

OPOZORILO: Neuradno prečiščeno besedilo predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega organ ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

ODLOK

o prostorskih ureditvenih pogojih za širše območje Miklavškega hriba in za širše območje Starega celjskega gradu

(Uradni list RS, št. 31/1991, 20/2001, 28/2016, 21/2017)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju usmeritev dolgoročnega plana občine Celje za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in v skladu z določbami družbenega plana občine Celje za obdobje 1986-1990 sprejmejo prostorski ureditveni pogoji za širše območje Miklavškega hriba v Celju, ki vključuje Griček, severno in južno pobočje Anskega vrha, Miklavški hrib, Mestni park in območje opuščene Polulskega kamnoloma ter za širše območje Starega celjskega gradu, ki vključuje grajski hrib, severno Zvodno in severno pobočje Jelovškega hriba nad Železarno Štore.

Prostorske ureditvene pogoje iz prejšnjega odstavka je izdelal Razvojni center – Planiranje, d.o.o., iz Celja pod št. proj. 007/91 v septembru 1991.

2. člen

Prostorski ureditveni pogoji iz prejšnjega člena vsebujejo tekstualne opise in grafične prikaze, ki se nanašajo na mejo posameznih območij ter na lego, potek, principe namenske rabe in zmožljivosti ter velikosti in oblikovanja objektov, naprav in ureditev. Tekstualni del obsega opis in utemeljitev prostorskih ureditvenih pogojev ter soglasja pristojnih organov, organizacij in skupnosti, kartografski del pa ustrezne grafične prikaze v merilu 1:5000 in območja zazidanih stavbnih zemljišč v katastrskem merilu 1:2880 oziroma 1:1000.

II. OBSEG OBMOČJA

3. člen

(1) – Širše območje Miklavškega hriba je na severu in vzhodu omejeno z desnim bregom Savinje, zazidalnim načrtom Lisce (Uradni vestnik Celje, 26/68 in 3/69, Uradni list SRS), zazidalnim načrtom Breg in Cesta v Laško (Uradni list SRS, št. 11/77) in zazidalnim načrtom Polule (Uradni vestnik Celje, 26/68), Uradni list SRS, 15/74, 21/75, 38/75, 22/77 in 25/80), ne jugu s Polulskim potokom pod južnim pobočjem Anskega vrha in na zahodu z rekreacijskim centrom Griček.

Širše območje Miklavškega hriba znotraj opisane meje meri 220 ha.

(2) – Širše območje Starega celjskega gradu je na severu omejeno s stanovanjskim območjem Aljažev hrib, pokopališčem Mirna pot in levim bregom Voglajne oziroma z zazidalnim načrtom Aljažev hrib (Uradni vestnik Celje, št. 26/68 in 6/70, Uradni list SRS, št. 15/72, 10/76, 11/77, 33/79, 18/83, 23/84 in 2/88), zazidalnim načrtom Pokopališče ob Mirni poti (Uradni list SRS, št. 5/74, 14/86), zazidalnim načrtom Obrtna cona – Levi breg Voglajne (Uradni list SRS, št. 22/77, 23/84) in zazidalnim načrtom železarske šture II (Uradni vestnik Celje 30/68), na vzhodu s stanovanjskim naseljem Lipa nad Štorami oziroma zazidalnim načrtom Lipa – Štore (Uradni list SRS, št. 22/85), na jugu s poselitvijo v Zagrajski dolini oziroma s prostorskimi ureditvenimi pogoji za območje Stegujevega hriba in Osence (Uradni list SRS, št. 36/88) in vrhom Jelovškega hriba, na zahodu pa s sotočjem Voglajne s Savinjo.

Širše območje Starega celjskega gradu znotraj opisane meje meri 186ha.

4. člen

Opis meje ureditvenega območja iz prejšnjega člena po parcelnem stanju je podan v 2. poglavju tekstualnega dela projekta iz 1. člena tega odloka in je njegov sestavni del.

III. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO, KRAJINSKO-URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE TER KOMUNALNO UREJANJE

5. člen

Prostorski ureditveni pogoji podajajo možne ureditve s prikazi meril in pogojev na posameznih prostorskih zaokroženih celotah za sledeče posege v prostor:

– Na športno-rekreacijskem območju »Na gričku«: Obstoječa izletniška in celjska športnorekreacijska točka in primeren prostor za rekreacijo v naravnem okolju se ustrezno uredi in komunalno opremi, degradirana območja pa sanirajo. Nujno se uredi varna cestna in peš povezava s Celjem tako za okoliške prebivalce kot obiskovalce. Na območju se ohranijo vsi športni objekti in naprave ter gostinskoturistična dejavnost, ki se lahko tudi širijo po predhodni cestnokomunalni sanaciji območja.

