

8 POVZETEK ZA JAVNOST

8.1 PRAVNI TEMELJ ZA SPREJEM AKTA

Pravni temelji za sprejem osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 224 Šmartinka jama, so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O), v nadaljnjem besedilu ZUreP-3, ki v 129. členu določa, da se za postopek priprave in sprejetja OPPN smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN.
- 27. in 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki določata, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet po dvostopenjskem postopku.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 224 Šmartinka jama kot temeljni upoštevani tudi:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22), v nadaljnjem besedilu OPN MOL ID,
- Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta 224 Šmartinka – Jama (Uradni list RS, št. 7/25) in objavljen na spletnih straneh MOL (<https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi-po-zurep-3/> in [Sklepi o začetku priprave občinskih prostorskih aktov » Mestna občina Ljubljana](#)), s katerim se je priprava OPPN začela.

8.2 OCENA STANJA, RAZLOGI IN CILJI, ZAKAJ JE AKT POTREBEN

Območje obdelave se nahaja v FE Jarše, ki leži severovzhodno od središča MOL, v četrtini skupnosti Jarše. Natančneje je območje glede na cestne povezave umeščeno med Kolinsko ulico in Ob zeleni jami na severu ter železniško povezavo na jugu območja.

Gre za skoraj v celoti pozidano, pretežno ravno površino, na kateri so obstoječi skladiščni, servisni in poslovni objekti z zunanjimi utrjenimi površinami, parkirišči in manipulativnimi površinami. Območje je v veliki meri degradirano. Severno od območja, preko Kolinske ulice, se nahaja kompleks tovarne Kolinske, severno in severovzhodno pa območje stanovanjske gradnje s pretežno eno in dvostanovanjskimi hišami. Na vzhodni strani območje zamejuje ozek podhod pod železnico proti Potrčevi ulici.

Območje je dostopno iz Kolinske ulice oziroma ceste Ob zeleni jami na severu območja. Obstoječa dostopna cesta se na zahodu priključuje na Šmartinsko cesto, na vzhodu pa zavije in se nadaljuje v podvoz pod železnico proti jugu in Potrčevi ulici.

Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) JA-235, ki je z OPN MOL ID namenjena centralnim dejavnostim brez stanovanj. Po določitvah OPN MOL ID je za EUP JA-235 predvidena priprava OPPN. Površina območja OPPN meri približno 23 065 m².

Podlaga za pripravo OPPN je podana investicijska namera po gradnji dveh stavbnih kompleksov. Na osrednji del umeščen kompleks stavb z razgibano višino, ki pada od zahoda proti vzhodu. Etažnost objekta je od P+8 (skrajno zahodni del) do P+4 (skrajno vzhodni del). Umeščen je ob koridorju Kolinske ulice in ceste Ob zeleni jami, odpira pa se proti jugu s posameznimi deli stavb, ki potekajo v smeri sever-jug. Na vzhodnem delu je umeščena poslovna stavba, etažnosti P+3. Vzhodno od nje je parkirišče na nivoju terena in zelena površina, nato pa se z iztekom ceste Ob zeleni jami prične rekonstruiran podvoz proti Potrčevi ulici, ki se nahaja tik ob OPPN 224. Koridor ceste Ob zeleni jami se z ureditvijo ločenih hodnikov za pešce, kolesarje in razvrstilnih pasov za osebne avtomobile razširi proti zahodu v območje OPPN. Pod obema sklopoma objektov je umeščena podzemna garažna hiša, vsaka ima dve kletni etaži.

Dostop do objektov je skladno z določili OPN MOL ID predviden prek interne dostopne ceste med objektoma, ki se na severu priključuje na cesto Ob zeleni jami, na jugu pa slepo zaključi z obračališčem in oziroma dostopom do parkirišč na terenu.

Skrajno zahodni del OPPN ima drugačno lastništvo. Tam je v sklopu rekonstrukcije Šmartinskega podvoza, križišča Vilharjeva – Topniška - Šmartinska in Šmartinske ceste predvidena večja javna zelena površina ter rekonstrukcija in dograditev javne železniške infrastrukture z objektom Severnega prometna urada in železniškimi tiri v sklopu vzdrževalnih del v javno korist.

Za OPPN je rešitev prostorske ureditve, ki je osnova za izdelavo OPPN, izdelalo podjetje REAL engineering d.o.o.

