



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 70 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

Geodetska uprava Republike Slovenije

pisarna.gu@gov.si

Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije

zaps@zaps.si

Inženirska zbornica Slovenije

Matična sekcija gradbenih inženirjev

Matična sekcija geodetov

izs@izs.si

Upravne enote

Občine in Mestne občine

Številka: 35201-165/2023-2560-1

Datum: 5. 1. 2024

**Zadeva: PRIPOROČILA št. 1
Načrtovanje gradbene parcele stavbe**

Spoštovani!

Gradbena parcela je uveljavljen pojem, ki se ga že več desetletij uporablja pri projektiranju objektov in na področju prostorskega načrtovanja. Zakon o urejanju prostora¹ (v nadaljevanju: ZUreP-3) je na tem področju uvedel določene spremembe, ki pomembno vplivajo predvsem na projektiranje stavb. Zaradi vprašanj, ki se zastavljajo različnim deležnikom, smo na ministrstvu pripravili priporočila povezana z gradbeno parcelo. Ta zajemajo področje projektiranja, dovoljevanja in evidentiranja. Posledično je smiselno, da se s priporočili seznanijo vsi, ki se v različnih postopkih srečujejo z gradbeno parcelo.

Uvod

ZUreP-3 je gradbeno parcelo definiral na način, da bo njen vpis mogoč tudi v uradne evidence. Tako mora gradbena parcela poleg načrtovalskih kriterijev izpolnjevati tudi pravno formalne pogoje. Posledično je prišlo do razlikovanja med gradbeno parcelo gradbeno inženirskega objekta in gradbeno parcelo stavbe.

¹ Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP.

Skladno s 190. in 191. členom ZUreP-3 se bo gradbena parcela gradbeno inženirskega objekta evidentira v evidenci stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: ESZ), na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja, kar dopušča, da lahko gradbeno parcelo sestavljajo tudi deli parcel. Tako pri določanju gradbene parcele gradbeno inženirskega objekta ne prihaja do bistvenega odstopanja od dosedanje prakse.

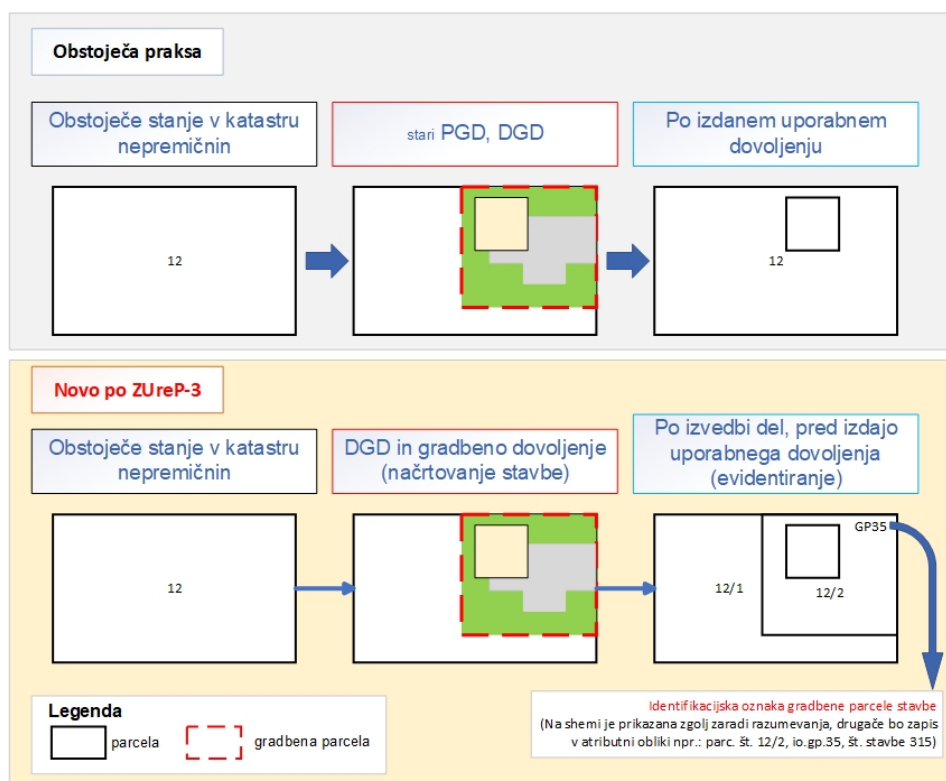
Gradbena parcela stavbe pa se bo evidentirala v katastru nepremičnin in zemljiški knjigi, na podlagi pravnomočnega uporabnega dovoljenja. Zato morajo gradbeno parcelo sestavljati takšne sestavine, ki jih je še mogoče evidentirati v uradni evidenci. Gradbeno parcelo stavbe morajo tako sestavljati ena ali več parcel, območje stvarne služnosti ali območje stavbne pravice.

Evidentiranje gradbene parcele stavbe (v uradno evidenco) se bo pričelo izvajati, ko za ta namen vzpostavljena ustrežna informacijska rešitev v sistemu eGraditev. Sam sistem eGraditev bo vzpostavljen 5. januarja 2026.

V nadaljevanju se priporočila nanašajo na gradbeno parcelo stavbe, smiselno pa se uporabljajo tudi za gradbeno parcelo gradbeno inženirskega objekta.

1. Namen gradbene parcele stavbe

Kot izhaja že iz uvoda, gradbena parcela stavbe, skladno z ZUreP-3, ne predstavlja zgolj območja, na katerem se izkazuje ali preverja načrtovalske elemente (npr. položaj stavbe, dostope, zelene površine, faktor zazidanosti, faktor izrabe itd.) in posledično skladnost s prostorskim izvedbenim aktom (v nadaljevanju: PIA), temveč predstavlja tudi zemljišče, ki je trajno povezano s stavbo in omogoča redno rabo stavbe na način in pod pogoji, kot so bili določeni z gradbenim in uporabnim dovoljenjem.



Slika 1: Gradbena parcela stavbe po prejšnjih sistemih in gradbena parcela stavbe skladno z ZUreP-3.

Opomba: Gradbena parcela stavbe bo morala biti urejena pred izdajo uporabnega dovoljenja. Za stavbo pa skladno z Gradbenim zakonom velja, da je dovolj, če je oddan elaborat za evidentiranje stavbe v kataster nepremičnin (to na shemi zaradi preglednosti ni ločeno prikazano).

Zaradi pravnega varstva v času obstoja stavbe, je nujen vpis gradbene parcele stavbe v uradno evidenco, in sicer atributno (z identifikacijsko oznako) v kataster nepremičnin in kot zaznamba v zemljiško knjigo (če gradbeno parcelo sestavlja več parcel). Kataster nepremičnin bo omogočil tudi grafični vpogled (prikaz gradbene parcele) in zapis omejitev, ki vplivajo na katastrske postopke.

Na takšen način se v pravnem prometu udejanja neločljiva povezanost stvarnih pravic na stavbi in njeni gradbeni parceli, ob tem pa je zagotovljena pravna varnost v pravnem prometu. Tako je tudi onemogočeno prosto razpolaganje in preoblikovanje gradbene parcele mimo določil, ki izhajajo iz gradbenega dovoljenja, razen če gre za dopustna odstopanja v skladu z 79. členom Gradbenega zakona² (v nadaljevanju: GZ-1).

1.1 Pravna podlaga

Pravila za načrtovanje gradbene parcele so določena:

- z ZUreP-3, v 39., 190. in 191. členu,
- z državnim prostorskim redom (DPR), s podrobnejšimi pravili urejanja prostora (ki so sestavina državnega prostorskega reda), v povezavi z 39. členom ZUreP-3 in s prostorskimi izvedbenimi akti PIA.

