

VIŠJA STROKOVNA ŠOLA ACADEMIA
MARIBOR

LEGALIZACIJA ČRNE GRADNJE PRED IN PO SPREMEMBI ZAKONA

Kandidatka: Ana Stiplošek

Vrsta študija: študentka izrednega študija

Študijski program: Gradbeništvo

Mentor predavatelj: Vladimir Dragorajac, uni.dipl. inž. gradb.

Mentor v podjetju: Aljaž Iskra, mag. inž. arhitekture

Lektor: Urška Breznik, prof. slov.

Maribor, 2023

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA

Podpisana Ana Stiplošek sem avtor/ica diplomskega dela z naslovom Legalizacija črne gradnje pred in po spremembi zakona, ki sem ga napisala pod mentorstvom Vladimira Dragorajaca, uni. dipl. inž. gradb.

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predloženo delo izključno rezultat mojega dela,
- sem poskrbel/a, da so dela in mnenja drugih avtorjev, ki jih uporabljam v predloženi nalogi, navedena oz. citirana skladno s pravili Višje strokovne šole Academia Maribor,
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del oz. misli, kot moje lastne, kaznivo po Zakonu o avtorski in sorodnih pravicah (Uradni list RS, št. 16/07 – uradno prečiščeno besedilo, 68/08, 110/13, 56/15 in 63/16 – ZKUASP); prekršek pa podleže tudi ukrepom Višje strokovne šole Academia Maribor skladno z njenimi pravili,
- skladno z 32.a členom ZASP dovoljujem Višji strokovni šoli Academia Maribor objavo diplomskega dela na spletnem portalu šole.

Maribor, junij 2023

Podpis študenta:

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorju na šoli g. Vladimiru Dragorajacu, uni.dipl. inž. gradb ter mentorju v podjetju Aljažu Iskra, mag. inž. arhitekture ter vsem sodelavcem, ki so mi med pisanjem diplomskega dela priskočili na pomoč. Zahvaljujem se tudi lektorici Urški Breznik.

Posebna zahvala pa je namenjena mojim staršem, ki so mi pomagali pri delu stroškov šolanja.

POVZETEK

Junija 2022 je začel veljati nov gradbeni zakon, s katerim so uvedene tudi spremembe na področju legalizacije. Ker se med delom dnevno srečujem z legalizacijo črne gradnje, sem se odločila, da v diplomskem delu opišem spremembe oz. razlike med zakonoma, kaj te spremembe pomenijo za projektante in kaj pomenijo za lastnike objektov, ki jih je potrebno legalizirati.

V diplomskem delu bom opisala proces legalizacije objekta na podlagi zakona in različne možnosti, ki jih imajo stranke za svoj objekt; različne oblike legalizacij in dokumentacijo, potrebno za to obliko legalizacije. Za boljše razumevanje bom tudi razložila pojme, ki jih uporabljamo v procesu legalizacije. Da lažje razumevanje, zakaj se lastniki ne odločijo za legalizacijo, bom opisala tudi ceno ter časovni okvir priprave dokumentacije.

Predstavila bom spremembe na področju legalizacije med starim in novim gradbenim zakonom in se na podlagi opisov opredelila, ali so spremembe pozitivne ali negativne za projektanta.

Opisala bom proces, postopke in težave na katere lahko naletimo med pripravo potrebne dokumentacije za legalizacijo. V ta namen bom opisala proces pri dveh različnih projektih, s katerima sem sodelovala. Za namen razvidne spremembe med zakonoma bom opisala projekt klasične legalizacije, pri katerem se proces s spremembo zakona ni spremenil, in projekt legalizacije objekta daljšega obstoja, ki se je po spremembi zakona poenostavil in pospešil.

V okviru krovne teme 2022, ki je neto ničelna prihodnost, sem na kratko opisala načine, kako lahko zmanjšamo proizvodnjo ogljika pri obstoječih stavbah. Predstavila pa sem tudi projekt, pri katerem sem uporabila novo znanje o legalizacijah objekta; v procesu rekonstrukcije objekta bodo uporabljeni opisani načini za boljšo energetska učinkovitost in posledično zmanjšanje stroškov življenja v opisanem objektu.

Glede na vse pridobljene informacije o spremembah in sodelovanju na projektih legalizacije se bom do sprememb subjektivno opredelila, kako te spremembe vplivajo na obseg dela iz strani projektanta.

Ključne besede: *legalizacija, nov gradbeni zakon GZ-1, oglični odtis, spremembe zakona, črna gradnja*

ABSTRACT

LEGALISATION OF BLACK BUILDING BEFORE AND AFTER THE LAW CHANGE

In June 2022, a new Building Act came into force, bringing with it changes to the process of legislation of illegal construction. As I deal with this issue on a daily basis, I decided to describe the changes between the two laws, what they mean for the architect or civil engineer and what they mean for the owners of the illegal buildings that need to be legalised.

In my thesis I will describe the process of legalising a building under the law. The different options that owners have for their buildings. The different ways of legalising and the documentation required for every specific way of legalising a building. I will explain the different terms used in the building legislation, for easier understanding. For me to understand why owners do not opt for legalising, I will also describe the cost and the timeframe for preparing the documentation.

I will present the changes in the field of legalising an illegal building between the old and the new Building Act and, on the basis of the descriptions, whether the changes are positive or negative for the architect or civil engineer.

I will describe the process, procedures and problems that can be encountered when preparing the necessary documentation. To this end, I will describe the process in two different projects I have been involved in. In order to show the change between the two acts, I will describe the traditional legalising project, where the process has not changed with the change in the act, and a project of legalising of a building of longer duration, which has been simplified and accelerated with the change in the act.

Under the overarching theme of 2022, a net zero future, I have briefly outlined ways in which we can reduce carbon production in existing buildings. I also presented a project in which I used my new knowledge about the legalisations of the building and in the process of the reconstruction of the building the methods described will be used to improve the energy efficiency and consequently reduce the cost of living in the described building.

Given all the information I have gathered about the changes and the participation in the legalisation projects, I will be subjective about the changes and how they affect the scope of work from the project designer's side.

Key words: *legalisation, new building act GZ-1, carbon footprint, amendments to the law, illegal construction*

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	6
1.1	OPIS PODROČJA IN OPREDELITEV PROBLEMA	6
1.2	NAMEN, CILJI IN OSNOVNE TRDITVE	7
1.3	PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE	7
1.4	UPORABLJENE RAZISKOVALNE METODE	8
2	DELO V PROJEKTNi SKUPINI	9
3	PROCES LEGALIZACIJE.....	11
3.1	PRAVNA PODLAGA	11
3.2	PRIDOBITEV GRADBENEGA IN UPORABNEGA DOVOLJENJA ZA NEDOVOLJEN OBJEKT PO REDNEM POSTOPKU	12
3.3	ODLOČBA O LEGALIZACIJI OBJEKTA (142 – 145. ČLEN).....	13
3.4	DOKUMENTACIJA ZA LEGALIZACIJO	15
3.5	DOMNEVA O IZDANEM GRADBENEM IN UPORABNEM DOVOLJENJU.....	16
3.6	RAZLAGA POJMOV IZ GZ-1:	17
3.7	OBLIKE LEGALIZACIJE	18
3.7.1	<i>Legalizacija objekta daljšega obstoja.....</i>	<i>18</i>
3.7.2	<i>Legalizacija manj zahtevnega objekta</i>	<i>18</i>
3.7.3	<i>Legalizacija zahtevnega objekta.....</i>	<i>19</i>
3.8	CENA LEGALIZACIJE OBJEKTA	20
4	SPREMEMBE IN PRIMERJAVE LE TEH V STAREM IN V NOVEM GRADBENEM ZAKONU	22
4.1	LEGALIZACIJA MANJŠIH ODSTOPANJ S PRIDOBITVIJO UPORABNEGA DOVOLJENJA.....	22
4.2	UPORABNO DOVOLJENJE	23
4.2.1	<i>Uporabno dovoljenje za objekt daljšega obstoja.....</i>	<i>24</i>
4.3	LEGALIZACIJE DELA OBJEKTA	24
4.4	OBJEKT DALJŠEGA OBSTOJA.....	25
4.5	SOČASNI POSTOPEK LEGALIZACIJE IN PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA ZA PRIZDAVO IN/ALI REKONSTRUKCIJO ALI SANACIJO OBJEKTA.....	27
5	PRAKTIČNI PRIMER PROCESA LEGALIZACIJE ENOSTANOVANJSKEGA OBJEKTA	28
5.1	KLASIČNA LEGALIZACIJA	28
5.1.1	<i>Prva komunikacija z stranko</i>	<i>28</i>
5.1.2	<i>Meritve.....</i>	<i>29</i>
5.1.3	<i>Grafični izris dejanskega stanja</i>	<i>30</i>

5.1.4	<i>Priprava tekstualne dokumentacije</i>	31
5.1.5	<i>Oddaja vloge</i>	36
5.2	LEGALIZACIJA ZA OBJEKT DALJŠEGA OBSTOJA PO SPREMEMBI ZAKONA.....	36
5.2.1	<i>Prva komunikacija s stranko</i>	36
5.2.2	<i>Meritve.....</i>	36
5.2.3	<i>Grafični izris dejanskega stanja</i>	37
5.2.4	<i>Priprava tekstualne dokumentacije</i>	38
5.2.5	<i>Oddaja vloge</i>	39
6	ZMANJŠANJE PROIZVODNJE OGLJIKA V GRADBENIŠTVU.....	40
6.1	OGLJIČNI ODTIS	40
6.2	KAKO LAHKO ZMANJŠAMO PROIZVODNJO OGLJIKA PRI OBSTOJEČIH STAVBAH	41
6.2.1	<i>Prenova strehe.....</i>	41
6.2.2	<i>Menjava oken.....</i>	42
6.2.3	<i>Dodatna izolacija</i>	43
6.2.4	<i>Boljše ogrevanje in hlajenje hiše.....</i>	43
6.3	PRAKTIČNI PRIMER REKONSTRUKCIJE STAREJŠEGA KOZOLCA ZA BOLJŠO ENERGETSKO UČINKOVITOST	43
7	SUBJEKTIVNA OPREDELITEV GLEDE NA SPREMEMBE	45
8	SKLEP	46
9	VIRI, LITERATURA.....	48
10	PRILOGE.....	49

1 UVOD

1.1 Opis področja in opredelitev problema

Črna gradnja že od nekdaj predstavlja velik problem na področju gradbeništva. Če objekt ni zgrajen po predpisih, na območju kjer stoji, velja za nelegalni objekt. Ker na območjih, kjer objekt stoji oziroma ima namen stati, ni vedno mogoče uresničiti vseh želja lastnikov oziroma investorjev, le ti pogosto vzamejo zadevo v svoje roke in po svoji volji izvajajo spremembe. Tako pride do nelegalnih, neskladnih ali celo do nevarnih objektov. Posledično so mnogi objekti zgrajeni brez gradbenega dovoljenja ali v nasprotju z njim. Za učinkovitejše reševanje tega problema se zakoni sproti prilagajajo.

