



REPUBLIKA SLOVENIJA
**MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,
GOZDARSTVO IN PREHRANO**

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 90 00
F: 01 478 90 21
E: gp.mkgp@gov.si
www.mkgp.gov.si

SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA VAROVANJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Št. dokumenta: 350-24/2013/25 z dne 19. 8. 2019

Pripravil:

Sektor za urejanje kmetijskega
prostora in zemljiške operacije

zanj:

Leon Ravnikar
vodja sektorja

Dr. Aleksandra Pivec
ministrica

Ministrstvo, pristojno za kmetijstvo (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), na podlagi 15. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2) izdaja splošne smernice s področja varovanja kmetijskih zemljišč.

Ministrstvo je nosilec urejanja prostora za področje kmetijskih zemljišč v postopkih prostorskega načrtovanja v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje, in nosilec urejanja prostora v postopkih prostorskega načrtovanja, v katerih se spreminjata obseg in podrobnejša namenska raba površin z objekti za kmetijsko proizvodnjo znotraj območij proizvodnih dejavnosti.

Ministrstvo v postopku priprave občinskih prostorskih načrtov (v nadaljnjem besedilu: OPN) obravnava posege na kmetijska zemljišča in posege, ki se nanašajo na spreminjanje nekmetijske namenske rabe v kmetijsko namensko rabo, v skladu z ZUreP-2 in Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17; v nadaljnjem besedilu: ZKZ). Občina mora pri pripravi OPN upoštevati naslednje usmeritve:

1. Zaradi izrednega zmanjševanja obsega kmetijskih zemljišč kot nenadomestljivega vira za zagotavljanje prehranske varnosti prebivalstva v državi je vsaka občina dolžna skrbeti za varovanje kmetijskih zemljišč, preprečevati nesmotrno poseganje na kmetijska zemljišča ter načrtovati in skrbeti za prostorski in proizvodni razvoj kmetijstva.
2. Podrobnejša namenska raba kmetijskih zemljišč se v osnutek OPN povzame na podlagi veljavnega prostorskega akta občine. Do določitve trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč, se kmetijska zemljišča po podrobnejši namenski rabi še vedno razvrščajo na najboljša in druga kmetijska zemljišča. Z uveljavitvijo ZKZ-C¹ spreminjanje najboljših kmetijskih zemljišč v druga kmetijska zemljišča in obratno ni več dopustno.
3. Meja namenske rabe med kmetijskimi in gozdnimi zemljišči se v osnutek OPN povzame glede na dejansko stanje v prostoru (po evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč (v nadaljnjem besedilu: evidenca dejanske rabe), dostopne na spletni strani ministrstva – RABA.shp). Območja, ki so po evidenci dejanske rabe kmetijska zemljišča, se v osnutku OPN opredelijo kot zemljišča kmetijske namenske rabe. Kot zemljišča kmetijske namenske rabe se v osnutku OPN lahko opredelijo tudi zemljišča, ki so po evidenci dejanske rabe gozd (šifra rabe 2000). Ta območja se označijo kot posebna enota urejanja prostora, v tekstualnem delu odloka pa se določijo prostorski izvedbeni pogoji, v katerih je med drugim določen način gospodarjenja oziroma rabe teh zemljišč ter rok, v katerem je treba izvesti krčitev gozda in ta zemljišča vzpostaviti v kmetijsko dejansko rabo.
4. Ministrstvo predlaga, da se stavbna zemljišča, na katerih ne bo prišlo do gradnje in so po dejanski rabi kmetijska zemljišča, izvzame iz namenske rabe stavbnih zemljišč in se jih opredeli s kmetijsko namensko rabo.
5. V osnutku OPN se lahko predlaga spremembe nekmetijskih namenskih rab v kmetijsko namensko rabo le za zemljišča, ki so po evidenci dejanske rabe uvrščena med kmetijska zemljišča, pri čemer se pri določitvi podrobnejše namenske rabe smiselno upošteva podrobna namenska raba kmetijskih zemljišč v neposredni bližini (npr. zemljišča v neposredni bližini najboljših kmetijskih zemljišč se opredelijo kot najboljša kmetijska zemljišča). Spremembe nekmetijskih namenskih rab v kmetijsko namensko rabo za zemljišča, ki so po evidenci dejanske rabe uvrščena med pozidano in sorodno zemljišče, razen če gre za objekte in posege v skladu s 45. členom ZKZ-E², niso dopustne.

