MESTNA OBČINA CELJE

Mestna občina Celje
MESTNI SVET
Trg celjskih knezov 9

3000 Celje

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

Zadeva: Odgovor na svetniško vprašanje št. 001.23/GS svetnika Mestnega sveta MOC - Kosovelova 10

Spoštovani,

v prilogi vam pošiljamo mnenja o skladnosti z izvedbenim prostorskim aktom in urbanistično mnenje za gradnjo večstanovanjske stavbe- Vila Cibi, iz katerih izhaja naša opredelitev do določil Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Glazija - območje S 10 (Uradni list RS, št. 113/04; v nadaljevanju Odlok):

- 3514-227/2020, z dne 14. 1. 2021,
- 3514-20/2021, z dne 4. 2. 2021,
- 3514-44/2021, z dne 2. 3. 2021,
- 3513-61/2021, z dne 7. 7. 2021,
- 3514-290/2021, z dne 9. 9. 2021 in
- 3514-48/2022, z dne 30. 3. 2022.

Peti odstavek 6. člena Odloka določa:
»(5) Obstoječi objekt Kosovelova 10 bo prenovljen v eno - ali večstanovanjski objekt, pri čemer bodo upoštevane smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje.«.

20. člen Odloka, ki se opredeljuje do varovanja kulturne dediščine določa:
»(1) Na območju obravnave sta dve enoti kulturne dediščine:
- Hiša Kosovelova 10 (št. predl. 310/00),
- Hiša Vrunčeva 11 (št. predl. 370/00).
(2) Urejanje obeh objektov in njunih funkcionalnih zemljišč (vrtnih parcel) bo skladno s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje.«.

Vloga za izdajo mnenja št. 3514-48/2022 je bila 21. 3. 2022 dopolnjena s kulturnovarstvenim mnenjem št. EG-4991/2001-64 BK, MKL, MR, z dne 17. 3. 2022, katerega točka 1. se glasi:
»Projektna dokumentacija DGD – sprememba dokumentacije, štev. projekta 009/2020, ki jo je februarja 2022 izdelalo Biro Žveplan d.o.o., Lava 5, 3000 Celje in vsebuje pooblastilo investitorja, tehnično poročilo, lokacijske in grafične prikaze za investitorjev poseg novogradnjo – novozgrajeni objekt VILA CIBI, na zemljišču s parcelno št. 388 in 389/2 obe k. o. Celje – 1077, je skladna z varstvenim režimom, določenim s predpisi iz pristojnosti ZVKDS in opredeljenim v kulturnovarstvenih pogojih ZVKDS št. EG-4991/2001-43 - BR, MKL, MRz dne 05.08.2020.«.

Ob vodenju predhodnih postopkov izdaje mnenja smo pridobili kulturnovarstvene pogoje št. EG-4991/2001-43 BK, MKL, MR, z dne 5. 8. 2020 in kulturnovarstveno mnenje št. EG-4991/2001-53 BK, MKL, MR, z dne 12. 11. 2020. Po pregledu kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenga mnenja smo ugotovili, da mnenje glede velikosti objekta ne sledi kulturnovarstvenim pogojem, zato smo Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območno enoto Celje z elektronskim sporočilom z dne 15. 12. 2020 zaprosili za obrazložitev. V odgovoru po elektronski pošti, z dne 7. 1. 2021 so nam pojasnili, da z odstranitvijo varovane stavbe obravnavana lokacija nima več statusa registrirane stavbne dediščine, ampak je območje varovano kot vplivno območje naselbinskega spomenika Celje - Staro mestno jedro (EŠD 55), za katerega pa varstveni režim ni tako strog oz. omejujoč. Ocenili so, da so po napornem in dolgotrajnem usklajevanju dosegli, s kulturnovarstvenega vidika bistvene zahteve in so s predlagano arhitekturo, ki je prikazana v DGD projektu št. 009/2020, september 2020 soglašali v izdanem kulturnovarstvenem mnenju št. EG-4991/2001-53 BK, MKL, MR, z dne 12. 11. 2020.

Gabarit objekta v projektu št. 009/2020, februar 2022 je enak kot v projektu št. 009/2020, september 2020, zato je potrebno upoštevati obrazložitev ZVKDS v elektronskem sporočilu, z dne 7. 1. 2020, da so z investitorjem ob usklajevanju leta 2020, po napornem in dolgotrajnem usklajevanju dosegli, da objekt upošteva s kulturnovarstvenega vidika bistvene zahteve in soglašajo z načrtovano večstanovanjsko stavbo - Vilo Cibi, ki v osnovnem tlorisnem gabaritu meri 15,0 x 18,0 m + 2 m širok pas okoli osnovnega gabarita, etažnost P + 4 in višina objekta nad terenom 15,6 m (enaka višina, kot je bila višina slemena odstranjenega objekta).

Tretji odstavek 10. člena veljavnega Odloka določa:
»Parkiranje za obstoječi objekt Kosovelova 10 bo urejeno na novem parkirišču severno od objekta. Možna je tudi izgradnja nadstrešnice ali garaže.«.

Parkirna mesta so v projektu št. 009/2020, februar 2022 umeščena na zemljišču s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje, severno od objekta, kot določa Odlok. V predhodnih projektih so bila parkirna mesta najprej umeščena vzhodno od objekta, v eni varianti pa je bilo predvideno parkiranje v kleti objekta.

Za pojasnila v zvezi s spremembami prostorskih izvedbenih aktov smo kadarkoli na voljo sodelavci na sektorju.

Pripravila:
Tadeja Loger
višja svetovalka

MESTNA OBČINA CELJE
OBČINSKA UPRAVA
OBMOČJE ZA ČISTOŠ. IN PROSTOR TER KOMUNALO

Dušan Slapnik
vodja oddelka

Datum: Celje, 25. 1. 2023
Številka: 020-30/2023-14

Priloge: kot je navedeno.

Poslati:
- naslovniku,
- arhiv.

Podpisal: TADEJA LOGER
Izdajatelj: Republika Slovenija
Potek veljavnosti: 25.04.2023
Čas podpisa: 12:06, 26.01.2023
Ref. št. dokumenta: 020-30/2023-14

Podpisal: DUŠAN SLAPNIK
Izdajatelj: Republika Slovenija
Potek veljavnosti: 02.08.2026
Čas podpisa: 10:10, 27.01.2023
Ref. št. dokumenta: 020-30/2023-14

MESTNA OBČINA CELJE

HD INVEST d.o.o.
Začret 66a

3202 Ljubečna

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

Zadeva: Mnenje glede skladnosti s prostorskim aktom za gradnjo večstanovanjske stavbe - Vile Cibi, na zemljišču s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje

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 Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in na podlagi zahteve vlagatelja: HD INVEST d.o.o., Začret 66a, 3202 Ljubečna, po pooblaščencu: Biro Žveplan d.o.o., Lava 5, 3000 Celje

MNENJE,

da gradnja večstanovanjske stavbe - Vile Cibi, na zemljišču s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje, po pregledu DGD projekta št. 009/1020, september 2020, ki ga je izdelalo podjetje Biro Žveplan d.o.o., Lava 5, 3000 Celje (projekt se hrani v spisu zadeve) in po pregledu prostorskega akta:

- Zazidalni načrt Glazija (Uradni list SRS, št. 31/84, 27/90 in Uradni list RS, št. 23/91, 69/93-Tolerance ZN, 69/93-Tolerance ZN, 49/95, 45/96, 54/02, 113/04,91/05, 112/06, 19/09, 105/09-obv.razl., 76/10-OPPN SBC, 75/12-OPPN Endomed, 56/13-OPPN Telovadnica., 39/15, 93/15, 27/17, 46/18, 12/20,

ni skladna z zgoraj navedenim izvedbenim prostorskim aktom.

OBRAZLOŽITEV:

Predmetno zemljišče leži v območju, kjer pogoje gradnje podaja Odlok o zazidalnem načrtu Glazija (Uradni list SRS, št. 31/84, 27/90 in Uradni list RS, št. 23/91, 69/93-Tolerance ZN, 69/93-Tolerance ZN, 49/95, 45/96, 54/02, 113/04,91/05, 112/06, 19/09, 105/09-obv.razl., 76/10-OPPN SBC, 75/12-OPPN Endomed, 56/13-OPPN Telovadnica., 39/15, 93/15, 27/17, 46/18, 12/20; v nadaljevanju Odlok). Predmetno območje obravnava projekt Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Glazija - območje S10, ki ga je izdelal Inštitut za urejanje prostora d.o.o., Celje, pod št. 84/02. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Glazija - območje S10 je objavljen v Uradnem listu RS, št. 113/04.

Peti odstavek 6. člena Odloka določa, da bo obstoječi objekt Kosovelova 10 prenovljen v eno- ali večstanovanjski objekt, pri čemer bodo upoštevane smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje. Šesti odstavek 7. člena pa določa, da bo zunanja ureditev ob objektu Kosovelova 10 urejena skladno s smernicami Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje. 20. člen, ki se opredeljuje do varovanja kulturne dediščine določa, da bo urejanje obeh objektov in njunih funkcionalnih zemljišč (vrtnih parcel) skladno s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje.

Vlogi za izdajo mnenja so priloženi kulturnovarstveni pogoji št. EG-4991/2001-43 BK, MKL, MR, z dne 5. 8. 2020 in kulturnovarstveno mnenje št. EG-4991/2001-53 BK, MKL, MR, z dne 12. 11. 2020. Po pregledu kulturnovarstvenih pogojev in Kulturnovarstvenga mnenja smo ugotovili, da mnenje glede velikosti objekta ne sledi kulturnovarstvenim pogojem, zato smo Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območno enoto Celje z elektronskim sporočilom z dne 15. 12. 2020 zaprosili za obrazložitev. V odgovoru z dne 7. 1. 2021 so nam pojasnili, da z odstranitvijo varovane stavbe obravnavana lokacija nima več statusa registrirane stavbne dediščine, ampak je območje varovano kot vplivno območje naselbinskega spomenika Celje - Staro mestno jedro (EŠD 55), za katerega pa varstveni režim ni tako strog oz. omejujoč. Ocenili so, da so po napornem in dolgotrajnem usklajevanju dosegli, s kulturnovarstvenega vidika bistvene zahteve in so s predlagano arhitekturo, ki je prikazana v DGD projektu št. 009/1020, september 2020 soglašali v izdanem kulturnovarstvenem mnenju št. EG-4991/2001-53 BK, MKL, MR, z dne 12. 11. 2020.

