

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA OMOGOČANJE  
ZAČASNE RABE ZA DEL ENOT UREJANJA PROSTORA »KI01«,  
»KI02« IN »KI04« NA PARCELAH ŠT. 1011/4, 1011/88,  
1019/10, 1019/4, 1019/5, 1019/77 in 1175/2;  
VSE K.O. 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU**

Izvajalec: Umarh d. o. o.  
Zelenikova 1, 2250 Ptuj

Številka elaborat: 25-LP-15

Kraj in datum izdelave: Ptuj, julij 2025



## PODATKI O ELABORATU

Elaborat:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA  
OMOGOČANJE ZAČASNE RABE ZA DEL ENOT  
UREJANJA PROSTORA »KI01«, »KI02« IN »KI04«  
NA PARCELAH ŠT. 1011/4, 1011/88, 1019/10,  
1019/4, 1019/5, 1019/77 in 1175/2; VSE K.O. 425  
LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU**

Pripravljavec prostorskega akta:

**Občina Kidričevo**

Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo

Izdelovalec elaborata:

**Umarh d. o. o.**

Zelenikova 1, 2250 Ptuj

Žig:

**UMARH**  
PTUJ d.o.o.

Podpis

Pooblaščenka prostorska  
načrtovalka (PPN):

**Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.**

PA PPN 1715 ZAPS

Žig:

**URŠKA BERLIČ**  
UNIV. DIPL. INŽ. ARH.  
POOBLAŠČENA ARHITEKTA,  
POOBLAŠČENA PROSTORSKA  
NAČRTOVALKA  
PA PPN ZAPS 1715

Podpis



**Pooblaščená prostorska náčrtovalka:**

Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1715

**Ostali sodelavci:**

Zvonka Kelc, univ. dipl. inž. arh.

Nina Turnšek, dipl. inž. arh. urb.



## **1. Uvodne obrazložitve**

- 1.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev
- 1.2 Seznam zemljišč, na katerega se lokacijska preveritev nanaša
- 1.3 Seznam podatkovnih virov
- 1.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi dokumentacije
- 1.5 Namen lokacijske preveritve

## **2. Opredelitev začasne rabe**

- 2.1 Analiza veljavnega prostorskega akta
- 2.2 Opis načrtovanega posega
- 2.3 Območja varovanj in omejitev
- 2.4 PIP za izvajanje začasne rabe prostora
- 2.5 Čas izvajanja začasne rabe prostora
- 2.6 Navedba PNRP sosednih zemljišč

## **3. Utemeljitev dopustnosti začasne rabe**

- 3.1 Začasna raba ne sme biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine
- 3.2 Začasna raba ne sme dopuščati dejavnosti, ki so v okviru namenske rabe prostora opredeljene kot izključujoče
- 3.3 Začasna raba ne sme povzročiti motečega vpliva na podobo naselja ali krajine ter poslabšati delovnih ali bivalnih razmer
- 3.4 Začasna raba ne sme onemogočati izvedbe s prostorskim izvedbenim aktom načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje
- 3.5 Začasna raba ne sme zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč
- 3.6 Začasna raba ne sme zahtevati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme v območju
- 3.7 Začasna raba ne sme trajati več kot sedem let
- 3.8 Začasna raba ne sme biti v nasprotju z veljavnimi pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti
- 3.9 Začasna raba ne sme omogočati izvedbe posegov v prostor, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja

## **4. Povzetek**

## **5. Grafični del**

- 5.1 Prikaz območja lokacijske preveritve v vektorski obliki
- 5.2 Prikaz območja lokacijske preveritve v kartografski obliki



## Seznam kratic

EUP – enota urejanja prostora,  
GJI – gospodarska javna infrastruktura,  
LP – lokacijska preveritev,  
PNRP – podrobna namenska raba prostora,  
PIP – prostorski izvedbeni pogoji,  
OPPN – občinski podrobni prostorski načrt,  
ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21)

## 1. UVODNE OBRAZLOŽITVE

### 1.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev:

Identifikacijska številka oz. naziv	ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA OMOGOČANJE ZAČASNE RABE ZA DEL ENOT UREJANJA PROSTORA »KI01«, »KI02« IN »KI04« NA PARCELAH ŠT. 1011/4, 1011/88, 1175/2, 1019/77, 1019/10, 1019/5 in 1019/4; VSE K.O. 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU
Povezani prostorski akti:	Občinski prostorski načrt občine Kidričevo (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/2013, 53/2013-tehnični popravek, 22/2016, 40/2019, 5/2020, 9/2021, 19/25 – tehnična posodobitev) – v nadaljevanju OPN

Za območje, na katero se nanaša na lokacijsko preveritev, ni potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema.

### 1.2 Seznam zemljišč, na katerega se lokacijska preveritev nanaša:

Katastrska občina:	425 Lovrenc na Dravskem polju
Parcelna številka:	1011/4, 1011/88, 1019/10, 1019/4, 1019/5, 1019/77, 1175/2

### 1.3 Seznam podatkovnih virov:

- Prostorsko informacijski sistem občin: Občina Kidričevo  
<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=kidricevo>
- KN – kataster nepremičnin – grafični podatki katastra nepremičnin za območje Občine Kidričevo
- Vektorski podatki o enotah urejanja prostora in podrobnejši namenski rabi iz OPN – vir: Občina Kidričevo
- Atlas voda – DRSV:  
<https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>

## 1.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi dokumentacije:

- PZI načrt krajinske arhitekture Zeleno Kidričevo – park, drevored, greda trajnic, št. načrta 02 – 25, datum marec 2025, izdelovalec KRAJINSKA ARHITEKTURA, Boštjan VAUDA s.p.
- Kulturnovarstveno soglasje k projektu PZI načrt krajinske arhitekture Zeleno Kidričevo – park, drevored, greda trajnic, št. načrta 02 – 25, datum marec 2025, izdelovalec KRAJINSKA ARHITEKTURA, Boštjan VAUDA s.p., št. 35107-0280/2025/2, datum 12. maj 2025

## 1.5 Namen lokacijske preveritve

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan z namenom začasne rabe prostora na delih območij EUP KI01, KI02 in KI04. Na območju lokacijske preveritve je predvidena ureditev parka, drevoreda in grede trajnic.

