

Merila in kriteriji za določitev zemljišč za gradnjo stavb na območju Mestne občine Kranj

A. Na območjih, ki se urejajo s PUP

1. Za območja, na katerih je možna gradnja stavb, štejejo stavbna zemljišča v MOK, ki jih podrobneje določata Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za morfološko celoto urbanistične zasnove mesta Kranja (Ur.l. RS, št. 72/04, 79/04, 68/05, 22/06, 138/06) in Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za morfološke celote Dobrave, Sorško polje, Škofjeloško hribovje in urbanistične zasnove Golnika (Ur.l. RS, št. 72/04, 68/05), ter je na njih v skladu z Odlokoma možna gradnja stavb.
2. Zemljišča za gradnjo stavb ne bodo določena v enotah urejanja prostora z namensko rabo, ki predvideva gradnjo objektov, za katere investitorji ne bodo fizične osebe, in sicer:
 - DI - območje namenjeno vzgoji in izobraževanju;
 - DK - območje namenjeno kulturi (muzeji, knjižnice, kulturni domovi itd.);
 - DS - območje športa (območje namenjeno za športne dvorane in športna igrišča);
 - DU - območje namenjeno javni upravi;
 - DV - območje namenjeno čaščenju in opravljanju verskih obredov;
 - DV,ZK - območje namenjeno pokopališčem ter čaščenju in opravljanju verskih obredov;
 - DZ - območje namenjeno zdravstvu, bolnišnicam in zavodski oskrbi;
 - DZ,DK - območje namenjeno zdravstvu, bolnišnicam in zavodski oskrbi ter območje namenjeno kulturi (muzeji, knjižnice, kulturni domovi itd.);
 - KP – območje kmetijske proizvodnje (območje namenjeno objektom, ki neposredno služijo primarni kmetijski proizvodnji in stanovanjskim stavbam kmetij);
 - SS - stanovanjsko območje za posebne namene (območje namenjeno domovom za ostarele, socialno varstvenim zavodom in drugim skupinskim nastanitvenim stavbam);
 - SV,SS - območje večstanovanjskih stavb (območje pretežno namenjeno večstanovanjskim stavbam) ter stanovanjsko območje za posebne namene (območje namenjeno domovom za ostarele, socialno varstvenim zavodom in drugim skupinskim nastanitvenim stavbam);
 - ZS - športno in rekreacijsko območje namenjeno zunanjim športnim igriščem.

Prav tako zemljišča za gradnjo stavb ne bodo določena na velikih strnjениh območjih oz. kompleksih zemljišč za gradnjo stavb (nad 2 ha), na katerih se šteje, da bi morala biti v PUP predvidena izgradnja dodatne komunalne opreme znotraj območja.

3. Najmanjša velikost zemljišča, ki ga štejemo za zemljišče za gradnjo stavb mora biti večja od minimalne velikosti gradbene parcele, ki jo določajo PUP.
4. Da je ali del parcele lahko določen kot zemljišče za gradnjo stavb, mora po obliki in dimenziji ustrezati minimalnemu pogoju, da je vanjo mogoče vrisati kvadrat dimenzije 14 x 14 m na območju PUP Kranj, ter 18 x 18 m na območju PUP Podeželje.

5. Če je velikost posamezne parcele manjša od minimalne velikosti gradbene parcele, ki jo določajo PUP, se skupek parcel ali delov parcel določi kot zemljišče za gradnjo stavb, če so v lasti istega lastnika in če skupaj izpolnjujejo pogoj najmanjše gradbene parcele po PUP.
6. 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 PUP.
7. Zemljišča za gradnjo stavb bodo določena le na parcelah, na katerih je povprečni naklon manjši od 20 °.
8. Zemljišča za gradnjo stavb ne bodo določena v območjih varovalnih pasov elektrovodov nad 1 kV, magistralnih plinovodov nad 16 bar ter primarnih oz. magistralnih vodov kanalizacije in vodovoda.
9. Na območjih večstanovanjskih stavb, šol in podobnih javnih objektov se upošteva stanje v naravi, tj. površine, ki pripadajo taki stavbi (parkirišča, zelenice, igrišča ipd.) in se zemljišče za gradnjo stavb določi le v primeru, ko bi proste površine na tem območju omogočale izgradnjo tovrstnih stavb z vsemi pripadajočimi funkcionalnimi površinami, upoštevajoč določila PUP (faktor zazidanosti).
10. 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 s (a) 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.
11. Na območjih kmetijskih gospodarstev (po podatkih registra kmetijskih gospodarstev), ki ležijo na območju z namensko rabo SE,SK, 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 katastru stavb. 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.
12. Na območjih, namenjenih industrijski in proizvodni rabi (PD, PI, MD, MP, MB) 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 mešanih centralnih dejavnosti (MD, MB, MP) se ta kriterij upošteva le za industrijske komplekse, ki jih je mogoče identificirati na podlagi fotointerpretacije.
13. Za pozidana stavbna zemljišča ne štejejo zemljiške parcele:
 - ki so pozidane s stavbami s prevladujočo dejansko rabo s šifro iz Priloge ter
 - na katerih stoji stavba, a le-ta ni vpisana v register nepremičnin.
14. Za pozidana stavbna zemljišča se po zgornjih kriterijih preverja, ali gre za zemljišče, na katerem je možna še 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.

