



Vzdrževanje podatkov o razvrednotenih območjih

Tretja tretjina Slovenije: Gorenjska, Koroška, Osrednjeslovenska in Savinjska statistična regija

Fazno poročilo



Ljubljana, november 2025

VZDRŽEVANJE PODATKOV O RAZVREDNOTENIH OBMOČJIH 2025–2026

Fazno poročilo

November 2025

Naročnik:

Geodetski inštitut Slovenije

Izvajalec:

Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Oddelek za geografijo

Odgovorna nosilka projekta:

dr. Barbara Lampič

Sodelavci na projektu:

dr. Barbara Lampič, Lea Rebernik

Ljubljana, november 2025

KAZALO

1	Uvod	3
2	Potek ažuriranja, jesen 2025 (3/3).....	6
3	Predstavitev območja vzdrževanja podatkov FRO – zadnje stanje (pomlad 2023).....	9
4	Spremembe v obravnavanih štirih statističnih regijah in novo stanje 2025.....	13
5	Ilustrativni primeri pregledanih FRO v letu 2025	21
6	Zaključki	27
7	Seznam slik, preglednic in prilog.....	28

1 UVOD

Posodabljanje podatkovnega sloja FRO v okviru projektne naloge Vzdrževanje podatkov o razvrednotenih območjih za 1/3 Slovenije in na zahtevo strank, katere naročnik je Geodetski inštitut Slovenije (v nadaljevanju GIS), je potekalo v obdobju od junija do novembra 2025. Aktivnosti prve faze projekta se torej zaključujejo 14. 11. 2025, aktivnosti druge faze (nadaljnje vzdrževanje podatkov in evidentiranje v PIS) pa 31. 3. 2026, ko bomo naročniku tudi predali zaključno poročilo in izvedli širšo predstavitev najnovejših ugotovitev vsem relevantnim in zainteresiranim resorjem.

Nosilec projekta je Oddelek za geografijo Filozofske fakultete Univerze v Ljubljani, ki je v pogodbenem roku izvedel vse, v tehnični dokumentaciji predvidene aktivnosti prve faze.

Nazadnje je bil prostorski sloj s podatki o razvrednotenih območjih za celotno Slovenijo posodobljen marca 2023. Od takrat naprej se podatki dopolnjujejo in posodablajo na letni ravni, in sicer po posameznih delih države (štiri regije na leto). Jeseni 2023 so bile posodobitve izvedene za prvo tretjino Slovenije (Goriška, JV Slovenija, Posavska ter Primorsko-notranjska statistična regija), v letu 2024 za drugo tretjino (Obalno-kraška, Podravska, Pomurska in Zasavska statistična regija), v letošnjem letu pa za zadnjo tretjino (Gorenjska, Koroška, Osrednjeslovenska in Savinjska statistična regija), s čimer se zaključuje tretje nacionalno ažuriranje FRO in tudi prvo ažuriranje evidence po posodobljeni metodologiji.

V tem ciklu so bili podatki o funkcionalni in fizični razvrednotenosti posodobljeni za 538 obstoječih FRO (funkcionalno razvrednotena območja) v 86 občinah. Poleg tega je bilo prepoznanih tudi 11 novih FRO.

Glavni cilj naloge je zagotavljanje ažurnih prostorskih podatkov o razvrednotenih območjih (v nadaljevanju FRO) v Sloveniji, in sicer po merilih fizične in funkcionalne razvrednotenosti. Naloga je bila razdeljena na dva vsebinska sklopa:

- vzdrževanje podatkov za tretjino slovenskega ozemlja,
- priprava enotnega sloja o razvrednotenih območjih, primerni za prostorski informacijski sistem.

Naročniku so bili skupaj s tehničnim poročilom predani naslednji materiali.

- Posodobljen sloj (.shp) funkcionalno razvrednotenih območij Slovenije za štiri regije (Gorenjska, Koroška, Osrednjeslovenska, Savinjska), pripravljen v skladu z zahtevami GI.
- Podatkovna baza o FRO (.xls), ki vsebuje 15 atributov za 486 območij (Koroška, Osrednjeslovenska, Savinjska). Pri atributu »V4_let« je zapisano leto 2025.
- Fotodokumentacija – za novo evidentirane FRO in tista območja, kjer so bile med zadnjim pregledom ugotovljene večje spremembe, so priložene 2–3 fotografije. Pri nekaterih drugih terensko pregledanih območjih je dodana po ena fotografija (v mapi .jpg).

Excelova datoteka s podatki o 486 FRO (skupno smo pregledali 538 FRO iz leta 2023, v .xls so izločena oživiljena FRO, ter dodana novo prepoznana FRO) vključuje 15 atributov, ki so bili predhodno usklajeni z naročnikom. Vsi atributi z opisi so prikazani v preglednici 1. Namen uporabe izbranih atributov je zagotoviti pregledno in neprekinjeno spremljanje stanja FRO po merilih fizične in funkcionalne razvrednotenosti.

V dogovoru z naročnikom in skladno s pogodbo, novembra 2025 predajamo posodobljene podatke za štiri statistične regije, kjer smo izvajali ažuriranje. Ker pa je stajanje v prostoru zelo dinamično, smo spremembe zaznali in beležili tudi na številnih FRO izven obravnavanih regij. Zaradi sprememb in v želji, da bo naročnik posodobitve baze FRO (MNVP) razpolagal s kvalitetnim ažurnim slojem podatkov, bomo do konca leta 2025 oziroma v času izvajanja predmetne projektne naloge Geodetskemu inštitutu Slovenije predali zvezni sloj in podatkovno bazo FRO za celotno Slovenijo, ter sočasno izvedli tudi predstavitev najnovejših rezultatov (predvidoma prva polovica januarja 2026).

Ažurni podatki o FRO predstavljajo ključni prostorski vir za spremljanje razvrednotenih območij (po funkcionalni in fizični razvrednotenosti), pripravo razvojnih strategij ter prostorsko načrtovanje na državni, regionalni in občinski ravni. Podatkovni sloj se uporablja tudi za spremljanje stanja prostora, pri pripravi prostorskih aktov ter spremljanju sprememb v prostoru skozi čas.

V nadaljevanju poročila je predstavljen opis poteka in izvedbe ažuriranja (jesen 2025), aktualno stanje FRO na obravnavanem območju, krajša analiza sprememb na FRO v času od zadnje posodobitve podatkov (stanje pomlad 2023) (prostorske in statistične analize) ter zaključne ugotovitve. Podrobnejše usmeritve za spremljanje FRO na nacionalni ravni bomo naročniku in resornemu ministrstvu predstavili na skupnem delovnem sestanku (januar 2026) in jih usklajene zapisali v končnem poročilu, ki ga bomo predali ob izteku projektne naloge (marec 2026).

PREGLEDNICA 1: PREGLED VKLJUČENIH ATRIBUTOV, KI JIH SPREMLJAMO NA FRO IN KI JIH PREDAJAMO NAROČNIKU.

šifra	ime	opis atributa oz. kategorije
V1_ID	ID FRO	
V2_ime	Ime FRO	
V3_spremembe	Spremembe na FRO	<ul style="list-style-type: none"> - ni sprememb - dopolnitev podatkov - na FRO so spremembe - novo FRO
V4_let	Leto ažuriranja	<i>Pripisano leto 2025.</i>
V5_obcina	Občina	
V6_regija	Regija	
V7_tip	Tip FRO	<i>Izbran en izmed 9 tipov FRO.</i>
V8_podtip	Podtip FRO	<i>Izbran eden izmed 23 podtipov FRO (zgolj FRO obrambe, zaščite in reševanja podtipa nima).</i>
V9_objekti	Prisotnost objektov na območju FRO	<ul style="list-style-type: none"> - da - ne - prisotni so enostavni, hitro odstranljivi objekti
V10_opuscenost	Stopnja opuščeniosti FRO	<ul style="list-style-type: none"> - delno opuščeno (od 10 do pod 50 %) - pretežno opuščeno (od 50 do 99 %) - povsem opuščeno
V11_vzdrzevanost	Vzdrževanost / Fizična degradacija	<ul style="list-style-type: none"> - dobro vzdrževano - slabo vzdrževano - ni vzdrževano
V12_lastnistvo	Obstoječe lastništvo na FRO	<ul style="list-style-type: none"> - zasebno (en lastnik) - zasebno (več lastnikov) - zasebno (neznano) - občinsko - državno - javno in zasebno - neznano
V13_nacrti	Razvojni načrti občine za FRO	<ul style="list-style-type: none"> - imamo že sprejet načrt za območje - imamo načrte, ideje, realizacija pa še ni definirana - nimamo pravih oprijemljivih načrtov, zgolj pobude - nimamo nobenih načrtov, ni nobenih možnosti sprememb, razvoja
V14_cas	Predvidena časovna dimenzija oživitve, sanacije FRO	<ul style="list-style-type: none"> - v času do 2 leti - v času od 2 do 5 let - v času od 5 do 10 let - se ne ve, neopredeljeno
V15_povrsina	Površina FRO (v ha)	<i>Zapisano v hektarih (ha), na dve decimalki.</i>

2 POTEK AŽURIRANJA, JESEN 2025 (3/3)

Skladno z vsebino tehnične dokumentacije in pogodbo smo v obdobju od junija do sredine novembra (ažuriranje jesen 2025) posodobili podatke za FRO na območju 1/3 Slovenije (štiri statistične regije).

Postopek in metodologija vzdrževanja podatkov o FRO sta sedaj dobro utečena in preverjena, a vsakič je aktivnosti potrebno ustrezno prilagoditi razmeram in dinamiki dela. Zaradi zagotavljanja kontinuitete dela in podatkov evidence, je ažuriranje potekalo po že ustaljenih korakih oz. metodologiji dela:

1. Oddelek za geografijo FF UL (izvajalec) že od vzpostavitve prve evidence FRO leta 2017 nadaljuje s sistematičnim spremljanjem razmer na FRO (medijske objave, posredovane spremembe o FRO s strani nekaterih občin idr.). Na ta način izvajalec skrbi za kontinuiteto spremljanja sprememb in spremlja procese na FRO ter na ta način zagotavlja kvaliteto evidence.
2. Občine štirih statističnih regij, so bile k ažuriranju podatkov **prvič pozvane junija 2025**. V nadaljnjih mesecih je sledila individualna komunikacija s posameznimi občinami glede na njihove potrebe in odzivnost. To od izvajalca zahteva sistematičnost, odzivnost in odgovornost do občin, ter stalno pripravljenost za komunikacijo in podporo.
 - 2.1. Z naročnikom smo dopolnili **uradni dopis** oziroma obvestilo za občine (priloga 1), v katerem smo se vsem predstavnikom občin zahvalili za dosedanje sodelovanje v preteklih ažuriranjih, jih obvestili o dostopnosti podatkov (<http://crp.gis.si/>; PISO; Atlas okolja) in njihovi uporabnosti, ter jih pozvali k ponovnemu pregledu podatkov ter poročanju sprememb. Obveščanje občin je potekalo, kot že ustaljeno, preko e-pošte.
 - 2.2. Občine so lahko spremembe, dopolnitve podatkov oz. nove predloge FRO posredovale bodisi preko e-pošte ali po telefonu. V ta namen smo za predstavnike občin pripravili tudi krajša **»Navodila za ažuriranje baze funkcionalno razvrstjenih območij 2025«** (priloga 2). Navodila vključujejo osnovno opredelitev FRO, pojasnjeni so osnovni atributi (oz. kaj spremljamo pri posameznem atributu) in razloženo kaj je naloga predstavnikov občin. Za lažji pregled stanja v lastni občini so predstavniki prejeli tudi .xls seznam vseh FRO v njihovi statistični regiji z osnovnimi podatki. Ta gradiva so predstavniki prejeli po e-pošti skupaj z uradnim dopisom.
3. Tudi v letošnjem letu so se **odzvale vse občine**, kar kaže na dobro utečenost postopka ter na velik interes po participativnem ažuriranju in posredovanju podatkov. Občine in drugi akterji kažejo potrebo po poznavanju razmer na prostoru, kar se kaže v velikem povpraševanju po podatkih vezanih na FRO. Pomemben dejavnik uspešnega sodelovanja s predstavniki občin je vzpostavljena komunikacija z odgovornimi na oddelkih za okolje in prostor. Tudi letos se je pokazalo, da so bile kontaktne osebe že dobro seznanjene z materijo in postopkom dela. Opozoriti velja na posebnost tokratnega cikla ažuriranja podatkov v Savinjski statistični regiji s številnimi (majhnimi) občinami, ki so združene v skupno občinsko upravo. Opažamo, da je v teh primerih poznavanje specifik lokalnega okolja (s strani zaposlenega na Skupni občinski upravi) manjše, zato smo bili večkrat

napoteni neposredno na predstavnika občine, kjer so podali dodatna pojasnila o stanju FRO v njihovi občini. Ta vidik bomo predstavili tudi na javni predstavitvi podatkov.

