



OBČINA ŠKOFJA LOKA

EVIDENCA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

STALIŠČA DO PRIPOMB

NAROČNIK

Občina Škofja Loka

Mestni trg 15, 4220 Škofja Loka

IZVAJALEC

Realis d.o.o.

Ljubljanska cesta 33, 1236 Trzin

OKTOBER, 2026

1. UVOD

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 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 Škofja Loka je skladno z ZUreP-3 pripravila Evidenco stavbnih zemljišč za območje občine. Občina je dne 20. 8. 2026 objavila javno naznanilo o javni razgrnitvi predloga Evidence stavbnih zemljišč na območju občine in pozvala občane k oddaji pripomb. Javna razgrnitev predloga Evidence stavbnih zemljišč je potekala med 1. 9. 2026 in 2. 10. 2026 preko prostorskega portala PISO in na sedežu občine.

2. STALIŠČA DO PRIPOMB

V času javne razgrnitve je občina prejela 5 pripomb.

Pripomba št. 1: Parcelne številke: 617/1, 619/2 K.O. 2029-Stari Dvor

Pripombodajalec v okviru javne razgrnitve podatkov o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč podaja pripombo na razvrstitev dela parcele št. 617/1, k.o. Stari Dvor v 5. razvojno stopno – urejeno zazidljivo zemljišče:

»Menim, da za navedeno zemljišče pogoji za razvrstitev v 5. razvojno stopnjo niso izpolnjeni, saj parcela nima ustrezno urejenega dostopa do javnega cestnega omrežja, kot ga zahteva veljavni predpis. Dodatno po parceli poteka primarni vod javne kanalizacije, ob robu zemljišča pa poteka odprt oziroma nadzemni jarek meteorne kanalizacije, zato je treba upoštevati tudi lego teh infrastrukturnih objektov ter njihove varovalne pasove, odmike in druge omejitve, ki iz njih izhajajo.

V skladu z 8. členom Pravilnika o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč se na območjih, ki niso podrobno načrtovana, v 5. razvojno stopnjo razvrstijo enote nepozidanega zemljišča, ki med drugim izpolnjujejo pogoje, da so opremljene.

Po drugem odstavku 6. člena istega pravilnika se za ugotavljanje opremljenosti enot nepozidanega zemljišča in razvrščanje v 3. ali višjo stopnjo uporabljajo merila predpisa, ki ureja merila za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča.

4. člen Pravilnika o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča določa, da je dostop do javnega cestnega omrežja urejen, če ima enota nepozidanega zemljišča neposreden stik z javno cesto v širini najmanj 3 m. Isti člen določa tudi možnost posredno urejenega dostopa, vendar je tudi v tem primeru določen pogoj širine najmanj 3m.

V konkretnem primeru parcela 617/1 nima neposrednega stika z javno cesto. Dostop do javne ceste je mogoč preko sosednje parcele 619/2, ki je v celotni dolžini široka približno 2,7 m, kar je manj od predpisne najmanjše širine 3 m. Iz tega razloga menim, da za parcelo 617/1 ni mogoče šteti, da ima v smislu navedenega pravilnika urejen dostop do javnega cestnega omrežja. Posledično parcela 617/1 ne izpolnjuje pogoja komunalne opremljenosti, ki je eden od pogojev za razvrstitev v 5. razvojno stopnjo. To pomeni, da bi bilo treba pri razvrstitvi parcele 617/1 upoštevati 6. člen Pravilnika po kateri se v 3. razvojno stopnjo razvrstijo enote nepozidanega zemljišča, ki nimajo urejenega dostopa do javnega cestnega omrežja.

