



OBČINA Kočevje

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 kempiranje, 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 **Kočevje** 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 21.8.2026. Javna razgrnitev je potekala med 21. 8. 2026 in vključno 21. 9. 2026 preko prostorskega portala PISO in na sedežu občine.

2. STALIŠČA DO PRIPOMB

V času javne razgrnitve je občina prejela 4 pripombe.

Pripomba št. 1 Parcele: 2073/24, 2073/25 in del 2073/26, K.O. Kočevje

Pripombodajalka navaja da je območje prisotno na območju razreda preostale poplavne nevarnosti. »Na karti je območje označeno kot Območje razreda preostale poplavne nevarnosti Kot lastnica vem iz dejanskega stanja na terenu, da je zemljišče ob večjih količinah padavin poplavljen, zato menim, da trenutna označitev ne odraža dejanskega stanja na terenu. Prav tako menim, da navedene lokacije ni mogoče obravnavati zgolj kot območje majhne poplavne nevarnosti, saj se poplavljanje v praksi ponavlja.«

Stališče

Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč **ne upošteva**.

Obrazložitev

Drži dejstvo, da se del parcele 2073/26 nahaja v območju razreda preostale poplavne nevarnosti. Vendar pa iz strokovnih podlag izhaja, da obstaja del parcele, ki s poplavno nevarnostjo ni obremenjen. **Površina neobremenjenega dela znaša vsaj 500 m², kar predstavlja dovolj veliko in primerno površino za gradnjo.**

Ker neobremenjeni del zemljišča omogoča izvedbo načrtovanih posegov v prostor, navedba o popolni neustreznosti ali nemožnosti rabe zemljišča ne drži v celoti. Pri nadaljnjem načrtovanju in umeščanju objektov je treba gradnjo predvideti na delu parcele, ki je izven poplavne ogroženosti, ter pri tem upoštevati veljavne prostorske akte in predpisane pogoje glede varstva pred poplavami.

Pripomba št. 2 Parcele: 360/3 K.O. Dol

Pripombodajalec navaja, da »je bila Parc. št. 360/3 v preteklosti pozidana s kaščo oziroma gospodarskim objektom za shranjevanje živil, ki je skupaj s stanovanjsko hišo na parc. št. 360/2 predstavljal funkcionalno povezano pozidavo. Predlagamo preveritev evidentiranega stanja ob upoštevanju zgodovinske pozidave ter arhivskih in katastrskih podatkov. Razvojni interes območja je predvsem stanovanjska gradnja za stalno bivanje, z možnostjo dopolnilne turistične nastanitvene dejavnosti, zato predlagamo celovito obravnavo v povezavi s parc. št. 360/1 in 360/2.«

Stališče

Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč **ne upošteva**.

Obrazložitev

Pripomba se nanaša na postopek spremembe OPN – občinskega prostorskega načrta, ki ni direktno povezan s postopkom vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč. Pripomba se ne upošteva in se hkrati pripombodajalca poziva, da pripombo poda ob pričetku postopka sprememb in dopolnitev OPN.

Pripomba št. 3 Parcele: 1425/3 K.O. Kočevje

Pripombodajalka navaja, da »parcela št.1425/3 nima izvoza na cesto. Leži popolnoma ob Rozmanovi ulici, žal je s spodnje strani privatno zemljišče (soglasje glede služnostne poti ni možno).« Pripombodajalko zanima, ali je kakšna možnost glede izvoza na cesto.

Stališče

Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč **ne upošteva**.

Obrazložitev

Iz oddane pripombe ni povsem jasno razviden konkreten predlog ali zahteva pripombodajalke.

Obstoječa uvrstitev zemljišča s parc. št. 1425/3 v 5. razvojno stopnjo je ustrezna in utemeljena, saj je dostop do zemljišča trenutno omogočen posredno preko povezanih zemljišč v isti lasti (parc. št. 1425/2 in 1425/3). V primeru prodaje ali samostojnega razpolaganja z zemljiščem je treba ureditve dostopa izvesti preko navedenih parcel.

V kolikor ustrezno pravno in fizično dostopanje preko lastnih parcel ob odprodaji ne bo urejeno, se bo zemljišče s parc. št. 1425/3 uvrstilo v 3. razvojno stopnjo.

Pripomba št. 4 Parcele: 907/1 K.O. Stara cerkev

Pripombodajalec navaja, da je »označeno zemljišče v sklopu parcele 1575-STARA CERKEV, parcela: 907/1 (površina 3208 m²) in ne gre za ločeno parcelo pri čemer se del ali deli ene parcele po mojem mnenju ne morejo obravnavati oz. se kategorizirati ločeno«

Stališče

Pripomba se v postopku vzpostavitve Evidence stavbnih zemljišč **ne upošteva**.

Obrazložitev

V skladu s 151. členom ZUreP-3 je nepozidano stavbno zemljišče lahko tudi del parcele, zato meja katastrske parcele sama po sebi ne predstavlja nujno meje obravnavanega zemljišča.

V konkretnem primeru je bila parcela 907/1 funkcionalno razmejena na podlagi dejanskega stanja v prostoru in jasno izražene funkcionalne meje, pri čemer predmetni del ni funkcionalno povezan s preostalim poseljenim delom parcele.

Razmejitev zato ne predstavlja spremembe katastrske parcelacije, temveč način evidentiranja dejanskega stanja v evidenci stavbnih zemljišč.

Predmetni del parcele se zato ohrani v 5. razvojni stopnji.