Na teh enotah urejanja prostora je v skladu z 139. členom OPN Občine Kidričevo predvidena izdelava OPPN.

V teh enotah urejanja prostora še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

Skladno s 137. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US; v nadaljevanju ZUreP-3) se predlaga izvedba lokacijske preveritve z namenom **začasne rabe območja**.

## 2. OPREDELITEV ZAČASNE RABE

### 2.1 Analiza veljavnega prostorskega akta

OPN Občine Kidričevo za območje lokacijske preveritve v skladu s 139. členom predvideva izdelavo OPPN, ki pa za nobeno od enot urejanja prostora še ni izdelan. 140. člen OPN opredeljuje splošne izvedbene pogoje na območjih OPPN, ki med drugim določa posege, ki so dopustni pred sprejetjem OPPN:

- investicijska vzdrževalna dela na obstoječih objektih,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov na obstoječih parcelah namenjenih gradnji za lastne potrebe in postavitve začasnih objektov ter ograj,
- odstranitve obstoječih objektov (če so to objekti, ki so varovani s predpisi s področja kulturne dediščine, je treba pridobiti soglasje organov, pristojnih za varstvo kulturne dediščine),
- sprememba namembnosti objektov ali delov objektov v okviru obstoječih in dopustnih dejavnosti namenske rabe EUP,
- gradnje, rekonstrukcije, vzdrževanje in odstranitve gospodarske javne infrastrukture in drugih omrežij in objektov v javni rabi, ki niso v nasprotju z načrtovanimi gradnjami v OPPN,
- gradnja objektov za izvajanje nalog zaščite, reševanja in pomoči in zaščitnih ukrepov ter za zagotavljanje osnovnih življenjskih pogojev.

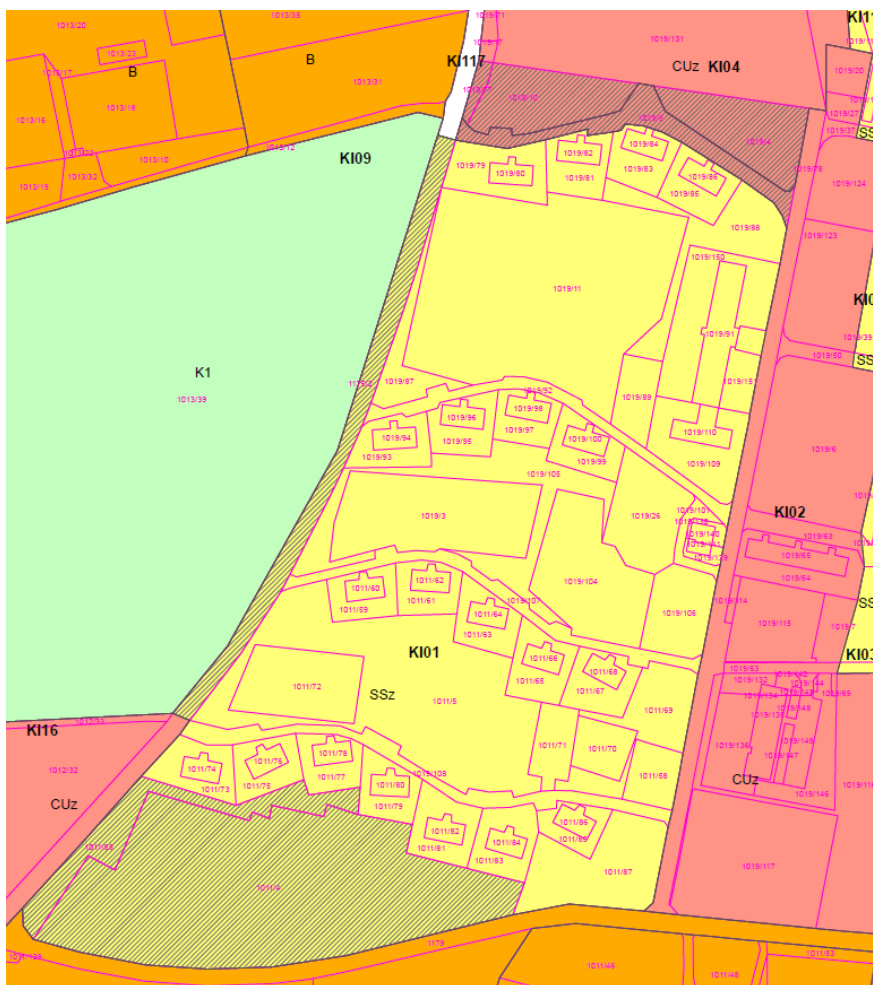
OPN Občine Kidričevo ne opredeljuje možnosti začasne rabe prostora do sprejetja OPPN.

Za enote urejanja prostora so določene naslednje namenske podrobne namenske rabe:

- KI01: SSz - zavarovane stanovanjske površine znotraj naselja Kidričevo,
- KI02 in KI04: CUz - zavarovana osrednja območja centralnih dejavnosti znotraj naselja Kidričevo.







Slika 1: Območje lokacijske preveritve in meje EUP KI01, KI02, KI04 na izseku grafičnega dela OPN – namenska raba

## 2.2 Opis načrtovanega posega

Naročnik Občina Kidričevo želi zagotoviti ureditev zelenih površin v središču občine, ki so potencial za dvig kvalitete bivanja, a ne služijo namenu predvidenega prostorskega posega.

Predmet ureditve zelenih površin je poteza od predvidenega osrednjega mestnega trga proti občinski stavbi, obcestna zelenica in zelenica ob vrtcu Kidričevo. Območje obdelave obsega celovito ureditev dela območja enot urejanja prostora v Občini Kidričevo KI01, KI02 in KI04. Severno mejo ureditve predstavlja ograja ob vrtcu in cestišče na jugu – območje grede za trajnice – EUP KI02 in KI04, ki se v liniji novonastalega drevoreda ob cesti na zahodnem delu EUP KI01 povezuje z obstoječim drevoredom in tako tudi zelenico na jugu EUP KI01, katere mejo določa parcelna meja na severu z vrtniki stanovanjskih blokov, na jugu lokalna cesta – Kopališka ulica in na zahodu lokalna cesta – Čučkova ulica.

