



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 90 00

E: gp.mkm@gov.si

www.mkm.gov.si

OBČINA SVETI TOMAŽ

Sveti Tomaž 37

2258 Sveti Tomaž

obcina@sv-tomaz.si

Številka: 3505-136/2026/2

Datum: 5. 8. 2026

Zadeva: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve s področja varovanja kmetijskih zemljišč za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve »EUP ST 1« v Občini Sveti Tomaž

Zveza: vaš dopis št. 350-0005/2026 z dne 3.8.2026

Spoštovani,

Ministrstvo za kmetijstvo, Direktorat za kmetijstvo (v nadaljevanju: ministrstvo) je dne 3. 8. 2026 prejelo vlogo Občine Sveti Tomaž, 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 določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za del EUP ST 1 v občini Sveti Tomaž (v nadaljevanju: elaborat). Elaborat, št. 26-LP-08, je junija 2026 izdelalo podjetje Umarh d. o. o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj. Občina je v vlogi navedla, da je elaborat in spremljajoče gradivo dostopno na spletni strani Občine Sveti Tomaž, na povezavi: <https://sv-tomaz.si/obvestila/https-sv-tomaz-si-obvestila-preveritev-skladnosti-elaborata-lokacijske-preveritve-za-dolocitev-obsega-stavbnega-zemljisca-pri-posamicni-poselitvi-za-del-enote-urejanja-prostora-st1-za-parcele-st-123/>.

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. 1236, 1239 in 1241/1, vse v katastrski občini 279 – Trnovci, v občini Sveti Tomaž. Bonitetna ocena zemljišča s parcelno št. 1239 znaša 52 bonitetnih točk, bonitetna ocena zemljišč s parcelnima št. 1236 in 1241/1 znaša 53 bonitetnih točk.
2. Predlaga se preoblikovanje in širitev obstoječega stavbnega zemljišča. Investitor namerava zgraditi nov hlev za rejo krav dojilj in pitanje govejih pitancev.
3. Izvorno območje lokacijske preveritve je z občinskim prostorskim načrtom občine Sveti Tomaž (v nadaljevanju: OPN) opredeljeno kot enota urejanja prostora z oznako EUP ST 1 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 izvirno določenega stavbnega zemljišča posamične poselitve znaša 2021,0 m². Predlaga se preoblikovanje - izvem na jugozahodnem delu v površini 105,5 m², ter prenos na severni del v enaki površini, tj. 105,5 m². Predlaga se tudi širitev na severni del v površini 404,20 m², kar predstavlja širitev za 20 %. Končna površina stavbnega zemljišča bo po preoblikovanju znašala 2425,20 m².

5. Glede na 4. točko smernic se lokacijska prevetritev 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. Izjemoma se lahko izvzamejo tudi zemljišča, uvrščena med pozidano in sorodno zemljišče, če gre za objekte in posege v skladu s 3.č členom ZKZ.
6. Občina je v skladu s 6. točko smernic v vlogi priložila mnenje javne službe kmetijskega svetovanja o utemeljenosti posega za potrebe kmetije KMG-MID 100243807. Iz mnenja Kmetijsko gozdarskega zavoda Ptuj, z dne 16. 2. 2026 med drugim izhaja, da kmetija obdeluje 27,73 ha zemljišč, se ukvarja s prirajo mleka, pítanjem govedi, rejo plemenskih svinj, pítanjem prašičev, pridelavo krme za živino in poljščin za prodajo (pšenica, koruza, ječmen).
7. 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: obcina@sv-tomaz.si;
- Ministrstvo za okolje in prostor – po elektronski pošti na naslov: gp.mope@gov.si.