

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI
POSELITVI**

**- na parceli št. 68
k.o. 1837-Kresniški Vrh**

ID LP v PIS: 5634



**Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje**

SPLOŠNI PODATKI

NAZIV LOKACIJSKE PREVERITVE: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI
- na parceli 68, k.o. 1837-Kresniški Vrh**

IZDELAL:



**Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje**
3000 Celje, Ulica XIV. divizije 14
telefon: 03/42 74 230
e-mail: info@rcpl.si

ŠTEV. PROJEKTA:

49/24

ID LP v PIS:

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

IRENA POVALEJ
univ.dipl.inž.arh.
PA PPN ZAPS 1494

ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

ROBERT ROVŠEK
dipl.inž.geod.
IZS Geo 0137

SODELAVCI:

SELMA ČOSIĆ
inž.grad.

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ.dipl.inž.kraj.arh.

ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščenno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

Februar 2025, dopolnitev maj 2025 v2

VSEBINA

I. TEKSTUALNI DEL

1	UVODNA POJASNILA	4
2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEANE LOKACIJSKE PREVERITVE	5
3	IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	6
4	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	7
5	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV	8
6	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	8
7	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	9
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3.....	12
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	15

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Investitor/pobudnik želi na delu parcele št. 68, k.o. 1837-Kresniški Vrh, zgraditi nov stanovanjski objekt.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (izvornega območja) stojijo stanovanjski objekti, kmetijski in pomožni objekt.

Lokacija nove stanovanjske stavbe se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. Predmet lokacijske preveritve je širitev stavbnega zemljišča na posamični poselitvi.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) opredeljuje lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

Elaborat lokacijske preveritve investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev odda na Občino Litija, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občinski urbanist preveri skladnost elaborata z ZUreP-3 in o tem obvesti investitorja. Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki. Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena.

Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| - EUP | enota urejanja prostora |
| - pEUP | podenota urejanja prostora |
| - PIA | prostorski izvedbeni akt, |
| - OPN | občinski prostorski načrt, |
| - PNRP | podrobnejša namenska raba prostora, |
| - ZPNačrt | Zakon o prostorskem načrtovanju |
| - ZUreP-3 | Zakon o urejanju prostora. |

3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina:

- Občina Litija.

Katastrska občina:

- 1837-Kresniški Vrh.

Parcele št.:

- 36/2, 37/1, 37/2, 69/1, 69/2, 70, 71, 72/1, 72/2, 73/4, 73/5, 78/4, 78/5, 92/1, 92/2, 96/1, 96/2, 97/1, 97/2, 98, 99/1, 99/2, 100, 101/1, 1559/7, 1559/8, 1559/20, 1559/20, 1559/21, 1562, 1565/2,

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Litija opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.

Enota urejanja prostora:

- KE3.

Podenota urejanja prostora:

- A 263.

Površina območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (površina izvirnega območja):

- 15.481,22 m².



Slika 2: širši prikaz v prostoru – topografija (vir: www.atlasvoda.si)



Slika 3: širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto posnetek (vir: www.atlasvoda.si)

4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Občina Litija

Katastrska občina:

- 1837-Kresniški Vrh.

Parcele št.:

- 68 del.

Podrobnejša namenska raba:

- Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča na posamični poselitvi je opredeljeno kot najboljše kmetijsko zemljišče (K1).

Enota urejanja prostora:

- KE3.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

Vrsta predlagane spremembe:

- predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja širitev območja stavbnega zemljišča.

Površina spremembe / širitve:

- 600,00 m²

Površina izvirnega območja:

- 15.481,22 m².

Delež spremembe / širitve:

- 3,87 % glede na površino izvirnega območja.

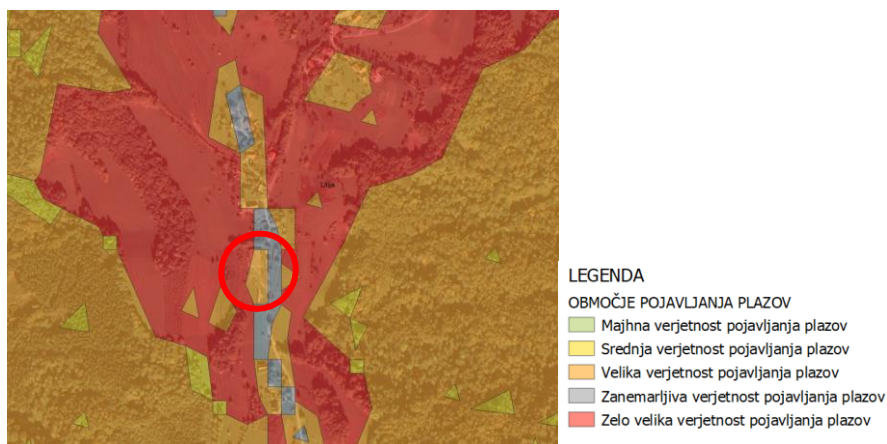
Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- 16.081,22 m².