4. V primeru **novih predlogov FRO** so predstavniki občin najprej posredovali predlagan zaris območja (na parcelo natančno) ter vse relevantne podatke o trenutnem stanju na območju in o pretekli dejavnosti (pred opustitvijo).
5. Posredovani podatki so bili dodatno preverjeni, razmere na lokaciji pa pregledane neposredno na **terenu**, kjer smo tudi fotodokumentirali stanje na vsakem FRO. Za pregled lokacij sprememb in novih FRO smo v štirih regijah izvedli 23 terenskih dni:
 - a. 5 v Gorenjski statistični regiji;
 - b. 3 v Koroški statistični regiji;
 - c. 12 v Osrednjeslovenski statistični regiji;
 - d. 3 v Savinjski statistični regiji;
6. Določene ugotovitve s terena smo dodatno preverili (klic preko telefona) pri predstavnikih občin. V času poteka ažuriranja je **izvajalec občinam ves čas nudil podporo** preko telefona (med 9.00 in 13.00 uro) in preko elektronske pošte.
7. Izvajalec je vse spremembe **vnesel v aplikacijo** ArcGIS Online (sistem vzdržuje na lastnem strežniku), ter vnose dopolnil s fotografijami. Po potrebi je bil s predstavnikom občine **opravljen dodaten razgovor** o FRO v njihovi občini.
8. Na novo predlagana FRO in tista, kjer je prišlo do spremembe meje poligonov, so bila na novo **zarisana** v orodju ArcGIS Pro na podlago zemljiškega katastra, natančno po parcelnih mejah.
9. Sočasno je izvajalec dopolnil in uredil tudi **arhiv fotografij** – za vse nove lokacije FRO in tista FRO, kjer je prišlo do prostorskih sprememb.
10. Ob koncu projekta smo **za naročnika pripravili relevantna gradiva** – .shp FRO, .xls dokument s podatki in fotografije. Celotno gradivo ažuriranja in širši nabor fotografskega materiala hrani izvajalec.
11. Sočasno smo za potrebe vzdrževanja podatkov o razvrednotenih območjih po merilih fizične in funkcionalne razvrednotenosti izvajali tudi pregled območij v preostalih osmih statističnih regijah – podatke (.shp in .xls) bomo v dogovoru z naročnikom predali do konca leta 2025 oziroma do zaključka predmetne projektne naloge, ko bomo izvedli tudi predstavitev razmer na nacionalni ravni.

V primerjavi s procesoma posodobitve jeseni 2023 in jeseni 2024 smo tudi v letošnjem letu zaznali boljše poznavanje evidence FRO med občinami (oz. predstavniki občin) in večjo aktivnost pri spremljanju prostorskih sprememb, hkrati pa je bilo manj predlogov (oz. zaznanih) novih FRO. Pri delu se je ponovno potrdilo, da so terenski ogledi pomemben in nepogrešljiv element za zagotavljanje zanesljivosti in kakovosti podatkov.

V letošnjem ciklu se kaže opazen porast interesa (potreb) občin za individualna pojasnila in poglobljene razprave o uporabi evidence FRO. Številne občine so nas zaprosile za spletne sestanke, na katerih smo skupaj pregledali stanje njihovih obstoječih FRO, nove predloge in odgovarjali na številna vprašanja (npr. kaj evidenca pomeni za občino, ali bodo v prihodnje razpisi vezani na FRO, kaj narediti v primeru, da je FRO v zasebni lasti idr.). Pogosto so se sestankov udeležili zaposleni z različnih področij – od prostorskega načrtovanja in okolja do gospodarstva in investicij, kar kaže, da so na ravni lokalnih skupnosti pričeli naslavljanje problematiko FRO celovito, vse bolj se zavedajo uporabne vrednosti in pomena evidence za prostorsko in razvojno načrtovanje. Takšna neposredna komunikacija se je izkazala kot zelo učinkovita, saj prispeva k

boljšemu razumevanju vsebine evidence in k večji kakovosti posredovanih podatkov, vendar od izvajalca zahteva neprestano razpoložljivost in je tudi časovno precej zahtevno.

3 PREDSTAVITEV OBMOČJA VZDRŽEVANJA PODATKOV FRO – ZADNJE STANJE (POMLAD 2023)

V letu 2025 smo ažuriranje izvajali v štirih statističnih regijah, kjer je nacionalno ažuriranje zadnjič potekalo spomladi (marec) 2023. S tem smo posodobili podatke FRO za zadnjo tretjino Slovenije, kar pomeni, da smo prvič zaključili posodabljanje podatkov po dopoljnjeni metodologiji, kjer preverjamo in dopolnjujemo podatke za 1/3 Slovenije na leto. V letu 2025 smo tako zaključili tretje nacionalno ažuriranje FRO. Kot izvajalci vseh dosedanjih posodobitev evidence FRO ugotavljamo, da tak pristop (tj. 1/3 Slovenije na leto) omogoča bolj ciljno, sistematično in poglobljeno delo, zagotavlja večjo preglednost in tako lajša sprotno preverjanje posredovanih podatkov. Terensko delo in komuniciranje z občinami pa je bila tako izvedeno še bolj natančno.

Natančen pregled FRO v obravnavanih statističnih regijah letos posebej izrazito kaže na veliko dinamiko investicij v prostoru, ki je precej povezana tudi z območjem ažuriranja, saj je bila ena izmed regij Osrednjeslovenska (s prestolnico Ljubljano), ki ima zaradi velike gospodarske moči in dinamike velike potrebe po prostoru, kar vpliva tudi na vzpostavitev novih dejavnosti na FRO.

Ponovno se izkazuje, da je potreba po ažurnih podatkih velika in da je odločitev Ministrstva za naravne vire in prostor (MNVP), da zagotavlja ažuren podatkovni sloj FRO, ključna. V letu 2025 smo posodobili in preverili podatke v statističnih regijah:

- Gorenjska (18 občin);
- Koroška (12 občin);
- Osrednjeslovenska (25 občin) in
- Savinjska (31 občine).

SLIKA 1: PREDSTAVITEV POTEKA AŽURIRANJA PO TRETJINAH SLOVENIJE (2023, 2024 IN 2025).



V letu 2025 smo preverili razmere na FRO v 4 statističnih regijah (1/3 Slovenije), skupaj smo pregledali in pridobili podatke za 538 lokacij v skupni površini 1270,2 ha. Zaradi boljše primerjave ter opis ključnih procesov na kratko prikazujemo razmere na FRO v letu 2023.

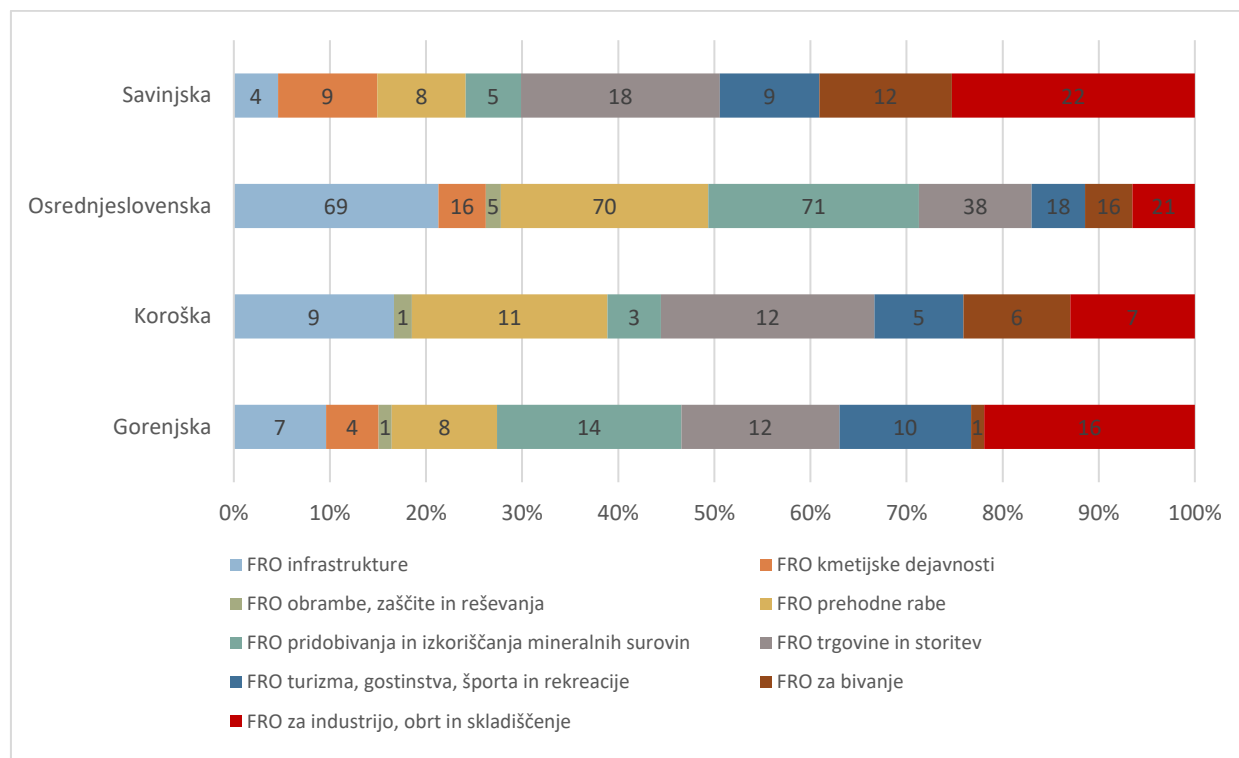
PREGLEDNICA 2: ŠTEVILO, SKUPNA POVRŠINA IN POVPREČNA VELIKOST FRO V IZBRANIH STATISTIČNIH REGIJAH (MAREC 2023).

statistična regija	št. FRO	skupna površina (ha)	povprečna velikost (ha)
Gorenjska	73	178,4	2,4
Koroška	54	96,8	1,8
Osrednjeslovenska	324	809,2	2,5
Savinjska	87	185,9	2,1
skupaj	538	1270,2	2,3

Vse štiri regije tokratnega ažuriranja so zelo raznolike glede na svoj pretekli in sedanji razvoj, ter njihovo vlogo. Gorenjska, Koroška in Savinjska statistična regija so po številu in skupini površini (ha) FRO med seboj dokaj sorodne, medtem ko močno izstopa Osrednjeslovenska regija, ki je imela leta 2023 324 FRO, v skupni površini kar 809,2 ha. Povprečna velikost (ha) FRO je bila v vseh štirih regijah pod slovenskim povprečjem (3,1 ha), kar pomeni, da so prevladovala manjša FRO – to je bilo najbolj opazno v Koroški statistični regiji (1,8 ha).

