



Datum: 16. 6. 2026

### Priporočila št. 3. – Izvajanje določb o gradbeni parceli stavbe

#### 1. Gradbena parcela gradbeno inženirskih objektov se ne evidentira v katastru nepremičnin

Pri gradbeno inženirskih objektih (GIO) se gradbena parcela določi v DGD, vendar se pri izdaji uporabnega dovoljenja ne določa identifikacijske oznake gradbene parcele in tudi ne izvede evidentiranja v kataster nepremičnin, saj se skladno s 1. odstavkom 191. člena ZUreP-3 v kataster nepremičnin vpiše le gradbena parcela stavbe. Sistem pri GIO ostaja popolnoma enak, kot je bil pred 5. januarjem 2026. Določbe 191. do 195. člena ZUreP-3 se namreč uporabljajo samo za stavbe.

Nadalje ZUreP-3, v tretji alineji 2. odstavka 190. člena, določa še dodatno izjemo (določba je bila pogosto razumljena napačno), in sicer: da se gradbena parcela ne določa za GIO, ki so linijski in se gradijo pod zemeljskim površjem ali potekajo nad njim. Določba je mišljena na način, da pri takšnih objektih gradbene parcele ni treba določiti niti v DGD.

#### 2. Razlikovanje območja stavbne pravice in stavbne pravice ter območja stvarne služnosti in stvarne služnosti

Osnovne sestavine, ki lahko sestavljajo gradbeno parcelo, so skladno s 5. odstavkom 190. člena ZUreP-3:

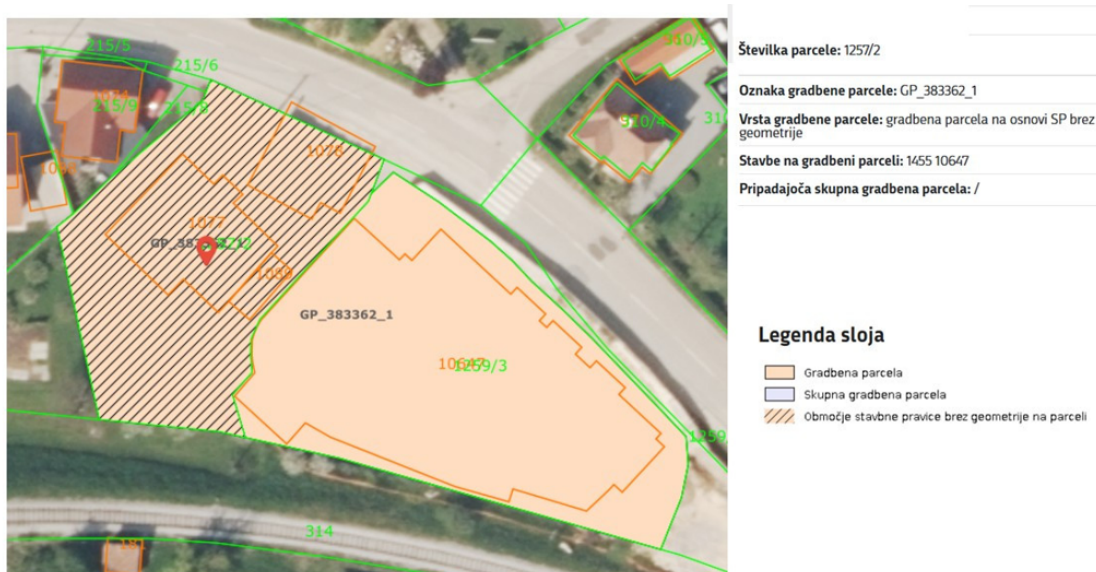
- ena ali več (celih) zemljiških parcel,
- območje stavbne pravice,
- območje stvarne služnosti.

Pri **območju stavbne pravice** in **območju stvarne služnosti** gre za novo ureditev, ki nadgrajuje obstoječo stavbno pravico in stvarno služnost na način, da je pravica tudi lokacijsko določena in prikazana v katastru nepremičnin.

