

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



Številka: 35023-23/2021-66
Datum: 21. 9. 2022

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

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

**ZUNANJI
STROKOVNJAK:** /

NASLOV: Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora VI-288

POROČEVALCA: mag. Miran Gajšek, vodja Oddelka za urejanje prostora
dr. Liljana Jankovič Grobelšek, vodja Odseka za prostorske planske akte

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

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora VI-288.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Prilogi:
– predlog sklepa z obrazložitvijo
– prikazi lokacije

Na podlagi 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 – ZIUOPDVE, 199/21 – ZUreP-3, 20/22 – odl. US) v zvezi z 299. členom in tretjim odstavkom 338. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) 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 enoto urejanja prostora VI-288

1. člen

(1) S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na parcele št. 235/1, 235/2, 235/3, 235/5 in 235/6, vse k.o. 2679 Gradišče II (v nadaljnjem besedilu: območje lokacijske preveritve).

(2) Območje lokacijske preveritve se ureja z Odlokom 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) in Odlokom 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 – 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, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID).

(3) Območje lokacijske preveritve se po OPN MOL ID nahaja v enoti urejanja prostora VI-288 s podrobnejšo namensko rabo CDi (območje centralnih dejavnosti za izobraževanje).

2. člen

(1) Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev iz:

- 9. točke Preglednice 6: Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele po območjih namenske rabe iz drugega odstavka 20. člena odloka OPN MOL ID tako, da znaša faktor zelenih površin (FZP) najmanj 12,5 %, če se zagotovi ponikanje padavinske vode skladno s pogoji iz sedmega, osmega in devetega odstavka 51. člena odloka OPN MOL ID, pri čemer je treba manjkajoče zelene površine zagotoviti kot zeleno streho oziroma kot zeleno fasado (izvedeno v obliki zelene stene kot celoten sistem, v katerem so zasajene različne rastline, urejen sistem namakanja in podobno);
- 9. točke Preglednice 6: Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele po območjih namenske rabe iz drugega odstavka 20. člena odloka OPN MOL ID tako, da znaša faktor izrabe (FI) največ 2,2;
- Preglednice 7: Etažnost in višina objektov iz prvega odstavka 21. člena odloka OPN MOL ID za tip objekta C tako, da je višina novogradenj največ do višine obstoječega objekta na naslovu Jadranska ulica 21 (Fakulteta za matematiko), to je 25 m.

(2) Za izvedbo posegov na območju lokacijske preveritve je treba izvesti javni arhitekturni natečaj. Urbanistično-arhitekturna zasnova mora upoštevati smernice organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine, za registrirano enoto kulturne dediščine Kemijski inštitut Borisa Kidriča.

3. člen

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

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 2921

Številka: 35023-23/2021-...

Ljubljana, _____

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora VI-288

I. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelji za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora VI-288 (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa) so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21), ki v 299. členu določa, da se postopki lokacijske preveritve, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, končajo po dosedanjih predpisih, ter v tretjem odstavku 338. člena, da se ne glede na prvi odstavek tega člena ZUreP-2, ZPNačrt in ZUPUDPP uporabljajo za dokončanje postopkov v skladu z 298. in 299. členom tega zakona;
- 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 in da občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere;
 - v drugem odstavku 129. člena, kjer so opredeljene objektivne okoliščine iz prejšnjega 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

Mestna občina Ljubljana je dne 15. 12. 2021 prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, ki se nanaša na dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (faktorja izrabe, faktorja zelenih površin in določitev višine) v enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) VI-288. Pobudo za izvedbo postopka je podal Kemijski inštitut, Hajdrihova ulica 19, 1000 Ljubljana.

Pobudi je bil priložen Elaborat lokacijske preveritve za območje enote urejanja prostora VI-288 (v nadaljnjem besedilu: Elaborat lokacijske preveritve), ki ga je izdelalo podjetje Ljubljanski urbanistični zavod d. d., Verovškova ulica 64, Ljubljana.

Na podlagi popolne vloge in plačila stroškov lokacijske preveritve je Mestna občina Ljubljana začela s postopkom lokacijske preveritve. Mestna občina Ljubljana je v skladu s četrtem odstavkom 131. člena ZUreP-2 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-a in občinskimi prostorskimi akti.

Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je Mestna občina Ljubljana 17. 3. 2022 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

Mestna občina Ljubljana je Elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 15 dni, in sicer v času od 29. 8. do 12. 9. 2022, na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, na sedežu Četrtna skupnosti Vič in na spletnem naslovu <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>. O javni razgrnitvi je skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 pisno obvestila tudi lastnike in upravljavce sosednjih zemljišč.

Mestna občina Ljubljana je proučila prejete pripombe in predloge javnosti glede Elaborata lokacijske preveritve in je zavzela stališča, ki so sestavni del tega gradiva za obravnavo na mestnem svetu.