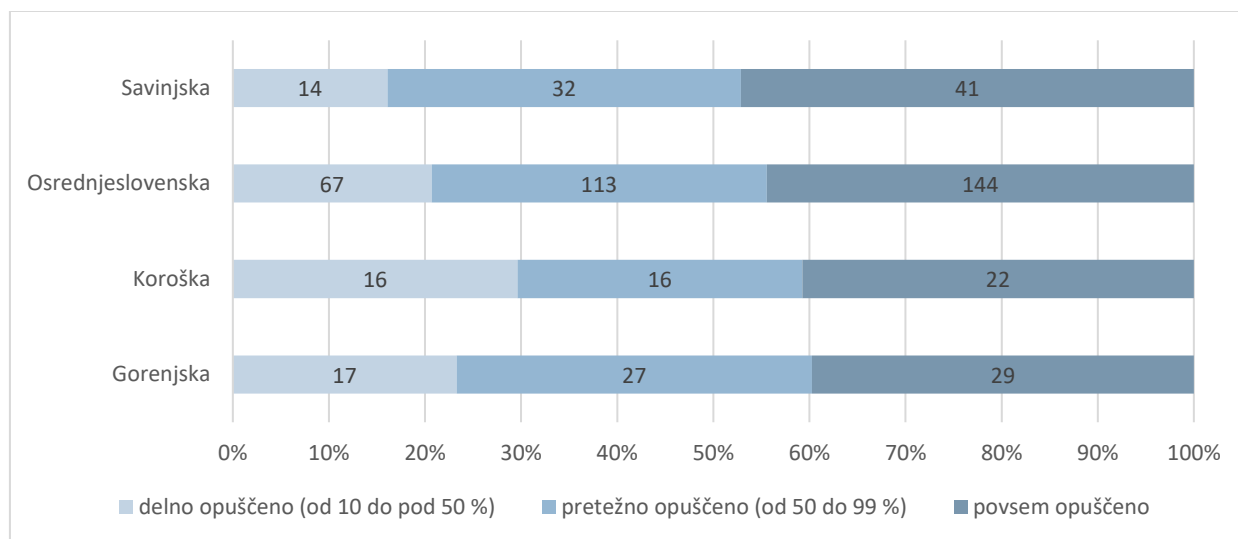
V Savinjski (22) in Gorenjski (16) statistični regiji so spomladi leta 2023 prevladovala FRO za industrijo, obrt in skladiščenje, medtem ko je bilo na Koroškem največ FRO trgovine in storitev (12), v Osrednjeslovenski pa FRO pridobivanja in izkoriščanja mineralnih surovin (71), katerim zelo blizu sledijo FRO prehodne rabe (70) in FRO infrastrukture (69) (slika 2).

SLIKA 2: STRUKTURA FRO V IZBRANIH STATISTIČNIH REGIJAH (PO TIPU, MAREC 2023) (N=538).



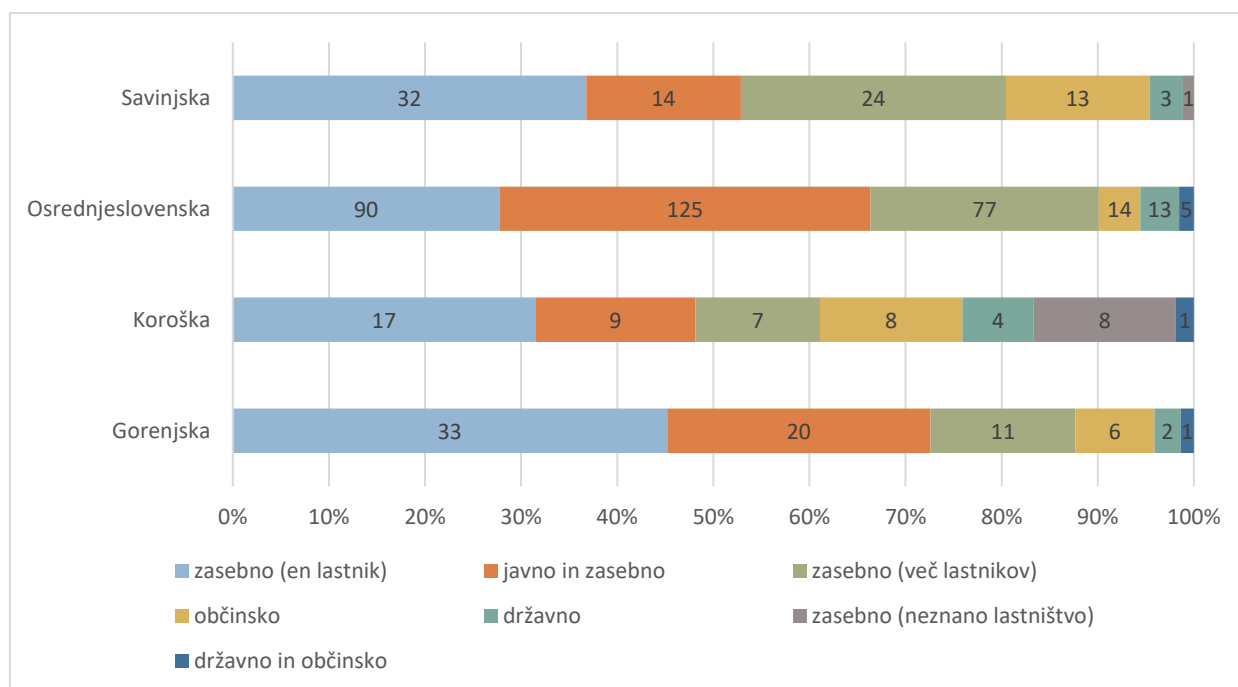
Glede na funkcionalno razvrednotenost (oz. stopnjo opuščeni) (slika 3) so leta 2023 prevladovala povsem opuščena FRO, ki pa jih je bilo več v Savinjski in Osrednjeslovenski statistični regiji. V vseh štirih regijah velja, da so povsem in pretežno opuščena območja predstavljajo več kot polovico FRO v regiji. Glede na strukturo FRO po funkcionalni razvrednotenosti ne preseneča tudi struktura FRO po fizični razvrednotenosti (vzdrževanost oz. fizično stanje), saj so v vseh štirih regijah nevzdrževana in slabo vzdrževana območja predstavljala vsaj 80 % (ponekod celo več) FRO. Dodatno velja izpostaviti Savinjsko regijo, kjer je bila več kot polovica FRO (46) nevzdrževanih. Struktura FRO po funkcionalni in fizični razvrednotenosti je bila, gledano preostalo statistične regije leta 2023, slabša, kar prinaša večja finančna bremena pri potencialni prenovi in oživitvi območij, ter lahko sočasno prinaša tudi več okoljskih bremen in nevarnosti za lokalno prebivalstvo (nevarnost rušenja, odlaganje nevarnih odpadkov, prisotnost invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst idr.).

SLIKA 3: STRUKTURA FRO PO FUNKCIONALNI RAZVREDNOTENOSTI V IZBRANIH STATISTIČNIH REGIJAH (MAREC 2023) (N=538).



Ena izmed ključnih ovir za prenovu in oživitev FRO (poleg pomanjkanja financ, sprejetja ustreznih prostorskih aktov in varstvenih režimov) je lastništvo oz. njegova struktura. V Savinjski, Koroški in Gorenjski je bilo leta 2023 najpogostejše lastništvo zasebno (en lastnik) (v teoriji eno izmed najbolj ugodnih za proces oživitve). Na drugi strani je v Osrednjeslovenski močno prevladovalo mešano lastništvo javno-zasebno (125). Kljub temu, da je ta oblika lastništva v preteklosti veljala za zelo nepriljubljeno in neugodno s procesa prenove in oživljanja, se trendi spreminjajo. Zaznavamo namreč porast oživljanja, kjer se občine in zasebniki vedno pogosteje odločajo za javno-zasebna partnerstva, znotraj katerega en izmed akterjev prispeva zemljišča in dostop do razpisov (navadno občina), drugi pa finančna sredstva za oživitev (navadno zasebnik) (slika 4).

SLIKA 4: STRUKTURA FRO PO LASTNIŠTVU V IZBRANIH STATISTIČNIH REGIJAH (MAREC 2023) (N=538).



4 SPREMEMBE V OBRAVNAVANIH ŠTIRIH STATISTIČNIH REGIJAH IN NOVO STANJE 2025

V sklopu naloge smo v letu 2025 izvedli posodobitev podatkov, pridobili aktualne informacije ter preverili vseh 538 FRO v štirih statističnih regijah.

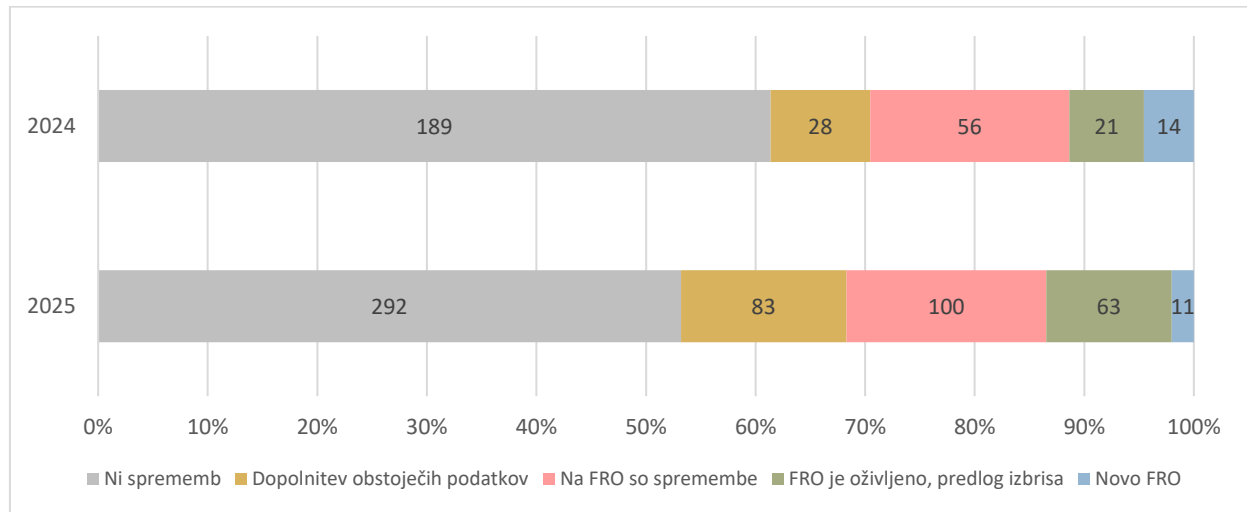
Če smo že v preteklih letih poročali o zaznanih procesih pozitivnih sprememb (prenova, gradnja, oživiljanje), tokrat ugotavljamo, da se te procesi celo krepijo. Kljub dodatnim na novo evidentiranim FRO (skupaj 11) se je število in skupna površina FRO v vseh štirih regijah zmanjšala. Kot zanimivost naj omenimo, da smo v lanskem ažuriranju (jesen 2024), ko smo posodabljali podatke za Obalno-kraško, Podravsko, Pomursko in Zasavsko, zaznali pozitiven trend zgolj v dveh od štirih pregledanih regij. Pri letošnjem ažuriranju prihaja do nekaterih regionalnih razlik, ki pa so posledica geografske raznolikosti, gospodarske vloge, velikosti idr. regij, zelo pa odstopa Osrednjeslovenska regija (preglednica 3).

PREGLIEDNICA 3: ŠTEVILO IN SKUPNA POVRŠINA FRO V IZBRANIH STATISTIČNIH REGIJAH (MAREC 2023 IN NOVEMBER 2025).

statistična regija	št. FRO (2023)	skupna površina (ha) (2023)	št. FRO (nov. 2025)	skupna površina (ha) (nov. 2025)	razlika v št. FRO (2023–2025)	razlika v površini FRO (ha) (2023–2025)
Gorenjska	73	178,4	63	165,4	-10	-13,0
Koroška	54	96,8	50	92,1	-4	-4,7
Osrednjeslovenska	324	809,2	290	737,8	-34	-71,4
Savinjska	87	185,2	83	176,0	-4	-9,2
skupaj	538	1270,2	486	1171,4	-52	-98,8

Kljub temu, da je bilo tekom letošnjega ažuriranja pregledanih 538 FRO, že hitra analiza zaznanih sprememb na FRO kaže primerljivost s spremembami na FRO iz leta 2024. Opazen pa je trend intenzivnejših sprememb v smeri prenov, novogradenj in umeščanja novih dejavnosti. Manjši je delež FRO brez sprememb in delež na novo prepoznanih območij, zelo velik pa je delež FRO s spremembami (postopno poživiljanje) in oživiljenih območij, kjer je ponovno vzpostavljena dejavnost (slika 5). To dinamiko je nedvomno mogoče pripisati trenutnemu ekonomskemu razcvetu in številnim investicijam, ki so zelo pogosto (so)financirane tudi s strani Evropske unije.

