

Zakon o urejanju prostora ZureP-3C s poudarkom na prometu in vrednosti nepremičnin

Gradbeni zakon GZ-1B za nepremičninske posrednike

Avtorica in predavateljica:

Aleksandra Velkovrh

aleksandra@velkovrh.com

POGLAVJE: Zakon o urejanju prostora, ZureP-3C

(Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25), ZUreP-3C se uporablja od 15. 10. 2025

IZRAZI (3. čl. ZureP-3C)

5. druga gospodarska javna infrastruktura je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta;

11. gospodarska javna infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene opravljanju gospodarskih javnih služb, in prostorske ureditve za druge namene v javnem interesu na področju energetike, prometa, elektronskih komunikacij in drugih gospodarskih dejavnosti, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti; gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena;

12. gradbena parcela je zemljišče trajno določeno za redno rabo tega objekta; gradbena parcela obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu, in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta;

20. mnenje je akt, s katerim nosilec

urejanja prostora ugotovi, ali so bile pri pripravi prostorskega akta in v postopkih državnega prostorskega načrtovanja upoštewane njegove smernice oziroma predpisi z njegovega delovnega področja;

21. nadomestna gradnja je gradnja, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt ter namesto njega zgradi nov objekt, ki glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta ne odstopa bistveno od obstoječega objekta;

23. namenska raba prostora je s prostorskimi akti določena raba površin in objektov, ki ob upoštevanju pretežnosti in prepletanja dopustnih dejavnosti določa namen, za katerega se lahko te uporabljajo;

28. obstoječi objekt je zakonito zgrajen objekt, pri katerem so pretežno ohranjeni vsi konstrukcijski elementi, brez katerih objekt ne more funkcionirati;

30. pomožni objekt je objekt, ki funkcionalno dopolnjuje glavne obstoječe oziroma načrtovane objekte tako, da izboljšuje in dopolnjuje njihove bivalne,

delovne oziroma obratovalne pogoje; lahko je samostojeci ali se osnovnega objekta dotika, vendar z njim konstrukcijsko ni povezan; po velikosti praviloma ne presega osnovnih objektov in zanj niso potrebni novi komunalni in drugi priključki; ko sta določena obseg in velikost gradbene parcele ali pripadajočega zemljišča objekta, se pomožni objekt lahko gradi izključno na zemljišču, ki je namenjeno redni rabi objekta; dopustnost pomožnih objektov se določi v prostorskem izvedbenem aktu;

32. poseg v prostor je gradnja objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev (v nadaljnjem besedilu: **gradbeni poseg**) in izvedba dejanj, s katerim se ustvarjajo, spreminjajo ali vzdržujejo druge ustvarjene in naravne fizične strukture v prostoru ter spreminja njegova podoba ali raba (v nadaljnjem besedilu: **negradbeni poseg**);

38. pripadajoče zemljišče objekta je zemljišče, ki se uporablja za rabo tega objekta;

IZRAZI (ZKN)

- ZKN:
- **Nepremičnina** je zemljišče, parcela, stavba, del stavbe.
 - **Parcela** je prostorsko odmerjeno zemljišče, ki leži v eni katastrski občini in je v KN vpisana z mejo ter označena s parcelno številko.
 - **Zemljišče** je območje ene ali več parcel, dela ene parcele ali delov več parcel.

RACIONALNA RABA PROSTORA (21. čl. ZureP-3)

Na obstoječih objektih* so, ne **glede na prostorske izvedbene akte**, vedno dovoljeni:

1. vzdrževanje objekta, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta;
2. rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija, če se z njima ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta;
3. pri izvajanju posegov se upoštevajo določbe prostorskih izvedbenih aktov glede oblikovanja objektov in morebitne zahteve glede pridobitve mnenja ali soglasja s področja varstva kulturne dediščine.

VRSTE PROSTORSKIH NAČRTOV (50. čl. ZureP-3)

Prostorski strateški akti (dokumenti razvojnega načrtovanja po ZJF) so:

1. Strategija,
 1. Akcijski program za izvajanje Strategije,
2. Regionalni prostorski plan in
3. Občinski prostorski plan.

Prostorski izvedbeni akti, PIA so splošni pravni akti:

1. DPN – za graditev, dovoljevanje, izvajanje negradbenih posegov
2. Uredba o najustreznejši varianti - za načrtovanje, izdajo celovitega dovoljenja in sprejetje uredbe o državnem prostorskem ureditvenem načrtu
3. Državni prostorski ureditveni načrt – za graditev, dovoljevanje, izvajanje negradbenih posegov
4. OPN – za graditev, dovoljevanje, izvajanje negradbenih posegov
 1. Ciljna sprememba OPN do 5.000 m²
5. OPPN – za graditev, dovoljevanje, izvajanje negradbenih posegov
6. Odlok o urejenosti naselij in krajine – za graditev, dovoljevanje, izvajanje negradbenih posegov
7. Lokacijska preveritev
8. Sočasna obravnava ciljnih sprememb OPN, postopka OPPN ali lokacijske preveritve + DGD
9. **(ZUreP-3B) PUP do 30. oktober 2026** (295. čl.)

LOKACIJSKA PREVERITEV OBČINE (134. čl. ZureP-3)

Namen:

- Prilagoditev in natančnemu določanju obsega in oblike stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi, PIP, max do 20%, max 600 m²,
- prilagoditve prostorskih izvedbenih pogojev in
- začasna raba prostora do max 7 let.

UKREPI ZEMLJIŠKE POLITIKE (150. čl. ZureP-3)

Ukrepi zemljiške politike so:

1. Razvoj stavbnih zemljišč
2. Varovanje zemljišč
3. Preskrba in pridobivanje zemljišč ter pravic na njih
4. Finančna sredstva zemljiške politike
5. Prenova in urejenost prostora
6. Raba javnih površin in grajeno javno dobro

1. RAZVOJ STAVBNIH ZEMLJIŠČ –

RAZVOJNE STOPNJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ (151. – 156. čl. ZureP-3)



STOPNJE RAZVOJA

1. po PIP OPN, zaradi lastnosti zemljišča, omejitve pravnih režimov, gradnja le izjemoma, gradnja GJI.
2. prostorsko neurejeno zemljišče – predviden OPPN, pogoj sprejetje D ali O PIA, v upravni komasaciji,
3. ni pogojev za priklop za minimalno komunalno opremo električna, vodovod, kanalizacija, cesta
- neurejeno zazidljivo zemljišče – dopustna gradnja, ne izpolnjuje PIP glede gradnje
4. ustrezen PIA, komunalno opremljen, brez omejujočih pravnih režimov.



1. RAZVOJ STAVBNIH ZEMLJIŠČ

neopremljeno/opremljeno stavbno zemljišče

Komunalna oprema:

Gospodarska javna infrastruktura za lokalne gospodarske javne službe varstva okolja

Gospodarska javna infrastruktura za lokalne gospodarske javne službe energetike

Javne površine v lasti občine.