Za vsa gradbena dovoljenja, ki so bila izdana do 1. januarja 2026 in pri katerih se je pravica graditi izkazovala s stavbno pravico ali stvarno služnostjo, ki sta vpisani v zemljiško knjigo, velja prehodna določba (*12. odstavek 191. člena ZUreP-3*), da takšno izkazovanje pravice graditi zadosti sestavinam gradbene parcele, zato ob upoštevanju navedene določbe ne obstaja pravna ovira za izdajo uporabnega dovoljenja.

Po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja se v katastru nepremičnin take sestavine gradbene parcele tudi vpišejo in so poimenovane kot »gradbena parcela na osnovi pravice brez geometrije«. Tak zapis se vodi v atributnem delu katastra nepremičnin na parceli, za katero je v zemljiški knjigi navedeno, da je na njej vzpostavljena stavbna pravica ali vpisana stvarna služnost. V grafiki so te parcele označene s posebno oznako – šrafuro. Zemljiška

parcela, ki je tako označena, ni sestavina gradbene parcele, temveč podaja le, da je ta parcela obremenjena s stvarno služnostjo ali stavbno pravico, ki izkazuje pravico graditi.

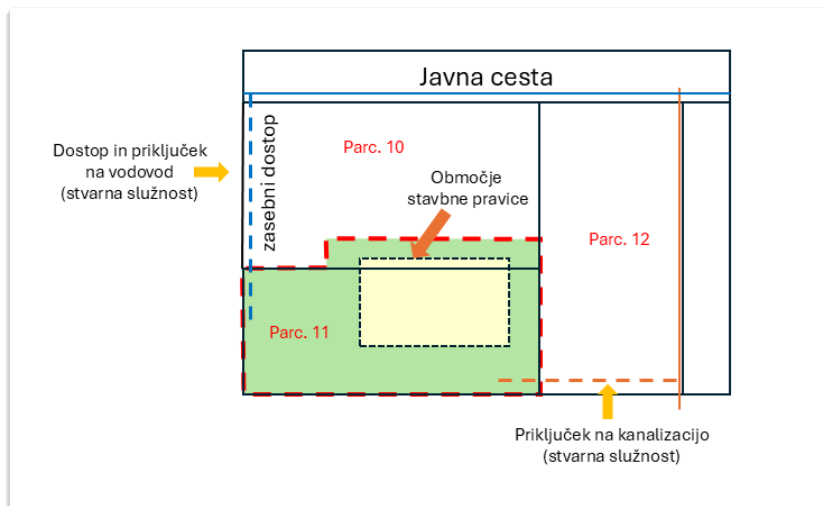


Slika 1: Prikaz gradbene parcele v katastru nepremičnin v primeru, ko območje stavbne pravice ali območje stvarne služnosti ni določeno, gradbeno dovoljenje za stavbo, ki je povezana z gradbeno parcelo pa je bilo izdano pred 1. januarjem 2026.

Za vsa gradbena dovoljenja izdana od 1. januarja 2026 dalje, pa morajo biti sestavine gradbene parcele določene na način, kot je navedeno zgoraj. Pri tem dodajamo, da so določbe GZ-1, ZUreP-3 in Zakona o katastru nepremičnin – ZKN med seboj v neskladju. Skladno z GZ-1 se pravica graditi, pri izdaji gradbenega dovoljenja, lahko izkazuje s stvarno služnostjo ali stavbno pravico brez določenega območja v katastru nepremičnin – torej le z ustrezno pravico, vpisano v zemljiško knjigo. Za izdajo uporabnega dovoljenja pa je zahtevano oblikovanje sestavin gradbene parcele skladno z ZUreP-3, kar pomeni, da morajo biti najprej določena območja stavbnih pravic in stvarnih služnosti v katastru nepremičnin in le ta nato povezana z ustrezno pravico v zemljiški knjigi. ZKN namreč ne dovoljuje določanja območij že vpisanim pravicam v zemljiško knjigo (160. člen ZKN). Zato je pomembno, da se pravice ustrezno določijo že pred izdajo gradbenega dovoljenja. V nadaljevanju podajamo tudi primera, kako postopati pri oblikovanju gradbene parcele in določanju pravic.

