

REALP



VZPOSTAVITEV EVIDENCE STAVBNIH ZEMLJIŠČ V OBČINI IDRIJA

**Uroš Košir, Eva Kožar, Matej Cimerman (Realp)
Nika Mesner, Rebeka Seljak, Loti Turk (Ruy)**

Idrija, 18.3.2025



KAJ JE EVIDENCA STAVBNIH ZEMLJIŠČ?

Evidenca stavbnih zemljišč vsebuje podatke o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih ter podatke o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč.



Pozidana in nepozidana zemljišča



Poseljena zemljišča

Pripadajoča zemljišča stavb in gradbeno inženirskih objektov, gradbene parcele.



Nepozidana zemljišča z razvojnimi stopnjami

Nepozidana zemljišča in uvrstitev v 5 razvojnih stopenj od nezazidljivega do komunalno opremljena zemljišča.



Območje javne cestne in železniške infrastrukture

Pripadajoča zemljišča železnice, občinskih in državnih cest.

UPORABA EVIDENCE



Avtor: Ministrstvo za okolje in prostor ter Geodetska uprava / izdelalo podjetje: ViDEA



Želite graditi pa ne veste kje?

Video predstavitev evidence stavbnih
zemljišč in njene praktične uporabe.

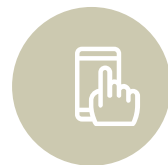


IZZIVI V PROSTORU

Ključni izziv v prostoru je zagotavljanje uravnotežene in trajnostne rabe prostora, ki ustreza potrebam razvoja, hkrati pa ohranja naravne vire in kakovost življenjskega okolja. To vključuje učinkovito izrabo obstoječih nepozidanih zemljišč, preprečevanje širjenja na kmetijska in zelena območja ter usklajevanje interesov različnih deležnikov, kar pogosto zahteva dolgoročno načrtovanje, podatkovno podporo in medsektorsko sodelovanje.



Avtor: Jani Peternejl – lastno delo; licenca: CC BY-SA 3.0; URL: <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=28552218>



Pomanjkljiva preglednost zemljišč za gradnjo

Ni dostopa do celovitih podatkov o razpoložljivih zemljiščih, kar ovira načrtovanje in investicije.

Rešitev: Uvedba enotne evidence zemljišč za gradnjo, ki omogoča hiter pregled in dostop do informacij za vse deležnike.



Visok delež nepozidanih zemljišč

Površine ostajajo neizkoriščene, kar zmanjšuje potencial za razvoj in prinaša dodatne stroške.

Rešitev: Z določitvijo razvojnih stopenj za nepozidana stavbna zemljišča spodbujamo njihovo aktivno rabo in optimizacijo prostora.



Izzivi pri usklajevanju z nosilci urejanja prostora

Usklajevanje z NUP in interesnimi skupinami je pogosto zapleteno, kar upočasnjuje prostorsko načrtovanje.

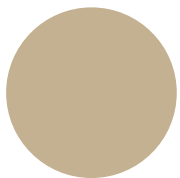
Rešitev: Vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč olajša komunikacijo med deležniki ter pospeši odločitve in postopke pri načrtovanju.

PRIMERI UPORABE



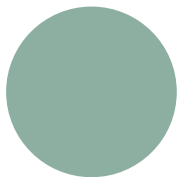
Strokovna podlaga za pripravo prostorskih aktov

- **Ocena rabe prostora:** Proučitev trenutne rabe prostora ter identifikacija morebitnih neizkoriščenih ali slabo izkoriščenih zemljišč.
- **Priprava strokovnih podlag:** Izdelava študij, analiz, poročil in drugih dokumentov, ki služijo kot osnova pri prostorskem načrtovanju.
- **Načrt preskrbe z zemljišči:** Temeljni dokument za celovito načrtovanje ukrepov zemljiške politike.



Urejanje zemljiških razmerij in upravljanje zemljišč

- **Pridobivanje in razpolaganje z zemljišči:** Postopki odkupa, zamenjave in prodaje zemljišč s ciljem doseganja optimalne rabe prostora ter reševanja problemov lastniških razmerij, da se omogoči načrtovani razvoj (preskrba z zemljišči).
- **Komasacije:** Združevanje razdrobljenih parcel v večje, smiselne celote za lažje upravljanje in razvoj, kar lahko vključuje tudi zamenjavo zemljišč med lastniki za doseg boljše prostorske razporeditve.
- **Obnova urbanih območij:** Ukrepi za prenovu starih in zapuščenih urbanih območij, vključno s prenovu stavb, izboljšanjem javnih površin in spodbujanjem novih dejavnosti, ki povečujejo kakovost življenja in gospodarsko privlačnost mest.



Skupni razvojni projekti

- **Spodbujanje sodelovanja** med Občino in zasebnimi investitorji pri skupnih razvojnih projektih, kjer lahko Občina prispeva zemljišča ali infrastrukturo, zasebni sektor pa finančna sredstva in izvedbene zmogljivosti.

