



**OBČINA LITIJA**  
Občinska uprava

OBČINA LITIJA  
Jerebova 14  
1270 LITIJA  
Tel.: 01-89-63-461  
Fax.: 01-89-63-460  
Matična številka: 5874246  
Davčna številka: 18369529  
TR:0110 0010 0006 063  
<http://www.litija.si>  
E-mail: [obcina.litija@litija.si](mailto:obcina.litija@litija.si)

#### PREVERITEV SKLADNOSTI ELABORATA LP Z ZUreP-3

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE** za parc. št.: 182, 183, 187, 189, 191, 192, 194 in 2070,  
vse k.o. Dole pri Litiji  
Izdelovalec elaborata: **STUDIO URBIS d.o.o.**, Mariborska cesta 10, 2327 Rače  
Odg. prostorski načrtovalec: **Anja BAUMAN ŠKOLJAK**, univ.dipl.inž.kraj.arh., PKA PPN ZAPS 1628

A. KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI			
kriterij	ocena skladnosti		
	DA	NE	Nima vpliva
Občina ima sprejet OPN.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Litija (Uradni list RS, št. 58/2010, 34/2011 - obvezna razlaga Odloka o občinskem prostorskem načrtu, 63/2018 - spremembe in dopolnitve, 19/24 – SD OPN TP).			
PNRP na območju LP je posamična poselitve oz. šteje kot posamična poselitve (307. člen ZUreP-3).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Oznaka enote urejanja prostora: EUP KE5 in EUP A 104. Lokacijska preveritev se nanaša na utemeljitev preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve (A) v delu enote urejanja prostora (EUP) KE5 - A104, na parcelah št. 182, 183, 187, 189, 191, 192, 194 in 2070, vse k.o. Dole pri Litiji. Namenska raba prostora na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Litija opredeljeno kot območje A – površine razpršene poselitve. Opredeljeno kot površine razpršene poselitve. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 600 m <sup>2</sup> .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Ne presega. Izvorno stavbno zemljišče se preoblikuje.			
Sprememba obsega stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Na območju posamične poselitve se izvorno stavbno zemljišče preoblikuje na naslednji način: • na parceli št. 192 ter delu parcel št. 187, 189, 191 in 2070, vse k.o. Dole pri Litiji, se na severnem in severozahodnem delu območja razpršene poselitve (severozahodno od obstoječih objektov kmetije) izvzame del stavbnega zemljišča v izmeri 1.676,30 m <sup>2</sup> (sprememba namenske rabe iz A v K2, v skladu z dejansko rabo) – izvzem 1; • na južnem delu parcele št. 183, k.o. Dole pri Litiji, se na jugovzhodnem delu območja razpršene poselitve izvzame del stavbnega zemljišča v izmeri 268,17 m <sup>2</sup> (sprememba namenske rabe iz A v K2, v skladu z dejansko rabo) – izvzem 2; • površina obeh izvzemov se v enaki velikosti (1.944,47 m <sup>2</sup> ) prenese na del parcel št. 182 in 194, obe k.o. Dole pri Litiji, na območje, kjer je predvidena postavitev novega hleva (sprememba namenske rabe iz K2 v A) – preoblikovanje-širitev.			
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene LP, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

