



Vsem občinam

Št. zadeve: 35201-150/2026-2560-1

Datum: 2. 6. 2026

Zadeva: Priporočila št. 2.

Evidenca stavbnih zemljišč (ESZ) in zajem poseljenih zemljišč izven območja stavbnih zemljišč

Spoštovani,

občine ste v zadnjem letu intenzivno pristopile k vzpostavitvi evidence stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: ESZ). Tukajšnje ministrstvo je bilo seznanjeno, da je v času javne razgrnitve podatkov ESZ, pogosta težava nestrinjanje lastnikov z zajemom poseljenega zemljišča (pripadajočega zemljišča) izven območja stavbnih zemljišč.

Pravno podlago za vzpostavitev ESZ določa Zakon o urejanju prostora¹ (v nadaljevanju: ZUreP-3). Med vhodne podatke za vzpostavitev ESZ sodijo tudi podatki o poseljenih zemljiščih, ki jih je pripravilo ministrstvo z masovnim zajemom, na podlagi pravil določenih s Pravilnikom o metodologiji za masovni zajem poseljenih zemljišč² (v nadaljevanju: Pravilnik).

Z masovnim zajemom poseljenih zemljišč so bila zajeta pripadajoča zemljišča na celotnem območju posamezne občine, torej tudi za stavbe izven območja stavbnih zemljišč. **Vendar so bila pri takšnih stavbah, ki predstavljajo razpršeno gradnjo, pripadajoča zemljišča označena kot neskladna z osnovno namensko rabo prostora** (10. člen Pravilnika).

V primeru, da so na javni razgrnitvi podatkov ESZ podane pripombe, da ne gre za neskladnost, saj se na zemljišču nahaja povsem legalen objekt, kar lastniki izkažejo tudi z ustreznimi listinami, predlagamo, da lastniku obrazložite:

- da gre za neskladnost z osnovno namensko rabo prostora, saj se objekt ne nahaja na stavbnih zemljiščih, temveč na kmetijskih, gozdnih ali drugih zemljiščih,
- da podatek o pripadajočem zemljišču ne vpliva na legalnost objekta in se vse pridobljene pravice, ki izhajajo iz različnih dovoljenj ali drugih pravnih aktov (npr. odločba o domnevi gradbenega in uporabnega dovoljenja) ohranjajo,
- v primeru nelegalne gradnje določitev pripadajočega zemljišča ne predstavlja podlage za morebitno legalizacijo.

Grafični prikaz takšnega pripadajočega zemljišča se lahko dopolni le glede oblike ali velikosti, v kolikor je to dokazano z ustreznimi listinami, vendar se ohranja prikaz, ki izkazuje neskladnost z osnovno namensko rabo prostora. Predlagamo, da takšno spremembo oblike ali velikosti pripadajočega zemljišča občina ustrezno atributno dopolni v ESZ

¹ Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26.

² Uradni list RS, št. 8/20.

z opombo (npr. »pripadajoče zemljišče na podlagi veljavnega pravnega akta - gradbeno dovoljenje«).

Pri zgoraj navedenih primerih se neskladnost z osnovno namensko rabo prostora lahko izbriše le, če se zemljišča štejejo za stavbna, in sicer ko gre za območje:

- na katerem je bila izvedena lokacijska preveritev in ta še ni ustrezno grafično urejena v OPN,
- na katerem je bil sprejet OPPN s spremembo namenske rabe prostora (130. člen ZUreP-3) in ta še ni ustrezno grafično urejen v OPN,
- na katerem je bil sprejet OPPN po zakonu, ki ureja kmetijska zemljišča,
- razpršene gradnje, kot zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč³.

Prosimo, da z vsebino teh priporočil seznanite tudi vaše izdelovalce ESZ. Dodajamo, da so različna vsebinska gradiva povezana z vzpostavitvijo ESZ in odgovori na pogosta vprašanja objavljeni na spletni strani Prostorskega informacijskega sistema:

<https://pis.eprstor.gov.si/pis/evidenca-stavbnih-zemljisc/priporocila-vzpostavitev-esz>

S spoštovanjem.

Pripravil:
mag. Matija Kralj

Damijan Uranker
namestnik generalne direktorice
Direktorata za prostor in graditev

Poslati:

- vsem občinam,
- spis, tu.

V vednost:

- SOS, ZOS, ZMOS.

³ Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave OPN ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij – Priloga 1: Vrste območij osnovne in podrobnejše namenske rabe prostora. Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZureP-2 in 199/21 – ZureP-3.