– Na območju kmetije Lun:

Območje predstavlja v celoti trajnovarno kmetijsko zemljišče in je razen za kmetijske namene v celoti nezazidljivo. Območje je potrebno ustrezno zavarovati pred visokimi vodami Savinje sočasno z ureditvijo prometnih povezav z območjem na Gričku.

– Na območju severnih in južnih pobočij Anskega vrha:

Na območju je potrebno v celoti ohranjati in redno vzdrževati obstoječa gozdna zemljišča; ki predstavljajo zeleno kuliso za osrednji del mesta Celje. Zaščiteni so tudi kmetijska zemljišča, zato je na teh območjih dovoljena gradnja le v sklopu obstoječih stavbnih zemljišč kot zapolnilna in dopolnilna gradnja, tudi kot dozidave in adaptacije obstoječih stanovanjskih objektov ter spremembe namembnosti obstoječih gospodarskih in pomožnih objektov za stanovanjske namene in za rekreacijo v naravnem okolju. Na območju je dovoljeno tudi urejanje krožnih sprehajalnih poti in športnorekreacijskih objektov in naprav.

– Na območju Mestnega parka do strnjenege stanovanjskega naselja Lisce:

V sklopu Mestnega parka, koder se poleg parkovne ureditve nahajajo tudi športnorekreacijski objekti in naprave, ni dovoljena nobena novogradnja, ampak le ustrezno vzdrževanje urejenih zelenih površin. Na območju saniranega zemeljskega plazua nad Partizansko cesto je možno urejanje površin za okolju primerno športnorekreacijsko dejavnost, predvsem pa ga je potrebno pogozditi. Objekt Gozdnega dvora je namenjen za trgovskogostinsko in turistično dejavnost. Na območjih opredeljenih zazidanih stavbnih zemljišč s stanovanjsko dejavnostjo je možna sprememba namembnosti v poslovno dejavnost in zapolnilna gradnja. Ustrezno se uredi tudi območje Meškovega studenca.

– Na območju Miklavškega hriba:

Ker je to območje s cerkvijo Sv. Miklavža, severnim pobočjem s Kapucinsko cerkvijo, rimskim templjem in obstoječo pozidavo ob Maistrovi ulici, zahodnim pobočjem z delom naselja Breg in južnim pobočjem z vinogradi poleg grajskega hriba najpomembnejša vizualna značilnost mesta Celja, novogradnje izven opredeljenih zazidalnih stavbnih zemljišč niso dovoljene. Posegi, ki bi razvrednotili, poškodovali ali uničili naravno ali kulturno dediščino, niso dovoljeni. Na območju izven opredeljenih zazidalnih stavbnih zemljišč je dovoljeno le krajinsko urejanje in urejanje za turističnorekreacijske namene.

– Na območju ob levem bregu Savinje pod Bregom in opuščenege Polulskega kamnoloma:

Nujna je krajinskooblikovna sanacija. Zapolnilna gradnja je možna le v opredeljenih območjih zazidalnih stavbnih zemljišč.

– Na območju Starega (gornjega) celjskega gradu: Ker je to območje najpomembnejša vizuelna značilnost Celja skupaj z markantno lociranim grajskim poslopjem, novogradnje izven opredeljenih zazidanih stavbnih zemljišč niso dovoljene.

Dovoljena je le zapolnilna in nadomestna gradnja. Posegi, ki bi razvrednotili, poškodovali ali uničili kulturno dediščino, niso dovoljeni. Gozdna zemljišča so nedotakljiva in jih je potrebno redno vzdrževati. Na območju je dovoljeno krajinsko urejanje in urejanje za turističnorekreacijske namene. Novogradnje so v varovalnem območju Starega celjskega gradu prepovedane.

– Na območju severno Zvodno:

Ohranjati je potrebno vsa kmetijska in gozdna zemljišča, praviloma je dovoljena le zapolnilna novogradnja znotraj opredeljenih zazidalnih stavbnih zemljišč in nadomestna gradnja. Dovoljena je tudi gradnja gospodarskih in drugih objektov za kmetijske namene.

– Na območju severnega pobočja Jelovškega hriba: Ohranjati je potrebno vsa gozdna in kmetijska zemljišča. Dovoljena je zapolnilna in nadomestna gradnja pod pogojem, da se poseg nahaja znotraj opredeljenega stavbnega zemljišča.

6. člen

Gradnje objektov so dopustne na zemljiščih, kjer je možno zagotoviti vsaj minimalno komunalno oskrbo, ki obsega oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda oziroma urejene greznice, oskrbo z električno energijo, ustrezni hišni cestni priključek in odvoz smeti.