Pri razvrstitvi parcele 617/1 je potrebno preveriti tudi izpolnjevanje pogoja iz 7. člena Pravilnika, ki določa, da se kot neurejeno zazidljivo zemljišče določi enota nepozidanega zemljišča, na katero ni mogoče grafično umestiti kvadrata velikosti 12 m x 12 m. Navedeno določbo je treba pri predmetni parceli preveriti od upoštevanju dejanskega stanja na zemljišču in vseh omejitev, ki izhajajo iz obstoječe infrastrukture in pravnih režimov. Po parceli 617/1 poteka primarni vod kanalizacije, poleg tega pa po zemljišču oz. ob njegovem robu poteka nadzemni jarek za odvajanje meteorne oziroma padavinske vode (ponekod označen kot javni vodotok). Pri presoji možnosti umestitve objekta je zato treba upoštevati tudi lego infrastrukturnih objektov ter njihove varovalne pasove, odmike in druge omejitve, ki iz njih izhajajo.

Če zaradi navedenih omejitev na delu parcele, ki je razvrščena v 5. razvojno stopnjo ni mogoče grafično umestiti kvadrata velikosti 12 m x 12 m je potrebno to upoštevati pri določitvi razvojne stopnje.

Posebno opozarjam, da navedena presoja ne more temeljiti zgolj na celotni površini parcele temveč je treba ugotoviti dejansko razpoložljiv del zemljišča, na katerem je gradnja dopustna in izvedljiva, pri čemer je treba izločiti dele, na katerih zaradi regulacijskih linij, pravnih režimov oziroma drugih z gradnjo povezanih omejitev objekta ni mogoče umestiti.

Predlagam, da Občina v okviru ponovne preveritve razvrstitve parcele 617/1 izvede tudi grafično preveritev možnosti umestitve kvadrata 12 m x 12 m in sicer:

- Ob upoštevanju dejanske oblike in dimenzije parcele
- Ob upoštevanju lege primarnega kanalizacijskega voda
- Ob upoštevanju varovalnega pasu kanalizacijskega voda in pogojev za njegovo vzdrževanje
- Ob upoštevanju lege nadzemnega jarka meteorne oziroma padavinske kanalizacije (vodotoka)
- Ob upoštevanju vseh pripadajočih odmikov in drugih omejitev
- Ob upoštevanju pravnih režimov in prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo na predmetnem zemljišču.

Če takšne umestitve na parceli oz. na delu parcele, na katerem je gradnja dopustna ni mogoče izvesti menim, da parcela ne izpolnjuje pogojev za razvrstitev v 5. razvojno stopnjo in jo je treba razvrstiti v razvojno stopnjo, ki ustreza dejanskemu stanju zemljišča. Pri tem je pomembno tudi, da 8. člen Pravilnika za 5. razvojno stopnjo zahteva, da enota nepozidanega zemljišča izpolnjuje prostorsko izvedbene pogoje glede oblike in velikosti gradbene parcele, s čimer je omogočena izvedba prostorskih ureditev načrtovanih s prostorskim aktom.

Predlagam, da Občina pri razvrščanju parcele 617/1 k.o. Stari Dvor ne preverja zgolj njene formalne površine temveč dejanska gradbena uporabnost zemljišča ob upoštevanju navedenih omejitev.«

Stališče

Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč delno upošteva.

Obrazložitev

1. Potek primarnega voda javne kanalizacije:

Skladno s 7. členom Pravilnika o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: Pravilnik o merilih) je enota nepozidanega zemljišča opremljena z javnim kanalizacijskim omrežjem, če je vsaj del enote znotraj 50-metrskega pasu od osi obstoječega javnega kanalizacijskega omrežja in so izpolnjeni tehnični, lokacijski in stvarnopravni pogoji za priključitev (8. člen Pravilnika o merilih). Potek primarnega voda po zemljišču torej ne zmanjšuje opremljenosti zemljišča, temveč jo izkazuje. Ponovno je bil preučen varovalni pas kanalizacije (3 metre merjeno obojestransko od osi). Ugotovljeno je bilo, da se ob upoštevanju hkratne omejitve varovalnega pasu kanalizacije in varovalnega pasu vodotoka (jarka meteorne kanalizacije) zmanjša območje, ki je primerno za pozidavo.