Pri načrtovanju gradbene parcele so z ZUreP-3 (190. in 191. člen) določena naslednja pravila:

1. gradbena parcela se določa na območju stavbnih zemljišč,
2. gradbena parcela obsega prostorsko oziroma funkcionalno medsebojno povezano zemljišče,
3. če se določeno zemljišče uporablja za redno rabo dveh ali več objektov, se tem lahko določi skupna gradbena parcela,
4. v velikost gradbene parcele se ne všteta površine za dostop do nje in izvedba priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo,
5. osnovne sestavine gradbene parcele so lahko le ena ali več (zemljiških) parcel, območja stvarne služnosti ali območja stavbnih pravic (to so najmanjše enote, ki jih je mogoče evidentirati v katastru nepremičnin),
6. gradbena parcela se določi v dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju: DGD),
7. gradbena parcela stavbe ali skupna gradbena parcela stavbe se v kataster nepremičnin praviloma vpiše kot ena parcela.

ZUreP-3 poleg navedenih pravil določa še, da se gradbena parcela ne določa za:

- pomožne objekte (ki jih definira ZUreP-3),
- enostavne in nezahtevne objekte skladno s predpisi, ki urejajo graditev in
- gradbeno inženirske objekte, ki so linijski objekti in se gradijo pod zemeljskim površjem ali potekajo nad njim (vodovod, kanalizacija, plinovodno in toplovodno omrežje, optično omrežje, daljnovodi itd.).

Navedena določila kot izjemo dopolnjuje Zakon o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev³, ki v tretjem odstavku 57. člena določa, da se za potrebe morebitne odmere komunalnega prispevka, dovoljevanja, določanja in evidentiranja gradbene parcele, zemljišča v

² Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23.

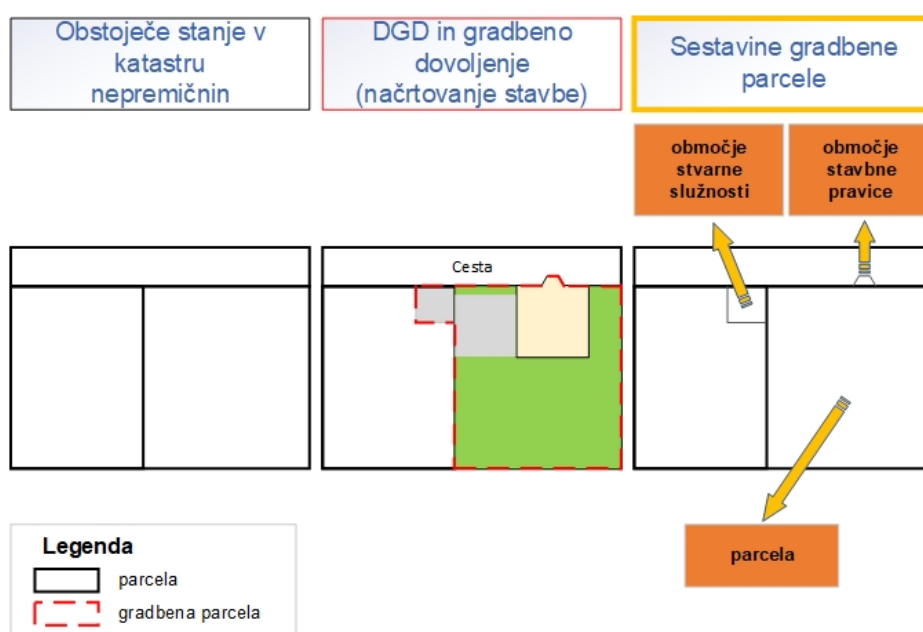
³ Uradni list RS, št. 131/23.

območju občinskega podrobnega prostorskega načrta namenjenega za nadomestitvene kmetijske objekte in kmetije štejejo za stavbna zemljišča.

Z namenom poenotenja prakse na tem področju, je takratno Ministrstvo za okolje in prostor, septembra 2021, v okviru Državnega prostorskega reda, izdalo priročnik z naslovom Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe (v nadaljevanju: priročnik), ki je dosegljiv na spletišču državne uprave⁴.

2. Sestavine gradbene parcele stavbe

Evidentiranje gradbene parcele stavbe v katastru nepremičnin bo mogoče, če je ta sestavljena iz: ene ali več parcel, območja stvarne služnosti ali območja stavbne pravice.



Slika 2: Sestavine gradbene parcele stavbe

V postopku priprave DGD in pri izdaji gradbenega dovoljenja urejenost sestavin gradbene parcele za stavbe, na način kot to določa peti odstavek 190. člena ZUreP-3, ni zahtevana (torej, da morajo gradbeno parcelo sestavljati cele parcele ali območje stvarne služnosti ali območje stavbne pravice), je pa priporočeno. Investitor bo to dolžan storiti do vložitve zahtevka za izdajo uporabnega dovoljenja (takšna določba pa se bo začela izvajati po uveljavitvi eGraditve - po 5. januarju 2026). Zato je pomembno, da se gradbena parcela stavbe ustrezno načrtuje v postopku projektiranja objekta (DGD).

3. Načrtovanje gradbene parcele stavbe v DGD

Gradbena parcela se določi v DGD. Pri načrtovanju gradbene parcele je treba slediti definiciji, ki jo določa ZUreP-3:

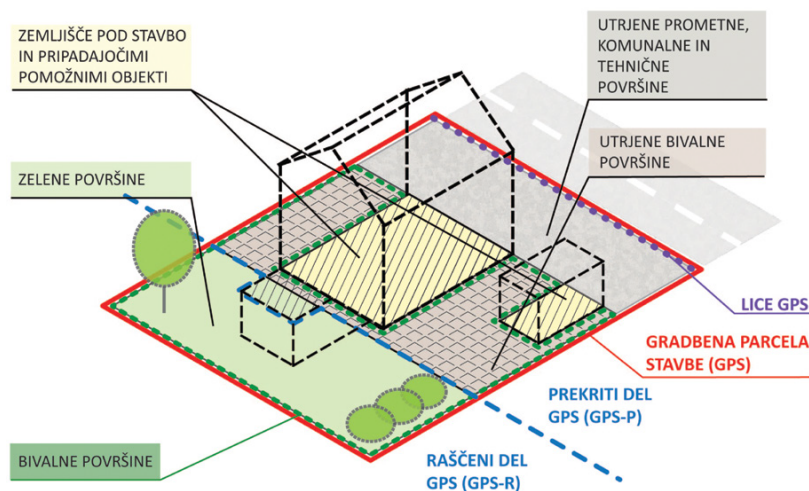
- *Gradbena parcela je zemljišče, ki je trajno določeno za redno rabo objekta in obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu, in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta (12. točka prvega odstavka 3. člena ZUreP-3).*

⁴ https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Graditev/prirocnik_gradbene_parcele.pdf.

- *Gradbena parcela obsega prostorsko oziroma funkcionalno medsebojno povezano zemljišče na katerem, nad ali pod katerim je načrtovan objekt, obstoječ objekt ali drugo zemljišče, ki je trajno namenjeno za redno rabo tega objekta. Gradbena parcela tega objekta obsega tudi zemljišče na katerem, nad ali pod katerim je predviden pomožni objekt ali stoji obstoječ pomožni objekt, in zemljišče, ki je trajno namenjeno rabi tega pomožnega objekta (tretji odstavek 190. člena).*

Gradbeno parcelo stavbe tako sestavljajo:

- zemljišče pod stavbo in pripadajočimi pomožnimi objekti,
- utrjene prometne, komunalne in tehnične površine,
- utrjene bivalne površine in
- zelene površine.



