



Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

JAVNI POZIV ZA DODELITEV SREDSTEV ZA ZAGOTOVITEV PODATKOV EVIDENCE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

- zastavljena vprašanja občin in izdelovalcev podatkov ESZ in odgovori nanje -

B DEL: Zastavljena vprašanja, vezana na vzpostavitev ESZ in razvojne stopnje nepozidanih stavbnih zemljišč, in odgovori nanje

B1

Št. dokumenta: 430-3/2025-2560-21

Datum: 5. 6. 2025

Vprašanje:

Pri izdelavi predloga evidence stavbnih zemljišč imamo nekaj vprašanj in bi prosila za usmeritve:

1. Ali za pričetek javne razgrnitve predloga evidence stavbnih zemljišč zadošča, da so postopki sprememb podatkov o cestah v teku in da je oddan elaborat sprememb dejanske rabe javne cestne infrastrukture in sprememb katastra GI?

V skladu z metodologijo za vzpostavitev ESZ občina posodobi dejansko rabo občinske javne cestne infrastrukture na novo stanje katastra nepremičnin in v kolikor ugotovi, da je os ceste po podatkih katastra GI neustrezna izvede tudi postopek spremembe podatkov o cestah v katastru GI ter postopek spremembe Odloka o kategorizaciji občinskih cest.

Uskladitev poseljenih zemljišč z dejansko rabo javne cestne infrastrukture se izvaja tekom izdelave predloga pozidanih in nepozidanih zemljišč. Smiselno je, da se elaborat sprememb dejanske rabe občinskih cest odda šele, ko je izdelava predloga evidence stavbnih zemljišč zaključena. Upoštevajoč oddani elaborat so poseljena zemljišča v predlogu ESZ usklajena z dejansko rabo občinske javne cestne infrastrukture.

2. Odstopanje med primarnimi in sekundarnimi viri podatkov ter evidentiranje neskladij in enot nepozidanih stavbnih zemljišč.

Kataster nepremičnin, ki je vir za izdelavo ESZ in izvedbo postopka tehnične posodobitve občinskega prostorskega načrta, običajno ni isti. Datum vira se lahko v praksi razlikuje od nekaj mesecev do nekaj let, zato v nekaterih primerih meja EUP/PNRP ni skladna z mejo parcele (pripadajočega zemljišča). Primarni vir za posodobitev meje pripadajočega zemljišča je skladno z metodologijo za masovni zajem kataster nepremičnin. Pri tem prihaja do primerov, ko na eni strani pripadajoča zemljišča (določena po parcelni meji) neznatno segajo preko meje stavbnega zemljišča (potencialno neskladje z ONRP) oziroma ne segajo do meje stavbnega zemljišča (potencialno nepozidano stavbno zemljišče).

V metodologiji za vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč z dne 9. 4. 2024 je na str. 49 navedeno, da se neskladje z osnovno namensko rabo pripiše vsem PZ, ki v znatnem obsegu segajo preko na ne-stavbno osnovno NRP. V metodologiji za masovni zajem (Tehnična dokumentacija 2.0 z dne 19.4.2019, poglavje 6.3) je navedeno, da se neskladje med primarnimi ali sekundarnimi viri podatkov in dejanskim stanjem v naravi smatra, če je položajno odstopanje večje od 2,5 m in je površina neskladja večja od 25 m².

Ali se torej za »znatno« neskladje z osnovno NRP smatra kriterij minimalnega odstopanja 2,5 m in 25 m²? Ali velja enak kriterij tudi za enote nepozidanega zemljišča?

3. Ali se območja obveznosti sprejema načrta celovitega komunalnega opremljanja obravnavajo kot podrobno prostorsko načrtovano območje?

Občinski prostorski načrt Občine Idrija (Uradni list RS 100/2022) v 47. členu določa, da je na določenih enotah urejanja prostora oz. podenotah obvezna izdelava celovitega komunalnega opremljanja (v nadaljevanju CKU).

CKU je območje celovitega komunalnega urejanja, ki je predvideno na površinah, na katerih OPN sicer ne določa, da je izdelava OPPN obvezna, vendar zahteva skupne ureditve. Pred izdajo gradbenega dovoljenja je treba zagotoviti načrt celovitega komunalnega opremljanja, ki ga na predlog občinske službe potrdi občinski svet. Če se za območja CKU ne izdelata načrta celovitega komunalnega opremljanja, se zanje izdelata OPPN.

Ali se območja obveznosti izdelave načrta celovitega komunalnega opremljanja smatrajo za podrobno prostorsko načrtovana območja? Ali se razvojne stopnje na teh območjih določajo v skladu z merili za podrobno prostorsko načrtovana območja kot jih določata Pravilnik o razvojnih stopnjah in Pravilnik o komunalni opremljenosti?

