



**OBČINA ZREČE**

# **EVIDENCA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

**STALIŠČA DO PRIPOMB**

**Izdelovalec strokovnih stališč do pripomb:**

**Izvajalec: Realis informacijske tehnologije d.o.o., Ljubljanska cesta 33, 1236 Trzin**

**Naročnik: Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče**

**Številka: 3504-001/2025-50**

**Kraj in datum: Zreče, 19. avgust 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 Zreče je skladno z ZUreP-3 pripravila Evidenco stavbnih zemljišč za območje občine. Občina je dne 3.7. objavila javno naznanilo o javni razgrnitvi predloga Evidence stavbnih zemljišč na območju občine in pozvala javnost k oddaji pripomb, ter jo nato javno razgrnila dne 13.7.2026. Javna razgrnitev je potekala med 13. 7. 2026 in vključno 14. 8. 2026 preko prostorskega portala PISO in na sedežu Občine.



## 2. STALIŠČA DO PRIPOMB

V času javne razgrnitve je Občina prejela 6 pripomb.

### Pripomba št. 1. in 2: 350/4 in 350/5 k.o. Križevci

Pripombodajalec podaja pripombo, da dotična parcela 350/4 k.o. Križevci ne izpolnjuje pogojev za 5. razvojno stopnjo, saj »glede na podrobnejšo obrazložitev razvojnih stopenj nepozidanih stavbnih zemljišč parcela 350/4 k.o. Križevci izpolnjuje pogoje za razvojno stopnjo 3, saj parcela ni komunalno urejena. Na tej parceli ni vode, elektrike in dovozne ceste. Poleg tega leži vzdolž potoka Tesnica, kjer je potrebno upoštevati varstvo voda in vpliv na vodni režim (pas priobalnega zemljišča cca 160 m<sup>2</sup>).«

Pripombodajalec za parcelo 350/5 k.o. Križevci navaja, da »glede na podrobnejšo obrazložitev razvojnih stopenj nepozidanih stavbnih zemljišč parcela 350/5 k.o. Križevci izpolnjuje pogoje za razvojno stopnjo 3, saj parcela ni komunalno urejena. Na parceli ni vode, elektrike in dovozne ceste«.

### Stališče

**Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč ne upošteva.**

### Obrazložitev

Pri določitvi razvojne stopnje nepozidanega stavbnega zemljišča se ne upošteva zgolj dejstvo, ali so na posamezni parceli v času vzpostavitve evidence že izvedeni individualni priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, temveč se razvojna stopnja določa na podlagi prostorskih in drugih pogojev, ki omogočajo razvoj oziroma izrabo zemljišča za namen gradnje.

Parceli št. 350/4 in 350/5 k. o. Križevci se nahajata na območju veljavnega občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), ki za obravnavano območje določa stanovanjsko rabo ter konkretne pogoje za gradnjo in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo. OPPN za območje predvideva ureditev prometne, elektroenergetske, vodovodne in kanalizacijske infrastrukture ter določa način njihovega priključevanja.

Dejstvo, da na predmetni parceli v času vzpostavitve evidence še niso izvedeni posamezni priključki, zato samo po sebi ne pomeni, da razvoj zemljišča oziroma njegova komunalna opremljenost ni zagotovljena. OPPN namreč določa način in pogoje za izvedbo potrebne infrastrukture ter omogoča izvedbo načrtovane stanovanjske gradnje. **Iz dokumentacije OPPN izhaja, da je predvideno komunalno in energetska infrastrukturo mogoče dograditi oziroma izvesti v povezavi z načrtovano gradnjo.**

Pri tem je treba upoštevati tudi, da je gradnja na območju, kjer komunalna infrastruktura še ni v celoti izvedena, lahko vezana na njeno sočasno izvedbo oziroma na ureditev razmerij med investitorjem, občino in upravljavci gospodarske javne infrastrukture. OPPN izrecno predvideva tak način zagotavljanja infrastrukture in določa, da se financiranje izgradnje infrastrukture uredi v dogovoru med investitorjem ter upravljavci energetskih in komunalnih naprav ter ceste.

Zato trenutna odsotnost vodovodnega, elektroenergetskega oziroma cestnega priključka na sami parceli ne predstavlja zadostne podlage za zaključek, da je zemljišče razvojno neaktivno oziroma da izpolnjuje pogoje za uvrstitev v 3. razvojno stopnjo. **Za takšno uvrstitev bi morala biti ugotovljena**



**objektivna nemožnost razvoja zemljišča oziroma zagotovitve potrebne infrastrukture, česar stanje ne izkazuje.**

Posebej je treba poudariti, da iz veljavnega OPPN ne izhaja, da bi bila stanovanjska gradnja na parceli 350/4 in 350/5 obe k.o. Križevci zaradi neobstoječe infrastrukture onemogočena. Nasprotno, OPPN je bil sprejet prav z namenom omogočitve načrtovane stanovanjske gradnje in določa tudi način zagotavljanja potrebne infrastrukture. Morebitna trenutna neaktivnost zemljišča zato ne predstavlja objektivne ovire za njegovo razvojno izrabo.

