GEODetski dan 54

Evidenca stavbnih zemljišč v praksi: podatkovna podlaga za izvajanje zemljiške politike

Ajda Kafol Stojanović (Geodetski inštitut Slovenije), **mag. Matija Kralj** (Ministrstvo za okolje in prostor), **Petra Kurnik** (Ministrstvo za okolje in prostor)

18. in 19. november 2026
Gospodarsko razstavišče, Ljubljana

LJUBLJANSKO GEODETSKO DRUŠTVO

zavod geodetov slovenije

Pri vsakem zemljišču nas zanima:

Kje je in kako veliko je?
Ali je po namenski rabi stavbno?
…

Je pozidano ali nepozidano?
Če je nepozidano, kako pripravljeno je za gradnjo?
Kaj mu še manjka, da ga lahko aktiviramo?





ESZ je evidenca
pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč

Dejanska raba občinskih cest
Dejanska raba državnih cest
Dejanska raba železniške infrastrukture

NSZ
1-Nezazidljivo zemljišče
2-Prostorsko neurejeno zemljišče
3-Neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče
4-Neurejeno zazidljivo zemljišče
5-Urejeno zazidljivo zemljišče

PZ
Pripadajoče zemljišče stavb
Pripadajoče zemljišče gradbenih inženirskih objektov
Drugo zemljišče

Pripadajoča zemljišča stavb

Pripadajoče zemljišče stavbe predstavlja približek gradbene parcele stavbe in vključuje vse površine, potrebne za rabo te stavbe.







Podatki o pripadajočih zemljiščih stavb se določijo na podlagi podatkov katastra nepremičnin, namenske rabe prostora in dejanskega stanja v prostoru.

Nepozidana stavbna zemljišča (NSZ)



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

Razvojne stopnje NSZ

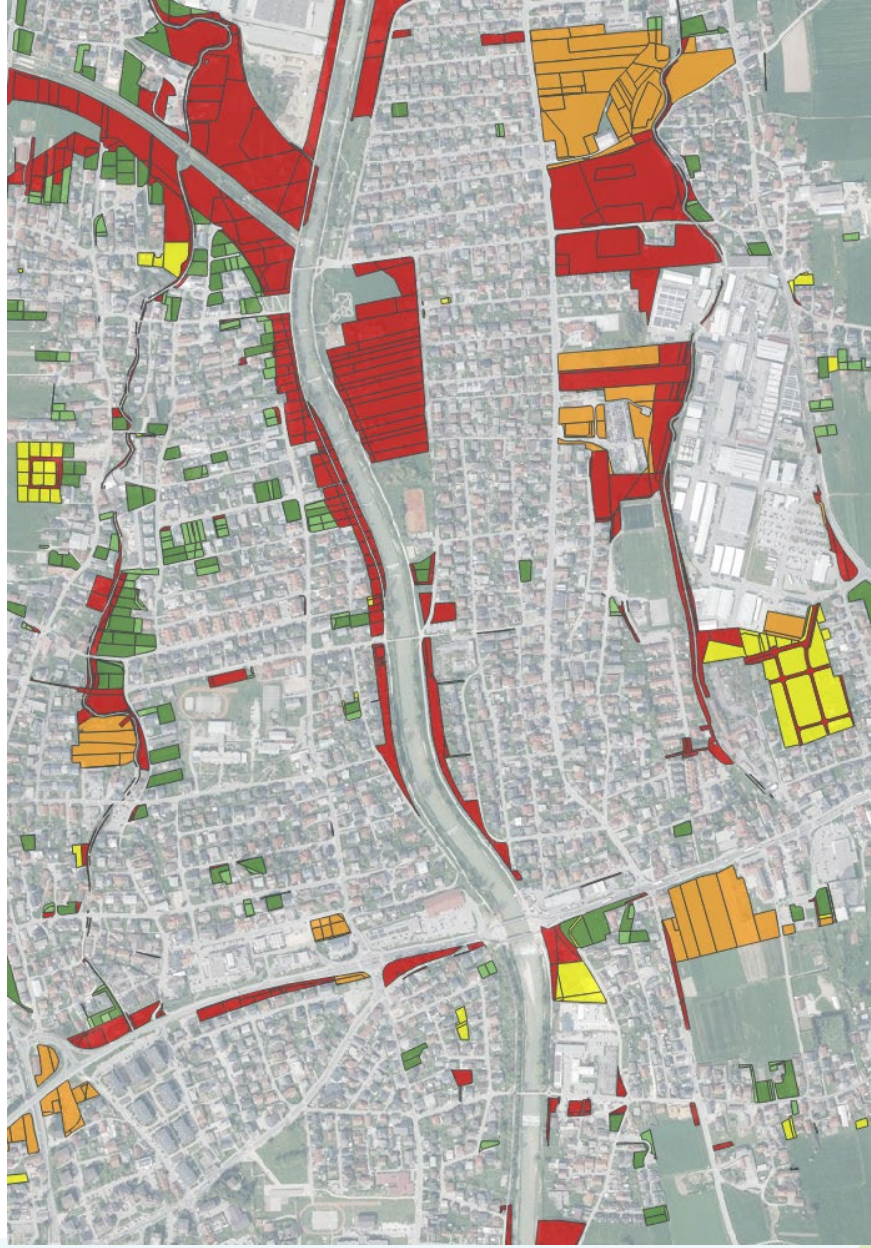
1. RAZVOJNA STOPNJA - Nezazidljivo zemljišče
Ni predvideno za gradnjo stavb (npr. namenjeno za gradnjo GJI), gradnja zaradi dejanskega stanja v naravi (npr. prevelik naklon) ali pravnih režimov ni dovoljena ali ni mogoča.

