

NEZAZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA V MESTNI OBČINI KRANJ

Marec 2017

Nezazidana stavbna zemljišča splošno opredeljuje Zakon o graditvi objektov (Ur.l. RS, št. 110/02, s spremembami in dopolnitvami), podrobneje pa odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ) za nezazidana stavbna zemljišča določa Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Kranj (Ur.l. RS, št. 140/04 in 9/06).

NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča v Mestni občini Kranj bo odmerjen za zemljišča, ki so bila v skladu s spodaj navedenimi merili in kriteriji, določena kot zemljišča za gradnjo stavb. V skladu z Zakonom o graditvi objektov NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča ne bo odmerjen na območjih, na katerih ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno omrežje ali vaške vodovode.

MERILA IN KRITERIJI ZA DOLOČITEV ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO STAVB NA OBMOČJU MESTNE OBČINE KRANJ

A. Za območja, ki se urejajo z OPN

1. Zemljišča za gradnjo stavb so, v skladu s Pravilnikom o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Ur.l. RS, št. 66/2013), stavbna zemljišča, določena v občinskem prostorskem načrtu, na katerih je gradnja stavb dejansko možna oziroma dopustna. Območja stavbnih zemljišč v Mestni občini Kranj določa Odlok o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Ur.l. RS, št. 74/14, s spremembami in dopolnitvami – v nadaljevanju Odlok).
2. Zemljišča za gradnjo stavb ne bodo določena v enotah urejanja prostora s spodaj naštetimi pod podrobnimi namenskimi rabami prostora, ker v skladu z Odlokom stavb na teh območjih ni mogoče graditi:
 - a) **ZP** – parki, to so urejena območja odprtega prostora v naselju;
 - b) **ZD** – druge urejene zelene površine kot zeleni pasovi za zaščito oziroma drugo funkcijo;
 - c) **PC** – površine cest;
 - d) **PŽ** – površine železnic;
3. Zemljišča za gradnjo stavb ne bodo določena v enotah urejanja prostora s spodaj naštetimi pod podrobnimi namenskimi rabami prostora:
 - a) **SB** – stanovanjske površine za posebne namene: domovi za starejše občane, študentski in dijaški domovi, socialno – varstveni zavodi in druge podobne nastanitvene stavbe; stavbe spremljajočih dejavnosti: stavbe z oskrbovanimi stanovanji, lekarne, trgovske stavbe (do 300 m²), banke, gostinske stavbe namenjene strežbi hrane in pijače, garažne stavbe, zaklonišča, parkirišča, trgi in zelenice;
 - b) **CD(i)** – druga območja centralnih dejavnosti namenjena izobraževanju: stavbe namenjene izobraževanju in znanstvenoraziskovalnemu delu ter stavbe spremljajočih dejavnosti: športne dvorane in športna igrišča, zdravstvene ambulante, garažne stavbe, zaklonišča, parkirišča, trgi in zelenice;
 - c) **CD(v)** – druga območja centralnih dejavnosti namenjena opravljanju verskih obredov: stavbe namenjene opravljanju verskih obredov s spremljajočimi objekti, ki služijo tej dejavnosti, parkirišča, trgi in zelenice;
 - d) **CD(z)** – druga območja centralnih dejavnosti namenjena zdravstveni in bolnišnični dejavnosti: zdravstvene in bolnišnične stavbe ter stavbe namenjene negovalnim bolnišnicam ter spremljajoči objekti, ki služijo osnovni dejavnosti: lekarne, specializirane trgovine, bifeji, garažne stavbe, zaklonišča, parkirišča, trgi, zelenice in podobno;
 - e) **SK(k)** - površine kmetij, ki so namenjene objektom, ki neposredno služijo primarni kmetijski proizvodnji in stanovanjem kmetij;
 - f) **IK** - površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo: nestanovanjske kmetijske stavbe namenjene za intenzivno pridelavo rastlin, rejo živali in spravilo pridelka ter druge nestanovanjske kmetijske stavbe s spremljajočimi objekti, ki služijo tej dejavnosti;
 - g) **BC** – površine za športne centre: stavbe za šport, športna igrišča, tribune in drugi gradbeno-inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas ter stavbe spremljajočih

dejavnosti: objekti za storitve ter specializirane trgovine za šport in rekreacijo, okrepčevalnice in bifeji, garažne stavbe in parkirišča;