Pogoje za ureditev prometnih površin podaja tretji odstavek 10 člena, ki določa, da bo parkiranje za obstoječi objekt Kosovelova 10 urejeno na novem parkirišču severno od objekta. Možna je tudi izgradnja nadstrešnice ali garaže. Po pregledu ureditvene situacije ugotavljamo, da parkiranje ni urejeno skladno z določilom Odloka in, da je uvoz k predvidenemu objektu prestavljen iz severne strani, na južno stran objekta.

Prvi odstavek 22. člena podaja tolerance, ki določajo, da so pri realizaciji zazidalnega načrta dopustna odstopanja od tehničnih rešitev določenih s tem ureditvenim načrtom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem preučevanju prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ali zaradi spremembe programskih rešitev pojščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere. Četrti odstavek tega člena še določa, da odstopanja od oblikovalskih in tehničnih rešitev, določenih s tem zazidalnim načrtom ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in z njimi morajo soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

Naše mnenje je, da neupoštevanje določila 10. člena glede parkiranja ne moremo smatrati kot toleranco, ki ne poslabša prostorskih in okoljskih razmer. Parkirna mesta na zemljišču s parc. št. 389/2, k.o. Celje, tik ob objektu Vrunčeva ulica 11b predstavljajo bistveno poslabšanje prostorskih in okoljskih razmer za stanovalce tega obstoječega objekta. Menimo tudi, da dovozna cesta in parkirna mesta iz travnih plošč ne predstavljajo hortikulturne ureditve vrta, ki jo določa Odlok in niso upoštevane kulturnovarstvene smernice, da se naj vrt uredi kot sodobna izvedba starih viških vrtov v četrti zasnovan iz tlakovanega in zazelenjenega dela.

Pripravil-a: Tadeja Loger

Tadeja Loger, u.d.l.a.
višja svetovalka

MESTNA OBČINA CELJE
OBČINSKA UPRAVA
ODDELEK ZA OKOLJE IN PROSTOR TER KOMUNALO

Dušan Slapnik
vodja oddelka

Datum: Celje, 14. 1. 2021
Številka: 3514-227/2020

Vročiti:
- Biro Žvepian d.o.o., Lava 5, 3000 Celje,
- arhiv.

Obravnavani parceli:
388, 389/2, k.o. 1077 Celje

Skupna površina parcele:
1238 m2

Tlorisna velikost predvidene stavbe na sliku z zemljiščem:
15,0 m x 18,0 m + 2 x 2,0 x 7,8 m (S,J) + 2,0 m x 11,4 m (V) + 2,0 m x 3,9 m - 0,5 m x 3,4 m (Z)

Tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov stavbe:
19,0 m x 22,0 m

Zazidana površina predvidene stavbe:
331,2 m2

Faktor izrabe parcele, faktor zazidanosti in delež odprtih bivalnih površin prostorski akt ne predpisuje.

GEODETSKI NAČRT (obstoječe stanje zemljišča)

		Št. načrta:	GE_01_20	odgovorni geodet:	Andrej Pusnik, univ.dipl.inž.geod.
Katastrski okraj:	1077 - CELJE	Merilo:	1:250	Datum izdaje:	19.06.2020
Parcele:	388, 389/2	Datum:	19.06.2020	Št. geodetske izmere:	0080-1/2001-0001

Lokacijska natančnost geodetskega posnetka:

Katastrski okraj:	1077 - CELJE	Posnetek narejen:		Izdelal:	
Podatki parcelne meje	Vir podatkov: ZKN Izvoj, gdinc. rojstna meja	Izdelovalec:	GURS	Datum: 10.06.2020	Natančnost: 1.0-0.3 m
			GURS	10.06.2020	do 15 cm
topografija vidnega terena	Terensko mapiranje GPS VRS ELO		Biro Žveplan d.o.o.	10.06.2020	do 7 cm
			GURS	10.06.2020	do 10 cm
Izmerjenih točk:	Terensko:	Terensko mapiranje:		19.06.2020	Ar / m

LEGENDA:

- STANOVANJSKI OBJEKT
- GOSPODARSKO POSLOPJE
- POSLOVNA STAVBA
- GARAŽA
- VODOMERNI JAŠEK
- KANALIZACIJSKI JAŠEK
- ELEKTRO JAŠEK
- TK JAŠEK
- LUČ JR
- CESTNI PODHODNIK
- JAŠEK
- ELEKTRIČNA OMARICA
- VENTIL/ZASUN
- NADZEMNI HIDRANT
- CROG/PROMETNI ZNAK
- TRAMVAJ
- PARCELNA MEJA DRS
- PARCELNA MEJA – URejena
- PARCELNA ŠTEVILKA
- PLINOVOD
- FEKALNA KANALIZACIJA
- MEŠOVITA KANALIZACIJA
- NN ELEKTRO VOD
- VODOVOD
- TELEKOMUNIKACIJE

S

LEGENDA:

- predvidena stavba
- igrala
- ograja višine do 2,2 m enostavna žičnata ograja
- ograja višine do 2,2 m, vertikalni leseni morali
- ograja višine do 2,2 m oblikovana po vzoru ograje iz stare vile
- zelenica
- tlakovci
- travne plošče
- zabojniki za odpadke
- oporni zid - enostavni objekt
- zunanje enote toplotnih črpalk za stanovanja v prilčju

S

Spremembe:	Datum:	Opis spremembe:	Izm:	Podpis:

Biro Žveplan d.o.o.

Lava 5, 3000 Celje
tel.: 03/490-40-30, fax: 03/490-40-31
info@biro-zveplan.si

Investitor/naročnik:
HD-INVEST d.o.o.
Zaštrel 66a, 3202 Ljubečna

Objekt/ureditev:
VILA CIBI

	Izm:	Ident. št.:	Podpis:
Vodja proj.:	JULIJA ŽVEPLAN DOLAR, u.d.i.g.	IZS G - 0697	
Pooblaščeni arh.:	HELENA JANEŽ, u.d.i.a.	ZAPS 1347	
Izdelovalec:	HELENA JANEŽ, u.d.i.a.	ZAPS 1347	
Št. projekta:	009/2020	*Faza:* /	
Št. načrta:	/	*Datum:* SEPTEMBER 2020	

Vrsta proj. dokumentacije: DGD
PROJEKTNA DOKUMENTACIJA ZA PRIDOBITEV SOGLASJA IN GRADBENEGA DOVOLJENJA

Vrsta načrta: LOKACIJSKI PRIKAZ

Vsebina risbe:
GRADBENA IN UREDITVENA SITUACIJA:
situacija s prikazom objekta in ozn. ureditev

Merilo: M 1:250 *Št. risbe:* 2.1.2a

Nepooblaščeno razmnoževanje tega načrta ni dovoljeno. / *Autocad 2010-R18/2007*

MESTNA OBČINA CELJE

HD INVEST d.o.o.
Začret 66a

3202 Ljubečna

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

Zadeva: Mnenje glede skladnosti s prostorskim aktom za gradnjo večstanovanjske stavbe - Vile Cibi, na zemljišču s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje

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 Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in na podlagi zahteve vlagatelja: HD INVEST d.o.o., Začret 66a, 3202 Ljubečna, po pooblaščencu: Biro Žveplan d.o.o., Lava 5, 3000 Celje

MNENJE,

da gradnja večstanovanjske stavbe - Vile Cibi, na zemljišču s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje, po pregledu DGD projekta št. 009/1020, januar 2020, ki ga je izdelalo podjetje Biro Žveplan d.o.o., Lava 5, 3000 Celje (projekt se hrani v spisu zadeve) in po pregledu prostorskega akta:

- Zazidalni načrt Glazija (Uradni list SRS, št. 31/84, 27/90 in Uradni list RS, št. 23/91, 69/93-Tolerance ZN, 69/93-Tolerance ZN, 49/95, 45/96, 54/02, 113/04,91/05, 112/06, 19/09, 105/09-obv.razl., 76/10-OPPN SBC, 75/12-OPPN Endomed, 56/13-OPPN Telovadnica., 39/15, 93/15, 27/17, 46/18, 12/20,

ni skladna z zgoraj navedenim izvedbenim prostorskim aktom.

OBRAZLOŽITEV:

Zemljišče s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje leži v območju, kjer pogoje gradnje podaja Odlok o zazidalnem načrtu Glazija (Uradni list SRS, št. 31/84, 27/90 in Uradni list RS, št. 23/91, 69/93-Tolerance ZN, 69/93-Tolerance ZN, 49/95, 45/96, 54/02, 113/04,91/05, 112/06, 19/09, 105/09-obv.razl., 76/10-OPPN SBC, 75/12-OPPN Endomed, 56/13-OPPN Telovadnica., 39/15, 93/15, 27/17, 46/18, 12/20; v nadaljevanju Odlok). Predmetno območje obravnava projekt Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Glazija - območje S10, ki ga je izdelal Inštitut za urejanje prostora d.o.o., Celje, pod št. 84/02. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Glazija - območje S10 je objavljen v Uradnem listu RS, št. 113/04.

Peti odstavek 6. člena Odloka določa, da bo obstoječi objekt Kosovelova 10 prenovljen v eno- ali večstanovanjski objekt, pri čemer bodo upoštevane smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje. Šesti odstavek 7. člena pa določa, da bo zunanja ureditev ob objektu Kosovelova 10 urejena skladno s smernicami Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje. 20. člen, ki se opredeljuje do varovanja kulturne dediščine določa, da bo urejanje obeh objektov in njunih funkcionalnih zemljišč (vrtnih parcel) skladno s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje.

Vlogi za izdajo mnenja so priloženi kulturnovarstveni pogoji št. EG-4991/2001-43 BK, MKL, MR, z dne 5. 8. 2020 in kulturnovarstveno mnenje št. EG-4991/2001-53 BK, MKL, MR, z dne 12. 11. 2020. Po pregledu kulturnovarstvenih pogojev in Kulturnovarstvenga mnenja smo ugotovili, da mnenje glede velikosti objekta ne sledi kulturnovarstvenim pogojem, zato smo Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območno enoto Celje z elektronskim sporočilom z dne 15. 12. 2020 zaprosili za obrazložitev. V odgovoru z dne 7. 1. 2021 so nam pojasnili, da z odstranitvijo varovane stavbe obravnavana lokacija nima več statusa registrirane stavbne dediščine, ampak je območje varovano kot vplivno območje naselbinskega spomenika Celje - Staro mestno jedro (EŠD 55), za katerega pa varstveni režim ni tako strog oz. omejujoč. Ocenili so, da so po napornem in dolgotrajnem usklajevanju dosegli, s kulturnovarstvenega vidika bistvene zahteve in so s predlagano arhitekturo, ki je prikazana v DGD projektu št. 009/1020, september 2020 soglašali v izdanem kulturnovarstvenem mnenju št. EG-4991/2001-53 BK, MKL, MR, z dne 12. 11. 2020.

