

GRADBENI ZAKON (GZ-1)

z novelo GZ-1B

Uvodna pojasnila

Bojana Mazi
Tanja Mencin

LEXPERA®

GV
ZALOŽBA

Ljubljana 2026

Kazalo

Uvodna pojasnila k noveli GZ-1B

1. Uvod	15
2. Pogoji za začetek izvajanja gradnje in uporabe objektov ...	15
3. Nujna rekonstrukcija	18
4. Elektronsko poslovanje in poslovanje v prehodnem obdobju	19
5. Začasno ali občasno opravljanje reguliranega poklica vodje del	22
6. Univerzalna graditev objekta	22
7. Zahteve za vgradnjo materialov in proizvodov	24
8. Izdelava projektne dokumentacije	25
9. Projektni in drugi pogoji	25
10. Pridobivanje mnenj pristojnih mnenjedajalcev	27
11. Pravica graditi v zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja ..	33
12. Mnenja po vložitvi zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja	35
13. Zagotavljanje minimalne komunalne oskrbe objekta	42
14. Obveznost plačila investitorja nadomestil in prispevkov	45
15. Izkaz legalnosti osnovnega objekta	46
16. Prednostna obravnava zahtev za izdajo gradbenih dovoljenj	48
17. Veljavnost gradbenega dovoljenja	49

18. Skrajšani ugotovitveni postopek	51
19. Obveznost izdelave projekta za izvedbo gradnje	52
20. Prijava začetka gradnje	52
21. Dopustna manjša odstopanja	54
22. Uporabno dovoljenje.	58
23. Pristojnosti inšpekcijskih organov	59
24. Medsebojno obveščanje inšpektorjev	59
25. Izvajanje inšpekcijskega nadzora	60
26. Inšpekcijski ukrepi – vzdrževalna dela in manjša rekonstrukcija	62
27. Inšpekcijski ukrepi – nevarna gradnja	64
28. Odlog prisilne izvršbe – dom	66
29. Inšpekcijski ukrepi – nedovoljen objekt ali neskladna uporaba objekta	67
30. Zastavna pravica občin na nepremičnini	68
31. Odločba o legalizaciji objekta	68
32. Domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja . .	73
33. Izvedba projektnega natečaja	77

Gradbeni zakon (GZ-1)

Prvi del: SPLOŠNE DOLOČBE

I. poglavje: Uvodne določbe	79
Vsebina in uporaba zakona (1. člen)	79
Namen (2. člen)	80
Pomen izrazov (3. člen)	81
Začasni objekti (4. člen).	88

II. poglavje: Pogoji za začetek izvajanja gradnje in uporabe objektov	89
Gradnja z gradbenim dovoljenjem in prijavo začetka gradnje (5. člen)	89
Gradnja na podlagi prijave začetka gradnje brez gradbenega dovoljenja (6. člen)	91
Pogoji za izvedbo manjše rekonstrukcije (7. člen)	91
Začetek uporabe objektov (8. člen)	92
III. poglavje: Pristojnost	92
Pristojnost upravnih organov za izdajo odločb v postopkih dovoljevanja in evidentiranje prijav začetka gradnje (9. člen)	92
Pristojnost organov za opravljanje inšpekcijskega nadzora (10. člen)	95
IV. poglavje: Poslovanje	96
Poslovanje in eGraditev (11. člen)	96
V. poglavje: Udeleženci pri graditvi objektov	97
Splošne zahteve za udeležence pri graditvi objektov (12. člen)	97
Naloge investitorja (13. člen)	97
Naloge projektanta (14. člen)	98
Naloge nadzornika (15. člen)	99
Izvajalec (16. člen)	101
Naloge izvajalca (17. člen)	102
Vodenje gradnje (18. člen)	103
Vodja del (19. člen)	104
Pogoji za trajno oziroma stalno ter začasno oziroma čezmejno opravljanje storitev in dejavnosti izvajanja za tuje ponudnike (20. člen)	105
Trajno opravljanje reguliranega poklica vodje del (21. člen)	106
Začasno ali občasno opravljanje reguliranega poklica vodje del (22. člen)	106
Pristojnost IZS (23. člen)	107
Pristojnost OZS in GZS (24. člen)	108

Drugi del: BISTVENE IN DRUGE ZAHTEVE

Bistvene in druge zahteve za objekte (25. člen)	108
Mehanska odpornost in stabilnost (26. člen).	109
Varnost pred požarom (27. člen)	110
Higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja (28. člen) ..	111
Varnost pri uporabi (29. člen)	112
Zaščita pred hrupom (30. člen)	112
Varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije (31. člen)	113
Univerzalna graditev objekta (32. člen).	114
Trajnostna raba naravnih virov (33. člen)	117
Podrobnejša določitev bistvenih in drugih zahtev (34. člen) ..	117
Standardizirani opisi del, popisi materialov in opreme (35. člen).	118
Tehnične smernice (36. člen).	118
Drugi normativni dokumenti (37. člen).	119
Zahteve za vgradnjo materialov in proizvodov (38. člen). . . .	119