Prav tako me je zanimalo, kako se s takim problemom soočajo drugod po svetu, zato sem se odločila, da bom opisala proces legalizacije črne gradnje v Veliki Britaniji in primerjave le te s Slovenijo.

Za opis tega problema sem se odločila, saj se z njim dnevno srečujem med opravljanjem obvezne prakse. Večino mojega dela predstavlja priprava tekstualne dokumentacije, meritve in grafična dokumentacija oziroma posnetek dejanskega stanja objekta za namen legalizacije objekta. Ker sama pogosto ne razumem, zakaj se lastniki ne odločijo za izvedbo po gradbenem dovoljenju oz. nezakonite posege lastnikov, me je zanimalo, kaj postopek legalizacije objektov dejansko obsega, kako dolgo traja in koliko stane, da bom posledično lahko poiskala odgovore na svoja vprašanja.

1.2 Namen, cilji in osnovne trditve

Zaradi problema in vprašanj, ki sem jih predstavila v prejšnji točki, sem se odločila za pisanje takšnega diplomskega dela; pričakujem namreč, da bo se bom v svoji poklicni karieri velikokrat srečala s takimi problemi. Z omejenim znanjem o samem problemu sem si postavila naslednje osnovne trditve:

- **H1** – Novi zakon omogoča hitrejši proces legalizacije.
- **H2** – Ker je ob procesu legalizacije po novem zakonu mogoče pridobiti tudi gradbeno dovoljenje za prizidavo, se bo več ljudi odločilo za dozidavo, ki bo tudi legalna.
- **H3** – Zaradi sprememb glede možnih odstopanj in objekta daljšega obstoja bo ob spremembi zakona odobrenih več vlog za legalizacijo.
- **H4** – Dodatna hipoteza za krovno temo 2022 (Neto ničelna prihodnost gradbene industrije) Najbolj pogost ukrep za energijsko učinkovitost obstoječe stavbe je menjava oken.

1.3 Predpostavke in omejitve

Pri pisanju diplomskega dela se bom lahko srečala s pomanjkanjem dejanske trenutne literature, saj se je zakon začel uporabljati le nekaj mesecev nazaj. Sprva je bila želja po prikazu čim bolj razvidne razlike po spremembi zakona, tako da bi prikazala dva različna projekta. Ker proces priprave dokumentacije in zaključka projekta zahtevata časovno obdobje, pri projektih nisem mogla sodelovati. Kasneje sem se odločila za predstavitev dveh projektov, kjer sem sama sodelovala pri pripravi tekstualne in grafične dokumentacije. Pri le tem je bilo treba paziti in upoštevati zasebnost strank. Stranka se mora s predstavitvijo v diplomskem delu strinjati.

V biroju, kjer izvajam raziskavo in pišem diplomsko delo, se zaradi prekomernega obsega dela zaposleni niso imeli časa posvetiti meni in mojim vprašanjem.

1.4 Uporabljene raziskovalne metode

Za raziskavo problema bom uporabila opazovanje v biroju, kjer izvajam obvezno prakso. Uporabila bom lastne zapiske in tuje vire ter analizo podatkov pridobljenih iz že izvedenih in odobrenih vlog za legalizacijo.

Vire sem pridobila dobila tudi s spleta, saj je problem tako svež in trenuten, da na to temo še ni klasičnih virov. Največ informacij sem zbrala iz samega pogovora z zaposlenimi in analizo ter primerjavo uradnih listov GZ, ZGO in GZ-1.

2 DELO V PROJEKTNi SKUPINI

Pred pisanjem in izborom teme diplomskega dela, smo imeli organizirana srečanja z mentorji preko spletne platforme Google Meet, kjer smo lahko mentorjem postavili vprašanja o temi diplomskega dela.

Rešili smo Belbinov popis tima in Myers-Briggsov test osebnosti. Moj rezultat testa osebnosti je ISTJ-T (Logistik). V opisu osebnosti se najdem.

Na prvem srečanju smo predstavili svojo zamisel diplomskega dela, naslov ter hipoteze in lastne praktične izkušnje s področja dela. Moja prvotna ideja vsebine diplomskega dela je bila »Bambus kot gradbeni material«. To se je vsebinsko nekoliko navezovalo na krovno temo, prav tako pa me je tematika posebej zanimala, saj gradnja z bambusom v Evropi ni prisotna. Že med predstavljanjem tem in idej kolegov sem ugotovila, da je bila moja tema preveč obširna. Ker sem takrat ostala brez ideje, sem na prvem srečanju bolj ali manj poslušala kolege in njihove ideje.

Do naslednjega srečanja sem o svoji temi poglobljeno razmišljala, se posvetovala s sodelavci in iskala nabor literature na temo. V tem času sem med opravljanjem obvezne prakse veliko delala na legalizacijah, zato sem na naslednjemu srečanju predstavila svojo idejo. Od mentorja sem dobila nasvet, naj bo tema bolj specifična. Takrat je ravno začel veljati novi gradbeni zakon GZ-1, zato sem se odločila za opis sprememb med zakonoma na področju legalizacije.

Na naslednjih dveh srečanjih smo lahko povprašali za pomoč pri izbiri hipotez in priprave dispozicije, prav tako smo se na pobudo mentorjev dotaknili tudi možnih ovir pri pisanju diplomskega dela. Že takrat so znane spremembe delovale za projektanta in investitorja bolje kot v prejšnjem zakonu.

Datum za objekt daljšega obstoja se je pomaknil iz leta 1998 na leto 2005, kar se je izkazalo kot zelo dobra sprememba, saj legalizacija daljšega obstoja zahteva manj dela za projektanta in za investitorja krajše časovno obdobje zaključka.

Prav tako je spremembo predstavljala možnost sočasne dozidave oz. rekonstrukcije in legalizacije obstoječega objekta, kar je za investitorja predstavljalo en postopek v primerjavi z predhodnima dvema. Prav tako je olajšalo delo projektantu in stranke motiviralo za rekonstrukcije; kar je tudi v pomoč projektantom.

Ker je zakon začel veljati poleti 2022, sem se zavedala, da bo največja ovira pri pisanju diplomskega dela pomanjkanje tiskanih virov, ker še niso obstajali. Večino informacij o spremembah v zakonu sem dobila iz samega zakona in od sodelavcev.

Do določenega roka smo morali izpolniti obrazec za dispozicijo in obrazec etična vprašanja. Nato nam je bil dodeljen mentor. Meni je bil dodeljen g. Vladimir Dragorajac, uni. dipl. inž. gradb.

Delo v skupini je potekalo sistematično in organizirano, saj smo si na začetku razdelili naloge. Prišli smo do spoznanja, da je skupinski pristop k reševanju nalog najučinkovitejši, ker smo si lahko med seboj pomagali.

3 PROCES LEGALIZACIJE

Legalizacija črne gradnje je proces pridobivanja uporabnega dovoljenja za nelegalni ali neskladni objekt.

Legalizacija je postopek ureditve pravnega stanja že zgrajenega objekta, dela objekta, rekonstrukcije ali spremembe namembnosti objekta, izvedene brez gradbenega dovoljenja ali v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem, v katerem se izda odločba o legalizaciji ali dovoljenje za objekt daljšega obstoja GZ-1.

Pred začetkom procesa legalizacije je potrebno preveriti, če je legalizacija sploh mogoča.

Legalizacija ni mogoča za objekt, ki je bil zgrajen po 30. 4. 2004 in bi bilo treba zanj pred izvedbo gradnje pridobiti pravnomočno okoljevarstveno soglasje, pravnomočno naravovarstveno soglasje, ki ni bilo pridobljeno; ali pa se je v objektu izvajal poseg, za katerega bi moralo biti pridobljeno pravnomočno okoljevarstveno soglasje ali pravnomočno naravovarstveno soglasje, pa to ni bilo pridobljeno. (GZ-1, 2021)

3.1 Pravna podlaga

Podrobnejšo vsebino in obliko obrazcev zahtev, izjav, prijav, sklepov in odločb ter vsebino in obliko dokumentacije iz tega poglavja podpiše minister.

Obstajajo različne oblike legalizacije po novem zakonu:

- Objekt zgrajen pred 17. 11. 2017 – po 143. členu GZ-1.
- Objekt daljšega obstoja zgrajen pred 1. 1. 2005 - po 146. členu GZ-1 (spremenjen na kasnejši datum ob novem zakonu).
- Uporabno dovoljenje za obstoječi objekt daljšega obstoja z gradbenim dovoljenjem – po 147. členu GZ-1.
- Uporabno dovoljenje za obstoječi objekt z gradbenim dovoljenjem po 148. členu GZ-1.
- Uporabno dovoljenje za obstoječo enostanovanjsko stavbo po 149. členu GZ-1.
- Odločba o domnevi izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po ZGO-1 po 150. členu GZ-1.

(GZ-1, 2021)

3.2 Pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja za nedovoljeni objekt po rednem postopku

Ob sprejemu GZ v letu 2017, ki je že uvedel posebne določbe legalizacije, je pojasnjeno, da je namen legalizacije ureditev pravnega stanja objektov za nazaj. GZ-1 pa temu sledi in določa, da se za nedovoljene objekte ali njihove dele, ki so bili izvedeni po uveljavitvi GZ (od 17. novembra dalje) pravno stanje lahko ureja izključno po rednem postopku izdaje gradbenega in uporabnega dovoljenja ter zanje posebne določbe ne veljajo.

Po rednem postopku se lahko uredi tudi pravno stanje objekta, ki je zgrajen po 30. aprilu 2004 bi bilo treba zanj pred izvedbo gradnje pridobiti pravnomočno okoljevarstveno soglasje in pravnomočno naravovarstveno soglasje, pa to ni bilo pridobljeno oz. se je v objektu izvajal tak poseg, za katerega bi bilo potrebno pridobiti pravnomočno okoljevarstveno soglasje ali pravnomočno naravovarstveno soglasje, pa to ni bilo pridobljeno.

