Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Občinska uprava
Urad za razvoj in prostor

T: 07 39 39 202
mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-0015/2025 - 4
Datum: 12. 6. 2025

PROJEKTNA NALOGA

ZA VZPOSTAVITEV EVIDENCE STAVBNIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU MESTNE OBČINE NOVO MESTO

UVOD

Mestna Občina Novo mesto (v nadaljevanju: naročnik) načrtuje vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč (ESZ), skladno s 324. členom 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). Evidenca stavbnih zemljišč (ESZ), bo predstavljala podlago za prostorsko načrtovanje, načrtovanje komunalne opreme, ugotavljanje dejanskega stanja v prostoru, gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu in izvajanje ukrepov zemljiške politike, torej izvajanje poglavitnih nalog, ki jih občinam nalaga ZUreP-3. Evidenca bo vsebovala podatke o pozidanih zemljiščih in nepozidanih stavbnih zemljiščih s pripisano razvojno stopnjo. Le ta izkazuje potencial in razvitost stavbnega zemljišča, ki investitorjem daje pomembne informacije za časovno in finančno načrtovanje svoje investicije.

PREDMET NAROČILA

Predmet naročila je vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč za celotno območje občine in sicer podatkov o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih s pripisanimi razvojnimi stopnjami vključno s posredovanjem ter objavo podatkov v predpisani obliki v državni evidenci MNVP.

VSEBINA IN OBSEG DEL

1. **Pridobivanje vhodnih podatkov:**
   - Prevzem podatkov tehnične posodobitve (TP) namenske rabe MONM - izvajalec;
   - Prevzem podatkov predloga poseljenih zemljišč iz masovnega zajema - izvajalec;
   - Pridobivanje vhodnih podatkov, vključno s podrobnimi prostorskimi akti (PIA), razvrednotenimi območji ter območij varovanj in omejitev, podatkov dejanske rabe javne ceste železniške infrastrukture (DR JCI in DR JŽI) - izvajalec;

2. **Usklajevanje vhodnih podatkov s trenutnim zemljiškim katastrom:**
   - Posodobitev evidence DR JCI in DR JŽI, TP OPN, PIA, usklajevanje razvrednotenih območij in drugih ključnih podatkov z zadnjim stanjem ZKN pridobljenega iz GURS - izvajalec;

3. **Določitev vrste stavbnih zemljišč:**
   - Pregled pozidanih stavbnih zemljišč in določitev njihove podrobne namenske rabe - izvajalec;

4. **Kontrola stavbnih zemljišč:**
   - Določanje pozidanih SZ, ugotavljanje pripadajočih zemljišč objektov glede na parcelno stanje, določitev gradbene parcele glede na PIA - izvajalec;
   - Določanje nepozidanih zemljišč - izvajalec;
     Kontrola in določanje zemljišč se izvede ročno in ne z računalniško aplikacijo;

5. **Uskladitev predloga poseljenih zemljišč iz masovnega zajema z novo pripravljenimi podatki (2. in 3. točka) ter odprava neskladij določenih pri masovnem zajemu pripadajočih zemljišč objektov:**
   - Posodobitev podatkov iz masovnega zajema, glede na spremembe zemljiškega katastra in rezultatov iz točke 2 in 3 - izvajalec;
   - Odprava neskladij zabeleženih pri masovnem zajemu in priprava ustreznih razlag – izvajalec;

6. **Priprava podatkov o gospodarski javni infrastrukturi:**
   - Pregled tras infrastrukturnih vodov glede na nepozidana stavbna zemljišča in vrsto infrastrukture - izvajalec;
   - Priprava podatkov nepozidanih stavbnih zemljišč, ki jih je potrebno opremiti z gospodarsko javno infrastrukturo - izvajalec;
   - Opredeljevanje dostopa nepozidanih zemljišč do javnega cestnega omrežja - izvajalec;
   - Priprava seznama in sloja nepozidanih stavbnih zemljišč za posredovanje upravljavcem komunalne infrastrukture, da se opredelijo katera od teh zemljišč, je mogoče opremiti z novimi priključki - izvajalec;

