



Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije

**KMETIJSKO GOZDARSKI ZAVOD
LJUBLJANA**

ODDELEK ZA KMETIJSKO SVETOVANJE

Izpostava Logatec

Cankarjeva ulica 6, 1370 Logatec

Tel.: 01 756 49 32,

email: mojca.vavken@lj.kgzs.si

Štev.: 595/II - 11901

Logatec, 9. 5. 2025

JOŽE ŽUST
HLEVIŠE 16
1373 ROVTE
KMG MID: 100222908

Zadeva: Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva

VSEBINA	PODATKI
1. Zaporedna številka posega	P672_1 in P672_4- Sprememba namembnosti kmetijskega zemljišča za potrebe razvoja kmetijskega gospodarstva Naselje Hleviše, par. št. 74, 75/1, 76, k.o. 2007 Vrh, zemljišče je na območju K1.
2. KMG-MID	100222908 nosilec: Jože Žust Nosilec je bil v register kmetijskih gospodarstev prvič vpisan 23.3.2001. vir: register kmetijskih gospodarstev
3. Podatki o kmetijskem gospodarstvu:	
a) površina zemljišča	Na kmetiji je 17,62 ha kmetijskih površin v uporabi. Od tega je 0,28 ha njiv, ostalo je trajno travinje (17,34 ha). Na njivah pridelujejo nekaj zelenjave in krompirja za lastno porabo in trave v kolobarju. Povprečno število OMD točk je 697 in spadajo v gorsko območje. Zadnja zbirna vloga je bila oddana v letu 2025. V lasti imajo tudi približno 47,50 ha gozda.
b) stalež živine, pridelek	Kmetija je usmerjena v govedorejo - rejo krav dojilj in mladega pitanega goveda. Glavni tržni proizvod so pitana teleta in mlado pitano govedo. Trenutno redijo 5 krav dojilj, 12 bikov, 12 telic in 1 tele. Poleg goveda redijo še nekaj kokoši za samooskrbo z jajci, skupaj 16,52 GVŽ. Povprečna obremenitev na kmetiji znaša 0,94 GVŽ/ha oziroma 66,6 kg N/ha. Na njivskih površinah pridelujejo nekaj krompirja in zelenjave za lastno porabo. Vse ostale površine so namenjene košnji in paši goveda. Na travnikih sta