#### Primer 1:

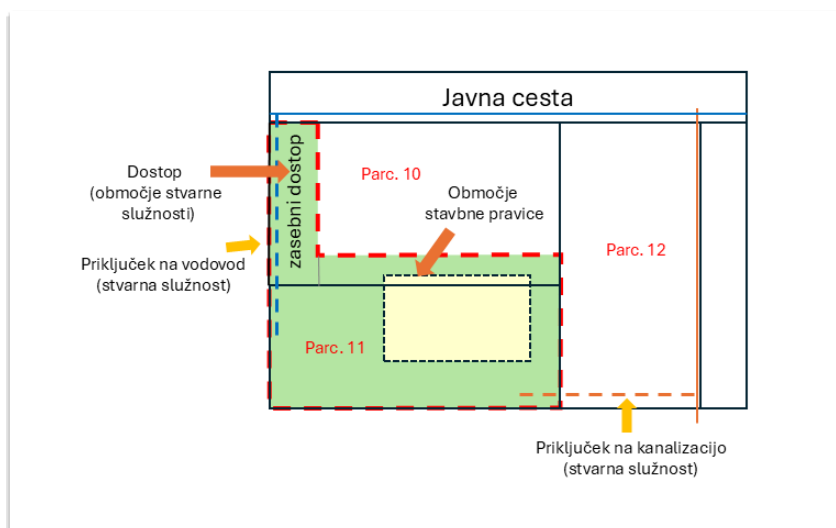
Če poteka dostop preko sosednjega zemljišča in **ne bo vključen** v gradbeno parcelo stavbe, je dovolj, da se pravica dostopa vpiše samo kot stvarna služnost v zemljiško knjigo (Slika 2). Praksa, kot je bila do sedaj.



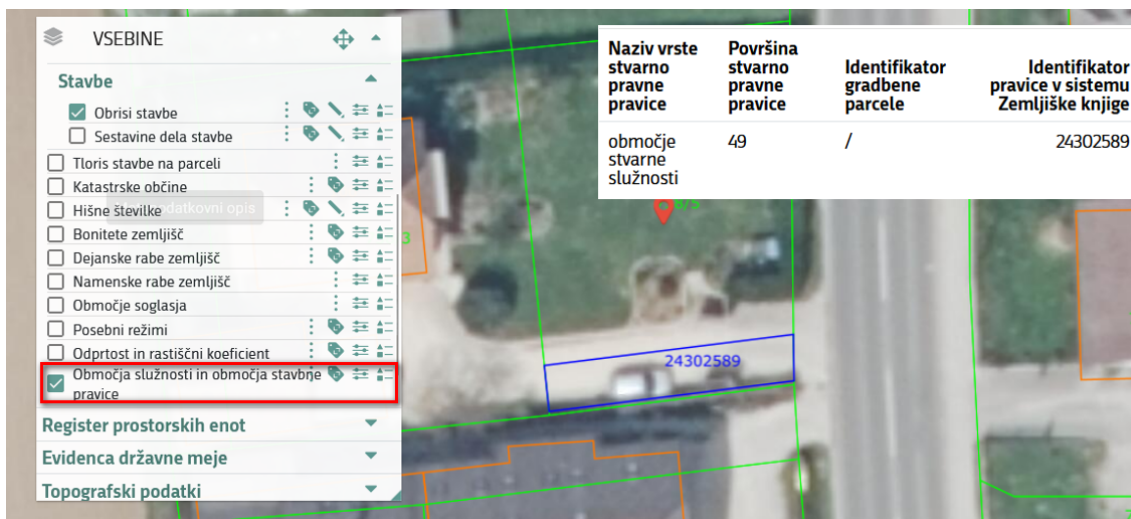
Slika 2: Zasebni dostop, ki poteka preko sosednjega zemljišča in ni vključen v gradbeno parcelo stavbe

