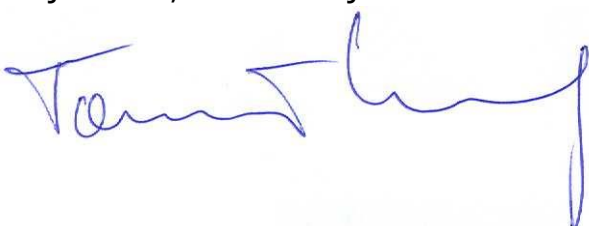

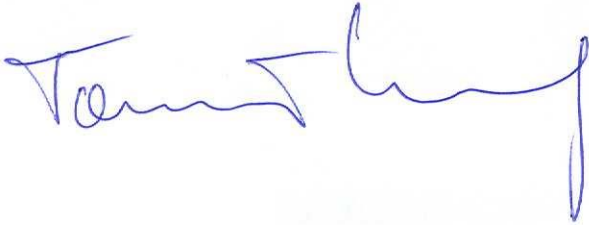




**ELABORAT NADOMESTNIH KMETIJSKIH
ZEMLJIŠČ ZA POTREBE MESTNE OBČINE
NOVA GORICA**

FEBRUAR, 2026

Oznaka dokumenta	27/2025
Naročnik:	Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Predstavnica naročnika:	Irena Balantič
Izvajalec:	Agrarius, d.o.o. Gorjuše 17b, 4264 Bohinjska Bistrica
Podpis:	 
Poročilo izdelal:	Dr. Tomaž KRALJ, univ. dipl. inž. agr.
Podpis in pečat:	<p>Sodni izvedenec: za vrednotenje kmetijskih zemljišč, agro in hidromelioracije, pedologijo</p> <p>Sodni cenilec: za kmetijstvo splošno, kmetijska zemljišča, agro in hidromelioracije</p> <p>Pooblastilo GURS za spremembo bonitete zemljišč</p> 

KAZALO

UVOD	6
OBRAVNAVA POSAMEZNIH PREDLOGOV NADOMEŠČANJA.....	7
Poseg 1560 in predlog nadomeščanja 8001	7
Posega 2861 ter predlog nadomeščanja 8010	9
Posega 1629 in 5093 ter predlog nadomeščanja 8006	11
Posegi 5082, 5673, 5672, 5089 in 5090 ter predlog nadomeščanja 8009	15
Poseg 1870 ter predlog nadomeščanja 8000.....	17
Posega 1617 in 1582 ter predlog nadomeščanja 8013	20
Posega 5652 ter predlog nadomeščanja	22
Posega 1616 ter predlog nadomeščanja	27
VIRI IN PODATKI	35

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz posega (rdeča barva), nadomestnega kmetijskega zemljišča (rumena barva) in bonitete (modra barva).	8
Slika 2: Soglasje lastnika.....	8
Slika 3: Prikaz posega (rdeča barva), nadomestnega kmetijskega zemljišča (rumena barva) in bonitete (modra barva).	10
Slika 4: Soglasje lastnika.....	11
Slika 5: Prikaz nadomestnega kmetijskega zemljišča (rumena barva), bonitete (modra barva) in zemljiškega katastra.....	12
Slika 6: Prikaz posega 1629 (rdeča barva), vrednosti bonitete (modra barva) in zemljiškega katastra.	13
Slika 7: Prikaz posega 5093 (rdeča barva), vrednosti bonitete (modra barva) in zemljiškega katastra.	13
Slika 8: Soglasje lastnika.....	14
Slika 9: Prikaz nadomestnega kmetijskega zemljišča (rumena barva), posegov (rdeča barva) in bonitete (modra barva) in zemljiškega katastra.....	16
Slika 10: Soglasje lastnika.....	17
Slika 11: Prikaz nadomestnega kmetijskega zemljišča (rumena barva), posega (rdeča barva) in bonitete (modra barva).	19
Slika 12: Soglasje lastnika.....	19
Slika 13: Prikaz nadomestnega kmetijskega zemljišča (rumena barva), posega (rdeča barva) in bonitete (modra barva) ter zemljiškega katastra (bela barva).	21
Slika 14: Soglasje lastnika.....	22
Slika 15: Prikaz posega (rdeča barva), bonitete (modra barva) ter zemljiškega katastra (bela barva).....	24
Slika 16: Prikaz posega (rdeča barva), bonitete (modra barva) ter zemljiškega katastra (bela barva).....	24
Slika 17: Prikaz predlaganega nadomestnega kmetijskega zemljišča na LIDAR posnetku. Na delu kjer se načrtuje vzpostavitev vinograda se iz LIDAR posnetka vidi, da je v preteklosti vinograd že obstajal.	25
Slika 18: Prikaz osrednjega dela kjer se načrtuje ponovna vzpostavitev vinograda (foto: T. Kralj, 13.1. 2025).	25
Slika 19: Primer globokih evtričnih rjavih tal na območju načrtovane vzpostavitve nadomestnega kmetijskega zemljišča.	26
Slika 20: Soglasje lastnika.....	26
Slika 21: Prikaz posega na kmetijsko zemljišče (rdeča barva) in predlogov nadomestnega kmetijskega zemljišča (rumena barva).	29
Slika 22: Prikaz posega (rdeča barva), bonitete (modra barva) ter zemljiškega katastra (bela barva).....	29
Slika 23: Prikaz posega (rdeča barva), nadomestnega kmetijskega zemljišča (rumena barva), bonitete (modra barva) ter zemljiškega katastra (bela barva).	30

Slika 24: Prikaz nadomestnega kmetijskega zemljišča (rumena barva), bonitete (modra barva) ter zemljiškega katastra (bela barva).	30
Slika 25: Prikaz osrednjega dela zemljišča parcele št. 2180/1 v k.o. 2663, kjer se načrtuje vzpostavitev vinograda. Gre za nadaljevanje obstoječega vinograda, ki se nahaja na parceli št. 2180/2 v k.o. 2663 (foto: T. Kralj, 4. 2. 2026).....	31
Slika 26: Prikaz dela zemljišča kjer se načrtuje ponovna vzpostavitev vinograda, na parceli 2279/2 v k.o. 2663 (foto: T. Kralj, 4. 2. 2026).	31
Slika 27: Prikaz dela zemljišča kjer se načrtuje ponovna vzpostavitev vinograda, na parceli 2176/2 v k.o. 2663 (foto: T. Kralj, 4. 2. 2026).	32
Slika 28: Evtrična rjava na flišu, značilna za zemljišča pobude in predlogov nadomestnih kmetijskih zemljišč (foto: T. Kralj, 4. 2. 2026).	32
Slika 29: Soglasje lastnika.....	33
Slika 30: Soglasje lastnika.....	34

UVOD

Predmetni elaborat preverja primernost predloga nadomestnih kmetijskih zemljišč v okviru sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju občine).

Elaborat je pripravljen skladno z zahtevami 3. eb člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in in 78/23 – ZUNPEOVE) v nadaljevanju ZKZ, ob upoštevanju Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin (UL RS št. 41/2022) ter Smernic s področja varstva kmetijskih zemljišč za pripravo občinskih prostorskih načrtov (MKGP, št. dokumenta: 3502-56/2022/11, z dne 12. 7. 2023), v nadaljevanju smernicami.

