

# Vizija destinacije

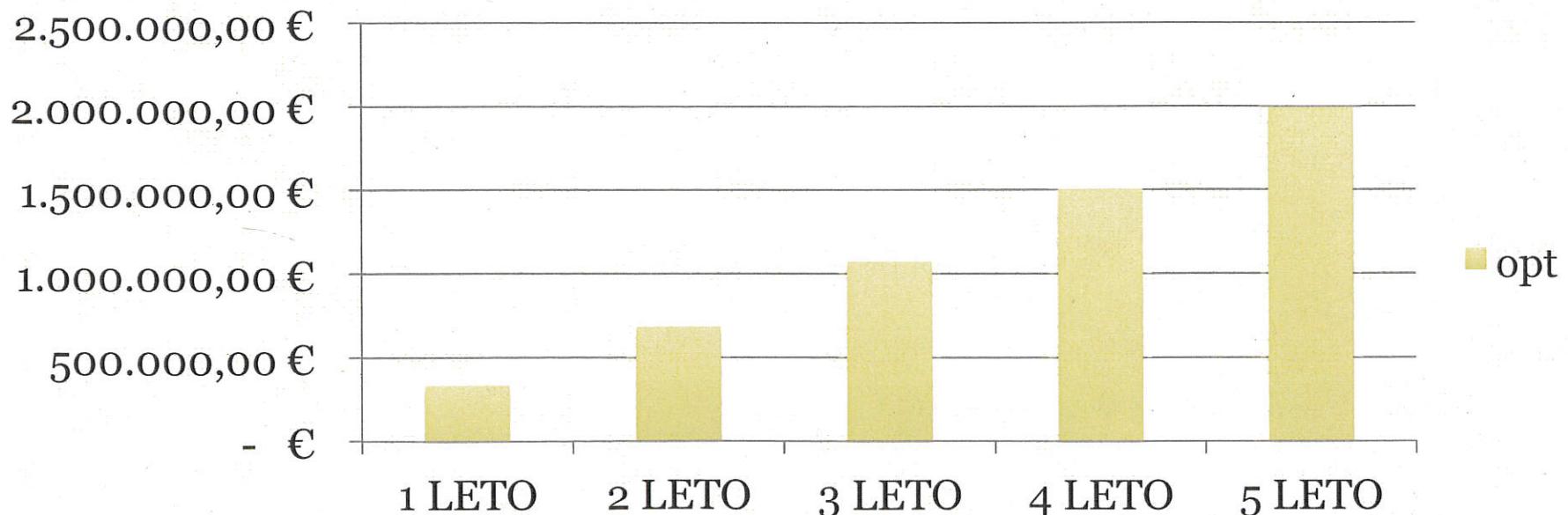
## NATURA MISTIKA Eco Resort

- Destinacija bo **edinstvena** v regiji, ki obsega severni del Slovenije, južne Avstrije, severne Hrvaške in zahodne Madžarske.
- Izstopala bo glede samega tipa turizma, saj bo ponudila **trajnostni glamurozni turizem, ki prepleta udobje in pristno doživetje narave.**
- Destinacija bo **slovela po intinem in udobnem tipu namestitev ter posebnih prostorih za doživetje narave.**
- Destinacija bo **prepoznavna po osebnem in izvirnem pristopu do gostov.** Upravljanje destinacije bo profesionalno, s poudarkom na osebni strežbi.
- Destinacija bo v vseh svojih točkah stika z gostom ter v svojem delovanju **sledila svojim vrednotam**, ki so spoštovanje do narave, trajnostni odgovorni odnos in pristnost.