ZAKONSKA PODLAGA, PRISTOJNOSTI IN SOFINANCIRANJE



Ministrstvo za naravne vire in prostor

Predlog poseljenih zemljišč, tehnični pogoji za vodenje ESZ na državni ravni, dostop do podatkov monitoringa posegov v prostor. Geodetska uprava vodi podatke o gradbenih parcelah v katastru nepremičnin.



Ministrstvo za infrastrukturo

Evidenca dejanske rabe javne cestne in železniške infrastrukture.



Občine

Vzpostavitev in vzdrževanje evidence stavbnih zemljišč, priprava podatkov o dejanski rabi javne občinske cestne infrastrukture.

Zakonska podlaga za evidenco stavbnih zemljišč je dana z ZUreP-3 (UL RS, št. 199/21) in

podzakonskimi akti:

- Pravilnik o metodologiji za masovni zajem poseljenih zemljišč (UL RS, št. 8/20),
- Pravilnik o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture (UL RS, št. 3/19),
- Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča in
- Pravilnik o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišča (UL RS, št. 12/2024).

Sofinanciranje projekta vzpostavitve ESZ

Ministrstvo za naravne vire in prostor je v mesecu maju objavilo javni razpis za sofinanciranje projekta vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč.

Občina Idrija se je na razpis prijavila.

EVIDENCA STAVBNIH ZEMLJIŠČ - POTEK VZPOSTAVITVE

DRŽAVA

Ministrstvo za naravne
vire in prostor
Masovni zajem
poseljenih zemljišč

Upravljavci državne
infrastrukture
Dejanska raba javne
železniške in državne
cestne infrastrukture

Predlog poseljenih
zemljišč
(2018 - 2021)

Javna državna in
občinska cestna
infrastruktura

Tehnična
posodobitev
namenske rabe

Vzpostavitev
ESZ Občine
Idrija

Uporaba ESZ
Občine Idrija

OBČINA

Dejanska raba javne
občinske cestne
infrastrukture

(vzdrževanje 2025)

Tehnična posodobitev OPN
(maj 2025)

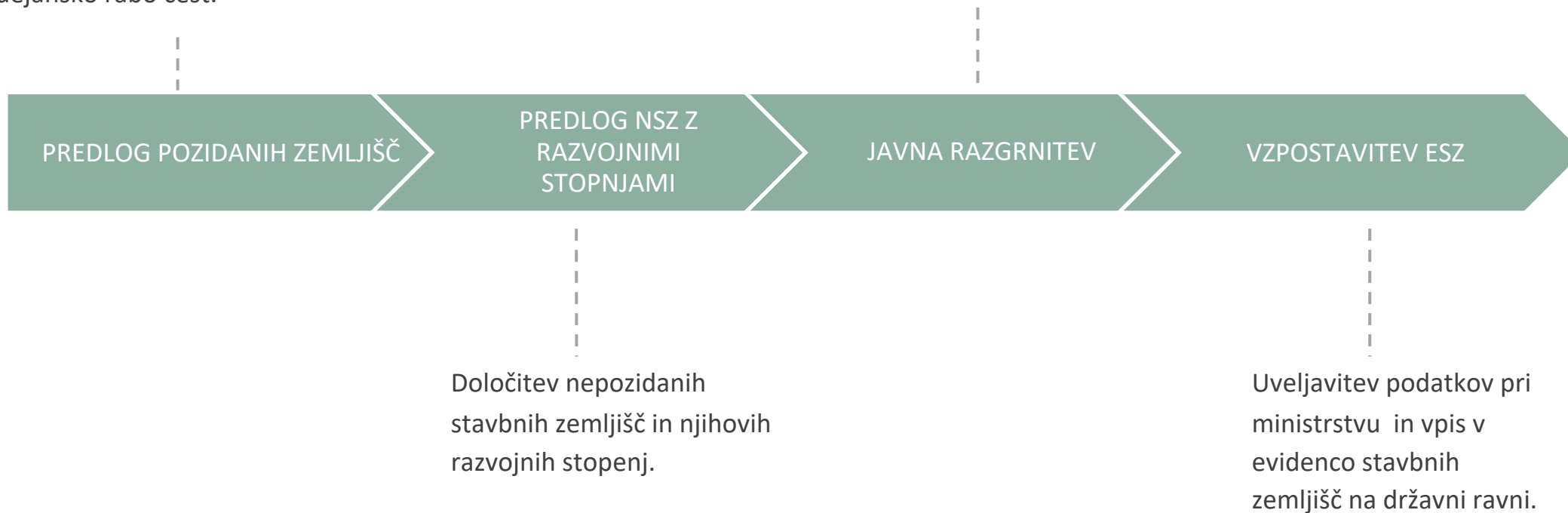
(2025)