3. eb členom ZKZ navaja: Če lokalna skupnost načrtuje spremembo namenske rabe kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča in območja mineralnih surovin na območju lokalne skupnosti oziroma posameznega naselja, kjer proste površine, primerne za zgostitve, prenovo ali spremembo rabe, še niso izkoriščene, se sprememba namenske rabe kmetijskega zemljišča lahko dopusti kot prerazporeditev namenske rabe stavbnih zemljišč v kmetijska zemljišča ob izpolnjevanju pogoja primerljive površine in kakovosti kmetijskih zemljišč, na katerih se načrtuje sprememba namenske rabe.

Skladno z 3. eb členom ZKZ se lahko izjemoma dopusti sprememba namenske rabe kmetijskih zemljišč, če se:

- a) vzpostavijo nadomestna kmetijska zemljišča, ki bodo po površini in kakovosti primerljiva s kmetijskimi zemljišči, na katerih se načrtuje sprememba namenske rabe, in se ta zemljišča trenutno ne morejo uporabljati za kmetijske namene, oziroma
- b) izboljša pridelovalni potencial obstoječih kmetijskih zemljišč na način, da se z dvigom pridelovalnega potenciala obstoječih kmetijskih zemljišč nadomesti izguba pridelovalnega potenciala na kmetijskih zemljiščih, na katerih se načrtuje sprememba namenske rabe, ob upoštevanju naslednjih pogojev:

- boniteta kmetijskega zemljišča ne sme presežati 50 točk in
- boniteta kmetijskega zemljišča se mora izboljšati za najmanj 20 točk.

Na podlagi pojasnil MKGP so za vzpostavitev nadomestnih kmetijskih zemljišč primerne naslednje dejanske rabe: 1410, 1500 in 2000, kar je upoštevano v predmetnem elaboratu.

Kot navaja ZKZ in smernice, mora biti vzpostavitev nadomestnih kmetijskih zemljišč primerna tudi z vidika priključevanja obstoječim območjem kmetijske namenske rabe ter zaokroževanja le-teh ali tvorbe večjega zaokroženega območja kmetijske namenske rabe.

OBRAVNAVA POSAMEZNIH PREDLOGOV NADOMEŠČANJA

V nadaljevanju so obravnavani posamezni posegi na kmetijska zemljišča in predlogi nadomestnih kmetijskih zemljišč

Poseg 1560 in predlog nadomeščanja 8001

Poseg

Površina posega: 1169 m²

Boniteta na posegu GPOEB GURS: 62

Nadomestno kmetijsko zemljišča

Površina nadomestnega kmetijskega zemljišča: 623 m²

Lokacija nadomestnega kmetijskega zemljišča: parc. št. 5959/1 v k.o. 2313

Boniteta nadomestnega kmetijskega zemljišča GPOEB GURS: 62

Pogoji pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča: Sprememba namenske rabe iz G v K.

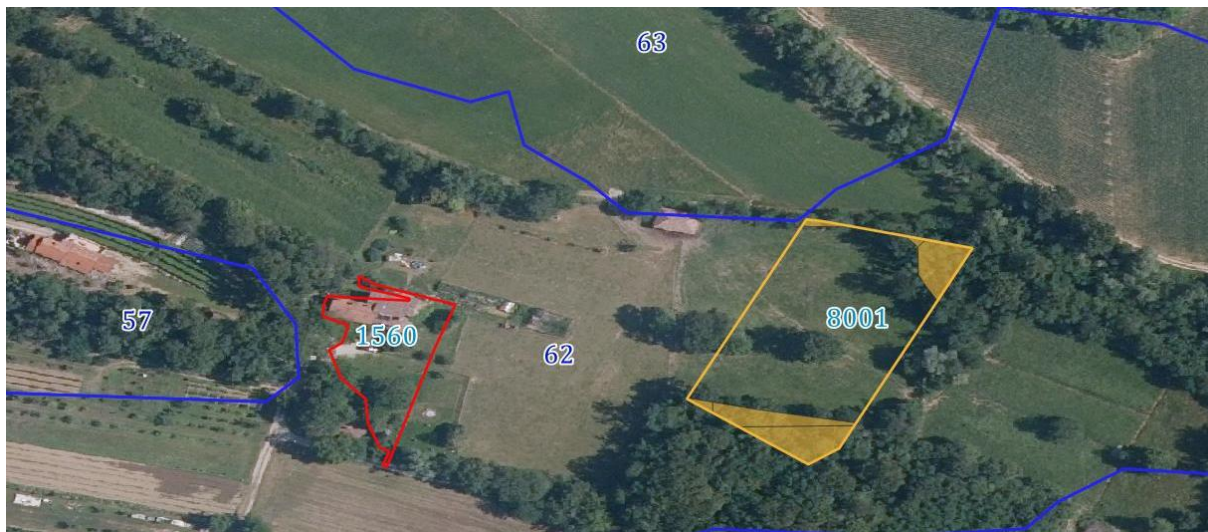
Način izvedbe ukrepov pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča: V grobem je potrebno izvesti naslednje faze:

- Posek dreves in grmičevja.
- Odstranitev drevesnih panjev in korenin.
- Po potrebi prilagoditev reliefa.
- Izravnava površine v mikro reliefu.
- Obdelava tal.
- Gnojenje in setev travno deteljne mešanice.
- Po potrditvi agronoma o ustreznosti izvedenih del pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča, ki ima pridobljeno pooblastilo za bonitiranje v skladu s predpisi, ki urejajo bonitiranje zemljišč, mora investitor izdelati elaborat spremembe bonitete zemljišč v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin.

Podrobneje se ukrepi pri vzpostavitvi nadomestnega KZ in količina razpoložljive rodovitne zemlje opredelijo v Elaboratu ravnanja z rodovitnim delom tal, ki ga je potrebno izdelati do vloge za gradbeno dovoljenje.

Soglasje lastnikov zemljišča: Priloženo.

Mnenje k ustreznosti nadomestnega kmetijskega zemljišča: Nadomeščanje ustrežno, primerljiva površina in boniteta. S predlaganim nadomeščanjem se nadomesti samo del posega in sicer 623 m², od skupno 1169 m².



Slika 1: Prikaz posega (rdeča barva), nadomestnega kmetijskega zemljišča (rumena barva) in bonitete (modra barva).

Soglasje

Spodaj podpisani Marija Pogačnik, rojen dne 18.6.1947 v/na
Vipavi s stalnim prebivališčem Šempas 16 občina
Nova Gorica kot lastnik parcele številka 5959/1 v katastrski občini K.O. Šempas

soglašam da:

- Mestna občina Nova Gorica v postopku sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta spremeni namensko rabo zgoraj navedene parcele ali dela parcele iz gozdne v kmetijsko namensko rabo,
- Se na zgoraj navedeni parceli ali na delu parcele spremeni dejanska raba - iz gozdnega v kmetijsko zemljišče, s posekom gozda in izvedbo potrebnih ukrepov, ki bodo omogočala vzpostavitev kmetijskega zemljišča,
- Se zgoraj navedeno zemljišče, po vzpostavitvi kmetijskega zemljišča, uporablja v kmetijske namene.
- Veljavnost soglasja je največ 10 let od sprejema prostorskega akta lokalne skupnosti.