- Samooskrba
- Program opremljanja stavbnih zemljišč
- Komunalni prispevek
- Pogodba o opremljanju
- Komasacije v območju stavbnih zemljišč:
 - pogodbene, upravne

OPREMLJENO STAVBNO ZEMLJIŠČE (159. čl. ZUreP-3)

(1) Opremljeno stavbno zemljišče OSZ je stavbno zemljišče, ki ima:

- urejen dostop do javnega cestnega omrežja, in za katero je mogoče izvesti priključke na:
- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno vodovodno omrežje,
- javno kanalizacijsko omrežje.

evidentirana v zbirnem katastru GJI ali
druge evidence občine ali upravljavci GJI

(2) OSZ je tudi stavbno zemljišče, za katero ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno oziroma kanalizacijsko omrežje, če iz predpisov, ki urejajo varstvo okolja in javne službe varstva okolja izhaja, da na njem ni obveznosti priključevanja na javno vodovodno oziroma javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem nista oziroma ne bosta zagotovljeni javna služba oskrbe s pitno vodo oziroma javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode preko javnega omrežja.

(3) OZS je tudi zemljišče, na katerem je predviden objekt, ki glede na svoj namen za delovanje ne potrebuje posamezne infrastrukture (glej zgoraj).

(4) Opremljeno nepozidano stavbno zemljišče je nepozidano stavbno zemljišče, ki izpolnjuje pogoje tč. (1) do (3).

(6) Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča

2. VAROVANJE ZEMLJIŠČ (189. – 197. čl. ZureP-3)

Pozidana in poseljena zemljišča

Pozidana in poseljena zemljišča so:

1. [Gradbena parcela](#)
2. Pripadajoča zemljišča stavb
3. Pripadajoča zemljišča javnih cest in javne železniške infrastrukture
4. Pripadajoča zemljišča drugih GIO

Omejitve v zvezi s spreminjanjem meje parcele in soglasje za spreminjanje meje parcele (195.a čl.).

2. VAROVANJE ZEMLJIŠČ (189. – 197. čl. ZureP-3)

Gradbena parcela

GRADBENA PARCELA se določa objektom v območju stavbnih zemljišč, pravni promet z gradbeno parcelo 192. čl. ZureP-3

1. ena ali več parcel;
2. območja stvarne služnosti;
3. območja stavbnih pravic v skladu z Zakonom o katastru nepremičnin
4. Vpis v kataster nepremičnin
5. Identifikacijska oznaka gradbene parcele stavbe
6. Ministrstvo in GURS informacijski sistem 5. 1. 2026, uporaba z dnem vzpostavitve sistema
7. Če je GP sestavljena iz več parcel oziroma območij stavbnih pravic, morajo biti v **uporabnem dovoljenju** vse parcele in stavbne pravice kot nepremičnine označene z **identifikacijskimi znaki, s katerimi so vpisane v zemljiški knjigi.**
8. Če je gradbena parcela stavb sestavljena iz **več parcel, se lastninska pravico na njih**

lahko prenaša samo skupaj.

9. Prenos parcele oziroma stavbne pravice, ki ima položaj **skupnega dela stavbe v etažni lastnini** oziroma pomožne nepremičnine, če je ta prenos posledica prenosa lastninske pravice na delu stavbe, ki ima položaj posameznega dela stavbe v EL, oziroma na glavni nepremični,
10. Prenos lastninske pravice na parceli, ki je sestavina GP stavbe v etažni lastnini, na lastnika posameznega dela te stavbe v etažni lastnini.

2. VAROVANJE ZEMLJIŠČ (190. čl. ZureP-3)

Določitev gradbene parcele

(1) Gradbena parcela se določa objektom v območju stavbnih zemljišč, na podlagi tega zakona, podrobnejših pravil urejanja prostora in PIA.

(2) Gradbena parcela se NE določa za:

- objekte, ki so pomožni objekti v skladu s tem zakonom;
- EO in NZO v skladu z GZ-1B in Uredbo razvrščanju objektov;
- GIO, ki so linijski objekti in se gradijo pod zemeljskim površjem ali potekajo nad njim.

(3) Gradbena parcela obsega prostorsko in funkcionalno medsebojno povezano zemljišče na katerem, nad ali pod katerim je **načrtovan objekt, obstoječ objekt in drugo zemljišče, ki je trajno namenjeno za redno rabo tega objekta.**

Gradbena parcela tega objekta obsega tudi zemljišče na katerem, nad ali pod katerim je predviden **pomožni objekt ali stoji obstoječ pomožni objekt**, in zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi tega pomožnega objekta.

Pri **obstoječih objektih** gradbena parcela šteje za **prostorsko in funkcionalno medsebojno povezano**

zemljišče tudi v primeru, če jo deli občinska javna cesta, nekategorizirana cesta ali zemljišče razglašeno za javno dobro.

(4) Če se določeno zemljišče uporablja za redno rabo dveh ali več objektov, se lahko tem določi tudi **skupna gradbena parcela. Skupna gradbena parcela se ne more določiti za gradnjo enostanovanjskih stavb, razen za skupne dovoze, skupne komunalne površine ali skupne zelene in grajene površine.**

(5) Sestavine gradbene parcele so:

- ena ali več parcel;
- območja stvarne služnosti;
- območja stavbnih pravic v skladu z ZKN.

2. VAROVANJE ZEMLJIŠČ (190. čl. ZureP-3)

Določitev gradbene parcele

(9) Investitor mora imeti izkazano pravico graditi po GZ-1B, na vseh sestavinah gradbene parcele, razen izjem v skladu z GZ-1B. tudi objektom, ki se načrtujejo z OPPN na kmetijskih zemljiščih, v skladu s 3.ea členom Zakona o kmetijskih zemljiščih.

(10) Gradbena parcela se določi v DGD in v DL.

(11) Sestavine GP iz 5. odst. morajo biti za stavbe določene in evidentirane v **KN katastru nepremičnin najpozneje do vložitve zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja**.

»(1. 191. čl.) Gradbena parcela stavbe se vpiše v kataster nepremičnin....

Če sestavine GP sestavljajo tudi območja stvarne služnosti ali območja stavbne pravice, mora biti območje že povezano s pravico vpisano v **ZK in v KN prevzet identifikator pravice iz zemljiške knjige**.

GP stavbe se spremeni z odločbo o spremembi gradbene parcele stavbe.

Odločbo o spremembi GP stavbi izda upravni organ, pristojen za izdajo GD, na zahtevo lastnika parcel, na katerih je stavba.

(12) Pri **OBSTOJEČIH stavbah** se v postopkih rekonstrukcije, prizidave ali spremembe namembnosti obstoječe stavbe, **pravica graditi za nadzemne dele obstoječih stavb, ki segajo nad sosednje nepremičnine**, izkazuje s soglasjem upravljavca javnega dobra ali njeno izkazovanje ni potrebno, na teh delih **gradbena parcela ne določa**.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11272403	08.04.2010 09:00:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
24473305	10.04.2025 09:04:51	409 - vknjižena stavbna pravica

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
20567850	05.11.2019 15:18:14	401 - vknjižena hipoteka
21823235	15.04.2021 10:34:10	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
24441722	27.03.2025 11:15:51	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

(13) Ne glede na 1. odst., se gradbena parcela določa

3. PRESKRBA IN PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČ IN PRAVIC NA NJIH

(198. - 225. čl. ZureP-3)

1. Načrt preskrbe in upravljanja z zemljišči
2. Predkupna pravica države in občine
3. Razlastitev: Odškodnina in nadomestna nepremičnina 206. čl., 295. čl. , določanje odškodnin 327. čl.
4. Omejitve lastninske pravice (220. – 225. čl.)
 1. Začasna uporaba
 2. Služnost v javno korist
 3. Pravica do vrnitve
 4. Vračanje nepremičnine
 5. Ukinitve služnosti v JK in pravice uporabe
 6. Učinek odprave odločbe o razlastitvi

ZAKONITA PREDKUPNA PRAVICA DRŽAVE IN OBČINE

(199. čl. ZUreP-3, prej 189. člen ZUreP-2)

Občina Z ODLOKOM OS lahko določi območje predkupne pravice na:

- (1) stavbnih zemljiščih;
- (2) v ureditvenem območju naselja;
- (3) v drugem ureditvenem območju;
- (3) na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih za namen graditve objektov GJI in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter
- (4) na območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen v OPN.