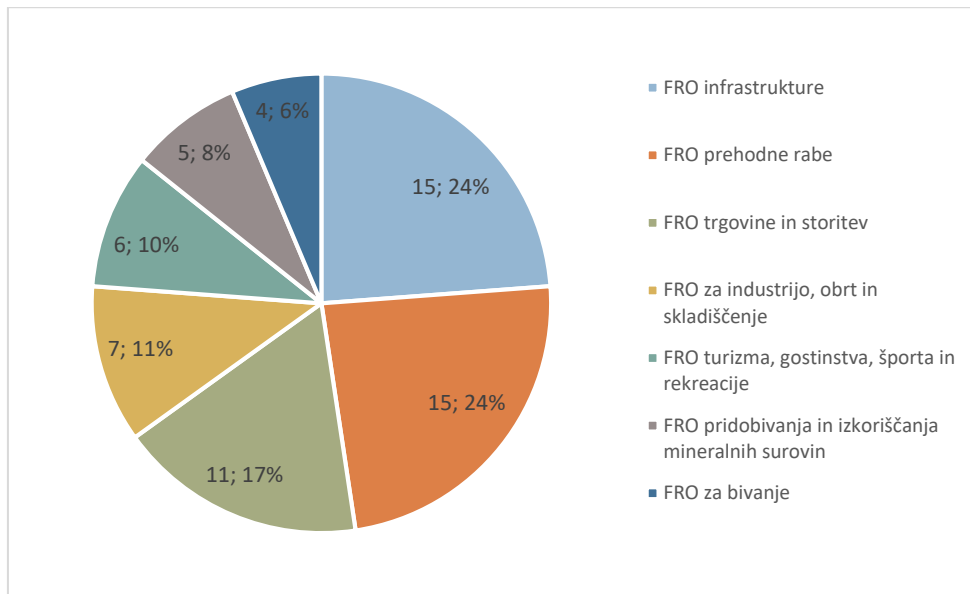
SLIKA 5: STRUKTURA ZAZNANIH SPREMEMB NA FRO V IZBRANIH ŠTIRIH STATISTIČNIH REGIJAH, KI SO BILE AŽURIRANE LETA 2024 (OBALNO-KRAŠKA, PODRAVSKA, POMURSKA IN ZASAVSKA; N=308) IN REGIJ, KI SO BILE AŽURIRANE LETA 2025 (GORENJSKA, KOROŠKA, OSREDNJSLOVENSKA IN SAVINJSKA; N=549).



Na dobri polovici FRO (292, 53 %) v obdobju zadnjih dveh let ni prišlo do nobenih sprememb, na novo smo pridobili in dopolnili podatke (npr. dopolnitev načrtov, predvidene časovne dimenzije oživitve) za 15 % FRO (83), medtem ko smo večje spremembe prepoznali na 100 FRO (18 %). Analiza podrobnejših sprememb nakazuje, da so najpogostejše spremembe vezane na izboljšanje fizičnega stanja FRO – rušenje, urejanje okolice ali gradnja in aktivno oživljanje FRO. Zgolj na 11 območjih se je fizično stanje poslabšalo in je še bolj uničeno (kar nakazuje na odsotnost prizadevanj za spremembe in ponovno rabo), medtem ko je pri 9 FRO prišlo do spremembe velikosti (nekatera so se zmanjšala, druga pa celo povečala). V tem kratkem obdobju je na kar 22 območjih prišlo tudi do spremembe lastništva, kar je pogosto prvi korak v procesu prenove in oživitve FRO.

Na 63 FRO je bila ponovno vzpostavljena (nova) dejavnost, ter jih zato izločamo iz evidence FRO. Po tipu FRO med oživljenimi prevladujejo FRO prehodne rabe (15), FRO infrastrukture (15) in FRO trgovine in storitev (11) (slika 6). Na drugi strani pa je najpogostejša nova dejavnost na oživljenih območjih bivanje. Na skupaj 15 FRO (od 52) so bile zgrajene večstanovanjske soseske ali soseske enodružinskih hiš. Zanimiva je tudi prostorska razporeditev oživljenih območij, saj se jih kar 36 nahaja v Osrednjeslovenski regiji, 11 v Savinjski in 10 v Gorenjski, ter zgolj 6 v Koroški statistični regiji.

SLIKA 6: STRUKTURA OŽIVLJENIH FRO PO TIPU FRO (N=63).

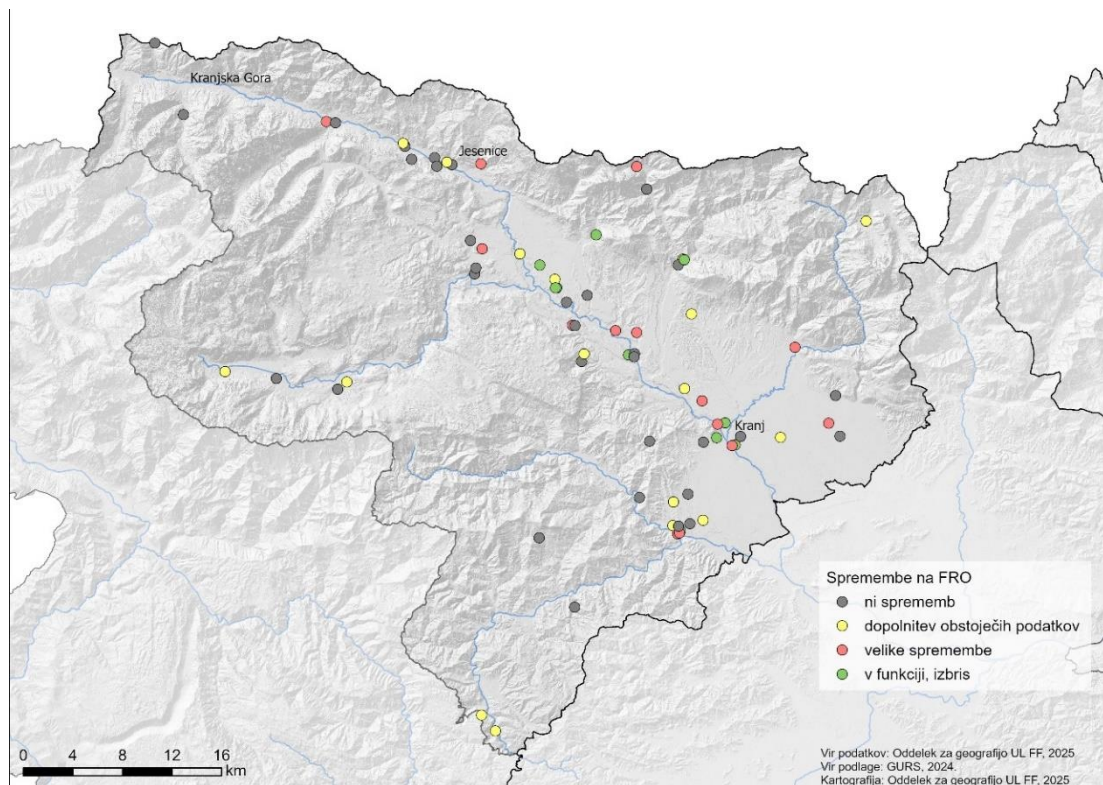


Na novo smo prepoznali (in v evidenco umestili) 11 FRO. Od tega jih je 7 za industrijo, obrt in skladiščenje, 2 trgovine in storitev, 1 pridobivanja in izkoriščanja mineralnih ter 1 kmetijske dejavnosti. Prostorsko se nova FRO pojavljajo zgolj v treh od pregledanih regij – največ, kar 7, v Savinjski, 2 v Osrednjeslovenski in 2 v Koroški statistični regiji. V Gorenjski statistični regiji novih FRO nismo zaznali.

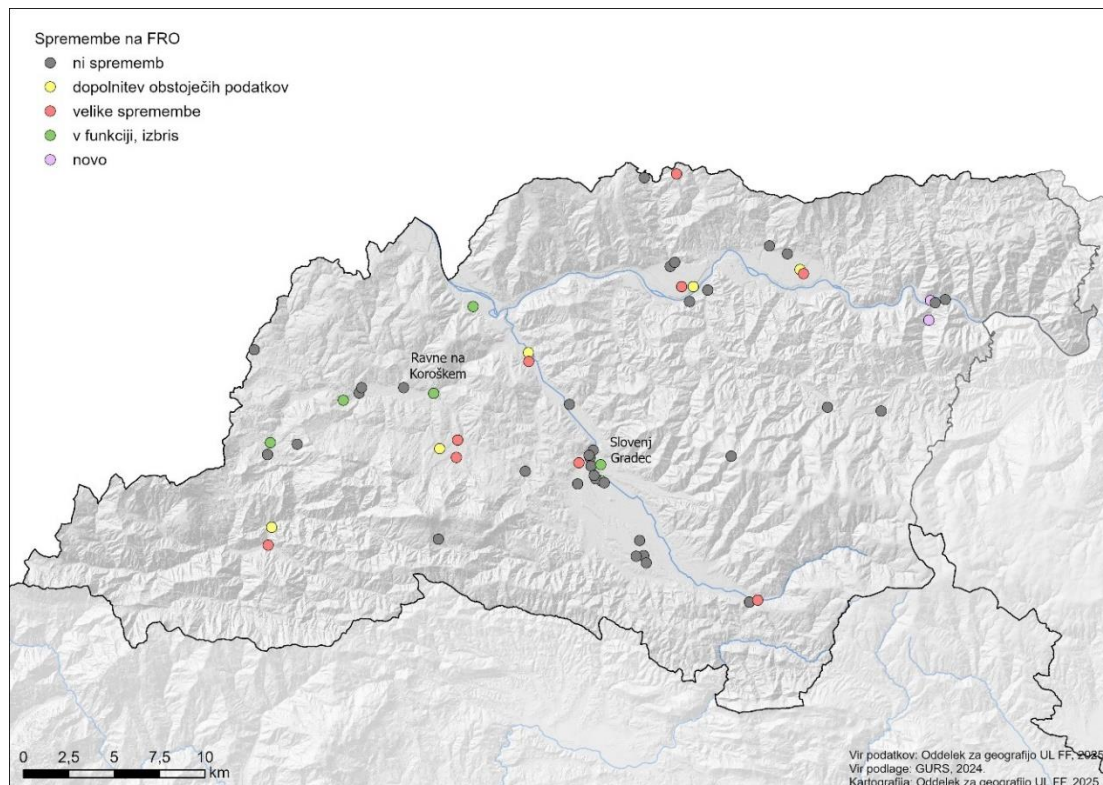
Analiza prostorske razporeditve FRO v štirih obravnavanih regijah (slike 7, 8, 9, 10) kaže, da so spremembe na FRO najpogosteje zgoščene na širših območjih in v zaledjih urbanih središč ter ob glavnih prometnih koridorjih. Velike spremembe (rdeča) in oživljena FRO (zelena) se pojavljajo predvsem tam, kjer so v zadnjih letih potekale večje investicije, prenove ali prestrukturiranja nekdanjih industrijskih območij. Na Koroškem so takšna območja zgoščena v okolici Slovenj Gradca in Raven na Koroškem, na Gorenjskem vzdolž doline Save (med Jesenicami in Kranjem), v Savinjski regiji pa v okolici Celja in Velenja. V Osrednjeslovenski regiji se območja z večjimi spremembami jasno zgoščajo v Ljubljanski urbani regiji in v smeri proti Grosuplju, kar potrjuje, da se procesi prenove, ponovne rabe in pozidave najintenzivneje odvijajo prav na območjih z največjimi prostorskimi pritiski in gospodarsko dinamiko. Novo prepoznana FRO (vijolična) nimajo prepoznanega prostorskega vzorca, kar je verjetno posledica majhnega števila teh območij.

Skupno prostorsko sliko obravnavanih štirih regij zaznamuje intenzivna koncentracija FRO v urbanih središčih in ob pomembnih prometnicah. Na teh območjih se prostorski pritiski, investicijski interesi in spremembe rabe prostora največje, kar se odraža v večjem številu sprememb na FRO (in v povečevanju pozidanih površin nasploh). V bolj perifernih ali podeželskih delih pa še naprej prevladuje zatečeno stanje (tj. ni zaznanih sprememb).