Podpis: Marija Pogačnik

Kraj in datum: 14.1.2026

Slika 2: Soglasje lastnika.

Posega 2861 ter predlog nadomeščanja 8010

Poseg

Površina posega: 1158 m²

Boniteta na posegu GPOEB GURS: 62

Nadomestno kmetijsko zemljišča

Površina nadomestnega kmetijskega zemljišča: potencialno primerne zemljišča za nadomeščanje, na predlogu nadomeščanja 8010, je 3320 m², od skupno 4575 m² predlagane površine za nadomeščanje. Ob upoštevanju potrebne površine za nadomeščanje, stanja na terenu ter veljavne namenske rabe (nadomešča se na površini veljavne namenske rabe K2) se za nadomeščanje predlaga površina približno 1181 m² (spodnja slika).

Lokacija nadomestnega kmetijskega zemljišča: parc. št. 356/10 v k.o. 2320

Boniteta nadomestnega kmetijskega zemljišča GPOEB GURS: 62

Pogoji pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča: Površina že v kmetijski namenski rabi.

Način izvedbe ukrepov pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča: V grobem je potrebno izvesti naslednje faze:

- Posek dreves in grmičevja.
- Odstranitev drevesnih panjev in korenin.
- Obnova (popravilo) teras.
- Sanacija degradiranega dela na SV strani.
- Obdelava tal.
- Gnojenje.
- Po potrditvi agronoma o ustreznosti izvedenih del pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča, ki ima pridobljeno pooblastilo za bonitiranje v skladu s predpisi, ki urejajo bonitiranje zemljišč, mora investitor izdelati elaborat spremembe bonitete zemljišč v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin.

Podrobneje se ukrepi pri vzpostavitvi nadomestnega KZ in količina razpoložljive rodovitne zemlje opredelijo v Elaboratu ravnanja z rodovitnim delom tal, ki ga je potrebno izdelati do vloge za gradbeno dovoljenje za objekte za katere se zemljišča nadomešča na predmetni površini.

Soglasje lastnikov zemljišča: Priloženo.

Mnenje k ustreznosti nadomestnega kmetijskega zemljišča: Nadomeščanje formalno ustrezno - primerljiva površina in boniteta. Predlagano nadomeščanje zahteva relativno velik finančni vložek, ker je potrebno obnoviti tudi terase. Gre za terasat relief, ki se začne na grebenu. Za ustrezno nadomeščanje bi bilo potrebno zagotoviti tudi navezavo predmetnega zemljišča na obstoječa kmetijska zemljišča, na SZ strani, ki so v tem delu v zaraščanju.



Slika 3: Prikaz posega (rdeča barva), nadomestnega kmetijskega zemljišča (rumena barva) in bonitete (modra barva).

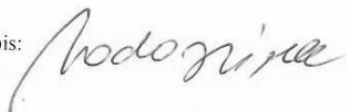
Soglasje

Spodaj podpisani Aleš Vodopivec, rojen dne 26.02.1976 v/na Šempetru pri Gorici, s stalnim prebivališčem Prvačina 39, 5297 Prvačina, občina Nova Gorica kot lastnik parcele številka 356/10 v katastrski občini Prvačina

soglašam da:

- Mestna občina Nova Gorica v postopku sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta spremeni namensko rabo zgoraj navedene parcele ali dela parcele iz gozdne v kmetijsko namensko rabo,
- Se na zgoraj navedeni parceli ali na delu parcele spremeni dejanska raba - iz gozdnega v kmetijsko zemljišče, s posekom gozda in izvedbo potrebnih ukrepov, ki bodo omogočala vzpostavitev kmetijskega zemljišča,
- Se zgoraj navedeno zemljišče, po vzpostavitvi kmetijskega zemljišča, uporablja v kmetijske namene.
- Veljavnost soglasja je največ 10 let od sprejema prostorskega akta lokalne skupnosti.

Podpis:



Kraj in datum: Prvačina 14.01.2026

Slika 4: Soglasje lastnika.

Posega 1629 in 5093 ter predlog nadomeščanja 8006

Poseg

Površina posega: 1070 m²; 1629 (510 m²) in 5093 (560 m²)

Boniteta na posegu GPOEB GURS: 1629 (40) in 5093 (32)

Nadomestno kmetijsko zemljišča

Površina nadomestnega kmetijskega zemljišča: potencialno primernega 1074 m², od skupno 2126 m² predlagane površine za nadomeščanje

Lokacija nadomestnega kmetijskega zemljišča: parc. št. 1876 v k.o. 2312

Boniteta nadomestnega kmetijskega zemljišča GPOEB GURS: 68

Pogoji pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča: Sprememba namenske rabe iz G v K.

Način izvedbe ukrepov pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča: V grobem je potrebno izvesti naslednje faze:

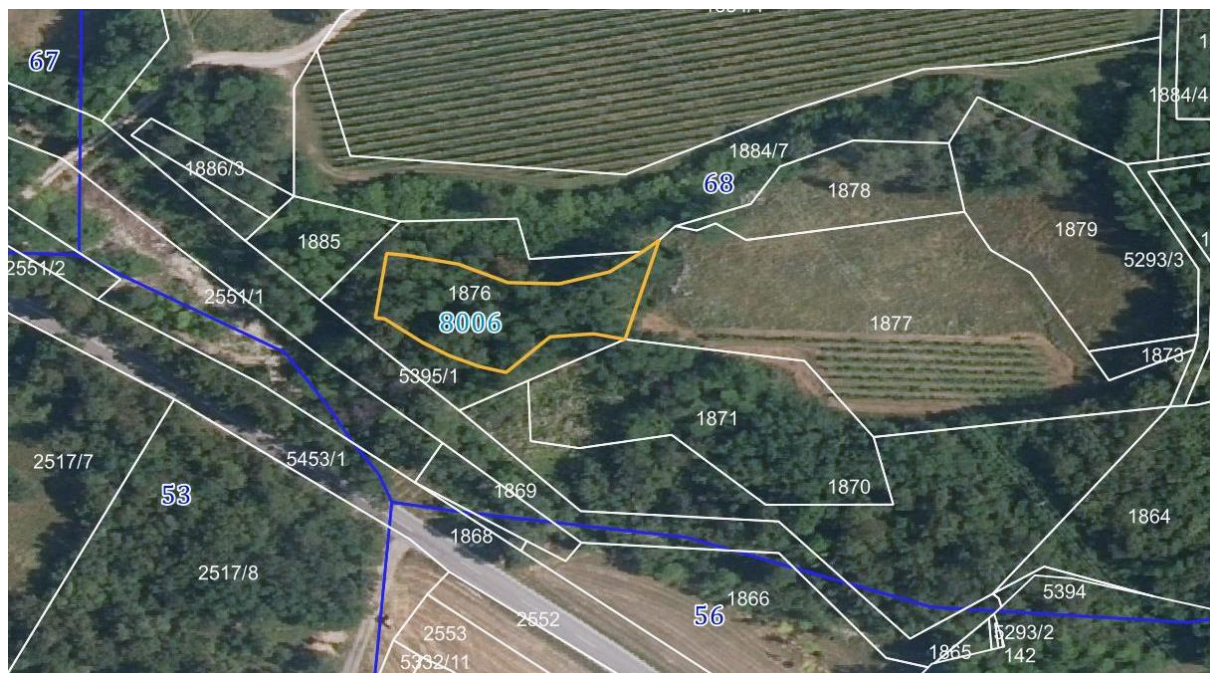
- Posek dreves in grmičevja.
- Odstranitev drevesnih panjev in korenin.
- Prilagoditev reliefa.
- Opcijsko navoz rodovitne zemlje. Potreba se določi po izvedbi predhodnih faz.