8.3 POGLAVITNE REŠITVE

Zasnova prostorske ureditve

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote, namenjene za gradnjo stavb (stavbe A, B in C), eno prostorsko enoto za večjo javno zeleno površino, eno prostorsko enoto za gradnjo železniške infrastrukture in dve prostorski enoti za rekonstrukcijo ceste Ob zeleni jami in za gradnjo interne cestne povezave.

Načrtovana kompleksa stavb A in B sta umeščena v osrednji in vzhodni del območja, južno od Kolinske ulice in ceste Ob zeleni jami in severno od železniških tirov s primernimi odmiki od obstoječe in načrtovane železniške infrastrukture.

V osrednjem delu je umeščena stavba z razgibano višino, ki sledi koridorju Kolinske ceste in ceste Ob zeleni jami. Proti jugu se stavba odpira z dvema atrijema, ki ga obdajajo deli stavbe v smeri sever – jug z različno etažnostjo. Skrajno zahodni del kot višinski poudarek območja ima etažnost P+8, višina do 30,00 m, srednji del stavbe etažnost P+5, vzhodni del stavbe pa višino P+4. Dostop do objekta in podzemne garažne hiše, ki se nahaja pod objektom v dveh kletnih etažah, je po interni cestni povezavi,

ki se na severu priključuje na cesto Ob zeleni jami. Vhod v garažno hišo je umeščen na jugovzhodnem delu objekta. V stavbi so v pritličju urejene storitvene in trgovske dejavnosti, v nadstropjih pa apartmajske sobe za kratkotrajno nastanitev.

Okoli stavbe in na atrijih so poleg intervencijskih površin umeščene zelene površine s pešpotmi in zasaditvijo. Preko intervencijske površine, ki je umeščena južno od stavbe A je urejen dostop za osebna vozila do objekta C (severni prometni urad), ki se nahaja v prostorski enoti PE3.

Na vzhodnem delu OPPN se umeščena poslovna stavba specifične oblike, ki se prilagaja obstoječemu komunalnemu vodu, in je zato na svoji vzhodni stranici prirezana. Etažnost poslovne stavbe je P+3. Pod objektom je v dveh kletnih etažah urejeno parkiranje, dostop do garažne hiše pa je v jugozahodnem vogalu stavbe z interne cestne povezave. Vzhodno od objekta je umeščeno parkiranje na nivoju terena in večja zelena površina, ki poteka do koridorja razširjenega podvoza pod železnico. Dostop do parkirišč na terenu je urejeno južno od objekta B, preko intervencijskih površin.

Na skrajno zahodni del OPPN je južno od Kolinske ceste in severno od rekonstruirane železniške infrastrukture (objekt C in železniški tiri), umeščen novi park, ki poteka proti zahodu do rekonstruiranega podvoza Šmartinske ceste, ki se nahaja izven območja OPPN 224. V območju vzdrževalnih del v javno korist je predviden objekt C (severni prometni urad), etažnosti P+1, in novi železniški tiri s pripadajočo infrastrukturo. Južno od objekta A in B je predvidena rekonstrukcija železniške infrastrukture.

Prostorska enota PE1, namenjena gradnji kompleksa stavb z apartmaji oziroma prostori za kratkotrajno bivanje in poslovno storitvenimi dejavnostmi pretežno v pritličnih etažah in poslovno storitvenimi dejavnostmi, se nahaja v osrednjem delu območja OPPN. Prostorska enota PE2, namenjena gradnji poslovne stavbe s parkiriščem in zeleno površino, se nahaja na vzhodni območja OPPN. Prometno napajanje prostorskih enot PE1 in PE2 je urejeno preko prostorske enote C2 v osrednjem delu OPPN. Prostorska enota C2 se priključuje na prostorsko enoto C1, ki predstavlja koridor ceste Ob zeleni jami. Prostorska enota PE3 je namenjena javni zeleni površini; prostorski enoti PE4 in PE5 pa gradnji železniške infrastrukture in objekta C (severni prometni urad).

Faktorji in deleži, vezani na območje OPPN, so manjši od predpisanih. Faktor izrabe (FI) za območje OPPN znaša 1,28 (BTP nad terenom), kar je manj od predpisanega faktorja izrabe z OPN MOL ID. Faktor zazidanosti (FZ) pa za območje OPPN znaša 26,3 %. OPN MOL ID določa, da se v OPPN vrednosti FZ in FI, ki so določene z OPN MOL ID, lahko prekoračijo, če prekoračitev pomeni izboljšanje kakovosti prostora. Prekoračitev je treba v OPPN utemeljiti in dokazati, da so za načrtovane stavbe zagotovljene predpisane zelene površine (FZP) in parkirne površine v skladu z določbami OPN MOL ID.

