



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

Zakon o urejanju prostora

mag. Matija Kralj

MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR
Direktorat za prostor in graditev
Sektor stavbna zemljišča in javne površine

Zemljiški ukrepi

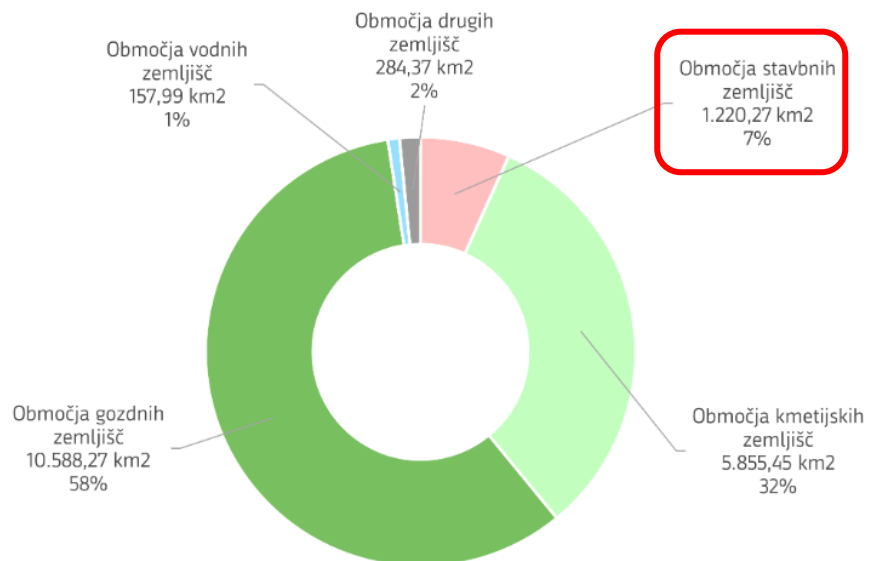




Razvojne stopnje stavbnih zemljišč in evidenca stavbnih zemljišč

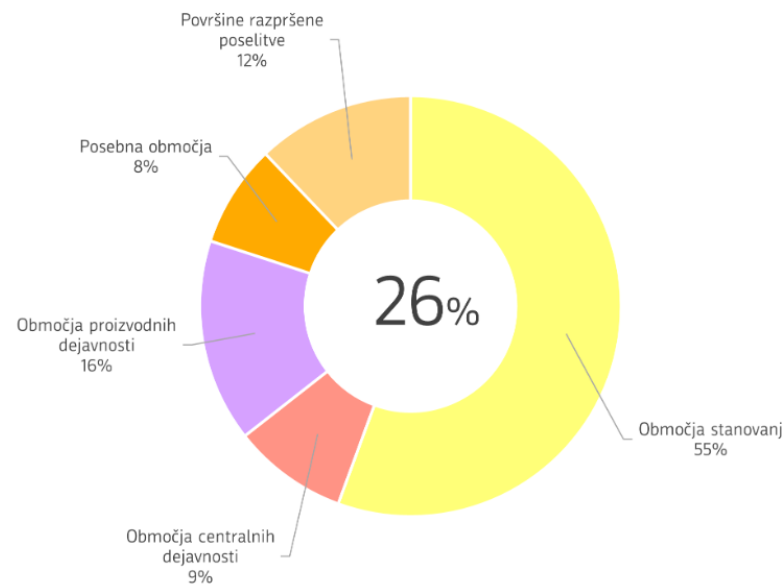
Delež namenske rabe prostora na prvi ravni podrobnosti

(iz 189 veljavnih OPN in PRO, km², %, 1. 1. 2024)



Delež nepozidanih stavbnih zemljišč

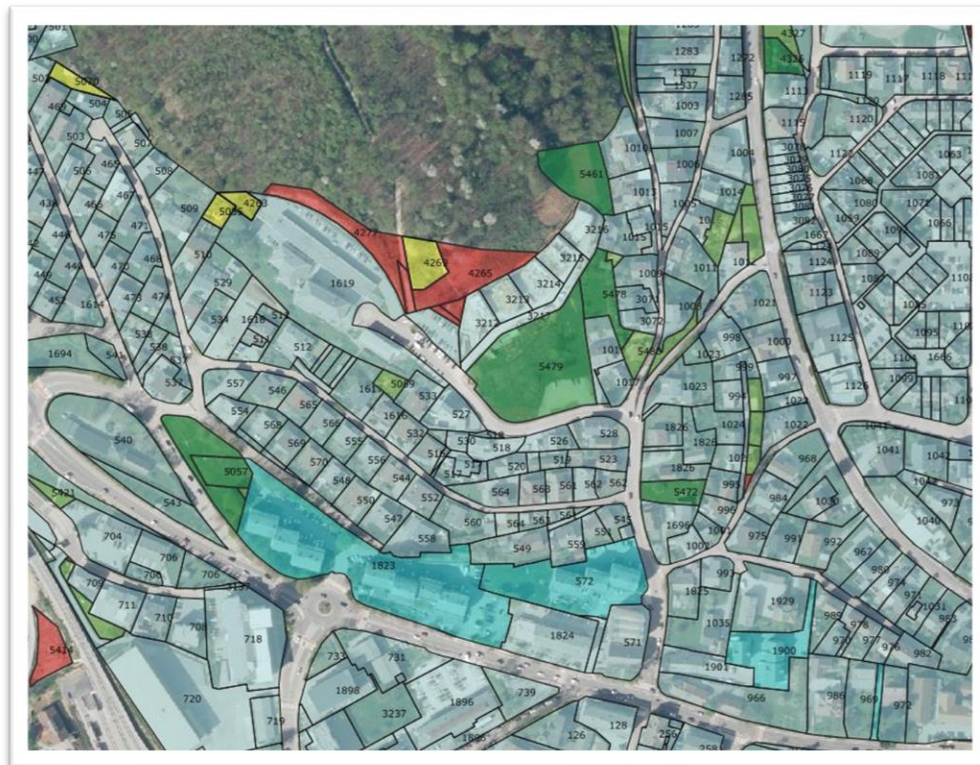
(povprečna vrednost za 189 občin, ki imajo sprejet OPN ali PRO, %)



