



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00

F: 01 478 74 22

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN
Podpisnik: Marjetka Čuš
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00BF74031D00000000575
Potek veljavnosti: 23. 03. 2026
Čas podpisa: 27. 07. 2022 14:09
Št. dokumenta: 35206-97/2022-2550-2

Številka: 35206-97/2022-2550-2
Datum: 27. 7. 2022

Zadeva: Gradbena parcela – ZUreP-3

Spoštovani,

dne 12. 7. 2022 smo prejeli vaš e-dopis, v katerem nam zastavljate vprašanje glede uporabe 190. člena Zakona o urejanju prostora, ki določa gradbeno parcelo. Zanima vas, ali se lahko v dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju: DGD) gradbeno parcelo prikaže kot del zemljiške parcele. V kolikor se lahko gradbeno parcelo v DGD prikazuje samo kot celo eno ali več zemljiških parcel, ali zadostuje, da se predloži ustrezen geodetski elaborat in potrdilo o oddani zadevi.

V zvezi z vašim vprašanjem vam odgovarjamo naslednje.

Gradbeno parcelo določa Zakon o urejanju prostora¹ (v nadaljevanju: ZUreP-3) v členih od 190. do 195. Prehodne določbe 320. in 321. člena ZUreP-3 pa nadalje določajo, da se določbe 193. člena glede določanja gradbenih parcel obstoječim stavbam začnejo uporabljati 1. junija 2024, določbe 191., 192., 194. in 195. člena, pa se za stavbe začnejo uporabljati z dnem vzpostavitve informacijske rešitve za podporo evidentiranju gradbenih parcel stavb, to je predvidoma 1. januarja 2023.

190. člen ZUreP-3, ki določa gradbeno parcelo nima posebnih prehodnih določb in se je tako začel uporabljati 1. junija 2022. Gradbena parcela za stavbe se tako določi v DGD, osnovne sestavine pa so lahko: ena ali več parcel, območja stvarne služnosti ali območja stavbnih pravic (to so najmanjše enote, ki jih je mogoče evidentirati v katastru nepremičnin in zemljiški knjigi). Deli parcel tako ne morejo sestavljati gradbene parcele stavbe. Pri tem je treba upoštevati tudi, da se v velikost gradbene parcele ne všttevajo površine za dostop do nje in izvedba priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo. Vštevanje dostopnih površin bi namreč lahko pomenilo, da bi znaten del s prostorskim aktom predpisane velikosti gradbene parcele odpadel na površine za dostop, kar bi zmanjševalo velikost gradbene parcele, namenjene samemu objektu, kadar se zemljišče ne bi nahajalo neposredno ob javni cesti, oziroma bi to od občin terjalo, da velikost gradbenih parcel v prostorskih aktih predpisujejo zelo heterogeno v odvisnosti od tega, kako daleč so nepozidana stavbna zemljišča od javnih cest. Enako velja tudi za izvedbo priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo, ki so na podlagi služnosti izvedeni na drugih zemljiščih.

Glede na namen gradbene parcele (zemljišče, ki je trajno določeno za redno rabo objekta) in določila Gradbenega zakona, morajo biti sestavine gradbene parcele nedvoumno določene že v DGD. Le na takšen način se lahko investitor izogne kasnejšim problemom, ki lahko nastanejo pri izdaji uporabnega dovoljenja. 191. člen ZUreP-3, ki bo predvidoma stopil v veljavo 1. januarja 2023, namreč določa, da se gradbena parcela v kataster nepremičnin praviloma vpiše kot ena parcela (v kolikor je to mogoče), upravni organ (UE) pa je skladno s prvo alinejo

¹ Uradni list RS, št. 199/21;

sedmega odstavka 191. člena dolžan preveriti, ali so vse sestavine gradbene parcele iz petega odstavka 190. člena vpisane v kataster nepremičnin. Torej, v kolikor bi pri geodetskem postopku prišlo do težav (npr. sporna meja) investitor ne bo mogel pridobiti uporabnega dovoljenja. Zato je zelo pomembno, da se vsa dejstva v zvezi z oblikovanjem gradbene parcele preučijo in ustrezno evidentirajo v uradnih evidencah (katastru nepremičnin) še v času načrtovanja objektov, in se jih ne prestavlja v čas graditve objekta.

V zvezi z vašim vprašanjem dodajamo, da ministrstvo pri podajanju odgovorov na vprašanja ni pristojno za reševanje konkretnih primerov in ugotavljanje dejanskega stanja, prav tako ni arbiter v sporih oziroma nasprotujočih si mnenjih med lokalno skupnostjo, zavezanci in ostalimi sodelujočimi v postopkih. Podano mnenje je stališče ministrstva glede predpisa, ki sodi v njegovo delovno področje in ne predstavlja pravno zavezujočega mnenja. Vsak organ je namreč pri vodenju postopkov in odločanju v zadevah iz svoje pristojnosti v okviru zakonodaje samostojen.

S spoštovanjem,

Lidija Balantič, univ. dipl. inž. arh.
vodja Sektorja za urbani razvoj in zemljiško politiko

po pooblastilu:
Marjetka Čuš

Poslati:

- naslov;
- spis, tu