Država Z UREDBO lahko določi območje predkupne pravice v območju:

- (1) DPN
- (2) uredbe o najustreznejši varianti ali
- (3) državnega prostorskega ureditvenega načrta
- (4) Območje predkupne pravice tudi na območjih za gradnjo javnih najemnih ali oskrbovanih stanovanj, določenih v občinskih prostorskih izvedbenih aktih.

Območje predkupne pravice mora biti določeno tako, da ga je možno grafično prikazati v katastru nepremičnin.

ZAKONITA PREDKUPNA PRAVICA DRŽAVE IN OBČINE

(203.-219. čl. člen ZUreP-3)

Zakonita predkupna pravica je:

- javnopravna omejitev,
- mora izhajati iz lokacijske informacije *(279. člen ZUreP-3, 38. člen ZZK-1)*,
 - prej potrdila o namenski rabi zemljišča *(260. člen ZUreP-2)*

Lokacijska informacija ima značilnost potrdila iz uradne evidence in se izda skladno s predpisi o upravnem postopku, taksa.

Podatki uživajo javno zaupanje.

4. FINANČNA SREDSTVA ZEMLJIŠKE POLITIKE

226. -252. čl. ZureP-3

1. Komunalni prispevek

Občina lahko predpiše oprostitev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, in sicer:

1. delno ali celotno oprostitev za posamezne vrste stanovanjskih stavb
2. delno ali celotno oprostitev za posamezne vrste nestanovanjskih stavb
3. delno ali celotno oprostitev za posamezne vrste gradbeno inženirskih objektov, v
4. delno ali celotno oprostitev za prizidavo obstoječega objekta.


2. Taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče

Taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče znaša 0,3 eura na kvadratni meter neizkoriščenega stavbnega zemljišča.

KOMUNALNI PRISPEVEK

Pravilnik o povprečnih stroških obstoječe komunalne opreme na enoto mere in izračunu komunalnega prispevka na podlagi nadomestnih podlag (Uradni list RS, št. 89/22); VELJAVNOST 25. junija 2022

Povprečni stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme, preračunani na **m² površine gradbene parcele stavbe** in **m² neto tlorisne površine objekta**, znašajo:



Vrsta obstoječe komunalne opreme	C _{pop} EUR/m ²	C _{top} EUR/m ²
Cestno omrežje	17,50	48,00
Vodovodno omrežje	6,50	17,00
Kanalizacijsko omrežje	5,40	11,00
Plinovodno omrežje	3,80	7,00
Vročevodno omrežje	10,00	10,00
Javne površine	0,70	2,00

C_{pop}(i): povprečni stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na **m² gradbene parcele stavbe**,

C_{top}(i): povprečni stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na **m² bruto tlorisne površine objekta**,

KOMUNALNI PRISPEVEK

- **Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme za stavbe se izračuna po naslednji enačbi:**

$$KP(i) = (AGP \times C_{pop} (i) \times 0,5) + (ASTAVBA \times C_{top} (i) \times 0,5)$$

- KP(i): znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- AGP: površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{pop}(i)$ povprečni stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m² gradbene parcele stavbe,
- ASTAVBA: bruto tlorisna površina stavbe je površina stavbe v skladu s SIST ISO 9836,
- $C_{top}(i)$: povprečni stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m² bruto tlorisne površine objekta,
- i: posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Če **gradbena parcela za manj zahtevne in zahtevne stavbe** ni opredeljena, se namesto površine gradbene parcele upošteva tloris zemljišča pod stavbo, v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin, pomnožen s faktorjem 2,5.

- **Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme za enostavne in nezahtevne stavbe, izračuna po naslednji enačbi:**

$$KP(i) = ASTAVBA \times C_{top} (i) \times 0,5$$

- **Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme za gradbeno inženirske objekte se izračuna po naslednji enačbi:**

$$KP(i) = AGIO \times C_{top} (i) \times 0,5$$

AGIO: bruto tlorisna površina gradbeno inženirskega objekta, ki je površina gradbeno inženirskega objekta SIST ISO 9836

- **Celotni komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna po naslednji enačbi:**

$$KP = 0,3 \times \sum KP(i)$$

5. PRENOVA IN UREJENOST PROSTORA

253. -258. čl. ZureP-3

1. Ukrepi pri prenovi
2. Odreditev vzdrževanja

6. RABA JAVNIH POVRŠIN IN GRAJENO JAVNO DOBRO

259. -262. čl. ZureP-3

1. Splošna raba javnih površin
2. Posebna raba javnih površin
3. Status grajanega javnega dobra

LOKACIJSKA INFORMACIJA

279. čl. ZureP-3

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) **nadomešča potrdilo o namenski rabi zemljišča z lokacijsko informacijo**, ki sedaj vsebuje vse podatke, ki so pomembni za promet z nepremičninami.

Pravilnik o lokacijski informaciji (Uradni list RS, št. 92/22 in 72/23), uporaba 9. 7. 2022.

Vsebuje veljavne prostorske akte in ne več prepisa celotnih členov teh prostorskih aktov

1. Namenska raba prostora
2. Veljavni PA in PA v pripravi
3. Začasni ukrepi
4. Predkupna pravica
5. Pravni režimi
6. Razvojna stopnja nepozidanega stavbnega zemljišča
7. Ali je nepozidano stavbno zemljišče v območju plačevanja takse za neizkoriščeno SZ
8. Ali je potrebno soglasje za spreminjanje mej
9. Grafični del PA
10. PIP
11. Zemljiške parcele znotraj iste k.o. se štejejo za en zahtevek za 10 parcel (ena taksa)

[Priloga 1: Zahteva za izdajo lokacijske informacije](#)

[Priloga 2: Lokacijska informacija](#)

LOKACIJSKA INFORMACIJA

Pravilnik o lokacijski informaciji

1. ZEMLJIŠKA PARCELA, ZA KATERO SE IZDA LOKACIJSKA INFORMACIJA
 2. NAMENSKA RABA PROSTORA
 3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI
 4. ZAČASNI UKREPI
 5. PREDKUPNA PRAVICA
 6. PRAVNI REŽIMI
 7. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE
 8. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE
 9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA
 10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI
- PLAČILO UPRAVNE TAKSE 35 EUR

POGLAVJE: Gradbeni zakon GZ-1

POVEZANI PREDPISI IN SPREJETI PODZAKONSKI PREDPISI

■ Gradbeni zakon (GZ-1)

Uradni list RS, št. [199/21](#), [105/22](#) – ZZNŠPP, [133/23](#), [85/24](#) – ZAID-A, [47/25](#) – odl. US in [75/25](#)