2. Obstoj odprtega oziroma nadzemnega jarka meteorne kanalizacije (oz. vodotoka)

Varovalni pas jarka meteorne kanalizacije je bil pri preverjanju pogoja iz 7. člena Pravilnika o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč pravilno upoštevan.

3. Omejitve, ki jih navedena infrastruktura povzroča

Pri izvedbi ponovne grafične preveritve možnosti umestitve kvadrata 12 m × 12 m so bile upoštevane vse omejitve, ki izhajajo iz infrastrukture, v skladu z metodologijo za določitev razvojnih stopenj in veljavnim OPN. Ugotovljeno je bilo, da obravnavani del parcele, pri hkratnem upoštevanju varovalnih pasov kanalizacije in jarka meteorne kanalizacije, ni dovolj velik za umestitev kvadrata 12 m × 12 m (razvidno iz spodnje slike), zato pogoj za razvrstitev v urejeno zazidljivo zemljišče (7. člen Pravilnika o razvojnih stopnjah) ni izpolnjen. Iz tega sledi, da se zemljišče uvrsti v 4. razvojno stopnjo.



4. Dejanska možnost izvedbe gradnje

Evidenca stavbnih zemljišč je podatkovna evidenca, ki na podlagi enotnih meril podaja informacijo o razvitosti zemljišča in posledično o možnostih njegove izrabe (2. člen Pravilnika o razvojnih stopnjah), ne nadomešča pa presoje v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, v katerem se ugotavljajo konkretni pogoji gradnje, vključno s soglasji upravljavcev infrastrukture.

5. Širina dostopa

Po prvem odstavku 4. člena Pravilnika o merilih je dostop urejen, če ima enota neposreden stik z javno cesto v širini najmanj 3 m. Drugi odstavek istega člena določa, da je dostop posredno urejen, če ima enota (a) neposreden stik v širini najmanj 3 m z enoto, ki ima neposreden dostop do javne ceste, in je v lasti ali solasti istega lastnika, ali (b) na parcelah, prek katerih je dostop predviden ali urejen, v širini najmanj 3 m urejeno služnostno pravico dostopa ali pravico graditi.

Pripombodajalec ne upošteva drugega odstavka 9. člena Pravilnika o merilih, ki zaradi grafičnih odstopanj med podatki zemljiškega katastra in dejanskim stanjem dopušča odstopanje od

najmanjše širine 3 m navzdol za največ 10 %. Najmanjša dopustna širina dostopa je zato 2,7 m. Ker je sosednja parcela, prek katere poteka dostop, v celotni dolžini široka vsaj 2,7 m, je merilo širine dostopa izpolnjeno.

Glede na navedeno se pripomba delno upošteva. Razvojna stopnja zemljišča se zaradi ugotovljenih omejitev zniža v 4. razvojno stopnjo.

Pripomba št. 2: Parcelna št. 473/5 K.O. Stara Loka

Pripombodajalec meni, »da ima zemljišče previsoko razvojno stopnjo iz naslednjih razlogov:

a) Preko parcele poteka več infrastrukturnih vodov (glejte spodnji izsek iz PISO portala):

- Vodovod: glavni napajalni za oskrbo celotnega naselja Podlubnik iz rezervoarjev na Kamnitniku
- Električna: dva nizko napetostna voda za oskrbo moje hiše in skupine hiš jugo vzhodno od moje hiše
- Telekomunikacije: en telekomunikacijski vod

Povsem na jugu te parcele pa se nahaja še:

- Kanalizacija
- Plin

Vsi ti infrastrukturni vodi zahtevajo varovalne pasove, kar pomeni, da je zemljišče zelo omejeno za gradnjo.

b) Odmiki od sosednjih parcel: potrebno je smiselno upoštevati odmike od sosednji parcel.