#### Primer 2:

Če poteka dostop preko sosednjega zemljišča in **bo vključen** v gradbeno parcelo stavbe (predstavljal del gradbene parcele), mora biti najprej s katastrskim postopkom določen kot območje stvarne služnosti. Ko je odločba v vpisu območja pravnomočna, se območje vpiše v začasni sloj katastra nepremičnin. Nato se pristopi k podpisu pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti. V pogodbo se vpiše identifikator območja (EID), parcele, na katerih se območje nahaja in številka odločbe. Ko je stvarna služnost vpisana v zemljiško knjigo, se v katastru nepremičnin poči ID pravice iz zemljiške knjige in območje preide iz začasnega sloja v kataster nepremičnin. Območje s pripisanim ID iz zemljiške knjige je vidno tudi v javnem vpogledu geodetske uprave. Takšno območje stvarne služnosti je potem lahko sestavina gradbene parcele (Slika 3). Če sestavina ni oblikovana na takšen način, ni mogoče pridobiti uporabnega dovoljenja. V primeru, če se stavba delno gradi na sosednjem zemljišču, na podlagi stavbne pravice, mora biti stavbna pravica **vedno** določena z območjem stavbne pravice.



Slika 3: Zasebni dostop, ki poteka preko sosednjega zemljišča in je vključen v gradbeno parcelo stavbe mora biti določen kot območje stvarne služnosti



Slika 4: Primer območja stvarne služnosti povezane s pravico v zemljiški knjigi (vir: Javni vpogled v podatke Geodetske uprave RS)

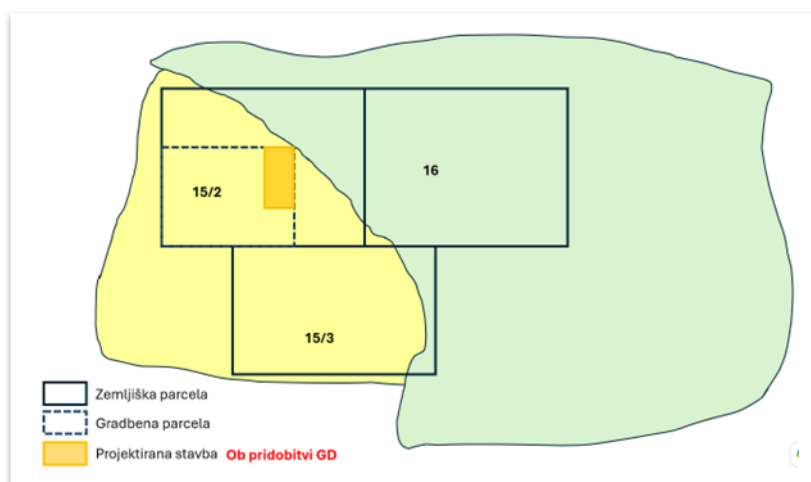
Dodajamo, da se za vse priključke na komunalno infrastrukturo pravila v povezavi z gradbeno parcelo niso spreminjala. Ne vključuje se jih v gradbeno parcelo in za njih je dovolj stvarna služnost vpisana v zemljiško knjigo.

