



GEODETSKI INŠTITUT SLOVENIJE

PRIROČNIK ZA UGOTAVLJANJE PRIMERNOSTI IN POTENCIALA ZEMLJIŠČ ZA JAVNO STANOVANJSKO GRADNJO

Ljubljana 2025

PRIROČNIK ZA UGOTAVLJANJE PRIMERNOSTI IN POTENCIALA ZEMLJIŠČ ZA JAVNO STANOVANJSKO GRADNJO

Naročnika:

Ministrstvo za solidarno prihodnost, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana
Javna agencija za znanstvenoraziskovalno in inovacijsko dejavnost Republike Slovenije,
Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana

Številka projekta:

V5-24068

Izvajalca:

Urbanistični inštitut Republike Slovenije
Geodetski inštitut Slovenije

Avtorji:

Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Boštjan Kerbler
Igor Bizjak
Robi Koščak
Simon Koblar
Liljana Jankovič Grobelšek
Boštjan Cotič
Tjaša Kolar
Ana Rožman
Filip Živković

Geodetski inštitut Slovenije

Peter Lamovec
Barbara Černič
Dominik Fajdiga
Katarina Kuk
Roman Rener
Edvard Mivšek

Uredništvo, redakcija in oblikovanje:

Boštjan Kerbler
Robi Koščak
Barbara Černič

Lektoriranje:

Nina Novak

Ljubljana, 30. 9. 2025

KAZALO VSEBINE

KAZALO VSEBINE	I
SEZNAM KRATIC	III
1 UVOD	5
2 POSTOPEK DOLOČANJA OZIROMA IZBORA POTENCIALNIH ZEMLJIŠČ ZA JAVNO STANOVANJSKO GRADNJO	6
2.1 NABOR POTREBNIH PODATKOV ZA IZBOR POTENCIALNIH ZEMLJIŠČ IN PRIPIS LASTNOSTI	6
2.1 DOLOČITEV MERIL ZA PRIMERNOST ZEMLJIŠČ	9
2.2 OBDELAVA VHODNIH PODATKOV ZA IZLOČITEV NEUSTREZNIH ZEMLJIŠČ	12
2.2.1 Obdelava podatkov namenske rabe prostora	12
2.2.2 Izločitev neustreznih površin za gradnjo javnih najemnih stanovanj	13
2.3 PRIPIS IZBRANIH LASTNOSTI NA ZEMLJIŠČA	15
2.4 DOLOČITEV PRIMERNIH ZEMLJIŠČ	17
2.5 OVREDNOTENJE PRIMERNIH ZEMLJIŠČ GLEDE NA NJIHOVE LASTNOSTI	17
3 PRIPIS LASTNOSTI IZBRANEGA ZEMLJIŠČA NA PODLAGI EVIDENC	20
3.1 OPIS IZBRANEGA ZEMLJIŠČA	20
3.2 ANALIZA VREDNOTENJA PRIMERNOSTI IZBRANEGA ZEMLJIŠČA GLEDE NA NJEGOVE LASTNOSTI	21
3.3 PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI PO OPN, PRO IN DRUGIH PIA.....	22
3.4 OMEJITVE V PROSTORU	23
3.5 STVARNOPRAVNE PRAVICE	24
3.6 PREDNOSTNA OBMOČJA ZA STANOVANJSKO OSKRBO	24
3.7 DOSTOPNOST DO POMEMBNEJŠE DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN DEJAVNOSTI SPLOŠNEGA POMENA.....	24
3.8 DOSTOPNOST DO ZELENE INFRASTRUKTURE	25
3.9 ZGOŠČEVANJE ZNOTRAJ NASELIJ IN UON	26
4 PRIDOBLENI PODATKI NA PODLAGI POVPRŠEVANJA, RAZGOVOROV IN TERENKEGA DELA ...	27
4.1 KOMUNALNA OPREMLJENOST	27
4.2 RAZGOVORI	29
4.3 TERENSKO DELO.....	30
5 VIRI IN LITERATURA.....	31
6 PRILOGE.....	32
6.1 ELEKTRONSKA POŠTA ZA UPRAVLJALCE KATASTRA GJI	32
6.2 PRIPIS LASTNOSTI – KOMUNALNA OPREMLJENOST	33
6.3 PRIPIS LASTNOSTI – OMEJITVE V PROSTORU	42

6.4 VABILO K SODELOVANJU PRI RAZGOVORIH, SOGLASJE IN VPRAŠANJA ZA RAZGOVORE NA OBČINAH	51
6.5 VIRI IN LITERATURA.....	58

SEZNAM KRATIC

A – površine razpršene poselitve

B – posebna območja

C – območja centralnih dejavnosti

CU – osrednja območja centralnih dejavnosti

DPN – državni prostorski načrt

DR – dejanska raba

EUP – enota urejanja prostora

FBP – faktor odprtih bivalnih površin

FI – faktor izrabe

FZ – faktor zazidanosti

FZP – faktor zelenih površin

FRO – funkcionalno razvrednotena območja

GJI – gospodarska javna infrastruktura

GTFS – General Transit Feed Specification

GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije

JCI – javna cestna infrastruktura

JPP – javni potniški promet

KN – kataster nepremičnin

NRP – namenska raba prostora

NSZ – nepozidana stavbna zemljišča

OPN – občinski prostorski načrt

OPPN – občinski podrobni prostorski načrt

PIA – prostorski izvedbeni akt

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

PR – pristanišča

PRO – prostorski red občine

PROSO – prednostna območja za stanovanjsko oskrbo

PZ – pozidano zemljišče

RPE – Register prostorskih enot

S – območja stanovanj

ReSPR50 – Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050

SS – stanovanjske površine

UMVN – Urad za množično vrednotenje nepremičnin

UON – ureditvena območja naselij

VVO – vodovarstveno območje

ZKGJI – Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture

ZP – parki

ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport

ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora

1 UVOD

Priročnik je nastal na podlagi raziskovalnega projekta *Primernost in potencial zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo*, ki se je izvajal med letoma 2024 in 2025. Namen projekta je bil evidentirati primerna zemljišča, ki so v lasti javnih pravnih oseb in bi jih bilo mogoče uporabiti za javno stanovanjsko gradnjo. Priročnik v primerjavi s projektno nalogo ponuja širši vpogled v prostorske možnosti in potenciale za aktivacijo zemljišč ne glede na lastništvo. S tem presega začetni namen projekta in uporabnikom omogoča prepoznavo dodatnih območij, primernih za razvoj javnih najemnih stanovanj.

Priročnik vodi uporabnika skozi celoten postopek opredelitve zemljišč in njihove ustreznosti za javno stanovanjsko gradnjo – od pregleda evidenc, določanja meril in vrednotenja zemljišč do končne presoje njihove primernosti. Vključuje vodila za sodelovanje z lokalnimi skupnostmi ter pridobivanje informacij s terenskim delom, kar omogoča pridobitev dodatnih podatkov, ki niso bili dostopni v evidencah, in bolj poglobljeno razumevanje stanja na terenu. S tem je zagotovljena ponovljivost postopka za različne uporabnike in različna območja, hkrati pa se omogoča tudi prilagoditev posebnim lokalnim okoliščinam in potrebam.

Opredeljena je tudi časovnica poteka dela, kar daje jasen okvir trajanja in omogoča uporabnikom, da časovno načrtujejo izvedbo posameznih dejavnosti in ocenijo zahtevnost postopka. Za prvo fazo, v okviru katere se po predloženi metodologiji opredelijo in ovrednotijo zemljišča, primerna za javno stanovanjsko gradnjo, in upoštevanju, da je treba pridobiti podatke oziroma dostop do določenih evidenc, za katere so navedene povezave, je predvidenih približno pet dni dela. Za drugo fazo, pri kateri se za posamezna zemljišča opravi natančnejša analiza, ki vključuje podrobnejši pregled podatkov iz evidenc, povpraševanje o dodatnih informacijah, vzpostavitev stika z lokalnimi skupnostmi, razgovore z lokalnimi odločevalci in terenski ogled, je predvidenih še dodatnih deset dni dela, pri čemer so vse potrebne predloge, obrazci in povezave do virov že navedeni v priročniku.

Na podlagi take zasnove je priročnik namenjen širokemu krogu uporabnikov – občinam in državi, javnim stanovanjskim skladom, neprofitnim stanovanjskim organizacijam, raziskovalcem, načrtovalcem in drugim strokovnjakom, ki se ukvarjajo z vprašanji stanovanjske politike in prostorskega načrtovanja. Tako omogoča sistematičen pristop k iskanju primernih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo. Ker so faze dela časovno opredeljene, daje priročnik realno predstavo o potrebnem obsegu dela, olajša načrtovanje procesov in omogoča primerljivost izvedb v različnih okoljih.

Z uporabo priročnika je mogoče na strukturiran in ponovljiv način pridobiti podrobne informacije o primernosti zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo, kar omogoča dolgoročno načrtovanje, usklajevanje prostorskih politik in učinkovito aktivacijo zemljišč v skladu s potrebami prebivalstva.

2 POSTOPEK DOLOČANJA OZIROMA IZBORA POTENCIALNIH ZEMLJIŠČ ZA JAVNO STANOVANJSKO GRADNJO

Za določitev primernih prostih zemljišč, ki so v lasti javnih pravnih oseb, je treba pridobiti podatke in informacije o stanju in primernosti zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo. Na podlagi zbranih podatkov je mogoče na zemljišča pripisati lastnosti, ki omogočajo nadaljnje ovrednotenje primernosti zemljišč za načrtovani namen.

Postopek izbora potencialnih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo je sestavljen iz šestih korakov:

1. nabor potrebnih podatkov za izbor potencialnih zemljišč in pripis lastnosti,
2. določitev meril za primernost zemljišč,
3. obdelava vhodnih podatkov za izločitev neustreznih zemljišč,
4. pripis izbranih lastnosti na zemljišča,
5. določitev primernih zemljišč,
6. ovrednotenje primernih zemljišč glede na njihove lastnosti.

Za vseh šest korakov je potrebnih pet dni dela.

2.1 NABOR POTREBNIH PODATKOV ZA IZBOR POTENCIALNIH ZEMLJIŠČ IN PRIPIS LASTNOSTI

Za vzpostavitev evidence primernih prostih zemljišč v lasti javnih pravnih oseb za javno stanovanjsko gradnjo je najprej treba pridobiti in proučiti obstoječe javno dostopne podatkovne vire. Ti omogočajo vpogled v informacije o stanju in s tem primernosti zemljišč za načrtovani namen.

Preglednica 1 prikazuje podatke, ki so potrebni za vzpostavitev evidence primernih prostih zemljišč v lasti javnih pravnih oseb za javno stanovanjsko gradnjo. Za vsak podatek so v preglednici navedeni: podatkovna zbirka, ki je vir posameznega podatka; podatkovni niz iz posamezne podatkovne zbirke, ki ga je treba uporabiti, namen uporabe v postopku vzpostavitve evidence primernih prostih zemljišč v lasti javnih pravnih oseb.

Pridobljene podatke je treba pred izvedbo analize ustrezno pripraviti in oblikovati v strukturo, primerno za nadaljnjo uporabo.

Preglednica 1: Nabor podatkov, potrebnih za vzpostavitev evidence primernih prostih zemljišč za zagotovitev javnih najemnih stanovanj.

Prostorski sloj	Podatkovni niz	Namen uporabe	Vir in datum veljavnosti/prevzema/obdelave
Kataster nepremičnin	parcele	za določitev parcel in njihove površine	https://ipi.eprstor.gov.si/jgp/data (ustrezen datum)
Kataster nepremičnin	lastništvo parcel – pravne osebe	za določitev pravnih oseb, ki so lastniki parcel	https://ipi.eprstor.gov.si/jgp/data (ustrezen datum)
	lastništvo parcel – javne pravne osebe	za določitev, ali je lastnik parcele javna pravna oseba	izdelal GURS UMVN na osnovi stanja podatkov (ustrezen datum)

Kataster nepremičnin	stavbe	obrisi stavb za ugotavljanje zasedenosti prostora	https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data (ustrezen datum)
Zbirka prostorskih aktov	namenska raba prostora	za ugotavljanje ustrezne namenske rabe stavbnih zemljišč	(ustrezen datum)
Generalizirana namenska raba	generalizirana namenska raba prostora	za ugotavljanje ustrezne namenske rabe stavbnih zemljišč, če občina nima sprejetega občinskega prostorskega načrta	(ustrezen datum)
Evidenca stavbnih zemljišč	poseljena zemljišča	za ugotavljanje zasedenosti prostora	https://pis.eprostor.gov.si/pis/evidenca-stavbnih-zemljisc (ustrezen datum)
Dejanska raba javne cestne infrastrukture	sloj javnih cest	za ugotavljanje zasedenosti prostora	https://portal.drsc.si/draba (ustrezen datum)
Dejanska raba javne železniške infrastrukture	sloj javnih železnic	za ugotavljanje zasedenosti prostora	https://portal.drsc.si/draba (ustrezen datum)
Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture	cesta	za ugotavljanje oddaljenosti od javne ceste, na katero je mogoča priključitev za ugotavljanje zasedenosti prostora na območjih, za katera ni podatkov o dejanski rabi občinske cestne infrastrukture	https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data (ustrezen datum)
Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture	železnica	za ugotavljanje zasedenosti prostora na območjih, za katera ni podatkov o dejanski rabi javne železniške infrastrukture	https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data (ustrezen datum)
Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture	vodovod	za ugotavljanje oddaljenosti od voda, na katerega je mogoča priključitev	https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data (ustrezen datum)

Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture	kanalizacija	za ugotavljanje oddaljenosti od voda, na katerega je mogoča priključitev	https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data (ustrezen datum)
Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture	elektrika	za ugotavljanje oddaljenosti od voda, na katerega je mogoča priključitev	https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data (ustrezen datum)
Evidenca funkcionalno razvrednotenih območij (FRO)	FRO	za ugotavljanje primernosti za revitalizacijo za izbrani namen	http://crp.gis.si/ (ustrezen datum)
Poplavna nevarnost	integralna karta poplavne nevarnosti – velika nevarnost	za določitev lastnosti zemljišč	http://www.evode.gov.si/index.php (ustrezen datum)
Poplavna nevarnost	integralna karta poplavne nevarnosti – srednja nevarnost	za določitev lastnosti zemljišč	http://www.evode.gov.si/index.php (ustrezen datum)
Poplavna nevarnost	integralna karta poplavne nevarnosti – majhna nevarnost	za določitev lastnosti zemljišč	http://www.evode.gov.si/index.php (ustrezen datum)
Poplavna nevarnost	integralna karta poplavne nevarnosti – preostala nevarnost	za določitev lastnosti zemljišč	http://www.evode.gov.si/index.php (ustrezen datum)
Vodovarstvena območja – zajetje in prvo območje	vodovarstvena območja – državna raven	za določitev lastnosti zemljišč	http://www.evode.gov.si/index.php (ustrezen datum)
Vodovarstvena območja – zajetje in prvo območje	vodovarstvena območja – občinska raven	za določitev lastnosti zemljišč	http://www.evode.gov.si/index.php (ustrezen datum)
Dostopnost do javnega potniškega prometa	občina	za določitev lastnosti zemljišč	Nared idr. (2024)
Javni potniški promet	železniški promet	za določitev lastnosti zemljišč	https://ncup.si/sl (ustrezen datum)

Javni potniški promet	medkrajevni avtobusni promet	za določitev lastnosti zemljišč	https://ncup.si/sl (ustrezen datum)
Javni potniški promet	mestni avtobusni promet	za določitev lastnosti zemljišč	– ustrezen vir – (ustrezen datum)
Zbirka podatkov o graditvi objektov	akti o graditvi – zaključeni in v pripravi	za določitev lastnosti zemljišč	https://pis.eprostor.gov.si/pis-ua-jv/seznam.html (ustrezen datum)
Občinski podrobni prostorski načrti	območja predvidenih OPPN-jev	za določitev lastnosti zemljišč	https://pis.eprostor.gov.si/pis/tematski-zbirni-sloji/podatki-prostorsko-nacrtovanje (ustrezen datum)
Register prostorskih enot	občine	za določitev povezave s prostorsko enoto.	https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data (ustrezen datum)
Register prostorskih enot	statistične regije	za določitev povezave s prostorsko enoto.	https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data (ustrezen datum)
Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo	občina, v kateri je naselje, opredeljeno kot PROSO	za določitev lastnosti zemljišč	Pogačar idr. (2016)
Središča v policentričnem urbanem sistemu	občina, v kateri je naselje I.–IV. ravni	za določitev lastnosti zemljišč	Ministrstvo za naravne vire in prostor (2023)
Stopnja centralnosti naselij	občina, v kateri je naselje z ustrezno stopnjo centralnosti (do vključno središča medobčinskega pomena)	za določitev lastnosti zemljišč	Nared idr. (2016) Nared idr. (2024)

2.1 DOLOČITEV MERIL ZA PRIMERNOST ZEMLJIŠČ

Za določitev primernosti zemljišč v lasti javnih pravnih oseb je treba oblikovati jasna in preverljiva merila, ki omogočajo sistematično presojo njihove ustreznosti za javno stanovanjsko gradnjo. Ta so temelj za nadaljnjo obdelavo podatkov in odločanje, saj opredeljujejo, katera zemljišča je smiselno

ohraniti v postopku in katera izločiti. Merila so razdeljena v tri sklope, ki omogočajo celovit pristop k presoji zemljišč.

Merila za določitev primernosti zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo so razdeljena v tri sklope:

1. izločitvena merila: z njimi se izločijo zemljišča, ki niso primerna za javno stanovanjsko gradnjo;
2. vrednostna merila: z njimi se določijo vrednosti za razvrščanje neizločenih zemljišč po primernosti za javno stanovanjsko gradnjo;
3. dodatna merila za podrobnejšo analizo izbranih zemljišč.

