



OBČINA IDRİJA
Mestni trg 1
5280 IDRİJA

OBČINSKA UPRAVA

tel.: 05 37 34 500
fax: 05 37 34 531
obcina.idrija@idrija.si

Štev. zadeve: 478-94/2024

Datum: 19.06.2025

ZAPISNIK JAVNE PREDSTAVITVE EVIDENCE STAVBIH ZEMLJIŠČ (ESZ)

Občina Idrija je želela občinskim svetnikom, članom delovnih teles in predsednikom krajevnih skupnosti pred javno razgrnitvijo evidence stavbnih zemljišč predstaviti vsebino evidence, njeno pripravo in uporabo v praksi.

Kraj predstavitve: Pr'Golitu, Mestni trg 15, Idrija

Datum: 18.06.2025 ob 17

Prisotni: župan Tomaž Vencelj, Janja Hadalin, Maja Petrovčič, Martina Pišlar (Občina Idrija), Nika Mesner, Uroš Košir in Rebeka Seljak (pripravljalci evidence SZ), javnost (lista prisotnosti je priloga zapisniku)

Uvod je pripravila Janja Hadalin, vsebinsko sta evidenco stavbnih zemljišč predstavila Uroš Košir in Nika Mesner. Javna razgrnitev evidence bo potekala v juliju in avgustu 2025 in bo prijazna do uporabnikov v smislu podajanja pripomb.

Odperta je razprava. Na vsa vprašanja se je odgovorilo:

1. Ali je ESZ pripravljena tudi izven območij, kjer so sprejeti OPPN-ji, predvsem na območjih razpršenih domačij?

Odgovor: Evidenca stavbnih zemljišč je pripravljena za območje celotne občine.

2. Kaj se zgodi, ko bo ESZ zaključena?

Odgovor: Evidenca bo ob zaključku objavljena v prostorskem informacijskem sistemu na Ministrstvu za naravne vire in prostor.

3. Katere pripombe lahko stranke podajo med javno razgrnitvijo?

Odgovor: Pripombe se bodo lahko podale na pozidani del ESZ (določitev pripadajočega zemljišča h stavbi, saj ima lahko stranka v gradbenem dovoljenju drugače zarisano gradbeno parcelo) ali pa na nepozidani del zemljišča in določitev razvojnih stopenj letih.

4. Na predstavitvi so bili predstavljeni rezultati nepozidanih stavbnih zemljišč po namenskih rabah v enotah ha (hektarji). Za turizem (namenska raba BT) je zgolj 1,5 ha nepozidanih stavbnih zemljišč na voljo. Prav tako je na voljo le 0,25 ha površin, namenjenih centralnim dejavnostim.

Odgovor: Površine, namenjene za turizem (BT) so določene z Občinskim prostorskim načrtom. Niso pa to edine namenske rabe, kjer lahko prebivalci investirajo v turistično infrastrukturo. Te možnosti so odprte tudi na območjih razpršene poselitve, območjih podeželskega naselja, območjih stanovanj. Podatek 1,5 ha je podatek o nepozidanih stavbnih zemljiščih, namenjenih gradnji turističnih kapacitet, ki je danes v 5. razvojni stopnji, torej v najvišji razvojni stopnji nepozidanih stavbnih zemljišč.





OBČINA IDRİJA
Mestni trg 1
5280 IDRİJA

OBČINSKA UPRAVA

tel.: 05 37 34 500
fax: 05 37 34 531
obcina.idrija@idrija.si



Eno večje območje, namenjeno za gradnjo turističnih kapacitet, je na Javorniku, kjer je stranka uspela s pobudo za te namene. Ni pa to edina površina nepozidanih stavbnih zemljišč v občini.

Glede centralnih dejavnosti je stanje realno. V tabeli so prikazana nepozidana stavbna zemljišča 5. razvojne stopnje, kar pomeni, da so to zemljišča brez varstvenih režimov, ki bi prepovedovali gradnjo (npr. karta poplavne nevarnosti) in so za zemljišča izdelani podrobni prostorski načrti. Na ravni celotne občine je centralnih dejavnosti 20%, od teh je v 5. razvojni stopnji 0,25 ha.