¹ Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih – ZKZ-C (Uradni list RS, št. 43/11)

² Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih – ZKZ-E (Uradni list RS, št. 27/16)

V osnutku OPN naj se za posege, ki se nanašajo na spremembo območij mineralnih surovin oziroma območij drugih nekmetijskih namenskih rab, kjer gre za izvedene posege (npr. gramoznice, kamnolomi), v kmetijsko namensko rabo, določi posebno enoto urejanja prostora, v tekstualnem delu odloka pa prostorske izvedbene pogoje, s katerimi bo določen način gospodarjenja oziroma rabe teh zemljišč (glede na sanacijski program) ter rok, v katerem je treba na teh zemljiščih vzpostaviti kmetijsko dejansko rabo.

V osnutku OPN naj se za posege, ki se nanašajo na spremembe nekmetijskih namenskih rab v kmetijsko namensko rabo in so po evidenci dejanske rabe gozd, določi posebno enoto urejanja prostora, v tekstualnem delu odloka pa prostorske izvedbene pogoje, s katerimi bo določen način gospodarjenja oziroma rabe teh zemljišč ter rok, v katerem je treba na teh zemljiščih vzpostaviti kmetijsko dejansko rabo.

6. Za objekte ali posege v prostor, ki jih 45. člen ZKZ-E dopušča na območjih kmetijskih zemljišč, razen če gre objekte iz l) in m) točke 45. člena ZKZ-E, ki se lahko načrtujejo tudi s spremembo namenske rabe (npr. črpališča, vodna zajetja, transformatorske postaje), sprememba kmetijske namenske rabe v nekmetijsko namensko rabo ni dopustna.
7. V skladu s 44. členom ZKZ-E je treba pri pripravi osnutka OPN upoštevati načela prostorske zakonodaje in načrtovati najprej na zemljiščih nekmetijske namenske rabe, pri čemer se razvoj naselja prvenstveno usmerja na nepozidana stavbna zemljišča. Če to ni mogoče, se na območjih kmetijskih zemljišč najprej načrtuje na zemljiščih nižjih bonitet. Vse posege na kmetijska zemljišča je treba racionalizirati, utemeljiti in omejiti na nujno potreben obseg tako, da se v čim večji meri ohranjajo kmetijska zemljišča. V gradivu je treba utemeljiti, zakaj posameznega posega ni mogoče načrtovati na nekmetijski namenski rabi (npr. ker gre za varovalni gozd, plazovito območje) oziroma na zemljiščih nižjih bonitet.

Za presojo predlaganih posegov po kriteriju prednostnega načrtovanja na nekmetijski namenski rabi mora gradivo vsebovati tudi bilanco površin nepozidanih stavbnih zemljišč na ravni občine ter po naseljih po podrobnih namenskih rabah, in sicer nominalno vrednost in delež.

8. Na kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij se (s spremembo namenske rabe) lahko načrtujejo objekti, ki so določeni v Pravilniku o kriterijih za načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij (Uradni list RS, št. 110/08 in 43/11-ZKZ-C; v nadaljnjem besedilu: pravilnik o kriterijih).
9. Linijske infrastrukturne objekte je treba načrtovati v bližini obstoječih cest, poti in strug oziroma njihovih koridorjev, pri čemer se je treba izogibati posegom v območja sklenjenih kmetijskih površin, predvsem najkvalitetnejših, ter fragmentaciji kmetijskih zemljišč.
10. Za potrebe izvajanja kmetijske dejavnosti je treba omogočiti neoviran dostop kmetijski in drugi mehanizaciji do kmetijskih zemljišč. Poljske poti so namenjene vožnji kmetijske mehanizacije, je pa na njih dopustno kolesarjenje, sprehajanje ipd.
11. 78. člen ZKZ določa, da je treba za vse agromelioracije (zahtevne, nezahtevne) pridobiti predpisana soglasja ali dovoljenja pristojnih organov (npr. vodno soglasje, okoljevarstveno soglasje, naravovarstveno soglasje), če se predlaga uvedba agromelioracije na območjih varovanj in omejitev po posebnih predpisih. Namen pridobivanja soglasij je, da se na mikrolokaciji preveri, ali je nek poseg v prostor sprejemljiv oziroma pod kakšnimi pogoji. Glede na navedeno prepovedovati agromelioracije na območjih varovanj in omejitev po posebnih predpisih (npr. registrirana arheološka najdišča, plazovita območja) vnaprej ni smiselno.