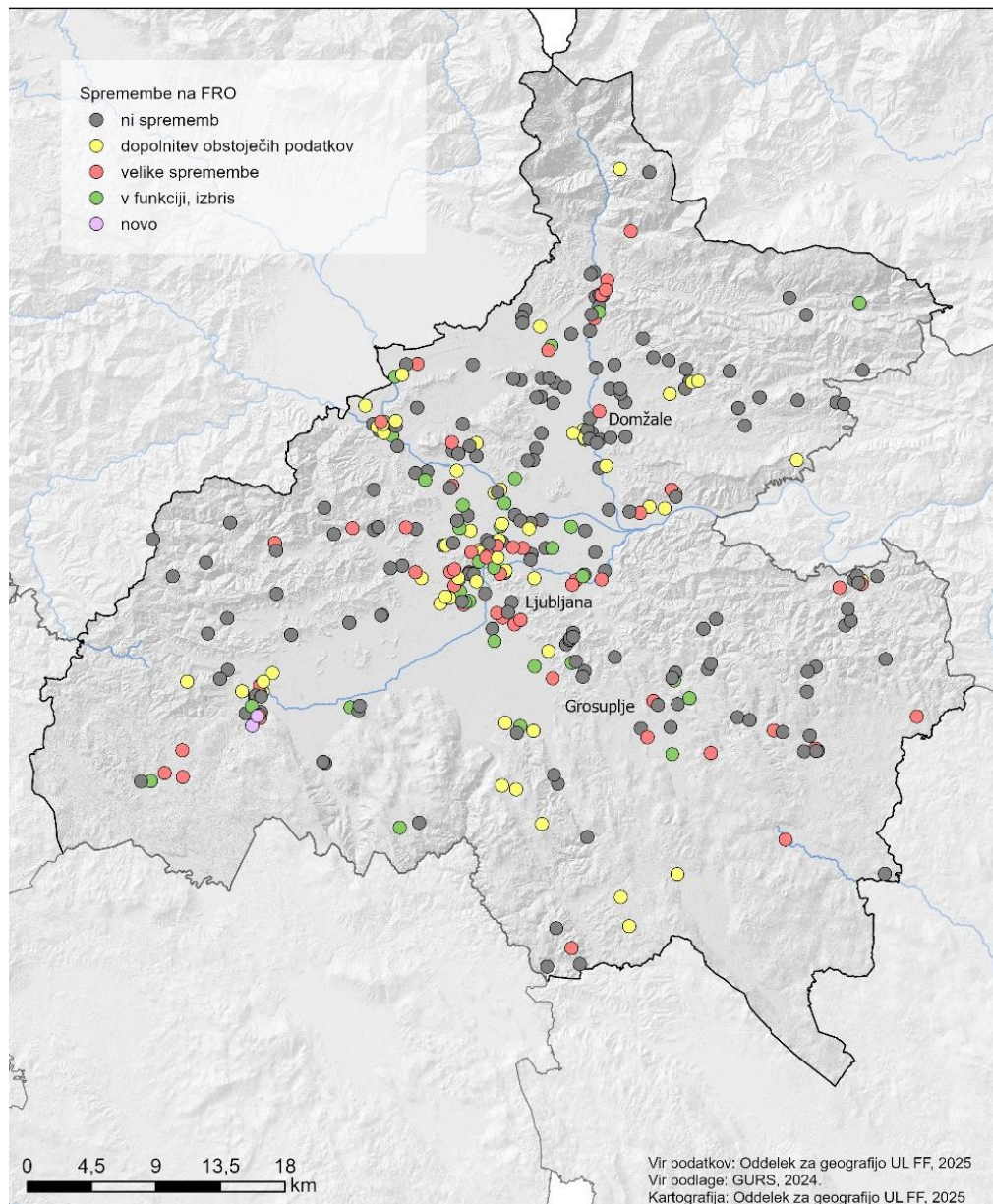
SLIKA 7: PROSTORSKA RAZPOREDITEV FRO V GORENSKI STATISTIČNI REGIJI (GLEDE NA VRSTO SPREMEMBE).



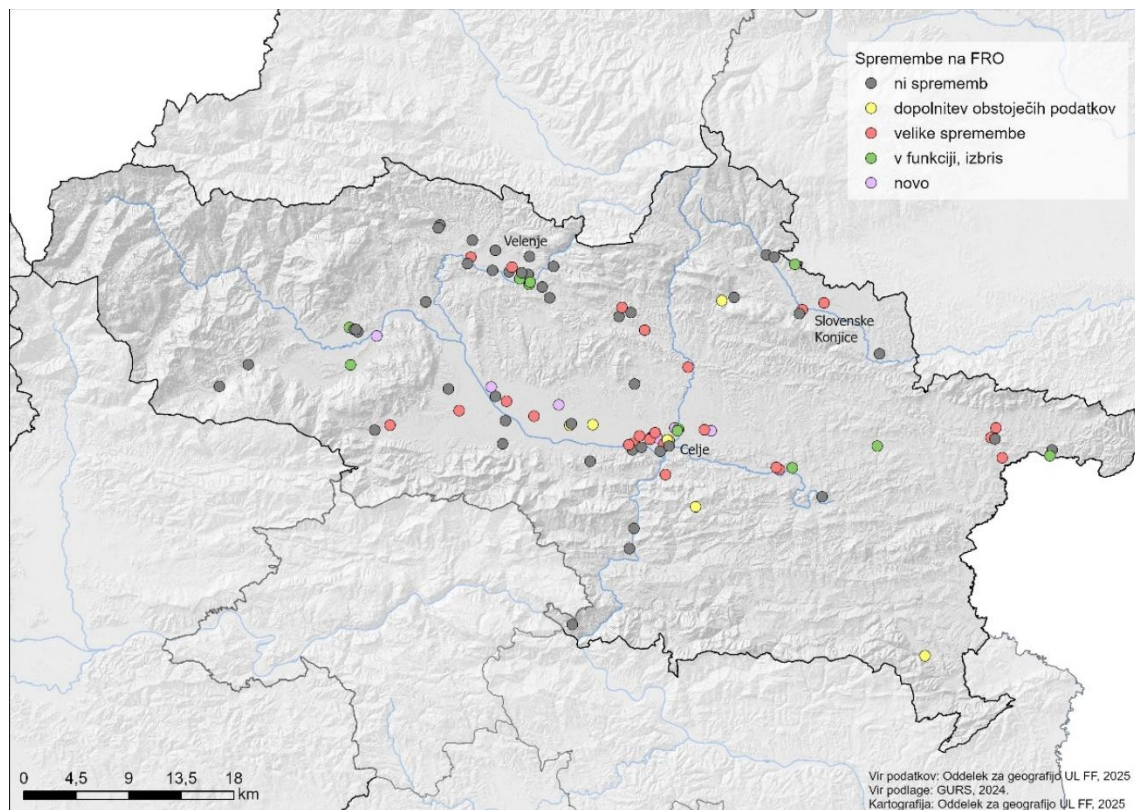
SLIKA 8: PROSTORSKA RAZPOREDITEV FRO V KOROŠKI STATISTIČNI REGIJI (GLEDE NA VRSTO SPREMEMBE).



SLIKA 9: PROSTORSKA RAZPOREDITEV FRO V OSREDNJESLOVENSKI STATISTIČNI REGIJI (GLEDE NA VRSTO SPREMEMBE).

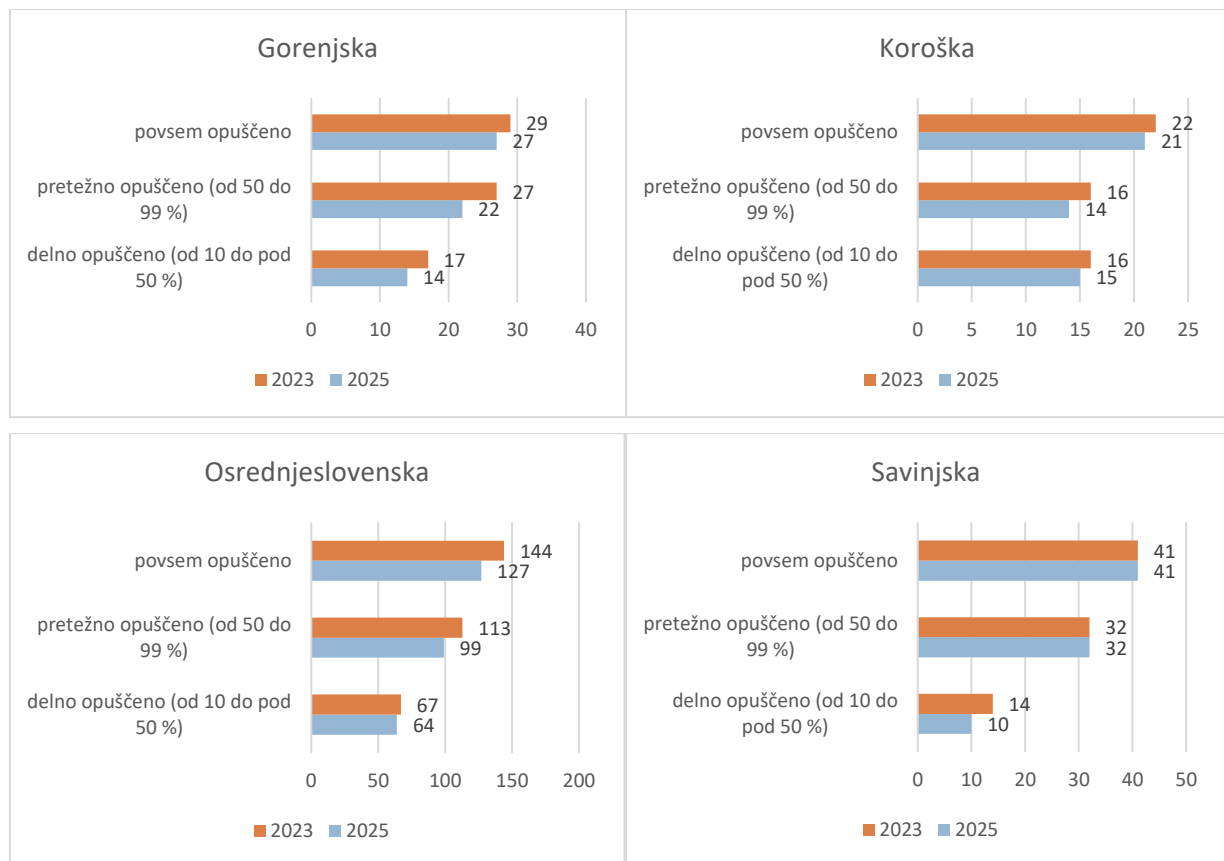


SLIKA 10: PROSTORSKA RAZPOREDITEV FRO V SAVINJSKI STATISTIČNI REGIJI (GLEDE NA VRSTO SPREMEMBE).