	običajno dve košnji in paša.
c) objekti na kmetijskem gospodarstvu in strojna opremljenost	V sklopu kmetije je stanovanjska hiša v kateri živi lastnik s svojo družino in svojimi starši. Kmetijsko gospodarstvo sestavljajo objekti: hlev s pomožnimi prostori, strojna lopa in kozolec. Prvotno je bilo načrtovano, da se bo na območju, ki je predmet pobude gradil nov hlev, ker je obstoječi že zelo star in nefunkcionalen. Naknadno so se odločili, da bodo nov hlev zgradili na istem mestu (rušitev starega hleva). Trenutno je najbolj pereča rešitev stanovanjskega problema za mlado družino potencialnega naslednika na kmetiji. Kmetija je ustrezno opremljena z mehanizacijo (traktorji, linija za spravilo krme s travinja, gozdarsko mehanizacijo in opremo, ki jo potrebujejo na njihovi kmetiji.
č) naslednik, razvojna sposobnost kmetijskega gospodarstva	Nosilec kmetijskega gospodarstva je Jože Žust rojen leta 1970. Poleg njega so člani kmetijskega gospodarstva še njegovi starši Jože in Ivanka, žena Frančiška, rojena leta 1972 in sin Tomaž, rojen leta 1996. Sin Tomaž je strojni inženir in je trenutno zaposlen izven kmetije. Ustvaril si je že svojo družino in je potencialni naslednik kmetije. Pridobil je nacionalno poklicno kvalifikacijo za živinorejca in ima namen v prihodnjih letih prevzeti kmetijo v vodenje in upravljanje.
d) dopolnilne dejavnosti na kmetiji	Na kmetiji imajo registrirano dopolnilno dejavnost: storitve s traktorjem in drugo opremo, vzdrževanje cest in pluzenje snega.
4. Podatki o predlaganem objektu:	
a) namen, velikost in kapaciteta objekta	<p>Površina, ki bi jo še želeli spremeniti iz K1 v stavbno zemljišče za potrebe razvoja kmetijskega gospodarstva leži na območju parcel št. 74, 75/1 in 76, k. o. 2007 Vrh.</p> <p>Vrsta dejanske rabe zemljišča par. št.: 74 k. o. 2007 Vrh je: 99,30 % kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov; 0,70 % poseljena zemljišča.</p> <p>Vrsta dejanske rabe za parc. št. 75/1 k. o. 2007 Vrh je: 48,40 % kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov; 39,10 % kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov in vodna zemljišča, 3,30 % gozdna zemljišča in vodna zemljišča, 2,80% poseljena zemljišča, 2,50 % javna občinska cestna infrastruktura in vodna zemljišča, 2,40 % javna občinska cestna infrastruktura in 1,50 % poseljena zemljišča in tloris stavbe.</p> <p>Vrsta dejanske rabe za parc. št. 76 k. o. 2007 Vrh je: 100 % kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov.</p> <p>Na delu teh parcel želi potencialni naslednik graditi stanovanjsko hišo za svojo družino. Na kmetijskem gospodarstvu so že štiri generacije, saj si je potencialni naslednik že ustvaril svojo družino in mora poskrbeti za rešitev stanovanjskega problema.</p> <p>Objekt bi bil umeščen v prostor tako, da bo vse skupaj predstavljalo zaokroženo celoto in dolgoročno ne bo</p>

	ogrožena širitev kmetijske dejavnosti. Pomembno je tudi dejstvo, da to ni popolnoma nov poseg v prostor, saj gre samo za širitev obstoječega zazidljivega območja. Drugih površin primernih za gradnjo na kmetijskem gospodarstvu ni.
b) utemeljenost naložbe	Zemljišče, ki je predmet spremembe namenske rabe, je v naravi travnik, oz. njiva. Boniteta zemljišč vseh parcel je 24 oz. 33 točk, kar pomeni da gre za manj kakovostno kmetijsko zemljišče. Kmetija nima nobenih drugih primernejših lastnih površin za gradnjo novih objektov, zato tudi lociranje na slabšem zemljišču ni možno. Pobuda za spremembo namembnosti iz kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče se nanaša na zemljišče na katerem že stojijo stanovanjski objekti in objekti namenjeni izvajanju kmetijske dejavnosti na kmetiji. Pomembno je, da potencialnemu nasledniku kmetijskega gospodarstva zagotovimo možnost ureditve stanovanjskega problema in kvaliteto življenja na kmetiji. Zagotavljanje osnovnih življenjskih pogojev je osnova za uspešen nadaljnji razvoj kmetijske dejavnosti na tem območju, ki je dokaj oddaljeno od urbanih središč.
5. Mnenje o predlaganem posegu z vidika obstoja in nadaljnega razvoja kmetijskega gospodarstva	S spremembo namenske rabe bo kmetiji omogočen obstoj in nadaljnji razvoj kmetije, oz. ohranitev in širjenje kmetije. Kmetija ima razmeroma velik razvojni potencial in bo z razvojem lahko omogočila dodatno delovno mesto. Izguba zgoraj omenjenih obrobni kmetijskih zemljišč za namen gradnje stanovanjske hiše in rešitve stanovanjskega problema potencialnega naslednika je zanemarljiva v primerjavi z koristjo za dolgoročni razvoj kmetijskega gospodarstva in poseljenost podeželja, kar ima velik strateški pomen.

Mnenje pripravila
Mojca Vayken

Mojca Vayken



Vodja oddelka za kmetijsko svetovanje
Tomaž Močnik

Tomaž Močnik