# Finančne prednosti investicije

- Celotna investicija z nakupom parcel, izgradnjo celotnega resorta z 21 glamping vilami vključno s servisnimi objekti, opremo in inventarjem je ocenjena na 1.600.000,00 eur. V ceno je vključena tudi zunanjia ureditev.
- Povračilo investicije v zelo kratkem času – od 2,5 – 7 let
- Prag rentabilnosti je lahko hitro dosežen: najhitreje v 4,5 mesecih (pri 70% zasedenosti) in najkasneje v 12 mesecih (pri 30% zasedenosti).
- Neto sedanja vrednost je smotrna pri 3%, 6% in 10% diskontni stopnji pri vseh oblikah poslovanja - zaradi rizika potrebno vsaj optimalno poslovanje
- Glede na interna stopnja donosa je investicija smotrna pri optimalnem in maksimalnem poslovanju 9,89% in 16,03% (minimum le 3,4% stopnja donosa)
- Visok delež EBITDA: 49 – 73%
- ROI, ROS - rastoča
- Vsi kazalci kažejo na visoko upravičenost projekta pri vsaj optimalnemu poslovanju destinacije, seveda pa se to lahko spremeni v primeru drugačnega vira financiranja
- V tem primeru je bilo predvideno: 50% lastnih sredstev in 50% bančnega kredita za obdobje 10 let s 6% obrestno mero

Preneseni dobiček v prvih 5 letih



# Analiza konkurenčnosti

Kolesarstvo kot tema turističnih produktov:

- Rastoča konkurenca na področju kolesarskega turizma
- Potrebna je zgodba in široka infrastruktura ter storitve:
  - Interaktivni zemljevidi
  - Namestitve
  - Pomoč
  - Gastronomija
  - Znamenitosti
- Dobri primeri:

[RadFahren Am Donauradweg](#)  
[Czech Bike Tours](#)  
[Istria Bike Proga Parenzana](#)



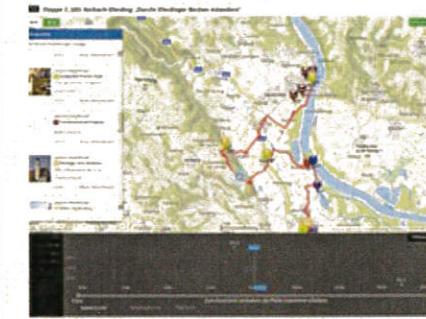
Wissenswertes über den  
Donauradweg

- > Über den Donauradweg
- > Aktuelles am Donauradweg



Geschichten zum  
Donauradweg

- > Zu den Geschichten
- > Top 10 Highlights
- > 30 Jahre Donauradweg



Interaktive Radkarte &  
Tourenplaner

- > zu den Donauradweg-Etappen
- > zu den Donauradweg-Runden

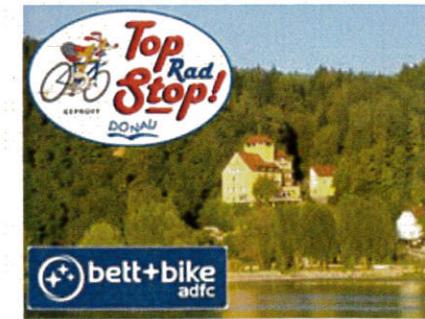


Rad Total im Donautal

... autofreier Rad-Sonntag zwischen  
Passau und Schlägen zum Saisonauftakt!  
> Zu Rad Total



Buchbare Angebote



Hotels/Unterkünfte



Gastronomie am  
Donauradweg



Camping an der Donau

# Dostopnost

Za turistične destinacije je danes ključno, da so enostavno in hitro dostopne. Pomembna je bližna letališč, saj se destinacija lahko usmeri tudi na popolnoma nov tip gostov, ki niso tipični za regijo.