Vse objekte, ki so priključeni na javno vodovodno omrežje, je potrebno priključiti na javno kanalizacijo. Do izgradnje omrežja in naprav za odvod in čiščenje odpadnih voda so obvezne triprekatne nepretočne greznice, ki jih prazni in vsebino odvažata pooblaščen organizacija na ustrezna odlagališča.

7. člen

Na območjih, ki niso namenjena poselitvi, je za posege, ki spreminjajo geološke, reliefne, hidrološke in vegetacijske razmere predhodno potrebno izdelati krajinskoekološko presojo. Ta območja so športnorekreativno in turistično območje »Na gričku«, ožje območje Miklavškega hriba, območje Mestnega parka in ožje območje Starega celjskega gradu in so razvidna iz preglednega topografskega načrta v merilu 1:5000.

V območjih, ki niso namenjeni poselitvi, so dopustni naslednji posegi:

- za prometno omrežje in naprave vzdrževalna dela in rekonstrukcije ter novogradnje le za potrebe kmetijstva in gozdarstva
 - za komunalno in energetska omrežja in naprave ter za omrežje in naprave zvez vzdrževalna dela, rekonstrukcije in novogradnje
 - vodnogospodarske ureditve
 - za obstoječe legalno zgrajene objekte vzdrževalna dela, adaptacije in manjši prizidki, spremembe namembnosti pa le za potrebe kmetijstva, gozdarstva in turističnorekreativnih programov
 - postavitve začasnih objektov za kulturne, turistične, športne in ostale prireditve.
- Na območjih gozdov niso dopustni posegi, ki bi kakorkoli povečali labilnost terena ali zmanjšali njihovo vizualno razpoznavnost. Južno pobočje Miklavškega hriba je potrebno svojemu namenu ustrezno hortikulturno in krajinsko urediti.

»7.a člen

Merila in pogoji za posege na območjih kmetijskih zemljišč:

(1) Na območjih kmetijskih zemljišč je dopustna gradnja naslednjih objektov ali posegov v prostor pod pogoji, ki jih določa Zakon o kmetijskih zemljiščih:

- agrarne operacije in vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč,
- enostavni in nezahtevni pomožni kmetijsko-gozdarski objekti v skladu z uredbo, ki ureja vrste objektov glede na zahtevnost razen kleti in vinske kleti,
- objekti, ki so proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti, in se po uredbi, ki ureja vrste objektov glede na zahtevnost, lahko uvrstijo med pomožne kmetijsko-gozdarske objekte, razen kleti ter vinske kleti, po velikosti pa ne presegajo nezahtevnih objektov, razen grajenega rastlinjaka, ki lahko presega velikost nezahtevnih objektov,
- čebelnjak, to je lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen gojenju čebel, tlorisne površine do vključno 40 m²,
- staja, to je lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen zavetju rejnih živali na paši, tlorisne površine do vključno 100 m²,
- pomožna kmetijsko gozdarska oprema (npr. brajda, klopotec, kol, količek, žična opora, opora za mrežo proti toči, opora za mrežo proti ptičem, obora, ograja za pašo živine, ograja ter opora za trajne nasade, ograja za zaščito kmetijskih pridelkov, premični tunel in nadkritje, zaščitna mreža),
- pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov,
- raziskovanje podzemnih voda, mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira,
- začasni objekti in začasni posegi, in sicer za čas dogodka oziroma v času sezone (po odstranitvi katerih je treba vzpostaviti prvotno stanje na zemljišču, na katerem so bili postavljeni):
 - oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov,
 - cirkus, če so šotor in drugi objekti montažni,
 - začasna tribuna za gledalce na prostem,
 - premični objekti za rejo živali v leseni izvedbi (npr. premični čebelnjak, premični kokošnjak, premični zajčnik),
- opazovalnica, to je netemeljena lesena konstrukcija (npr. lovska preža, ptičja opazovalnica),
- začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, v skladu s pravilnikom, ki ureja vrste začasnih ureditev za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- dostop do objekta, skladnega s prostorskim aktom, če gre za objekt:
 - ki ga je dopustno graditi na kmetijskih zemljiščih,
 - ki je prepoznan kot razpršena gradnja (zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč) ali
 - ki ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve,
- gradbeno inženirski objekti, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini:
 - daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi s pripadajočimi objekti in priključki nanje,
 - lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, s pripadajočimi objekti in priključki nanje,
 - rekonstrukcije občinskih in državnih cest v skladu z zakonom, ki ureja ceste. Dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija ceste (npr. nadkrita čakalnica na postajališču, kolesarska pot in pešpot, oporni in podporni zidovi,

nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje, pomožni cestni objekti, urbana oprema) ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste,

– mala vetrna elektrarna do nazivne moči 1 MW, če gre za kmetijsko zemljišče z boniteto manj kot 35.

