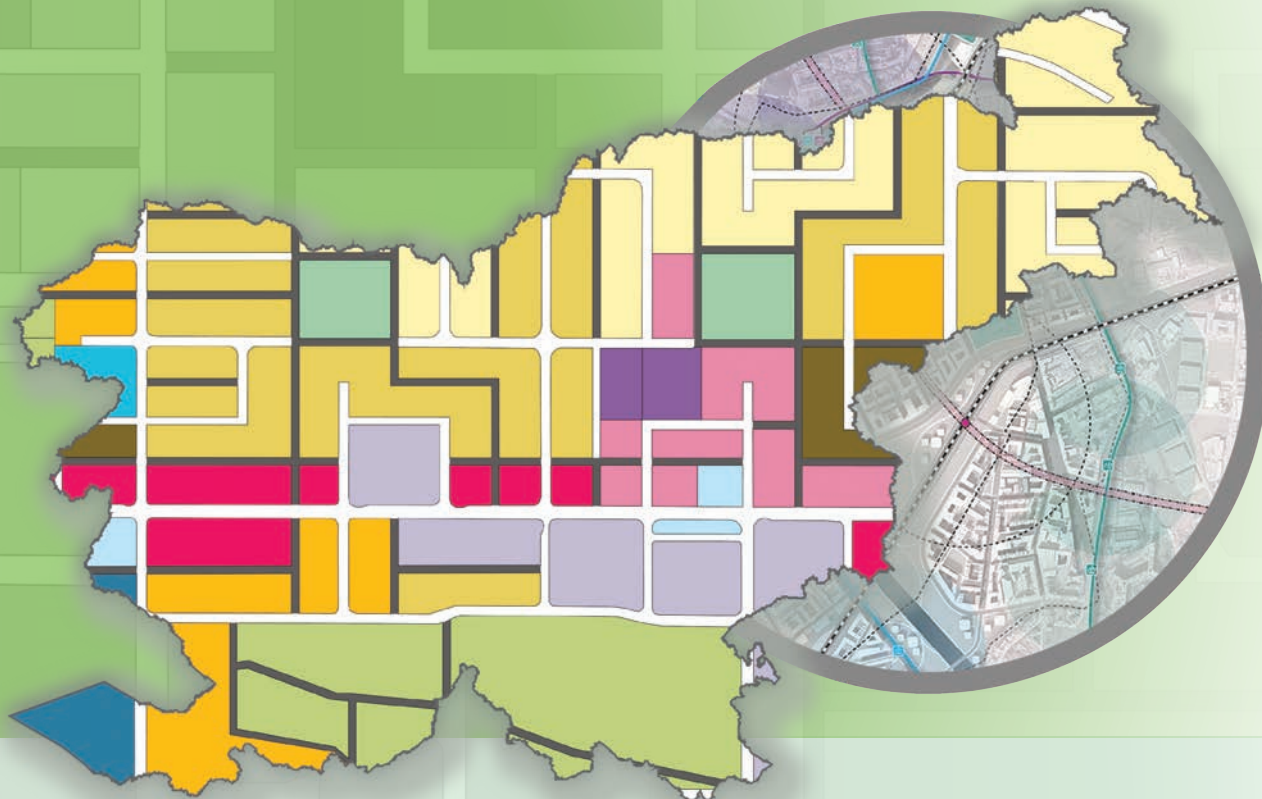


EVIDENCA STAVBNIH ZEMLJIŠČ





Stavbna zemljišča predstavljajo pomemben kapital, zato je razvoj le-teh eden izmed predpogojev za uspešen ekonomski in družbeni razvoj. Za učinkovito gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je nujno potrebno poznati obstoječe stanje stavbnih zemljišč, pozidanih in prostih-nepozidanih stavbnih zemljišč, ki so potrebna osnova za kakovostno evidenco stavbnih zemljišč.

Evidenco stavbnih zemljišč predpisuje Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17) (v nadaljevanju ZUreP-2). Takšna evidenca v slovenskem prostoru ni novost. Že leta 1984 jo je predpisal Zakon o stavbnih zemljiščih, vendar žal nikoli ni bila vzpostavljena. Verjetne razloge lahko najdemo v tem, da evidenca ni imela statusa upravne evidence in ni bila povezana z zemljiškim katastrom ter zemljiško knjigo. Odsotnost tovrstne evidence v sistemu urejanja prostora, predvsem pri izvajanju zemljiške politike, se je pokazala kot velika slabost ob procesu sprememb družbene ureditve in sprememb v dojemanju zasebne in javne lastnine.