## Letališča

Graz: 70 km

Maribor: 45 km

Brnik: 170 km

Zagreb: 155 km

## Turistični kraji:

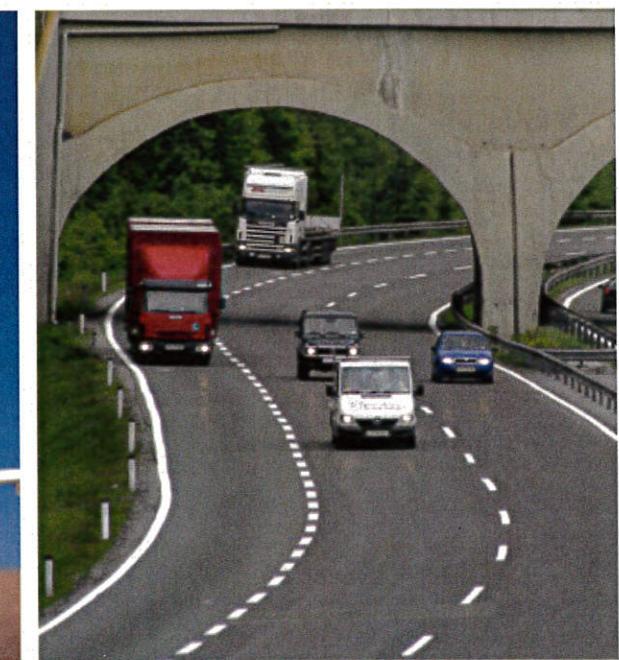
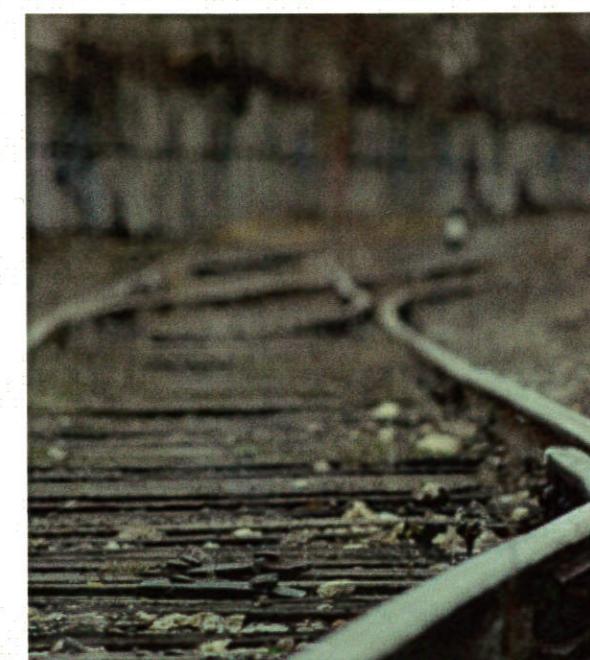
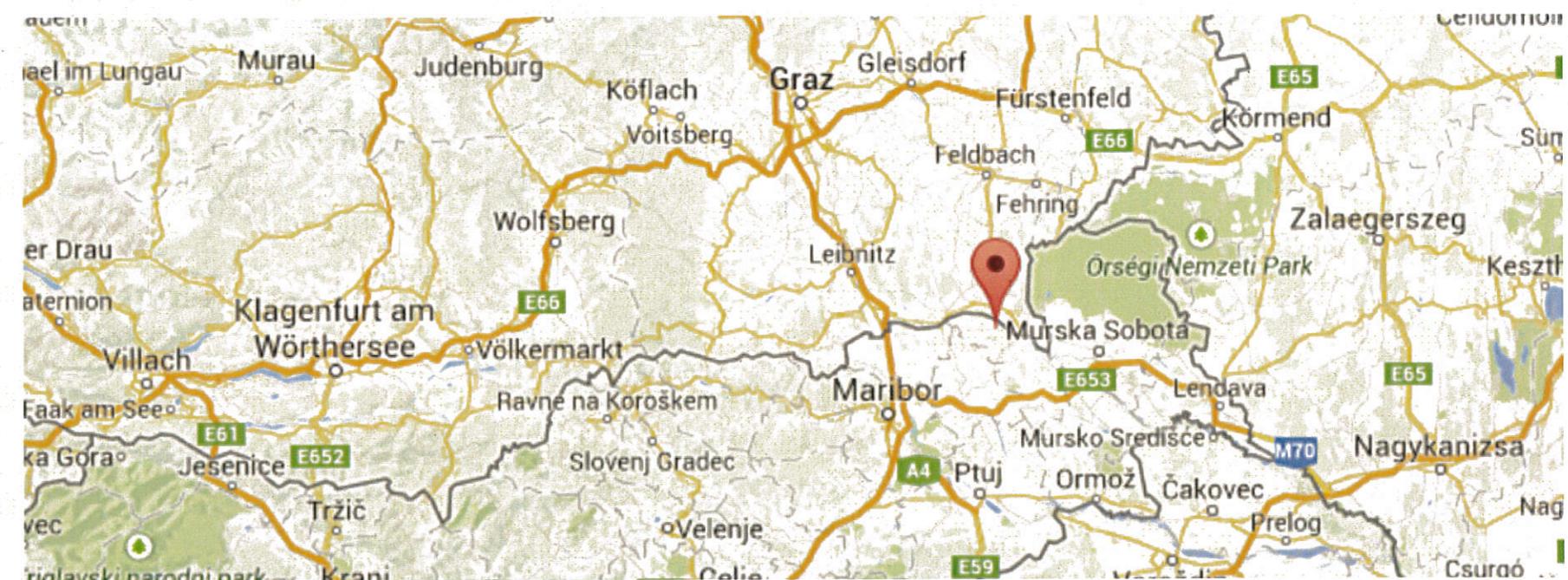
Ljubljana: 165 km

