



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

NOVELA GZ-1B KLJUČNE VSEBINE

Tanja Mencin

Direktorat za prostor in graditev
Sektor za sistem prostora in graditve

13. november 2025

SPREMEMBE GZ-1

OBVEZNA DOVOLJENJA IN ODOBRITEVE PO GZ-1

IZPOSTAVLJENI VSEBINI SPREMEMBE:

- DOMNEVA, LEGALIZACIJA IN (NE) NADOMEŠČANJE RAZVELJAVLJENEGA 146. ČLENA GZ-1
- MNENJEDAJALCI IN MNENJA

DRUGE SPREMEMBE



OBVEZNA DOVOLJENJA PO GZ-1

Novogradnja objekta (čisto nov ali prizidava):			
zahtevni in manj zahtevni	nezahtevni	enostavni	začasni
• GD • Prijava začetka gradnje • UD in evidentiranje	• GD • Prijava začetka gradnje	• priglasitev <u>na občino</u>, samo če občina tako določi z odlokom (284. člen ZUreP-3)	• priglasitev začnih skladiščnih objektov <u>na občino</u> (284. člen ZUreP-3)

- prizidava je gradnja, pri kateri se gabariti obstoječega objekta povečajo v horizontalni ali vertikalni smeri (v to niso vštete povečave zaradi izboljševanja bistvenih zahtev npr. konstrukcijska ojačitev, toplotni ovoj, dodatna stopnišča in dvigala)

OBVEZNA DOVOLJENJA PO GZ-1

gradnja na obstoječem manj zahtevnem ali zahtevnem objektu:

sprememba namembnosti	rekonstrukcija	manjša rekonstrukcija	nujna rekonstrukcija	vzdrževalna dela korist	odstranitev
• GD • UD	• GD • Prijava začetka gradnje • UD	• pisnega mnenja in potrditev ustreznosti izvedbe pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva • soglasje občine (ne vedno) • Prijava začetka gradnje (čez pet let)	• Prijava začetka gradnje s priloženim PZI • UD	• -	• GD in priglasitev za manj zahtevni in zahtevni objekt, ki je manj kot 1 m od sosednjega objekta • samo priglasitev za odstranitev drugih manj zahtevnih in zahtevnih

TEMELNJNA PRAVILA po ZUreP-3

- ne glede na PIA dopustni posegi za izboljšanje izpolnjevanja bistvenih zahtev, če se neto tlorisna površina ne poveča in se ne spremeni namembnost objekta. Neto tlorisna površina se lahko poveča za površino zunanjega dvigala ali zunanjega stopnišča (univerzalna graditve in ZIMI)

RAZLIKA MED DOMNEVO IN LEGALIZACIJO

do 31.12.1967
(15.6.1991 **oziroma 1.1.1995**)

- Zakonska domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja
- 150. člen GZ-1

od 31.12.1967 do 17.11.2017

- Odločba o legalizaciji objekta
- 142. – 145. člen GZ-1

od 17.11.2017 NAPREJ

- Gradbeno in uporabno dovoljenje samo po rednem postopku

DOMNEVA ZA STAREJŠE OBJEKTE



Po samem zakonu so legalni/zakoniti (prvi odstavek 150. člena):

1. vsi objekti, zgrajeni pred **31. decembrom 1967**,
2. objekti:
 - GJI,
 - s področja obrambe,
 - s področja zaščite in reševanja,
 - s področja notranjih zadev,vsi zgrajeni pred **25. junijem 1991**,
3. enostanovanjska stavba, zgrajena na podlagi gradbenega dovoljenja do **1. januarja 2003**,
4. objekti, zgrajeni na podlagi Zakona o izjemnih ukrepih za pospešitev sanacije in obnove objektov in
dodatno tudi (drugi odstavek 150. člena):
5. objekti ali deli objektov, zgrajeni pred 1. januarjem 1995, če **iz različnih dokazov izhaja**, da so bila zanje pridobljena gradbena ali uporabna dovoljenja, pa jih ni mogoče predložiti.

ODLOČBA O DOMNEVI ZA STAREJŠE OBJEKTE

ODLOČBO O DOMNEVI (samo za cel objekt) lahko pridobi lastnik ali posamezni solastnik ali drug stvarnopravni upravičenec nepremičnine če:

- se objekt po mejnem datumu bistveno ni spremenil,
- je objekt evidentiran po ZKN.

V postopku

- Zadostuje, da stranka dokazuje izpolnjevanje pogojev z verjetnostjo.
- Ne preverja se pravice graditi.
- Stranski udeleženci so le lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje domneve.