Predpisi in akti, ki posegajo v besedilo ▲

- 75/25 [Zakon o spremembah in dopolnitvah Gradbenega zakona \(GZ-1B\)](#)
- 47/25 [Odločba o razveljavitvi 146. člena Gradbenega zakona](#)
- 85/24 [Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o arhitekturni in inženirski dejavnosti \(ZAID-A\)](#)
- 133/23 [Zakon o spremembah Gradbenega zakona \(GZ-1A\)](#)
- 105/22 [Zakon za zmanjšanje neenakosti in škodljivih posegov politike ter zagotavljanje spoštovanja pravne države \(ZZNŠPP\)](#)

Predpisi in akti, ki vplivajo na besedilo ▲

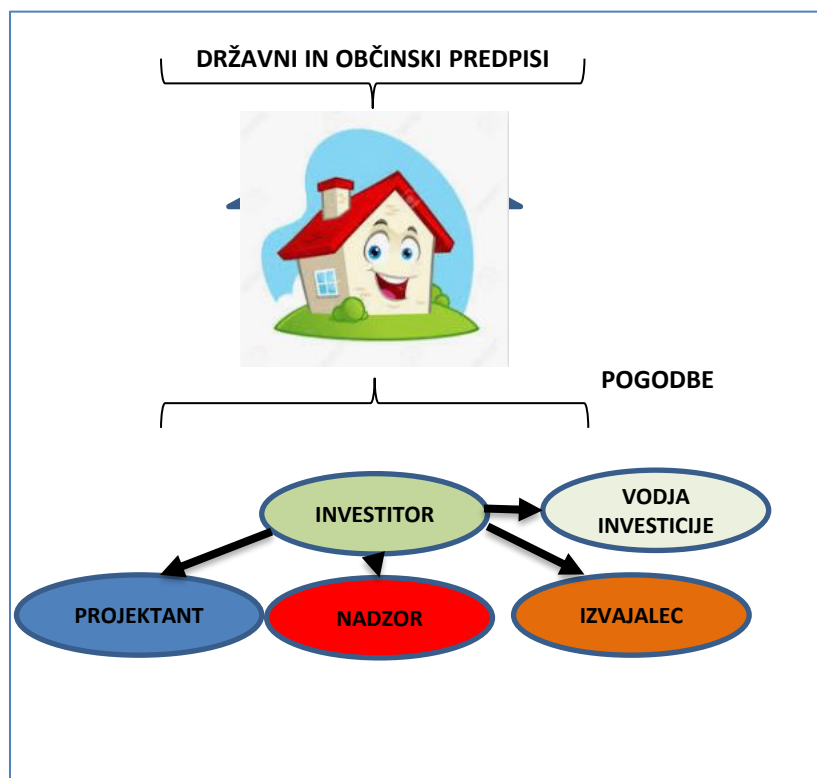
- 131/23 [Zakon o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev \(ZORZFS\)](#)
- 121/23 [Sklep o začasnem zadržanju izvrševanja 146. člena Gradbenega zakona](#)
- 95/23 [Zakon o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 \(ZIUOPZP\)](#)
- 78/23 [Zakon o uvajanju naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije \(ZUNPEOVE\)](#)
- 44/22 [Zakon o varstvu okolja \(ZVO-2\)](#)

Predpisi in drugi akti, izdani na podlagi tega predpisa

- [Uredba o gradbiščih](#)
- [Pravilnik o dokumentaciji in obrazcih pri graditvi objektov](#)
- [Uredba o nadomestilu za degradacijo in uzurpacijo](#)
- [Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov](#)
- [Pravilnik o spremembi Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah](#)
- 103/24 [Pravilnik o spremembah Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah](#)
- 129/23 [Pravilnik o spremembi Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah](#)
- 30/23 [Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov](#)
- 161/22 [Pravilnik o spremembah Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah](#)
- 96/22 [Uredba o razvrščanju objektov](#)
- 79/22 [Pravilnik o začasnih objektih](#)
- 70/22 [Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah](#)
- 29/22 [Pravilnik o spremembi Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj](#)
- 140/21 [Pravilnik o zaščiti stavb pred delovanjem strele](#)
- 140/21 [Pravilnik o zahtevah za nizkonapetostne električne inštalacije v stavbah](#)
- 41/18 [Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov](#)
- 100/13 [Pravilnik o zahtevah za vgradnjo kuričnih naprav](#)
- 10/12 [Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah](#)
- 8/11 [Odredba o seznamu standardov, ob uporabi katerih se domneva skladnost z zahtevami Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov](#)
- 1/11 [Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj](#)

GRADBENI ZAKON GZ-1

- Velja od 31. 12. 2021
- Uporablja se od 1. 6. 2022
- Namen - zaščita **javnega interesa** pri **graditvi objektov**:
 - varnost objektov,
 - spoštovanje načela enakih možnosti,
 - varstvo okolja,
 - ohranjanje narave, varstvo voda,
 - varstvo kulturne dediščine,
 - spodbujanje trajnostne gradnje,
 - skladnost umeščanja objektov v prostor,
 - arhitektura kot izraz kulture,
 - evidentiranje,
 - uporabnost,
 - učinkovitost,
 - kakovost objektov in
 - njihova usklajenost z okoljem v njihovem celotnem življenjskem ciklu.





ZGO-1

- s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt,
- narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov,
- skupaj z vgrajenimi inštalacijami in
- tehnološkimi napravami.

GZ narejen je z:

- gradbenimi, zaključnimi gradbenimi ali inštalacijskimi deli,
- sestavljen iz gradbenih proizvodov, proizvodov ali naravnih materialov,
- skupaj s trajno vgrajenimi inštalacijami in napravami v objektu, ki so namenjene delovanju objekta.

GZ-1 s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt,

- narejen iz gradbenih proizvodov, proizvodov in naravnih materialov,
- skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami, ki jih objekt potrebuje za svoje delovanje;
- objekt je povezan s tlemi, če je temeljen ali s pomočjo gradbenih del povezan s tlemi na stalno določenem mestu in ga ni mogoče premakniti ali odstraniti brez škode za njegovo bistvo;
- za objekt se štejeta tudi začasni objekt in grajeni objekt na drevesu, ki je namenjen opravljanju dejavnosti

VRSTE OBJEKTOV

Vrste objektov glede namen	Glede na zahtevnost	Glede na trajanje	Posebne vrste objektov
Stavbe	Zahtevni objekti	Trajni objekti	Javni objekti
Gradbeno inženirski objekti	Manj zahtevni objekti	Začasni objekti	Objekti državnega pomena
Drugi gradbeni posegi	Nezahtevni objekti		Objekti z vplivi na okolje, na naravo
	Enostavni objekti		Nadomestna gradnja



Graditev objektov ▲

- ▶ Prostorsko načrtovanje
- ▶ Graditev objektov
- ▶ Območja varovanj in omejitev
- ▶ Evidenca stavbnih zemljišč
- ▶ Stanovanja

PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM javno spletno mesto



**eGraditev v okviru
PIS:**
marec 24 – jan26
<http://www.pis.gov.si/>

- gradbeno dovoljenje
- prijava začetka gradnje
- uporabno dovoljenje, legalizacije
- inšpekcijske odločbe

Za nemoteno nadaljevanje sledite navodilom za namestitvev korenskega potrdila izdajatelja SIGEN-CA in SIGOV-CA:

<https://www.sigen-ca.si/spletna/ca-cert-namestitvev.php>

GRADITEV in GRADNJA

GRADITEV:

1. projektiranje,
2. dovoljevanje in
3. gradnja objektov.

