

Mestna občina Ljubljana
Zoran Jankovič, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 35023-24/2020-24
Datum: 24. 3. 2021

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVILA: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,
Oddelek za urejanje prostora

**ZUNANJI
STROKOVNJAK:** /

NASLOV: Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja, ki se ureja z
Odlokom o zazidalnem načrtu za območje urejanja VI 3/3 Biotehniška
fakulteta (za funkcionalno enoto F11) – NIB

POROČEVALCA: mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje
prostora
Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske izvedbene
akte in prenovo

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja, ki se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje urejanja VI 3/3 Biotehniška fakulteta (za funkcionalno enoto F11) – NIB.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Priloga:
– predlog sklepa z obrazložitvijo

Na podlagi druge alineje 127. člena ter 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ... seji dne... sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi za del območja, ki se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje urejanja VI 3/3 Biotehniška fakulteta (za funkcionalno enoto F11) – NIB

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišče, ki obsega parcelo 1403 in dele parcel 1424/1, 1425, 1426, vse v katastrski občini 2682 Brdo, in se po določilih Odloka 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 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – 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 in 78/19 – DPN) nahaja v delu enote urejanja prostora RD-273 s podrobnejšo namensko rabo CDi (območja centralnih dejavnosti za izobraževanje). Območje lokacijske preveritve se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje urejanja VI 3/3 Biotehniška fakulteta (Uradni list RS, št. 123/04, 78/10 in 63/12 – v nadaljnjem besedilu: ZN) in se nahaja v funkcionalni enoti F11.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev iz 10. člena ZN, ki v drugem odstavku pod podnaslovom »FUNKCIONALNA ENOTA 11« določa, da je maksimalna višina objekta 8 m do zgornjega roba zaključnega venca objekta. Odstopanje se dopusti tako, da je na delu objekta, kjer se na strehi umesti karantenski rastlinjak, ki ne presega 10 % bruto tlorisne površine zadnje etaže, najvišja dopustna višina objekta 14,5 m nad koto terena ob objektu.

3. člen

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati petnajsti dan po objavi.

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2128

Številka: 35023-24/2020-

Ljubljana,

Župan

Mestne občine Ljubljana

Zoran Janković

Obrazložitev**predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja, ki se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje urejanja VI 3/3 Biotehniška fakulteta (za funkcionalno enoto F11) – NIB****I. PRAVNI TEMELJ**

Pravni temelj za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja, ki se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje urejanja VI 3/3 Biotehniška fakulteta (za funkcionalno enoto F11) – NIB (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa) sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki določa:
 - v drugi alineji 127. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu;
 - v prvem odstavku 129. člena, da občina lahko dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju;
 - v drugem odstavku 129. člena, kjer so opredeljene objektivne okoliščine iz prvega odstavka;
 - v četrtem odstavku 131. člena, ki v zvezi s postopkom lokacijske preveritve določa, da občinski svet lokacijsko preveritev s sklepom potrdi ali zavrne;
 - v šestem odstavku 131. člena, ki v zvezi s postopkom lokacijske preveritve določa, da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje 127. člena ZUreP-2;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v prvi alineji 27. člena določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema odloke in druge akte Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL).

Lokacijska preveritev omogoča individualna odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. Za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta občina lahko dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. Objektivne okoliščine so lahko omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, ali medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu.

Ta individualna odstopanja so dopustna, če niso v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, če se z njimi lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, če ne zmanjšujejo možnosti pozidave sosednjih zemljišč in če niso v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

S sklepom o lokacijski preveritvi se na podlagi pobude investitorja dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namene izvedbe njegove gradbene namere brez spremembe prostorskega izvedbenega akta.

Na podlagi 133. člena ZUreP-2 sklep o lokacijski preveritvi predstavlja obvezno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od izdaje sklepa o lokacijski preveritvi, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

II. RAZLOGI IN CILJI, ZARADI KATERIH JE AKT POTREBEN, TER OCENA STANJA

A. POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

Pobuda: MOL je dne 16. 10. 2020 prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve. Pobuda je bila dana za namen dopustitve individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev glede maksimalne višine dela objekta za Nacionalni inštitut za biologijo (NIB) v funkcionalni enoti 11 v Odloku o zazidalnem načrtu za območje urejanja VI 3/3 Biotehniška fakulteta (Uradni list RS, št. 123/04, 78/10 in 63/12 – v nadaljnjem besedilu: ZN).

Pobudo za izvedbo postopka je po pooblastilu Nacionalnega inštituta za biologijo (NIB - investitor) podalo podjetje Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško.

Izbrani izdelovalec elaborata za investitorja je podjetje Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško.

Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve. MOL je v skladu s četrtem odstavkom 131. člena ZUreP-2 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-2 in občinskimi prostorskimi akti.

MOL je 17. 11. 2020 izdala sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve – 2. člen Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v MOL (Uradni list RS, št. 41/18). Pobudnik je stroške v višini 2.500 eurov poravnal 20. 11. 2020.

Ministrstvo za okolje in prostor je na poziv MOL 3. 12. 2020 izdalo identifikacijsko številko lokacijske preveritve, ki jo ima ta v zbirki prostorskih aktov: 2128.

Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je MOL 9. 12. 2020 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve. MOL je mnenja prejela med 16. 12. 2020 in 15. 1. 2021.

Elaborat lokacijske preveritve je bil, skupaj s pobudo, javno razgrnjen od 9. 2. 2021 do 23. 2. 2021. Gradivo je bilo razgrnjeno na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave MOL, na sedežu Četrtna skupnosti Rožnik in na spletnem naslovu <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>. O javni razgrnitvi je skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 MOL pisno obvestila tudi lastnike sosednjih zemljišč.

V času javne razgrnitve je MOL prejela pripombe ene osebe, pripombe je proučila in do njih zavzela stališča, ki so sestavni del tega gradiva za obravnavo na Mestnem svetu MOL.

Postopek lokacijske preveritve vodita Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh., in mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., ki v skladu z ZUreP-2 izpolnjujeta pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

B. NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje, lokacija: Pobuda za lokacijsko preveritev se nanaša na območje, ki skladno z določili Odloka 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 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – 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 in 78/19 – DPN) obsega del enote urejanja prostora RD-273 s podrobnejšo namensko rabo CDi (območja centralnih dejavnosti za izobraževanje) ter se ureja z ZN.

Območje ZN se nahaja v Četrtni skupnosti Rožnik, lokacija lokacijske preveritve je med Večno potjo in Glinščico. Nacionalni inštitut za biologijo v območju funkcionalne enote 11 že ima svoj objekt, ki ga za svoje potrebe namerava nadomestiti z novim v skladu z veljavnim ZN, za kar tudi že ima gradbeno dovoljenje.

Lokacijska preveritev se nanaša na zemljišča, ki so v lasti Univerze v Ljubljani.

Stanje in namen: Pobudnik NIB, Večna pot 111, 1000 Ljubljana, ki je pooblaščenec Univerze v Ljubljani, ima v skladu z ZN v letu 2016 pridobljeno veljavno gradbeno dovoljenje št. 351-1779/2015-37 za rušenje obstoječe stavbe in novogradnjo nove stavbe na parceli 1403 in delih parcel 1424/1, 1425 in 1426, vse v katastrski občini 2682 Brdo. Objekt bo zgrajen v dveh ločenih etapah, ki bosta omogočali nemoten delovni proces NIB-a. Načrtovana stavba je sestavljena iz petih enot, in sicer A, B, C, D in E. V prvem delu se gradijo enote A, B in C ter v drugem delu enoti D in E. Po zaključenem prvem delu (enot A, B in C), ki predstavlja tehnično, tehnološko in funkcionalno celoto, se bo ta lahko samostojno uporabljala ter se po izgradnji drugega dela ne bo spreminjala.

Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je predlagana zaradi načrtovane umestitve tehnološke naprave – karantenskega rastlinjaka na skrajni severni del strehe novega objekta BTS-NIB v funkcionalni enoti 11, kar po višini presega največjo dopustno višino, določeno v ZN.

C. DOLOČILA ZN, ZA KATERA SE PREDLAGA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE

1. V 10. členu ZN so določena dodatna merila in pogoji, ki se za funkcionalno enoto glasijo (predlagano odstopanje od izvedbenega pogoja se nanaša na besedilo, ki je podčrtano):

»FUNKCIONALNA ENOTA 11

Kota terena: 298.00 m.n.v.

Maksimalna višina objekta: 8 m do zgornjega roba zaključnega venca objekta.

Poleg možnih posegov naštetih v 7. členu tega odloka je dovoljena še rekonstrukcija obstoječega objekta.

Za horizontalne gabarite velja toleranca 0.5 m na vsako stran.

Zunanja ureditev: Krčenje obstoječega gozdnega sestoja v severnem delu ni dopustno, razen tam, kjer zaradi novogradnje to ni možno. Ohranja in sanira naj se gozdni rob. V južnem delu naj se ohranijo večja drevesa, razen tam, kjer zaradi novogradnje to ni možno. V čim večji meri naj se ohranjajo travnate površine, priporočena je izvedba novih tlakovanih površin v minimalnem obsegu in uporaba avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst. Možna je izvedba trga vzhodno od vhoda v Botanični vrt.«

Č. OBJEKTIVNE OKOLIŠČINE ZA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Predmet lokacijske preveritve je dopustitev individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi doseganja gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta. Razlog za individualna odstopanja so naslednje objektivne okoliščine:

- nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem ZN niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, in
- fizične lastnosti zemljišča, na katere investitor ne more vplivati.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev predstavlja tehnično tehnološko rešitev, ki med pripravo veljavnega zazidalnega načrta v letu 2004 še ni bila znana, saj se tehnologija postavitve tehnološke naprave karantenskega rastlinjaka spreminja v skladu z novimi tehničnimi dognanji. Zato v veljavnem prostorskem aktu tudi ni bilo možno predvideti, da je najbolj optimalna lokacija za umestitev karantenskega rastlinjaka v tehnično etažo, torej na strehi stavbe, kar pa zahteva višji objekt, kot je dopuščen z veljavnim zazidalnim načrtom.

Umestitev karantenskega rastlinjaka na streho objekta pomeni bistveno tehnološko izboljšavo, ki omogoča:

- boljšo naravno osončenost,
- neposredno povezavo z laboratorijskim delom in najkrajšo možno transportno pot za rastline, okužene s karantenskimi mikroorganizmi, ter hkrati onemogoča prehod le-teh v okolje (kontroliran dostop do rastlinjaka bo neposredno iz laboratorijskega dela, preko stopnišča in dvigalnega jaška),
- napajanje naprave iz osnovnega objekta in
- postavitve prezračevalnih naprav, hladilnih in ogrevalnih enot, kar so ključni dejavniki za optimalno delovanje karantenskega rastlinjaka.

Opisana tehnološka rešitev je primernejša z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, saj:

- spodbuja trajnostno rabo prostora ob upoštevanju racionalne rabe prostora (poglavje 2.1 v Odloku 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; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL SD)). S predlaganim odstopanjem se namreč bolje izkorišča dragocene mestne površine, brez poseganja na nove (karantenski rastlinjak bo umeščen na streho stavbe, namesto ob stavbo),
- prispeva h krepitvi mesta kot centra reprodukcije znanja v povezavi z raziskovalnimi inštituti (poglavje 6.2.2.3 OPN MOL SD).

Predlagana tehnološka rešitev je primernejša tudi z vidika varstva okolja, saj bo z neposredno povezavo med karantenskim rastlinjakom na strehi objekta in laboratorijskim delom zagotovljena najkrajša možna transportna pot za rastline, okužene s karantenskimi mikroorganizmi, s čimer bo onemogočen njihov izpust v okolje. S tehnološko rešitvijo karantenskega rastlinjaka, ki se umesti na streho objekta, se omogočajo najbolj optimalni pogoji za energetske napajanje, prezračevanje, hlajenje in ogrevanje, kar prispeva k učinkoviti rabi energije.

Dodatno pojasnjujemo še, da:

- zaradi prostorske utesnjenosti lokacije v neposredni bližini novega BTS-NIB ni drugega območja za postavitve karantenskega rastlinjaka, ki bi zagotavljalo zadostno osončenost, neposredno povezavo z laboratorijskim delom in ustrezno energetske napajanje.

Gre za omejujočo okoliščino v zvezi z lokacijo, na katero investitor ne more vplivati in onemogoča izvedbo karantenskega rastlinjaka, ki je za delovanje NIB neobhodno potreben.

Predlagana individualna odstopanja morajo, skladno s četrtem odstavkom 129. člena ZUreP-2, izpolnjevati še vse naslednje pogoje:

1. da niso v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
2. da se z njimi lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
3. da ne zmanjšujejo možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
4. da niso v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

V postopku lokacijske preveritve je bilo ugotovljeno, da so vsi pogoji za dopustitev individualnega odstopanja izpolnjeni.

Č.1 JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Predlagana individualna odstopanja niso v nasprotju z javnim interesom. Odstopanja ne spreminjajo namenske rabe prostora, niti pogojev za ureditve v drugih enotah urejanja prostora. Predvidene javne površine zaradi odstopanj ne bodo spremenjene, z dopustitvijo odstopanj bo omogočena postavitev karantenskega rastlinjaka na streho stavbe.

Dejavnost NIB je izrednega pomena za državo, saj so nacionalni referenčni laboratorij za ugotavljanje bolezni rastlin in sledenje gensko spremenjenih organizmov v hrani, semenih in rastlinah ter izvajajo številne naloge za podporo različnim ministrstvom in drugim organom v sestavi. Za izvajanje svoje dejavnosti NIB nujno potrebuje karantenski rastlinjak, zato je dopustno individualno odstopanje (vezano na višino objekta zaradi umestitve rastlinjaka na streho) v javnem interesu. Prav tako individualno odstopanje ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, kjer je v točki 6.2.2.3 OPN MOL SD med drugim navedeno, da je cilj »krepiti mesto kot center reprodukcije znanja v povezavi z univerzo in raziskovalnimi inštituti«, k čemur nameravana gradnja NIB nedvomno prispeva.

Predlagana individualna odstopanja niso v nasprotju s cilji prostorskega razvoja.

Č.2 GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA IN VPLIVI NAMERAVANE GRADNJE

Namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev je prav ta, da se z njim doseže gradbeni namen prostorskega akta, saj novi objekt BTS-NIB brez karantenskega rastlinjaka, zaradi katerega se predlaga individualno odstopanje, ne more funkcionirati. Nameravana gradnja BTS-NIB bo upoštevala vse ostale prostorske izvedbene pogoje, določene v ZN, in sicer:

- se z individualnim odstopanjem ne posega v funkcionalne enote in gradbene parcele, določene v 4. členu ZN,
- bo nameravana gradnja upoštevala regulacijske elemente (gradbena meja, gradbena linija, itd.), določene v 5. členu ZN,
- bo namembnost objekta skladna z namembnostjo, določeno v 6. členu ZN (gre za postavitev karantenskega rastlinjaka na novem objektu NIB, za katerega NIB že ima gradbeno dovoljenje in je objekt predviden v ZN),
- je takšna vrsta posega dopustna po 7. členu ZN (gre za gradnjo novega objekta, naprave),
- bo oblikovanje fasade in drugih elementov objekta skladno z določili 8. člena ZN,
- bodo upoštevani pogoji glede zunanje ureditve objekta, prometnega, komunalnega, energetskega urejanja, varovanja okolja, itd.

