



ELEKTRO LJUBLJANA d.d. za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 17/14, 81/15) in Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/07 in 57/12) ter na podlagi vloge št. 35021-28/2022-23 z dne 18.12.2023 izdaja

Mestna občina Ljubljana  
Poljanska cesta 28  
Oddelek za urejanje prostora

1000 LJUBLJANA

Projeto:	14-03-2024	Priloge:	MKM
Číslo zadave:	35021-28/2022-44	Vredn:	

**SMERNICE št. 3603 (83053/2023-AG)  
za pripravo OPPN 224 SMARTINKA - JAMA**

**I. UVODNE UGOTOVITVE**

1. Območje OPPN 224 se nahaja v ČS Jarše, ki leži severovzhodno od mestnega središča Mestne občine Ljubljana. Leži neposredno severno od železniške povezave, ki povezuje bližnji PCL na zahodu in se nadaljuje proti vzhodu proti železniški postaji Lj-Moste in Lj-Zalog. Na severnem delu se nahaja Kolinska ulica, ki se na zahodu priključi na Šmartinsko cesto. Preko omenjene ulice se nahaja kompleks tovarne Kolinska z industrijskimi stavbami. Na severnem in severozahodnem delu so pretežno enostanovanjske hiše, razporejene vzdolž pravokotne ulične mreže, in cesta Ob zeleni jami. Na vzhodnem oziroma jugovzhodnem delu OPPN se nahaja manjši in ozek podvoz pod železnico, ki je zaradi svojih dimenzij omejen na osebna motorna vozila.
2. Na samem območju OPPN 224 se nahajajo starejše industrijske stavbe, skladišča, nadstreški in objekti s poslovnim programom, ki so v večini služili oz. služijo programu in dejavnostim železnic. Etažnost objektov je v večini zgolj pritlična, skladišča in nadstreški so nekoliko višji. Preko območja v smeri severozahod - jugovzhod poteka tudi opuščen železniški tir, ki je bil namenjen za kompleks tovarne Kolinska, vendar sedaj ni več v uporabi. Prav tako je več železniških tirov na jugu območja OPPN, ki se znotraj območja slepo končajo. Odprt prostor na območju zasedajo parkirišča, utrjene manipulativne površine in skladišča na prostem.
3. Pobuda je podana za celotno območje OPPN 224. Obravnavano območje je v nekaj več kot polovični lasti pobudnika JLF d.o.o. (12.047 m<sup>2</sup>). Ostali del območja (2.312 m<sup>2</sup>) je v lasti MOL, oziroma v lasti Republike Slovenije (8.706 m<sup>2</sup>).

