

## 1. Skupni pogoji

### 5. člen

Pri vseh novogradnjah in parcelacijah v območju je treba upoštevati omejitve, podane z regulacijsko linijo. Za posege pod sedanjim nivojem zemljišča je obvezno zagotoviti arheološki nadzor.

Parkiranje oz. garažiranje za potrebe območja naj se zagotavlja pod nivojem terena z uvozi iz Vošnjakove ulice.

Prezračevanje podzemnih parkirišč mora biti preko filtrov speljano nad streho najvišjega objekta v območju, prav tako tudi prezračevanje hotelske kuhinje.

Zaradi prekomernega hrupa je potrebno zagotoviti večjo izolacijsko sposobnost oken.

Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječo, primarno in sekundarno kanalizacijo mešanega sistema. Priključke iz kleti je potrebno urediti preko črpališč. Vse čiste meteorne vode je treba ponikati, kjer so za to dani pogoji.

Sekundarno vodovodno omrežje je treba dopolniti tako, da bo sposobno prevajati zadostne količine požarne vode in da bo omogočeno direktno priključevanje posameznih objektov.

Za potrebe ogrevanja in priprave tople vode je potrebno objekte priključiti na obstoječe vročevodno omrežje.

Vse objekte je za potrebe kuhe in tehnologije možno priključiti na plin.

Priključitev novih objektov na električno omrežje je možna preko TP Lev.

Priključitev novih objektov na telefonsko omrežje je možno preko obstoječe kableske kanalizacije na RC Center I.

## 2. Pogoji po območjih

### 6. člen

Območje A - poslovni del (hotel)

Osnovni obstoječi hotelski objekt se prenove v obstoječih gabaritnih mejah.

Na celotnem zemljišču je možna dozidava za potrebe hotelskega in spremljajočih programov. Upoštevati je treba omejitve horizontalnih in vertikalnih gabaritov, ki so razvidne iz karte "Normativni elementi" ter pri tem zagotoviti ustrezno osončenje stanovanjskih prostorov v objektu Vošnjakova 5.

Ob južni fasadi stavbe Vošnjakova 5 je treba zagotoviti javno peš pot, ki se lahko oblikuje kot nadkrita pasaza z možnostjo zaprtja v nočnem času.

Pritličja novogradnje, orientirana na ulico oziroma javno pasazo, morajo biti javnega značaja.

Ker je zaradi prizidave potrebno odstraniti obstoječa drevesa, je obvezna zazelenitev na strehi prizidka.

Pri zasnovi kletnih garaž je potrebno zagotoviti možnost kasnejše podzemne povezave pod Gosposvetsko ulico.

Obdelava fasad mora s kvaliteto oblikovanja in materialov odražati izpostavljenost in reprezentativnost lokacije.

Za zagotovitev kvalitetnega oblikovanja območja je obvezno razpisati javni natečaj.

Skupno funkcionalno zemljišče obsega celotno območje funkcionalne enote znotraj regulacijske linije. Zemljišče ob južni fasadi objekta Vošnjakova 5 se obremeni s služnostjo javnega prehoda.

### 7. člen

Območje B - stanovanjski del

Vsi večetažni obodni objekti se lahko ohranjajo v obstoječih gabaritih z možnostjo izrabe podstrešij za sta-

novanja ali ateljeje. Pritličja se lahko namenijo mirni poslovni dejavnosti, etaže stanovanjem, razen v stavbi Vošnjakova 5, kjer se lahko tudi 1. nadstropje nameni mirni poslovni dejavnosti, južni del pritličja, ki je orientirano na javno peš pot, pa se namenja javnemu programu.

Eventualna nadomestna gradnja ob obodu se mora višinsko uskladiti s sosednjimi objekti.

Vsi pritlični in pomožni objekti se lahko rušijo. Do kompleksne ureditve notranjosti kareja je pritlične objekte dopustno vzdrževati in nameniti mirni poslovni dejavnosti. V pomožnih objektih poslovne dejavnosti niso dopustne.

Notranjost kareja je treba obravnavati kot celoto in urediti kot parkovno dvorišče z ustrežno zazelenitvijo. Pod nivojem je mogoče urediti javno zaklonišče in parkirišča za stanovalce.

Ob kompleksni preureditvi notranjosti kareja se določi tudi nova parcelacija tako, da se notranje dvorišče določi kot skupno funkcionalno zemljišče obodnih objektov.

### 8. člen

Območje C - javna zelenica

Na območju ni dopustna novogradnja, kot tudi ne postavitve začasnih ali pomožnih objektov. Dopustna je le postavitve ulične oziroma parkovne opreme.

Po ureditvi parkirišč v suterenu območja B je potrebno območje intenzivneje zazeleniti.

## III. KONČNE DOLOČBE

### 9. člen

Prostorski ureditveni pogoji so občanom stalno na vpogled pri:

- Komiteju za urejanje prostora občine Ljubljana Center,
- Zavodu za prostorsko in urbanistično načrtovanje in
- Krajevni skupnosti Ajdovščina.

### 10. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Urbanišča inšpekcija Mestne uprave inšpekcijskih služb mesta Ljubljane.

### 11. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 352-24/92

Ljubljana, dne 12. decembra 1991.

Predsednica  
Skupščine občine  
Ljubljana Center  
**dr. Alenka Žagar-Slana** l. r.

590.

Na podlagi drugega odstavka 39. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84) in 57. člena statuta občine Ljubljana Center (Uradni list SRS, št. 13/86) je Skupščina občine Ljubljana Center na 10. seji zbornega združenega dela dne 12. decembra 1991 in na 10. seji zbornega krajevnih skupnosti dne 12. decembra 1991 sprejela

**ODLOK**  
o zazidalnem načrtu za območje urejanja CO 1/5 -  
Komenskega

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za območje urejanja CO 1/5 - Komenskega, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, Ljubljana, Kardeljeva pl. 23.