Odsotnost podatkov o stavbnih zemljiščih se kaže v težnjah širjenja naselij na kmetijske površine, neustrezni izkoriščenosti obstoječih stavbnih zemljišč v naseljih, previsoki ceni stavbnih zemljiščih ter (posledično) razpršeni gradnji. Odsotnost teh podatkov prinaša veliko težav pri sistemskih ukrepih na področju prostora in nepremičnin, kar se neposredno izkazuje pri načrtovanju in izvajanju investicij ter posredno v ekonomskem stanju države.

KAJ JE EVIDENCA STAVBNIH ZEMLJIŠČ?



V evidenci stavbnih zemljišč se bodo vodili podatki o **pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih**.

Med **pozidana zemljišča** prištevamo gradbene parcele stavb, pripadajoča zemljišča stavb, pripadajoča zemljišča javne cestne in javne železniške infrastrukture ter pripadajoča zemljišča drugih gradbenih inženirskih objektov.

Del pozidanih zemljišč predstavljajo **poseljena zemljišča**, med katere prištevamo vsa pozidana zemljišča razen pripadajočih zemljišč javnih cest in železniške infrastrukture.

Gradbena parcela stavbe je poseljeno zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe in se za nove stavbe oblikuje v fazi projektiranja objekta, določi pa v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Gradbena parcela se v zemljiškem katastru praviloma evidentira kot enotna zemljiška parcela.

Ker gradbenih parcel stavb ni mogoče zagotoviti za vse stavbe v Sloveniji, bodo na poseljenih zemljiščih določena **pripadajoča zemljišča obstoječih objektov**.

Pripadajoča zemljišča javne cestne in javne železniške infrastrukture podrobneje določa Zakon o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture (ZEDRZ).

Nepozidana stavbna zemljišča ter njim pripadajoče razvojne stopnje določi občina. ZUreP-2 določa štiri razvojne stopnje, ki nepozidana stavbna zemljišča razvrščajo v skupine glede na njihov razvojni potencial. Razvojna stopnja je odvisna od regulacije zemljišča s prostorskimi akti, sorodnimi predpisi in drugimi splošnimi akti, njegove opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo in od obstoja ter statusa pravnih režimov na njem.

Podatki iz evidence stavbnih zemljišč prikazujejo stanje v prostoru, ki je posledica procesov prostorskega načrtovanja, graditve objektov in evidentiranja nepremičnin. Evidenca stavbnih zemljišč predstavlja sistemsko rešitev za spremljanje stanja prostora tako na državni kot tudi na lokalni ravni.



ČEMU JE EVIDENCA STAVBNIH ZEMLJIŠČ NAMENJENA?

Evidenca stavbnih zemljišč je večnamenska evidenca, namenjena predvsem:

- načrtovanju namenske rabe prostora, prostorskih izvedbenih pogojev oziroma novih stavbnih zemljišč v postopku priprave občinskih prostorskih aktov,
- načrtovanju komunalne opreme,
- izvajanju ukrepov zemljiške politike za sanacijo in zagotavljanje ustrezne parcelne in lastniške strukture,
- zagotavljanju cenovno dostopnih zemljišč za bivanje in delo,
- gospodarjenju z zemljišči v javnem interesu,
- odmeri dajatev na stavbnih zemljiščih in
- vrednotenju stavbnih zemljišč.

Poleg naštetega je evidenca stavbnih zemljišč pomembna tudi z vidika javnosti podatkov o stavbnih zemljiščih. Razvojne stopnje in druge lastnosti stavbnih zemljišč bodo javno dostopne, s tem se bo izboljšala informiranost investorjev, kar bo vplivalo na uspešnejši razvoj.

KAKO DO EVIDENCE STAVBNIH ZEMLJIŠČ?

Vzpostavitev evidence predvideva tri faze:

1. FAZA 1 – Masovni zajem poseljenih zemljišč

Masovni zajem se izvaja v okviru programa projektov eProstor in bo za območje celotne države zaključen do junija leta 2021. Na podlagi predpisane metodologije bodo za celotno državo zajeta pripadajoča zemljišča stavb in pripadajoča zemljišča drugih gradbenih inženirskih objektov (brez objektov cestne in železniške infrastrukture) ter pripravljen predlog poseljenih zemljišč.

2. FAZA 2 – Verifikacija podatkov masovnega zajema in določanje nepozidanih stavbnih zemljišč z razvojnimi stopnjami zemljišč

Občina predlog poseljenih zemljišč preveri in, po potrebi, popravi. Popravke uskladi s pristojnim ministrstvom

ter določi nepozidana stavbna zemljišča z razvojnimi stopnjami.