Merila, navedena v priročniku, služijo kot vodilo, vendar sta pri določanju primernih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo vedno potrebni samostojna presoja in prilagoditev glede na posebne potrebe in okoliščine, zato se lahko merila med postopki razlikujejo.

Izločitvena merila

V nadaljevanju so predstavljena izločitvena merila¹.

1. Središča v policentričnem urbanem sistemu in stopnja centralnosti naselij

Upoštevajo se središča v policentričnem urbanem sistemu od I. do IV. ravni, kot jih določa ReSPR50 (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023), in naselja od 1. do 4. stopne centralnosti (do vključno s središči medobčinskega pomena) (Nared idr., 2016). Da se ne izločijo stična naselja, ki so organsko povezana s temi središči oziroma naselji in s tem prav tako primerna za javno stanovanjsko gradnjo, se upoštevajo občine, v katerih so ta središča oziroma naselja.

2. Dostopnost do sistema javnega potniškega prometa

Upoštevajo se občine, za katere so jih Nared idr. (2024) navedli, da imajo dovolj kakovosten javni potniški promet, konkurenčen avtomobilskemu prometu.

3. Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO)

Upoštevajo se občine z naselji, opredeljenimi kot PROSO. Zaradi poenotenja z drugimi merili se kot prostorska raven upošteva občina.

4. Območja z omejitvami

Upoštevajo se poplavna in vodovarstvena območja in območja velike poplavne nevarnosti. Erozijska, plazljiva in plazovita območja niso upoštevana, saj so podrobne karte v merilu 1 : 25.000 izdelane le za nekatere občine. Zaradi tega vse občine ne bi mogle biti obravnavane po enakem merilu. Karta na ravni Slovenije ni uporabna, saj je v merilu 1 : 250.000.

¹ Opozorilo pri navajanju izločitvenih meril: pri izločitvenih merilih, ki so naštet v priročniku, je naveden primer smiselnega načina upoštevanja posameznega merila, vendar sta pri vsakem postopku določanja primernih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo potrebni samostojna presoja in ustrezna prilagoditev.

Vrednostna merila

V nadaljevanju so predstavljena vrednostna merila².

1. Območja z omejitvami

Upošteva se poplavna območja srednje, majhne in preostale poplavne nevarnosti.

2. Dostopnost do sistema javnega potniškega prometa

Upoštevajo se ta podmerila:

- dostopnost do železniške postaje ali postajališča (do 1 km in pogostnost 46 voženj ali več),
- dostopnost do postaje ali postajališča medkrajevnega javni potniškega prometa (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več),
- dostopnost do postaje ali postajališča javnega potniškega mestnega prometa (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več),
- sposobnost mesta za podaljšanje linije javnega potniškega prometa.

Merila so bila določena na podlagi študije o dostopnosti avtobusnih postajališč (glej Gabrovec in Bole, 2006, ter Gabrovec idr., 2025) in priporočil ReSPR50 glede dostopnosti do železniške postaje ali postajališča (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023).

3. Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO)

Upoštevajo se naselja, ki so opredeljena kot PROSO in razdeljena v tri skupine (Pogačar idr., 2016):

- najbolj primerno za PROSO,
- primerno za PROSO,
- najmanj primerno za PROSO.

4. Razvrednotena območja

Upoštevajo se območja, ki so opredeljena kot FRO (do 50-odstotna prekrivnost zemljišča s FRO).

5. Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo (GJI)

Upoštevajo se ta podmerila:

- energetska infrastruktura – infrastruktura za prenos in distribucijo električne energije (oddaljenost do 100 m),
- komunalna infrastruktura – vodovod, kanalizacija (oddaljenost do 50 m),
- javni dostop – neposredna priključitev na javno cesto v širini najmanj 3 m (oddaljenost 0 m).

Merila so bila določena v skladu z veljavnim Pravilnikom o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča (Uradni list Republike Slovenije, št. 12/24. Ljubljana).

² Opozorilo pri navajanju vrednostnih meril: pri vrednostnih merilih, ki so naštet v priročniku, je naveden primer smiselnega načina upoštevanja posameznega merila, vendar sta pri vsakem postopku določanja primernih nepremičnin za javno stanovanjsko gradnjo potrebni samostojna presoja in ustrezna prilagoditev.

6. Velikost zemljišč

Kot merilo za vrednotenje so bile upoštevane tudi velikosti zemljišč, za katere smo ugotovili, da so primerna za javno stanovanjsko gradnjo.

Dodatna merila za podrobnejšo analizo izbranih zemljišč

Ko se z izločitvenimi merili določijo primerna zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo in se z vrednostnimi merili tudi ovrednotijo, je treba pri presoji upoštevati še dodatne prostorske in urbanističen dejavnike, ki v prejšnjih fazah niso bili zajeti, in sicer:

- dostopnost do pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena,
- zelene površine,
- notranji razvoj naselij in območja za dolgoročni razvoj naselij.

Med podatki, ki so sicer že zajeti v vrednostnih merilih, je pri zemljiščih, ki so prepoznana kot primerna za javno stanovanjsko gradnjo, smiselno nekatere vsebine obravnavati še bolj poglobljeno z dodatnimi merili. Taka so na primer:

- območja z omejitvami, med katera spadajo različni varstveni režimi (npr. območja varstva kulturne dediščine, kopalne vode, priobalna območja, vodna zemljišča, varovalni koridorji v sklopu obstoječe in načrtovane GJI);
- opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo;
- druga posebna merila glede na lokalne pogoje.

Temelj za tako dodatno analizo so prostorski izvedbeni pogoji, opredeljeni v občinskih prostorskih načrtih (OPN), prostorskih redih občin (PRO) in prostorskih izvedbenih aktih (PIA).

Še pred začetkom analize izbranega zemljišča kot pilotnega območja pa je treba ponovno preveriti, ali je izbrano zemljišče (še) razpoložljivo oziroma ali je že pozidano/zasedeno.

2.2 OBDELAVA VHODNIH PODATKOV ZA IZLOČITEV NEUSTREZNIH ZEMLJIŠČ

V nadaljevanju je prikazan način obdelave za vsak podatkovni vir, ki je potreben za izločitev neustreznih površin za gradnjo javnih najemnih stanovanj. Obravnava podatkovnega vira se navezuje na zahteve, določene v sklopu meril za primernost zemljišč.

2.2.1 Obdelava podatkov namenske rabe prostora

Namenska raba prostora je osnovo za določanje primernih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo. Večina občin ima danes že sprejete občinske prostorske načrte (OPN). Ti so vir za namensko rabo prostora. Če določene občine v trenutku analize podatkov še nimajo sprejetih OPN, je podatke treba prevzeti iz generalizirane namenske rabe.

Za določitev primernih zemljišč za javno stanovanjsko rabo se v nadaljnjo obravnavo prevzamejo poligoni s podrobno namensko rabo SS (stanovanjske površine) ali CU (osrednja območja centralnih dejavnosti). Občine, ki še nimajo sprejetih OPN-jev, imajo lahko v generalizirani namenski rabi različne oznake za posamezno podrobno namensko rabo, zato je potrebna preslikava v oznake, kot se uporabljajo v OPN.

Tako dobljeni poligoni se prostorsko združijo, ločeno za SS in ločeno za CU. S tem se dotikajoči poligoni povežejo, kar omogoča pridobitev ustrežnejših podatkov o površinah.

2.2.2 Izločitev neustreznih površin za gradnjo javnih najemnih stanovanj

V nadaljevanju se iz teh območij izločijo površine, ki glede na izbrana merila niso primerne za gradnjo javnih najemnih stanovanj.

Izločitev poseljenih zemljišč

Površine poseljenih zemljišč so že zaseden prostor, zato se izločijo iz območij namenske rabe SS in CU. Poseljenim zemljiščem je določena podrobnejša dejanska raba. Ker podatki poseljenih zemljišč ne ponazarjajo ažurnega stanja v prostoru, se v tej fazi dela kot zaseden prostor iz sloja območij SS in CU ne izločijo nekatera območja.

- Če ima pozidano zemljišče (PZ) vsaj eno rabo:
 - 3410: izpraznjeno ali neizgrajeno območje,
 - 9000: območje z neopredeljeno rabo.

To so namreč lahko potencialno prosta območja.

Ker so poseljena zemljišča rezultat masovnega zajema, je v sloju lahko določen delež napak, ki je posledica nerazpoložljivosti potrebnih podatkov v času zajema ali človeškega dejavnika. Zato se iz sloja območij SS in CU ne izločijo območij s pripisano dejansko rabo, ki se na namenski rabi SS in CU praviloma ne pojavljajo.

- Zemljišče iz sloja območij SS in CU se ne izloči, če je na PZ pripisana dejanska raba:
 - 3181: območje parka,
 - 3182: območje za vrtičkarstvo,
 - 3183: območje komunalne zelenice,
 - 3232: območje heliporta,
 - 3410: izpraznjeno ali neizgrajeno območje,
 - 9000: območje z neopredeljeno rabo.

Za ta območja je smiselna naknadna preveritev stanja zemljišč.

Poseljeno zemljišče lahko tvori ena parcela ali več teh. Če je bilo na območju poseljenega zemljišča več parcel in na njih ni bilo objekta, so se v fazi masovnega zajema označile s šifro neskladja 4. Šifra neskladja 4 označuje potencialno prosto zemljišče. Po izvedeni verifikaciji masovnega zajema v fazi vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč s strani občin bodo ta območja ali opredeljena kot sestavni del poseljenih zemljišč ali kot nepozidana stavbna zemljišča. Za ta območja je smiselna naknadna preveritev stanja zemljišč.

Navedene dejanske rabe poseljenih zemljišč se pripišejo zemljiščem kot dodatna lastnost za določitev primernosti.

Izločitev območij dejanske rabe javne državne cestne infrastrukture

Površine, ki jim je določena dejanska raba javne državne cestne infrastrukture, so zaseden prostor, zato se izločijo iz sloja območij SS in CU.

Izločitev dejanske rabe javne občinske cestne infrastrukture

Površine, ki jim je določena dejanska raba javne občinske cestne infrastrukture, so zaseden prostor, zato se izločijo iz sloja območij SS in CU.

Če občina še nima vnesenih podatkov o dejanski rabi javnih občinskih cest, se za izločitev uporabi linijski sloj cest iz GJI. Širina je določena glede na Bazo cestnih podatkov.

Izločitev dejanske rabe javne železniške infrastrukture

Površine, ki jim je določena dejanska raba javne železniške infrastrukture, so zaseden prostor, zato se izločijo iz sloja območij SS in CU.

Ponekod podatki o dejanski rabi železnic niso popolni (npr. središče Ljubljane), zato se uporabi linijski sloj železnic iz GJI, pri katerem je širina določena glede na enotirnost in dvotirnost proge.

Izločitev obrisov stavb

Zaradi neažurnosti podatkov o poseljenih zemljiščih se dodatno izločijo površine, ki jih pokrivajo obrisi stavb.

Izločitev območij velike poplavne nevarnosti

Če režim še ni prevzet v namensko rabo prostora posamezne občine, ga je treba izločiti iz sloja območij SS in CU.

Izločitev vodovarstvenih območij, ki jih določa država

Če režim še ni prevzet v namensko rabo prostora posamezne občine, ga je treba izločiti iz sloja območij SS in CU.

Izločitev vodovarstvenih območij, ki jih določajo občine

Če režim še ni prevzet v namensko rabo prostora posamezne občine, ga je treba izločiti iz sloja območij SS in CU.

Izločitev parcel, ki niso v celoti v lasti javnih pravnih oseb³

Kot primerne površine za gradnjo javnih najemnih stanovanj se določijo le tista zemljišča, ki so v celoti v lasti javnih pravnih oseb. Površine, ki niso v celoti v javni lasti, so bile izločene iz sloja območij SS in CU.

Na parcele se pripiše podatek o lastnikih, ki so pravne osebe. Podatki o pravnih osebah, ki so verjetno javne, izhajajo iz analize, ki jo je Urad za množično vrednotenje nepremičnin Geodetske uprave

³ To merilo se prilagodi glede na potrebe in okoliščine, odvisno od tega, katera zemljišča so analizirana glede na lastništvo, saj se lahko v določenih primerih smiselno vključijo tudi parcele, ki niso (v celoti) v lasti javnih pravnih oseb.

Republike Slovenije objavil konec leta 2023 na osnovi stanj podatkov s 17. decembra 2022. V njej so bile pravne osebe razvrščene v te skupine javnih pravnih oseb:

- družbena lastnina,
- država,
- javno dobro,
- občine,
- lokalna skupnost.

Podatki niso nujno pravilni na ravni posamezne pravne osebe, ocenjujemo pa, da so bili v času tega projekta najboljši v smislu popolnosti. Kot javne pravne osebe se lahko vzamejo vse pravne osebe, ki so navedene v omenjeni analizi, dodatno pa se lahko vključijo še nekatere pravne osebe, če se med uporabo podatkov ugotovi, da v njih manjkajo določene pravne osebe (npr. matična številka: 5854814000, naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA).

Določitev, ali je neka parcela v celoti v lasti javnih pravnih oseb, se izvede prek izračuna skupnega deleža lastništva javnih pravnih oseb, ki mora biti 100-odstoten.

Če je na parceli več solastnikov, ki so javne pravne osebe, se na parcelo zapiše niz vseh različnih matičnih števil in niz različnih nazivov teh oseb.

S tako pridobljenim slojem parcel v 100-odstotni lasti javnih pravnih oseb se izvede presek z nepozidanimi zemljišči iz sloja območij SS in CU. Pri tem se izločijo vse površine teh zemljišč, ki niso v 100-odstotni lasti javnih pravnih oseb. Na ustrezne parcele se dodajo podatki o lastništvu.

Sosednja zemljišča se združijo ne glede na podrobno namensko rabo (SS, CU), saj sta v nadaljevanju pomembni predvsem ustrezna velikost in oblika teh zemljišč ne glede na morebitno mešano podrobno namensko rabo.

Izločitev območij, ki so po združevanju še vedno neustrezne oblike in/ali površine

Gradnja javnih najemnih stanovanj zahteva ustrezno velikost in obliko zemljišč za gradnjo. Da bi pridobili podatek o razpoložljivosti zemljišč primerne velikosti in oblike, se izločijo zemljišča, ki so preozka za smiselno pozidavo. Izločijo se zemljišča, v katera se ne da vrisati kroga, ki ima vsaj 20 m premera.

2.3 PRIPIS IZBRANIH LASTNOSTI NA ZEMLJIŠČA

Na izbrana zemljišča se v nadaljevanju pripišejo lastnosti, ki pomagajo pri presoji njihove ustreznosti za javno stanovanjsko gradnjo. S temi lastnostmi se lahko določa, katera zemljišča so bolj ustrezna za gradnjo, oziroma se razvrščajo po primernosti.

Pripis podatkov Registra prostorskih enot (RPE)

Izbranim zemljiščem se pripiše podatek prostorske enote, v kateri so:

- naselje,
- občina,
- statistična regija.

Pripis števila in nabora različnih javnih pravnih oseb

Podatki določajo število in nabor javnih pravnih oseb na posameznem zemljišču.

Pripis deleža razvrednotenih območij

Izbranim zemljiščem se pripiše podatek o morebitnem obstoju funkcionalne degradacije. Smiselno je, da se na zemljišče navede delež površine, na kateri je določena razvrednotenost po podatkih funkcionalno razvrednotenih območij (FRO).

Pripis razdalje do ustreznih linijskih objektov GJI

Na izbrana zemljišča se pripiše najkrajša razdalja do linijskih objektov GJI:

- ceste (brez avtocest, hitrih cest, javnih poti za kolesarje, gozdnih cest, planinskih poti),
- elektrika (napetost do vključno 20 kV),
- vodovod,
- kanalizacija (mešalni ali fekalni vod).

Pripis razdalje in pogostnost javnega potniškega prometa

Na izbrana zemljišča se pripišeta podatek o najkrajši razdalji do postaje javnega potniškega prometa in pogostnost voženj za:

- železnico,
- medkrajevni avtobus,
- mestni avtobus.

V tem sklopu se pripiše tudi podatek o tem, ali se v občini, kjer leži zemljišče, izvaja mestni promet (da/ne), saj je ta načeloma bolj prilagodljiv in je mogoče sklepati o možnostih za njegovo razširitev v primeru novih potreb.

Pripis deleža poplavne nevarnosti

Na izbrana zemljišča se pripiše podatek o deležu zemljišča, ki leži na območju poplavne nevarnosti:

- srednja poplavna nevarnost,
- majhna poplavna nevarnost,
- preostala poplavna nevarnost.

Pripis deleža PZ, ki ni bil izločen zaradi rabe ali šifre neskladja, ki lahko omogoča gradnjo

Na izbrana zemljišča se pripiše podatek o deležu zemljišča, ki leži na območju podrobnejših dejanskih rab poseljenih zemljišč, ki so potencialno prosta. Navede se oznaka raba ali šifra neskladja.

Pripis deleža že zgrajenih objektov ali objektov v pripravi

Na izbrana zemljišča se pripiše podatek o deležu zemljišča, ki leži na območju zaključenih gradbenih aktov ali aktov v pripravi.

Pripis ustreznosti občine za gradnjo javnih najemnih stanovanj

Na zemljišča celotne občine se pripiše podatek o ustreznosti občine za gradnjo javnih najemnih stanovanj (da/ne) glede na prostorska in urbanistična merila, katerih prostorska enota določanja je bila občina:

- središča v policentričnem urbanem sistemu in stopnja centralnosti naselij,
- dostopnost do sistema javnega potniškega prometa,
- prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO).

Pripis deleža OPPN

Na izbrana zemljišča se pripiše podatek o deležu zemljišča, ki leži na območju, kjer se zahteva izdelava OPPN.

Pripis deleža SS in CU

Podatki omogočajo odločanje glede na delež zemljišča, ki je po podrobni namenski rabi SS ali CU. Zemljiščem se pripiše delež posamezne podrobne namenske rabe (SS in CU).