5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, varovanih območij narave, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij.

Nahaja se v erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, www.evode.gov.si) in na območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov, www.evode.gov.si).



Slika 4: Prikaz plazljivih območij (vir: www.evode.gov.si)



Slika 5: Opozorilna karta erozijskega območja z običajnimi zaščitnimi ukrepi (vir: www.evode.gov.si)

Dostop do posamične poselitve je po obstoječi cesti LC 208282 Kresnice-Golišče-Jevnica, ki poteka po vzhodnem robu območja posamične poselitve.

Do območja obstoječih objektov posamične poselitve poteka elektro omrežje, komunikacijsko omrežje in javni vodovod.

Ne nahaja se v območju veljavnih državnih prostorskih načrtov ali državnih prostorskih načrtov v pripravi.

6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 se predlagana lokacijska preveritev izvede zaradi ohranjanja posamične poselitve; preoblikuje ali spremeni se obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje.

Obsega širitev območja obstoječega stavbnega zemljišča.

7 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Investitor/pobudnik želi na delu parcele št. 68, k.o. 1837-Kresniški Vrh zgraditi stanovanjski objekt. Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča posamične poselitve stojijo stanovanjski objekti, pomožni in kmetijski objekti. Predvideni objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti - bivanje, gradnjo novega stanovanjskega objekta.

Predvidena nova stanovanjska stavba bo locirana zahodno od obstoječih objektov. Območje se razširi na zahodno stran od obstoječega stavbnega zemljišča, da se pridobi stavbno zemljišče za nameravano gradnjo.

Umestitev in oblikovanje objektov

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje, določena za gradnja na namenski rabi A v opredeljeni EUP KE3 in podenoti A 263. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. Etažnost bo K+P+1N+M. upoštevan je faktor zazidanosti 0,40, ki z novogradnjo ne bo presežen. Zagotovi se ustrezen odmik od parcelnih mej, odmik je, merjeno od najbolj izpostavljenega dela objekta, najmanj 4 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj 1,5 m.

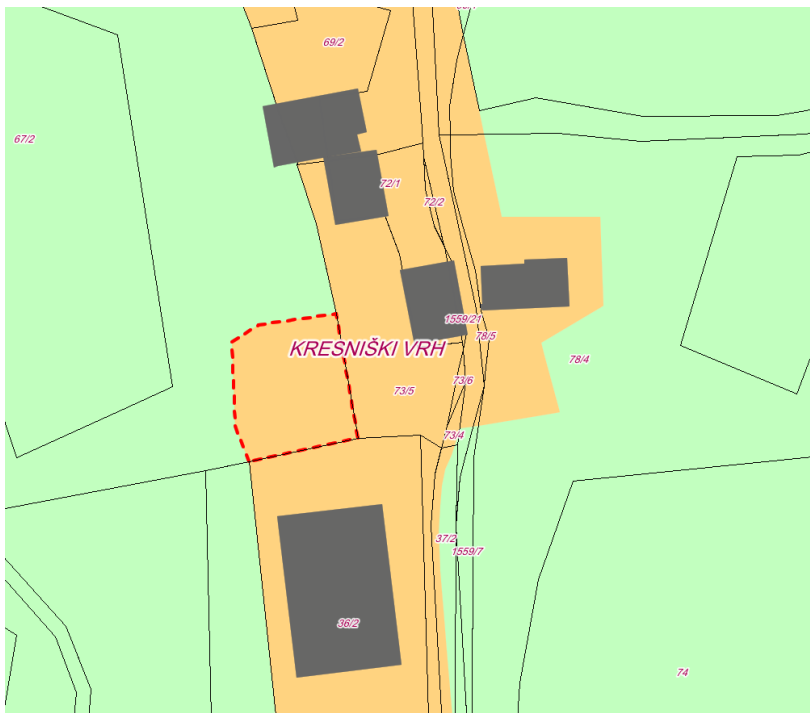
Umesti se objekt podolgovate tlorisne zasnove dimenzije, okvirnih dimenzij 9 x 15 m, orientiran vzporedno s plastnicami terena in ohranja značilno gručasto zasnovo. Podolgovat tloris je v razmerju stranic 1:1,6 (minimalno po OPN je 1:1.2). Etažnost je klet, pritličje, nadstropje in mansarda. Streha je dvokapnica z naklonom strehe v razponu od 30° do 45°, strešna kritina je opečne barve.