Lokacijska preveritev zajema nekoliko drugačno območje kot je obdelano v projektu, saj predvidena ureditev na območju ceste sega v sosednje enote urejanja prostora, kjer ni predvidena izdelava OPPN in zato na teh delih ni izkazana potreba po lokacijski preveritvi. Na teh enotah urejanja prostora (KI16 – CUZ - zavarovana

osrednja območja centralnih dejavnosti znotraj naselja Kidričevo in KI117 – PC – površine cest) so predvideni posegi dopustni v skladu z veljavnim OPN.

Predvidene ureditve so povzete po PZI načrtu krajinske arhitekture Zeleno Kidričevo – park, drevored, greda trajnic, št. načrta 02 – 25, datum marec 2025, izdelovalec KRAJINSKA ARHITEKTURA, Boštjan VAUDA s.p.

Na območju lokacijske preveritve je predvidene ureditve po posameznih sklopih:

- Zelenica na jugu enote urejanja prostora KI01 – parkovna ureditev,
- Obcestna zelenica na zahodnem delu EUP KI01 – drevoredna ureditev,
- Zelenica na jugu EUP KI04 in delu KI02 – ureditev grede trajnic.



*Slika 2: Pregledna situacija predvidenih ureditev (vir: PZI načrt krajinske arhitekture Zeleno Kidričevo – park, drevored, greda trajnic, št. načrta 02 – 25, datum marec 2025, izdelovalec KRAJINSKA ARHITEKTURA, Boštjan VAUDA s.p.)*





Predviden poseg se v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) klasificira kot: 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas. S površino nad 1.000 m<sup>2</sup> se razvršča med manj zahtevne objekte. Območje lokacijske preveritve je veliko 25.568 m<sup>2</sup>.

## 2.3 Območja varovanj in omejitev

### Varovanje narave

Območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj varovanih območij varstva narave (ekološko pomembnih območij) – EPO – 42500 Dravsko polje.



*Prikaz varovanih območij varstva narave  
(vir: PISO Občina Kidričevo)*





## Kulturna dediščina

Območje lokacijske preveritve se nahaja v območju varovane kulturne dediščine – Kidričevo Naselje – spomenik lokalnega pomena – EŠD : 22209.

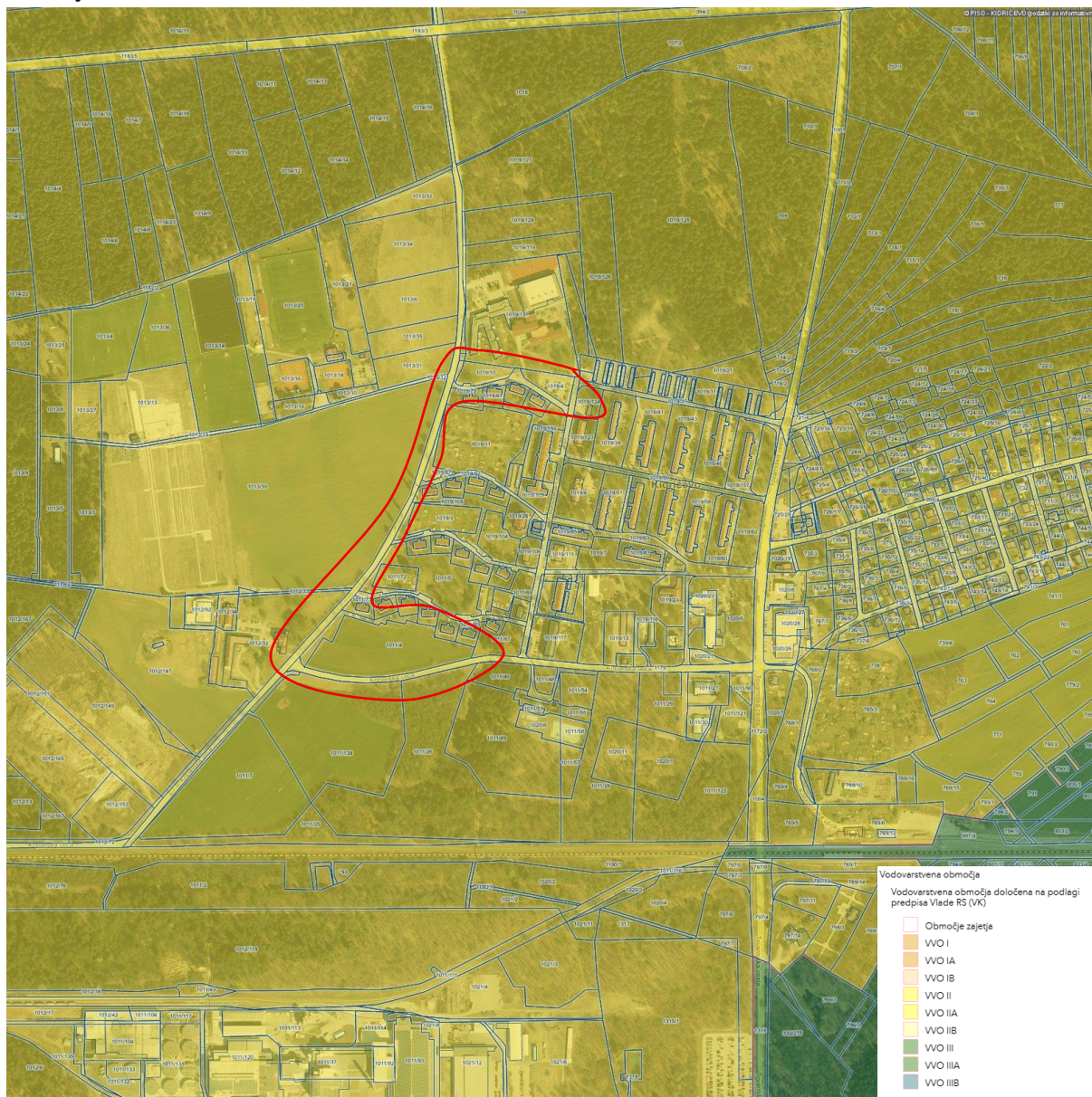






### Vodovarstveno območje

Območje lokacijske preveritve se v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15) nahaja 2. vodovarstvenem območju.



