

MERILA IN KRITERIJI ZA DOLOČITEV ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO STAVB V OBČINI DIVAČA

1. Za območja, na katerih je možna gradnja stavb, štejejo območja posegov v prostor v Občini Divača, ki so podrobneje navedena v 1.a členu *Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Divača* (Ur. l. RS, št. 45/05, 115/07, 119/08) ter je na njih v skladu z Odlokom možna gradnja stavb. Za območja, na katerih je možna gradnja stavb, ne štejejo območja znotraj Ureditvenih območjih naselij (poselitvenih območij), ki glede na dopolnjeni osnutek OPN Občine Divača, niso več predvidena kot območja stavbnih zemljišč, namenjena gradnji stavb.
Zemljišča za gradnjo stavb ne bodo določena na območjih:
 - ki so v dopolnjenem osnutku novega OPN označena kot območja zelenih površin,
 - ki so po sedaj veljavnih PUP označena kot območja energetske infrastrukture,
 - ki so v dopolnjenem osnutku novega OPN označena kot površine železnic,
 - ki so v dopolnjenem osnutku novega OPN označena kot površine za industrijo (IP) in se na njih na podlagi fotointerpretacije ugotovi, da površine služijo opravljanju dejavnosti,
 - ki so v dopolnjenem osnutku novega OPN označena kot območja za potrebe obrambe zunaj naselij (f),
 - ki so v dopolnjenem osnutku novega OPN označena kot območja letališč (PL), in sicer na površinah, ki so namenjene gradnji infrastrukture.
2. Najmanjša velikost parcele, ki jo štejejo za zemljišče za gradnjo stavb mora biti večja od minimalne površine gradbene parcele, in sicer:
 - 500 m² v naseljih Divača, Dolnje Ležeče in Senožeče ter
 - 700 m² v ostalih naseljih.
3. Da je parcela lahko določena kot zemljišče za gradnjo stavb, mora po obliki in dimenziji ustrezati minimalnemu pogoju, da je vanjo mogoče vrisati kvadrat dimenzije:
 - 14 x 14 m v naseljih Divača, Dolnje Ležeče in Senožeče ter
 - 20 x 20 m v ostalih naseljih.
4. Če je velikost posamezne parcele manjša od minimalne velikosti gradbene parcele, se skupek parcel ali delov parcel določi kot zemljišče za gradnjo stavb, če so v lasti istega lastnika in če je izpolnjen pogoj min. površine gradbene parcele.
5. Parcela bo določena kot zemljišče za gradnjo stavb v primeru, ko je vsaj del parcele znotraj 25-metrskega pasu od obstoječih vodov vodovodnega omrežja po podatkih Zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture (ZKGJI) in podatkov Kraškega vodovoda Sežana. V primeru, ko leži centroid take parcele izven 25-metrskega pasu od obstoječih vodov, bo zemljišče za gradnjo stavb izven tega pasu omejeno na 1.200 m², ne glede na površino parcele izven tega pasu.
6. Na območjih večstanovanjskih stavb, šol in drugih javnih objektov z večjimi funkcionalnimi zemljišči 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 tovrstne stavbe z vsemi pripadajočimi funkcionalnimi površinami.
7. Zemljišča za gradnjo stavb ne bodo določena na utrjenih površinah kmetijskih gospodarstev, na katerih je na podlagi fotointerpretacije mogoče ugotoviti, da služijo opravljanju kmetijske dejavnosti in na katerih stojijo objekti, ki služijo opravljanju kmetijske dejavnosti in so evidentirani v katastru stavb.

8. Za pozidana stavbna zemljišča na območju naselij Divača, Dolnje Ležeče in Senožeče ne štejejo zemljiške parcele:
- ki so pozidane s stavbami s prevladujočo dejansko rabo s šifro iz Priloge 1 ter
 - tiste, na katerih stoji stavba, a le-ta ni vpisana v kataster stavb.
- Za pozidana stavbna zemljišča na območju ostalih naselij ne štejejo zemljiške parcele:
- ki so pozidane s stavbami s prevladujočo dejansko rabo s šifro iz Priloge 2 ter
 - tiste, na katerih stoji stavba, a le-ta ni vpisana v kataster stavb.
9. Del zemljišča, na katerim že stoji stavba, ki je evidentirana v katastru stavb in ki nima dejanske rabe iz Priloge 1 (za naselja Divača, Dolnje Ležeče in Senožeče) oz. Priloge 2 (za ostala naselja), bo določen kot zemljišče za gradnjo stavb le v primeru, da še vedno ostane minimalno še za najmanj eno gradbeno parcelo po vseh ostalih kriterijih, ko od površine parcele odštejemo min. površino gradbene parcele (500 m² za naselja Divača, Dolnje Ležeče in Senožeče ter 700 m² za ostala naselja).
10. Ne glede na vsa ostala 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 investicija ni zaključena ali objekt ni evidentiran v katastru stavb.

