšim rekreacijskim, posebnim in gospodarskim dejavnostim in kompleksnejšim zelenim površinam se izdelava načrt krajinske arhitekture.

(4) Pri izdelavi OPPN se po posameznih EUP upoštevajo naslednji PIP glede namembnosti, urbanističnih pogojev, pogojev režimov ter začnih ureditev:

– EUP in pEUP BU 4, MT 8, MT 27, MT 32, PO 2, SE 18, TE 9/1, TE 12, so zemljišča namenjena pretežno za turistične dejavnosti – BT v kombinaciji z rekreacijo in zelenimi površinami – ZS ali drugimi zelenimi površinami – ZD. Upošteva se faktor zazidanosti 0,6. Na območju MT 8 se upošteva, da se nahaja na območju poplav (Pp, Ps, Pm). Do izvedbe protipoplavnega ukrepa (Izvedba nadvišanja poplavni nasipov ob Lipnici) je pri načrtovanju ureditev na območju EUP MT 8 potrebno upoštevati Prilogo 1 in Prilogo 2 iz Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja. V EUP MT 8 je do izdelave OPPN-ja možna ureditev, vzdrževanje, rekonstrukcija in odstranitev drugih gradbenih inženirskih objektov (igrišča za športe na prostem z opremo kot so: nogomet, tenis, košarka, baseball, ragbi, vodni športi, otroška in druga javna igrišča ter javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice, piknik površine in druge urejene zelene površine, ograje ter gradbeni inženirski objekti za delovanje dejavnosti na območju). V EUP BU 4 se v okviru priprave OPPN izvede inventarizacija zavarovanih vrst, predvsem dvoživk, hroščev in ptic ter detajlno kartiranje habitatnih tipov in vrst. Na podlagi omenjenih strokovnih podlag naj se presodi velikost vpliva in poda konkretne omilitvene ukrepe. Pri načrtovanju na območju EUP TE 9/1 se upošteva, da se nahaja na območju poplavne nevarnosti (Pm, Pp). Pri načrtovanju ureditev na območju poplavne nevarnosti je potrebno upoštevati Prilogo 1 iz Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja.

Nadalje OPN (Uradni list RS, št. 67/17, 108/21, 184/21, 34/24) za območje MT 32 v **87. členu (varstvo pred hrupom)** določa naslednje prostorsko izvedbene pogoje (navedeni so samo tisti, ki veljajo za območje MT 32):

(2) SVHP so določene glede na namensko rabo prostora, pri čemer meje območij stopenj varstva pred hrupom sovpadajo z mejami med območji PNRP, in sicer velja:

a. območje II. stopnje varstva pred hrupom:

1. Območja BT v EUP: BG 13, BG 16, BG 17, MT 27, **MT 32**, PO 2, SB 14 in SE 17.

4. STROKOVNE PODLAGE

Ob pripravi OPPN so bile izdelane naslednje strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve, in sicer:

- Analiza prostora;
- Izhodišča za izdelavo rešitve;

- Opis rešitve načrtovanih prostorskih ureditev;
- Elaborat ekonomike.

5. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Postopek priprave se je začel s »Sklepom o začetku priprave Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah (Uradni list RS, št. 96/24), ki ga je dne 07. 11. 2024 sprejel župan Občine Moravske Toplice. Sklep o začetku priprave je bil objavljen 15. 11. 2024 v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 95/2024.

Dne 17. 09. 2024 je bila na Zavod Republike Slovenije za varstvo narave posredovana vloga za izdajo mnenja o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja v zvezi z izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja MT 32 v Občini Moravske Toplice. Zavod Republike Slovenije za varstvo narave je dne 17. 10. 2024 izdal mnenje številka: 3563-04 11/2024-3, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

Dne 29. 11. 2024 je Ministrstvo za naravne vire in prostor (Obvestilo o dodelitvi identifikacijske številke, št. 35040-313/2024-2560-4) prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 4956, pod katero se bo ta akt vodil v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu.

