OBČINA ŽALEC

EVIDENCA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

STALIŠČA DO PRIPOMB

NOVEMBER, 2026

1. UVOD

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl.US; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3, 75/25 – ZUreP-3C) določa, da občina za prostorsko načrtovanje, za ugotavljanje dejanskega stanja v prostoru in za izvajanje ukrepov zemljiške politike vzpostavi evidenco stavbnih zemljišč. Ministrstvo, pristojno za prostor, zagotovi tehnične pogoje za vodenje zbirke podatkov evidence stavbnih zemljišč na državni ravni.

Evidenca stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: ESZ) je definirana v 267. členu ZUreP-3. Vsebuje podatke o stavbnih zemljiščih, in sicer o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih ter podatke o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč.

Podatki iz ESZ so temeljni podatki za:

- načrtovanje namenske rabe prostora oziroma novih stavbnih zemljišč v postopku priprave občinskih prostorskih izvedbenih aktov;
- načrtovanje komunalne opreme;
- izvajanje ukrepov zemljiške politike, in sicer za sanacijo in zagotavljanje ustrezne parcelne in lastniške strukture, zagotavljanje cenovno dostopnih zemljišč za bivanje in delo, gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu in za odmero dajatev na stavbnih zemljiščih;
- vrednotenje stavbnih zemljišč;
- evidentiranje gradbene parcele v katastru nepremičnin.

Pozidana zemljišča so definirana v 189. členu ZUreP-3, ki v prvem odstavku pravi:

»Pozidana zemljišča so območja na zemeljski površini, ki obsegajo:

- gradbene parcele stavb;
- pripadajoča zemljišča stavb;
- pripadajoča zemljišča javnih cest in javne železniške infrastrukture;
- pripadajoča zemljišča drugih gradbenih inženirskih objektov, med katere se uvrščajo predvsem območje za kampiranje, območje za šport in rekreacijo, območje parka, območje za vrtičkarstvo, območje komunalne zelenice, območje drugih odprtih površin v javni rabi, območje za potrebe obrambe, območje za potrebe zaščite in reševanja, območje za parkiranje, območje letališča, območja heliporta, območje energetske infrastrukture, območje pokopališča, območje okoljske infrastrukture, območje komunikacijske infrastrukture ter območja cest in železnic, ki niso javne.«.

Del pozidanih zemljišč predstavljajo poseljena zemljišča, med katera prištevamo vsa pozidana zemljišča razen pripadajočih zemljišč javnih cest in železniške infrastrukture, ki jih podrobneje določa veljaven Zakon o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture (ZEDRZ) in veljaven Pravilnik o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture.

Nepozidano stavbno zemljišče je opredeljeno v 151. členu ZUreP-3 kot »… parcela 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 v skladu s 151. členom ZUreP-3 določijo razvojne stopnje, ki pa so naslednje:

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,

V ESZ se vodijo:

- podatki o območju zemljišča,
- podatki o lastnostih zemljišča,
- podatki o povezavi z nepremičninami,
- drugi podatki, potrebni za vodenje evidence,
- podatki o razvrednotenih območjih,
- za nepozidana stavbna zemljišča pa tudi podatki o njihovih razvojnih stopnjah v skladu s 151. členom ZUreP-3.

Občina Žalec je skladno z ZUreP-3 pripravila Evidenco stavbnih zemljišč za območje občine. Občina je dne 7. oktobra ob 16.00 v prostorskih Ekomuzeja hmeljarstva in pivovarstva Slovenije izvedla javno obravnavo. Javna razgrnitev je potekala od srede 23. 9. 2026 do vključno petka 23. 10. 2026 preko prostorskega portala PISO in na sedežu občine.

2. STALIŠČA DO PRIPOMB

V času javne razgrnitve je občina prejela 3 pripombe.

Pripomba št. 1: 68/3, 27/2, *438, 27/3, 68/10 K.O 995
Pripombodajalka predlaga popravek v podatkih poseljenih zemljišč, saj »neskladje lastništva na 68/3, 27/2, *438, 27/3, 68/10 ne obstaja, saj sem lastnica vseh navedenih parceli«.
Stališče
Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč upošteva.
Obrazložitev
Pripomba je bila preverjena z vpogledom v podatke zemljiškega katastra in zemljiške knjige. Ugotovljeno je bilo, da so navedene parcele v lasti iste osebe, zato je bilo neskladje lastništva, na podlagi katerega so bile parcele v osnutku evidence obravnavane kot poseljena zemljišča z neurejenimi lastniškimi razmerji, ugotovljeno napačno. Pripomba je **utemeljena in se upošteva**. Podatki o poseljenih zemljiščih za navedene parcele se v osnutku Evidence stavbnih zemljišč popravijo tako, da se oznaka neskladja lastništva odstrani. Popravek se izvede v skladu z določbami Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) in pripadajočih podzakonskih predpisov.