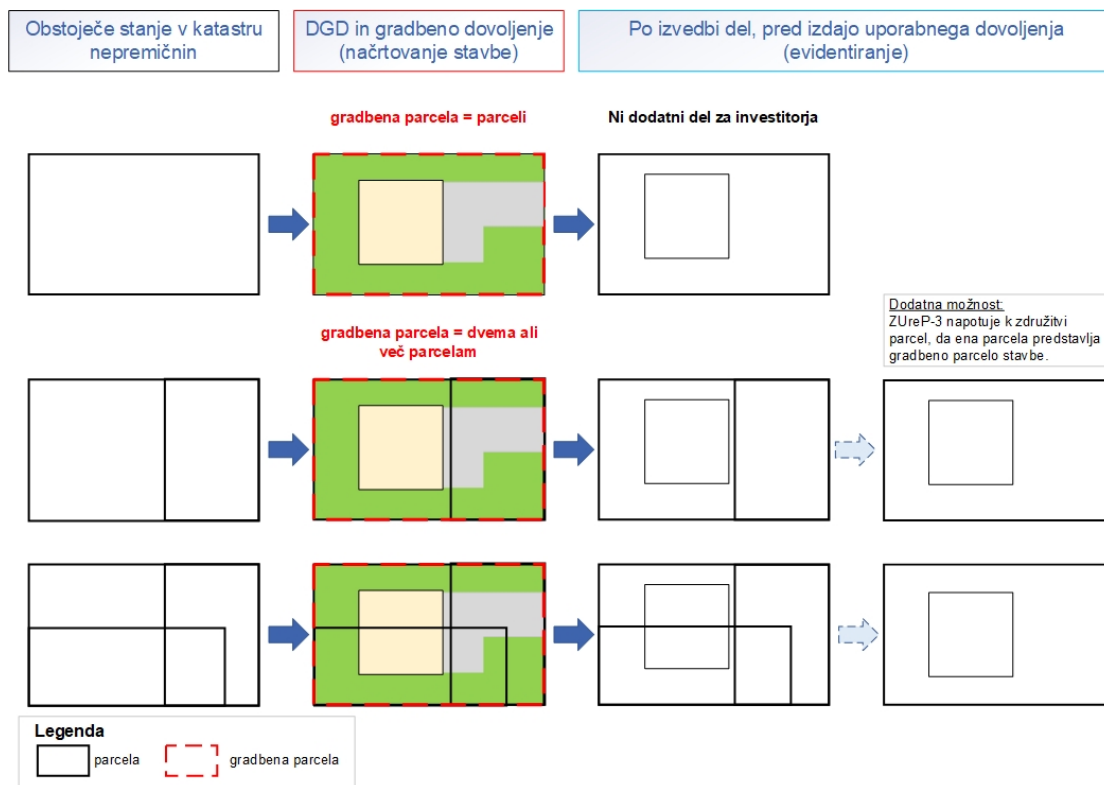
Slika 3: Shematski prikaz podrobne delitve prekritega in raščenege dela gradbene parcele stavbe na primeru stanovanjske stavbe⁵.

Gradbena parcela se skladno s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov⁶ (v nadaljevanju: pravilnik) opredeli v vsebini zbirnega prikaza DGD, in sicer v obrazcih 4A, 4B in 4C zbirnega prikaza, v tehničnem poročilu in lokacijskem prikazu zbirnega prikaza.

V obrazcu zbirnega prikaza 4A se navede urbanistične kazalce vezane na gradbeno parcelo, v obrazcu 4B in 4C pa se določi sestavine gradbene parcele, kot jih opredeljuje peti odstavek 190. člena ZUreP-3. V gradbeni in ureditveni situaciji lokacijskega prikaza se prikaže gradbeno parcelo z navedbo njene površine in prikazanimi sestavinami. In ravno v tem delu je pomembno, da je gradbena parcela načrtovana natančno, saj bo kot taka vpisana v uradno evidenco. Njeno spreminjanje v času gradnje objekta pa je lahko podvrženo pravilom dopustnih odstopanj od gradbenega dovoljenja.

⁵ https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Graditev/prirocnik_gradbene_parcele.pdf (str. 22).

⁶ Uradni list RS, št. 30/23.

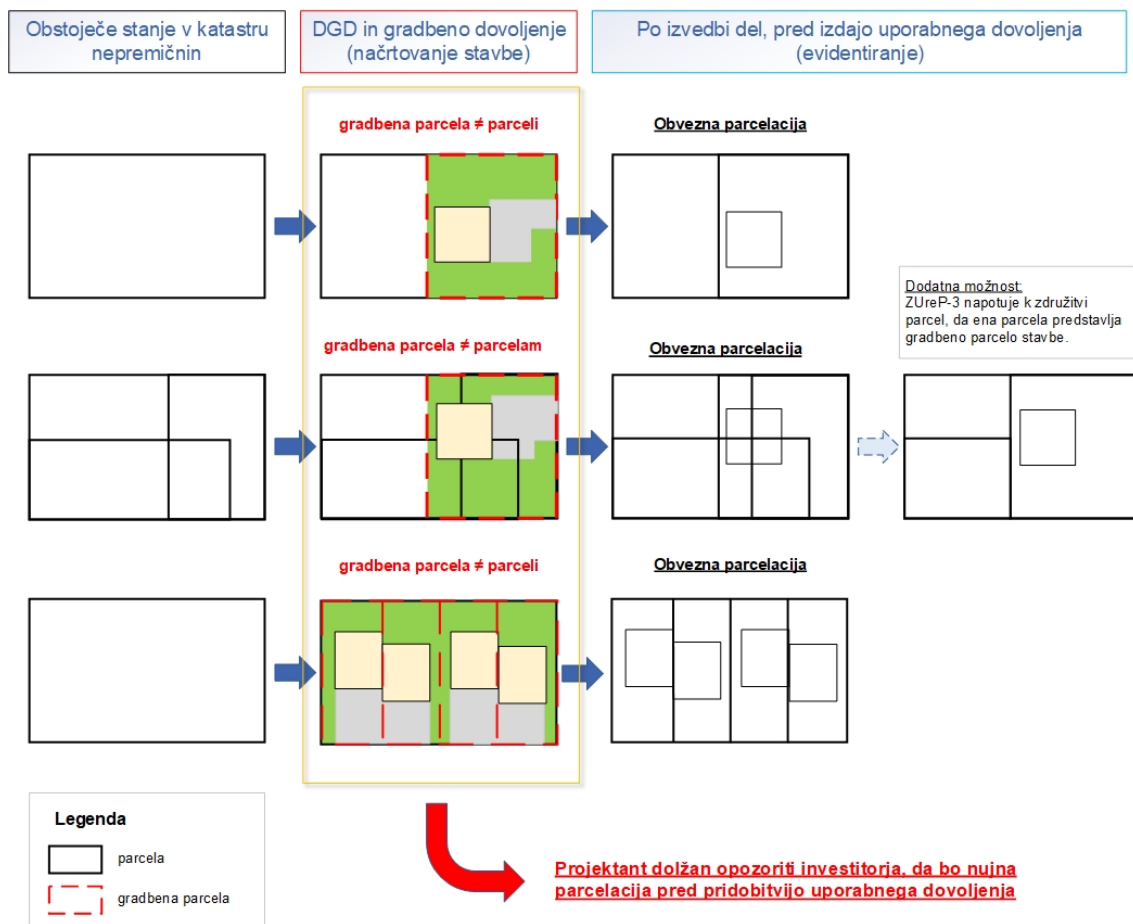


Slika 4: Načrtovanje gradbene parcele stavbe – primeri urejene gradbene parcele

Če je grafično načrtovana gradbena parcela stavbe iz DGD enaka (zemljiški) parceli, ali je ta sestavljena iz več (zemljiških) parcel, so pogoji iz petega odstavka 190. člena ZUreP-3, izpolnjeni že ob začetku načrtovanja stavbe (slika 4).