Slika 6: Pogled na območje lokacijske preveritve z jugovzhodne smeri



Slika 7: prikaz območja lokacijske preveritve



Slika 8: Prikaz namenske rabe prostora po izvedeni lokacijski preveritvi

Dovoz in dostop

Dostop do posamične poselitve je po obstoječi cesti LC 208282 Kresnice-Golišče-Jevnica, ki poteka vzhodno od območja posamične poselitve. Dostop in dovoz na območje lokacijske preveritve je možen na mestu obstoječega dovoznega priključka na jugovzhodni strani.

Vodovod in kanalizacija

Predviden objekt se lahko priključi na obstoječi javni vodovod, ki je že na posamični poselitvi.

Padavinske vode se odvaja v ponikovalnico. Za razbremenitev območja z meteornimi vodami se vgradi zbiralnik deževnice s strešne površine, s prelivom v ponikovalnico. Geomehansko poročilo (izdelal Cestla, inženiring in svetovanje, d.o.o, št. 344/2025-CE, z dne 18. 5. 2025) je ugotovilo, da je

ponikanje glede na sestavo tal primerno. Komunalne odpadne vode se odvaja v malo čistilno napravo. Očiščene vode iz čistilne naprave se odvaja v podtalje preko ločene ponikovalnice.

Elektro energetska omrežje

Predviden objekt se priključi na obstoječe elektro omrežje, ki poteka do obstoječih objektov na posamični poselitvi.

Pogoji geološko geomehanskega poročila

Območje lokacijske preveritve se nahaja na erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, www.evode.gov.si) in na območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov, www.evode.gov.si).

Izdelano je Geomehansko poročilo (izdelal Cestla, inženiring in svetovanje, d.o.o, št. 344/2025-CE, z dne 18. 5. 2025), ki ugotavlja, da je lokacija z geomehanskega stališča primerna za gradnjo. Teren je stabilen in primerno nosilen, kar zagotavlja trajnost in varnost objekta. Ob upoštevanju navodil za temeljenje bodo posedki minimalni. Obravnavana gradnja ne bo povzročila spremembe površinskega in podzemnega vodnega režima.

Objekt se lahko temelji na temeljni plošči. Izkop mora segati do raščenih tal preperelega do kompaktnega kremenovega peščenjaka. Pod temeljno ploščo naj se izvede izravnava s kamnitim drobljencem. Na stik s temeljnim tlemi naj se položi ločilni geosintetik. Za zasutimi zidovi naj se izvede vertikalna in horizontalna drenaža.

Za preprečitev nastanka erozijskih poškodb je potrebno poseg v tla omejiti na najmanjšo možno mero. Preperinski pokrov z rodovitnim delom se deponira na predhodno določena mesta. Vse brežine se po končanih zemeljskih delih utrdi in zaščiti z vegetacijo in s tem prepreči erozijo. Vsa odlagališča nakopanega materiala med gradnjo je treba zaščititi pred zdrsom in okoli odlagališča izkopatičasne odtočne jarke. Upoštevati je treba vse ukrepe iz geomehanskega poročila.

8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3

V povezavi s 135. členom ZUreP-3 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladna z zakonskimi določili.

Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 135. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Občina ima sprejet OPN.	Da. Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Litija (Uradni list RS, št. 58/10, 63/18 – SD OPN 1, 19/24 – SD OPN TP).
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).	Da. Namenska raba prostora na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Litija 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 stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Ne presega. Širitev je velikosti 600,00 m ² .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Širitev predstavlja 3,87% površine izvirnega območja.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	Na obravnavanem izvirnem območju ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.

Preglednica 2: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno z 32. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za izvajanje obstoječih dejavnosti.	Da. Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve stojijo stanovanjski objekti, pomožni in kmetijski objekti. Predviden objekt predstavlja ohranjanje obstoječe dejavnosti – bivanje, gradnjo novega stanovanjskega objekta.
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	Arhitektonsko oblikovanje in umestitev morata upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP KE3 in podenoti A 236, ki se preoblikuje z lokacijsko preveritvijo (podrobnejši opis v poglavju 7). Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN.