V primeru že zgrajenih nedovoljenih objektov se šteje, da izvedena gradnja pravno ne obstaja. Investitor izda dokumentacijo po redni poti (kot da objekt, del objekta ali rekonstrukcija ali sprememba namembnosti ne obstaja) z vso dokumentacijo, ki bi se izdelala če gradnje ne bi bilo, le da DGD dodatno vsebuje ustrezeni opis, kjer je razvidno, da je poseg oz. objekt že obstajal. Upravni organ pa v tem postopku odmeri nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo.

Po pravnomočnem dokončnem gradbenem dovoljenju investitor izvede evidentiranje prijave začetka gradnje s predložitvijo PZI, s katero dokazuje izpolnjevanje bistvenih zahtev tudi za že izvedeno gradnjo. Projektant bo moral predvsem preveriti samo izvedbo objekta in ugotoviti, ali lahko s PZI potrdi njegovo ustreznost ali pa bodo potrebna dodatna dela, s katerimi bo gradnja izpolnjevala bistvene zahteve.

Investitor mora po izvedeni prijavi začetka gradnje vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja. Tudi tu predloži vso zahtevano dokumentacijo, s katero dokazuje ustreznost zgrajenega, prizidanega ali rekonstruiranega objekta, tako da je skladen s PIA, skladen z drugimi predpisi ter izpolnjuje bistvene zahteve. Pri tem lahko uporabi tudi dovoljeno izjemo, ki dopušča dokazovanje izpolnjevanja bistvenih zahtev z izjavo, določeno v šestem odstavku 80. člena GZ-1, ki jo lahko podajo projektant, nadzornik ali izvajalec ter njihov pooblaščen strokovnjak. Tako pridobljeno uporabno dovoljenje za uporabnike pomeni potrdilo o ustreznosti gradnje in je višje ravni kot druge vrste odločb oz. dovoljenj oz. legalizacija objekta, ki jih omogoča GZ-1.

(Mencin, in drugi, 2022)

3.3 Odločba o legalizaciji objekta (142 – 145. člen)

Za nelegalen ali neskladen objekt, del objekta ali rekonstrukcijo objekta, izvedeno vsaj do faze grobih gradbenih del, nelegalno ali neskladno spremembo namembnosti objekta, ko je vse izvedeno pred uveljavitvijo GZ (pred 17. novembrom 2017), lahko investitor pridobi odločbo o legalizaciji.

Investitor lahko zahtevo za izdajo odločbe o legalizaciji vloži v petih letih od začetka uporabe GZ-1 (do 1. junija 2027), če je stavba vpisana v kataster nepremičnin oz. je objekt gospodarske javne infrastrukture evidentiran v katastru gospodarske javne infrastrukture. Lahko pa zahtevi priloži dokazilo, da je vložena zahteva z elaboratom za vpis podatkov v kataster nepremičnin.

Zahtevo poda na obrazcu v skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih za gradnjo objektov in ji priloži:

- Dokazila o pravici graditi, če v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice.
- Mnenja mnenjedajalcev ali dokazilo, da mnenje ni bilo izdano v predpisanem roku.
- Dokumentacijo za legalizacijo, izdelano v skladu s 144. členom GZ-1.

Upravni organ izda odločbo o legalizaciji, če je objekt, del objekta ali rekonstrukcija objekta opravljena vsaj do faze grobih gradbenih del in je bila izvedena pred uveljavitvijo GZ. Zahteva za izdajo odločbe o legalizaciji pa je bila vložena v petih letih od začetka uporabe tega zakona; objekt pa je dokončan, ko so izpolnjeni pogoji:

- Dokumentacijo za legalizacijo sta podpisala projektant in pooblaščen strokovnjak.
- K nameravani gradnji so pridobljena mnenja.
- Priloženo je potrdilo občine o plačanem komunalnemu prispevku.
- Investitor je v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik.
- Stavba, ki je predmet zahteve, je vpisana v katastru nepremičnin.
- Zagotovljena je minimalna komunalna oskrba objekta.
- Plačano je nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo.

Objekt, ki ima odločbo o legalizaciji ni nelegalen ali neskladen in šteje, da ima uporabno dovoljenje. Tak objekt šteje za obstoječi objekt. Uporabnik objekta, za katerega je bila izdana odločba o legalizaciji, se more zavedati, da je bilo v postopku le do neke mere preverjeno gradbeno tehnično stanje objekta tako, kot bi to bilo izvedeno v rednem postopku izdaje gradbenega in uporabnega dovoljenja. Prav tako je treba upoštevati dejstvo, da se v tem postopku preverja zakonitost takega objekta po starih predpisih, ki več ne veljajo.

(Mencin, in drugi, 2022)

3.4 Dokumentacija za legalizacijo

Dokumentacijo podpišeta projektant in pooblaščen arhitekt, pooblaščen krajinski arhitekt ali pooblaščen inženir, ki je bil v času izdelave dokumentacije za legalizacijo vpisan v imetnik pristojne poklicne zbornice

Dokumentacija za legalizacijo vsebuje GZ-1:

- Zemljiško-katastrski načrt, če je objekt vpisan v kataster nepremičnin, oz. elaborat v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin, če ta še ni vpisan in če je tak vpis predpisan.
- Opis objekta, podatke o vrsti, starosti in bruto tlorisni površini objekta ter navedbo parcelnih števil za zemljiške parcele, na katerih je zgrajen objekt; podatek o površini gradbene parcele, kjer se ta določa, in podatke o priključevanju na infrastrukturo.
- Podatke o prostorskem aktu, ki so veljali kadarkoli v času od začetka gradnje objekta do začetka izdelave dokumentacije za legalizacijo objekta ter opis skladnosti z njim.
- Razvrstitev objekta glede na njegov namen v skladu s predpisom, ki ureja enotno klasifikacijo vrst objektov.
- Najmanj štiri fotografije, ki prikazujejo objekt z vseh strani neba, pri stavbah pa tudi vseh fasad stavbe, če gre za nadzemni objekt.
- Posnetek obstoječega stanja izvedenega objekta: pri stavbah v merilu 1:100, pri drugih vrstah objektov pa 1:200, kar vključuje predvsem tlorise, prereze, poglede na vse fasade ter priključke na komunalno opremo pri stavbah; oziroma druge posnetke, potrebne za prikaze objekta, če gre za gradbeni inženirski objekt.

(GZ-1, 2021)

3.5 Domneva o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju

GZ-1 povzema ZGO-1 in določa, da se šteje, da imajo objekti po samem zakonu gradbeno in uporabno dovoljenje, če so stavbe vpisane v kataster nepremičnin, oziroma je objekt gospodarske javne infrastrukture evidentiran v katastru gospodarske javne infrastrukture in so:

- stavbe, ki so bile zgrajene pred 31. decembrom 1967 in poslovni prostori v njih ter so bili v uporabi s 1. januarjem 2003, če se jim namembnost ni bistveno spremenila po tem datumu,
- objekti gospodarske infrastrukture, ki so bili zgrajeni pred 25. junijem 1991,
- objekti s področja obrambe, objekti s področja zaščite in reševanja ter objekti s področja notranjih zadev, če so v uporabi od 1. januarja 2003 in se jim namembnost po 25. junijem 1991 ni spremenila,
- vsi gradbeni inženirski objekti, zgrajeni pred 31. decembrom 1967 in so v uporabi s 1. januarjem 2003,
- posamezno stanovanje in poslovni prostor v etažni lastnini, ki je bila rekonstruirana na podlagi gradbenega dovoljenja, izdanega na podlagi predpisov,
- objekti, ki so se pred 9. novembrom 1996 lahko zgradili na podlagi priglasitve po 46. členu ZGO-1.

Zadostuje, da stranka izpolnjevanje pogojev dokazuje z verjetnostjo, kar pomeni, da se dejansko stanje ne dokazuje z gotovostjo. Pri ugotavljanju dejanskega stanja za daleč nazaj namreč ni mogoče zahtevati trdnih in nedvoumnih dokazov, saj najverjetneje ne obstajajo, ali pa jih je nesorazmerno težko dobiti. Ker objekt v prostoru obstaja ves čas, ni potrebe, da bi upravni organ ugotavljal podrobno izpolnjevanje pogojev.

(Mencin, in drugi, 2022)

3.6 Razlaga pojmov iz GZ-1:

Objekt daljšega obstoja je objekt, ki je bil zgrajen (prizidan, nadzidan, rekonstruiran, spremenjena namembnost) pred 1. 1. 2005. Od tega datuma do danes je objekt po osnovnih tlorisnih in višinskih gabaritih ter etažnosti v enakem obsegu in namembnosti.

Nedovoljeni objekti so nelegalni, neskladni in nevarni objekti.

Neskladen objekt je objekt, ki ima pravnomočno oziroma dokončno gradbeno dovoljenje, vendar se gradi ali je zgrajen v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem, tako da ga je gradbeno-tehnično mogoče uskladiti z gradbenim dovoljenjem in pri tem ne gre za dopustna odstopanja v skladu z 79. členom GZ-1.

Nevarni objekt je objekt, ki ne izpolnjuje bistvenih zahtev in neposredno ogroža zdravje in življenje ljudi, premoženje večje vrednosti.

Nelegalni objekt je objekt, ki se gradi, ali je zgrajen brez pravnomočnega oziroma dokončnega gradbenega dovoljenja, je v nasprotju s pogoji gradbenega dovoljenja, če ga gradbeno-tehnično ni mogoče uskladiti z gradbenim dovoljenjem. Nelegalni objekt je tudi:

- objekt, za katerega je bilo gradbeno dovoljenje ali dovoljenje za objekt daljšega obstoja odpravljeno ali razveljavljeno,
- začasni objekt po preteku predpisanega časa za njegovo postavitve,
- objekt, za katerega ni predpisano gradbeno dovoljenje, če je zgrajen v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom, razen začasni nujni objekt ali začasni gradbiščni objekt.

Nezahtevni objekt je objekt manjših dimenzij, konstrukcijsko nezahteven in prostorsko zaznaven.

Groba gradbena dela so dela, s katerimi se stavba zgradi do te mere, da so zgrajeni temelji, konstrukcija in ostrešje, ki je pokrito, niso pa narejene inštalacije, končana zaključna dela in ni vgrajeno stavbno pohištvo, oziroma dela s katerimi se gradbeni inženirski objekt zgradi do te mere, da so izvedena pripravljalna in zemeljska dela ter nosilna konstrukcija; inštalacije, vgrajena oprema; spremljajoče ureditve pa še niso izvedene.