Zaradi predlaganega odstopanja načrtovani videz območja ne bo (bistveno) spremenjen, saj se z odstopanjem ne posega v tlorisni gabarit objekta, oblikovanje bo skladno z določili zazidalnega načrta. Glede višine objekta se odstopanje predlaga le na delu objekta, kjer je načrtovana umestitev tehnološke naprave karantenskega rastlinjaka, kar pa predstavlja manj kot 10 % površine tehnične etaže. Poleg tega bo pri oblikovanju objekta posebna pozornost posvečena tehnološki napravi karantenskemu rastlinjaku, tako da ta ne bo moteče vplival na podobo krajine.

Zaradi predlaganega individualnega odstopanja ne bodo poslabšane bivalne razmere v okolici, saj v bližini ni stanovanjskih območij. Delovne razmere bodo zaradi predlaganega odstopanja v inštitutu izboljšane, saj bo zagotovljena neposredna povezava z laboratorijem, najkrajša možna transportna pot in tako preprečena možnost izpusta karantenskih mikroorganizmov v okolje.

Č.3 MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ

Individualno odstopanje, ki se nanaša na višino objekta oziroma njegovega dela, nima vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč oziroma je ne zmanjšuje.

Č.4 PRAVNI REŽIMI IN SPREJETI DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Na območju lokacijske preveritve so opredeljeni varstveni režimi in omejitve na področjih varstva kulturne dediščine, varovanja narave in poplavne varnosti. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s temi režimi, na predlagani poseg so pridobljena pozitivna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora v postopku izdelave lokacijske preveritve.

Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti, saj na območju lokacijske preveritve ni veljavnih državnih prostorskih aktov.

D. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

MOL je k Elaboratu lokacijske preveritve pridobila pozitivna mnenja naslednjih nosilcev urejanja prostora, ki bi glede na svoje delovno področje lahko imeli nanj pripombe, in sicer:

- mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za prostor, graditev in stanovanja, št. 35038-176/2020/3-10922-09 z dne 3. 12. 2020,
- mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35028-76/2020-2 z dne 13. 1. 2021,
- mnenje Elektra Ljubljana d.d., št. 2736 (53319/2020-AG) z dne 11. 12. 2020,
- mnenje Energetike Ljubljana, d.o.o., št. 3519RP87-JPE-351-2763/2020-003 z dne 15. 12. 2020,
- mnenje JP VOKA SNAGA d.o.o., št. VOK-350-081/2020-003 z dne 14. 12. 2020 (kanalizacija),
- mnenje Ministrstva za kulturo, št. 3501-195/2020/3 z dne 7. 1. 2021,
- mnenje JP VOKA SNAGA d.o.o., št. VOK-350-080/2020-003 z dne 14. 12. 2020 (vodovod),
- mnenje Zavoda RS za varstvo narave, št. 3-III-313/7-O-20/HT z dne 5. 1. 2021.

Drugi nosilci urejanja prostora niso bili pozvani k izdaji mnenja, saj so mnenje podali že v fazi priprave ZN in jih predlagana odstopanja ne zadevajo.

III. POGLAVITNA REŠITEV

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je potrditev lokacijske preveritve, ki dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v ZN, s čimer bo dopustno umestiti tehnološko napravo – karantenski rastlinjak na streho objekta. Odstopanje se dopusti tako, da je na delu objekta, kjer se na strehi umesti karantenski rastlinjak, ki ne presega 10 % bruto tlorisne površine zadnje etaže, najvišja dopustna višina objekta 14,5 m nad koto terena ob objektu. Karantenski rastlinjak je za delovanje Nacionalnega inštituta za biologijo neobhodno potreben in brez njega ne more funkcionirati.

IV. SODELOVANJE JAVNOSTI – JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

MOL je v času javne razgrnitve Elaborata lokacijske preveritve in pobude v času od 9. 2. 2021 do 23. 2. 2021 prejela pripombe ene osebe, glede katere je podala naslednja stališča:

PRIPOMBE S.K.:

Spoštovani,

na podlagi javnega naznanila MOL z dne 27.01.2021 o javni razgrnitvi gradiva, povezanega s pobudo za izvedbo lokacijske preveritve zaradi individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (129. člen ZUreP-2) skladno s postopkom in predpisanim rokom za oddajo predlogov in pripomb predlagam, da se predloženi predlog zavrne.

Obrazložitev in pripombe k presoji o upravičenosti zahtev lokacijske preveritve

PRIPOMBA 1.

UVODNA OBRAZLOŽITEV

Območje t.i. Biološkega središča Ljubljana se v severnem delu, katerega sestavni del je parcela s številko 1403, k.o. Brdo in deli zemljišč s parcelnimi številkami: 1424/1, 1425 in 1426, vse k.o. Brdo prekriva z

zavarovanim območjem, ki ga je opredeljeval odlok o razglasitvi Tivolija, Rožnika in Šišenskega hriba za naravno znamenitost (Uradni list SRS št.81/84), in ki ga danes nadomešča Odlok o Krajinskem parku Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib (Uradni list RS, št. 78/15), pomembnost krajinskega parka za mesto in širše pa ilustrativno predstavlja publikacija GEORITEM 16 - KRAJINSKI PARK TIVOLI, ROŽNIK IN ŠIŠENSKI HRIB - Aleš Smrekar, Bojan Erhartič, Mateja Šmid Hribar 2011, Geografski inštitut Antona Melika ZRC SAZU, dostopna tudi na spletu:

https://www.researchgate.net/publication/275209706_Krajinski_park_Tivoli_Roznik_in_Sisenski_hrib

Po odprtju Biološkega središča 1993 so v novem objektu (<https://www.atelierarhitekti.si/biološka-fakultetauniverze-v-ljubljani/>) združeni oddelek za biologijo in Nacionalni inštitut za biologijo, biološka knjižnica Nacionalnega inštituta za biologijo in oddelka za biologijo BF. Vzoredno z gradnjo stavbe Biotehnične fakultete so bili zgrajeni objekti novega botaničnega vrta, ki vključujejo cca. 600 m² rastlinjakov, laboratorijev, servisnih in drugih prostorov. Vhodni objekt v novi botanični vrt opredeljuje steklena lopa, namenjena postankom za uvodno razlago večjim skupinam obiskovalcev. Po osnovnem projektu je bilo južno krilo namenjeno upravi vrta in eksperimentalnim rastlinjakom, severno pa prostorom delavcev v vrtu in mehanizaciji (<https://www.atelierarhitekti.si/biološka-fakulteta-univerze-v-ljubljani/>). V novem botaničnem vrtu so bili načrtovani nasadi, zbirke in možnosti zlasti za pedagoške, raziskovalne, splošno izobraževalne, rekreacijske in neposredno varovalne namene (razpisno gradivo za natečaj – Ureditveno območje VR 3/5 (Botanični in Živalski vrt) TOZD Urbanizem –LUZ 1988).

Stališče 1.: Pojasnilo

Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju naslednjih varstvenih režimov:

- zavarovano območje-krajinski park Tivoli, Rožnik, Šišenski hrib (oznaka 1742) – Odlok o Krajinskem parku Tivoli, Rožnik, Šišenski hrib (Uradni list RS, št. 78/15 in 41/16),
- naravna vrednota-Rožnik - Šišenski hrib - Koseški boršt (ID št. 317),
- III., širše vodovarstveno območje Vodarna Brest,
- poplavno ogroženo območje (večji del se nahaja na območju preostale poplavne nevarnosti, v manjšem delu tudi na območju srednje in majhne poplavne nevarnosti).