Odgovor:

Hvala za poslana vprašanja. V nadaljevanju vam podajamo odgovore:

1. vprašanje:

Za pričetek javne razgrnitve predloga evidence stavbnih zemljišč ne zadošča, da so postopki sprememb podatkov o javni cestni in javni železniški infrastrukturi v teku oz. da je zgolj oddan elaborat sprememb dejanske rabe javne cestne infrastrukture in sprememb katastra GI. Uskladitev poseljenih zemljišč se izvede z veljavnimi podatki o javni cestni in javni železniški infrastrukturi iz matične evidence dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture. Ko so podatki o spremembah javne cestne in javne železniške infrastrukture evidentirani v matični evidenci, se posledično v roku kot ga določa ZUreP-3 v 268. členu, izvedejo tudi spremembe v evidenci stavbnih zemljišč.

2. vprašanje:

Občina je pristojna za zagotovitev in vzdrževanje podatkov ter vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč (pravna podlaga ZUreP-3: 267. člen – definiranje ESZ; 324. člen – postopek vzpostavitve ESZ; 268. in 269. člen – vzdrževanje ESZ). Zakonodajna določila dopolnjujejo Pravilnik o metodologiji za masovni zajem poseljenih zemljišč, Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča in Pravilnik o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč. Za lažje izvajanje zakonodajnih določil je ministrstvo pripravilo priporočila, ki bodo skupaj z metodologijo za vzpostavitev in vzdrževanje ESZ občinam v pomoč pri pripravi podatkov in vzpostavitvi ESZ. Občina mora upoštevati zakonodajna določila ter ustrezno upoštevati določila iz priporočil in metodologij ter jih ustrezno uporabiti tudi pri drugih aktivnostih potrebnih za vzpostavitev ESZ.

Pomembno je, da občina pri zagotovitvi podatkov in vzpostavitvi ESZ zasleduje namen evidence, tj. ESZ predstavlja osnovno izhodišče za ugotavljanje stanja v prostoru, razmejitev pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč, načrtovanje komunalne opreme, urejanje stavbnih zemljišč (lastniška in parcelna sanacija zemljišč) ter za pripravo prostorskih aktov.

3. vprašanje:

Navedena območja (območja t.i. načrta celovitega komunalnega opremljanja) se ne štejejo med podrobno načrtovana območja. Skladno s 5. točko 2. člena Pravilnika o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč,

so podrobno načrtovana območja tista območja, za katera je bil sprejet OPPN ali DPN oziroma starejši prostorski izvedbeni akti OLN ZN, LN, UrN, DLN, ki še vedno veljajo.

B2

Št. dokumenta: 430-3/2025-2560-23

Datum: 9. 6. 2025

Vprašanje:

Pošiljamo vam dve vprašanji na temo določanja razvojnih stopenj:

Ali se pri določanju razvojnih stopenj na območjih, ki so podrobno prostorsko načrtovana smatra, da je stanje parcel v katastru nepremičnin skladno z načrtom gradbenih parcel, če načrtovana gradbena parcela leži na eni ali več zemljiških parcelah z enako lastninsko pravico?

12. člen Pravilnika o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 12/24) določa, da se v 4. razvojno stopnjo na podrobno načrtovanih območjih razvrstijo enote nepozidanega zemljišča, ki niso razvrščena v 1., 2. ali 3. razvojno stopnjo in za katera stanje parcel v katastru nepremičnin ni skladno z načrtom gradbenih parcel iz prostorskega izvedbenega akta.

Na spodnji sliki je primer gradbenih parcel po načrtu gradbenih parcel iz občinskega lokacijskega načrta. Načrtovane gradbene parcele objektov 15, 16 in 17 so komunalno opremljene in ležijo na večinskem delu parcele 245/35. Lastninska pravica je torej na območju vseh gradbenih parcel enaka.

Ali se smatra, da so načrtovane gradbene parcele skladne s stanjem parcel v katastru nepremičnin? Ali bi enako veljajo tudi v primeru, če bi gradbene parcele teh objektov ležale na več parcelah z enakimi lastninskimi pravicami?



Kako se določi razvojna stopnja zemljišču, ki je istega lastništva, parcelno stanje pa je tako, da na nekaterih parcelah ni možno postaviti objekta velikost 12 x 12?

Skladno z 2. člen Pravilnika o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 12/24) je enota nepozidanega stavbnega zemljišča, ki niso podrobno načrtovana, zemljišče, ki je omejeno z mejo

parcele katastra nepremičnin in del zemljišča, ki je omejeno z mejo parcele in je dodatno deljeno z mejo enote urejanja prostora, mejo podrobnejše namenske rabe prostora, mejo prostorskega izvedbenega akta ali regulacijsko linijo v skladu s predpisi, ki urejajo prostor.