Prevladujoč primer gradbene parcele predstavlja tipična situacija, ko gradbena parcela stavbe tvori enotno zaokroženo prostorsko povezano zemljišče skupaj s stavbo, ki je kot celota v lasti njenega lastnika. Po drugem odstavku 191. člena ZUreP-3 gradbena parcela v takih primerih predstavlja eno parcelo, s tem pa se zagotovi oblikovanje ene nepremičnine kot stvarnopravno nedeljive funkcionalne enote, ki je izenačena s funkcionalno enoto, ki obstoji v naravi (stavba z zemljiščem za njeno rabo). Za doseganje trajne neločljive povezanosti pravic na gradbeni parceli stavbe je v nadaljevanju 191. člena ZUreP-3 predpisana prepoved sprememb meja take parcele, ki se bo začela izvajati po vzpostavitvi sistema eGraditve. Skladno s terminologijo Zakona o katastru nepremičnin⁷ (v nadaljevanju: ZKN), so s tem prepovedane parcelacije, ki bi posegale v območje gradbene parcele stavbe (parcelacije znotraj gradbene parcele so dovoljene v skladu s štirinajstim odstavkom 194. členom ZUreP-3), pogodbene komasacije, izravnave meja in drugi postopki spreminjanja mej parcel (npr. preureditve parcel v sklopu novih izmer). S tem je trajno in na dolgi rok zagotovljeno, da bosta ostala stavba in zemljišče, ki je potrebno za njeno rabo, tudi po njeni izgradnji in v naknadnem pravnem prometu enotna nepremičnina, katere fizični deli ne bodo mogli imeti različnega stvarnopravnega položaja.

⁷ Uradni list RS, št. 54/21.



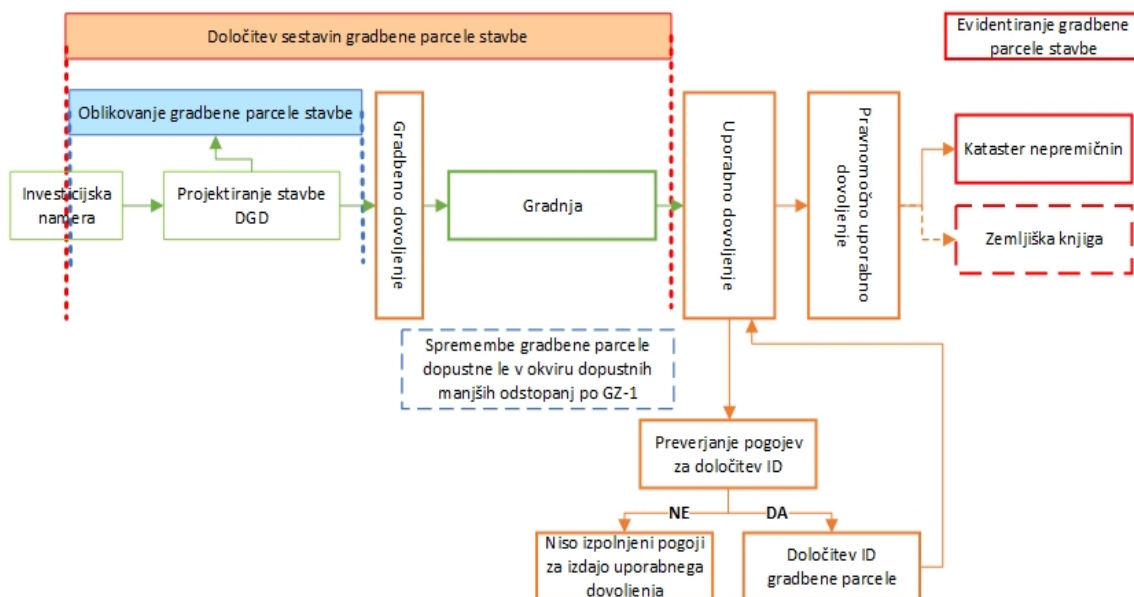
Slika 5: Načrtovanje gradbene parcele stavbe – obvezna parcelacija

V primeru, da se gradbena parcela v DGD, načrtuje le na delu (zemljiške) parcele, ali se na eni parceli načrtuje več stavb (ki so namenjene prodaji), bodo morale biti sestavine gradbene parcele stavbe ustrezno določene (izvedeni katastrski postopki po ZKN – parcelacija, določitev območij služnosti, območij stavbnih pravic) in evidentirane v katastru nepremičnin najpozneje do vložitve zahtevka za izdajo uporabnega dovoljenja (za postopke izdaje uporabnega dovoljenja po vzpostavitvi eGraditve – po 5. januarju 2026). Zato je v sam proces gradnje potrebno všteti tudi čas za izvedbo teh katastrskih postopkov.

Pri katastrskih postopkih za določitev sestavin gradbene parcele stavbe pa lahko nastopijo različne težave, kot so:

- otežena izvedba parcelacije zaradi sporne meje,
- parcelacija v nasprotju z določili prostorskega akta, saj stavbnih zemljišč ni dopustno deliti (parcelirati) zgolj na podlagi zahteve lastnika (investitorja), temveč je pri tem treba upoštevati zahteve prostorskega akta, itd. Zato je potrebno pri projektiranju gradbene parcele upoštevati vse zahteve iz prostorskih aktov.

Navedene težave bodo lahko v končni fazi privedle tudi do zavrnitve vloge za izdajo uporabnega dovoljenja in posledično nezmožnosti uporabe že zgrajenih stavb. Zato je projektant dolžan obvestiti investitorja, da bo moral, do vložitve zahtevka za izdajo uporabnega dovoljenja, izvesti ustrezne katastrske postopke, za ureditev gradbene parcele stavbe.



Slika 6: Postopek od investicijske namere do končnega evidentiranja

Priporočamo, da se prilagajanje parcelne strukture načrtovani investiciji izvede že v času projektiranja objekta, torej pred samo izdajo gradbenega dovoljenja. Ker so na takšen način že predhodno jasno in nedvoumno določeni lokacijski elementi načrtovane prostorske ureditve (npr. odmiki od parcelne meje, velikost gradbene parcele itd.), se investitor lahko izogne morebitnim kasnejšim težavam.

4. Sestavine gradbene parcele stavbe v primeru rekonstrukcije ali prizidave

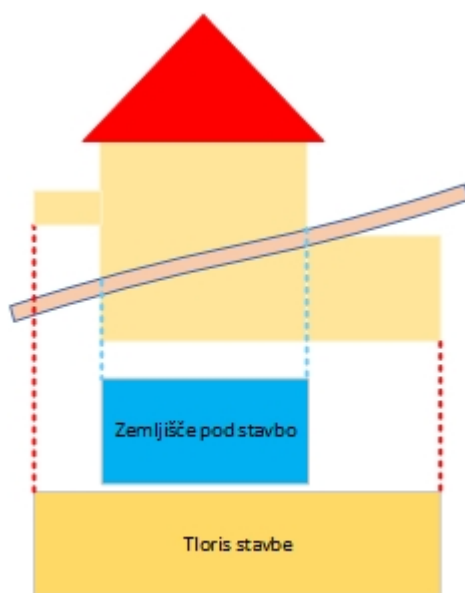
Pri gradbenih posegih na obstoječih stavbah, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, se je na podlagi mnenja občin, v zadnjem obdobju, povečalo število zahtev za izkazovanje pravice graditi na zemljiščih, ki so v javni lasti. Gre predvsem za stavbe v mestnih središčih, ki mejijo na javne površine, in katerih izzidki ali napušči segajo na javno površino. V preteklosti je za takšno poseganje dela stavbe nad javno površino zadostovalo soglasje lastnika javne površine. Danes pa takšno soglasje ne zadostuje več in se pravico graditi izkazuje skladno z določili Stvarno pravnega zakonika⁸ (v nadaljevanju: SPZ). Skladno z določbami SPZ je namreč vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, sestavina nepremičnine, razen če zakon ne določa drugače. Na tak način je vzpostavljeno načelo povezanosti objekta in zemljišča (*superficies solo cedit* - načelo enotnosti nepremičnine), takšna povezanost pa mora biti vpisana v zemljiško knjigo, in sicer, na podlagi pogodbe o stavbni pravici ali pogodbe o stvarni služnosti. Soglasje nima ustrezne vsebine (zemljiško knjižnega dovolila), zato kot listina v takšnem primeru ne zadostuje za izkazovanje pravice graditi na tuji nepremičnini.