2025 ->

VZPOSTAVITEV EVIDENCE STAVBNIH ZEMLJIŠČ OBČINE IDRIJA

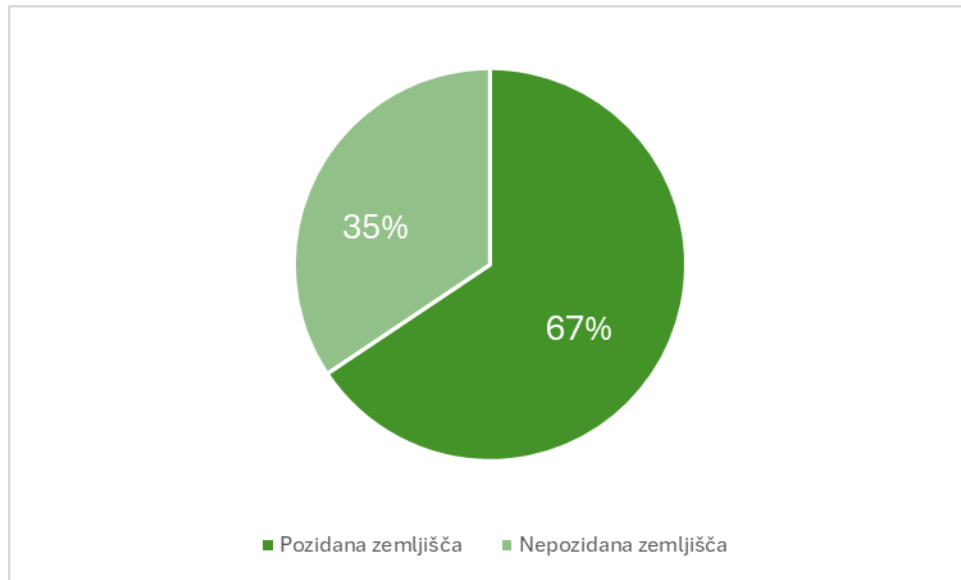
Posodobitev, dopolnitev in urejanje podatkov masovnega zajema ter uskladitev z dejansko rabo cest.

Javna razgrnitev podatkov o pozidanih in nepozidanih zemljiščih z razvojnimi stopnjami (julij – avgust 2025)



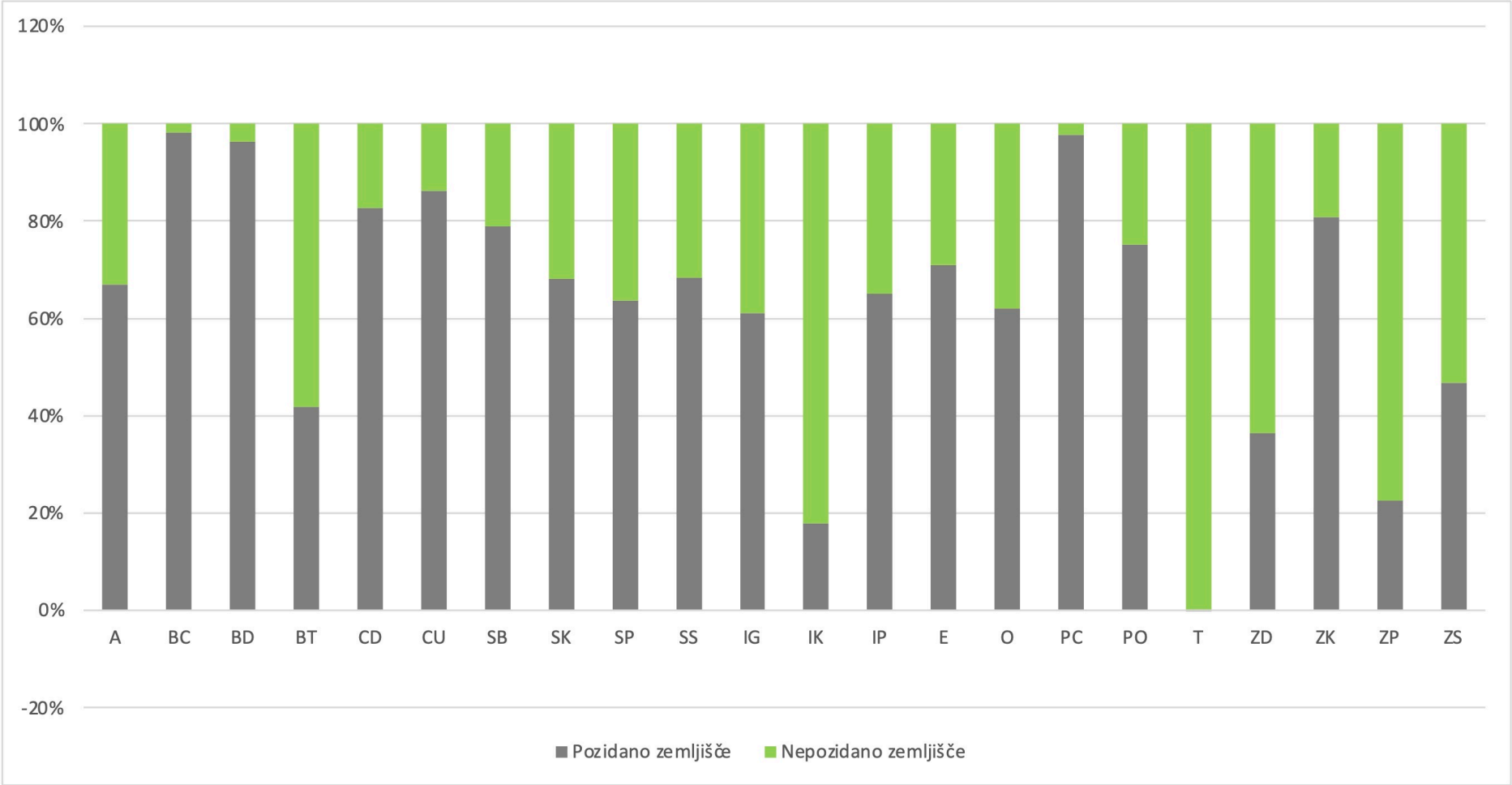
OSNUTEK NEPOZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Izdelava prvega osnutka nepozidanih stavbnih zemljišč na podlagi predloga pozidanih zemljišč in dejanske rabe javne cestne in železniške infrastrukture.