5. Rezultati poplavne nevarnosti za mesto Idrija so v zadnjih letih drastično poslabšani in iz tega naslova tudi možnost pozidave stavbnih zemljišč.

Odgovor: Pred kratkim je bila revidirana študija omilitvenih ukrepov za poplavno nevarnost na območju Ute, kar je rezultat aktivnega udejstvovanja župana na DRSV. Študijo poplavne varnosti in njegovo recenzijo so izdelali strokovnjaki. Javnost bo seznanjena z omenjeno študijo, povabljen bo izdelovalec recenzijskega poročila za poplavno varnost. Izvedba v prostoru ne bo spreminjala korita reke Idrijce; sanira se podporne zidove, naredi se parapet višine 0,5 m ter reševali zaledne vode.

6. V katerem delu občine je največ zemljišč, namenjenih za individualno gradnjo?

Odgovor: Največja prazna območja nepozidanih stavbnih zemljišč za individualno stanovanjsko gradnjo so na Ledinah, Črnem Vrh, v Zadlogu, Zavrnatcu, Godoviču. To bo vidno iz pregledovalnika, ki bo javno razgrnjen. Pripombe se bodo lahko podale direktno v grafičnem pregledovalniku.

7. Ali bo mogoče skozi javno razgrnitev širiti ali zmanjšati obseg stavbnih zemljišč?

Odgovor: Ne, gre za ločen postopek sprememb Občinskega prostorskega načrta. Pobude se na Občini vedno zbirajo.

Uroš Košir komentira trg nepremičnin in cene, po katerih se prodajajo in kupujejo stavbna zemljišča. Glede na analize trga nepremičnin ni čutiti sinergije med ceno in razvojno stopnjo nepozidanega stavbnega zemljišča. Evidenca stavbnih zemljišč bo ta razmerja verjetno uredila, saj bosta lastnik in kupec poučena o tem, koliko časa in denarja je potrebno, da bo zemljišče pripravljeno za gradnjo oziroma za pridobitev gradbenega dovoljenja, če bo to sploh mogoče. Do danes ni razlike med stavbnimi zemljišči.

8. Ali obstaja podatek o tem, koliko občin izdeluje to evidenco?

Odgovor: Danes še nobena občina nima izdelane ESZ, jih je pa nekaj 10 pristopilo k njeni izdelavi. Bistven zagon je dal občinam javni poziv, s katerimi so upravičene do sredstev iz razvojnih skladov za namen izdelave evidence. Rok za občine je 30.9.2026.

9. Če ima lastnik v ESZ nepozidano stavbno zemljišče v 5. razvojni stopnji, to pomeni, da lahko danes pridobi gradbeno dovoljenje.

Odgovor: To pomeni, da je zelo velika verjetnost, da lahko stranka pridobi gradbeno dovoljenje na tej parceli. ESZ je prva evidenca, ki ponuja presek vseh slojev, ki vplivajo na možnost gradnje (namenska raba, varstveni režimi, stvarno pravni pogoji). Še vedno pa lahko pride do konkretnih tehničnih zapletov v postopku pridobivanja projektnih



OBČINA IDRİJA

Mestni trg 1
5280 IDRİJA

OBČINSKA UPRAVA

tel.: 05 37 34 500
fax: 05 37 34 531
obcina.idrija@idrija.si



pogojev – gre za zaplete, ki jih iz uradnih evidenc ne moremo pridobiti. Nobeno komunalno podjetje trenutno ne razpolaga s celostnim vpogledom v možnosti za priključitev.

10. Kako hitro se bo ESZ vzdrževala (prehod med stopnjami nepozidanih stavbnih zemljišč, sprememba namenske rabe, pozidava zemljišča)?