(GZ-1, 2021)

3.7 Oblike legalizacije

3.7.1 Legalizacija objekta daljšega obstoja

Legalizacija objekta daljšega obstoja je skrajšan proces, saj pridobimo dovoljenje za objekt daljšega obstoja, ki dejansko predstavlja uporabno dovoljenje. Če gre za stavbo, je predhodno potrebno urediti evidentiranje stavbe v kataster stavb. Pridobiti moramo dokazila za ta postopek (aerofoto posnetke), potrebna je tudi komunikacija z pristojno upravno enoto.

Takšna legalizacija je mogoča tudi, če objekt leži na nezazidljivem zemljišču in po obliki ni skladen z oblikovalskimi zahtevami v prostorskem aktu.

(GZ-1, 2021)

3.7.2 Legalizacija manj zahtevnega objekta

O taki vrsti legalizacije govorimo na primer pri enodružinski hiši. Za njo potrebujemo dokumentacijo, v kateri so zajete naslednje sestavine: izmera obstoječega stanja, izris obstoječega stanja, PGD (zdaj DGD) načrti arhitekture, ki zajemajo vodilno mapo, načrte arhitekture, elaborate (požarna varnost, gradbena fizika, zvočna zaščita, geodetski posnetek), izkaze (požarna varnost, gradbena fizika, zvočna zaščita, energetske značilnosti prezračevanja), vodenje upravnega postopka, kjer so zajeti postopki pridobivanja projektnih pogojev, soglasij in gradbenega dovoljenja, izjava statika in njegova presoja ter geodetski posnetek, ki je že del prej omenjenih elaboratov.

(GZ-1, 2021)

3.7.3 Legalizacija zahtevnega objekta

Pri taki vrsti legalizacije govorimo pri večji stavbi. Za njo potrebujemo nekoliko obširnejšo dokumentacijo, saj so zahtevane nekatere dodatne sestavine. Dokumentacija zajema izmero obstoječega stanja, izris obstoječega stanja, PGD (zdaj DGD) načrte arhitekture, ki zajemajo vodilno mapo, načrte arhitekture, gradbenih konstrukcij, električnih instalacij in naprav, strojnih instalacij in naprav, zunanjih komunalnih vodov, druge morebitne načrte, elaborate (požarna varnost, gradbena fizika, zvočna zaščita, geodetski posnetek), izkaze (požarna varnost, gradbena fizika, zvočna zaščita, energetske značilnosti prezračevanja); vodenje upravnega postopka, kjer so zajeti postopki pridobivanja projektnih pogojev, soglasij in gradbenega dovoljenja; izjava statika in njegova presoja ter geodetski posnetek, ki je že del prej omenjenih elaboratov.

(GZ-1, 2021)

3.8 Cena legalizacije objekta

Cena legalizacije je odvisna od tipa stavbe, ki se legalizira, kdaj je bila stavba zgrajena in koliko potrebne dokumentacije lastnik že ima.

Ceno za legalizacijo objekta opisujem po ponudbi arhitekturnega biroja Arhitekture Gaberščik in projektantske družbe Sector d. o. o. Pri vsaki ceni je obračun 22-odstotni davek.

Preveritev možnosti legalizacije je ocenjena od 295,00 evrov. V to storitev spada:

- izdelava poročila možnosti legalizacije po veljavnih pravilih in aktih,
- preveritev možnosti legalizacije po novi gradbeni zakonodaji,
- naročilo preveritve se kasneje prizna kot popust pri naročilu projekta legalizacije.

Legalizacija objektov daljšega obstoja je ocenjena od 1.250,00 evrov. V to storitev spada:

- preveritev ali je legalizacija objekta daljšega obstoja mogoča,
- po potrebi se na geodetskem inštitutu pridobi aeroposnetek kot dokazilo o obstoju in obliki objekta pred 1. januarjem 2005 (pri tem stroški postopka niso vključeni v ceno),
- po potrebi se dogovori z geodetskim podjetjem za vpis objekta v kataster stavb, saj more biti pred začetkom postopka legalizacije objekt vpisan v katastru stavb (pri tem stroški postopka niso vključeni v ceno)
- dokumentacija objekta in meritve obstoječega stanja ter izdelava potrebnih načrtov (tlorisi, prerezi, fasade, seznam in površine prostorov),
- priprava dokumentacije za legalizacijo in vloge za izračun komunalnega prispevka,
- o dogovoru se lahko v strankinem imenu vloži vloga ter se vodi upravni postopek pridobitve dovoljenja in komunalnega prispevka.

Legalizacija manj zahtevnih objektov (npr. enostanovanjska hiša) se oceni od 2.950,00 evrov.

V to storitev spada:

- preveritev ali je legalizacija mogoča,
- izmera objekta in izdelava načrtov,
- izdelava projektne dokumentacije ali drugačno dokazovanje ustreznosti objekta s pravilniki,
- pridobitev mnenj,
- izdelava končne mape za pridobitev gradbenega oz. uporabnega dovoljenja,
- na upravni enoti se vloži zahteva za legalizacijo,
- vodenje upravnega postopka do pridobitve dovoljenja.

Sprememba namembnosti se oceni od 990,00 evrov; v to storitev spada:

- preveritev ali je mogoča sprememba namembnosti,
- odmerjenje objekta na lokaciji in izdelava načrtov,
- izdelava projektne dokumentacije,
- pridobitev mnenj,
- izdelava končne mape za pridobitev gradbenega oz. uporabnega dovoljenja,
- na upravni enoti se vloži zahteva za spremembo namembnosti,
- vodenje upravnega postopka do pridobitve dovoljenja.

Osebno svetovanje se oceni od 75,00 evrov na uro.

(Gaberšnik, 2017)

Glede na zbrane podatke se torej cena legalizacije manj zahtevnega objekta (hiša) giblje okoli tri tisoč evrov. Legalizacija zahtevnega objekta, kot je na primer večja stavba, pa se v povprečju giblje okoli šest tisoč evrov.

Prav tako so cene odvisne od izvajalca ter lokacije, kjer se legalizacije izvaja.

4 SPREMEMBE IN PRIMERJAVE LE TEH V STAREM IN V NOVEM GRADBENEM ZAKONU

Nov gradbeni zakon GZ-1 je bil sprejet 9. 12. 2021, objavljen 11. 12. 2021, veljati je začel 31.12. 2021. Uporabljat pa se je začel 1. 6. 2022.

4.1 Legalizacija manjših odstopanj s pridobitvijo uporabnega dovoljenja

Dopustna odstopanja od gradbenega dovoljenja in potrjene dokumentacije za njegovo pridobitev morajo izpolnjevati naslednje:

- da ne posegajo na druga zemljišča, kot so določena v gradbenem dovoljenju,
- so skladna z določbami prostorskega akta, ki je veljal v času izdaje gradbenega dovoljenja, ali s pogoji določenimi v lokacijski preveritvi,
- da se posamezne zunanje mere stavbe, določene v gradbenem dovoljenju (širina, višina, dolžina, globina, polmer in podobno) ne povečajo za več kot 0,5 metra, ali se posamezne dimenzije zmanjšajo,
- se ne spremeni ničelna kota za več kot 0,5 metra,
- da se objekt horizontalno premakne od lege, določene v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, vendar ne več kot en meter,
- da ne vplivajo na mnenja pristojnih organov in njihove pogoje, določene v gradbenem dovoljenju, in so skladna s predpisi s področja dajalca mnenja,
- da so, ne glede na drugačno tehnično rešitev od potrjene v gradbenem dovoljenju, izpolnjene bistvene in druge zahteve po predpisih, ki so veljali v času njegove izdaje,
- da v samem bistvu ne spremenijo objekta in njegove namembnosti.

(Mencin, in drugi, 2022)

4.2 Uporabno dovoljenje

Uporabno dovoljenje je sestavina dokumentacije. Z legalizacijo ga bo lastnik enostanovanjske hiše zdaj lahko pridobil, čeprav nima izdelane fasade. Dokončati pa jo bo moral v treh letih.

Brez uporabnega dovoljenja lastniki niso mogli pridobiti hišne številke, kar pomeni, da niso mogli prijaviti stalnega prebivališča, posledično pa da se niso mogli vseliti.

Prav tako ni več pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja dokazilo o zanesljivosti objekta, saj zadostuje le izjava vodje nadzora.

Vsaka stavba zgrajena pred 1. junijem 2018 ima uporabno dovoljenje, če izpolnjuje tri pogoje:

- Da je zgrajena skladno z gradbenim dovoljenjem.
- Vpis v kataster nepremičnin (šteje se, da je objekt vpisan v katastru nepremičnin, če je zahtevi za izdajo odločbe o legalizaciji ali dovoljenju za objekt daljšega obstoja priloženo dokazilo, da je vložena zahteva z elaboratom za vpis podatkov v kataster nepremičnin v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin).
- Zanj ni bil izrečen inšpekcijski ukrep.

To je pred uporabo novega zakona veljalo zgolj za stavbe zgrajene pred letom 1968.

(Mencin, in drugi, 2022)

4.2.1 Uporabno dovoljenje za objekt daljšega obstoja

Novost v zakonu GZ-1 predstavlja omogočeno pridobivanje uporabnega dovoljenja po posebnem postopku za objekt, ki je bil pred 1. januarjem 2005 zgrajen skladno z gradbenim dovoljenjem. Postopek se lahko uporabi tudi za del objekta, rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti, če so bile te izvedene pred 1. januarjem 2005; v tem primeru lahko ima objekt kot celota uporabno dovoljenje. Uporabno dovoljenje se izda, če je objekt:

- Vpisan v kataster nepremičnin ali je priloženo dokazilo, da je vložena zahteva z elaboratom za vpis podatkov v kataster nepremičnin.
- Zanj ni bil izrečen inšpekcijski ukrep v zvezi z nevarno gradnjo.
- Je zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priložena izjava pooblaščenega strokovnjaka, iz katere izhaja, da je objekt izveden v skladu z gradbenim dovoljenjem in morebitnimi dopustnimi odstopanji.

(Mencin, in drugi, 2022)

4.3 Legalizacije dela objekta

Po novem je mogoča legalizacija tudi za del objekta, po starem zakonu je bilo mogoče legalizirati le celoten objekt. Nelegalen objekt mora biti dokončan, da je mogoče izdati odločbo o legalizaciji, ki se bo štela za uporabno dovoljenje.