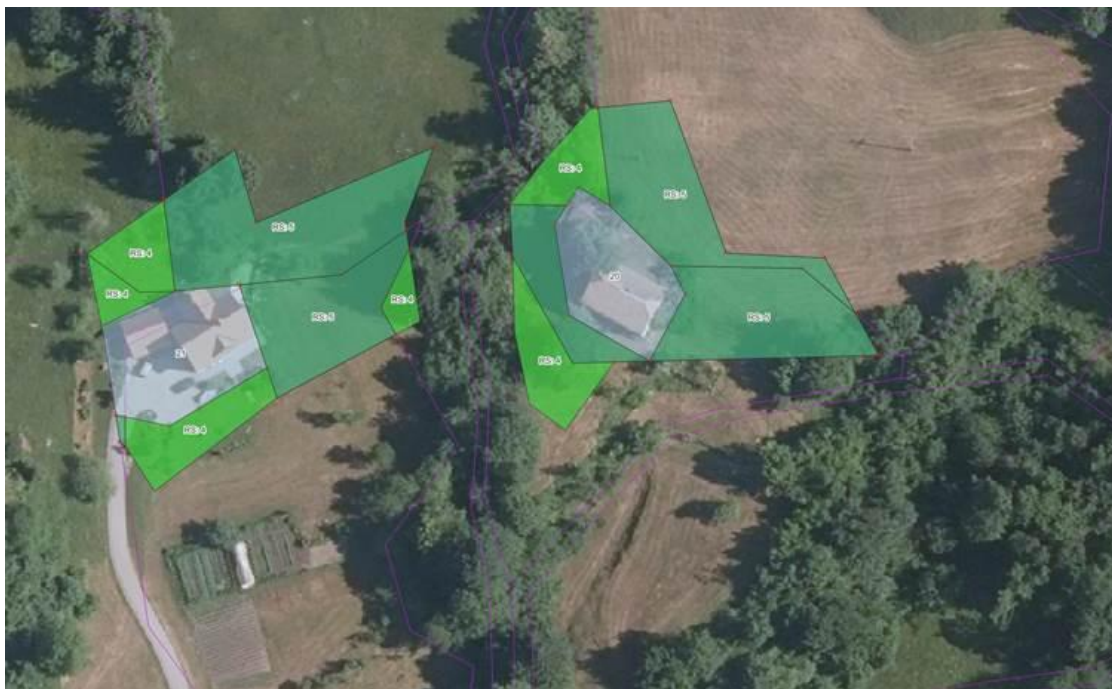
Glede na določilo se določi, v primeru s spodnje slike, severnemu delu zemljišča določi razvojna stopnja 5, južnemu pa kot razvojna stopnja 4, ker je zemljišče ožje od 11 m. Spodaj pripenjam še en primer istega lastništva na območju razpršene poselitve.

Z vsebinskega vidika menimo, da je taka določitev napačna in bi morale vse parcele imeti razvojno stopnjo 5.

Primer 1:



Primer2:



Odgovor:

V zvezi z vašima vprašanjema vam podajamo naslednje odgovore.

Razvojne stopnje nepozidanih stavbnih zemljišč določa Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-3), zakonodajna določila pa dopolnjujeta Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: Pravilnik o komunalni opremljenosti) in Pravilnik o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: Pravilnik o razvojnih stopnjah).

Skladno s 156. členom ZUreP-3, se v najvišjo 5. razvojno stopnjo lahko razvrsti zemljišče, ki izpolnjuje naslednje pogoje:

- na njem je v skladu s prostorsko izvedbenim aktom dopustna gradnja objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture;
- je komunalno opremljeno;
- izpolnjuje prostorsko izvedbene pogoje glede oblike in velikosti gradbene parcele, s čimer je omogočena izvedba prostorskih ureditev, načrtovanih s prostorskim aktom;
- na njem niso uveljavljeni pravni režimi, ki ne dopuščajo gradnje objektov.

Ob upoštevanju določb od 9. do 13. člena Pravilnika o razvojnih stopnjah, zlasti 12. člena, se na podrobno načrtovanih območjih, v 5. razvojno stopnjo razvršča le zemljišča, ki so po velikosti in obliki enaka načrtovani gradbeni parceli.

Na območjih, ki niso podrobno načrtovana se razvojna stopnja določa na enoto nepozidanega zemljišča, ki praviloma predstavlja zemljiško parcelo ali del zemljiške parcele, če je le ta deljena z mejo enote urejanja prostora, mejo podrobnejše namenske rabe prostora, mejo prostorskega izvedbenega akta ali regulacijsko linijo. Tako je lahko največja enota nepozidanega zemljišča zemljiška parcela. Posledično se pogoje za razvrščanje zemljišč v razvojne stopnje ugotavlja na zemljiško parcelo ali del zemljiške parcele. Zemljišča, na katere ni mogoče grafično umestiti kvadrata velikosti 12 m x 12 m, se razvrsti v 4. razvojno stopnjo, ne glede na dejstvo, da so tudi sosednja zemljišča v lasti istega lastnika in bi skupaj lahko sestavljala urejeno zazidljivo zemljišče.