3. FAZA 3 – Razgrnitev podatkov lastnikom

Občina o predlogu poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljiščih obvesti lastnike zemljišč. Obvestilo pošlje lastnikom nepremičnin po pošti. V času razgrnitve (45 dni od objave datuma za začetek pošiljanja pripomb) občina zbira pripombe lastnikov. Občina vse pravočasno prejete pripombe lastnikov nepremičnin prouči ter jih rešuje v sodelovanju z geodetsko upravo in upravno enoto. Pripombe, ki se izkažejo za ustrezne, občina upošteva pri pripravi končnega predloga pozidanih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč z razvojnimi stopnjami.



KDO JE PRISTOJEN ZA NASTAVITEV IN VODENJE EVIDENCE STAVBNIH ZEMLJIŠČ?

Vodenje evidence stavbnih zemljišč je v pristojnosti občin.

- Ministrstvo zagotovi tehnične pogoje za vodenje zbirke podatkov evidence stavbnih zemljišč na državni ravni.
- Ministrstvo izvede masovni zajem pripadajočih zemljišč stavb in pripadajočih zemljišč drugih gradbenih inženirskih objektov (brez objektov cestne in železniške infrastrukture).
- Upravitelji javne cestne in javne železniške infrastrukture (Direkcija za infrastrukturo Republike Slovenije in občine) zagotovijo zajem pripadajočih zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture.
- Občina določi nepozidana stavbna zemljišča.
- Občina razgrne podatke in vzpostavi evidenco stavbnih zemljišč.
- Vodenje in vzdrževanje pozidanih zemljišč je v pristojnosti občin. Država zagotovi podatke o gradbenih parcelah stavb preko sistema eGraditev.

KAKO DOSTOPAM DO PODATKOV EVIDENCE STAVBNIH ZEMLJIŠČ?

Ministrstvo je vzpostavilo v okviru prostorskega informacijskega sistema spletno mesto, ki je namenjeno vpogledu v prostorske podatke državnih in občinskih prostorskih aktov, upravne akte s področja graditve objektov, omejitve v prostoru in v nepremičninske evidence. V okviru programa projektov eProstor se bo spletno mesto sistemsko nadgrajevalo, del tega je tudi javni vpogled v evidenco stavbnih zemljišč.



<http://www.pis.gov.si/>



REPUBLICA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Kontakti

Slošne informacije

Pravno obvestilo

PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM

javno spletno mesto

Evidenca stavbnih zemljišč

Za potrebe prostorskega načrtovanja, ugotavljanje dejanskega stanja v prostoru in izvajanja ukrepov zemljiške politike uvaja Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-2) novo evidenco, imenovano **Evidenca stavbnih zemljišč**. V njej se vodijo podatki o pozidanih zemljiščih in nepozidanih stavbnih zemljiščih.

- Pozidana zemljišča** se delijo na pripadajoča zemljišča stavb, pripadajoča zemljišča gradbeno inženirskih objektov in gradbene parcele. Razlika med pripadajočimi zemljišči stavb in gradbenimi parcelami je ta, da bodo pripadajoča zemljišča stavb zajeta na podlagi posebne metodologije z metodami masovnega zajema, medtem ko so gradbene parcele določene v upravnem postopku. Pripadajoča zemljišča stavb je torej prvi približek gradbene parcele.
- Nepozidana stavbna zemljišča** so glede na njihovo opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo, status pravnega režima na zemljišču ter regulacijo zemljišča s prostorskimi akti, razvrščena v štiri razvojne stopnje.

Skok na storitev

Primer prikaza podatkov lahko vidimo na spodnji sliki.

REPUBLICA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM

EVIDENCA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

balanje po nastavu

+

-

Pripadajoča zemljišča

Število K.O.

120

ID pozid.zemljišča

64

Tip zemljišča

Pripadajoča zemljišča

Nasvada

Ne nasvada

Javna infrastr.

Ne javna infrastr.

Status

Pripadajoča zemljišča

Vr

Stavbni objekt

Datum prevzema

2018-09-20

Stavbe

279

Število stavbe

279

7 EVIDENCA STAVBNIH ZEMLJIŠČ



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA
REGIONALNI RAZVOJ
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

www.eu-skladi.si



eProstor

www.projekt.e-prostor.gov.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

www.mop.gov.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

www.gu.gov.si

Ministrstvo za okolje in prostor

Dunajska 48
1000 Ljubljana

T: (01) 478 70 00

E: gp.mop@gov.si

Ministrstvo za okolje in prostor

Geodetska uprava Republike Slovenije

Zemljemerska ulica 12

1000 Ljubljana

T: (01) 478 48 00

E: pisarna.gu@gov.si

Naložbo »Program projektov eProstor« sofinancirata Republika Slovenija in Evropska unija iz Evropskega sklada za regionalni razvoj.

Specifični cilj projekta »Program projektov eProstor«

Zagotoviti večjo preglednost in učinkovitost pri urejanju prostora, graditvi objektov in upravljanju nepremičnin.