7. **Priprava podatkov o omejitvah v prostoru, ki vplivajo na možnost gradnje na nepozidanih stavbnih zemljiščih:**
   - Varovalni pasovi GJI - izvajalec;
   - Varovalni gozdovi in gozdni rezervati - izvajalec;
   - Vodna zemljišča - izvajalec;
   - Poplavna območja - izvajalec;
   - Najožja vodovarstvena območja - izvajalec;

8. **Določitev razvojnih stopenj stavbnih zemljišč:**
   - Pregled nepozidanih stavbnih zemljišč na osnovi izločitve površin zaradi omejitvenih faktorjev - izvajalec;
   - Določitev nepozidanih stavbnih zemljišč, ki ustrezajo merilom za gradnjo - izvajalec;
   - Izločitev delov zemljišč, ki ne ustrezajo pogojem za gradnjo - izvajalec;
   - Določitev razvojnih stopenj - izvajalec;

9. **Priprava predloga podatkov ESZ in javna razgrnitev:**
   - Ponovna posodobitev podatkov z najnovejšim ZKN - izvajalec;

- Vzpostavitev povezave in evidence nepozidanih stavbnih zemljišč z ažurnimi podatki o lastništvu - izvajalec;
- Priprava dopisov za obveščanje vseh lastnikov o nepozidanih stavbnih zemljiščih - izvajalec;
- Organiziranje tiska obvestil in dostava kuvertiranih dopisov občini - izvajalec;
- Priprava in posredovanje podatkov v ustreznem formatu za potrebe javne razgrnitve na portalu PISO (PISO - NOVO MESTO) - izvajalec;
- Priprava analognega izvoda gradiva za javno razgrnitev z grafičnim prikazom podatkov, ki bo razumljiv splošni javnosti - izvajalec;

10. Priprava odgovorov na pripombe v času javne razgrnitve

- Pregled pripomb lastnikov in priprava odgovorov glede na podatke, ki so bili vključeni v postopek določitve vrste stavbnih zemljišč - izvajalec;

11. Priprava končnega predloga podatkov ESZ – evidentiranje v državno evidenco MNVP

- Posodobitev podatkov na osnovi upoštevanih pripomb iz javne razgrnitve - izvajalec;
- Priprava podatkov v predpisani obliki za posredovanje in prvi vpis podatkov na MNVP - izvajalec

12. Dopolnitve na podlagi pripomb MNVP in ponovno evidentiranje v državno evidenco MNVP

- Posodobitev podatkov na osnovi neskladnosti oddanih podatkov s Tehničnimi pravili in ponovno posredovanje in prvi vpis podatkov na MNVP - izvajalec

Za pošiljanje gradiv v potrditev na MNVP in v objavo v PIS poskrbi naročnik oziroma za to izvajalcu poda pooblastilo. V primeru, da ministrstvo ugotovi pomanjkljivosti v gradivu pred končno objavo na spletnih straneh ministrstva oziroma v PIS (ESZ ni izdelana v skladu s Tehničnimi pravili), se odprava pomanjkljivosti šteje v obseg dela izvajalca po tej PN.

Mesta občina Novo mesto ima izdelan osnutek tehnične posodobite OPN (TP1 OPN MONM), ki je bil 29. 5. 2025 objavljen tudi na spletni strani PIS RS: pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?postopekId=260625
Dokument bo predvidoma v mesecu novembru 2025 uveljavljen z objavo na spletni strani MNVP.