Navedenim načelom pa sledi tudi GZ-1, ki izkazovanje pravice graditi določa v 5. točki prvega odstavka 54. člena, in sicer pravica graditi mora biti izkazana z vpisom v zemljiško knjigo (lastništvo ali izkazane stvarne pravice, ki investitorju dajejo pravico graditi na tuji nepremičnini) oziroma z listinami, ki jih določa 3. točka prvega odstavka, drugega ali tretjega odstavka 46. člena GZ-1.

Porast števila zahtev o pravici graditi na zemljiščih v javni lasti, pa je tudi posledica drugačnega načina evidentiranja stavb. Zakon o evidentiranju nepremičnin (v nadaljevanju: ZEN) je določal

⁸ Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20.

povezavo stavbe in parcele s presekom stavbe z zemljiščem (zemljišče pod stavbo – ZPS), medtem ko ZKN takšno povezavo določa s presekom najbolj izpostavljenih delov stavbe (balkoni, napušči, kleti), torej tlorisom stavbe.



Slika 7: Razlika med evidentiranjem zemljišča pod stavbo skladno z ZEN in tlorisa stavbe skladno z ZKN.

Za zamejitev stavbne pravice ali stvarne služnosti zgolj na določenem delu parcele, pa ZKN v 86. členu vpeljuje vpis območja stavbne pravice ali vpis območja služnosti, pri čemer ZUreP-3 v 190. členu zahteva takšen vpis sestavin gradbene parcele, da je omogočeno evidentiranje gradbene parcele stavbe v katastru nepremičnin. Kot je bilo navedeno že v uvodu, bo takšen vpis sestavin gradbene parcele stavbe obvezen, ko bo za ta namen vzpostavljena ustrezna informacijska rešitev v sistemu eGraditev.

5. Skupna gradbena parcela ali prekrivanje gradbenih parcel stavb

Zaradi samega namena gradbene parcele stavbe, v DGD ne smejo ostati prezrte skupne gradbene parcele več stavb, ki v praksi niso redke in so lahko dobra rešitev z vidika urbanizma in racionalne izrabe stavbnih zemljišč. Skladno s četrtem odstavkom 190. člena ZUreP-3 se skupna gradbena parcela lahko določi, če se določeno zemljišče uporablja za redno rabo dveh ali več objektov. Za skupno gradbeno parcelo več stavb se smiselno upoštevajo vsa pravila, ki veljajo za gradbeno parcelo posamezne stavbe, v zakonu pa se predpisujejo posebna pravila zgolj v primerih, ko je to potrebno zaradi specifičnosti situacij.

Po takšni določbi lahko skupna gradbena parcela več stavb predstavlja tisto zemljišče, ki je hkrati namenjeno za redno rabo dveh ali več stavb hkrati. Šlo bo torej za skupino stavb istega lastnika (lastnikov), morebitne skupne dovoze, skupne dostope, skupna parkirišča, skupne zelene površine ipd., kar je podrobneje predstavljeno v priročniku (3. 4. Nestandardne oblike gradbenih parcel stavb, str.: 26).

Edini primerni stvarnopravni položaj, ki lahko zagotavlja trajno povezanost takega zemljišča z več stavbami hkrati, je skupna lastninska pravica ali solastnina vsakokratnih lastnikov stavb, katerim skupna gradbena parcela služi.

Odgovor na vprašanja, ali gre pri zemljišču, ki hkrati služi redni rabi več objektom, za primer prekrivanja njihovih individualnih gradbenih parcel ali za njihovo skupno gradbeno parcelo, bo

odvisen zlasti od stvarnopravnega položaja takega zemljišča. Npr., če bo investitor, ki načrtuje gradnjo nove stavbe, na dvorišču sosednje že obstoječe stavbe pridobil stvarno služnost, ki mu bo omogočala postavitve balkona v višji etaži ali stavbno pravico za izgradnjo podzemno izbočenega dela načrtovane stavbe pod površino dvorišča že obstoječe stavbe, se bosta gradbeni parceli načrtovane in že obstoječe stavbe v tem delu lahko prekrivali. Enako bo v primeru, ko bo investitor za potrebe gradnje nove stavbe pridobil stvarno služnost dostopa na dostopni poti obstoječe stavbe, ki je last njenega lastnika. Kadar pa bo šlo za hkratno gradnjo npr. dvojčka s skupno dovozno potjo, bo lahko investitor tako zemljišče v naprej določil za skupno last ali solastnino vsakokratnih lastnikov obeh enot dvojčka in jo tako opredelil kot njuno skupno gradbeno parcelo.

Skupne gradbene parcele ne more tvoriti zemljišče, na katerem se prekrivata tlorisa dveh stavb različnega lastništva (npr. izbočeni del ene stavbe sega pod drugo stavbo ali npr. balkoni višjih nadstropij sega nad streho sosednje nizke gradnje). V takem primeru gre za prekrivanje gradbenih parcel, pri čemer lahko fizični deli ene stavbe segajo na sosednjo nepremičnino na podlagi območja stavbne pravice ali območja stvarne služnosti.

6. Vštevanje dostopa v velikost gradbene parcele

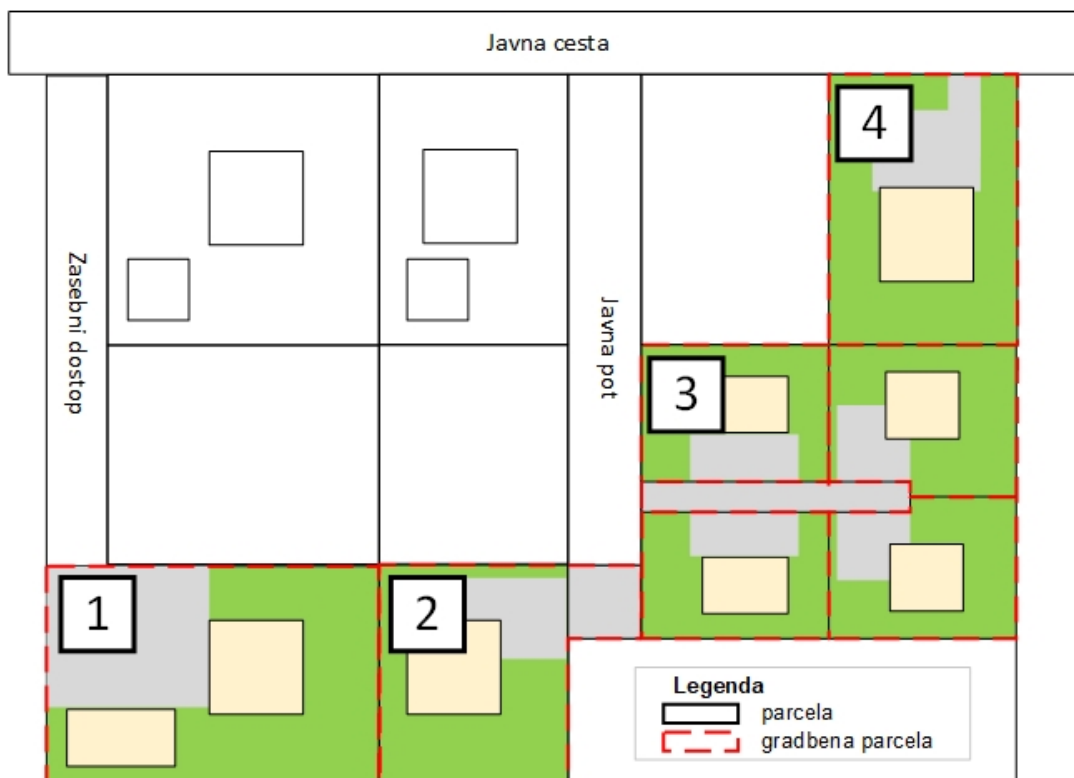
V velikost gradbene parcele se ne všteta površine za dostop do parcele in izvedba priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo (sedmi odstavek 190. člena ZUreP-3).