- Izravnava površine in fina obdelava tal.
- Gnojenje.
- Po potrditvi agronoma o ustreznosti izvedenih del pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča, ki ima pridobljeno pooblastilo za bonitiranje v skladu s predpisi, ki urejajo bonitiranje zemljišč, mora investitor izdelati elaborat spremembe bonitete zemljišč v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin (zahteva ZKZ).

Podrobneje se ukrepi pri vzpostavitvi nadomestnega KZ in količina razpoložljive rodovitne zemlje opredelijo v Elaboratu ravnanja z rodovitnim delom tal, ki ga je potrebno izdelati do vloge za gradbeno dovoljenje za objekte za katere se zemljišča nadomešča na predmetni površini (zahteva ZKZ).

Soglasje lastnikov zemljišča: Priloženo.

Mnenje k ustreznosti nadomestnega kmetijskega zemljišča: Nadomeščanje ustrezno - primerljiva površina in višja boniteta. Zemljišče ima ustrezno navezavo na obstoječa kmetijska zemljišča.



Slika 5: Prikaz nadomestnega kmetijskega zemljišča (rumena barva), bonitete (modra barva) in zemljiškega katastra.



Slika 6: Prikaz posega 1629 (rdeča barva), vrednosti bonitete (modra barva) in zemljiškega katastra.



Slika 7: Prikaz posega 5093 (rdeča barva), vrednosti bonitete (modra barva) in zemljiškega katastra.



MESTNA OBČINA
NOVA GORICA

Župan

Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica

Datum: 21. 1. 2026

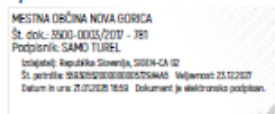
Številka: 3500-0003/2017-781

Mestna občina Nova Gorica, kot lastnica zemljišča s parcelno številko 1876 v katastrski občini Osek, na podlagi 28. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/12, 18/17 in 18/19) v postopku sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Nova Gorica številka sedem izdaja

Soglasje

1. V postopku sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Mestne občine Nova Gorica se zemljišču ali delu zemljišča s parcelno številko 1876 v katastrski občini Osek spremeni namensko rabo iz gozdne v kmetijsko namensko rabo za namen vzpostavitve nadomestnega kmetijskega zemljišča.
2. Na zgoraj navedenem zemljišču ali delu zemljišča se spremeni dejanska raba iz gozdnega v kmetijsko zemljišče, s posekom gozda in izvedbo potrebnih ukrepov, ki bodo omogočala vzpostavitev kmetijskega zemljišča.
3. Zgoraj navedeno zemljišče se po vzpostavitvi kmetijskega zemljišča uporablja v kmetijske namene.
4. Veljavnost soglasja je največ 10 let od sprejema zgoraj navedenega prostorskega akta.

Samo Turel
Župan



E: mestna.obcina@nova-gorica.si, T: +386 (0)5 335 01 11, www.nova-gorica.si
ID za DDV: SI53055730, matična številka: 5881773

Slika 8: Soglasje lastnika.

Posegi 5082, 5673, 5672, 5089 in 5090 ter predlog nadomeščanja 8009

Poseg

Površina posega: 2762 m²; 5082 (570 m²), 5673 (1563 m²), 5672 (178 m²), 5089 (419 m²), 5090 (14 m²) in 5091 (18 m²)

Boniteta na posegu GPOEB GURS: 30 in 34

Nadomestno kmetijsko zemljišča

Površina nadomestnega kmetijskega zemljišča: 3068

Lokacija nadomestnega kmetijskega zemljišča: parc. št. 664/1 v k.o. 2300

Boniteta nadomestnega kmetijskega zemljišča GPOEB GURS: 30

Pogoji pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča: Sprememba namenske rabe iz G v K.

Način izvedbe ukrepov pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča: V grobem je potrebno izvesti naslednje faze:

- Posek dreves in grmičevja.
- Odstranitev drevesnih panjev in korenin.
- Odstranitev skalnih osamelcev.
- Prilagoditev reliefa.
- Izravnava površine in fina obdelava tal.
- Gnojenje.
- Setev trave.
- Po potrditvi agronoma o ustreznosti izvedenih del pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča, ki ima pridobljeno pooblastilo za bonitiranje v skladu s predpisi, ki urejajo bonitiranje zemljišč, mora investitor izdelati elaborat spremembe bonitete zemljišč v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin (zahteva ZKZ).

Podrobneje se ukrepi pri vzpostavitvi nadomestnega KZ in količina razpoložljive rodovitne zemlje opredelijo v Elaboratu ravnanja z rodovitnim delom tal, ki ga je potrebno izdelati do vloge za gradbeno dovoljenje za objekte za katere se zemljišča nadomešča na predmetni površini (zahteva ZKZ).

Soglasje lastnikov zemljišča: Priloženo.

Mnenje k ustreznosti nadomestnega kmetijskega zemljišča: Nadomeščanje ustrezno - višja površina in primerljiva boniteta. Zemljišče ima ustrezno navezavo na obstoječa

kmetijska zemljišča. Nadomeščanje v neposredni bližini posega, zato gre za povsem primerljivo zemljišče.



Slika 9: Prikaz nadomestnega kmetijskega zemljišča (rumena barva), posegov (rdeča barva) in bonitete (modra barva) in zemljiškega katastra.

Soglasje

Spodaj podpisani ALEKSANDER RIJAVEC, rojen dne 16.12.1965 v/na Trnovo pri Gorici, s stalnim prebivališčem TRNOVO 82, 5252 TRNOVO PRI GORICI občina NOVA GORICA kot solastnik parcele številka 664/1 v katastrski občini 2300 Trnovo

soglašam da:

- Mestna občina Nova Gorica v postopku sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta spremeni namensko rabo zgoraj navedene parcele ali dela parcele iz gozdne v kmetijsko namensko rabo,
- Se na zgoraj navedeni parceli ali na delu parcele spremeni dejanska raba - iz gozdnega v kmetijsko zemljišče, s posekom gozda in izvedbo potrebnih ukrepov, ki bodo omogočala vzpostavitev kmetijskega zemljišča,
- Se zgoraj navedeno zemljišče, po vzpostavitvi kmetijskega zemljišča, uporablja v kmetijske namene.
- Veljavnost soglasja je največ 10 let od sprejema prostorskega akta lokalne skupnosti.