Na podlagi sklepa (Uradni list RS, št. 96/24) se je pripravil osnutek prostorskega akta, ki je bil objavljen na spletni strani Občine. Pristojne nosilce urejanja prostora se je pozvalo, da podajo smernice in mnenja za nadaljnje načrtovanje. Po pridobljenih smernicah in prvih mnenjih se je pripravil dopolnjen osnutek OPPN. Ostale faze postopka si sledijo, kot je opisano v spodnji tabeli.

Tabela 2: Sosledje faz postopka priprave OPPN

Faza postopka	Rok
Priprava osnutka OPPN in objava na spletni strani občine (vključitev javnosti)	30 dni
Objava osnutka v PIS in prva mnenja nosilcev urejanja prostora (NUP)	30 dni
Priprava dopolnjenega osnutka OPPN	15 dni
Javna razgrnitev in obravnava	30 dni
Priprava stališč do pripomb in predlogov javnosti in potrditev s sklepom občine	30 dni
Priprava predloga OPPN	15 dni
Dopolnitev mnenja nosilcev urejanja prostora (NUP), če je to potrebno	30 dni
Sprejem odloka o OPPN na občinskem svetu	na seji OS

6. OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA SPLOŠNIH SMERNIC IN PREDPISOV S PODROČJA UREJANJA PROSTORA

OPPN se izdelava skladno z ZUreP-3 in podzakonskim aktom. Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN v skladu z ZUreP-3, v času od njegove uveljavitve še ni bil sprejet. Do uveljavitve oziroma začetka uporabe podzakonskega akta, se za pripravo OPPN uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3). Priprava in sprejem OPPN bosta potekala po rednem postopku priprave OPPN, določenem v 129. členu ZUreP-3.

Pri pripravi OPPN se smiselno upoštevajo pravila za urejanje prostora, določena v ZUreP-3 in v Uredbi o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) (v nadaljevanju: Uredbi o prostorskem redu Slovenije), ki se skladno s 15. in 340. in členom ZUreP-3 uporablja do uveljavitve oziroma začetka uporabe podrobnejših pravil urejanja prostora.

Na podlagi Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah se je pripravil osnutek prostorskega akta, ki je posredovan pristojnim nosilcem urejanja prostora, da podajo smernice in mnenja za nadaljnje načrtovanje.

Pri pripravi gradiva se upoštevajo Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (verzija 1.3) (MNVP, dostopno na <https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-naravne-vire-in-prostor/o-ministrstvu/direktorat-za-prostor-in-graditev/sektor-za-prostorski-informacijski-sistem/>).

6.1 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-3

Pri pripravi OPPN se upoštevajo temeljna pravila urejanja prostora, katerih vsebina je določena v ZUreP-3.

6.1.1 SODELOVANJE IN USKLAJEVANJE PRI OBLIKOVANJU IN SPREJETJU ODLOČITEV GLEDE PROSTORSKEGA RAZVOJA (18. člen)

Sodelovanje in usklajevanje interesov z nosilci urejanja prostora je zagotovljeno s pridobivanjem pozitivnih mnenj na OPPN za posamezno fazo postopka. Javnost bo vključena v postopek v času javne razgrnitve in javne obravnave dopoljenega osnutka. Gradivo je v vseh fazah postopka priprave OPPN dostopno na sedežu pripravljavca in tudi na spletni strani pripravljavca.

6.1.2 VREDNOTENJE VPLIVOV (19. člen)

Z OPPN se ne spreminja namenska raba prostora, načrtovana dejavnost je v skladu z OPN in vizijo razvoja Občine Moravske Toplice. Stavbe bodo umeščene znotraj območja površin za turizem. V postopku priprave predmetnega OPPN celovita presoja vplivov na okolje ni obvezna, potrebno je pa definirati obveznost izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja in pridobiti mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja s strani zavoda, pristojnega za ohranjanje narave. Na podlagi vloge z dne 17. 09. 2024 je Zavod RS za varstvo narave, dne 17. 10. 2024, izdal Mnenje št. 3563-04 11/2024-3, kjer so ocenili, da OPPN verjetno ne bo pomembno vplival na varovana območja ter da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

6.1.3 RACIONALNA RABA PROSTORA (21. člen)

Načrtovana pozidava v sklopu OPPN predvideva gradnjo na obstoječih stavbnih zemljiščih na turistični površini ob robu poselitvenega območja. Posegi ne bodo imeli vpliva na razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, saj zelene površine v naselju niso opredeljene. Zagotovljena je učinkovita raba prostora, saj načrtovana pozidava ne predstavlja širitve naselja ampak izkorišča obstoječe gradbene parcele.

