



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

Vsem upravnim enotam

Številka: 35206-177/2022-2550-1

Datum: 26. 10. 2022

Zadeva: Gradbena parcela skladno z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3)

Spoštovani!

Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju: ministrstvo) je v zadnjem obdobju prejelo večje število vprašanj investitorjev, projektantov in občin glede določanja gradbenih parcel stavb. Vsem deležnikom se najpogosteje zastavlja vprašanje, ali morajo biti sestavine gradbene parcele, ki jih določa Zakon o urejanju prostora¹ (v nadaljevanju: ZUreP-3) v petem odstavku 190. člena (t.j. ena ali več parcel, območja stvarne služnosti in območja stavbnih pravic), določene že pred izdajo gradbenega dovoljenja oziroma, ali je njihovo urejanje mogoče do vpisa gradbene parcele v uradne evidence (kataster nepremičnin in zemljiška knjiga). Ključno je torej vprašanje, ali lahko gradbeno parcelo stavbe v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju: DGD) še vedno sestavljajo tudi deli zemljiških parcel.

V zvezi z navedenim vprašanjem ministrstvo podaja enotno tolmačenje določil ZUreP-3, povezanih z določanjem gradbene parcele, ki je sledeče:

Sestavine gradbene parcele za stavbe morajo biti določene kot ena ali več parcel, območja stvarne služnosti ali območja stavbnih pravic (kot to določa peti odstavek 190. člena ZUreP-3) in ustrezno evidentirane v katastru nepremičnin, najpozneje do vložitve zahtevka za izdajo uporabnega dovoljenja. Navedeno določilo se bo začelo uporabljati šele, ko bo dokončno vzpostavljena informacijska rešitev e-graditev, kar izhaja tudi iz prehodnih določb ZUreP-3.

V postopku projektiranja objekta se gradbena parcela ustrezno določi in grafično prikaže v DGD. Vendar 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. Investitor bo to dolžan storiti do vložitve zahtevka za izdajo uporabnega dovoljenja.

O b r a z l o ž i t e v:

Gradbeno parcelo določa ZUreP-3 v členih od 190. do 195. Prehodne določbe 320. in 321. člena ZUreP-3 pa nadalje urejajo, da se določbe:

- 191., 192., 194. in 195. člena za novozgrajene stavbe začnejo uporabljati z dnem vzpostavitve informacijske rešitve za podporo evidentiranju gradbenih parcel stavb, to je predvidoma 1. januarja 2023;
- 193. člena, ki urejajo samostojen postopek določitve gradbene parcele obstoječi stavbi, začnejo uporabljati 1. junija 2024;

¹ Uradni list RS, št. 199/21.

- 191., 192., 194. in 195. člena za prizidave, rekonstrukcije in spremembe namembnosti obstoječih stavb začnejo uporabljati 1. januarja 2025.

190. člen ZUreP-3, ki določa gradbeno parcelo, nima posebnih prehodnih določb in se je tako začel uporabljati 1. junija 2022.

Iz vsebinskega stališča je treba 190. člen, ki ureja določitev gradbene parcele in 191. člen, ki ureja njen vpis v uradne evidence, obravnavati kot celoto, kljub temu da se slednji še ne uporablja. Namreč, 190. člen določa pravila oblikovanja gradbene parcele, torej opredeli:

- kaj je gradbena parcela;
- na katerih območjih se jo določa;
- za katere vrste objektov se je ne določa;
- v kateri dokumentaciji mora biti izrisana;
- katere sestavine jo lahko sestavljajo, da bo mogoč vpis gradbene parcele stavbe v uradno evidenco.

Določitev identifikacijske oznake gradbene parcele stavbe, torej preverjanje, ali so izpolnjeni vsi pogoji za evidentiranje v uradni evidenci, pa se skladno z določili 191. člena izvedejo šele v postopku izdaje uporabnega dovoljenja. ZUreP-3 v petem odstavku 191. člena upravnemu organu, pristojnemu za graditev (v nadaljevanju: upravni organ) nalaga, da v postopku izdaje uporabnega dovoljenja določi identifikacijsko oznako gradbene parcele stavbe (v nadaljevanju: identifikacijska oznaka), ki jo bo pridobil iz sistema e-graditev. S takšnim določilom ZUreP-3 neposredno posega v postopek izdaje uporabnega dovoljenja, predpisanega v Gradbenem zakonu² (v nadaljevanju: GZ-1) in upravnemu organu nalaga dodatno nalogo. Upravni organ bo v postopku izdaje uporabnega dovoljenja za stavbe, skladno s sedmim odstavkom 191. člena ZUreP-3 dolžan preveriti, ali:

- so vse sestavine gradbene parcele stavbe iz petega odstavka 190. člena vpisane v kataster nepremičnin;
- ima investitor izkazano pravico graditi na vseh sestavinah gradbene parcele;
- je gradbena parcela stavbe skladna z gradbeno parcelo, določeno v gradbenem dovoljenju, ob upoštevanju dopustnih odstopanj v skladu z zakonom, ki ureja graditev.

Če niso izpolnjeni pogoji za določitev identifikacijske oznake gradbene parcele stavbe, se šteje, da niso izpolnjeni pogoji za izdajo uporabnega dovoljenja v skladu z zakonom, ki ureja graditev.