- h) **ZS** - površine za oddih rekreacijo in šport: športna igrišča in drugi gradbeno inženirski objekti za šport rekreacijo in prosti čas ter stavbe spremljajočih dejavnosti: tribune za gledalce, okrepčevalnice in bifeji, pisarne, garderobe, sanitarije, parkirišča in podobno;
- i) **ZK** – pokopališča: ureditev površin namenjenih pokopu in spominu na umrle, pokopališke stavbe s spremljajočimi objekti, stavbe za opravljanje verskih obredov, parkirišča in trgovske stavbe kot sestavni del dejavnosti pokopališča;
- j) **O** – območja okoljske infrastrukture so namenjena za izvajanje gospodarskih služb s področja oskrbe z vodo, čiščenja odpadnih voda ter ravnanja z odpadki;
- k) **F** – območja za potrebe obrambe v naseljih: vojašnice, obrambni objekti namenjeni za razmestitev, usposabljanje in delovanje vojske s spremljajočimi objekti in zaklonišča;
- l) **A(sk)** – površine razpršene poselitve, ki so namenjene kmetijskim gospodarstvom;
- m) **A(v)** - površine razpršene poselitve namenjene opravljanju verskih obredov: stavbe namenjene opravljanju verskih obredov s spremljajočimi objekti, ki služijo tej dejavnosti in parkirišča.

4. Zemljišča za gradnjo stavb ne bodo določena na:

- a) območjih, na katerih je predvidena izdelava OPPN, a ti še niso veljavni
- b) območju veljavnega Državnega prostorskega načrta za navezovalno cesto Jeprca-Stanežiče-Brod (Ur. l. RS, 379/2011),
- c) območjih varovalnih pasov elektrovodov nad 1 kV,
- d) območjih varovalnih pasov magistralnih vodov plinovoda (nad 16 barov),
- e) območjih varovalnih pasov primarnih oz. magistralnih vodov kanalizacije,
- f) območjih varovalnih pasov primarnih oz. magistralnih vodov vodovoda,
- g) območjih priobalnih pasov vodotokov I. reda,
- h) območjih vodovarstvenih pasov,
- i) območjih razreda majhne, srednje in velike poplavne nevarnosti, a ob upoštevanju izkušenj glede možnosti pridobitve soglasja za gradnjo.

5. Najmanjša velikost zemljišča, ki ga štejemo za zemljišče za gradnjo stavb mora biti večja od minimalne velikosti gradbene parcele, ki jo določa Odlok:

- a) prostostoječe enostanovanjske stavbe v SSe min. 350 m²
- b) prostostoječe enostanovanjske stavbe v SK min. 400 m²
- c) enostanovanjske stavbe v nizu na vsako enoto min. 200 m²
- d) počitniške hiše min 250 m²
- e) gradnjo novih kmetij min 2.000 m²

6. Dimenzije in oblike zemljišč za gradnjo stavb so odvisne od tipa prednostnega območja za razvoj dejavnosti (izhajajoč iz List 1 – Zasnova prostorskega razvoja iz Strateškega dela OPN). Dimenzije in oblike za gradnjo stavb morajo biti takšne, da je v zemljišče mogoče vrisati kvadrat dimenzij:

- a) 14 x 14 m na območju mesta in območju primestnih naselij
- b) 18 x 18 m na preostalih območjih

7. Če je velikost posamezne parcele manjša od minimalne velikosti gradbene parcele, kot jo določa Odlok, se skupek parcel ali delov parcel določi kot zemljišče za gradnjo stavb, če so v

lasti istega lastnika in če skupaj izpolnjujejo pogoj minimalne velikosti gradbene parcele, kot jo določa Odlok.