vključene v veljavni OPN.			
<b>opombe:</b> Na obravnavanem območju še ni bilo izdelanega postopka lokacijske preveritve.			
Gre za izvajanje obstoječih dejavnosti.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Predvidena ureditev – gradnja novega hleva in lagune za gnojevko – predstavlja nadaljevanje in ohranjanje obstoječe dejavnosti tega območja. Površine razpršene poselitve z oznako A na območju Občine Litije predstavljajo avtohtoni poselitveni vzorec ter pomembno prispevajo k prepoznavnosti in ohranjanju kulturne krajine. Gre za območja z nizko gostoto pozidave, kjer se pojavljajo posamezne kmetije, zaselki, razdrobljena, razpršena, raztresena, razpostavljena in razložena naselja ter druge oblike manjših gručastih naselij. Skladno z 29. členom OPN Litija se v odprtem prostoru obstoječa poselitev ohranja. Načrtovana ureditev predvideva gradnjo nove nestanovanjske kmetijske stavbe – hleva za prosto rejo krav molznic in plemenskih živali. Izvirno območje LP je opredeljeno kot stavbno zemljišče razpršene poselitve z oznako pEUP A 104, kjer so že izvedene prostorske ureditve za potrebe kmetijske dejavnosti. V severnem delu izvirnega območja se nahaja obstoječa celovito zasnovana kmetija, ki obsega stanovanjsko stavbo, obstoječi hlev, strojno lopo in stavbe za spravilo pridelka. Kmetijska dejavnost je torej že obstoječa, izvirna dejavnost. S preoblikovanjem območja stavbnih zemljišč za namen gradnje nestanovanjske kmetijske stavbe (hleva), kot to predvideva pričujoči elaborat lokacijske preveritve, se ohranja obstoječo (kmetijsko) dejavnost.			
Ohranja se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Območje lokacijske preveritve predstavlja del avtohtone poselitve v RPE-naselju Suhadole. Na širšem območju je tradicionalno prisoten vzorec razpršene (posamične) poselitve, ki predstavlja značilno avtohtono obliko poselitve tega prostora. Ohranjanje takšnega poselitvenega vzorca je pomembno za varovanje kulturne krajine, ki se je skozi čas oblikovala v tesnem prepletanju kmetijske rabe prostora in naravnih danosti. Poselitev je prilagojena konfiguraciji terena, prometnim povezavam in naravnim značilnostim prostora, zato se objekti umeščajo premišljeno ter v merilu, ki ne izstopa iz krajinskega okvirja. Takšen prostorski vzorec zagotavlja prepoznavno identiteto območja ter ohranja tradicionalno razmerje med grajenim in odprtim prostorom. Z lokacijsko preveritvijo je predvideno preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča z namenom omogočiti gradnjo novega hleva v neposredni bližini obstoječega hleva. Predlagani poseg se funkcionalno navezuje na obstoječo domačijo in sledi logiki zaokroževanja stavbnega zemljišča, pri čemer se ne ustvarja novega, ločenega poselitvenega jedra. Preoblikovanje zajema tudi dele obstoječih kmetijskih zemljišč, vendar se njihova skupna površina ne spremeni. Poseg je prostorsko in funkcionalno utemeljen, saj omogoča nadaljnji razvoj kmetijskega gospodarstva ter izboljšanje pogojev za izvajanje primarne kmetijske dejavnosti. Preostale kmetijske površine ostajajo zaokrožene in obdelovalno smiselne, kar omogoča nadaljnje trajnostno gospodarjenje z zemljišči. Novi objekt bo umeščen v neposredni navezavi na obstoječe stavbe kmetije, tako da bo zagotovljena funkcionalna povezanost gospodarskega dvorišča, ustrezne manipulativne površine za kmetijsko mehanizacijo ter dostop intervencijskih vozil. Orientacija objekta bo prilagojena konfiguraciji terena, obstoječi zazidavi in naravnim danostim prostora, s čimer se zagotavlja racionalna raba prostora ter primerni pogoji za rejo živali. Pri oblikovanju objekta bodo upoštevani prostorski izvedbeni pogoji iz OPN, ki sledijo značilnostim lokalne arhitekturne tipologije. S tem bo zagotovljena skladnost z obstoječo prostorsko strukturo in ohranjena prepoznavna podoba krajine. S predlaganim preoblikovanjem območja razpršene poselitve za načrtovano gradnjo kmetijskega objekta se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve v širšem prostoru.			
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Območje posamične poselitve je komunalno opremljeno (slika 7) Obstoječi objekti so priključeni na elektroenergetsko, vodovodno i komunikacijsko omrežje ter imajo urejen dostop do cestnega omrežja. Na območju lokacijske preveritve ni zgrajenega javnega kanalizacijskega omrežja.			