(2) Gradnja čebelnjakov je dopustna ob pogoju, da je investitor registriran čebelar pri Čebelarski zvezi Slovenije. Pri umeščanju v prostor se upoštevajo krajinske značilnosti in vidna izpostavljenost, za vsak poseg se pridobi mnenje občinskega upravnega organa, pristojnega za prostor.

(3) Pomožni kmetijsko gozdarski objekti (nezahtevni in enostavni objekti) se izjemoma lahko gradijo zunaj stavbnega zemljišča na kmetijskem zemljišču v primeru premajhnega razpoložljivega stavbnega zemljišča ob pogoju, da je uporaba objekta neposredno vezana na kmetijsko dejavnost. Pri umeščanju v prostor se upoštevajo krajinske značilnosti in vidna izpostavljenost, za vsak poseg se pridobi mnenje občinskega upravnega organa, pristojnega za prostor.

(4) Za gradnje na območju kmetijskih zemljišč, ki posegajo na območja varstvenih režimov, je pred gradnjo potrebno pridobiti pogoje in soglasje pristojne službe.

7.b člen

Merila in pogoji za posege na območjih gozdnih zemljišč:

(1) Na območjih gozdnih zemljišč je dopustna gradnja naslednjih objektov ali posegov v prostor:

– gradnje gozdnih cest, gozdnih učnih poti, žičnic, gozdnih vlak, planinskih, sprehajalnih, kolesarskih poti, ureditev stojišč stalnih naseljenih čebelnjakov, stojišč začasne dovoze čebel na pašo na zemljiščih skladno s pašnim redom,

– postavitve lovskih prež in krmišč za divjad, če je taka postavitve predvidena z lovsko-gojitvenim načrtom,

– objekti prometne infrastrukture (od tega lokalne ceste, peš poti, kolesarske poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), mostovi, viadukti, predori in podhodi,

– daljinski in lokalni cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi s pripadajočimi objekti in priključki nanje.

(2) Za gradnje na območju gozdnih zemljišč je potrebno pridobiti soglasje Zavoda za gozdove. Za gradnje, ki posegajo na območja varstvenih režimov, je pred gradnjo potrebno pridobiti pogoje in soglasje pristojne službe.

8. člen

Ograjevanje zemljišč zunaj strnjениh delov poseljenih površin, razen za potrebe kmetijstva in varstva voda, ni dopustno. Dopustno je urejanje javnih sprehajalnih peš poti za dostope do razglednih točk. Trim steze je potrebno urejati po obstoječih stezah in poteh. Pred izgradnjo kakršnekoli večje športnorekreacijske površine je potrebno pripraviti ustrezni načrt ureditve in ga ovrednoti v skladu s 7. členom tega odloka.

9. člen

Posegi v prostor se morajo glede urbanističnega, arhitektonskega in krajinskega oblikovanja prilagajati oblikovnim kvaliteta posameznega območja urejanja.

Urbanistično oblikovanje posegov se mora zgledovati po morfoloških kvaliteta območja predvsem glede lege objekta na parceli, orientacije objektov, odmika od sosednjih objektov, gradbene mase in naklona strehe ter smeri slemen.

V območjih značilnih pogledov, ki so označeni v grafičnih prilogah projekta iz 1. člena tega odloka, niso dopustne gradnje in ureditve, ki bi zakrile poglede na naravne dominante in objekte kulturne dediščine.

Pri določanju višine objektov je treba upoštevati vertikalni gabarit okoliške poselitve tako, da novi objekti po višini ne izstopajo iz celotne podobe naselja in krajine.

10. člen

Dopolnilna gradnja ali novogradnja na opredeljenih območjih zazidalnih stavbnih zemljišč je dopustna tudi kot nadomestna gradnja. Območja takšnih zazidalnih in nezazidalnih stavbnih zemljišč so opisana po parcelnem stanju v 3. poglavju tekstualnega dela projekta iz 1. člena tega odloka.

Kot dopolnilna gradnja iz prejšnjega člena se smatra gradnja objekta na istih temeljih ali z zamikom, pri čemer se nadomesti ves ali del obstoječega objekta. Dopustna je ohranitev dela obstoječega objekta, če se ta vključi v gradbeno maso novega objekta.

Za objekte kulturne dediščine nadomestna gradnja ni dopustna.

V conah 51 do 55 je dovoljena individualna stanovanjska gradnja, poslovno-stanovanjska gradnja, gradnja gospodarskih objektov, gradnja prizidkov, nadzidav in adaptacij ter nadomestna gradnja dotrajanih stanovanjskih in gospodarskih objektov. Možna je sprememba namembnosti obstoječih objektov za obrtne in druge dejavnosti ob upoštevanju veljavnih normativov.

