



MESTNA OBČINA CELJE

ADLES NEP d.o.o.  
Brezje pri Grosupljem 1c  
1290 Grosuplje

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

Kot pristojni organ Mestne občine Celje po 21. členu Odloka o organizaciji in delovnem področju Občinske uprave Mestne občine Celje (Uradni list RS, št. 33/17) in 179. členu Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 - uradno prečiščeno besedilo, 105/06 - ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13) dajemo na podlagi 259. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in na podlagi zahteve vlagatelja: ADLES NEP d.o.o., Brezje pri Grosupljem 1c, 3000 Celje, naslednjo

**LOKACIJSKO INFORMACIJO**  
za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih

**1. VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA:**

- \*vrsta gradnje oziroma drugih del: sprememba namembnosti
- \*\*vrsta objekta glede na namen in funkcijo: stanovanjski objekt

stavba:	stanovanjska stavba
gradbeno inženirski objekt:	/
nezahtevni objekt:	/
enostavni objekt:	/

*Navodilo: navedejo se podatki iz zahteve vlagatelja:*

*\*navede se vrsto gradnje oziroma del v skladu s predpisi o graditvi objektov: gradnja novega objekta, rekonstrukcija, nadomestna gradnja, odstranitev objekta, sprememba namembnosti objekta, sprememba rabe objekta, investicijska vzdrževalna dela ter dela po drugih predpisih, ki določajo ravnanja, s katerimi se spreminja fizični prostor (npr: predpisi o rudarstvu, ipd.).*

*\*\*navede se vrsta stavbe, gradbeno inženirskega objekta ali enostavnega objekta kot jih določajo predpisi o graditvi objektov.*

**2. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKO INFORMACIJO**

- katastrska občina: Celje
- številka zemljiške parcele / parcel: 2294/2, 2296/1, 2393/2
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: poslovna stavba

*Navodilo: navedejo se podatki na podlagi zahteve vlagatelja*

**3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL**

- \* Prostorske sestavine planskih aktov občine: Prostorske sestavine dolgoročnega plana Občine Celje za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Uradni list SRS, št. 4/88 in Uradni list RS, št. 18/91, 54/94, 9/95, 25/98, 86/01 in 79/13) in prostorske sestavine srednjeročnega družbenega plana Občine Celje za obdobje od leta 1986 do leta 1990 (Uradni list SRS, št. 40/86 in Uradni list RS, št. 25/98, 86/01 in 79/13)
- \*Prostorski ureditveni pogoji:

- Izvedbeni načrt: Odlok o zazidalnem načrtu starega mestnega jedra Celje (Uradni list SRS, št. 42/86 in Uradni list RS, št. 76/94, 46/96, 64/96, 38/01, 43/01, 108/01, 30/04, 57/06, 100/06, 43/08, 31/10, 75/12, 15/16, 27/17 in 12/20)
- Državni lokacijski načrt:

#### Oznaka prostorske enote: kare 2

##### Navodilo:

- označi se vrsta prostorskega akta in navede njegov naziv, javna objava ter oznaka prostorske enote iz prostorskega izvedbenega akta, v kateri se nahaja zemljiška parcela/parcele
- \* podatek se navaja do uveljavitve prostorskega reda občine
- \*\*vsi občinski prostorski izvedbeni načrti, ki jim je bila podaljšana veljavnost skladno s prvim odstavkom 174. člena Zakona o urejanju prostora

#### 4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba: stavbno zemljišče
- podrobnejša namenska raba: Javne službe(šolstvo, zdravstvo, uprave, javne službe)

Navodilo: podrobnejša namenska raba se navaja v kolikor je v prostorskih aktih določena

#### 5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- vrsta varovanja oziroma omejitve: poplavno območje, območje kulturne dediščine, koridor cestnega omrežja, koridor telekomunikacijske infrastrukture, koridor energetske infrastrukture, koridor komunalne infrastrukture

Navodilo: navede se vrsta varovanja oziroma omejitve, kot je določena v prostorskem aktu, na katerih veljajo posebne prepovedi oziroma omejitve, kot npr. območje najboljših kmetijskih zemljišč, območje varstva gozdov, degradirana območja, območja varovalnih pasov, ipd...

