

---

# STROKOVNA POMOČ

## LEGALIZACIJA

Legalizacija terase

V 1.:

Vprašanje se nanaša na dozidavo terase, pri kateri je investitor že razširil teraso za cca. 2 m in s tem posegel preko minimalnega odmika 4 m, ki ga določa PUP, do parcele čigar lastnika ne bo dobil soglasja čeprav je bila terasa že pred dozidavo od ostalih parcel oddaljena manj kot 4 m. Dejansko lahko ugotovim da se s tem 1.2 m in s tem posegel preko minimalnega odmika 4 m, ki ga določa PUP, do parcele čigar lastnika ne bo dobil soglasja čeprav je bila terasa že pred dozidavo od ostalih parcel oddaljena manj kot 4 m. Dejansko lahko ugotovim da se s tem ne slabšajo vplivi na sosednje parcele in kot že rečeno objekt - terasa, je bil od sosednjih nekritičnih parcel že prej odmaknjen manj kot 4 m. Dejstvo je, da je investitor že izvedel teraso in bi jo sedaj rad legaliziral. Legaliziram mu torej lahko le tisti del, ki ne presega oddaljenosti manj kot 4 m od kritične parcele. Kakšen je torej dejanski postopek legalizacije in kako se določi stranke v postopku saj se ne povečuje kubatura objekta ampak le terasa. Ali se da legalizirati tudi košček terase, cca 1m<sup>2</sup>, ki se nahaja preko minimalnih odmikov, če se dokaže, da se vplivi na sosednje parcele s tem bistveno ne spreminjajo ali slabšajo.

O 1. (26. 02. 2009):

Legalizira se lahko le tisti del terase, ki ne posega v 4,00 m pas ob sosednji parceli, če je tako določeno s prostorskim aktom (PUP-om), ne glede na to, kako je terasa bila zgrajena pred dozidavo (verjetno je tudi to bila nelegalna gradnja, razen če je zgrajena pred uveljavitvijo PUP-a). V tem primeru se del terase, ki posega 4,00 m obmejni pas mora porušiti (sanirati), ostali del se legalizira, kot novogradnja. Ne obstaja način za legalizacijo celotne terase, če je ta zgrajena v nasprotju s pogoji PUP-a, razen če se izvede postopek spremembe PUP-a, o katerem odloča občina, in se v tem postopku določijo novi pogoji glede odmikov od sosednjih parcel, ki bi dovoljevali gradnjo objektov na oddaljenosti, ki ustreza vašem primeru. Stranke v postopku se določi na podlagi Uredbe o območju za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja (Ur. list RS, št. 37/08), kot za novogradnjo. (*OPOMBA: Uredba o območju za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja od uveljavitve ZGO-1D, torej od 28.7.2012, ne velja več.*). Iz vašega vprašanja ni možno ugotoviti na kakšen je način zgrajena terasa (etažnost, površina, nadkrita ali odprta ipd.), da bi se vam lažje odgovorilo, kako določiti območje za stranke. Zato je potrebno preveriti, ali mogoče terasa sodi v enostavne objekte, velikosti do 30 m<sup>2</sup>(nadstrešek), za katerega ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja. Če je mogoče zgrajena kot ravna streha nad pritlično etažo, v tem primeru se povečuje prostornina stavbe. Ali je mogoče na stebrih? V tem primeru se tudi povečuje prostornina stavbe, za kar je potrebno upoštevati obrazložitve in načine izračuna po SIST ISO 9836. Ob tem je potrebno vedeti še naslednje. Pojem prizidka oziroma dozidave je definiran v 2. členu Zakona o graditvi objektov (ZGO-1) - neuradno prečiščeno besedilo, pod točko 7.1. " *Gradnja novega objekta je izvedba del, s katerimi se zgradi nov objekt oziroma se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov zunanji izgled.*" Prizidek oziroma dozidava se šteje kot gradnja novega objekta (dozidava je nov objekt). Vse kvadrature in kubature se računajo samo za dozidavo. Pri tem je potrebno biti pazljiv, ker je

dozidava tudi lahko rekonstrukcija objekta (2. člen ZGO-1 – neuradno prečiščeno besedilo – točka 7.2.) v kolikor se prostornina objekta poveča do 10% in se spreminjajo konstrukcijski elementi obstoječega objekta. V večini primerov gre istočasno za rekonstrukcijo obstoječega objekta (spreminjajo se konstrukcijski elementi obstoječega objekta – npr. preboj v nosilni steni za vrata) in dozidavo (prostornina se povečuje za več kot 10%) - gradnjo novega objekta. Posledično se kubature izračunajo po Uredbi o območju za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja (Ur. list RS, št. 37/08) (OPOMBA: *Uredba o območju za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja od uveljavitve ZGO-1D, torej od 28.7.2012, ne velja več.*) .