Zato dajem pripombo, da je del zemljišča na 473/5 K.O. Stara Loka rangirano v previsoko razvojno stopnjo (3) in prosim, da jo znižate na realno razvojno stopnjo.

Stališče

Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč ne upošteva.

Obrazložitev

a) Infrastrukturni vodi in varovalni pasovi

Navedeni infrastrukturni vodi (vodovod, nizkonapetostni elektrovi, telekomunikacijski vod, kanalizacija in plinovod) so bili že pri izračunu primerne velikosti zemljišča 473/5 upoštevani. Varovalni pasovi omenjenih vodov omejujejo posamezne dele zemljišča, ne izključujejo pa gradnje na zemljišču kot celoti. Ob ponovnem strokovnem pregledu stanja in ob upoštevanju posodobljenih priporočil Ministrstva za okolje in prostor (MOP) za vzpostavitev ESZ, objavljenih na spletni strani <https://pis.eprostor.gov.si/pis/evidenca-stavbnih-zemljisc/priporocila-vzpostavitev-esz>, je bilo ugotovljeno, da obstajajo možnosti ureditve komunalnih priključkov. Zaradi dostopnosti komunalne opreme se razvojna stopnja zemljišča spremeni iz 3. v 4. razvojno stopnjo.

b) Odmiki od sosednjih parcel

Odmiki od sosednjih zemljišč so bili pri določitvi primerne velikosti zemljišča smiselno upoštevani, in sicer skladno z veljavnimi prostorskimi akti in predpisi, ki urejajo gradnjo. Ti odmiki ne predstavljajo omejitev, ki bi utemeljevala nižjo razvojno stopnjo zemljišča.

Glede na navedeno se pripomba ne upošteva. Razvojna stopnja zemljišča pa se zaradi izboljšanih možnosti priključevanja na komunalno infrastrukturo dvigne v 4. razvojno stopnjo.

Pripomba št. 3 : Parcelna št. 473/6 K.O. Stara Loka

Pripombodajalec meni, »da ima zemljišče previsoko razvojno stopnjo iz naslednjih razlogov:

a) Preko parcele poteka več infrastrukturnih vodov (glejte spodnji izsek iz PISO portala):

- Vodovod: glavni napajalni za oskrbo celotnega naselja Podlubnik iz rezervoarjev na Kamnitniku
- Električna: dva nizko napetostna voda za oskrbo moje hiše in skupine hiš jugo vzhodno od moje hiše
- Telekomunikacije: en telekomunikacijski vod

Povsem na jugu te parcele pa se nahaja še:

- Kanalizacija
- Plin

Vsi ti infrastrukturni vodi zahtevajo varovalne pasove, kar pomeni, da je zemljišče zelo omejeno za gradnjo.

b) Odmiki od obstoječih objektov: potrebno je smiselno upoštevati odmike od objektov in sicer:

- Južno od moje hiše Cesta talcev 20
- Med mojim gospodarskim poslopjem in hišo Cesta talcev 20a: razdalja med objektoma je ~7m in ob upoštevanju odmikov od obeh objektov je pas med objektoma zelo omejen za gradnjo. Poleg tega potrebujem tudi prehod za kmetijske stroje za obdelovanje celotnega severnega dela parcele 473/6 K.O. Stara Loka.

Zato dajem pripombo, da je del zemljišča na parceli 473/6 K.O. Stara Loka rangirano v povsem previsoko razvojno stopnjo (5) in prosim, da jo znižate na realno razvojno stopnjo.

Stališče

Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč ne upošteva.