V postopku priprave lokacijske preveritve so nosilci urejanja prostora s področja varovanja naravne in kulturne dediščine ter s področja varstva voda podali pozitivna mnenja (mnenja so navedena v poglavju II.D).

Hkrati pojasnjujemo še, da je bil v letu 2004 sprejet prostorski akt Odlok o zazidalnem načrtu za območje urejanja VI 3/3 Biotehniška fakulteta – ZN (Uradni list RS, št. 123/04), ki je nadomestil prej veljavni ureditveni načrt. ZN še danes velja v sicer delno zmanjšanem obsegu. Z ZN je bila v funkcionalni enoti F11 že predvidena nova stavba za Nacionalni inštitut za biologijo (NIB), ki je v letu 2016 pridobil gradbeno dovoljenje.

PRIPOMBA 2.

Univerza v Ljubljani ustanovi v prostorih Oddelka za biologijo Biotehniške fakultete na Aškerčevi cesti 12 leta 1960 Inštitut za biologijo Univerze v Ljubljani, od koder se je del inštituta preselil 1988 v objekt na Karlovški cesti 19 (<https://www.nib.si/o-institutu>). Iz omenjenega objekta se je inštitut v letih 1995-1998 postopoma selil v novo zgradbo Biološkega središča na Večni poti 111 v Ljubljani. Zgradba na Karlovški cesti 19 (foto galerija zavihka zgodovina NIB) pa je od preselitve inštituta na Večno pot kljub konstantnemu in deklariranemu pomanjkanju prostorov že 23 let prazna (op.a.)!

V foto galeriji zgodovine NIB je tudi posnetek z podnapisom Gradnja nove stavbe Biološkega središča – Vhodni objekt v botaničnem vrtu, za katerega iz razpoložljivih informacij in dokumentacije ni bilo mogoče razbrati, kdaj točno ga je za svoje potrebe in dejavnosti kljub drugačni namembnosti zasedel NIB. Ali je k temu prispevala »borba« za prostore znotraj posameznih članic Univerze, nespretnost vodstva Botaničnega vrta, ki kljub vsej potrebni zgrajeni začetni infrastrukturi ni začelo, hotelo ali zmoglo selitve na novo lokacijo in prilagoditve organizacije ohranitvi zgodovinsko zaščitenega starega botaničnega vrta in hkratnega oblikovanja razvojnega načrta s potrebno finančno konstrukcijo za uspešno začetno delovanje novega Botaničnega vrta, na tem mestu ne želim špekulirati in postavljati teorij, si pa na podlagi javno dostopnih informacij in dokumentacije vsak lahko ustvari svoje mnenje, saj to ni predmet predloženih pripomb, je pa del njihovega okvira. Konstantno pomanjkanje sredstev za delovanje, investicije in delovno silo botaničnega vrta je v preteklosti mnogokrat polnila lokalne novice, bi pa v kontekstu povezanih zgodb institucij zgolj omenil za moje pojme predimenzionirano in nepotrebno investicijo v novi razstavnih ogledni steklenjak na lokaciji starega botaničnega vrta na vrtu

polnil le priložnostne mestne kronike (<https://ljubljanainfo.com/novica/lokalno/botanicni-vrt-zaluje-porusili-bodo-rastlinjak-v-katerega-smo-vlozili-85-tisocakov>) in spletno stran Botaničnega vrta v Ljubljani (<http://www.botanicni-vrt.si/novi-vrt>).

Stališče 2.: Pojasnilo

Stavba na Karlovški cesti 19, ki jo je imel NIB v upravljanju in uporabi do preselitve na lokacijo v Biološko središče na Večni poti 111, je po izselitvi ostala prazna in na razpolago lastniku Republiki Sloveniji oziroma Ministrstvu za izobraževanje, znanost in šport (MIZŠ). Stavba je ostala v upravljanju NIB do leta 2007, ker po navedbah NIB MIZŠ ni našel drugega interesenta, ki bi stavbo prevzel v upravljanje in uporabo.

Narava dejavnosti NIB v pretežnem delu zahteva lokacijsko koncentracijo, zato od preselitve NIB ni razmišljal o možnosti rekonstrukcije (oziroma nadomestni gradnji) na lokaciji na Karlovški cesti 19 z namenom, da bi del svoje dejavnosti preselil z Večne poti 111 nazaj na Karlovško cesto 19. Z umestitvijo nove stavbe v Zazidalni načrt za območje VI 3/3 Biotehniška fakulteta v letu 2004 se je za NIB odprla možnost zagotovitve kvalitetne raziskovalne infrastrukture za realizacijo njegovih razvojnih možnosti na lokaciji, ki je zanj izjemno primerna zaradi neposredne bližine treh fakultet, s katerimi tesno sodeluje, v bližnji prihodnosti pa še dveh novih.

PRIPOMBA 3.

3. Biotehnološko stičišče NIB (BTS-NIB) (<https://www.nib.si/bts-nib>)

Na podlagi predstavitve projekta Biotehnološko stičišče NIB (https://www.nib.si/images/Predstavitev_projekta_BTS_kv.pdf), spremljanja razpisov in javnih natečajev, s katerimi se po navadi začno podobne investicije na podlagi Pravilnika o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov (<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV4068#>), ki v skladu z določbami Direktive 2004/18/ ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 31. marca 2004 o ureditvi postopkov javnih naročil za oddajo gradenj, nabavo blaga in naročanje storitev (UL L št. 134 z dne 30. 4. 2004), ki se nanašajo na natečaje načrtov, določa način priprave in izvedbe javnih natečajev za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov ter prostorske ureditve in objekte, za katere je priprava in izvedba takega natečaja obvezna, še posebej, če so pri investiciji udeležena finančna sredstva EU.

Primer natečaja za predlaganemu soroden objekt Biološkega središča Univerze na Dunaju, <https://www.big.at/projekte/biologiezentrum-universitaet-wien/>, katerega se je udeležil tudi slovenski biro <https://www.coloniarchitects.com/si/projekti/biotehniska-fakulteta-univerza-dunaj>, kar med drugim pomeni, da premoremo kar nekaj intelektualnega potenciala, ki je sposoben oblikovati programu in lokaciji ustrezne rešitve ne samo doma ampak tudi v evropskem prostoru. Z nekaj truda je mogoče restavrirati možen potek oblikovanja projekta NIB, ki je vodil do gradbenega dovoljenja, izdanega v letu 2016 in predstavljenega v elaboratu lokacijske preveritve. Po splošno dostopnih informacijah ob pomanjkanju drugih javno dostopnih informacij, v katerih bi javnost morala imeti vpogled, če se investicija financira iz javnih sredstev ministrstva ali skladov EU, je zaslediti prvo informacijo mogoče časovnice dogodkov v obdobju 2009-2012 (<http://www.pro-plan.si/reference.html>), kjer je navedena izdelava projektne naloge za potrebe načrtovanja izgradnje novega centra NIB (Nacionalni inštitut za Biologijo) v Ljubljani.