Primeri:

- Če imamo primer rekonstrukcije s povečano prostornino do 10% se prostornina računa za celoten objekt,
- če je rekonstrukcija brez povečane prostornine ni potrebno izračunati prostornine, ker ni potrebno določevati območja za stranke v postopku,
- če imamo primer dozidave (gradnja novega objekta) se prostornina računa samo za dozidavo, kot za nov objekt.

Legalnost ponovno zgrajenega objekta

V 2.:

Ali objekt, ki je bil prvotno zgrajen pred letom 1967 (dokazano z aerofoto posnetkom iz leta 1967 in pričami), če je bil vmes, konkretno leta 1995, podrt in kasneje ponovno zgrajen, izgubi pravico da je legalen? Širša razlaga: V Triglavskem narodnem parku stoji objekt iz leta ca 1957. Meja zazidljivosti poteka po zunanem zidu objekta, tako da je obstoječi objekt na stavbnem zemljišču, obstoječi balkon in napušč pa sta na kmetijskem zemljišču (ne vem sicer, kako je lahko meja zazidljivosti določena tako, če pa vsi vemo, da so jih zarisovali na karte v M1:5000 in to s flomastri, debelina flomastra pa v realnem lahko pomeni 8-10 m). Dokazano je, da je bil objektu že takoj (torej leta 1957) prizidan majhen prizidek, v velikosti 4 x 3 m, ki se je uporabljal kot skladišče... Prizidek je torej segal 3 m v kmetijsko zemljišče (ob predpostavki, da meja zazidljivosti poteka po zunanem zidu). Okrog leta 1995 je takratni lastnik prizidek podaljšal po celi dolžini, tako da je bil namesto 3 x 4 m, velik 3 x 15 m, zato ga je moral kasneje zaradi inšpekcijske odločbe podreti. Prizidek je v celoti podrl in potem nazaj postavil prizidek v velikosti 3 x 4 m. Naše vprašanje je torej, ali objekt res izgubi pravico, da je legalen, če je leta 1967 sicer bil postavljen, pa vmes podrt in v enakih gabaritih postavljen nazaj? Saj je se verjetno tudi kakšnemu starejšemu objektu pri prenovi zgodilo, da so mu dotrajan zid podrli in nazaj postavili?

O 2. (01. 03. 2011):

Če je objekt zgrajen pred 1967 in v naravi (na terenu) stoji, je legalen. Če je bil objekt po letu 1967 porušen, pomeni, da ga v prostoru ni več. Če je bil v letu 1995 zgrajen nov objekt (lahko v enakih gabaritih, kot prejšnji pred letom 1967), mora imeti gradbeno dovoljenje. Če nima gradbenega dovoljenja, je nelegalen. Obstaja možnost legalizacije takšnega objekta, če jo dopušča prostorski akt. Če v prostorskem aktu ni osnove za legalizacijo, je objekt nelegalen in ga je treba porušiti. Če bi se lahko dokazalo, da se je v letu 1995 delala rekonstrukcija legalne dozidave (tiste izpred leta 1967) ter da se je ta legalni del ob rekonstrukciji tudi prizidal, bi se lahko naredila legalizacija rekonstrukcije legalne dozidave s sanacijo, po kateri se poruši odvečni del dozidave, ki ni bil zgrajen pred letom 1967. Nekatere upravne enote (v nadaljevanju UE) razlagajo, da se lahko tudi objekt (ali del objekta), zgrajen pred letom 1967, poruši v celoti in na njegovi lokaciji v enakih gabaritih, oziroma z možnostjo povečanja gabaritov za 10 %, zgradi nov (nekdanja nadomestna