	<p>S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.</p>
<p>Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.</p>	<p>Da.</p> <p>Dostop do posamične poselitve je po obstoječi cesti LC 208282 Kresnice-Golišče-Jevnica, ki poteka vzhodno od območja posamične poselitve. Dostop in dovoz na območje lokacijske preveritve je možen na mestu obstoječega dovoznega priključka na jugovzhodni strani.</p> <p>Predviden objekt se lahko priključi na obstoječi javni vodovod, ki je že na posamični poselitvi.</p> <p>Predviden objekt se priključi na obstoječe elektro omrežje, ki poteka do obstoječih objektov na posamični poselitvi.</p> <p>Padavinske vode se odvaja v ponikovalnico. Za razbremenitev območja z meteornimi vodami se vgradi zbiralnik deževnice s strešne površine, s prelivom v ponikovalnico. Geomehansko poročilo (izdelal Cestla, inženiring in svetovanje, d.o.o, št. 344/2025-CE, z dne 18. 5. 2025) je ugotovilo, da je ponikanje glede na sestavo tal primerno. Komunalne odpadne vode se odvaja v malo čistilno napravo. Očiščene vode iz čistilne naprave se odvaja v podtalje preko ločene ponikovalnice.</p>
<p>Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.</p>	<p>Da.</p> <p>Vpliv se ne bo povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa.</p>
<p>Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.</p>	<p>Da.</p> <p>Načrtovani poseg je skladen z odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Litija (Uradni list RS, št. 58/10, 63/18 – SD OPN 1, 19/24 SD OPN TP), ki v 29. členu določa, da se na območjih razpršene poselitve preprečuje praznjenje tako, da se spodbuja ohranjanje ekstenzivnega kmetijstva in razvoj dopolnilnih dejavnosti (drobna obrt, domača obrt, čebelarstvo, kmetije odprtih vrat ...). Na teh območjih se zagotavljajo zadostne površine za stanovanjsko gradnjo in za potrebne okoljsko sprejemljive dejavnosti v obsegu, ki je za ohranjanje poselitve potreben.</p> <p>Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj</u> območij varstvenih režimov: območij kulturne dediščine, varovanih območij narave, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij.</p> <p>Nahaja se v erozijskem območju, kjer se načrtujejo običajni zaščitni ukrepi (erozijska območja, www.evode.gov.si) in na območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov (karta verjetnosti pojavljanja plazov,</p>

	<p>www.evode.gov.si).</p> <p>Izdelano je Geomehansko poročilo (izdelal Cestla, inženiring in svetovanje, d.o.o, št. 344/2025-CE, z dne 18. 5. 2025), ki ugotavlja, da je lokacija z geomehanskega stališča primerna za gradnjo. Teren je stabilen in primerno nosilen. Ob upoštevanju navodil za temeljenje bodo posedki minimalni. Obravnavana gradnja ne bo povzročila spremembe površinskega in podzemnega vodnega režima. Upoštevati je treba ukrepe, opredeljene v geomehanskem poročilu (podrobnejši opis v poglavju 7).</p> <p>Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.</p>
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	<p>Da.</p> <p>Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo.</p> <p>Objekt se umesti na stran od obstoječih objektov. Smer slemena poteka vzporedno z daljšo stranico in vzporedno s plastnicami terena. Ohranja gručasto zasnovo obstoječe posamične poselitve. S takšno postavitvijo objektov je upoštevana značilna postavitvev objektov glede na teren ter medsebojna postavitvev objektov.</p> <p>Dostop do posamične poselitve je po obstoječi cesti LC 208282 Kresnice-Golišče-Jevnica, ki poteka vzhodno od območja posamične poselitve. Dostop in dovoz na območje lokacijske preveritve je možen na mestu obstoječega dovoznega priključka na jugovzhodni strani.</p> <p>Preko območja gradnje ne potekajo vodi in naprave komunalne, energetske in komunalne infrastrukture.</p>

9 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi lokacijske preveritve je bila upoštevana vsa predhodno izdelana dokumentacija in uporabljeni podatkovni viri:

- Geodetski načrt (izdelal Geoplan - geodetske storitve Robert Rovšek s.p., št. GEOPLAN-90310-151/2024, Litija dne 2. 2. 2025),
- zemljiško katastrski prikaz (portal prostor, <https://egp.gu.gov.si>),
- podatki o namenski rabi prostora: OPN Občine Litija (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>),
- podatki o ogroženih območjih (portal www.evode.gov.si),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal iObčina, <https://gis.iobcina.si>),
- Geomehansko poročilo (izdelal Cestla, inženiring in svetovanje, d.o.o, št. 344/2025-CE, z dne 18. 5. 2025).

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:1000
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000