



Datum: 4. 2. 2026

## **Priporočila št. 1. – Izvajanje določb o gradbeni parceli stavbe**

### **1. Kje in kdaj se določa gradbena parcela po novem sistemu, ki ga je uveljavil ZUreP-3**

1. Gradbena parcela se po novem sistemu, od 5. januarja 2026 dalje, določa samo za nove stavbe, ki se nahajajo na območju stavbnih zemljišč.
2. Določa se v postopku izdaje uporabnega dovoljenja, pri katerem se kreira identifikacijska oznaka gradbene parcele stavbe (v nadaljevanju: ID GP).

### **2. Kdaj se gradbena parcela še NE določa po novem sistemu**

#### **128. člen ZUreP-3C (prehodne določbe)**

Gradbena parcela se po novem sistemu še ne določa za rekonstrukcije, prizidave, spremembe namembnosti in legalizacije. Vsi postopki potekajo na enak način kot pred 5. januarjem 2026. Za navedene postopke se bo gradbena parcela, skladno s prehodno določbo 128. člena ZUreP-3C začela določati šele **6. januarja 2028**.

#### **190. člen ZUreP-3**

Gradbena parcela se ne določa pri / za:

1. Gradnji gradbeno inženirskih objektov (sistem ostaja enak kot do sedaj).
2. Gradnji linijskih objektov, ki potekajo po zraku ali pod zemeljskim površjem (v takšnem primeru se gradbene parcele ne določa niti v DGD).
3. Pomožnih objektih (ne glede na zahtevnost, ker se gradijo na že obstoječi gradbeni parceli osnovnega objekta), enostavnih in nezahtevnih objektih.
4. Gradnji na kmetijskih zemljiščih. (Izjemoma se določi le na območju OPPN, ki se izdelava na podlagi 3.ea člena ZKZ).
5. Obstoječih stavbah, na katerih se izvaja rekonstrukcija, prizidava ali sprememba namembnosti, in sicer za nadzemne dele, ki segajo na javno površino, ali sosednje zemljišče, če skladno z GZ-1 v tem delu velja posebno izkazovanje pravice graditi.

#### **191. člen ZUreP-3**

Pri izdaji uporabnega dovoljenja za obstoječe stavbe, ki imajo skladno z GZ-1 predpisane drugačne postopke pridobitve uporabnega dovoljenja (povedano drugače, pri vseh postopkih, kjer ni treba izdelati PID-a).

### **3. Vpis v kataster nepremičnin in zemljiško knjigo**

1. Na podlagi kreiranja ID GP (v sistemu eGraditev ali PIS UA2) se gradbena parcela stavbe avtomatično evidentira v katastru nepremičnin.
2. Investitorji v povezavi z gradbeno parcelo ničesar ne urejajo na GURS. Vse se izvaja preko sistema eGraditev in PIS UA2.

3. Če gradbeno parcelo stavbe sestavljata več kot ena sestavina (parcela, območje stvarne služnosti, območje stavbne pravice) se mora evidentirati tudi v zemljiški knjigi – v tem primeru ni avtomatičnega vpisa.
4. Upravni organ mora po uradni dolžnosti, po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja podati zahtevek zaznambe na zemljiško knjigo. To se izvede preko portala eSodstvo / sistema eZK. Celoten uporabniški vmesnik sistema eZK je organiziran na način, da se vpisi vršijo v naprej pripravljena zaslonska vnosna polja. Posledično ni potrebno dodatnih dopisov za vpis zaznambe.

#### **4. Osnovni gradniki gradbene parcele stavbe**

1. Cela parcela ali več parcel, območje stavbne pravice, območje stvarne služnosti (pomembno je razlikovati »klasično stavbno pravico« in območjem stavbne pravice).
2. Če gradbeno parcelo sestavlja samo del parcele je obvezna parcelacija.
3. Gradniki morajo biti pred podajo zahtevka za izdajo uporabnega dovoljenja že pravnomočno urejeni v katastru nepremičnin. (Ni dovolj samo oddan elaborat, kot to velja pri vpisu objekta).

#### **Izjema (12. odst. 191. člena)**

V primeru izdaje gradbenega dovoljenja pred 1. januarjem 2026, kjer je bila izkazana pravica graditi na podlagi stavbne pravice ali stvarne služnosti, takšno izkazovanje zadostuje za izdajo uporabnega dovoljenja.

#### **5. Obrazci - kam v obrazcu št. 18 (uporabno dovoljenje) vpisati ID GP**

Do sprejema novega »Pravilnika o dokumentaciji« (predvidoma marec 2026).

Obrazec za izdajo uporabnega dovoljenja se izpolnjuje na zelo podoben način, kot do sedaj. Predlagamo, da se pri razdelku »GRADBENA PARCELA« (na drugi strani) takoj pod naslovom doda novo vrstico, ki se jo poimenuje identifikacijska oznaka gradbene parcele ali ID gradbene parcele.

V to vrstico se vpiše identifikacijsko oznako gradbene parcele, ki se jo pridobi preko sistema eGraditev oziroma PIS UA2. Nadalje se na strani 2 izpolni podatke o parc. št. in parcela m2. Območja gradbene parcele ni treba izpolnjevati, ker mora gradbeno parcelo sestavljati cela parcela in območje tako ni več relevantno.

Nadalje se na strani 3 izpolni zahtevane podatke, ni pa potrebno dodajati novih vsebin, kot je to na strani 2.

#### **6. Manjša dopustna odstopanja in sprememba gradbene parcele**

- Manjša dopustna odstopanja od gradbene parcele so urejena v 1. in 2 točki prvega odstavka 79. člena GZ-1.
- Za manjše dopustno odstopanje gre, ko se na obodu gradbene parcele ureja meja (pri tem lahko pride tudi do sprememb v površini parcele, ki so posledica natančnosti katastra nepremičnin).
- Kaj ne šteje za spremembo gradbene parcele določajo – 2., 3., 4. odstavek 194. člena ZUreP-3.
- Kaj šteje za spremembo gradbene parcele določa 1. in posredno 5. odstavek 194. člena ZUreP-3.
- V primeru, ko je gradbena parcele stavbe v PID določena drugače kot je bila v DGD, ima investitor naslednje možnosti:

- dopolni PID in vsebino gradbene parcele prilagodi vsebini iz DGD, če je potrebno izvede parcelacijo;
- gre v postopek spremembe gradbenega dovoljenja v delu, ki se nanaša na gradbeno parcelo.

Dodajamo, da je namen gradbene parcele povezati stavbo in zemljišče za čas obstoja stavbe in tako povečati pravno varnost. Ker v preteklosti takšna pravna varnost ni bila zagotovljena, se je s pripadajočimi zemljišči oziroma funkcionalnimi zemljišči prosto razpolagalo v pravnem prometu, kar je pogosto povzročilo težave lastnikom oziroma uporabnikom stavb.

V primeru dodatnih informacij glede vsebine gradbene parcele se lahko obrnete na tel. 01 478 7021 (mag. Matija Kralj), v zvez z delovanjem sistema eGraditve 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