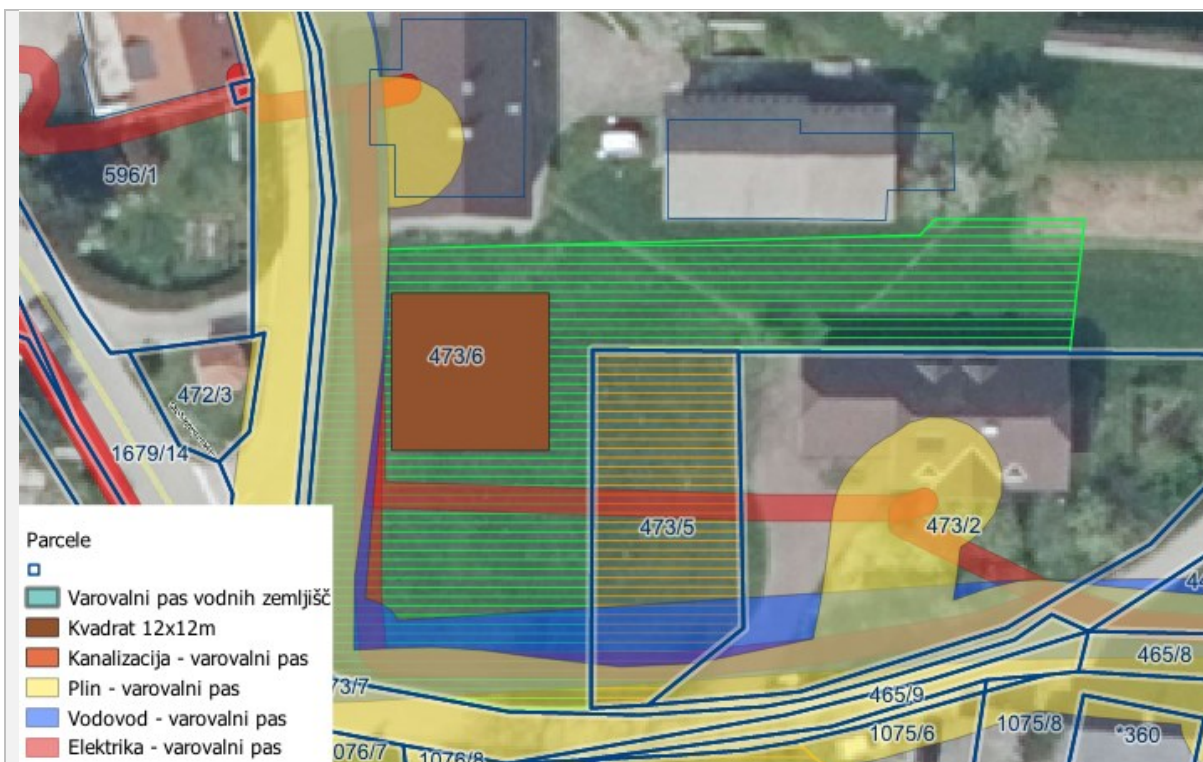
Obrazložitev

a) Infrastrukturni vodi in varovalni pasovi

Skladno z drugim odstavkom 7. člena Pravilnika o razvojnih stopnjah se umestitev kvadrata velikosti 12 m × 12 m preverja na tistem delu enote, kjer je gradnja dopustna. Navedeni infrastrukturni vodi (vodovod, nizkonapetostna elektrovođa, kanalizacija in plinovod) so bili pri preverjanju upoštevani skupaj z njihovimi varovalnimi pasovi. Telekomunikacijski vod se pri izračunu varovalnega pasu skladno z metodologijo (*Metodologija za vzpostavitev in vzdrževanje evidence stavbnih zemljišč na lokalni ravni, 2024*) ni upošteval. Tudi po izločitvi varovalnih pasov na preostanku zemljišča ostane dovolj prostora za umestitev kvadrata 12 m × 12 m, kar je razvidno iz priložene grafične predstavitve (rjava barva: kvadrat 12 m × 12 m; modra: varovalni pas vodovoda; rdeča: varovalni pas elektrovođa; rumena: varovalni pas plinovoda; oranžna: varovalni pas kanalizacije). Varovalni pasovi torej omejujejo posamezne dele zemljišča, ne izključujejo pa možnosti gradnje na zemljišču kot celoti.