#### 6. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

##### 6.1. Vrste dopustnih dejavnosti:

stanovanjska, trgovska, poslovna, mestotvorna dejavnost;

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

##### 6.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

Vzdrževanje, rekonstrukcija, nadomestna gradnja (Skladno z določili 20. člena, 5. odstavka Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 - popr.), sprememba namembnosti v okviru dovoljenih dejavnosti;

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

##### 6.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:

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;

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

#### 7. 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

##### 7.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

- tipologija zazidave: obstoječa
- velikost in zmogljivost objekta: obstoječa
- oblikovanje zunanje podobe objekta:
  - obstoječe, skladno s strokovnim mnenjem pristojne upravne organizacije (urbanistično mnenje MO Celje in soglasje ZVKDS)

- lega objekta na zemljišču: obstoječa
- ureditev okolice objekta: /
- stopnja izkoriščenosti zemljišča: obstoječa
- velikost in oblika gradbene parcele: obstoječa
- druga merila in pogoji:
  - 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.
  - Oblikovanje območja tako urbanistično zasnovano, kot arhitektonsko, mora izhajati iz ustreznega prilagajanja obstoječi gradbeni strukturi in iz interesa stanovalcev starega mestnega jedra. Zato je potrebno nove in tehnološko zahtevnejše centralne in ostale dejavnosti locirati izven mestnega jedra na njegovem obrobju.
  - Spomeniškovarstvena analiza namembnosti presega izključno spomeniškovarstvena izhodišča za obravnavo, saj gre za materijo, kjer se prepletata in dopolnjujeta tako spomeniškovarstveni kot tudi urbanistični vidik. Zato je izhodišča treba smatrati kot predlog, ki zahteva nadaljnjo obravnavo urbanistov.
  - Kriteriji za neprimerne dejavnosti v starem mestnem jedru: industrija, pogosto napajanje, neprimeren dostop, zahteva po velikih skladiščnih površinah, povzročanje negativnih vplivov v okolje (hrup, onesnaževanje...), nepovezanost dejavnosti z mestom (lokacija bi lahko bila sicer kjer koli), zahteva po dostopu z osebnim avtomobilom, uporaba funkcionalnih delov objekta in dvorišča, ki bi ga sicer uporabljali stanovalci objekta.
  - V pritličnih delih objektov (kjer je nivo prve etaže približno v nivoju ulice, je primerna le javna funkcija - trgovine, lokali ter mirne uslužnostne dejavnosti, namenjene tako stanovalcem SMJ kot tudi celotnemu Celju. Zaželeno je, da bi bilo večino teh dejavnosti drobnega karakterja, kar bi pomenilo veliko, raznoliko ponudbo, z vidika stavbnega fonda pa takšne dejavnosti ne bi potrebovale zaledje bodisi v obliki velikih skladišč ali pa v obliki spremljajočih delavnic.

### **7.2. 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
- prometna infrastruktura: v skladu s projektnimi pogoji pristojnega soglasodajalca
- energetska infrastruktura: v skladu s projektnimi pogoji pristojnega soglasodajalca
- telekomunikacijska infrastruktura: v skladu s projektnimi pogoji pristojnega soglasodajalca
- druga infrastruktura: /

### **7.3. Druga merila in pogoji:**

- merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin:
- 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.