Razvojne stopnje nepozidanih stavbnih zemljišč



Evidenca stavbnih zemljišč



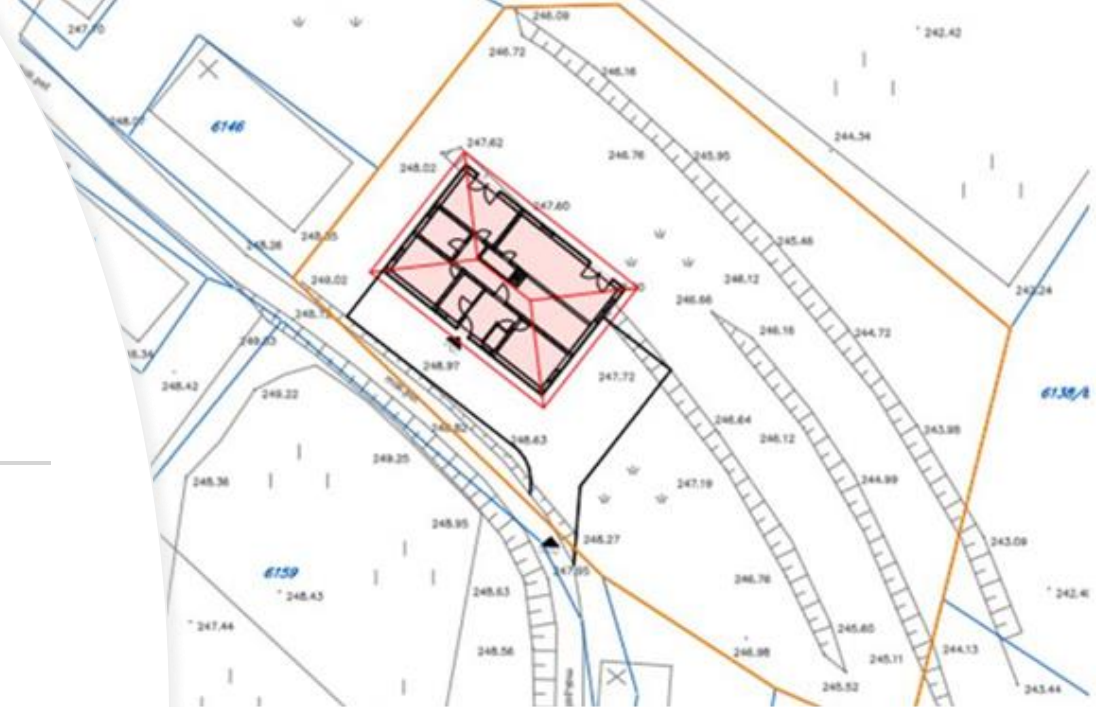


REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

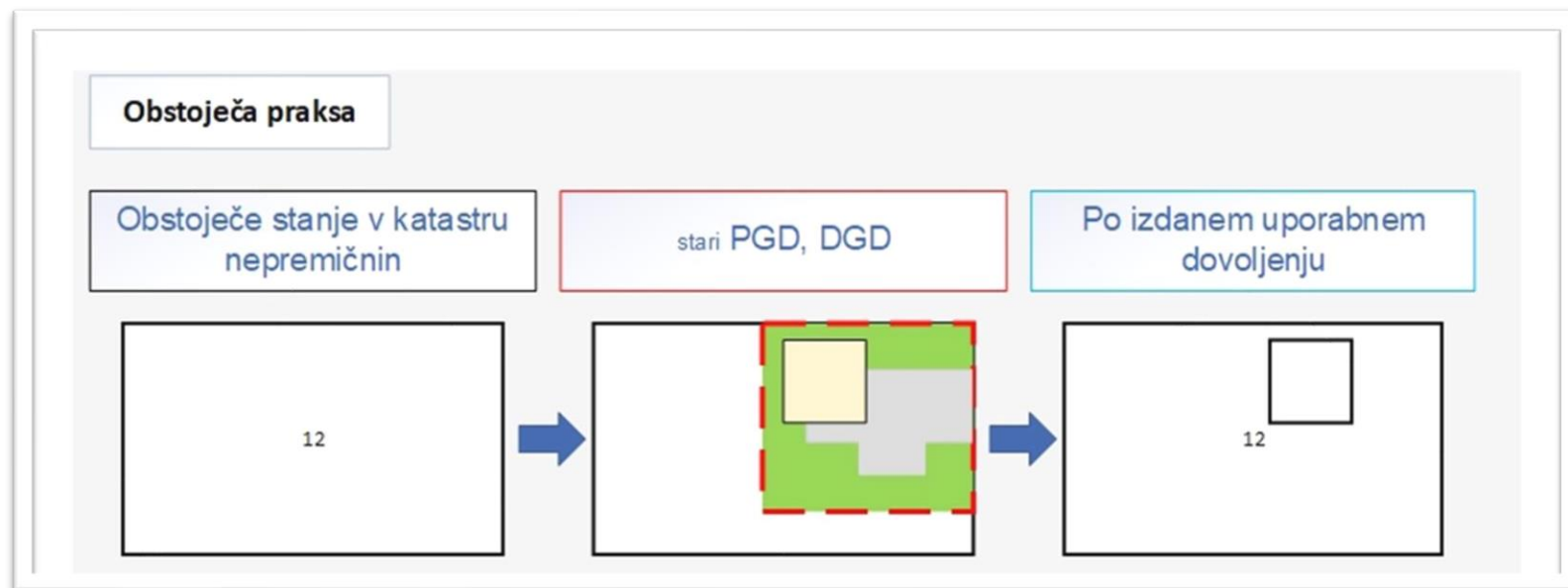
Gradbena parcela

Gradbena parcela

Gradbena parcela "je zemljišče trajno določeno za rabo tega objekta in obsega prostorsko oziroma funkcionalno povezano zemljišče na katerem, nad ali pod katerim je načrtovan objekt, ali je obstoječ objekt in drugo zemljišče ob objektu, ki je trajno namenjeno za rabo tega objekta".