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

- območja, kjer je po PUP ali drugih pravnih predpisih gradnja eksplicitno prepovedana,
- območja, kjer je naklon terena večji kot 30°, v primeru usmerjenosti terena SV-S-SZ pa 20°,
- površine, za katero je očitno, da služijo normalni uporabi objekta: parkirišče, dovozna pot, utrjeno dvorišče, otroško igrišče, prostor za smeti,
- zemljišča, kjer stojijo objekti gospodarske javne infrastrukture ali športne infrastrukture,
- varovalni pasovi magistralnih oz. primarnih vodov gospodarske javne infrastrukture,
- območja javnih cest, vodnih teles,
- območja varovanj in omejitev po posebnih predpisih, a ob upoštevanju izkušenj občine glede možnosti pridobitve soglasja za gradnjo.

Parcela bo (umetno) deljena na del, na katerem je gradnja možna (zemljišče za gradnjo stavb po vseh kriterijih) in del, na katerem gradnja ni možna v primeru:

- 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,
- da je del parcele predstavljal v naravi kategorizirano cesto ali vodno telo.

PRILOGA 1

Št.	Šifra	Dejanska raba
1	1220102	<i>nadstreški na mejnih prehodih</i>
2	1230302	<i>bencinski servis za veleprodajo</i>
3	1230303	<i>spremljajoči objekti za prodajo bencina in drugih motornih goriv</i>
4	1241002	<i>postaja žičnice</i>
5	1241005	<i>telekomunikacijski center, oddajnik</i>
6	1242001	<i>garaža</i>
7	1242004	<i>kolesarnica, čolnarna</i>
8	1261003	<i>paviljon, prostor za živali in rastline v živalskih in botaničnih vrtovih</i>
9	1271101	<i>rastlinjak</i>
10	1271203	<i>čebelnjak</i>
11	1271301	<i>prostor za spravilo pridelka</i>
12	1271302	<i>vinska klet, zidanica</i>
13	1271401	<i>drug kmetijski del stavbe</i>
14	1272102	<i>versko znamenje</i>
15	1274002	<i>nadstrešnica</i>
16	1274003	<i>klet</i>
17	1274004	<i>cestninska postaja</i>
18	1274005	<i>zaklonišče</i>
19	1274006	<i>transformator, transformatorska postaja</i>
20	1274007	<i>vodni stolp</i>
21	1274008	<i>vodno zajetje</i>
22	1274010	<i>bunker</i>
23	1274012	<i>kurilnica</i>
24	1274013	<i>tehtnica vozil</i>
25	1274014	<i>sanitarije</i>
26	1274015	<i>shramba</i>
27	1274016	<i>terasa</i>
28	1274017	<i>balkon, loža</i>
29	1274018	<i>drvarnica</i>
30	1274019	<i>sušilnica, pralnica</i>
31	1274020	<i>stopnišče, hodnik</i>
32	1274021	<i>podstrešje</i>
33	1274022	<i>ostali prostori stanovanja</i>
34	1274023	<i>zavetišče in hotel za živali</i>
35	1274024	<i>pokrito vojaško in podobno strelišče</i>

PRILOGA 2

Št.	Šifra	Dejanska raba
1	1220102	<i>nadstreški na mejnih prehodih</i>
2	1230302	<i>bencinski servis za veleprodajo</i>
3	1230303	<i>spremljajoči objekti za prodajo bencina in drugih motornih goriv</i>
4	1241002	<i>postaja žičnice</i>
5	1241005	<i>telekomunikacijski center, oddajnik</i>
6	1242001	<i>garaža</i>
7	1242004	<i>kolesarnica, čolnarna</i>
8	1261003	<i>paviljon, prostor za živali in rastline v živalskih in botaničnih vrtovih</i>
9	1271101	<i>rastlinjak</i>
10	1271203	<i>čebelnjak</i>
11	1271302	<i>vinska klet, zidanica</i>
12	1272102	<i>versko znamenje</i>
13	1274002	<i>nadstrešnica</i>
14	1274003	<i>klet</i>
15	1274004	<i>cestninska postaja</i>
16	1274005	<i>zaklonišče</i>
17	1274006	<i>transformator, transformatorska postaja</i>
18	1274007	<i>vodni stolp</i>
19	1274008	<i>vodno zajetje</i>
20	1274010	<i>bunker</i>
21	1274012	<i>kurilnica</i>
22	1274013	<i>tehnica vozil</i>
23	1274014	<i>sanitarije</i>
24	1274015	<i>shramba</i>
25	1274016	<i>terasa</i>
26	1274017	<i>balkon, loža</i>
27	1274018	<i>drvarnica</i>
28	1274019	<i>sušilnica, pralnica</i>
29	1274020	<i>stopnišče, hodnik</i>
30	1274021	<i>podstrešje</i>
31	1274022	<i>ostali prostori stanovanja</i>
32	1274023	<i>zavetišče in hotel za živali</i>
33	1274024	<i>pokrito vojaško in podobno strelišče</i>