



OBČINA HAJDINA
OBČINSKA UPRAVA
Zgornja Hajdina 44/a, 2288 Hajdina
Tel. 02/ 788 30 30, fax. 02/ 788 30 31
e-mail: uprava@hajdina.si

Številka: 4224-29/2025-8

Datum: 6. 2. 2026

Zadeva: Obvestilo o vzpostavitvi evidence stavbnih zemljišč

Na osnovi 267. člena Zakon o urejanju prostora (ZUREP-3) mora Občina Hajdina 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 pglavitnih nalog, ki jih občinam nalaga Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju: 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 razvojnih stopenj:

1. 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. 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. 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, da bi ga lahko opredelili kot komunalno opremljeno stavbno zemljišče – ima dostop do javnega cestnega omrežja in je za to zemljišče mogoče izvesti priklop na javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje, oziroma je dovoljena gradnja malih čistilnih naprav oziroma gradnja greznic),

4. 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. 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 smo izdelali evidenco pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč.

Ta evidenca je sedaj v fazi javne razgrnitve, ki poteka preko spletne aplikacije

https://eterra.si/?etefx=esz_hajdina.

Pripombe na javno razgrnjeno evidenco lahko pošljete v času javne razgrnitve do vključno 16. 3. 2026, preko navadne pošte na naslov: Občina Hajdina, Zg. Hajdina 44a, 2288 Hajdina s pripisom – ESZ ali preko elektronske pošte na naslov: uprava@hajdina.si ter v zadevi navedite: ESZ-pripomba. Obrazec za pripombe je na voljo na mestu javne razgrnitve in na spletni strani Občine Hajdina.

Za več informacij lahko pokličete tudi na Občino Hajdina na številko 02 788 30 30.



ŽUPAN OBČINE HAJDINA
mag. Stanislav Glazar