Podpis:



Kraj in datum: Trnovo, 15.01.2026

Slika 10: Soglasje lastnika.

Poseg 1870 ter predlog nadomeščanja 8000

Poseg

Površina posega: 729 m²

Boniteta na posegu GPOEB GURS: 42

Nadomestno kmetijsko zemljišča

Površina nadomestnega kmetijskega zemljišča: 1039 m²

Lokacija nadomestnega kmetijskega zemljišča: parc. št. 2149 v k.o. 2295

Boniteta nadomestnega kmetijskega zemljišča GPOEB GURS: 30

Pogoji pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča: Sprememba namenske rabe iz G v K. Pridobiti krčitveno odločbo ZGS.

Način izvedbe ukrepov pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča: V grobem je potrebno izvesti naslednje faze:

- Posek dreves in grmičevja.

- Odstranitev drevesnih panjev in korenin.
- Odstranitev morebitnih skalnih osamelcev.
- Prilagoditev reliefa.
- Izravnava površine in fina obdelava tal.
- Gnojenje.
- Setev trave.
- Po potrditvi agronoma o ustreznosti izvedenih del pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča, ki ima pridobljeno pooblastilo za bonitiranje v skladu s predpisi, ki urejajo bonitiranje zemljišč, mora investitor izdelati elaborat spremembe bonitete zemljišč v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin (zahteva ZKZ).

Podrobneje se ukrepi pri vzpostavitvi nadomestnega KZ in količina razpoložljive rodovitne zemlje opredelijo v Elaboratu ravnanja z rodovitnim delom tal, ki ga je potrebno izdelati do vloge za gradbeno dovoljenje za objekte za katere se zemljišča nadomešča na predmetni površini (zahteva ZKZ).

Soglasje lastnikov zemljišča: Priloženo.

Mnenje k ustreznosti nadomestnega kmetijskega zemljišča: Nadomeščanje ustrezno - višja površina in primerljiva boniteta. Ocenjuje se, da je dejanska vrednost bonite okoli 35 BT, kar je 7 bonitetnih točk razlike glede na posek, kar je relativno malo in sprejemljivo (razlika znotraj 10 točk). Zemljišče ima ustrezno navezavo na obstoječa kmetijska zemljišča. Nadomeščanje v bližini posega.



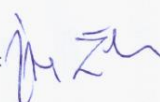
Slika 11: Prikaz nadomestnega kmetijskega zemljišča (rumena barva), posega (rdeča barva) in bonitete (modra barva).

Soglasje

Spodaj podpisani IRENA ŽBOGAR, rojen dne 30.1.1969 v/na
ŽEMP. PRI GOUCI, s stalnim prebivališčem BANJŠICE 9A občina
NOVA GORICA kot lastnik parcele številka 2149 v katastrski občini K.O. BANJŠICE

soglašam da:

- Mestna občina Nova Gorica v postopku sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta spremeni namensko rabo zgoraj navedene parcele ali dela parcele iz gozdne v kmetijsko namensko rabo,
- Se na zgoraj navedeni parceli ali na delu parcele spremeni dejanska raba - iz gozdnega v kmetijsko zemljišče, s posekom gozda in izvedbo potrebnih ukrepov, ki bodo omogočala vzpostavitev kmetijskega zemljišča,
- Se zgoraj navedeno zemljišče, po vzpostavitvi kmetijskega zemljišča, uporablja v kmetijske namene.
- Veljavnost soglasja je največ 10 let od sprejema prostorskega akta lokalne skupnosti.

Podpis: 

Kraj in datum: BANJŠICE 23.1.2026

Slika 12: Soglasje lastnika.

Posega 1617 in 1582 ter predlog nadomeščanja 8013

Poseg

Površina posega: 1617 (1223 m²), 1582 (401 m²) - skupaj 1624 m².

Boniteta na posegu GPOEB GURS: 39

Nadomestno kmetijsko zemljišča

Površina nadomestnega kmetijskega zemljišča: 1628 m²

Lokacija nadomestnega kmetijskega zemljišča: parc. št. 5158 v k.o. 2309

Boniteta nadomestnega kmetijskega zemljišča GPOEB GURS: 39

Pogoji pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča: Sprememba namenske rabe iz G v K. Pridobiti krčitveno odločbo ZGS.

Način izvedbe ukrepov pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča: V grobem je potrebno izvesti naslednje faze:

- Zakoličba območja
- Posek dreves in grmičevja.
- Odstranitev drevesnih panjev in korenin.
- Odstranitev morebitnih skalnih osamelcev.
- Prilagoditev mikroreliefa.
- Opcijsko navoz rodovitne zemlje z območja posega. Določi se po izvedenih predhodnih fazah.
- Izravnava površine v mikroreliefu in fina obdelava tal.
- Gnojenje.
- Setev trave.
- Po potrditvi agronoma o ustreznosti izvedenih del pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča, ki ima pridobljeno pooblastilo za bonitiranje v skladu s predpisi, ki urejajo bonitiranje zemljišč, mora investitor izdelati elaborat spremembe bonitete zemljišč v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin (zahteva ZKZ).

Podrobneje se ukrepi pri vzpostavitvi nadomestnega KZ in količina razpoložljive rodovitne zemlje opredelijo v Elaboratu ravnanja z rodovitnim delom tal, ki ga je potrebno izdelati do vloge za gradbeno dovoljenje za objekte za katere se zemljišča nadomešča na predmetni površini (zahteva ZKZ).

Soglasje lastnikov zemljišča: Priloženo.



MESTNA OBČINA NOVA GORICA			
16 -01- 2026			
prejeto			
org.en.	slav.	pril.	vred.

Soglasje

Spodaj podpisani MARTIN ČOTAR, rojen dne 16.10.1966 v/na
ŠEMPETER PRI GOVI stalnim prebivališčem TABOR 5 5294 DORNBERK občina
NOVA GORICA kot lastnik parcele številka 5.1.58 v katastrski občini ŠMINEL

soglašam da:

- Mestna občina Nova Gorica v postopku sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta spremeni namensko rabo zgoraj navedene parcele ali dela parcele iz gozdne v kmetijsko namensko rabo,
- Se na zgoraj navedeni parceli ali na delu parcele spremeni dejanska raba - iz gozdnega v kmetijsko zemljišče, s posekom gozda in izvedbo potrebnih ukrepov, ki bodo omogočala vzpostavitev kmetijskega zemljišča,
- Se zgoraj navedeno zemljišče, po vzpostavitvi kmetijskega zemljišča, uporablja v kmetijske namene.
- Veljavnost soglasja je največ 10 let od sprejema prostorskega akta lokalne skupnosti.

Podpis:



Kraj in datum: TABOR 15.1.2026

Slika 14: Soglasje lastnika.

Posega 5652 ter predlog nadomeščanja

Poseg

Površina posega: 3286 m².

Boniteta na posegu GPOEB GURS: 54, 66 in 77.