2. člen

Zazidalni načrt vsebuje:

Tekstualni del

1. Prikazi iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za obravnavano območje

2. Sinteza variantnih strokovnih rešitev

3. Prostorski pogoji za realizacijo planskih odločitev

3.1. Zazidalna situacija

3.2. Funkcionalne rešitve objektov

3.3. Oblikovalske rešitve objektov

3.4. Idejne rešitve prometnega, energetskega, vodovnega in kanalizacijskega omrežja ter omrežja zvez

4. Prikazi prostorskih ureditev po posameznih področjih

5. Načrt gradbenih parcel

6. Tehnični elementi za zakoličevanje objektov in gradbenih parcel

7. Ocena stroškov za izvedbo načrta

8. Etape izvajanja načrta

Grafični del

1. Geodetski načrt M 1:500

2. Kopija katastrskega načrta M 1:1000

3. Karta rušitev M 1:500

4. Zazidalna situacija M 1:500

5. Klet 1. M 1:500

6. Klet 2. M 1:500

7. Klet 3. M 1:500

8. Pogledi in prerezi M 1:500

9. Aksonometrija M 1:500 pogled s Komenskega ul.

10. Aksonometrija M 1:500 pogled s Trubarjeve ul.

11. Prometno-tehnična signalizacija M 1:500 11a.

11.a Urgenca M 1:500

12. Idejna višinska regulacija M 1:500

13. Zbirni načrt komunalnih vodov - obstoječih M 1:500

14. Zbirni načrt komunalnih vodov - predvidenih M 1:500

15. Zazidalna situacija I. faza M 1:500

16. Načrt obodne parcelacije M 1:500

17. Opredelitev funkcionalnih površin glede na ureditev in lastništvo M 1:500

18. Načrt gradbenih parcel M 1:1000

19. Zakoličbeni načrt

Opomba: načrt bo dopolnjen s karto št.12 Idejno višinsko regulacijo ter karto št.19 Zakoličbeni načrt na osnovi idejnih zasnov postaje MPP ter arhitekture objektov nad njo.

Posebni elaborat:

1. Idejne zasnove postaje mestne železnice in arhitekture objektov M 1:200

2. Idejne zasnove zunanje ureditve M 1:200

3. člen

Pri pripravi investicijsko tehnične dokumentacije za izvedbo novogradnje in prenovo se mora poleg določil tega odloka upoštevati tudi naslednjo dokumentacijo:

- idejne zasnove postaje mestne železnice, arhitekture objektov ter zunanje ureditve, ki so kot posebni elaborat sestavni del tega načrta

- konzervatorske smernice za posege v stavbe in nepozidan prostor Trubarjeve ulice, ki veljajo kot dopolnilo odloka o razglasitvi območja za kulturni in zgodovinski spomenik ter naravno znamenitost

- gradbeno tehnična določila za protipotresno sanacijo stavb opredeljena s strokovno ekspertizo.

**II. OPIS MEJE OBMOČJA**

4. člen

Območje se nahaja v k.o. Tabor M 1:1000.

Meja se prične v severozahodnem delu območja v križišču osi Resljeve in Komenskega ulice parc. št. 534/4, od koder se usmeri proti jugozahodu po osi Komenskega ulice parc. št. 534/3 do križišča z Vidovdansko ulico parc. št. 535/3, na kar se usmeri proti jugovzhodu po osi Vidovdanske ulice do križišča s Trubarjevo cesto parc. št. 535/2, proti zahodu po osi Trubarjeve ceste do križišča z osjo Resljeve ceste ter se od tod usmeri proti severu po osi Resljeve ceste do izhodiščne točke.

Površina območja znaša 18310 m<sup>2</sup>.

**III. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE ALI DRUGIH POSEGOV V PROSTOR**

5. člen

Na območju se ohranjajo, prenavljajo, nadzidujejo ali rekonstruirajo naslednje stavbe:

Komenskega ul. št. 20, 22, 24, 26;

Trubarjeva ul. št. 39, 39a (delno), 41, 43 (delno), 45, 47, 49, 51, 51a, 53;

Vidovdanska ul. št. 1, 1a, 3;

Resljeva cesta št. 4, 6, 8, 10;

Vse druge stavbe in pomožni objekti se rušijo.

V ohranjenih sedmih stavbah ob Resljevi in Komenskega ulici mora biti namenska raba naslednja:

- v pritličnih prostorih dostopnih z ulice: drobni javni trgovski in obrtni program z mestnim značajem in trgovine osnovne preskrbe  
- v prostorih visokega pritličja, dostopnih iz glavnih vež:

upravne ali obrtne dejavnosti brez večjega obiska in drugih motilnih vplivov (hrup, smrad). Ob dvoriščni strani so lahko v pritličju tudi stanovanja

- v etažah nad pritličjem: stanovanja.

V stavbah, ki se bodo prenavljale, Trubarjeva ulica 39, 41, 41a, 43, 45, 47, 49, 51, 51a, 53 in Vidovdanska 1, mora biti namenska raba površin naslednja:

- v pritličnih prostorih dostopnih iz ulice: drobna trgovska in obrtna ponudba povezana z usnjarsko ali tekstilno obrtjo, gostinstvo ter predstavništva ali samostojne intelektualne storitve

- v visokopritličnih prostorih dostopnih iz veže ali dvorišč: drobna obrtna dejavnost storitvenega značaja, servisi in intelektualne storitve. Izključene so dejavnosti, ki terjajo večjo dostavo, povzročajo hrup ali smrad

- v etažah nad pritličjem: stanovanja.

Pri vseh posegih materialno-tehnične prenove se mora ohraniti bistvo arhitekturne zasnove stavb.

Protipotresna sanacija in celovita materialno-tehnična prenova je potrebna v stavbah Trubarjeva 37, 41, 41a, 45, 47, 51a (dovoljena je tudi novogradnja) in Vidovdanska 1 in 3.

Delna prenova, ob kateri se mora zagotoviti potrebna protipotresna odpornost, prenova fasad in prenova komunalne infrastrukture se mora izvesti na stavbah Resljeva 4, 6, 8, 10, Komenskega 20, 22, 24, 26 ter Trubarjeva 49, 43, 49, 51 in 53.

Vse fasade so ometane, na Trubarjevi ul. so lahko kamniti deli stavb vratni in okenski okviri ter "cokli". Dovoljena strešna kritina je ob Resljevi in Komenskega opečna ali pločevinasta, na Trubarjevi pa le opečna (bobrovec, zareznik).

#### 6. člen

V prostoru severno-vzhodnega dela kareja, kjer se bo izvajala novogradnja, mora biti namenska raba kletnih površin in njihov obseg naslednji:

- 3. klet, kota 285m n.v.: postaja mestne železnice z izhodi na vogal Resljeva-Trubarjeva in Komenskega-Vidovdanska ter zasilnimi izhodi pod novim objektom Komenskega 28 a, b. Klet je široka od 19m do 35m in dolga 110m na poteku od parcelne meje št. 95/4 proti vzhodu. Od južne fasade Komenskega 26 odmaknjena 15m.

- 2. klet, kota 290m n.v.: osrednje so parkirne površine za obstoječe in nove stanovalce, skupno 191 PM. Obseg kleti v smeri V-Z sega od parcele št. 95/4 do Vidovdanske 3. Na severu je odmik od obstoječih stavb 5,5 m, pod novogradnjo sega do Komenskega ul. Na jugu sega na skrajnem zahodu s 5 m pasom do vogala Resljeva-Trubarjeva, sicer pa v širini 35-37 m do parcele št. 64/1 na vzhodu, kjer se zalomi proti severu in poteka po južnem robu parcele št. 537 do Vidovdanske 3.