V leto 2012 sega projekt arhitekturnega biroja ATELIER arhitekti d.o.o., (<https://www.atelierarhitekti.si/nib/>) ki je bil tudi avtor stavbe Biotehnične fakultete 1993 in urbanistične zasnove okolice dostopnih poti vključno z urbanistično zasnovo Novega botaničnega vrta. Z oblikovanjem členjenega a še vedno monolitnega objekta vzdolž dostopne poti v Biološko središče projektant verjetno sledi programski želji investitorja po pozidavi razpoložljivih površin, na mestu obstoječega vhoda pa skuša ohraniti vsaj del prvotne zasnove širše okolice biološkega središča, ki je v prvotni zasnovi vključeval tudi ureditve površin, namenjenih Novemu botaničnemu vrtu. Na tem mestu bi želel opozoriti na članek bivšega prodekana BF, prof.dr. Toma Turka, Delo 19.05.2019, <https://www.delo.si/mnenja/pisma-bralcev/umescanja-novih-fakultet-na-sporne-lokacije/>, ki v nekaj vrsticah ponazori srž problema umeščanja vedno novih objektov »visokošolskih izobraževalnih ustanov« v prostor, katerega želi v prihodnosti pozidati tudi NIB s svojim predvidenim objektom. Namenoma sem uporabil navednice pri omembi visokošolskih ustanov, saj bi ravno te morale biti vzor za ostale investicije v javne objekte tako zaradi nakopičenega znanstvenega potenciala, državnega in po navadi tudi evropskega finančnega kapitala, ki izvedbo omogočata do ne nazadnje moralnega kapitala in

zapuščine, ki na podlagi izvedenih projektom ostaja naslednjim rodovom študentov in akademikov. Zgornjemu mnenju prof.dr. Turka na rob bi želel dodati le še, da je v vmesnem času uspešno zaključen tokrat s pomočjo Zbornice za arhitekturo, za razliko od obravnavanega objekta NIB, javni natečaj za fakulteti za strojništvo in farmacijo https://www.zaps.si/index.php?m_id=natecaji_izvedeni&nat_id=156 in https://www.zaps.si/index.php?m_id=natecaji_izvedeni&nat_id=166 v neposredni bližini obravnavane lokacije. Sama po sebi natečaja oz. predlagani rešitvi za novi fakulteti, kot tudi že izvedena kompleksa fakultet za kemijo in računalništvo ne rešujeta perečega problema mirujočega prometa in kljub umeščenosti objektov v/n sam rob krajinskega parka želje (ali pravice?) do dostopa z motornim vozilom do samega delovnega mesta, laboratorija ali predavalnice, a ga v svojih razpisnih pogojih za izvedbo vsaj korektno naslavljata, če že ne v celoti razrešujeta. V gradbenem dovoljenju, izdanega dne 25.03.2016 s strani upravne enote MOL investitorju NIB (priloga elaborata lokacijske preveritve) je v obrazložitvi obsežna korespondenca na temo zadostnega števila parkirnih mest, zato poznavajoč prakso reševanja problemov mirujočega prometa in po dolgotrajnem dopisovanju rezultatov dopisovanja med pritožnikom, investitorjem in soglasodajalcem na tem mestu obrazložitve/pripomb ne želim še dodatno obremenjevati z dodatnim problemom, ki je dovolj poveden na podlagi povedanega že sam po sebi. Dodal bi zgolj osebno mnenje povezano s predvideno izgradnjo garažne hiše ob Večni poti (F10), s katero se računa na razrešitev problem mirujočega prometa tako obiskovalcev Živalskega vrta Ljubljana, izletnikov, kot kljub vsem zagotovilom soglasodajalca, vedno večjemu številu uporabnikov in uslužbencev Biološkega središča, katerim ne bo na podlagi prakse v podobnih programsko sorodnih kompleksih mogoče v željenem obsegu omogočati dostopa z motornimi vozili neposredno do samih izobraževalno raziskovalnih ustanov, še zlasti, ker je koncept pozidave Biološkega središča prerasel koncept prvotne urbanistične zasnove in se le-to v okviru možnega bolj ali manj uspešno prilagaja vedno znova ob vsaki novogradnji. Za omilitev problema mirujočega prometa bi bila verjetno primernejša izvedba velike parkirne hiše vzdolž zahodne obvoznice na obrobju in ne v krajinskem parku TRŠ skupaj z oblikovanjem koncepta P+R in navezavo na že obstoječo mrežo mestnega prometa – za dostopnost do Biološkega središča pa bi s potrebno dopolnitvijo služila tudi obstoječa pot PST. Za potrebe ZOO Ljubljana pa se na lokaciji garažne hiše (F10) izvede določilom odloka o krajinskem parku TRŠ ekološko sprejemljivejše večje parkirišče z delno refundacijo parkirnine ob nakupu vstopnice za obisk ZOO Ljubljana.

Stališče 3.: Pojasnilo

Pripomba se nanaša na umeščanje stavbe NIB in fakultet na konkretni lokaciji ter na urejanje mirujočega prometa v širšem območju, kar pa ni predmet lokacijske preveritve, zato podajamo naslednja pojasnila:

Z veljavnim ZN je bila že v letu 2004 v funkcionalni enoti F11 predvidena nova stavba za Nacionalni inštitut za biologijo (NIB), ki je v letu 2016 pridobil gradbeno dovoljenje.

V postopku sprememb oziroma priprave pa sta na tem območju dva prostorska akta: spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za območje urejanja VI 3/3 Biotehniška fakulteta (predvsem za spremembe v F1 – Biotehniška fakulteta, F9 – Prirodoslovni muzej Slovenije, F10 – garažna hiša, F11 – NIB) in Občinski podrobni prostorski načrt 65 Fakultete ob Biotehniškem središču za umestitev Fakultete za strojništvo in Fakultete za farmacijo.

PRIPOMBA 4.

4. Elaborat lokacijske preveritve za BTS-NIB

Izvedbeno predloženemu elaboratu ni mogoče očitati ničesar, saj ga je izvedla renomirana in usposobljena organizacija, ustreznost so pripoznale za to pooblaščen in izdajalci mnenj. Grafično bi bilo zaradi jasnosti predloga, ki ga spremlja zadostna in na podlagi projektne naloge temelječa razlaga predloga za lokacijsko preveritev kazalo nekaj več pozornosti posvetiti zaradi postopka javne obravnave in postopka podaje pripomb in mnenj grafični prilogi (stran 48 - LP-NIB-2128-Biotehniška-fakulteta-JR-ELABORAT.pdf). Ker je predmet obravnave neskladnost projektiranega objekta z ureditvenimi pogoji, veljavnimi na območju obdelave in ker zaradi v predgovoru že omenjene odsotnosti razpoložljivega gradiva o gradnji objekta NIB, odsotnosti javnega natečaja, ki ga spremlja predstavitev izbranega projekta ob razglasitvi izbora in pozitivne prakse investicij v javne zavode in državne institucije v katerih so udeležena tudi sredstva EU (pozitiven primer npr. projekt Nordijski center Planica - <https://www.nc-planica.si/>) – bi bilo za jasnost predstavitve koristno priložiti vsaj še karakteristični vzdolžni in prečni prerez objekta na mestu postavitve rastlinjaka na strehi objekta. Predloženi, sicer podrobni načrt steklenjaka (Načrt arhitekture – Tloris rastlinjaka –

Styria Arhitektura d.d.o. – september 2020) predstavlja zgolj predlagani izvedbeni detajl dela objekta, ne pa celostne predstavitve v cilju pojasnitve potrebe po odstopanju od prostorsko ureditvenih pogojev. Razen slike 4 – stran 6/69 -tloris nove stavbe BTS-NIB na DOF in razdelitev stavbe po enotah (PZI, izdelal Styria Arhitektura d.o.o., št. proj. 2020/05-PZI, september 2020) in slike 5-stran 7/69 - umestitev karantenskega rastlinjaka nad enoto A (vir: PZI, izdelal Styria Arhitektura d.o.o., št. proj. 2020/05-PZI, september 2020) ni drugih predlog, povezanih s samim projektom za objekt NIB, iz katerega bi bilo mogoče razbrati relevantna razmerja in dimenzije, niti na podlagi predloženih tlorisov objekta oceniti, ali je postavitve predmetnega karantenskega rastlinjaka na predlagani lokaciji edina možna in s tem zahteva po izjemi odstopanja od predpisanih prostorsko ureditvenih pogojev upravičena.