Tudi navedbe glede potoka Tesnica in priobalnega zemljišča na parc. 350/4 k.o. Križevci ne predstavljajo razloga za spremembo razvojne stopnje. Varovalni in vodni režimi se upoštevajo pri načrtovanju in dovoljevanju konkretnih posegov v prostor. Dejstvo, da je treba pri morebitni gradnji upoštevati predpise s področja voda oziroma določene odmike in druge pogoje, samo po sebi ne pomeni, da gradnja na zemljišču ni mogoča. Ti pogoji so bili pri pripravi OPPN že upoštevani.

Na podlagi navedenega je bilo ugotovljeno, da navedbe v pripombi ne izkazujejo okoliščin, zaradi katerih bi bilo treba parceli št. 350/4 in 350/5 k. o. Križevci uvrstiti v 3. razvojno stopnjo.

**Pripomba št. 3.: 350/8 k.o. Križevci**

Pripombodajalec navaja, da »glede na Podrobnejšo obrazložitev razvojnih stopenj nepozidanih stavbnih zemljišč parcela 350/8 k.o. Križevci izpolnjuje pogoje za razvojno stopnjo 1, saj parcela ni namenjena gradnji stavb.«

**Stališče**

**Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč ne upošteva.**

**Obrazložitev**

V skladu s 151. členom ZUreP-3 se razvojna stopnja določa na podlagi regulacije zemljišča s prostorskimi akti, opremljenosti zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo, obstoja in statusa pravnih režimov ter dejanskega stanja v prostoru. 1. razvojna stopnja predstavlja nezazidljivo zemljišče, pri katerem gradnja zaradi prostorskega akta, dejanskega stanja v prostoru ali pravnih režimov ni dovoljena ali ni mogoča.

Enako določa 4. člen Pravilnika o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč, po katerem se v 1. razvojno stopnjo uvrstijo zemljišča, na katerih gradnja ni mogoča zaradi prostorskih izvedbenih aktov, pravnih režimov ali dejanskega stanja v prostoru. Med drugim gre za zemljišča, na katerih z OPN ali ni predvidena gradnja oziroma je gradnja dopustna šele po sprejetju drugega prostorskega izvedbenega akta.

Parcela 350/8 k. o. Križevci se nahaja na območju stavbnih zemljišč, ki je s prostorskim izvedbenim aktom predvideno za gradnjo. Na podlagi razpoložljivih prostorskih podatkov za predmetno zemljišče ni ugotovljena okoliščina, zaradi katere bi bila gradnja na njem zaradi prostorskega akta, pravnega režima ali dejanskega stanja v prostoru nedovoljena oziroma objektivno nemogoča.

Zato za predmetno parcelo niso izpolnjeni pogoji za uvrstitev v 1. razvojno stopnjo – nezazidljivo zemljišče.



Pri tem je treba poudariti, da je treba ločiti med nezazidljivostjo zemljišča in njegovo opremljenostjo oziroma stopnjo pripravljenosti za gradnjo. Morebitna nepopolna komunalna opremljenost sama po sebi ne pomeni, da je zemljišče nezazidljivo. Pravilnik za zemljišča, na katerih prostorski izvedbeni akti dopuščajo gradnjo, vendar niso ali niso v celoti opremljena z gospodarsko javno infrastrukturo, predvideva 3. razvojno stopnjo – neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče.

Prav tako samo dejstvo, da na zemljišču trenutno ni izvedena gradnja oziroma da lastnik oziroma investitor do sedaj še ni izvedel aktivnosti za gradnjo, ne predstavlja razloga za uvrstitev zemljišča v 1. razvojno stopnjo. Razvojna stopnja namreč predstavlja informacijo o razvitosti zemljišča in posledično možnosti njegove izrabe za namen gradnje, ne pa ocene namere oziroma aktivnosti trenutnega lastnika zemljišča.

Glede na navedeno se pripomba ne upošteva, razvojna stopnja predmetne parcele pa se ne spremeni.

#### **Pripomba št. 4: 748/2 k.o. Zreče**

Pripombodajalec predlaga »povečanje površine zemljišča, namenjenega za gradnjo z namenom učinkovitejše izrabe parcele in omogočanja nadaljnjega razvoja in gradnje.«

#### **Stališče**

**Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč ne upošteva.**

#### **Obrazložitev**

Predlog za povečanje površine zemljišča, namenjenega gradnji, ni predmet postopka vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč (ESZ).