2. RAZVOJNA STOPNJA - Prostorsko neurejeno zemljišče
Predvidena je izdelava OPPN, ki še ni sprejet ali pa gradnja ni mogoča dokler se drug prostorski akt (npr. DPN) ne sprejme.

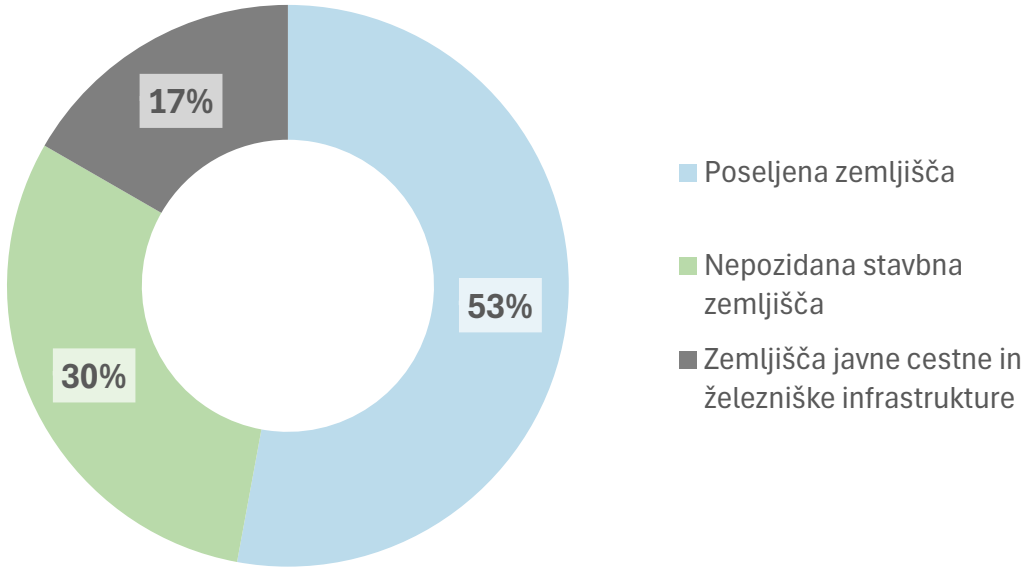
3. RAZVOJNA STOPNJA - Neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče
Graditev je dopustna, vendar zemljišča v celoti ali delno niso komunalno opremljena (tehnični, lokacijski, stvarnopravni pogoji priključitve).