Z izgradnjo se ne sme spreminjati vpliv na sosednje parcelne ter načrtovani videz območja. Prav tako se ne smejo poslabšati bivalni in delovni pogoji obravnavanih območij.

11. člen

Pomožni objekti morajo biti postavljeni v neposredni bližini poseljenih območij. Začasnih objektov ni dopustno postavljati v neposredni bližini objektov ali v območjih naravne in kulturne dediščine.

12. člen

Arhitekturno oblikovanje se mora zgledovati po oblikovnih kvalitetah predvsem glede na sestave in razmerja osnovnih stavbnih mas, oblikovanosti strehe, oblikovanja in razmerja fasad, arhitekturnih elementov ter barve in teksture streh in fasad.

Pri vseh objektih mora biti streha v naklonu 40 do 45 stopinj, sleme mora potekati v smeri daljše stranice. Objekti za šport in rekreacijo, gostinstvo in turizem se morajo zgledovati po stavbnih masah arhitektonskih objektov s tega območja. Pri oblikovanju je treba posebno pozornost posvetiti vertikalnim gabaritom objektov in njihovemu vključevanju v grajeni in naravni prostor. Večje objekte je treba členiti v več stavbnih mas, ki so medsebojno povezane.

Izjemoma so v območjih zunaj opredeljenih območij in objektov varstva kulturne dediščine in njihove neposredne okolice ter ob pozitivnem mnenju občinskega upravnega organa, pristojnega za prostor dopustne:

– gradnje objektov z drugačnim razmerjem stranic ob pogoju, da je iz osnovnega ali sestavljenega tlorisa mogoče razbrati podolgovato tlorisno zasnovo,

– štirikapne strehe ob pogoju, da dolžina slemena obsega najmanj eno četrtno dolžine strehe; šotoraste strehe niso dopustne,

– ravne strehe, enokapnice in kombinacije dvo ali enokapnic z ravnimi strehami.

13. člen

Dozidave in nadzidave se morajo skladati s celotno stavbno maso objekta in morajo biti prilagojene oblikovanju in gradbenim materialom osnovnega objekta. Prizidki z ravnimi strehami niso dopustni.

14. člen

Gradbene parcele se določajo glede na velikost in namembnost objekta, lego sosednjih objektov, oblikovanost zemljišča in glede na posestne meje.

Funkcionalno zemljišče se določa glede na velikost in namembnost objekta ter oblikovanost zemljišča. Omogočiti mora normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami. V sklop funkcionalnega zemljišča se mora šteti tudi dovozni cestni priključek od javnega cestnega omrežja višine najmanj 3 metre.

15. člen

Rekonstrukcije prometnic so dopustne z normalnim odstopanjem od obstoječih tras. Parkirišča pri objektih s turistično, športnorekreativno in gostinsko dejavnostjo morajo biti ustrezno locirana, praviloma ob ali za takšnim objektom, asfaltirana in opremljena z lovilci olj. Zasajena morajo biti z avtohtonim drevjem. Občasna parkirišča so lahko utrjena s travnato rušo ali v makadamu, spodnji ustroj pa mora biti izveden tako, da ne prepušča škodljivih snovi in morajo imeti urejene lovilce olj. Parkirišča morajo biti opremljena s klopami, smetnjaki, sanitarijami in vodo po enotnem konceptu oblikovanja.

16. člen

Komunalne in energetske ureditve morajo biti izvedene na način, ki zagotavlja varstvo okolja in ustreza pogojem obrambe in zaščite.

Trase podzemnih napeljav oziroma vodov je potrebno po izvedbi napeljave sanirati tako, da se odstrani odvečni material, teren pa zatravi oziroma zasadi z avtohtonimi grmovnicami. Nadzemne komunalne in energetske objekte je treba postavljati nevpadljivo. Teh objektov in naprav ter objektov sistema zvez – TV pretvornikov, anten in podobno ni dovoljeno postavljati ha objektih kulturne dediščine.

17. člen

Vse obstoječe vodne vire je potrebno varovati pred onesaženjem in jih ustrezno vzdrževati tudi za požarno varnost. Neonesnažene meteorne vode je speljati v odprte odvodnike, preostale pa preko lovilcev olj in maščob.

Ureditve vodotokov in utrditve brežin so dopustne predvsem z naravnimi materiali, vidni beton praviloma ni dopusten.

Visoko debelno vegetacijo ob vodotokih je potrebno ohranjati.
Za vse posege v pasovih ob vodotokih je potrebno predhodno pridobiti mnenje pristojne vodne uprave.