Tretji odstavek 10. člena veljavnega Odloka določa:
»Parkiranje za obstoječi objekt Kosovelova 10 bo urejeno na novem parkirišču severno od objekta. Možna je tudi izgradnja nadstrešnice ali garaže.«
To določilo izhaja iz urbanistične zasnove obrazložene na 8. strani tekstualnega dela prostorskega akta, ki se glasi:
»Funkcionalno zemljišče obstoječega in predvidenega objekta bo urejeno kot parkovna površina. Pri tem bo ob objektu Kosovelova 10 upoštevana zasnova obstoječe vrtne ureditve.«

Predviden objekt, ki je načrtovan skladno s kulturnovarstvenim mnenjem št. EG-4991/2001-53 BK, MKL, MR, z dne 12. 11. 2020, je novogradnja14-stanovanjskega objekta, ki je gabaritno enkrat večji od obstoječega objekta, za katerega peti odstavek 6. člena določa:
»Obstoječi objekt Kosovelova 10 bo prenovljen v eno- ali večstanovanjski objekt, pri čemer bodo upoštevane smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje.«

V času pridobivanja mnenj se je načrtovan objekt povečal iz dimenzij 15 x 18 m, na 19 x 22 m, to je za 4 m v vsako smer in s povečavo posegel v varovalni pas kategorizirane občinske ceste - javne poti JP 538262. Pozitivno mnenje k projektnim rešitvam prometne ureditve št. 35115-87/2020-2, z dne 31. 7. 2020 je bilo izdano za objekt velikosti 15 x 18 m, z dvokapno streho, to je velikost in oblikovanje, ki je skladno s kulturnovarstvenimi pogoji št. EG-4991/2001-43 BK, MKL, MR, z dne 5. 8. 2020. Kulturnovarstveno mnenje št. EG-4991/2001-53 BK, MKL, MR, z dne 12. 11. 2020 soglaša z izgradnjo objekta velikosti 19 x 22 m in z ravno streho objekta. Za ta, povečan objekt je bilo izdano negativno mnenje k projektnim rešitvam prometne ureditve št. 3515-176/2020-2, z dne 14. 1. 2021.

Na 6. strani tekstualnega dela je navedeno:
»Na območju se nahaja pet stanovanjskih hiš s funkcionalnimi zemljišči in vrtovi.«
V nadaljevanju se 5. točka tekstualnega dela na strani 6 glasi:
»5. FUNKCIJA, NAMEMBNOST POVRŠIN
Območje je po do sedaj veljavnem zazidalnem načrtu opredeljeno kot stanovanjsko območje ter kot dolgoročni rezervat za širitev šolskega kompleksa. Obstoječa raba območja je stanovanjska - individualni prostostoječi stanovanjski objekti s funkcionalnimi zemljišči in vrtovi.«

Prvi odstavek 22. člena podaja tolerance, ki določajo, da so pri realizaciji zazidalnega načrta dopustna odstopanja od tehničnih rešitev določenih s tem ureditvenim načrtom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem preučevanju prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ali zaradi spremembe programskih rešitev poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere. Četrti odstavek tega člena še določa, da odstopanja od oblikovalskih in tehničnih rešitev, določenih s tem zazidalnim načrtom ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in z njimi morajo soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

Parkirna mesta, ki so umeščena na zemljišču s parc. št. 389/2, k.o. Celje, tik ob objektu Vrunčeva ulica 11b predstavljajo bistveno poslabšanje prostorskih in okoljskih razmer za stanovalce tega obstoječega objekta. Umestitev parkirnih mest na zemljišče s parc. št. 389/2, k.o. Celje tudi ne upošteva urbanistične zasnove tega območja, da bo funkcionalno zemljišče urejeno kot parkovna površina ter, da bo ob objektu Kosovelova 10 upoštevana zasnova obstoječe vrtne ureditve.

Tolikšno odstopanje od urbanistične zasnove in določil Odloka zahteva sprejem novega prostorskega akta, za sprejem katerega prvi odstavek 11. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) določa:
»Pristojni organi morajo v zadevah urejanja prostora omogočati sodelovanje javnosti pri odločanju in sprejemanju prostorskih aktov tako, da je javnosti omogočeno zgodnje in učinkovito sodelovanje.«.

Pripravil-a:

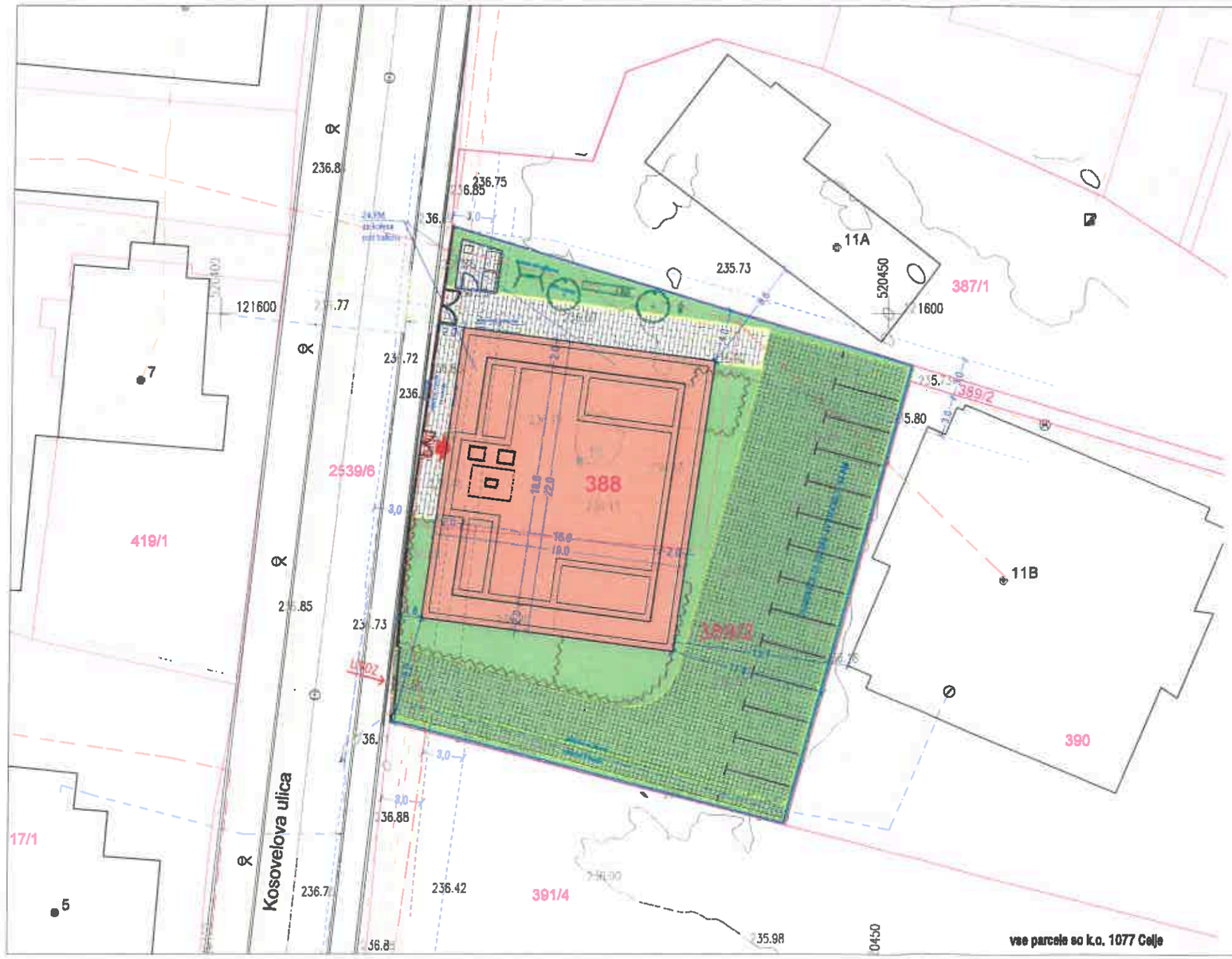
Tadeja Loger, u.d.i.a.
višja svetovalka

MESTNA OBČINA CELJE
OBČINSKA UPRAVA
ODDELEK ZA OKOLJE IN PROSTOR TER KOMUNALO

Dušan Slapnik
vodja oddelka

Datum: Celje, 4. 2. 2021
Številka: 3514-20/2021

Vročiti:
- Biro Žveplan d.o.o., Lava 5, 3000 Celje,
- arhiv.



Obravnavani parceli:
388, 389/2, k.o. 1077 Celje

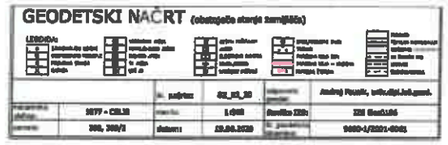
Skupna površina parcele:
1238 m2

Tlorisna velikost predvidene stavbe na stiku z zemljiščem:
15,0 m x 18,0 m + 2 x 2,0 x 7,8 m (S,J) + 2,0 m x 11,4 m (V)
+ (2,0 m x 3,9 m (Z) - 0,5 m x 3,4 m - 1,1 m x 3,2 m) + 4 x 0,7 m x 0,2 m

Tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov stavbe:
19,0 m x 22,0 m

Zazidana površina predvidene stavbe:
327,3 m2

Faktor izrabe parcele, faktor zazidanosti in delež odprtih bivalnih površin prostorski akt ne predpisuje.



Lokacijska natančnost geodetskega posnetka:

Katastrski sistem	1077 - CELJE	Parcelna meritev	388, 389/2	
Katastrski prerez	VI (vodilni)	Instrument	Datum	Natančnost
Izmera mejnih znakov	REN (zunaj, prilog mejnice znaka	GURS	18.06.2020	+/- 0,3 m
		GURS	18.06.2020	do 15 cm
Topografija	Terestrična izmera	Biro Žveplan d.o.o.	18.06.2020	do 7 cm
Višinska izmera	GPS VRS RLO	GURS	18.06.2020	do 10 cm
Izmerjeni vodi	Ravnik	Terestrična izmera	18.06.2020	do 1 m

LEGENDA:

- STANOVANJSKI OBJEKT
- GOSPODARSKO POSLOPJE
- POSLOVNA STAVBA
- GARAŽA
- VODOMERNI JAŠEK
- KANALIZACIJSKI JAŠEK
- ELEKTRO JAŠEK
- TK JAŠEK
- LUČ JR
- CESTNO POŠIRJANJE
- JAŠEK
- ELEKTRIČNA OMARICA
- VENTIL/ZASUN
- NADZEMNI HIDRANT
- DROG/PROMETNI ZNAK
- SMAREK
- PARCELNA MEJA DGU
- PARCELNA MEJA - URLEŠKA
- 388/2 PARCELNA ŠTEVILKA
- FIKSNOO
- FEKALNA KANALIZACIJA
- MEŠOVITA KANALIZACIJA
- NN ELEKTRO VOD
- VODOVOD
- TELEKOMUNIKACIJE

LEGENDA:

- predvidena stavba
- igrala
- žičnata ograja na nizkem betonskem zidcu, skupna višina do 1,5 m
- obstoječa ograja se obnovi višine do 2,0 m
- ograja višine do 2,2 m, vertikalne naravne patinirane deske
- zelenica
- zasaditev živic (gaber, lovorikovec, liguster, ipd.)
- tlakovci
- travne rešetke
- zabojniki za odpadke
- drevo
- varovalni pas

S

Sprememba:	Datum:	Opis sprememb:	Ime:	Podpis:

Biro Žveplan d.o.o.

