



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 ORMOŽ
Ptujška cesta 6
2270 Ormož
obcina.ormoz@ormoz.si

Številka: 3505-109/2026/2

Datum: 24. 6. 2026

Zadeva: **Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve s področja varovanja kmetijskih zemljišč za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve »EU57« v Občini Ormož**

Zveza: *vaš dopis št. 350-0006/2026 z dne 15. 6. 2026*

Spoštovani,

Ministrstvo za kmetijstvo, Direktorat za kmetijstvo (v nadaljevanju: ministrstvo) je dne 15. 6. 2026 prejelo vlogo Občine Ormož, 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 poda mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za potrebe oblikovanja stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve EU57 v Občini Ormož (v nadaljevanju: elaborat). Elaborat, št. 25-LP-13, je izdelalo podjetje Umarh d. o. o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, občina pa v dopisu najava, da je gradivo za pripravo mnenja o ustreznosti elaborata dostopno na spletni strani Občine Ormož, www.ormoz.si/objava/1323691.

Po pregledu navedenega gradiva ministrstvo ugotavlja:

1. Predmet lokacijske preveritve je ugotavljanje možnosti preoblikovanja stavbnega zemljišča posamične poselitve na kmetijska zemljišča. Elaborat se nanaša na zemljišče s parcelno št. 431/1, katastrska občina 326 – Bresnica, v občini Ormož. Bonitetna ocena zemljišč znaša glede na elaborat 63 bonitetnih točk, glede na evidence Geodetske uprave Republike Slovenije pa 65 bonitetnih točk.
2. Predlaga se preoblikovanje (izvzem in širitev) obstoječega stavbnega zemljišča. Investitor namerava izvesti prizidavo za potrebe bivanja, ki bo umeščena severno od obstoječega stanovanjskega objekta. 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 Ormož (v nadaljevanju: OPN) opredeljeno kot enota urejanja prostora z oznako EU 57 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 1581,0 m². Predlaga se preoblikovanje – izvzem obstoječega stavbnega zemljišča v površini 259,65 m² južnega dela in prenos na jugovzhodni del v enaki velikosti, tj. 259,65 m², kar predstavlja 16,42 % površine izvornega območja. Končna površina stavbnega zemljišča bo ostala enaka.

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.
6. 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.ormoz@ormoz.si;

- Ministrstvo za okolje in prostor – po elektronski pošti na naslov: gp.mope@gov.si.