<p>Načrtovan hlev bo priključen na obstoječe elektroenergetsko i vodovodno omrežje. Ostalih komunalnih priključkov za svoj obratovanje hlev ne potrebuje.</p> <p>Dostop do načrtovanega hleva bo urejen preko obstoječega dovoza ki poteka južno od obstoječega hleva, po delu parcele št. 183, k.o Dole pri Litiji, in se neposredno navezuje na obstoječo lokalno cesto - javno pot št. 708771 (Dole-Suhadole-Selce) (slika 7).</p> <p>Območje posamične poselitve je ustrezno komunaln opremljeno. Za predviden objekt je možno zagotoviti ustrezno komunalno opremo in priključke na GJL.</p>			
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><b>opombe:</b></p> <p>Načrtuje se ureditev – gradnja stavbe za rejo živali, ki ne prinaša tveganja za nastanek okoljskih nesreč ali izrazito povečanje emisij, onesnaževanja ali drugih motenj za zdravje, počutje in kakovost življenja ljudi. Predvideni poseg se uvršča med objekte za izvajanje primarne kmetijske dejavnosti in ne predstavlja industrijskega ali drugega vira pomembnejših obremenitev okolja.</p> <p>Načrtovana ureditev bo izvedena v skladu z varstvenimi režimi in ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov, vključno s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz OPN Litija ter področnimi predpisi s področja varstva okolja, voda, zraka, tal in varstva pred hrupom.</p> <p>Zrak: Pri načrtovanju in gradnji bodo upoštevana določila 84. Člen OPN ter drugi veljavni predpisi s področja varstva zraka. Območje je dobro prevetreno, kar zmanjšuje možnost zadrževanja emisij. Tehnološke rešitve v hlevu bodo načrtovane tako, da bodo omogočale ustrezno prezračevanje in zmanjševanje emisij amonijaka ter neprijetnih vonjav. Glede na obseg dejavnosti ni pričakovati prekomernega vpliva na kakovost zraka ali preseganja mejnih vrednosti emisij.</p> <p>Hrup: Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju in določili 98. člena OPN Litija se območje uvršča v III. Stopnjo varstva pred hrupom. Predvidena dejavnost (reja živali) po svoji naravi ne predstavlja izrazitega vira hrupa. Hrup bo omejen na občasne manipulacije s kmetijsko mehanizacijo, ki so značilne za kmetijsko dejavnost in časovno omejene, zato ni pričakovati preseganja dopustnih ravni hrupa.</p> <p>Vode: Poseg se načrtuje izven poplavnega območja in izven vodovarstvenih območij. Ravnanje z gnojevko oziroma gnojem bo urejeno v skladu z veljavnimi predpisi, z zagotovljenimi neprepustnimi površinami in ustreznimi skladiščnimi kapacitetami, s čimer bo preprečeno izcejanje v tla ali odtok v površinske oziroma podzemne vode. Padavinske vode bodo odvajane kontrolirano, skladno s predpisi in brez poslabšanja obstoječega vodnega režima.</p> <p>Tla: Gradnja bo izvedena na način, ki bo minimiziral poseg v tla in preprečeval onesnaženje tal. Uporabljene bodo ustrezne tehnične rešitve za zaščito pred morebitnim izlitjem nevarnih snovi (goriva, maziva), pri čemer dejavnost sama po sebi ne vključuje ravnanja z nevarnimi industrijskimi snovmi. Glede na obseg, značaj in namen predvidenega posega ni pričakovati pomembnih negativnih vplivov na posamezne sestavine okolja. Vplivi na zrak, vode, tla in hrup bodo v okviru dopustnih mejnih vrednosti ter sorazmerni obstoječi kmetijski dejavnosti. Predvidena ureditev ne bo bistveno vplivala na kakovost bivanja ali na obstoječo poselitveno strukturo območja.</p>			
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><b>opombe:</b></p> <p>Območje LP se nahaja zunaj območij s posebnimi varstvenimi režimi: varstva narave (ekološko pomembnih območij – EPO, območij Natura 2000, naravnih vrednot, zavarovanih območij), vodovarstvenih območij, poplavnih območij, varovalnih gozdov in gozdnih rezervatov.</p> <p>Po podatkih Ministrstva za kulturo del območja, na katerem je predviden izvzem iz stavbnih zemljišč, sega v območje enote kulturne dediščine EŠD 24151 Suhadole pri Litiji – Domačija Suhadole 2, ki je v registru kulturne dediščine evidentirana kot profana stavbna dediščina (slika 10). Na delu območja, ki je predmet izvzema iz stavbnih zemljišč, v naravi ni obstoječih stavb ali drugih grajenih struktur, ki bi predstavljale varovano dediščino. Predlagana ureditev zato ne posega v varovane stavbne elemente enote kulturne dediščine, temveč se nanaša izključno na zemljišče brez obstoječih objektov.</p> <p>Po podatkih iz Atlasa voda sega območje lokacijske preveritve glede na Opozorilno karto erozije NUV1 na območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi (slika 8).</p> <p>Iz karte Plazljivih območij NUV1 je razvidno, da se lokacijska preveritev nahaja na območju velike in zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov (slika 9).</p> <p>Zaradi navedenega je investitor naročil Inženirsko geološko, hidrogeološko poročilo (izdelal: GEOVED, Nataša Buser s.p., št. dn: 20-1-2025, datum: januar 2026) (Priloga 2).</p> <p>Iz poročila izhaja, da je lokacija predvidenega posega, ki se nahaja vzhodno od obstoječih gospodarskih poslopij, stabilna, saj nastanek geodinamičnih pojavov ni pričakovan, prav tako na območju niso zaznani znaki plazenja ali sledovi preteklih dogodkov. Ob tem poročilo opozarja, da lahko pri nekontroliranih večjih posegih v zemljine oziroma hribino pride do nastanka nestabilnosti.</p> <p>Na stabilnostne razmere vplivajo predvsem precejne zaledne vode, pri čemer so dotoki posebej pričakovani v času intenzivnejših padavin. V poročilu so zato opredeljeni omilitveni ukrepi, ki se</p>			