Zajem dejanske rabe občinske cestne infrastrukture je bil za območje Mestne občine Novo mesto izveden decembra 2019, podatki zajema pa v matično evidenco (DRSI) vpisani julija 2020. V nadaljevanju se evidenca ni posodabljala.
V točki 2. izdelave naloge, kjer je potrebno uskladiti vhodne podatke s trenutnim zemljiškim katastrom, je potrebno poleg uskladitve na ZKN odpraviti tudi neusklajenosti s podatki pozidanih zemljišč. V primeru sprememb podatka DR JCI, ki je v upravljanju občine, je izvajalec dolžan pripraviti elaborat (skladno z 4. člen ZEDRZ, Uradni list RS, št. 13/18) in izvesti vse aktivnosti za vpis sprememb v evidenco DRSI, skladno z metodologijo opisano na spletnem mestu https://www.gov.si/teme/dejanska-raba-zemljisc-javne-cestne-in-zelezniske-infrastrukture/.

Na območju MONM je sprejetih 75 prostorskih izvedbenih aktov (OPPN), od tega jih je 61. primernih za obravnavo in zajem gradbenih parcel kot sloja v ESZ, preostalih 14 OPPN-jev pa je izdelanih za potrebe infrastrukturnih projektov.

Večina aktov je izdelana v vektorski obliki v formatu dwg, dxf, ureditvene situacije in načrti parcelacij, iz katerih je možno zajeti gradbene parcele, pa so zapisane v tif formatu in geolocirane.

OSNOVNI PROSTORSKI PODATKI O OBČINI

K1: Delež poligonov stavbnih zemljišč znotraj posamezne občine, glede na vse poligone stavbnih zemljišč v Sloveniji: 0,038528592 %;
K2: Delež poligonov poseljenih zemljišč (pripadajoča zemljišča) znotraj posamezne občine, glede na vse poligone poseljenih zemljišč (pripadajoča zemljišča) v Sloveniji: 0,018790914%;
K3: Delež površine stavbnih zemljišč znotraj posamezne občine, glede na površino stavbnih zemljišč v Sloveniji: 0,0197197167%;
K4: Delež točk katastra nepremičnin znotraj občine s točnostjo do vključno 10 cm, glede na vse točke katastra nepremičnin s točnostjo do vključno 10 cm v Sloveniji: 0,01627569%;
K5: Delež točk katastra nepremičnin znotraj občine s točnostjo slabšo od 1 m ali nedoločeno točnostjo, glede na vse točke katastra nepremičnin s točnostjo slabšo od 1 m ali nedoločeno točnostjo: 0,0139716984%;
K6: Delež postopkov spreminjanja mej v občini od 4. 4. 2022 - 4. 4. 2023 (parcelacije, ureditev meje, izravnava meje) glede na vse postopke spreminjanja mej v tem obdobju v Sloveniji: 0,01634877%.

Vir: podatki iz Javnega poziva za dodelitev sredstev za dodelitev sredstev za zagotovitev podatkov evidence stavbnih zemljišč, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, 37/2025 razglasni del in na spletni strani ministrstva: Javni poziv za dodelitev sredstev za zagotovitev podatkov evidence stavbnih zemljišč | GOV.SI

TEHNIČNE ZAHTEVE ZA VZPOSTAVITEV ESZ NA OBMOČJU MONM

Pri pripravi podatkov evidence stavbnih zemljišč na območju MONM je treba upoštevati:

- ZUreP-3 in podzakonske predpise (Pravilnik o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč, Uradni list RS, št. 12/24, Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča, Uradni list RS, št. 12/24);
- Metodologijo za vzpostavitev in vzdrževanje evidence stavbnih zemljišč na lokalni ravni, ki je objavljena na spletnem naslovu: https://www.gov.si/zbirke/projekti-in-programi/projekt-pilot-mop/podrocje-3-vzpostavitev-evidence-stavbnih-zemljisc-na-lokalni-ravni-in-ukrepi-zemljiske-politike/;
- Metodologijo za določitev komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč po posameznih vrstah infrastrukture (prometna, vodovodna, kanalizacijska in elektroenergetska infrastruktura) – predlog, ki je dostopna na povezavi: https://www.gov.si/zbirke/projekti-in-programi/projekt-pilot-mop/podrocje-3-vzpostavitev-evidence-stavbnih-zemljisc-na-lokalni-ravni-in-ukrepi-zemljiske-politike/;
- Tehničina pravila za posredovanje podatkov v evidenco stavbni zemljišč (verzija 1.5): https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Javni-pozivi/2025/evidenca_stavbnih_zemljisc/Priloga2_Tehnicna-pravila-ESZ_v1_5.pdf.