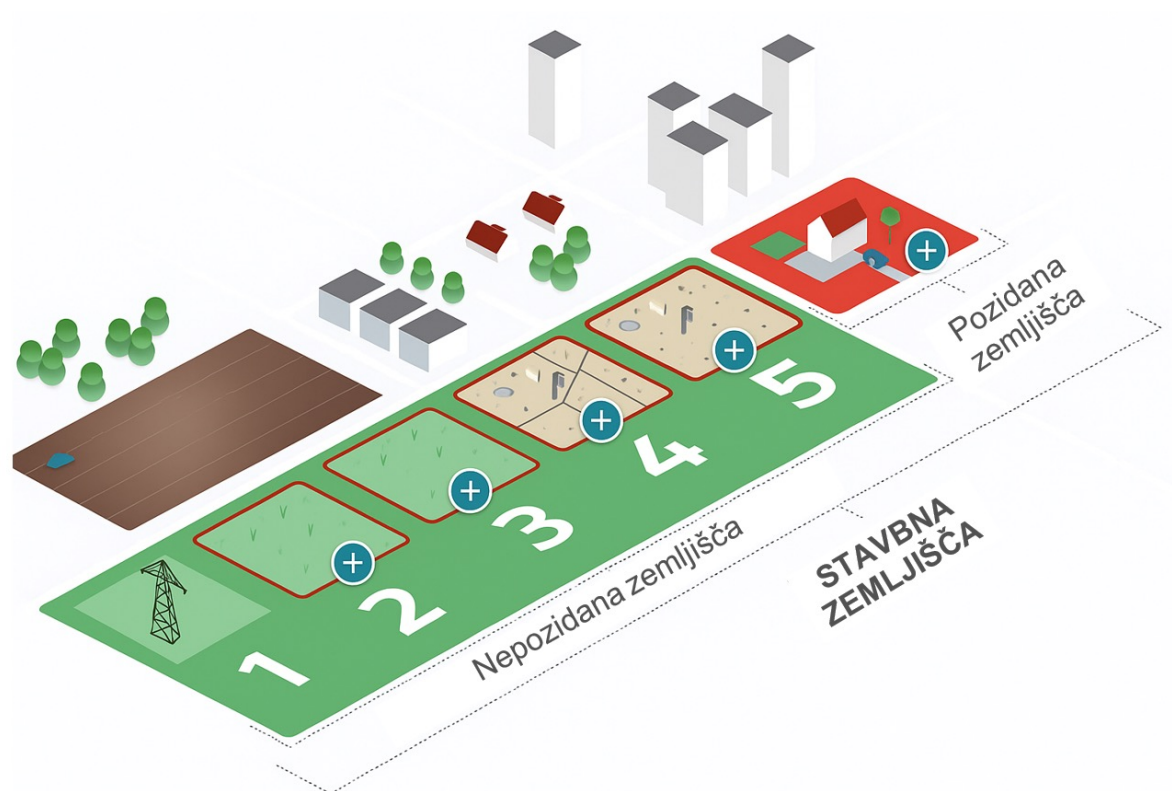


OSNUTEK NEPOZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ PO PODROBNI NAMENSKI RABI

Izdelava prvega osnutka nepozidanih stavbnih zemljišč na podlagi predloga pozidanih zemljišč in dejanske rabe javne cestne in železniške infrastrukture.



