



OBČINA DUPLEK
Trg slovenske osamosvojitve 1
2241 Spodnji Duplek
obcina.duplek@duplek.si

Številka: 3505-51/2026/12

Datum: 30. 7. 2026

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

Zveza: *vaš dopis št. 351-0022/2026-17 z dne 18.6.2026*

Spoštovani,

Ministrstvo za kmetijstvo, Direktorat za kmetijstvo (v nadaljevanju: ministrstvo) je dne 18. 6. 2026 prejelo vlogo Občine Duplek, 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 ponovno mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča na območju posamične poselitve na delu EUP SG-1 v občini Duplek (v nadaljevanju: elaborat). Elaborat, št. 202-LP-046, je februarja 2026 izdelalo in junija 2026 dopolnilo podjetje URBIS d. o. o. Maribor, Partizanska cesta 3, 2000 Maribor. Občina je elaborat in spremljajoče gradivo posredovala preko WeTransferja.

Ministrstvo je v zadevi že podalo mnenje št. 3505-51/2026/3 z dne 26.3.2026.

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. 415, 421 in 424/3, vse v katastrski občini 684 – Zgornji Duplek, v občini Duplek. Bonitetna ocena vseh navedenih zemljišč znaša 46 bonitetnih točk.
2. Predlaga se preoblikovanje in širitev obstoječega stavbnega zemljišča za namen gradnje stanovanjskega objekta za prevzemnika kmetijskega gospodarstva. 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 Duplek (v nadaljevanju: OPN) opredeljeno kot enota urejanja prostora z oznako EUP SG-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, je že bila izdelana in potrjena lokacijska

preveritev (ID 3451) za preoblikovanje in širitev stavbnega zemljišča, ki je bila s Sklepom o razveljavitvi Sklepa o lokacijski preveritvi za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na delu EUP SG-1 v OPN občine Duplek, na območju zemljišč parc. št. 421 in 415, vse v k. o. Zg. Duplek; id št.: 3451, št. 0323-4/2026-5 z dne 20.5.2026, razveljavljena.

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 4098,88 m². Predlaga se preoblikovanje - izvzema v površini 284,62 m² in v površini 107,36 m², skupno torej 391,98 m², ter prenos v enaki površini, tj. 391,98 m². Predlaga se tudi širitev v površini 600 m², kar predstavlja širitev za 14,64 %. Končna površina stavbnega zemljišča bo po preoblikovanju znašala 4698,88 m².

5. Glede na 4. točko smernic se lokacijska preveritev 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 100286162. Iz mnenja Kmetijsko gozdarskega zavoda Maribor, z dne 3. 12. 2026 med drugim izhaja, da kmetija obdeluje 33,6 ha njivskih površin in 4,5 ha travniški površin in prideluje rdečo peso, hren, radič, čebulo, krompir, oljne buče, ječmen. Registrirana je dopolnilna dejavnost Storitve za rastlinsko pridelavo. Sprememba namembnosti rešila stanovanjsko problematiko bodočega prevzemnika kmetije in hkrati omogočila razširitev dopolnilne dejavnosti v turistične namene.
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.

Z izdajo tega mnenja preneha veljati mnenje ministrstva št. 3505-51/2026/3 z dne 26.3.2026.

S spoštovanjem,

Pripravila:
Mirjam Hribar
svetovalka

Mojca Erjavec
državna sekretarka

Poslano:

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