8. Pri določanju zemljišč za gradnjo stavb na parceli/skupku parcel v lasti istega lastnika, se obstoječi stavbi upošteva funkcionalno zemljišče najmanj v površini minimalne gradbene parcele, kot jo določa Odlok.
9. Zemljišča za gradnjo stavb so določena le na parcelah, na katerih je povprečni naklon manjši od 20 °.
10. Na območjih kmetijskih gospodarstev (po podatkih registra kmetijskih gospodarstev), se na podlagi fotointerpretacije in prostorskih podatkov izločijo vse utrjene površine, za katere je nedvoumno videti, da služijo opravljanju kmetijske dejavnosti in na katerih stojijo objekti, ki služijo opravljanju kmetijske dejavnosti in so evidentirani v registru nepremičnin. Zemljišča za gradnjo stavb bodo na kmetijskih gospodarstvih določena le v primeru, ko strnjeno območje posameznega km. gospodarstva (objekti in funkcionalno zemljišče), presega 2.000 m².
11. Na območjih, namenjenih proizvodni rabi (P, IP, IG, IK) se izločijo vse utrjene in manipulativne površine, ki so v uporabi za opravljanje dejavnosti ter na njih stojijo tudi pomožni objekti za opravljanje te dejavnosti. Na območjih centralnih dejavnosti (C, CU, CD(i), CD(v), CD(z), CD(t)) se ta kriterij upošteva le za industrijske komplekse, ki jih je mogoče identificirati na podlagi fotointerpretacije.
12. Za parcelo, na kateri je na delu ali v celoti zemljišče za gradnjo stavb, se šteje, da ima omogočen dostop na javno cesto, ko se v širini najmanj 2,5 m neposredno ali preko zemljišč v lasti istega lastnika stika:
 - a) s kategorizirano javno cesto ali potjo,
 - b) s parcelo, ki v naravi predstavlja cesto in je razglašena za javno dobro ali
 - c) s parcelo, ki v naravi predstavlja cesto in je v lasti MOK.Šteje se tudi, da ima parcela omogočen dostop na javno cesto v primerih:
 - ko je dostop predviden preko zemljišč, ki so že odmerjena za dostopno pot ali
 - ko je dostop predviden preko zemljišč, ki sicer niso odmerjena za dostopno pot, ampak lastnik že v tem trenutku na tak način dostopa do obstoječih stavb.
13. Za pozidana zemljišča na območju MOK štejejo zemljiške parcele, ki ležijo na območjih stavbnih zemljišč in so pozidane s stavbami, ki imajo ustrezno prevladujočo dejansko rabo iz Priloge in so evidentirane v registru nepremičnin.
14. Za pozidana stavbna zemljišča se po kriterijih 1 - 12 preverja, ali gre za zemljišče, na katerem je možna gradnja dodatnih stavb v primeru, da ostane več kot 1000 m² površine, ko od površine parcele odštejemo površine stavb (razen pomožnih objektov), pomnožene s faktorjem 1,5. Za pozidana stavbna zemljišča, na katerih stoji le samostojna garaža (oz. garaže), se po kriterijih 1 - 12 preverja, ali gre za zemljišče, na katerem je možna gradnja dodatnih stavb, ne glede na to, ali je preostanek parcele (ko od površine parcele odštejemo površine stavb, pomnožene s faktorjem 1,5) večji od 1000 m².
15. Ne glede na predhodna merila in kriterije so kot zemljišča za gradnjo stavb določene vse parcele, na katerih je bilo izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje za novogradnjo in objekt ni evidentiran v registru nepremičnin.

Pri določanju takšnih zemljišč za gradnjo stavb se upošteva, da za zemljišče za gradnjo stavb ne štejejo parcele, na katerih so v celoti ali skoraj v celoti:

- površine, za katero je očitno, da služijo normalni uporabi objekta: parkirišče, dovozna pot, utrjeno dvorišče, otroško igrišče, prostor za smeti,
- površine javnih cest,
- površine vodnih teles,
- objekti gospodarske javne infrastrukture ali športne infrastrukture.