### 3. Odstopanje meje gradbene parcele in namenske rabe prostora

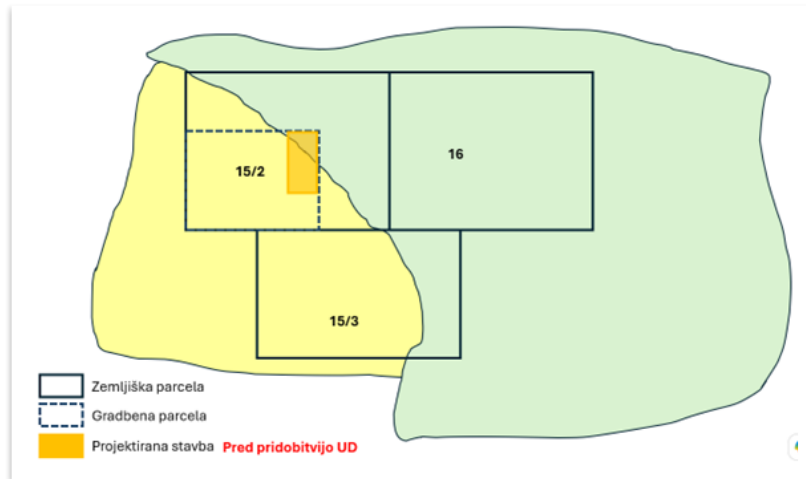
V času od izdaje gradbenega dovoljenja do pridobitve uporabnega dovoljenja lahko pride do spremembe relacije podatkov katastra nepremičnin in namenske rabe prostora. Takšne spremembe so lahko posledica:

- spremembe občinskega prostorskega izvedbenega akta (PIA),
- izvedbe tehnične posodobitve PIA,
- lokacijske izboljšave katastra nepremičnin,
- ureditve meje.

Zaradi takšne spremembe se lahko zgodi, da je bila gradbena parcela in stavba ustrezno načrtovana na območju stavbnih zemljišč (slika 5), po spremembi, na katero investitor praviloma nima vpliva, pa lahko del gradbene parcele ali tudi stavbe posega izven območja stavbnih zemljišč (slika 6).



Slika 5.



Slika 6.

Če je gradbena parcela v postopku izdaje uporabnega dovoljenja skladna z gradbeno parcelo iz gradbenega dovoljenja, se v zgoraj naštetih primerih, ne glede na spremembo relacije podatkov katastra nepremičnin in namenske rabe prostora:

- izda uporabno dovoljenje,
- določi identifikacijsko oznako gradbene parcele in
- gradbeno parcelo vpiše v kataster nepremičnin (po potrebi izvede zaznambo v zemljiški knjigi).

V takšnih primerih območje gradbene parcele sega tudi izven območja stavbnih zemljišč.

#### 4. Vpis v zemljiško knjigo

Kadar se zaznamba gradbene parcele nanaša na parcele, katerih vrsta osnovnega pravnega položaja ni 101 – vknjižena lastninska pravica (kot lastnik vpisana fizična ali pravna oseba), ampak je vrsta osnovnega pravnega položaja 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini (kot lastniki dodani vsakokratni lastniki stavbe, dela stavbe ali parcele), je treba uporabiti postopek 308 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1, pri nekaterih in ne vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin.

Popravek je dodan tudi v *Navodila za vpis zaznambe gradbene parcele v zemljiško knjigo – verzija 2*, ki je priloga tega priporočila.

#### 5. Skupna gradbena parcela

Skupna gradbena parcela (v nadaljevanju: SGP) je z relativno splošno določbo urejena v 4. odstavku 190. člena ZUreP-3, in sicer: » če se določeno zemljišče uporablja za redno rabo dveh ali več objektov, se tem lahko določi tudi SGP«. Na SGP pa ni mogoče načrtovati enostanovanjskih stavb, mogoče je načrtovati le njihove skupne dovoze, zelene površine, ali skupne komunalne površine.

SGP načrtujemo pri urbanih strukturah, kjer posamezne stavbe ne delujejo kot samostojni objekti, temveč kot del večjih funkcionalnih celot, saj v takšnih primerih klasična gradbena parcela, vezana na eno stavbo, v povezavi z njeno novo pravno kategorijo, ne omogoča ustreznega zajema vseh površin, ki so nujne za redno rabo več stavb hkrati.