- 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.
- 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 treba ustrezno ločiti stavbe, prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- 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.
- merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov:
- Skladno s 4. točko Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 - popr.) je za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti treba:
  - imeti pravnomočno gradbeno dovoljenje in
  - začetek gradnje objekta prijaviti v skladu s 63. členom tega zakona
- druga merila in pogoji:
- Predvidene novogradnje morajo upoštevati izgradnjo objektov s stanovanji v etažah, v pritličju pa s takšno dejavnostjo, ki ne bo obremenjevala prometa in bo dopolnjevala mestni program. Vse novogradnje morajo biti skladne z osnovnimi izhodišči za prenovo; kontinuiteta obulične pozidave, razmerje v masah objektov in vsebinska povezanost s SMJ kot celoto.
- V stavbah, kjer je že izvedena notranja plinska napeljava, je treba za potrebe novih podstrešnih prostorov izvesti novo napeljavo, vključno z odvodom dimnih plinov.
- 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.
- 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.
- Podstrešja v starem mestnem jedru predstavljajo potencialno poselitveno površino. Ta površina je toliko več vredna, ker je komunalno opremljena in opremljena s spremljajočimi centralnimi dejavnostmi (trgovina, šola, vrtec). V analitičnem gradu Prenova Celja (RCC 8/80) smo številčno ovrednotili možnosti števila stanovanj v SMJ. Vendar, ob vsem tem je treba upoštevati, da so objekti predvsem znotraj nekdanjega mestnega obzidja skupaj s funkcionalnim dvoriščem dimenzionirani na določeno število in frekvenco dejavnosti in da vsakršno povečevanje obremenitve objekta lahko povzroči še več problemov v objektu (otroci, parkiranje, dovozi). Zato bi se v strogem SMJ morali izogibati izgradnji stanovanj v podstrešjih, le-ta bi namenjali za dodatne prostore spodnjih stanovanj. Največ možnosti za izgradnjo podstrešij se kaže v obrobnih karejih nekdanjega mestnega obzidja, kjer lahko pridobimo tudi več stanovanj v enem podstrešju.

*Opomba:* navajajo se tisti podatki, ki so glede na vrsto gradnje oziroma del in vrsto objekta iz zahteve vlagatelja relevantni. Pristojni organ se pri navedbi meril in pogojev v te točke lahko sklicuje na posamezni grafični list iz kartografskega dela lokacijskega načrta.

## 8. PROSTORSKI UKREPI

### 8.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- zakonita predkupna pravica občine: Odlok o predkupni pravici Mestne občine Celje, objavljen v Ur. listu RS, št. 45/2003 (razen za kmetijska zemljišča) in Odlok o razglasitvi gozdov s posebnim pomenom v Mestni občini Celje, objavljen v Ur. listu RS, št. 37/97 in Ur. listu RS, št. 12/2007,
- začasni ukrepi za zavarovanje:
- komasacija:

Navodilo: označi se vrsta prostorskega ukrepa ter navede naziv akta, s katerim je bil prostorski ukrep sprejet, njegovo objavo, datum uveljavitve ter rok veljavnosti prostorskega ukrepa, če je ta omejen.

## 8.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- prepoved parcelacije zemljišč
- prepoved prometa z zemljišči
- prepoved urejanja trajnih nasadov
- prepoved spreminjanja prostorskih aktov
- prepoved izvajanja gradenj

Navodilo: označi se vrsta prepovedi

## 9. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

**Opozorilo: podatki pod to točko se navajajo do vzpostavitve zbirke pravnih režimov**

### 9.1. Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

- vrsta varovanega območja: območje razreda preostale poplavne nevarnosti, K1.01 Spomenik državnega pomena #55 - staro mestno jedro, K2.04 Spomenik državnega pomena #56 - Arheološko najdišče Celje
- predpis oziroma akt o zavarovanju: /

Navodilo: navede se vrsta varovanega območja, kot npr. vodovarstveno območje, območje ohranjanja narave, varstva kuiturne dediščine, ipd., v katerem se nahaja zemljiška parcela/parcele ter naziv in uradna objava predpisa oziroma akta o zavarovanju, s katerim je bil uveden varstveni režim.

### 9.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče:

- vrsta varovalnega pasu: koridor energetske infrastrukture (omrežni plinovod), koridor komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija), koridor telekomunikacijske infrastrukture, varovalni koridor energetske infrastrukture (podzemni električni vod), koridor cestne infrastrukture (zbirna mestna ali krajevna cesta - 038912)
- širina varovalnega pasu: po pogojih soglasodajalca

Navodilo: navede se vrsto varovalnega pasu, kot npr.: varovalni pas regionalne ceste, glavne železniške proge, prenosnega plinovoda oziroma drugega objekta gospodarske javne infrastrukture ter širino varovalnega pasu, kot je določena s posebnimi predpisi.

## 10. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

## 11. PODATKI V ZVEZI S SPREMEBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- \*program priprave prostorskega akta: OPN,  
\*\*faza priprave/ predviden rok sprejema:  
Sklep o pripravi OPN Mestne občine Celje, UR.list RS, št. 33/2003 in št. 13/2009, usklajevanje prvih mnenj nosilcev urejanja prostora k osnutku OPN.
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov: /.