Izdana odločba Ministrstva za okolje in prostor številka: 35409-56/2020/10 z dne 11.8.2020 (priloga) v opisu predlaganih posegov navaja:

Poviša se tudi načrtovana stavba Nacionalnega inštituta za biologijo, saj trenutni načrt ne omogoča dovolj kapacitet za potrebe delovnih procesov, širjenje v horizontalni smeri pa ni mogoče. Zato se s SDZN višina stavbe iz sedanjih 8 m spremeni na 11,8 m. Dopustno višino stavbe lahko lokalno, na severni strani stavbe, presega streha rastlinjaka, do višine 14,80 m. Za zagotavljanje poplavne varnosti se tudi spreminja kota pritličja iz dosedanjih 298,00 m n. v. na 298,60 m n.v. Navedeno uvaja nekaj nejasnosti v predstavitev relevantnih podatkov o dejanskih višinskih kotah objekta, ki ga obravnava Elaborat lokacijske preveritve za BTS-NIB v EUP RD-273. Vse ostale grafične predloge so v večini dostopne iz javno dostopnih baz ali svetovnega spleta.

Stališče 4.: Pripomba se upošteva

V elaborat lokacijske preveritve se doda prerez celotnega objekta NIB s predlaganim karantenskim rastlinjakom.

Glede odločbe Ministrstva za okolje in prostor pa pojasnjujemo, da se ne nanaša na postopek lokacijske preveritve, ampak na postopek sprememb in dopolnitev ZN, ki je opisan v stališču do pripombe 3.

PRIPOMBA 5.

5. Utemeljitev skladnosti – splošno

V predlogih obravnave in sprejetem Strateškem prostorskem načrtu MOL in Izvedbenem prostorskem načrtu MOL območje pod oznako OPPN 363: Nov botanični vrt obravnava s sledečimi urbanističnimi pogoji (izsek)... Območje je namenjeno ureditvi botaničnega vrta. Pri pripravi gradiva mora sodelovati Zavod za varovanje narave Republike Slovenije...in okoljevarstvenimi pogoji (izsek)... Dopustne so ureditve, ki so skladne z režimi za Krajinski park Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib. V območje gozda in mokrotnih travnikov se ne sme posegati, dopustna je le prezentacija prednostnih habitatnih tipov....

Območje lokacijske preveritve se nahaja v območju varstvenih režimov, na katere bi lahko vplival, zato je potrebno predvidene posege obravnavati celostno, na kar napotuje tudi Odločba Ministrstva za okolje in prostor številka: 35409-56/2020/10 z dne 11.8.2020 (priloga):

1. V postopku priprave in sprejemanja načrta, Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za območje VI 3/3 Biotehniška fakulteta, je treba izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje.

2. Za načrt je treba izvesti presojo sprejemljivosti vplivov izvedbe planov zavarovana območja.

Zadevno zemljišče je v prostorskih aktih opredeljeno kot botanični vrt, zato je dovoljena le tista gradnja, ki je v skladu z določeno namensko rabo površin. Drugačno stanje v naravi lahko vpliva na odločanje v postopku sprejemanja prostorskih aktov, ne pa na odločitev v konkretnem upravnem postopku, ki je omejen na preverjanje, ali je predlagana gradnja s temi akti skladna.

Ker je torej eden od pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja skladnost projekta s prostorskim aktom, ki pa v obravnavanem primeru iz navedenih razlogov ni podana, je pravilna odločitev, da se zahtevki za lokacijsko preveritev zavrne.

Pri določanju višine objektov je treba poleg predpisanih dopustnih višin za posamezne vrste objektov upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja, dela naselja oz. zaselka ali urbanistične zasnove, tako da novi objekti po višini ne izstopajo iz celotne podobe naselja, dela naselja oz. urbanistično urejenega kompleksa. Dozidani ali nadzidani obstoječi objekti ter novi objekti morajo biti oblikovani v takšnih razmerjih in velikosti, da so skladni s sosednjimi objekti v naselju ali urbanističnem kompleksu. Tloris, višina in razmerja novega stavbnega volumna ne sme bistveno odstopati od razmerij in velikosti sosednjih objektov. Bistveno preseganje skladnega merila ni dopustno v konkretnem primeru spremembe načina uporabe objekta na predvideni lokaciji pa se postavlja tudi vprašanje vpliva na zavarovana območja, na kar napotuje odločba ministrstva.

Stališče 5: Pojasnilo

Pripomba se ne nanaša na vsebino lokacijske preveritve, zato podajamo naslednja pojasnila:

Omenjeno območje pod oznako OPPN 363 : Nov botanični vrt se nahaja zahodno od z lokacijsko preveritvijo obravnavane lokacije. OPPN 363 še ni izdelan, niti ni v pripravi.

Glede odločbe Ministrstva za okolje in prostor pa pojasnjujemo, da se ne nanaša na postopek lokacijske preveritve, ampak na postopek sprememb in dopolnitev ZN, ki je opisan v stališču do pripombe 3. V postopku lokacijske preveritve so nosilci urejanja prostora, na katerih področje bi poseg lahko vplival, podali pozitivna mnenja, kar je navedeno že pri stališču do pripombe 1.

PRIPOMBA 6.

6. Utemeljitev skladnosti s priporočili za izvajanje lokacijske - pripombe

6.1.- čeprav se navaja, »da gre za manjše odstopanje za potrebe konkretne investicije (odstopanje od višinskega gabarita objekta se predlaga le na območju načrtovanega karantenskega rastlinjaka, ki bo umeščen na skrajno severni del strehe objekta BTS-NIB in zaseda manj kot 10 % tlorisne površine tehnične etaže« bi predstavljala ugoditev zahteve precendenčni primer za event. ostale posege na strehi objekta, ki bi odstopali od sprejetih ureditvenih pogojev

6.2.- »ne gre za spremembo, ki bi zahtevala spremembo namenske rabe prostora (obstoječa namenska raba prostora je CDi-Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje; odstopanje od višinskega gabarita na namensko rabo prostora nima vpliva« – objekt NIB naj bi nadomestil objekte prvotno namenjene delovanju Novega botaničnega vrta ki je v osnovi še vedno podlaga za veljavne prostorsko ureditvene akte skupaj za objekti BF in predvidenega Naravoslovnega muzeja, zato parcialna sprememba rabe manjšega dela vpliva na preostalo namensko rabo, ki je še vedno v veljavi.

6.3.- »gre zgolj za korektiv prostorske regulacije, saj v času priprave veljavnega zazidalnega načrta še ni bila znana tehnična rešitev in najbolj optimalna lokacija karantenskega rastlinjaka (ki zahteva odstopanje od višine objekta), saj se tehnologija postavitve tovrstnih naprav spreminja v skladu z novimi tehničnimi dognanji« – v času priprave veljavnih zazidalnih načrtov so bile tehnične rešitve povezane s steklenjaki znane, možna so odstopanja v spremembi tehnologije (v vmesnem času se je visoko razvila tehnologija LED razsvetljave s krmiljenjem barvnega spektra, kar je še posebej pomembno pri laboratorijskih pogojih uporabe steklenjakov, katerih postavitve danes za potrebe laboratorijskih raziskav ni nujno potrebna na mesta z optimalno naravno osvetlitvijo, kar v elaboratu navajajo tudi avtorji elaborata lokacijske preveritve –(ELP 1.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA – stran 9/69)

6.4.- »Individualno odstopanje ni izraz nestrinjanja z zahtevami OPPN (oz. ZN), temveč gre za tehtno okoliščino, ki je v fazi priprave prostorskega akta ni bilo možno predvideti .Veljavni zazidalni načrt je bil sprejet leta 2004, torej pred 16-imi leti, ko še ni bilo znano, kakšne so tehnološke in lokacijske specifikke karantenskega rastlinjaka z vidikov osončenosti, prezračevanja, energetskega napajanja, hlajenja in ogrevanja, onemogočanja izpusta karantenskih mikroorganizmov, ipd. Umestitev karantenskega rastlinjaka na streho objekta (kar terjaja odstopanje od višinskega gabarita objekta) torej ni posledica nestrinjanja z zahtevami zazidalnega načrta, temveč posledica novih tehničnih dognanj.«