GRADNJA:

- gradnja je izvedba gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo:
 1. novogradnja,
 2. rekonstrukcija (spreminjanje konstrukcije ali zmogljivosti in določene spremembe namembnosti)
 3. manjša rekonstrukcija,
 4. vzdrževanje objekta,
 5. vzdrževalna dela v javno korist,
 6. odstranitev in
 7. sprememba namembnosti (sprememba podrazreda, poslovne, upravne, posebne družbene skupina)



POGLAVJE: Bistvene in druge zahteve

Bistvene in druge zahteve



- **bistvene zahteve**

1. mehanska odpornost in stabilnost,
2. varnost pred požarom,
3. higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja,
4. varnost pri uporabi,
5. zaščita pred hrupom,
6. varčevanje z energijo in ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije
7. univerzalna graditev in raba objektov,
8. trajnostna raba naravnih virov

- **druge zahteve**

- posebne funkcionalne,
- okoljske zahteve in
- druge lastnosti predpisana za posamezne vrste objektov.

Gradnja brez gradbenega dovoljenja oziroma brez prijave začetka gradnje ne sme biti v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom in **predpisi, ki urejajo bistvene in druge zahteve**

Bistvene in druge zahteve pri Obstoječih objektih

Obstoječi objekti se lahko:

1. z gradbenim dovoljenjem:
 - rekonstruira ali spreminja namembnost
2. brez gradbenega dovoljenja:
 - Vzdržuje, VDJK ali izvaja manjša rekonstrukcija.

Vse se mora izvajati tako, da so izpolnjene bistvene in druge zahteve, ki veljajo v času spreminjanja objekta.

V postopku GD se preverjanje izpolnjevanja zahtev omeji na tiste **zahteve, ki so predmet spreminjanja objekta.**

Odstopanja od predpisanih zahtev so dovoljena, če je:

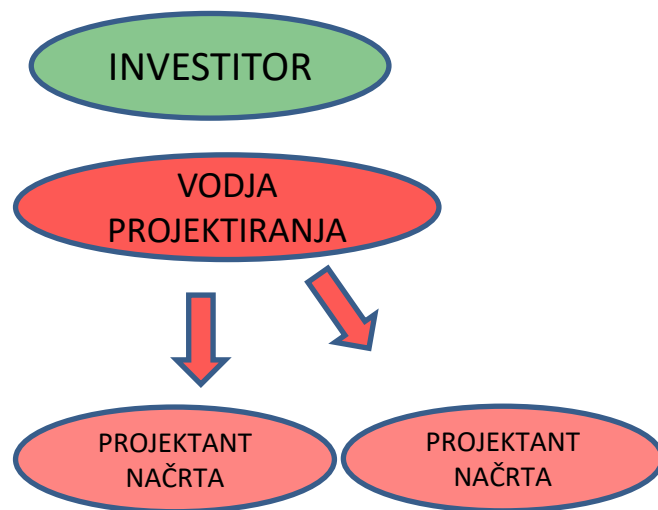
- izpolnjevanje zahtev tehnično neizvedljivo ali
- povezano z nesorazmernimi stroški,
- če pri **kulturno varovanih objektih** dovoljena odstopanja ali nedoseganja zahtev izhajajo iz mnenja ali pogojev pristojnega mnenjedajalca (ZVKD),
 - pri tem ne sme biti neposredno ogrožena varnost objekta, življenje in zdravje ljudi, sosednje nepremičnine ali okolje.

POGLAVJE: Projektiranje

Projektant



- ✓ Projektant zagotovi sodelovanje PS
 - ✓ Razpolaga s svojimi PS
 - ✓ Sklene pogodbo z drugim projektantom, ki ima takšne PS
- ✓ Za vodenje izdelave PD izmed sodelujočih PS, ki za projektanta opravlja poklicne naloge v eni od predpisanih oblik po ZAID, določi vodjo izdelave PD - **vodja projektiranja**.



VODJA PROJEKTIRANJA

Vodja projekta

- ✓ koordinira izdelavo PD
- ✓ vodi izdelavo PD
- ✓ poskrbi za celovitost in usklajenost delov PD
- ✓ z medsebojno koordinacijo PS in drugih strokovnjakov
- ✓ izdela zbirni načrt oziroma prikaz
- ✓ PD potrdi s svojim podpisom.



PS pooblašteni strokovnjaki odgovarjajo za strokovne rešitve, ki so sestavni del PD

- ✓ PS izdelava načrt oziroma prikaz, ki je osnova za izdelavo zbirnega načrta.

DOKUMENTACIJA

- ✓ Novogradnja
- ✓ Rekonstrukcija
- ✓ Sprememba namembnosti
- ✓ Odstranitev objekta
- ✓ Legalizacija
- ✓ Nepriporočene metode



PROJEKтна DOKUMENTACIJA:

1. projektna dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev, DPP
2. projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in GD, DGD
3. projektna dokumentacija za izvedbo gradnje, PZI
4. projektna dokumentacija za odstranitev, PDO
5. projektna dokumentacija izvedenih del, PID.

DRUGA DOKUMENTACIJA:

1. dokumentacija za pridobitev GD za nezahtevne objekte,
2. dokumentacija za pridobitev GD za spremembo namembnosti,
3. dokazilo o zanesljivosti objekta

POGLAVJE:

Gradnja brez gradbenega dovoljenja in z gradbenim dovoljenjem

ZAČASNI OBJEKTI

ZAČASNI OBJEKT	ČAS TRAJANJA
ZAČASNI SEZONSKI OBJEKT – PRIREDITEV -----	POL LETA
ZAČASNI NUJNI OBJEKTI -----	TRAJANJE NESREČE ALI VIŠJE SILE
SKLADIŠČENJE, SANITARNI OBJEKT -----	3 LETA od 1. 6. 2022
ZAČASNI GRADBIŠČNI OBJEKT	MED GRADNJO