Izhodi iz kleti so neposredno na stopnišča stavb ob Komenskega ul. in v javna izhoda pod objektom Komenskega 28 a, b. Uvozno izvozne rampe iz kleti so ena pod stavbo Komenskega 28 d na južni strani, severna rampa pa je vzporedna in leži pod stanovanjskim dvoriščem. V vzhodnem delu kleti, ki služi kot izhod iz postaje je na koti 292m n.v. urejen večji trgovski lokal ter nekaj obrtnih lokalov osnovne preskrbe (trgovina z živili, čistilnica etc.).

V vsej kleti tudi pod stanovanjskimi objekti ob Komenskega ulici so parkirišča za stanovalce, poslovni program in zaposlene.

- 1. klet, kota 293m n.v.: osrednje so parkirne površine za obiskovalce in zaposlene, skupno 139 PM. Lega in obseg površin je enak kot v 2. kleti, klet je razširjena le na povezavi z vogalom Resljeva-Trubarjeva. Pod stanovanjskimi stavbami ob Komenskega ul. so skladišni prostori za poslovne lokale v pritličju ter shrambe za stanovalce. Pod objektom Komenskega 28 a, b in c so parkirni prostori. Pod objektom Komenskega 28 d, kjer ta klet tvori pritličje so obrtni poslovni prostori dostopni iz dvorišča in rampa v 2. klet. Uvozno izvozna rampa v pritličje je ob objektu Komenskega 32 in 34.

Izhodi iz kleti so neposredno na stopnišča in v javni izhod pod objektom Komenskega 28 a, b.

Na skrajnem zahodu je v obsegu do Trubarjeve 39a klet namenjena dostavi in skladiščnim poslovnim prostorom vogalne stavbe.

Vse kletne etaže so grajene na konstrukcijskem rastru, ki izhaja iz zahtev ureditve 3. kleti, kjer je predviden prostor s širino enotnega razpona 15 m. Konstrukcijska višina 3. kleti mora omogočatičasno dvoetažno parkiranje, v 2. in 1. kleti pa mora omogočati normalno prezračevanje.

Stropna konstrukcija nad zadnjo etažo kleti mora omogočati ureditev nasutja oziroma pogoje za zasaditev dreves ter v osrednjem, uličnem delu dostop z gasilskim vozilom.

#### 7. člen

Namenska raba pozidanih površin, obseg in konstrukcijski pogoji v obsegu stanovanjske novogradnje nad kletmi so naslednji:

1. stavbe Komenskega 28, 30, 32, 34, 36:

- v pritličnih prostorih dostopnih z ulične strani:

\* stanovanjski vhodi in spremljajoči prostori za (kolesarnice, smetarnice)

\* poslovni prostori - komercialne dejavnosti mestnega značaja: trgovine in obrti, intelektualne storitve predstavnosti (primerne so trgovine z neživilskimi proizvodi na drobno: knjigarna, papirnica, izdelki iz plastike, kovine, stekla, keramike, barve, laki, elektrotehnični izdelki; arhitektura, svetovanje design, papirne galanterije; lekarna, ipd.)

- v etažah nad pritličjem so stanovanja;

2. stavbe Komenskega 28 a, b, c

- v pritličnih prostorih dostopnih iz ulice: \* stanovanjski vhodi in spremljajoči prostori (kolesarnice, smetarnice)

\* poslovni prostori, specializirane trgovine z živili osnovne preskrbe (na drobno), obrtnih dejavnosti osebnih storitev in servisov (zelenjava, pekarna, delikatesa, tobak, frizer, čevljar ipd.). Gostinski lokal je v pritličju Komenskega 28 a in je orientiran v javni park.

- v etažah nad pritličjem so stanovanja;

3. stavba Komenskega 28 d.

V pritličju na severni strani je vhod in so shrambe za stanovalce, v etažah nad pritličjem pa stanovanja. Prostori za drobno obrt (steklarstvo, okvirjanje slik ipd.) so v 1. kleti, dostopni iz dvorišča Trubarjeve 47.

Konstrukcijska zasnova stavb ne sme biti projektirana za težko montažni sistem. Svetla višina pritličnih prostorov mora omogočati uvoz intervencijskih in komunalnih vozil.

Materiali fasadnih oblog morajo biti omet, umetni kamen ali steklo. Strešna kritina mora biti opečna ali pločevinasta.

#### 8. člen

Za poslovno novogradnjo na vogalu Resljeva-Trubarjeva velja, da ima v 1. kleti tehnične in skladiščne prostore ter izhod iz postaje mestne železnice, v pritličju javni trgovski program z izdelki iz usnja, v etažah nad pritličjem pa upravno-administrativni program. Investitor mora izvedbeno teh. dokumentacijo pridobiti z natečajem.

Stavbo Vidovdanska 3 se mora prenoviti, nadzidati in prizidati. Ob rekonstrukciji stavbe se mora ohraniti arhitekturna zasnova obstoječe stavbe. Stavba mora biti ometana, streha pa iz opečne kritine ali pločevine. V kleti je izhod iz postaje mestne železnice.

Priporoča se sprememba namembnosti stanovanjskih površin v pritličju v javni program, v etažah nad pritličjem pa v poslovno administrativni program.

#### 9. člen

Minimalne kapacitete novogradnje v območju urejanja morajo biti naslednje:

1. stanovanjsko-poslovna zazidava ob Komenskega ulici:

v 5 stavbnih enotah:

- shramb, skladišč, zaklonišč v kletih: cca 950 m<sup>2</sup> bep

- javnih poslovnih površin in vhodov v pritličju:

1430 m<sup>2</sup> bep - najmanj 12 poslovnih prostorov

- stanovanjskih površin v etažah nad pritličjem:

7910 m<sup>2</sup> bep - najmanj 80 stanovanj

2. rekonstrukcija, nadzidava, dozidava Vidovdanske

3:

1560 m<sup>2</sup> bep poslovnih površin

3. stanovanjsko-poslovna zazidava v notranjosti območja:

- javnih poslovnih površin in shramb v pritličju 625 m<sup>2</sup> bep, najmanj 11 poslovnih prostorov
- stanovanjskih površin v pritličju in nad pritličjem: 3100 m<sup>2</sup> bep - najmanj 32 stanovanj

4. kletne površine

- III. klet: postaja mestne železnice: 2150 m<sup>2</sup> bep, začasno z dvoetažno izrabo 120 PM

- II. klet: parkirne površine, izhodi, shrambe in poslovni program: ca 6150 m<sup>2</sup> bep, parkirne površine: 5340 m<sup>2</sup> bep, skupno 191 PM

- I. klet: parkirne površine, shrambe, poslovni program 6580 m<sup>2</sup> bep, parkirne površine 4645 m<sup>2</sup> bep ter skupno 139 PM.

5. poslovno-administrativna novogradnja in prenova na vogalu Resljeva-Trubarjeva: 3247 m<sup>2</sup> bep.

Ob urejanju teh novogradenj mora biti urejeno 3070 m<sup>2</sup> dvoriščnih površin, 680 m<sup>2</sup> uličnih ter 1900 m<sup>2</sup> parkovnih površin.