Navodilo:

- \*navede se naziv in uradno objavo programa priprave prostorskega akta
- \*\*podatek se navaja, če je sprejet program priprave prostorskega akta

## 12. OPOZORILO GLEDE GRADNJE ENOSTAVNIH OBJEKTOV

Kateri so tisti pogoji za gradnjo enostavnih objektov, ki morajo biti izpolnjeni, da za njihovo gradnjo ni potrebno gradbeno dovoljenje ter ugotavljanje njihovega izpolnjevanja določa Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18).

Navodilo: opozorilo se navaja, kadar je iz zahteve razvidno, da se lokacijsko informacijo potrebuje za gradnjo enostavnih objektov

## 13. PRIPOROČILO GLEDE HRAMBE LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Če se na podlagi te lokacijske informacije zgradi objekt ali izvedejo druga dela po predpisih o graditvi objektov, naj investitor oziroma lastnik objekta in njegov vsakokratni pravni naslednik hrani lokacijsko informacijo, ki je bila izdana za ta namen, dokler objekt stoji.

#### 14. PRILOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE:

- kopija kartografskega dela prostorskega akta: Izrez zazidalnega načrta starega mestnega jedra Celja (proj. št. 9/83, RC planiranje), M 1:1000

*Navodilo: označi se obstoj priloge in navede prostorski akt ter naziv oziroma številka grafičnega lista. Kopija mora biti označena z besedo "priloga" ter številko lokacijske informacije h kateri se prilaga, vsak list pa mora imeti legendo in oznako, da je kopija enaka originalu ter žig in podpis pooblaščene uradne osebe*

#### 15. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:


- Upravna taksa po tarifni številki 36 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 - uradno prečiščeno besedilo, 14/15 - ZUUJFO, 84/15 - ZZelP-J, 32/16 in 30/18 - ZKZaš) v višini 22,70 € je bila plačana.

