




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.

Evidenca stavbnih zemljišč (ESZ) je uradna zbirka podatkov, ki vsebuje informacije o poseljenih in nepozidanih stavbnih zemljiščih.

Predlog poseljenih zemljišč JR

-  Pozidano stavbno zemljišče
-  Skupno pozidano stavbno zemljišče
-  Hkratno pozidano stavbno zemljišče

Predlog nepozidanih stavbnih zemljišč JR

-  Nezazidljivo zemljišče
-  Prostorsko neurejeno zemljišče
-  Neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče
-  Neurejeno zazidljivo zemljišče
-  Urejeno zazidljivo zemljišče

Poseljena zemljišča

Poseljena zemljišča (gradbene parcele, pripadajoča zemljišča stavb ter drugih gradbenih inženirskih objektov) skupaj s pripadajočimi zemljišči javne cestne in železniške infrastrukture predstavljajo pozidana stavbna zemljišča. Tipi poseljenih zemljišč:

Pripadajoče zemljišče je zemljišče, na, nad ali pod katerim je objekt, in drugo zemljišče, ki je namenjeno za potrebe obstoja in redne rabe objekta.

Skupno pripadajoče zemljišče je zemljišče, ki se uporablja za potrebe obstoja in redne rabe več objektov ali več skupin funkcionalno med seboj povezanih objektov.

Hkratno pripadajoče zemljišče je del pripadajočega zemljišča, ki je hkrati sestavni del več pripadajočih zemljišč objektov.

Nepozidana stavbna zemljišča in njihove razvojne stopnje

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. Razvojne stopnje so:

1. razvojna stopnja: nezazidljivo zemljišče. Zemljišče, na katerem gradnja ni mogoča zaradi prostorskih izvedbenih aktov, pravnih režimov ali zaradi dejanskega stanja v prostoru.

2. razvojna stopnja: prostorsko neurejeno zemljišče. Zemljišče, na katerem je z OPN predvidena izdelava OPPN, pa ta še ni sprejet.

3. razvojna stopnja: neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče. Zemljišča, ki niso opremljena ali so le delno opremljena z gospodarsko javno infrastrukturo.

4. razvojna stopnja: neurejeno zazidljivo zemljišče. Zemljišče, ki so komunalno opremljena, vendar na zemljišču gradnja objektov ni mogoča zaradi neizpolnjevanja prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, glede minimalne velikosti gradbene parcele ali oblike gradbene parcele.

5. razvojna stopnja: urejeno zazidljivo zemljišče. Zemljišče, ki so komunalno opremljena in izpolnjujejo prostorsko izvedbene pogoje, določene v prostorskem izvedbenem aktu, glede minimalne velikosti gradbene parcele in oblike gradbene parcele.

Prikaz predloga evidence stavbnih zemljišč na portalu javne razgrnitve

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.