Nadomestno kmetijsko zemljišča

Površina nadomestnega kmetijskega zemljišča: 4791 m²

Lokacija nadomestnega kmetijskega zemljišča: parc. št. 3141 in 3140/1 v k.o. 2311.
Na parceli št. 3220 in 5375 v k.o. 2311 krčitev ne posega. Pri grafičnem prikazu gre za zamik katastra glede na dejansko stanje v naravi.

Boniteta nadomestnega kmetijskega zemljišča GPOEB GURS: 67 in 76 in odraža dejansko stanje v naravi.

Pogoji pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča: Sprememba namenske rabe iz G v K. Pridobiti krčitveno odločbo ZGS.

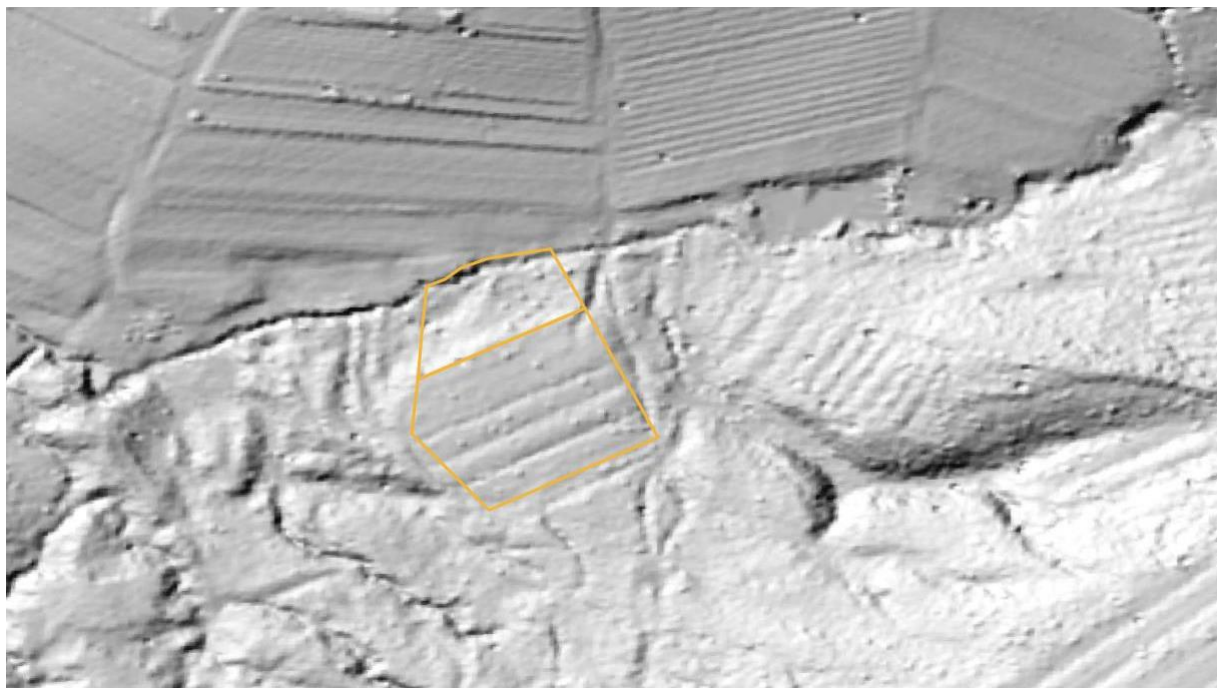
Način izvedbe ukrepov pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča: V grobem je potrebno izvesti naslednje faze:

- Zakoličba območja
- Posek dreves in grmičevja.
- Odstranitev drevesnih panjev in korenin.
- Prilagoditev mikroreliefa (minimalna).
- Gnojenje.
- Setev trave oz. vzpostavitev vinograda.
- Po potrditvi agronoma o ustreznosti izvedenih del pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča, ki ima pridobljeno pooblastilo za bonitiranje v skladu s predpisi, ki urejajo bonitiranje zemljišč, mora investitor izdelati elaborat spremembe bonitete zemljišč v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin (zahteva ZKZ).

Podrobneje se ukrepi pri vzpostavitvi nadomestnega KZ in količina razpoložljive rodovitne zemlje opredelijo v Elaboratu ravnanja z rodovitnim delom tal, ki ga je potrebno izdelati do vloge za gradbeno dovoljenje za objekte za katere se zemljišča nadomešča na predmetni površini (zahteva ZKZ).

Soglasje lastnikov zemljišča: Priloženo.

Mnenje k ustreznosti nadomestnega kmetijskega zemljišča: Nadomeščanje je ustrezno, saj gre za primerljivo površino in primerljivo boniteto. Predlagano zemljišče ima navezavo na obstoječa kmetijska zemljišča - na severni strani. Nadomestno zemljišče se nahaja v bližini posega, ki se ga nadomešča. Na območju predlaganega nadomestnega kmetijskega zemljišča je bil v preteklosti, v večjem delu, že vinograd, ki je po navedbah lastnika v podobnih razmerah dobro uspeval, tudi na delu, ki je delno obdan z gozdom. Pretekla vinogradniška raba je razvidna tudi iz LiDAR posnetka. Tla so zelo globoka, zato navoz rodovitne zemlje ni smiseln. Čeprav gre po obliki in legi za zajedo v gozdni prostor, je krčitev za kmetijske namene smiselna, saj se s tem pridobi povsem funkcionalen in samostojen vinograd na območju, kjer je ta v preteklosti že obstajal. Po navedbah lastnika zemljišča se v kasnejših letih načrtuje tudi povečava predlaganega vinograda. Velikost površine bo že sedaj omogočala smiselno in učinkovito vinogradniško rabo. Zemljišče ima minimalen naklon. Načrtuje se ponovna vzpostavitev vinograda, pri čemer je pomembno tudi, da je lastnik zemljišča priznan vinogradnik, kar dodatno povečuje verjetnost uspešne in kakovostne izvedbe in kasnejše vinogradniške rabe.



Slika 17: Prikaz predlaganega nadomestnega kmetijskega zemljišča na LIDAR posnetku. Na delu kjer se načrtuje vzpostavitev vinograda se iz LIDAR posnetka vidi, da je v preteklosti vinograd že obstajal.



Slika 18: Prikaz osrednjega dela kjer se načrtuje ponovna vzpostavitev vinograda (foto: T. Kralj, 13.1. 2025).



Slika 19: Primer globokih evtričnih rjavih tal na območju načrtovane vzpostavitve nadomestnega kmetijskega zemljišča.

