



**OBČINA DUPEK
OBČINSKA UPRAVA**

Trg slovenske osamosvojitve 1, 2241 SPODNJI DUPEK
Tel: 02 684 09 11 e-naslov: obcina.duplek@duplek.si;

POVZETEK ZA JAVNOST
Predlog Evidence stavbnih zemljišč na območju Občine Duplek

Občina Duplek je konec leta 2025 pričela z vzpostavitvijo **Evidence stavbnih zemljišč** (v nadaljnjem besedilu: ESZ), ki je pomemben korak k bolj preglednemu, urejenemu in trajnostnemu prostorskemu razvoju in bo Občini Zreče omogočila boljši pregled nad zemljišči namenjenimi gradnji ter učinkovitejšemu načrtovanju razvoja naselij.

Vzpostavitev ESZ sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 - 2026.

ESZ je uradna zbirka podatkov, ki vsebuje informacije o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih. Pozidana stavbna zemljišča so poseljena zemljišča (gradbene parcele, pripadajoča zemljišča stavb ter drugih gradbenih inženirskih objektov) in pripadajoča zemljišča javne cestne in javne železniške infrastrukture.

Vzpostavitev ESZ je pomemben korak k bolj preglednemu, urejenemu in trajnostnemu prostorskemu razvoju in bo omogočila boljši pregled nad zemljišči namenjenimi gradnji ter učinkovitejšemu načrtovanju razvoja naselij.

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

Nepozidana stavbna zemljišča so parcele ali več parcel ali njihovih delov, ki so z občinskim prostorskim izvedbenim aktom namenjene za graditev objektov in niso pozidana zemljišča. Nepozidanim stavbnim zemljiščem se skladno s Pravilnikom ([Pravilnik o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč](#)) in predpisano [Metodologijo](#) določi razvojna stopnja.

Razvojna stopnja zemljišča je odvisna od regulacije zemljišča s prostorskimi akti, njegove opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo in od obstoja pravnih režimov na njem.

Razvojne stopnje so:

- 1. razvojna stopnja: nezazidljivo zemljišče,
- 2. razvojna stopnja: prostorsko neurejeno zemljišče,
- 3. razvojna stopnja: neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče,
- 4. razvojna stopnja: neurejeno zazidljivo zemljišče,
- 5. razvojna stopnja: urejeno zazidljivo zemljišče.

Podrobnejša obrazložitev razvojnih stopenj nepozidanih stavbnih zemljišč:

1. razvojna stopnja

- zemljišča za katera velja, da ležijo na območjih DPN, ki niso namenjena gradnji stavb, ali
- zemljišča, ki ležijo na območjih OPPN in niso namenjena gradnji stavb, ali
- je na zemljiščih uveljavljena PNRP, ki ni primarno namenjena gradnji stavb, ali
- je na zemljiščih uveljavljena PNRP, ki je primarno namenjena gradnji stavb, a ležijo v EUP, kjer gradnja ni dopustna, ali
- so zemljišča v celoti prekrita s pravnimi režimi, ki ne dovoljujejo gradnje stavb.

2. razvojna stopnja

- zemljišča, ki ležijo na območjih predvidenih DPN, ki so namenjena gradnji stavb, ali
- zemljišča na območjih predvidenih OPPN, ki so namenjena gradnji stavb, ali
- zemljišča na območjih, ki so v komasacijskem območju upravne komasacije.

3. razvojna stopnja

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

4. razvojna stopnja

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

5. razvojna stopnja

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

Merila za komunalno opremljenost zemljišč predpisuje [Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča](#).

Pravna podlaga

Pravna podlaga za vzpostavitev ESZ je na podlagi določil Zakona o urejanju prostora /ZUreP-3/ (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26); v nadaljevanju ZureP-3.

Postopek vzpostavitve

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



Občina določi **predlog poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč**. Pri določanju predloga poseljenih zemljišč uporabi podatke masovnega zajema poseljenih zemljišč, ki ga je izvedlo pristojno ministrstvo, podatke o pripadajočih zemljiščih javne cestne in javne železniške infrastrukture ter druge podatke o pozidanih zemljiščih. Nepozidanim stavbnim zemljiščem občina določi razvojne stopnje.

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

Javno naznanilo o javni razgrnitvi

Javna objava in razgrnitev predloga ESZ Občine Duplek bo potekala **od ponedeljka, 3.8.2026 do vključno petka, 4.9.2026**.

Gradivo ESZ Občine Duplek je dostopno v spletnem pregledovalniku PISO na povezavi:

- *Tematski sklopi/ESZ - Evidenca stavbnih zemljišč - javna razgrnitev*

Gradivo je dostopno na vpogled (spletna verzija) tudi v prostorih Občine Duplek v času uradnih ur.

Gradivo predloga ESZ Občine Duplek se v času javne razgrnitve javno objavi in bo dostopno v elektronski obliki in sicer:

- **na spletni strani Prostorski informacijski sistem občin – PISO Duplek** na povezavi: <https://www.geoprostor.net/PisoPortal/>, v zavihku Tematski sklopi, ESZ - Evidenca stavbnih zemljišč - javna razgrnitev,
- na sedežu Občine Duplek, Trg slovenske osamosvojitve 1, 2241 Spodnji Duplek, v času uradnih ur Občine Duplek.

Občina pravočasno prejete pripombe lastnikov nepremičnin prouči in utemeljene pripombe upošteva pri **pripravi končnega predloga podatkov in lastnika zemljišča pisno seznani s stališčem glede pripombe**. Občina na pristojno Ministrstvo posreduje podatke o poseljenih zemljiščih, podatke o pripadajočih zemljiščih javne cestne in javne železniške infrastrukture ter podatke o nepozidanih stavbnih zemljiščih z razvojnimi stopnjami v ESZ do 31.12.2026. ESZ je vzpostavljena z dnem objave podatkov v ESZ na državni ravni.

Opozorilo: javna razgrnitev ESZ ni povezana s spremembami in dopolnitvami Občinskega prostorskega načrta Občine Duplek (SD OPN2). Pripombe, ki se bodo nanašale na omenjen postopek, se bodo v okviru javne razgrnitve ESZ obravnavale kot nerelevantne.

Več o ESZ si lahko preberete na spletni strani Ministrstva za okolje in prostor: <https://pis.eprostor.gov.si/pis/evidenca-stavbnih-zemljisc> in spletni strani Občine Duplek www.duplek.si;

Sredstva za zagotovitev podatkov ESZ sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada za leta 2025-2028.