

POVZETEK ZA JAVNOST

Predlog evidence stavbnih zemljišč Občine Črnomelj

Občina Črnomelj je v letu 2025 pričela z vzpostavitvijo evidence stavbnih zemljišč, ki je pomemben korak k bolj preglednemu, urejenemu in trajnostnemu prostorskemu razvoju in bo Občini Črnomelj omogočila boljši pregled nad zemljišči namenjenimi gradnji ter učinkovitejšemu načrtovanju razvoja naselij. Vzpostavitev ESZ v Občini Črnomelj sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 - 2026.

Evidenca stavbnih zemljišč (ESZ) 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 javne železniške infrastrukture.

Nepozidano stavbno zemljišče je na podrobno načrtovanih območjih načrtovana gradbena parcela, na drugih območjih pa zemljišče, ki je omejeno z mejo parcele katastra nepremičnin in dodatno še z mejo enote urejanja prostora, mejo podrobnejše namenske rabe prostora, mejo prostorskega izvedbenega akta ali regulacijsko linijo.

Nepozidanim stavbnim zemljiščem se je določila razvojna stopnja, ki zemljišča razvršča v pet skupin glede na njihovo stopnjo razvoja. Razvojna stopnja zemljišča je odvisna od regulacije zemljišča s prostorskimi akti, njegove opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo in od obstoja pravnih režimov na njem skladno s Pravilnikom ([Pravilnik o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč](#)) in predpisano [Metodologijo](#).

1. razvojna stopnja - nezazidljivo zemljišče

- zemljišča za katera velja, da ležijo na območjih DPN, ki niso namenjena gradnji stavb;
- zemljišča, ki ležijo na območjih OPPN in niso namenjena gradnji stavb;
- je na zemljiščih uveljavljena PNRP, ki ni primarno namenjena gradnji stavb;
- je na zemljiščih uveljavljena PNRP, ki je primarno namenjena gradnji stavb, a ležijo v EUP, kjer gradnja ni dopustna;
- so zemljišča v celoti prekrita s pravnimi režimi, ki ne dovoljujejo gradnje stavb.

2. razvojna stopnja - prostorsko neurejeno zemljišče

- zemljišča, ki ležijo na območjih predvidenih DPN, ki so namenjena gradnji stavb;
- zemljišča na območjih predvidenih OPPN, ki so namenjena gradnji stavb;
- zemljišča na območjih, ki so v komasacijskem območju upravne komasacije.

3. razvojna stopnja - neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče

- 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 - neurejeno zazidljivo zemljišč

- 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 - urejeno zazidljivo zemljišče

- 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.

Merila za komunalno opremljenost zemljišč predpisuje [Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča](#).

Pravna podlaga

Pravna podlaga za vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč je dana 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 in 75/25 ; v nadaljevanju ZUreP-3).

Postopek vzpostavitve

Postopek vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi določil 324. člena ZUreP-3.



Občina je določila predlog poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč. Pri določanju predloga poseljenih zemljišč je uporabila 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 je občina določila razvojne stopnje.

Občina o predlogu poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč seznanja 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 evidence stavbnih zemljišč.

Občina pravočasno prejete pripombe lastnikov nepremičnin prouči in utemeljene pripombe upošteva pri pripravi končnega predloga podatkov in lastnika zemljišča pisno seznanja s stališčem glede pripomb. Občina posreduje podatke o poseljenih zemljiščih ter podatke o nepozidanih stavbnih zemljiščih z razvojnimi stopnjami v evidenco stavbnih zemljišč do 31.12.2026. Evidenca stavbnih zemljišč je vzpostavljena z dnem objave podatkov v evidenci stavbnih zemljišč na državni ravni.

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