Lava 5, 3000 Celje
tel.: 03/490-40-30, fax: 03/490-40-31
info@biro-zveplan.si

Investitor/naročnik:
HD-INVEST d.o.o.
Začret 66a, 3202 Ljubečna

Objekt/ureditev:
VILA CIBI

	Ime:	Ident. št.:	Podpis:
Vodja proj.:	JULIJA ŽVEPLAN DOLAR, u.d.i.g	IZS G - 0697	
Pooblaš. arh.:	HELENA JANEŽ, u.d.i.a.	ZAPS 1347	
Izdelal:	HELENA JANEŽ, u.d.i.a.	ZAPS 1347	
Št. projekta:	009/2020	*Faza:*	/
Št. načrta:	/	*Datum:*	OKTOBER 2020

Vrsta proj. dokumentacije: DGD
PROJEKTNA DOKUMENTACIJA ZA PRIDOBITEV SMISELNA IN GRADBENEGA DOVOLJENJA

Vrsta načrta: LOKACIJSKI PRIKAZI

Vsebina načrta:
GRADBENA IN UREDITVENA SITUACIJA:
situacija s prikazom objekta in zun. ureditev

Merilo: M 1:250 *Št. načrta:* 2.1.2a

Nepooblaščena razmnoževanja tega načrta ni dovoljena. / Autodesk EDU-21073367

MESTNA OBČINA CELJE

HD INVEST d.o.o.
Začret 66a

3202 Ljubečna

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

Zadeva: Mnenje glede skladnosti s prostorskim aktom za gradnjo večstanovanjske stavbe - Vile Cibi, na zemljišču s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje

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 Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in na podlagi zahteve vlagatelja: HD INVEST d.o.o., Začret 66a, 3202 Ljubečna, po pooblaščencu: Biro Žveplan d.o.o., Lava 5, 3000 Celje

MNENJE,

da gradnja večstanovanjske stavbe - Vile Cibi, na zemljišču s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje, po pregledu DGD projekta št. 009/1020, februar 2021, ki ga je izdelalo podjetje Biro Žveplan d.o.o., Lava 5, 3000 Celje (projekt se hrani v spisu zadeve) in po pregledu prostorskega akta:

- Zazidalni načrt Glazija (Uradni list SRS, št. 31/84, 27/90 in Uradni list RS, št. 23/91, 69/93-Tolerance ZN, 69/93-Tolerance ZN, 49/95, 45/96, 54/02, 113/04,91/05, 112/06, 19/09, 105/09-obv.razl., 76/10-OPPN SBC, 75/12-OPPN Endomed, 56/13-OPPN Telovadnica., 39/15, 93/15, 27/17, 46/18, 12/20),

ni skladna z zgoraj navedenim izvedbenim prostorskim aktom.

OBRAZLOŽITEV:

Zemljišče s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje leži v območju, kjer pogoje gradnje podaja Odlok o zazidalnem načrtu Glazija (Uradni list SRS, št. 31/84, 27/90 in Uradni list RS, št. 23/91, 69/93-Tolerance ZN, 69/93-Tolerance ZN, 49/95, 45/96, 54/02, 113/04,91/05, 112/06, 19/09, 105/09-obv.razl., 76/10-OPPN SBC, 75/12-OPPN Endomed, 56/13-OPPN Telovadnica., 39/15, 93/15, 27/17, 46/18, 12/20; v nadaljevanju Odlok). Predmetno območje obravnava projekt Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Glazija - območje S10, ki ga je izdelal Inštitut za urejanje prostora d.o.o., Celje, pod št. 84/02. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Glazija - območje S10 je objavljen v Uradnem listu RS, št. 113/04.

Peti odstavek 6. člena Odloka določa, da bo obstoječi objekt Kosovelova 10 prenovljen v eno- ali večstanovanjski objekt, pri čemer bodo upoštevane smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje. Šesti odstavek 7. člena pa določa, da bo zunanja ureditev ob objektu Kosovelova 10 urejena skladno s smernicami Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje. 20. člen, ki se opredeljuje do varovanja kulturne dediščine določa, da bo urejanje obeh objektov in njunih funkcionalnih zemljišč (vrtnih parcel) skladno s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje.

Vlogi za izdajo mnenja so priloženi kulturnovarstveni pogoji št. EG-4991/2001-43 BK, MKL, MR, z dne 5. 8. 2020 in kulturnovarstveno mnenje št. EG-4991/2001-53 BK, MKL, MR, z dne 12. 11. 2020. Po pregledu kulturnovarstvenih pogojev in Kulturnovarstvenga mnenja smo ugotovili, da mnenje glede velikosti objekta ne sledi kulturnovarstvenim pogojem, zato smo Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območno enoto Celje z elektronskim sporočilom z dne 15. 12. 2020 zaprosili za obrazložitev. V odgovoru z dne 7. 1. 2021 so nam pojasnili, da z odstranitvijo varovane stavbe obravnavana lokacija nima več statusa registrirane stavbne dediščine, ampak je območje varovano kot vplivno območje naselbinskega spomenika Celje - Staro mestno jedro (EŠD 55), za katerega pa varstveni režim ni tako strog oz. omejujoč. Ocenili so, da so po napornem in dolgotrajnem usklajevanju dosegli, s kulturnovarstvenega vidika bistvene zahteve in so s predlagano arhitekturo, ki je prikazana v DGD projektu št. 009/1020, september 2020 soglašali v izdanem kulturnovarstvenem mnenju št. EG-4991/2001-53 BK, MKL, MR, z dne 12. 11. 2020.

Tretji odstavek 10. člena veljavnega Odloka določa:
»Parkiranje za obstoječi objekt Kosovelova 10 bo urejeno na novem parkirišču severno od objekta. Možna je tudi izgradnja nadstrešnice ali garaže.«
To določilo izhaja iz urbanistične zasnove obrazložene na 8. strani tekstualnega dela prostorskega akta, ki se glasi:
»Funkcionalno zemljišče obstoječega in predvidenega objekta bo urejeno kot parkovna površina. Pri tem bo ob objektu Kosovelova 10 upoštevana zasnova obstoječe vrtne ureditve.«

Predviden objekt, ki je načrtovan skladno s kulturnovarstvenim mnenjem št. EG-4991/2001-53 BK, MKL, MR, z dne 12. 11. 2020, je novogradnja12-stanovanjskega objekta, ki je gabaritno enkrat večji od obstoječega objekta, za katerega peti odstavek 6. člena določa:
»Obstoječi objekt Kosovelova 10 bo prenovljen v eno- ali večstanovanjski objekt, pri čemer bodo upoštevane smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje.«

Na 6. strani tekstualnega dela je navedeno:
»Na območju se nahaja pet stanovanjskih hiš s funkcionalnimi zemljišči in vrtovi.«
V nadaljevanju se 5. točka tekstualnega dela na strani 6 glasi:
»5. FUNKCIJA, NAMEMBNOST POVRŠIN
Območje je po do sedaj veljavnem zazidalnem načrtu opredeljeno kot stanovanjsko območje ter kot dolgoročni rezervat za širitev šolskega kompleksa. Obstoječa raba območja je stanovanjska - individualni prostostoječi stanovanjski objekti s funkcionalnimi zemljišči in vrtovi.«

V času pridobivanja mnenj se je načrtovan objekt povečal iz dimenzij 15 x 18 m, na 19 x 22 m, to je za 4 m v vsako smer in s povečavo posegel v varovalni pas javne poti JP 538262 ter presegel gradbeno linijo, ki jo določata Ekonomska šola in objekt Oblakova ulica 3.

Prvi odstavek 22. člena podaja tolerance, ki določajo, da so pri realizaciji zazidalnega načrta dopustna odstopanja od tehničnih rešitev določenih s tem ureditvenim načrtom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem preučevanju prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ali zaradi spremembe programskih rešitev pojščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere. Četrti odstavek tega člena še določa, da odstopanja od

oblikovalskih in tehničnih rešitev, določenih s tem zazidalnim načrtom ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in z njimi morajo soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

Tolerance dopuščajo odstopanja od tehničnih rešitev določenih s tem ureditvenim načrtom, če se poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše iz prometno-tehničnega vidika. Prikazana prometna ureditev pa ni primernejša iz prometno-tehničnega vidika, ker zasnova parkirišč ne omogoča enostavnega manipuliranja z vozili, neuporabno je predvsem zadnje parkirno mesto na južni strani. Zaradi pomanjkanja prostora je oteženo obračanje vozil na parceli, srečevanje vozil ni mogoče, niti ni zagotovljenega prostora za intervencijo.

Poleg neustrezne prometne ureditve, umestitev parkirnih mest na zemljišče s parc. št. 389/2, k.o. Celje ne upošteva urbanistične zasnove tega območja, da bo funkcionalno zemljišče urejeno kot parkovna površina ter, da bo ob objektu Kosovelova 10 upoštevana zasnova obstoječe vrtne ureditve.