Prostorska enota PE1

V prostorski enoti PE1, ki se nahaja v osrednjem delu OPPN, je načrtovana gradnja večje razgibane stavbe, razdeljene na pet delov. Stavba sledi koridorju Kolinske ceste in Ceste ob zeleni jami, proti jugu pa je razgibana s tremi deli stavb v smeri sever - jug.

Skrajno zahodni del stavbe, A1, je etažnosti P+8, višine 30 m in orientiran v smeri sever-jug. V pritličju so načrtovane poslovne, trgovske in poslovne dejavnosti, v nadstropjih pa apartmajske sobe. Na severovzhodnem delu se objekt pripenja na del stavbe A2, ki je pritlične etažnosti in deluje kot povezava do dela stavbe A3. Stavba A2 ima poslovne, trgovske in storitvene dejavnosti. Stavba A3 je podobno kot A1 orientirana v smeri sever – jug in ima predvidene enake dejavnosti. Etažnost je predvidena na P+5. Kot stavba A2 se tudi A4 pripenja na stavbi A3 in A5 in deluje kot povezava in je pritlične etažnosti. Na vzhodnem delu objekta A pa je objekt A5, z enakimi dejavnostmi kot objekta A1 in A3, etažnosti P+4. Na jugovzhodnem robu objekta je vstopno-izstopna klančina v podzemno garažo, ki je pod objektom A. Podzemna garaža ima dve etaži.

Med stavbami A1, A3 in A5 so vmesni zeleni atriji. Okoli stavbe A so intervencijske in pešpoti z vmesnimi zelenimi površinami in drevoredom ob severnem robu ob cestnem koridorju.

Prostorska enota PE2

V prostorski enoti PE2 je načrtovana gradnja poslovne stavbe, označene kot Objekt B. Stavba je etažnosti P+3 in je specifične oblike, ker se prilagaja obstoječemu komunalnemu vodu. Na vzhodni stranici je zato prirezana, hkrati pa je v liniji z objektom v PE1. Na severnem delu je v vogalu zaradi dostopa do zunanjega parkirišča preklada v nadstropjih 1 do 3, v pritlični etaži pa je interna cesta od parkirišča. Pod objektom je podzemna garažna hiša z dvema etažama, vstopno-izstopna klančina pa je iz prostorske enote C2 umeščena v jugozahodni del stavbe.

Vzhodno od objekta je poleg intervencijske poti in tlakovane ploščadi ozelenjeno parkirišče z okoli 36 parkirnimi mesti. Vzhodno od parkirišča je zelena površina z drevesi, ki poteka do razširjenega koridorja ceste ob Zeleni jami in podvoza pod železnico.

Prostorska enota PE3

V prostorski enoti PE3 je načrtovana ureditev javne zelene površine, ki jo omejuje Kolinska cesta na severu, in bo potekala preko meje OPPN do rekonstruiranega podvoza pod Šmartinsko cesto na zahodu. Park bo dostopen za pešce in kolesarje.

Prostorska enota PE4

V prostorski enoti PE4 je načrtovana gradnja in rekonstrukcija železniške infrastrukture (železniški tiri).

Prostorska enota PE5

V prostorski enoti PE5 je načrtovana gradnja manjšega objekta C – severni prometni urad, in pripadajoče železniške infrastrukture. Objekt C je etažnost P+1, višine do okoli 6,6 m. Preostali del, kjer ni načrtovana železniška infrastruktura.

Prostorski enoti C1 in C2

Prostorski enoti C1 in C2 sta namenjeni ureditvi rekonstruirane ceste ob Zeleni jami (C1) do predvidoma razširjenega podvoza pod železnico in Potrčevi ulici in interni cestni, ki se priključuje na cesto Ob zeleni jami (C2) in skrbi za prometni dostop do prostorskih enot PE1, PE2 in PE5.

Zmogljivost območja

1. Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

- površina prostorske enote: cca. 5.416 m²;
- skupna bruto tlorisna površina (v nadaljnjem besedilu BTP) stavbe A nad nivojem terena: 13.624 m²
- zmogljivost delov stavbe A:
 - stavba A1: BTP nad nivojem terena: 5.453,6 m²;
 - stavba A2: BTP nad nivojem terena: 208 m².
 - stavba A3: BTP nad nivojem terena: 4.076,2 m².
 - stavba A4: BTP nad nivojem terena: 208 m².
 - stavba A5: BTP nad nivojem terena: 3.678,4 m².
- skupna BTP podzemne garažne hiše pod nivojem terena: 7.328 m².

2. Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

- površina prostorske enote: cca. 4.707 m²;
- skupna BTP stavbe B nad nivojem terena: 5.768 m².
- skupna BTP podzemne garažne hiše pod nivojem terena: 2.851,4 m².

3. Zmogljivost prostorske enote PE5 je:

- površina prostorske enote: cca. 2.688 m²;
- skupna BTP stavbe C nad nivojem terena: 205 m².

Zelene površine

Zunanja ureditev je zasnovana iz zatravljenih površin in površin s trajnicami. Skupne zelene površine so zasnovane na vzhodnem delu med parkiriščem in koridorjem razširjene in rekonstruirane ceste Ob zeleni jami in v vmesnih atrijih v osrednjemu delu ob objektu A. Večja skupna javna zelena površina je načrtovana na zahodnem delu OPPN, v prostorski enoti PE3. Predvidene so površine za rekreacijo, površine za aktivno preživljanje prostega časa in parkovna oprema za počitek, predvidoma pa se park navezuje na pešpoti, ki vodijo proti zahodu na predviden razširjen podvoz pod železnico Šmartinska cesta in proti mestnemu središču.

Zasaditev v obliki zatravljenih površin brez dreves je predvidena tudi ob južnem robu območja, v varovalnih pasovih železniške infrastrukture, kjer so varovalni progovni pas in predvidena širitev železniške infrastrukture.

Z zasaditvami dreves in druge vegetacije se ustrezno sooblikuje prostor območja in zagotovi ambientalno prijeten zunanji prostor. Za urejanje nove zasaditve in ozelenitve se uporabi avtohtono vegetacijo.

Predpisano zasaditev površin z OPN MOL ID je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,20 m. V primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotoviti ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode ob drevesu mora biti najmanj 3,00 m². Odmik debla obstoječih in predvidenih dreves od podzemnih komunalnih vodov mora biti najmanj 2,0 m. Če ustreznega odmika ni mogoče zagotoviti, je treba z ustreznimi ukrepi komunalne vode zavarovati pred poškodbami zaradi rasti podzemnih delov dreves.

V sklopu zunanjih ureditev se predvidi ureditev javne razsvetljave, ki mora biti zasnovana v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Ur. l. RS, št. 81/2007, spremembe: Ur. l. RS, št. 109/2007, 62/2010, 46/2013). Nizke luči so manj primerne zaradi poškodb pri pluženju. Na lokaciji za zbiranje in prevzem komunalnih odpadkov so dopustne nadstrešnice, ki morajo biti oblikovane enotno.

Na lokaciji za zbiranje in prevzem komunalnih odpadkov so dopustne nadstrešnice, ki morajo biti oblikovane enotno.

Javne površine

Površine, namenjene javnemu dobru, so parcele, namenjena ureditvi načrtovane rekonstruirane ceste Ob zeleni jami, z oznako C1, in parcele, ki bodo del javne zelene (parkovne) površine v PE3. Površine, namenjene javnemu dobru, v enoti C1 merijo približno 4.084 m², v prostorski enoti PE3 pa približno 3.531 m².

Etapnost

Gradnja v območju OPPN je razdeljena na šest etap, in sicer:

- etapa 1: rekonstrukcija ceste Ob zeleni jami na gradbeni parceli C1 s križiščem pri območju podvoza pod železnico proti Potrčevi cesti
- etapa 2: gradnja interne dostopne ceste na gradbeni parceli C2,
- etapa 3: gradnja stavbe A s pripadajočimi ureditvami na gradbeni parceli P1,
- etapa 4: gradnja stavbe B s pripadajočimi ureditvami na gradbeni parceli P2,
- etapa 5: ureditev parkovne površine v prostorski enoti PE3
- etapa 6: gradnja železniške infrastrukture in objekta C v prostorskih enotah PE5 in PE4

Vsaka etapa se lahko izvaja v več fazah. Zaključeno fazo v posamezni etapi predstavlja ureditev stavb s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo ter pripadajočo okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

Do začetka gradnje načrtovanih stavb so na gradbenih parcelah dopustni:

- parkovne ureditve in pešpoti,
- dostopi in dovozi za potrebe načrtovanih stavb v območju,

- komunalne ureditve za potrebe načrtovanih stavb v območju.