4.4 Objekt daljšega obstoja

Za objekt daljšega obstoja je po stari zakonodaji veljal objekt zgrajen pred letom 1998, zdaj veljajo za objekte daljšega obstoja tisti, ki so bili zgrajeni pred letom 2005. To je bistvena sprememba na področju legalizacije, saj bodo takšni objekti lahko pridobili gradbeno dovoljenje brez preverjanja skladnosti s prostorskim načrtom; zaradi tega bo postopek legalizacije mnogo krajši.

Če gre za stavbo ali del stavbe, ki od 1. 1. 2005 obstaja v bistveno enakem obsegu in bistveno enaki namembnosti, se na pristojni upravni enoti odda vloga za pridobitev dovoljenja daljšega obstoja. Vlogi se priloži dokumentacija, kot jo zahteva gradbeni zakon. V tem postopku občina obračuna komunalni prispevek, upravni organ pa nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo. Vsa dejstva v zvezi z obstojem stavbe je potrebno dokazati: lastniško ali kakšno drugo pravico razpolaganja z nepremičnino (lastninska, stavbna pravica ipd.), saj brez tega upravni organ ne izda odločbe.

(GZ-1, 2021)

GZ-1 ohranja možnost pridobitve gradbenega dovoljenja za objekt daljšega obstoja in dodaja to možnost tudi za del objekta, rekonstrukcijo objekta ali spremembo namembnosti. Dovoljenja za objekt daljšega obstoja ni mogoče pridobiti, če gre za nevarno gradnjo. Prav tako ne za objekt, ki je zgrajen ali je bil v njem izveden poseg po 30. aprilu 2004, a pred 1. januarjem 2005, in bi zanj bilo treba pred izvedbo gradnje pridobiti pravnomočno okoljevarstveno ali naravovarstveno soglasje, pa to ni bilo pridobljeno.

Za razliko od postopka izdaje odločbe o legalizaciji objekta, kjer zakon izrecno določa, da mora biti objekt dokončan, zakon za objekt, za katerega se lahko pridobi dovoljenje za objekt daljšega obstoja določa le, da mora biti zgrajen pred 1. januarjem 2005. Zgrajen objekt je tisti, ki je glede na nedvoumno izraženo namembnost sposoben z uporabo. Pri tem možnost uporabe ni vezana na izpolnjevanje vseh bistvenih zahtev (na primer ni izvedena fasada), ampak na možnost nedvoumne sposobnosti določitve namena objekta in v skladu s tem možnost uporabe.

(Mencin, in drugi, 2022)

Novost v GZ-1 je, da se lahko pridobi dovoljenje za objekt daljšega obstoja tudi za del objekta. Tudi v primeru dovoljenja za del objekta daljšega obstoja mora ta biti izveden pred 1. januarjem 2005 in mora obstajati v bistveno enakem obsegu in bistveno enaki namembnosti. Pri tem je potrebno upoštevati, da mora imeti objekt kot celota uporabno dovoljenje.

Vlagatelj zahteve za legalizacijo objekta daljšega obstoja poda zahtevo na obrazcu v skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih za gradnjo objektov. Priloži ji:

- grafični prikaz nepremičnine, če je objekt vpisan v kataster nepremičnin, oziroma dokazilo, da je vložena zahteva z elaboratom za vpis podatkov v kataster nepremičnin (če je takšen vpis predpisan,)
- posnetek obstoječega stanja (tlorisi, prerezi in pogledi oziroma drugi posnetki in dimenzije objekta, površina gradbene parcele, če se parcela določa, pri stavbah tudi tlorisi vseh etaž z osnovnimi merami prostorov, s površinami, podatek o bruto tlorisni površini ter pri stavbah kulturne dediščine tudi vse fasade); posnetek tega lahko izdelata investitor tudi sam,
- dokazilo o pravici gradnje, če investitor nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice v zemljiški knjigi,
- dokazilo o daljšem obstoju.

Investitor mora pred izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja:

- predložiti potrdilo občine o plačanem komunalnem prispevku, če tako določa ZureP-3,
- plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora, ali prvi obrok nadomestila, če je odobreno obročno odplačevanje; oziroma predložiti dokazilo, da gre za objekt, v katerem se opravlja dejavnost javne gasilske službe.

Dovoljenje za objekt daljšega obstoja je pogojno in ga upravni organ lahko razveljavi na zahtevo vlade ali občine brez odškodninske odgovornosti. Pogojnost dovoljenja velja ves čas njegove veljavnosti. Objektu preneha ta status le, če se zanj naknadno pridobi gradbeno in uporabno dovoljenje po rednih določbah zakona ali odločbi o legalizaciji objekta.

(Mencin, in drugi, 2022)

4.5 Sočasni postopek legalizacije in pridobitev gradbenega dovoljenja za prizidavo in/ali rekonstrukcijo ali sanacijo objekta

Mogoča je poenostavljena legalizacija objekta zgrajenega pred 1. 1. 2005. To je mogoče, če se objekt od takrat ni spremenil; mogoča je sočasna pridobitev gradbenega dovoljenja za prizidek, ki ga načrtujemo oz. za prizidek zgrajen po letu 2005. S to spremembo se bo postopek legalizacije očitno skrajšal, prav tako se več lastnikov odloči za legalizacijo.

GZ-1 dopušča združevanje postopkov zato, da se v enem postopku obravnava objekt kot celota.. Takšna rešitev omogoča, da se lahko objekt prilagodi novim zahtevam investitorja ali uskladi s PIA.

Mogoče je, da investitor v istem postopku najprej uredi pravno stanje obstoječe gradnje in v istem postopku tudi dovoli spremembo tega objekta. V takem primeru se izda odločitev v dveh delih. Pri tem mora biti odločitev o ureditvi pravnega stanja za že zgrajeni objekt pravnomočna oziroma dokončana pred samim začetkom izvajanja nameravanih del, dovoljenih na tem objektu.

Investitor lahko dokaže skladnost objekta s predpisi le, če nedovoljen objekt pred tem prilagodi tem predpisom; če namerava skupaj z ureditvijo pravnega stanja objekt prizidati ali rekonstruirati, lahko to stori v rednem postopku. Investitor ne zaprosi za sanacijo temveč zaprosi za končno stanje objekta. V rednem postopku zakon določa preverjanje ustreznosti oziroma zakonitosti nameravane gradnje, kot je prikazana v projektni dokumentaciji, ne pa na podlagi dejanskega stanja. Podatek o dejanskem stanju je le podlaga za odmero nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora.

(Mencin, in drugi, 2022)

5 PRAKTIČNI PRIMER PROCESA LEGALIZACIJE ENOSTANOVANJSKEGA OBJEKTA

Za namen razvidne razlike med klasično legalizacijo in legalizacijo za objekt daljšega obstoja po spremembi zakona bom predstavila dva različna projekta legalizacije, pri katerih sem sama sodelovala pri izdelavi tekstualne in grafične dokumentacije.

5.1 Klasična legalizacija

V naslednjih poglavjih bom opisala proces legalizacije neskladnega enostanovanjskega objekta z vidika projektanta. V tem primeru je šlo za klasično legalizacijo. Obravnavana je bila enostanovanjsko stavba zgrajena leta 1975 (klet in pritličje) ter dozidavo leta 2013 (mansarda in prizidek). Zahteva za legalizacijo z vso potrebno dokumentacijo je bila vložena aprila 2022.

5.1.1 Prva komunikacija s stranko

Na podlagi že izvedenih projektov in referenc nas je stranka kontaktirala z željo po legalizaciji svojega objekta. Opisala je razloge za legalizacijo in predmet le te.

S stranko smo se dogovorili za sestanek v živo. Stranka je predložila vse potrebne račune in dokazila o priključkih na komunalno omrežje.

Na podlagi naročila investitorjev za izdelavo upravno tehnične dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je bilo izdano pooblastilo arhitekturnemu biroju za:

- pridobivanje podatkov in upravno tehnične dokumentacije v postopkih za izdajo gradbenega dovoljenja,
- zastopanje v postopkih pred izdajo gradbenega dovoljenja v delu koordiniranja in pridobivanja projektnih pogojev ter soglasij od pristojnih upravnih organov in služb za namen izdelave upravno tehnične dokumentacije,
- za namen izvedbe projektne naloge podajane vlog in zahtevkov institucijam v imenu investitorja,

- za namen izdaje gradbenega in uporabnega dovoljenja zastopanje v upravnih postopkih pri pristojnih upravnih organih,
- druge naloge, ki so potrebne za izvedbo projektne naloge.

Pooblastilo se izda na zahtevo izvajalca projektne naloge in velja do konca izvedbe pogodbenih obveznosti oziroma do preklica.

Stranka to pooblastilo podpiše in je kasneje priloga zahtevi za legalizacijo.

S stranko se dogovorimo za termin meritev, ki so potrebne za izdelavo grafične dokumentacije.

Za obravnavani primer ni bilo nobenih obstoječih načrtov, geodetskih posnetkov ali vodil, tako da je bila natančna preveritev obstoječega stanja več kot potrebna.

5.1.2 Meritve

Meritve sva opravili s sodelavko, in sicer sva preverjali dejansko stanje ob načrtih obstoječega omobjekta. Meritve sva opravili z laserskim merilnikom, ročnim metrom in telefonom (za namen dokumentacije obstoječega stanja s fotografijami). Pri meritvah je bila izvedena natančna preveritev obstoječega stanja in izmera ter izris prizidka.

Med meritvami so bili evidentirani tudi balkoni, nadstreški, zunanje stopnice in tlakovana področja.

Prav tako je bila preverjena višina celotnega objekta, ki ne sme odstopati od podatkov zavedenih v e-prostoru.

V objektu sva v celoti fotografirali notranjosti za pomoč pri risanju načrtov v računalniškem programu. V tem primeru je namreč šlo za dokaj razgiban in zahtevni objekt. Fotografirali sva tudi zunanost z vseh strani objekta, ker so fotografije v sklopu posnetka obstoječega stanja obvezna priloga.

V času meritev je prišlo do številnih odstopanj od načrtov obstoječega objekta.

Zabeležili sva tudi razdaljo odmaknjenosti objekta od parcelnih mej.

5.1.3 Grafični izris dejanskega stanja

S pomočjo fotografij in meritev sem zrisala vse potrebne načrte v računalniškem programu ArchiCAD.

