



OBČINA KOMEN



Projekt sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe
sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 - 2025.



Številka: 3503-0005/2024-32

Datum: 13. 11. 2025

POVZETEK ZA JAVNOST

Predlog evidence stavbnih zemljišč Občine Komen

Občina Komen 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 Komen omogočila boljši pregled nad zemljišči namenjenimi gradnji ter učinkovitejšemu načrtovanju razvoja naselij.

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.

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.

Nepozidanim stavbnim zemljiščem se bo določila razvojna stopnja, ki bo zemljišča razvrščala v pet skupin glede na njihovo stopnjo razvoja. V praksi to pomeni, da je zemljišče v najvišji razvojni stopnji zazidljivo in komunalno opremljeno.

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:

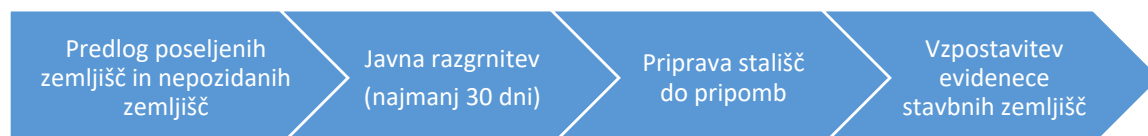
- 1. razvojna stopnja: nezazidljivo zemljišče,
- 2. razvojna stopnja: prostorsko neurejeno zemljišče,
- 3. razvojna stopnja: neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče,
- 4. razvojna stopnja: neurejeno zazidljivo zemljišče,
- 5. razvojna stopnja: urejeno zazidljivo zemljišče.

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-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US; v nadaljevanju ZUreP-3).

Postopek vzpostavitve

Postopek vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč 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 evidence stavbnih zemljišč.

Občina pravočasno prejete pripombe lastnikov nepremičnin prouči in utemeljene pripombe upošteva pri **pripravi končnega predloga podatkov in lastnika zemljišča pisno seznani s stališčem glede pripomb**. Občina posreduje podatke o poseljenih zemljiščih, podatke o pripadajočih zemljiščih javne cestne in javne železniške infrastrukture 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.

mag. Erik Modic
župan