Pred pričetkom oziroma sočasno z gradnjo prve stavbe v OPPN je treba:

- odstraniti obstoječe objekte,
- urediti načrtovano cesto v C1 s pripadajočo okoljsko, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukturo,
- urediti dostopno cesto v C2 in priključevanje Ob zeleni jami, vključno z navezavo pripadajoče okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
- zgraditi novo transformatorsko postajo TP Šmartinka jama in prevezati na njo vse obstoječe povezave iz obstoječe TP Ob zeleni jami 2.

Etapi 3 in 4 sta lahko izvedeni sočasno. Etapi 3 in 4 morata biti zgrajeni po ali sočasno z etapo 2. Etapa 5 in gradnja železniške infrastrukture v prostorskih enotah PE4 in PE5, razen objekta C v prostorski enoti PE5, se lahko izvede neodvisno od etap 1, 2, 3 in 4. Objekt C v etapi 6 se lahko izvede sočasno ali po etapi 3, ko se izvede dostopna pot po južnem delu prostorske enote PE3. Gradnja ostale železniške infrastrukture v PE4 in PE5 se lahko izvede neodvisno od etap 1, 2, 3, in 4.

Varovanje okolja

Območje OPPN se nahaja na širšem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom (v nadaljnjem besedilu: VVO III A). Pri načrtovanju je treba upoštevati vse omejitve in pogoje podzakonskega predpisa, ki ureja vodovarstveno območje za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15, 181/21).

Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda, da se zagotavlja ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno prikazano in dokazano.

Objekte ali naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %, je gradnja izjemoma dovoljena tudi globlje. Če je treba med gradnjo ali obratovanjem drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje.

Območje OPPN je v skladu z OPN MOL ID opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Vrednosti hrupa na območju OPPN so za predpisano stopnjo presežene skoraj preko celotnega območja, pretežno od železniških tirov proti notranjosti.

Stavbe v območju je treba zaščititi z aktivno protihrupno zaščito. Če bodo obremenitve s hrupom na novih stavbah, kljub predlagani aktivni protihrupni zaščiti prekomerne, je za vse stavbe treba dodatno predvideti tudi pasivno protihrupno zaščito in mehansko prezračevanje prostorov. V delih stavb, ki so kljub aktivni in pasivni protihrupni zaščiti prekomerno obremenjeni s hrupom, ne smejo biti načrtovani varovani prostori.

Kot pasivno protihrupno zaščito je treba stavbe načrtovati na način, da zmanjšujejo obremenitve s hrupom v notranjosti območja in usmerjati varovane prostore proč od vira hrupa. Klimatske in prezračevalne naprave je treba v največji možni meri usmeriti proti jugu in železniškemu tiru.

Prezračevalne naprave morajo biti nameščene tako, da njihov hrup ne bo povzročal dodatne obremenitve stanovanjskih stavb v bližini, še posebej v nočnem času. Vse prostore, v katerih bodo hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati.

V fazi gradnje je treba izvajati ukrepe za zmanjševanje hrupa. V času izvajanja gradbenih del morajo biti prebivalci v bližini pravočasno in natančno obveščeni o poteku in trajanju izvajanja najbolj hrupnih del, da se hrupu po možnosti lahko izognejo.

Okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska infrastruktura

Načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in elektroenergetsko omrežje; pri čemer se upošteva, da v primeru uporabe obnovljivih virov energije priključevanje na plinovodno omrežje ni obvezno. Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na elektronska komunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture.

Vodovodno omrežje

V cesti Ob zeleni jami poteka obstoječi javni vodovod NL DN 100 mm, od križišča s Kavčičevo ulico do križišča s Tovarniško ulico. Na severozahodnem delu OPPN poteka v Kolinski ulici vodovodni odsek NL DN 100, delno LZ DN 100, ki je zaključen s končnim hidrantom. Iz vodovoda na Kolinski ulici poteka do območja OPPN obstoječ vodovodni priključek PE d32.

Za priključitev načrtovanih stavb A in B sta predvidena dva nova vodovodna priključka. Oba hišna priključka se priključita na obstoječi vodovod NL DN 100 v cesti Ob zeleni jami. Prvi vodovodni priključek je predviden za stavbo A in napaja vse dele stavbe A. Zaključi se v notranjem vodomernem prostoru tik za zunanjo steno v prvi kleti pod delom stavbe A5, kjer so locirani vodomeri za vse dele stavbe A. Obračunski vodomeri za posamezne dele stavb morajo biti ločeni glede na namenskost porabe – poslovni del in stanovanjski del. Načrtovati je treba vodomerni prostor ustrezne velikosti za postavitev predpisanega števila vodomero. Iz vodomernega prostora se načrtuje interni vodovod do delov stavb A1 do A5. Drugi vodovodni priključek je predviden za stavbo B in napaja samo to stavbo. Zaključi se z vodomernim jaškom na severni strani stavbe B. Oskrbo vseh načrtovanih stavb z vodo je treba ustrezno dimenzionirati ob upoštevanju maksimalne porabe vode.

Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo

Ob severnem delu območja OPPN poteka obstoječi sistem za odvajanje komunalne vode. Ob Kolinski ulici in cesti Ob zeleni jami poteka kanalizacijski zbiralnik dimenzije B DN 2400, ki za križiščem Kavčičeve in Kolinske ulice prečka obravnavano območje OPPN v smeri proti jugovzhodu. Južno od križišča Kavčičeve in Kolinske ulice se na zbiralnik DN 2400 iz severne smeri v združitvenem objektu navezuje še zbiralnik DN 2100. V zelenici ob severnem robu Kolinske ulice poteka javni kanal B DN 400,

ki se nadaljuje v smeri proti zahodu, kjer se priključi na kanal B DN 600, ki prečka Kolinsko ulico v križišču s Kavčičevo ulico in se priključi na zbiralnik DN 2400. V cesti Ob zeleni jami poteka javni kanal dimenzije RE DN 500 ter opuščeni kanal B DN 400, ki je predviden za ukinitve.

Načrtovano stanje:

Pri umestiti predvidenih objektov na območju OPPN 224 se mora upoštevati ustrezen odmik od obstoječega kanalizacijskega zbiralnika DN 2400. Minimalni horizontalni odmik zunanjega roba zbiralnika (pri betonskih kanalih je potrebno upoštevati tudi debelino cevi in delno obbetoniranje kanalov) in zunanjega roba temeljev ali podzemnih delov objekta ne sme biti manjši od 2,5 m.

Za ureditev odvoda komunalne odpadne vode iz predvidenih delov stavb A1 in A3 je v južnem robu Kolinske ulice predvidena gradnja novega javnega kanala za odvod komunalne odpadne vode GRP DN 250. Kanal se bo navezal obstoječi javni kanal DN 600, ki prihaja iz smeri Kavčičeve ulice, v zadnji revizijski jašek pred priklopom na zbirni kanal DN 2400.

Pri načrtovanju novega kanala iz prejšnjega odstavka se upošteva tudi predvideno gradnjo objekta C (severni prometni urad), ki se bo gradil v sklopu projekta IZN z naslovom »Nadgradnja železniške infrastrukture na območju železniške postaje Ljubljana, Rekonstrukcija postaje – fazi D«, št. projekta 8563, Tiring d.o.o. (objekt C). Novi kanal je podaljšan v smeri proti zahodu do lokacije, kjer bo omogočena navezava novo predvidenega objekta C na predvideni kanal.

Vročevodno omrežje

Stavbe na območju OPPN se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na distribucijski sistem toplote – vročevodno omrežje, skladno z lokalnim energetskega konceptom MOL, OPN MOL in Odlokom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/16).

Za oskrbo novih stavb na območju OPPN z vročevodnim omrežjem je predvidena izvedba novih priključnih vročevodov, ki se navežejo na obstoječ glavni vročevod T905 DN150 na območju kompleksa tovarne Kolinska, s potekom po predvideni povezovalni cesti.

Elektroenergetsko omrežje

Stavbe na območju OPPN se za potrebe oskrbe z električno energijo priključijo na javni sistem električne energije v upravljanju Elektro Ljubljana d. d.

Obstoječa transformatorska postaja TP0764 Ob zeleni jami 2 se ukine, prav tako SN kablovodi od TP0764 do kabelskega jaška KJ01965 v križišču ceste Ob zeleni jami in Tovarniške ulice, kjer se izvede spojitvev SN distribucijskih kablov. Ker transformatorska postaja TP0764 napaja večje število odjemalcev na bližnjem območju, je potrebno NN kablovode, ki potekajo iz TP0764 prestaviti oz. nadomestiti iz nove transformatorske postaje.

Za priključitev obstoječih in novih stavb na javni distribucijski sistem električne energije je treba na območju OPPN zgraditi novo prostostoječo transformatorsko postajo TP Šmartinka jama z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev moči 1000 kVA. Nova TP Šmartinka jama je locirana na jugo-vzhodnem delu območja OPPN, poleg parkirišča. Možna je tudi alternativna lokacija, zahodno od predvidenih objektov, poleg ceste Ob zeleni jami.