IV. DRUGI POMEMBNI POGOJI

18. člen

Pogoji varstva naravne in kulturne dediščine:

(1) Območje Mestnega parka nastopa kot dediščina oblikovane narave. Kljub precej spremenjeni podobi nekdanjega parka, ki je bil urejen po stilnem vzorcu 19. stoletja, še vsebuje nekatere historične elemente in lokacije: kostanjev drevored, prečna os – promenada z vodometom, mreža poti s cvetličnimi rondoji in nekaj eksotičnih dreves se morajo zato obvezno ohranjati in redno vzdrževati. Vsak predlog za preoblikovanje oziroma posege v dano zasnovu potrebuje zato predhodno mnenje pristojne spomeniškovarstvene službe. Širjenje rekreacijskih objektov, kot igrišča in podobno v parku ni sprejemljivo, saj bi zmanjšalo že tako okrnjen obseg zelenih in sprehajalnih površin tega podaljška mestnega jedra.

(2) Arheološke lokalitete na območju Miklavškega hriba in Anskega vrha je potrebno upoštevati na sledeči način:

– Na označenem območju prazgodovinskega grobišča ni dovoljena sprememba namembnosti zemljišč. Celotno območje se mora ohraniti kot arheološki rezervat z gozdnim pokrovom in travniki, koder pa je možna arheološka prezentacija. Na tem območju ni možna gradnja nobenih objektov, ki ne vsebujejo spomeniškovarstvenega programa.

– Heraklejevo svetišče ob Maistrovi ulici je kot spomenik starorimske dobe že prezentiran na licu mesta. Zato je potrebno temeljitejšo vzdrževanje in eventualna ustrežnejša parkovna ureditev kompleksa. Prestavitve spomenika ali le njegovih delov na druge lokacije ni možna.

– Na označenem območju kulturnih in zgodnjerskih najdb na Bregu je potrebno pred vsakim gradbenim ali drugačnim posegom v zemeljski plasti predhodno soglasje in pogoji pristojne spomeniške varstvene službe in obvezen predhodni arheološki izkop na stroške investitorja.

– Na potencialnih arheoloških najdiščih Anski vrh in Miklavški hrib, ki sta kartografsko označena, je potrebno predhodno soglasje pristojne spomeniške varstvene službe in obvezen arheološki nadzor pri vsakem posegu v zemeljski plasti na stroške investitorja.

(3) Cerkev sv. Miklavža z vizualnim varovanim območjem je potrebno upoštevati na sledeči način:

– Pogoji glede ožjega območja, ki zajema greben vzhodno in zahodno od cerkve ter celotno južno pobočje z vinogradi do gozdnega roba: Zaradi varovanja kvalitete južne vedute, ki je zaradi ugodne ekspozicije in razgleda izpostavljena željam po pozidavi objektov ljubiteljskega vinogradništva, velja pogoj, da novogradnje tu niso dovoljene, možno oziroma zaželeno pa je, da se obseg vinogradov razširi. Zaradi heterogene arhitekture obstoječih, legalno zgrajenih ljubiteljskih zidanic je potrebno njihovo enotno preoblikovanje streh, kritine in ograj, na enak način pa bi se morali preoblikovati tudi obstoječi stanovanjski objekti zahodno od cerkve, vključno s svojo bližnjo okolico v sklopu svojih funkcionalnih zemljišč. Postavljanje dodatnih grajenih objektov v ožjem vizualnem območju ni ustrezno, saj je že sedanja gostota na robu sprejemljivosti.

– Pogoji glede širšega območja, ki zajema severozahodno, severno, vzhodno in južno gozdnato pobočje Miklavškega hriba. Ker predstavlja gozdnata masa tipični naravni okvir cerkvene dominante, se mora ohraniti v sedanji vrstni sestavi in obsegu.

(4) Ambient kmečke domačije Lun: Ker je ta kmetija zaključena produkcijska enota in nastopa v prostoru kot sozvočje gručasto oblikovane kmetije in odprtih obdelovalnih površin, kot ostanek nekdanje značilne kulturne krajine tega področja, ni dovoljena na tem območju nobena novogradnja, razen na potrebe kmečkega gospodarstva. V primeru, da bi se kmetija preusmerila oziroma v slučaju intenzivne proizvodnje je potrebno to storiti na način, ki ne bo krnil obstoječih kvalitiet.

(5) Objekt Lisce 1 kot objekt etnološke dediščine: pred kakršnimkoli posegi je potrebno pridobiti predhodno mnenje in izhodišča pristojnega Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.

(6) Arhitekturna dediščina na Bregu:

Poleg celotnega ambienta Kapucinske cerkve, ki mora zaradi svoje kvalitete in celovitosti ostati intakten oziroma nepozidan, niso dovoljeni tudi na celotnem območju, dokler ne bo izdelan ustrezeni ureditveni načrt kot prostorski izvedbeni načrt, v njegovem sklopu pa opravljene predhodne valorizacije stavbnega fonda in prostora v celoti, nikakršni posegi v prostor, razen rednih vzdrževalnih del, pri katerih pa mora tudi stalno sodelovati pristojna spomeniško-varstvena služba.