nanašajo na stabilizacijo temeljne podlage in ureditev dreniranja planuma. Za temeljenje objektov je predvideno plitvo temeljenje, in sicer z armiranobetonsko ploščo ali točkovnimi temelji, za odvajanje zalednih vod pa je predvidena izvedba obodnih drenaž. Odvajanje meteornih in odpadnih vod je predvideno v obstoječe gnojne jame ter laguno. Pri izvedbi zemeljskih del za pripravo planuma, izvedbo drenaž in povezave komunalnih vodov je treba zagotoviti sproten strokovni nadzor. Dela morajo potekati kontinuirano in v suhem vremenskem obdobju, ko so zemljine ustrezno osušene. Predlagani ukrepi dreniranja se nanašajo na stabilnostne in hidrogeološke razmere širšega območja, zlasti z vidika zaščite pred vplivi zalednih in meteornih voda. Vsi predvideni ukrepi so prilagojeni dejanskim razmeram na zemljišču, kot izhajajo iz inženirsko-geološkega poročila. Ob izvedbi navedenih omilitvenih ukrepov vpliv gradnje na stabilnostne razmere obravnavanega območja in njegove okolice ni pričakovan. Boniteta zemljišč na območju lokacijske preveritve je 34 (slika 11) (<https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>). Predvidena ureditev bo izvedena v skladu z veljavnimi predpisi, režimi varovanja, določili prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN in ukrepi iz geološkega poročila (Priloga 2) ter bo tako skladna tudi z vsemi pravnimi režimi in usmeritvami.

Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.



**opombe:**

Pri preoblikovanju stavbnega zemljišča so bile upoštevane tudi fizične lastnosti zemljišča (dostopnost, konfiguracija terena, obstoječe prostorske danosti). Za širše območje je značilen izrazito razgiban, hribovit relief. Predvidena lokacija novega hleva je umeščena na bolj raven del zemljišča, ki je primernejši za načrtovano gradnjo, nekoliko odmaknjeno od stanovanjskega objekta in v neposredni bližini obstoječega hleva, s čimer se zagotavlja funkcionalno povezana ureditev kmetijskega gospodarstva. Pri preoblikovanju stavbnega zemljišča na območju lokacijske preveritve so poleg konfiguracije terena upoštevane tudi dostopnost, sosednja zemljišča, lega obstoječih vodov in naprav, ki potekajo preko oziroma v bližini območja, ter obstoječa grajena struktura. Izbrana lokacija tako predstavlja funkcionalno, tehnično in prostorsko najprimernejšo rešitev glede na naravne danosti prostora.

**A. KRITERIJI ZA DOLOČANJE OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI**

Elaborat lokacijske preveritve je skladen z določili četrtega odstavka 135. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) (ZUreP-3).

Številka: 3503-2/2026-2

Datum: 14. 5. 2026