Dodajamo še, da ministrstvo pri podajanju odgovorov na vprašanja ni pristojno za reševanje konkretnih primerov in ugotavljanje dejanskega stanja, prav tako ni arbiter v sporih oziroma nasprotujočih si mnenjih med lokalno skupnostjo, zavezanci in ostalimi sodelujočimi v postopkih. Podano mnenje je le stališče ministrstva glede predpisa, ki sodi v njegovo delovno področje, vsak organ pa je pri vodenju postopkov in odločanju v zadevah iz svoje pristojnosti v okviru zakonodaje samostojen.

B3

Št. dokumenta: 430-3/2025-2560

Datum: 9. 7. 2025

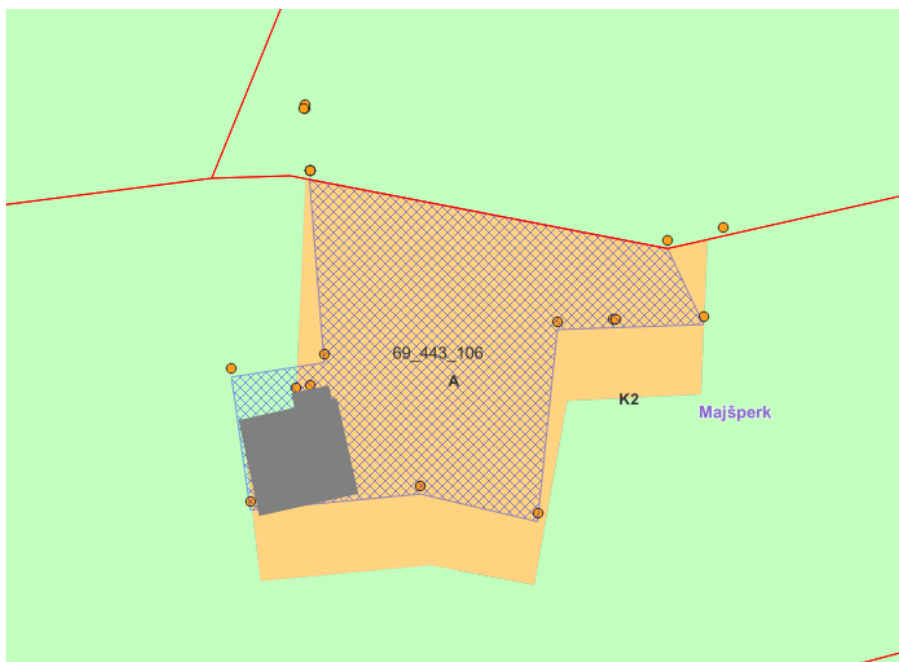
Vprašanje:

Masovni zajem PZ je bil opravljen na OPN pred tehnično posodobitvijo (TP). Če pravilno interpretiram metodologijo vzpostavitve ESZ, je posledično v okviru vzpostavitve ESZ potrebno posodobiti tudi celoten PZ v delih kjer je ta bil določen po NRP. Običajno TP OPN vpliva na premik 60-80% točk grafičnega dela NRP. Ni mi znan podatek o deležu PZ mej ki so določene po NRP a po naključnem pregledu se zdi ta delež visok. To, ob vseh drugih posodobitvah, zaradi sprememb katastra, sprememb v prostoru..., praktično pomeni novo postavitvev (oz. tehnično posodobitev) celotnega sloja PZ.

- Prosil bi za potrditev ali tako obširna posodobitev PZ zamišljena ob vzpostavitvi EZS oz. pojasnitev če morda tako obširen poseg v PZ ni predviden in se občina osredotoči le na določene posodobitve
- Prosil bi za opredelitev do nekaj vzorčnih primerov (2. – 5.), kjer se zdi določitev PZ nekonsistentna, morda tudi ne povsem v skladju z metodologijo. So tovrstni primeri potrebni popravkov s strani občine?
- In še v zvezi s prejšnjo točko, ali se pričakuje da občina preverja ustreznost vsakega območja in po potrebi uredi, kljub (verjetno kvalitetnejšim) kontrolam, ki so se izvajale v okviru masovnega zajema?

V nadaljevanju nekaj vzorčnih situacij kjer se zdi da PZ ni bil določen povsem v skladu z metodologijo (Metodologija za masovni zajem poseljenih zemljišč in dejanske rabe poseljenih zemljišč. Tehnična dokumentacija 2.0.)

(rdeče linije – ZKN iz masovnega zajema, modra šrafura- PZ, sivo – KN stavbe)



1. Primer večjega odstopanja med NRP v času priprave PZ (oranžne pike) ter tehnično posodobljenim NRP. Kot primer do kakšnih odstopanj lahko pride kjer je bil PZ določen po NRP.



2. Masivna zidana terasa Z ob objektu ni vključena v PZ, prav tako ne del zemljišča vzhodno. Verjetno smiselno PZ določiti malo širše tako na V kot Z?



3. Območje PZ izrisano po namenski rabi, čeprav je iz DOF jasno razdelitev pripadajoče zemljišče objektu. Ali je smiselno PZ zamejiti po očitni meji vrta oz. ograje?