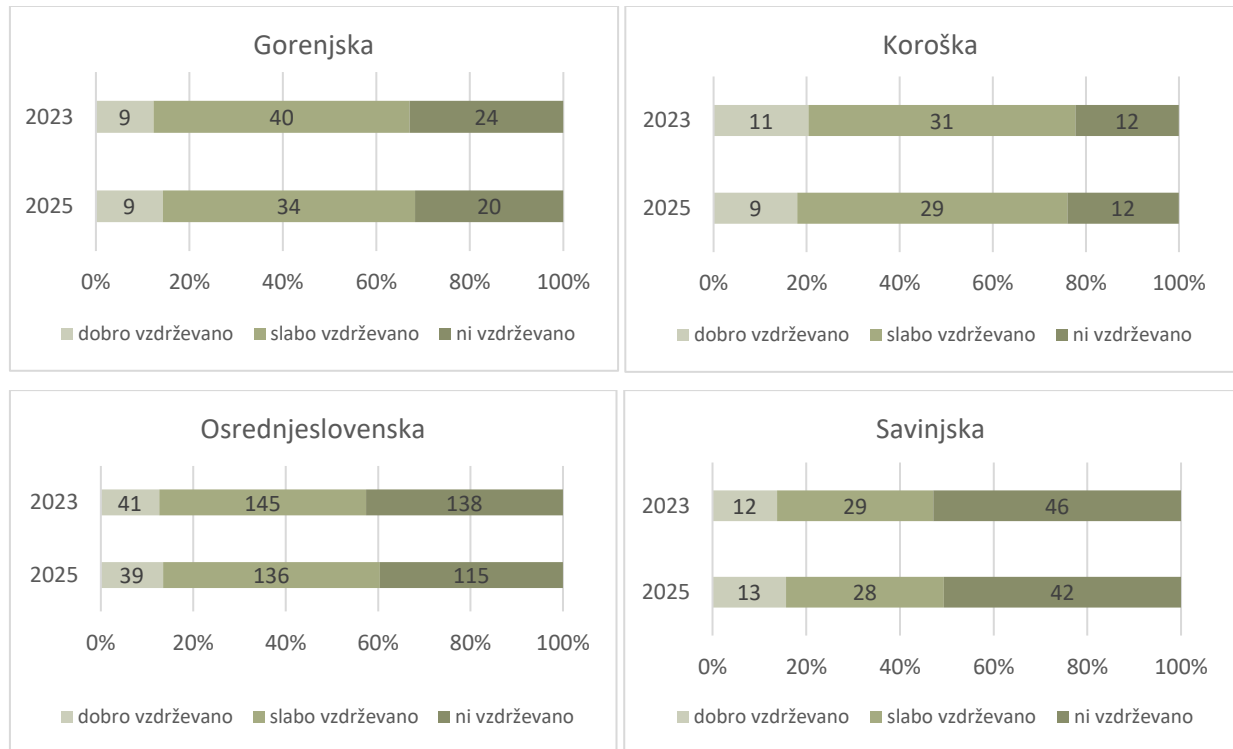
Če smo pri ažuriranju v letu 2024 opazili upad števila povsem opuščeni območij, na račun povečevanja pretežno (od 50 do 99 %) in delno opuščeni (od 10 do pod 50 %) območij (nakazovalo na postopno prenavljanje in oživljanje območij), tega v letu 2025 nismo zaznali. Podrobnejša analiza FRO v posameznih regijah po funkcionalni razvrstitvi (oz. stopnji opuščeni) nakazuje, da struktura v letu 2025 ostaja sorodna tisti pred ažuriranjem (stanje marec 2023). Enakomerno upada delež FRO znotraj vseh treh kategorij funkcionalne razvrstitvi, kar je najverjetneje povezano z bolj intenzivnimi in hitrejšimi procesi prenove in oživljanja, ki so posledica večje razpoložljivosti finančnih sredstev. Pomanjkanje oz. omejen dostop do financiranja prenove in oživljanja, ki je v preteklih ciklih ažuriranja igrala pomembno vlogo in vplivala na postopno oživljanje, sedaj nima več tolikšnega vpliva na dolžino procesa prenove in oživljanja. Dinamika sprememb je zelo sorodna v treh obravnavanih regijah (Gorenjski, Koroški in Osrednjeslovenski), medtem ko je manjša dinamika opazna v Savinjski regiji, kar bi lahko bilo posledica razdrobljenosti regije in njene geografske umeščenosti, kar jo dela manj privlačno za investicije in posledično vlaganje v prenovo in oživljanje FRO (slika 11).

SLIKA 11: FRO PO FUNKCIONALNI RAZVREDNOTENOSTI PO REGIJAH (MAREC 2023 IN NOVEMBER 2025).



Glede na fizično razvrednotenost (oz. fizično stanje/vzdrževanost) je struktura novembra 2025 prav tako sorodna tisti iz marca 2023. Tudi v tem letu prevladujejo slabo vzdrževana območja (227), sledijo nevezdrževana območja (189), najmanj pa je dobro vzdrževanih FRO (70), kar je skladno tudi s funkcionalno razvrednotenostjo, saj načeloma še vedno velja povezava med višjo stopnjo opuščeni in slabšim fizičnim stanjem. Enako stanje se kaže tudi pri fizični razvrednotenosti FRO (slika 12). Še vedno pa je zaskrbljujoč delež nevezdrževanih FRO predvsem v Savinjski (50 %) in Osrednjeslovenski (40 %) statistični regiji, saj ta območja, zaradi možnosti rušitve, odlaganja odpadkov (tudi nevarnih) idr., lahko predstavljajo nevarnost za lokalno prebivalstvo in okolje. Na takih območjih sta pogosto prisotni tudi socialno in vizualno razvrednotenje (npr. vandalizem, grafiti), kar vpliva na negativne percepcije lokalnega prebivalstva do območij in lahko hromi potencialni razvoj in prenovo. Poleg tega pa velja, da je prenova takih območij tudi finančno in časovno bolj potratna, zaradi dejanskega slabšega fizičnega stanja na lokaciji, zato so manj privlačne za investitorje.

SLIKA 12: FRO PO FIZIČNI RAZVREDNOTENOSTI PO REGIJAH (MAREC 2023 IN NOVEMBER 2025).



5 ILUSTRATIVNI PRIMERI PREGLEDANIH FRO V LETU 2025

Podatkovno-prostorski sloj FRO november 2025 predstavlja zaključek tretje posodobitve podatkov za območje Slovenije, s čimer se zaključuje tretje nacionalno ažuriranje evidence FRO (prvi se je izvajal leta 2019/20, drugi 2022/23). Ob koncu posodobitve prostorsko-podatkovnega sloja opazamo nadaljevanje procesov prenove in postopnega oživljanja FRO in posledično zmanjševanje njihovega skupnega števila in površine, čemur smo priča po letu 2020.

V nadaljevanju predstavljamo nekatere (ilustrativne) primere FRO, kjer smo tekom tokratnega ažuriranja (2025) prepoznali večje spremembe (začetek gradnje, prenova idr.), tista, ki so bila oživljena oziroma se je na prej funkcionalno razvrednotenem območju spet vzpostavila dejavnost, nova raba, ter na novo prepoznana FRO.

SLIKA 13: VEČSTANOVANJSKI OBJEKTI SONČNI VRTOVI (ID 552) (VRANSKO) MED LETI 2019 IN 2025.



Območje Večstanovanjski objekti Sončni vrtovi je FRO opuščena gradbišča (slika 13) – gre za območje, kjer se je gradnja prvotne stanovanjske soseske začela, a do njenega končanja ni prišlo, zaradi ekonomske krize je bila namreč gradnja opuščena. Območje je bilo dolga leta povsem opuščeno in nevzdrževano ter se je hitro zaraščalo. Leta 2025 je bila na območju dokončana gradnja prve faze stanovanjske soseske Dvori Vranksko, stanovanja so že vseljena. Trije objekti s 33 stanovanji so v celoti zgrajeni – gre za prvo fazo projekta. Zanimivo je, da se je v vmesnem

obdobju spremenil celoten načrt gradnje. V naslednjih 3 fazah bo zgrajenih še 10 objektov, ki naj bi imeli skupaj 160 stanovanj. Gre za primer FRO, ki se oživlja po fazah, zato smo v tokratnem procesu ažuriranja območju zmanjšali njegovo velikost – prva faza projekta, kjer je zgrajena zaključena enota soseke je bila izločena iz evidence FRO, medtem ko v evidenci ostaja del območja, ki je še vedno povsem opuščeno, a bo po vsej verjetnosti oživiljen v obdobju do 2 let (slika 14).

SLIKA 14: VEČSTANOVANJSKI OBJEKTI SONČNI VRTOVI (ID 552) (VRANSKO) – LEVO ZARIS LETA 2023 IN DESNO ZARIS LETA 2025.



SLIKA 15: RIMSKI VRELEC (ID 828) (RAVNE NA KOROŠKEM), KJER POTEKA AKTIVNA GRADNJA NOVEGA HOTELA.



FRO Rimski vrelec (slika 15) uvrščamo v tip FRO turističnih in gostinskih dejavnosti. Celotno območje je bilo opuščeno leta 1997 in dolgo časa povsem samevalo, bilo tudi nezdrževano, dokler ga leta 2021 ni odkupil zasebni lastnik. Prenova, ki je zasnovana veliko širše, poteka postopno in jo je v obdobju 2021–2025 mogoče razdeliti v več faz – (1) rušenje dotrajanih objektov, (2) urejanje okolice, gradnja podporne infrastrukture v okolici (npr. kavarna, igrišča za odbojko idr.), (3) gradnja novega butičnega hotela, ki poteka trenutno in (4) postavitve glampinga, kar lastnik načrtuje v prihodnjih dveh letih. Hotel bo imel 20 sob, restavracijo, multifunkcijsko konferenčno dvorano, spa center s poudarkom na povezavi z naravo in doživetji v gozdu.

Vrednost celotne investicije je 5.200.344,49 €, od tega je bilo 1.800.000,00 € pridobljenih iz Mehanizma za okrevanje in odpornost, in sicer iz razvojnih področij C3: Pametna, trajnostna in vključujoča rast, komponenta; K11: Trajnosten razvoj slovenskega turizma, vključno s kulturno dediščino in naložba in IB: Trajnosten razvoj slovenske nastanitvene turistične ponudbe za dvig dodane vrednosti turizma. Gradnja naj bi bila zaključena poleti 2026.

SLIKA 16: HOTEL BELLEVUE (ID 478) (ROGAŠKA SLATINA), KI JE V VELIKO SLABŠEM STANJU, KOT V PRETEKLOSTI.



Hotel Bellevue (slika 16) predstavljamo kot primer FRO, ker smo zasledili večje negativne spremembe na območju. Območje ostaja povsem opuščeno in nevzdrževano (tako kot je vse od leta 2017), glavne ovire za morebitni razvoj in oživitvev pa so lastništvo, predvsem razdrobljeno lastništvo, pri čemer lastniki nimajo skupnih interesov, ter finance. Občina žal pri samem razvoju ostaja nemočna, območje pa je posledično v veliko slabšem fizične stanju kot v preteklosti. Na območju poteka intenzivno zaraščanje, objekti se rušijo, udara se streha, celotno območje je postalo zelo nevarno. Vidno je tudi odlaganje odpadkov, prisotni sta socialna in vizualna degradacija (grafiti, razbita okna idr.).

SLIKA 17: OBSEŽNA PRENOVA DVORCA JELŠINGRAD (ID 483) (ŠMARJE PRI JELŠAH).



Dvorec Jelšingrad (slika 17), je bil še pred nekaj leti v zelo slabem fizičnem stanju. Objekt je bil dotrajan, povsem opuščen in brez ustreznega vzdrževanja. Gre za dvorec, ki je zavarovan kot kulturni spomenik lokalnega pomena (zvrst dediščine: stavbe s parki ali z vrtovi).

Leta 2021 je celoten kompleks zamenjal lastnika – kupila ga je občina in začela se je postopna prenova. Prva faza prenove, ki je potekala od leta 2023, je bila sofinancirana v okviru Načrta za okrevanje in odpornost (NOO). Celotna vrednost projekta Kulturna doživetja dvorca Jelšingrad je 1,77 milijona evrov, od tega je Ministrstvo za kulturo zagotovilo dober milijon evrov. Prenovljen dvorec je bil uradno odprt v septembru 2025, sočasno pa je občina podpisala dve novi pogodbi z Ministrstvom za kulturo (vrednost 1,4 milijona evrov), za nadaljnjo prenavo.

