

Številka: 3504-5/2025-18
Šempeter pri Gorici, 7. 5. 2026

Predlog evidence stavbnih zemljišč Občine Šempeter - Vrtojba

POVZETEK ZA JAVNOST

Izdelovalec: STRCTURA d.o.o., Koroška cesta 2, 4000 Kranj

Občina Šempeter - Vrtojba je v letu 2026 začela z vzpostavitvijo evidence stavbnih zemljišč. Gre za pomemben korak k bolj preglednemu, urejenemu in trajnostno naravnemu prostorskemu razvoju, saj bo občini omogočil boljši vpogled v zemljišča, namenjena gradnji, ter pripomogel k učinkovitejšemu načrtovanju razvoja naselij.

Evidenca stavbnih zemljišč (ESZ) je uradna zbirka podatkov o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih. Pozidana stavbna zemljišča predstavljajo poseljena območja – to so gradbene parcele, pripadajoča zemljišča stavb ter drugih gradbenih inženirskih objektov, pa tudi zemljišča, ki pripadajo javni cestni in železniški infrastrukturi.

Nepozidana stavbna zemljišča so parcele oziroma deli parcel, ki so s prostorskim izvedbenim aktom določene za gradnjo objektov, vendar trenutno še niso pozidane. Takim zemljiščem se določi razvojna stopnja, ki jih razvršča v pet skupin glede na njihov razvojni napredek. Najvišja razvojna stopnja pomeni, da je zemljišče že zazidljivo in komunalno opremljeno.

Razvojna stopnja posameznega zemljišča je odvisna od prostorskih aktov, ki ga urejajo, stopnje komunalne opremljenosti ter morebitnih pravnih omejitev, ki na zemljišču veljajo. Razvojne stopnje so naslednje:

- 1. Nezazidljivo zemljišče** - zajema zemljišča, kjer gradnja stavb ni dopustna zaradi namenske rabe ali pravnih režimov (npr. poplavna območja, infrastruktura).
- 2. Prostorsko neurejeno zemljišče** - zajema zemljišča, za katera je predvidena izdelava podrobnega prostorskega akta (OPPN ali DPN), oz. zemljišča na katerih poteka postopek upravne komasacije.
- 3. Neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče** - zajema zemljišča, kjer je gradnja sicer dopustna, vendar zemljišče še ni ustrezno komunalno opremljeno.
- 4. Neurejeno zazidljivo zemljišče** - zajema komunalno opremljena zemljišča, ki pa ne izpolnjujejo vseh pogojev za gradnjo (npr. neustrezna velikost ali oblika gradbene parcele).
- 5. Urejeno zazidljivo zemljišče** - zajema komunalno opremljena zemljišča, ki izpolnjujejo vse pogoje za gradnjo.

Neskladja pri pozidanih stavbnih zemljiščih

Razgrnjena pozidana stavbna zemljišča lahko vsebujejo tudi evidentirana neskladja, ki izhajajo iz primerjave podatkov o pripadajočih zemljiščih z uradnimi evidencami.

V predlogu se lahko pojavijo zlasti naslednja neskladja:

- **neskladje 1 – neskladje lastništva:** kadar pripadajoče zemljišče objekta sega na zemljišče, ki ni v lasti lastnika objekta oziroma ni v ustreznem lastniškem razmerju;
- **neskladje 2 – neskladje z namensko rabo:** kadar pripadajoče zemljišče objekta sega na območje, ki po namenski rabi prostora ni opredeljeno kot stavbno zemljišče;
- **neskladje 3 – kombinirano neskladje lastništva in namenske rabe:** kadar je hkrati ugotovljeno neskladje lastništva in neskladje z namensko rabo.

Neskladja ne pomenijo nujno napake v dejanskem stanju, temveč opozarjajo na razlike med evidencami, lastniškim stanjem, namensko rabo prostora in dejansko uporabo zemljišč.

Pravna podlaga

Vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč temelji na določbah Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – IUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26).

Postopek vzpostavitve

Postopek poteka skladno s 324. členom ZUreP-3 in vključuje naslednje faze:

- priprava predloga poseljenih in nepozidanih stavbnih zemljišč,
- javna razgrnitev (v trajanju najmanj 30 dni),
- priprava stališč do pripomb,
- vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč.

Občina najprej določi predlog poseljenih in nepozidanih stavbnih zemljišč. Pri pripravi predloga poseljenih zemljišč uporablja podatke masovnega zajema poseljenih zemljišč, ki ga je izvedlo pristojno ministrstvo, podatke o pripadajočih zemljiščih javne cestne in železniške infrastrukture ter druge razpoložljive podatke o pozidanih zemljiščih. Nepozidanim stavbnim zemljiščem občina določi ustrezne razvojne stopnje.

Občina lastnike nepremičnin o predlogu poseljenih in nepozidanih stavbnih zemljišč seznanja z javno razgrnitvijo, ki poteka na sedežu občine in na svetovnem spletu ter traja najmanj 30 dni. V času javne razgrnitve lahko lastniki posredujejo obrazložene pripombe na predlagane podatke evidence stavbnih zemljišč.

Občina vse pravočasno prejete pripombe preveri, upravičene pa upošteva pri pripravi končnega predloga podatkov. Lastnike zemljišč, ki so podali pripombe na razgrnjeno gradivo, pisno obvesti o svojih stališčih glede njihovih pripomb. Podatke o poseljenih zemljiščih, pripadajočih zemljiščih javne cestne in železniške infrastrukture ter podatke o nepozidanih stavbnih zemljiščih z določenimi razvojnimi stopnjami mora občina v državno evidenco stavbnih zemljišč posredovati najpozneje do 31. decembra 2026.

Evidenca stavbnih zemljišč se šteje za vzpostavljeno na dan, ko so podatki objavljeni v državni evidenci stavbnih zemljišč.

mag. Milan Turk
župan