



MESTNA OBČINA CELJE

POŠTA SLOVENIJE D.O.O.
SLOMŠKOV TRG 10
2000 MARIBOR

ODDELEK ZA OKOLJE IN
PROSTOR TER KOMUNALO
Trg celjskih knezov 9
3000 Celje
T 03 42 65 600
F 03 42 65 632
prostor@celje.si
www.celje.si
DŠ 56012390

Številka: 3512-682/2022
Datum: 22.12.2022

LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. ZEMLJIŠKA PARCELA, ZA KATERO SE IZDA LOKACIJSKA INFORMACIJA

Šifra in ime katastrske občine: 1077 Celje

Številka/e zemljiške parcele/parcel: 2221/1, 2222 in 2223

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
2221/1, 2222, 2223	/	/	stavbno zemljišče	Javne službe(šolstvo, zdravstvo, uprave, javne službe)

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

Št. parcele	Veljavni prostorski akti	Prostorski akti v pripravi
2221/1, 2222, 2223	Zazidalni načrt starega mestnega jedra Celje (Uradni list SRS, št. 42/86 in Uradni list RS, št. 76/94, 46/96, 64/96, 96/99, 38/01, 43/01-odl. US, 108/01, 30/04, 57/06, 100/06, 43/08, 31/10, 75/12-OPPN kare 12, 15/16, 27/17, 12/20, 23/21-OPPN kare 9 in 23/21-OPPN kare 5)	Občinski prostorski načrt (Sklep o pripravi Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Celje, Uradni list RS, št. 13/09)

☐ Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim.

Št. parcele: _____, pravna podlaga: Izberite element..

4. ZAČASNI UKREPI

Št. parcele	Vrsta začasnega ukrepa	Pravna podlaga	Vzpostavitev in čas trajanja začasnega ukrepa
2221/1, 2222, 2223	/	/	/

5. PREDKUPNA PRAVICA

☒ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine.

Št. parcele: 2221/1, 2222, 2223, pravna podlaga: Odlok o predkupni pravici Mestne občine Celje (Ur. list RS, št. 45/03)

☐ Občina izjavlja, da v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora, ne uveljavlja svoje predkupne pravice na naslednji zemljiški parceli št.: _____.

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora.

Št. parcele: _____, pravna podlaga: Izberite element.

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

☐ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Št. parcele: _____, oznaka:

_____ Naziv razvojne stopnje

zemljišča: _____

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče.

Št. parcele: _____, pravna podlaga:

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele.

Št. parcele: _____, pravna podlaga:

☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

8. PRAVNI REŽIMI

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
2221/1	območje razreda preostale poplavne nevarnosti koridor komunalne infrastrukture koridor telekomunikacijske infrastrukture koridor energetske infrastrukture (podzemni električni vod, plinovod) Celje - Palača Krekov trg 9 (profana stavbna dediščina) Celje - Staro mestno jedro (arheološka dediščina) Celje - Arheološko najdišče Celje (arheološka dediščina) železniški tir koridor cestnega omrežja (glavna cesta I. reda 0328 in zbirna mestna ali krajevna cesta 038891)	Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 - ZZdl-A, 41/04 - ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20) Celjski prostorski plan Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Celje (Uradni list SRS, št. 28/86, Uradni list RS, št. 15/90 in Uradni list RS, št. 1/92 in 16/19) Odlok o kategorizaciji občinskih cest in kolesarskih poti v Mestni občini Celje (Uradni list RS, št. 163/21) Odlok o občinskih cestah in cestnoprometni ureditvi v Mestni občini Celje (Uradni list RS, št. 101/11, 22/12, 75/12, 56/13, 43/14, 48/16, 27/17, 74/17, 46/18, 59/19, 27/21, 106/21 in 26/22)
2222	območje razreda preostale poplavne nevarnosti koridor telekomunikacijske infrastrukture koridor energetske infrastrukture (podzemni električni vod) Celje - Staro mestno jedro (arheološka dediščina) Celje - Arheološko najdišče Celje (arheološka dediščina) železniški tir koridor cestnega omrežja (glavna cesta I. reda 0328 in zbirna mestna ali krajevna cesta 038891)	Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 - ZZdl-A, 41/04 - ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20) Celjski prostorski plan Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Celje (Uradni list SRS, št. 28/86, Uradni list RS, št. 15/90 in Uradni list RS, št. 1/92 in 16/19) Odlok o kategorizaciji občinskih cest in kolesarskih poti v Mestni občini Celje (Uradni list RS, št. 163/21) Odlok o občinskih cestah in cestnoprometni ureditvi v Mestni občini Celje (Uradni list RS, št. 101/11, 22/12, 75/12, 56/13, 43/14, 48/16, 27/17, 74/17, 46/18, 59/19, 27/21, 106/21 in 26/22)
2223	koridor komunalne infrastrukture koridor telekomunikacijske infrastrukture Celje - Spomenik padlim poštarjem (memorialna dediščina) Celje - Staro mestno jedro (arheološka dediščina) Celje - Arheološko najdišče Celje (arheološka dediščina) železniški tir	Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 - ZZdl-A, 41/04 - ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20) Celjski prostorski plan Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Celje (Uradni list SRS, št. 28/86, Uradni list RS, št. 15/90 in Uradni list RS, št. 1/92 in 16/19)