#### 10. člen

Namembnost in funkcionalne opredelitve nepozidanih stanovalcem namenjenih površin v notranjosti območja urejanja so naslednje:

- k stavbiščem pripadajoča funkcionalna zemljišča so za stavbami Resljeva 4, 6, 8, 10 v odmiku povprečno 15 m od zahodne fasade na parcelah št. 98/2, 98/3, 98/4, 495/1, 495/2 in 187 in za stavbami ob Komenskega 20, 22, 24, 26 v odmiku 10 m od južne fasade ter v skupni dolžini 37,5 m na parcelah št.: 72/2, 526, 94/3 in 94/21. Višinske razlike med posameznimi dvorišči se premoščajo na parcelnih mejah. Ureditev dvorišč je prepuščena stanovalcem, biti pa morajo tlakovana, ali okrasno zazelenjena, ob stiku s parkom zasajena z drevesi in od javne parkovne površine ločena z enotno oblikovano ograjo;

- javni zemljišči skupne rabe namenjeni novim stanovalcem sta urejeni na ploščadi nad garažnimi kletmi (med objekti Komenskega 30, 28 c in 28 d ter kot terasa nad uvozno rampo do severne fasade Vidovdanska 1 a.

Dostopni sta skozi poljavni prehod pod stavbo Komenskega 32, iz hišnih vež ter povezani med sabo s stopniščem ob zahodni strani terase, z dvorišči ob Trubarjevi pa s stopniščem na SZ vogalu Trubarjeva 51a. Dvorišči sta tlakovani, okrasno zazelenjeni, zasajeni z drevesi in opremljeni predvsem z igrali. Na pritličnem dvorišču je ob fasadah obodnih stavb 5 m širok pas namenjen intervenciji in odvozu smeti;

- k stavbiščem pripadajoča funkcionalna zemljišča za stavbami ob Trubarjevi ulici so na parcelah št. 94/1, 90/1, 89/1, 88/2, 88/3 do južne fasade Komenskega 28 d in na št. 87/1, na 84/1, 84/2 in 84/4.

Namenjena so stanovalcem in obiskovalcem pritličnih poslovnih prostorov. Dostopna so skozi glavne ulične veže ali iz sosednjih dvorišč. So tlakovana, posuta s peskom in zazelenjena. Ob ureditvah se morajo ohraniti vse oblikovane značilnosti (mulde, mačje glave etc.) in večja drevesa.

#### 11. člen

Namenska raba, funkcionalna opredelitev in ureditev nepozidanih javnih zemljišč splošne rabe v območju urejanja mora biti naslednja:

##### *Ulični prostori*

- Ulični prostor Resljeve ceste in Komenskega ul. ohranja funkcijo javne prometne površine. Pločnik ob stavbah Resljeva c. mora biti od cestišča ločen z zelenico, ki je zasajena z drevoredom.

- Ta in pločnik na Komenskega ul. mora biti tlakovan ali asfaltiran. Robnik med cestiščem in pločnikom ob Komenskega ul. mora biti opremljen z manjšimi konfini.

- Ulični prostor Trubarjeve ul. je namenjen samo peš prometu, Vidovdanske pa tudi enosmernemu motornemu prometu. Ulici sta tlakovani.

##### *Parkovne površine*

- javna površina, zazelenjena piazzetta na vogalu Resljeve in Trubarjeve ulice mora biti zasajena z drevesi in tlakovana. Stopničasto se mora spuščati proti Trubarjevi ul. Urbano opremo naj dopolnjuje skulptura ali vodnjak na vedutnem mestu (pogled vzdolž Resljeve in Trubarjeve ul.);

- javni park v zahodni polovici kareja nad garažnimi kletmi mora imeti diagonalno funkcionalno zasnovano dopolnjeno z javno potjo, ki za dvorišči stavb ob Resljevi ul. povezuje Trubarjevo in Komenskega ul., za severno fasado Trubarjeve 41a pa ta prehod in javno ulico, ki poteka skozi območje. Prostor parka z robnimi tlakovanimi površinami sega od ograj stanovanjskih dvorišč na Z in S, ter do fasad objektov na V in J. Park je okrasno zazelenjen, drevesa so zasajena na nasutjih. Poti so tlakovane, pokrite smejo biti s pergolami. Bogato je opremljen z urbano opremo;

- javna ulica - prehod v sredini kareja je zasnovan na dveh nivojih, na koti 296m n.v. - ob Komenskega ul., dolžina 37,5 m, ter na koti 293m n.v. do Trubarjeve ul. Na severnem delu ima širino cca 13 m, vendar ne manj kot je višina venca višjega objekta, na južnem, v katerega mora prehajati s širokim stopniščem, pa se proti Trubarjevi ul. zoži do širine 4 m.

Ulica je tlakovana po vsej dolžini. Tlak mora v severnem delu prehajati v pritlične ulične prostore;

- javni park na parceli št. 83 ob Vidovdanski ul. je namenjen dopolnilnemu uličnemu programu (gostinstvu). Na vhodni strani mora biti arkadiran prehod na Komenskega ul., na severu pa dostop do prizidka k stavbi Vidovdanska 3. Od ulice park ne sme biti ločen z ograjo, pač pa morajo biti po robu parcele ob Vidovdanski zasajena drevesa. Je tlakovan, okrasno zazelenjen in potrebno ga je dopolniti z urbano opremo.

#### IV. POGOJI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV

##### 12. člen

Stavbe Resljeva 4, 6, 8, 10, Komenskega 20, 22, 24, 26 ne smejo spremeniti tlorisnih in višinskih gabaritov in ne arhitekturne zasnovane notranjih prostorov. Ulične fasade se ne smejo bistveno izpremeniti. Dovoljeno je arkadiranje vogala Resljeva - Komenskega za javni prehod pred lokalom. Pri urejanju novih poslovnih prostorov, se povsod, kjer je stavba visokopritlična, ne sme urejati novih vhodov iz ulice.

Pri prenovah podstrešij se smejo urediti nove okenske odprtine kot frčade ali "kukerli" tako, da so vsaj 1 m umaknjene od spodnje fasadne ploskve. Razporeditev se mora ravnati po oseh odprtih v spodnjih etažah.

Dvoriščno fasado posamezne stavbe se sme preoblikovati le kot celoto. Ohraniti se morajo obstoječi fasadni materiali, barve pa smejo biti bela ali svetli pastelni odtenki.

##### 13. člen

Ob prenovi in rekonstrukciji velja za stavbe ob Trubarjevi ul.:

- Trubarjeva 37: ne sme se spremeniti uličnega tlorsnega gabarita in višine venca. Na fasadi ob Trubarjevi ul. morajo biti odprtine razporejene v treh oseh;

- Trubarjeva 39, 41, 41a: ne sme se spremeniti značilnosti razporeditve stavbnih mas in prehodov, lege vhodov in ovrednotene tlorsne zasnove, fasad, višin vencev in naklona strešin; oblikovati drugih strešnih odprtih kot so kukerli in frčade v oseh odprtih v spodnjih nadstropjih; uporabiti enakih pastelnih barv za Trubarjevo 39 in 41.