6.1.4 PREPOZNAVNOSTI NASELIJ IN KRAJINE (22. člen)

Predvideni posegi ne bodo imeli izrazitega vpliva na prepoznavnost naselja in krajine, saj podoba naselja ni jasno izoblikovana. Zaradi same lege območja in konfiguracije terena bo vizualni vpliv območja OPPN na preostali del krajine minimalen. V naselju prevladujejo prostostoječe individualne stanovanjske stavbe s pripadajočimi kmetijskimi objekti, gradbena linija v neposrednem območju ter na območju OPPN ni razpoznavna. Ohranja se točkovna tipologija zazidave, ki je prisotna v naselju. Dejavnost in s tem posegi, predvideni v OPPN, so drugačne narave, zaradi česar ne more biti zagotovljen popolnoma enak vzorec in oblikovnost pozidave.

6.1.5 UREJANJE PROSTORA NA OBMOČJIH Z OMEJITVAMI (23. člen)

Območje OPPN spada med erozijska območja, plazljiva območja ter območja varovanja narave. Predvideni posegi se uskladijo z zahtevami in smernicami pristojnih nosilcev urejanja prostora.

6.1.6 RAZVOJ POSELITVE (25. člen) in NOTRANJI RAZVOJ NASELJA (27. člen)

Predvidena prostorska ureditev je načrtovana znotraj površin za turizem, ob robu poselitvenega območja in ne predstavlja širitve naselja, temveč izkorišča obstoječe gradbene parcele.

6.1.7 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA (34. člen)

Zgrajena komunalna infrastruktura v neposredni bližini predstavlja dobro izhodišče za navezavo nove komunalne infrastrukture za potrebe območja OPPN. Večina nove infrastrukture je predvidena podzemno in tako ni vidno izpostavljena. Poteki posameznih tras gospodarske javne infrastrukture se umeščajo v skupne koridorje, kar omogoča racionalno izrabo prostora. Odnos do gospodarske javne infrastrukture je podrobneje obrazložen v elaboratu ekonomike, ki je obvezna strokovna podlaga k OPPN.

6.1.8 DOLOČANJE PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV (38. člen)

Predvidene prostorske ureditve v OPPN temeljijo na predhodno izdelanih strokovnih podlagah, ki so del spremljajočega gradiva predmetnega OPPN, ter ob upoštevanju zasebnega in javnega interesa. Prostorski izvedbeni pogoji so določeni glede na namembnost posegov v prostor z ozirom na varovanje obstoječih arhitekturnih značilnosti naselja.

6.2 UPOŠTEVANJE PRAVIL PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE (PRS)

Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta se upoštevajo pravila za urejanje prostora, določena v Uredbi o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) (v nadaljnjem besedilu: PRS), ki ostajajo v uporabi v skladu s 15. in 340. členom ZUreP-3.

6.2.1 PRAVILA ZA NAČRTOVANJE GRAJENE STRUKTURE (87.-94. člen)

Na podlagi opredeljene namenske rabe prostora in obstoječe grajene strukture širšega območja obdelave so za načrtovanje grajene strukture v OPPN določeni pogoji za urejanje prostora, kot so tipologija zazidave, lega objektov, višinski gabariti, tlorisni gabariti in njihovo oblikovanje, stopnja izkoriščenosti gradbenih parcel, pogoji za zunanjo ureditev in pogoji za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest.