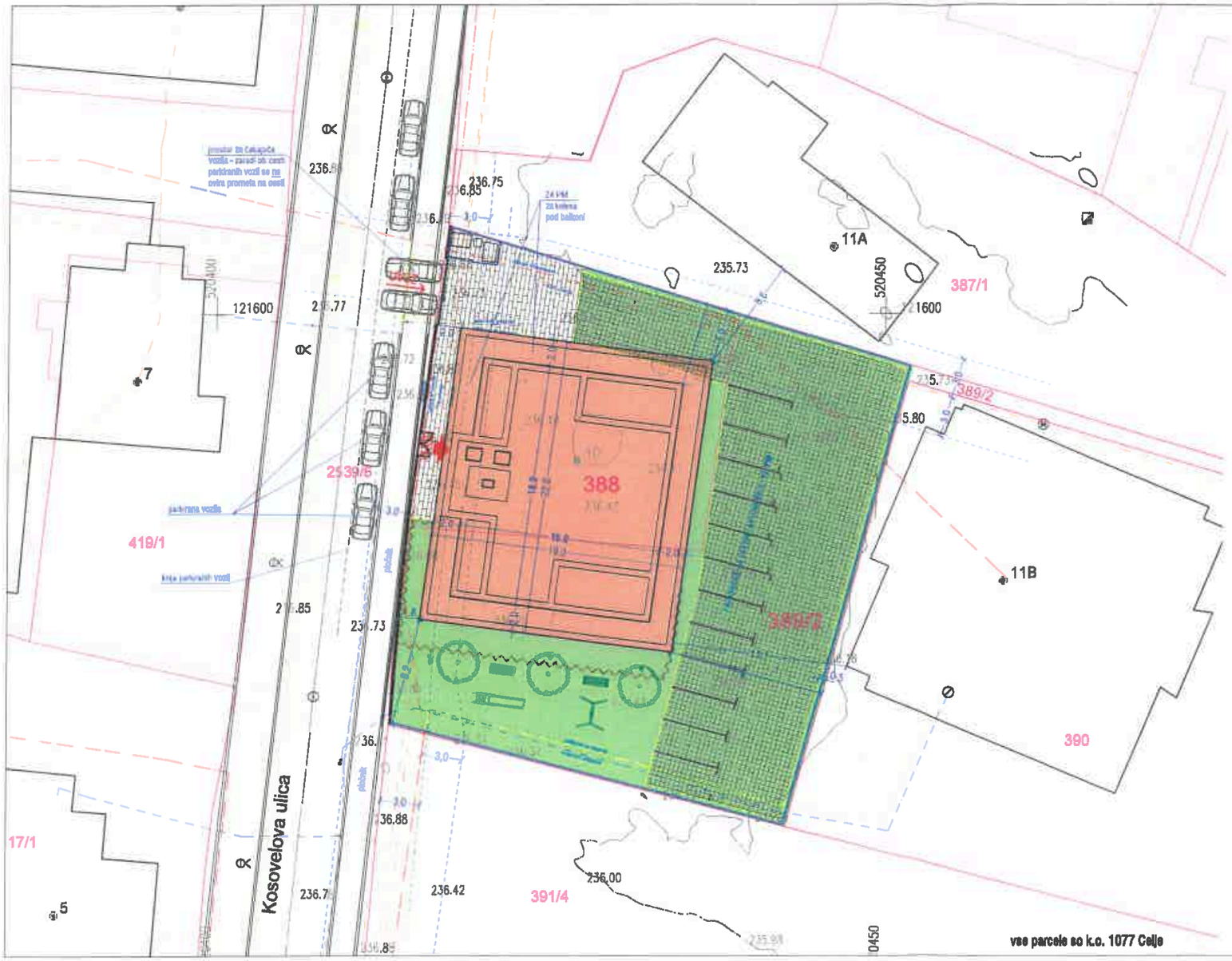
Pripravil-a: Tadeja Loger

Tadeja Loger, u.d.i.a.
višja svetovalka

Dušan Slapnik
vodja oddelka

Datum: Celje, 2. 3. 2021
Številka: 3514-44/2021

Vročiti:
- Biro Žveplan d.o.o., Lava 5, 3000 Celje,
- arhiv.



Obravnavani parceli:
388, 389/2, k.o. 1077 Celje

Skupna površina parcele:
1238 m2

Tlorisna velikost predvidene stavbe na stiku z zemljiščem:
15,0 m x 18,0 m + 2,0 m x 11,4 m (V) +
+ (2,0 m x 3,9 m (Z) - 0,5 m x 3,4 m)

Tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov stavbe:
19,0 m x 22,0 m

Zazidana površina predvidene stavbe:
299,1 m2

Faktor izrabe parcele, faktor zazidanosti in delež odprtih bivalnih površin prostorski akt ne predpisuje.

Lokacijska natančnost geodetskega posnetka:

Katastrski okoliš:	1077 - CELJE	Parcelna številka:	388, 389/2	
Podatek:	Vir podatka:	Izdelovalec:	Datum:	Natančnost:
parcelne meje	ZEN1 (stanj. zaščite mejnega znaka)	GURS	18.06.2020	-/+ 0,3 cm
		GURS	18.06.2020	do 15 cm
topografija	Terestrično merjenje	Biro Žveplan d.o.o.	18.06.2020	do 7 cm
višinska terenska horizontali vrsti	GPS VRS ELO	GURS	18.06.2020	do 10 cm
	Stereo	Terestrično merjenje	18.06.2020	do 1 m

LEGENDA:

- STANDARDNIH OBJEKT
- GOSPODARSKO POSLOPJE
- POSLOVNA STAVBA
- GARAŽA
- VODOMERNI JAŠEK
- KANALIZACIJSKI JAŠEK
- ELEKTRO JAŠEK
- TK JAŠEK
- LUČ JR
- CESTNI POŽIRALNIK
- JAŠEK
- ELEKTRIČNA OMARICA
- VENTIL/ZASUN
- NADZEMNI HIDRANT
- DROG/PRIMETNI ZNAK
- TRAVNIK
- PARCELNA MEJA DKN
- PARCELNA MEJA – URLEDNA
- PARCELNA ŠTEVILKA
- PLINOVOD
- FEKALNA KANALIZACIJA
- MEŠANA KANALIZACIJA
- NN ELEKTRO VOD
- VODOVOD
- TELEKOMUNIKACIJE

S

LEGENDA:

- predvidena stavba
- igrala
- Žičnata ograja na nizkem betonskem zidcu, skupna višina do 1,5 m
- obstoječa ograja se obnovi višine do 2,0 m
- ograja višine do 2,2 m, vertikalne naravne patinirane deske
- zelenica
- zasaditev živo (gaber, lovorikovec, ligustar, ipd.)
- tlakovci
- travne rešetke
- zabojniki za odpadke
- drevo
- varovalni pas
- klop

S

Sprememba:	Datum:	Opis spremembe:	Ime:	Podpis:
2	jan. 21	dopolnitev na zahtevo soglasodajalcev: Elektro Celje d.d., Telemach d.o.o.		
1	feb. 21	dopolnitev na zahtevo MOC		

Biro Žveplan d.o.o.

Lava 5, 3000 Celje
tel.: 03/490-40-30, fax: 03/490-40-31
info@biro-zveplan.si

Investitor/naročnik:
HD-INVEST d.o.o.
Zaloret 66a, 3202 Ljubečna

Objekt/lokacija:
VILA CIBI

	Ime:	Ident. št.:	Podpis:
Vodja proj.:	JULIJA ŽVEPLAN DOLAR, u.d.i.g.	IZS G - 0697	
Pooblaščeni arh.:	HELENA JANEŽ, u.d.i.a.	ZAPS 1347	
Avtorstvo:	HELENA JANEŽ, u.d.i.a.	ZAPS 1347	
Št. projekta:	009/2020	Faza:	/
Št. načrta:	/	Datum:	OKTOBER 2020

Vrsta proj. dokumentacije: DGD
PROJEKTNA DOKUMENTACIJA ZA PRIDOBITEV MNENJ IN GRADBENEGA DOVOLJENJA

Vrsta načrta: LOKACIJSKI PRIKAZI

Vsebina načrta:
GRADBENA IN UREDITVENA SITUACIJA:
situacija s prikazom objekta in zun. ureditev

Merilo: M 1:250 *Št. načrta:* 2.1.2a

Nepooblaščena razmnoževanja tega načrta ni dovoljena. / Autodesk DWG-21075287

Podpisnik: DUŠAN SLAPNIK
Izdajatelj: Republika Slovenija
Serijska številka: [illegible]
Potek veljavnosti: [illegible]
Čas podpisa: [illegible]
Ref. št. dokumenta: [illegible]

MESTNA OBČINA CELJE

HD INVEST d.o.o.
Začret 66a

3202 Ljubečna

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

Zadeva: Urbanistično mnenje za gradnjo večstanovanjske stavbe - Vila Cibi, na zemljišču s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje

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) dajemo na podlagi tretjega odstavka 31. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS št. 61/17 in 72/17 - popr.) in na podlagi zahteve vlagatelja: HD INVEST d.o.o., Začret 66a, 3202 Ljubečna, po pooblaščencu: Biro Žveplan d.o.o., Lava 5, 3000 Celje, urbanistično mnenje za gradnjo večstanovanjske stavbe - Vila Cibi, na zemljišču s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje.

Zemljišče s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje leži v območju, kjer pogoje gradnje podaja Odlok o zazidalnem načrtu Glazija (Uradni list SRS, št. 31/84, 27/90 in Uradni list RS, št. 23/91, 69/93-Tolerance ZN, 69/93-Tolerance ZN, 49/95, 45/96, 54/02, 113/04,91/05, 112/06, 19/09, 105/09-obv.razl., 76/10-OPPN SBC, 75/12-OPPN Endomed, 56/13-OPPN Telovadnica., 39/15, 93/15, 27/17, 46/18, 12/20; v nadaljevanju Odlok). Predmetno območje obravnava projekt Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Glazija - območje S10, ki ga je izdelal Inštitut za urejanje prostora d.o.o., Celje, pod št. 84/02. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Glazija - območje S10 je objavljen v Uradnem listu RS, št. 113/04.

- osnovna namenska raba obravnavanega zemljišča: stavbno zemljišče
- podrobnejša namenska raba obravnavanega zemljišča: 90201-stanovanjsko območje s spremljajočimi dejavnostmi in objekti družbenega standarda
- vrsta varovanja oziroma omejitve: profana stavbna dediščina K4.49 - Hiša Kosovelova 10, območje razreda preostale poplavne nevarnosti, priključni plinovod, vodovod, varovalni pas javne poti JP 538262

Peti odstavek 6. člena Odloka določa, da bo obstoječi objekt Kosovelova 10 prenovljen v eno- ali večstanovanjski objekt, pri čemer bodo upoštevane smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Območna enota Celje. Šesti odstavek 7. člena pa določa, da bo zunanja ureditev ob objektu Kosovelova 10 urejena skladno s smernicami Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Območna enota Celje. 20. člen, ki se opredeljuje do varovanja kulturne dediščine določa, da bo urejanje obeh objektov in njunih funkcionalnih zemljišč (vrtnih parcel) skladno s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Območna enota Celje.