RAZVOJNE STOPNJE NEPOZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ



Shema razvrščanja nepozidanih stavbnih zemljišč v razvojne stopnje (Vir: PIS)

1

Nezazidljivo zemljišče

2

Prostorsko neurejeno zemljišče

3

Komunalno neopremljeno zemljišče

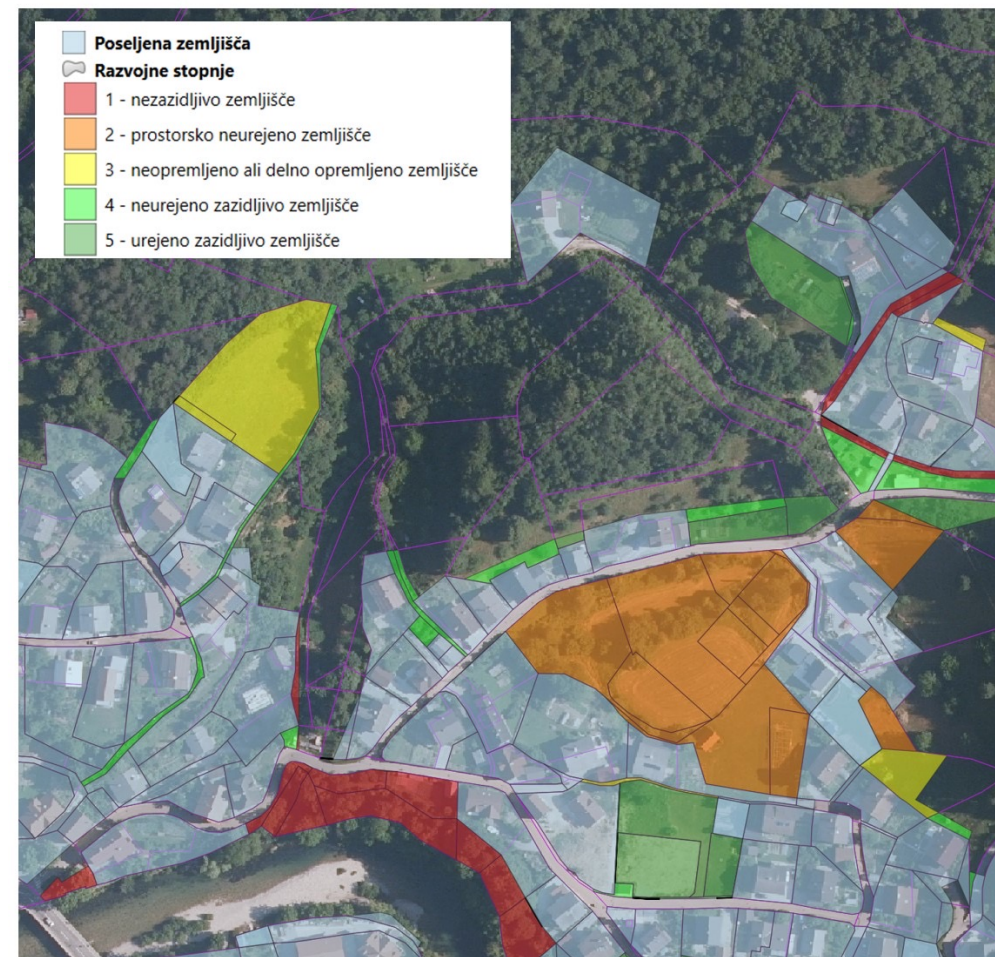
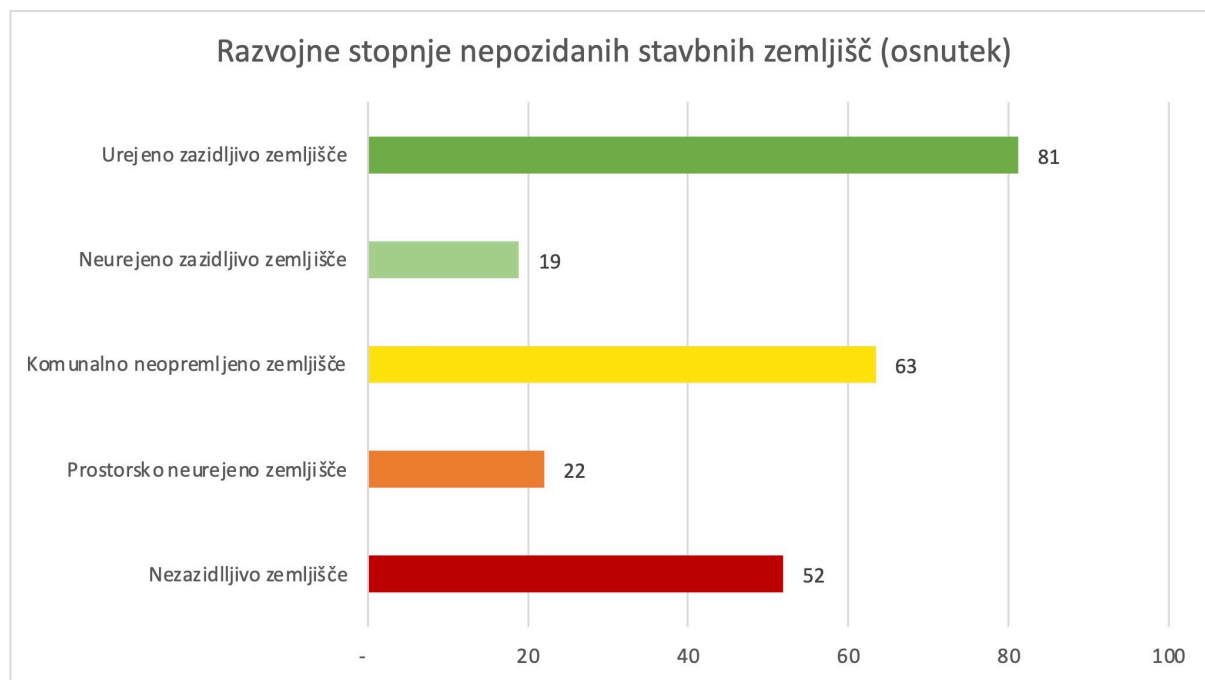
4