Postopek lokacijske preveritve vodita dr. Liljana Jankovič Grobelšek, 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

Pobuda 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, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) obsega EUP VI-288 z namensko rabo CDi (območja centralnih dejavnosti za izobraževanje).

20. člen Odloka o OPN MOL ID določa, da je na območjih namenske rabe CDi faktor zelenih površin (FZP) najmanj 25 % in faktor izrabe (FI) največ 1,6. Dopustni faktor izrabe v kombinaciji z minimalnim zahtevanim faktorjem zelenih površin ne omogočata nadaljnjega prostorskega razvoja z umestitvijo potrebnih kapacitet, ki bi Kemijskemu inštitutu zagotavljale ustrezno stopnjo razvitosti znanstveno raziskovalnega procesa in njegovega potenciala v povezavi z obstoječo znanstveno raziskovalno dejavnostjo tega območja Ljubljane.

Namen lokacijske preveritve je omogočiti investicijsko namero, to je izvedbo posegov, ki poleg ohranitve spomeniško varovanih elementov zajemajo še prenavo in novogradnjo stavbnega fonda. Nameravani posegi bodo ob upoštevanju vseh omejitvenih določil omogočili opravljanje in razvoj obstoječe dejavnosti z možnostjo vgradnje visokotehnološke opreme in izgradnje podzemnih garažnih etaž, namenjenih zaposlenim.

Z lokacijsko preveritvijo se v EUP VI-288 dopusti možnost zvišanja FI do 2,2 kot nujnega pogoja za možnost izvedbe nameravanih posegov. Poleg tega se za potrebe uresničevanja okoljskih vidikov (ureditev zadostnega obsega zelenih površin na raščenem terenu), ohranjanja kulturne dediščine in sanacije parkirnih možnosti, omogoči odstopanje od predpisanega FZP na podoben način, kot je to omogočeno za namenske rabe IG in IP, da se polovico zahtevanih površin zagotovi v sklopu arhitekturnih elementov (kot npr. zelene strehe in fasade). V podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih (PPIP) se z lokacijsko preveritvijo dodaja maksimalna dopustna višina objektov (v m). Pri tem ne gre za odstopanje od splošnih določil, temveč za jasnejšo določitev pogoja o višini volumnov, saj splošni prostorski izvedbeni pogoji za namensko rabo CDi in tipologijo C ne predpisujejo omejitve višine.

C. IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Lokacijska preveritev je dopustna, če obstoji ena od naslednjih objektivnih okoliščin, ki je določena v drugem odstavku 129. člena ZUreP-2:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Predlagano individualno odstopanje mora poleg obstoja objektivne okoliščine izpolnjevati še vse naslednje pogoje, ki jih določa četrti odstavek 129. člena ZUreP-2:

- da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- da se z njim 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;
- da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Mestna občina Ljubljana je v postopku lokacijske preveritve preverila obstoj objektivnih okoliščin in izpolnjevanje pogojev ter ugotavlja, da so podane objektivne okoliščine za izvedbo lokacijske preveritve in da so izpolnjeni vsi pogoji za dopustitev individualnega odstopanja.

C1. Izpolnjevanje pogoja iz drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 – obstoj objektivnih okoliščin

Predmetna lokacijska preveritev se predlaga zaradi obstoja objektivnih okoliščin, ki jih določa prva alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer zaradi omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije.

Omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo izhajajo iz dejstva, da je obravnavano zemljišče omejeno in je zato izčrpana možnost širitve dejavnosti navzven. Notranji razvoj na predmetni lokaciji je možen zgolj s povečanjem možnosti zazidanosti znotraj območja in/ali povečanja faktorjev izrabe, ki bi omogočil koncentracijo dejavnosti v višino. Če se navedeni pogoji ne izpolnijo, je Kemijski inštitut primoran k selitvi na drugo lokacijo. Nujnost ohranitve dejavnosti Kemijskega inštituta na sedanji lokaciji izhaja iz potrebe po povezovanju s sorodnimi visokošolskimi in raziskovalnimi dejavnostmi, ki v neposredni bližini že obstajajo in predstavljajo temeljno vozlišče naravoslovnih in tehniških raziskovalnim dejavnosti na nivoju države. Poleg tega pa bi tudi v ekonomskem smislu imela selitev inštituta na drugo lokacijo zanj pogubne učinke, saj bi iskanje, določitev, opremljanje zemljišč in novogradnja celotnega kompleksa, terjalo nesorazmerne stroške v primerjavi z možnostjo rekonstrukcije obstoječih. V obstoječih objektih je že vgrajena draga in zahtevna raziskovalna oprema, katere selitev na drugo

lokacijo je težavna in škodljiva, hkrati pa gradnje novega kompleksa ni moč uresničiti v ustreznem časovnem okviru.