Obstoječa ureditev



Gradbena parcela stavbe

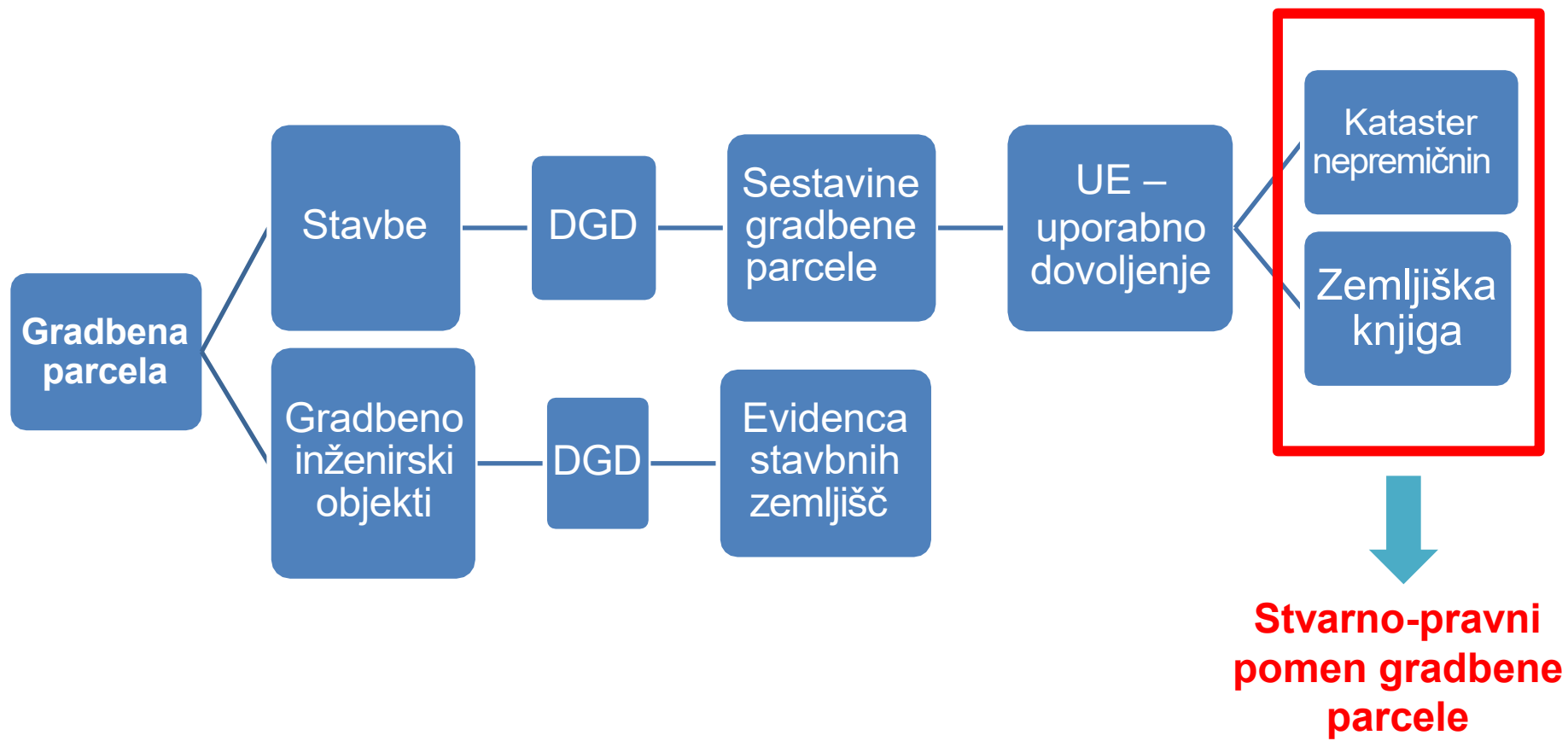
PRED....

5. januar 2026

PO...

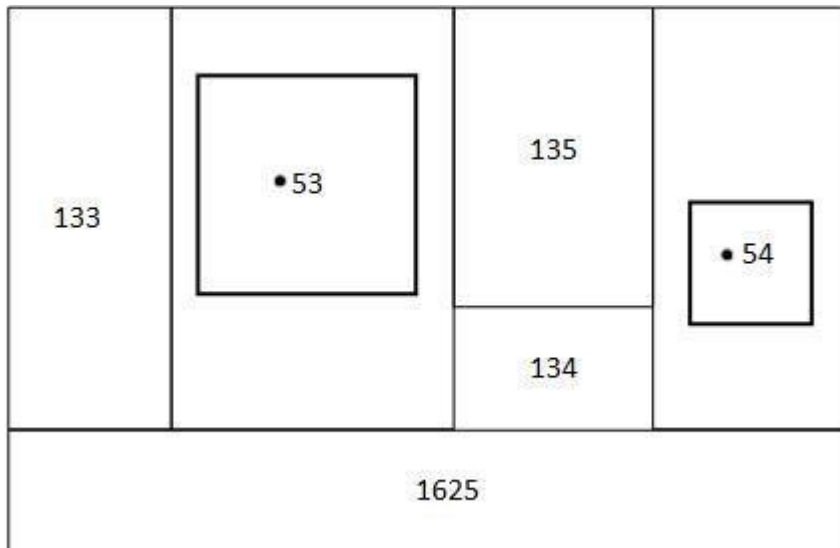
...uradna evidenca.