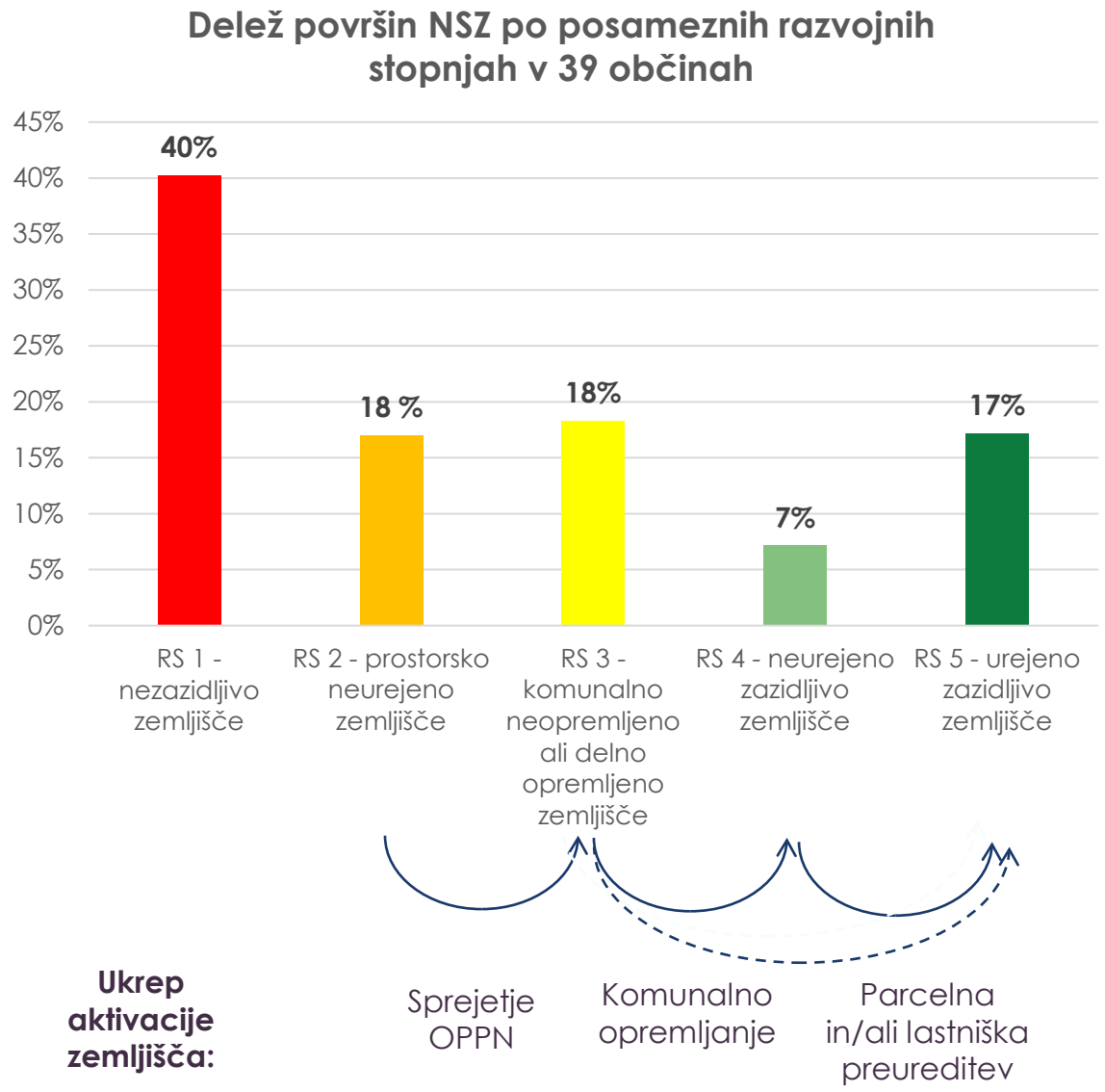
4. RAZVOJNA STOPNJA - Neurejeno zazidljivo zemljišče
Zemljišča, ki sicer so komunalno opremljena, vendar ne izpolnjujejo PIP glede oblike in velikosti parcele, glede lege objektov ali glede stopnje izkoriščenosti.