Karta s prikazom vodovarstvenih območij  
(vir: Atlas voda, DRSV)

### Erozijsko območje, plazljivost

Območje lokacijske preveritve se nahaja izven erozijsko ogroženih in plazljivih območij.



## 2.4 PIP za izvajanje začasne rabe prostora

Na zemljiščih s parc. št. 1011/4, 1011/88, 1019/10, 1019/4, 1019/5, 1019/77 in 1175/2, vse k.o. 425 – Lovrenc na Dravskem polju se dopusti začasna raba prostora.

Za potrebe ureditve območja se določijo naslednji izvedbeni pogoji za začasno rabo:

Pred izdelavo OPPN za EUP KI01, KI02 in KI04 je za območje lokacijske preveritve dopustna izvedba parkovne ureditve, drevoredne ureditve in ureditve grede trajnic, ki vključuje:

- ureditev zelenice na jugu enote urejanja prostora KI01 – parkovna ureditev,
- ureditev obcestne zelenice na zahodnem delu EUP KI01 – drevoredna ureditev,
- ureditev zelenice na jugu EUP KI04 in manjše severnem delu EUP KI02 – ureditev grede trajnic.

V vseh treh sklopih je dopustna izvedba urbane opreme.

Začasna raba prostora je dopustna do izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev, določenih v veljavnem prostorskem aktu, oziroma za obdobje največ sedem let.

Po preteku časa izvajanja začasne rabe je potrebno vzpostaviti prvotno stanje zemljišča ali urediti območje skladno z določili takrat veljavnega prostorsko izvedbenega akta.

## 2.5 Čas izvajanja začasne rabe prostora

Začasna raba se omogoči za obdobje 7-ih let.

## 2.6 Navedba PNRP sosednjih zemljišč

Severno in vzhodno od območja LP se nahajajo zemljišča z namensko rabo:

- CUz – zavarovana osrednja območja centralnih dejavnosti znotraj naselja Kidričevo;

Zahodno od območja LP se nahajajo zemljišča z namenskimi rabami:

- PC – površine cest
- K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- CUz – zavarovana osrednja območja centralnih dejavnosti znotraj naselja Kidričevo;

Južno od območja LP se nahajajo zemljišča z namensko rabo:

- B – posebna območja;

V osrednjem delu, med zemljišči območja LP, se nahajajo zemljišča z namensko rabo:

- SSz - zavarovane stanovanjske površine znotraj naselja Kidričevo.



### 3. UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI ZAČASNE RABE

Začasna raba prostora je skladno s 3. členom ZUreP-3 taka raba prostora na stavbnih zemljiščih v ureditvenih območjih naselij in drugih ureditvenih območjih, ki ni načrtovana v prostorskih izvedbenih aktih, vendar pa do izvedbe načrtovanih posegov v prostor omogoča izvedbo začasnih posegov v prostor in začasno izvajanje dejavnosti in s tem smotrno rabo ter aktivacijo zemljišč in objektov, ki niso v uporabi.

Občina lahko z lokacijsko preveritvijo v skladu s 137. členom omogoči začasno rabo prostora, če v prostorskem izvedbenem aktu nima določenih izvedbenih pogojev za začasno rabo. OPN ne določa izvedbenih pogojev za začasno rabo prostora.

Zemljišče, na katerem je predlagana ureditev parka, drevoreda in grede trajnic, bo do dokončne ureditve območja dobilo smiselni namen. Predlagana začasna raba je skladna z namensko rabo prostora in ne predstavlja večjih vplivov na okolje ter predstavlja korak v smeri povečanja kvalitete bivalnega okolja osrednjega dela naselja Kidričevo.

Skladnost pobude z določbami ZUreP-3 (drugi odstavek 137. člena) je pojasnjena v spodnjih poglavjih.

#### 3.1 Začasna raba ne sme biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Načrtovana začasna raba je v javnem interesu, saj gre za zagotavljanje javno dostopnih površin za potrebe lokalnega prebivalstva v povezavi z zdravim življenjskim slogom in kvalitetnim preživljanjem prostega časa.

Izhodišča, cilji ter zasnova prostorskega razvoja Občine Kidričevo so določeni v strateškem delu OPN.

IZVLEČEK IZ STRATEŠKEGA DELA OPN:

12. člen (vloga in funkcija občinskega središča Kidričevo)

*(3) Naselje bo krepilo svojo vlogo osrednjega gospodarskega, proizvodnega, zaposlitvenega, oskrbovalnega, storitvenega, športno-rekreacijskega in izobraževalnega središča. V ta namen se bo omogočal razvoj gospodarskih, proizvodnih, oskrbnih, storitvenih, športno-rekreacijskih, turističnih, družbenih in izobraževanih dejavnosti ter ureditve za pešce in kolesarje v naselju. Zagotavljale se bodo zadostne površine za dejavnosti, ki prinašajo nova delovna mesta za okoliško prebivalstvo in zadostne površine za poselitev. Občinsko središče Kidričevo skupaj z delom naselja Njiverce je predvideno za intenzivnejši razvoj poselitve. Naselje Kidričevo že zdaj predstavlja pomembno športno-rekreacijsko središče, njegova vloga pa se bo okrepila z izoblikovanjem športno-rekreacijske turistične dejavnosti.*

37. člen (zasnova odprtih javnih površin v naseljih)

*(1) V občinskem središču se uredi zeleni sistem, kolesarske in pešpoti ter vzpostavi sistem javnih odprtih površin.*

*(2) Športna infrastruktura se dopolni (širitev športnega parka, kopališče, itd.).*

*(3) V naseljih se ohranja osrednji vaški prostor. Po potrebi se vzpostavljajo novi »trgi«. Ohranjajo se zelene površine.*







(4) Po naseljih in v posameznih stanovanjskih soseskah se uredi otroška igrišča za različne starostne skupine otrok.

