



OBČINA DRAVOGRAD

Trg 4. julija 7, 2370 Dravograd, tel.: +386 2 872 35 60, faks: +386 2 872 35 74
<http://www.dravograd.si>; e-mail: obcina@dravograd.si

Oddelek za gospodarsko infrastrukturo,
investicije in urejanje prostora

Številka: 3503-0004/2026-2

Datum: 2. 6. 2026

Zadeva: PRESOJA POBUDE ZA IZVEDBO LOKACIJSKE PREVERITVE

Zveza: Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi – EUP DUH-18 A

Na podlagi 135. 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, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju: ZUreP-3) je dana pobuda za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi.

V skladu z drugim odstavkom 135. člena ZUreP-3 se z lokacijsko preveritvijo (v nadaljevanju: LP) lahko velikost stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m² glede na izvirno določen obseg stavbnega zemljišča posamezne posamične poselitve v OPN, ne glede na število izvedenih LP.

1. Osnovni podatki

Pobudnik: **Tomaž Brumnik, Sv. Duh 5, 2370 Dravograd**

Pooblaščenec: **FIMA MATIKUN d.o.o., Otiški vrh 26 c, 2373 Šentjanž pri Dravogradu**

Parcelne številke: ***8, 87/1, 91, 93, 106/2, 106/3, 107/1, 705**

Katastrska občina: **834 Duh na Ojstrici**

Datum prejema pobude: **27.5.2026**

Izdelovalec elaborata: **Sanja Godec, u.d.i.a., ZAPS 0040 PA PPN**

2. Pregled popolnosti vloge

Ob pregledu Pobude za izvedbo LP je bilo ugotovljeno, da je priložen:

- Elaborat lokacijske preveritve št. 01/26-LP z dne april 2026,
- pooblastilo pooblaščenca ter
- gradbeno dovoljenje št. 351-55/2025-6207-8 z dne 26.6.2025.

Pobuda vsebuje obvezne sestavine za nadaljnjo obravnavo.

3. Predmet pobude

Na območju posamične poselitve z oznako EUP DUH-18, PNRP A Površine razpršene poselitve, ki se nahaja na zemljišču s parc. št. *8, 87/1 (del), 91 (del), 93 (del), 106/2 (del), 106/3, 107/1 (del), 705 (del), vse k.o. 834 Duh na Ojstrici, se načrtuje preoblikovanje in povečanje stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, katera izvorna površina znaša 6.268,92 m² (povzeto iz digitalnega grafičnega dela TP OPN Dravograd), za namen gradnje novih kmetijskih stavb na območju kmetije. Na območju površin razpršene poselitve A so dopustne dejavnosti povezane s kmetijstvom, prav tako je dovoljena gradnja ne stanovanjskih kmetijskih objektov.

Pobudnik predlaga povečanje izvirnega obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del parcele/ parcele št. *8, 87/1, 91, 93, 106/2, 106/3, 107/1, 705, vse k.o. 834 Duh na Ojstrici, 6.268,92 m² na skupno površino 6.831,16 m². Površina, za katero se območje stavbnih zemljišč poveča glede na izvirno določen obseg stavbnih zemljišč, znaša 562,24 m². Odstotek povečanja stavbnih zemljišč, glede na površino stavbnih zemljišč določeno v OPN, znaša 8,9 %.

Znotraj obstoječega območja stavbnih zemljišč kmetije p.d. Štosl na območju naselja Sv. Duh (KMG MID 100464617) se sedaj nahajajo naslednji objekti: stanovanjska hiša (ID 834 197) z naslovom Sv. Duh 5, kmetijska objekta – hleva (ID 834 41 in 834 178), 3 pomožna kmetijska objekta (ID 834 45, 834 197 in 834 198). Vsi evidentirani objekti so bili zgrajeni med letom 1970 in 2014. Na severozahodni strani območja razpršene poselitve poteka trasa nadzemnega SN 20 kV elektro daljnovoda.

Kmetija se ukvarja z živinorejo in dopolnilnimi dejavnostmi na kmetiji (storitve za gozdarstvo).