Vštevanje dostopnih površin bi namreč lahko pomenilo, da bi znaten del s PIA predpisane velikosti gradbene parcele (kadar se zemljišče ne bi nahajalo neposredno ob javni cesti) odpadel na površine za dostop. To bi zmanjševalo velikost gradbene parcele namenjene samemu objektu, oziroma bi to od občin terjalo, da velikost gradbenih parcel v PIA 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 pogosto izvedeni na drugih parcelah.

V priročniku so za različne vrste podrobnejše namenske rabe prostora (bivanje, družbene dejavnosti, trgovske dejavnosti, kmetije, proizvodne dejavnosti) in za različne tipologije zazidave, določeni deleži površin gradbene parcele stavbe, ki se delijo na:

- površine pod stavbo,
- utrjene zunanje površine,
 - prometne, komunalne in tehnične površine,
 - površine za bivanje na prostem,
- raščeni del gradbene parcele.

Dostop sodi med utrjene zunanje površine – prometne, komunalne in tehnične površine, kamor se razvrščajo: parkirišča za avtomobile, kolesa in druga prevozna sredstva, manipulacijske površine (za obračanje vozil na gradbeni parceli stavbe), površine za zbiranje odpadkov in skupaj predstavljajo od 20% do 35% površine gradbene parcele stavbe. Posledično lahko dostop predstavlja le del takšnih utrjenih zunanjih površin (npr. 10% do 20% površine gradbene parcele stavbe).



Slika 8: Vštevanje dostopa v gradbeno parcelo stavbe

Na sliki št. 8., so prikazani štiri različni primeri oblikovanja gradbene parcele stavbe v povezavi z dostopom, in sicer:

- Primer 1: Projektiranje stavbe se izvaja na parceli v zaledju obstoječih pozidanih stavbnih zemljišč, do katere poteka zasebni dostop. Takšen dostop se ne všteva v velikost gradbene parcele, saj bi predstavljal pretežni del površine gradbene parcele stavbe.
- Primer 2: Projektiranje stavbe se izvaja na dveh parcelah v zaledju obstoječih pozidanih stavbnih zemljišč, pri čemer parcela v zasebni lasti, po kateri bo načrtovan dostop meji na javno pot. Takšen dostop se všteva v površino gradbene parcele stavbe, saj predstavlja manjši delež prometne površine gradbene parcele stavbe.
- Primer 3: Projektiranje stavb se izvaja na zaokroženem območju, katerih dostop bo izveden na interni dovozni poti, ki se navezuje na javno pot. Takšno interno dovozno pot se določi kot skupno gradbeno parcelo načrtovanih stavb.
- Primer 4: Projektiranje stavbe se izvaja na parceli, ki neposredno meji na javno cesto. V takšnem primeru se dostop všteva v površino gradbene parcele stavbe.

7. Posebne oblike gradbene parcele stavbe

7.1. Pravilo ene parcele

Gradbena parcela stavbe ali skupna gradbena parcela stavbe se v kataster nepremičnin praviloma vpiše kot ena parcela (drugi odstavek 191. člena ZUreP-3).

Prevladujoč primer gradbene parcele stavbe predstavlja tipična situacija, ko gradbena parcela stavbe tvori enotno zaokroženo prostorsko povezano zemljišče skupaj s stavbo, ki je kot celota v lasti njenega lastnika. So pa so možne tudi drugačne, specialne situacije, ko gradbena parcela stavbe ne more biti odmerjena kot ena parcela, saj obsega več parcel. Pravilo ene parcele ne

pride v poštrev, kadar posamezni deli načrtovane gradbene parcele medsebojno niso prostorsko povezani (npr. za načrtovano stavbo se načrtuje izvedba parkirnih površin na drugi strani javne ceste). Tovrstnih primerov, po uveljavljenem sistemu evidentiranja nepremičnin, ni možno evidentirati. Pravilo ene parcele ne pride v poštev tudi v primeru, kadar se v gradbeno parcelo stavbe vključuje zemljišče več parcel, ki naj bi ga vsakokratni lastnik stavbe, v celoti ali vsaj nekatere dele, uporabljal na podlagi stavbne pravice ali stvarne služnosti. To velja tako v primeru, ko gre za gradnjo na v celoti tujem zemljišču na podlagi stavbne pravice, če gradbena parcela sega na več parcel (npr. stavbna pravica na več parcelah ali v kombinaciji s stvarno služnost za uporabo dostopne poti na sosednji parceli), kakor tudi v primeru, ko gradbeno parcelo tvori tako zemljišče, ki je v lasti investitorja, kot zemljišče, na katerem ima slednji stavbno pravico ali stvarno služnost. V takih primerih je združevanje v eno parcelo pojmovno nemogoče. Če pa gre za istega lastnika, bi pravilo o eni parceli, v takih primerih brez potrebe posegalo v njegovo svobodo razpolaganja z lastnino.

V opisanih primerih je gradbena parcela stavbe sestavljena iz več parcel (prostorskih enot zemljišča), ki kljub načrtovani medsebojni trajni funkcionalni povezanosti ne morejo biti združene v eno parcelo. V takšnih primerih, bo potrebno pri vseh parcelah, ki sestavljajo gradbeno parcelo stavbe, na podlagi pravnomočnega uporabnega dovoljenja, v zemljiško knjigo vpisati zaznambo gradbene parcele stavbe.

Izjemoma se med razloge, da se stavba ne zgradi na eni parceli dopušča možnost, da investitor tega ne more zagotoviti v času gradnje oziroma do izdaje uporabnega dovoljenja, zaradi neurejenih mej oboda gradbene parcele ali drugih upravno administrativnih razlogov, ki bi posledično ob izpolnjevanju vseh ostalih pogojev onemogočili izdajo uporabnega dovoljenja.

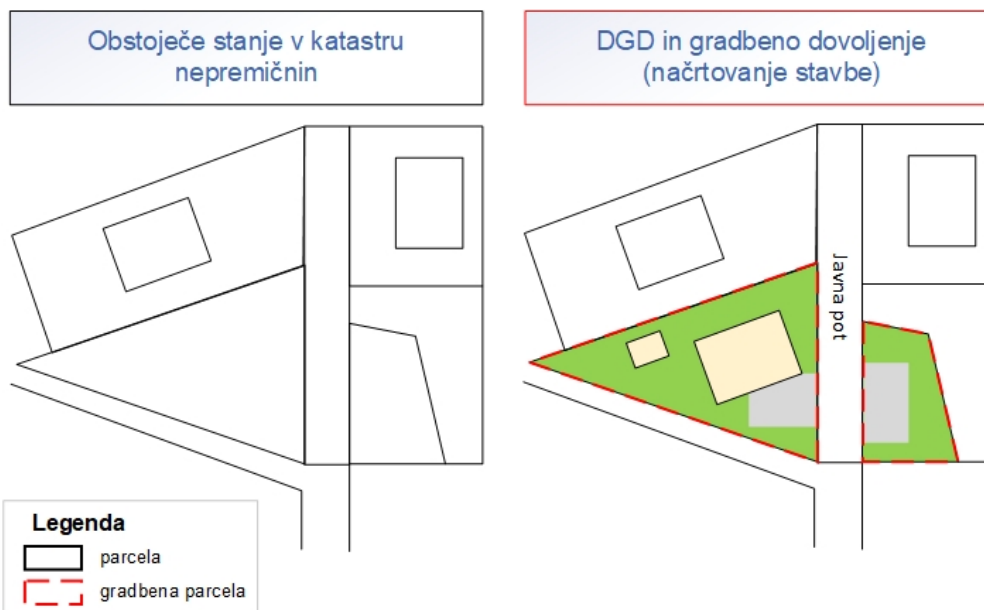
Vendar z namenom zagotavljanja čim večjo preglednost in preprečevati drobljenje prostora, tudi za opisane primere sestavljene gradbene parcele velja, da se pravilo o eni parceli upošteva, če je to mogoče.