Obstoječo TP Zelena jama 2 se lahko odstrani šele po izgradnji in vključitvi nove transformatorske postaje TP Šmartinka jama v SN omrežje. Za vključitev nove transformatorske postaje v srednje napetostno omrežje je potrebno zgraditi novo elektro kabelsko kanalizacijo, ki se navezuje na obstoječa kabelska jaška KJ01965 na vzhodu in KJ01864 na zahodu. Nova EKK poteka ob robu Kolinske ulice in ceste Ob zeleni jami, z navezavami na obstoječo EKK NN omrežja. V njej je predviden potek SN kablovodov za vključitev nove transformatorske postaje v SN kabelsko omrežje in 1 kV kablovodi. Vsi predvideni posegi na elektroenergetskem omrežju morajo biti izvedeni v skladu z idejno rešitvijo EE napajanje za območje OPPN 224 Šmartinka - jama, št. 06-24 Elektro Ljubljana d. d., november 2024.

Elektronsko komunikacijsko omrežje

Stavbe na območju OPPN se za potrebe oskrbe z elektronskimi komunikacijami lahko priključijo na obstoječa elektronska komunikacijska omrežja, pod pogoji upravljavcev teh omrežij. Za priključitev načrtovanih objektov na območju OPPN se predhodno zgradi nova cevna kabelska kanalizacija. Predvidi se dva priklopa, stavba A se priklopi na obstoječi kabelski jašek na severni strani križišča Kolinske in Kavčičeve ulice. Stavba B se priklopi na obstoječa kabelska jaška na začetku Bernekerjeve ulice.

Javna razsvetljava

Obstoječe omrežje javne razsvetljave poteka po Kolinski ulici in cesti Ob zeleni jami na severu območja OPPN. Merilno mesto omrežja javne razsvetljave se nahaja v obstoječi TP Ob zeleni jami 2 (št. merilnega mesta 3005956). Pred rušitvijo obstoječe TP Ob zeleni jami 2 je potrebno urediti prestavitev merilnega mesta v novo TP Šmartinka jama, v soglasju s podjetjem Javna razsvetljava ter Elektrom Ljubljana. Razsvetljava dovozne ceste, ob objektih in njihovih funkcionalnih površinah bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

Prometna zasnova

V sklopu urejanja širšega območja je predvidena rekonstrukcija cest okoli Potniškega centra Ljubljana, vključno s podvozom Šmartinske ceste pod železnico in Šmartinsko cesto. Severno od območja OPPN 224 je na območju OPPN 225 (območje Kolinske) predvideno novo cestno omrežje, s katerim se cesta Ob zeleni jami preko križišča nadaljuje v smeri proti severu do Šmartinske ceste. Kolinska ulica je po rekonstrukciji predvidena kot slepa ulica, ki se ne priključuje na Šmartinsko cesto. Neposredno ob OPPN 224 se rekonstruira križišče Kolinske ulice, nove cestne povezave proti severu, Kavčičeva ulice in ceste Ob zeleni jami. Kavčičeva ulica ostane enosmerna v smeri proti severovzhodu.

Znotraj območja OPPN je na severnem robu že omenjena obstoječa cesta Ob zeleni jami, v načrtovani kategoriji označena kot lokalna krajevna cesta, sicer pa je njena prometna funkcija dovozna cesta. Cesta je podobno kot Kolinska ulica urejena za dvosmerni promet z obojestranskimi kolesarskimi stezami, del ceste ima pločnik samo na eni strani, od križišča z Bezenškovo ulico pa na obeh straneh. Oznaka kategorizirane ceste je LK 214961 V.

Cesta Ob zeleni jami je v OPPN del prostorske enote C1. Del prostorske enote C1 koridor do križišča ceste Ob zeleni jami in podvoza pod železnico proti Potrčevi ulici, ki je predviden za širitev. Podvoz je predviden za rekonstrukcijo, da bo omogočen dvosmerni promet z ločenimi hodniki za pešce.

V območju OPPN je načrtovana ena interna cestna povezava C2, se skladno z določili Priloge 2, OPN MOL ID, priključuje na cesto Ob Zeleni jami. Cesta služi kot dostop do objektov v PE1 in PE2 in poteka od severa proti jugu, kjer se slepo zaključi z obračališčem in dostop do intervencijskih površin, ki povezujejo parkirišče s cesto v C2. Na jugu so z interne ceste omogočeni dostopi do obeh podzemnih parkirnih garaž.

