



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 90 00

E: gp.mkm@gov.si

www.mkgp.gov.si

OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Aškerčev trg 15
3240 Šmarje pri Jelšah

Številka: 3505-99/2026/2

Datum: 3. 7. 2026

Zadeva: **Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve s področja varovanja kmetijskih zemljišč za potrebe povečanja stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve »EUP VVR 04/5« v Občini Šmarje pri Jelšah**

Zveza: *vaš dopis št. 350-0014/2026-4 z dne 3. 6. 2026*

Spoštovani,

Ministrstvo za kmetijstvo, Direktorat za kmetijstvo (v nadaljevanju: ministrstvo) je dne 3. 6. 2026 prejelo vlogo Občine Šmarje pri Jelšah, da na podlagi 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) kot nosilec urejanja prostora s področja varovanja kmetijskih zemljišč poda mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za potrebe povečanja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi EUP VVR 04/5 v Občini Šmarje pri Jelšah. Elaborat št. 481/2026, ki ga je maja 2026 izdelalo podjetje Arhitekturica d. o. o., Spodnje Preloge 35, 3210 Slovenske Konjice (v nadaljevanju: elaborat). Občina je k vlogi priložila elaborat in spremljajoče gradivo.

Po pregledu navedenega gradiva ministrstvo ugotavlja:

1. Predmet lokacijske preveritve je ugotavljanje možnosti preoblikovanja in širitve stavbnega zemljišča posamične poselitve na kmetijska zemljišča. Elaborat se nanaša na zemljišča s parcelnimi št. 138/5, 136/1 in 136/2, katastrska občina 1190 – Preloge, v občini Šmarje pri Jelšah. Bonitetna ocena zemljišč znaša 38 bonitetnih točk.
2. Predlaga se preoblikovanje in širitev obstoječega stavbnega zemljišča. Investitor želi svojemu nasledniku omogočiti gradnjo stanovanjskega objekta s pripadajočimi pomožnimi objekti. 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 lokacijske preveritve je z občinskim prostorskim načrtom občine Šmarje pri Jelšah (v nadaljevanju: OPN) opredeljeno kot enota urejanja prostora z oznako EUP VVR 04 in predstavlja stavbno zemljišče razpršene poselitve (namenska raba A), ki se v skladu z 307. členom ZUreP-3 šteje za posamično poselitev, s čimer so zagotovljeni pogoji za opredelitev izvornega območja lokacijske preveritve. Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ki je predmet tega elaborata, lokacijska preveritev še ni bila sprejeta.

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 ZUrep-3 pa določa, da se z lokacijsko preveritvijo 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.

Predmetna površina izvorno določenega stavbnega zemljišča posamične poselitve znaša 1069,62 m². Predlaga se preoblikovanje – izvzem obstoječega stavbnega zemljišča v površini 61,0 m² ter prenos v enaki velikosti, tj. 61,0 m². Predlaga se tudi širitev območja v površini 213,0 m², kar predstavlja povečanje za 19,91 %. Končna površina stavbnega zemljišča bo po predvidenem preoblikovanju ter razširitvi znašala 1282,62 m².

5. Občina in odgovorni prostorski načrtovalec v elaboratu ugotavljata, da je lokacijska preveritev za preoblikovanje stavbnega zemljišča posamične poselitve na kmetijska 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.

Glede na zgoraj napisane ugotovitve ministrstvo podaja mnenje, da so v elaboratu ustrezno predstavljene vsebine z vidika pristojnosti ministrstva glede varovanja kmetijskih zemljišč.

S spoštovanjem,

Pripravila:
Mirjam Hribar
svetovalka

Mojca Erjavec
državna sekretarka

Poslano:

- naslovnici – po elektronski pošti na naslov: lucija.caks@smarje.si;
- Ministrstvo za okolje in prostor – po elektronski pošti na naslov: gp.mope@gov.si.