V procesu izrisa sem se srečala s kar nekaj težavami; največ težav so predstavljala prav odstopanja dejanskih mer od obstoječih načrtov.

Vsakemu etažnemu načrtu je bil priložen tudi seznam površin, na samem načrtu pa označeni in poimenovani posamezni prostori in njihova kvadratura. Ker je pri tem primeru šlo za legalizacijo dela objekta, sta bila pri vsakem načrtu dva seznama površin: za obravnavani del objekta in za že legalni del objekta.

Vsaka risba je v glavi vsebovala:

- ime investitorja,
- podatek kdo je načrt pripravil,
- številko projekta,
- datum,
- številko risbe,
- številko stavbe in številko katastrske občine,
- številko risbe.

Za potrebe dokumentacije za legalizacijo so bile pripravljene naslednje risbe:

- tloris kleti,
- tloris pritličja,
- tloris mansarde,
- dva prereza,
- izrisane so bile vse štiri fasade,
- fotografije obstoječega stanja iz vseh smeri neba,
- ortofoto,
- odmiki od parcelne meje,
- prikaz priključkov,

5.1.4 Priprava tekstualne dokumentacije

Sočasno s pripravo grafične dokumentacije sem izpolnjevala vlogo za legalizacijo, tehnično poročilo in usklajevanje s prostorskimi akti.

Na podlagi predpisov je bilo v obravnavanem prostorskem aktu potrebno z načrti prikazati in navesti usklajenost: orientacije slemen, barve fasade, dovoljene višine, odmikov od fasade, dovoljenih odstopanj itd.

Vse podatke se enkrat vnaša v interaktivno tabelo, kasneje pa se izvozi potrebne obrazce, kar je odvisno od tipa legalizacije.

5.1.4.1 Dokumentacija za legalizacijo

V dokumentaciji se vpiše projektanta, vlagatelja zahteve, zemljišča na katerem se nahaja objekt, osnovne podatke o objektu, opis stavbe, lokacijske podatke, označi se priključke na komunalno infrastrukturo, skladnost s prostorskimi akti, varovana območja, varovalni pasovi infrastrukture, priključevanje na infrastrukturo, druga mnenja ter navedene priloge. Priložena je tudi izjava pooblaščenega arhitekta ali inženirja.

5.1.4.2 *Zahteva za legalizacijo po 114.členu GZ*

Izpolni se zahteva za legalizacijo. Vpiše se:

- vlagatelja,
- pooblaščenca,
- organ, pri katerem se vlaga zahteva,
- osnovne podatke o objektu,
- zemljišča, na katerih se nahaja objekt,
- podatke o dokumentaciji,
- mnenja (organ, številke ter datumi mnenj):
 - občina,
 - varovana območja
 - varovalni pasovi infrastrukture (vodovod, elektrika, fekalne in meteorne vode, telefonija, kabelska tv in občinske ceste),
 - priključevanje na infrastrukturo,
 - druga mnenja.

5.1.4.3 *Tehnično poročilo*

5.1.4.3.1 Definicija

Tehnično poročilo za namen pridobivanja gradbenega dovoljenja in mnenj DGD v primeru legalizacije vsebuje:

- Opis gradnje in njenih značilnosti, s katerimi se dokazuje izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev.
- Opis skladnosti gradnje z prostorskimi akti in predpisi o urejanju prostora.
- Opis skladnosti gradnje s pridobljenimi projektnimi in drugimi pogoji ter predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj.
- Izsledke predhodnih raziskav.
- Druge vsebine, če je tako določeno s predpisi.

5.1.4.3.2 Lokacijski podatki

V tehničnem poročilu se navade podatke o objektu, v tem primeru je šlo za enostanovanjski objekt etažnosti K+P+M.

Zabeležiti je potrebno katastrsko občino ter številko parcele, na kateri se objekt v tem primeru že nahaja.

Navede se prostorski akt, ki se nanaša na objekt - v tem primeru je šlo za občino Pesnica.

Navede se namenska raba parcele, na podlagi katastra stavb - v tem primeru je šlo za številki 111000 - površine razpršene poselitve, na kateri se je nahajal objekt in

20100 - najboljša kmetijska zemljišča, na katerega delu je bil urejen dostop do samega objekta.

Zabeleženo je bilo tudi, koliko odstotkov parcele katera zavzema.

5.1.4.3.3 Opis usklajenosti s prostorskim aktom

Smiselno se opisuje skladnost nameravanega posega v prostor s posameznimi členi veljavnega prostorskega akta za obravnavano območje, v katerem se nahaja predmetna parcela in na kateri je gradnja. Skozi te člene se zapišejo: oblika objekta, izvedba in naklon strehe ter morebitni nadstreški, barva strehe, izvedba napušča, maksimalna višina do najvišje kote slemena, barva fasade, kako so ometane. Vse dokazujemo z grafičnimi prikazi.

Navede se velikost gradbene parcele, velikost funkcionalnega zemljišča, na katerem mora biti omogočeno vzdrževanje objekta.

Zabeležen je, kako je urejen dostop do objekta, število zagotovljenih parkirnih mest za stanovalce in možnosti parkiranja za obiskovalce, kako je urejeno obračanje vozil, kako je urejeno odmakanje. Vse se zglaša na člene z katerimi se ujema.

Navede se, kateri priključki na infrastrukturo so na parceli in katerih ni. Kako je urejeno odvodnjavanje odpadnih fekalnih in meteornih voda. Kako je oziroma bo objekt ogrevan.

Zapišejo se, posebnosti območja zaradi katerih so predvideni dodatni ukrepi.

Zabeležena je maksimalna višina po prostorskem aktu

5.1.4.3.4 Prikaz stavbnega zemljišča

Prikaže se stavbno zemljišče in objekti, ki stojijo na njem. Za ta namen so priloženi naslednji načrti:

Prikaz zemljiške parcele iz zemljiškega katastra.

Ureditvena situacija, kjer so navedeni naslednji urbanistični kazalci:

- velikost gradbene parcele,
- velikost funkcionalnega zemljišča,
- površina tlorisne projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta,
- zazidana površina, zelene površine,
- tlakovane odprte bivalne površine,
- prikaz komunalne infrastrukture.

Napisane so naslednje površine:

- zazidane površine,
- bruto tlorisna površina,
- neto tlorisna površina,
- bruto prostornina,
- neto prostornina.

Prikaz komunalne infrastrukture, kjer so označene:

- ceste,
- železnica,
- komunikacije,
- kanalizacija,
- vodovod,
- naftovod,
- toplovod,
- plinovod,
- elektrovod,
- parcele.

5.1.4.3.5 Tekstualni del tehničnega poročila

V tekstualnem delu je ponovno opisan objekt, streha, terase, fasade, zbiranje odpadkov, namembnost objekta, zahtevnost objekta, prostorski akt in kvalifikacija objekta.

V zasnovi objekta je opisana etažnost, maksimalni tlorisni gabarit, višina objekta nad nultoto koto, nulta kota nad terenom ter kote posamezne etaže. Opisana je tudi lega obravnavane parcele, lega objekta na zemljišču, kota objekta, opis prostorov objekta, dostop do objekta ter zunanja ureditev ob objektu.

Izvedba objekta je opisana z opisom temeljenja, zidov, medetažne plošče, strehe, stopnišča, oken in vrat, tlaka v objektu ter finalno obdelavo notranjih zidov in stropa.

Zapišejo se tudi FZ (faktor zazidave), FIZ (faktor izrabe) ter FZP (faktor zelenih površin) ter se ponovijo urbanistični kazalci prikazani na načrtu ureditvene situacije.

Zapišejo se odmiki objekta od sosednjih zemljišč, kjer se zapiše parcela, na kateri strani neba se nahaja od obravnavane parcele ter odmik v metrih.

Ponovno se naštejejo in bolj natančno opišejo priključki na infrastrukturo.

Opiše se prometna ureditev, velikost funkcionalnega zemljišča, navedba pričakovanih vplivov objekta na neposredno okolico ter navedba ukrepov za preprečitev prej omenjenih vplivov.

5.1.5 Oddaja vloge

Vso zbrano dokumentacijo s pooblastilom je potrebno oddati organu, ki bo v imenu stranke izdal gradbeno dovoljenje oziroma odločbo o legalizaciji.

V okviru lokacijskih podatkov je potrebno oddati tudi dokazilo o obstoju objekta. V tem primeru je bil razviden v letalskem posnetku iz leta 1994-2005 in leta 2013, pridobljen iz PISO (prostorski informacijski sistem občin), mnenja k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodba o ustanovitvi stvarne služnostne pravice.

Projekt se natisne dvakrat, prav tako se dvakrat shrani na zgoščenki, nato pa pošlje oziroma se osebno odda na upravni enoti.

5.2 Legalizacija za objekt daljšega obstoja po spremembi zakona

V naslednjih poglavjih bom opisala postopek izdelave projekta za legalizacijo objekta daljšega obstoja, zgrajenega pred 1. 1. 2005. Šlo je za legalizacijo na isti parceli zgrajenega enostanovanjskega objekta iz leta 1981 in kmetijskega objekta zgrajenega leta 1985. Zaradi tega je bilo potrebno pripraviti dva ločena projekta in dokumentacijo za vsak objekt posebej.

Oba objekta sta bila že vpisana v zemljiški kataster

5.2.1 Prva komunikacija s stranko

Enako kot pri prejšnjem primeru nas stranka kontaktira s težavo in predloži vse podatke, ki jih o objektu ima, podpiše pooblastilo itd.

5.2.2 Meritve

S stranko se predhodno dogovorimo za termin izvedbe meritev obstoječega stanja. V tem primeru smo imeli za pomoč podatke geodeta za kataster stavb, s katerimi smo lahko preverili maksimalne gabarite ter višinske kote. Predloženi pa niso bili nobeni načrti, po katerih je bil objekt grajen. Meritve smo izvedli s pomočjo laserskega merilca, navadnega metra in telefona.

5.2.3 Grafični izris dejanskega stanja

S pomočjo izvedenih meritev in podatkov geodeta sem v računalniškem programu zrisala vse potrebne načrte, in sicer za vsako stavbo posebej. Tudi v tem primeru sem se srečala z ovirami zaradi odstopanj in razgibanosti stavbe:

- tloris kleti,
- tloris pritličja,
- tloris nadstropja,
- tloris mansarde,
- dva prereza,
- izrisane vse štiri fasade,
- fotografije obstoječega stanja iz vseh smeri neba.