(5) Na odprtih javnih površinah se varuje območja zaščitenih naravnih in kulturnih vrednot. Vsi posegi se izvajajo po določilih službe za varstvo kulturne dediščine.

(6) Na območju registriranih arheoloških najdišč je potrebno pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja pridobiti kulturno varstvene projektne pogoje.

#### 39. člen (usmeritve za razvoj naselij)

(7) Pri načrtovanju notranjega razvoja naselij in rabe urbanih površin se:

- izboljša raven opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo,
- izboljša raven ureditev javnih prostorov, ki jih sestavljajo tako naravne sestavine kot kakovostno grajeno javno dobro, kot so prometne površine, trgi, igrišča, parki, zelenice, osrednji prostori naselij za druženje, počitek in podobno,
- poveča pogostost in kvaliteto vključevanja javnih prostorov urbane in ruralne strukture,
- zagotovi raznolikost zelenih in drugih javnih odprtih površin glede vloge, uporabnosti in njihovega pomena za prepoznavno podobo naselja
- v čim večji možni meri ohranja elemente tradicionalne kulturne krajine s povezavami v odprt prostor.

(6) Zagotavlja se uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter povezavami z odprto krajino. Zagotavljajo se primerne gostote pozidave, tako na novih razvojnih območjih kot na območjih razpršene pozidave, namenjenih zgoščevanju.

#### 40. člen (usmeritve za notranji razvoj in prenovu naselij)

(2) V vseh naseljih občine se spodbuja njihov notranji razvoj, kjer se s prenovo, sanacijo, oziroma racionalno rabo ekstenzivno izrabljenih stavbnih zemljišč in ob skrbi za ohranjanje kvalitetne urbane in arhitekturne dediščine zagotavlja kvalitetnejše bivalne razmere. Pri tem se upoštevajo merila in pogoji za določitev velikosti parcel in objektov, brez pozidave javnih površin. Notranji razvoj se bo prvenstveno spodbujal v naseljih kjer je raven komunalne oskrbe nezadostna (Kungota pri Ptuj, Starošince) ter v naseljih, kjer najdemo več prostih stavbnih površin (primernih za gradnjo) znotraj naselja in so ta ekstenzivno izrabljena (Njiverce, Apače, Lovrenc na Dravskem polju, Šikole, Cirkovce).

(6) Ohranjajo in prenavljajo se jedra naselij in druge prostorsko ter programsko najpomembnejše točke in predeli naselij. Kakovostni robovi naselij ter vidno izpostavljene lokacije (cerkve, gradovi ipd.), pasovi vegetacije, zelena območja ob vodotokih, ipd. ter druge prostorske prvine, ki so pomembne za prepoznavnost naselja, se varujejo, tako da se vanje z novogradnjami ne posega, razen izjem, ki morajo biti strokovno utemeljene.

(7) Sanirajo (z vegetacijo, odstranitvijo ali sanacijo objektov, ipd.) se neustrezni robovi vasi in objekti ter območja naselij, ki vidno degradirajo prostor.

(8) Posebna pozornost se nameni notranjemu razvoju in prenovi naselja Kidričevo in vaških jeder z ohranjenimi značilnostmi identitete arhitekturne krajine (naselja ali dela naselja in stavbnih kompleksov), ki jih je potrebno pri načrtovanju notranjega razvoja in prenove obvezno upoštevati (ohranjati oz. interpretirati).

#### 43. člen (urbanistično oblikovanje naselja Kidričevo)

(1) Naselje Kidričevo se je razvijalo izrazito dvopolno z usmerjanjem dejavnosti v posebne prostorske enote, ki so se oblikovale ob obstoječi prometni infrastrukturi. Izoblikovale so se značilne funkcijske in oblikovne morfološke enote, ki so izhodišče za nadaljnji razvoj poselitvene strukture. Severni del naselja, severno od železniške proge Pragersko-Hodoš, je nosilec bivanjske funkcije in spremljajočih dejavnosti, južni pol, južno od železniške proge, pa proizvodne funkcije s proizvodnimi dejavnostmi.

(2) Z razvojem naselja so se v naselju izoblikovale naslednje morfološke enote:

- območje stanovanj – večstanovanjska gradnja parkovnega tipa,







- območje stanovanj – obulična stanovanjska pozidava,
- območje centralnih in družbenih dejavnosti (občina, pošta, dom starejših občanov, šola, vrtec, ipd.)
- območje proizvodnih dejavnosti – industrijska cona, obrtno gospodarska cona,
- območje kmetijske proizvodne dejavnosti – objekti za vzgojo rastlin,
- območje drugih posebnih dejavnosti – športno-rekreacijski center in območje kopališča s spremljajočimi dejavnostmi,
- območje zelenih površin – površine za oddih in rekreacijo, parki, pokopališča, vrtičkarske in druge urejene zelene površine,
- območje prometne infrastrukture,
- območje okoljske infrastrukture,
- območje energetske infrastrukture.

(3) Morfološke enote predstavljajo obstoječo strukturo dejavnosti naselja in obstoječe pozidave, ki je izhodišče za usmerjanje umeščanja novih dejavnosti v naselje, za nove širitve naselja, prenovo degradiranih območij in objektov ter urbanistično in arhitektonsko oblikovanje naselbinske strukture.

(4) Z razvojem prometne infrastrukture in umeščanjem novih dejavnosti se bo naselje Kidričevo intenzivneje širilo v smeri proti zahodu in severu.

#### 50. člen (koncept razvoja naselja Kidričevo)

(1) Naselje Kidričevo se razvija kot programsko, strukturno in oblikovno urejeno občinsko središče. Pri razvoju naselja in ohranjanju njegove oblikovane podobe je potrebno upoštevati obstoječo grajeno strukturo. Novi objekti se lahko načrtujejo v skladu s smotrnimi tehničnimi rešitvami, skladnimi z dosežki znanosti, tehnologije in ekonomičnosti ter zadnjim stanjem gradbene tehnike pri čemer morajo slediti vzpostavljeni oblikovni identiteti in homogenosti območja ter biti prilagojeni okoliškimi objektom ter ureditvam.

