



## Pravna podlaga:

Pravno podlago za vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč določa Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 14/26). Zakonodajna določila dopolnjujejo še naslednji pravilniki:

- Pravilnik o metodologiji za masovni zajem poseljenih zemljišč (Uradni list RS, št. 8/20);
- Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 12/24);
- Pravilnik o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 12/24).

## Kaj je evidenca stavbnih zemljišč?

Evidenca stavbnih zemljišč je uradna zbirka podatkov, ki vsebuje informacije o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih.

## Namen in cilji:

Evidenca stavbnih zemljišč bo predstavljala pomembno strokovno podlago za boljše upravljanje prostora in načrtovanje razvoja naselij. Prispevala bo k večji preglednosti prostorskega razvoja in zemljišč za gradnjo, hkrati pa bo omogočila učinkovitejše načrtovanje komunalnega opremljanja in izvajanje občinske prostorske politike. Evidenca bo prispevala tudi k večji transparentnosti na trgu nepremičnin, saj bo že ob

prodaji razvidno, v kateri razvojni stopnji je posamezno zemljišče.

## Postopek vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč:

Postopek vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi določil 324. člena ZUreP-3. Občina določi predlog poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč. Pri določanju predloga poseljenih zemljišč uporabi podatke masovnega zajema poseljenih zemljišč, ki ga je izvedlo pristojno ministrstvo, podatke o pripadajočih zemljiščih javne cestne in javne železniške infrastrukture ter druge podatke o pozidanih zemljiščih.

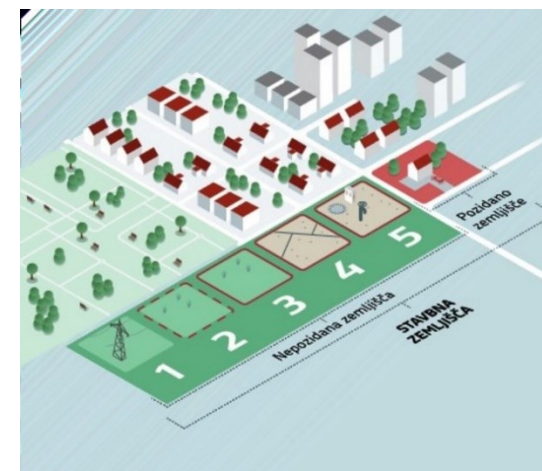
Pozidana stavbna zemljišča so poseljena zemljišča (gradbene parcele, pripadajoča zemljišča stavb ter drugih gradbenih inženirskih objektov) in pripadajoča zemljišča javne cestne in železniške infrastrukture.

Nepozidana stavbna zemljišča so parcele ali več parcel ali njihovih delov, ki so z občinskim prostorskim izvedbenim aktom namenjene za graditev objektov in niso pozidana zemljišča. Nepozidanim stavbnim zemljiščem se določi razvojna stopnja, ki zemljišča razvršča v pet skupin glede na njihovo stopnjo razvoja. V praksi to pomeni, da je zemljišče v najvišji razvojni stopnji zazidljivo in komunalno opremljeno. Razvojna stopnja zemljišča je odvisna od regulacije zemljišča s prostorskimi akti, njegove opremljenosti z

gospodarsko javno infrastrukturo in od obstoja pravnih režimov na njem.

Razvojne stopnje so:

1. razvojna stopnja: nezazidljivo zemljišče,
2. razvojna stopnja: prostorsko neurejeno zemljišče,
3. razvojna stopnja: neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče,
4. razvojna stopnja: neurejeno zazidljivo zemljišče,
5. razvojna stopnja: urejeno zazidljivo zemljišče



## Objava predloga evidence stavbnih zemljišč in zbiranje pripomb:

Občina o predlogu poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč seznani lastnike nepremičnin z javno razgrnitvijo podatkov na sedežu občine in na svetovnem spletu, ki ne sme biti krajša od 30 dni.