4. PZ po katastru, le v SZ vogalu mu ne sledi ampak se naslanja na NRP. Ali se ni smiselno tudi tam uskladi s katastrom?



5. PZ le deloma po katastru. Ali ni smiselno PZ zaokrožiti na celotno parcelo?

Odgovor:

Občina je pristojna za zagotovitev in vzdrževanje podatkov ter vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč (pravna podlaga ZUreP-3: 267. člen – definiranje ESZ; 324. člen – postopek vzpostavitve ESZ; 268. in 269. člen – vzdrževanje ESZ). Zakonodajna določila dopolnjujejo Pravilnik o metodologiji za masovni zajem poseljenih zemljišč, Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča in Pravilnik o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč. Za lažje izvajanje zakonodajnih določil je ministrstvo pripravilo priporočila, ki bodo skupaj z metodologijo za vzpostavitev in vzdrževanje ESZ občinam v pomoč pri pripravi podatkov in vzpostavitvi ESZ. Občina mora upoštevati zakonodajna določila ter ustrezno upoštevati določila iz priporočil in metodologij ter jih ustrezno uporabiti tudi pri drugih aktivnostih potrebnih za vzpostavitev ESZ. Pomembno je, da občina pri zagotovitvi podatkov in vzpostavitvi ESZ zasleduje namen evidence, tj. ESZ predstavlja osnovno izhodišče za ugotavljanje stanja v prostoru, razmejitev pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč, načrtovanje komunalne opreme, urejanje stavbnih zemljišč (lastniška in parcelna sanacija zemljišč) ter za pripravo prostorskih aktov.

V nadaljevanje vam podajamo stališče glede vaših vprašanj:

Če občina ugotovi, da je obseg PZ določen neustrezno, ga popravi glede na dejansko stanje v naravi in v skladu z aktualnimi viri podatkov. Glede na to, da je od masovnega zajema preteklo že nekaj časa, je smiselno, da se v okviru določitve pozidanih zemljišč pregleda celoten sloj poseljenih zemljišč iz masovnega zajema in po potrebi posodobi.

Stališče MNVP na sliko 1: V kolikor veljavna meja NRP odraža tudi stanje v naravi, se PZ zajame po meji NRP. V nasprotnem primeru se zajame na podlagi topografskih podatkov in po meji KN kjer je to ustrezno.

Stališče MNVP na sliko 2: Če identificirano območje PZ ni skladno niti s podatki KN niti NRP, se območje PZ določi po nedvoumni naravni in/ali ustvarjeni meji na podlagi topografskih podatkov.

Stališče MNVP na sliko 3: Če identificirano območje PZ ni skladno niti s podatki KN niti NRP, se območje PZ določi po nedvoumni naravni in/ali ustvarjeni meji na podlagi topografskih podatkov.

Stališče MNVP na sliko 4: Če identificirano območje PZ ni skladno niti s podatki KN niti NRP, se območje PZ določi po nedvoumni naravni in/ali ustvarjeni meji na podlagi topografskih podatkov.

Stališče MNVP na sliko 5: Če meja PZ ni skladna s podatki KN niti NRP, niti ni omejena z naravnimi in/ali ustvarjenimi mejami v prostoru, se meja PZ določi z osnovnim urbanističnim kriterijem o minimalnih odmikih. PZ je lahko manjši od parcele, preko stavbnih zemljišč pa z mejo ne posegamo, če to ni odraz stanja v naravi. Pravilnik o metodologiji za masovni zajem poseljenih zemljišč (Uradni list RS, št. 8/20) dovoljuje, da se na vir podatkov (KN ali NRP) PZ pripravi, če dejansko stanje za manj kot 2,5 m odstopa od vira podatkov (7. člen, 4. točka).

B3

Št. dokumenta: 430-3/2025-2560-712

Datum: 19. 1. 2026

Vprašanje:

Na povezavi vaš pošiljamo pripravljeno gradivo v zvezi z razvrščanjem stavbnih zemljišč v razvojne stopnje v Občini ___.

Evidenca nepozidanih zemljišč

Skladno s Smernicami za občine »Vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč« morajo Občine posredovati predlog v vsebinsko presojo ustreznosti.

V sklopu priprave elaborata so bila ugotovljena neskladja med evidenčnimi sloji pozidanih zemljišč in pozidanih prometnih površin (občinske in državne ceste) ter dejanskim stanjem v prostoru in slojem namenske rabe prostora. Za potrebe priprave natančnejših podatkov so bile s strani občine posredovani podatki o pozidanih zemljiščih in nepozidanih zemljiščih (na podlagi dejanskega stanja in izdanih gradbenih dovoljenj), ki niso ustrezno evidentirana v slojih pozidanih zemljišč.

Prosimo torej za pregled in presojo ustreznosti.

Odgovor:

Podatke ESZ oddate preko informacijskega sistema ESZ (IS ESZ). Do IS ESZ dostopate preko prostorskega informacijskega sistema – PIS ([PIS - Prostorski informacijski sistem](#)). Predhodno si morate urediti ustrezne pravice v varnostni shemi.