2.4 DOLOČITEV PRIMERNIH ZEMLJIŠČ

Na podlagi vseh upoštevanih meril in pripisanih lastnosti se določi nabor vseh ustreznih zemljišč, za katera se v nadaljevanju izvede ovrednotenje primernosti za načrtovani namen.

2.5 OVREDNOTENJE PRIMERNIH ZEMLJIŠČ GLEDE NA NJIHOVE LASTNOSTI

Na podlagi pripisanih lastnosti se zemljišča razvrščajo glede na primernost za javno stanovanjsko gradnjo. To se izvede z vrednotenjem pripisanih lastnosti glede na vrednosti, ki jih določajo vrednostna merila. Predlagamo, da se vrednotenje izvede s točkovanjem. Vsakemu zemljišču se na podlagi lastnosti in vrednostnih meril pripiše vsota točk. Zbrane točke omogočajo lažje razvrščanje v različne kategorije vrednotenja.

Območja z omejitvami

Ovrednotijo se poplavna območja srednje, majhne in preostale poplavne nevarnosti. Predlagamo ta razpon dodeljenih točk:

- srednja poplavna nevarnost: –3,
- majhna poplavna nevarnost: –2,
- preostala poplavna nevarnost: –1,
- brez poplavne nevarnosti: 0.

Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO)

Ovrednotijo se območja, ki so opredeljena kot PROSO. Predlagamo razpon dodeljenih točk med 0 in 2:

- najbolj primerna za PROSO: vrednost 2,
- primerna za PROSO: vrednost 1,
- manj primerna za PROSO: vrednost 0.

Razvrednotena območja

Ovrednotijo se območja, ki so opredeljena kot FRO. Predlagamo to dodelitev točk:

- območje je opredeljeno kot FRO: 2,
- območje ni opredeljeno kot FRO: 0.

Velikost zemljišča

Ovrednotijo se območja glede na njihovo skupno površino. Spodaj je prikazan primer razdelitve zemljišč na pet skupin, ki se prilagodi konkretni analizi:

- nad 40.000 m² – velika zemljišča: 4,
- od 20.000 do 40.000 m² – večja zemljišča: 3,
- od 5.000 do 20.000 m² – srednje velika zemljišča: 2,
- od 1.000 do 5.000 m² – majhna zemljišča: 1,
- pod 1.000 m² – zelo majhna zemljišča: 0.

Dostopnost do sistema javnega potniškega prometa

Ovrednotijo se razdalje do postaje/postajališča železnice, medkrajevnega javnega potniškega prometa in javnega potniškega mestnega prometa in število voženj ob delavnikih (pogostnost). Ovrednoti se tudi sposobnost mesta za podaljšanje linije javnega potniškega prometa. Predlagamo razpon vsote dodeljenih točk med 0 in 4, saj se sposobnost za prilagoditev mestnega prometa računa le, če zemljišče nima dostopa do ustreznega mestnega javnega prometa.

Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo (GJI)

Ovrednotijo se razdalje do energetske infrastrukture, komunalne infrastrukture in javne ceste. Predlagamo razpon vsote dodeljenih točk med 0 in 4, saj se tako upoštevajo štiri vrste gospodarske javne infrastrukture (energetska infrastruktura, vodovod, kanalizacija, javna cesta infrastruktura).

Preglednica 2: Vrednotenja lastnosti zemljišč glede na posamezna vrednostna merila

Vrednostna merila	Lastnost/podmerila	Točke
območja z omejitvami	srednja poplavna nevarnost	–3
	nizka poplavna nevarnost	–2
	preostala poplavna nevarnost	–1
prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO) ¹	najbolj primerno za PROSO	2*
	primerno za PROSO	1
razvrednotena območja	razvrednoteno območje, opredeljena kot FRO (do 50 % prekrivnost zemljišča s FRO)	2*
velikost zemljišča	nad 40.000 m ² – velika zemljišča	4
	od 20.000 do 40.000 m ² – večja zemljišča	3
	od 5.000 do 20.000 m ² – srednje velika zemljišča	2
	od 1.000 do 5.000 m ² – majhna zemljišča	1
	pod 1.000 m ² – zelo majhna zemljišča	0

dostopnost do sistema javnega potniškega prometa	dostopnost do železniške postaje ali postajališča (do 1 km in pogostnost 46 voženj ali več)**	2*
	dostopnost do postaje ali postajališča medkrajevnega javni potniškega prometa (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)**	1
	do postaje ali postajališča javnega potniškega mestni promet (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)**	1
	sposobnost mesta za podaljšanje linije javnega potniškega prometa**	1
opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo (GJI)	energetska infrastruktura (oddaljenost do 100 m)	1
	komunalna infrastruktura – vodovod (oddaljenost do 50 m)	1
	komunalna infrastruktura – kanalizacija (oddaljenost do 50 m)	1
	neposredna priključitev na javno cesto v širini najmanj 3 m (oddaljenost 0 m)	1

Opomba:

¹ Določeno in ovrednoteno za raven naselja.

* Ker imajo najbolj primerna območja za PROSO, prevoz z vlakom in gradnja na razvrednotenih območjih prednostni pomen, so bila ta podmerila ovrednotena z dvema točkama.

** Če najbližje postajališče ne zadošča merilu pogostnosti voženj 46 ali več, je treba preveriti tudi druga bolj oddaljena postajališča, ki pa so še vedno znotraj oddaljenosti do 500 m oz. do 1.000m.

*** Izračuna in točkuje se le, če ne ustreza podmerilu javnega potniškega mestnega prometa.

Smiselno je sicer opredeliti in vključiti tudi vrednostno merilo glede »potrebe po javnih najemnih stanovanjih«, in sicer glede na to, kje so največje potrebe po javni stanovanjski gradnji. Vendar pa je pri tem lahko problematično, da so to le ocene, za katere ni nujno, da izhajajo iz enotne metodologije zajemanja podatkov. Prav tako je lahko težava, da so te ocene le na ravni občin, ne pa naselij. Poleg tega ni nujno, da so podatki na voljo za vse občine.

3 PRIPIS LASTNOSTI IZBRANEGA ZEMLJIŠČA NA PODLAGI EVIDENC

V nadaljnjem koraku se med opredeljenimi zemljišči izberejo tista, ki ustrezajo zahtevam uporabnika, ki izvede ali naroči izvedbo identifikacije zemljišč. Lahko jih izbere na podlagi določenih lastnosti, ki so bila pripisana zemljiščem, ali na podlagi ovrednotenja teh lastnosti.

Ko so zemljišča izbrana, je treba vsako izbrano zemljišče opisati s pripisanimi lastnostmi in pregledati, kako je bilo ovrednoteno na podlagi vrednostnih meril. Poleg tega je treba opraviti podrobno analizo njegovih drugih značilnosti – pregledati in opisati prostorske izvedbene pogoje, določene v prostorskih aktih občine, analizirati dostopnost do pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena ter zelene infrastrukture, preveriti omejitve v prostoru, stvarnopravne pravice ter lego zemljišča glede na prednostna območja za stanovanjsko oskrbo in ureditveno območje naselja.

Za ta del postopka je potrebnih pet dni dela.

3.1 OPIS IZBRANEGA ZEMLJIŠČA

Na izbrano zemljišče se pripišejo lastnosti, zbrane na podlagi podatkov evidenc. Nabor lastnosti je prikazan v preglednici 3.

Preglednica 3: Lastnosti zemljišča

Lastnost	Razčlenitev lastnosti	Opis lastnosti
središče v policentričnem sistemu naselij*	občina	
	statistična regija	
	središče do 4. ravni (da/ne)	
	raven	
centralnost naselij*	centralnost do 4. stopnje (da/ne)	
	stopnja centralnosti	
PROSO*	opredelitev kot PROSO (da/ne)	
	primernost za PROSO ¹	
velikost zemljišča	velikost (v m ²)	
prostost zemljišča	delež prostega zemljišča ²	
	oznaka rabe	
	šifra neskladja	
pozidanost zemljišča	delež pozidanosti ³	
OPN	veljavni OPN (da/ne)	
OPPN	zahtevana izdelava OPPN (da/ne)	
	delež zemljišča ⁴	
razvrednoteno območje	obstoj funkcionalne razvrednotenosti (da/ne)	
	delež površine razvrednotenosti ⁵	
lastništvo (javna pravna oseba)	število javnih lastnikov	
	poimenovanje	
namenska raba	delež rabe SS	
	delež rabe CU	

poplavna nevarnost ⁶	srednja
	majhna
	preostala
sistem JPP*	dostopnost do sistema JPP (da/ne)
razdalja JPP ⁷	železnica
	medkrajevni avtobus
	mestni avtobus
pogostnost voženj JPP ⁸	železnica
	medkrajevni avtobus
	mestni avtobus
mestni promet	izvajanje mestnega prometa (da/ne)
razdalja do linijskih objektov GJI ⁷	ceste (brez avtocest, hitrih cest, javnih poti za kolesarje, gozdnih cest, planinskih poti)
	elektrika (napetost do vključno 20 kV)
	vodovod
	kanalizacija (mešalni ali fekalni vod)

Opombe:

* Določeno za raven naselja.

¹ Najbolj primerno za PROSO oziroma primerno za PROSO.

² Odstotni delež zemljišča, ki ni bilo izločeno zaradi rabe ali šifre neskladja, saj leži na območju podrobnejših dejanskih rab poseljenih zemljišč, ki so potencialno prosta in lahko omogočajo gradnjo.

³ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju zaključenih gradbenih dejavnosti (zgrajenih objektov) ali dejavnosti (objektov) v pripravi za gradnjo.

⁴ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju, na katerem se zahteva izdelava OPPN.

⁵ Odstotni delež površine zemljišča, na katerem je določena razvrednotenost po podatkih funkcionalno razvrednotenih območij (FRO).

⁶ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju določene poplavne nevarnosti.

⁷ Najkrajša razdalja (v metrih).

⁸ Število voženj. Če se ugotovi, da je pogostnost voženj od drugega najbližjega postajališča JPP večja, se navede tudi pogostnost voženj za to postajališče.

3.2 ANALIZA VREDNOTENJA PRIMERNOSTI IZBRANEGA ZEMLJIŠČA GLEDE NA NJEGOVE LASTNOSTI

Za izbrano zemljišče je treba opraviti analizo vrednotenja njegovih pripisanih lastnosti glede na vrednosti, ki jih določajo vrednostna merila, prikazana v preglednici 4.

Preglednica 4: Vrednotenja lastnosti zemljišč glede na posamezna vrednostna merila

Vrednostna merila	Lastnost/podmerila	Točke
območja z omejitvami	srednja poplavna nevarnost	-3
	nizka poplavna nevarnost	-2
	preostala poplavna nevarnost	-1
prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO) ¹	najbolj primerno za PROSO	2*
	primerno za PROSO	1
razvrednotena območja	razvrednoteno območje, opredeljena kot FRO (do 50-% prekrivnost zemljišča s FRO)	2*
velikost zemljišča	nad 40.000 m ² – velika zemljišča	4

	od 20.000 do 40.000 m ² – večja zemljišča	3
	od 5.000 do 20.000 m ² – srednje velika zemljišča	2
	od 1.000 do 5.000 m ² – majhna zemljišča	1
	pod 1.000 m ² – zelo majhna zemljišča	0
dostopnost do sistema javnega potniškega prometa	dostopnost do železniške postaje ali postajališča (do 1 km in pogostnost 46 voženj ali več)**	2*
	dostopnost do postaje ali postajališča medkrajevnega javni potniškega prometa (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)**	1
	do postaje ali postajališča javnega potniškega mestni promet (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)**	1
	sposobnost mesta za podaljšanje linije javnega potniškega prometa***	1
opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo (GJI)	energetska infrastruktura (oddaljenost do 100 m)	1
	komunalna infrastruktura – vodovod (oddaljenost do 50 m)	1
	komunalna infrastruktura – kanalizacija (oddaljenost do 50 m)	1
	neposredna priključitev na javno cesto v širini najmanj 3 m (oddaljenost 0 m)	1
skupaj	skupno število	

Opombe:

¹ Določeno in ovrednoteno za raven naselja.

* Ker imajo najbolj primerna območja za PROSO, prevoz z vlakom in gradnja na razvrednotenih območjih prednostni pomen, so bila ta podmerila ovrednotena z dvema točkama.

** Če najbližje postajališče ne zadošča merilu pogostnosti voženj 46 ali več, je treba preveriti tudi druga bolj oddaljena postajališča, ki pa so še vedno znotraj oddaljenosti do 500 m oz. do 1.000 m.

*** Izračuna in točkuje se le, če ne ustreza podmerilu javnega potniškega mestnega prometa.

3.3 PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI PO OPN, PRO IN DRUGIH PIA

Primerna in potencialna zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo imajo lahko prostorske izvedbene pogoje določene v različnih prostorskih dokumentih, na primer v občinskih prostorskih načrtih (v nadaljevanju: OPN), prostorskih redih občin (v nadaljevanju: PRO) ali prostorskih izvedbenih aktih (v nadaljevanju: PIA).

Preglednica 5 prikazuje vzorec preglednice, ki se lahko uporabi za določanje prostorskih izvedbenih pogojev za tista potencialna zemljišča, ki še nimajo sprejetega občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN), imajo pa sprejet OPN, PRO ali PIA.

Preglednica 5: Primer preglednice za preverjanje prostorskih izvedbenih pogojev po OPN, PRO in PIA za posamezen primer potencialnih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo

Prostorski izvedbeni pogoji	Opis
raba	
tipologija	

FI – faktor izrabe (največ)
FZ – faktor zazidanosti (največ %)
FBP – faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %)
FZP – faktor zelenih površin (najmanj %)
višina stavb
urbanistični pogoji
prometna infrastruktura
okoljevarstveni pogoji
način urejanja: OPN/OPPN
obveznost izvedbe urbanističnega natečaja

Primerna in potencialna zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo, ki imajo že sprejet OPPN, imajo tudi natančneje določene prostorske izvedbene pogoje. Preglednica 6 prikazuje vzorec preglednice, ki se lahko uporabi za določanje prostorskih izvedbenih pogojev za taka potencialna zemljišča. Namesto kategorije raba so v tej preglednici navedene podrobnejše kategorije, ki so določene v OPPN, na primer prostorske ureditve in izhodišča za načrtovanje.

Preglednica 6: Primer preglednice za preverjanje določil OPPN za posamezen primer potencialnih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo

Prostorski izvedbeni pogoji	Opis
prostorske ureditve	
izhodišča za načrtovanje	
FI – faktor izrabe (največ)	
FZ – faktor zazidanosti (največ %)	
FBP – faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %)	
zelenne površine	
višina stavb	
vpliv in povezave s sosednjimi območji	
prostorske ureditve	
način urejanja: OPN/OPPN	
ureditvene enote	

Opozoriti je treba, da sta preglednici vzorčni, kar pomeni, da ni nujno, da so v prostorskih dokumentih za posamezen primer potencialnega zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo vsi prostorski izvedbeni pogoji, ki so navedeni v preglednicah 5 in 6. To pomeni, da se lahko ti preglednici prilagodita oziroma dopolnita glede na obstoječe prostorske izvedbene pogoje v teh dokumentih, ki v vzorčnih preglednicah niso navedeni, čeprav so pomembni.

V sklopu tega je prvi korak, ki se ga je treba lotiti, ugotoviti, kateri prostorski dokument je v veljavi na izbranem zemljišču. Pri tem je treba biti pozoren tudi na to, da so lahko določeni dokumenti še v pripravi ali fazi dopolnitev. Sprejete prostorske dokumente je treba preveriti in pregledati v Uradnem listu Republike Slovenije.

3.4 OMEJITVE V PROSTORU

V sklopu ugotavljanja omejitev v prostoru se preveri, ali so na zemljišču prisotni pravni režimi. Če je na izbranem zemljišču prisoten pravni režim, ki ne dopušča gradnje stavb, se preveri, kolikšen del

izbranega zemljišča pokriva in ali je preostali del zemljišča kljub prisotnosti režima še vedno ustrezen po velikosti in obliki za izvedbo načrtovane javne stanovanjske gradnje.

Če na izbranem zemljišču velja pravni režim, ki sicer dopušča gradnjo stavb, vendar pod določenimi pogoji, se ta omejitev preveri in zapiše kot lastnost zemljišča.

Preglednica 7: Primer preglednice za preverjanje pokritosti izbranega zemljišča s pravnim režimom in dopustnostjo gradnje

Izbrano zemljišče	Pravni režim pokriva zemljišče	Vpliva pravnega režima na možnost gradnje	Opis	Načrtovana gradnja je dopustna

3.5 STVARNOPRAVNE PRAVICE

Za pridobitev jasne slike glede stvarnopravnih pravic na nepremičnini je za vse zemljiške parcele, ki v celoti ali deloma segajo na izbrano zemljišče, treba opraviti pregled stanja v zemljiški knjigi. Pregled stanja se lahko opravi prek registriranega dostopa v zemljiško knjigo na portalu e-Sodstvo. Poleg osnovnega pravnega položaja (to je lastninske pravice) je treba preveriti tudi širši pravni položaj nepremičnine, ki poleg lastninske pravice vključuje še druge pravice in pravna dejstva, ki nepogojno ali pogojno omejujejo ali izključujejo vknjiženo lastninsko pravico na nepremičnini. To so prednamenovana lastninska pravica, vknjižena ali prednamenovana izvedena pravica in pravna dejstva, zaznamovana v zemljiški knjigi.

3.6 PREDNOSTNA OBMOČJA ZA STANOVANJSKO OSKRBO

Preglednica 8 prikazuje vzorec preglednice preverjanja lokacije posameznega potencialnega zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo z vidika prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo (PROSO). S tega vidika so lahko ta zemljišča razporejena v dve kategoriji: 1 – najbolj primerna za PROSO, 2 – primerna za PROSO. Če izbrano zemljišče ne leži na območju, ki je opredeljeno kot PROSO, se označi z 0 – ni opredeljeno kot PROSO.