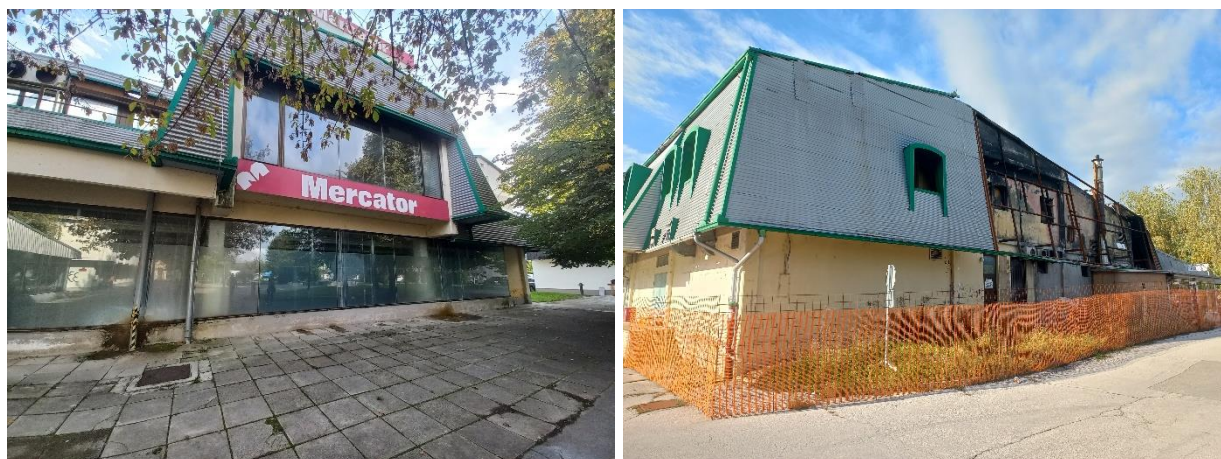
V okviru prvega dela obnove je bil dvorec saniran, rekonstruiralo se je ostrešje, zamenjana je bila strešna kritina, obnovljeni so bili pritlični prostori idr. Razviti so bili novi kulturno-turistični produkti s področja virtualne resničnosti: Doživetje zgodovine dvorca, Grajska poroka in Igra footgolfa. Tudi v prihodnje se bo izvajala nadaljnja fizična prenova objekta in razvoj novih kulturno-turističnih produktov.

SLIKA 18: MLEKARNA (ID 427) (KRANJ), KJER JE DANES NOVA STANOVANJSKA SOSESKA KRANJSKA ISKRICA.



Na območju nekdanje Mlekarnе (slika 18) je bila v letu 2025 končana soseska Kranjska iskrica. Na več kot dvajset let opuščenem FRO za industrijo, obrt in skladiščenje – gre za območje nekdanje tovarne Gorenjskih mlekarn in mlekarske šole, so zgradili 400 novih stanovanj, od tega 263 v prvi fazi. Del soseske so tudi trgovina Lidl, parkirna mesta, parkirna garaža in poslovni prostori. Gre za zasebno investicijo, katere glavni investitor je podjetje Emeco. Gradnja stanovanj je bila na tem območju načrtovana že pred 16 leti, ko so tudi porušili vse objekte nekdanje mlekarnе, a se zaradi gospodarske krize takratna investicija ni realizirala. Zemljišča so bila takrat prodana DUTB (današnji SDH), leta 2019 pa jih je kupil nov zasebnik, ki je v letu 2025 investicijo zaključil.

SLIKA 19: MERCATOR POLZELA (ID 1428) (POLZELA) – NOVO FRO



Tekom ažuriranja smo s pomočjo predstavnikov občin, spremljanjem medijskih objav ter lastnim terenskim delom zabeležili tudi 11 novih FRO. Dejansko smo prepoznali precej več potencialnih območij brez rabe, ki jih zaradi premajhne površine ali prekratkega časa opuščenosti (dejavnost je odsotna manj kot eno leto), še nismo mogli uvrstiti v evidenco FRO. Prepoznali smo tudi nekaj novih FRO izven štirih ažuriranih regij – te bomo vključili v nacionalno evidenco naknadno in jih predali naročniku do konca letošnjega leta.

V nadaljevanju predstavljamo še dva primera novih FRO. Nekdanji Mercator Polzela (slika 19), ki je opuščen od leta 2023. Območje je namreč tistega leta zajel požar, po njem pa se je dejavnost opustila. Območje je povsem opuščeno in nevarno, saj po požaru ni izvedena okoljska sanacija območja. Trenutno je še vedno v lasti Mercatorja, vendar ga želi občina odkupiti z namenom umeščanja centralnih dejavnosti, saj se lokacija nahaja neposredno v jedru Polzele.

Na novo evidentirana je bila tudi Kotnikova domačija na Verdu (slika 20), gre za FRO tipa kmetijske dejavnosti, podtipa stanovanjsko-kmetijskih objektov. Na območju je več objektov, od katerih je eden še delno v stanovanjski rabi, ostali pa so pretežno opuščeni in v slabem fizičnem stanju. Objekti so nevdrževani, pri čemer so nekateri zaradi dotrajanosti nevarni. Območje je v zasebni lasti. Po informacijah občine obstajajo načrti za preoblikovanje območja v večstanovanjsko sovesko s poslovnimi in storitvenimi dejavnostmi, vendar konkretna časovna dinamika oživitve še ni določena. Kot glavno razvojno oviro občina navaja neurejeno lastništvo, ki trenutno onemogoča začetek prostorskih postopkov.

SLIKA 20: KOTNIKOVA DOMAČIJA VERD (ID 1427) (VRHNIKA) – NOVO FRO



6 ZAKLJUČKI

Z izvedbo ažuriranja v letu 2025 je bilo uspešno zaključeno tretje nacionalno vzdrževanje evidence funkcionalno razvrednotenih območij (FRO), s čimer je vzpostavljena popolna in ažurna baza podatkov za celotno ozemlje Slovenije. V okviru letošnje naloge so bili podatki posodobljeni za štiri statistične regije (Gorenjska, Koroška, Savinjska in Osrednjeslovenska), kar predstavlja zadnjo tretjino državnega ozemlja. Izvedene aktivnosti so potrdile dobro uveljavljeno metodologijo, proces ažuriranja in učinkovit model sodelovanja med izvajalcem, naročnikom in občinami, ki omogoča dosledno, ponovljivo in zanesljivo spremljanje sprememb v prostoru.

Rezultati kažejo, da se kljub intenzivnim procesom prenavljanja in oživljanja, večina FRO še vedno sooča s počasnim procesom sprememb, kar odraža kompleksnost prostorskih, lastniških in gospodarskih razmer. Kljub temu je moč zaznati pozitivne trende oživljanja – bodisi z novimi investicijami, prenovami objektov, bodisi z novimi dejavnostmi. Trenutno najpogostejši dejavnosti, ki se umeščata na FRO sta bivanje (večstanovanjska območja ali območja enodružinskih sosesk) in institucionalno bivanje – domovi za starostnike. To jasno kaže, da prenavo FRO poganja finančni impulz in ne dejanska skrb za prostor in sledenje konceptom in strategijam krožnega gospodarjenja s prostorom. Nekatere investicije ne upoštevajo potreb lokalnega prebivalstva in posledično niso načrtovane dolgoročno za lokalno okolje. Pomemben trenutni vidik prenove FRO je tudi dotok denarja s strani EU, ki najpogosteje financira prenavo objektov kulturne dediščine in kamor se navadno umešča različne javne storitve (kulturne dejavnosti in prireditve ali pa domove za starostnike ipd.).

Pomemben poudarek letošnjega ažuriranja je tudi porast zanimanja občin za uporabo evidence FRO, kar se kaže v številnih pobudah za individualna pojasnila, spletne sestanke in dodatna usklajevanja. To potrjuje, da evidenca postopoma postaja del redne prakse prostorskega načrtovanja in orodje za prepoznavanje razvojnih priložnosti.

V okviru naloge so bili ponovno potrjeni glavni izzivi pri vzdrževanju baze, zlasti v zvezi z zagotavljanjem ažurnosti podatkov, raznolikostjo virov informacij in heterogenostjo prostorskih procesov. Na nekaterih tipih FRO (predvsem FRO pridobivanja in izkoriščanja mineralnih surovin) je bilo opaženo trajno razvrednotenje brez znakov izboljšav, kar odpira vprašanja o nadaljnjih ukrepih, spodbudah in vlogi različnih akterjev pri aktivaciji teh območij, predvsem pa bo v prihodnje verjetno potrebno usmeriti napore v ukrepe, ki bodo naslavljali specifične tipe FRO, saj je njihova struktura zelo raznolika, zato njihova prenova in oživitev ne more potekati po istih korakih.

V dogovoru z naročnikom predajamo fazno poročilo in podatke za zadnjo tretjino Slovenije, medtem ko bomo do konca letošnjega leta podatke dopolnili tudi s podatki drugih pregledanih FRO (v preostalih osmih statističnih regijah) in predali gradiva.

- Posodobljen zvezni sloj (.shp) funkcionalno razvrednotenih območij za Slovenijo.
- Zadnje ažurno stanje na FRO – podatke (15 atributov) za celotno Slovenijo.

Skupaj z Geodetskim inštitutom Slovenije bomo organizirali tudi predstavitev rezultatov tretjega nacionalnega ažuriranja FRO.

7 SEZNAM SLIK, PREGLEDNIC IN PRILOG

Slika 1: Predstavitev poteka ažuriranja po tretjinah Slovenije (2023, 2024 in 2025).	10
Slika 2: Struktura FRO v izbranih statističnih regijah (po tipu, marec 2023) (N=538).....	11
Slika 3: Struktura FRO po funkcionalni razvrednotenosti v izbranih statističnih regijah (marec 2023) (N=538).....	12
Slika 4: Struktura FRO po lastništvu v izbranih statističnih regijah (marec 2023) (N=538).	12
Slika 5: Struktura zaznanih sprememb na FRO v izbranih štirih statističnih regijah, ki so bile ažurirane leta 2024 (Obalno-kraška, Podravska, Pomurska in Zasavska; N=308) in regij, ki so bile ažurirane leta 2025 (Gorenjska, Koroška, Osrednjeslovenska in Savinjska; N=549).	14
Slika 6: Struktura oživiljenih FRO po tipu FRO (N=63).	15
Slika 7: Prostorska razporeditev FRO v Gorenjski statistični regiji (glede na vrsto spremembe)..	16
Slika 8: Prostorska razporeditev FRO v Koroški statistični regiji (glede na vrsto spremembe).	16
Slika 9: Prostorska razporeditev FRO v Osrednjeslovenski statistični regiji (glede na vrsto spremembe).	17
Slika 10: Prostorska razporeditev FRO v Savinjski statistični regiji (glede na vrsto spremembe). ..	18
Slika 11: FRO po funkcionalni razvrednotenosti po regijah (marec 2023 in november 2025).....	19
Slika 12: FRO po fizični razvrednotenosti po regijah (marec 2023 in november 2025).	20
Slika 13: Večstanovanjski objekti Sončni vrtovi (ID 552) (Vransko) med leti 2019 in 2025.....	21
Slika 14: Večstanovanjski objekti Sončni vrtovi (ID 552) (Vransko) – levo zaris leta 2023 in desno zaris leta 2025.....	22
Slika 15: Rimski vrelec (ID 828) (Ravne na Koroškem), kjer poteka aktivna gradnja novega hotela.	22
Slika 16: Hotel Bellevue (ID 478) (Rogaška Slatina), ki je v veliko slabšem stanju, kot v preteklosti.	23
Slika 17: Obsežna prenova dvorca Jelšingrad (ID 483) (Šmarje pri Jelšah).....	23
Slika 18: Mlekarna (ID 427) (Kranj), kjer je danes nova stanovanjska soseska Kranjska Iskrica. ...	24
Slika 19: Mercator Polzela (ID 1428) (Polzela) – novo FRO	25
Slika 20: Kotnikova domačija Verd (ID 1427) (Vrhnika) – novo FRO	26
Preglednica 1: Pregled vključenih atributov, ki jih spremljamo na FRO in ki jih predajamo naročniku.	5
Preglednica 2: Število, skupna površina in povprečna velikost FRO v izbranih statističnih regijah (marec 2023).	10
Preglednica 3: Število in skupna površina FRO v izbranih statističnih regijah (marec 2023 in november 2025).	13
Priloga 1: Uradni dopis štirim občinam	29
Priloga 2: Navodila za ažuriranje baze funkcionalno razvrednotenih območij 2025	30

PRILOGA 1: URADNI DOPIS ŠTIRIM OBČINAM



Številka: 51/2025-FF

Datum: 24. 6. 2025

Zadeva: Ažuriranje podatkov o funkcionalno razvrstjenih območjih (FRO) v Vaši občini in poziv k posredovanju morebitnih sprememb

Spoštovani,

Najprej se Vam iskreno zahvaljujemo za aktivno pomoč pri dosedanjem ažuriranju evidence funkcionalno razvrstjenih območjih (FRO) Slovenije. Skrbnik podatkov FRO je Ministrstvo za naravne vire in prostor (MNVP), ki bo skupaj z izvajalcema Geodetskim inštitutom Slovenije (GI) in Oddelkom za geografijo Filozofske fakultete Univerze v Ljubljani (FF UL), tudi v prihodnje skrbel za ažurno posodabljanje te prostorsko-podatkovne baze.