7.2. Prostorska oziroma funkcionalna medsebojna povezanost elementov gradbene parcele stavbe

Definicija gradbene parcele iz prostorsko medsebojno povezanega zemljišča (ZUreP-2⁹) je bila z ZUreP-3 razširjena na prostorsko oziroma funkcionalno medsebojno povezano zemljišče (tretji odstavek 190. člena ZUreP3) - pri čemer gre za odklon, če zaradi pravnega statusa zemljišč ali dejanskega stanja v prostoru ni mogoča prostorska povezanost. Gradbeno parcelo stavbe še vedno prioriteto predstavljajo prostorsko medsebojno povezana zemljišča, kar potrjuje tudi drugi odstavek 191. člena, ki določa da se gradbena parcela stavbe, ali skupna gradbena parcela stavbe, v kataster nepremičnin praviloma vpiše kot ena zemljiška parcela. Le izjemoma lahko gradbeno parcelo stavbe tvori več parcel. Zato je tudi zakonodajalec za povezavo obeh terminov (prostorsko – funkcionalno) uporabil termin »oziroma«, ki iz nomotehničnega stališča ni priporočljiv, vendar kot izjemo pod določenimi pogoji dopušča odstopanje od zgolj prostorske medsebojne povezanosti zemljišč. Funkcionalna povezanost pride v poštev predvsem pri oblikovanju skupnih gradbenih parcel stavb, ko ima npr. več stavb skupne zelene površine, ali kadar posamezni deli načrtovane gradbene parcele medsebojno ne morejo biti prostorsko povezani (npr. za načrtovano stavbo se načrtuje izvedba parkirišča ali garaž kot pomožnih objektov na drugi strani javne ceste).

Funkcionalne medsebojne povezanosti zemljišč pa ni mogoče tolmačiti na način, da gradbeno parcelo sestavljajo dislocirane parcele, ki ne tvorijo prostorske povezanosti.

⁹ Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US.

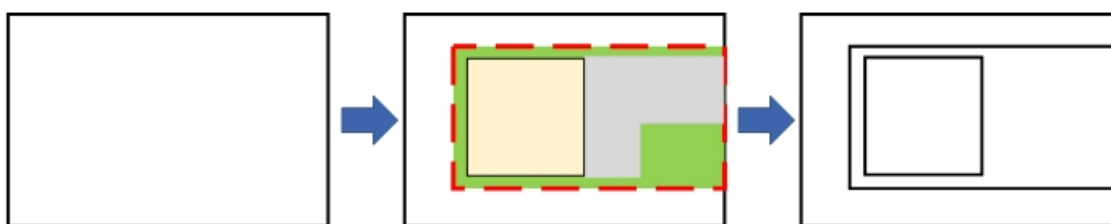


Slika 9: Funkcionalna povezanost gradbene parcele zaradi javne poti

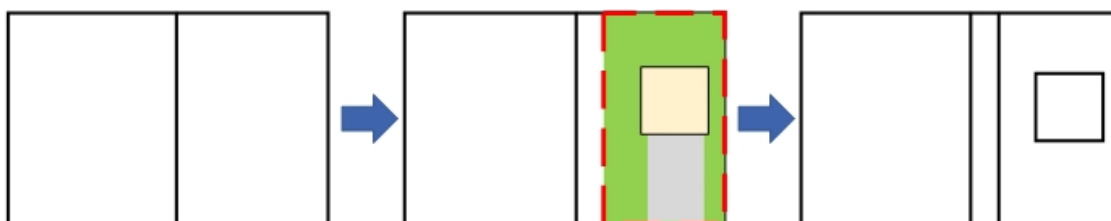
8. Primeri slabe prakse

ZUreP-3 je spremenil pomen gradbene parcele. Ta sedaj ni več zgolj načrtovalski element, temveč ima tudi stvarno pravno težo. Gre za povezavo zemljišča in stavbe za čas obstoja stavbe. Pri projektiranju stavbe in oblikovanju gradbene parcele, je zato treba imeti dolgoročni pogled o tem, kaj se bo s stavbo dogajalo v času njenega obstoja. V nadaljevanju podajamo nekaj primerov slabe prakse, kjer je to prezrto.

8.1. Oblikovanje minimalne gradbene parcele glede na pogoje PIA



Slika 10: Oblikovanje minimalne gradbene parcele glede na pogoje PIA



Slika 11: Oblikovanje minimalne gradbene parcele glede na pogoje PIA

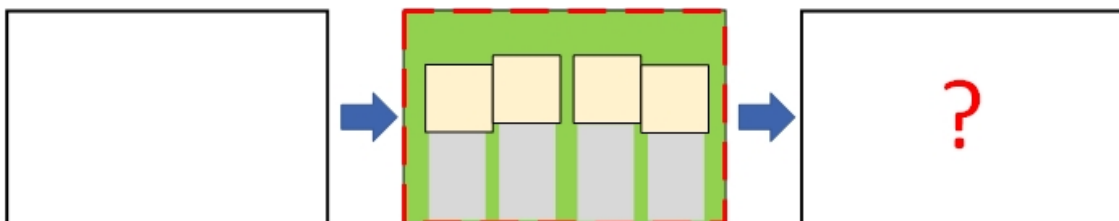
Opis: Razlogi za oblikovanje takšne minimalne gradbene parcele stavbe verjetno izhajajo iz dejstva, da je višina komunalnega prispevka odvisna tudi od velikosti gradbene parcele. Investitor si z oblikovanjem takšne gradbene parcele zmanjša višino komunalnega prispevka. Ker iz

gradbene parcele izhajajo pravice in obveznosti, bo v primeru slike št. 10. to vplivalo na nezmožnost gradnje pomožnih objektov. Ker bo morala biti gradbena parcela stavbe v uradni evidenci evidentirana kot parcela, lahko nastanejo tudi problemi pri:

- izvedbi takšne parcelacije (v kolikor občina uporablja ukrep zemljiške politike – soglasje za spreminjanje meje parcele, lahko ne dopusti izvedbe takšne parcelacije zaradi drobljenja parcelne strukture),
- projektiranju novih objektov na preostali parceli.

V primeru slike št. 11., kjer so razlogi za oblikovanje takšne gradbene parcele verjetno podobni, kot pri sliki št. 10., mora projektant oblikovati gradbeno parcelo stavbe na način, da bo ostanek obstoječe parcele lahko tvoril novo gradbeno parcelo skupaj s sosednjo parcelo (zgoščanje poselitve).