MANJŠA REKONSTRUKCIJA

Tč.	Vrsta del	Mnenje/soglasje
1	Statične ojačitve posameznega ali več posameznih konstrukcijskih elementov.	Pooblašteni strokovnjak s področja gradbeništva
2	Zamenjava istovrstnih posameznih konstrukcijskih elementov, v katero spada na primer zamenjava ostrešja ali delov medetažne konstrukcije.	
3	Zamenjava elementov javnega vodovoda in javne kanalizacije.	
4	Dolbenje utorov in niš v nosilno konstrukcijo.	
5	Izvedba odprt in večjih konstrukcijskih prebojev ter povečanje obstoječih odprt in v objektu, ki ne presegajo ene tretjine površine posameznega konstrukcijskega elementa in niso širši od 2 m.	
6	Povečanje obstoječih prebojev fasade stavbe do 2 m, pri čemer velikost povečanja odprtine ne sme presežati ene tretjine površine fasade.	
7	Novi preboji fasade stavbe, če je ravnina fasade, na kateri se izvajajo preboji, od meje zemljišča drugega lastnika oddaljena več kot 2 m, pri čemer velikost novih prebojev ne presega ene tretjine površine fasade in noben preboj ni širši od 2 m.	
8	Vgradnja dvigala v notranjosti objekta, s katerim se posega v nosilno konstrukcijo.	
9	Manjše povečanje prostornine, ki ne poveča bruto tlorisne površine objekta, ter pomeni izvedbo posameznih konstrukcijskih elementov na objektu (npr. izvedba frčade, vsaj z dveh strani odprt nadstrešek na obstoječi pohodni strehi, dvig obodnega zidu pod poševno streho za višino horizontalne vezi za največ 0,3 m).	Pooblašteni strokovnjak s področja gradbeništva in soglasje občine
10	Prizidava nakladalnih ramp in klančin.	
11	Izvedba nepohodnega konzolnega nadstreška površine do 6 m ² .	
12	Prizidava zunanjšega odprtega stopnišča ali dvigala, ki ne povezuje več kot treh etaž in je zunanji rob stopnišča ali dvigala oddaljen od sosednjega objekta drugega lastnika več kot 4 m.	Pooblaščen strokovnjak s področja gradbeništva in področja arhitekture ter soglasje občine

7. čl. GZ-1



GRADNJA BREZ GRADBENEGA DOVOLJENJA

GZ-1

1. Enostavni objekt – Uredba o razvrščanju objektov, TSG – 006,
2. Vzdrževanje objekta
3. Vzdrževalna dela v javno korist (sektorski predpisi)
4. Izvrševanje izrečenega inšpekcijskega ukrepa



Ta dela **ne smejo biti v nasprotju s:**

- prostorskim izvedbenim aktom,
 - predpisi, ki določajo bistvene in druge zahteve in
 - drugimi predpisi (soglasja, varnost pri delu, odpadki, kultura...).
- ✓ SOGLASJE na IZP (idejna zasnova)
 - ? Dokumentacija za izvedbo, PZI – neobvezno
 - ? Imenovanje NADZORNIKA – neobvezno
 - ? Ureditev gradbišča, tabla – neobvezno
 - ? PID – neobvezno
 - ? DOKAZILO O ZANESLJIVOSTI, DZO – neobvezno

GRADNJA NA PODLAGI PRIJAVE ZAČETKA GRADNJE

6. čl. GZ-1

OBČINA:

1. Začasni skladiščni objekt
2. Enostavni objekt – stavba

UPRAVNI ORGAN:

1. Odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta oddaljen od meje
2. Rekonstrukcija nujna za zmanjšanje ali odpravo posledic naravnih in drugih nesreč - vzpostavi se prejšnje stanje objekta, z deli se začne najpozneje v treh mesecih po naravni ali drugi nesreči, obvezen nadzor.

Ta dela **ne smejo biti v nasprotju s:**

- | | |
|---|---|
| • prostorskim izvedbenim aktom, | ✓ SOGLASJE na IZP (idejna zasnova) |
| • predpisi, ki določajo bistvene in druge zahteve in | ? Dokumentacija za izvedbo, PZI – neobvezno |
| • drugimi predpisi (soglasja, varnost pri delu, odpadki, kultura...). | ? Imenovanje NADZORNIKA – neobvezno |
| | ? Ureditev gradbišča, tabla – neobvezno |
| | ? PID – neobvezno |
| | ? DOKAZILO O ZANESLJIVOSTI, DZO – neobvezno |

Vrste objektov NEZAKONITIH OBJEKTOV

1. Nedovoljen objekt

1. Nelegalni objekt



2. Neskladen objekt



3. Nevaren objekt



2. Objekt z neskladno uporabo

1. Uporaba brez uporabnega dovoljenja

2. Uporaba v nasprotju z gradbenim dovoljenjem

3. Uporaba v nasprotju z uporabnim dovoljenjem

POGLAVJE: Gradbeno dovoljenje in legalizacije



Organi, ki izdajajo dovoljenja

Dovoljenja izdaja:

- Upravna enota glede na krajevno pristojnost,
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor za objekte za katere je:
 - obvezna presoja vplivov na okolje in
 - za objekte državnega pomena
 - Objekti državnega pomena so določeni v GZ: večji objekti za: šport, kulturo, bolnišnice, posebne državne namene, industrijo, energetske, prometne infrastrukture, cevovodi, elektroenergetski vodi, vodni, za ravnanje z odpadki, jedrski ... določeni bodo v Uredbi.

Klasifikacija vrst objektov in vrste objektov so določene v Uredbi o razvrščanju objektov.

A. GRADBENO DOVOLJENJE


- ✓ Novogradnje
- ✓ Rekonstrukcije
- ✓ Spremembe namembnosti
- ✓ Odstranitev MzO in ZO ob meji
- ✓ Za del objekta



INVESTITOR	ZAHTEVNI OBJEKT						MANJ ZAHTEVNI OBJEKT						NE ZAHTEVNI OBJEKT						ENOSTAVNI OBJEKT						PVO OBJEKT						MANJŠA REKONST		VZDRŽEV.		GJI PRIK	ZAČASN
	novogradnja	prizidava + nadzid.	rekonstrukcija	sprem. namemb.	odstranitvev z GD	odstranitev brez GD	novogradnja	prizidava + nadzid.	rekonstrukcija	sprem. namemb.	odstranitvev z GD	odstranitev brez GD	novogradnja	prizidava + nadzid.	rekonstrukcija	sprem. namemb.	odstran. brez GD/z GD	novogradnja	prizidava + nadzid.	rekonstrukcija	sprem. namemb.	odstran. brez GD/z GD	novogradnja	prizidava + nadzid.	rekonstrukcija	sprem. namemb.	odstran. brez GD/z GD	konstrukcija	zun. stopnice, dvigal	vzdrževanje	VDIK					
1	PI-G																											da	da							
2	PA																												da							
3	soglasja					da					da					da/ne	da	da	da	da	da					da/ne	da	da	da	da	DA					
4	IZP, zdaj DPP	področni predpisi																																		
5	projektni pogoji	področni predpisi																																		
7	DGD	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	zahteva na obrazcu											da	da	da	da	da	da/ne								
6	mnenja	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da						pridobiva MNVP pri IGD															
8	komunalni prispevek	da	da		da		da	da		da		da	da		da						da	da		da												
9	gradbeno dovolj.	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da						da	da	da	da	da	da/ne										
10	nadzornik	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	ko ne gradi izvajalec po GZ1											da	da	da	da	da									
11	PZI, PDO	da	da	da		PDO	PDO	da	da	da		PDO	PDO											da	da	da	da	da								
12	zakoličba	da					da														da															
13	NOG, načrt organizacije gr.	da	da	da		da	da	da	da	da		da	da											da	da	da	da	da	da/ne							
15	ureditev gradbišča po NOG, tabla	da	da	da		da	da	da	da	da		da	da	ograditev od javnih površin						ograditev od javnih površin						da	da	da	da	da	ograditev od jav.površin					
16	NGO, načrt gospod. z odpad.					da	da	Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih*																												
17	prijava začetka gradnje	da	da	da		da	da	da	da	da		da	da	da	da	da					stav.						da	da	da	da						
18	na gradbišču GD, PZI, gr.dnevnik, NOG, NGO*	da	da	da		da	da	da	da	da		da										da	da	da	da	da	da/ne									
19	knjiga obr. izmer	pogodba, področni predpisi																																		
21	PID, DZO	da	da	da			da	da	da																	da	da	da	da	da						
22	elaborat GURS	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da															da	da	da	da	da						
23	tehnični pregled	da	da	da																						da	da	da	da							
24	poskusno obrat.	da*	da*	da*	da*		da*	da*	da*	da*																da*	da*	da*	da*							
25	uporabno dovolj.	da	da	da	da		da	da	da	da																da	da	da	da							

področni predpisi

da,2
44.Z
Ure
P3



	31. 12. 1967	1. 1. 2005	1. 6. 2018	1.6. 2022
A				
B				
C				
D				
E			groba gr.	
F				
G				
H				