Tretji del: PROJEKTIRANJE

Projektna in druga dokumentacija (39. člen)	120
Obveznost izdelave projektnega natečaja (40. člen)	122
Pregled dokumentacije pri neuporabi priporočene metode (41. člen).	123
Pridobivanje projektnih in drugih pogojev (42. člen).	124
Pridobivanje mnenj (43. člen)	125
Stroški projektnih in drugih pogojev ter mnenj (44. člen)	126

Četrti del: POSTOPKOVNE DOLOČBE

I. poglavje: Informacije o pogojih za izvajanje gradnje	126
Informacije o pogojih za izvajanje gradnje (45. člen).	126
II. poglavje: Postopek izdaje gradbenega dovoljenja.	127
Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja (46. člen)	127

Mnenja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja (47. člen) ..	129
Stranke (48. člen)	131
Seznanitev z začetkom postopka (49. člen)	132
Priglasitev udeležbe (50. člen)	132
Izjave stranskih udeležencev (51. člen)	133
Obravnava in ugotovitveni postopek (52. člen)	133
Dopolnjevanje zahteve v ugotovitvenem postopku (53. člen) ..	134
Pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja (54. člen)	134
Gradbeno dovoljenje za del objekta (55. člen)	137
Vsebina gradbenega dovoljenja (56. člen)	137
Rok za izdajo in vročitev odločbe (57. člen)	138
Prednostna obravnava (57.a člen)	139
Pravna sredstva (58. člen)	140
Veljavnost gradbenega dovoljenja in njegova razveljavitev (59. člen)	140
Podaljšanje veljavnosti gradbenega dovoljenja (59.a člen)	141
Sprememba investitorja (60. člen)	141
Sprememba gradbenega dovoljenja zaradi večjih odstopanj od gradbenega dovoljenja (61. člen)	142
III. poglavje: Skrajšani ugotovitveni postopek izdaje gradbenega dovoljenja	143
Skrajšani ugotovitveni postopek izdaje gradbenega dovoljenja (62. člen)	143
IV. poglavje: Postopek izdaje integralnega gradbenega dovoljenja	144
Splošne zahteve (63. člen)	144
Zahteva za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja (64. člen)	145
Pridobivanje mnenj (65. člen)	145
Prevlada javne koristi (66. člen)	146
Stranski udeleženci v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja (67. člen)	146

Obveščanje javnosti in pravica zainteresirane javnosti do sodelovanja (68. člen)	147
Sodelovanje v primeru čezmejnih vplivov (69. člen)	149
Izdaja integralnega gradbenega dovoljenja (70. člen)	149
Zagotavljanje dostopa do pravnega varstva zainteresirani javnosti (71. člen)	151
Sprememba integralnega gradbenega dovoljenja (72. člen) . . .	154

Peti del: IZVAJANJE GRADNJE

Obveznost izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (73. člen)	155
Obveznost imenovanja nadzornika (74. člen)	155
Obveznost zakoličenja objekta (75. člen)	155
Prijava začetka gradnje (76. člen)	156
Nadzor nad gradnjo (77. člen)	159
Ureditev in označitev gradbišča (78. člen)	160
Dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja (79. člen).	161

Šesti del: UPORABNO DOVOLJENJE

I. poglavje: Postopek pridobitve uporabnega dovoljenja. . . .	165
Zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja (80. člen)	165
Postopek izdaje uporabnega dovoljenja (81. člen)	167
Komisija za tehnični pregled (82. člen).	167
Tehnični pregled (83. člen)	168
Poskusno obratovanje (84. člen)	169
Pogoji za izdajo uporabnega dovoljenja (85. člen)	170
II. poglavje: Posebni postopki pridobitve uporabnega dovoljenja.	171
Uporabno dovoljenje za objekte, zgrajene za odvrčanje nevarnosti, in za objekte za odpravo posledic naravnih in drugih nesreč (86. člen).	171
Hramba dokumentacije (87. člen)	172

Sedmi del: INŠPEKCIJSKI NADZOR

I. poglavje: Izvajanje inšpekcijskega nadzora	172
Vrstni red obravnave zadev in omejitve pri objektih z izdanim uporabnim dovoljenjem (88. člen)	172
Pogoji za gradbenega inšpektorja (89. člen)	173
Inšpekcijski zavezanec (90. člen)	173
II. poglavje: Inšpekcijski ukrepi	174
Inšpekcijski ukrepi v zvezi s prijavo začetka gradnje in izpolnjevanjem bistvenih zahtev (91. člen)	174
Inšpekcijski ukrepi v zvezi z vgrajevanjem proizvodov in gradbenih proizvodov (92. člen)	175
Inšpekcijski ukrepi v zvezi z nelegalnim objektom (93. člen)	175
Inšpekcijski ukrepi v zvezi z manjšimi rekonstrukcijami in vzdrževanjem objekta (94. člen)	176
Inšpekcijski ukrepi v zvezi z neskladnim objektom (95. člen)	177
Inšpekcijski ukrepi v zvezi z neskladno uporabo objekta (96. člen)	177
Inšpekcijski ukrepi v zvezi z nevarnim objektom (97. člen)	177
Odprava nepravilnosti (98. člen)	178
III. poglavje: Postopek inšpekcijskega nadzora	178
Vročanje inšpekcijskih odločb (99. člen)	178
Varstvo kulturne dediščine pri ukrepanju inšpektorja (100. člen)	178
IV. poglavje: Izvršba	178
Izvršba inšpekcijskega ukrepa (101. člen)	178
Izvršba s prisilitvijo (102. člen)	179
Izvršba po drugih osebah (103. člen)	180
Odlog izvršbe zaradi nesorazmernosti posega inšpekcijskega ukrepa v dom (104. člen)	180
Sodna presoja nesorazmernosti posega inšpekcijskega ukrepa v dom (105. člen)	182