#### (2) Razporeditev dejavnosti:

Kot dopolnitev funkcij in ponudbe mestnih dejavnosti se bo naselje Kidričevo razvijalo predvsem v smislu kvalitativnega in vsebinskega dopolnjevanja obstoječih funkcij in ureditvi središča naselja s terciarnimi in kvartarnimi dejavnostmi, odprtimi javnimi površinami ter možnostjo zapolnjevanja s stanovanjsko gradnjo. Razvoj v naselju Kidričevo bo primarno usmerjen v notranji razvoj naselja s pozidavo nepozidanih površin ter boljšim izkoriščanjem in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih površin. Zahodno in severno od obstoječe pozidave, ter južno od Čučkove ulice je predvidena širitev predvsem stanovanjske gradnje. Južno od Kopališke ulice je predviden razvoj turistične dejavnosti, vzhodno od obstoječega športnega parka pa širitev športno rekreacijskih dejavnosti in spremljajočih posebnih dejavnosti (objekti za nastanitev, turistično ponudbo, poslovno – trgovski objekti). Predvidena je tudi širitev kmetijskih proizvodnih dejavnosti, in sicer vzhodno od obstoječega območja kmetijsko proizvodnih dejavnosti. Širitve za potrebe centralnih in storitvenih dejavnosti so predvidene na območju med Tovarniško cesto, Kopališko, Kajuhovo in Mladinsko ulico. Površine za industrijo se širijo predvsem zahodno od Taluma (do zahodne obvoznice). Na zahodni strani obvoznice je predvidena nadaljnja širitev območja proizvodnih dejavnosti (gospodarske cone) proti odlagališču rdečega blata. S prenovo oziroma rekonstrukcijo znotraj obstoječih centralnih območij se izkorišča notranje rezerve naselja in obnavlja gradbeni fond v središču naselja.

#### (4) Urbanistično in krajinsko oblikovanje:

Nivo urejenosti obstoječih javnih zelenih in rekreacijskih površin, kot tudi javnih odprtih prostorov je potrebno izboljšati. Težiti je potrebno k vzpostavitvi sistema javnih zelenih površin in odprtih prostorov, ki bo prispeval h kakovosti bivanja in turistični privlačnosti. Na območjih gozdov in kmetijskih površin, ki predstavljajo zaledje zelenega sistema naselja, se ohranja obstoječo rabo, ki ustvarja kvaliteto prostora in tudi varuje odprtost ter nepozidanost prostora. Zaradi rekreacijske rabe zaledja se zagotovi osnovno infrastrukturo, kot so peš in kolesarske poti. Ob vstopnih točkah v naselje, kjer se pojavljajo površine industrijskih in obrtnih dejavnosti, se prostor bolje definira ter z ustrezno zasaditvijo in drugimi oblikovnimi prijemi omili vtis naselja Kidričevo kot pretežno industrijskega mesta.



### **3.2 Začasna raba ne sme dopuščati dejavnosti, ki so v okviru namenske rabe prostora opredeljene kot izključujoče**

Začasno rabo se izvede na območju podrobnih namenskih rab SSz - zavarovane stanovanjske površine znotraj naselja Kidričevo in CUz - zavarovana osrednja območja centralnih dejavnosti znotraj naselja Kidričevo. Na območjih navedenih namenskih rab je v skladu s Prilogo 4 OPN dopustno umeščanje drugih gradbeni inženirskih objektov za šport, rekreacijo in prosti čas (24122), ob pogoju, da je gradnja objekta dovoljena ob upoštevanju predpisov, ki urejajo gradnjo objektov na vodovarstvenih območjih. Glede na določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15) je gradnja dopustna ob upoštevanju pogojev iz navedene uredbe.

Predvidena začasna raba za območje LP ni opredeljena kot izključujoča.

### **3.3 Začasna raba ne sme povzročiti motečega vpliva na podobo naselja ali krajine ter poslabšati delovnih ali bivalnih razmer**

Začasna raba predvideva umeščanje zelene infrastrukture v osrednji del naselja Kidričevo. Začasna raba ne bo imela motečega na podobo naselja ter ne bo poslabševala delovnih in bivalnih razmer, saj se predvidene začasne ureditve izvede na način, da bo podoba naselja z ureditvijo parkovne ureditve, drevoredne ureditve in ureditve grede trajnic izboljšana, prav tako bodo izboljšane delovne in bivalne razmere na območju lokacijske preveritve in širše.

### **3.4 Začasna raba ne sme onemogočati izvedbe s prostorskim izvedbenim aktom načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje**

OPN v 139. členu določa za enote urejanja prostora, za katere je predvidena izdelava OPPN, med drugimi so navedene tudi enote urejanja prostora KI01, KI02 in KI04.

140. člen OPN določa splošne PIP na območjih predvidenih OPPN, ki opredeljuje:

(1) Pri izdelavi OPPN je treba upoštevati:

- namensko rabo v skladu z določili tega odloka,
- usmeritve za izdelavo OPPN iz tega poglavja ter
- pogoje in določbe, prikazane v grafičnem delu tega odloka.

(2) Če OPPN vključuje več EUP, je treba izdelati strokovne podlage s strokovnimi rešitvami prostorskih ureditev za celotno območje in določiti etapnost izvajanja OPPN v celotnem območju urejanja z OPPN.

(3) OPPN se lahko izdelata tudi samo za del območja, predvidenega za urejanje z OPPN. V tem primeru je treba izdelati strokovne podlage in strokovne rešitve prostorskih ureditev za celotno območje OPPN, določiti in rezervirati morebitne površine za programe družbene infrastrukture, omrežja dostopnih cest in osnovne gospodarske javne infrastrukture ter določiti etapnost izvajanja OPPN v celotnem območju urejanja z OPPN.

(4) Meje in podrobnejša namenska raba na območju občinskih podrobnih prostorskih načrtov, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega OPN, se v fazi njegove priprave lahko prilagodijo podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture. Osnovna namenska raba se ne more spremeniti. Meje OPPN se lahko spremenijo pod pogojem, da s spremenjeno mejo soglašajo

lastniki na novo vključenih ali izključenih parcel ali da občinski svet Občine Kidričevo sprejme akt, s katerim ugotavlja splošni interes v zvezi s spremembo območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(5) V okviru enot urejanja prostora z oznako OPPN predstavlja pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja za objekte in ureditve sprejet in uveljavljen občinski podrobni prostorski načrt.