6.2.2 PRAVILA ZA NAČRTOVANJE ZELENIH POVRŠIN IN DRUGIH JAVNIH ODPRTIH PROSTOROV (95.-96. člen)

Zaradi lege, velikosti in predvidene dejavnosti območja OPPN, v sklopu OPPN niso načrtovane zelene površine ali drugi javni odprti prostori, območje je namenjeno turistični dejavnosti na

območju Krajinskega parka Goričko, pri čemer je predvideno ohranjanje večjega deleža raščenege terena, vegetacije in kulturnih nasadov.

6.2.3 PRAVILA ZA NAČRTOVANJE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE (39. člen, 50.-53. člen)

Infrastrukturne sisteme se praviloma načrtuje tako, da so čim manj vidno izpostavljeni. Poteki posameznih tras gospodarske javne infrastrukture se umeščajo v skupne koridorje, kar omogoča racionalno izrabo prostora. Trase vodov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra se medsebojno uskladijo z upoštevanjem medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se med gradnjo ustrezno zaščitijo. V primeru, da se med izvedbo ugotovi, da je potrebno za posamezni obstoječi ali predvideni vod GJI zagotoviti dodatne ukrepe, se to izvede v skladu s pogoji in soglasjem upravljavca oziroma lastnika določenega infrastrukturnega voda.

Za projektiranje in gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture ter priključevanje nanje, za katere prostorski izvedbeni pogoji s tem odlokom niso podrobneje določeni, se smiselno uporabljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji, ki jih določa OPN, če ti niso v nasprotju z določili tega odloka.

Znotraj območja OPPN zaenkrat ni predvidenih novih vodov GJI, predvideva se samo izvedba priključkov na GJI.

6.3 UPOŠTEVANJE PRAVIL OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE MORAVSKE TOPLICE (OPN)

Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta se upoštevajo pravila za urejanje prostora, določena v Občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice Uradni list RS, št. 67/2017, 108/2021, 184/2021, 34/2024).

6.3.1 OBMOČJA PREDVIDENIH OBČINSKIH PODROBNIH PROSTORSKIH NAČRTOV (63. člen, 4. odstavek):

*(4) Pri izdelavi OPPN se po posameznih EUP upoštevajo naslednji PIP glede namembnosti, urbanističnih pogojev, pogojev režimov ter začasnih ureditev:
– EUP in pEUP BU 4, MT 8, MT 27, MT 32, PO 2, SE 18, TE 9/1, TE 12, so zemljišča namenjena pretežno za turistične dejavnosti – BT v kombinaciji z rekreacijo in zelenimi površinami – ZS ali drugimi zelenimi površinami – ZD. Upošteva se faktor zazidanosti 0,6...*

Območje OPPN zajema enoto urejanja MT 32, ki je namenjena turističnim dejavnostim – namenska raba BT (površine za turizem). V OPPN namenske rabe zemljišč ne spreminjamo. Faktor zazidanosti gradbene parcele območja OPPN je določen z OPN in znaša 0,6 – določilo se prenese v tekstualni del OPPN.

6.3.2 VARSTVO PRED HRUPOM (87. člen, 2. odstavek):

(2) SVHP so določene glede na namensko rabo prostora, pri čemer meje območij stopenj varstva pred hrupom sovpadajo z mejami med območji PNRP, in sicer velja:

a. območje II. stopnje varstva pred hrupom:

*1. Območja BT v EUP: BG 13, BG 16, BG 17, MT 27, **MT 32**, PO 2, SB 14 in SE 17.*

Območje OPPN spada v II. stopnjo varstva pred hrupom, določilo se prenese v tekstualni del OPPN.

1. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA



2. PREDMET IN NAMEN PRIPRAVE OPPN

Predmet Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) je določitev prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in gradnjo turističnih objektov s pripadajočimi infrastrukturnimi objekti. V okviru izkazane investicijske namere oziroma interesa za razvoj turističnega naselja se izdelava občinski podrobni prostorski načrt, ki obsega območje enote urejanja prostora »MT 32« v Občini Moravske Toplice. Enota urejanja prostora je v OPN namenjena površinam za turizem, z oznako podrobnejše namenske rabe prostora BT. Ureditveno območje zajema parcele št.: 118, 119/1 (del parcele), 119/2 (del parcele), 130 (del parcele), 138/1 (del parcele), 138/2 (del parcele) in 139, vse k.o. 92 - Moravci. Površina območja OPPN znaša 5.763 m² oziroma 0,58 ha. Izdelava OPPN za obravnavano območje je predvidena v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/17, 108/21, 184/21 in 34/24), pobudnik priprave je investitor oz. naročnik.

