



Številka: 350-0015/2025-68

Datum: 23. 4. 2026

Na podlagi 324. člena 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, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19-UPB, 13/25) je župan Mestne občine Novo mesto sprejel

SKLEP

o zavzetju stališč do pripomb podanih v času javne razgrnitve na predlog Evidence stavbnih zemljišč (ESZ), ki jih dne 23. 4. 2026 v sodelovanju z izdelovalcem prostorskega akta pripravila občinska uprava Mestne občine Novo mesto.

Stališča do pripomb so sestavni del tega sklepa in spisa postopka priprave ESZ in se upoštevajo pri pripravi končnega predloga ESZ.

Stališča do pripomb se do vzpostavitve ESZ in do objave v državne prostorsko informacijskem sistemu objavijo na oglasni deski Mestne občine Novo mesto (Seidlova cesta 1, Novo mesto) in na spletni strani Mestne občine Novo mesto (uradne objave).

mag. Gregor Macedoni
župan

Priloga:

- Stališča do pripomb na predlog št. 350-0015/2025, z dne 23. 4. 20265

Poslano v objavo:

- na oglasno desko Mestne občine Novo mesto,
- na spletno stran Mestne občine Novo mesto: <https://www.novomesto.si/postopki/uradne-objave/>



MESTNA OBČINA NOVO MESTO

EVIDENCA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

STALIŠČA DO PRIPOMB

Številka zadeve: 350-0015/2025-67

Datum: 23. 4. 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 ustreznih 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.

Mestna občina Novo mesto je skladno z ZUreP-3 pripravila Evidenco stavbnih zemljišč za območje občine. Občina je dne 5. marca objavila javno naznanilo o javni razgrnitvi predloga Evidence stavbnih zemljišč na območju občine in pozvala občane k oddaji pripomb, ter jo nato javno razgrnila dne 11.3.2026. Javna razgrnitev je potekala med 11. 3. 2026 in 10. 4. 2026 preko prostorskega portala PISO in na sedežu občine.

V času javne razgrnitve je na predlog ESZ prispelo 5 pripomb, ki sta jih Mestna občina Novo mesto in izdelovalec ESZ preučila in do njih zavzela strokovno stališče. Utemeljene pripombe se bodo upoštevale pri pripravi končnega predloga ESZ. S stališči do pripomb in predlogov bo občina pisno seznanila lastnike, ki so pripombe in predloge podali. Če se lastnik nepremičnine s stališčem občine ne strinja, lahko zahteva izdajo odločbe o uvrstitvi zemljišča med poseljena ali nepozidana stavbna zemljišča. Stališča do pripomb bodo objavljena tudi na spletni strani Mestne občine Novo mesto in na oglasni deski na sedežu občine.

V nadaljevanju so podana stališča do pripomb podanih na predlog ESZ.

2. STALIŠČA DO PRIPOMB

Pripomba št. 1: 350-0015/2025-57

Pripombodajalec podaja pripombo, ki »se nanaša na napačno evidentiranje namenske rabe za parcelo 2753/7, K.O. Črešnjice.« Pripombodajalec navaja »da je za navedeno zemljišče bilo 29.7.2009 izdano gradbeno dovoljenje in opravljeni vsi zakonski postopki v zvezi z začetkom gradnje. V vmesnem času je bila izvedena sprememba OPN.«

Stališče:

Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč ne upošteva.

Obrazložitev:

Evidenca stavbnih zemljišč je bila vzpostavljena na podlagi veljavnih prostorskih aktov, ki predmetno parcelo opredeljujejo kot kmetijsko zemljišče. Skladno z določbami ZUREP-3 evidenca stavbnih zemljišč vključuje zgolj zemljišča, ki so v prostorskih aktih opredeljena kot stavbna zemljišča, vključno z nezazidanimi stavbnimi zemljišči. Ker obravnavana parcela po veljavnem prostorskem aktu nima statusa stavbnega zemljišča, njena vključitev v evidenco stavbnih zemljišč ni utemeljena.