Preglednica 8: Primer preglednice za preverjanje lokacije posameznega potencialnega zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo z vidika PROSO

Izbrano zemljišče	Naselje	Primernost z vidika PROSO	Vir za preverjanje lokacije

3.7 DOSTOPNOST DO POMEMBNEJŠE DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN DEJAVNOSTI SPLOŠNEGA POMENA

V sklopu dostopnosti posameznih potencialnih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo do pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena se poiščejo lokacije objektov te infrastrukture in dejavnosti. Za vsako lokacijo se navede naslov, določi se zračna razdalja potencialnih zemljišč do teh lokacij (centroid objekta), hkrati pa se ugotovi tudi zmogljivost oziroma velikost objekta družbene infrastrukture oziroma dejavnosti splošnega pomena, ki je na njej (npr. zmogljivost vrtca, velikost trgovine itd.). Če se ugotovi, da je pri kateri lokaciji (na primer pri vrtcih) zmogljivost najbližje družbene infrastrukture manjša od zmogljivosti druge najbližje, se lahko navede

tudi zmogljivost tiste. V preglednici 9 so zabeležene pomembnejša družbena infrastruktura in dejavnosti splošnega pomena, za katere se določijo razdalje in njihove zmogljivosti. Po potrebi se dodajo tudi druge. V preglednici so navedeni tudi viri, po katerih se določi oddaljenost pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena.

Preglednica 9: Primer preglednice za preverjanje dostopnosti posameznega potencialnega zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo do pomembnejše družbene infrastrukture in dejavnosti splošnega pomena

Družbena infrastruktura/dejavnosti splošnega pomena	Naslov	Oddaljenost (m)	Zmogljivost/velikost (število oziroma m ²)	Vir za določanje oddaljenosti
vrtec				
osnovna šola				
športna dvorana/center (pokrit objekt)				
zdravstveni dom/postaja				
lekarna				
knjižnica				
glasbena šola				
kulturni dom				
trgovina				
poslovalnica banke				
bankomat				
poslovalnica pošte				
poštni nabiralnik				
upravna enota				
dom za starejše				
medgeneracijsko/večgeneracijsko središče				
policijska postaja				
gasilska brigada/gasilski dom				
veterinarska postaja				
bencinski servis				

3.8 DOSTOPNOST DO ZELENE INFRASTRUKTURE

V sklopu dostopnosti posameznih potencialnih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo do zelene infrastrukture se določijo lokacije te infrastrukture. Za vsako lokacijo se navede poimenovanje (če je na voljo), določi se zračna razdalja potencialnih zemljišč do teh lokacij (najbližja meja lokacije), hkrati pa se za vsako lokacijo pregleda in določi velikost te infrastrukture (npr. velikost športno-rekreacijskega parka itd.). Če se ugotovi, da je pri kateri lokaciji (na primer pri javnih igriščih za otroke in mladostnike) velikost najbližje zelene infrastrukture manjša od druge najbližje, se lahko navede tudi velikost tiste. V preglednici 10 je zabeležena pomembnejša zelena infrastruktura, za katero se določita razdalja in velikost. Po potrebi se dodajo tudi druge. V preglednici so navedeni tudi viri, po katerih se določi oddaljenost zelene infrastrukture.

Preglednica 10: Primer preglednice za preverjanje dostopnosti posameznega potencialnega zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo do pomembnejše zelene infrastrukture

Zelena infrastruktura	Poimenovanje	Oddaljenost (m)	Velikost (m ²)	Vir za določanje oddaljenosti
	park			
	javno igrišče za otroke in mladostnike			
	športno-rekreacijski park			
	območja vrtičkov in skupnostni vrtovi			
	kmetijska območja s poudarjeno rekreacijsko funkcijo			
	gozdovi s poudarjeno rekreacijsko funkcijo			
	pokopališče			

3.9 ZGOŠČEVANJE ZNOTRAJ NASELIJ IN UON

Preglednica 11 prikazuje vzorec preglednice za preverjanje zgoščevanja naselij in ureditvenih območij naselij (v nadaljevanju: UON) pri posameznem potencialnem zemljišču za javno stanovanjsko gradnjo. V preglednici je naveden tudi vir, po katerem se določi preverjanje zgoščevanja znotraj naselij in UON.

Preglednica 11: Primer preglednice za preverjanje zgoščevanja znotraj naselij in UON pri posameznem potencialnem zemljišču za javno stanovanjsko gradnjo

Izbrano zemljišče	Naselje	Zgoščevanje znotraj naselij in UON (da/ne)	Vir za preverjanje zgoščevanja

Pri zgoščevanju znotraj naselij in UON gre za subjektivno oceno, zato se priporoča, da se v zvezi s tem pridobi mnenje oziroma stališče občin.

4 PRIDOBLENI PODATKI NA PODLAGI POVPRASEVANJA, RAZGOVOROV IN TERENSKEGA DELA

Za vsako izbrano zemljišče je treba pridobiti in preveriti tudi dodatne podatke in informacije, ki niso dostopni v evidencah, in sicer prek povpraševanj, razgovorov z lokalnimi odločevalci in terenskega dela.

Za ta del postopka je potrebnih pet dni dela.

4.1 KOMUNALNA OPREMLJENOST

Podatek o tem, na katero vrsto infrastrukture se bodo morale priključiti stavbe na izbranih zemljiščih glede na določila prostorskega akta in kakšno je dejansko stanje opremljenosti s komunalno infrastrukturo, pomembno vpliva na čas izvedbe in stroške načrtovane investicije.

Pri presoji primernosti zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo je zato nujno treba ugotoviti stopnjo komunalne opremljenosti posameznega zemljišča in morebitne manjkajoče infrastrukturne priključke, ki bi lahko vplivali na izvedljivost investicije. Poleg tega je treba tudi upoštevati obstoječe zmogljivosti infrastrukture, saj lahko preobremenjenost omrežij zahteva dodatne investicije, kar vpliva na ekonomiko projektov.

Metodologija za določitev komunalne opremljenosti loči štiri glavne vrste komunalne infrastrukture:

- prometna infrastruktura (dostopne poti, ceste, parkirišča),
- vodovodna infrastruktura,
- kanalizacijska infrastruktura (meteorna in fekalna),
- elektroenergetska infrastruktura.

Pri vsakem zemljišču je treba preveriti:

- ali obstajajo obstoječi infrastrukturni vodi ali omrežja v območju zemljišča ali v njegovi neposredni bližini;
- na kateri razdalji od zemljišča potekajo manjkajoči vodi;
- ali obstajajo zmogljivosti v omrežju, ki omogočajo priključitev novega objekta;
- morebitne okoljske omejitve za gradnjo posameznih infrastrukturnih vodov (npr. varstvena območja, poplavna območja) (Tomažič idr., 2022).

Vhodni podatki o načrtovanih prostorskih ureditvah se bistveno razlikujejo med območji, ki so podrobno načrtovana (z OPPN), in območji, ki niso podrobno načrtovana (OPN). Posledično se razlikuje tudi način določitve komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč, in sicer glede na vrsto prostorskega izvedbenega akta, s katerim je načrtovan razvoj poselitve na izbranem zemljišču.

Preglednice 12, 13, 14 in 15 prikazujejo vzorec za preverjanje komunalne opremljenosti na območjih, ki se urejajo z OPN in na katerih leži izbrano zemljišče.

Preglednica 12: Primer preglednice za preverjanje dostopa do javnega cestnega omrežja za območje, ki se ureja z OPN in na katerem leži izbrano zemljišče.

Območje	Neposredni stik	Minimalna širina (2,7 m)	Služnost dostopa	Posredni stik	Urejen dostop

Preglednica 13: Primer preglednice za preverjanje možnosti priključitve na javno vodovodno omrežje za območje, ki se ureja z OPN in na katerem leži izbrano zemljišče.

Območje	Oskrbno območje	Oddaljenost do 55 m	Neposredni stik	Posredni stik	Lokacijski pogoji	Tehnični pogoji	Možnost priključitve

Preglednica 14: Primer preglednice za preverjanje možnosti priključitve na javno kanalizacijsko omrežje za območje, ki se ureja z OPN in na katerem leži izbrano zemljišče.

Območje	Oskrbno območje	Oddaljenost do 55 m	Neposredni stik	Posredni stik	Lokacijski pogoji	Tehnični pogoji	Možnost priključitve

Preglednica 15: Primer preglednice za preverjanje možnosti priključitve na javno elektroenergetsko omrežje za območje, ki se ureja z OPN in na katerem leži izbrano zemljišče.

Območje	Oskrbno območje	Oddaljenost do 110 m	Neposredni stik	Posredni stik	Lokacijski pogoji	Tehnični pogoji	Možnost priključitve

Preglednice 16, 17, 18 in 19 prikazujejo vzorec za preverjanje komunalne opremljenosti na območjih, ki se urejajo z OPPN in na katerih leži izbrano zemljišče.

Preglednica 16: Primer preglednice za preverjanje dostopa do javnega cestnega omrežja za območje, ki se ureja z OPPN.

Območje	Načrtovana GJI	Zgrajena GJI in predana v upravljanje	Dopustna priključitev na obstoječo GJI	Urejen dostop

Preglednica 17: Primer preglednice za preverjanje možnosti priključitve na javno vodovodno omrežje za območje, ki se ureja z OPPN in na katerem leži izbrano zemljišče.

Območje	Načrtovana GJI	Zgrajena GJI in predana v upravljanje	Dopustna priključitev na obstoječo GJI	Možnost priključitve

Preglednica 18: Primer preglednice za preverjanje možnosti priključitve na javno kanalizacijsko omrežje za območje, ki se ureja z OPPN in na katerem leži izbrano zemljišče.

Območje	Načrtovana GJI	Zgrajena GJI in predana v upravljanje	Dopustna priključitev na obstoječo GJI	Možnost priključitve

Preglednica 19: Primer preglednice za preverjanje možnosti priključitve na javno elektroenergetsko omrežje za območje, ki se ureja z OPPN in na katerem leži izbrano zemljišče.

Območje	Načrtovana GJI	Zgrajena GJI in predana v upravljanje	Dopustna priključitev na obstoječo GJI	Možnost priključitve

Priporočila:

Za pridobitev natančnejših in ažurnejših podatkov o gospodarski javni infrastrukturi (GJI) je priporočljivo stopiti v kontakt z izvajalci obvezne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo ter odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda (npr. komunalna podjetja). Pri tem se je treba zavedati, da se podatki o vodovodu in kanalizaciji iz operativnega katastra, ki jih vodijo izvajalci javne službe, med seboj zelo razlikujejo, saj se vodijo glede na potrebe posameznega izvajalca javne službe. Podatki zato nimajo enotne oblike, kot to veljajo za podatke iz ZKGJI (GURS). Poleg tega se je treba zavedati, da so lastnik komunalne infrastrukture v primeru vodovoda in kanalizacije občine, ki tudi odločajo o investicijah v tovrstno infrastrukturo, zato izvajalci javne službe najpogosteje nimajo svežih podatkov o načrtovanih investicijah v tovrstno infrastrukturo. Za natančnejše podatke o načrtovanih investicijah se je treba kontaktirati občino.

Glede varovalnega pasu je z GZ-1 (Uradni list RS, št. 199/21) določen 3-metrski pas (merjeno na vsako stran od osi voda), v katerem je treba pridobiti mnenje upravljavca vodovoda, kanalizacije, toplovoda oziroma vročevoda in drugih vodov za določeno vrsto gospodarske javne službe lokalnega pomena, pri čemer je pogoj, da so ti vodi evidentirani v ZKGJI. Kljub vsemu je treba preveriti, ali so v konkretnih primerih določbe drugačne od teh, ki jih je z zakonom določil zakonodajalec. S tehničnim pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode oz. tehničnim pravilnikom za vodovod ali z občinskim odlokom (npr. odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode) so namreč lahko predpisane tudi drugačne zahteve.

4.2 RAZGOVORI

Potem ko se zberejo vsi podatki iz evidenc, je treba vzpostaviti stik s kontaktno osebo v občinskem uradu za urejane prostora, na območju katerega je evidentirano zemljišče. Primer elektronskega vabila, s katerim se naveže stik, je v prilogi.

Po navezavi stika in dogovoru za termin obiska na občini je treba kontaktni osebi poslati podatke o zemljišču, zbrane iz evidenc, ter jo prositi, naj si jih pogleda, da jih bo lahko med razgovorom komentirala oziroma opozorila na morebitne napake. Pošljejo se ji tudi vprašanja, ki ji bodo zastavljena na razgovoru, da se lahko pripravi nanje (vprašanja so v prilogi).

Pripraviti je treba tudi soglasje za izvedbo razgovora in ga poslati kontaktni osebi, da se z njim seznani še pred srečanjem. Primer soglasja je v prilogi.

Ob srečanju s kontaktno osebo je treba to pred začetkom razgovora vprašati, ali soglaša z razgovorom in njegovim načinom izvedbe, in jo prositi, naj v ta namen podpiše soglasje.

Sledi nagovor, v katerem se ponovno na kratko predstavi namen razgovora in njegov potek (primer nagovora je v prilogi).

Pred začetkom razgovora izpraševalec prosi kontaktno osebo, ali lahko komentira zbrane podatke o zemljišču, opozori na morebitne napake in predlaga popravke oziroma dopolnitve.

Nato se začne razgovor, med katerim so kontaktni osebi zastavljena vprašanja, s katerimi je bila že seznanjena. Pri razgovoru mora izpraševalec pridobiti čim več informacij o evidentiranem zemljišču, obenem pa mora biti odprt tudi za predloge za morebitna druga, primernejša zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo. Če se izkaže, da so ta v občini na voljo, je treba pridobiti čim več informacij tudi o teh zemljiščih, po potrebi pa se kontaktno osebo prosi, če lahko izpraševalcu morebitno dodatno gradivo o potencialnem zemljišču pošlje po elektronski pošti.

Odgovore na vprašanja je treba v nekaj dneh po razgovoru prepisati na podlagi zvočnega posnetka in lastnih zaznamkih in ga poslati kontaktni osebi v avtorizacijo.

4.3 TERENSKO DELO

Po razgovoru je treba opraviti tudi terensko delo, med katerim si je treba ogledati evidentirano zemljišče ali morebitno drugo zemljišče, na katero je med razgovorom opozorila kontaktna oseba. Priporočljivo je, da se terenskega ogleda udeleži tudi kontaktna oseba ter na mestu samem opozori na prednosti in slabosti zemljišča.

Na terenskem ogledu je treba zemljišče in okolico tudi fotografirati, še posebej dele, na katere je opozorila kontaktna oseba in ponazarjajo morebitne slabosti oziroma prednosti.

5 VIRI IN LITERATURA

Bizjak, I., Mušič, B., Nikšič, M., Dražič, B., Repič Vogelnik, K., Kozamernik, J., idr. (2020). *Priporočila za izdelavo urbanistične zasnove: priporočila za izdelavo urbanistične zasnove in krajinske zasnove na podlagi določil Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Černič, B., Tomažič, P., Jensterle, U., Krajnc, L., Ložar, S. Š., Jug, M., idr. (2024): *Metodologija za vzpostavitev in vzdrževanje evidence stavbnih zemljišč na lokalni ravni (dopolnjena)*. Ljubljana, Geodetski inštitut Slovenije.

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko Brod – Drage. Uradni list Republike Slovenije, št. 113/2009. Ljubljana.

Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča. Uradni list Republike Slovenije, št. 12/24. Ljubljana.

Računsko sodišče Republike Slovenije (2022). *Dostopnost storitev splošnega pomena*. Dostopno na: https://www.rs-rs.si/fileadmin/user_upload/Datoteke/Prirocniki-projekti/Dodatni_projekti/ssp/Projekt_-_Storitve_splosnega_pomena.pdf (sneto 9. 7. 2025).

Sklep o določitvi družbene infrastrukture na področju vzgoje in izobraževanja v Mestni občini Koper. Uradni list Republike Slovenije, št. 144/2022. Ljubljana.

Sklep o določitvi družbene infrastrukture na področju zdravstva, socialnega varstva in civilne zaščite v Mestni občini Koper. Uradni list Republike Slovenije, št. 144/2022. Ljubljana.

Sklep o določitvi javne infrastrukture na področju kulture v Mestni občini Koper. Uradni list Republike Slovenije, št. 144/2022. Ljubljana.

Sklep o določitvi javne infrastrukture na področju kulture v Mestni občini Slovenj Gradec. Uradni list Republike Slovenije, št. 82/1998. Ljubljana.

Sklep o določitvi javnih športnih objektov in površin za šport v naravi občinskega pomena v Mestni občini Koper. Uradni list Republike Slovenije, št. 32/2023. Ljubljana.

Šantl, S., Sirnik, N., Humar, N., Caserman, H., Suhadolnik, P., Peček, M., idr. (2021). *Priročnik za prepoznavanje in načrtovanje zelene infrastrukture*. Ljubljana, Inštitut za vode Republike Slovenije.

Tomažič, P., Ložar, S. Š., Krajnc, L., Černič, B., Fatur, M., in Mivšek, E. (2022): *Pilotni projekt za implementacijo prostorske in gradbene zakonodaje: Metodologija za določitev komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč po posameznih vrstah infrastrukture (prometna, vodovodna, kanalizacijska, elektroenergetska)*. Ljubljana, Geodetski inštitut Slovenije.