Neurejeno zazidljivo zemljišče

5

Urejeno zazidljivo zemljišče

OSNUTEK RAZVOJNIH STOPENJ NA NEPOZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

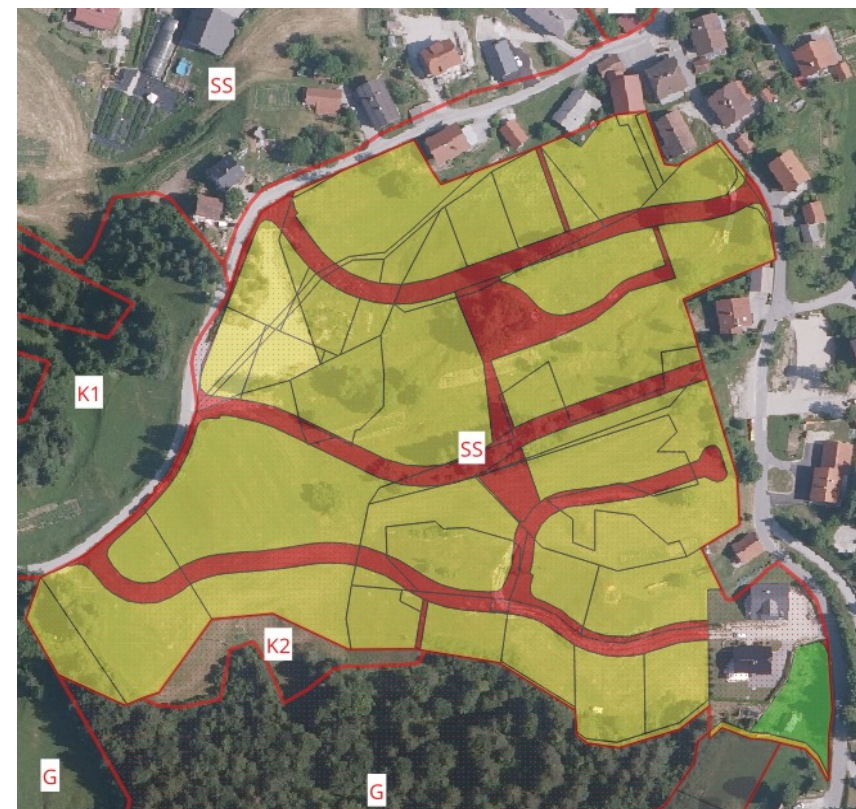
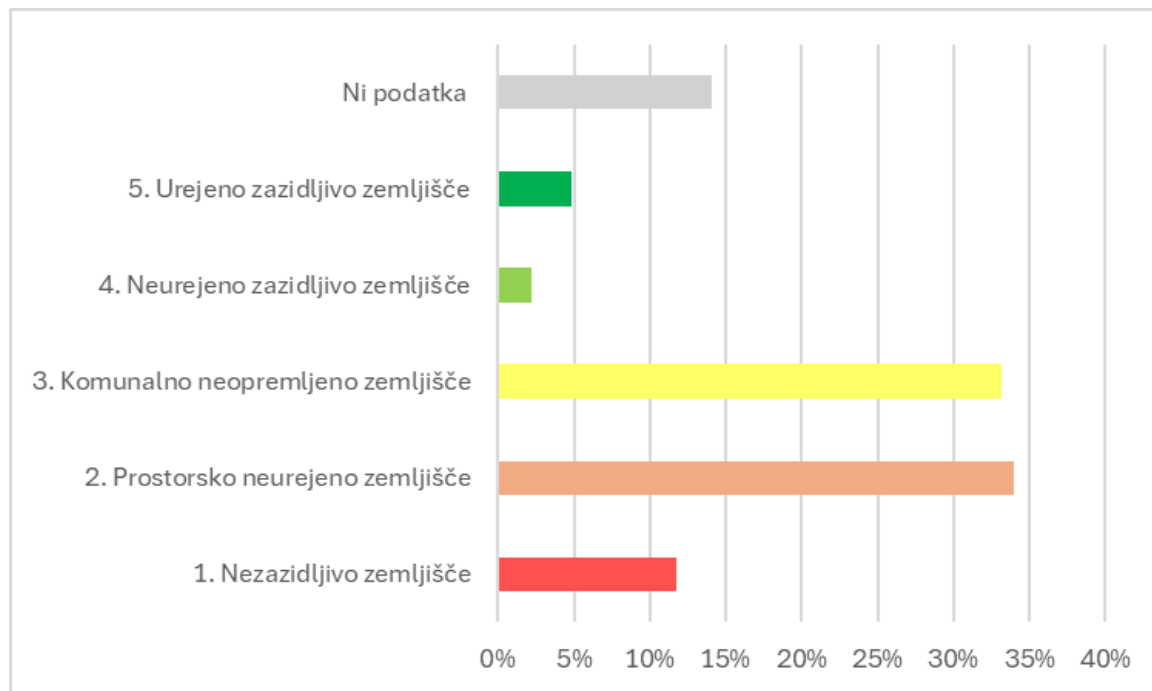