Parcela je (umetno) deljena na del, na katerem je gradnja možna v skladu z vsemi kriteriji in del, na katerem gradnja ni možna, v primerih, ko:

- ena ali več omejitev sicer ovira gradnjo, a je parcela tako velika, da je na znatnem delu še vedno mogoča gradnja stavbe in
- je parcela že pozidana, a je vseeno tako velika, da je na delu še vedno mogoča gradnja dodatnih stavb (v skladu s kriteriji).
- je na parceli večji del stavbe, ki sicer stoji na sosednji parceli v lasti istega lastnika,
- ko sosednje pozidano zemljišče v lasti istega lastnika ne izpolnjuje pogoja minimalne velikosti gradbene parcele,
- da je del parcele zaradi oblike parcele očitno neprimeren za gradnjo.

B. Za območja, ki se urejajo z OPPN

1. Na območjih, ki se urejajo z OPPN, so zemljišča za gradnjo stavb določena le na območjih veljavnih OPPN. Na območjih, kjer je OPPN predviden, a še ni izdelan, zemljišča za gradnjo stavb ne bodo določena (v skladu s Pravilnikom o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Ur. l. RS, št. 66/2013)).
2. Na območjih veljavnih OPPN so zemljišča za gradnjo stavb določena le na zemljiščih, na katerih obenem velja, da so v skladu z OPPN določena kot gradbene parcele, na katerih je predvidena gradnja nove stavbe in le-ta še ni evidentirana v registru nepremičnin.
3. Na teh gradbenih parcelah bodo zemljišča za gradnjo stavb določena na območjih, na katerih je, v skladu z veljavnimi prostorskimi akti, priključitev na komunalno opremo mogoča takoj, brez predhodnih vlaganj MOK ali ko ima MOK to investicijo vključeno v načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto. Zemljišča za gradnjo stavb bodo na območjih veljavnih OPPN torej določena le, če bo priključitev na komunalno opremo investitorju omogočena v tekočem ali naslednjem letu.
4. Na območjih veljavnih OPPN so kot zemljišča za gradnjo stavb določene tudi vse parcele, na katerih je bilo izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje za novogradnjo in objekt ni evidentiran v registru nepremičnin

PRILOGA

Šifra	Dejanska raba	Pozidano zemljišče (po Pravilniku)
1110000	stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z enim stanovanjem	DA
1110001	stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	DA
1110002	stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši	DA
1110003	stanovanji, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši	DA
1120000	stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z dvema ali več stanovanji	DA
1121001	stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema	DA
1121002	stanovanje v krajni vrstni hiši z dvema stanovanjema	DA
1121003	stanovanje v vmesni vrstni hiši z dvema stanovanjema	DA
1122100	stanovanje v večstanovanjski stavbi	DA
1122101	stanovanje v stavbi s tri do pet stanovanji	DA
1122102	stanovanje v stavbi s šest do dvajset stanovanji	DA
1122103	stanovanje v stavbi z enajndvajset do petdeset stanovanji	DA
1122104	stanovanje v stavbi z več kot petdeset stanovanji	DA
1122201	oskrbovano stanovanje	DA
1130001	bivalna enota v stavbi za posebne namene	DA
1200000	nestanovanjski del stavbe, ki je neprimeren za uporabo	DA
1211101	hotel, motel	DA
1211102	apartma	DA
1211103	penzion, gostišče	DA
1211201	bife	DA
1211202	restavracija, gostilna	DA
1212001	koča, dom	DA
1220101	poslovni prostori javne uprave	DA
1220201	banka, pošta, zavarovalnica	DA
1220301	poslovni prostori	DA
1220302	veleposlaništva in konzularna predstavništva	DA
1230101	nakupovalni center	DA
1230102	pokrita tržnica	DA
1230103	avtosalon	DA
1230104	prodajalna	DA
1230105	prodajalna polizdelkov	DA
1230106	kiosk	DA
1230201	sejemska dvorana, razstavišče	DA
1230301	bencinski servis za maloprodajo	DA
1230401	prostori za storitvene dejavnosti	DA
1230402	avtopralnica	DA
1230404	prostori za oskrbo in nego hišnih živali	DA
1241001	prostori za pristanišča	DA
1241003	prostori za krajevna pristanišča	DA
1241004	kontrolni stolp	DA
1241006	hanger, baza, remiza	DA
1241007	letališče	DA
1241008	železniška postaja	DA
1241009	avtobusna postaja	DA
1242002	garaža v garažni hiši	DA
1242003	pokrito parkirišče	DA
1242005	gasilski dom	DA
1242006	nepokrito parkirišče	DA