- A. GRADBENO DOVOLJENJE, tudi za **NELAGALNI OBJEKT** – redni postopek (54. čl. GZ-1)
- B. UPORABNO DOVOLJENJE, tudi ZA **ENOSTANOVANJSKE STAVBE** – redni postopek (80. čl. GZ-1)
- C. UPORABNO DOVOLJENJE ZA OBSTOJEČE OBJEKTE **Z GD pred 1. 6. 2022** (148. čl. GZ-1)
- D. UPORABNO DOVOLJENJE ZA OBSTOJEČE **ENOSTANOVANJSKE STAVBE** PO SAMEM ZAKONU – pred **1. 6. 2018** (149. čl.)
- E. LEGALIZACIJE OBJEKTOV - **ODLOČBA O LEGALIZACIJI** – pred **1. 6. 2018** (142. – 145. čl. GZ-1)
- F. UPORABNO DOVOLJENJE ZA OBSTOJEČE OBJEKTE **DALJŠEGA OBSTOJA Z GD** – pred 1. 1. 2005 (147. čl. GZ-1)
- ~~G. LEGALIZACIJE OBJEKTOV – DOVOLJENJE ZA OBJEKT DALJŠEGA OBSTOJA – pred 1. 1. 2005 (142. in 146. čl. GZ-1) – razveljavitev določbe Ustavno sodišče~~
- H. DOMNEVA IZDANEGA GRADBENEGA IN UPORABNEGA DOVOLJENJA **PO ZGO-1** (150. čl., 4.145. čl. GZ-1)

Odločba o domnevi izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja

(1) Šteje se, da ima pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje:

- objekt, zgrajen pred 31. decembrom 1967,
- objekt GJI, objekt s področja obrambe, objekt s področja zaščite in reševanja ali objekt s področja notranjih zadev, ki so bili zgrajeni pred 25. junijem 1991,
- objekt, zgrajen na podlagi Zakona o izjemnih ukrepih za pospešitev sanacije in obnove objektov na območjih, ki jih prizadene potres (Uradni list SRS, št. 23/76 in Uradni list RS, št. 45/98 – ZPOOSRP), in
- enostanovanjska stavba, zgrajena na podlagi gradbenega dovoljenja do 1. januarja 2003.

(2) Objekt ali del objekta, zgrajen pred 1. januarjem 1995, ni nelegalen ali neskladen in se ga sme ne glede na 8. člen uporabljati, če iz različnih dokazov izhaja, da je bilo zanj pridobljeno gradbeno ali uporabno dovoljenje, pa ga ni mogoče predložiti.

(3) Lastnik ali posamezni solastnik ali drug stvarnopravni upravičenec nepremičnine lahko pridobi odločbo o domnevi iz prvega in drugega odstavka tega člena (v nadaljnjem besedilu: odločba o domnevi), če:

- se objekt po mejnem datumu iz 1. ali 2. odst. ni spremenil ali se je spremenil tako, da po katerem koli predpisu od spremembe

do izdaje odločbe o domnevi za to spremembo gradbeno dovoljenje ni bilo predpisano,

- je objekt evidentiran v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, v času vložene zahteve za izdajo odločbe o domnevi, in

– se za objekt iz prejšnjega odstavka na podlagi različnih dokazov lahko ugotovi obstoj izdanega dovoljenja.

(4) Zadostuje, da stranka izpolnjevanje pogojev iz tega člena dokaže z verjetnostjo.

(5) Za izdajo odločbe o domnevi pravice graditi ni treba izkazati.

(6) Stranski udeleženci v postopku izdaje odločbe o domnevi so le osebe iz prve alineje 2. odst. 48. člena, ki lahko v postopku izdaje odločbe o domnevi nasprotujejo le obstoju dejstev iz tega člena.

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

(8) Če so bila oziroma bodo na objektu iz 1. in 2. odst. izvedena dela, za katera je predpisano GD, se v upravnih postopkih pri ugotavljanju legalnosti objekta ali dela objekta upošteva domneva iz 1. odst. tega člena in se od investitorja ne zahteva pridobitev odločbe iz 3. odst..

Hramba dokumentacije (87. čl. GZ-1)

1. Lastnik objekta DGD, PID in DZO; mnenje in potrdilo pooblaščenega strokovnjaka za manjšo rekonstrukcijo **hraniti, dokler objekt stoji oziroma do njegove odstranitve**, (izjema za posebne vrste objektov).
 1. Hrani se na papirju, mikrofilmu ali elektronskem mediju.
2. Investitor hrani original gradbeni dnevnik.
3. Upravnik stavbe hrani dokumentacijo iz tč. 1
4. Po pravilniku projektant hrani PD 10 let.
5. Izvajalec hrani kopijo gradbenega dnevnika 10 let.