5. RAZVOJNA STOPNJA - Urejeno zazidljivo zemljišče

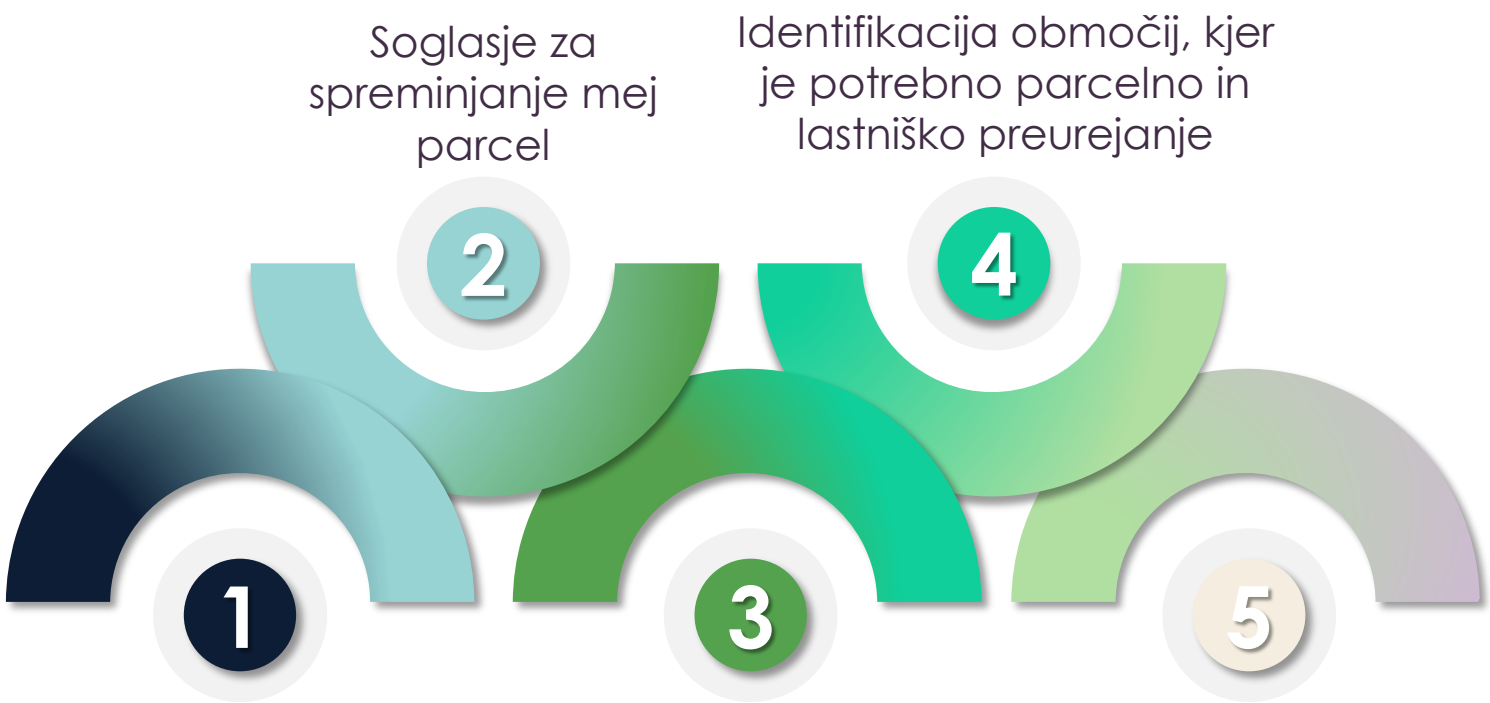


Kako se podatki ESZ uporabljajo pri izvajanju zemljiške politike?





Kako se podatki ESZ uporabljajo pri izvajanju zemljiške politike?