Ažurirana podatkovna in prostorska baza FRO omogoča spremljanje razmer v prostoru [preko aplikacije](#) s katero upravlja Geodetski inštitut Slovenije. Podatki o razvrstjenih območjih, po merilih fizične in funkcionalne razvrstjenosti, so dostopni tudi v [prostorskem informacijskem sistemu](#) (PIS). Podatki tako služijo kot podpora spremljanju stanja v prostoru, krožnemu gospodarjenju s prostorom, usmerjanju trajnostnega razvoja in varovanju okolja.

V procesu posodabljanja podatkov se nam je sodelovanje z Vami, predstavniki občin, v večini primerov izkazal kot učinkovit način dela. Spremljanje stanja in sprememb na FRO v Sloveniji se tako z Vašo pomočjo izvaja naprej. Da bodo podatki aktualni in verodostojni, v letu 2025 izvajamo pregled stanja na območju štirih statističnih regij (gorenjska, koroška, osrednjeslovenska in savinjska) in posodabljammo podatke iz leta 2023. Predstavniki občin ste vabljeni da:

- pregledate zadnje podatke stanja na FRO v svoji občini v [pregledovalniku Baze FRO](#) na strani GI ali priloženem xls dokumentu;
- v [preglednici kontaktov](#) občin prosimo označite, do kdaj boste sporočili zaznane spremembe oziroma ali je v vaši občini nov kontakt za informacije,
- nam preko spodnjega elektronskega naslova ali pa po telefonu sporočite spremembe (tudi morebitna nova FRO), ki ste jih prepoznali od zadnjega ažuriranja (november 2023). Usmeritve za pregled podatkov in način spremljanja FRO najdete v ločeni PDF prilonki »Ažuriranje FRO 2025_usmeritve za občine«.

Od 15. 6. 2025 na območju navedenih štirih statističnih regij že izvajamo terensko preveritev razmer, zato so vaše sveže informacije še toliko bolj dobrodošle. Sporočene spremembe bomo upoštevali, po potrebi terensko preverili in ustrezno dokumentirali.

Zaradi večje operativnosti lepo prosimo za potrditev prejema tega sporočila. Za informacije in morebitna vprašanja smo Vam, kot doslej, na voljo na elektronskem naslovu rcgeo@ff.uni-lj.si in na telefonski številki 01 241 12 58 (dostopni smo praviloma vse dni od 9.00 do 16.00, če smo odsotni Vas pokličemo mi).

Veselimo se sodelovanja in Vas lepo pozdravljamo,

Zastopnik naročnika:
Dr. Damjan Doler, l.r.
Ministrstvo za naravne vire in prostor

Dr. Barbara Lampič
UL, Filozofska fakulteta
Vodja ažuriranja baze FRO

Zastopnik izvajalca:
Blaž Barborič
Geodetski inštitut Slovenije

Blaž Barborič

Barbara Lampič

PRILOGA 2: NAVODILA ZA AŽURIRANJE BAZE FUNKCIONALNO RAZVREDNOTENIH OBMOČIJ 2025



Navodila za ažuriranje baze funkcionalno razvrednotenih območij 2025

V Sloveniji je bila leta 2017 vzpostavljena evidenca Funkcionalno razvrednotenih območij (FRO), ki se sistematično posodablja vse od leta 2019, pri čemer imate ključno vlogo prav predstavniki občin. Po ZUrep-3 (2021) je razvrednoteno območje opredeljeno kot »območje, ki mu je zaradi neprimerne ali opuščene rabe znižana gospodarska, socialna, okoljska ali vizualna vrednost ali vrednost po merilih varstva kulturne dediščine in je potrebno prenove«. V sklopu evidence se spremljajo povsem ali nezadostno izkoriščena območja z vidnim vplivom predhodne rabe. Večina predstavnikov občin je že dodobra seznanjena z vsebino in načinom dela ter prostorsko-podatkovnim slojem, s katerim upravlja Ministrstvo za naravne vire in prostor (MNVP).

Ažuriranje 2025 (vaši podatki so bili nazadnje posodobljeni 2022/23) poteka v štirih statističnih regijah: gorenjski, koroški, osrednjeslovenski in savinjski. Vsi prejemniki ste ponovno lepo naprošeni, da v svoji občini preverite stanje na obstoječih FRO in morebiten pojav novih FRO. Preko spodnje telefonske številke ali e-pošte prosim sporočite morebitne spremembe (od zadnje posodobitve). Usmeritve o ažuriranju posameznih podatkov najdete v Preglednici 1.

Za vsa morebitna tehnična in vsebinska pojasnila ter pomoč glede ažuriranja nas lahko kontaktirate preko telefona (01/241 12 58) ali elektronske pošte RCGEO@ff.uni-lj.si.

Kaj naprošamo predstavnike občin?

1. Pregledate zadnje podatke o FRO v svoji občini v [pregledovalniku Baze FRO](#) (vidna lokacija, osnovni podatki in fotografije) na strani Geodetskega inštituta (GI) ali v priloženem xls dokumentu (seznam vseh FRO v Vaši statistični regiji z osnovnimi atributi). Z izjemo večjih občin je število FRO majhno, dela s pregledom podatkov ni veliko.
2. V [preglednici kontaktov](#) občin označite, do kdaj predvidoma boste sporočili morebitne spremembe na FRO oziroma ali je v Vaši občini nova kontaktna oseba odgovorna za posodobitev podatkov o FRO.
3. Preverite podatke za že evidentirane FRO (predstavljene v preglednici 1) in nam preko elektronskega naslova (lahko dopišete neposredno v xls dokument) ali pa po telefonu sporočite spremembe, ki ste jih prepoznali od zadnjega ažuriranja.
4. Za nova zaznana FRO (opuščena minimalno eno leto in v velikosti 0,5 ha oziroma 0,2 ha v mestnih naseljih) prosimo zagotovite vse podatke (preglednica 1 – atributi FRO), fotografije območja in okviren prostorski zaris po mejah parcel.

Preglednica 1: Opis atributov za spremljanje FRO in dodatna pojasnila za ažuriranje.

št.	atribut FRO	opis atributa in dodatna pojasnila
1	ID FRO	Identifikacijska številka območja
2	Ime FRO	Ime območja
3	Ali so prepoznane spremembe na FRO?	Podrobneje opredelite ali je na območju prišlo do spremembe in le-te opišete. Izbirate med kategorijami: <ul style="list-style-type: none"> - ni sprememb, - dopolnitev podatkov (npr. ko želite dopolniti podatke o načrtih, razvojnih ovirah, časovni dimenziji oživitve območja), - na FRO so večje spremembe (izberete kadar je na območju prišlo do: spremembe stopnje opuščeniosti, fizičnega stanja oz. vzdrževanosti (npr. do rušenja, urejanja območja, če je stanje slabše), sprememba lastništva), - FRO je ponovno v funkciji, predlog izbrisa (izberete kadar je območje ponovno v rabi)
4	Opis glavnih sprememb	Tu opisno predstavite glavne spremembe na FRO od zadnjega ažuriranja (podatki iz leta 2023).
5	Leto zaznanih sprememb	Katerega leta je na območju prišlo do sprememb oz. leto, ko je bilo FRO oživljeno, zaživela nova dejavnost.
6	Občina	Občina v kateri leži FRO
7	Regija	Statistična regija v kateri leži FRO
8	Tip FRO	Obstoječi tip FRO – se vedno nanaša na zadnjo dejavnost pred opustitvijo (glejte Preglednico 2).
9	Podtip FRO	Obstoječi podtip FRO – podrobneje opredeli tip in se vedno nanaša na zadnjo dejavnost pred opustitvijo (glejte Preglednico 2).
10	Prisotnost objektov na FRO	Ali so na območju prisotni objekti?
11	Stopnja opuščeniosti FRO	Obstoječa stopnja opuščeniosti FRO, ločimo med tremi kategorijami: <ul style="list-style-type: none"> - Povsem opuščeno - Pretežno opuščeno (od 50 do 99 %) - Delno opuščeno (od 10 do pod 50 %)
12	Vzdrževanost / Fizična degradacija	Obstoječa vzdrževanost FRO, ločimo med tremi kategorijami: <ul style="list-style-type: none"> - Dobro vzdrževano - Slabo vzdrževano - Ni vzdrževano
13	Vzdrževanost / stanje FRO (opis)	Tukaj dodatno opišete stanje območja (npr. okolica se ureja/kosi, odlagajo se odpadki, potekajo obnovitvena dela, odpada omet, streha pušča idr.).
14	Obstoječe lastništvo na FRO	Pojasnite obstoječe lastništvo na FRO (npr. zasebno, občinsko, državno, javno-zasebno).
15	Načrtovani razvoj na FRO	Ločimo med štirimi kategorijami: <ul style="list-style-type: none"> - imamo že sprejet načrt za območje - imamo načrte, ideje, realizacija pa še ni definirana - nimamo pravih oprijemljivih načrtov, zgolj pobude - nimamo nobenih načrtov, ni nobenih možnosti sprememb, razvoja
16	Načrtovani razvoj na FRO (opis)	Podroben opis načrtovanega razvoja (katera dejavnost se namerava vzpostaviti na območju, kakšni so načrti idr.).

št.	atribut FRO	opis atributa in dodatna pojasnila
17	Razvojne ovire (opis)	<i>Pojasnite razvoje ovire, ki onemogočajo oživitvev FRO (npr. razdrobljeno lastništvo, varstveni režimi, pomanjkanje financ, sprejetje OPPN idr.).</i>
18	Predvidena časovna dimenzija oživitve, sanacije FRO	<i>Ločimo med štirimi kategorijami:</i> <ul style="list-style-type: none"> - v času do 2 leti - v času od 2 do 5 let - v času od 5 do 10 let - se ne ve, neopredeljeno

Za lažjo določitev tipov območij novim potencialnim FRO prilagamo še uporabljeno tipologijo, ki je povezana z zadnjo rabo oziroma dejavnostjo na FRO pred opustitvijo.

Preglednica 2: Tipi in podrobnejši podtipi FRO.

ID	tip FRO	podtip FRO
1	FRO kmetijske dejavnosti	1.1 FRO stanovanjsko-kmetijskih objektov
		1.2 FRO kmetijske proizvodnje
		1.3 FRO druge kmetijske dejavnosti
2	FRO trgovine in storitev	2.1 FRO javnih storitev
		2.2 FRO poslovne, trgovske in drugih storitvenih dejavnosti
		2.3 FRO starega mestnega ali vaškega jedra
3	FRO turizma, gostinstva, športa in rekreacije	3.1 FRO turističnih in gostinskih dejavnosti
		3.2 FRO za šport in rekreacijo
		3.3 FRO drugih športnih in rekreacijskih dejavnosti
4	FRO za industrijo, obrt in skladiščenje	4.1 FRO za industrijo in obrt
		4.2 FRO za skladiščenje
5	FRO obrambe, zaščite in reševanja	/
6	FRO pridobivanja in izkoriščanja mineralnih surovin	6.1 FRO gramozne jame
		6.2 FRO kamnoloma, peskokopa
		6.3 FRO ostala območja pridobivanja mineralnih surovin
		6.4 FRO rudnika
7	FRO infrastrukture	7.1 FRO okoljske infrastrukture
		7.2 FRO ostale gospodarske infrastrukture
		7.3 FRO transporta in logistike
		7.4 FRO zelenih površin v javni rabi
8	FRO prehodne rabe	8.1 FRO opuščene gradbišča
		8.2 FRO značilne prehodne rabe
9	FRO za bivanje	9.1 FRO nedograjenih stanovanjskih območij
		9.2 FRO starih dotrajanih stanovanjskih območij