Kot že sami ugotavljate, je smiselno, da pred javno razgrnitvijo pošljete podatke v predhodno kontrolo. Tudi za potrebe predhodne kontrole je potrebno podatke oddati preko IS ESZ. Ko bodo podatki uspešno oddani preko IS ESZ bomo dodatno izvedli še vsebinsko-tehnično kontrolo oz. kakovostni pregled, pripravljeno bo poročilo (predhodno), ki vam ga bomo posredovali po elektronski pošti. Priporočamo, da ugotovitve kakovostnega pregleda upoštevate in ustrezno pripravite podatke za javno razgrnitev. Po zaključku javne razgrnitve pripravite končni predlog podatkov ESZ in jih preko IS ESZ pošljete v ESZ na državni ravni. Ponovno bo izveden kakovostni pregled. Po uspešnem kakovostnem pregledu bo pripravljeno in vam posredovano potrdilo o izvedenem kakovostnem pregledu, ki je obvezna priloga vloži za izplačilo.

B4

Št. dokumenta: 430-3/2025-2560-703

Datum: 19. 1. 2026

Vprašanje:

Spoštovani,

Pri izdelavi evidence stavbnih zemljišč je, skladno s sprejeto metodologijo, potrebno vključiti podatke o razvrednotenih območjih na pozidanih stavbnih zemljiščih.

Uradne evidence na spletnih straneh nismo uspeli pridobiti. Prosimo vas, da nam posredujete podatke in omogočite vpogled v javno evidenco.

Odgovor:

Razvrednotena območja (RO) vzdržujejo občine v sodelovanju z MNVP oz. Geodetskim inštitutom Slovenije in Filozofsko fakulteto kot izvajalcema naloge. Podatki o RO so dostopni na spletni strani: [PREGLEDOVALNIK BAZE FUNKCIONALNO RAZVREDNOTENIH OBMOČIJ V SLOVENIJI | CRP](#). Za pregled na podstrani: *Kartografski prikaz FRO* in za prenos podatkov na podstrani: *Prezem podatkov FRO*.

V prilogi vam pošiljam podatke o razvrednotenih območjih za vašo občino (shp). Podatki so posodobljeni na datum november 2024, v letu 2024 je bila zadnja posodobitev podatkov za vašo občino. Do podrobnejših podatkov, ki vključujejo tudi slike, lahko dostopate oz. pregledujete na spletni strani. Od februarja 2026 boste podatke lahko prevzeli tudi preko zgoraj omenjen spletne strani.

B5

Št. dokumenta: 430-3/2025-2560

Datum: 11. 1. 2026

Vprašanje:

Tokrat se na vas obračam z vprašanjem, povezanim s kanalizacijsko komunalno opremo.

Občina ima razvejano kanalizacijsko omrežje za območje mesta. Po oddaljenih naseljih, kjer ni izgrajenega kanalizacijskega omrežja pa se, skladno z OPN, predvideva izgradnjo MKČN .

Zanima me, ali se takšno zemljišče lahko šteje kot komunalno opremljeno za namen kanalizacije. Veliko je namreč enot NSZ, ki ima možnost priključitve na cestno, vodovodno in električno omrežje in možnost izgradnje objekta 12x12, vendar bi zaradi neizgrajenega javnega kanalizacijskega omrežja obstalo v 3 razvojni stopnji.

Odgovor:

Komunalno opremljenost definiran 159. člen ZUreP-3 in na ta člen se navezuje tudi Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča. V primeru, da na določenem območju ni predvidena gradnja kanalizacijskega sistema (niso izpolnjeni pogoji za komunalno opremljanje), se skladno z 2. odstavkom 159. člena ZUreP-3 šteje, da je zemljiške komunalno opremljeno (ima t.i. nižjo stopnjo komunalne opremljenosti). Torej se tako zemljišče za potrebe ESZ lahko razvrsti v 4. ali 5. razvojno stopnjo, saj se bo komunalna opremljenost s kanalizacijskim sistemom reševala individualno z izgradnjo MKČN.

B6

Št. dokumenta: 430-3/2025-2560

Datum: 30. 1. 2026

Vprašanje:

Za Občino __ pripravljamo ESZ. Pri pripravi sledimo Metodologiji za vzpostavitev in vzdrževanje evidence stavbnih zemljišč na lokalni ravni (MNVP, Ljubljana, 9.4.2024).

Na dilemo smo naleteli pri razvrščanju NSZ v razvojne stopnje. Preko Občine potekajo državni prostorski načrti v pripravi (Državni prostorski načrt za nadgradnjo železniške proge Ljubljana-Kranj-Jesenice-državna meja v koridorju obstoječe proge, Državni prostorski načrt za prenosni plinovod M10 Vodice-Rateč), ki niso namenjeni gradnji stavb. Območja predvidenih DPN so zelo obsežno zarisana, zato v veliki meri potekajo tudi po urejenih nezazidanih stavbnih zemljiščih, ki so skladno z OPN ali OPPN namenjena gradnji stavb. Dokumenta se pripravljata že desetletja. Na teh zemljiščih se trenutno lahko nemoteno pridobivajo gradbena dovoljenja.