	koridor cestnega omrežja (glavna cesta I. reda 0328 in zbirna mestna ali krajevna cesta 038891)	Odlok o kategorizaciji občinskih cest in kolesarskih poti v Mestni občini Celje (Uradni list RS, št. 163/21) Odlok o občinskih cestah in cestnoprometni ureditvi v Mestni občini Celje (Uradni list RS, št. 101/11, 22/12, 75/12, 56/13, 43/14, 48/16, 27/17, 74/17, 46/18, 59/19, 27/21, 106/21 in 26/22)
--	---	---

☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ Izsek grafičnega dela prostorskega akta: Izrez iz zazidalnega načrta Starega mestnega jedra Celje, Arhitektonska, zazidalna situacija, prometna ureditev, ozelenitev (karta št. 4), merilo 1:500

☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Oznaka prostorske enote: kare 6.

☐ Prostorski izvedbeni pogoji iz prostorskega akta:

10.1. VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

10.1.1. Vrste dopustnih dejavnosti:

Pošta, Promet in zveze (železniški promet, PTT storitve), mestotvorne dejavnosti.

Navodilo: navedejo se vrste dejavnosti, ki so dopustne na območju zemljiške parcele/parcel, ki je predmet zahteve, glede na namensko rabo.

10.1.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

Rekonstrukcija, vzdrževalna dela, prizidava, sprememba namembnosti v okviru dopustnih namembnosti po ZN.

Navodilo: navedejo se vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, kot so: gradnja novega objekta, rekonstrukcija, sprememba namembnosti objekta, ipd.

10.1.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:

V kareju 6, ki obsega območje med Cankarjevo in Gubčevo ulico, Krekovim trgom in Ulico XIV. divizije je potrebno prenoviti stanovanja, podstrešja izkoristiti za dodatna stanovanja, ukiniti parkiranje za obiskovalce in urediti parkiranje samo za stanovalce, neustrezne dejavnosti prelocirati, ozeleniti notranje dvorišče in rušiti brez dovoljenja zgrajene garaže.

V procesu prenove je v kareju 6 predvideno:

- prenova stanovanj in izgradnja stanovanj na podstrešjih, kjer je to možno,
- ukinitvev parkiranja obiskovalcem mestnega jedra; urejeno parkiranje stanovalcev je zaradi večjih površin dvorišč v primerjavi z drugimi kareji v mestu možno,
- rušenje vseh nelegalno postavljenih garaž,
- rušenje nizov garaž je možno, ni pa potrebno, v kolikor so le-te namenjene bližnjim stanovalcem,

- rušenje objekta čistilnice zaradi neustreznosti objekta in neprimerne dejavnosti ali sprememba v ustrežnejšo namembnost (funkcionalni prostori za potrebe stanovalcev),
- del objekta - Gubčeva 2 je možno nadzidati.

V kareju 6 je prostorskem aktu predvideno rušenje objektov:

- Titov trg 5 - dvoriščni objekti, čistilnica
- Titov trg 6, 7, 8 - garaže na dvorišču, rušenje predvideno v primeru prenove in spremembe namembnosti obrobnihi objektov

Rušenje neprimernih objektov (garaže, lope) je predvideno zaradi izboljšanja funkcionalnega zemljišča, drvarnice predvsem tam, kjer bodo s prenovo objekta urejeni tudi funkcionalni prostori stanovanj v objektu. Garaže so predvidene za rušenje povsod tam, kjer krnijo funkcionalni prostor objektov, v katerih so stanovanja. Na lokacijah, kjer v obrobnihi objektih prevladujejo poslovni prostori, je parkirna mesta in garaže možno ohraniti.

