



OBČINA MARKOVCI
ŽUPAN
Markovci 43
2281 MARKOVCI

☎ 02/788-88-80
✉ tajninstvo@markovci.si

Številka: 353-0001/2025-21

Datum: 24.8.2026

Zadeva: Obvestilo o vzpostavitvi evidence stavbnih zemljišč

Na osnovi 267. člena Zakon o urejanju prostora (ZUREP-3) mora Občina Markovci 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 (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21). 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 tega zakona, 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_Markovci.

Pripombe na javno razgrnjeno evidenco lahko pošljete v času javne razgrnitev do vključno 30. 9. 2026, preko navadne pošte na naslov: Občina Markovci, Markovci 43, 2281 Markovci s pripisom – ESZ ali preko elektronske pošte na naslov: tajnistvo@markovci.si ter v zadevi navedite: ESZ-pripomba. Obrazec za pripombo je na voljo na mestu javne razgrnitve in na spletni strani Občine Markovci.

Za več informacij lahko pokličete tudi na Občino Markovci na številko 02 788 88 80.

ŽUPAN OBČINE MARKOVCI

Milan Gabrovec, prof.