3. POSTOPEK PRIPRAVE IN PRAVNE PODLAGE OPPN

Priprava OPPN temelji na izhodiščih veljavne zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, graditve objektov, usmeritvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice, Sklepu o začetku priprave Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja MT 32 v Moravskih Toplicah (Uradni list RS, št. 96/24), strokovnih podlagah, ki so bile pripravljene za predmetne ureditve, splošnih smernicah nosilcev urejanja prostora in drugih predpisih, ki se nanašajo na predmet ureditve. Priprava OPPN poteka skladno z

Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3: Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US). Postopek priprave OPPN se trenutno nahaja v fazi dopolnjenega osnutka, ki je bil usklajen s prvimi mnenji in smernicami nosilcev urejanja prostora. Dopolnjen osnutek se do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema države javno razgrne na spletni strani ovčine.

4. PREDVIDENE PROSTORSKE UREDITVE OPPN

V predmetnem OPPN je znotraj območja urejanja predvidena umestitev manjših turističnih nastanitvenih enot s pomožnim objektom in bazenom, ob hkratnem ohranjanju čim večjega deleža kulturne in naravne krajine.

V sklopu urejanja obravnavanega območja je predvidena izvedba vse komunalne infrastrukture, potrebne za obratovanje predvidenega turističnega naselja. Skladno s pogoji upravljavcev se uredijo priključki na obstoječe vode javne komunalne infrastrukture, kjer je to potrebno, se izvede dograditev omrežij javne komunalne infrastrukture.

5. NAMEN JAVNE RAZGRNITVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA OPPN

Namen javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN je, da se javnost seznaní s predlaganimi ureditvami ter se vsem zainteresiranim omogoči dajanje pripomb in predlogov k razgrnjenemu gradivu. V sklopu 30 dnevne javne razgrnitve bo potekala javna obravnava. Po zaključku javne razgrnitve Občina zavzame stališče do morebitnih pripomb in predlogov ter na podlagi tega pripravi predlog OPPN.