Dvorišča in vrtovi - to so vse tiste površine, ki se nahajajo znotraj ulične pozidave, površine, ki so ločene od javnih komunikacij z objekti. V to skupino spadajo vsa dvorišča in vrtovi, funkcionalne površine objektov.

Prenova dvorišč in vrtov je tesno povezana s prenovo grajene strukture, zato je njeno načrtovanje in izvajanje odvisno od prenove objekta, njegove vsebine in potreb uporabnikov. Odprti prostor starega mestnega jedra zaradi javnega značaja (uporablja ga več uporabnikov) zahteva poleg strokovnih usklajevanj, poznavanja vrednosti kvalitet odprtega prostora tudi usklajevanje oziroma sodelovanje z uporabniki. Odprti prostor predstavlja mesto srečanj, druženj med ljudmi, sosedi; na načine druženja in obnašanja ljudi v prostoru pa vpliva tudi način ureditve odprtega prostora.

Zaradi posebnih interesov Celja za ohranitev in ustvaritev celostne podobe starega mestnega jedra, predvsem pa zaradi zaščite naravne in kulturne dediščine, mora investitor k zahtevi za izdajo dovoljenja priložiti **strokovno mnenje pristojne upravne organizacije (MOC-OOPK in ZVKD)** o tem, da je idejni projekt oziroma idejna rešitev za poseg v prostor skladna z urbanistično-arhitektonskim oblikovanjem predvidenim s tem odlokom. Za poseg v prostor po tem odloku se smatra poleg novogradnje, adaptacije, rekonstrukcije, nadzidave in podobno tudi kakršenkoli drug gradbeno-tehnični poseg v posamezni objekt, kot je na primer: obnova fasade, menjava oken ali drugih lesenih izdelkov na objektu, izobešanje reklamnih napisov, razsvetljave, reklamnih panojev, itd.

Dopustne so tolerance pri gabaritih in namembnosti objektov po tem zazidalnem načrtu. V okviru gradbenih linij in višin, določenih v projektu iz 1. člena tega odloka, je dopustna 10 % povečava bruto tlorisne površine osnovnega objekta ter rekonstrukcija in vzdrževanje objekta. Sprememba etažnosti objekta ni dopustna. Sprememba namembnosti objektov je dopustna v okviru mestotvorne dejavnosti. Kot toleranca po tem odloku se smatra tudi začasen objekt, za potrebe osnovne preskrbe prebivalstva, za turistične - rekreacijske namene in informatiko ter objekt, ki je po tem odloku predviden za rušenje, ga pa za določen čas lahko investitor ohrani, obnovi oziroma rekonstruira, če za to pridobi pozitivno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Navodilo: navedejo se vrste dopustnih stavb, gradbeno inženirskih objektov ali enostavnih objektov, ki jih na območju zemljiške parcele/parcel dopušča prostorski akt.

10.2. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

Opozorilo: podatki pod to točko se ne navajajo, če je za območje sprejet državni lokacijski načrt