Za predmetno novogradnjo so bili izdani kulturnovarstveni pogoji št. EG-4991/2001-43 BK, MKL, MR, z dne 5. 8. 2020 in kulturnovarstveno mnenje št. EG-4991/2001-53 BK, MKL, MR, z dne 12. 11. 2020. Po pregledu kulturnovarstvenih pogojev in Kulturnovarstvenga mnenja smo ugotovili, da mnenje glede velikosti objekta ne sledi kulturnovarstvenim pogojem, zato smo Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območno enoto Celje z elektronskim sporočilom z dne 15. 12. 2020

zaprosili za obrazložitev. V odgovoru z dne 7. 1. 2021 so nam pojasnili, da z odstranitvijo varovane stavbe obravnavana lokacija nima več statusa registrirane stavbne dediščine, ampak je območje varovano kot vplivno območje naselbinskega spomenika Celje - Staro mestno jedro (EŠD 55), za katerega pa varstveni režim ni tako strog oz. omejujoč. Ocenili so, da so po napornem in dolgotrajnem usklajevanju dosegli, s kulturnovarstvenega vidika bistvene zahteve in so s predlagano arhitekturo, ki je prikazana v DGD projektu št. 009/1020, september 2020 soglašali v izdanem kulturnovarstvenem mnenju št. EG-4991/2001-53 BK, MKL, MR, z dne 12. 11. 2020.

Tretji odstavek 10. člena veljavnega Odloka določa:
»Parkiranje za obstoječi objekt Kosovelova 10 bo urejeno na novem parkirišču severno od objekta. Možna je tudi izgradnja nadstrešnice ali garaže.«
To določilo izhaja iz urbanistične zasnove obrazložene na 8. strani tekstualnega dela prostorskega akta, ki se glasi:
»Funkcionalno zemljišče obstoječega in predvidenega objekta bo urejeno kot parkovna površina. Pri tem bo ob objektu Kosovelova 10 upoštevana zasnova obstoječe vrtne ureditve.«

Ker investitor ni lastnik zemljišča severno od objekta, je v priloženi zasnovi parkiranje urejeno v kleti predvidenega objekta, za kar Direkcija za vode v svojem pozitivnem mnenju k ureditvi navaja, da se parcela nahaja v razredu preostale poplavne nevarnosti in s stališča poplavne ogroženosti gradnja kleti ni več sporna, saj so protipoplavni ukrepi izvedeni. Predvidena klet je na severovzhodni strani od meje s parc. št. 387/1, k.o. Celje odmaknjena 1,1 m, na jugozahodno strani pa se vogal garaže dotika parc. št. 391/4, k.o. Celje. Z izvedbo kleti za namen parkiranja je upoštevano določilo iz urbanistične zasnove, da bo funkcionalno zemljišče obstoječega in predvidenega objekta urejeno kot parkovna površina. Pri tem je ob objektu Kosovelova 10 upoštevana zasnova obstoječe vrtne ureditve.

Z izvedbo kleti se bo med gradnjo bistveno posegalo na sosednji zemljišči s parc. št. 387/1 in 391/4, obe k.o. Celje, zato je potrebno pridobiti soglasje lastnikov le-teh, za poseg. Potrebno je prikazati, da etažnost predvidenega objekta ne presega etažnosti porušenega objekta Kosovelova 10 ter za novo zasnovo pridobiti mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Z upoštevanjem zgoraj navedenega, je predvidena zasnova prostorsko sprejemljiva.

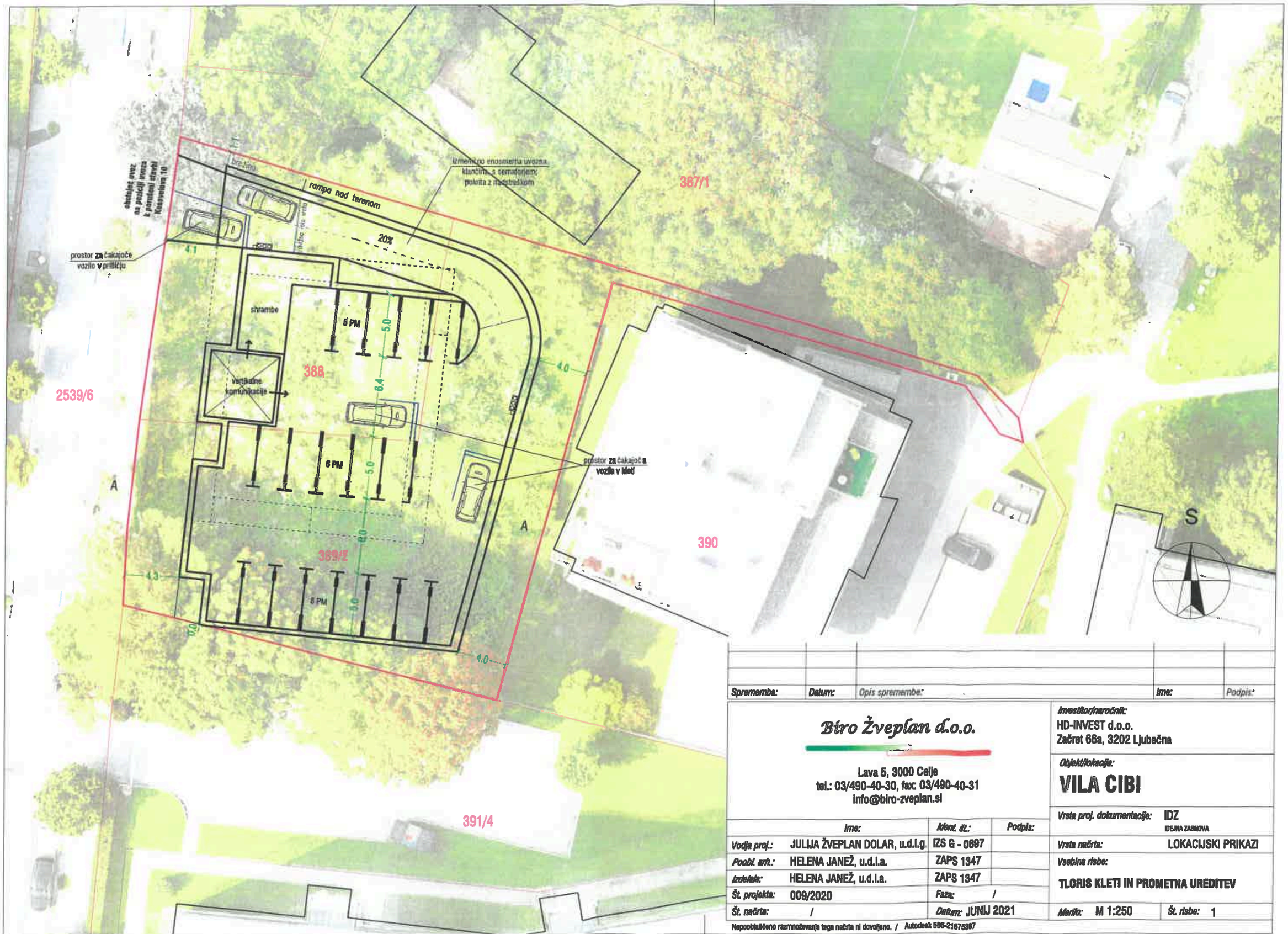
Pripravil-a:

Tadeja Loger, u.d.i.a.
višja svetovalka

Dušan Slapnik
vodja oddelka

Datum: Celje, 7. 7. 2021
Številka: 3513-61/2021

Poslati:
- Biro Žveplan d.o.o., Lava 5, 3000 Celje,
- arhiv.



Sprememba:	Datum:	Opis spremembe:	Ime:	Podpis:

Biro Žveplan d.o.o.

Lava 5, 3000 Celje
tel.: 03/490-40-30, fax: 03/490-40-31
info@biro-zveplan.si

Investitor/naročnik:
HD-INVEST d.o.o.
Začret 66a, 3202 Ljubečna

Objekt/lokacija:
VILA CIBI

Vrsta proj. dokumentacije: IDZ
IDEJNA ZASNOVA

	Ime:	Ident. št.:	Podpis:
Vodja proj.:	JULIJA ŽVEPLAN DOLAR, u.d.i.g.	IZS G - 0697	
Pooblaščeni arh.:	HELENA JANEŽ, u.d.i.a.	ZAPS 1347	
Izdelala:	HELENA JANEŽ, u.d.i.a.	ZAPS 1347	
Št. projekta:	009/2020	Faza: /	
Št. načrta:	/	Datum: JUNIJ 2021	

Vrsta načrta: LOKACIJSKI PRIKAZI

Vsebina risbe:
TLORIS KLETI IN PROMETNA UREDITEV

Merilo: M 1:250 Št. risbe: 1

Nepooblaščeno razmnoževanje tega načrta ni dovoljeno. / Autodesk 566-21675387

[redacted]

MESTNA OBČINA CELJE

HD INVEST d.o.o.
Začret 66a

3202 Ljubečna

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

Zadeva: Mnenje glede skladnosti s prostorskim aktom za gradnjo večstanovanjske stavbe - Vile Cibi, na zemljišču s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje

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 Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in na podlagi zahteve vlagatelja: HD INVEST d.o.o., Začret 66a, 3202 Ljubečna, po pooblaščencu: Biro Žveplan d.o.o., Lava 5, 3000 Celje

MNENJE,

da gradnja večstanovanjske stavbe - Vile Cibi, na zemljišču s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje, po pregledu DGD projekta št. 009/2020, avgust 2021, ki ga je izdelalo podjetje Biro Žveplan d.o.o., Lava 5, 3000 Celje (projekt se hrani v spisu zadeve) in po pregledu prostorskega akta:

- Zazidalni načrt Glazija (Uradni list SRS, št. 31/84, 27/90 in Uradni list RS, št. 23/91, 69/93-Tolerance ZN, 69/93-Tolerance ZN, 49/95, 45/96, 54/02, 113/04,91/05, 112/06, 19/09, 105/09-obv.razl., 76/10-OPPN SBC, 75/12-OPPN Endomed, 56/13-OPPN Telovadnica., 39/15, 93/15, 27/17, 46/18, 12/20),

ni skladna z zgoraj navedenim izvedbenim prostorskim aktom.

OBRAZLOŽITEV:

Zemljišče s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje leži v območju, kjer pogoje gradnje podaja Odlok o zazidalnem načrtu Glazija (Uradni list SRS, št. 31/84, 27/90 in Uradni list RS, št. 23/91, 69/93-Tolerance ZN, 69/93-Tolerance ZN, 49/95, 45/96, 54/02, 113/04,91/05, 112/06, 19/09, 105/09-obv.razl., 76/10-OPPN SBC, 75/12-OPPN Endomed, 56/13-OPPN Telovadnica., 39/15, 93/15, 27/17, 46/18, 12/20; v nadaljevanju Odlok). Predmetno območje obravnava projekt Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Glazija - območje S10, ki ga je izdelal Inštitut za urejanje prostora d.o.o., Celje, pod št. 84/02. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Glazija - območje S10 je objavljen v Uradnem listu RS, št. 113/04.