RAZLIKA – GP stavbe – GP GIO

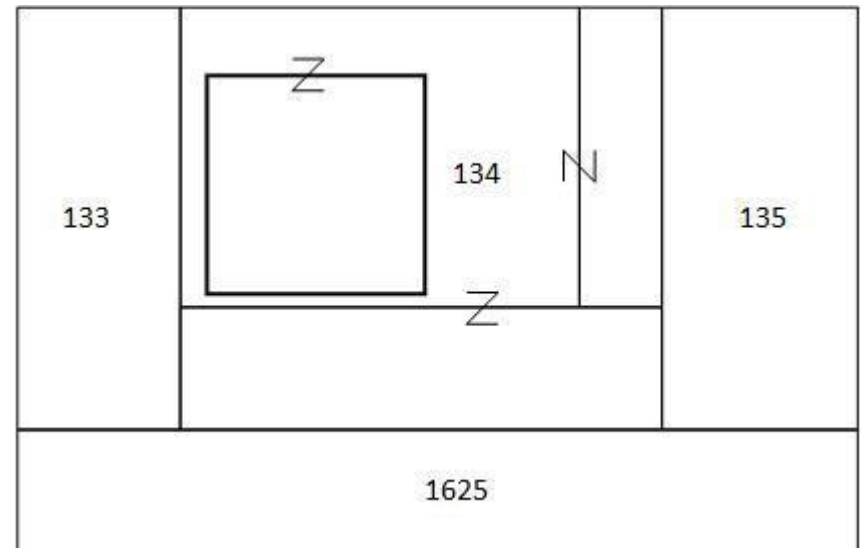


GRADBENA PARCELA – zgodovina

„stavbna parcela“



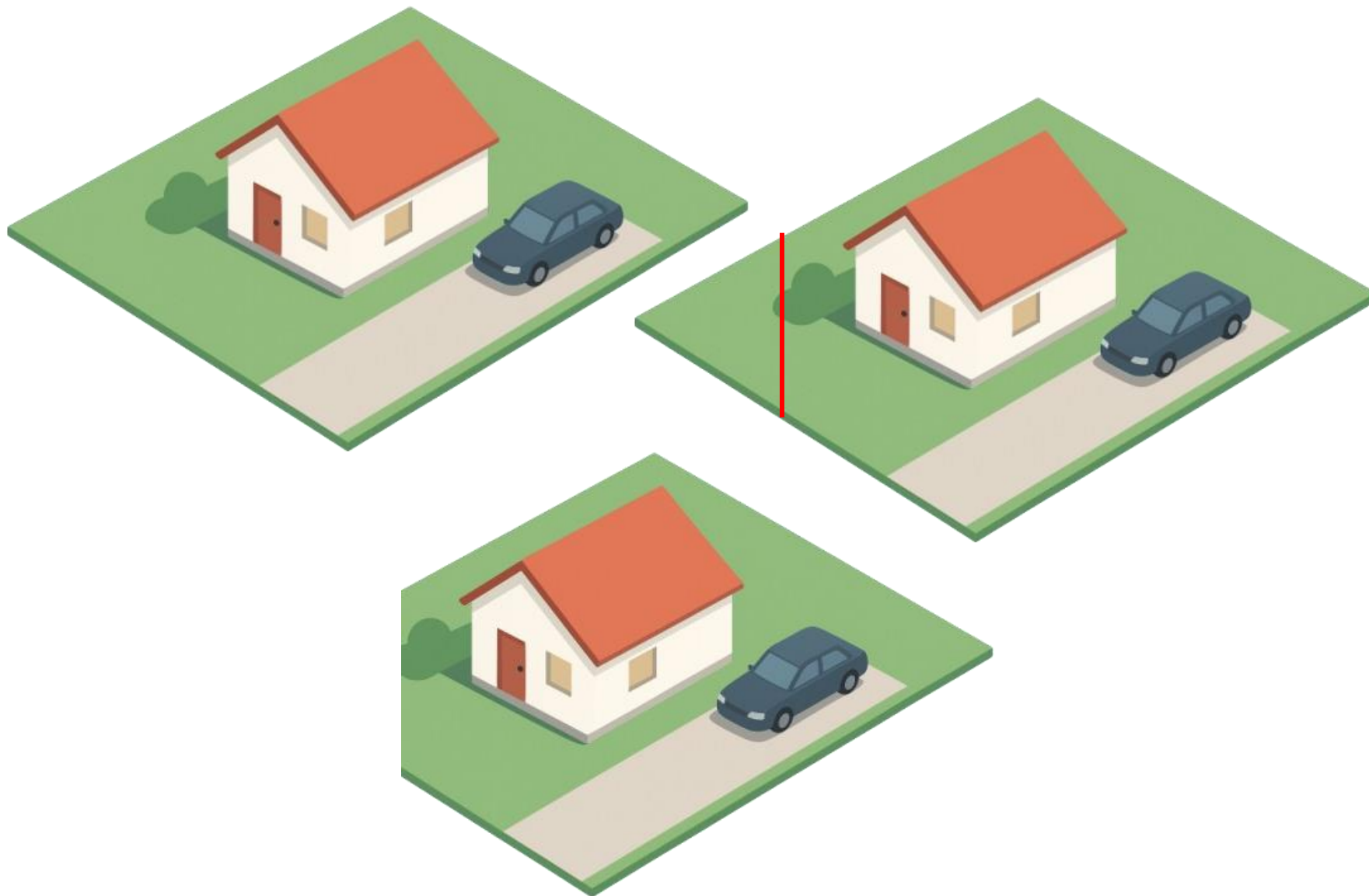
„znak pripadnosti“



Gradbena parcela – zakaj?



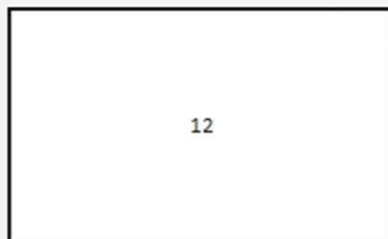
Gradbena parcela – zakaj?



RAZLIKA – stara ureditev – nova ureditev

Obstoječa praksa

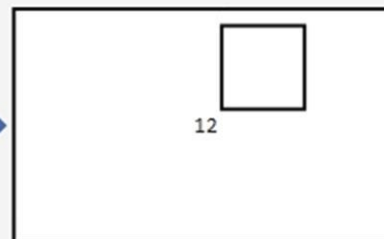
Obstoječe stanje v katastru nepremičnin



stari PGD, DGD

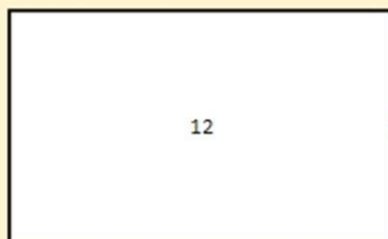


Po izdanem uporabnem dovoljenju

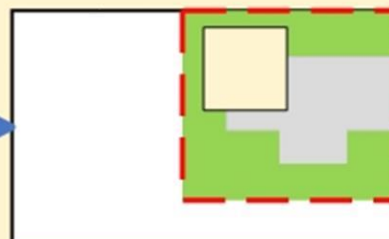


Novo po ZUreP-3

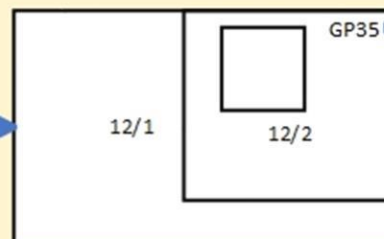
Obstoječe stanje v katastru nepremičnin



DGD in gradbeno dovoljenje (načrtovanje stavbe)



Po izvedbi del, pred izdajo uporabnega dovoljenja (evidentiranje)



Legenda



parcela



gradbena parcela

Identifikacijska oznaka gradbene parcele stavbe

(Na shemi je prikazana zgolj zaradi razumevanja, drugače bo zapis v atributni obliki npr.: parc. št. 12/2, io. gp.35, št. stavbe 315)