(6) Na območju OPPN za stanovanjsko gradnjo je treba zagotoviti ureditev javnih in poljavnih površin za zelenice, parke, igrišča, otroška igrišča in podobno v obsegu najmanj 15 % celotne površine OPPN.

(7) Na območjih, na katerih je skladno s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, so pred sprejetjem OPPN, na obstoječih parcelah namenjenih gradnji dopustni naslednji posegi:

- investicijska vzdrževalna dela na obstoječih objektih,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov na obstoječih parcelah namenjenih gradnji za lastne potrebe in postavitve začasnih objektov ter ograj,
- odstranitve obstoječih objektov (če so to objekti, ki so varovani s predpisi s področja kulturne dediščine, je treba pridobiti soglasje organov, pristojnih za varstvo kulturne dediščine),
- sprememba namembnosti objektov ali delov objektov v okviru obstoječih in dopustnih dejavnosti namenske rabe EUP,
- gradnje, rekonstrukcije, vzdrževanje in odstranitve gospodarske javne infrastrukture in drugih omrežij in objektov v javni rabi, ki niso v nasprotju z načrtovanimi gradnjami v OPPN,
- gradnja objektov za izvajanje nalog zaščite, reševanja in pomoči in zaščitnih ukrepov ter za zagotavljanje osnovnih življenjskih pogojev.

(8) Na nezazidanih stavbnih zemljiščih morajo lastniki parcele vzdrževati v urejenem stanju. Lahko jim določijo takšno začasno rabo, ki ne bo funkcionalno ali vizualno moteča za celotno območje.

(9) Za OPPN, ki posegajo v EUP znotraj katerih se nahajajo območja in objekti kulturne dediščine velja, da so do sprejema OPPN na teh območjih možna le nujna vzdrževalna dela. Na objektih ali območjih kulturne dediščine so dopustni posegi, ki so v skladu z izdelanimi kulturnovarstvenimi pogoji - kulturnovarstveni pogoji lahko določijo tudi izdelavo konservatorskega načrta, tudi če konservatorski načrt za prenovo še ni izdelan.

Za posamezne enote urejanja prostora so v Prilogi 2 PPN opredeljene naslednje usmeritve za načrtovanje OPPN:

ŠIFRA EUP	IME EUP	POSEBNI PIP
KI01-OPPN		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Za EUP se v skladu z določbami tega odloka izdela OPPN.</li> <li>- Upoštevati je potrebno varstveni režim k. d. EŠD 23737 - Dvorec Sternthal, EŠD 22209 - Kidričevo Naselje<sup>1</sup></li> <li>- Upoštevati je potrebno varstveni režim EPO Dravsko polje ID št. 42500 - (glej poglavje 2.1 te priloge)<sup>2</sup></li> <li>- Upoštevati je potrebno varstveni režim VVO - državni nivo (II. kategorija).</li> </ul>
KI02-OPPN		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Za EUP se v skladu z določbami tega odloka izdela OPPN.</li> <li>- Gradnja stanovanjskih stavb ni mogoča znotraj varovalnega pasu virov elektromagnetnega sevanja I. varnostne stopnje (nazivne napetosti 35 kV ali več).</li> <li>- Upoštevati je potrebno varstveni režim kulturne dediščine EŠD 22209 - Kidričevo Naselje.<sup>1</sup></li> <li>- Upoštevati je potrebno varstveni režim VVO - državni nivo (II. kategorija).</li> </ul>
KI04-OPPN		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Za EUP se v skladu z določbami tega odloka izdela OPPN.</li> <li>- Upoštevati je potrebno varstveni režim kulturne dediščine EŠD 22209 - Kidričevo Naselje.<sup>1</sup></li> <li>- Upoštevati je potrebno varstveni režim EPO Dravsko polje ID št. 42500.<sup>2</sup></li> <li>- Upoštevati je potrebno varstveni režim VVO - državni nivo (II. kategorija).</li> </ul>

Opomba 1 - Poseg v tem območju mora biti usklajen z Zavodom za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor (potrebno si je pridobiti stališče oziroma usmeritve Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor).



Opomba 2 - Upoštevati je potrebno varstveni režim EPO (Dravsko polje). Posegi na gozdno in grmovno vegetacijo v EPO Dravsko polje (ID št. 42500), imajo lahko negativen vpliv na prisotne živalske vrste (vznemirjanje živali). Krčenje gozdne in grmovne vegetacije se naj zato na EPO izvede izven gnezditvenega časa ptičev in obdobja poleganja mladičev (od 1. novembra do konca februarja) in na način, da se živali lahko pravočasno umaknejo. Dejavnosti naj se organizirajo tako, da bo onemogočeno kakršno koli kemijsko onesnaženje vode. Časovni raspored del naj se opredeli tako, da se način in čas opravljanja posegov kar najbolj prilagodi življenjskim ciklom živali (posege, dejavnosti in aktivnosti se izvaja v času, ki ne sovпада z obdobji, ko živali potrebujejo mir (dela se izvajajo samo v svetlem delu dneva, območja se trajno ne osvetljuje).

Predvidena začasna raba prostora ne onemogoča izdelave OPPN in načrtovanja ureditev, ki jih predvidevajo usmeritve za načrtovanje OPPN, to je načrtovanje ureditev v skladu s splošnimi PIP za OPPN iz 140. člena OPN ter načrtovanje v skladu z namensko rabo v skladu z usmeritvami iz Priloge 2 OPN. Predvideno je, da bodo OPPN-ji oz. PIP povzeli z lokacijsko preveritvijo načrtovane ureditve z namenom zagotavljanja 15% celotne površine OPPN za ureditve javnih in poljavnih površin za zelenice, parke, igrišča, otroška igrišča in podobno.

Predvidene ureditve so v skladu z namensko rabo prostora.

Predvidena ureditev ne onemogoča izvedbe pripravljanih del za izdelavo OPPN.