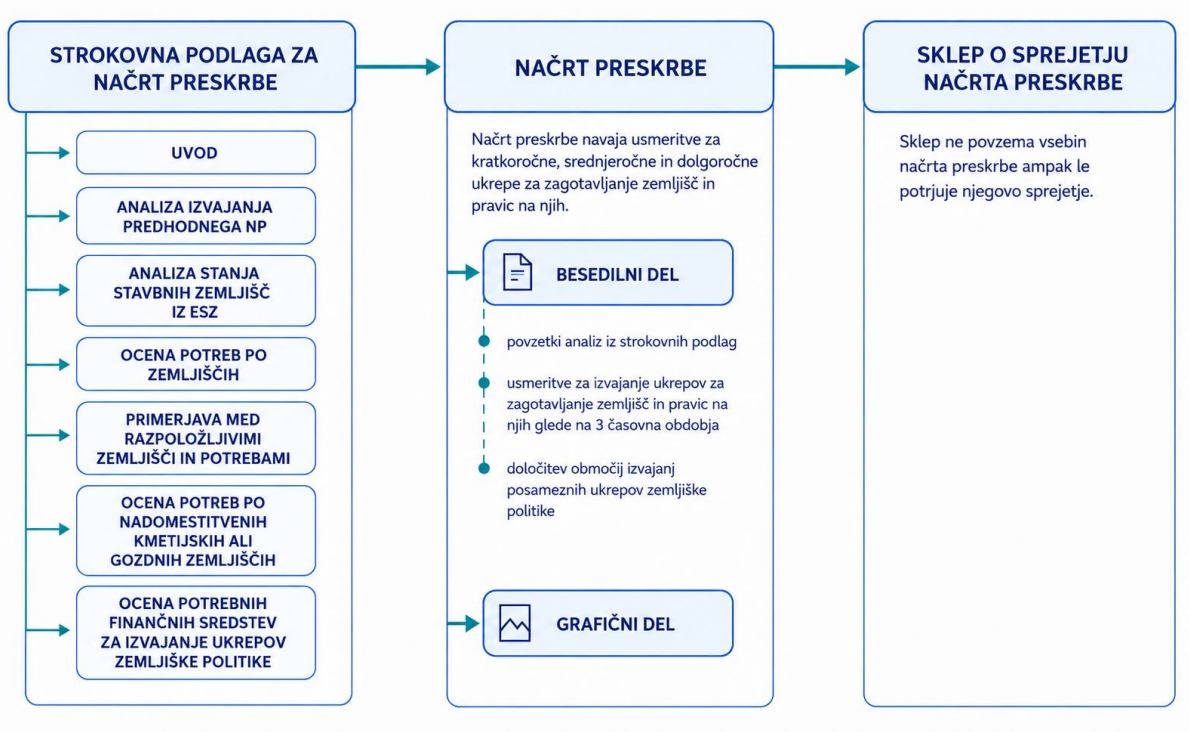
267., 198., 246. člen ZUreP-3

1. Načrt preskrbe in upravljanja zemljišč

Načrt preskrbe je občinski razvojni dokument za celovito načrtovanje in izvajanje ukrepov zemljiške politike.

- Občine morajo načrt preskrbe pripraviti do novembra 2027.
- Pripravljena sta dva vzorčna načrta preskrbe po ZUreP-3 (občinska sveta ju še nista sprejela).

KRATKOROČNI DEL (do 2 let) → SREDNJEROČNI DEL (2-5 let) → DOLGOROČNI DEL (5-15 let)



2. Soglasje za spreminjanje mej parcel na območju ESZ

Skladno z ZUreP-3 je soglasje za spreminjanje meje parcele treba pridobiti:

- na območjih, ki jih občina določi z odlokom,
- za spreminjanje mej gradbenih parcel stavb,
- **za spreminjanje mej pripadajočih zemljišč stavb iz evidence stavbnih zemljišč (od januarja 2027 dalje za občine, ki imajo ESZ).**

Oblikovana so pravila glede pridobitve soglasja s primeri, o katerih boste geodetski izvajalci in občine pravočasno obveščeni.



Meja PZ stavbe

Soglasje potrebno – zunanja meja PZ stavbe

Soglasje ni potrebno – notranja meja PZ stavbe

3. Taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče

- Taksa temelji na podatkih ESZ.
- Odmerja se za zemljišča v 5. razvojni stopnji.
- Občine morajo odloke sprejeti do 31. decembra 2027.
- Znaša 0,3 EUR/m^2.
- **Namenski vir za izvajanje zemljiških ukrepov.**



4. Identifikacija območij, kjer je potrebno parcelno in lastniško preurejanje



Zemljišča ob cesti so neprimerne oblike za gradnjo. Zaledno zemljišče zaradi parcelne in lastniške strukture nima dostopa do ceste.



OPPN je sprejet, parcelna struktura ni ustrezna.

Ukrep aktivacije: PARCELNO IN LASTNIŠKO PREUREJANJE (TUDI KOMUNALNO OPREMLJANJE)

5. Vrednotenje stavbnih zemljišč

- Razvojne stopnje nepozidanega stavbnega zemljišča **odražajo pripravljenost zemljišča za gradnjo, kar praviloma vpliva na njegovo vrednost.**
- V bodoče bo razvojne stopnje smiselno upoštevati tudi pri oceni posplošene vrednosti zemljišč.