gradnja) ne glede na to, ali ima stavbno zemljišče ali ne. Ker ZAPS nima vpogleda v vsa navodila in obrazložitve, ki jih UE pridobijo od MzIP, bi bilo to možnost potrebno preveriti na MzIP. Glede na to, da nimamo vpogleda v vso dokumentacijo, predlagamo, da na občini preverite, kako je v prostorskem planu opredeljeno stavbišče legalno zgrajenih objektov, kot stavbno zemljišče, ali kot »siva lisa«, evidentirana razpršena gradnja. Prav tako lahko občina poda razlago, ali je dozidava »izpadla« iz stavbnega zemljišča po pomoti, ali namenoma (lahko, da je občina želela, da se dozidava s časoma poruši in da na njenem mestu ni več možna gradnja). Predlagamo tudi preveritev odločbe gradbene inšpekcije, kjer je morda zapisano, da se mora po rušenju vzpostaviti prejšnje stanje v naravi, kar bi pomenilo, da lahko zgradite nazaj legalni del dozidave, ki je bil zgrajen pred letom 1967. Glede debeline črte, ki določa stavbno zemljišče v občinskem prostorskem planu, poskusite dokazovati, da je lahko stavbno zemljišče še kakšen meter več od zidu objekta, vsaj zaradi vzdrževanja objekta, in na tem delu poskusite obravnavati dozidavo.

Odmera nadomestila za degradacijo in uzurpacijo za odstranitev objekta

V 3.:

Ali se nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora odmeri tudi v primeru, ko namerava lastnik odstraniti nedovoljeno gradnjo v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za novo gradnjo na konkretnem primeru tolmačenja določb Zakona o graditvi objektov na Upravni enoti Kamnik.

O 3. (26. 08. 2014):

ODGOVOR MZIP

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) v petem odstavku 157. člena določa, da pristojni upravni organ za gradbene zadeve odmeri nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo oziroma izda odločbo o odmeri po uradni dolžnosti, kadar v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja ugotovi, da se ta nanaša na določeno vrsto nedovoljene gradnje ali ko mu pristojni gradbeni inšpektor pošlje odločbo, v kateri je ugotovil obstoj nedovoljene gradnje. ZGO-1 je torej predvidel odmero degradacije ne samo na podlagi ugotovljenega obstoja nedovoljene gradnje v inšpekcijskem postopku, temveč tudi v primeru, če se obstoječa nedovoljena gradnja poskuša legalizirati v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in to ugotovi sam pristojni upravni organ. V opisanem primeru pa po našem mnenju ne gre za takšen primer, saj legalizacija nedovoljene gradnje (obstoječega objekta) ni predmet izdaje gradbenega dovoljenja. Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja se namreč nanaša na bodočo, še neizvedeno odstranitev obstoječega (sicer nelegalno zgrajenega) objekta, ki torej ne predstavlja nedovoljene gradnje odstranitve objekta, saj ta sploh še ni bila izvedena in ne na nedovoljeno novogradnjo (ki je bila izvedena v preteklosti). Zato menimo, da določbe petega odstavka 157. člena ZGO-1 ni mogoče razlagati tako, da se postopek izdaje gradbenega dovoljenja nanaša na nedovoljeno gradnjo — legalizacijo obstoječega objekta, ki tudi ni predmet zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Pri zgoraj opisanem stališču oziroma tolmačenju določbe petega odstavka 157. člena ZGO-1 je po našem mnenju treba izhajati tudi iz metode argumentacije glede na namen predpisa. Iz tretjega odstavka 54. člena ZGO-1, ki predpisuje obveznost navedbe številke in datuma gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bil objekt zgrajen in sicer samo v primeru če se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja nanaša na rekonstrukcijo, spremembo namembnosti, dozidavo in nadzidavo namreč po našem mnenju izhaja namen zakonodajalca, da se pri izdaji gradbenega dovoljenja preverja legalnost zgrajenega objekta samo pri naštetih vrstah gradnje, ne pa tudi pri odstranitvi objekta. Kakršnokoli

drugačno tolmačenje (npr. na podlagi ozke razlage z uporabo jezikovne argumentacije) predmetne določbe ZGO-1 bi po našem mnenju privedla do neživiljenjske in nelogične uporabe zakona pri njegovem izvajanju.