



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



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,
GOZDARSTVO IN PREHRANO

Podpisnik: Leon Ravnikar
Izdajatelj: Republika Slovenija
Serijska številka: 0c 5b cc 15 00 00 00 00 56 7f 1a be
Potek veljavnosti: 02.04.2031
Datum in čas podpisa: 08.08, 29.05.2026
Ref. št. dokumenta: 3505-84/2026/2
DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN

Občina Žužemberk
Grajski trg 33, 8360 Žužemberk

Številka: 3505-84/2026/2
Datum: 28. 5. 2026

**Zadeva: Mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve s področja varstva
kmetijskih zemljišč**

Zveza: vloga št. 350-2/2026-3 z dne 11. 5. 2026

Stranka, Občina Žužemberk, je 13. 5. 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 SH06 v Občini Žužemberk, št. projekta I-1/26, februar 2026, ki ga je izdelalo podjetje Acer Novo mesto d.o.o., Šentjernejska cesta 43, 8000 Novo mesto, in navedla, da je gradivo za pripravo mnenja dostopno na spletni strani občine.

Po pregledu predmetnega gradiva ministrstvo ugotavlja:

1. Predmet lokacijske preveritve (v nadaljnjem besedilu: LP) je ugotavljanje možnosti preoblikovanja in širitve stavbnega zemljišča posamične poselitve na kmetijska zemljišča z namenom gradnje nove stanovanjske hiše.
Predmet LP so zemljišča s parc. št. 1547/2, 1508/68 in 1607, vse v k. o. Sela pri Hinjah (1440), v Občini Žužemberk.
Bonitetna ocena predmetnih zemljišč znaša 43 do 45 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 SH06 opredeljeno kot stavbno zemljišče razpršene poselitve (A), ki se v skladu z 307. členom ZUreP-3 šteje za posamično poselitev. Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na LP, ki je predmet tega elaborata, LP doslej še ni bila izvedena.
4. 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.
5. 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.

Predlaga se preoblikovanje in širitev izvornega stavbnega zemljišča, ki meri 22018,66 m², kot sledi:

- izvzem 341 m² na zahodnem delu izvornega območja, na zemljišču s parc. št. 1547/2 v k. o. Sela pri Hinjah (1440),

- preoblikovanje na vzhodni strani izvirnega območja v velikosti 340 m², na zemljiščih s parc. št. 1508/68 in 1607, obe v k. o. Sela pri Hinjah (1440),
 - širitev v velikosti 86 m² (3,2 % izvirnega območja) na zemljišču s parc. št. 1607 v k. o. Sela pri Hinjah (1440), katerega bonitetna ocena znaša 44 bonitetnih točk.
- Površina stavbnega zemljišča po preoblikovanju in širitvi je 21677,66 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.

Ker posegi na kmetijska zemljišča v okviru LP zmanjšujejo obseg kmetijskih zemljišč in ne prispevajo k ohranjanju pridelovalnega potenciala, je LP v skladu s 3.f členom Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22, 78/23 – ZUNPEOVE in 100/25) dopustna na kmetijskih zemljiščih z boniteto do vključno 40. Občina lahko posege na kmetijska zemljišča z boniteto več kot 40 vključi v postopek priprave in sprejema občinskega prostorskega načrta, razen, če se poseg na kmetijsko zemljišče v okviru LP nanaša na potrebe kmetijskega gospodarstva.

Ne glede na usmeritev iz prejšnjega odstavka, 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. Območje izvzema stavbnega zemljišča iz območja posamične poselitve mora biti glede na evidenco dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki se vodi v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo, uvrščeno med kmetijska zemljišča.

Del zemljišča s parc. št. 1547/2 v k. o. Sela pri Hinjah (1440), ki je predmet preoblikovanja - izvzema, je po dejanski rabi trajni travnik (Šifra 1300) in ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (Šifra 1222), torej kmetijsko zemljišče, katerega bonitetna ocena znaša 43 bonitetnih točk. Zemljišče s parc. št. 1607 v k. o. Sela pri Hinjah (1440), ki je predmet preoblikovanja – širitev, ima bonitetno oceno 44 bonitetnih točk.

Iz zgoraj zapisanega sledi, da gre za preoblikovanje območja posamične poselitve enake kakovosti in se obseg kmetijskih zemljišč ne zmanjša.

Širitev stavbnega zemljišča v izmeri 86 m² se načrtuje na zemljišču s parc. št. 1607 v k. o. Sela pri Hinjah (1440), katerega bonitetna ocena znaša 44 bonitetnih točk, kar pomeni, da se predlaga širitev stavbnega zemljišča na kvalitetna kmetijska zemljišča, to pa ni v skladu z zgoraj zapisanimi usmeritvami.

Na podlagi zgoraj zapisanega ministrstvo podaja mnenje, da v elaboratu niso ustrezno predstavljene vsebine z vidika pristojnosti ministrstva glede varovanja kmetijskih zemljišč.

S spoštovanjem.

Pripravil:
Igor Ritonja
sekretar

Boštjan Ključevšek
v. d. generalni direktor
p. p. Leon Ravnikar

Poslano po elektronski pošti:

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