Bled: 220 km

Dunaj: 220 km

Piran: 290 km

Balaton: 185 km



# Raziskava obstoječe identitete in ponudbe

**Identiteta regije  
Apače se prepleta  
s Prekmurjem.**

Simboli regije, arhitektura, kulinarika in naravne danosti so zlasti v komunikacijskih materialih za sosednje regije v tem delu prepleteni.

Simboli Prekmurja:

- Štorklja
- Mlin
- Mura
- Ravnica
- Gibanica
- Panonska arhitektura
- Mura
- Kolesarjenje

PREKMURJE



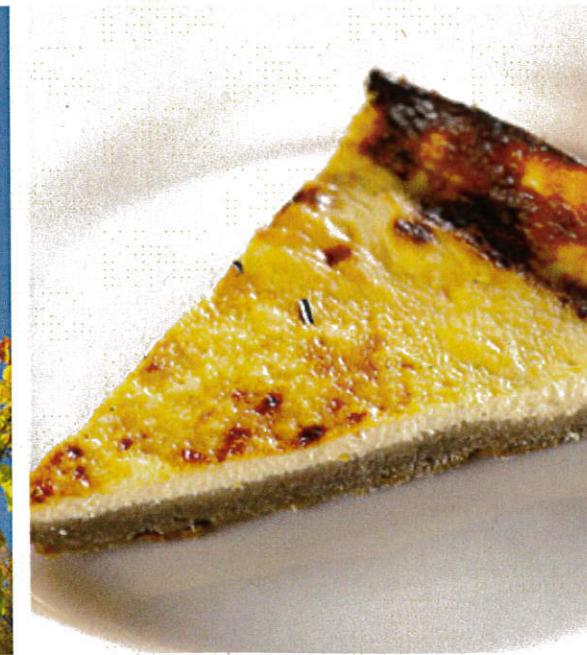
# Raziskava obstoječe identitete in ponudbe

## Identiteta regije Apače se prepleta s Prlekijo.

Simboli regije, arhitektura, kulinarika in naravne danosti so zlasti v komunikacijskih materialih za sosednje regije v tem delu prepleteni.

Simboli Prlekije:

- Vino
- Klopotec
- Gorice
- Ajdov krapec
- Grozdje
- Prleška tunka
- Buče

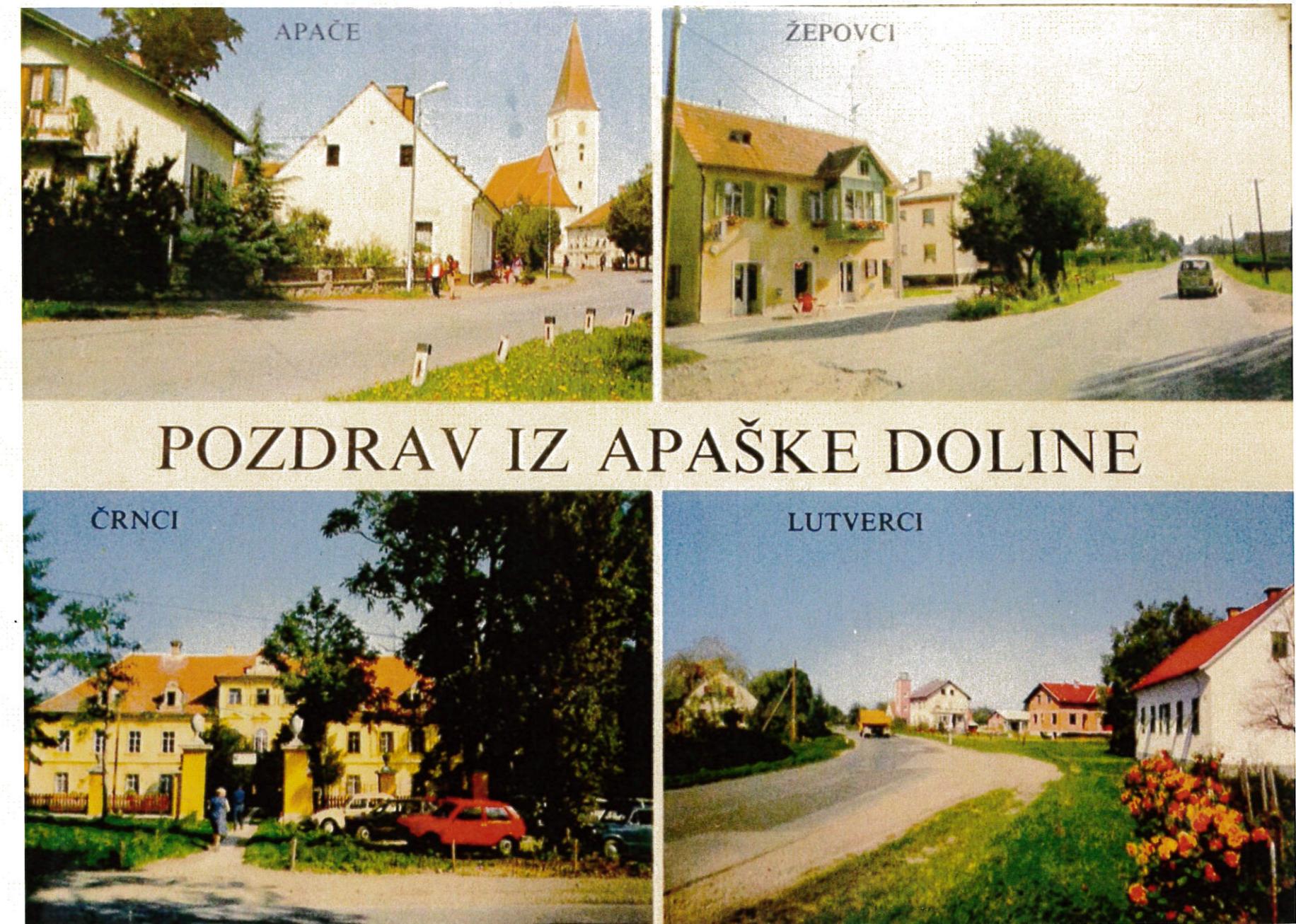


# Raziskava obstoječe identitete in ponudbe

Apaška dolia nima izrazite identitete oziroma si deli prepoznavne simbole s sosednjimi regijami.

Simboli Apaške doline:

- Panonska arhitektura
- Panonskih hrasto (Oče panonskih hrastov kot naslovna zgodba)
- Čemaž
- Mura
- Cvetje



# Raziskava obstoječe identitete in ponudbe

## Obstoječi turistični produkti

Kolesarske poti (4 poti)

- Kolesarska postojanka Becikl
- Čemaževa pot
- Pester živalski in rastlinski svet
- Povezovanje med Slovenijo in Avstrijo
- Sožitje ljudi in narave.
- Sevis koles je potencial.

Pot starega Hrasta

- Mura
- Pester živalski in rastlinski svet
- Kleti

Čemaževa delavnica (izdelki iz čemaža)

## Posebnost regije Apače

- Oče panonskih hrastov (hrast kot naslovna zgodba)
- Čemaž
- Mura
- Ribje restavracije kot glavna atrakcija za turiste

## Gosti

- Veliko je nemških turistov.
- Največ je turistom, ki pridejo iz Avstrije iz toplic/SPAjev, za en dan kolesarit.
- 3/4 je kolesarjev. Individualno. Včasih prek agencij.
- Veliko povpraševanje po namestitvah.
- Ogromno jih lovi ribe.
- Ogromno tujcev pride na ribe in pleskavice

## Aktivnosti

- Kolesarjenje
- Poroke in obredi - otok ljubezni
- Preživljjanje vikendov na jezeru
- Športni lov
- Ribolov