12. V osnutku OPN naj se evidentira vse posege na kmetijska zemljišča ter izdelava elaborat posegov na kmetijska zemljišča, ki za posamezni poseg vsebuje:

- grafični prikaz posega;
- podatek o površini posega;
- podatek o dejanski rabi zemljišč, na katerih se predlaga poseg;
- podatek o morebitnih izvedenih agrarnih operacijah ter druge podatke o kmetijskih zemljiščih, na katerih se predlaga poseg (npr. boniteta zemljišč);
- strokovno obrazložitev namere po spremembi namenske rabe;
- obrazložitev, iz katere izhaja, da je poseg načrtovan v skladu z 7. točko teh smernic.

Vse posege na kmetijska zemljišča naj se prikaže v digitalni obliki, in sicer v vektorskem sloju (*shp podatki), pri čemer naj bo enolični identifikator posega v digitalni obliki enak enoličnemu identifikatorju posega v elaboratu iz prejšnjega odstavka. Enolični identifikator posega naj se v postopku priprave OPN ne spreminja.

V digitalni obliki, in sicer v vektorskem sloju (*shp podatki), naj se prikaže tudi vse posege, ki se nanašajo na spremembe nekmetijskih namenskih rab v kmetijsko namensko rabo.

13. Za posege na kmetijska zemljišča zunaj območij naselij, kjer površina posameznega posega presega 5000 m², je treba predlagati izvedljive variantne rešitve v skladu z 2. in 4. členom pravilnika o kriterijih.

14. V osnutek OPN naj se vključijo vsi posegi za potrebe kmetijskega gospodarstva. Za poseg za potrebe kmetijskega gospodarstva je treba priložiti:

- obrazec »Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva«, ki ga izpolni javna služba kmetijskega svetovanja in je priloga 1 teh smernic, ter
- prikaz lege objekta na zemljišču, tako da sta razvidna njegov tlorisni položaj in oblika na zemljiško katastrskem prikazu.

15. Rekreativna območja (npr. smučišča, športna letališča) se v OPN načrtujejo na način, da se za morebitne objekte (npr. infrastrukturne) predvidi sprememba namenske rabe kmetijskih zemljišč, ostala območja pa ostanejo v kmetijski namenski rabi (ni potrebna sprememba namenske rabe v območje zelenih površin). Ta območja se označijo kot posebna enota urejanja prostora, v odloku pa se določi dopustna raba prostora.

16. V skladu s pravilnikom o kriterijih se na t. i. vinogradniških območjih načrtujejo objekti (zidanice in vinske kleti) s spremembo namenske rabe kmetijskih zemljišč, pri čemer velja, da mora imeti potencialni investitor v lasti in obdelavi najmanj 3000 m² vinograda.

Obstoječe zidanice in vinske kleti, ki nimajo opredeljenih stavbnih zemljišč, se v OPN sanira na način, da se določi območja sanacije razpršene gradnje, ki se določijo kot posebna zaključena območja poselitve, ali da se določi območje razpršene gradnje.