Trenutno stanje:

NSZ 1.
- Zemljišče velikosti: 494 m^2
- **Razvojna stopnja: 3**
- Model STZ, raven 17/31, stanovanjske površine 99,1 %
- **Posplošena vrednost: 80.300 EUR**

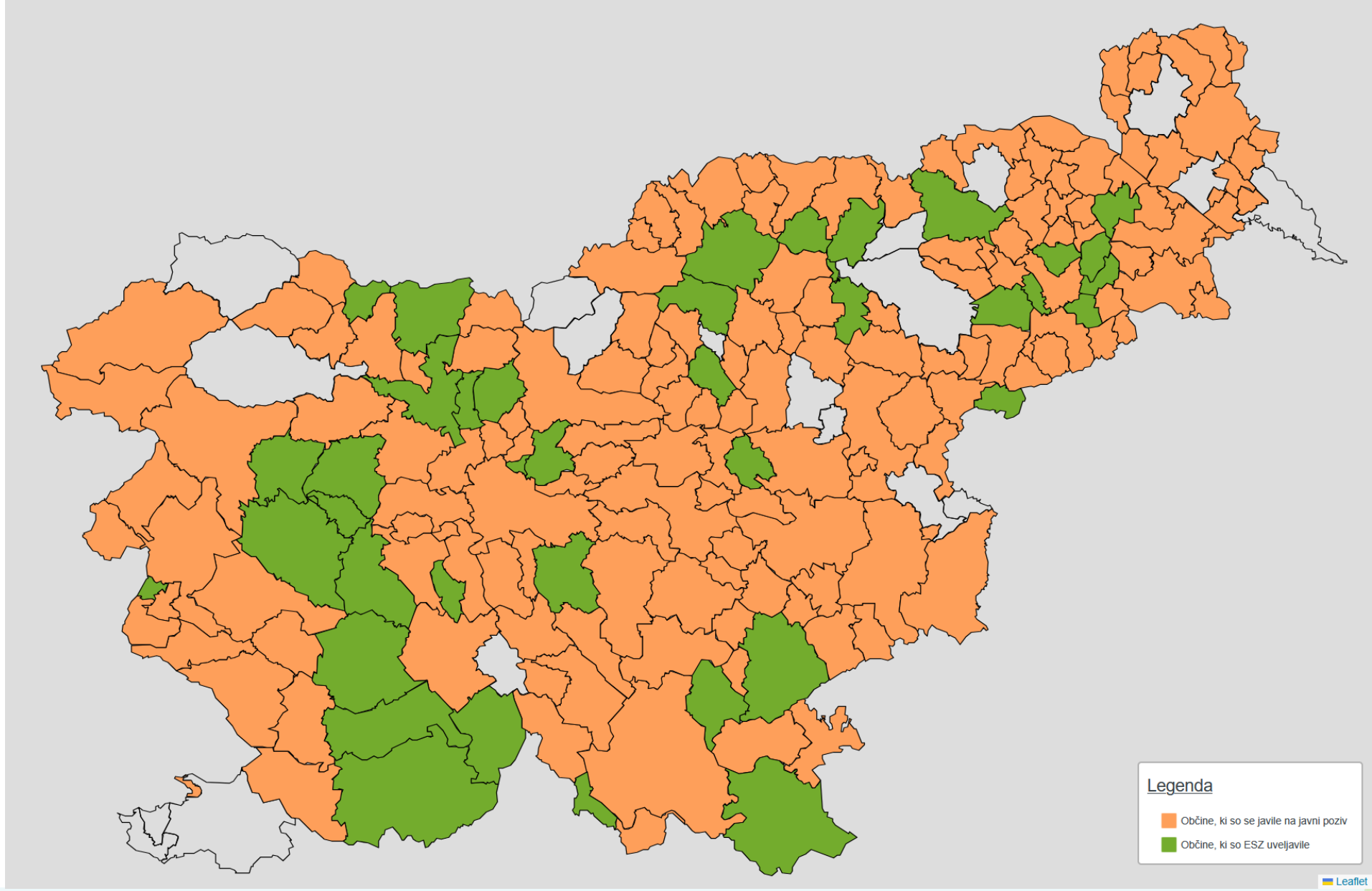
NSZ 2.
- Zemljišče velikosti 499 m^2
- **Razvojna stopnja: 5**
- Model STZ, raven 17/31, stanovanjske površine 100 %
- **Posplošena vrednost: 81.800 EUR**

Stanje november 2026

Evidenca nastaja po občinah, končni rok za porabo sredstev javnega poziva je maj 2027.

193 občin se je javilo na javni poziv MOP.

39 občin je ESZ že uveljavilo (cca 20 % občin).



ESZ dobi svoj pravi smisel, ko podatke prevedemo v konkretne ukrepe zemljiške politike.