6 PRILOGE

6.1 ELEKTRONSKA POŠTA ZA UPRAVLJALCE KATASTRA GJI

Zadeva: Prošnja za pridobitev podatkov o komunalni infrastrukturi iz operativnega katastra

Spoštovani,

Inštitucija [ime inštitucije] izvaja projektno nalogo po naročilu [ime inštitucije]. Njen namen je evidentirati zemljišča v javni lasti (države, občin oziroma lokalnih skupnosti), ki so primerna za javno stanovanjsko gradnjo. Država želi prvič sistematično ugotoviti, koliko takih zemljišč je sploh na voljo in kakšna je njihova prostorska ustreznost za stanovanjsko gradnjo, in na tej podlagi začeti dolgoročno načrtovanje gradnje javnih najemnih stanovanj.

Na podlagi različnih meril smo že evidentirali potencialna zemljišča po Sloveniji. Trenutno smo že izbrali nekatera zemljišča in jih želimo podrobneje analizirati – preveriti, kako so urejena, kateri prostorski izvedbeni pogoji veljajo zanje, kakšna je njihova dostopnost do storitev, družbene in zelene infrastrukture. Za vsako izbrano zemljišče smo že opravili analizo na podlagi dostopnih evidenc, predvsem prostorskih aktov (OPN, OPPN) in podatkov iz geografskih informacijskih sistemov.

Ker je pogoj za začetek gradnje na potencialnih zemljiščih tudi njihova komunalna opremljenost, vas za izbrana zemljišča prosimo, če nam lahko pošljete podatke o komunalni infrastrukturi iz vašega operativnega katastra. Omrežje komunalne infrastrukture je sicer evidentirano v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture (ZKGJI), podatke katerega smo že uporabili v prvi fazi določitve izbranih zemljišč. Ker vsi podatki niso razvidni iz evidence ZKGJI, včasih pa ta evidenca tudi ne prikazuje zadnjega stanja v naravi, vas dodatno prosimo, če nam lahko pošljete podatke o opremljenosti stavbnih zemljišč iz vaših internih evidenc, ki jih imate na voljo (operativni kataster GJI).

Za izbrana območja vas prosimo za spodaj navedene podatke.

1. Vodovod

1.1 Podatki za celotno območje občine:

- * grafični podatki VODOVOD – GJI (shp);
- * atributni podatki VODOVOD – GJI (podatki, ki se oddajo tudi v ZKGJI, npr. premer cevi itd.);
- varovalni pas (kakšen je zahtevan odmik od osi voda in na podlagi katerega pravilnika je določen);
- grafični podatki VODOVOD – OSKRBNA OBMOČJA (shp) (če grafični sloj ni na voljo, prosimo za seznam oskrbnih območij z opisi).

* Opomba: Podatke iz ZKGJI smo že pridobili. Podatke iz operativnega katastra GJI potrebujemo, če se stanje v njem razlikuje od stanja v ZKGJI.

1.2 Dodatna ključna vprašanja za izbrano zemljišče (seznam parcelnih števil v preglednici v nadaljevanju, dodatno je v priponki priložena tudi slika tega zemljišča):

- Če je zemljišče opremljeno, ali je sprejemljiva priključitev dodatnega večstanovanjskega objekta (ali več teh) na obstoječe vodovodno omrežje (ali ima omrežje zadostno zmogljivost pitne vode za dodatna odjemna mesta, ali so pretočne hitrosti in tlak v vodovodnem omrežju ustrezni)?
- Če obstoječa vodovodna infrastruktura morda ni ustrezna ali je dotrajana, ali je predvidena obnova, in če da, kdaj?
- Če zemljišče še ni opremljeno z vodovodom, ali je zanj že izdelan program opremljanja? Če da, kdaj je glede na načrte predvidena izgradnja novega vodovodnega omrežja?

2. Kanalizacija

2.1 Seznam podatkov za celotno območje občine:

- * grafični podatki KANALIZACIJA – GJI (shp);
- * atributni podatki KANALIZACIJA – GJI (podatki, ki se oddajo v ZKGJI, npr. premer cevi itd.);
- varovalni pas (kakšen je zahtevan odmik od osi voda in na podlagi katerega pravilnika je določen);
- grafični podatki KANALIZACIJA – OSKRBNJA OBMOČJA (shp) (če grafični sloj ni na voljo, prosimo za seznam oskrbnih območij z opisi).

* Opomba: Podatke iz ZKGJI smo že pridobili. Podatke iz operativnega katastra GJI potrebujemo, če se stanje v njem razlikuje od stanja v ZKGJI.

2.2 Dodatna ključna vprašanja za izbrano zemljišče (prikazano v preglednici, dodatno je v priponki priložena tudi slika tega zemljišča):

- Če je zemljišče opremljeno, ali je sprejemljiva priključitev dodatnega večstanovanjskega objekta (ali več teh) na obstoječe kanalizacijsko omrežje (ali ima omrežje zadostno zmogljivost za dodatne količine odpadne vode – komunalne in padavinske odpadne vode; ali so kakšne hidravlične omejitve, kot so premajhni padci, zastoji ali težave z obstoječimi črpališči)?
- Če obstoječa kanalizacijska infrastruktura morda ni ustrezna ali je dotrajana, ali je predvidena obnova, in če da, kdaj?
- Če zemljišče še ni opremljeno s kanalizacijo, ali je zanj že izdelan program opremljanja? Če da, kdaj je glede na načrt predvidena izgradnja novega kanalizacijskega omrežja?

Preglednica 20: Izbrana zemljišča

Zap. št.	Oznaka EUP, v kateri leži izbrano zemljišče	Dodaten opis	Parcelne številke na izbranem zemljišču

Prosimo vas za potrditev prejema tega elektronskega sporočila na elektronski naslov [navedba e-naslova]. Prav tako vas prosimo, če nam lahko podatke pošljete v čim krajšem času. Zavedamo se, da je ključna oseba morda odsotna, zato bomo hvaležni tudi za informacijo, do kdaj lahko pričakujemo podatke.

Za morebitna dodatna pojasnila, ki bi jih potrebovali, smo vam na voljo na spodaj navedenih kontaktnih podatkih:

Ime in priimek, naziv, inštitucija

E-pošta:

Službeni telefon:

Za sodelovanje se vam najlepše zahvaljujemo in vas prijazno pozdravljamo.

Ime in priimek, naziv, inštitucija

6.2 PRIPIŠ LASTNOSTI – KOMUNALNA OPREMLJENOST

Opremljeno stavbno zemljišče je po ZUreP-3 (159. člen) stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja in za katero je mogoče izvesti priključke na:

- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje,

- javno kanalizacijsko omrežje.

Omrežje komunalne infrastrukture je evidentirano v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture (GJI). Če podatek ni razviden iz evidence v zbirnem katastru GJI, se za določitev opremljenega stavbnega zemljišča lahko uporabijo tudi druge evidence, ki jih ima na voljo občina oziroma upravljavci GJI.

Opremljeno stavbno zemljišče je v skladu z drugim odstavkom 159. člena ZUreP-3 tudi stavbno zemljišče, za katero ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno oziroma kanalizacijsko omrežje, če je zemljišče zunaj oskrbnega območja, na katerem je oziroma bo zagotovljeno priključevanje na javno vodovodno oziroma javno kanalizacijsko omrežje.

Oskrbno območje javnega vodovodnega in javnega kanalizacijskega omrežja je območje, na katerem sta oziroma bosta zagotovljena priključevanje in uporaba posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture (8. točka 2. člena Pravilnika o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča, Uradni list RS, št. 12/24).

Podrobnejša merila o opremljenosti zemljišč za stanovanjsko gradnjo z gospodarsko javno infrastrukturo določa Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 12/24), postopek določitve komunalne opremljenosti je podrobno opisan v Metodologiji za določitev komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč po posameznih vrstah infrastrukture (prometna, vodovodna, kanalizacijska, elektroenergetska) iz leta 2022 (Tomažič idr., 2022) ter Metodologiji za vzpostavitev in vzdrževanje evidence stavbnih zemljišč na lokalni ravni (dopolnjena verzija) iz leta 2024 (Černič idr., 2024).

Enota določitve komunalne opremljenosti

V skladu z Metodologijo za vzpostavitev in vzdrževanje evidence stavbnih zemljišč na lokalni ravni (9. 4. 2024; Černič idr., 2024) se lastnosti nepozidanih stavbnih zemljišč (NSZ) določajo na enoto natančno.

Enota NSZ je najmanjša enota, za katero se ugotavlja razvojna stopnja. Določitev enote NSZ se razlikuje glede na to, ali izbrano zemljišče leži na območju, ki ni podrobno načrtovano, ali na takem, ki je podrobno načrtovano.

Enota NSZ na območjih, ki niso podrobno načrtovana⁴, je:

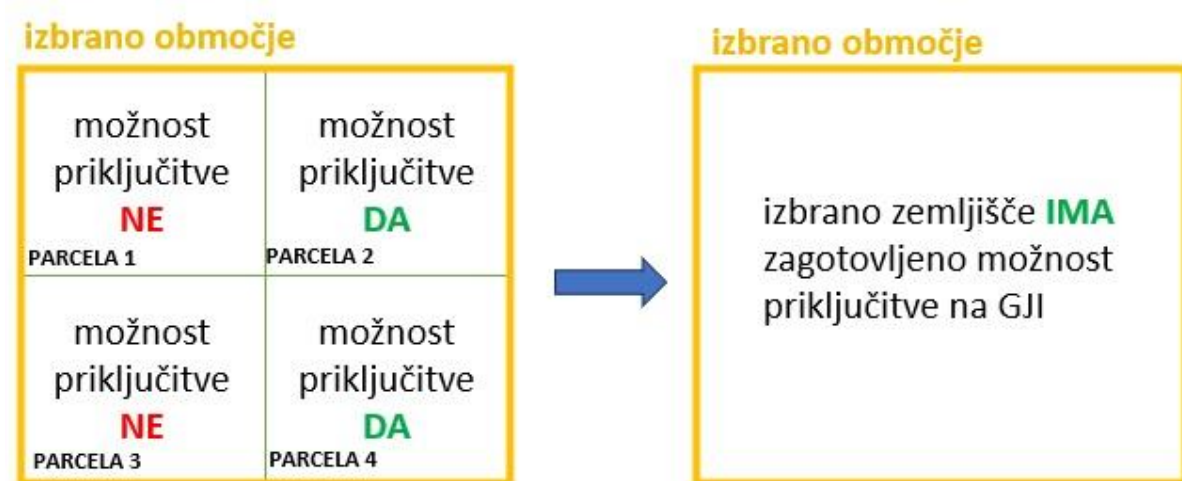
- zemljišče, ki je omejeno z mejo parcele katastra nepremičnin, in
- del zemljišča, ki je omejeno z mejo parcele in je dodatno deljeno z mejo enote urejanja prostora, mejo podrobnejše namenske rabe prostora, mejo prostorskega izvedbenega akta ali regulacijsko linijo v skladu s predpisi, ki urejajo prostor.

⁴ Območje, ki ni podrobno načrtovano, je območje, ki je načrtovano z OPN in ni določeno kot podrobno načrtovano območje.

Enota NSZ na območjih, ki so podrobno načrtovana⁵, je:

- načrtovana gradbena parcela.

Najbolje je, da je enota obravnave na območjih, ki se urejajo z OPN, celotno območje, ki je bilo izbrano kot zemljišče, za katero se ugotavlja presoja primernosti za javno stanovanjsko gradnjo. Območje sestavlja ena parcela ali več teh oziroma njihovih delov (to so enote NSZ). Kar pomeni, da če ima vsaj ena parcela ali njen del zagotovljeno možnost priključitve na eno od vrst komunalne infrastrukture (prometno, vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko), ima celotno izbrano zemljišče zagotovljeno možnost priključitve na to. Način določitve možnosti priključitve na GJI za izbrano zemljišče je prikazan na spodnji sliki.



Slika 1: Način določitve možnosti priključitve na GJI za izbrano zemljišče

Viri podatkov za določitev komunalne opremljenosti zemljišč

Za ugotavljanje opremljenosti se uporabijo obstoječe zbirke podatkov in evidence, ki so navedene v spodnji preglednici.

Preglednica 21: Zbirke in evidence podatkov za ugotavljanje komunalne opremljenosti

Zbirka/evidenca	Skrbnik podatkov	Dostop do podatkov	Oblika podatkov
ZKGJI – vodovod		ZKGJI (GURS)	shp
ZKGJI – kanalizacija		ZKGJI (GURS)	shp
ZKGJI – ceste		Dejanska raba JCI	shp
ZKGJI – elektrika		ZKGJI (GURS)	shp
Operativni kataster GJI – vodovod		Operativni kataster (komunala)	
Operativni kataster GJI – kanalizacija		Operativni kataster (komunala)	

⁵ Podrobno načrtovano območje je območje, za katero je sprejet OPPN ali DPN ali so bili zanj sprejeti podrobni prostorski izvedbeni akti na podlagi predpisov, ki so urejali prostorsko načrtovanje (občinski lokacijski načrt, zazidalni načrt, lokacijski načrt, ureditveni načrt, državni lokacijski načrt) in še vedno veljajo (Pravilnik o razvojnih stopnjah NSZ, Uradni list RS, št. 12/24, 18/23, 78/23 in 95/23).

Merila za določitev opremljenosti izbranega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo za območja, ki se urejajo z OPN

»**Dostop do javnega cestnega omrežja** je urejen, če ima enota nepozidanega zemljišča na območjih, ki niso podrobno načrtovana, neposredni stik z javno cesto v širini najmanj 3 m.« (Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča, Uradni list RS, št. 12/24, 4. člen)

»Enota nepozidanega zemljišča na območjih, ki niso podrobno načrtovana, je opremljena z **javnim elektroenergetskim omrežjem**, če se vsaj del enote nepozidanega zemljišča nahaja v 100-metrskem pasu od osi javnega nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja in so izpolnjeni tehnični, lokacijski in stvarnopravni pogoji za možnost priključitve na obstoječe javno nizkonapetostno elektroenergetsko omrežje.« (Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča, Uradni list RS, št. 12/24, 5. člen)

»Enota nepozidanega zemljišča na območjih, ki niso podrobno načrtovana, je opremljena z **javnim vodovodnim omrežjem**, če se vsaj del enote nepozidanega zemljišča nahaja v 50-metrskem pasu od osi obstoječega javnega vodovodnega omrežja in so izpolnjene tehnični, lokacijski in stvarnopravni pogoji za možnost priključitve na obstoječe javno vodovodno omrežje.« (Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča, Uradni list RS, št. 12/24, 6. člen)

»Enota nepozidanega zemljišča na območjih, ki niso podrobno načrtovana, je opremljena z **javnim kanalizacijskim omrežjem**, če se vsaj del enote nepozidanega zemljišča nahaja v 50-metrskem pasu od osi obstoječega javnega kanalizacijskega omrežja in so izpolnjeni tehnični, lokacijski in stvarnopravni pogoji za možnost priključitve na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje.« (Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča, Uradni list RS, št. 12/24, 7. člen)

»Priključek na območjih, ki niso podrobno načrtovana, je cevovod ali kablovod in predstavlja daljico, ki je pravokotna na osi gospodarske javne infrastrukture. Priključek je najkrajša razdalja med predvideno točko priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo in predvidenim odjemnim mestom ali jaškom ali drugim elementom na najbližji točki nepozidanega zemljišča in je v zasebni lasti.« (Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča, Uradni list RS, št. 12/24, 10. točka 2. člena)

Zaradi možnih grafičnih odstopanj med podatki katastra nepremičnin in podatki evidenc gospodarske javne infrastrukture se pri določanju komunalno opremljenih nepozidanih zemljišč na podlagi meril oddaljenosti od osi dopušča odstopanje navzgor za največ 10 %.

Pri določanju dostopa do javnega cestnega omrežja se pri najmanjši širini 3 m iz prvega in drugega odstavka 4. člena tega pravilnika dopušča odstopanje navzdol za največ 10 %.

Določitev komunalne opremljenosti izbranega zemljišča za območja, ki se urejajo z OPN

1. Urejenost dostopa do javnega cestnega omrežja

Vhodni podatki podatkov:

- sloj parcel KN s podatkom o lastništvu;

- sloj DR JCI (za občinske in državne ceste, brez avtocest), pri čemer se izvzamejo parcele, ki niso razglašene za javno dobro ali niso v občinski ali državni lasti.

Postopek dela – za območje obravnave se preverjajo te lastnosti:

- Ali ima območje obravnave neposredni stik z javno cesto v širini več kot 2,7 m?
- Za območje obravnave, ki nima neposrednega stika z javno cesto, se v zemljiški knjigi (zemljiškoknjižni izpiski) dodatno preveri, ali je na vmesnih parcelah vzpostavljena služnostna pravica dostopa.
- Za območje obravnave, ki nima neposrednega stika z javno cesto niti ni vzpostavljena služnost, se preveri, ali je vmesna parcela (med parcelo, na kateri leži javna cesta, in posamezno enoto NSZ) v solastništvu lastnika parcele, na kateri leži enota NSZ.

Če je izpolnjen eden od zgoraj navedenih pogojev, se šteje, da je dostop do javnega cestnega omrežja urejen.

Preglednica 22: Primeri dostopa obravnavanega območja do javnega cestnega omrežja

Primeri	Neposredni stik	Minimalna širina (2,7 m)	Služnost dostopa	Posredni stik	Urejen dostop
1	da	da			da
2	da	ne			ne
3	ne		da		da – posredno
4	ne		ne	da	da – posredno
5	ne		ne	ne	ne

Opozorilo: Če območje nima neposrednega stika, je treba preveriti, ali je na parceli, po kateri je vzpostavljena služnost oz. je v solasti, zagotovljen dostop v širini več kot 2,7 m.

2. Opremljenost z vodovodom

Vir podatkov:

- sloj parcel KN s podatkom o lastništvu,
- sloj oskrbnih območij javnega vodovodnega omrežja,
- sloj javnega vodovodnega omrežja.

Opozorilo: Izločijo se vse osi javnega vodovodnega omrežja, ki potekajo po zasebnih zemljiščih.