Pripravil-a:  
Tadej Kozar, dipl. inž. kraj. arh.  
koordinator

Datum: 21.12.2020  
Številka: 3512-385/2020

#### Vročiti:

- naslovník
- arhiv, tu

  
Dušan Slapnik  
Vodja oddelka



h

# ZAZIDALNI NAČRT STAREGA MESTNEGA JEDRA CELJA

ARHITEKTONSKA ZAZIDALNA SITUACIJA,  
PROMETNA UREDITEV, OZELENITEV

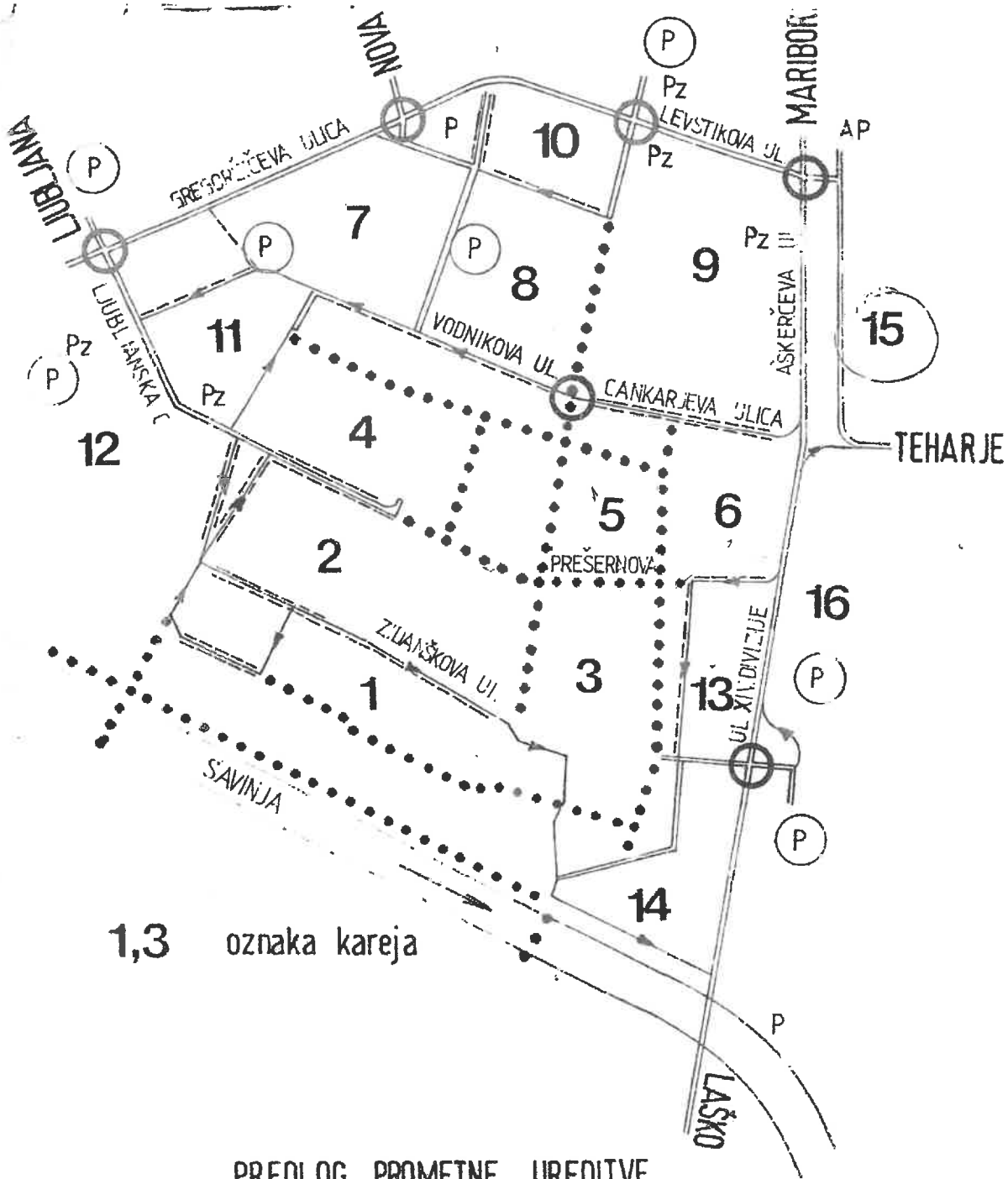
**AK** ARHITEKTONSKO INŽENIRSKO  
POSREDOVANJE

KOPIJA JE ISTOVETNA  
Z ORIGINALOM



*Koroš*

SPREJET  
URBANISTIČNI  
DOKUMENT



1,3 oznaka kareja


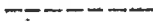
- PREDLOG PROMETNE UREDITVE**
- — — — — dvosmerni promet
  - — — — — enosmerni promet s smerjo vožnje
  - semaforizirano križišče
  - - - - - parkirni pas
  - ..... pešceve površine
  - P parkirišče
  - Pz zasilno parkirišče
  - (P) bodoče parkiranje

KOPIJA JE ISTOVETNA  
Z ORIGINALOM








*Kozor*





-  meja obravnavanega ZN
-  meja funkcionalnih zemljišč

### GRAJENA STRUKTURA




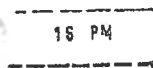
-  obstoječi objekti
-  možno rušenje vendar le v primeru nadomestne gradnje vsebinsko in oblikovno primernega objekta
-  predvideni objekti, vhod, pasaja členjenost objekta
-  gradbena linija predvidenih objektov
-  kioski
-  zidane ograje
-  predviden nadhod

KOPIJA JE ISTOVETNA  
Z ORIGINALOM



*J. Korov*

### PARKIRNE POVRŠINE

-  obstoječe št. parkirnih mest 650
-  predvideno št. parkirnih in garažnih mest 985
-  pravokotno parkiranje, 12 PM
-  parkiranje vzdolž ulice, 16 PM



parkiranje vzdolž ulice

~~možno parkiranje~~



uvozi

TAXI

postajališče taksijev ( 17 postajališč za privatne voznike v mestu ob avtobusni postaji možno večje število postajališč za izletnikove taksije )