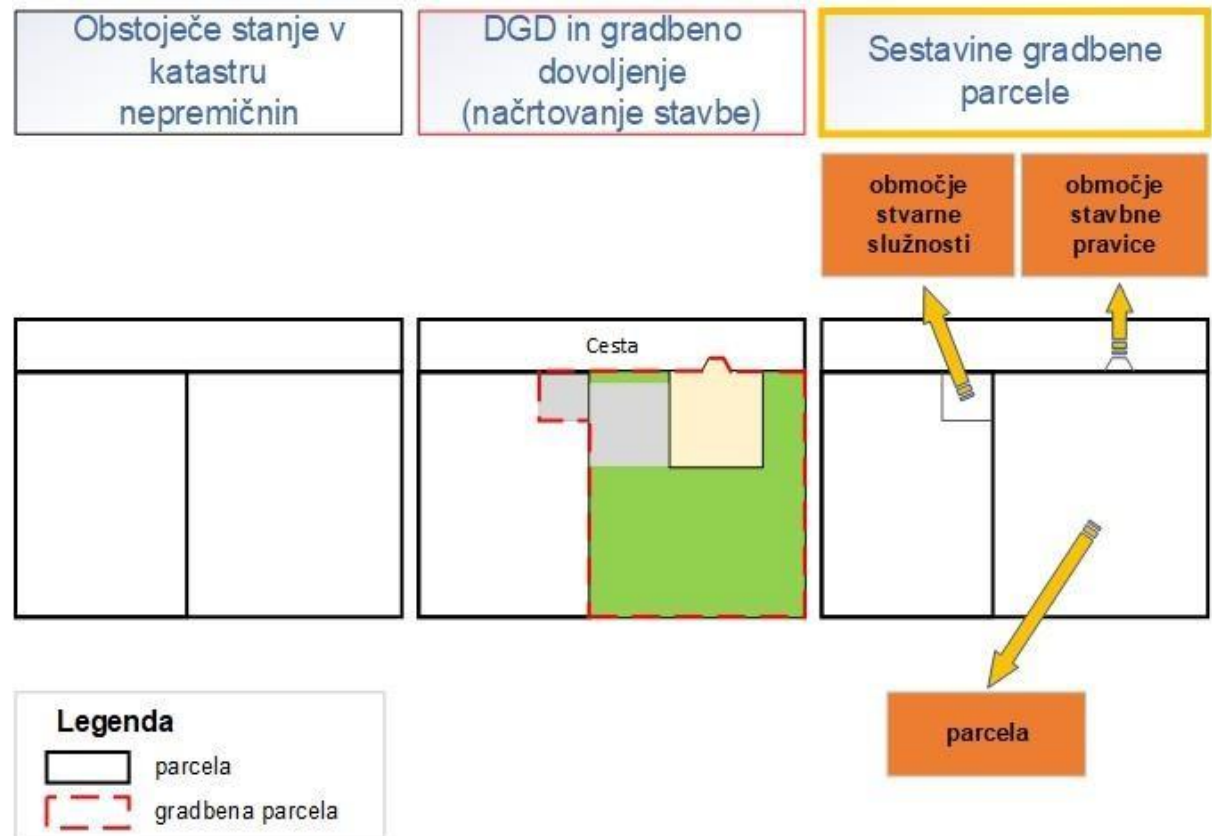
Gradbena parcela stavbe - sestavine

Če želimo gradbeno parcelo stavbe evidentirati v uradni evidenci (Katastru nepremičnin), mora izpolnjevati določene pogoje:

- sestavljena je lahko le s celih parcel,
- območja stvarne služnosti ali
- območja stavbne pravice.

ZAKAJ?

„ker so to najmanjši elementi, ki jih je mogoče evidentirati v katastru nepremičnin“



Gradbena parcela – spremembe ZUreP-3C

„presečni datumi“

⇒ 5. januar 2026

- Za nove stavbe
- Določitev gradbene parcele obstoječim stavbam

⇒ 6. januar 2028

- Prizidave, rekonstrukcije in spremembe namembnosti
- Legalizacija

Pravila ZUreP-3

1. gradbena parcela se določa **samo na območju stavbnih zemljišč**,
2. če se določeno zemljišče uporablja za redno rabo dveh ali več objektov, se tem lahko določi **skupna gradbena parcela**,
3. v **velikost gradbene parcele se ne vštevajo površine za dostop** do nje in izvedba priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo,
4. gradbena parcela stavbe ali skupna gradbena parcela stavbe **se v kataster nepremičnin praviloma vpiše kot ena parcela**;
5. gradbena parcela se **ne določa** za:
 - pomožne objekte,
 - enostavne in nezahtevne objekte,
 - gradbeno inženirske objekte, ki so linijski objekti in se gradijo pod zemeljskim površjem ali potekajo nad njim.

Pravilo ene parcele

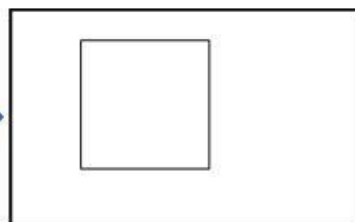
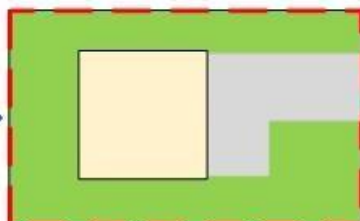
Obstoječe stanje v katastru
nepremičnin

DGD in gradbeno dovoljenje
(načrtovanje stavbe)

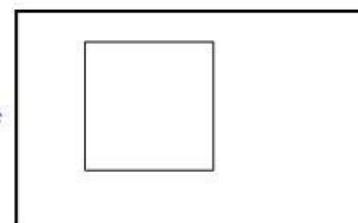
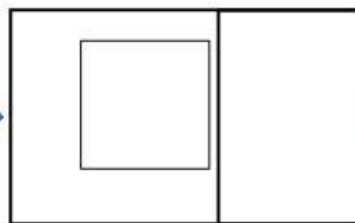
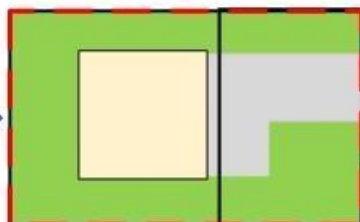
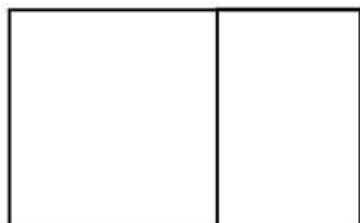
Po izvedbi del, pred izdajo uporabnega dovoljenja
(evidentiranje)

gradbena parcela = parceli

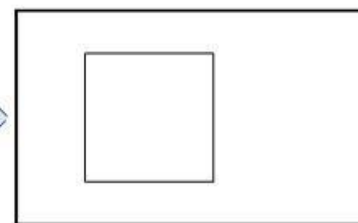
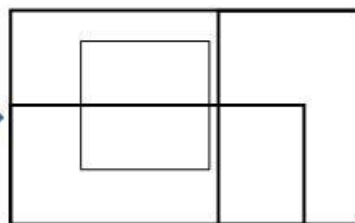
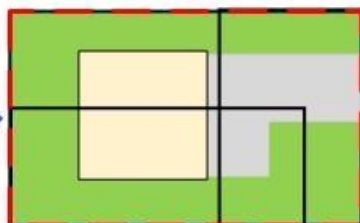
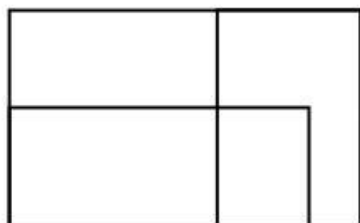
Ni dodatni del za investitorja



gradbena parcela = dvema ali
več parcelam



Dodatna možnost:
ZUreP-3 napotuje k združitvi
parcel, da ena parcela predstavlja
gradbeno parcelo stavbe.



Legenda



parcels



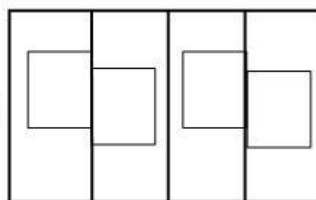
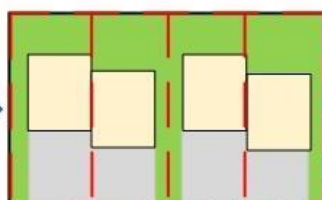
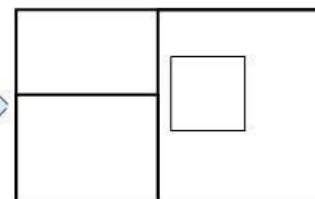
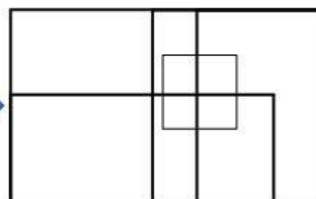
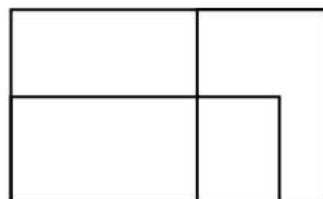
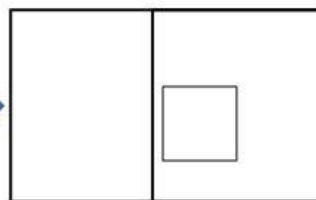
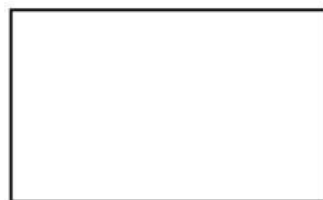
gradbena parcela

