



Novela gradbenega zakona GZ-1B prinaša jasnejša pravila in digitalno oddajo vlog

S 15. oktobrom 2025 je začela veljati novela Gradbenega zakona (GZ-1B), ki prinaša številne spremembe na področju gradnje, legalizacije objektov in digitalizacije postopkov. Namen sprememb je poenostaviti postopke, povečati preglednost ter omogočiti hitrejšo ukrepanje v izrednih razmerah.



Pri gradnji hiše, garaže, nadstreška ali vrtno lope se pogosto pojavi vprašanje: *Ali potrebujem gradbeno dovoljenje?* Odgovor je odvisen od velikosti, namena in zahtevnosti objekta. Nekateri objekti zahtevajo le prijavo začetka del, drugi pa celoten postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja. Ker so bila pravila dolgo časa nejasna in različno tolmačena, je sprejeta novela GZ-1B.

Novela prinaša tudi določene olajšave za starejše stavbe, zgrajene pred letom 1995. Veljale bodo le za objekte, za katere je mogoče na podlagi različnih dokazil ugotoviti, da so imeli gradbeno ali uporabno dovoljenje, čeprav tega dokumenta ni več mogoče predložiti. Med takšna dokazila spadajo na primer navedbe številke dovoljenj v starejših kupoprodajnih pogodbah ali podatki iz evidenc upravnih enot, kjer je razvidno, da je bilo dovoljenje izdano, čeprav dokument v arhivu ne obstaja več.

Zakon na novo opredeljuje tudi začasne objekte, ki jih bo mogoče v primeru naravnih ali drugih nesreč postaviti brez gradbenega dovoljenja, vendar največ za obdobje treh let. Omogočena bo tudi nujna rekonstrukcija za odpravo posledic nesreč, brez pridobivanja dovoljenj, obvezna pa bo prijava začetka del, ki ji bo potrebno priložiti projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje. Po novem pa je potrebno prijaviti tudi manjšo rekonstrukcijo.

Pomemben korak naprej prinaša uvedba obvezne uporabe sistema eGraditev. Popolnoma elektronsko poslovanje bo v sistemu eGraditev vzpostavljeno 5. januarja 2029. Do takrat bo omogočeno prehodno obdobje z dvojnimi načinom delovanja, kar pomeni, da bo zahteve, izjave, prijave, sklepe in odločbe še vedno mogoče vlagati ali izdati po pravilih Zakona o splošnem upravnem postopku, če investitor vloge ne vloži prek sistema eGraditev. Nov sistem naj bi poenostavil postopke in vlagateljem omogočil bolj pregleden vpogled v potek pridobivanja dovoljenj.

Novela določa krajše roke za pridobivanje projektnih pogojev in mnenj. Rok za izdajo projektnih pogojev je praviloma 15 dni, za izdajo mnenj pa 30 dni. Če mnenjedajalec mnenja ne izda pravočasno, se lahko upošteva domneva pozitivnega mnenja, kar pomeni, da se postopki ne bodo več po nepotrebnem zavlačevali.

Ena od pomembnejših novosti novele, ki naj bi poenostavila postopke pridobivanja gradbenih dovoljenj in legalizacij, se nanaša na rekonstrukcije, prizidave in spremembe namembnosti obstoječih stavb. Če posamezni nadzemni deli stavbe – denimo streha, balkon, izzidek ali

napušč – segajo na sosednja zemljišča v lasti države ali občine, ki so opredeljena kot javno dobro, soglasje upravljavca javnega dobra zadošča, če se z novim posegom dodatno ne posega na ta prostor. V takih primerih torej ne bo več potrebno pridobivanje stavbne ali služnostne pravice. Podobno investitorju pri gradnji na obstoječem objektu ne bo treba izkazovati lastninske ali druge stvarne pravice za zemljišča, na katera segajo posamezni nadzemni deli stavbe, če z načrtovanimi posegi v te dele ne bo posegal.

Novela natančneje določa, katera dela se štejejo za pripravljala dela na gradbišču – torej tista, ki še ne pomenijo začetka gradnje, na kar je vezana veljavnost gradbenega dovoljenja. Gradbeno dovoljenje tako preneha veljati po petih letih, če so bila v tem času izvedena le pripravljala dela, kot so ograditev in ureditev gradbišča, odstranitev vegetacije ali obstoječih objektov, gradnja gradbiščnih priključkov na komunalno infrastrukturo, utrjevanje zemljišča ter izkopi ali nasipi, ki niso konstrukcijski del objekta.

Legalizacija objektov ostaja mogoča do konca leta 2030. Ena pomembnejših novosti za številne občane je, da se možnost izredne legalizacije ohranja še naprej – za objekte, ki so bili do 17. novembra 2017 zgrajeni do faze grobih gradbenih del, če se vloga vloži do 31. decembra 2030. Zakon tako omogoča dokončno ureditev statusa starejših objektov, ki so bili zgrajeni brez ustreznih dovoljenj. Za tako legalizacijo je potrebna pridobitev mnenj, še posebej občine glede skladnosti nelegalne gradnje z določbami prostorsko izvedbenih aktov.

Pred vsako gradnjo je zato ključno preveriti, katero dovoljenje je potrebno, da se izognete zapletom, kaznim in dolgotrajnim legalizacijam.

Simona Stanter
načelnica