4. Pristojni nosilci urejanja prostora

Na območju LP ni evidentiran režim varstva kulturne dediščine.

Na območju LP ni evidentiranih vodovarstvenih režimov.

Načrtovani poseg se nahaja znotraj varstvenih režimov ohranjanja narave in sicer Naravne vrednote (RNV) območja z evidenčno št. 7361 - Kerbelova jama ter z evidenčno št. 7391 - Kozji vrh nad Dravogradom - rastišče kochovega svišča. Načrtovani poseg je predviden na območju obstoječe razpršene poselitve tako, da so vplivi na naravo minimalni. Pri načrtovanju se bodo upoštevali morebitni pogoji Zavoda za varstvo narave glede mikrolokacije umestitve objektov oz. drugih varstvenih pogojev.

Območje LP se nahaja na erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi ter na plazljivih območjih z veliko in zelo veliko verjetnostjo pojavljanja plazov. Pri načrtovanju se bodo upoštevali morebitni pogoji geološko geomehanskega poročila.

Območje LP se v celoti nahaja izven območja, za katerega je predvidena izdelava državnega prostorskega akta.

Območje je priključeno na javno in zasebno gospodarsko infrastrukturo.

Glede na navedeno se bodo mnenja o ustreznosti elaborata pridobivala od naslednjih nosilcev urejanja prostora:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor,
- Direkcija Republike Slovenije za vode,
- Zavod Republike Slovenije za varstvo narave,
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
- Zavod za gozdove Slovenije,
- Občina Dravograd.

5. Strokovna presoja

A. KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Občina ima sprejet OPN.	☒	☐	☐
opombe: Občina ima sprejet Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Dravograd (Uradni list RS, št. 4/15, 74/21 - obvezna razlaga, 109/25 - sklep: v nadaljevanju OPN). Predmet lokacijske preveritve je preoblikovanje in razširitve območja razpršene poselitve zaradi gradnje novih kmetijskih stavb na območju kmetije. Na območju razpršene poselitve A so dopustna dejavnost povezane s kmetijstvom, prav tako je dovoljena gradnja ne stanovanjskih kmetijskih objektov. Oblikovanje objektov se bo prilagajalo obstoječemu arhitekturnemu vzorcu na območju razpršene poselitve. Izvedba posega je skladna z izvedbenim delom občinskega prostorskega načrta (59. člen odloka OPN).			

Izgradnja navedenih objektov je skladna z določili 59. člena OPN, ki na območju razpršene poselitve (A) dopušča gradnjo ne stanovanjskih kmetijskih objektov. Na območju razpršene poselitve je dovoljeno zgraditi prostostoječe objekte ob upoštevanju predpisanih faktorjev izkoriščenosti.

Oblikovni elementi načrtovanih in izvedenih posegov (naklon strehe, kritina, fasada) in gabariti, bodo skladni s prostorskimi izvedbenimi pogoji, določenimi s OPN Občine Dravograd za območje razpršene poselitve – stavbe podolgovatega tlorisa (razmerje med stranicami vsaja 1:1,4, višinskega gabarita (K+P), naklona in oblike streh (simetrične dvokapnice naklona več kot 35 stopinj), z tradicionalnim oblikovanjem stavb in uporabo tradicionalnih materialov (les, kamen).

Prav tako bodo z izgradnjo objektov upoštevan tudi predpisani faktor izrabe (FZ) za namensko rabo A, ki bo manjši kot 0,4, faktor izrabe ne bo presegel 0,70, na območju bo zagotovljeno več kot 20 % zelenih površin.

PNRP na območju LP je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (280. člen ZUreP-2).



opombe:

Oznaka: PNRP A, EUP DUH-18

Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m².



opombe:

Glede na izvorno določeno stavbno zemljišče območja EUP DUH-18 A, ki je grafične velikosti 6.268,92 m², se le to poveča za 562,24 m².

Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvornega obsega.



opombe:

Navedeno razširitev predstavlja 8,9 % izvorno določenega.

Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s SD-OPN še niso vključene v veljavni OPN.



opombe:

Na obravnavanem območju še ni bilo izdelane lokacijske preveritve.

Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.



opombe:

S spremenjeno obliko stavbnega zemljišča se omogoča izgradnja novih kmetijskih objektov ter umestitev obstoječih objektov v območje razpršene poselitve. Postavitev objektov pa je usklajena z obstoječim arhitektonskim in tipološkim vzorcem okoliške posamične poselitve na tem območju. Predvidena lokacija izpolnjuje bistvene zahteve za kmetijske stavbe v smislu zagotavljanja stabilnosti le teh, varnosti pred požarom ter higienskih zahtev.

Izgradnja navedenih objektov je skladna z določili 59. člena OPN, ki na območju razpršene poselitve (A) dopušča gradnjo nestanovanjskih kmetijskih objektov. Na območju razpršene poselitve je dovoljeno zgraditi prostostoječe objekte ob upoštevanju predpisanih faktorjev izkoriščenosti.

Oblikovni elementi načrtovanih in izvedenih posegov (naklon strehe, kritina, fasada) in gabariti, bodo skladni s prostorskimi izvedbenimi pogoji, določenimi s OPN Občine Dravograd za območje razpršene poselitve – stavbe podolgovatega tlorisa (razmerje med stranicami vsaja 1:1,4, višinskega gabarita (K+P), naklona in oblike streh (simetrične dvokapnice naklona več kot 35 stopinj), z tradicionalnim oblikovanjem stavb in uporabo tradicionalnih materialov (les, kamen).

Prav tako bodo z izgradnjo objektov upoštevan tudi predpisani faktor izrabe (FZ) za namensko rabo A, ki bo manjši kot 0,4, faktor izrabe ne bo presegel 0,70, na območju bo zagotovljeno več kot 20 % zelenih površin.

Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	☒	☐	☐
opombe: Obstoječe kmetijsko gospodarstvo na naslovu Duh na Ojstrici 5, Dravograd (obstoječa posamična poselitev) ima zagotovljeno ustrezno minimalno komunalno opremo, na katero se lahko priključita načrtovani kmetijski objekti. Na območju posamične poselitve je izveden elektro priključek, oskrba s pitno vodo se zagotavlja z lastno vodooskrbo, za katero je pridobljeno vodno dovoljenje oz. evidentirana raba vode. Na območju je izveden tudi lastni sistem odvajanja odpadnih voda (komunalnih v greznico oz. MKČN), padavinske vode pa v ponikovalnico oz. v sistem razpršenega ponikanja. Dostop do javnega prometnega omrežja je urejen in bo ostal nespremenjen – obstoječi cestni priključek na gozdno cesto GC 117040, ki se preko GC 117007 priključi na LC 07802. Parkirni prostori za stanovalce so zagotovljeni na območju razpršene poselitve (znotraj notranjega dvorišča kmetije).			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	☒	☐	☐
opombe: Načrtovani poseg – kmetijska objekta ne predstavljata objekta z vplivi na okolje in dopolnjujeta obstoječo funkcijo prostora, ki je namenjen bivanju in kmetovanju. V neposredni bližini ni drugih območij razpršene poselitve oz. drugih območij stavbnih zemljišč. Glede na navedeno je ugotovljeno, da preoblikovanje stavbnega zemljišča zaradi načrtovanih posegov ne bo povečalo vpliv na okolje na tem območju.			
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	☒	☐	☐
opombe: Na območju ni evidentiranih varstvenih režimov kulturne dediščine. Na območju so evidentirani varstveni režimi z zvezi z ohranjanjem narave. Iz podatkov atlasa narave je razvidno, da se evidentirane naravne vrednote ne nahajajo neposredno na območju lokacijske preveritve (v Atlasu narave s zaradi skrite lokacije določene okvirne koordinate v radiju 5 km). Na območju ni evidentiranih vodovarstvenih režimov. Območja izvzema, preoblikovanja in širitve se nahajajo znotraj območja, ki je Atlasu voda (ogrožena območja - erozijska območja – opozorilna karta erozije) opredeljeno kot erozijsko ogroženo območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi. Predmetna zemljišča se v Atlasu voda (ogrožena območja – plazljiva območja NUV 1) nahajajo znotraj plazljivega območja kjer obstaja od srednje do velike stopnje verjetnosti pojavljanja plazov. Pri nadaljnjem načrtovanju je potrebno upoštevati pogoje geološko geomehanskega poročila, ki ga je izdelal Damjan Pejovnik, s.p., Legen 96a, Slovenj Gradec, št. 039/2026, datum 18.4.2026. Iz navedenega elaborata je razvidno, da v času ogleda ni bilo zaznanih inženirsko geoloških posebnosti ali vidnih znakov, ki bi kazali na problem globalne stabilnosti ali erozijske ogroženosti. V navedenem elaboratu so predvideni konkretni ukrepi, ki jih mora investitor upoštevati pri izvajanju posegov in sicer: geotehnični pogoji za izvedbo gradbenih del, načinu izvedbe gradbene jame, max. dopustna nosilnost temeljnih tal, izvedba AB zalednih sten in povezava z AB talno ploščo, izvedba brežin z naklonom do 350, zatravitev brežin – točka 3.1. elaborata; pogoji za izvedbo tamponskega nasutja (najmanj 0,8 m od vrha temeljne plošče), vezave AB sten na novih objektih, izvedbo podpornih zidov, ukrepi ob izkopih, podzemne vode in odvodnjavanje, na koti temeljev in ob vseh podpornih zidovih je potrebno izvesti obodne drenaže, izvedba ponikovalnic ni priporočljiva, predvidi se razpršeno ponikanje dolvodno v smeri proti jugu, ki se vode skozi cestne prepuste izlivajo v položnih delih pobočja, priporoča se tudi izvedba zadrževalnika padavinskih vod s strehe novega objekta, ki se lahko uporablja za higiensko manj zahtevno uporabo - točka 3.2. elaborata; pogoji za izvedbo nadzora v času gradnje - točka 4. elaborata. Ob upoštevanju pogojev za izvedbo posegov je ocenjeno, da se stabilnostne razmere na območju ne bodo poslabšale oz. ne bo povečala stopnja ogroženosti. Za vse posege bo potrebno pridobiti mnenje pristojne službe za urejanje in varstvo voda. Gradnja in drugi posegi na obravnavanem območju ne			

bodo poslabševali stopnje ogroženosti in so skladni tudi s 134. in 32. členom ZUreP-3.			
Območje lokacijske preveritve se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.			
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča	☒	☐	☐
opombe: Preoblikovanje stavbnega zemljišča omogočajo fizične lastnosti zemljišča na območju posega. Preoblikovanje se izvaja na območju obstoječega platoja, ki predstavlja funkcionalno zemljišče kmetije, na katerem bodo zgrajeni novi kmetijski objekti za potrebe pobudnika. Zemljišče je brez znakov erozije ali plazovitosti, pri izvedbi posegov pa se bodo upoštevali pogoji geološko geomehanskega poročila.			

6. Zaključek

Na podlagi pregleda pobude za izvedbo lokacijske preveritve in elaborata lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi – EUP DUH-18 A št. 01/26-LP je ugotovljeno, da gre za postopek določanja obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po 135. členu ZUreP-3. Predlagana širitev območja stavbnega zemljišča EUP DUH-18 A znaša 562,24 m² oziroma 8,9 % obstoječega območja stavbnega zemljišča in ne presega zakonsko dopustnih omejitev.

Predlagana širitev je namenjena gradnji kmetijskih objektov na obstoječi kmetiji ter se funkcionalno navezuje na obstoječo pozidavo.

Elaborat lokacijske preveritve je SKLADEN z določili 135. člena ZUreP-3.

Pred pripravo predloga sklepa občinskemu svetu je potrebno pridobiti mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora in preveriti morebitne omejitve v prostoru.

Pripravila:

Vesna Novak, mag. inž. arh., PA 1928

Višja svetovalka II



Miran BREG
Vodja referata