Pravilo ene parcele

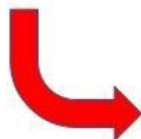
Obstoječe stanje v katastru
nepremičnin

DGD in gradbeno dovoljenje
(načrtovanje stavbe)

Po izvedbi del, pred izdajo uporabnega dovoljenja
(evidentiranje)



Legenda



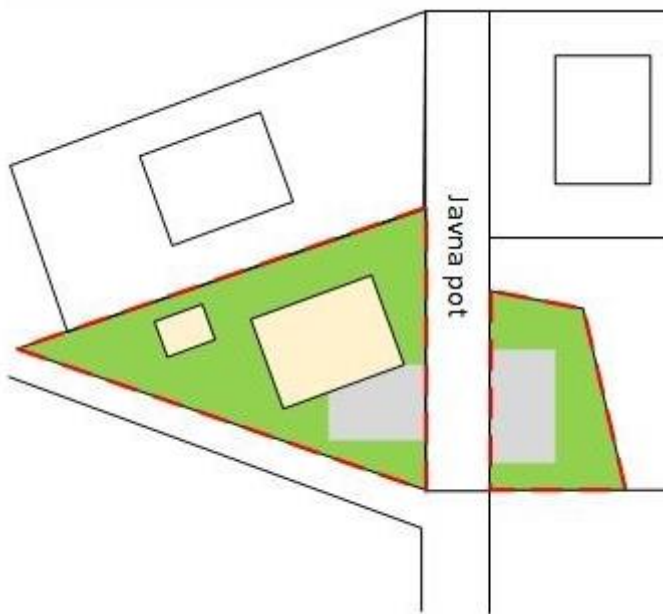
Projektant dolžan opozoriti investitorja, da bo nujna
parcelacija pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja

Dodatna možnost:
ZUreP-3 napotuje k združitvi
parcel, da ena parcela predstavlja
gradbeno parcelo stavbe.

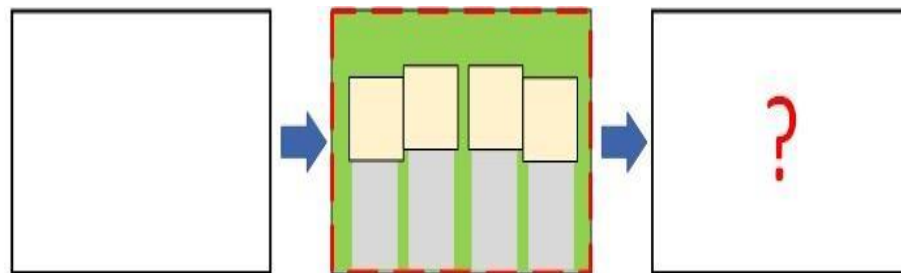
Gradbena parcela – spremembe ZUreP-3C

190. člen - usmeritve

⇒ Pri obstoječih stavbah
gradbeno parcelo lahko deli
cesta



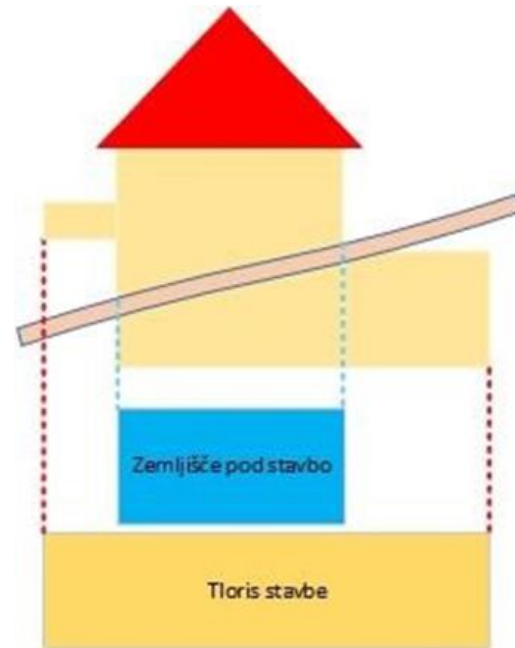
⇒ Ni skupne gradbene
parcele za enostanovanjske
stavbe



Gradbena parcela – spremembe ZUreP-3C

190. člen – usmeritve in prilagoditve GZ-1B

⇒ Pri rekonstrukcijah, prizidavah ali spremembi namembnosti, kjer GZ-1B, za nadzemne dele stavbe, določa posebne oblike izkazovanja pravice graditi, se GP **ne določa**



⇒ **Gradbena parcela stavbe se generiral pri izdaji uporabnega dovoljenja.**

NAJPOZNEJE pred izdajo uporabnega dovoljenja morajo biti vse sestavine GP ureje in vpisane v kataster nepremičnin in zemljiško knjigo.