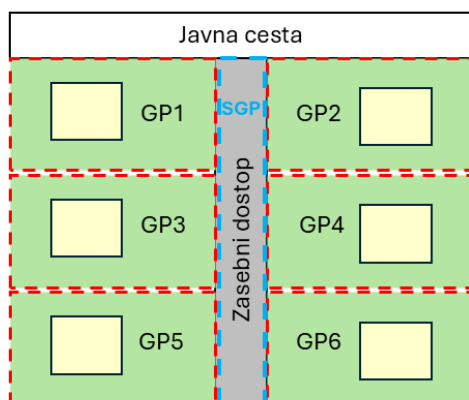
Razlogi za določitev SGP so:

- funkcionalna povezanost stavb – kjer več stavb uporablja skupne površine, kot so: dostopne poti, intervencijske površine, parkirišča, zelene površine, otroška igrišča, tehnična infrastruktura itd.;
- prostorska racionalnost – učinkovitejša raba prostora, saj se izognemo podvajanju površin, ki bi jih moral imeti vsak objekt posebej;
- usklajeno načrtovanje in enotno določanje urbanističnih meril.

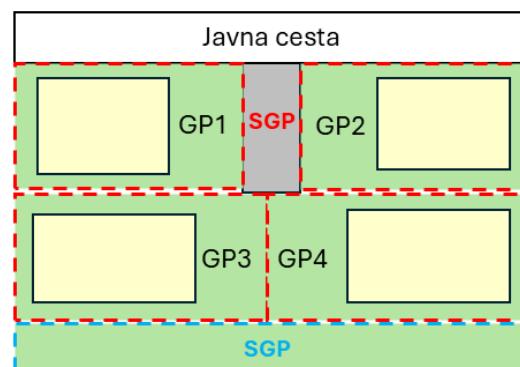
Torej SGP se določi, kadar obstaja dejanska funkcionalna povezanost med stavbami, ki zahteva skupno rabo površin. Edini primerni stvarnopravni položaj, ki lahko zagotavlja trajno povezanost takega zemljišča z več stavbami hkrati, je skupna lastnina ali solastnina oseb, ki so lastniki gradbenih parcel, ki jim SGP služi ali solastnina vsakokratnih lastnikov stavb (pri stavbah v etažni lastnini) ali gradbenih parcel (ko na stavbah ni vzpostavljena etažna lastnina), katerim SGP služi.

V osnovi ločimo dve obliki SGP, in sicer:

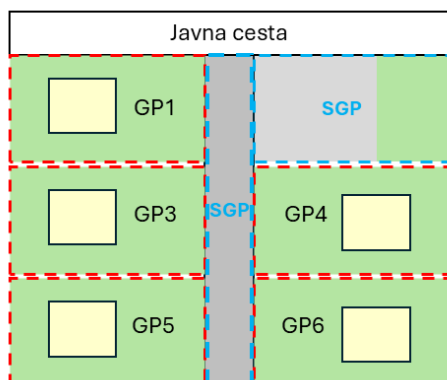
- SGP z neposrednim stikom, ki je namenjena predvsem zagotavljanju zasebnih dostopov;
- SGP s posrednim stikom, ki služi predvsem parkirnim površinam, zelenim in drugim manipulativnim površinam.