Navedeni postopek, določitev identifikacijske oznake gradbene parcele stavbe v okviru postopka izdaje uporabnega dovoljenja, se bo pričel izvajati šele, ko bo popolnoma vzpostavljen informacijski sistem e-graditev. To določajo tudi prehodne določbe ZUreP-3. Posledično, se za delo upravnega organa, v povezavi z gradbeno parcelo v postopku izdaje uporabnega dovoljenja, do nadaljnjega ne spreminja nič. O vseh spremembah iz tega področja, bo ministrstvo predhodno pisno obvestilo vse upravne organe in tudi podalo ustrezna navodila.

V zvezi z gradbeno parcelo, je glede na zgoraj navedene prehodne določbe ZUreP-3, v veljavi le 190. člen, ki v desetem odstavku določa, da se gradbena parcela določi v DGD. Določba tako podaja zahtevo, da se gradbena parcela ustrezno določi in grafično prikaže v tej dokumentaciji (način zarisa in vrste podatkov o gradbeni parceli bo podrobneje urejal Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov), in da je na podlagi tega mogoče izkazovanje skladnosti z zahtevami prostorskega akta. Torej se gradbena parcela v tej fazi določi grafično in opisno v DGD (območje gradbene parcele) ter obsega tisto zemljišče, ki je trajno določeno za redno rabo tega objekta (zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu, in je trajno namenjeno rabi tega objekta). Gradbena parcela je tako tudi predmet ugotavljanja dopustnih manjših odstopanj od gradbenega dovoljenja, skladno z 79. členom GZ-1.

Upravni organ pri izdaji gradbenega dovoljenja sledi določbam GZ-1, ki za preverjanje pravice graditi v 5. točki prvega odstavka 54. člena in 3. točki prvega, drugega ali tretjega odstavka 46. člena določa jasna merila.

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

Če povzamemo, iz navedenih obrazložitvev izhaja, da bodo morale biti sestavine gradbene parcele za stavbe, ko bo v popolnosti deloval sistem e-graditev, določene na način kot to določa peti odstavek 190. člena ZUreP-3:

- ena ali več parcel,
- območja stvarne služnosti ali
- območja stavbnih pravic,

najpozneje do vložitve zahtevka za izdajo uporabnega dovoljenja. Na takšen način bo imel investitor tudi dovolj časa, da bo lahko ves čas trajanja gradnje objekta ustrezno uredi parcelno strukturo (zemljiških parcel, stvarne služnosti in stavbnih pravic), da bo le-ta skladna z gradbeno parcelo stavbe, ki je bila določena v DGD. V primerih, kjer bo grafično načrtovana gradbena parcela iz DGD enaka zemljiški parceli, ali jo bo sestavljalo več celotnih zemljiških parcel skupaj, bodo pogoji iz petega odstavka 190. člena ZUreP-3, izpolnjeni že ob začetku načrtovanja takšnega objekta. Če pa bodo gradbeno parcelo sestavljali npr. deli parcel pa bo investitor dolžan, do vložitve zahtevka za izdajo uporabnega dovoljenja, izvesti ustrezne geodetske postopke (parcelacijo). Namreč zemljiška parcela, območje stvarne služnosti ali območje stavbne pravice je najmanjši element katastra nepremičnin, na katerega je mogoče vpisati atribut (identifikacijsko oznako) gradbene parcele stavbe.

Pri tem želi ministrstvo opozoriti, da je morebitno prilagajanje parcelne strukture zemljiških parcel načrtovani investiciji smiselno izvesti že v času projektiranja objekta. Le na takšen način so lahko predhodno jasno in nedvoumno določeni lokacijski elementi načrtovane prostorske ureditve (npr. odmiki od parcelne meje, velikost gradbene parcele itd.). Investitor se s tem izogne kasnejšim težavam, ki lahko nastanejo v geodetskih postopkih (npr. spornost meja, nezmožnost izvedbe parcelacije) in posledično tudi zavrnitvi vloge za izdajo uporabnega dovoljenja. Ministrstvo zato naproša upravne enote, da v postopku izdaje gradbenega dovoljenja opozorijo investitorje, da so dolžni urediti sestavine gradbene parcele najpozneje do vložitve zahtevka za izdajo uporabnega dovoljenja.

S spoštovanjem.

Pripravil:
mag. Matija Kralj
sekretar

Potrdila:
Lidija Balantič, univ. dipl. inž. arh.
Vodja sektorja za urbani razvoj in zemljiško politiko
Po pooblastilu: Marjetka Čuš, mag. prav.

Saša Galonja, univ. dipl. inž. arh.
Vodja sektorja za sistem prostora in graditve

Georgi Bangiev
generalni direktor
Direktorata za prostor, graditev in
stanovanja

Poslati:

- naslov;
- spis, tu

V vednost:

- Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, zaps@zaps.si;
- Inženirska zbornica Slovenije, izs@izs.si;
- Skupnost občin Slovenije, info@skupnostobcin.si;
- Združenje občin Slovenije, info@zdruzenjeobcin.si;
- Združenje mestnih občin Slovenije, zmos@koper.si