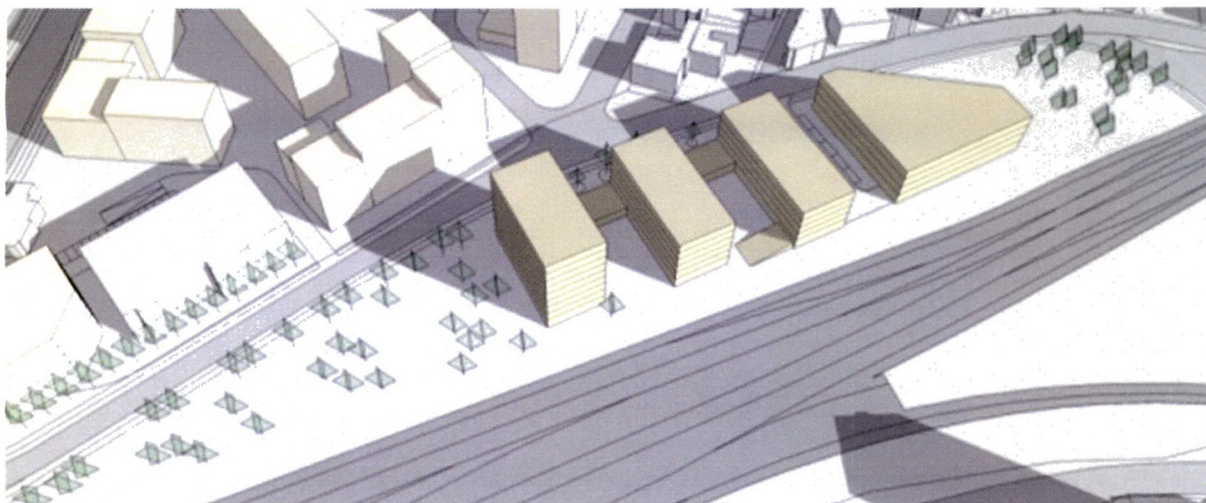




Slika 1: območje OPPN 224, vir: Pobuda za pripravo OPPN

4. S pripravo OPPN želi investitor (JLF d.o.o.) prostorsko in funkcionalno prenoviti območje, ki je danes delno degradirano in zgraditi poslovno stavbo za vzhodu in osrednjo stavbo, kjer so predvidni mešani poslovni program, apartmajske sobe. Za območje, ki je v lasti investitorja, je predvidena odstranitev obstoječih objektov in izgradnja poslovnega in storitvenega kompleksa v kombinaciji z apartmajski sobami, razdeljenega na dva večja objekta, ki sta lahko zgrajena v različnih fazah.

Parkiranje bo pretežno urejeno v ločenih podzemnih garažnih hišah (vsak sklop objektov ima svojo garažno hišo), število podzemnih garažnih etaž bo odvisno od točne določitve dejavnosti in mobilnostnega načrta. Uvoz je predviden iz skupnega priključka iz severa. Na terenu so bo skušalo umestiti minimalno število parkirnih mest, ki bodo ustrezno ozelenjena. Predvidoma bodo umeščena na vzhodnem delu oziroma v območju med obema stavbama.



Slika 2: prostorski prikaz predvidenih objektov, vir: Pobuda za pripravo OPPN

Smernice se izdajajo k OPPN 224 ŠMARTINKA-JAMA:

- enota urejanja prostora: JA-235
- kraj in občina posega v prostor: MOL.

Površina območja: cca 23.000m<sup>2</sup>,





Priključna moč: ni podatka,

Leto priključitve: ni podatka.

## II. POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA

1. Na območju OPPN se nahaja obstoječa transformatorska postaja TP0764-OB ZELENi JAMI 2., vzdolž južnemu robu območja potekajo 10/20 kV SN kablovodi, med TP in cesto Ob zeleni jami pa potekajo NN podzemni kablovodi v lasti in upravljanju Elektro Ljubljana.
2. V severnem robu cestišča Ob zeleni jami poteka elektro kabelska kanalizacija z 110 kV kablovodi TE TOL - RTP PCL.
3. V južnem robu cestišča Ob Zeleni jami je predvidena elektro kabelska kanalizacija z 10/20 kV in 1 kV vodi.
4. Podrobne informacije o naših vodih in napravah si pridobite v Oddelku za dokumentacijo, Lj. Kotnikova 9 na tel. št. 230-40-61 oz. [nenad.cica@elektro-ljubljana.si](mailto:nenad.cica@elektro-ljubljana.si).