OSNUTEK NEPOZIDANIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJIH PODROBNIH PROSTORSKIH AKTOV

OSNUTEK na območjih, ki so podrobno prostorsko načrtovana oziroma je predviden sprejem OPPN.

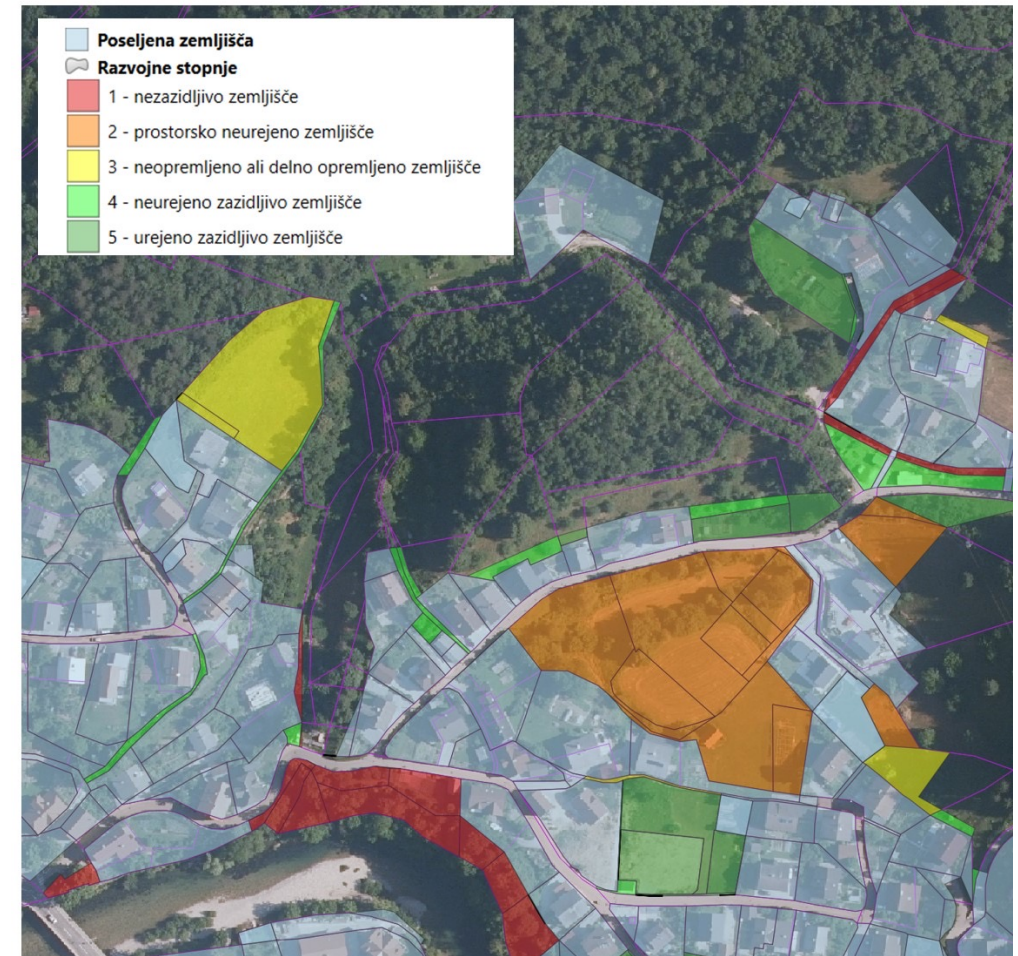
44%

zemljišč oz. 63 ha , ki so predvidena ali podrobno prostorsko načrtovana
je nepozidanih, od tega je le 5 % oz. 3 ha urejenih zazidljivih zemljišč.