TA

parkiranje turističnih avtobusov

RC

rent a car

**ZELENE POVRŠINE IN DREVESA**



obstoječa večja drevesa



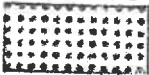
predvidena drevesa



predvideni drevoredi



parkovne površine, večje zelenice



vrtički, otroška igrišča



lapidarij



poljavne, zelene površine

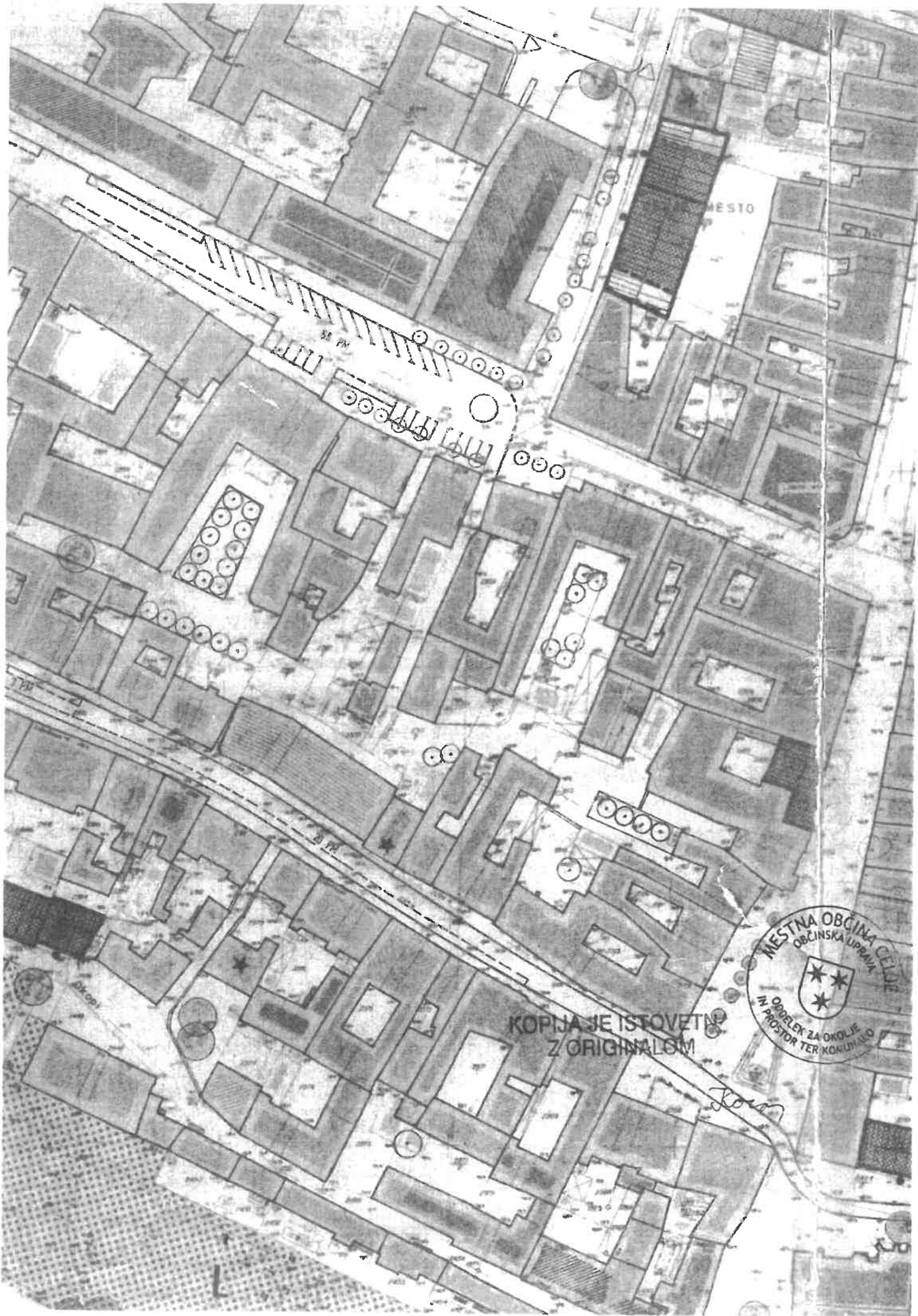


sanacija funkcionalnih zemljišč pretežno stanovanjskih objektov v smislu zelenih vrtov; dovoljeno parkiranje stanovalcev

KOPIJA JE ISTOVETNA  
Z ORIGINALOM



*Kovc*



MEŠTO

B. P.

Dikoni

KOPIJA JE ISTOVETNA  
Z ORIGINALOM



*K. J. K.*