## III. TEHNIČNI POGOJI

1. Za napajanje območja je potrebno zgraditi/nadomestiti obstoječo transformatorsko postajo. Transformatorska postaja naj bo tipska prostostoječa z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev moči 1000 kVA. Dostop, transport in posluževanje transformatorske postaje mora biti omogočeno 24 ur na dan osebjem distributerja el. energije in intervencijskim vozilom. Sosednji prostori ne smejo stanovanjski, pisarniški prostori oz. prostori, kjer se isto osebje zadržuje dlje časa. Zračenje mora biti načrtovano z naravnim vlekom, kjer pa je potrebno upoštevati tudi širjenje hrupa.
2. Za vključitev transformatorske postaje v srednje napetostno omrežje bo potrebno zgraditi novo kabelsko kanalizacijo, ki naj se navezuje na obstoječi kabelski jašek KJ01965. V novi EKK se nadomesti obstoječe SN kablovode ki potekajo preko območja gradnje objektov. Točka priklopa (SN kablovod) bo določena v elektroenergetski analizi srednje napetostnega omrežja.
3. Obstoječa TP0764-OB ZELENi JAMI 2 napaja večje število odjemalcev na bližnjem območju. NN kablovode, ki potekajo iz TP je potrebno prestaviti oziroma nadomestiti iz nove TP.
4. Na območju OPPN je potrebno zgraditi kabelsko kanalizacijo za potrebe razvoda NN distribucijskega omrežja z kabelsko razdelilnimi omaricami.
5. Objekti v območju OPPN se bodo priključevali preko novih razdelilnih omaric oziroma neposredno v TP, odvisno od željenih priključnih moči. Priključki v lasti uporabnikov morajo potekati v ločeni kabelski kanalizaciji.
6. V fazi priprave OPPN bo potrebno izdelati Idejne rešitve (IR). Za izdelavo IR je potrebno zagotoviti ustrezne realne podatke o predvidenih objektih in potrebnih priključnih močeh, kakor tudi predviden terminski plan izgradnje objektov. Izdelavo IR je potrebno pravočasno naročiti pri Elektro Ljubljana d.d. v Oddelku za dokumentacijo in projektivo. Kontaktna oseba je dosegljiva na tel. št. 01/230-45-87 ali pa elektronski naslov [tine.steblaj@elektro-ljubljana.si](mailto:tine.steblaj@elektro-ljubljana.si).
7. V Idejnih rešitvah morajo biti obdelane potrebe po električni energiji, določena lokacija novo načrtovane transformatorske postaje in njena zmogljivost, ugotovljena možnost osebnega dostopa do TP in transport opreme, ter obdelan način vključitve TP v SN omrežje z določitvijo trase in tipov kablov. Določiti je potrebno tudi koncept nizkonapetostnega omrežja na območju gradnje s trasami predvidene kabelske kanalizacije in pripadajočimi kabelskimi jaški za polaganje nizkonapetostnih kablovovodov ter lokacije razdelilnih omaric. Prikaže naj se tudi lokacije merilnih omaric oziroma priključkov objektov, ki naj se v nahajajo združeno v energetskih prostorih.
8. Obdelati je potrebno tudi nadomestitev obstoječega NN omrežja, ki poteka iz TP0764-OB ZELENi JAMI 2.





9. Pri zasnovi načrtovanih objektov in dejavnosti upoštevati Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/10 in 17/14 – EZ-1).
10. Odmiki novozgrajenih objektov z elektroenergetskimi vodi in napravami morajo biti izvedeni v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

#### IV. OSTALI POGOJI

1. Za napajanje predvidenih objektov z električno energijo bo po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje energetske infrastrukture potrebno na osnovi 147. člena Energetskega zakona EZ-1 (Ur. L. RS št. 17/14) in 4. člena Splošnih pogojev za dobavo in odjem električne energije iz distribucijskega omrežja električne energije (Ur. L. RS št. 126/07, 1/08 popr., 37/11 – odl. US in 17/14 – EZ-1) pridobiti soglasja za priključitev za vsak posamezen objekt, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev le teh na distribucijsko omrežje.
2. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) je potrebno projektno obdelati v skladu s temi smernicami, sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijski sistem električne energije (SONDSEE), veljavnimi tipizacijami distribucijskih podjetij, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti upravno dokumentacijo.
3. Investitorji objektov so dolžni naročiti in plačati vse stroške prestavitve ali predelave elektroenergetske infrastrukture, ki jih povzročajo z gradnjo.
4. Investitorji objektov nosijo vse stroške priključitve posameznega objekta na distribucijsko elektroenergetsko omrežje.
5. Za vso elektroenergetsko infrastrukturo je potrebno skladno z Gradbenim zakonom izpolniti pogoje za začetek gradnje.
6. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana in zanjo pridobljena ustrezna gradbena dovoljenja. Za zemljišča, na katerih bo postavljena elektroenergetska infrastruktura, mora biti pridobljena 'pravica graditi'.
7. V fazi pridobivanja 'dokazila o pravici graditi' ali lastninske, druge stvarne oziroma obligacijske pravice, morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Ljubljana d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.
8. Naročnik si bo moral k predmetnemu prostorskemu aktu pridobiti naše mnenje.

Ljubljana, 11.3.2024

Pripravljen/-a:

Aleš Gruden

Direktor DE LJUBLJANA MESTO:

Roman Ješenko, dipl. inž. el.



Poslano:

- Mestna občina Ljubljana, Poljanski nasip 28, 1000 LJUBLJANA
- referat Vič-Center
- arhiv
- ODP