FAZE IZDELAVE, TERMINSKI PLAN Z ROKI TER OSTALI POGOJI

1. faza: 90 dni od uvedbe v delo oziroma najkasneje do **1. 12. 2025**

- Pridobivanje vhodnih podatkov;
- Usklajevanje vhodnih podatkov s trenutnim zemljiškim katastrom;
- Določitev vrste stavbnih zemljišč;
- Kontrola stavbnih zemljišč;
- Uskladitev predloga poseljenih zemljišč iz masovnega zajema z novo pripravljenimi podatki (2. in 3. točka) ter odprava neskladij določenih pri masovnem zajemu pripadajočih zemljišč objektov;
- Priprava podatkov o gospodarski javni infrastrukturi;
- Priprava podatkov o omejitvah v prostoru, ki vplivajo na možnost gradnje na nepozidanih stavbnih zemljiščih;
- Določitev razvojnih stopenj stavbnih zemljišč.

2. faza: najkasneje do 31. 12. 2025

- Priprava predloga podatkov ESZ in javna razgrnitev;

3. faza: najkasneje do **30. 4. 2026**

- Priprava odgovorov na pripombe v času javne razgrnitve;
- Priprava končnega predloga podatkov ESZ;

4. faza: najkasneje do **1. 6. 2026**

- Posredovanje končnega predloga podatkov za prvi vpis v državno evidenco ESZ na MNVP;

5. faza: 15 dni po pridobitvi pripomb MNVP oziroma najkasneje do **31. 8. 2026**

- Dopolnitve na podlagi pripomb MNVP in posredovanje podatkov za prvi vpis v državno evidenco MNVP (končna ESZ).

OBLIKA DOKUMENTACIJE in AVTORSKE PRAVICE

Gradivo ESZ MONM se pripravi v digitalni obliki na ustreznem mediju v zapisu skladno s Tehničnimi pravil za posredovanje podatkov (verzija 1.5). Prostorski digitalni podatki se zapišejo v formatu SHP, podatkovni del evidence, kateri nima določene geolokacije v formatu CSV, ostali podatki v odprti obliki PDF/A.2b, kar omogoča branje, kopiranje in tiskanje vsebine. ESZ MONM se v analogni obliki pripravi le za potrebe javne razgrnitve in sicer se vsebina prikaže na kartah merila 1:5000, skladno z razdelitvijo na mrežo 1:5000 (D96/TM)

Z dnem predaje evidence in pripadajoče dokumentacije naročniku preidejo materialne avtorske pravice na izdelani nalogi iz izdelovalca na naročnika enkrat za vselej za namen reprodukcije, predelave in distribuiranja v okviru opravljanja nalog iz pristojnosti naročnika. Dokumentacija, ki jo pridobi naročnik, je njegova last. Naročnik digitalne in analogne podatke lahko uporabi kot strokovno podlago v primeru kasnejših sprememb in dopolnitev prostorskega akta oziroma pri pripravi drugih strokovnih gradiv ter jih preda izdelovalcu teh gradiv.

Pripravila:
Mojca Tavčar, podsekretarka
Miha Udovč, višji svetovalec

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za razvoj in prostor

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Št. dok.: 350-0015/2025 - 4
Podpisnik: IZTOK KOVAČIČ
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 6D3FE0A900000000572540 32 Veljavnost: 09.10.2025
Datum in ura: 13.06.2025 08:52 Dokument je elektronsko podpisan.