10.2.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

- tipologija zazidave: staro mestno jedro Celja.
- velikost in zmogljivost objekta:
 - Obstoječa.
 - V okviru gradbenih linij in višin, določenih v projektu iz 1. člena tega odloka, je dopustna 10 % povečava bruto tlorisne površine osnovnega objekta ter rekonstrukcija in vzdrževanje objekta.
 - Etažnost stavbe št. 1305: K+P+2
 - Etažnost stavbe št. 1307: P+1
 - Izraba podstrešja je možna le v nekaterih primerih, na dvoriščno stran stavbe št. 1305.
 - Pri rekonstrukciji stavbe, ki je varovana kot kulturni spomenik ali kulturna dediščina, je treba v celoti ohraniti primarno maso in zunanjo arhitekturno podobo stavbe, kar pomeni tudi volumen in obliko strehe ter primarno vrsto kritine. Na takšni stavbi praviloma ni dovoljeno spremeniti izgleda strehe in izrabe podstrešja ter izvesti novih strešnih odprtín.
- oblikovanje zunanje podobe objekta:
 - Oblikovanje območja tako urbanistično zasnovano kot arhitektonsko, mora izhajati iz ustreznega prilagajanja obstoječi gradbeni strukturi in iz interesa stanovalcev starega mestnega jedra.
 - Upoštevati se mora varstvene režime nepremične kulturne spomenike in spominska obeležja. Upoštevati bo potrebno tudi ostale pogoje za varstvo naravnih in z delom pridobljenih vrednot okolja.
- lega objekta na zemljišču: obstoječa.
- ureditev okolice objekta:
 - Prostor starega mestnega jedra bo moral vsebovati poleg oblikovalsko-atraktivnih dejavnosti tudi kvalitetnejše elemente urbane opreme. Ulice bodo morale biti kvalitetnejše izvedene in tlakovane, zelenice pa bodo morale biti intenzivneje vzdrževane.
 - Javne in interne zelene površine se morajo redno vzdrževati in razširjati tako, da na celotnem območju starega mestnega jedra ne bo več nobenih neurejenih površin. Posebno skrb je potrebno nameniti Savinjskemu nabrežju.
 - Vsa drevesa v mestnem jedru so z Odlokom o ZN staro mestno jedro zaščiteni. Drevesa, ki so zastarela in propadajo, je potrebno sanirati ali jih nadomestiti z novim drevesom.
- stopnja izkoriščenosti zemljišča: /
- velikost in oblika gradbene parcele: obstoječa.
- druga merila in pogoji:
 - Za vse posege v območju spomenika so potrebni pogoji in soglasje pristojne strokovne službe za varstvo naravne in kulturne dediščine.
 - Ker je prednost mestnega središča v koncentraciji, raznolikosti in pestrosti različnih dejavnosti od stanovanjskega do oskrbnega in kulturnega programa v simbolno reprezentančnem smislu in v prometnem vozlišču, je potrebno za ohranitev humane dimenzije mestnega središča upoštevati tudi dejstvo, da se bo mesto tudi v bodoče neprenehoma dograjevalo in prenavljalo in s tem prilagajalo rasti in prestrukturiranju obstoječih dejavnosti, ki se sedaj nahajajo v njem.
 - Skladno z Odlokom o določitvi območij oziroma objektov v MOC za izvedbo vzdrževalnih del (UR. list RS, št. 105/13) je potrebno pri obnovi objektov:
 - ohraniti enoten, urejen in načrtovan zunanji videz objektov in naselij;
 - celovito, usmerjeno in skupno urejanje zunanjega videza objektov in naselij.
 - Spremembe zunanjega videza objekta kot posledica prenove, vzdrževanja ali tehnoloških posodobitev morajo biti načrtovane skupno in enotno za celoten

objekt, da se ohrani celovit in urejen videz objekta in naselja. Izvedba prenove pa se lahko izvaja etapno.

10.2.2. Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:

- komunalna infrastruktura:
 - V skladu s projektnimi pogoji pristojnega soglasodajalca.
 - Obstoječi kanalizacijski sistem se mora redno vzdrževati in dograjevati.
 - Obstoječi vodovodni sistem mora biti redno vzdrževan, pri čemer je potrebno posebno skrb nameniti požarni vodi in hidrantom.
- prometna infrastruktura:
 - V skladu s projektnimi pogoji pristojnega soglasodajalca.
 - Kjer je to možno, morajo biti lokali in poslovne dejavnosti napajane z zadnje dvoriščne strani, tako da se bodo pešceve površine namenjale samo pešcem.
 - Nova parkirna mesta za potrebe novih podstrešnih stanovanj je mogoče zgraditi samo na podlagi zazidalnega načrta. Kolikor to ni mogoče je potrebno uporabljati parkirne in garažne kapacitete na obrobju mestnega jedra.
- energetska infrastruktura:
 - V skladu s projektnimi pogoji pristojnega soglasodajalca.
 - Na območju starega mestnega jedra se mora dograjevati plinooskrba in izvajati plinifikacija. Ukinjati se mora kotlovnice na trda goriva in naftne derivate ter jih spreminjati v plinske kotlovnice. Prepovedano je graditi nove ali rekonstruirati obstoječe kotlovnice na trda goriva.
 - Za zagotovitev zadostne električne energije morajo biti transformatorske postaje redno vzdrževane, potrebno pa jih je tudi dograjevati.
 - V stavbah, kjer je že izvedena notranja plinska napeljava, je treba za potrebe novih podstrešnih prostorov izvesti novo napeljavo, vključno z odvodom dimnih plinov.
- telekomunikacijska infrastruktura:
 - V skladu s projektnimi pogoji pristojnega soglasodajalca.
 - Vzdrževati in dograjevati se mora TT omrežje s poudarkom na graditvi kabelske kanalizacije, prvenstveno med pa med Vodnikovo in Prešernovo ulico ter ob Čuprijski ulici.
- druga infrastruktura:
 - V skladu s projektnimi pogoji pristojnega soglasodajalca.
 - Posebno skrb se mora nameniti zbiranju, sortiranju in odvozu odpadkov.
 - V novih podstrešnih prostorih je treba upoštevati obstoječe instalacije; ob izvedbi novih pa je treba zagotoviti zadostne kapacitete pitne in požarne vode, kanalizacije in energetskih medijev za oskrbo takšnih prostorov.