## Gospodarske dejavnosti

- Vinarstvo
- Turistične kmetije

# Raziskava obstoječe identitete in ponudbe

## Naravne danosti

- Bogastvo živali in rastlin
- Goric ni, samo kleti (pogled na gorice)
- Methanzova hiša (zbira stare stvari)
- Most na Muri
- 2 masažna salona
- Črnci: pražarna kave Meinl (dvorec)

## Kulinarika

- Čemaž!! (4-5 mesecev)
- Čokalada iz čemaža
- Pirini izdelki
- Stayer vina
- Bučno olje
- Lokalne ribe
- Pridelava konoplje
- Semlar – pečejo in prodajajo kruh

## Domača obrt in tradicija

- Izdelovanje likov, zivali iz buč
- turistično društvo čemaž,
- pletenje košar iz koruznega ličja

## Potencial

- 11 mlinov (revitalizacija)
  - strateškega pomena
- Razviti igrišča za ljudi, nogometno, odbojkarsko.
  - trimsteza
  - učna pot (ptice, metulji)
  - pravljična pot (pot za otroke) neka maskota!
- Naravovarstveno kmetijstvo
- Zdrava voda, zdrava tla je prioriteta za trajnostni razvoj (v Apačah je slaba voda, je prepoznamo od zunaj)
- Čebele

## Ljudje

- Hodijo v Avstrijo delat (v bolnišnicah, čistijo, na kmetije pomagat, gradbeniki..)
- Za vikend hodijo na ribolov, v park na piknik
- Vršič nogomet
- Civilna inicijativa Apače
- Malo naselje, poznate vse, tukaj poznate vse

# Zaključki analize trga

## Prednosti

- Bogate naravne danosti
- Obstojeca obrt
- V okolini prevladuje le zdraviliški tip turizma
- Bližina Avstrije
- Bližina letališča Graz
- Obstojeca podoba Slovenije kot zelene dežele
- Lokalci govorijo nemško
- Nižje cene storitev kot v Avstriji in drugih turističnih krajih

## Priložnosti

- Razvoj novega tipa turizma - edinstvene trajnostne destinacije
- Razvoj močne znamke destinacije
- Razvoj doživljajskega turizma
- Povezovanje s sosednjimi regijami in turističnimi projekti
- Razvoj kolesarskega turizma
- Privabiti nov tip turizma v regijo in odvzeti delež turistov J Avstrije.
- Pospeševanje lokalne obrti in gospodarstva

## SWOT

## Slabosti

- Relativno malo kulturnih, zgodovinskih in naravnih znamenitosti
- Slaba prepoznavnost regije
- Relativno nizek ugled Slovenije kot turistične destinacije
- Slabo razvita turistična ponudba in malo kadra
- Ni turistične ponudbe visokega cenovnega razreda
- Ni v neposredni bližini glavnih evropskih transfernih cest

## Nevarnosti

- Razvoj močne naravne turistične destinacije v bližnji okolici
- Nerazumevanje sosednjih destinacij za povezovanje
- Zmanjšanje dostopnosti (manj prometa na bližnjih letališčih, pojav bolj ugodnih transfernih poti proti jugu)

### *3. Analiza vizualnega polja eko turističnih destinacij*

# *Identifikacija ključnih zgodb destinacije*

## **1. NARAVA**

poti v gozdu  
prostrane odprte ravnice  
veter  
Mura in jezera

## **2. BOGASTVO RASTLIN**

čemaž kot tradicija  
buče  
oljčna repica  
sončnice  
pira

## **3. ŽIVALSKI SVET**

izjemna biotska raznvrstnost  
ptiči  
metulji  
čebele  
lovstvo in opazovanje živali

## **4. SKRIVNOSTNO**

čarovniški most  
skrivnostni listnatni gozdov  
neprepoznavana kulturna zgodovina  
slabo poznana regija

## **5. KULINARIKA**

zdrava prehrana  
domača hrana  
slaščice (Gibanica)  
ribe  
vinogradništvo  
divjačina

## **6. AKTIVNOSTI**

kolesarjenje  
pohodništvo, sprehodi  
nogomet  
ribištvo  
letne in zimske dogodivščine na/v vodi