b) Odmiki od obstoječih objektov

Odmiki od obstoječih objektov (stanovanjska hiša Cesta talcev 20, hiša Cesta talcev 20a in gospodarsko poslopje pripombodajalca) so bili pri umestitvi kvadrata 12 m × 12 m prav tako upoštevani. Kvadrat je umeščen na območje, ki ustreza zahtevanim odmikom, zato tudi ta okoliščina ne vpliva na izpolnjevanje pogoja za 5. razvojno stopnjo. Potrebe po prehodu za kmetijsko mehanizacijo so vezane na dejansko rabo zemljišča in niso merilo za določitev razvojne stopnje po Pravilniku.



Glede na navedeno je pogoj za razvrstitev zemljišča v 5. razvojno stopnjo izpolnjen, zato se pripomba ne upošteva.

Pripomba št. 4: 127/1 K.O. 2027 Stara Loka

Pripombodajalec daje pobudo za spremembo namenske rabe na zemljišču:

Katastrska občina: 2027 – STARA LOKA

- Številka parcele: 127/1
- Trenutna namenska raba: Kmetijsko zemljišče (travniške površine)
- Predlagana nova namenska raba: Stavbno zemljišče (površine za stanovanjsko gradnjo - SS)

Stališče

Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč ne upošteva.

Obrazložitev

Pripombodajalec podaja pobudo za spremembo namenske rabe zemljišča parc. št. 127/1, k. o. 2027 Stara Loka, iz kmetijskega zemljišča (travniške površine) v stavbno zemljišče (površine za stanovanjsko gradnjo, oznaka SS).

V okviru postopka vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč se namenska raba zemljišč ne spreminja. Postopek vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč ni namenjen obravnavi pobud za spremembo namenske rabe. Zemljišče parc. št. 127/1, k. o. Stara Loka, je v veljavnem Odloku o občinskem prostorskem načrtu opredeljeno kot kmetijsko zemljišče, zato se v evidenco ne uvrsti kot stavbno zemljišče in se mu razvojna stopnja ne določa.

Pripombodajalca usmerjamo, da poda pobudo za spremembo osnovne namenske rabe zemljišča.

Pripomba št. 5: 1438/8 K.O 2040 Podobeno

Pripombodajalec navaja, da je »Potrebna preveritev pravilnosti vrisa stavbnega zemljišča. Primerjalno gledano z mejami parcele (prikazane kot svetlo modra črta na priloženi sliki), vris stavbnega zemljišča obsega samo del parcele, kljub temu da gre za stanovanjsko rabo na celotni parceli).

Stališče

Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč ne upošteva.

Obrazložitev

Pripombodajalec opozarja, da je treba preveriti pravilnost vrisa stavbnega zemljišča, saj ta po njegovem mnenju obsega le del parcele, čeprav je stanovanjska raba prisotna na celotni parceli.

Evidenca stavbnih zemljišč se vzpostavlja na podlagi veljavne namenske rabe prostora, ki je določena z občinskim prostorskim načrtom in sprejeta z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu. Meje območij stavbnih zemljišč so v evidenco prevzete v obsegu, kot jih določa veljavni občinski prostorski načrt in se v postopku vzpostavitve evidence ne spreminjajo. Dejanska raba zemljišča ne vpliva na obseg namenske rabe, zato tudi stanovanjska raba na celotni parceli ne more biti podlaga za razširitev območja stavbnega zemljišča.

Vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč ne omogoča prilagoditve obsega stavbnega zemljišča skladno s pripombo. Morebitno usklajitev meje območja namenske rabe z mejo parcele je mogoče predlagati v postopku sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta, v okviru katerega lahko pripombodajalec poda ustrezno pobudo pri občini.