Z odločbo o domnevi se ne potrjuje, da objekt izpolnjuje bistvene in druge zahteve.

POSREDNO DOKAZOVANJE:

Dodatno še dokazila, ki izkazujejo verjetnost obstoja dovoljenj za objekt (npr. kupoprodajne pogodbe z navedbo GD, vpis v evidence, če je bil pogoj za vpis dokazilo o izdanem GD)

ODLOČBA O LEGALIZACIJI OBJEKTA

Podaljšuje se možnost pridobitve odločbe o legalizaciji do 31. 12. 2030 (142. – 145. člen).

Odločba o legalizaciji se šteje, da je za objekt izdano GD in UD. Preverja se vse pogoje, kot v postopku izdaje GD, le da se lahko uporablja tudi stare predpise.

DODANO:

- Napotek v primeru neskladnih gradenj (tretji odstavek 145.člen).
- Dodaja se možnost, da se obstoj minimalne komunalne oskrbe dokazuje tudi s plačanimi računi ali katastra GJI (če obstaja podatek o priklopu). Ne preverja se pravice graditi za priključke (četrti odstavek 145).
- Dodaja se možnost, da se presoja sprejemljivosti za naravo zgodi v postopku izdaje odločbe o legalizaciji, če je pridobljeno pozitivno mnenje ZRSVN (peti odstavek 145. člen).

V PRIMERU NESKLADNE GRADNJE od PIA:

- Odstopanja se lahko potrdi z lokacijsko preveritvijo v skladu s 300. členom ZUreP-3
- druge možnosti sprememba OPN po ZUreP-3.

MNENJEDAJALCI IN MNENJA

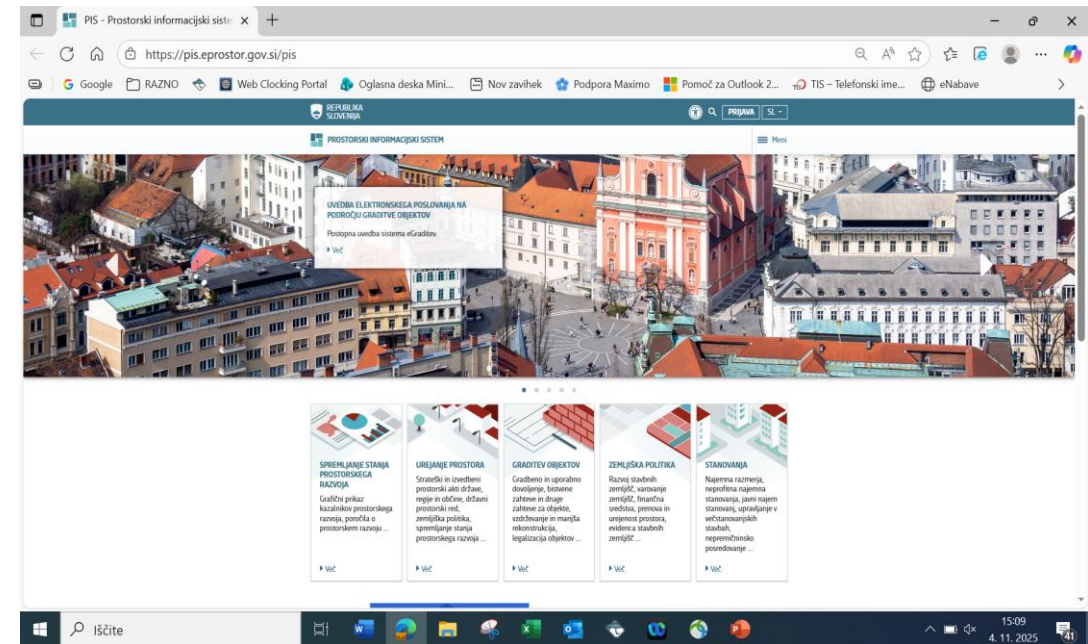
naloge nosilnih resorjev

MNENJEDAJALCI:

1. zagotovijo relevantne podatke za projektiranje in gradnjo, dostopne preko PIS (prvi odstavek 42. člena), in
2. morajo biti evidentirani v zbirki območij pristojnosti (drugi odstavek 43. člena).

FIKCIJA IZDANEGA POZITIVNEGA MNENJA:

- mnenje 30 dni od podane zahteve
- če mnenjedajalec po dodatnem pozivu s strani UE ne poda menja se šteje, da je :
 - z molkom podal ustrezno mnenje in
 - potrdil skladnost predložene dokumentacije z njegovimi predpisi.