## **7. OBRT**

pletenje košar iz ličja koruze  
izdelava predmetov iz buč  
kovaštvo

**PROSTOR PROSTRANE  
NARAVE**

**PROSTOR ČAROBNOSTI**

# Iskanje potenciala za naslovno zgodbo destinacije

odprta kuhinja, za lastno kuhanje ali po naročilu z lokalnimi pridelki

kulinarika

ODPRTOST

skrivnostne poti skozi gozd

narava

SKRIVNOSTNO-ČAROBNO

gozdne vile in čarovnice

objekti v gozdu (Ogledalo za čarovnice)

predmeti iz buč (Helloween): vile nastavljajo stvari

zdravljenje s tišino

meditacija ob pticjem petju

mir

POMIRJUJOČE

košare za ležanje, spletene iz koruze

udobje

poslikave dreves

metulji

IGRIVO

lovski fototurizem

živali

INTIMNA IZKUŠNJA

gozd

zasebni prostori v gozdu

nebo

zvezdogled: star gazing – gledanje zvezd (teleskop)

turizem za deževne dni

deliš trenutek

bajer

spanje na otočku na bajerju

lučke na jezeru

gugalnice ob bajerju

AKTIVNO

vožnja s starinskimi kolesi

kolesa kot umentnina ali objekt označevanja

kolesarstvo



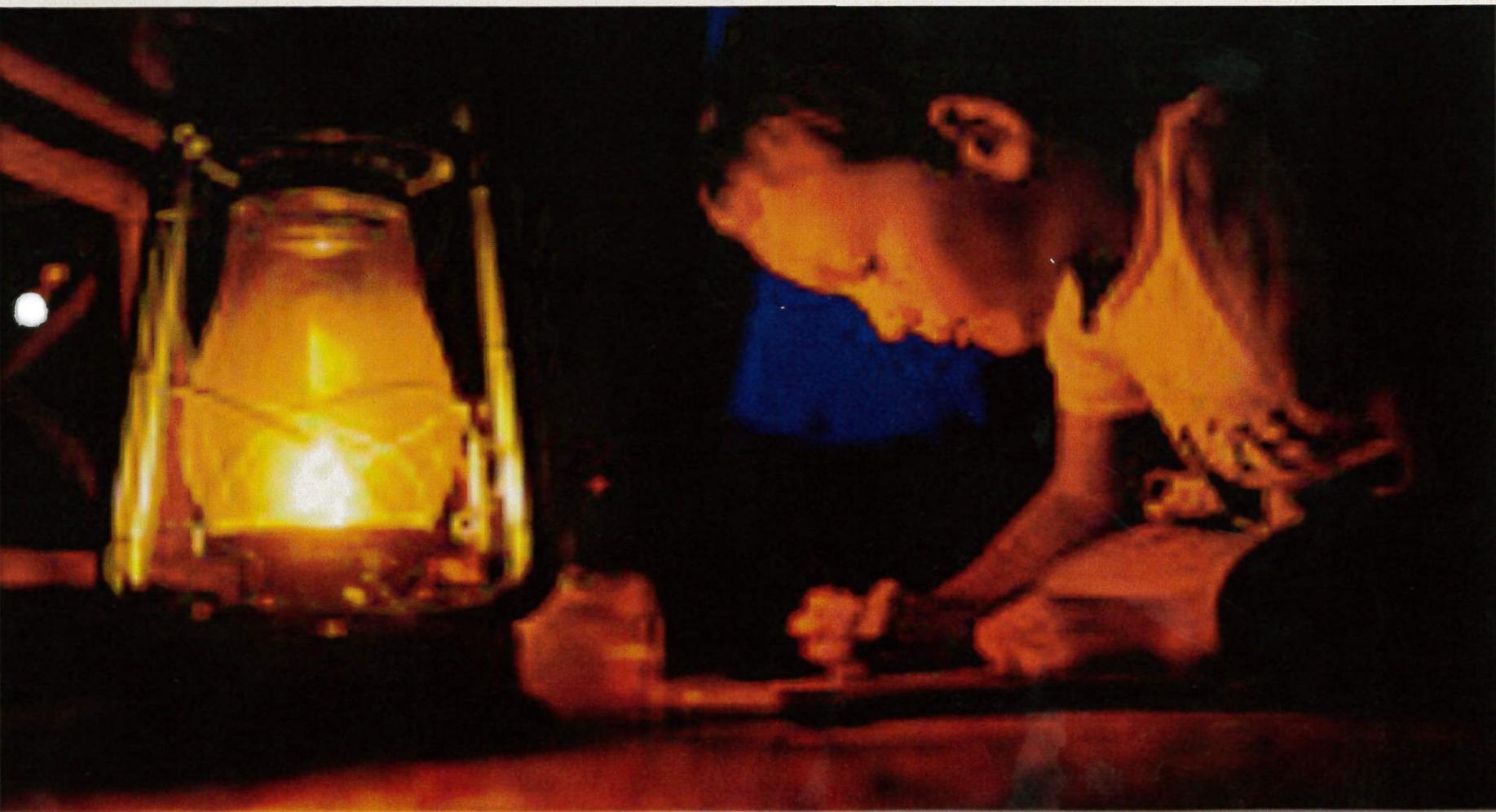
# Naravno



LUSHNA®



# Čarobno



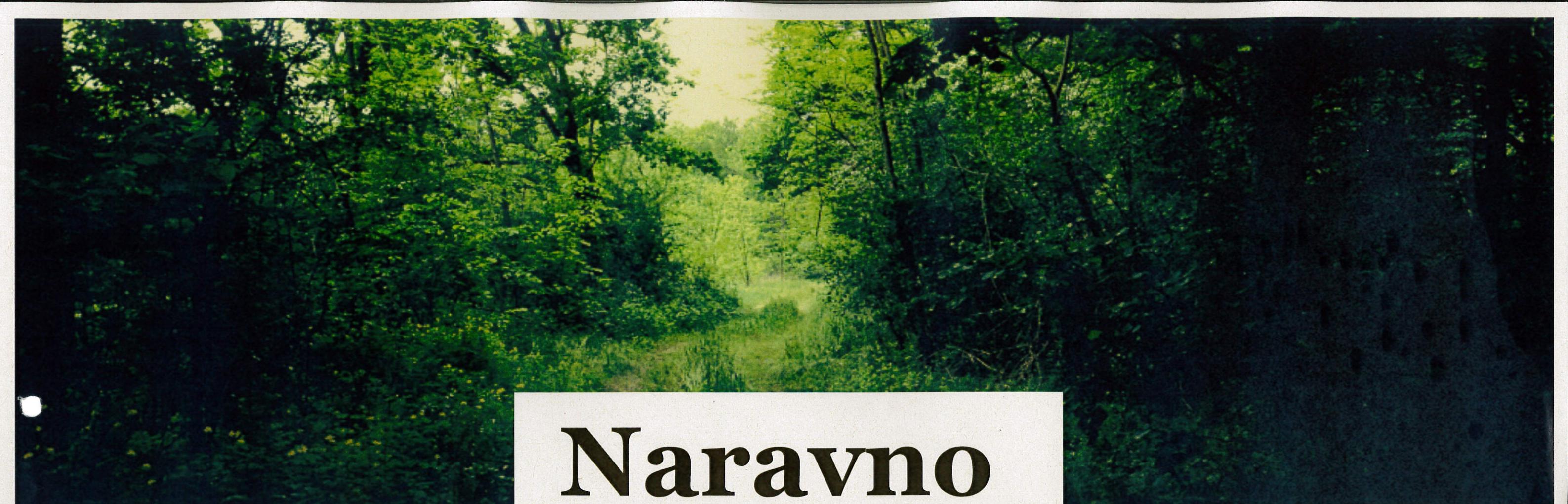
LUSHNA®



# Čarobno



**LUSHNA®**



# Naravno



LUSHNA®

# *Naslovna zgodba destinacije*

*Destinacija Zgornje Konjišče bo postala prepoznavna kot*

## ***NATURA MISTIKA*** ***Eco Resort***

Ime je izpeljano iz naravnih danosti lokacije in okolice ter njenega razvojnega potenciala. Ime je univerzalno, generično in edinstveno ter pomensko jasno ter se tako izogne negativni percepciji na račun podobe regije in države.

Smiselno je, da se ime vedno pojavlja s podnaslovom eco resort, ki uvrsti destinacijo v specifično turistično kategorijo oziroma tip namestitve. Destinacijo želimo s samim poimenovanjem umestiti v višjo kakovostno kategorijo destinacij, ki že predpostavlja višji nivo storitev in višje cene.