Pravila ZUreP-3

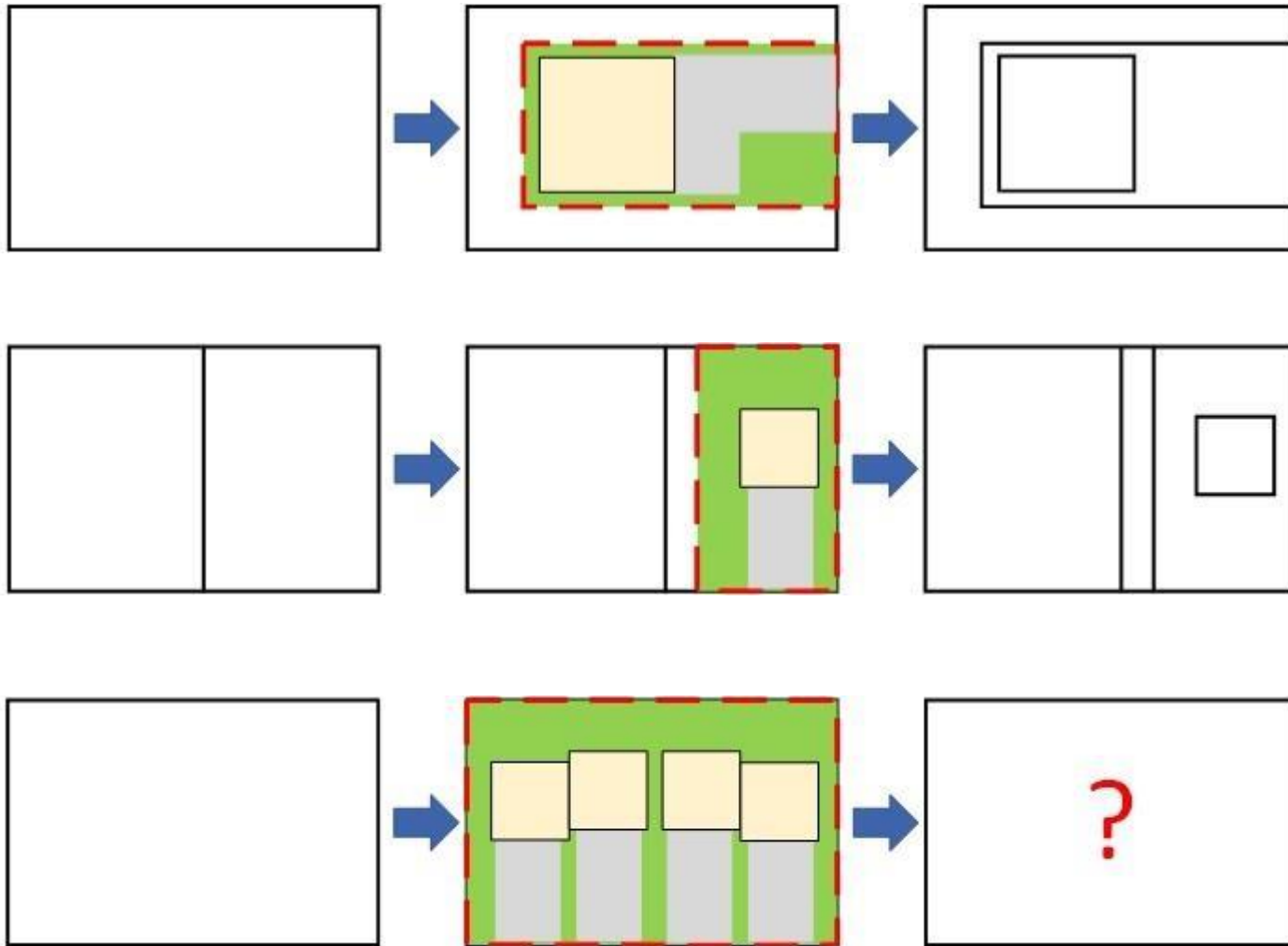
Pri DGD ni pogoj, da morajo biti sestavine gradbene parcele stavbe dokončno urejene – **je pa priporočljivo.**

Zakaj?

- *nedvoumno definiran prostor za gradnjo stavbe;*
- *jasno izkazani odmiki o parcelne meje;*
- *nedvoumno določeni urbanistični faktorji;*
- *nezmožnost naknadnih zapletov pri geodetskih postopkih;*

PROSIM opozorite svoje stranke, da čim prej uredijo parcelno stanje, če je le mogoče še pred izdajo gradbenega dovoljenja.

„Slabe prakse“



Gradbena parcela – spremembe ZUreP-3C

191. člen - izjeme

⇒ Za stavbe, ki so pridobile gradbeno dovoljenje pred 1. januarjem 2026, se za sestavino GP šteje tudi stavbna pravica ali služnostna pravica (ne zahtevamo območje stavbne pravice ali območje stvarne služnosti).

⇒ V postopkih izdaje uporabnega dovoljenja za obstoječe stavbe (poenostavljene oblike izdaje uporabnega dovoljenja po GZ-1), **se ne določa identifikator GP in vpis v uradne evidence.**

Gradbena parcela – spremembe ZUreP-3C

191.a člen

zaznamba GP v zemljiški knjigi

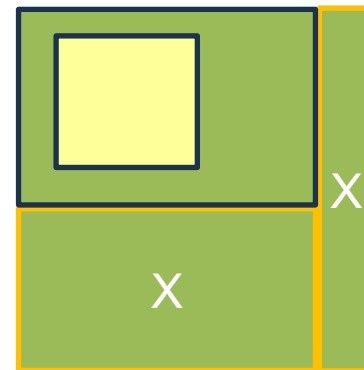
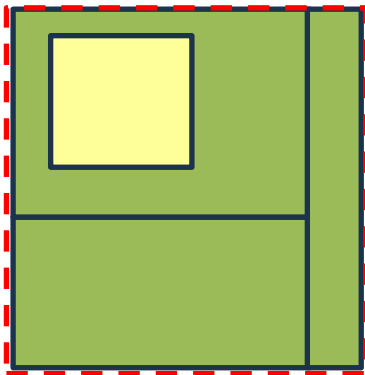
⇒ Če je GP sestavljena iz 2 ali več sestavin, se jo zaznamuje v zemljiški knjigi.

⇒ Zaznamba se izvede na podlagi **obvestila upravnega organa**, ki je izdal uporabno dovoljenje.

Gradbena parcela – spremembe ZUreP-3C

pravni promet

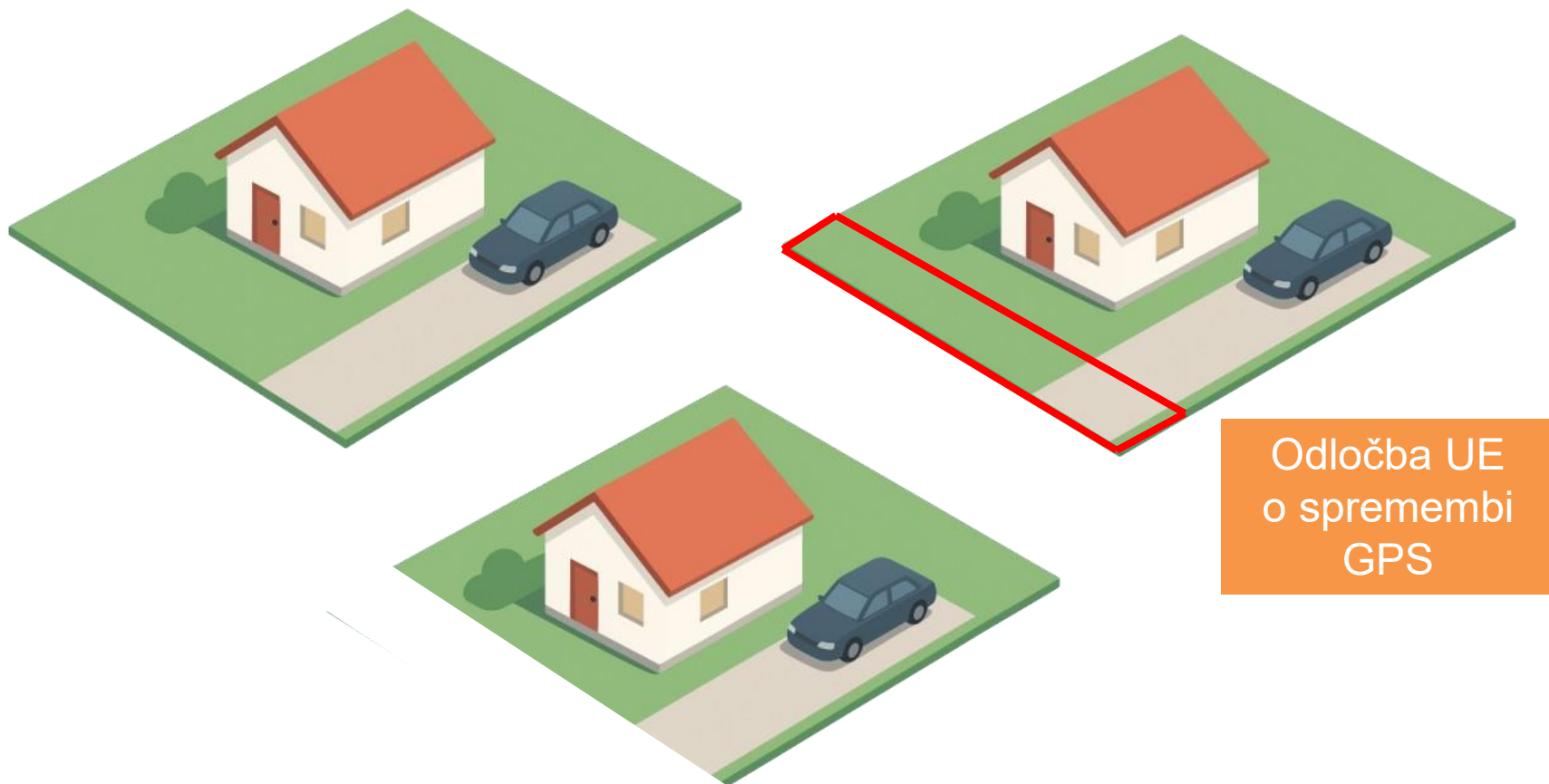
⇒ Pravni promet z GP je mogoč le, če se prenašajo vse sestavine GP.