Metodologija določa, da se v 1. razvojno stopnjo (nezazidljivo zemljišče) uvrsti NSZ, za katere velja: - da ležijo na območjih DPN, ki niso namenjena gradnji stavb (ne glede na status PA). Navedeno pomeni, da bo veliko zemljišč, ki so danes evidentirana kot urejena zazidljiva zemljišča, po določitvi ESZ razvrščena v 1. razvojno stopnjo.

- ! RAGOR - Razvojna agencija zgornje Gorenjske
- ! ARSO - Agencija RS za okolje
- ! DRSV - Direkcija RS za vode
- ! Prometna varnost
- ! DRSI - Direkcija RS za infrastrukturo
- ! MKGP - Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
- ! MNVP - Ministrstvo za naravne vire in prostor
- ! Državni prostorski načrti
- ! Vejavni državni prostorski akti
- ! Državni prostorski akti v pripravi
- ! Vejavni začasni ukrepi
- ! Avtobusna postajališča
- ! Upravni akti
- ! Namenska raba
- ! MK - Ministrstvo za kulturo
- ! ZGS - Zavod za gozdove Slovenije
- ! EKOLOGI BREZ MEJA - Register divjih odlagališč
- ! POLNILNE POSTAJE
- ! DEFIBRILATORJI



Prikaz primera območij predvidenih DPN na območju prostih stavbnih zemljišč v Občini Jesence

Ogledali smo si primere drugih občin, ki so trenutno v javni razgrnitvi in po območju katerih potekajo predvideni DPNji. Opazili smo, da nekatere občine predmetnega sloja ne upoštevajo na način, da bi vsa NSZ, preko katerih PA poteka, razvrstili v 1. razvojno stopnjo.

Prosimo za pojasnilo ali lahko občina zanemari območja predvidenih DPN, za katera je pričakovati, da bodo ob sprejemu določena veliko manj obsežni? V nasprotnem primeru bo na območju Občine ____ po vzpostavitvi ESZ določenih bistveno manj urejenih zazidljivih zemljišč, kot jih je v realnosti.

Odgovor:

V zvezi z vašim vprašanjem glede razvrščanja NSZ v razvojne stopnje, na območjih kjer so predvideni DPN-ji, vam odgovarjamo naslednje: DPN v pripravi ni zavezujoč pravni akt in v času njegove priprave ne vpliva na razvitost in potencial zemljišča, zato se ga pri razvrščanju v razvojne stopnje ne upošteva. Upošteva se ga šele od sprejema DPN-ja dalje, takrat postanejo njegova določila zavezujoča. Takšno dejstvo izhajajo tudi iz določil Pravilnika o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč, kjer pri merilih za razvrščanje v 1. ali 2. razvojno stopnjo niso navedeni DPN-ji v pripravi.

Torej zemljišča, ki so na območju predvidenih DPN-jev, razvrščate v razvojne stopnje glede na merila iz OPN-ja. Po sprejemu DPN-ja, pa bo na območju veljavnega DPN-ja treba izvesti posodobitev podatkov v ESZ in sicer glede na določila, ki bodo izhajala iz DPN-ja.

B7

Št. dokumenta: 430-3/2025-2560

Datum: 30. 1. 2026

Vprašanje:

Z izdelovalcem ESZ se usklajujemo in bomo verjetno, po vašem priporočilu, pristopili k predhodni oddaji dokumentacije v pregled na IS ESZ.

S tem v zvezi prosimo za informacijo, kdo izdaja certifikat za oddajo podatkov v IS ESZ (v kolikor s to informacijo razpolagate, telefon, email...), da bi ga lahko kar najhitreje pridobili.

Odgovor:

IS ESZ je informacijski sistem, ki je integriran v prostorski informacijski sistem in je namenjen posredovanju in hrambi podatkov ESZ na državni ravni. Do IS ESZ občine dostopate preko prostorskega informacijskega sistema – PIS ([PIS - Prostorski informacijski sistem](#)). Za dostop do IS ESZ si morate občine predhodno urediti ustrezne pravice v varnostni shemi (zahtevek v prilogi).

Navodila kako dostopate oz. se prijavite v prostorski informacijski sistem in kako si uredite ustrezne pravice, so dostopna na [Prijava v sistem | PIS](#).