Predvidena ureditev upošteva varstveni režim EŠD 22209 - Kidričevo Naselje, varstveni režim VVO – državni nivo (II. Kategorija) in varstveni režim EPO Dravsko polje ID št. 42500.

### **3.5 Začasna raba ne sme zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč**

Možnosti pozidave sosednjih zemljišč se ne spreminjajo.

### **3.6 Začasna raba ne sme zahtevati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme v območju**

Umestitev parkovne ureditve, drevoredne ureditve in ureditve grede trajnic ne terja izvedbe nove ali povzroča bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju in ni v nasprotju s pravnimi režimi. Predvidena ureditev se ne priključuje na komunalno opremo, zato ne bo povečevala obremenitve obstoječe komunalne opreme v območju.

### **3.7 Začasna raba ne sme trajati več kot sedem let**

Začasna raba se določi za dobo sedmih let.



### **3.8 Začasna raba ne sme biti v nasprotju z veljavnimi pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti**

Na območju začasne rabe so od varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij s posebnim pravnim režimom, vzpostavljenim na podlagi predpisov, prisotni:

- območje varovane kulturne dediščine – Kidričevo Naselje – spomenik lokalnega pomena – EŠD : 22209,
- ekološko pomembno območje Dravsko polje ID 42 500,
- drugo vodovarstveno območje (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15)).

Območje je opredeljeno kot območje varovane kulturne dediščine – naselbinski spomenik Kidričevo – naselbinsko območje v Odloku o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Občine Kidričevo (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 17/07). K projektu projektu PZI načrt krajinske arhitekture Zeleno Kidričevo – park, drevored, greda trajnic, št. načrta 02 – 25, datum marec 2025, izdelovalec KRAJINSKA ARHITEKTURA, Boštjan VAUDA s.p., ki je podlaga za izdelavo te lokacijske preveritve, je bilo pridobljeno Kulturnovarstveno soglasje k št. 35107-0280/2025/2, datum 12. maj 2025.

Ekološko pomembna območja so območja, ki so po Zakonu o ohranjanju narave območja habitatnih tipov ali večjih ekosistemskih enot, ki pomembno prispevajo k ohranjanju biotske raznovrstnosti. Obravnavano območje lokacijske preveritve se nahaja v urbaniziranem delu ekološko pomembnega območja. Predvidene ureditve z zasaditvami bodo pripomogle k večji biotski raznovrstnosti tudi znotraj naselja Kidričevo in bodo imele pozitiven vpliv na ekološko pomembno območje Dravsko polje.

Glede na določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15) je gradnja predvidenih ureditev dopustna ob upoštevanju pogojev iz navedene uredbe.

Na območju začasne rabe ni sprejet noben državni prostorski akt, niti ni v pripravi.

Začasna raba ni v nasprotju z določili prisotnih pravnih režimov.

### **3.9 Začasna raba ne sme omogočati izvedbe posegov v prostor, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja**

Načrtovana umestitev parkovne ureditve, drevoredne ureditve in ureditve grede trajnic glede merila iz Uredbe o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2) ne sodi med posege, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje.



## 4. POVZETEK

Naročnik načrtuje ureditev parka, drevoreda in grede trajnic na delih enot urejanja prostora KI01, KI02 in KI04, z podrobnimi namenskimi rabami SSz - zavarovane stanovanjske površine znotraj naselja Kidričevo in CUz - zavarovana osrednja območja centralnih dejavnosti znotraj naselja Kidričevo, kjer je z OPN predvidena izdelava OPPN. Ker OPPN za obravnavano območje še ni sprejet, OPN pa ne določa pogojev začasne ureditve pred sprejemom OPPN, želi občina z lokacijsko preveritvijo omogočiti začasno rabo prostora do sprejetja OPPN in s tem omogočiti ureditve, ki bodo pripomogle k povečanju kvalitete bivanja v urbanem okolju.

Namen LP je torej omogočiti začasno rabo prostora, ki bo omogočila pridobitev gradbenega dovoljenja za ureditev parka, drevoreda in grede trajnic.

Začasna raba se omogoči za obdobje 7-ih let. Dopustna je ureditev parka, drevoreda in grede trajnic.

Začasna raba ni v konfliktu z obdajajočimi rabami in je hkrati skladna z določili ZUreP-3, saj:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- ne dopušča dejavnosti, ki so v okviru namenske rabe prostora opredeljene kot izključujoče;
- povzročiti motečega vpliva na podobo naselja ali krajine ter poslabšati delovnih ali bivalnih razmer;
- ne onemogoča izvedbe s prostorskim izvedbenim aktom načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ne zahteva izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme v območju;
- ne traja več kot sedem let;
- ni v nasprotju z veljavnimi pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti;
- ne omogoča izvedbe posegov v prostor, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.



## 5. GRAFIČNI DEL

### 5.1 Prikaz območja lokacijske preveritve v vektorski obliki

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

OBVEZNI ATRIBUT	PODATKOVNI TIP	OPIS
IDO	INTEGER	Enolični identifikator

### 5.2 Prikaz območja lokacijske preveritve v kartografski obliki

1. Prikaz izseka iz katastra nepremičnin
2. Prikaz izvornega območja in namenske rabe prostora









LEGENDA:



Izvorno območje



Izsek iz katastra nepremičnin

Podrobnejša namenska raba:

zavarovane stanovanjske površine znotraj naselja

Kidričevo - SSz

zavarovana osrednja območja centralnih dejavnosti  
znotraj naselja Kidričevo - CUz



površine posebnih območij - B



površine za turizem - BT



najboljše kmetijsko zemljišče - K1



površine cest - PC



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA OMOGOČANJE  
ZAČASNE RABE ZA DEL ENOT UREJANJA PROSTORA "K101",  
"K102" IN "K104" NA PARCELAH ŠT. 1011/4, 1011/88,  
1019/10, 1019/4, 1019/5, 1019/77 IN 1175/2;  
VSE K.O. 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU

projektivno podjetje:

Umarh d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj

risba:

## PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA IN NAMENSKE RABE PROSTORA

odgovorna prostorska načrtovalka:

URŠKA BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

št. projekta:

datum:

JULIJ 2025

---

merilo:

1:2500

list:
-------

2 |