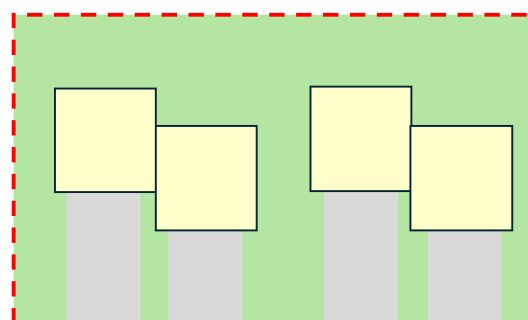
Slika 7: SGP z neposrednim stikom



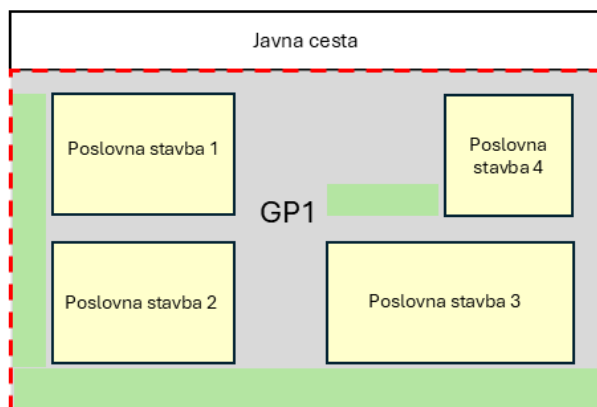
Slika 8: SGP s posrednim stikom



Slika 9: kombinacija obeh oblik SGP



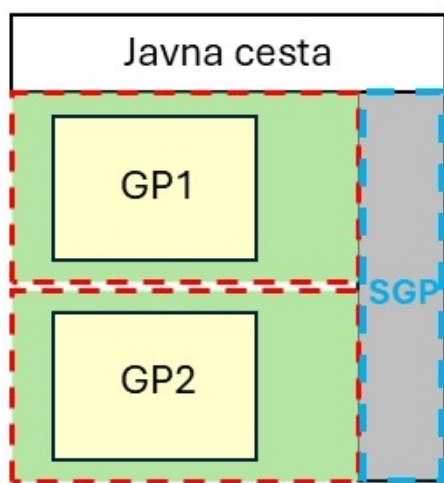
Slika 10: Neprimerna SGP pri enostanovanjskih stavbah



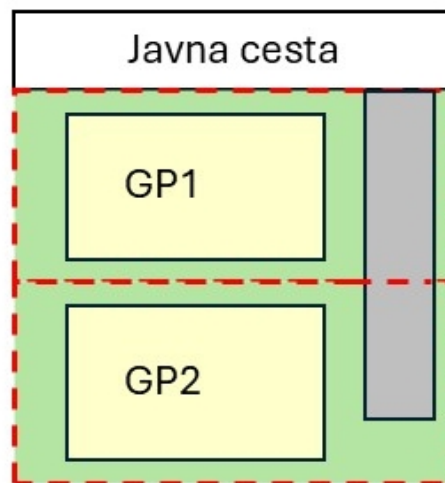
Slika 11: Več stavb na eni GP – urbanistični vidik SGP

Ker se na gradbeni parceli lahko gradi več stavb hkrati, gre v takšnem primeru, iz urbanističnega vidika, za SGP iz stališča evidentiranja pa bo takšna SGP evidentirana kot »klasična« GP.

Pogosto se zastavlja tudi vprašanje pri manjših funkcionalnih kompleksih (npr. 2 – 3 stavbe), kako reševati dostop: kot skupno gradbeno parcelo ali zgolj s služnostno pravico dostopa. Mogoči sta obe rešitvi, odvisno pa je od vsakega posameznega primera posebej, določil PIA (npr. ali so že na osnovni gradbeni parceli izpolnjena urbanistična merila za posamezno stavbo, ali se urbanistična merila izpolni šele z upoštevanjem SGP), kakšno je lastništvo itd.



Slika 12: Reševanje dostopa s SGP



Slika 13: Reševanje dostopa s stvarno služnostjo

V primeru dodatnih informacij glede vsebine gradbene parcele se lahko obrnete na tel. 01 478 7021 (mag. Matija Kralj), v zvezi z delovanjem sistema »eGraditev« ali PIS UA2, pa se obrnete na podporo PIS, tel. 01 478 7070.

S spoštovanjem,

mag. Matija Kralj

dr. Nataša Bratina  
 generalna direktorica  
 Direktorata za prostor in graditev