Skladno z veljavno Metodologijo za zajem poseljenih zemljišč ter relevantnimi podzakonskimi akti se predmetno zemljišče ne more evidentirati kot pozidano stavbno zemljišče, saj objekt v naravi še ni zgrajen in tudi ni evidentiran v zemljiškem katastru. Določitev stavbnega zemljišča na predmetni parceli je mogoča izključno v postopku sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta (OPN), ob predložitvi ustreznih dokazil o izdanem gradbenem dovoljenju in dejanskem začetku gradnje.

Pripomba št. 2.1: 350-0015/2025-59_MONM

Pripombodajalec navaja da je »del parcele 638/8 k.o. Šentpeter uvrščen v 5. razvojno stopnjo. Po naših podatkih zemljišče ni opremljeno s kanalizacijo, saj naselje Lutrško Selo še nima zgrajene kanalizacije. Na tem delu je sicer zgrajen kanalizacijski vod, ki pa ni v funkciji.«

Stališče:

Pripombe se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč upošteva.

Obrazložitev:

Vežano na obrazložitev dejanskega stanja v naravi se omenjeni parceli določi 3. razvojna stopnja.

Pripomba št. 2.2: 350-0015/2025-59_MONM

Pripombodajalec predlaga, da se »v večstanovanjskih soseskah, kjer so funkcionalna zemljišča k večstanovanjskim stavbam že določena ali so v postopku določitve in imajo znane podatke, določi pripadajoča zemljišča k posameznim stavbam in določi ločene poligone pozidanih zemljišč za tista zemljišča, ki ostanejo v lasti Mestne občine Novo mesto (prometne površine, zelenice,...). Pripombe so evidentirane v topološko pravilni vektorski obliki v datoteki »POPRAVKI_POS_ZEM.shp«, v katerem so že oblikovani poligoni, ki jih je potrebno še atributno dopolniti skladno z opisom iz zaznamkov, ki so evidentirani v datoteki »JR_ESZ_PRIPOMBE_MONM.shp in v datoteki »JR_ESZ_PRIPOMBE_MONM.xls«. Navedeni podatki so zapisani v datoteki »Pripombe_MONM.zip«, ki je Priloga 1 temu dopisu.«

Stališče:

Pripombe se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč upošteva.

Obrazložitev:

Vezano na obrazložitev dejanskega stanja v naravi se omenjenim poseljenim zemljiščem določi funkcionalno zemljišče skladno s predlogom MONM.

Pripomba št. 2.3: 350-0015/2025-59 MONM

Pripombodajalec predlaga, da se poseljeno zemljišče z »ID 85_1455_1461 uvrsti med neposeljeno in se mu dodeli 1. razvojno stopnjo« in sicer iz razloga obstoja DPN na tem območju ter dejanskega stanja v naravi.

Stališče:

Pripombe se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč upošteva.

Obrazložitev:

Na podlagi preveritve dejanskega stanja v prostoru in upoštevanja podanih navedb je bilo ugotovljeno, da predmetno zemljišče z ID 85_1455_1461 ne izkazuje značilnosti poseljenega zemljišča, zato se uvrsti med nepozidana stavbna zemljišča. Ker se zemljišče nahaja znotraj območja, urejenega z državnim prostorskim načrtom (DPN), se skladno z določbami ZUREP-3 razvrsti v 1. razvojno stopnjo.

Pripomba št. 3: 350-0015/2025-61

Pripombodajalci ugotavljajo, da je nepremičnina (zemljišče) št. 638/1, K.O. Novo mesto trenutno opredeljena kot nepozidano stavbno zemljišče. Navajajo, da gre sicer za poseljeno zemljišče, ki pripada vsem večstanovanjskim objektom in prilagajo dokazila, ki so v spisu postopka.

Stališče:

Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč upošteva.

Obrazložitev:

Na podlagi pregleda podatkov in ob upoštevanju metodologije za zajem poseljenih zemljišč je bilo ugotovljeno, da parcela št. 638/1, k.o. Novo mesto, izpolnjuje merila za določitev pripadajočega zemljišča. Skladno z navedenim se predmetna parcela opredeli kot poseljeno zemljišče, zato se pripomba upošteva.