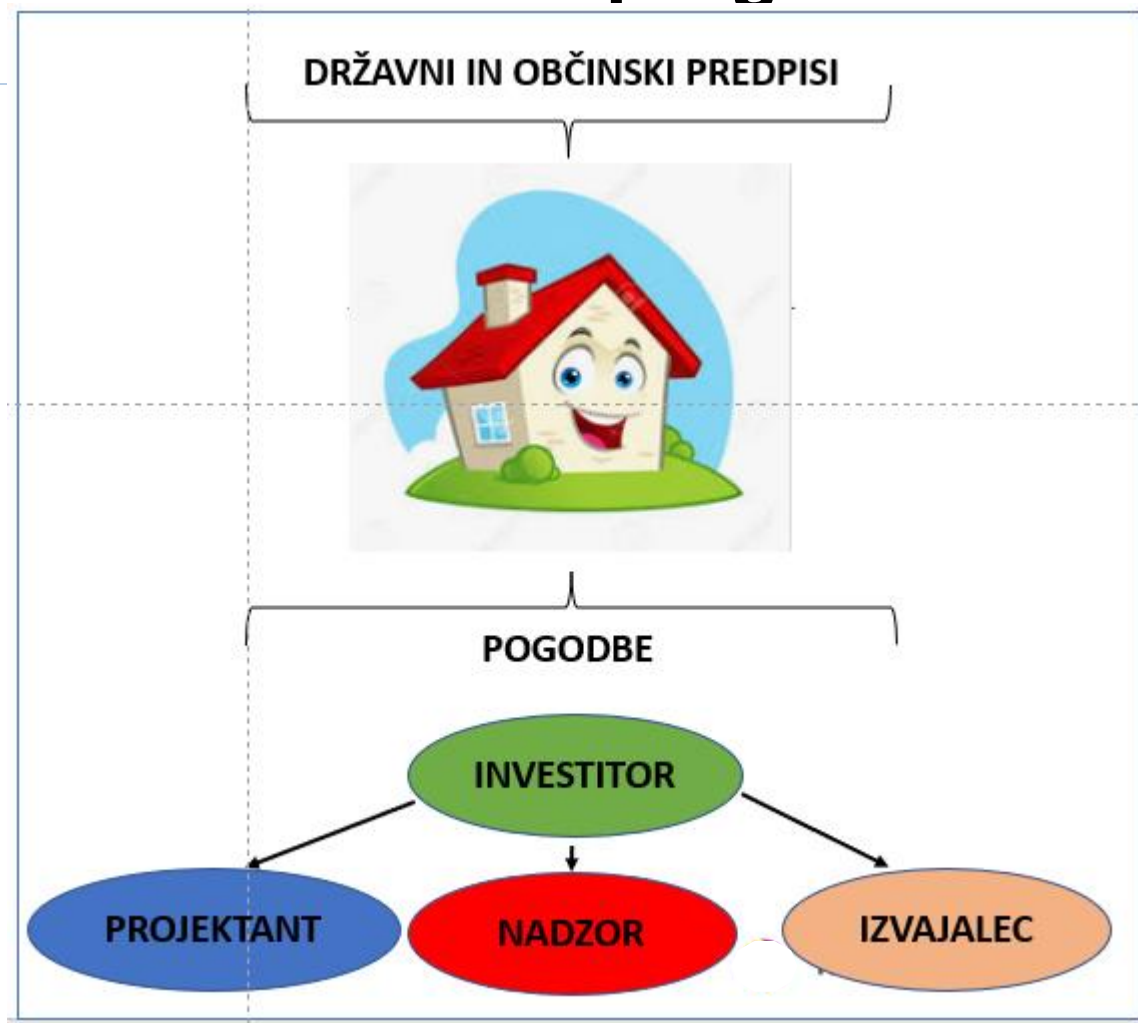
POGLAVJE: Gradnja

1. Investitor

2. Izvajalec

3. Nadzor gradnje

Udeleženci pri graditvi



Investitor



1. Pri manjši rekonstrukciji pridobi mnenje, soglasje in potrditev
2. Določi **vodilnega pogodbenika** in z drugimi pogodbeniki uredi obveznosti do vodilnega pogodbenika
 1. Projektanta, nadzornika in izvajalca za vodenje gradbišča
 2. Lahko določi vodjo investicije
3. Uredi gradbišče - ogradi, zavaruje in označi
4. V času gradnje zagotovi reden dostop in spremljanje gradnje ter sodelovanje **projektanta PZI in projektanta PID**
5. Na gradbišču zagotovi **GD, PZI, dnevnik, NOG, NGO**

Pooblaščen strokovnjak PS po ZAID

1. Pooblaščeni arhitekt
2. Pooblaščeni krajinski arhitekt
3. Pooblaščeni inženir
4. Pooblaščen nadzornik



Izvajalec, vodja gradnje

1. Pogoji za izvajalca

1. pogodba o zaposlitvi z najmanj enim posameznikom, ki zanj vodi gradnjo (v nadaljnjem besedilu: vodja gradnje).

2. Imenik vodij:

1. vodij del pri IZS
2. vodij gradnje pri OZS in GZS

3. Vodenje celotne gradnje

4. Vodja gradnje

5. Vodenje gradbišča



Nadzornik, vodja nadzora, PS

✓ Preveri, ali izvajalec izpolnjuje pogoje iz GZ-1



POGLAVJE: Inšpekcijski nadzor

PRAVICA DO DOMA

- Sodna presoja nesorazmernosti posega inšpekcijskega ukrepa v dom.



INŠPEKCIJSKI NADZOR

1. Gradbeni inšpektorji nadzorujejo gradnjo:

- nadzor nad udeleženci,
- izpolnjevanje pogojev iz GD,
- izpolnjevanje bistvenih zahtev.



3. Drugi pristojni inšpektorji nadzorujejo :

- izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev, ki sodijo na delovno področje drugih ministrstev in
- nadzor nad predpisi svojega resorja (področje dela in varnosti, ceste, železnice, elektro energetika, strojna energetika, narava, učinkovita raba energije, kulturna dediščina, požar, naravne in druge nesreče, odpadki, vode, hrup, ohranjanje narave, okolje, zrak, sevanja ...).

OBČINSKA INŠPEKCIJA

Občinski inšpektorji nadzorujejo:

- gradnje brez predpisanega GD (enostavni objekti, vzdrževalna dela) in druge posege v prostor, v delu, ki se nanaša na skladnost s PIA in drugimi predpisi občine (izvirna pristojnosti občine) (plakatiranje, zunanji izgled naselij...).
- Občinski odloki se uskladijo do 17.11.2023

UKREPANJE

1. Nadzor nad gradnjo **nezahtevnih objektov** izvaja tudi občinski inšpektor.
2. Nadzor nad vzdrževanjem objekta ali manjše rekonstrukcije,
 1. v nasprotju s PIA občine, občinski inšpektor odredi, da se gradnja takoj ustavi in naloži odpravo ugotovljenih nepravilnosti v določenem roku na stroške inšpekcijskega zavezanca.
 2. v nasprotju z gradbenimi ali drugimi predpisi, gradbeni ali drugi inšpektor odredi, da se gradnja takoj ustavi in naloži odpravo ugotovljenih nepravilnosti v določenem roku na stroške inšpekcijskega zavezanca

PREKRŠKI

- je objekt, za katerega ni potrebno gradbeno dovoljenje, je v nasprotju s PIA , predpisi, s katerimi se podrobneje določijo bistvene in druge zahteve, in drugimi predpisi (drugi odstavek 6. člena tega zakona),
- pred izvedbo manjše rekonstrukcije ne pridobi pisnega mnenja pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva oziroma arhitekture ali po zaključku gradnje od njega ne pridobi pisne potrditve (prvi odstavek 7. člena tega zakona),

PREKRŠKI IN GLOBE

1. Investitorja glede na zahtevnost objekta, manjše rekonstrukcije in začasnega objekta
2. Projektanta
3. Vodje projektiranja
4. Pooblaščenega strokovnjaka
5. Nadzornika
6. Vodje nadzora
7. Izvajalca
8. Vodje gradnje
9. Pooblaščenega inženirja s področja geodezije
10. V zvezi s posebnimi prepovedmi

POSEBNE PREPOVEDI

Za **nedovoljen objekt ali neskladno uporabo** inšpektor izda odločbo s katero prepove:

1. izvedbo komunalnih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo,
 2. promet z objektom oziroma z zemljiščem, na katerem je objekt,
 3. uporabo objekta ali opravljanje gospodarskih ali drugih dejavnosti,
 4. sklenitev pravnih poslov v zvezi z nedovoljenim objektom, razen kreditnih poslov,
 5. določitev hišne številke.
- zaznamba v ZK
 - prepovedani posli so nični – ZPS DZ
 - osebe pristojne za izvedbo od tč. 1 do 5., morajo pred njihovo izvedbo preveriti, ali je v ZK vpisana zaznamba in o zaznambi opozoriti stranko
 - **Vpis v ZK glede prometa je dovoljen s priloženim sklepom inšpektorja.**





HVALA LEPA ZA POZORNOST!