17. Tekstualni del odloka o OPN je treba uskladiti s 45. členom ZKZ-E. V skladu s 45. členom ZKZ-E so na območjih kmetijskih zemljišč dopustni naslednji objekti ali posegi v prostor:

- a) agrarne operacije in vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč;
- b) enostavni in nezahtevni pomožni kmetijsko-gozdarski objekti v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13, 26/13, 61/17 – GZ, 61/17 – ZUreP-2 in 37/18), razen kleti in vinske kleti;
- c) objekti, ki so proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti, in se po Uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13, 26/13, 61/17 – GZ, 61/17 – ZUreP-2 in

37/18), lahko uvrstijo med enostavne in nezahtevne pomožne kmetijsko-gozdarske objekte, razen kleti ter vinske kleti, po velikosti pa ne presegajo nezahtevnih objektov, razen grajenega rastlinjaka, ki lahko presega velikost nezahtevnih objektov;

č) čebelnjak, to je lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen gojenju čebel, tlorisne površine do vključno 40 m²;

d) staja, to je lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen zavetju rejnih živali na paši, tlorisne površine do vključno 100 m²;

e) pomožna kmetijsko-gozdarska oprema (npr. brajda, klopotec, kol, količek, žična opora, opora za mrežo proti toči, opora za mrežo proti ptičem, obora, ograja za pašo živine, ograja ter opora za trajne nasade, ograja za zaščito kmetijskih pridelkov, premični tunel in nadkritje, zaščitna mreža);

f) pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov;

g) raziskovanje podzemnih voda, mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira;

h) začasni objekti in začasni posegi, in sicer za čas dogodka oziroma v času sezone:

- oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov,
- cirkus, če so šotor in drugi objekti montažni,
- začasna tribuna za gledalce na prostem,
- premični objekti za rejo živali v leseni izvedbi (npr. premični čebelnjak, premični kokošnjak, premični zajčnik);

i) opazovalnica, to je netemeljena lesena konstrukcija (npr. lovska preža, ptičja opazovalnica);

j) začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami v skladu s pravilnikom, ki ureja vrste začasnih ureditev za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;

k) dostop do objekta, skladnega s prostorskim aktom, če gre za objekt:

- ki ga je dopustno graditi na kmetijskih zemljiščih,
- ki je prepoznan kot razpršena gradnja (zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč) ali
- ki ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve;

l) gradbeno inženirski objekti, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini:

- daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi, s pripadajočimi objekti in priključki nanje, in
- lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, s pripadajočimi objekti in priključki nanje;

m) rekonstrukcije občinskih in državnih cest v skladu z zakonom, ki ureja ceste. Dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija ceste (npr. nadkrita čakalnica na postajališču, kolesarska pot in pešpot, oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje, pomožni cestni objekti, urbana oprema) ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste;

n) mala vetrna elektrarna do nazivne moči 1 MW, če gre za kmetijsko zemljišče z boniteto manj kot 35.

302. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) določa, da se za izvajanje točk b), c) in f) iz 3.č člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12 in 27/16) in točk b), c) in f) iz 45. člena ZKZ-E še naprej uporablja Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13). Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje je sicer nadomestila Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18). Na kmetijskih zemljiščih so torej dopustni vsi pomožni kmetijsko - gozdarski objekti po Uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13), razen kleti in vinske kleti, in sicer do dimenzij, kot so določene za nezahtevne objekte.

18. Ne glede na zakon, ki ureja graditev objektov, lahko staje ter enostavne in nezahtevne pomožne kmetijsko-gozdarske objekte, ki so po Uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13) nezahtevni objekti, razen rastlinjaka, ograje za pašo živine, obore za rejo divjadi, ograje in opore za trajne nasade in opore za mreže proti toči ter ograje za zaščito kmetijskih pridelkov, na kmetijskem zemljišču gradi investitor, ki ima v lasti oziroma zakupu:

a) najmanj 1 ha zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med njive in vrtove, travniške površine, trajne nasade in druge kmetijske površine, ali

b) najmanj 5.000 m² zemljišč, ki so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med trajne nasade.

Občina lahko v OPN za gradnjo staj iz točke d) 17. točke teh smernic ter enostavnih in nezahtevnih pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov iz točk b) in c) 17. točke teh smernic, ki so po Uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13) nezahtevni objekti, razen rastlinjaka, ograje za pašo živine, obore za rejo divjadi, ograje in opore za trajne nasade in opore za mreže proti toči ter ograje za zaščito kmetijskih pridelkov, predpiše strožje pogoje kot so določeni v prejšnjem odstavku glede zahtevanih površin kmetijskih zemljišč, ki jih mora izpolnjevati investitor, da lahko gradi na kmetijskem zemljišču.