V času sprejemanja veljavne prostorske zakonodaje je bila le-ta sprejeta na podlagi oblikovanja Biološkega središča, ki je na predmetni lokaciji predvidel cca. 600 m² rastlinjakov, laboratorijev, servisnih in drugih prostorov. Vhodni objekt v novi botanični vrt opredeljuje steklena lopa, namenjena postankom za uvodno razlago večjim skupinam obiskovalcev. Po osnovnem projektu je bilo južno krilo namenjeno upravi vrta in eksperimentalnim rastlinjakom, severno pa prostorom delavcev v vrtu in mehanizaciji. Od tu izvira tudi najvišja višina objektov 8 m. Ob sprejemanju prostorskih aktov pa verjetno bi bilo mišljeno, da se bodo namensko zgrajeni in še ne amortizirani objekti že v zelo kratkem času želeli porušiti in nadomestiti z prostorsko, organizacijsko in arhitekturno manj primernim novim objektom (opomba avtorja).

6.5.- »Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da se z individualnim odstopanjem v ničemer ne vpliva na prvotno zamišljen koncept veljavnega zazidalnega načrta, temveč zgolj dopušča odstopanje zaradi tehničnih in tehnoloških specifik umestitve karantenskega rastlinjaka, ki v času priprave veljavnega zazidalnega načrta še niso bile znane. Gre za rešitev, ki ne povzroča konflikta v prostoru, temveč ga razrešuje. V kolikor karantenski rastlinjak ne bo umeščen na streho objekta oz. individualno odstopanje od višine ne bo dopuščeno, je namreč treba poiskati drugo lokacijo, kar pa je z vidika potrebne osončenosti, povezave z laboratoriji, energetskega napajanja, itd. praktično neizvedljivo. (ELP 17/69)

Dodatno pojasnjujemo še, da: ...zaradi prostorske utesnenosti lokacije v neposredni bližini novega BTS-NIB pravzaprav ni drugega območja za postavitve karantenskega rastlinjaka, ki bi zagotavljalo zadostno osončenost, neposredno povezavo z laboratorijskim delo in ustrezno energetskega napajanje. Gre

za omejujočo okoliščino v zvezi z lokacijo, na katero investitor ne more vplivati in onemogoča izvedbo karantenskega rastlinjaka, ki je za delovanje NIB neobhodno potreben. (ELP 19/69)«

V elaboratu na strani ELP 8/69 se navaja, da je karantenski rastlinjak je tehnološka naprava tlorisnega gabarita 13 m x 20 m in je namenjena znanstveno raziskovalnim procesom NIB-a, kar je nekoliko nenavadna dikcija, ki bi poenostavljeno izenačevala omenjeno »strukturo« s klimatsko napravo ali drugo tehnično »napravo« potrebno za delovanje laboratorijev pritličja in tehnične etaže.

»Umestitev naprave na streho objekta pomeni bistveno manjše tveganje izpusta karantenskih bakterij, virusov, fitoplazem in gensko spremenjenih organizmov v okolje. Ti lahko namreč predstavljajo veliko nevarnost za okolje, v primeru njihovega gojenja in proučevanja v prostorsko ločenem sistemu, do katerega je potrebno biološki material nositi. Naprava mora biti povezana z laboratoriji, saj je v nasprotnem primeru potrebno na vhodu v napravo zagotoviti dodatne prostore za zadrževanje škodljivih mikroorganizmov ter prostore za dekontaminacijo okuženega materiala.«

Iz navedenega bi lahko laično sklepali, da je večji problem kot umestitev steklenjaka na streho objekta in posledično prekoračitev v prostorskih aktih predpisane višine objekta dejavnost v steklenjaku, ki se deklarira kot prostor za delo s za okolje potencialno nevarnimi raziskavami in navedeno tako postavlja zahtevo postavitve karantenskega steklenjaka v nekoliko drugačno luč zaradi v prostorskih aktih predvidenega botaničnega vrta v okolici kot tudi vplivov na okolje, katerih presojo je zahtevalo ministrstvo z izdano odločbo.

Na koncu zgolj ilustrativno o alternativnih možnostih za lokacijo omenjenega rastlinjaka in po potrebi z njim nujno povezanih prostorov oz. laboratorijev – v odločbi ministrstva se navaja:

SDZN dopuščajo tudi gradnjo dveh novih stavb Biotehniške fakultete za namene raziskovalnega dela in oskrbovanja obstoječih rastlinjakov. Zato se na novo določi gradbena meja na severni strani rastlinjakov na tak način, da je možna postavitve dveh stavb tlorisnih dimenzij 30,00 m x 10,00 m.

Iz informacij delovanja NIB in referenc izvajalca steklenjaka:

<https://www.nib.si/o-institutu/gradnja-rastlinjaka>

http://rastlinjaki-gajsek.si/proizvodni_program/raziskovalni_rastlinjaki/

<https://www.nib.si/o-institutu/gradnja-rastlinjaka?id=925>

<https://www.nib.si/aktualno/novice/1407-namera-o-oddaji-nepremicnin-v-najem-z-neposrednopogodbo-2020>

Stališče 6.1.: Pojasnilo

Vsak primer posebej se presoja po vseh zahtevanih pogojih veljavne zakonodaje, zato ne gre za primer, ki bi pomenil precedenčni primer za eventualne ostale posege na strehi objekta.

Stališče 6.2.: Pojasnilo

Navedba, da ne gre za spremembo namenske rabe prostora drži, saj gre za območje namenske rabe CDI – območja centralnih dejavnosti za izobraževanje, med katere sodijo tudi inštituti, ki so tudi v tesni povezavi s fakultetami. Objekt NIB pa je bil na tem mestu načrtovan že z ZN, ki je bil sprejet leta 2004.

Stališče 6.3.: Pojasnilo

Karantenski raziskovalni rastlinjak bo izdelan po najsodobnejši tehnologiji (napredni sistem za regulacijo (strojne komponente) in spremljanje okoljskih parametrov (programska oprema) v posameznih komorah rastlinjaka z oddaljenim dostopom in materiali, ki zagotavljajo visoko energetska učinkovitost (npr. trislojna stekla)). Na trditev, da je bila v času priprave veljavnega ZN tehnična rešitev rastlinjaka že znana, pojasnjujemo, da se takšna naprava izdeluje po vsakokratnih načrtih za specifične funkcionalne zahteve in z upoštevanjem najnovejših tehnoloških rešitev. Namestitev rastlinjaka na streho objekta, namesto ob objekt BTS-NIB, bo predstavljala bistveno tehnološko izboljšavo z vidika boljše naravne osončenosti rastlinjaka, neposredne povezave z laboratorijskim delom, napajanja naprave, postavitve naprav za prezračevanje, ogrevanje in hlajenje. Gre za ključne dejavnike in tehnično-tehnološke rešitve, ki v primeru umestitve rastlinjaka ob objekt, kot to dopušča veljavni ZN, ne bi omogočali tako optimalnega delovanja rastlinjaka.

Stališče 6.4.: Pojasnilo

V letu 2004 je bil sprejet prostorski akt Odlok o zazidalnem načrtu za območje urejanja VI 3/3 Biotehniška fakulteta - ZN (Uradni list RS, št. 123/04), ki je nadomestil prej veljavni ureditveni načrt. ZN še danes velja v sicer delno zmanjšanem obsegu. S tem ZN je bila v funkcionalni enoti F11 torej že v letu 2004 predvidena nova stavba za Nacionalni inštitut za biologijo (NIB), ki je v letu 2016 pridobil gradbeno dovoljenje.