V. poglavje: Druge sankcije	183
Nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo (106. člen)	183
Posebne prepovedi (107. člen)	184
Vpis zaznambe inšpekcijskega ukrepa in možnost izbrisa (108. člen)	185
Zastavna pravica (109. člen)	186
Označitev inšpekcijskega ukrepa (110. člen)	187

Osmi del: KAZENSKÉ DOLOČBE

Prekrški investitorja (111. člen)	187
Prekrški investitorja zahtevnega objekta (112. člen)	188
Prekrški investitorja manj zahtevnega objekta (113. člen)	189
Prekrški investitorja nezahtevnega objekta (114. člen)	189
Prekrški investitorja enostavnega objekta in manjše rekonstrukcije (115. člen)	190
Prekrški investitorja začasnega objekta (116. člen)	191
Prekrški projektanta (117. člen)	191
Prekrški vodje projektiranja (118. člen)	192
Prekrški pooblaščenega strokovnjaka (119. člen)	193
Prekrški nadzornika (120. člen)	194
Prekrški vodje nadzora (121. člen)	195
Prekrški izvajalca (122. člen)	196
Prekrški vodje gradnje (123. člen)	197
Prekrški pooblaščenega inženirja s področja geodezije in geodeta z geodetsko izkaznico (124. člen)	198
Prekrški v zvezi s posebnimi prepovedmi (125. člen)	198
Posebno hudi prekrški (126. člen)	199
Višina globe v hitrem prekrškovnem postopku (127. člen) . . .	201

Deveti del: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

I. poglavje: Končanje postopkov	201
Končanje postopkov (128. člen)	201

Obstoječi začasni skladiščni objekti (129. člen)	202
Uporabno dovoljenje za spremembo namembnosti v prehodnem obdobju (130. člen)	203
Pregled v prehodnem obdobju (131. člen).	203
Predodločba v prehodnem obdobju (132. člen).	203
Preprečitev podvajanja (133. člen).	203
II. poglavje: Uskladitev pristojnosti.	204
Uskladitev postopkov za objekte z vplivi na okolje (134. člen).	204
Mnenjedajalec glede infrastrukture varstva okolja lokalnega pomena (135. člen)	204
Mnenjedajalec v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena (136. člen).	204
III. poglavje: Druge uskladitve	205
Prehodno obdobje do vzpostavitve sistema eGraditev (137. člen).	205
Komunalni prispevek do vzpostavitve sistema eGraditev (138. člen).	207
Manjša rekonstrukcija v prehodnem obdobju (139. člen).	207
Elaborati in študije v drugih predpisih (140. člen)	207
Uskladitve z drugimi predpisi (141. člen)	209
IV. poglavje: Legalizacija objektov	213
Splošno (142. člen).	213
Zahteva za odločbo o legalizaciji (143. člen)	214
Dokumentacija za legalizacijo (144. člen).	214
Postopek legalizacije (145. člen)	215
V. poglavje: Uporabno dovoljenje za obstoječe objekte	220
Uporabno dovoljenje za obstoječi objekt daljšega obstoja z gradbenim dovoljenjem (147. člen).	220
Uporabno dovoljenje za obstoječi objekt z gradbenim dovoljenjem (148. člen).	221
Uporabno dovoljenje po zakonu za obstoječe enostanovanjske stavbe (149. člen)	221

Domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja za starejše objekte (150. člen)	222
VI. poglavje: Pridobljene pravice	224
Pridobljene pravice izvajalcev, vodij del in gradbenih inšpektorjev (151. člen)	224
VII. poglavje: Izvršilni predpisi	225
Izvršilni predpisi (152. člen)	225
Prenehanje veljavnosti izvršilnih predpisov (153. člen)	226
Podaljšanje veljavnosti izvršilnih predpisov (154. člen)	226
Podaljšanje uporabe izvršilnih predpisov (155. člen)	227
VIII. poglavje: Prenehanje veljavnosti ter začetek veljavnosti in uporabe zakona	229
Začetek uporabe posameznih določb (156. člen)	229
Prenehanje veljavnosti in podaljšanje uporabe zakona (157. člen)	229
Začetek veljavnosti in uporabe zakona (158. člen)	229
Iz Zakona o spremembah Gradbenega zakona (GZ-1A)	230
Iz Zakona o spremembah in dopolnitvah Gradbenega zakona (GZ-1B)	231