15. Ne glede na predhodna merila in kriterije so kot zemljišča za gradnjo stavb določene vse parcele, na katerih je bilo od leta 2010 izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje za novogradnjo in objekt ni evidentiran v registru nepremičnin.

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

- območja, na katerih je po PUP gradnja eksplicitno prepovedana
- območja, na katerih je predviden sprejem OPPN, a le-ta še ni sprejet in gradnja dodatnih stavb posledično ni možna
- območja, kjer je povprečni naklon terena večji kot 20°,
- površine, za katero je očitno, da služijo normalni uporabi objekta: parkirišče, dovozna pot, utrjeno dvorišče, otroško igrišče, prostor za smeti
- zemljišča, na katerih stojijo objekti gospodarske javne infrastrukture ali športne infrastrukture (npr. obstoječ stadion, skakalnica)
- varovalni pasovi magistralnih oz. primarnih vodov vodovoda in kanalizacije,
- varovalni pasovi elektrovodov nazivnih napetosti nad 1 kV,
- varovalni pasovi vodov plinovoda nad 16 bar,
- območja javnih cest, vodnih teles in priobalnih pasov,
- območja varovanj in omejitev po posebnih predpisih, a ob upoštevanju izkušenj občine glede možnosti pridobitve soglasja za gradnjo.

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

- 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).
- da je na parceli večji del stavbe, ki sicer stoji na sosednji parceli v lasti istega lastnika,
- da sosednje pozidano zemljišče v lasti istega lastnika, ni izpolnjevalo pogoja minimalne gradbene parcele,
- da je del parcele zaradi oblike parcele očitno neprimeren za gradnjo.

B. Na območjih, ki se urejajo s PIN (LN, ZN, OPPN, ipd.)

1. Na območjih, ki se urejajo z OPPN, bodo 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).
2. Na območjih veljavnih OPPN bo zemljišče za gradnjo stavb določeno le na zemljiščih, na katerih obenem velja, da so v skladu z OPPN določeni 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 občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto. Zemljišča za gradnjo stavb bodo na območjih sprejetih 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 od leta 2010 izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje za novogradnjo in objekt ni evidentiran v registru nepremičnin

PRILOGA

Šifra	Dejanska raba
1220102	<i>nadstreški na mejnih prehodih</i>
1230302	<i>bencinski servis za veleprodajo</i>
1230303	<i>spremljajoči objekti za prodajo bencina in drugih motornih goriv</i>
1241002	<i>postaja žičnice</i>
1241005	<i>telekomunikacijski center, oddajnik</i>
1242001	<i>garaža</i>
1242004	<i>kolesarnica, čolnarna</i>
1261003	<i>paviljon, prostor za živali in rastline v živalskih in botaničnih vrtovih</i>
1271101	<i>rastlinjak</i>
1271203	<i>čebelnjak</i>
1271301	<i>prostor za spravilo pridelka</i>
1271302	<i>vinska klet, zidanica</i>
1271401	<i>drug kmetijski del stavbe</i>
1272102	<i>versko znamenje</i>
1274002	<i>nadstrešnica</i>
1274003	<i>klet</i>
1274004	<i>cestninska postaja</i>
1274005	<i>zaklonišče</i>
1274006	<i>transformator, transformatorska postaja</i>
1274007	<i>vodni stolp</i>
1274008	<i>vodno zajetje</i>
1274010	<i>bunker</i>
1274012	<i>kurilnica</i>
1274013	<i>tehtnica vozil</i>
1274014	<i>sanitarije</i>
1274015	<i>shramba</i>
1274016	<i>terasa</i>
1274017	<i>balkon, loža</i>
1274018	<i>drvarnica</i>
1274019	<i>sušilnica, pralnica</i>
1274020	<i>stopnišče, hodnik</i>
1274021	<i>podstrešje</i>
1274022	<i>ostali prostori stanovanja</i>
1274023	<i>zavetišče in hotel za živali</i>
1274024	<i>pokrito vojaško in podobno strelišče</i>