



OBČINA Lovrenc na Pohorju

EVIDENCA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

STALIŠČA DO PRIPOMB

SEPTEMBER, 2026

1. UVOD

Zakon o urejanju prostora (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; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3, 75/25 – ZUreP-3C) določa, da občina za prostorsko načrtovanje, za ugotavljanje dejanskega stanja v prostoru in za izvajanje ukrepov zemljiške politike vzpostavi evidenco stavbnih zemljišč. Ministrstvo, pristojno za prostor, zagotovi tehnične pogoje za vodenje zbirke podatkov evidence stavbnih zemljišč na državni ravni.

Evidenca stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: ESZ) je definirana v 267. členu ZUreP-3. Vsebuje podatke o stavbnih zemljiščih, in sicer o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih ter podatke o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč.

Podatki iz ESZ so temeljni podatki za:

- načrtovanje namenske rabe prostora oziroma novih stavbnih zemljišč v postopku priprave občinskih prostorskih izvedbenih aktov;
- načrtovanje komunalne opreme;
- izvajanje ukrepov zemljiške politike, in sicer za sanacijo in zagotavljanje ustrezne parcelne in lastniške strukture, zagotavljanje cenovno dostopnih zemljišč za bivanje in delo, gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu in za odmero dajatev na stavbnih zemljiščih;
- vrednotenje stavbnih zemljišč;
- evidentiranje gradbene parcele v katastru nepremičnin.

Pozidana zemljišča so definirana v 189. členu ZUreP-3, ki v prvem odstavku pravi:

»Pozidana zemljišča so območja na zemeljski površini, ki obsegajo:

- gradbene parcele stavb;
- pripadajoča zemljišča stavb;
- pripadajoča zemljišča javnih cest in javne železniške infrastrukture;
- pripadajoča zemljišča drugih gradbenih inženirskih objektov, med katere se uvrščajo predvsem območje za kampiranje, območje za šport in rekreacijo, območje parka, območje za vrtičkarstvo, območje komunalne zelenice, območje drugih odprtih površin v javni rabi, območje za potrebe obrambe, območje za potrebe zaščite in reševanja, območje za parkiranje, območje letališča, območja heliporta, območje energetske infrastrukture, območje pokopališča, območje okoljske infrastrukture, območje komunikacijske infrastrukture ter območja cest in železnic, ki niso javne.«.

Del pozidanih zemljišč predstavljajo poseljena zemljišča, med katera prištevamo vsa pozidana zemljišča razen pripadajočih zemljišč javnih cest in železniške infrastrukture, ki jih podrobneje določa veljaven Zakon o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture (ZEDRZ) in veljaven Pravilnik o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture.

Nepozidano stavbno zemljišče je opredeljeno v 151. členu ZUreP-3 kot »... parcela 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 v skladu s 151. členom ZUreP-3 določijo razvojne stopnje, ki pa so naslednje:

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,

V ESZ se vodijo:

- podatki o območju zemljišča,
- podatki o lastnostih zemljišča,
- podatki o povezavi z nepremičninami,
- drugi podatki, potrebni za vodenje evidence,
- podatki o razvrednotenih območjih,
- za nepozidana stavbna zemljišča pa tudi podatki o njihovih razvojnih stopnjah v skladu s 151. členom ZUreP-3.

Občina Lovrenc na Pohorju je skladno z ZUreP-3 pripravila Evidenco stavbnih zemljišč za območje občine. Občina je objavila javno naznanilo o javni razgrnitvi predloga Evidence stavbnih zemljišč na območju občine in pozvala občane k oddaji pripomb, ter jo nato javno razgrnila dne 20.7.2026. Javna razgrnitev je potekala med 20. 7. 2026 in vključno 20. 8. 2026 preko prostorskega portala PISO in na sedežu občine.

2. STALIŠČA DO PRIPOMB

V času javne razgrnitve je občina prejela 1 pripombo.

Pripomba št. 1 parc. št. 18/1 K.O. 669 Lovrenc na Pohorju
Pripombodajalka podaja pripombo, »da se pod ostalimi objekti nahaja sušilnica sadja (pajštva), ki niso označene kot stavba. Pripombodajalka želi, da se objektu vrne ustrezna namenska raba.«
Stališče
Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč ne upošteva.
Obrazložitev
Pripomba se zavrača kot neutemeljena, saj vprašanje o namenski rabi prostora ni predmet postopka vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč. Pripombo naj pripombodajalka poda med postopkom sprememb in dopolnitev OPN.