Vsaka risba je v glavi vsebovala:

- ime investitorja,
- kdo je načrt pripravil,
- številko projekta,
- datum,
- številko risbe,
- številko stavbe in številko katastrske občine,
- številko risbe.

5.2.4 Priprava tekstualne dokumentacije

Sočasno s pripravljanjem grafičnega izrisa dejanskega stanja sem podatke o objektu, pridobljene iz e-prostora, i-občine in meritev, vpisovala v zahtevo o legalizaciji objekta daljšega obstoja po 146. členu GZ-1.

Prav tako je bila v imenu stranke pripravljena vloga za odmero komunalnega prispevka, v kateri je bila vpisana:

- zahtevnost objekta,
- klasifikacija objekta,
- parcelna številka in katastrska občina,
- bruto tlorisna površina objekta,
- številka projekta,
- kdo je pripravil dokumentacijo.

Vlogi je bila priložena projektna dokumentacija, pooblastilo in podatki o obstoječem objektu, ki ga želimo legalizirati.

V tem primeru ni bilo potrebno izpolnjevati tehničnega poročila in pridobivati mnenja.

Potrebno je bilo vnesti naslednje podatke:

- investitor,
- pooblaščenec,
- navedba organa, pri kateremu se vlaga zahteva,
- vrsta nedovoljene gradnje,
- podatki o gradnji,
- podatki o objektu,
- zemljišča, na katerih se nahaja objekt,
- priključki na komunalno infrastrukturo,
- izkazovanje pravice graditi,
- priloge.

5.2.5 Oddaja vloge

Vlogo smo v imenu investitorja oddali mi. Zahtevi za legalizacijo objekta daljšega obstoja je bilo priloženo pooblastilo investitorja in izjava priče, da sta obravnavana objekta grajena v enakem obsegu in iste namembnosti že pred letom 2005 ter grafični prikaz stanja. Za vsak objekt posebej smo projekt natisnili dvakrat in ga shranili na zgoščenki.

6 ZMANJŠANJE PROIZVODNJE OGLJIKA V GRADBENIŠTVU

Krovna tema se nekoliko navezuje na temo mojega diplomskega dela, saj se potreba investitorja po legalizaciji svojega objekta pojavi prav ob prizadevanju za zmanjšanje proizvodnje ogljika v obstoječem objektu.

Ekosklad ponuja za okolje prijazne rešitve oziroma spremembe na objektu: subvencije oziroma ugodnejše kredite. Za to da lahko lastniki prejmejo subvencijo za takšno rešitev, je potreben dokaz, da je objekt, na katerem se sprememba dogaja, legalen in skladen s prostorskim aktom. To pa v številnih primerih zahteva legalizacijo objekta.

6.1 Ogljični odtis

Skoraj vse življenjske dejavnosti povzročajo izpuste ogljikova dioksida, ki je najpomembnejši toplogredni plin in vzrok za podnebne spremembe ter globalno segrevanje. Z uporabo elektrike, proizvedene v termoelektrarnah na fosilna goriva, uporabo plina in kurilnega olja za ogrevanje, vožnje avtomobilov z bencinskim ali dizelskim motorjem ter drugimi dejavnostmi, je vsak posameznik odgovoren za emisije CO₂.

Definicija ogljičnega odtisa (ang. carbon footprint) je seštevek emisij toplogrednih plinov, ki jih neposredno ali posredno povzročajo posameznik, organizacija, država, dogodek, proizvod ali storitev, pri katerih se uporablja fosilna goriva. Sestavljen je iz seštevka neposrednega ali primarnega ogljičnega odtisa in posrednega ali sekundarnega ogljičnega odtisa, ki ga predstavljata hrana in pijača, rekreacija, finančne storitve.

Največ izpustov je v prometu, ogrevanju in rabi elektrike. Po statističnih podatkih večino izpustov (80 %) povzroča gospodarstvo, preostali delež (20 %) pa predstavljajo gospodinjstva.

(Petelj , 2022)

6.2 Kako lahko zmanjšamo proizvodnjo ogljika pri obstoječih stavbah

Izgube ogrevalnega sistema v običajni enodružinski stanovanjski hiši so v primerjavi z drugimi najmanjše. Znašajo le do dvanajst odstotkov skupnih toplotnih izgub. Povprečni podatki za hiše starejše od trideset let kažejo, da dosegajo toplotne izgube skozi okna in vrata trideset odstotkov, skozi zunanji ovoj hiše med petnajst in petindvajset odstotkov, skozi slabo izolirano ostrežje od deset do šestnajst odstotkov toplote, preko slabo izoliranih tal pa do sedem odstotkov toplote.

Najprej moramo pri obstoječi hiši določiti oceno energetske učinkovitosti, na podlagi katere ugotovimo, kako stavba energijo uporablja. Tako določimo najboljši način za zmanjšanje porabe energije in stroškov, prav tako pa zmanjšanje proizvodnje ogljika.

Poleg vedenja uporabnikov lahko proizvodnjo zmanjšamo z:

- zamenjava gospodinjskih aparatov za bolj energijsko učinkovite,
- boljšo izolacijo in boljšim zračnim tesnjenjem,
- zamenjava razsvetljave,
- zamenjavo bolj učinkovitih naprav za ogrevanje in hlajenje prostorov,
- bolj učinkovitim ogrevanjem vode,
- zamenjavo oken, vrat in strešnih oken z bolj izoliranimi,
- zamenjavo strehe.

(Instalater.si, 2018)

6.2.1 Prenova strehe

Hladne strešne prevleke so celi ali posebni odsevni pigmenti, ki odvrčajo sončno svetlobo. Premazi so zelo debele barve, ki lahko zaščitijo površino strehe pred UV svetlobo in kemičnimi poškodbami, nekatere pa nudijo zaščito pred vodo in imajo lastnosti restavriranja.

Nizkonagibna streha, enoplastne membrane so iz vnaprej izdelane pločevine, valjane na streho in pritrjene z mehanskimi pritrdilnimi elementi; pritrjene so lahko s kemičnimi lepili ali držane z balstom (gramoz, tlakovci ali kamni).

Vgrajene strehe so sestavljene iz osnovnega lista, plasti ojačenih tkanin in po navadi temne zaščitne površinske plasti.

Pri načrtovanju strehe moramo upoštevati nadzor vlage. Pomisliti je potrebno na lokacijo in podnebje, v katerem objekt stoji. Nekateri strešni premazi vključujejo posebne kemikalije, ki za nekaj let preprečujejo rast plesni ali alg.

Če je streha v slabem stanju ali blizu konca življenjske dobe, jo je najbolje ponovno prekriti, zamenjati ali jo nadgraditi. Če želimo pretovoriti obstoječo streho s hladno streho, imamo tri osnovne možnosti:

- Ponovno opremimo streho s specializiranim toplotno odsevnim materialom.
- Ponovno lahko pokrijemo streho z novo površino za vodo.
- Streho zamenjamo s hladno.

(Instalater.si, 2018)

6.2.2 Menjava oken

Stara okna, skozi katera piha in v zimskih mesecih prepuščajo mrzel zrak, poleti pa vročino, ne zagotavljajo udobnega bivanja. Prav tako bomo z uporabljenno energijo bolj onesnažili okolje. Nova okna poskrbijo za toplotno izolacijo, izboljšajo tudi zvočno izolacijo. Z menjavo oken lahko porabo energije znižamo celo do trideset odstotkov. Odprava nepotrebnih izgub pa ob manjši finančni obremenitvi lastnika pomeni tudi manjšo obremenitev za okolje. Zato je menjava oken tudi ekološko osveščena odločitev.

Zamenjava starih oken z enoslojno zasteklitvijo z novimi, ki imajo med okvirji energetske varčno tri-slojno zasteklitev, lahko pomeni do dvajset odstotkov prihranka pri stroških ogrevanja.

Investicija v nove okenske okvirje se povrne že v dveh letih.

(Dnevnik.si, 2014)

6.2.3 Dodatna izolacija

Primer izolacije obstoječe enostanovanjske hiše, trenutna poraba 73 kWh/m²:

- Zunanje stene 8 do 10 cm toplotne izolacija iz mineralne volne ($\lambda=0,03 - 0,04$ W/mK).
- Strop proti nepohodnemu podstrešju 20 cm toplotne izolacije iz mineralne volne.
- Poševna streha 20 cm toplotne izolacije iz mineralne volne.
- Tla 6 cm izolacije iz mineralne volne.

Da zadovoljimo potrebe nizkoenergijske hiše, torej razred B2 30 kWh/m², so potrebne naslednje spremembe:

- Zunanje stene morajo imeti 20 cm toplotne izolacije iz mineralne volne ($\lambda = 0,035$ W/mK).
- Strop pri nepohodnem podstrešju mora imeti 30 cm toplotne izolacije iz mineralne volne.
- Poševna straha mora imeti 25 cm toplotne izolacije iz mineralne volne.

(klimaterm.si)

6.2.4 Boljše ogrevanje in hlajenje hiše

Pri ogrevanju in hlajenju je potrebna uporaba obnovljivih virov energije: pridobivanje toplote iz zemlje, vode in zraka.

K obnovljivim virom prištevamo vse energetske vire, ki nastanejo z naravnimi procesi.

Trenutno najbolj priljubljeni način za ogrevanje predstavljajo toplotne črpalke, ki za ogrevanje uporabljajo naravno toploto, ki jo črpajo iz obnovljivih virov energije: zemlje, vode – podtalnice, zraka iz okolice. Izbira tipa toplotne črpalke je odvisna od pogojev in lokacije objekta.

Mikrovetrne turbine, biomasa za ogrevanje in fotonapetostne celice.

(Csobod, in drugi, 2011)

6.3 *Praktični primer rekonstrukcije starejšega kozolca za boljše energetske učinkovitost*

Med svojim delom sem se srečala z rekonstrukcijo kozolca za namen vikenda.

Stranka je omenjeni kozolec, v sklopu katerega je bil že zgrajen slabo izolirani objekt, ki je bil v preteklosti uporabljen kot poletni vikend, morala najprej legalizirati. Sočasno sem pripravljala idejno zasnovo za rekonstrukcijo objekta.