⇒ Olajšan prenos GP pri etažni lastnini.

Sprememba gradbene parcele

⇒ Sprememba GP pomeni zmanjšanje, povečanje ali preoblikovanje obstoječe GP na način, da se GP doda ali odvzame ena ali več sestavin GP - („princip lego kock“).

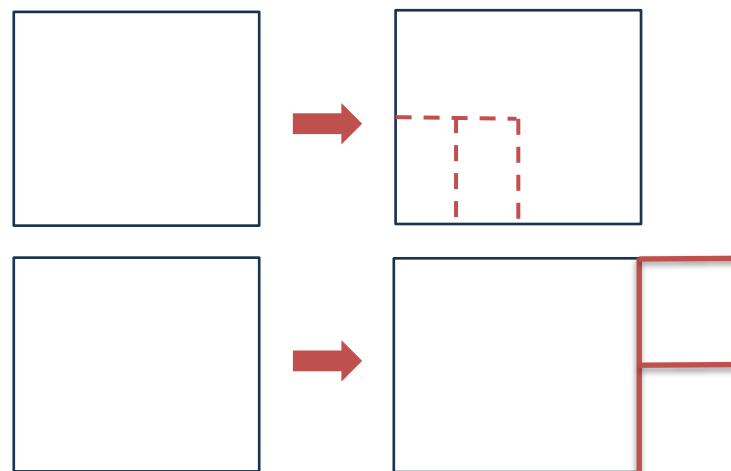


Gradbena parcela – spremembe ZUreP-3C

194. člen - sprememba GP

⇒ Kaj ne šteje za spremembo GP:

- katastrski postopki delitve, združitve ali preurejanja parcel znotraj oboda gradbene parcele;
- ureditev meje parcele na obodu GP;
- „pretvorba“ stavbne pravice v lastništvo na celotni parceli.



Gradbene parcele stavb določene pred

5. januarjem 2026

=

pripadajoče zemljišče stavbe,

ki se bo določalo v postopku vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč in predstavljajo podmnožico pozidanih zemljišč.



Legenda

Poseljena zemljišča

- Pozidano stavbno zemljišče
- Skupno pozidano stavbno zemljišče
- Hkratno pozidano stavbno zemljišče

Nepozidana stavbna zemljišča

- Nezazidljivo zemljišče
- Prostorsko neurejeno zemljišče
- Neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče
- Neurejeno zazidljivo zemljišče
- Urejeno zazidljivo zemljišče



Omejitve v zvezi s spreminjanjem meje parcele in soglasje za spreminjanje meje parcele

Spreminjanje mej parcel na območju stavbnih zemljišč

195.a člen

- ⇒ Katastrski postopki spreminjanja mej parcel se lahko izvajajo le skladno s pravili, ki izhajajo iz PIA.
- ⇒ **Izjema:** na pobudo države ali občine, zaradi gradnje GJI, ali ureditve lastninskega stanja GJI – obvestiti lastnika, da je prišlo do odstopanja od PIP in odstopanje urediti pri prvi spremembi PIA.
- ⇒ Območja, kjer je predviden OPPN – od objave sklepa o pripravi OPPN le katastrski postopki, ki predstavljajo pripravljalna dela, ali za namen gradnje GJI, ali urejanje lastninskega stanja obstoječe GJI.
- ⇒ Informacije in pogoji se lahko pridobijo v **potrdilu o pogojih za spreminjanje meje parcele**.
- ⇒ Globe za kršitelje.

Soglasje za spreminjanje meje parcele

⇒ Soglasje je **obvezno** za katastrske postopke, pri katerih se spreminjajo meje parcel, na:

- pripadajočih zemljiščih stavb iz ESZ;
- gradbenih parcelah;



⇒ Občina **lahko** določi območja stavbnih zemljišč (ne cele občine), kjer želi izvajati kontrolo nad katastrskimi postopki („območja t.i. kontrolirane parcelacije“). V ta namen mora sprejeti odlok, določiti območja, katera se vpišejo v kataster nepremičnin.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

Predkupna pravica

Predkupna pravica

- ⇒ Razširjena možnost uporabe tega ukrepa za državo:
 - na območju DPN, uredbe o najustreznejši varianti ali državnega prostorskega ureditvenega načrta;
 - na območjih za gradnjo javnih najemnih ali oskrbovanih stanovanj;
- ⇒ Rok za izjasnitev o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe se podaljša na 30 dni.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

Taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče

Taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče

⇒ Taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče je postala obvezna.

⇒ Občine morajo sprejeti odloke do 31. decembra 2027.

⇒ Taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče:

- ✓ se odmerja za zemljišča v 5. razvojni stopnji;
- ✓ znaša 0,3 eur/m²;
- ✓ je namenski vir za izvajanje zemljiških ukrepov;



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

Komunalni prispevek

Komunalni prispevek

- ⇒ Plačilo komunalnega prispevka „ponovno“ pred izdajo gradbenega dovoljenja.
- ⇒ Komunalni prispevek se ne plača za obstoječo stavbo, ki se ji poveča bruto tlorisna površina zaradi energetske ali statične sanacije ali se ji prizida jo zunanje stopnice ali zunanje dvigalo.
- ⇒ Možnost odmere akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo za zemljišča v 4. in 5. razvojni stopnji.

Hvala za pozornost.