10.2.3. Druga merila in pogoji:

- merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin:
 - Za stavbo v starem mestnem jedru Celja, ki je varovana kot kulturni spomenik ali kot kulturna dediščina v skladu s predpisi o varovanju kulturne dediščine, mora pristojni organ za varstvo kulturne dediščine podati kulturno varstvene pogoje, ki skladno z valorizacijo objekta, varstvenim režimom in varstvenim statusom, določajo možnosti za rekonstrukcijo takšne stavbe.
 - Izjemoma je dovoljeno izrabiti podstrešje stavbe, ki je varovana kot kulturni spomenik, kadar njegova nova funkcija ne potrebuje dnevne svetlobe in je usklajena s celotnim funkcionalnim programom izrabe takšne stavbe in ne zahteva dodatne ali večje posege na stavbi.
 - Izjemoma je dovoljeno izrabiti podstrešje stavbe, ki je varovana kot kulturni spomenik tudi takrat, če že ima izvedene strešne odprtine kot sestavni del primarne

arhitekture in je treba izrabo takšnega podstrešja podrediti obstoječim odprtlinam, izvedba novih strešnih odprtlin pa ni dovoljena.

- Izjemoma je dovoljeno izrabiti del podstrešja z izvedbo novih strešnih odprtlin na dvoriščnih strešinah stavb, ki so varovane kot kulturni spomeniki in ki stojijo v uličnih in trških nizih ter s svojo dvoriščno fasado ne oblikujejo pomembnejšega zgodovinskega ambiena.

- Izjemoma je dovoljeno izrabiti podstrešje stavbe, ki je varovana kot kulturna dediščina, če so nove strešne odprtine s svojo lokacijo, obliko in velikostjo, usklajene z maso ter arhitekturnim značajem stavbe ter pod pogojem, da takšna stavba ni del stavbnega niza, ki pomembneje oblikuje prostor starega mestnega jedra Celja. V primeru, da je takšna stavba del zgoraj omenjenega niza, je izvedba strešnih odprtlin dovoljena le na dvoriščni strani stavbe.

- Hrup

Pri rekonstrukciji podstrešja stavbe, ki je varovana kot kulturni spomenik ali kulturna dediščina, ne smejo biti presežene maksimalne dovoljene ravni hrupa, kot jih določajo predpisi, ki urejajo hrup v naravnem in življenjskem okolju.

- Odpadki

Gradbene odpadke, nastale pri rekonstrukciji podstrešja stavbe, ki je varovana kot kulturni spomenik ali kulturna dediščina, mora izvajalec del skladiščiti v skladu s predpisi, ki urejajo ravnanje z odpadki. Hkrati z rekonstrukcijo podstrešja stavbe, ki je varovana kot kulturni spomenik ali kulturna dediščina, je treba povečati kapaciteto zabojnikov za komunalne odpadke ter predvideti nove lokacije za ekološke otoke.

- Požarna varnost

Pri rekonstrukciji podstrešja stavbe, ki je varovana kot kulturni spomenik ali kulturna dediščina je treba upoštevati ukrepe za varen umik ljudi in premoženja in potrebne odmike med objekti oziroma je treba ustrezno ločiti stavbe, prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

- merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov: /
- druga merila in pogoji: /

☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

PLAČILO UPRAVNE TAKSE

☒ Plačana upravna taksa.

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravil-a:

Urška Turnšek
koordinator VII/2



Dušan Slapnik
vodja oddelka

Vročiti:

- naslovnik
- arhiv, tu