SOGLASJE

Spodaj podpisani **BATIČ MIHA**,

rojen dne **14.7.1982**

v/na **ŠEMPETER PRI NOVI GORICI**

s stalnim prebivališčem **ŠEMPAS 130A, 5261 ŠEMPAS**

občina **NOVA GORICA**

kot lastnik parcele številka **3141** v katastrski občini **2311 VITOVLJE** in
3140/1 v katastrski občini **2311 VITOVLJE**

soglašam da:

- Mestna občina Nova Gorica v postopku sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta spremeni namensko rabo zgoraj navedene parcele ali dela parcele iz gozdne v kmetijsko namensko rabo,
- Se na zgoraj navedeni parceli ali na delu parcele spremeni dejanska raba - iz gozdnega v kmetijsko zemljišče, s posekom gozda in izvedbo potrebnih ukrepov, ki bodo omogočala vzpostavitev kmetijskega zemljišča,
- Se zgoraj navedeno zemljišče, po vzpostavitvi kmetijskega zemljišča, uporablja v kmetijske namene.
- Veljavnost soglasja je največ 10 let od sprejema prostorskega akta lokalne skupnosti.

Podpis:

Kraj in datum: Šempas 15.01.2026

Slika 20: Soglasje lastnika.

Posega 1616 ter predlog nadomeščanja

Poseg

Površina posega: 5686 m².

Boniteta na posegu GPOEB GURS: 53 in 57.

Nadomestno kmetijsko zemljišča

Površina nadomestnega kmetijskega zemljišča: 8129 m²

Lokacija nadomestnega kmetijskega zemljišča: parc. št. 2180/1 (4925 m²), 2177/2 (823 m²), 2177/4 (559 m²), 2176/2 (1020 m²) in 2279/2 (802 m²), vse v k.o. 2663.

Boniteta nadomestnega kmetijskega zemljišča GPOEB GURS: 50 in 53

Pogoji pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča: Sprememba namenske rabe iz G v K, to je na parcelah 2180/1 in 2279/2 v k.o. 2663. Za te površine je potrebno pridobiti krčitveno odločbo ZGS. Po predhodni preveritvi na ZGS OE Tolmin, se z nameravano krčitvijo gozda na teh parcelah ZGS strinja.

Način izvedbe ukrepov pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča: Predlagano nadomeščanje obsega gozdna zemljišča (šifra dejanske rabe 2000), to je na parcelah št. 2180/1 in 2279/2 v k.o. 2663. Ter zemljišča z dejansko rabo 1410 in 1500, to je na parcelah št. 2177/2 (823 m²), 2177/4 (559 m²), 2176/2 (1020 m²), vse v k.o. 2663.

Na zemljiščih z dejansko rabo 2000 je v grobem potrebno izvesti naslednje ukrepe:

- Zakoličba območja
- Posek dreves in grmičevja.
- Odstranitev drevesnih panjev in korenin.
- Prilagoditev reliefa preko izdelave teras. Običajno se izvaja s predhodno fazo.
- Gnojenje.
- Setev trave oz. vzpostavitev vinograda.
- Po potrditvi agronoma o ustreznosti izvedenih del pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča, ki ima pridobljeno pooblastilo za bonitiranje v skladu s predpisi, ki urejajo bonitiranje zemljišč, mora investitor izdelati elaborat spremembe bonitete zemljišč v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin (zahteva ZKZ).

Na zemljiščih z dejansko rabo 1410 in 1500 je v grobem potrebno izvesti naslednje ukrepe:

- Zakoličba območja

- Odstranitev zarasti.
- Po potrebi sanacija teras.
- Gnojenje.
- Setev trave oz. vzpostavitev vinograda.
- Po potrditvi agronoma o ustreznosti izvedenih del pri vzpostavitvi nadomestnega kmetijskega zemljišča, ki ima pridobljeno pooblastilo za bonitiranje v skladu s predpisi, ki urejajo bonitiranje zemljišč, mora investitor izdelati elaborat spremembe bonitete zemljišč v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin (zahteva ZKZ).

Podrobneje se ukrepi pri vzpostavitvi nadomestnega KZ in količina razpoložljive rodovitne zemlje opredelijo v Elaboratu ravnanja z rodovitnim delom tal, ki ga je potrebno izdelati do vloge za gradbeno dovoljenje za objekte za katere se zemljišča nadomešča na predmetni površini (zahteva ZKZ).

Soglasje lastnikov zemljišča: Priloženo.

Mnenje k ustreznosti nadomestnega kmetijskega zemljišča: Nadomeščanje je ustrezno, saj gre za primerljivo površino in primerljivo boniteto. Na posameznih delih nadomestnega kmetijskega zemljišča je boniteta za 7 bonitetnih točk nižja od bonitet na posegu. V delu pa je boniteta na nadomestnem kmetijskem zemljišču povsem izenačena z boniteto na posegu. Generalno gre za razliko v boniteti znotraj 10 bonitetnih točk, kar MKGP, glede na preteklo prakso, še smatra za primerljivo boniteto. Predlagana nadomestna kmetijska zemljišča imajo navezavo na obstoječa kmetijska zemljišča. Navezava na obstoječa kmetijska zemljišča se bo zagotovila tudi za nadomestno kmetijsko zemljišče na parceli št. 2279/2. Nadomestna kmetijska zemljišča se nahajajo v bližini posega, ki se ga nadomešča. N vseh predlaganih nadomestnih kmetijskih zemljiščih se načrtuje vzpostavitev vinograda.

Zemljišče parcele 2180/1 v naravi predstavlja funkcionalno in smiselno nadaljevanje obstoječega vinograda, ki se nahaja na sosednji parceli 2180/2. Oba zemljišča parcel št. 2180/1 in 2180/2 imata primerljive naravne danosti (talni tip, naklon, reliefne značilnosti), kar še dodatno potrjuje, da je vzpostavitev vinograda na zemljišču parcel št. 2180/1 možna po vzoru sosednje parcele 2180/2. Na parcelah 2177/2, 2177/4 in 2176/2 so vinogradniške terase že vzpostavljene, odstrani se le zarast. Na parceli 2279/2 se terase na novo vzpostavijo, kar pomeni funkcionalno nadaljevanje vinograda na parceli 2280. Na območju predloga nadomestnih kmetijskih zemljišč se kot matična podlaga nahaja fliš, na katerem je, zaradi lastnosti same kamenine, možno izdelati vinogradniške terase, tudi na strmejših naklonih. Tla so ustrezno globoka oz. se bo potrebna globina tal dosegla pri izdelavi teras, z drobljenjem laporja in odstranjevanjem peščenjaka. Na vseh predlaganih površinah se načrtuje ponovna vzpostavitev vinograda, pri čemer je pomembno tudi, da je lastnik zemljišča