Severno fasado Trubarjeva 41 a se mora oblikovati tako, da bo ob njej možen prehod (arkade) v smeri V-Z in da bo povezana s parkom.

Nadzidava Trubarjeve 39 a sme biti oblikovana tako, da bo zaključevala stavbni sklop v višinskih gabaritih in z oblikovanjem strešin. Skupna etažnost sme biti največ P+2+M na obstoječo situacijo, pri čemer se mora vhod urediti v 1. nadstropju iz javnega prehoda. Fasada je iz ometa;

- Trubarjeva 43: ohraniti se morajo vse oblikovne značilnosti z izjemo severnega dela stavbe, ki bo porušen ob izgradnji kleti. Prehod na višje ležeč nivo ulice se sme tukaj urediti z oblikovno rekonstrukcijo porušenega zaključka lesenih nadstrešnic kot oznake povezave med javnim parkom, novo ulico in javnim izhodom iz kletnih parkirnih etaž;

- Trubarjeva 45, 47: ne smejo se spremeniti tlorsni in višinski gabariti, naklon strešin in oblikovanje fasad ob ulici. Ob odstranitvi dvoriščnih prizidkov se sme dvoriščni fasadi preoblikovati z novimi odprtinami. Strešne odprtine smejo biti kukerli;

- Trubarjeva 49, 51, 53: ne sme se bistveno izpreminjati obstoječega stanja, še posebej ne uličnih fasad;

- Trubarjeva 51a: stavbo se sme prenoviti ali nadomestiti v okviru obstoječih tlorsnih in višinskih gabaritov. V primeru novogradnje, se jo sme oblikovati svobodneje, vendar se mora višina venca ujemati z venci Vidovdanske 1 in 1a, smer slemena mora biti V-Z, naklon strešine cca 35 st. V tem primeru se mora vhod urediti iz dvorišča Vidovdanska 1;

- Vidovdanska 1: ohraniti se morajo tlorsni in višinski gabariti ter arhitekturna zasnova stavbe in fasad. Na ulico se ne sme urediti novih vhodov.

Ob SV fasadi se sme izgraditi arkadiran prehod na katerem so dodatni prostori in balkoni za stanovanja v 1. nadstropju.

Severno fasado dvoriščnega objekta se prenovi tako, da na njej v pritličju ni okenskih odprtih, v 1. nadstropju pa se smejo urediti izhodi na teraso, ki povezuje to in stavbo ob Komenskega ul. nad uvozno rampo.

Strešne odprtine smejo biti kukerli ali frčade.

Za vse naštete stavbe velja še, da sme biti kritina bobrovec ali zareznik, barve fasad bela ali pastelni odtenki "toplega" barvnega spektra. Novi vhodi v visokopritlične prostore ob ulici se ne smejo urejati.

#### 14. člen

Za oblikovanje vogalnega objekta Resljeva - Trubarjeva se mora izvesti arhitekturni natečaj. Stavba sme biti ob J fasadi Resljeve 4 širine največ 8,5 m, ter dolga 24 m, na stavbo Trubarjeva 37 se sme naslanjati z veznim traktom širine 8,5 m. Pogoj je še, da sme biti venec nove stavbe enako visoko kot na Resljevi 4, v pritličju pa mora biti poudarjen javni značaj, ter izhod iz postaje mestne železnice.

Uporabljeni fasadni materiali morajo biti kvalitetni.

Vogalni objekt Vidovdanska - Komenskega je prenovljena in preoblikovana stavba Vidovdanska 3. Za posege na tej stavbi velja:

- tlorsni gabarit se ob Komenskega ne spreminja, ob Vidovdanski pa se podaljša za 6 m

- nov višinski gabarit se mora ujemati z višino nove sosednje stavbe ob Komenskega ul.

- streha sme biti večkapnica v naklonu cca 35 st. ali pa ravna streha; kritina je v prvem primeru opečnata, v drugem pa bakrena pločevina

- pri oblikovanju fasad se ohranja število okenskih osi in balkon. Pritlična okna se podaljšajo vse do pločnika (za vhode ali izložbe). Fasadi ob Komenskega in Vidovdanski sta ometani, ob parku ima prizidek stekleno fasado z glavnim vhodom v poslovne etaže

- ob prenovi kleti in pritličja za izhod iz postaje mestne železnice se mora ohraniti tlorsna zasnova, visoko pritličje pa se preoblikuje na ulično koto terena.

#### 15. člen

Za oblikovanje niza novih stanovanjskih stavb ob Komenskega ulici velja:

1. Široke so 14 m, razlikovati se smejo po dolžini, ležati morajo ob Komenskega ul. v enotni zazidalni liniji, ki sledi obstoječim stavbam. Višinski gabarit vseh stavb je P+4+M. Skupna višina posamezne stavbe se mora ujemati z vencem stavbe Komenskega 26. Pritličje mora biti višje od ostalih etaž, cca 3,5-4 m. Biti mora normalno dostopno iz ulice.

2. Streho morajo imeti dvokapno, smer slemena V-Z, naklon strešine cca 35 st. Poudarjen mora biti venec nad zadnjo etažo. Strešne, mansardne odprtine je možno oblikovati na različne načine.

3. Razporeditev stanovanjskih prostorov mora biti takšna, da so balkoni in lože ali konzolni del stavbne mase izključno na južni fasadi.

4. Poudarjen mora biti pritlični pas, obdelan drugače kot so fasadne površine nad pritličjem. Glavni stanovanjski vhodi so razen na Komenskega 28 iz ulice. Vhodi v poslovne prostore so izključno iz ulice.

5. Oblikovanje fasad stavbnega niza je specifično po hišnih številkah. Vsaka "številka" predstavlja "hišo", torej se mora v razen z zgornjimi določili opredeljenimi skupnimi parametri razlikovati od sosednje. Iz urbanističnih določil veljajo za fasadne ureditve še naslednja določila za posamezne stavbe:

- Komenskega 28: stavba v dolžini 35 m mora imeti v osrednji osi prehod v ulico v notranjosti območja v smeri S-J. Prehod je širok cca 7 m ter sme biti visok več kot je pritličje, svetla višina mora biti najmanj 3,5 m. Vhod - prehod morajo poudarjati tudi arhitekturni elementi nad pritličjem tako na ulični kot na dvoriščni fasadi;

- Komenskega 30, 32: stavbi v dolžini 22,5 m in 16,5 m morata izražati individualnost, vendar ju je arhitektonsko možno oblikovati z istim konceptom. Pri oblikovanju je potrebno posebno pozornost posvetiti poljavnemu prehodu v poljavno stanovanjsko dvorišče;

- Komenskega 34, 36: stavbi v dolžini 16,5 m in 22,5 m morata izražati individualnost, vendar ju je arhitektonsko možno oblikovati z istim konceptom. Pri oblikovanju ulične fasade je potrebno posebno pozornost posvetiti uvozu v kletne garaže v osi Kotnikove ul. in jasno označiti javen prehod za pešce ob uvozni rampi pod objektom v osi Kotnikove ul. iz Komenskega na Vidovdansko ul.