Pripomba št. 4: 350-0015/2026-60

Pripombodajalec navaja, da je »na zemljišču zgrajen pomožni objekt (stavba 678) k stanovanjski stavbi na naslovu Petelinjek 12 (stavba 677). Gradbeno parcelo deli javna cesta.

Nepozidanega zemljišča na zemljišču 1298/5 ni, zato predlagam, da se celotno zemljišče opredeli kot poseljeno zemljišče, ki pripada stavbi 677«

K pripombi je bilo po elektronski pošti prejeto še dodatno pojasnilo, »da se predlog nanaša na zemljišče s parc. št. 1298/6 k.o. 1481-Smolenja vas, na katerem je zgrajen pomožni objekt (ID 678) k obstoječi stanovanjski stavbi na naslovu Petelinjek 12, Novo mesto (ID 677). Južni del zemljišča je v evidenci opredeljen kot pozidano zemljišče, severni del pa kot nepozidano zemljišče. Ker celotno zemljišče s parc. št. 1298/6. k.o. 1481-Smolenja vas v naravi služi kot pripadajoče zemljišče obstoječi stanovanjski stavbi in je na zemljišču zgrajen obstoječ pomožni objekt, predlagam, da se zemljišče opredeli kot pozidano.

V predlogu navajam tudi zemljišče s parc. št. 1298/5 k.o. 1481-Smolenja vas, ki je v lasti mojega brata. Tu je situacija enaka, na navedenem zemljišču je zgrajen pomožni objekt (ID 680), ki pripada stanovanjski stavbi na naslovu Petelinjek 10, Novo mesto (ID 760). Zato tudi tu predlagam, da se zemljišča s parc. št. 1298/5 k.o. 1481-Smolenja vas v celoti v evidenci opredeli kot pozidano zemljišče.«

Stališče:

Pripombi se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč upoštevata.

Obrazložitev:

Na podlagi pregleda podatkov in ob upoštevanju metodologije za zajem poseljenih zemljišč je bilo ugotovljeno, da parcela št. 1298/5, k.o. Smolenja vas, izpolnjuje merila za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi 680 oziroma tvori posestvo skupaj z glavno stanovanjsko stavbo št. 760. Skladno z navedenim se predmetna parcela opredeli kot poseljeno zemljišče, zato se pripomba upošteva.

Smiselno se poseljeno zemljišče določi tudi sosednjemu zemljišču 1298/6, k.o. Smolenja vas, ki pripada stavbi 678, le ta pa skupaj z glavno stanovanjsko stavbo št. 677 tvori enovito posestvo.

Pripomba št. 5: 350-0015/2026-62

Pripombodajalec navaja, da je »v razgrnjenem predlogu ESZ nepremičnina parc. Št. 1000, k.o. 1456 Novo mesto, v delu pri stavbi št. 486, k.o. 1456 Novo mesto, opredeljena kot pripadajoče zemljišče javne ceste LK 299111. Predmetna nepremičnina ne predstavlja občinske javne ceste, ampak je v celoti poseljeno zemljišče oziroma pripadajoče zemljišče k stavbama št. 486 in 484, obe k.o. 1456 Novo mesto.

Stališče:

Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč upošteva.

Obrazložitev:

Na podlagi pregleda podatkov in stanja v naravi, ob upoštevanju metodologije za zajem Dejanske rabe zemljišč pod javno cestno in železniško infrastrukturo, je bilo ugotovljeno, da parcela št. 1000 k.o. 1456 Novo mesto resnično predstavlja dvorišče v rabi stavbe s številko 486 in 484. Omenjenemu zemljišču se pripiše poseljeno zemljišče.

Stališča pripravila:

Realis d.o.o.

Mestna Občina Novo mesto
Mojca Tavčar, občinska urbanistka

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za razvoj in prostor

doc. dr. Jana Bolta Saje
direktorica občinske uprave