V skladu s 151. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) je nepozidano stavbno zemljišče parcela ali del parcele, ki je z občinskim prostorskim izvedbenim aktom namenjena za graditev objektov. Evidenca stavbnih zemljišč tako evidentira stavbna zemljišča na podlagi veljavnih prostorskih izvedbenih aktov, ne določa pa sama nove namenske rabe prostora oziroma ne spreminja meja območij stavbnih zemljišč.

Namen vzpostavitve ESZ je evidentiranje obstoječega stanja stavbnih zemljišč ter določitev njihovih razvojnih stopenj. Ministrstvo za okolje in prostor tudi izrecno opredeljuje postopek vzpostavitve ESZ kot postopek priprave podatkov o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih ter določitve razvojnih stopenj nepozidanih stavbnih zemljišč.

Morebitno povečanje površine stavbnega zemljišča oziroma sprememba namenske rabe zemljišča predstavlja prostorsko načrtovalsko vprašanje, ki se lahko obravnava v okviru postopka priprave oziroma sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta (OPN), skladno s predpisi s področja urejanja prostora. Takšna sprememba ni predmet tega postopka in je zato v okviru vzpostavitve ESZ ni mogoče upoštevati.

ESZ namreč predstavlja evidenco stavbnih zemljišč, določenih z veljavnimi prostorskimi akti, pri čemer so podatki iz evidence med drugim podlaga za prostorsko načrtovanje oziroma načrtovanje novih stavbnih zemljišč v postopkih priprave občinskih prostorskih izvedbenih aktov. To dodatno



potrjuje, da je treba morebitne predloge za širitev stavbnih zemljišč obravnavati v okviru prostorskega načrtovanja in ne v okviru vzpostavitve same evidence.

Predmetna pripomba zato predstavlja predlog za spremembo namenske rabe oziroma širitev območja stavbnih zemljišč, kar ni predmet tega postopka. V okviru ESZ se lahko evidentira oziroma ustrezno obravnava le tisti obseg stavbnega zemljišča, ki je določen z veljavnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

#### **Pripomba št. 5: 825/8, 751/1, 759/5**

Pripombodajalec kot lastnik parcel predlaga »uvrstitev zemljišč v višjo razvojno stopnjo s ciljem čimprejšnje vzpostavitve pogojev za gradnjo.«

#### **Stališče**

**Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč ne upošteva.**

#### **Obrazložitev**

Razvojna stopnja nepozidanega zemljišča se določa na podlagi meril in pogojev, določenih z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3) in Pravilnikom o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč.

V skladu s 152. členom ZUreP-3 je nezazidljivo zemljišče zemljišče, na katerem gradnja zaradi prostorskega akta, dejanskega stanja v prostoru ali pravnih režimov ni dovoljena ali ni mogoča. Med drugim gre za zemljišče, ki z izvedbeno regulacijo prostora ni predvideno za gradnjo stavb.

Podrobnejša merila določa 4. člen Pravilnika o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč, ki določa, da se v 1. razvojno stopnjo – nezazidljivo zemljišče razvrstijo enote nepozidanega zemljišča, na katerih gradnja ni mogoča zaradi prostorskih izvedbenih aktov, pravnih režimov ali dejanskega stanja v prostoru.

Pravilnik v drugem odstavku 4. člena navedeno merilo dodatno konkretizira in izrecno določa, da gradnja stavb zaradi prostorskih izvedbenih aktov ni mogoča, če se nepozidano zemljišče nahaja na območju podrobnejše namenske rabe prostora, med drugim na območju zelenih površin.

Predmetna zemljišča se v skladu z veljavnim občinskim prostorskim načrtom nahajajo na območju podrobnejše namenske rabe **ZD – druge urejene zelene površine. Gre za namensko rabo, ki ni namenjena gradnji stavb, zato na predmetnih zemljiščih gradnja stavb v skladu z veljavnim prostorskim izvedbenim aktom ni dopustna.**

Posledično so izpolnjeni pogoji za razvrstitev predmetnih zemljišč v 1. razvojno stopnjo – nezazidljivo zemljišče. Pri tem ne gre za presojo trenutne namere lastnika oziroma za vprašanje, ali bi lastnik želel na zemljišču v prihodnje graditi, temveč za ugotovitev dejanske razvojne stopnje zemljišča na podlagi veljavnih prostorskih aktov in predpisanih meril.

Prav tako namen evidence stavbnih zemljišč ni določanje oziroma spreminjanje namenske rabe prostora. Razvojne stopnje predstavljajo informacijo o razvitosti nepozidanega zemljišča in posledično o možnosti njegove izrabe za namen gradnje objektov.