(7) Znamenja, kapelice in ostali posamični objekti arhitekturne dediščine, ki jih je na širšem območju Miklavškega hriba precej in ki so tudi značilni elementi naše kulturne krajine, označevalci in pomniki, ki se naj varujejo na kraju samem, ob pogoju, da se obnavljajo hkrati skupaj z okolico po predhodnih izhodiščih Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.

(8) Stari grad, ožje in širše vizualno območje je potrebno upoštevati na sledeči način:

– Pogoji glede ožjega območja gradu:

Kakršnakoli sprememba namenske rabe prostora ni možna. Eventualni posegi so možni le po predhodnem konservatorskem programu, ki obsega tudi ureditev vseh odprtih površin. Grad se mora v celoti sanirati in prezentirati po programu pristojne spomeniškovarstvene službe, ki upošteva tudi njegovo turistično vlogo.

– Pogoji glede širšega vizualnega območja gradu, ki zajema označene pobočne severne gozdove do Sklane kleti ter po celem zahodnem in jugozahodnem pobočju grajskega hriba ter vinogradniške čistine na njegovem južnem pobočju: Ker predstavlja to območje skupaj z Miklavškim hribom identiteto južnega vstopa v Celje in sicer zaradi reliefne oblike in značilne dominante grajskih razvalin, je potrebno vse gozdove ohraniti v sedanjem obsegu in vrstni sestavi, prav tako pa tudi manjše pobočne skupine drevja in živice ob poteh. Novogradnje na tem območju niso več mogoče, ker je že danes preobremenjeno z objekti. Možne so le adaptacije obstoječih objektov pod pogojem, da so objekti v kritinah in naklonih streh poenoteni in da so slemena ustrezno orientirana.

(9) Kapelice in znamenja na širšem območju Starega gradu, ki imajo lastnosti umetnostne dediščine oziroma spomenike ni dovoljeno predstavljati oziroma le ob pogoju predhodnega soglasja ali izpolnitve pogoja Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine; isti pogoj velja tudi za njihovo obnovo. Ti objekti so naslednji: leseni križ nasproti hiše Zagrad 135,

velika zidana kapela v neposredni bližini hiše Osenca 29, leseni križ v bližini hiš Osenca 29 in 41, leseni križ pri domačiji Zvodno 46, zidane kapelice v bližini hiše Zvodno 48 a in leseni križ v bližini hiše Štore 168.

(10) Pri vsakršnem posegu v objekte etnološke dediščine je potrebno pridobiti predhodno mnenje in izhodišča Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine. Takšni objekti so naslednji: stanovanjska hiša Cesta na grad 74, stanovanjska hiša Zagrad 135, skupaj z leseno kletjo, vrhkletna hiša Zagrad 134 (preurejena v vikend), nekdanja viničarska hiša Zvodno 45, vrhkletna delno lesena, delno zidana hiša Zvodno 56 in pritlična delno zidana, delno lesena hiša Štore 168, nad Stolarno 1.

(11) Zidana stanovanjska hiša Teharska cesta 124 predstavlja zgodovinsko dediščino, v njej je bila Javka 1. celjske čete, na zunanjsčini je vzdana spominska plošča. Stavba je razglašena za zgodovinski spomenik, zato se varuje njena celovitost, intaktnost in historične značilnosti. Eventualni posegi so možni le s sodelovanjem in pod pogoji Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.

(12) Rane v prostoru, kot so opuščeni Polulski kamnolom, plaz ob mestnem parku in območje smučarske skakalnice na Gričku je potrebno ustrezno sanirati s prilagoditvijo reliefa in vzpostavitev prvotnega površinskega pokrova z ustrezno zasaditvijo ali z drugimi biotehničnimi načini sanacije.

(13) Goloseke pod Anskim vrhom bi bilo nujno začeti sistematičneje pogozdovati in tako pospešiti proces zaraščanja. Na ta način bi tudi hitreje prišli do enotne gozdnate mase, ki tudi sicer na celotnem poteku Griček – Anski vrh – Miklavški hrib predstavlja bistveno kvaliteto v južni veduti mesta Celje. Zato ga je potrebno kot pomembno urbanistično in krajinsko sestavino ne samo ohranjati, ampak tudi dopolnjevati z drevnino, značilno za lokalne obstoječe gozdne združbe.