1251000	industrijski del stavbe neprimeren za uporabo	DA
1251001	industrijski del stavbe	DA
1251002	elektrarna	DA
1251003	prostori za proizvodnjo izdelkov za gradbeništvo	DA
1251004	prostori za pridobivanje, predelavo radioaktivnih snovi	DA
1251005	sežigalnica odpadkov	DA
1251006	prostori za kemično in petrokemično proizvodnjo	DA
1251007	terminal za ogljikovodike in utekočinjen zemeljski plin	DA
1251008	koksarna, plinarna	DA
1251009	plavž, valjarna, topilnica	DA
1252001	rezervoarji za tekoče naftne derivate	DA
1252002	skladišča	DA
1252003	hladilnice in specializirana skladišča	DA
1252004	rezervoar za nevarne tekočine	DA
1252005	silos za druge nevarne snovi - razsuti tovor	DA
1252006	silos za poljske pridelke - razsuti tovor	DA
1252007	silos za suhe snovi - razsuti tovor	DA
1252008	rezervoar za nenevarne tekočine	DA
1252009	rezervoar za vodo	DA
1252010	rezervoar za plin	DA
1261001	dvorana za družabne prireditve	DA
1261002	prostor za razvedrilo	DA
1262001	muzej, knjižnica	DA
1262002	arhiv	DA
1262003	atelje	DA
1263001	šola, vrtec	DA
1263002	prostor za neinstitucionalno izobraževanje	DA
1263003	prostor za znanstvenoraziskovalno delo	DA
1263004	prostor za izobraževanje in usposabljanje otrok s posebnimi potrebami	DA
1264001	prostor za zdravstvo	DA
1264002	klinika, ambulanta	DA
1264003	zdravilišče	DA
1264004	veterinarska klinika	DA
1264005	prostor za nastanitev, nego, zdravstveno in veterinarsko oskrbo	DA
1265001	športna dvorana	DA
1265002	pokrit prostor za šport in prireditve	DA
1265003	pokrit plavalni bazen	DA
1272101	cerkev, molilnica	DA
1272103	prostor za pastoralno dejavnost	DA
1273001	kulturni spomenik	DA
1274001	prevzgojni dom, zapor, vojašnica, prostor za nastanitev policistov, gasilcev	DA
1274011	prostor za izkoriščanje mineralnih surovin	DA
1220102	nadstreški na mejnih prehodih	NE
1230302	bencinski servis za veleprodajo	NE
1230303	spremljajoči objekti za prodajo bencina in drugih motornih goriv	NE
1241002	postaja žičnice	NE
1241005	telekomunikacijski center, oddajnik	NE
1242001	garaža	DA
1242004	kolesarnica, čolnarna	NE
1261003	paviljon, prostor za živali in rastline v živalskih in botaničnih vrtovih	NE
1271101	rastlinjak	NE
1271201	farma	DA
1271202	hlev	DA
1271203	čebelnjak	NE
1271301	prostor za spravilo pridelka	NE

1271302	vinska klet, zidanica	NE
1271401	drug kmetijski del stavbe	NE
1272102	versko znamenje	NE
1272201	pokopališki del stavbe	DA
1274002	nadstrešnica	NE
1274003	klet	NE
1274004	cestninska postaja	NE
1274005	zaklonišče	NE
1274006	transformator, transformatorska postaja	NE
1274007	vodni stolp	NE
1274008	vodno zajetje	NE
1274009	čistilna naprava	DA
1274010	bunker	NE
1274012	kurilnica	NE
1274013	tehnica vozil	NE
1274014	sanitarije	NE
1274015	shramba	NE
1274016	terasa	NE
1274017	balkon, loža	NE
1274018	drvarnica	NE
1274019	sušilnica, pralnica	NE
1274020	stopnišče, hodnik	NE
1274021	podstrešje	NE
1274022	ostali prostori stanovanja	NE
1274023	zavetišče in hotel za živali	NE
1274024	pokrito vojaško in podobno strelišče	NE