



REPUBLIKA SLOVENIJA
**MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,
GOZDARSTVO IN PREHRANO**
DIREKTORAT ZA KMETIJSTVO

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 91 17
E: gp.mkgp@gov.si
www.mkgp.gov.si

Občina Šmarje pri Jelšah
Aškerčev trg 15, 3240 Šmarje pri Jelšah

Številka: 3505-68/2026/2
Datum: 12. 5. 2026

Zadeva: Mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve s področja varstva kmetijskih zemljišč
Zveza: vloga št. 350-0009/2026-4 z dne 13. 4. 2026

Stranka, Občina Šmarje pri Jelšah, je 13. 4. 2026 pri Ministrstvu za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) podala vlogo za izdajo mnenja iz petega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) glede ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi v enoti urejanja prostora DZP 01 v Občini Šmarje pri Jelšah (v nadaljnjem besedilu: elaborat) in priložila elaborat št. 462/2026, marec 2026, ki ga je izdelalo podjetje ARHITEKTURICA d.o.o., Spodnje Preloge 35, 3210 Slovenske Konjice, ter spremljajoče gradivo in mnenje o utemeljenosti posega na kmetijska zemljišča za potrebe kmetije Kmetijsko gozdarskega zavoda Celje z dne 6. 3. 2026.

Po pregledu zgoraj navedenega elaborata in gradiva ministrstvo ugotavlja:

1. Predmet lokacijske preveritve (v nadaljnjem besedilu: LP) je ugotavljanje možnosti preoblikovanja in širitve stavbnega zemljišča posamične poselitve na kmetijska zemljišča za gradnjo stanovanjskega objekta s pripadajočimi pomožnimi objekti za naslednika kmetije. Predmet LP sta zemljišči s parc. št. 198 in 203/1, obe v k. o. Vršna vas (1222), v Občini Šmarje pri Jelšah. Bonitetna ocena predmetnih zemljišč znaša 51 bonitetnih točk.
2. Predlaga se preoblikovanje in širitev obstoječega stavbnega zemljišča. Zemljišče je izven območij strnjenih kmetijskih zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom oziroma zemljišč, na katerih so bile izvedene agrarne operacije, kar je skladno s šesto alineo drugega odstavka 32. člena ZUreP-3.
3. Izvorno območje LP je z občinskim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPN) v enoti urejanja prostora DZP 01 opredeljeno kot stavbno zemljišče razpršene poselitve (A) s podrobnejšo namensko rabo območja in sicer površine razpršene poselitve, namenjene kmetijstvu in bivanju (Ak), ki se v skladu z 307. členom ZUreP-3 šteje za posamično poselitev.
4. 134. člen ZUreP-3 v prvi alineji določa, da se zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje. Drugi odstavek 135. člena pa določa, da se z LP lahko velikost stavbnega zemljišča posamične poselitve, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m².

V elaboratu se predlaga preoblikovanje in širitev območja posamične poselitve stavbnega zemljišča kot sledi:

- Površina izvirnega območja: 4.999,15 m²
- Preoblikovanje - izvzem: -280,00 m²
- Preoblikovanje – širitev: +280,00 m²
- Širitev: +600,00 m² (12,00% glede na površino izvirnega območja)
- Površina stavbnega zemljišča po spremembah: 5.599,15 m².

32. člen ZUreP-3 v šesti alineji drugega odstavka določa, da načrtovani posegi v prostor ne smejo biti v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami. Po Smernicah s področja varstva kmetijskih zemljišč pri pripravi lokacijske preveritve, pri kateri občina zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu, št. 3505-184/2025/1 z dne 28. 1. 2026 (v nadaljnjem besedilu: smernice), je zaradi izrednega zmanjševanja obsega kmetijskih zemljišč kot nenadomestljivega vira za zagotavljanje prehranske varnosti prebivalstva v državi vsaka občina dolžna skrbeti za varovanje najboljših kmetijskih zemljišč.

Po 4. točki smernic se LP lahko načrtuje kot preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča posamične poselitve tudi na kmetijskih zemljiščih z boniteto več kot 40, če gre pri tem za preoblikovanje območja posamične poselitve enake kakovosti in se obseg kmetijskih zemljišč ne zmanjša. Občina lahko posege na kmetijska zemljišča z boniteto več kot 40 vključi v postopek priprave in sprejema občinskega prostorskega načrta, če se poseg na kmetijsko zemljišče v okviru LP nanaša na potrebe kmetijskega gospodarstva.

Za poseg za potrebe kmetijskega gospodarstva je treba priložiti obrazec »Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva«, ki ga izpolni javna služba kmetijskega svetovanja.

V konkretnem primeru je bilo predloženo mnenje o utemeljenosti posega na kmetijska zemljišča za potrebe kmetije, ki ga je izdelal Kmetijsko gozdarski zavod Celje, z dne 6. 3. 2026.

5. Občina in odgovorni prostorski načrtovalec v elaboratu ugotavljata, da je lokacijska preveritev za preoblikovanje stavbnega zemljišča utemeljena in skladna z zakonodajnimi kriteriji in ni v neskladju z namensko rabo prostora in namensko rabo sosednjih zemljišč ter ne bo povzročala škode ali znatnih vplivov na okolje.

Ministrstvo podaja mnenje, da so v elaboratu ustrezno predstavljene vsebine z vidika pristojnosti ministrstva s področja varstva kmetijskih zemljišč.

S spoštovanjem.

Pripravil:
Igor Ritonja
sekretar

Boštjan Ključevšek
v. d. generalni direktor

Poslano po elektronski pošti:

- naslovnici, e-pošta: obcina@smarje.si
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, e-pošta: gp.mnvp@gov.si