Številka: 3500-0012/2025 - 32
Datum: 12. 11. 2026

Na osnovi 324. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25, 14/26 in 1566/26; v nadaljevanju: ZUreP-3) mora Občina Šentrupert vzpostaviti evidenco stavbnih zemljišč.
Evidenca stavbnih zemljišč predstavlja podlago za prostorsko načrtovanje, načrtovanje komunalne opreme, ugotavljanje dejanskega stanja v prostoru, gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu in izvajanje ukrepov zemljiške politike, torej izvajanje poglavitnih nalog, ki jih občinam nalaga ZUreP-3. Vsebuje podatke o pozidanih stavbnih zemljiščih – območju zemljišča, lastnostih zemljišča, povezavi z nepremičninami in drugimi podatki, ki so potrebni za vodenje evidence – in nepozidanih stavbnih zemljiščih s pripadajočo razvojno stopnjo. Le ta izkazuje potencial in razvitost stavbnega zemljišča, ki investitorjem daje pomembne informacije za časovno in finančno načrtovanje svoje investicije. Z razvojno stopnjo nepozidanih stavbnih zemljišč se ne opredeljuje ali je gradnja dopustna ali ne (slednje opredeljuje prostorski akt), temveč se rangira možnost dejanske aktivacije zemljišča za njegov gradbeni namen. Da jo lahko določimo, je potrebno poznavanje dejanskega stanja opremljenosti zemljišča, prostorskega razvoja in omejitev v prostoru.

Nepozidana stavbna zemljišča so razvrščena v 5 (pet) razvojnih stopenj:

1. **(prva) razvojna stopnja: nezazidljivo zemljišče**
   Nezazidljivo zemljišče je zemljišče, na katerem gradnja zaradi prostorskega akta, dejanskega stanja v prostoru ali pravnih režimov, ni dovoljena ali ni mogoča.
2. **(druga) razvojna stopnja: prostorsko neurejeno zemljišče**
   Zemljišče, za katero je z OPN predvidena izdelava OPPN, ta pa še ni sprejet, ali zemljišče, na katerem ni dopustna graditev stavb do sprejetja drugega državnega ali občinskega prostorskega izvedbenega akta, ali zemljišče, ki je v komasacijskem območju upravne komasacije.
3. **(tretja) razvojna stopnja: neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče**
   Neopremljeno in delno opremljeno zemljišče je zemljišče, na katerem je sprejeta izvedbena regulacija prostora, ki dopušča graditev, vendar ne izpolnjuje pogojev za opremljenost v skladu s 159. členom ZUreP-3 (opremljeno stavbno zemljišče je stavbno zemljišče, ki ima dostop do javnega cestnega omrežja in za katero je mogoče izvesti priključke na javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje oziroma je dovoljena gradnja malih čistilnih naprav oziroma gradnja greznic).
4. **(četrta) razvojna stopnja: neurejeno zazidljivo zemljišče**
   Neurejeno zazidljivo zemljišče je zemljišče, na katerem je na podlagi prostorskega akta dopustna gradnja stavb ali gradbeno inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in ki izpolnjuje pogoje za opremljenost v skladu s 159. členom ZUreP-3, vendar ne izpolnjuje prostorskih izvedbenih pogojev glede oblike ali velikosti gradbene parcele ali glede lege objektov ali glede stopnje izkoriščenosti zemljišča zato na njem ni mogoča izvedba prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom.
5. **(peta) razvojna stopnja: urejeno zazidljivo zemljišče**
   Urejeno zazidljivo zemljišče izpolnjuje pogoje, da je na njem v skladu s prostorskim izvedbenim aktom dopustna gradnja objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture ali da je

opremljeno v skladu s 159. členom ZUreP-3, ali da izpolnjuje prostorske izvedbene pogoje glede oblike in velikosti gradbene parcele, s čimer je omogočena izvedba prostorskih ureditev, načrtovanih s prostorskim aktom, ali na njem niso uveljavljeni pravni režimi, ki ne dopuščajo gradnje objektov.

Na osnovi natančnega pregleda stavbnih zemljišč, območij varovanj in zaščite, komunalne infrastrukture in sprejetih prostorskih izvedbenih aktov je bila izdelana evidenca pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč.

Predlog Evidence stavbnih zemljišč bo **javno razgrnjen od 13. 11. 2026 do vključno 13. 12. 2026**. Evidenca stavbnih zemljišč bo v aktivni obliki dostopna na spletni strani http://www.sentrupert.si/ oziroma v prostorskem informacijskem sistemu občine **PISO Šentrupert**, na povezavi: https://go.piso.si/3UB2. Vpogled v gradivo bo omogočen tudi na sedežu Občine Šentrupert, Šentrupert 5, 8232 Šentrupert, v času uradnih ur.

V času javne razgrnitve imajo **lastniki stavbnih zemljišč možnost dajati pripombe** k predlogu Evidence stavbnih zemljišč. Pripombe se lahko podajo do konca javne razgrnitve na naslednji način:

- po elektronski pošti na obcina@sentrupert.si,
- kot zapis v knjigi na mestu javne razgrnitve ali
- pošljejo na naslov Občine Šentrupert, Šentrupert 5, 8232 Šentrupert, pri čemer šteje, datum žiga oddaje na pošti.

Rok za oddajo pripomb in predlogov na razgrnjeno gradivo poteče zadnji dan javne razgrnitve.

Obrazec za pripombe je na voljo na mestu javne razgrnitve in na spletni strani Občine Šentrupert. Pripomba mora biti obrazložena.

Po končani javni razgrnitvi bo Občina proučila pripombe, do njih zavzela stališča in posamezne lastnike zemljišč pisno seznanila s stališčem glede pripomb.

Tomaž Ramovš
župan



Zagotovitev podatkov evidence stavbnih zemljišč v občini Šentrupert sofinancira Republika Slovenija, iz Programa sredstev Podnebnega sklada za leta 2025-2028.