B8

Št. dokumenta: 430-3/2025-2560

Datum: 6. 1. 2026

Vprašanje:

- V priporočilih št. 1 za vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč in razvojne stopnje nepozidanih stavbnih zemljišč je omenjena aplikacija IS ESZ, do katere pa ne moramo dostopati: <https://pis.eprostor.sigov.si/esz>
- Na kakšen način se javna razgrnitev podatkov izvede preko naslednje spletne strani: <https://esz-obcine.si/razgrnitev-podatkov> (Ali izvajalci potrebujemo kakšno pooblastilo s strani Občin, za dostop do aplikacije?)
- Glede na tehnična pravila za posredovanje podatkov v evidenco ESZ je določeno, da je enolično polje ID tipa integer, pri čemer se za obstoječe objekte ID iz masovnega zajema ne spreminja. V masovnem zajemu je ID sestavljen iz OB, KO in ID_PZ, ločen s _ in tipa text (npr. 5_2004_49). Tak ID torej ne more biti formata integer, kot je določeno v tehničnih pravilih. V vmesnem času smo ugotovili, da ste imeli na spletni strani <https://pis.eprostor.gov.si/pis/evidenca-stavbnih-zemljisc> objavljeno možnost paketnega prenosa podatkov masovnega zajema ESZ, ki ni več na voljo. Sedaj naj bi se prenos izvajal preko grafičnega pregledovalnika, kjer je format prenesenih podatkov drugačen, kot je bil preko paketnega prenosa. Predvidevamo, da je format sedaj pravilen. Težava je, da imamo v delu več občin, za katere smo podatke prenesli preko paketnega prenosa in so posledično vsi ID in ŠIFRA napačni.

Odgovor:


V nadaljevanju vam podajam odgovore na vaša vprašanja:

- **Vprašanje 1:** IS ESZ je informacijski sistem, ki je integriran v prostorski informacijski sistem in je namenjen posredovanju in hrambi podatkov ESZ na državni ravni. Do IS ESZ občine (izvajalci NE, potrebno se je dogovoriti z občino) dostopajo preko prostorskega informacijskega sistema – PIS ([PIS - Prostorski informacijski sistem](#)). Za dostop do IS ESZ si morajo občine predhodno urediti ustrezne pravice v varnostni shemi (zahtevek v prilogi). Navodila kako dostopate oz. se prijavite v prostorski informacijski sistem in kako si uredite ustrezne pravice, so dostopna na [Prijava v sistem | PIS](#).
- **Vprašanje 2:** Sistem za izvedbo javne razgrnitve, ki je dostopen preko spletne strani, ki jo navajate, ni del prostorskega informacijskega sistema in ga ne razvija in vzdržuje MNVP.
- **Vprašanje 3, 1. del:** Težave s strukturo podatkov: tehnična priporočila oz. navodila so v prilogi (ESZ Navodilo za prestrukturiranje podatkov masovnega zajema.docx).
- **Vprašanje 3, 2. del:** Prenos podatkov o poseljenih zemljiščih iz grafičnega vpogleda v evidenco stavbnih zemljišč (<https://pis.eprostor.gov.si/pis-gr-iv/tematika/120>) je zaradi ugotovljene napake

začasno onemogočen. Do odprave napake, so podatki dostopni preko povezave [Evidenca stavbnih zemljišč | PIS \(Pregled gradiva - Predlog dejanske rabe poseljenih zemljišč\)](#).

Prenos in pregled podatkov predloga dejanske rabe poseljenih zemljišč, ki je rezultat masovnega zajema, je mogoč prek spodnje povezave.

Prenos podatkov dejanske rabe poseljenih zemljišč

 Opis podatkov izvoznega paketa [PDF, 0,6 MB]

- Naj vam glede oddaje in kontrole podatkov pojasnim še naslednje:
Ko boste podatke ESZ pripravili, jih v ESZ na državni ravni oddate preko IS ESZ. Po oddaji izvedemo kakovostni pregled, ki vsebuje tudi vsebinski del pregleda. Pri kakovostnem pregledu se posvečamo pregledu poseljenih zemljišč, predvsem ali je narejena ustrezna posodobitev podatkov o poseljenih zemljiščih iz masovnega zajema, pregledu odnosa poseljenih zemljišč do podatkov JCI in JŽI, pregledu nepozidanih stavbnih zemljišč idr. Po uspešno izvedenem kakovostnem pregledu, pripravimo poročilo o pregledu in potrdilo o izvedenem kakovostnem pregledu (priloga vlogi za izplačilo). Poročilo in potrdilo bomo občini posredovali na elektronski naslov občine in skrbniku pogodbe za sofinanciranje. Kakovostne preglede izvajamo ažurno in v najkrajšem možnem času. Pri tem naj opozorimo, da lahko nekoliko daljše čase pregleda pričakujete v zadnjem mesecu ali dveh pred končnim rokom za oddajo podatkov oz. rokom za izpolnitev cilja javnega poziva (30. 9. 2026). Občinam prav tako priporočamo, da nam v predhodni pregled, prav tako preko IS ESZ (priložen spremni dopis, da gre za predhodni pregled), pošlje podatke pred javno razgrnitvijo. Na ta način bo občina razgrnila ustrežneje pripravljene podatke in s tem preprečila zaplete pri kontroli podatkov po javni razgrnitvi in morebitne ponovne javne razgrnitve.