

Na podlagi petega odstavka 7. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12 – ZUJF) izdaja minister za infrastrukturo in prostor

## **P R A V I L N I K**

### **o določanju zemljišč za gradnjo stavb**

#### **1. člen**

(vsebina)

Ta pravilnik določa način določitve zemljišč za gradnjo stavb za namene množičnega vrednotenja nepremičnin.

#### **2. člen**

(zemljišča za gradnjo stavb)

(1) Zemljišča za gradnjo stavb so stavbna zemljišča, določena v občinskem prostorskem načrtu, oziroma stavbna zemljišča v okviru območij, določenih v prostorskih sestavinah dolgoročnih in srednjeročnih družbenih planov občin (v nadaljnjem besedilu: stavbna zemljišča), na katerih je gradnja stavb dejansko možna oziroma dopustna in jih določi občina.

(2) Zemljišče za gradnjo stavb je zaokroženo zemljišče na območju stavbnih zemljišč, ki ga lahko sestavlja parcela, del parcele, več parcel ali več delov parcel.

#### **3. člen**

(način določitve zemljišč za gradnjo stavb)

(1) Občina najprej razvrsti vse parcele na območju občine po namenski rabi prostora v skladu s 4. členom tega pravilnika.

(2) Po razvrstitvi parcel po namenski rabi prostora občina izloči tiste parcele oziroma dele parcel na območju stavbnih zemljišč, ki niso primerne za gradnjo stavb in ustrezajo enemu od kriterijev iz 5. člena tega pravilnika.

(3) Zemljišča za gradnjo stavb so parcele ali deli parcel, ki tvorijo zaokrožena zemljišča (v nadaljnjem besedilu:

zemljišča), če:

1. so zemljišča na območju stavbnih zemljišč,
2. niso izločena kot zemljišča, ki niso primerna za gradnjo stavb in
3. so zemljišča, ki izpolnjujejo enega od naslednjih pogojev:

– zemljišča, za katera je sprejet občinski podrobni prostorski načrt na podlagi zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje, ali občinski lokacijski načrt na podlagi zakona, ki ureja prostor, ali zazidalni načrt oziroma ureditveni načrt na podlagi zakona, ki je urejal naselja in druge posege v prostor, in je v skladu z njihovo vsebino na njih možna gradnja stavb,

– zemljišča, ki so komunalno opremljena po določbah zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje, na katerih je v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz občinskega prostorskega načrta oziroma v skladu z merili in pogoji iz prostorskih ureditvenih pogojev dopustna gradnja stavb ter na njih niso uveljavljeni pravni režimi, ki se nanašajo na varstvena, zavarovana, degradirana, ogrožena in druga območja, tako da gradnja stavb na njih ni možna, ali

– zemljišča, za katera je pridobljeno dokončno gradbeno dovoljenje za gradnjo stavb.

#### **4. člen**

##### **(razvrstitev parcel po namenski rabi prostora)**

(1) Vse parcele na območju občine se razvrstijo po namenski rabi prostora, kot so določene z občinskim prostorskim načrtom oziroma s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje.

(2) Parcela je lahko razvrščena v eno ali več območij namenske rabe prostora. Če je parcela razvrščena v več območij namenske rabe prostora, se za vsako območje določi delež površine parcele.

(3) Če z občinskim prostorskim načrtom ali s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine niso določene podrobnejše namenske rabe stavbnih zemljišč, se parcele razvrstijo kot stavbna zemljišča.

#### **5. člen**

##### **(zemljišča, ki niso primerna za gradnjo stavb)**

Za gradnjo stavb niso primerna zemljišča, če izpolnjujejo vsaj enega od naslednjih kriterijev:

– so pozidana s stavbami, ki imajo dejansko rabo s šifro iz štirinajstega odstavka 5. člena Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11) ali z objekti gospodarske javne infrastrukture,

– na katerih zaradi naravnih ali zaradi drugih omejitev v prostoru gradnja stavb ni možna,

– na katerih v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz občinskega prostorskega načrta ali v skladu z merili in pogoji iz prostorskih ureditvenih pogojev gradnja stavb ni dopustna, oziroma so zemljišča, na katerih v skladu s sprejetim občinskim podrobnim prostorskim načrtom na podlagi zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje, ali občinskim lokacijskim načrtom na podlagi zakona, ki ureja prostor, ali zazidalnim načrtom oziroma ureditvenim načrtom na podlagi zakona, ki je urejal naselja in druge posege v prostor, gradnja stavb ni predvidena,

– se urejajo z občinskim prostorskim načrtom ali s prostorskimi ureditvenimi pogoji in so na njih uveljavljeni pravni režimi, ki se nanašajo na varstvena, zavarovana, degradirana, ogrožena in druga območja, na katerih je na podlagi predpisa vzpostavljen poseben pravni režim, tako da gradnja stavb na njih trajno ali začasno ni možna,

– na katerih je v skladu z občinskim prostorskim načrtom ali s prostorskimi ureditvenimi pogoji predvidena gradnja gospodarske javne infrastrukture oziroma gradnja gradbeno inženirskih objektov,

– za katera je predvidena izdelava podrobnega prostorskega akta, pa ta še ni sprejet, ali

– na katerih veljajo začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora.

## **6. člen**

### **(sporočanje podatkov)**

(1) Podatke o namenski rabi prostora in zemljiščih za gradnjo stavb občina sporoča Geodetski upravi Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava).

(2) Za sporočanje podatkov iz prejšnjega odstavka občina uporabi šifrant osnovne in podrobnejše namenske rabe zemljišč, ki ga objavi ministrstvo, pristojno za infrastrukturo in prostor, na svojih spletnih straneh.

(3) Šifrant iz prejšnjega odstavka občina uporabi tako, da šifri podrobnejše namenske rabe za sporočanje na desni strani doda številko, in sicer številko ena »1« če je zemljišče za gradnjo stavb, ali številko nič »0«, če zemljišče ni zemljišče za gradnjo stavb. Šifri osnovne namenske rabe se doda tri ničle in dodatno številko, kot velja za podrobnejšo namensko rabo.

(4) Občina mora podatke iz prvega odstavka tega člena sporočiti po parcelah v izmenjevalnem formatu, ki ga geodetska uprava objavi na svojih spletnih straneh.

(5) Občina mora geodetski upravi sporočiti podatke iz prvega odstavka tega člena ob vsaki spremembi podatkov o namenski rabi prostora in drugih podatkov, ki vplivajo na določitev zemljišč za gradnjo stavb.

## **7. člen**

### **(začetek veljavnosti)**

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 007-412/2012

Ljubljana, dne 1. avgusta 2013

EVA 2012-2430-0052

Samo Omerzel l.r.  
Minister  
za infrastrukturo in prostor

Na vrh

[<< Nazaj](#)