

POVZETEK ZA JAVNOST

Predlog Evidence stavbnih zemljišč na območju Občine Kočevje

Občina Kočevje je konec leta 2025 začela z vzpostavitvijo Evidence stavbnih zemljišč (v nadaljevanju besedila: ESZ), ki je pomemben korak k bolj preglednemu, urejenemu in trajnostnemu prostorskemu razvoju in bo občini Kočevje omogočila boljši pregled nad zemljišči namenjenimi gradnji ter učinkovitejšemu načrtovanju naselij.

Evidenca stavbnih zemljišč 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 železniške infrastrukture. **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.

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

Vsa nepozidana stavbna zemljišča so razvrščena v pet skupin glede na to, kako hitro se na njih lahko začne gradnja. Uvrstitev v posamezno razvojno stopnjo je odvisna od prostorskih aktov, komunalne opremljenosti, ter od morebitnih pravnih omejitev.

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.

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-10, 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 sedežu Občine in na svetovnem spletu, ki ne sme biti krajša od 30 dni. Lastniki nepremičnine lahko v času javne razgrnitve podatkov pošljejo obrazložene pripombe k predlogu ESZ.