Odgovor: Predvideno vzdrževanje je enkrat letno, smiselno je tudi bolj pogosto, v kolikor občina npr. izvede komunalno opremo določenega območja, sprejme OPPN, spremembe OPN ipd.

Primer: Če je zemljišče v ESZ opredeljeno v 3. razvojni stopnji, ne pomeni, da na njem ni mogoče pridobiti gradbenega dovoljenja. Investitor lahko za cestni dostop in komunalno opremo pridobi služnost na sosednjem zemljišču, ki ni v lasti investitorja – s tem zemljišče za gradnjo takoj preide v 5. razvojno stopnjo. Razvojne stopnje so informacija, da je treba še določene formalnosti urediti, preden bi se na zemljišču lahko gradilo. Razvojne stopnje 3-5 so informacija o tem, koliko stvarno pravnih razmerij je treba urediti pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja. Razvojni stopnji 1 in 2 res več ali manj onemogočata izvedbo investicij ali pa jih prelagata v neznano časovno obdobje v prihodnosti in so vezana na npr. izdelavo OPPN, izdelavo študij, izvedbo protipoplavnih ukrepov ipd...

11. Kako je z gradnjo v krajinskem parku Zgornja Idrija?

Odgovor: ESZ ne posega v odlok o zavarovanju, zato je gradnja tudi naprej dovoljena skladno z Občinskim prostorskim načrtom in odlokom o zavarovanju krajinskega parka. ESZ je samo informacija o tem, kje je gradnja mogoča glede na obstoječe režime in namensko rabo.

12. V ESZ manjka podatek o tem, kdo od lastnikov je pripravljen zemljišča za gradnjo prodati.

Odgovor: ESZ bo podlaga za načrtovanje zemljiške politike občine. Nekateri ukrepi so tudi finančni.

13. Ali je mogoča sprememba namenske rabe brez soglasja lastnika zemljišča?

Odgovor: Brez soglasja lastnika mora biti izkazan javni interes. Načeloma morajo biti zadeve skomunicirane.

14. Katera stavbna zemljišča bodo predmet finančnih obremenitev (taksa, davek)?

Odgovor: Davek na nepremičnine, ki naj bi ga uvedla država, ni še določen. Na občinski ravni zakonodaja s področja prostora predvideva takso na neizkoriščena stavbna zemljišča. Taksa se odmeri za nepozidana stavbna zemljišča 5. razvojne stopnje, vendar ne za celotno območje občine, ampak se jih odmeri tam, kjer se želi spodbuditi aktivacija zemljišč.

Poleg takse za neizkoriščena stavbna zemljišča se odmerja tudi nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč za nepozidana stavbna zemljišča. Zemljišča, ki zapadejo pod NUSZ za nepozidana stavbna zemljišča, so najpogostejše v 4. in 5. razvojni stopnji, deloma tudi 3. razvojni stopnji, če imajo dostop do ceste in komunalne opreme. Davek se odmerja za območje celotne občine.



OBČINA IDRİJA

Mestni trg 1
5280 IDRİJA

OBČINSKA UPRAVA

tel.: 05 37 34 500

fax: 05 37 34 531

obcina.idrija@idrija.si

15. Na zemljišču, kjer je zgrajen objekt – ali se del zemljišča opredeli tudi kot nepozidano stavbno zemljišče?

Odgovor: Če se danes del takega zemljišča uporablja v kmetijske namene in je po namenski rabi stavbno zemljišče z možnostjo priklopa na gospodarsko javno infrastrukturo, je del zemljišča nepozidano stavbno zemljišče. Dovolj je možnost priključitve (npr. za priklop na vodovod je možnost priključitve, če je razdalja 200 m do vodovoda).

Ko bo evidenca sprejeta, se bo evidenca redno vzdrževala. Možnost bo tudi individualnega upravnega postopka za spremembo podatkov v evidenci.

Zapisala:

Janja Hadalin

Višja svetovalka za okolje in prostor

Priloga:

- Lista prisotnosti
- Predstavitev