8.2. Skupna gradbena parcela za stavbe namenjene prodaji

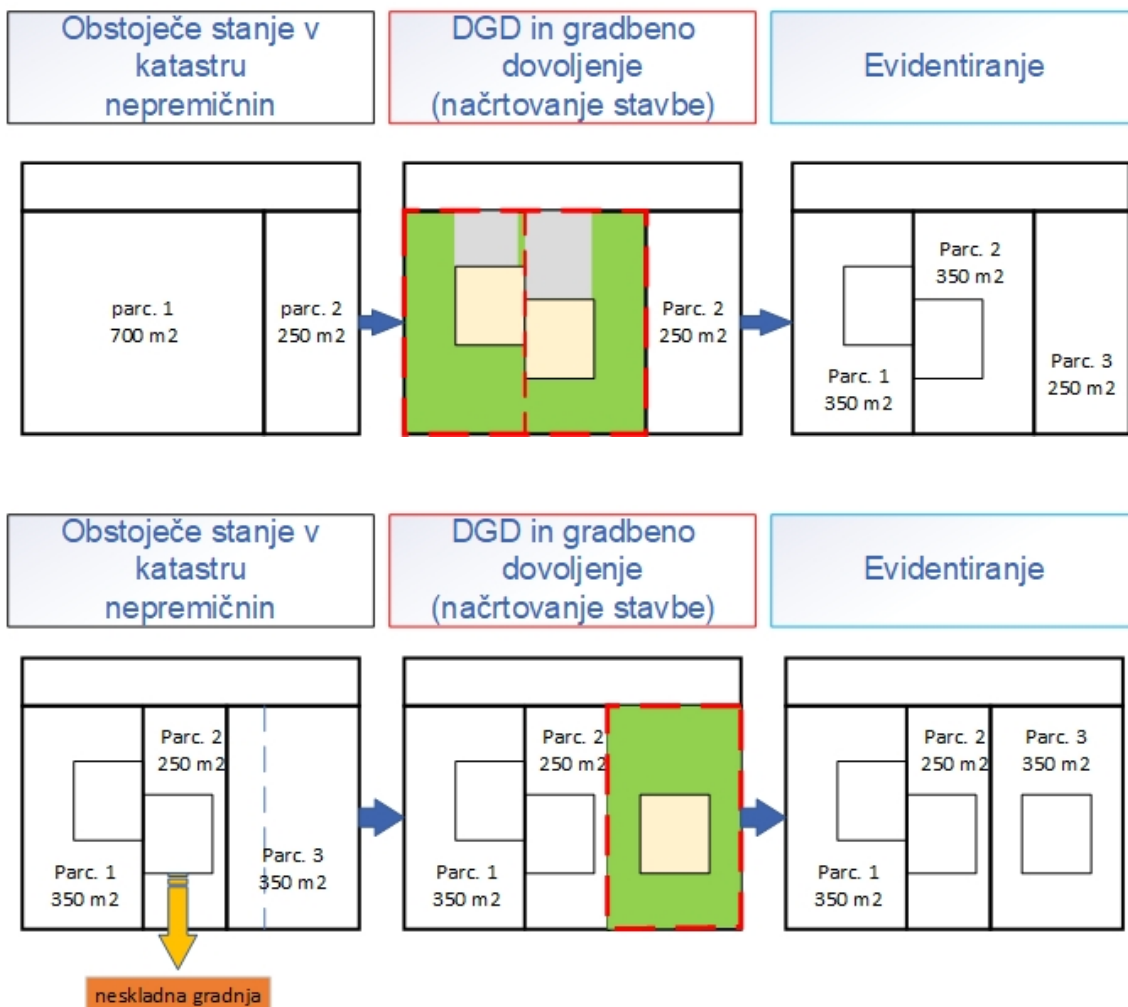


Slika 12: Skupna gradbena parcela za stavbe namenjene prodaji

Opis: Investitor načrtuje gradnjo stanovanjskih stavb za trg. Pri tem se zaradi poenostavitve in pohitritve postopka določi ena skupna gradbena parcela za vse stavbe. Ker so stavbe namenjene prodaji (vsaka stavba bo imela drugega lastnika), bo treba izvesti parcelacijo, najkasneje pred prodajo nepremičnin. Ko bo izdano uporabno dovoljenje bo določena identifikacijska oznaka gradbene parcele, ki bo skupna za vse štiri objekte. Parcelacija po izdaji uporabnega dovoljenja bo načeloma izvedljiva skladno s štirinajstim odstavkom 194. člena ZUreP-3, ki dopušča spreminjanje sestavin gradbene parcele stavbe, če se območje gradbene parcele ne spremeni. V postopku parcelacije bo treba pridobiti soglasje občine. Na vse nove parcele se bo pripisala identifikacijska oznaka gradbene parcele. Pri pravnem prometu s sestavinami gradbene parcele pa bo nastopila velika težava. Namreč, če je gradbena parcela sestavljena iz več parcel, se lastninska pravica na njih lahko prenaša samo skupaj (prvi odstavek 192. člena). Torej zaradi napačnega načrtovanja gradbene parcele v fazi priprave DGD, z namenom pohitritve postopka, bo moral investitor izpeljati dodaten postopek spremembe gradbene parcele, kjer bo vsaki stavbi posebej moral določiti novo gradbeno parcelo. Takšen postopek bo zahteval dodatna finančna sredstva in terjal svoj čas. Rešitev v takšnem primeru je, da se v času projektiranja vsaki stavbi določi svoja gradbena parcela.

8.2. Neprimerno preoblikovanje gradbene parcele

V obdobju, ko se gradbena parcela stavbe še ne evidentira v uradne evidence in pripadajoča zemljišča obstoječih stavb še niso evidentirana v evidenci stavbnih zemljišč, pogosto prihaja do sprememb gradbene parcele s katastrskimi postopki, pri čemer se s spremembo gradbene parcele povzroči neskladno gradnjo, kar bodočemu kupcu lahko povzroči velike težave.



Slika 13: Preoblikovanje gradbene parcele in povzročitev neskladne gradnje

Opis: Na sliki št. 13., je prikazan primer, ko investitor pridobi gradbeno dovoljenje za gradnjo dvojčka in po izvedeni investiciji pridobi uporabno dovoljenje. Zatem izvede parcelacijo obstoječe gradbene parcele, da skupaj s sosednjo parcelo pridobi dovolj veliko zemljišče za gradnjo nove stanovanjske hiše. Soglasja občine za takšno parcelacijo v tem trenutku še ni treba pridobiti, ker gradbene parcele oziroma pripadajoča zemljišča obstoječih stavb še niso ustrezno evidentirane. Izjemoma je soglasje občine za spreminjanje meje parcele treba pridobiti, če je občina v ta namen sprejela odlok, skladno s 196. členom ZUreP-3. S takšnim katastrskim postopkom je povzročeno, da enota dvojčka nima več dovolj velike parcele (parcelsa ni skladna z določili PIA) in je posledično postala neskladna gradnja.

9. Zaključek

Gradbena parcela stavbe je na podlagi ZUreP-3, pridobila status parcele, ki je trajno povezana s stavbo, za čas obstoja takšne stavbe in z namenom zagotovitve nemotene uporabe stavbe. Zato je pri projektiranju stavbe treba posebno pozornost nameniti tudi načrtovanju gradbene parcele.

V izogib težavam, ki bodo lahko nastopile pri odmeri gradbene parcele stavbe (glej: 3. Načrtovanje gradbene parcele stavbe v DGD), je priporočljivo, da se sestavine gradbene parcele stavbe določijo že v času projektiranja stavbe in pred izdajo gradbenega dovoljenja. Projektant je

dolžan seznaniti investitorja, da bodo morale biti vse sestavine gradbene parcele določene najpozneje do podaje zahtevka za pridobitev uporabnega dovoljenja. Zato mora investitor v sam proces gradnje všteti tudi čas za izvedbo takšnih katastrskih postopkov. Gradbena parcela stavbe bo evidentirana v katastru nepremičnin. V primeru, da bo gradbeno parcelo sestavljalo več sestavin pa se bo gradbena parcela zaznamovala tudi v zemljiški knjigi. Razpolaganje (pravni promet ali sprememba mej) s parcelami, ki so sestavine gradbene parcele bo omejeno.

Evidentiranje gradbene parcele stavbe (v uradno evidenco) se bo pričelo izvajati, ko za ta namen vzpostavljena ustrezna informacijska rešitev v sistemu eGraditev, to je po 5. januarju 2026.

S spoštovanjem.

Jože Novak
minister

Poslati (po e – pošti):
- naslov;