Pri oblikovanju dvoriščnih fasad se mora skrbno oblikovati teraso nad uvozno rampo ter stranski fasadi pod njo ob javnem prehodu (arkade, ki se nadaljujejo ob SV fasado Vidovdanska 3) ter ob poljavnem prehodu na dvorišče ob stavbi Komenskega 32.

Oblikovanje stavb v potezi Komenskega ulice mora sooblikovati značaj tega prostora od Moša Pijadejeve do izteka Ilirske ulice ob Njegoševi cesti. To je mestna ulica,

s stanovanjsko poslovnim značajem, ki predstavlja urbani in arhitekturni stik srednjeveške Ljubljane v njenem južnem zaledju s klasicistično ali moderno zgrajenim prostorom na severni strani.

#### 16. člen

Za nove stavbe v osrednjem delu območja velja:

1. vse imajo tlorisni gabarit širok cca 10 m, razlikujejo se po dolžini. Višinski gabarit vseh stavb je P+2+M;  
2. strehe so načelno povsod dvokapne, naklon strešin cca 35 st. Poudarjen mora biti venec nad zadnjo etažo. Strešne, mansardne odprtine je možno oblikovati na različne načine;

3. južni zaključki fasad (predvsem strešni) morajo biti oblikovani tako, da ne bodo izstopali kot požarne stene;

4. balkoni, lože ali konzolni deli stavbne mase morajo biti orientirani v dvoriščne ambiente;

5. oblikovanje fasad posameznih objektov je specifično glede na lego v prostoru. Posebnosti posamezne stavbe so naslednje:

Komenskega 28 a, b: 25 m dolg objekt je od stavbe Komenskega 28 umaknjen za cca 10 m, pritlični fasadni pas ob ulici in parku se mora razlikovati od ostale fasadne ploskve. Možno je arkadiranje. Stik južne fasade s stavbo Trubarjeva 43 je potrebno oblikovati s preходом med javnim parkom na zahodu in ulico v osrednjem delu območja.

Severno fasado je možno nad preходом v park povezati s stavbo ob ulici z arkado ali nadstreškom.

Komenskega 28 c: 37,5 m dolg objekt se mora stikati s stavbo Komenskega 28, pritlični fasadni pas ob ulici se mora razlikovati od ostale fasadne ploskve. Možno je arkadiranje. Vogal te stavbe in Komenskega 28 d, ki leži nanjo pravokotno mora biti zelo skrbno oblikovan in sme predstavljati arhitekturno individualno stavbno enoto.

Komenskega 28 d: 22,5 m dolg objekt mora ležati vzporedno s Komenskega ul.. Prva klet te stavbe predstavlja na dvorišču Trubarjeve 47 pritličje. Oblikovalsko se mora razlikovati od drugih etaž.

### V. POGOJI GLEDE KOMUNALNEGA UREJANJA OBMOČJA

#### 17. člen

##### *Komunalna in energetska oprema*

##### 1. Kanalizacija

Vse objekte novogradnje se mora priključiti na obstoječo primarno in sekundarno že izgrajeno kanalizacijo mešanega sistema. Priključke iz kleti je potrebno urediti preko črpališč.

##### 2. Vodovod

Vso novogradnjo se mora priključiti na obstoječe vodovodno omrežje, ki je sposobno napajati obstoječi in predvideni program.

Potrebno je zgostiti hidrante po načrtu, ki je prikazan na karti št. 11a grafičnega dela zazidalnega načrta.

Priključeni morajo biti na obstoječe oziroma na novo interno vodovodno omrežje, ki je del instalacij objektov v notranjosti območja.

##### 3. Vročevod

Priključitev obstoječih in predvidenih objektov na sistem daljinskega ogrevanja za potrebe ogrevanja in pripravo tople potrošne vode je obvezna. V ta namen se mora dograditi sekundarna mreža.

##### 4. Plinovod

Na obstoječe plinsko omrežje se morajo priključiti vsi objekti v območju samo za potrebe kuhe in delno tople potrošne vode.

##### 5. Električno omrežje

V območju je potrebno zgraditi dve novi transformatorski postaji v okviru predvidene novogradnje moči 630 KVA z možnostjo povečave na 1000 KVA. Za povezave v srednjo nivojsko mrežo in za nizko nivojsko mrežo je potrebno dograditi oz. povečati kapacitete obstoječe kableske kanalizacije.

##### 6. Telefon

Za nove priključke je potrebno zgraditi novo štiricevno kabelsko kanalizacijo po Komenskega ulici, po Vidovdanski in po Trubarjevi ulici.

##### 7. Javna razsvetljava

Predvidena javna razsvetljava bo navezana na obstoječo mrežo in bo izvedena z zemeljskim kablom. Z izborom svetil je potrebno doseči vrednost srednje osvetljenosti za peš poti najmanj 12 lx.

Svetila morajo biti na Trubarjevi ul. nameščena na fasadah, v notranjosti območja pa:

- v javnem parku v zahodni polovici kareja so prostostoječa svetila ob glavnih poteh

- na javni ulici v osrednjem delu so prostostoječa svetila v osrednji osi razporejena v smeri S-J

- poljavna dvorišča in ambienti za Trubarjevo ul. so osvetljeni s prostostoječimi svetili ob glavnih komunikacijah

- vsi javni in poljavni prehodi pod stavbami morajo biti dodatno razsvetljeni s svetili na fasadah

##### 8. Kabelska TV

Inštalacije kableske televizije se lahko izvede v dodatni cevi po trasi PTT kableske kanalizacije, oz. se koristijo obstoječe proste cevi v kabelski kanalizaciji s PTT soglasjem in po posebnem projektu.