Eden izmed večjih razlogov za sam poseg v objekt je bila želja po uporabi kozolca tudi jeseni in pozimi, v daljni prihodnosti pa uporaba kozolca za dom po upokojitvi. Odročna lokacija objekta je na višji nadmorski višini, zaradi česar so temperature pozimi še nekaj stopinj nižje od mestnih. Večina konstrukcije je bila iz lesa. Da v objektu ne bi prišlo do pojave plesni in uničenja lesa, je bilo potrebno objekt dodatno ogrevati, kar je povzročalo toplotne izgube in posledično večje stroške.

Zasnovali smo novo konstrukcijo brez toplotnih mostov in manj toplotnih izgub, tako da smo:

- na obstoječe zidove in plošče predvideli dodatnih 20 cm toplotne izolacije iz mineralne volne,
- predvideli nova, večja okna z varčno tri-slojno zasteklitvijo,
- predvideli menjavo strehe in nova strešna okna prav tako s tri-slojno zasteklitvijo.
- v objektu ohranili že obstoječa peč na drva in kamin.

7 SUBJEKTIVNA OPREDELITEV GLEDE NA SPREMEMBE

Glede na informacije, pridobljene med pisanjem diplomskega dela, je razvidno, koliko je proces nekaterih oblik legalizacije poenostavljen. V podjetju, kjer opravljam obvezno prakso, predstavljajo znatni obseg dela legalizacije črnih gradenj.

S tem ko se je začel uporabljati novi zakon, predstavljajo legalizacije še večji del dela v biroju. Dodatno delo omogoča večjo uspešnost samega podjetja in zaposlenih v njem. Prav tako je zaradi tega mogoče povišanje cen teh storitev. Z novo zakonodajo se pojavlja večje povpraševanje v primerjavi s prejšnjim zakonom.

Največja sprememba je razvidna prav pri obsegu dela. Sprememba datuma za objekt daljšega obstoja potrjuje, da so mnogi lastniki in investitorji čakali prav na to spremembo. Šele nato so sprožili postopek legalizacije svoje nepremičnine. Prav tako je proces zaradi sprememb krajši in cenejši. Zaradi spremembe se je sprožilo mnogo postopkov, kar pomeni, da bo vedno več črnih gradenj legaliziranih; kar predstavlja učinkovitejšo delovanje zakonov in ustrezno zgrajene nepremičnine.

Številni investitorji oziroma lastniki se zaradi želje po dodajanju k obstoječim objektom odloči za legalizacijo obstoječega objekta, saj je s spremembo zakona možno sočasno opraviti oba postopka. Obseg dela, ki se nanaša na dozidavo, nadstreške in podobno, je tudi zaradi tega povečan.

Spremembo predstavlja tudi povečanje možnih odstopanj, kar pomeni, da so objekti, ki pred spremembo zakona niso bili primerni za legalizacijo, postanejo primerni zanjo.

Med delom sem na spremembo zakona zasledila mnogo pozitivnih odzivov zaposlenih. Izdelava potrebne grafične in tekstualne dokumentacije je namreč hitrejša in učinkovitejša. Z raziskavo projektov in pogovorom s projektanti le teh, je razvidno, da se investitorji zgolj iz priporočila za sočasne priprave dokumentacije za nove posege v objekte in omenjene subvencije za okolju prijazne rešitve, ne odločajo za takšne objekte.

8 SKLEP

V času priprave diplomskega dela sem se o vseh možnih načinih legalizacije in zapletov med le to pripravo ogromno naučila. Še vedno pa ostajajo številna področja, s katerimi še nisem seznanjena, saj se zakoni in predpisi spreminjajo hitreje, kot smo jih sposobni spoznati. V času pisanja diplomskega dela se je opravljanje obvezne prakse spremenilo v redno zaposlitev pri podjetju, kjer sem opravljala prakso in pisala diplomsko delo. V zadnjih nekaj mesecih rednega dela sem se naučila mnogo dodatnih dejstev in se srečala s problemi in omejitvami različnih stopenj.

Prav tako sem imela priložnost primer legalizacije daljšega obstoja pripraviti od začetka do oddaje vloge. To mi je dalo nove informacije, ki so bile potrebne za pripravo diplomskega dela. V tem času se je prav tako zaključil zahtevnejši primer, pri katerem sem sodelovala pri grafičnemu izrisu in pripravi dokumentacije za legalizacijo še po starem zakonu.

Zanimalo me je, zakaj se toliko ljudi odloči za nelegalno gradnjo brez gradbenega dovoljenja. Med pisanjem diplomskega dela sem spoznala, kako dolgo postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja resnično traja in koliko predpisov se je treba med tem načrtovanjem držati. Zdaj bolje razumem, zakaj se ljudje odločijo za nelegalno gradnjo. Z njo se izognejo stroškom pridobivanja gradbenega dovoljenja, z gradnjo lahko pričnejo takrat, ko si sami to želijo - brez čakanja na potrebno dokumentacijo za legalno gradnjo. Če si stranka želi izvajati ravno streho na območju, kjer prostorski akt temu nasprotuje, enostavno izvede ravno streho brez gradbenega dovoljenja. Nelegalne gradnje je veliko, saj se je niti ne opazi. Noben od pristojnih organov na to ne opozarja, Če je lastnik v dobrih odnosih s sosedi in če nima namena pridobiti kakšne subvencije, je lahko takšna gradnja dokaj zadovoljiva.

Objekt novogradnje zahteva samo z gradnjo in material, potrebnim zanjo, veliko denarja. Med gradnjo pa se lastniki srečujejo tudi z dodatnimi stroški in težavami, ki si jih ne želijo povzročati: časovni zamiki zaradi priprave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ali DGD.

S spremembo zakona se je proces legalizacije nekoliko skrajšal in poenostavil. Olajšal je obseg dela in procesa projektantu, prav tako pa je zaradi hitrejšega postopka na nek način spodbudil lastnike nelegalnih gradenj k legalizaciji objektov.

Na začetku pisanja diplomske naloge sem si postavila naslednje hipoteze, eno od njih sem med pisanjem spremenila:

H1 Novi zakon omogoča hitrejši proces legalizacije.

S svojim delom in pogovorom s sodelavci prav tako pa s pridobivanjem informacij o odzivu na spremembo zakona lahko zgornjo hipotezo potrdim. Med zbiranjem informacij sem pregledala številne projekte legalizacij, izvedenih pred in po spremembo zakona, pri katerih sama nisem sodelovala. Na prej opisanih primerih je razviden manjši obseg dela za objekt daljšega obstoja. V prvem primeru pa je razvidna obravnava objekta, kot da le ta še ne stoji. Zaradi tega je dodatno potrebno vse za pripravo dokumentacije.

H2 Ker je po novem zakonu ob procesu legalizacije mogoča tudi pridobitev gradbenega dovoljenja za prizidavo, se bo več ljudi odločilo za dozidavo, ki bo tudi legalna.

To hipotezo lahko na podlagi obsega dela potrdim, saj se pri številnih projektih legalizacije stranke odločijo tudi za dozidavo k obstoječemu objektu. Primer tega predstavlja kozolec. Ker je omogočen sočasni proces, so lastniki bolj motivirani za legalni poseg v objekt.

H3 Zaradi sprememb glede možnih odstopanj in objekta daljšega obstoja bo ob spremembi zakona odobrenih več vlog za legalizacijo.

Zaradi spremembe zakona in spremembo datuma izgradnje objekta se je pojavilo več vlog za legalizacijo. Tako se je na upravnih enotah pojavil večji obseg dela na tem področju. Zaradi tega obdelava teh vlog na upravnih enotah traja dlje; prav tako so referenti »bolj natančni«. tako To hipotezo lahko ovržem.

H4 Najbolj pogost ukrep za energetske učinkovitost obstoječe stavbe je menjava oken.

To hipotezo sem med pisanjem diplomskega dela spremenila na pobudo mentorja.

To hipotezo lahko ovržem, saj sem med pisanjem diplomskega dela in zbiranjem potrebnih informacij zasledila, da se več lastnikov odloči za izvedbo boljše oziroma dodatne izolacije na svojih objektih.

9 VIRI, LITERATURA

Csobod, Eva in Szuppinger , Peter. 2011. 2011.

2018. Energijsko učinkovito oblikovanje svojega doma. *Instalater.si*. [Elektronski] 2018.
<https://www.instalater.si/prispevek/615/energijsko-ucinkovito-oblikovanje-svojega-doma>.

Gaberšnik, Janez. 2017. Storitve in cena. *Legalizacija.si*. [Elektronski] 2017.
<https://www.legalizacija.si/cena/>.

Mencin, Tanja, in drugi. 2022. *Ureditev Pravnega Stanja Oziroma Legalizacija Nedovoljenega Objekta Po Novem Grdbenem Zakonu*. s.l. : Ministerstvo za okolje in prostor, 2022.

MojMojster. *Energijski razred hiše, kaj je nizkoenergijska hiša*. [Elektronski]
https://www.mojmojster.net/clanek/744/Nizkoenergijska_hisa.

Nizkoenergetske hiše. *klimaterm.si*. [Elektronski] <http://www.klimaterm.si/wp-content/uploads/NIZKOENERGETSKE-HI%AE.pdf>.

Pasivna hiša: Kaj in kako? *EkoGLOBAL.net*. [Elektronski] <https://ekoglobal.net/pasivna-hisa-kaj-in-kako/>.

Petelj , Rok. 2022. Posavski zbornik. [Elektronski] 2022.
<https://www.posavskiobzornik.si/novice/kako-lahko-zmanjsamo-ogljicni-odtis-95648>.

The Four Year Rule Explained: Certificate of Lawfulness Application for Existing Use or Development (2022 Update). **Bahar, Ufuk. 2022.** 7. Januar 2022, Urbanist Architecture.

2010. Trilitrska hiša. *Instalater.si*. [Elektronski] 2010.
[https://www.instalater.si/prispevek/193/trilitrska-hisa-\(3-litre-hisa\)](https://www.instalater.si/prispevek/193/trilitrska-hisa-(3-litre-hisa)).

Uradni list RS, št.199/21 in 105/22 - ZZNŠPP 21.12.2021.

2014. Z menjavo oken do 30-odstotnega prihranka energije. *Dnevnik.si*. [Elektronski] 2014.
<https://www.dnevnik.si/1042635191>.

Zbašnik Senegačnik, Martina in Miščević , Ljubomir. 2007. *Pasivna hiša*. 2007.

(Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP) 21.12.2021) Pridobljeno s:
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO8244>

10 PRILOGE

Priloga 1: Projekt klasične legalizacije po 114. členu GZ

Priloga 2: Projekt legalizacije za objekt daljšega obstoja po 146.členu GZ-1