Poleg pogojev iz prejšnjega odstavka lahko občina v OPN za gradnjo objektov iz 17. točke teh smernic, razen začasnih ureditev za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, predpiše tudi dodatne pogoje in kriterije, ki jih mora za gradnjo na kmetijskem zemljišču izpolnjevati investitor.

19. Za pripravo OPN se pridobijo podatki na naslednjih spletnih straneh:

- <http://rkg.gov.si/GERK> (evidenca dejanske rabe (RABA) in grafične enote rabe kmetijskih gospodarstev (GERK), namakalni in osuševalni sistemi);
- <http://e-prostor.gov.si> (boniteta zemljišča, ki se vodi v zemljiškem katastru).

Splošne smernice bo ministrstvo upoštevalo pri izdaji mnenja k OPN.

PRILOGA 1

Obrazec **UTEMELJENOST POSEGA NA KMETIJSKO ZEMLJIŠČE ZA POTREBE KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA**

VSEBINA	PODATKI
1. Zaporedna številka posega	
2. KMG-MID	
3. Podatki o kmetijskem gospodarstvu:	
a) površina zemljišča	
b) stalež živine, pridelek	
c) objekti na kmetijskem gospodarstvu in strojna opremljenost	
č) naslednik, razvojna sposobnost kmetijskega gospodarstva	
d) dopolnilne dejavnosti na kmetiji	
4. Podatki o predlaganem objektu:	
a) namen, velikost in kapaciteta objekta	
b) utemeljenost naložbe	
5. Mnenje o predlaganem posegu z vidika obstoja in nadaljnega razvoja kmetijskega gospodarstva	

Kraj in datum: _____

Žig in podpis odgovorne osebe: _____

Navodila za izpolnjevanje obrazca Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva

1. Zaporedna številka posega: v polje vpišite zaporedno številko posega iz elaborata posegov na kmetijska zemljišča.

2. KMG-MID: v polje vpišite identifikacijsko številko kmetijskega gospodarstva iz Registra kmetijskih gospodarstev.

3.a Podatki o kmetijskem gospodarstvu; površina zemljišča: v polje vpišite podatke o površini (obdelovalnih, gozdnih in drugih) zemljišč, ki jih ima v uporabi kmetijsko gospodarstvo.

3.b Podatki o kmetijskem gospodarstvu; stalež živine, pridelek: v polje vpišite podatek o številu glav velike živine (GVŽ) in oceno hektarskega donosa pridelka.

3.c Podatki o kmetijskem gospodarstvu; objekti na kmetijskem gospodarstvu in strojna opremljenost: v polje vpišite obstoječe objekte, ki pripadajo kmetijskemu gospodarstvu, ter strojno opremljenost.

3.č Podatki o kmetijskem gospodarstvu; naslednik, razvojna sposobnost kmetijskega gospodarstva: v polje vpišite oceno vitalnosti in razvojne perspektive kmetijskega gospodarstva, gospodarske investicije, možnost širitve kmetijske dejavnosti.

3.d Podatki o kmetijskem gospodarstvu; dopolnilne dejavnosti na kmetiji: v polje vpišite obstoječe dopolnilne dejavnosti in načrte za nove dopolnilne dejavnosti.

4.a Podatki o predlaganem objektu; namen, površina in kapaciteta objekta: v polje vpišite namen načrtovanega objekta, predvideno površino in kapaciteto objekta.

4.b Podatki o predlaganem objektu; utemeljenost naložbe: v polje vpišite oceno pričakovanega ekonomskega učinka načrtovane širitve kmetijskega gospodarstva (povečanje proizvodnje in dohodka).

5. Mnenje o predlaganem posegu z vidika obstoja in nadaljnega razvoja kmetijskega gospodarstva: v polje vpišite oceno drugih pozitivnih učinkov na razvoj kmetijskega gospodarstva, ki jih je mogoče pričakovati od načrtovane gradnje objekta.