Pripravljaliec: **Občina Moravske Toplice**

Kranjčeva ulica 3
9226 Moravske Toplice

Naročnik: **P&P Invest, investicijska družba d.o.o.**

Dolga ulica 37
9226 Moravske Toplice

Izdelaovalec: **ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o.**

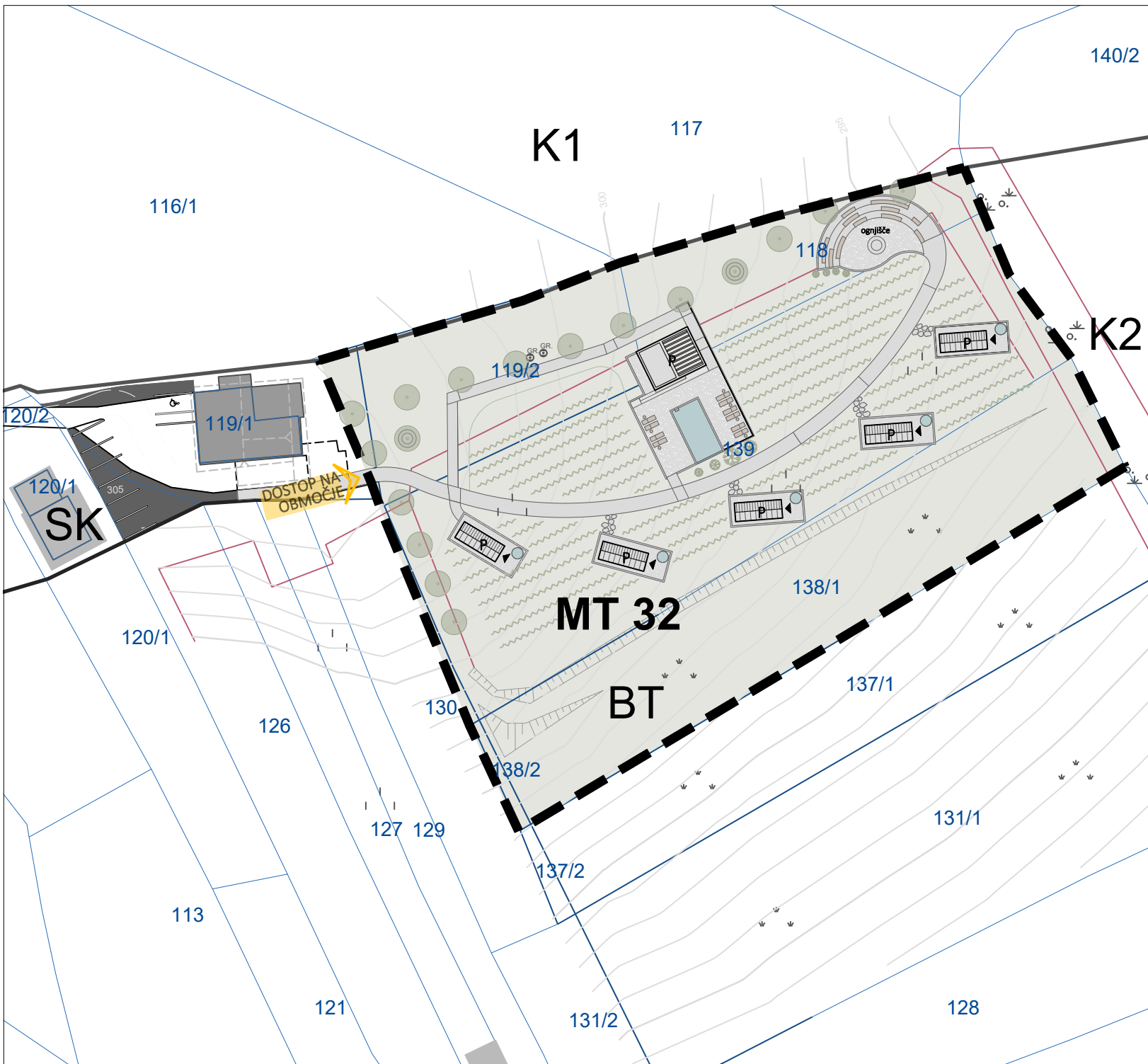
Gajska ulica 39
9233 Odranci

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ENOTO UREJANJA MT 32 V MORAVSKIH TOPLICAH

DOPOLNJEN OSNUTEK
ID št. 4956

POVZETEK ZA JAVNOST

SEPTEMBER 2025



LEGENDA

- območje OPPN
- kataster stavb
- posnet objekt
- streha posnetega objekta
- terasa posnetega objekta
- urejene meje
- grafične meje
- meja namenske rabe prostora
- plastnice
- obstoječi asfalt
- kulturna meja
- brežina
- brajda
- vinograd - vrsta
- novo grmičevje
- nova drevesa
- dvokapnica predvidenega objekta
- ravna streha predvidenega objekta
- predvideni dostopi do objektov
- predvidene nove asfaltnne površine

LEGENDA ZNAKOV

- mejnik - plastični
- kanalski jašek - okrogel
- požiralnik - oglati
- svetilka na drogu
- drog za električni vod nizke napetosti
- zasun, zapirac
- nadzemni hidrant
- grmovje
- vinograd
- travnik



IZDELAVALEC: ATRIJ Gradbeni inženiring d.o.o. <small>Gajška ulica 39, 9233 Odranci</small>		
MERILO: 1:500		
VSEBINA / NASLOV GRAFIČNEGA PRIKAZA: Ureditvena situacija		
NAZIV: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ENOTO UREJANJA MT 32 V MORAVSKIH TOPLICAH		
Št.: 24027	Faza: Dopolnjen osnutek	Datum: september 2025