OBČINA MEDVODE

SLO4D

PODNEBNI SKLAD

Številka: 43000-0006/2025 - 23
Datum: 26. 11. 2026

Zadeva: Povzetek za javnost

Predlog Evidence stavbnih zemljišč na območju Občine Medvode

Občina Medvode je začetek leta 2026 začela z vzpostavitvijo Evidence stavbnih zemljišč (v nadaljevanju besedila: ESZ), ki je pomemben korak k bolj preglednemu, urejenemu in trajnostnemu prostorskemu razvoju in bo občini Medvode omogočila boljši pregled nad zemljišči namenjenimi gradnji ter učinkovitejšemu načrtovanju naselij.

Evidenca stavbnih zemljišč je uradna zbirka podatkov, ki vsebuje informacije o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih. **Pozidana stavbna zemljišča** so poseljena zemljišča (gradbene parcele, pripadajoča zemljišča stavb ter drugih gradbenih inženirskih objektov) in pripadajoča zemljišča javne cestne in železniške infrastrukture. **Nepozidana stavbna zemljišča** so parcele ali več parcel ali njihovih delov, ki so z občinskim prostorskim izvedbenim aktom namenjene za graditev objektov in niso pozidana zemljišča.

Več o evidenci stavbnih zemljišč si lahko preberite na spletni strani Ministrstva za okolje in prostor: https://pis.eprostor.gov.si/pis/evidenca-stavbnih-zemljisc.

Nepozidano stavbno zemljišče je parcela oziroma več parcel ali njihovih delov, ki so z občinskim prostorskim aktom namenjene za graditev objektov in niso pozidana zemljišča. Nepozidanim stavbnim zemljiščem se skladno s Pravilnikom (Pravilnik o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 12/24)) in predpisano Metodologijo določi razvojna stopnja:

- 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.

Podrobnejša obrazložitev razvojnih stopen nepozidanih stavbnih zemljišč:

1. **razvojna stopnja:**

- zemljišče, ki z izvedbeno regulacijo prostora ni predvideno za gradnjo stavb;
- zemljišče, ki zaradi svoje lege, naklona ali nosilnosti ne omogoča izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom;
- zemljišče, na katerem so uveljavljeni pravni režimi, ki trajno ali začasno ne dopuščajo gradnje stavb in izvedbe drugih posegov v prostor;
- zemljišče, na katerem so dovoljene le izjemne gradnje, ki izhajajo neposredno iz pravnega režima oziroma stanja v prostoru.

2. **razvojna stopnja:**

- zemljišče, za katerega je z OPN predvidena izdelava OPPN, pa ta še ni sprejet,
- zemljišče na katerem ni dopustna graditev stavb do sprejetja drugega prostorskega izvedbenega akta v pristojnosti občine ali države,
- zemljišče, ki je v komasacijskem območju upravne komasacije.

3. **razvojna stopnja:**

- zemljišča za katere velja, da ležijo na območjih veljavnih izvedbenih prostorskih aktov, ki so namenjena gradnji stavb in
- na katerih ni uveljavljen zelo omejujoč pravni režim in
- NISO komunalno opremljena.

4. **razvojna stopnja:**

- zemljišča za katere velja, da ležijo na območji veljavni izvedbenih prostorskih aktov, ki so namenjena gradnji stavb in
- na katerih ni uveljavljen zelo omejujoč pravni režim in
- SO komunalno opremljena in
- NE izpolnjujejo prostorskih izvedbenih pogojev glede oblike in velikosti gradbene parcele.

5. **Razvojna stopnja:**

- zemljišča za katera velja, da ležijo na območjih veljavnih izvedbenih prostorskih aktov, ki so namenjena gradnji in
- na katerih ni uveljavljen zelo omejujoč pravni režim in
- SO komunalno opremljena in
- izpolnjujejo prostorske izvedbene pogoje glede oblike in velikosti GP.

Pravna podlaga:

Pravna podlaga za vzpostavitve ESZ je na podlagi določil Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, 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, 75/25 in 14/26); v nadaljevanju ZureP-3).

Postopek vzpostavitve:

Postopek vzpostavitve ESZ se izvaja na podlagi določil 324. člena ZureP-3.

Občina določi predlog poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč. Pri določanju predloga poseljenih zemljišč uporabi podatke masovnega zajema poseljenih zemljišč, ki ga je izvedlo pristojno ministrstvo, podatke o pripadajočih zemljiščih javne cestne in javne železniške infrastrukture ter

druge podatke o pozidanih zemljiščih. Nepozidanim stavbnim zemljiščem občina določi razvojne stopnje.

Občina o predlogu poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč seznani lastnike nepremičnin z javno razgrnitvijo podatkov na sedežu Občine in na svetovnem spletu, ki ne sme biti krajša od 30 dni. Lastniki nepremičnine lahko v času javne razgrnitve podatkov pošljejo obrazložene pripombe k predlogu ESZ.