Stališče 6.5: Pojasnilo

Raziskovalni karantenski rastlinjak bo izdelan v skladu s predpisano zakonodajo za preprečevanje izpustov škodljivih organizmov v okolje in zaradi tega ne bo predstavljal nevarnosti za okolje. Podobna oprema se uporablja na isti lokaciji že od leta 1997 in do sedaj ni bilo nobenih izrednih dogodkov s katerimi bi potencialno vplivali na okolje. Za opravljanje zdravstvenega varstva rastlin je NIB pooblaščen s strani MKGP, Uprave za varno hrano in varstvo rastlin (odločba št. 3430-527/2008/3), za delo z gensko spremenjenimi organizmi (GSO) s strani MOP (odločba št. 35403-11/2020/8) in MKGP, UVHVVR (odločba št. U3320-21/2020/3), prav tako redno dopolnjujejo laboratorije, kjer poteka delo z GSO, kar vodi MOP v okviru Registra GSO (št. zadnjega potrdila o dopolnitvi zaprtega sistema 35417-18/2006-MOP-24). Za opravljanje strateške dejavnosti ima NIB dovoljenje s strani Ministrstva za zdravje, Urada RS za kemikalije (št. dovoljenja D-041-16). Pridobljena dovoljenja/pooblastila izkazujejo, da NIB dela skladno z zakonodajo, ki natančno določa zadrževalne in druge varnostne ukrepe, da se prepreči kakršnokoli tveganje za okolje. Načrtovani novi raziskovalni karantenski rastlinjak bo izdelan po najsodobnejši tehnologiji, kar bo onemogočalo kakršenkoli izpust karantenskih mikroorganizmov v okolje in s čemer bo zagotovljena še večja varnost za okolje. Umestitev novega raziskovalnega karantenskega rastlinjaka na streho, pa bo še dodatna varovalka, saj bo ta namestitev zagotavljala kontroliran dostop do rastlinjaka neposredno iz laboratorijskega dela.

V. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Podlage za izračun komunalnega prispevka se s sklepom o lokacijski preveritvi ne spreminjajo. Z vidika kapacitet območja in vpliva na infrastrukturo zaradi lokacijske preveritve ne bo sprememb.

Pripravila:

Sintija Hafner Petrovski, univ. dipl. inž. arh.

Višja svetovalka

Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Odseka za PIA in prenovu

Mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Oddelka za urejanje prostora

Priloge:

- Slika 1: območje lokacijske preveritve – izsek iz OPN MOL ID, prikaz namenske rabe prostora
- Slika 2: območje lokacijske preveritve – izsek iz ZN, Ureditvena situacija
- Slika 3: Prostorski prikaz objekta BTS NIB, prerez, tloris
- Slika 4: prerez novega objekta NIB z dodanim karantenskim rastlinjakom
- Slika 5: tloris strehe novega objekta NIB z dodanim karantenskim rastlinjakom
- Slika 6: karantenski rastlinjak



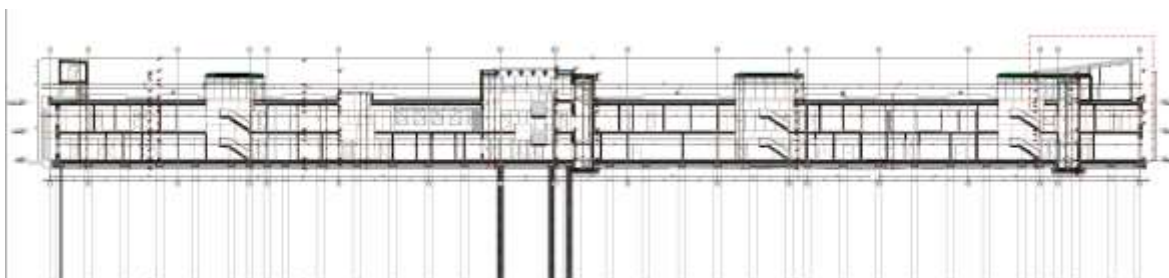
Slika 1: območje lokacijske preveritve – izsek iz OPN MOL ID, prikaz namenske rabe prostora na DOF



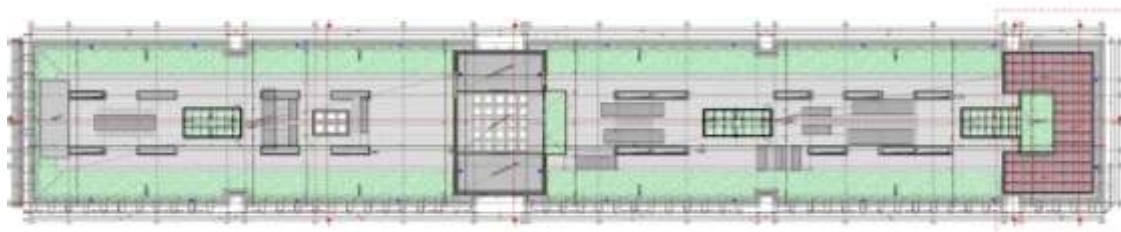
Slika 2: območje lokacijske preveritve – izsek iz ZN, Ureditvena situacija



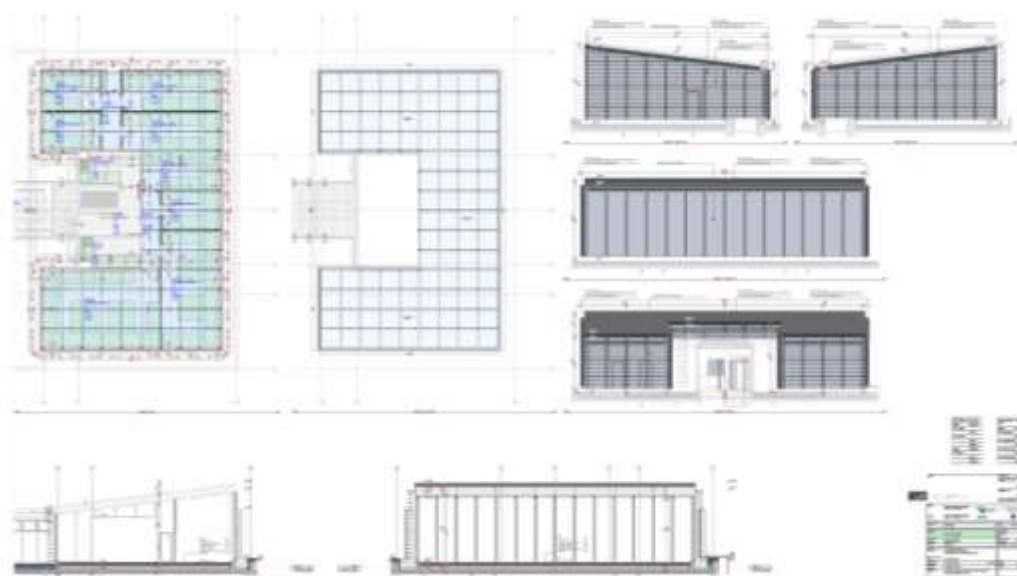
Slika 3: Prostorski prikaz objekta BTS-NIB (izdelal Styria Arhitektura d.o.o.)



Slika 4: prerez novega objekta NIB z dodanim karantenskim rastlinjakom (izdelal Styria Arhitektura d.o.o.)



Slika 5: tloris strehe novega objekta NIB z dodanim karantenskim rastlinjakom (projektant Styria Arhitektura d.o.o.)



Slika 6: karantenski rastlinjak (projektant Styria Arhitektura d.o.o.)