<https://pis.eprostor.gov.si/pis>

DRUGE SPREMEMBE

dokazovanje pravice graditi

Če posamezni nadzemni deli objekta (streha, balkon, izzidek ali napušč) segajo nad sosednje nepremičnine in:

1. se z gradnjo posega na te dele, se lahko kot dokazilo o pravici graditi preloži tudi soglasje upravljavca javnega dobra, če so ta zemljišča javno dobro v lasti države ali občine (tretji odstavek 46. člena), ali
2. se z gradnjo ne posega na te dele, ni treba izkazati lastninske ali druge stvarne pravice (šesti odstavek 54. člena).

Nestrinjanje lastnika sosednje nepremičnine zaradi teh razlogov ni razlog za zavrnitev dovoljenja.



DRUGE SPREMEMBE

veljavnost GD in podaljšanje

VELJAVNOST GD:

Investitor mora z gradnjo začeti **v 5 letih od pravnomočnosti GD**, drugače ta preneha veljati (59. člen).

GD preneha veljati, če so bila izvedena le pripravljalna dela na gradbišču: na primer ograditev in priprava gradbišča, odstranitev vegetacije, odstranitev obstoječih objektov, gradnja gradbiščnih priključkov na komunalne vode, utrditev zemljišča ali izvedba izkopov ali nasipov, ki niso konstrukcijski del objekta).

Možnost podaljšanja veljavnosti za max 5 let le izjemoma za (59.a člen):

- dovoljenja, ki jih izda MNVP,
- ne gre za objekt z vplivi na okolje in
- gre za razloge na katere investitor nima vpliva.



DRUGE SPREMEMBE

manjša dopustna odstopanja od gradbenega dovoljenja

ODSTOPANJE JE DOPUSTNO, če (prvi odstavek 79. člena):

- sta objekt in gradbena parcela skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta (**dodana možnost uporabe novega prostorskega akta**),
- objekt in gradbena parcela ne posegata na druga zemljišča,
- je skladno s predpisi s področja mnenjedajalcev,
- so izpolnjene bistvene in druge zahteve iz predpisov,
- je zagotovljena minimalna komunalna oskrba (**dodana možnost, da se način oskrbe spremeni**), in
- ni spremembe glede klasifikacije in se objekt ne razvrsti v višjo zahtevnost objekta.

PO NOVEM:

- dodani pogoji prilagojeni vrsti objekta (drugi, tretji in četrti odstavek 79. člena)
- dodana je možnost predložitve novega soglasja sosedu
- mnenje občine glede skladnosti, le če obstaja upravičen dvom

ŠE VEDNO:

- Če se dopustna manjša odstopanja izvedejo med gradnjo, jih morata vodja projektiranja in vodja nadzora pred izvedbo sprememb vpisati v gradbeni dnevnik in potrditi s podpisom.

DRUGE SPREMEMBE

nujna rekonstrukcija

Rekonstrukcija (in ne novogradnja), ki je nujna za zmanjšanje ali odpravo posledic naravnih in drugih nesreč (tretji odstavek 5. člena):

- se mora začeti izvajati v enem letu od nastanka nesreče,
- je treba poškodovani objekt ograditi in zavarovati,
- lega in namembnost objekta se ne smeta spremeniti,
- objekt se lahko posodobi, vendar le v obsegu in po pravilih manjših dopustnih odstopanj (potrebna mnenja),
- obvezna prijava začetka gradnje, ki se ji priloži ali obstoječi projekt ali nov PZI (drugi odstavek 73. člen),
- imeti mora imenovanega nadzornika (prvi odstavek 74. člena),
- po končani gradnji potrebno pridobiti UD (86. člen).

DRUGE SPREMEMBE

- med začasne nujne objekte uvrščeni tudi objekti, postavljeni v izjemnih varnostnih okoliščinah (2. točka prvega odstavka 4. člena)
- točneje opredeljena razmejitev pristojnosti med občinskim in gradbenim inšpektorjem (10. člen)
- prenovljene zahteve glede univerzalne graditve (32. člen)
- vračanja odpadka med surovine se ureja po okoljskih predpisih (črtan odstavek 38. člena)
- v izrek gradbenega dovoljenja se navaja način zagotavljanja minimalne komunalne oskrbe brez parcel (4. točka prvega odstavka 56. člena)
- manjši popravki inšpekcijskega ukrepanja in zastavne pravice občine (sedmi del)
- uskladitev vrednosti, pri katerih je treba izdelati projektni natečaj v skladu z 100. členom ZJN (46. člen novele GZ-1B)
- drugi redakcijski popravki

HVALA ZA POZORNOST

Tanja Mencin