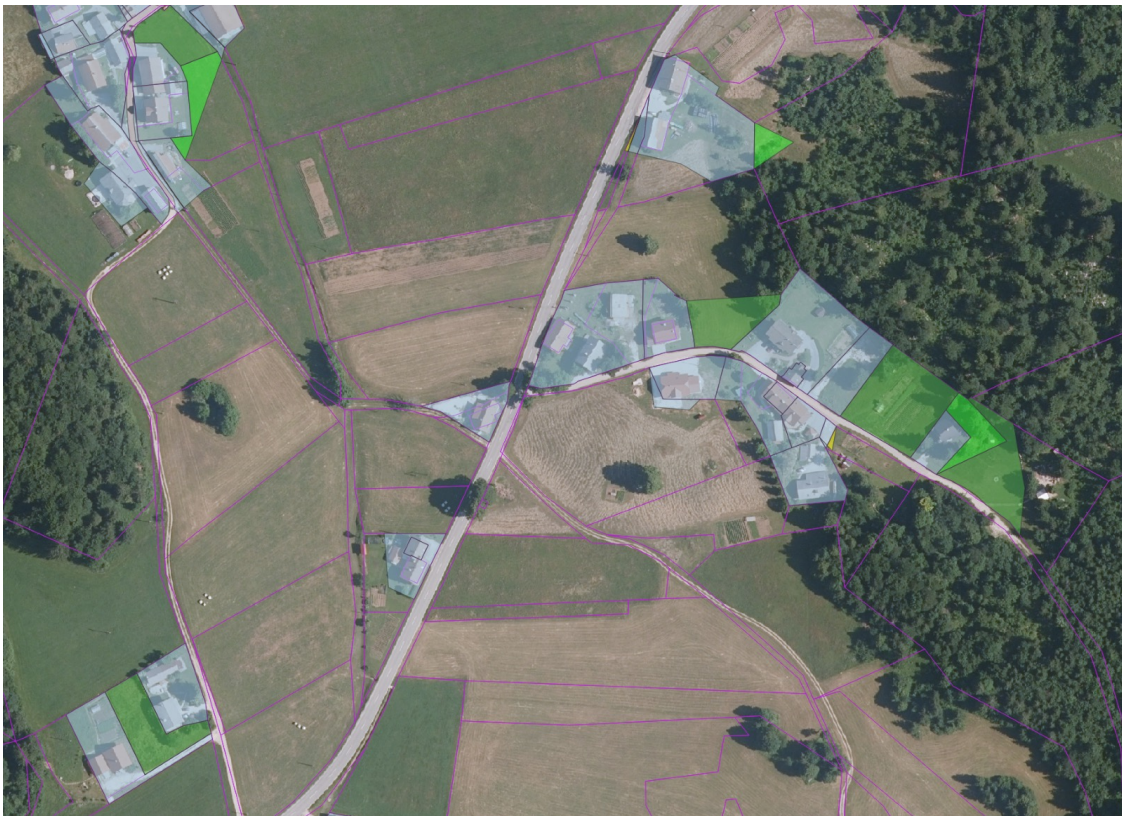
UREJENA ZAZIDLJIVA ZEMLJIŠČA PO PNRP

Urejeno zazidljivo zemljišče	Površina v ha
Površine razpršene poselitve (A)	40,53
Površine za turizem (BT)	1,51
Druga območja centralnih dejavnosti (CD)	1,35
Osrednja območja centralnih dejavnosti (CU)	0,25
Gospodarske cone (IG)	0,52
Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo (IK)	0,54
Površine za industrijo (IP)	1,91
Stanovanjske površine za posebne namene (SB)	0,52
Površine podeželskega naselja (SK)	13,29
Površine počitniških hiš (SP)	0,25
Stanovanjske površine (SS)	20,56



JAVNA RAZGRNITEV

Javna razgrnitev podatkov o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih z razvojnimi stopnjami (julij – avgust 2025)



Podatki evidence stavbnih zemljišč



Javna razgrnitev

Občina o predlogu poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč seznani lastnike nepremičnin z javno razgrnitvijo podatkov v spletnem grafičnem pregledovalniku..



Podaljšana JR na 60 dni

Minimalno trajanje javne razgrnitve je 30 dni, vendar bo v Občini Idrija javna razgrnitev 60 dni.



Pripombe

Lastnik nepremičnine lahko v času javne razgrnitve podatkov pošlje pripombe k predlogu iz prejšnjega odstavka elektronsko ali po pošti. Pripomba mora biti obrazložena.



Obravnavanje pripomb

Občina pravočasno prejete pripombe lastnikov nepremičnin v sodelovanju z občinskim urbanistom, z upravljavci matičnih evidenc dejanskih rab zemljišč in upravno enoto prouči.

VZPOSTAVITEV ESZ OBČINE IDRIJA



Uveljavitev evidence stavbnih zemljišč

Evidenca stavbnih zemljišč se vzpostavi z vpisom v evidenco stavbnih zemljišč na državni ravni.



Izdelava predloga ESZ z upoštevanjem pripomb lastnikov

Na podlagi podanih pripomb lastnikov na javni razgrnitvi se izdela dopolnjen predlog evidence stavbnih zemljišč..




Vpis v državno ESZ pri pristojnem ministrstvu


Z vpisom v državno evidenco pri Ministrstvu za naravne vire in prostor je ESZ uveljavljen in vzpostavljena.

HVALA ZA POZORNOST

REALP

Uroš Košir

 uros.kosir@realp.si


 041 984 259

 www.realp.si



Nika Mesner

 nika@rui.si

 031 318 724

 www.rui.si