Pripomba št. 2: 316 in 329/2, K.O. 1002
Pripombodajalka predlaga, da Občina Žalec preveri možnost vključitve parcel št. 316 in 329/2, k. o. 1002 Kasaze, v stavbna zemljišča kot zaokrožitev oziroma dopolnitev obstoječe poselitve. Prosi tudi, da se preveri, ali je bila njena predhodna vloga evidentirana kot evidenčna pobuda za spremembo namenske rabe, ter da se njen interes upošteva pri nadaljnjem prostorskem načrtovanju.
Stališče
Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč ne upošteva.
Obrazložitev
Evidenca stavbnih zemljišč (ESZ) se vzpostavlja na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) in prikazuje dejansko stanje ter obstoječo namensko rabo prostora, kot je določena v veljavnem občinskem prostorskem aktu. Namenska raba zemljišč se v postopku vzpostavitve ESZ ne spreminja, zato v tem postopku ni mogoče odločati o vključitvi zemljišč v stavbna zemljišča ali o spremembi namenske rabe. Parceli št. 316 in 329/2, k. o. 1002 Kasaze, v veljavnem občinskem prostorskem načrtu nista opredeljeni kot stavbni zemljišči, zato se v evidenci stavbnih zemljišč ne obravnavata kot stavbni zemljišči. Pripombodajalka v pripombi ne navaja neskladja med podatki v osnutku ESZ in dejanskim stanjem oziroma veljavno namensko rabo, temveč predlaga spremembo namenske rabe, ki ni predmet tega postopka.

Pobude za spremembo namenske rabe zemljišč se obravnavajo v postopku sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta (OPN), ki se izvaja v skladu z ZUreP-3. Pripomba na predlog ESZ ne pomeni vloge ali pobude za spremembo namenske rabe.

Navedbe pripombodajalke glede bližine komunalne infrastrukture, obstoječe poselitve in dostopa do javne ceste se lahko preverijo šele v okviru morebitnih prihodnjih sprememb in dopolnitev OPN.

Glede vprašanja o predhodni pobudi se pripombodajalko obvešča, da ta pripomba ni podlaga za evidentiranje pobude za spremembo namenske rabe. Če želi, da se njen interes obravnava v postopku sprememb in dopolnitev OPN, lahko pobudo odda na Občino Žalec, ko bo ta postopek razpisan oziroma v skladu z objavljenim pozivom k oddaji pobud. Za informacijo o statusu predhodno oddane pobude se lahko obrne neposredno na pristojno službo Občine Žalec.

Pripomba št. 3: *358 in 68/4, K.O. 995

Pripombodajalca, lastnika parcel *358 in 68/4, k. o. 995 Šempeter v Savinjski dolini, nasprotujeta umestitvi javne poti po navedenih parcelah. Navajata, da načrtovana pot posega v funkcionalno zemljišče parcele *358 in onemogoča njeno normalno rabo, da je parcela *358 funkcionalno povezana z zemljiščem 68/4, ki predstavlja vrt, ter da bi pot vrt razpolovila in drastično poslabšala bivanjske pogoje v družinski hiši Rimska cesta 148. Prosita, da se pripomba upošteva v tem in vseh nadaljnjih postopkih sprejemanja prostorskih aktov.

Stališče

Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč ne upošteva.

Obrazložitev

Evidenca stavbnih zemljišč (ESZ) se vzpostavlja na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) in prikazuje dejansko stanje ter obstoječo namensko rabo prostora, kot je določena v veljavnem občinskem prostorskem aktu. ESZ ni prostorski izvedbeni akt in z njo ni mogoče načrtovati, umeščati ali spreminjati prostorskih ureditev, vključno z javnimi potmi.

Pripombodajalca ne navajata neskladja med podatki v predlogu ESZ in dejanskim stanjem oziroma veljavno namensko rabo, temveč nasprotujeta načrtovani umestitvi javne poti. Ta ni predmet postopka vzpostavitve ESZ, zato se pripomba v tem postopku **ne more upoštevati.**

Navedbe o posegu v funkcionalno zemljišče parcele *358, o funkcionalni povezanosti z vrtom na parceli 68/4 ter o vplivu na bivanjske pogoje se lahko obravnavajo v postopku priprave in sprejemanja prostorskih aktov, v katerem se določajo trase javnih poti in druge prostorske ureditve, ter v okviru javne razgrnitve in javne obravnave v tem postopku. Pripombodajalcema se svetuje, da pripombo podata tudi v tistem postopku, saj se pripomba, podana v postopku ESZ, vanj ne prenaša samodejno.