Peti odstavek 6. člena Odloka določa, da bo obstoječi objekt Kosovelova 10 prenovljen v eno- ali večstanovanjski objekt, pri čemer bodo upoštevane smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje. Šesti odstavek 7. člena pa določa, da bo zunanja ureditev ob objektu Kosovelova 10 urejena skladno s smernicami Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje. 20. člen, ki se opredeljuje do varovanja kulturne dediščine določa, da bo urejanje obeh objektov in njunih funkcionalnih zemljišč (vrtnih parcel) skladno s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje.

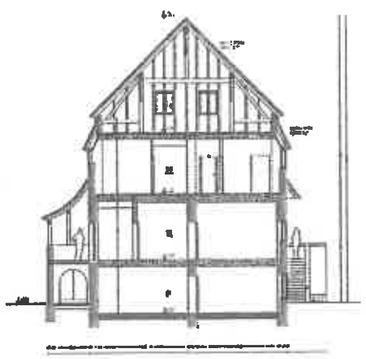
Tretji odstavek 10. člena veljavnega Odloka določa:
»Parkiranje za obstoječi objekt Kosovelova 10 bo urejeno na novem parkirišču severno od objekta. Možna je tudi izgradnja nadstrešnice ali garaže.«
To določilo izhaja iz urbanistične zasnove obrazložene na 8. strani tekstualnega dela prostorskega akta, ki se glasi:
»Funkcionalno zemljišče obstoječega in predvidenega objekta bo urejeno kot parkovna površina. Pri tem bo ob objektu Kosovelova 10 upoštevana zasnova obstoječe vrtne ureditve.«

23. 6. 2021 nam je bila posredovana vloga za izdajo urbanističnega mnenja, kateri je bil priložen IDZ projekt št. 9/2020, junij 2021. V predzadnjem odstavku urbanističnega mnenja št. 3513-61/2021, z dne 7. 7. 2021 je navedeno: »Z izvedbo kleti se bo med gradnjo bistveno posegalo na sosednji zemljišči s parc. št. 387/1 in 391/4, obe k.o. Celje, zato je potrebno pridobiti soglasje lastnikov le-teh, za poseg. Potrebno je prikazati, da etažnost predvidenega objekta ne presega etažnosti porušenega objekta Kosovelova 10 ter za novo zasnovo pridobiti mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.«.

Po pregledu prejete dokumentacije za izdajo mnenja ugotavljamo, da soglasje lastnikov parc. št. 387/1 in 391/4, obe k.o. Celje ni priloženo. V obrazložitvi skladnosti z IDZ, z dne 20. 8. 2021, v sedmem odstavku navajate: »Stavba je odmaknjena od parcelne meje ceste min. 4 m. Odmiki na severu in jugu so manjši od 4 m, pridobitev soglasja sosedov preveri Upravna enota. Odmik kletnega dela predvidene stavbe od parcele sosednjega bloka na parceli št. 390, k.o. 1077 Celje bo najmanj 4 m.«.

Po pregledu DGD projekta št. 009/2020, avgust 2021 ugotavljamo, da poteka del južne stene kletne etaže po meji s parc. št. 391/4, k.o. Celje, s čimer se z gradnjo posega na sosednje zemljišče, zato je potrebno pridobiti predhodno soglasje lastnikov le-teh. V tem primeru ne gre za stranko v postopku, ki jo pozove Upravna enota, temveč gre za poseg na sosednje zemljišče. Prav tako je stena uvozne rampe minimalno odmaknjena od meje s parc. št. 387/1, k.o. Celje.

Del DGD projekta št. 009/2020, avgust 2021 je tudi posnetek obstoječega objekta - sedaj že porušene vile Kosovelova 10 iz katerega je razvidno, da objekt ni imel kleti.



Iz načrta je razvidno, da je etaža na terenu označena s P. Gre za pritličje, ki je bilo 55 cm poglobljeno v teren ter je v grafičnem prikazu tudi načrt označen kot tloris pritličja. Predviden objekt tako presega etažnost obstoječega objekta, ker je 4,0 m vkopan v teren.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da DGD projekt ne vsebuje v urbanističnem mnenju št. 3513-61/2021, z dne 7. 7. 2021 navedenega prikaza, da etažnost predvidenega objekta ne presega etažnosti porušenega objekta Kosovelova 10, soglasji lastnikov zemljišč s parc. št. 387/1 in 391/4, obe k.o. Celje ter novega mnenja Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije na zasnovo s kletjo.

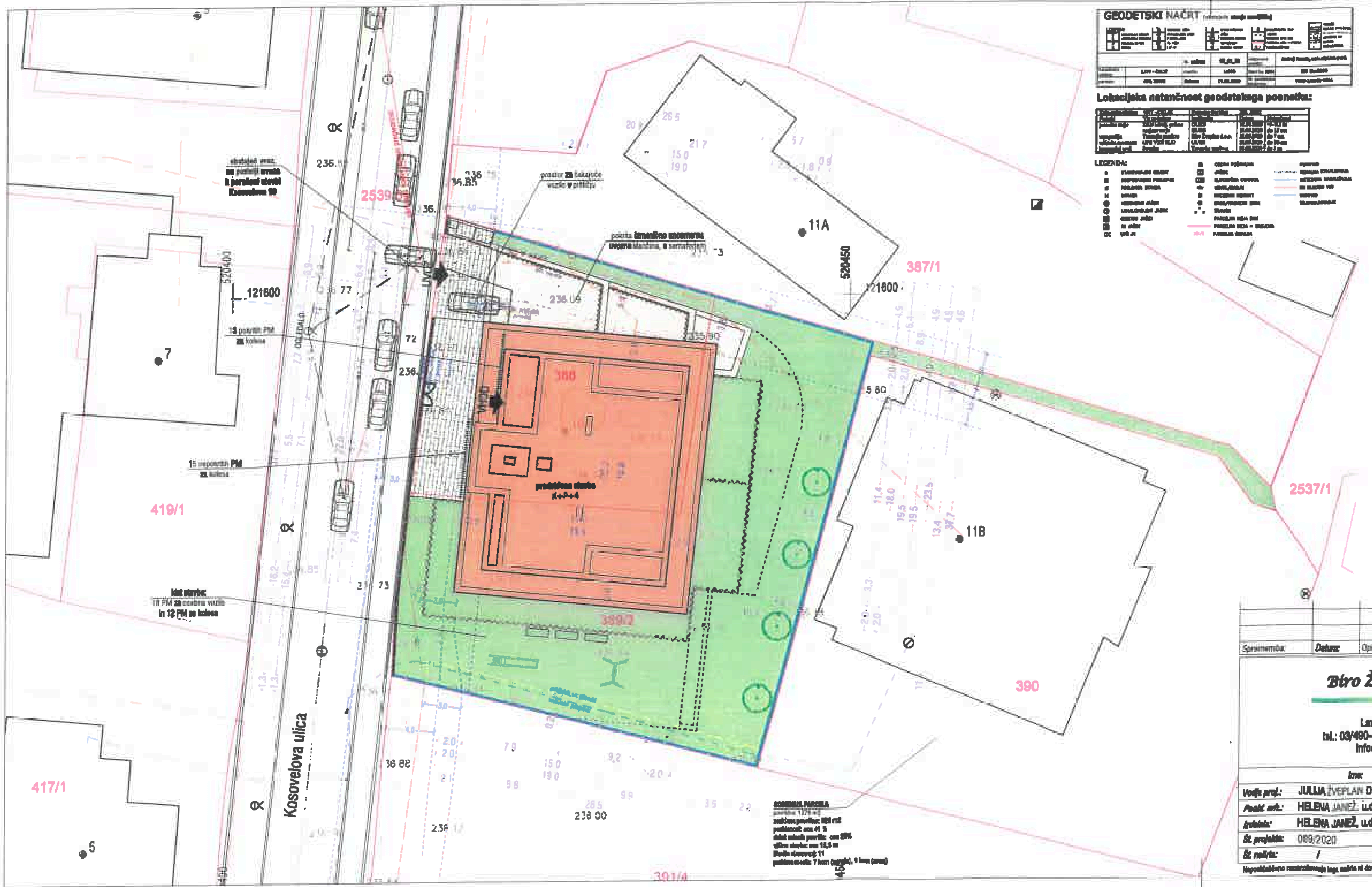
Pripravil-a:

Tadeja Loger, u.d.i.a.
višja svetovalka

Dušan Slapnik
vodja oddelka

Datum: Celje, 9. 9. 2021
Številka: 3514-290/2021

Vročiti:
- Biro Žveplan d.o.o., Lava 5, 3000 Celje,
- arhiv.



GEODETSKI NAČRT

Lokacijska natančnost geodetskega posnetka:

Obravnavani parceli:
388, 389/2, k.o. 1077 Celje

Skupna površina parcele:
1238 m2

Tlorisna velikost predvidene stavbe za etažo z zemljiščem:
19,00 m x 22,00 m - 2,8 m x 2,0 m - 3,3 m x 2,0 m - 6,2 m x 2,0 m
- 6,2 m x 2,0 m - 7,8 m x 2,0 m + nadstrešek uvoza v garažo: 6,0 m x 21,7 m
- (4,9 m x 21,7 m) / 2 - (0,9 m x 4,0 m) / 2 - 2, 5m x 19,0 m

Tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov stavbe:
19,00 m x 22,00 m + nadstrešek uvoza v garažo: 6,0 m x 21,7 m
- (4,9 m x 21,7 m) / 2 - (0,9 m x 4,0 m) / 2 - 2, 5m x 19,0 m

Zazidana površina predvidene stavbe:
448,2 m2

Faktor izrabe parcele, faktor zazidanosti in delež odprtih bivalnih površin prostorski akt ne predpisuje.