Opozorilo: V sodelovanju z upravljavcem GJI se izločijo vrste osi, na katere izvedba priključka ni tehnično mogoča ali dovoljena (npr. primarno omrežje).

Postopek dela – za območje obravnave se preverjajo te lastnosti:

- Ali leži v oskrbnem območju javnega vodovodnega omrežja?
- Za območja, ki ležijo v oskrbnem območju, se preverja:
 - Ali se vsaj del zemljišča nahaja v 55-metrskem pasu od osi obstoječega javnega vodovoda?
 - Če da, ali so izpolnjeni stvarnopravni pogoji za izvedbo priključka?
 - Ali ima območje neposredni stik s parcelo, na kateri leži vodovodna cev?
 - Ali ima območje posredni stik s parcelo, na kateri leži vodovodna cev, prek lastništva oziroma solastništva vmesnih parcel?
 - Če da, ali so izpolnjeni lokacijski pogoji za izvedbo priključka?

- Ali obstajajo naravne ali grajene ovire, ki onemogočajo izvedbo vodovodnega priključka med točko priključitve in območjem obravnave, npr. vodotoki, železnice ipd.?
- Če da, ali so izpolnjeni tehnični pogoji za izvedbo priključka?

Opozorilo: Če je obravnavano območje v posrednem stiku s parcelo, na kateri leži javni vod, in je tudi vmesna parcela v isti javni lasti (torej vod leži na istem posestnem kosu, ki je razdeljen na dve parceli in je v javni lasti), se situacija obravnava kot neposredni stik območja s parcelo, na kateri leži javni vod.

Tehnični pogoji za izvedbo priključka:

Pri ugotavljanju izpolnjevanja tehničnega pogoja se preverja, ali so zmožljivosti obstoječega vodovodnega omrežja zadostne in omogočajo priključitev načrtovanih objektov na obstoječe vodovodno omrežje.

Občina oziroma upravljavec vodovodnega omrežja na podlagi podatkov o načrtovanih objektih izdela oceno predvidene porabe pitne vode na izbranem območju.

Upravljavec vodovodnega omrežja na podlagi ocene predvidene porabe pitne vode za vsako posamezno območje oceni, ali so zmožljivosti obstoječega vodovodnega omrežja zadostne in omogočajo priključitev načrtovanih objektov na izbranem območju na vodovodno omrežje.

Preglednica 23: Primeri možnosti priključitve območij na javno vodovodno omrežje

Primer	Oskrbno območje	Oddaljenost do 55 m	Neposredni stik	Posredni stik	Lokacijski pogoji	Tehnični pogoji	Možnost priključitve
1	da	da	da		da	da	da
2	da	da	da		da	ne	ne
3	da	da	da		ne		ne
4	da	da	ne	da	da	da	da – posredno
5	da	da	ne	da	da	ne	ne
6	da	da	ne	da	ne		ne
7	da	da	ne	ne			ne
8	da	ne					ne
9	da						da

3. Opremljenost s kanalizacijo

Vir podatkov:

- sloj parcel KN s podatkom o lastništvu,
- sloj oskrbnih območij javnega kanalizacijskega omrežja,
- sloj javnega kanalizacijskega omrežja.

Opozorilo: Izločijo se vse osi javnega kanalizacijskega omrežja, ki potekajo po zasebnih zemljiščih.

Opozorilo: V sodelovanju z upravljavcem GJI se izločijo vrste osi, na katere izvedba priključka ni tehnično mogoča ali dovoljena (npr. primarno omrežje).

Postopek dela – za območje obravnave se preverjajo te lastnosti:

- Ali leži v oskrbnem območju javnega kanalizacijskega omrežja?
- Za območja, ki ležijo v oskrbnem območju, se preverja:

- Ali se vsaj del zemljišča nahaja v 55-metrskem pasu od osi obstoječega javnega kanalizacijskega voda?
- Če da, ali so izpolnjeni stvarnopravni pogoji za izvedbo priključka?
 - Ali ima območje neposredni stik s parcelo, na kateri leži kanalizacijska cev?
 - Ali ima območje posredni stik s parcelo, na kateri leži kanalizacijska cev, prek lastništva oziroma solastništva vmesnih parcel?
- Če da, ali so izpolnjeni lokacijski pogoji za izvedbo priključka?
 - Ali obstajajo naravne ali grajene ovire, ki onemogočajo izvedbo kanalizacijskega priključka med točko priključitve in območjem obravnave, npr. vodotoki, železnice ipd.?
- Če da, ali so izpolnjeni tehnični pogoji za izvedbo priključka?

Opozorilo: Če je obravnavano območje v posrednem stiku s parcelo, na kateri leži javni vod, in je tudi vmesna parcela v isti javni lasti (torej vod leži na istem posestnem kosu, ki je razdeljen na dve parceli in je v javni lasti), se situacija obravnava kot neposredni stik območja s parcelo, na kateri leži javni vod.

Tehnični pogoji za izvedbo priključka:

Pri ugotavljanju izpolnjevanja tehničnega pogoja se preverja, ali so zmogljivosti obstoječega kanalizacijskega omrežja zadostne in omogočajo priključitev načrtovanih objektov na območju na obstoječe kanalizacijsko omrežje.

Občina oziroma upravljavec kanalizacijskega omrežja na podlagi podatkov o načrtovanih objektih izdelava oceno predvidenih količin odpadne vode na izbranem območju.

Upravljavec vodovodnega omrežja na podlagi ocene predvidene porabe pitne vode za vsako posamezno območje oceni, ali so zmogljivosti obstoječega vodovodnega omrežja zadostne in omogočajo priključitev načrtovanih objektov na izbranem območju na vodovodno omrežje.

Preglednica 24: Primeri možnosti priključitve območij na javno kanalizacijsko omrežje

Primer	Oskrbno območje	Oddaljenost do 55 m	Neposredni stik	Posredni stik	Lokacijski pogoji	Tehnični pogoji	Možnost priključitve
1	da	da	da		da	da	da
2	da	da	da		da	ne	ne
3	da	da	da		ne		ne
4	da	da	ne	da	da	da	da – posredno
5	da	da	ne	da	da	ne	ne
6	da	da	ne	da	ne		ne
7	da	da	ne	ne			ne
8	da	ne					ne
9	da						da

4. Opremljenost z elektriko

Vir podatkov:

- sloj parcel KN s podatkom o lastništvu,
- sloj javnega elektroenergetskega omrežja.

Postopek dela:

Predvideva se, da je priključitev na javno elektroenergetsko omrežje omogočena za vsa stavbna zemljišča v Republiki Sloveniji, zato se v prvem območju obravnave pripiše podatek, da leži v oskrbnem območju javnega elektroenergetskega omrežja.

Za območje obravnave se v nadaljevanju preverjajo te lastnosti:

- Za območje obravnave se preverja:
 - Ali se vsaj del zemljišča nahaja v 110-metrskem pasu od osi obstoječega javnega kanalizacijskega voda?
 - Če da, ali so izpolnjeni stvarnopravni pogoji za izvedbo priključka?
 - Ali ima območje neposredni stik s parcelo, na kateri leži kanalizacijska cev?
 - Ali ima območje posredni stik s parcelo, na kateri leži kanalizacijska cev, prek lastništva oziroma solastništva vmesnih parcel?
 - Če da, ali so izpolnjeni lokacijski pogoji za izvedbo priključka?
 - Ali obstajajo naravne ali grajene ovire, ki onemogočajo izvedbo kanalizacijskega priključka med točko priključitve in območjem obravnave, npr. vodotoki, železnice ipd.?

Preglednica 25: Primeri možnosti priključitve območij na javno elektroenergetsko omrežje

Primer	Oskrbno območje	Oddaljenost do 110 m	Neposredni stik	Posredni stik	Lokacijski pogoji	Tehnični pogoji	Možnost priključitve
1	da	da	da		da	da	da
2	da	da	da		da	ne	ne
3	da	da	da		ne		ne
4	da	da	ne	da	da	da	da – posredno
5	da	da	ne	da	da	ne	ne
6	da	da	ne	da	ne		ne
7	da	da	ne	ne			ne
8	da	ne					ne
9	da						da

Merila za določitev opremljenosti izbranega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo za območja, ki se urejajo z OPPN

Komunalna opremljenost nepozidanih zemljišč se na podrobno načrtovanih območjih ugotavlja neposredno iz sprejetega OPPN, DPN ali podrobnih prostorskih izvedbenih aktov, ki so bili sprejeti na podlagi predpisov, ki so urejali prostorsko načrtovanje.

Za enoto nepozidanega zemljišča na podrobno načrtovanih območjih se preveri, ali je za komunalno opremljanje načrtovana izgradnja novega javnega cestnega omrežja, javnega elektroenergetskega omrežja, javnega vodovodnega omrežja in javnega kanalizacijskega omrežja.

Če je gradnja na območju načrtovana, se šteje, da je enota nepozidanega zemljišča na podrobno načrtovanih območjih komunalno opremljena, če je načrtovana gospodarska javna infrastruktura iz prejšnjega odstavka zgrajena in predana v upravljanje.

Enota nepozidanega zemljišča na podrobno načrtovanih območjih pa je komunalno opremljena tudi, če gospodarska javna infrastruktura za nepozidana zemljišča ni načrtovana (Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča, Uradni list RS, št. 12/24, 10. člen).

Določitev komunalne opremljenosti za območja, ki se urejajo z OPPN

1. Urejenost dostopa do javnega cestnega omrežja

Vhodni podatki podatkov:

- prostorski sloj območij veljavnih OPPN;
- sloj DR JCI (za občinske in državne ceste, brez avtocest), pri čemer so izvzete parcele, ki niso razglašene za javno dobro ali niso v občinski ali državni lasti.

Postopek dela – za območje obravnave se preverjajo te lastnosti:

- Ali je v OPPN načrtovana izgradnja javne cestne infrastrukture?
 - Če ne, ali izvedbeni prostorski akt dopušča dostop do načrtovanih objektov prek obstoječih javnih cest?
- Ali predvideno cestno omrežje že zgrajeno in predano v upravljanje?

Preglednica 26: Primeri načrtovanja gradnje gospodarske javne infrastrukture na območjih in urejenosti dostopa do javnega cestnega omrežja

Primeri	Načrtovana GJI	Zgrajena GJI in predana v upravljanje	Dopustna priključitev na obstoječo GJI	Urejen dostop
1	da	da		da
2	da	ne	ne	ne
3	ne		da	da

2. Urejenost dostopa do javnega vodovodnega, kanalizacijskega in elektroenergetskega omrežja

Vhodni podatki podatkov:

- prostorski sloj območij veljavnih OPPN,
- sloj javnega vodovodnega omrežja,
- sloj javnega kanalizacijskega omrežja,
- sloj javnega elektroenergetskega omrežja.

Postopek dela – za območje obravnave se posebej za vsako od vrst gospodarska javna infrastruktura (vodovodna, kanalizacijska, elektroenergetska) preverjajo te lastnosti:

- Ali je v OPPN načrtovana izgradnja gospodarske javne infrastrukture za priključitev načrtovanih objektov?
 - Če ne, ali izvedbeni prostorski akt dopušča priključitev načrtovanih objektov na obstoječe javno omrežje?
- Ali predvideno javno omrežje že zgrajeno?

Preglednica 27: Primeri načrtovanja gradnje gospodarske javne infrastrukture in možnosti priključitve

Primeri	Načrtovana GJI	Zgrajena GJI in predana v upravljanje	Dopustna priključitev na obstoječo GJI	Možnost priključitve
1	da	da		da
2	da	ne	ne	ne
3	ne		da	da

6.3 PRIPIS LASTNOSTI – OMEJITVE V PROSTORU

Pravni režim je v skladu z ZUreP-3 javnopravna omejitev v prostoru, ki določa ali neposredno vpliva na načrtovane prostorske ureditve in izvedbeno regulacijo prostora ter je namenjen varovanju javnega interesa na področju ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva okolja in naravnih dobrin in virov, varstva kmetijskih zemljišč, varstva gozdov, upravljanja voda, varovanja zdravja ljudi, obrambe države in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varovanja gospodarske javne infrastrukture. Pravni režimi izhajajo iz splošnih pravnih aktov (35. točka 3. člena ZUreP-3).

Pravni režimi so lahko v prostorskih aktih upoštevani neposredno ali posredno. Primer neposrednega upoštevanja je opredelitev določenih omejitev prek prostorskih izvedbenih pogojev. Pri posrednem upoštevanju pa se prostorski akt le sklicuje na pravni režim, npr. dopustnost gradnje stavb dopušča ob upoštevanju predpisov, s katerimi je določen pravni režim.

Lahko pa se zgodi, da so pravni režimi zaradi različnih razlogov nastali zunaj postopkov prostorskega načrtovanja in v prostorski akt niso vključeni (npr. varstvo gozdov, varstvo vodnih virov ipd.).

Praviloma so pravni režimi vzpostavljeni z zakonom ali na podlagi zakonov s podzakonskimi akti (uredbami, odloki). Glede na stopnjo varovanja lahko imajo na gradnjo zelo različen vpliv:

- ne dopuščajo gradnje stavb;
- gradnjo stavb omejujejo;
- na gradnjo stavb ne vplivajo.

1. Med režime, ki ne dopuščajo gradnje stavb, uvrščamo:

- vodovarstvena območja:
 - najožja vodovarstvena območja (VVO I);
 - za posamezne vrste stavb tudi posamezna ožja vodovarstvena območja (VVO II);
- vodna in priobalna zemljišča celinskih tekočih in stoječih voda ter morja;
- poplavna območja:
 - razred velike in srednje poplavne nevarnosti;
 - poplavna območja iz opozorilne karte poplav;
- varovalni gozdovi in gozdni rezervati;
- varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture:
 - elektroenergetsko omrežje:
 - varovalni pas podzemnega elektrovida;
 - varovalni pas nadzemnega visokonapetostnega elektroenergetskega omrežja (35 kV in več) na namenskih rabah B, C, S, A, ZS, ZP, PR (marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami);
 - plinovodnega omrežja;

- vodovoda, kanalizacije, toplovoda oziroma vročevoda in drugih vodov za določeno vrsto gospodarske javne službe lokalnega pomena.

Zakonodajna podlaga:

- posamezni predpisi o zavarovanju VVO;
- Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04, 41/04, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23, 78/23 in 52/24);
- Uredba o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom (Uradni list RS, št. 88/05, 56/07, 29/09, 91/10, 1/13, 39/15 in 191/20);
- Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/10, 17/14 in 38/24);
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22, 133/23, 85/24 in 47/25);
- Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 barov ter o pogojih za posege v območjih njihovih varovalnih pasov (Uradni list RS, št. 12/10, 45/11, 17/14 in 38/24).

Povzeto po Metodologiji za vzpostavitev in vzdrževanje evidence stavbnih zemljišč na lokalni ravni (2022, dopolnjeno 2024) (Černič idr., 2024).

2. Med režime, ki omejuje gradnjo stavb uvrščamo:

- varovalni pas cestne infrastrukture,
- varovalni pas železniške infrastrukture.

V varovalnem pasu cestne in železniške infrastrukture je raba prostora omejena.

Zakonodajna podlaga:

- Zakon o cestah (ZCes-2), Uradni list RS, št. 132/22, 140/22, 29/23 in 78/23;
- Zakon o varnosti v železniškem prometu (ZVZelP-1), Uradni list RS, št. 30/18 in 54/21.

V postopku načrtovanja gradnje in pridobivanja dovoljenje je treba preveriti tudi druge omejitve v prostoru s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva voda, prostora, jedrske in sevalne varnosti, kmetijstva in gozdov, obrambe, carinskega in mejnega nadzora, varovanja prometne, komunalne in energetske infrastrukture, rudarstva in drugih področij, ki jih dajo mnenjedajalci.

Mnenjedajalec je državni organ, občina ali nosilec javnega pooblastila, ki da mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja glede sprejemljivosti nameravane gradnje z vidika njegovih pristojnosti (GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21, 105/22, 133/23, 85/24 in 47/25).

Seznam državnih nosilcev urejanja prostora se objavi v prostorskem informacijskem sistemu (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2024).

Enota določitve prisotnosti pravnega režima

V skladu z Metodologijo za vzpostavitev in vzdrževanje evidence stavbnih zemljišč na lokalni ravni (9. 4. 2024; Černič idr., 2024) se lastnosti nepozidanih stavbnih zemljišč (NSZ) določajo na enoto natančno.

Enota NSZ je najmanjša enota, za katero se ugotavlja razvojna stopnja.

Priporočljivo je, da je enota obravnave za ugotavljanje prisotnosti pravnega režima celotno območje, ki je bilo izbrano kot zemljišče, za katero se ugotavlja presoja primernosti zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo. Območje sestavlja ena parcela ali več teh oziroma njihovih delov (to so enote NSZ).

Posledično se v nadaljevanju ugotavlja, ali je za območje določen pravni režim (ali več njih), kakšne so njegove omejitve in kolikšen delež območja pokriva. Če omejitev v prostoru velja le za del območja, se preveri, ali je preostali del brez omejitev ustrezne oblike in velikosti, da je na njem dopustna načrtovana gradnja.

Viri podatkov za določitev prisotnosti pravnih režimov

Za ugotavljanje opremljenosti se uporabijo obstoječe zbirke podatkov in evidence, ki so navedene v spodnji preglednici.