Predlog pripombodajalca za uvrstitev zemljišč v višjo razvojno stopnjo bi bil mogoč šele, če bi bila z ustreznim prostorskim izvedbenim aktom spremenjena namenska raba zemljišča tako, da bi bila na njem dopustna gradnja stavb. Takšna sprememba pa ni predmet vzpostavitve oziroma posodobitve evidence stavbnih zemljišč, temveč je predmet postopkov prostorskega načrtovanja.

#### **Pripomba št. 6: 1420 k.o. Zreče**

Pripombodajalec kot lastnik parcel »želi zemljišče čimprej aktivirati za gradnjo. Predlaga uvrstitev v višjo razvojno stopnjo oziroma izvedbo potrebnih ukrepov za čimprejšnjo zazidljivost in komunalno opremljenost zemljišča«

#### **Stališče**

**Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč ne upošteva.**

#### **Obrazložitev**

Predmetno območje je urejeno z veljavnim Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovno obrtna cona Zreče na območju UN1/035, ki določa podrobne prostorske izvedbene pogoje za ureditev poslovno obrtne cone, nadaljnji razvoj obstoječih dejavnosti ter gradnjo novih poslovno-obrtnih stavb in objektov. OPPN predstavlja podlago za pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenih dovoljenj.

Pri določitvi razvojne stopnje se skladno s 151. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) upoštevajo predpisana merila, med drugim regulacija zemljišča s prostorskimi akti, opremljenost zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo, obstoj pravnih režimov in dejansko stanje v prostoru. ZUreP-3 med razvojnimi stopnjami izrecno razlikuje med 3. razvojno stopnjo – neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče, 4. razvojno stopnjo – neurejeno zazidljivo zemljišče in 5. razvojno stopnjo – urejeno zazidljivo zemljišče.

Ker gre za območje, ki je podrobno načrtovano z OPPN, se pri določanju razvojne stopnje uporabljajo merila iz 9. do 13. člena Pravilnika o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč. V skladu z 11. členom Pravilnika se v 3. razvojno stopnjo na podrobno načrtovanih območjih razvrstijo enote nepozidanega zemljišča, ki so neopremljene ali delno opremljene, pri čemer se za ugotavljanje opremljenosti uporabljajo merila predpisa, ki ureja merila za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča.

Iz določil predmetnega OPPN izhaja, da območje ob sprejemu OPPN ni bilo v celoti komunalno opremljeno. OPPN v 6. členu izrecno določa, da je območje sicer delno komunalno opremljeno z vodovodom, kanalizacijo, električnim omrežjem, plinovodnim omrežjem in telekomunikacijami, vendar obstoječe kapacitete ne omogočajo priključitev novih stavb na javna komunalna in energetska omrežja. Zato je predvidena rekonstrukcija in dograditev obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

Enako izhaja iz posameznih določb OPPN. Za potrebe nove pozidave je predvidena dograditev oziroma prestavitev vodovodnega omrežja, izgradnja nove transformatorske postaje in novih elektroenergetskih priključkov ter izvedba novega ločenega kanalizacijskega sistema. Poleg tega je za zagotovitev dostopa do gradbenih parcel predvidena izgradnja novih javnih prometnic, med



drugim zahodne in povezovalne ceste. **Občina je že pristopila k projektu (DGD in PZI) za gradnjo komunalne infrastrukture na celotnem območju OPPN.**

Posebej pomembno je tudi določilo 39. člena OPPN, ki določa, da je etapnost izgradnje novih objektov pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje objekta ter da je ta skladna z načrtovano infrastrukturno rešitvijo celotnega območja in dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.

Iz navedenega izhaja, da sprejet OPPN sicer omogoča gradnjo in določa konkretne gradbene parcele ter prostorske izvedbene pogoje, vendar samo sprejetje OPPN še ne pomeni, da je zemljišče tudi v celoti pripravljeno oziroma opremljeno za gradnjo.

Pri določanju razvojne stopnje se zato ne upošteva subjektivni interes lastnika za čimprejšnjo aktivacijo zemljišča, temveč objektivno stanje zemljišča glede na merila, določena s predpisi. Želja lastnika po čimprejšnji gradnji oziroma aktivaciji območja sama po sebi ne predstavlja merila za določitev razvojne stopnje in ne more biti podlaga za uvrstitev zemljišča v višjo razvojno stopnjo.

Zato je pri določitvi razvojne stopnje treba upoštevati dejansko stanje opremljenosti predmetnih zemljišč. Če na dan izdelave evidence niso zagotovljeni pogoji za njihovo uvrstitev v višjo razvojno stopnjo, je uvrstitev v 3. razvojno stopnjo – neopremljeno oziroma delno opremljeno zemljišče skladna z določili ZUreP-3, Pravilnika o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč in veljavnim OPPN.