Dostopna cesta v prostorski enoti C2 je v smeri od severa proti jugu asfaltirani do uvoza v podzemni garaži, od uvozov v garažo proti jugu pa je urejeno obračališče neasfaltirano in urejeno kot ozelenjena tlakovana površina ali drugače utrjena in označena površina. Cesta je dvosmerna z ločenim hodnikom za pešce na obeh straneh. Od obračališča naprej proti zahodu do objekta C in vzhodu do parkirišča na terenu v PE2 poteka intervencijska pot, ki služi kot dostop osebni avtomobilom.

Priključki na javno cesto so načrtovani tako, da ne ovirajo prometa in so v skladu s standardi, ki omogočajo dostop gasilskih in intervencijskih vozil. Intervencijske vozne poti zunaj vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev. Tehnični elementi cestnih priključkov (zavijalni radiji, širina) morajo omogočati neovirano vožnjo intervencijskim in dostavnim vozilom.

Na obravnavanem območju OPPN so površine za mirujoč promet urejene v dveh podzemnih garažah in delno na terenu. Parkirna mesta v prostorski enoti PE1 se uredi v eni podzemni garaži z dvema podzemnima etažama. Dostop do vstopno-izstopne klančine je iz interne ceste C2. Parkirna mesta v prostorski enoti PE2 so urejena v podzemni garaži z dvema etažama in na nivoju terena. Dostop do vstopno-izstopne klančine je iz interne ceste C2. Parkirna mesta na terenu so urejena vzhodno od objekta B, dostop je omogočen preko intervencijske površine južno od objekta B. Na vseh parkirnih površinah za osebna motorna vozila se skladno z veljavnimi predpisi zagotovi ustrezno število parkirnih mest za gibalno ovirane osebe, ki se jih uredi neposredno ob površinah za komunikacijo (vhodi v stavbe, dvigala itd.).

Na vseh parkirnih površinah, ki so namenjene stanovanjski rabi, je treba zagotoviti infrastrukturo za napeljavo vodov za električne kable tako, da bo omogočena naknadna postavitve polnilnice za polnjenje električnega vozila oziroma priklop na električno omrežje na vsakem parkirnem mestu za stanovalce. Na vseh parkirnih površinah, ki so namenjena nestanovanjski rabi in imajo kapaciteto nad 20 PM, je treba zagotoviti najmanj 1 PM, ki se ga opremi s polnilnico za polnjenje električnih osebnih vozil. Število PM, ki se jih opremi s polnilnico za polnjenje električnih vozil navzgor ni omejeno. Parkirne površine in garažne stavbe so umeščene tako, da njihova uporaba ne škoduje zdravju, da hrup in smrad ne motita bivanja, dela in počitka v okoljskih objektih ter da se s tem ne zmanjšuje z OPPN FZP. Ob cesti Ob zeleni jami in Kolinski ulici je peš in kolesarski promet urejen v obliki nivojsko ločenih hodnikov za pešce (pločnik) in kolesarskih stez. Ob načrtovani dostopnih cestah C2 se uredi ločene površine za pešce, kolesarski promet pa se uredi na vozišču v mešanem profilu z motornim prometom. Na obravnavanem območju je treba zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za priklop koles ter vso potrebno spremljajočo infrastrukturo, s katero se še dodatno poveča privlačnost kolesarjenja.

Število parkirnih mest za kolesa se podobno kot število parkirnih mest za motorna vozila določi na podlagi števila stanovanj v posameznih stavbah oziroma na podlagi bruto tlorisnih površin, ki odpadejo na posamezno dejavnost, pri čemer se v primeru izračuna števila parkirnih mest za kolesa ne upošteva velikosti posameznih stanovanj.

Parkirna mesta za kolesa je treba zagotoviti v ustrezno zavarovanih prostorih znotraj stavb (npr. kolesarnice v kleti oziroma v pritličju stavb) oziroma v ustrezno zaščitenih objektih na nivoju terena (npr. ograjene nadstrešnice), kjer je omogočena varna in dolgotrajna hramba koles za potrebe stanovalcev oziroma drugih uporabnikov. Del parkirnih mest za kolesa je za primere kratkotrajne hrambe dovoljeno urediti tudi na zunanjih površinah ob stavbah, in sicer v obliki stojal za priklapljanje koles.