Preglednica 28: Zbirke in evidence podatkov za ugotavljanje omejitev v prostoru

Zbirka/evidenca	Skrbnik podatkov	Dostop do podatkov	Oblika podatkov
Vodovarstvena območja	Direkcija Republike Slovenije za vode	http://www.evode.gov.si/index.php?id=116	shapefile
Vodna in priobalna zemljišča celinskih tekočih in stoječih voda ter morja	Direkcija Republike Slovenije za vode	http://www.evode.gov.si/index.php?id=104 http://www.evode.gov.si/index.php?id=108	shapefile
Varovalni gozdovi in gozdni rezervati	Zavod za gozdove Slovenije	https://prostor.zgs.gov.si/pre gledovalnik/	geopackage
Novejši podatki o gospodarski javni infrastrukturi: vodovod, kanalizacija	upravljavci gospodarske javne infrastrukture	po dogovoru	shapefile
Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture:	posamezni upravljavci glede na vrsto	https://ipi.eprstor.gov.si/jgp /data	geopackage
Varstvo kulturne dediščine	Ministrstvo za kulturo	https://podatki.gov.si/dataset /varstveni-rezimi-kulturne-dediscine-evrd https://podatki.gov.si/dataset /register-nepremicne-kulturne-dediscine https://podatki.gov.si/dataset /register-zive-nesnovne-kulturne-dediscine	shapefile
Ohranjanje narave	Agencija Republike Slovenija za okolje	https://gis.arso.gov.si/related /ARSO_WFS/	shapefile

Merila za določitev območja pravih režimov

1. Vodovarstvena območja

Obravnavajo se:

- najožja vodovarstvena območja (VVO I),
- za posamezne vrste stavb lahko tudi posamezna ožja vodovarstvena območja (VVO II).

Najožje območje je območje blizu zajetja, kjer je glede na naravne danosti razredčenje majhno, onesnaževala pa hitro dospejo do zajetja. Na tem območju mora vodovarstveni režim zagotavljati sprejemljivo tveganje za onesnaženje vodnega telesa z mikroorganizmi in drugimi onesnaževali (Pravilnik o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja, Uradni list RS, št. 64/04, 5/06, 58/11 in 15/16). Ukrepi, pogoji in omejitve vodovarstvenega režima se nanašajo na prepoved ali določitev posebnih pogojev pri posegih v prostor, prepoved ali omejitev opravljanja dejavnosti ali prepoved ali omejitev pri rabi voda na vodovarstvenem območju.

Vodovarstvena območja so lahko določena na podlagi predpisov Vlade Republike Slovenije ali na podlagi občinskih odlokov – za zavarovanje vodnega telesa, ki se uporablja za odvzem ali je namenjeno za javno oskrbo s pitno vodo, pred onesnaževanjem ali drugimi vrstami obremenjevanja, ki bi lahko vplivale na zdravstveno ustreznost voda ali na njeno količino. Če vodovarstveno območje ni določeno, se do uveljavitve predpisov Vlade Republike Slovenije uporabljajo občinski predpisi (praviloma odloki), ki določajo (vodo)varstvene pasove in so izdani na podlagi Zakona o vodah (Uradni list SRS, št. 38/81, 29/86 in 42/89 ter Uradni list RS, št. 15/91-I, 32/93 – ZGJS, 29/95 – ZPDF, 52/00 in 67/02 – ZV-1).

Vodovarstvena območja in njihove meje so v digitalni obliki dostopni na portalu eVode (2025c).

Podatki o ožjih vodovarstvenih območjih (VVO II) za posamezne vrste stavb se uporabijo tako, da se za poligone z ustrezno oznako režima upoštevata:

- sloj DRSV_VVO_OBC_OBM.shp ali DRSV_VVO_DRZ_OBM.shp,
- vrednost 2, 21, 22 ali 23 v polju REZIM_ID.

Če se območje varstvenega režima dotika ali sega na izbrano zemljišče, se preveri, kakšen je vpliv na možnost aktivacijo zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo.

2. Vodna in priobalna zemljišča celinskih tekočih in stoječih voda ter morja

Vodno zemljišče tekočih celinskih voda je zemljišče, na katerem je tekoča celinska voda trajno ali občasno prisotna, zato se oblikujejo posebne hidrološke, geomorfološke in biološke razmere, ki določajo vodni in obvodni ekosistem. Vodno zemljišče tekočih celinskih voda obsega osnovno strugo tekočih celinskih voda, vključno z bregom, do izrazite geomorfološke spremembe. Tekoče celinske vode so naravni vodotoki, kot so hudourniki, potoki in reke, ne glede na to, ali imajo stalen ali občasen pretok. Tekoče celinske vode so tudi vodotoki, ki so nastali zaradi prestavitve naravnega vodotoka, njegove zaježitve ali ureditve.

Vodno zemljišče stoječih celinskih voda je zemljišče, na katerem je stoječa celinska voda trajno ali občasno prisotna, zato se oblikujejo posebne hidrološke, geomorfološke in biološke razmere, ki določajo vodni in obvodni ekosistem. Vodno zemljišče stoječih celinskih voda obsega dno stoječih voda, vključno z bregom, do najvišjega zabeleženega vodostaja. Stoječe celinske vode so naravna

jezera, vključno s presihajočimi, ribniki, mlake, močvirja in drugi naravni vodni zbiralniki, ki imajo stalen ali občasen pritok ali odtok tekočih ali podzemnih voda. Stojee celinske vode so tudi vodni zbiralniki, ki so nastali z zajezitvijo tekočih voda, njihovo ureditvijo ali zaradi drugega posega v prostor.

Vodno zemljišče morja tvori dno notranjih morskih voda in teritorialnega morja do zunanje meje obale (meja obale sega do črte najvišje plime). Vodno zemljišče morja je tudi zemljišče, ki je nastalo v morju zaradi naplavin ali umikanja vode.

Priobalno zemljišče tekočih celinskih voda je zemljišče (in ne nujno zemljiška parcela), ki neposredno meji na vodno zemljišče tekočih celinskih voda.

Priobalno zemljišče stoječih celinskih voda je zemljišče (in ne nujno zemljiška parcela), ki neposredno meji na vodno zemljišče stoječih celinskih voda.

Zunanja meja priobalnega zemljišča tekočih in stoječih celinskih voda sega:

- na vodah 1. reda 15 metrov od meje vodnega zemljišča,
- na vodah 2. reda 5 metrov od meje vodnega zemljišča.

Izjeme:

- zunanja meja priobalnih zemljišč tekočih in stoječih celinskih voda na vodah 1. reda zunaj območij naselja sega najmanj 40 metrov od meje vodnega zemljišča;
- zunanja meja priobalnih zemljišč tekočih in stoječih celinskih voda na celinskih vodah, ki tvorijo ali prečkajo državno mejo in niso poimensko našteje v prilogi k zakonu, ki ureja upravljanje voda, sega 5 metrov od meje vodnega zemljišča.

Priobalno zemljišče morja je zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče morja in sega 25 metrov od meje vodnega zemljišča.

Vodna in priobalna zemljišča in njihove meje so v digitalni obliki dostopni na portalu eVode (2025b).

Podatki o vodnih in priobalnih zemljiščih celinskih in stoječih vodah ter morju se uporabijo tako, da se pridobijo trije poligonski sloji in en linijski sloj.

Trije poligonski sloji so:

- tekoče celinske vode,
- stojee celinske vode,
- morje.

Linijski sloj je:

- linijski podatkovni sloj hidrografije – površinske vode.

Pregleda se, ali objekti teh slojev vplivajo na pilotna območja. Za določitev, ali je voda 1. ali 2. reda, se uporabi linijski sloj (polje VTOK_ID, vrednost 1 ali 2).

Če se območje varstvenega režima dotika ali sega na izbrano zemljišče, se preveri, kakšen je vpliv na možnost aktivacije zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo.

3. Poplavna območja

Za poplavno območje se določijo vodna, priobalna in druga zemljišča, kjer se voda zaradi naravnih dejavnikov občasno prelije iz vodnega zemljišča (ZV-1, Uradni list RS, št. 67/02, 2/04, 41/04, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23, 78/23 in 52/24). Območja poplavne nevarnosti so določena na podlagi analiz verjetnosti za nastanek naravnega pojava poplav in so prikazana na karti poplavne nevarnosti. Razredi so določeni glede na različne stopnje ranljivosti elementov ogroženosti in različne moči naravnega pojava. Glede na stopnjo poplavne ogroženosti glede na merila iz predpisov se obravnava:

- razred velike in srednje poplavne nevarnosti.

Poplavna območja in njihove meje so v digitalni obliki dostopni na portalu eVode (2025a).

Podatki o območjih visokih poplav se upoštevajo že med obravnavo izločitvenih meril.

4. Varovalni gozdovi in gozdni rezervati

Varovalni gozdovi so gozdovi, ki varujejo zemljišča usadov, izpiranja in krušenja, gozdovi na strmih obronkih ali bregovih voda, gozdovi, ki so izpostavljeni močnemu vetru, gozdovi, ki v hudourniških območjih zadržujejo prenatrsko odtekanje vode ter zato varujejo zemljišča pred erozijo in plazovi, gozdni pasovi, ki varujejo gozdove in zemljišča pred vetrom, vodo, zameti in plazovi, gozdovi v kmetijski in primestni krajini z izjemno poudarjeno funkcijo ohranjanja biotske raznovrstnosti in gozdovi na zgornji meji gozdne vegetacije. Gozdni rezervati so gozdovi s posebnim pomenom z izjemno poudarjeno raziskovalno funkcijo. Zaradi svoje razvojne faze in dosedanjega razvoja so izjemno pomembni za raziskovanje, proučevanje in spremljanje naravnega razvoja gozdov, biotske raznovrstnosti ter varstva naravnih vrednot in kulturne dediščine (Uredba o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom, Uradni list RS, št. 88/05, 56/07, 29/09, 91/10, 1/13, 39/15 in 191/20).

Varovalni gozdovi in njihove meje so v digitalni obliki dostopni v Katastru varovalnih gozdov na portalu (Zavod za gozdove Slovenije, 2025).

Podatki o varovalnih gozdovih in gozdnih rezervatih se uporabijo tako, da se pridobita sloja:

- varovalni gozdovi,
- gozdni rezervati za območje države.

Pri pridobitvi podatkov je bilo treba vsakega od slojev posebej označiti v pregledovalniku in posebej izvoziti.

Če se območje varstvenega režima dotika ali sega na izbrano zemljišče, se preveri, kakšen je vpliv na možnost aktivacije zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo.

5. Varstveni režimi kulturne dediščine

Varstvena območja dediščine se določijo za celostno ohranjanje dediščine ter preprečevanje njenega uničenja in okrnjenja njenih vrednot v prostoru na državni in lokalni ravni. Varstveno območje dediščine je območje z enotnimi značilnostmi nepremične dediščine, ki je zaradi svojih vrednot in razvojnih potencialov pomemben del prostorskih ureditev. Varstveni režim so pravila, ki ob upoštevanju družbenega pomena spomenika in na podlagi njegovega vrednotenja konkretizirajo

omejitve lastninske pravice in drugih upravičenj in določajo ukrepe za izvedbo varstva (Zakon o varstvu kulturne dediščine – za varstvo kulturne dediščine se določijo varstveni režimi, ki se vpišejo v evidence varstva kulturne dediščine ter upoštevajo pri prostorskem načrtovanju in izdaji dovoljenj; Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE).

Podatki o varstvenih režimih kulturne dediščine se uporabijo tako, da se pridobijo sloji:

- Varstveni režimi kulturne dediščine (eVRD),
- Register nepremične kulturne dediščine (RNPD),
- Register nesnovne kulturne dediščine (RNSD).

Če se območje varstvenega režima dotika ali sega na izbrano zemljišče, se preveri, kakšen je vpliv na možnost aktivacijo zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo.

6. Naravovarstveni režimi

Zakon o ohranjanju narave ureja sistem varstva narave, vključujoč opredelitev zavarovanih območij, obveznost označevanja, upravljanja, vpliva varstva v prostorskih aktih, ter postopke, kot so naravovarstveno soglasje in naravovarstveni pogoji. Določa tudi oblike naravovarstvenih režimov, ki lahko pomenijo prostorsko omejitev pri rabi prostora; Natura 2000 obsega območja posebnega ohranjanja in posebna območja varstva, določena z uredbo Vlade Republike Slovenije. Zavarovano območje je geografsko zaokroženo območje, lastnosti katerega so razglašene za zavarovane z zakonom, podzakonskim predpisom ali občinskim odlokom. Ekološko pomembna območja so območja, pomembna za ohranjanje biotske raznovrstnosti. Vlada Republike Slovenije jih določi z uredbo. Naravna vrednota je del narave, ki ima zaradi svojih lastnosti poseben pomen za ohranjanje narave, naravnih vrednot in biotske raznovrstnosti (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-10).

Podatki o naravovarstvenih režimih se uporabijo tako, da se pridobijo sloji:

- Natura 2000,
- zavarovana območja:
 - zavarovana območja (conacija),
 - državna zavarovana območja,
 - lokalna zavarovana območja (informativni sloj),
- ekološko pomembna območja,
- naravne vrednote:
 - naravne vrednote,
 - naravne vrednote (jame),
 - naravne vrednote (točke).

Če se območje varstvenega režima dotika ali sega na izbrano zemljišče, se preveri, kakšen je vpliv na možnost aktivacije zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo. Zaradi manjše natančnosti teh slojev predlagamo, da se preveri tudi vplivno območje varstvenih režimov v bližini izbranega zemljišča.

7. Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture

V območju varovalnih pasov GJI je gradnja prepovedana ali omejena. Širina varovalnega pasu je odvisna od vrste infrastrukture in tehničnih lastnosti posameznega objekta GJI. Varovalni pasovi v digitalni obliki niso splošno predpisani, zato je potreben izračun na podlagi zakonodajnih in drugih določil.

7.1 Električna energija

Širina varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja poteka na vsako stran od osi elektroenergetskega nadzemnega voda in osi vsakega posameznega podzemnega elektroenergetskega sistema oziroma od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje in znaša:

- 40 m za nadzemni vod, ki lahko obsega en sistem ali več teh in razdelilno transformatorsko postajo nazivne napetosti 400 in 220 kV;
- 10 m za vsak posamezen podzemni sistem nazivne napetosti 400 in 220 kV;
- 15 m za nadzemni vod, ki lahko obsega en sistem ali več teh, razdelilno transformatorsko postajo in razdelilno postajo nazivne napetosti 110 in 35 kV;
- 3 m za vsak posamezen podzemni sistem nazivne napetosti 110 in 35 kV;
- 10 m za nadzemni vod, ki lahko obsega en sistem nazivne napetosti ali več teh od 1 do vključno 20 kV;
- 1 m za vsak posamezen podzemni sistem nazivne napetosti do vključno 20 kV;
- 1,5 m za nadzemni vod, ki lahko obsega en sistem nazivne napetosti ali več teh do vključno 1 kV;
- 2 m za razdelilno transformatorsko postajo, razdelilno postajo in transformatorsko postajo nazivne napetosti do vključno 20 kV.

Če upravljavec energetske infrastrukture ob izvajanju del ugotovi, da je širina varovalnega pasu na geografsko neugodnem območju preozka, lahko določi širši varovalni pas z uporabo standarda, ki ureja področje nadzemnih električnih vodov izmenične napetosti, oziroma ustanovi služnost v javno korist, če je to potrebno zaradi preprečitve ogrožanja varnega obratovanja energetske infrastrukture.

7.2 Plinovod

Varovalni pas prenosnega sistema plina znaša:

- 65 m na vsaki strani plinovoda prenosnega sistema, merjeno od njegove osi;
- 65 m od ograje merilne-regulacijske postaje in drugih objektov prenosnega sistema, razen kompresorskih postaj;
- 100 m od ograje kompresorske postaje.

Varovalni pas distribucijskega sistema plina znaša:

- 5 m na vsaki strani plinovoda, merjeno od njegove osi (EZ-2, Uradni list RS, št. 38/24 in 47/25).

7.3 Vodovod, kanalizacija, toplovod oz. vročevod

Gradbeni zakon za vodovod, kanalizacijo in toplovod oziroma vročevod (GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21, 105/22, 133/23, 85/24 in 47/25) v 136. členu navaja splošna določila, če ni drugače določeno v veljavnih predpisih: varovalni pas opredeljuje v širini 3 m, merjeno na vsako stran od osi voda. Za

natančnejše podatke se je smiselno obrniti na upravljavca GJI, saj v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja nastopa kot mnenjedajalec v postopku. Poleg tega je pri upravljavcu treba preveriti, ali obstajajo njihovi dodatni predpisi (tehnični pravilniki), ki lahko določajo drugačne dimenzije, ki se razlikujejo od z gradbenim zakonom opredeljene oddaljenosti (3 m, merjeno na vsako stran od osi voda). Poleg tega običajno ti predpisi podrobneje določajo varovalne pasove v odvisnosti od premera cevi posameznega voda.

7.4 Ceste

Varovalni pas državne ceste se meri od zunanjšega roba cestnega zemljišča oziroma meje parcele v smeri prečne in vzdolžne osi, pri premostitvenih objektih pa od tlorisne projekcije najbolj izpostavljenih robov objekta na zemljišče in znaša:

- 40 metrov pri avtocestah,
- 35 metrov pri hitrih cestah,
- 25 metrov pri glavnih cestah,
- 15 metrov pri regionalnih cestah,
- 2 metra pri državnih kolesarskih cestah in poteh.

Ne glede na prejšnji odstavek varovalnega pasu nimajo državne kolesarske ceste in poti v delu, kjer potekajo preko vodnih zemljišč in zemljišč, ki niso javno dobro v lasti države.

Varovalni pas občinske ceste se meri od zunanjšega roba cestnega zemljišča v smeri prečne in vzdolžne osi, pri premostitvenih objektih pa od tlorisne projekcije najbolj izpostavljenih robov objekta na zemljišče in znaša:

- 10 metrov pri lokalnih cestah,
- 5 metrov pri javnih poteh,
- 1 meter pri občinskih kolesarskih cestah in poteh.

Ne glede na prejšnji odstavek varovalnega pasu nimajo občinske kolesarske ceste in poti v delu, kjer potekajo preko vodnih zemljišč in zemljišč, ki niso javno dobro v lasti občine.

Občina lahko z odlokom predpiše manjšo širino varovalnih pasov (ZCes-2, Uradni list RS, št. 132/22, 140/22, 29/23 in 78/23).