### VI. DRUGI POGOJI

#### 18. člen

##### *Prometna ureditev*

Z zazidalnim načrtom je potrebno predvideti naslednje posege v zvezi z izboljšanjem stanja prometa:

- uvoz v parkirno hišo v notranjosti območja se mora navezati na javni prometni sistem v križišču s Kotnikovo ul. Križišče mora postati štirikrako, na Komenskega ulici je treba urediti pas za leve zavijalce v parkirno hišo; križišče je semaforizirano; postaviti se mora obvestilno signalizacijo za parkirno hišo

- zagotoviti je treba čimveč novih parkirnih površin oziroma toliko, da se maksimalno zadosti normativu za 1 stanovanje v območju 1 parkirno ali garažno mesto in na 60 m<sup>2</sup> poslovne bep. 1 parkirno mesto. Parkirne kapacitete se mora urediti znotraj območja z gradnjo parkirne hiše v dveh oziroma treh kletnih etažah. Ob graditvi parkirne hiše se mora v tretji kleti zagotoviti koridor za predvideno podzemno postajo cestne železnice. Ta koridor se do izgradnje cestne železnice sme urediti kot parkirišče za osebna vozila,

- parkirišča v kletih - kapacitete:

3. klet: 120PM do izgradnje mestne železnice. Parkiranje v tej kleti je interno in namenjeno izključno stanovalcem območja;

2. klet: 191PM; parkiranje v tej kleti je interno in je namenjeno stanovalcem območja in poslovnim dejavnostim (službena vozila, zaposleni);

1. klet: 139PM; parkiranje v tej kleti je javno in je namenjeno obiskovalcem in zaposlenim

- peš povezave skozi območje se mora urediti v smeri S-J in V-Z ter utrditi za intervencijska in komunalna vozila v osrednji ulici

- kolesarski promet poteka po Trubarjevi ul.

- dostop intervencijskih vozil mora biti zagotovljen do vseh objektov s strani na katerih so vhodi in okenske odprtine. Širina intervencijskih poti mora biti min. 5m, odmik zemljišč od 1-5m, min. radij obračanja 11,5m. Vse vozne površine za intervencijska vozila morajo biti dimenzionirane na 10t osnega pritiska.

Zasaditve med intervencijskimi potmi in objekti ne smejo presegati višine 1m.

Ureditev intervencijskih poti je prikazana na karti št.11a grafičnega dela zazidalnega načrta.

#### 19. člen

##### *Varovanje kulturne dediščine*

Določila za varovanje kulturne dediščine so vpeta v funkcionalna in oblikovalska določila. Vendar se mora ob pridobivanju investicijsko tehniške dokumentacije za Trubarjevo 41, 41a, 45, 47 in Vidovdanska 1 pridobiti konservatorske smernice in soglasje oziroma dovoljnejše pristojnega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine. Ambient Trubarjeve - Vidovdanske ul. se mora varovati po določilih odloka o razglasitvi tega prostora za kulturni in zgodovinski spomenik in naravno znamenitost.

#### 20. člen

##### *Ekološke ureditve*

##### *Osončenje*

Nova ureditev le izboljšuje pogoje osončenja za ohranjene stavbe. Na stavbi Trubarjeva 39 se mora severne okenske odprtine zaradi nadzidave Trubarjeve 39 a nadomestiti z novimi na vzhodni fasadi. Pokriti del poslovnih površin v pritličju med stavbama Trubarjeva 39a in 37 se mora osvetliti s kupulami v tlaku.

##### *Hrup*

Prekomeren hrup ob Resljevi cesti se mora ublažiti z namestitvijo pasivne zaščite, to je primerno protihrupno izoliranimi okenskimi odprtinami na fasadah ob tej cesti.

##### *Onesnaženje zraka*

V območju se mora odpraviti vsa individualna kurišča, obstoječe in nove stavbe pa priključiti na sistem centralnega ogrevanja. Vsa parkirišča oziroma garaže se mora urediti v kletnih etažah. Le-te se mora odzračevati vključno s postajo mestne železnice v večje odprte prostore (park in poljavno dvorišče).

##### *Varovanje obstoječe vegetacije in zasaditve nove*

Vsa večja drevesa na zemljiščih, ki niso podkletena se mora ohraniti. Na parceli št.94/6 se mora odstranjene kostanje za stavbami ob Komenskega ul. nadomestiti z novimi drevesi, ki bodo imela kot sadike višino ca 8 m.

Nova zasajena drevesa morajo tudi sicer imeti kot sadike višino najmanj 5 m, zasajena morajo biti v večja nasutja ali korita nad garažnimi kletmi, za Trubarjevo ul. pa v zaščitene talne ureditve.

##### *Komunalni odpadki*

Vse komunalne odpadke se mora zbirati v smetarnicah ali 500 l kesonih. Smetarnice morajo biti urejene v

vseh novih stavbah; v stavbah ob Resljevi ulici so kesoni postavljeni v vežah, v obstoječih stavbah ob Komenskega ulici v vežah oziroma javnih prehodih.

Za vse stavbe ob Trubarjevi ul. velja, da ne smejo imeti kesonov v uličnem prostoru. Postavljeni smejo biti v dvorišča ali veže.

## VII. ETAPE IZVAJANJA

### 21. člen

Realizacija posegov v prostor ureditvenega območja mora biti naslednja:

I. faza: vsa stanovanjska novogradnja z urejanjem kleti pod stavbami, dvorišči in parkom, vse ureditve javnih zemljišč splošne in skupne rabe, prenova stavbe Vidovdanska 1, 1a, Trubarjeva 51a in dvorišč Trubarjeve 45, 47 in Vidovdanske 1;

II. faza: poslovna stavba novogradnje in prenova vogala Resljeva-Trubarjeva vključno z objektom Trubarjeva 37 in rekonstrukcija stavbe Vidovdanska 3;

III. faza: prenova stanovanjskega sklopa stavbe Trubarjeve 41, Trubarjeve 47 ter Vidovdanske 1;

IV. faza: prenova stavb Trubarjeva 43, 49, 51, 53;

V. faza: prenovitveni posegi na objektih ob Komenskega ulici in Resljevi cesti (časovno neopredeljeno).

I., II., III. in IV. faza so funkcionalno in tehnološko povezane, tako da jih je smiselno izvedbeno obravnavati kot eno in jih izvesti istočasno.

## VIII. ZAČASNI REŽIM UREJANJA

### 22. člen

Začasni režim urejanja v območjih, ki bodo realizirana v kasnejših fazah, mora biti:

1. Do izgradnje vogalnega poslovnega objekta Resljeva-Trubarjeva se sme izvajati na stavbi Trubarjeva 37 le nujna vzdrževalna dela. Ob pričetku realizacije, se mora najprej prenoviti obulični del objekta, nato šele novogradnja, kot tretja podfaza urejanja tega kompleksa pa je predvidena nadzidava prizidka Trubarjeva 39 a ter povezava obeh pritličij - kleti.

2. Do celovite prenove stavbnih stanovanjskih sklopov ob Trubarjevi ulici (Trubarjeva 41, 45, 47 in Vidovdanska 1) se sme v teh stavbah izvajati le tekoča vzdrževalna dela. Urejanje dvoriščnih prostorov v končno obliko je predvideno že v I. fazi.

3. Stavbe Trubarjeva 43, 49, 51, 53 se bodo prenavljale le delno, ali pa se bo v njih spreminjal le program. Vsa ta dela so možna že po sprejetju tega zazidalnega načrta.

## IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

### 23. člen

1. Ob izvajanju I. faze mora investitor novogradnje sanirati zaradi delne porušitve stavbo Trubarjeva 43, ojačati vzhodno steno Komenskega 26 do potresne odpornosti stavbe in ojačati in omogočiti normalno funkcioniranje dvoriščne stavbe Vidovdanska 1.

2. Ob realizaciji I. faze naj se v obstoječih stavbah ob Resljevi in Komenskega uredi centralni sistem ogrevanja.

3. Pred pričetkom realizacije I. faze mora investitor preveriti ekonomičnost prenove Trubarjeve 51a, in v primeru, da je to stavbo bolj primerno podreti, nadomestno gradnjo vključiti v I. fazo realizacije.

4. Hkrati z realizacijo novogradnje na vogalu Rešljeva - Trubarjeva se mora urediti zazelenjena piazzetta z vso predpisano ureditvijo in sanirati južno fasado Rešljeve 4 tako, da bo potresno odporna.

5. Investitor nadzidave Trubarjeve 39a mora stanovalcem Trubarjeve 39 izvesti vse potrebne posege za doseg enakovrednega bivalnega standarda v stavbi, oziroma mora ob prekvalifikaciji teh stanovanjskih površin v poslovne, obstoječe stanovanjske enote nadomestiti z novimi.

6. Najkasneje ob izgradnji postaje mestne železnice se mora izvesti rekonstrukcijo Vidovdanske 3. Javno parkovno površino ob Vidovdanski ulici se mora urediti ob prenovi stavbe Vidovdanska 1.

7. Investitor preнове posamezne stavbe je dolžan izvesti delno prenovu, sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi prenovitvenih posegov. Stopnjo poškodb se mora ugotoviti s strokovno ekspertizo.

8. Prenova stavb ob Trubarjevi ul. je vezana na sočasno urejanje vseh potrebnih komunalnih napeljav.

9. Ob izgradnji mestne železnice mora investitor sanirati vse poškodbe na obstoječih objektih, ki bi zaradi te gradnje nastale, tako da bodo potresno odporne.

#### 24. člen

Za vsako večjo parcialno akcijo izgradnje ureditvenega območja mora investitor pridobiti zazidalno situacijo za celotno gradbeno parcelo v M1:500 z vsemi potrebnimi prilagoditvami v okviru toleranc, ki jih dopušča ta zazidalni načrt. K tej mora podati mnenje izdelovalec zazidalnega načrta.

### X. TOLERANCE

#### 25. člen

Tolerance pri gabaritih in namenski rabi površin v objektih, ki jih z lokacijskim dovoljenjem lahko dopusti upravni organ pri izvedbi tega zazidalnega načrta, so naslednje:

- namenska raba površin nad pritličjem v obeh vogalnih stavbah sme biti javna, poslovna (npr. trgovska na vogalu Rešljeva - Trubarjeva ali izobraževalna na vogalu Vidovdanska - Komenskega)

- vsi navedeni tlorisni gabariti novogradnje kleti in objektov imajo toleranco +/- 1 m razen zazidalne linije ob Komenskega ulici ter odmikov od obstoječih objektov

- nadzidava Trubarjeva 39 sme biti od Trubarjeve 39a odmaknjena za max. 5 m

- vse funkcionalne ureditve kletnih etaž se sme po idejnih, rešitvah spremeniti, vendar le tako, da se ne zmanjša obseg in ne kapaciteta parkirnih mest in shramb za stanovalce

- tlorisni gabariti objektov Komenskega 28 a, b, c, d ter širina javne ulice se smejo spremeniti po idejnih zasnovah vendar le tako, da niso zmanjšane kapacitete in ne spremenjen koncept ureditve. Koncept določa razmerja mas v prostoru, orientacijo programa in bistvene funkcionalne povezave.

- nove stavbe ob Komenskega ul. smejo imeti poslovni mezzanin; št. stanovanj in poslovnih prostorov se sme spremeniti, vendar se skupno število ne sme zmanjšati

- park v zahodni polovici kareja sme imeti tudi rekreacijski značaj ob ureditvi športnih igrišč (košarka, tenis, balinanje).

#### 26. člen

Brez spremembe odloka za ta zazidalni načrt ni mogoče dopustiti naslednjih odstopanj:

- spremembe namenske rabe površin v stavbah z izjemo tistih, ki so navedene v 25. členu

- kakršnokoli pozidavo na opredeljenih nepozidanih površinah

- ureditev javnih prehodov skozi območje v smeri S-J in V-Z

- sprememb oblikovnih smernic

- opustiti obveznost investitorjev in izvajalcev da vključijo v pripravo investicijsko tehnične dokumentacije avtorje zazidalnega načrta

#### 27. člen

Parcelne številke posameznih stavbnih zemljišč predvidenih za novogradnjo, prenovu ali zunanje ureditve so po fazah naslednje:

I. faza: 311, 92/2, 92/3, 92/1 - delno, 90/2, 90/3, 90/1 - nepozidan prostor, 522, 89/2, 66, 618, 89/1 - nepozidan prostor, 188, 65/2, 1490, 65/1, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 88/3, 88/2, 64/1, 87/2 - nepozidan prostor, 84/3, 557, 84/4 in 84/1 - nepozidan prostor, 82/2, 83/2, 83/1, 82/1

II. faza: 98/1

III. faza: 94/1, 90/1, 89/1, 84/1 in 84/4 vse pozidane dele

IV. faza: 95/1, 88/1, 87/1, 84/2 - vse pozidane dele

V. faza: 495/2, 98/4, 98/2, 98/3, 495/1, 187, 807, 94/3, 94/2 - nepozidan del; 72/2, 526, 94/5, 94/6.

### XI. KONČNE DOLOČBE

#### 28. člen

Izvajanje zazidalnega načrta vodi in je za realizacijo odgovoren Odbor za prenovu Komenskega, ki ga ustanovi Izvršni svet občine Ljubljana - Center. Odbor je dolžan vključevati avtorje idejnih rešitev v svoje delo.

#### 29. člen

Zazidalni načrt mora biti stalno na vpogled pravnim in fizičnim osebam pri Komiteju za urejanje prostora občine Ljubljana Center, Zavodu za prostorsko in urbanistično načrtovanje mesta Ljubljana in Krajevni skupnosti Ledina.

#### 30. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Urbanistična inšpekcija Mestne uprave za inšpekcijske službe mesta Ljubljane.

#### 31. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu SRS.

Št. 352-11/90

Ljubljana, dne 12. decembra 1991.

Predsednica  
Skupščine občine  
Ljubljana Center  
dr. Alenka Slana-Žagar l. r.

### LJUBLJANA MOSTE-POLJE

#### 59L

Na podlagi 1. člena ustavnega zakona za izvedbo ustave Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 33/91-I), 3. člena zakona o zavodih (Ur. l. RS, št. 12/91 z dne 22. 3. 1991), 117. člena zakona o osnovni šoli (Ur. l. SRS,