(14) Ker so južna pobočja Osence, ki so pretežno v lasti kmetov, ohranila integriteto in so pretežno nepozidana, se naj ta kvaliteta varuje tudi v bodoče oziroma je potrebno na tem območju onemogočiti gradnjo vikendov. Preostali del območja Osence, ki je že pozidan z vikendi, z zelo raznoliko arhitekturo in s spremljajočimi objekti pa se naj ureja načrtno in z vnaprej pripravljenimi prostorskimi izvedbenimi načrti, ki bodo morali predpisovati gostoto objektov, njihovo enotnejšo oblikovanje, kritine, naklone streh, ograje in podobno.

19. člen

Poleg konkretnih pogojev za varovanje in izboljševanje okolja iz 6., 7., 15., 16. in 17. člena tega odloka so pogoji še zlasti:

– Vsak poseg v prostor, ki bi nase navezoval intenzivnejši motorni promet ali povzročal hujše emisije, kot so hrup, onesnaževanje zraka, vode ali tal ter podobno, so na celotnem območju urejanja prepovedani in jih je potrebno onemogočiti že v začetnih fazah investitorskih namer.

– Vse površine okoli obstoječih in predvidenih objektov in naprav je treba ustrezno in sprotno hortikulturno urejati ter zasaditi drevje in grmovje krajevnega oziroma lokalnega značaja. Vse obstoječe zelene površine je potrebno redno vzdrževati, varovati in ohranjati, sploh pa ni dovoljeno uničevati oziroma sekati drevja in grmovja ter spreminjati ekoloških pogojev.

– Za vse obstoječe in predvidene objekte ter športnorekreativne in turistične dejavnosti je potrebno zagotoviti organiziran odvoz odpadkov.

– Obstoječa kmetijska zemljišča so lahko namenjena le za kmetijsko proizvodnjo in jih ni dovoljeno zmanjševati ali namenjati za nekmetijsko dejavnost. Kmetijska proizvodnja, kamor spada tudi vinogradništvo, pa mora na tem območju upoštevati še pogoje, navodila in ukrepe, ki izhajajo iz analize onesnaženosti tal v občini Celje.

– Pri ogrevanju obstoječih in predvidenih objektov je obvezno upoštevati odlok o normativih za količine in koncentracije škodljivih snovi, ki se smejo spuščati v zrak in posameznih virov onesnaževanja (Uradni list SRS, št. 3/77 in 16/77). V primeru ogrevanja s kurilnim oljem je obvezno upoštevati pravilnik o spravljanju in hrambi kurilnega olja.

– Pri vseh posegih v prostor in spremembi namembnosti obstoječih objektov je obvezno upoštevati zakon o varstvu pred hrupom v naravnem in bivalnem okolju (Uradni list SRS, št. 25/76).

– Pri vseh obstoječih in predvidenih objektih, predvsem pa zaradi zaščite obstoječih gozdov je pri predvidenih posegih ter pri vseh dejavnostih na ureditvenem območju obvezno upoštevati vse preventivne ukrepe za zaščito pred požari, predvsem pa določila, podana v zakonu o varstvu pred požarom in gasilstvu (Uradni list SRS, št. 46/70).

– Pri urejanju greznic in gnojišč ob kmetijskih objektih je obvezno upoštevati strokovno navodilo p urejanju gnojišč in greznic (Uradni list SRS, št. 10/85).

20. člen

Drugi pogoji:

– Dejavnost športnorekreativnega območja »Na gričku« se lahko prostorsko in kapacitetno širi in na njem izvajajo novogradnje, ko se predhodno uredi varen peš in motorni promet iz Celja tako za obiskovalce kot domačine iz okoliških zaselkov.

– Vsi predvideni športnorekreativski objekti in naprave morajo biti načrtovani v skladu s krajinsko tipologijo na območju, kjer so predvideni.

– Pri vseh posegih v prostor na celotnem območju urejanja je potrebno predhodno pridobiti mnenja ter pogoje pristojne službe za varstvo naravne in kulturne dediščine.

– S tem odlokom ni možna legalizacija brez dovoljenja zgrajenih objektov na območju iz 3. odstavka 18. člena tega odloka.

– Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati varovalne koridorje elektroinženirje, varovalne koridorje vodovoda in ostale komunalne infrastrukture, kot je to razvidno iz kartografskega dela in kot so opisani v poglavju 6.5. tekstualnega dela projekta iz 1. člena tega odloka.

– Pri vseh posegih v prostor je potrebno pridobiti predhodno geološko mnenje ter ustrezne inženirsko geološke pogoje registrirane pristojne institucije.

V. KONČNE DOLOČBE

21. člen

Prostorski ureditveni pogoji so vsem zainteresiranim stalno na vpogled pri pristojnem upravnem organu za urejanje prostora in varstvo okolja.

22. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

23. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.
Št. 350-27/87
Celje, dne 3. decembra 1991.

Predsednik
Skupščine občine Celje
Anton Rojec, dipl. jur. l. r.