7.5 Železnice

Varovalni pragovni pas se meri od meje pragovnega pasu* na obeh straneh proge in znaša:

- 100 m.

* Progovni pas je prostor med osema skrajnih tirov proge, razširjen na vsako stran od osi skrajnih tirov v širini:

- 6 m v naselju,
- 8 m zunaj naselja.

Ob industrijskih tirih in progah drugih železnic je progovni pas širok 4,5 m od osi skrajnih tirov, varovalni pragovni pas pa 50 m od meje pragovnega pasu na obeh straneh proge (ZVZelP-1, Uradni list RS, št. 30/18 in 54/21).

Ugotavljanje vpliva pravnih režimov v odnosu do prostorskih izvedbenih pogojev

Pri ugotavljanju vpliva zelo omejujočega pravnega režima na možnost gradnje se prvenstveno ugotavlja pristnost režima na izbranem območju. Če režim, ki onemogoča ali bistveno omejuje gradnjo, prekriva celotno območje, to ni ustrezno za načrtovanje investicije. Če režim (ali več teh) delno prekriva obravnavano območje, pa je treba preveriti, ali je preostalo območje brez omejitev po obliki in velikosti še vedno skladno z določili prostorskih izvedenih pogojev (PIP) iz prostorskih aktov.

Vir podatkov:

- sloj izbranega območja (vse parcele in njihovi deli, ki jih sestavljajo);
- sloj območij pravnih režimov.

Postopek dela – za območje obravnave se preverjajo te lastnosti:

- Ali je na območju prisoten režim, ki ne dovoljuje gradnje stavb?
- Ali površina oz. lega pravnih režimov vpliva na skladnost obravnavanega območja s PIP.

Preglednica 29: Primeri ugotavljanja pokrivanja območja s pravnimi režimi in njihovega vpliva na možnost gradnje

Primeri	Pravni režim pokriva območje	Vpliv pravnega režima na možnost gradnje	Načrtovana gradnja je mogoča
1	da – v celoti	da	ne
2	da – delno	da	ne
3	da – delno	ne	da
4	ne	ne	da

6.4 VABILO K SODELOVANJU PRI RAZGOVORIH, SOGLASJE IN VPRAŠANJA ZA RAZGOVORE NA OBČINAH

Zadeva: Vabilo k sodelovanju pri analizi izbranega zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo

Spoštovani,

[Ime inštitucije] izvaja projektno nalogo po naročilu [ime inštitucije]. Njen namen je evidentirati zemljišča v javni lasti (države, občin oziroma lokalnih skupnosti), ki so primerna za javno stanovanjsko gradnjo.

Država želi prvič sistematično ugotoviti, koliko takih zemljišč sploh obstaja in kakšna je njihova prostorska ustreznost za stanovanjsko gradnjo, in na tej podlagi začeti dolgoročno načrtovati gradnjo javnih najemnih stanovanj.

Na podlagi različnih meril smo že evidentirali potencialna zemljišča po Sloveniji. Izbrali smo nekatera od njih in jih želimo podrobneje analizirati – preveriti, kako so urejena, kakšni prostorski izvedbeni pogoji veljajo zanje, kakšna je njihova dostopnost do storitev, družbene infrastrukture, delovnih mest in zelene infrastrukture. Za vsako izbrano zemljišče smo že opravili analizo na podlagi dostopnih evidenc, predvsem prostorskih aktov (OPN, OPPN) in podatkov iz geografskih informacijskih sistemov.

Vsi podatki morda niso zajeti v evidencah ali niso popolnoma ažurni. Prav zato želimo na podlagi izbranih zemljišč na terenu in z dodatnimi informacijami, ki jih imate strokovnjaki v lokalnem prostoru, preveriti, kaj še manjka, kaj morda v dokumentih ni zajeto in na katere vidike bodo morali biti odločevalci posebej pozorni, ko bodo v prihodnje izbirali zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo. Ob tem bo pomembno tudi prepoznati, za kolikšen delež evidentiranih zemljišč lahko zaradi različnih razlogov – morda nekaterih iz evidenc in dokumentov ni mogoče razbrati – v nadaljevanju pričakujemo, da bodo izločena kot neprimerna za javno stanovanjsko gradnjo.

Zanima nas, ali bi bili pripravljeni sodelovati v razgovoru glede zemljišča, ki smo ga izbrali v vaši občini, to je [ime občine].

Razgovor bi trajal okoli 30 minut in bi ga – ker bomo zemljišče tistega dne obiskali tudi v živo – lahko izvedli osebno, če želite pa tudi na daljavo (prek videopovezave). Način izvedbe in termin razgovora bi seveda prilagodili vam. Če želite nas lahko spremljate tudi pri ogledu zemljišča.

Vse informacije, ki jih boste delili z nami, vam bomo po prepisu poslali v avtorizacijo. Če boste tako želeli, ne bomo navajali vašega imena. Če se boste odločili za sodelovanje, se bomo dogovorili za termin in vam poslali kratek povzetek podatkov, ki smo jih o zemljišču zbrali iz evidenc. Če želite, vam lahko tudi vnaprej pošljemo vprašanja, da se boste lahko pripravili nanje.

Če morda niste prava oseba za tovrstni razgovor, bi vas prosili, da nas usmerite na ustreznega sodelavca.

Veselimo se morebitnega sodelovanja in smo na voljo za dodatne informacije.

Lep pozdrav.

Ime in priimek, naziv, inštitucija

Podatki iz evidenc in obrazca za soglasje za izvedbo intervjuja

Spoštovani,

za razgovor vam v prilogi pošiljamo, kar smo o zemljišču zbrali iz evidenc. Prosim vas, če jih lahko pregledate in na razgovoru komentirate oziroma opozorite na morebitne napake.

Poleg tega pošiljam še obrazec za soglasje za izvedbo intervjuja (tiskano bomo imeli s seboj za podpis).

Veselimo se sodelovanja!

Lep pozdrav.

Ime in priimek, naziv, inštitucija

Obveščeno soglasje k sodelovanju v raziskavi

Informacije o raziskavi: Primernost in potencial zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo

Vljudo vas vabim k sodelovanju v raziskavi Primernost in potencial zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo, ki jo v okviru projekta izvaja [ime inštitucije]. Vodja raziskave je [ime in priimek, naziv].

Namen raziskovalnega projekta je evidentirati primerna zemljišča, ki bi jih bilo mogoče uporabiti za javno stanovanjsko gradnjo.

V raziskavi želimo z vami izvesti razgovor v obliki intervjuja. Razgovor bo trajal približno pol ure. Zaradi prepisa bo intervju posnet, digitalni posnetek pa uničen, ko se bodo prepisali vsi razgovori. Pripravljene prepise vam bomo poslali v avtorizacijo.

Vaše sodelovanje v raziskavi je popolnoma prostovoljno, lahko zavrnete odgovore na določena vprašanja ali sodelovanje kadarkoli prekinete brez posledic in zahtevate uničenje zbranih podatkov.

V skladu s priznanimi etičnimi standardi znanstvenega raziskovanja in GDPR bomo izvedli ukrepe za varstvo vaših osebnih podatkov v postopkih zbiranja in uporabe v izobraževalne in znanstvenoraziskovalne namene.

Če boste želeli, bomo vaše izjave anonimizirali in izvirnike uničili, preden jih bomo delili z drugimi raziskovalci ali javnostjo.

Udeležba v raziskavi ne prinaša posebnih tveganj.

Sodelovanje v raziskavi ne prinaša posebnih koristi razen znanja in izkušenj, ki jih boste pridobili v okviru tega.

Prosim vas, da izpolnite obrazec, ki je na naslednji strani. V primeru morebitnih dodatnih vprašanj se lahko obrnete na namestnika/-ico vodje raziskave:

Ime in Priimek, naziv

E-pošta:

Službeni telefon:

Soglasje za sodelovanje v raziskavi in uporabo pridobljenih informacij

Spodaj podpisan/-a potrjujem, da bom sodeloval/-a v raziskavi [ime raziskave], in sicer pri izvedbi intervjuja.

Dovolim, da se izvedba intervjuja snema zaradi prepisa.

Strinjam se, da se poslani podatki shranijo v arhivu podatkov. Razumem, da lahko drugi uporabniki podatke analizirajo ter rezultate analiz objavijo v svojih poročilih in drugih objavah.

Razumem, da je moje sodelovanje v raziskavi popolnoma prostovoljno, lahko zavrnem odgovore na določena vprašanja ali sodelovanje kadarkoli prekinem brez posledic in zahtevam uničenje zbranih podatkov.

Imel/-a sem priložnost za postavitev vprašanj v zvezi z raziskavo in nanje sem dobil/-a zadovoljive odgovore (označite) DA / NE

Ime, priimek in podpis udeleženca/-ke

Datum

Ime, priimek in podpis izvajalca/-ke intervjuja

Datum

Ime, priimek in podpis vodilne/-ga raziskovalca/-ke

Datum

Nagovor pred začetkom razgovora

Kot ste bili predhodno obveščeni, [ime inštitucije] izvaja raziskavo za [naslov raziskave]. V njenem okviru evidentiramo zemljišča v javni lasti, ki bi bila potencialno primerna za javno stanovanjsko gradnjo.

Na podlagi različnih meril smo evidentirali zemljišča po vsej Sloveniji in nekaj smo jih izbrali za podrobnejšo analizo. Eno od teh je tudi zemljišče v vaši občini.

Cilj današnjega pogovora ni priprava konkretnih načrtov za gradnjo, ampak predvsem preveriti, kakšni so obstoječi pogoji, ali kaj o zemljišču morda v evidencah manjka in katere vsebine bi morali upoštevati, če bi država v prihodnje želela ustrezno izbirati zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo.

Želimo tudi bolje razumeti, ali bi lahko evidentirano zemljišče zaradi različnih razlogov odpadlo kot neprimerno.

Pogovor bo trajal okoli 30 minut in ga bomo zaradi transkripcije snemali. Na koncu bomo zbrane informacije povzeli in vam jih poslali v avtorizacijo. Če boste želeli, vas bomo pri objavi podatkov anonimizirali. Zvočne posnetke bomo po transkripciji in avtorizaciji uničili.

Že vnaprej se vam najlepše zahvaljujemo za mnenja in opažanja – vsak vaš prispevek nam bo v veliko pomoč.

Vprašanja za razgovor glede izbranega zemljišča

1. Prostorska ureditev in razvojna vloga zemljišča

Ali ima izbrano zemljišče v naselju pomembno razvojno funkcijo (npr. zgostitev pozidave, zapolnjevanje vrzeli, širitev obstoječe soseske) ali je prostorsko ločena in morda funkcionalno slabše povezana enota?

2. Stanovanjski potencial in usklajenost z lokalnimi potrebami

Ali menite, da bi to zemljišče lahko prispevalo k zagotavljanju javnih najemnih stanovanj glede na obstoječe stanovanjske potrebe v občini?

Ali ima to zemljišče potencial za bivanje različnih skupin prebivalcev (npr. mlade družine, starejši, posamezniki)? Ali pa bi bilo – glede na lokalne razmere in potrebe – bolj smiselno, da se nameni bolj usmerjeno, na primer le določeni ciljni skupini?

3. Izvedbene in urbanistične zahteve

Je po vašem mnenju izvedljivo, da bi se na tem zemljišču v npr. naslednjih desetih letih prostorsko načrtovala gradnja javnih najemnih stanovanj, in sicer z vidika obstoječih prostorskih aktov in prakse spreminjanja oziroma sprejemanje teh v vaši občini?

Bi bilo glede na značilnosti zemljišča – velikost, umeščenost, pomen v podobi naselja – smiselno/treba pripraviti urbanistični natečaj ali vsaj strokovne podlage?

4. Infrastruktura opremljenost in omejitve

Kako ocenjujete opremljenost zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo – vodovod, kanalizacija, elektrika, dostopna cesta?

So na območju, na katerem je zemljišče, kakršni koli znani problemi (npr. hrup, bližina nevarnih dejavnosti ipd.), ki niso zaznani v prostorskih evidencah?

5. Dostopnost in povezave

Ali je območje, na katerem je zemljišče, ustrezno dostopno z javnim potniškim prometom (JPP)? Bi rekli, da ima to območje funkcionalno in dovolj gosto mrežo povezav, ki omogoča učinkovito dnevno uporabo JPP – na primer za delo, šolo, dostop do storitev?

Če je bil odgovor na prejšnje vprašanje »ne« ali »delno«, kako ocenjujete možnosti izboljšanja dostopa z JPP – obstaja potencial za podaljšanje obstoječih linij, uvedbo novih postajališč?

6. Družbena infrastruktura

Ali je v bližini zemljišča vsa potrebna osnovna družbena infrastruktura (vrtec, šola, trgovina, zdravstvene storitve, trgovina osnovne preskrbe)? Če ne – ali je to načrtovano?

So obstoječi vrtec, šola ali druge javne storitve v bližini zemljišča po vašem mnenju prostorsko ali kadrovsko zmožni sprejeti dodatne uporabnike? Obstajajo možnosti za njihovo širitev, če bi se v okolici povečalo število prebivalcev?

7. Zelena infrastruktura in kakovost bivanja

Kako se območje, na katerem je zemljišče, umešča v sistem zelene infrastrukture občine? Ali so v njegovi neposredni bližini kakovostne zelene površine, ki bi lahko služile tudi novim prebivalcem? Ali pa v prostoru primanjkuje zelenih površin, ki bi jih morali zagotoviti v novi stanovanjski soseski? Ali drugo?

8. Splošno mnenje in priporočila

Bi izpostavili še kakšen pomemben vidik, ki ga morda v evidencah ni mogoče zaznati, vendar je bistven za presojo ustreznosti zemljišča za gradnjo javnih stanovanj?

Kako hitro oziroma v kakšnem časovnem okviru bi država v sodelovanju z občino po vašem mnenju lahko realno začela postopek investicijskega načrtovanja za gradnjo javnih najemnih stanovanj in pripravo potrebnih dokumentov?

Glede na vaša strokovna ali lokalna poznavanja – bi priporočili nadaljnje načrtovanje gradnje na tem zemljišču ali raje kje drugje?

Na podlagi podatkov, ki ste jih prejeli, ali vidite kakršnekoli prostorske, infrastrukturne ali druge razloge, ki bi lahko bili ovira ali zadržek za gradnjo javnih najemnih stanovanj na tem zemljišču?

Ali je bil v postopkih priprave planskih dokumentov (OPN ali OPPN) za območje, na katerem je zemljišče, s strani stroke, občinskih služb ali deležnikov kdaj izražen kakšen zadržek glede tovrstne rabe?

Kako bi opisali lokalno zaznavo tega zemljišča – se zdi lokalnim akterjem v prostoru primernejše za kateri drug namen?

So bile v preteklosti kakšne pobude ali pritiski, da se zemljišče nameni drugim vrstam gradnje, recimo poslovnim ali zasebnim projektom?

Je bila ta lokacija že kdaj prej obravnavana kot potencial za javna najemna stanovanja? Če da – zakaj ni prišlo do realizacije gradnje?

6.5 VIRI IN LITERATURA

Černič, B., Tomažič, P., Jensterle, U., Krajnc, L., Ložar, S. Š., Jug, M., idr. (2024): *Metodologija za vzpostavitev in vzdrževanje evidence stavbnih zemljišč na lokalni ravni (dopolnjena)*. Ljubljana, Geodetski inštitut Slovenije.

eVode (2025a): *Poplavna območja*. Dostopno na: <http://www.evode.gov.si/index.php?id=119> (sneto 2. 9. 2025).

eVode (2025b): *Vodna zemljišča*. Dostopno na: <http://www.evode.gov.si/index.php?id=104> (sneto 2. 9. 2025).

eVode (2025c): *Vodovarstvena območja*. Dostopno na: <http://www.evode.gov.si/index.php?id=116> (sneto 2. 9. 2025).

Gradbeni zakon (GZ-1). Uradni list Republike Slovenije, št. 199/21, 105/22, 133/23, 85/24 in 47/25. Ljubljana.

Ministrstvo za naravne vire in prostor (2024): *Seznam državnih nosilcev urejanja prostora*. Dostopno na: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/nabor_drzavnih_nosilcev_urejanja_prostora.pdf (sneto: 2. 9. 2025).

Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča. Uradni list Republike Slovenije, št. 12/24. Ljubljana.

Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij. Uradni list Republike Slovenije, št. 101/10, 17/14 in 38/24. Ljubljana.

Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 barov ter o pogojih za posege v območjih njihovih varovalnih pasov. Uradni list Republike Slovenije, št. 12/10, 45/11, 17/14 in 38/24. Ljubljana.

Tomažič, P., Ložar, S. Š., Krajnc, L., Černič, B., Fatur, M., in Mivšek, E. (2022): *Pilotni projekt za implementacijo prostorske in gradbene zakonodaje*. Ljubljana, Geodetski inštitut Slovenije.

Uredba o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom. Uradni list Republike Slovenije, št. 88/05, 56/07, 29/09, 91/10, 1/13, 39/15 in 191/20. Ljubljana.

Zakon o cestah (ZCes-2). Uradni list Republike Slovenije, št. 132/22, 140/22, 29/23 in 78/23. Ljubljana.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3). Uradni list Republike Slovenije, št. 199/21, 18/23, 78/23, 95/23, 23/24, 109/24 in 25/25. Ljubljana.

Zakon o varnosti v železniškem prometu (ZVZelP-1). Uradni list Republike Slovenije, št. 30/18 in 54/21. Ljubljana.

Zakon o vodah (ZV-1). Uradni list Republike Slovenije, št. 67/02, 2/04, 41/04, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23, 78/23 in 52/24. Ljubljana.

Zavod za gozdove Slovenije (2025): *Pregledovalnik podatkov o gozdovih*. Dostopno na: <https://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/> (sneto 2. 9. 2025).