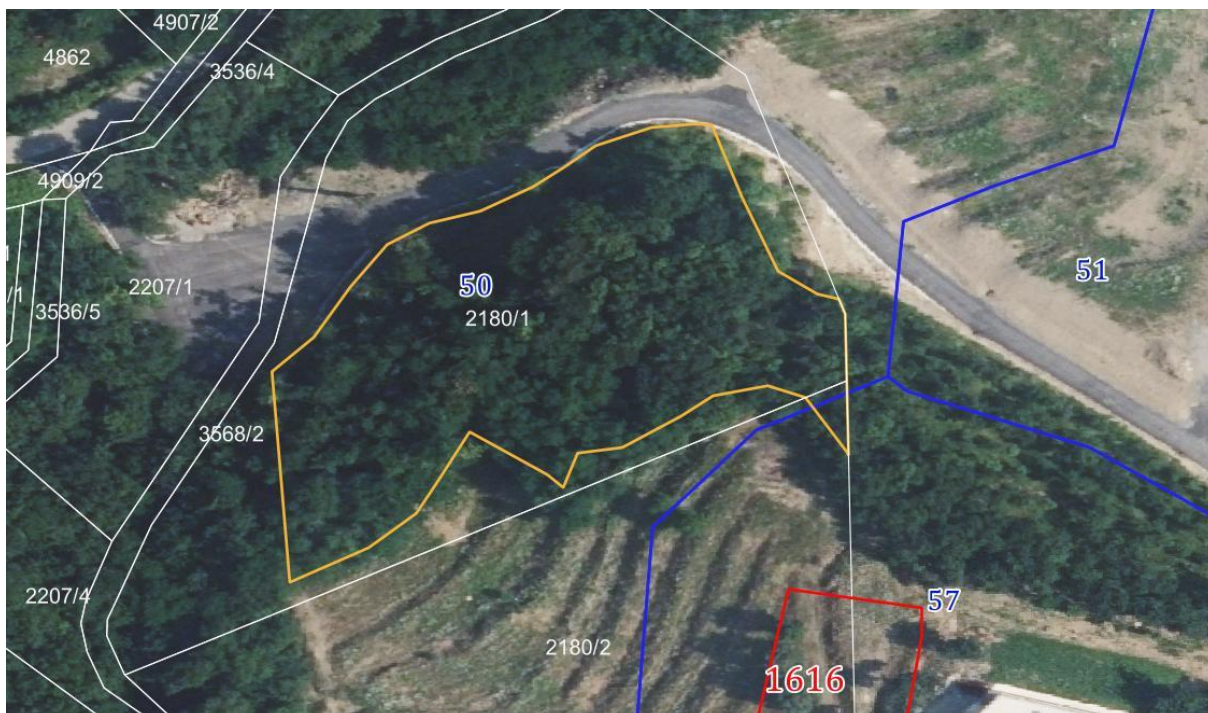
vinogradnik, kar dodatno povečuje verjetnost uspešne in kakovostne izvedbe in kasnejše vinogradniške rabe.



Slika 21: Prikaz posega na kmetijsko zemljišče (rdeča barva) in predlogov nadomestnega kmetijskega zemljišča (rumena barva).



Slika 22: Prikaz posega (rdeča barva), bonitete (modra barva) ter zemljiškega katastra (bela barva).



Slika 23: Prikaz posega (rdeča barva), nadomestnega kmetijskega zemljišča (rumena barva), bonitete (modra barva) ter zemljiškega katastra (bela barva).



Slika 24: Prikaz nadomestnega kmetijskega zemljišča (rumena barva), bonitete (modra barva) ter zemljiškega katastra (bela barva).



Slika 25: Prikaz osrednjega dela zemljišča parcele št. 2180/1 v k.o. 2663, kjer se načrtuje vzpostavitev vinograda. Gre za nadaljevanje obstoječega vinograda, ki se nahaja na parceli št. 2180/2 v k.o. 2663 (foto: T. Kralj, 4. 2. 2026).



Slika 26: Prikaz dela zemljišča kjer se načrtuje ponovna vzpostavitev vinograda, na parceli 2279/2 v k.o. 2663 (foto: T. Kralj, 4. 2. 2026).



Slika 27: Prikaz dela zemljišča kjer se načrtuje ponovna vzpostavitev vinograda, na parceli 2176/2 v k.o. 2663 (foto: T. Kralj, 4. 2. 2026).



Slika 28: Evtrična rjava na flišu, značilna za zemljišča pobude in predlogov nadomestnih kmetijskih zemljišč (foto: T. Kralj, 4. 2. 2026).

JURE BIRSA
PRESERJE 14B
5295 BRANIK

Soglasje

Spodaj podpisani JURE BIRSA, Preserje 14b, 5295 Branik, rojen dne 12.11.1998 v Šempetru pri Novi Gorici,

kot lastnik parcele številka 2177/2, 2177/4, 2279/2 in 2176/2 vse k.o. 2663 MRAVLJEVI soglašam da:

- Mestna občina Nova Gorica v postopku sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta spremeni namensko rabo zgoraj navedene parcele ali dela parcele iz gozdne v kmetijsko namensko rabo,
- Se na zgoraj navedeni parceli ali na delu parcele spremeni dejanska raba - iz gozdnega v kmetijsko zemljišče, s posekom gozda in izvedbo potrebnih ukrepov, ki bodo omogočala vzpostavitev kmetijskega zemljišča
- Se zgoraj navedeno zemljišče, po vzpostavitvi kmetijskega zemljišča, uporablja v kmetijske namene.
- Veljavnost soglasja je največ 10 let od sprejema prostorskega akta lokalne skupnosti.

Kraj in datum: Nova Gorica, 3.2.2026

Podpis: Jure Birska

Slika 29: Soglasje lastnika.

DORJAN BIRSA

PRESERJE 14B

5295 BRANIK

Soglasje

Spodaj podpisani DORJAN BIRSA, Preserje 14b, 5295 Branik, rojen dne 5.5.1964 v Braniku kot lastnik parcele številka 2180/1 k.o. 2663 MRAVLJEVI soglašam da:

- Mestna občina Nova Gorica v postopku sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta spremeni namensko rabo zgoraj navedene parcele ali dela parcele iz gozdne v kmetijsko namensko rabo,
- Se na zgoraj navedeni parceli ali na delu parcele spremeni dejanska raba - iz gozdnega v kmetijsko zemljišče, s posekom gozda in izvedbo potrebnih ukrepov, ki bodo omogočala vzpostavitev kmetijskega zemljišča
- Se zgoraj navedeno zemljišče, po vzpostavitvi kmetijskega zemljišča, uporablja v kmetijske namene.
- Veljavnost soglasja je največ 10 let od sprejema prostorskega akta lokalne skupnosti.

Kraj in datum: Nova Gorica, 5.2.2026

Podpis: Dorjan Birsar



Slika 30: Soglasje lastnika.

VIRI IN PODATKI

Namenska raba zemljišč (vir podatka: Občina MONG, julij 2025).

Dejanska raba zemljišč (vir podatka: MKGP, 2. 2. 2026).

Boniteta zemljišč (vir podatka: GURS, 6. 7. 2025).

Agrarne operacije (vir podatka: MKGP, 13. 8. 2020).

Pedološka karta Slovenije merila 1:25.000 (vir: MKGP, 13. 12. 2007).

Marko Zupan (2022). Metoda za vrednotenje omilitvenih ukrepov ob izgubi kmetijskih zemljišč na osnovi podatkov zemljiškega katastra. Method for the evaluation of mitigation measures for soil loss compensation based on cadstral data. Geodetski vestnik, 66 (1), 15-32. DOI: 10.15292/geodetski-vestnik.2022.01.15-32.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE).

Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin (UL RS št. 41/2022).

Smernic s področja varstva kmetijskih zemljišč za pripravo občinskih prostorskih načrtov (MKGP, št. dokumenta: 3502-56/2022/11, z dne 12. 7. 2023).