LEGENDA:

- predvidena stavba
- igrala
- klopi
- stojalo za kolesa
- žičnata ograja na nizkem betonskem zidcu, skupna višina do 1,5 m
- obstoječa ograja za obnovi, višina do 2,0 m
- ograja višine do 2,2 m, vertikalne naravne pažinirane deske ob zabojnikih za odpadke
- zelenica
- zasaditev živic (gaber, lovorikovec, liguster, ipd.)
- tlakovci
- zabojniki za odpadke
- drevo
- varovalni pas

S

Sprememba:	Datum:	Opis spremembe:	Ime:	Podpis:

Biro Žveplan d.o.o.
Lava 5, 3000 Celje
tel.: 03/490-40-30, fax: 03/490-40-31
info@biro-zveplan.si

	Ime:	Ident. št.:	Podpis:
Vodja proj.:	JULIJA ŽVEPLAN DOLAR, u.d.i.g.	IZS G - 0607	
Pooblašč. arh.:	HELENA JANEŽ, u.d.i.a.	ZAPS 1347	
Izdelala:	HELENA JANEŽ, u.d.i.a.	ZAPS 1347	
Št. projekta:	009/2020	Faza: /	
Št. načrta:	/	Datum: AVGUST 2021	

Investitor/naročnik: HD-INVEST d.o.o., Začret 68a, 3202 Ljubečna

Objekt/lokacija: **VILA CIBI**

Vrsta proj. dokumentacije: DGD – PROJEKTNA DOKUMENTACIJA ZA PRIDOBITEV MNENJ IN GRADBENEGA DOVOLJENJA

Vrsta načrta: LOKACIJSKI PRIKAZI

Vsebina risbe: **GRADBENA IN UREDITVENA SITUACIJA: situacija s prikazom objekta in zun. ureditev**

Merilo: M 1:250 — *Št. risbe:* 2.1.2a

Nepooblaščeno razmnoževanje tega načrta ni dovoljeno. / Autodesk 000-21678067

MESTNA OBČINA CELJE

HD INVEST d.o.o.
Začret 66a

3202 Ljubečna

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

Zadeva: Mnenje glede skladnosti s prostorskim aktom za gradnjo večstanovanjske stavbe - Vile Cibi, na zemljišču s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje

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) dajemo na podlagi tretjega odstavka 31. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS št. 61/17, 72/17 - popr., 65/20, 15/21 - ZDUOP in 199/21 - GZ-1) in na podlagi zahteve vlagatelja: HD INVEST d.o.o., Začret 66a, 3202 Ljubečna, po pooblaščencu: Biro Žveplan d.o.o., Lava 5, 3000 Celje

MNENJE,

da je gradnja večstanovanjske stavbe - Vile Cibi, na zemljišču s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje, po pregledu DGD projekta št. 009/2020, februar 2022, ki ga je izdelalo podjetje Biro Žveplan d.o.o., Lava 5, 3000 Celje (projekt se hrani v spisu zadeve) in po pregledu prostorskega akta:

- Zazidalni načrt Glazija (Uradni list SRS, št. 31/84, 27/90 in Uradni list RS, št. 23/91, 69/93-Tolerance ZN, 69/93-Tolerance ZN, 49/95, 45/96, 54/02, 113/04,91/05, 112/06, 19/09, 105/09-obv.razl., 76/10-OPPN SBC, 75/12-OPPN Endomed, 56/13-OPPN Telovadnica; 39/15, 93/15, 27/17, 46/18 in 12/20),

skladna z zgoraj navedenim izvedbenim prostorskim aktom.

OBRAZLOŽITEV:

Zemljišče s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje leži v območju, kjer pogoje gradnje podaja Odlok o zazidalnem načrtu Glazija (Uradni list SRS, št. 31/84, 27/90 in Uradni list RS, št. 23/91, 69/93-Tolerance ZN, 69/93-Tolerance ZN, 49/95, 45/96, 54/02, 113/04,91/05, 112/06, 19/09, 105/09-obv.razl., 76/10-OPPN SBC, 75/12-OPPN Endomed, 56/13-OPPN Telovadnica., 39/15, 93/15, 27/17, 46/18, 12/20; v nadaljevanju Odlok). Predmetno območje obravnava projekt Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Glazija - območje S10, ki ga je izdelal inštitut za urejanje

prostora d.o.o., Celje, pod št. 84/02. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Glazija - območje S10 je objavljen v Uradnem listu RS, št. 113/04.

Peti odstavek 6. člena Odloka določa, da bo obstoječi objekt Kosovelova 10 prenovljen v eno- ali večstanovanjski objekt, pri čemer bodo upoštevane smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Območna enota Celje. Šesti odstavek 7. člena pa določa, da bo zunanja ureditev ob objektu Kosovelova 10 urejena skladno s smernicami Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Območna enota Celje. 20. člen, ki se opredeljuje do varovanja kulturne dediščine določa, da bo urejanje obeh objektov in njunih funkcionalnih zemljišč (vrtnih parcel) skladno s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Območna enota Celje.

Vloga za izdajo mnenja je bila 21. 3. 2022 dopolnjena s kulturnovarstvenim mnenjem št. EG-4991/2001-64 BK, MKL, MR, z dne 17. 3. 2022. Za predmetno gradnjo je že bilo 14. 1. 2021, št. 3514-227/2020 izdano negativno mnenje zaradi umestitve parkirišča vzdolž parcelne meje s parc. št. 390, k.o. Celje, tik ob obstoječ objekt. Ob vodenju takratnega postopka so bili pridobljeni kulturnovarstveni pogoji št. EG-4991/2001-43 BK, MKL, MR, z dne 5. 8. 2020 in kulturnovarstveno mnenje št. EG-4991/2001-53 BK, MKL, MR, z dne 12. 11. 2020. Po pregledu kulturnovarstvenih pogojev in Kulturnovarstvenga mnenja smo ugotovili, da mnenje glede velikosti objekta ne sledi kulturnovarstvenim pogojem, zato smo Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območno enoto Celje z elektronskim sporočilom z dne 15. 12. 2020 zaprosili za obrazložitev. V odgovoru, z dne 7. 1. 2021 so nam pojasnili, da z odstranitvijo varovane stavbe obravnavana lokacija nima več statusa registrirane stavbne dediščine, ampak je območje varovano kot vplivno območje naselbinskega spomenika Celje - Staro mestno jedro (EŠD 55), za katerega pa varstveni režim ni tako strog oz. omejujoč. Ocenili so, da so po napornem in dolgotrajnem usklajevanju dosegli, s kulturnovarstvenega vidika bistvene zahteve in so s predlagano arhitekturo, ki je prikazana v DGD projektu št. 009/2020, september 2020 soglašali v izdanem kulturnovarstvenem mnenju št. EG-4991/2001-53 BK, MKL, MR, z dne 12. 11. 2020.

Gabarit objekta v projektu št. 009/2020, februar 2022 je enak kot v projektu št. 009/2020, september 2020, zato je potrebno upoštevati obrazložitev ZVKDS v elektronskem sporočilu, z dne 7. 1. 2020, da so z investitorjem ob usklajevanju leta 2020, po napornem in dolgotrajnem usklajevanju dosegli, da objekt upošteva s kulturnovarstvenega vidika bistvene zahteve in soglašajo z načrtovano večstanovanjsko stavbo - Vilo Cibi, ki v osnovnem tlorisnem gabaritu meri 15,0 x 18,0 m + 2 m širok pas okoli osnovnega gabarita, etažnost P + 4 in višina objekta nad terenom 15,6 m (enaka višina, kot je bila višina slemena odstranjenega objekta).

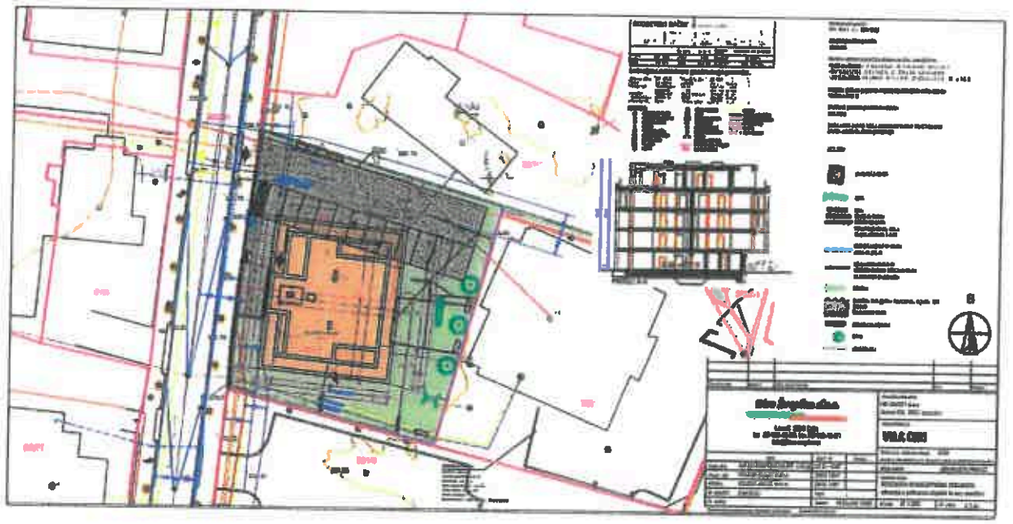
Tretji odstavek 10. člena veljavnega Odloka določa:
»Parkiranje za obstoječi objekt Kosovelova 10 bo urejeno na novem parkirišču severno od objekta. Možna je tudi izgradnja nadstrešnice ali garaže.«.

Prvi odstavek 22. člena podaja tolerance, ki določajo, da so pri realizaciji zazidalnega načrta dopustna odstopanja od tehničnih rešitev določenih s tem ureditvenim načrtom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem preučevanju prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ali zaradi spremembe programskih rešitev poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere. Četrti odstavek tega člena še določa, da odstopanja od oblikovalskih in tehničnih rešitev, določenih s tem zazidalnim načrtom ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in z njimi morajo soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

Parkirna mesta so v projektu št. 009/2020, februar 2022 umeščena na zemljišču s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje, severno od objekta. Na prikazano prometno ureditev je bilo pridobljeno pozitivno mnenje k projektnim rešitvam prometne ureditve št. 3515-36/2022-2 MJ, z dne 9. 3. 2022.

Iz navedenega izhaja, da je objekt Kosovelova 10 lahko prenovljen v eno - ali večstanovanjski objekt, pri čemer je potrebno upoštevati smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje. Načrtovan objekt je usklajen s kulturnovarstveni pogoji št. EG-4991/2001-43 BK, MKL, MR, z dne 5. 8. 2020 in je zanj pridobljeno pozitivno kulturnovarstveno mnenje št. EG-4991/2001-64 BK, MKL, MR, z dne 17. 3. 2022. Prav tako je z Zavodom za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območno enoto Celje usklajena zunanja ureditev - urejanje funkcionalnega zemljišča (vrtne parcele).

Po pregledu priloženega DGD projekta št. 009/2020, februar 2022, za gradnjo večstanovanjskega objekta - Vilo Cibi, na zemljišču s parc. št. 388 in 389/2, obe k.o. Celje ugotavljamo, da je načrtovana novogradnja skladna z določili Odloka.



Postopek vodila:
Tadeja Loger
višja svetovalka

Dušan Slapnik
vodja oddelka

Datum: Celje, 30. 3. 2022
Številka: 3514-48/2022

Poslati:
- pooblaščenec: Biro Žveplan d.o.o., Lava 5, 3000 Celje,
-arhiv.