C2. Izpolnjevanje pogojev iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2

a) Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz prve alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana in je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom, to je z Odlokom 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 predvidenimi posegi bi se zagotovila uresničitev vseh zadanih strateških ciljev:

- krepitev mednarodne konkurenčnosti MOL,
- ohranjanje in nadaljnji razvoj dejavnosti z visoko dodano vrednostjo,
- pozitivni družbeno-socialni učinki (visoka izobrazbena raven zaposlenih),
- krepitev univerzitetnega bazena in uresničevanje cilja »Mesto umetnosti, kulture in znanja«,
- uresničevanje ciljev zasnove prostorskega načrtovanja institucij visokega šolstva in z njimi povezanih ustanov.

OPN MOL SD v strateških ciljih jasno opredeljuje območja za razvoj znanstveno raziskovalnih dejavnosti, med katere sodi tudi območje Kemijskega inštituta. Poleg tega se v OPN MOL SD zavezuje k spodbujanju in kreptvi tovrstnih dejavnosti, saj samo preko njih lahko konkurira in utrjuje svoj gospodarski položaj in mednarodno konkurenčnost.

V času odločitve o gradnji nove stavbe na območju obstoječega Kemijskega inštituta - Preglovega raziskovalnega centra (PRC), je bil v sprejemanju tudi osnutek OPN MOL SD, ki pa je za lokacijo novega Kemijskega inštituta predvideval območje pod Rožnikom (Brdo). Iskanje nadomestne lokacije za celoten Kemijski inštitut in vzpostavitev raziskovalnega okolja bi v takratnih razmerah ogrozilo časovnico financiranja iz evropskih sredstev (80% od 15 milijonov vredne investicije) za umestitev transmisijskega elektronskega mikroskopa s kemijsko analizo. Odločitev o gradnji PRC na lokaciji Kemijskega inštituta je tako dolgoročno definirala razvoj raziskovalne infrastrukture na obstoječi lokaciji. Oprema vgrajena v PRC je v letu 2021 ovrednotena na približno 12 milijonov evrov.

Zaradi zgraditve Preglovega raziskovalnega centra leta 2013, v katerem je umeščen najsodobnejši mikroskop v tem delu Evrope (v radiju 500km), premestitev Kemijskega inštituta na s strategijo predvideno lokacijo ni možna, saj slednja ne ustreza vsem robnim pogojem, ki jih takšna infrastruktura zahteva. Umeščanje transmisijskega elektronskega mikroskopa s kemijsko analizo v prostor omejujejo zunanji vplivi na mikroskop (predvsem vibracije). Lokacija umestitve mikroskopa mora biti tudi dovolj oddaljena od morebitnih virov vibracij (vlak, prometne tranzitne ceste, letališče,...), hkrati pa mora biti zagotovljeno ustrezno temeljenje. Vsem zahtevanim standardom lokacija na Hajdrihovi ulici 19 ustreza, PRC je bil zato ustrezno projektiran in zgrajen (temeljenje, zagotavljanje konstantnih klimatskih pogojev – temperiranje sten v prostoru), izvedene pa so bile tudi ustrezne meritve in testi. Za zagotovitev ustreznih pogojev je bil mikroskop umeščen 7 m pod nivo terena. Del opreme je integralno povezan z objektom, tako da bi gradnja novega objekta in selitev opreme predstavlja nesorazmerne stroške in nov, opremi prilagojen objekt, velik inženirski podvig pa bi predstavljala tudi fizična selitev opreme ter njena ponovna kalibracija.

Uresničitev posegov in ohranitev Kemijskega inštituta na predmetni lokaciji, ki bi jih omogočila lokacijska preveritev, ne bi bilo v ničemer v koliziji z javnim interesom. Dejansko gre za sinergijo med uresničevanjem zasebnega interesa in strateško zadanih ciljev MOL. Celovita prenova območja z izvedbo gradbenih posegov bi udejanjila zadane cilje strateškega prostorskega razvoja na širšem področju gospodarskih dejavnosti povezanih z znanstveno raziskovalno panogo.

b) Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta in vplivi nameravane gradnje

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoje iz druge alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2.

Doseganje gradbenega namena

Investicijska namera celovite preureditve območja EUP VI-288 je skladna s predpisano namensko rabo prostora v OPN MOL SD in OPN MOL ID.

Realizacija posegov ne bo omejevala bodočih ureditev, saj gre za posege, vezane na »zaprto«, zaključeno in z vidika lastništva enovito zemljišče. Vsi posegi na stavbah se bodo zvrstili znotraj zemljišč za gradnjo v lasti pobudnika (investitorja). Rešitve bodo pridobljene na javnem natečaju, ki je kot instrument najvišji garant, da se bo dosegla uresničitev javnega interesa.

Vpliv nameravane gradnje na načrtovan videz območja in na podobo naselja ali krajine

Predvideni posegi ne bodo imeli negativnega vpliva na podobo naselja in krajine iz naslednjih razlogov:

- Povečanje faktorja izrabe (FI) in določitev maksimalne višine objektov:

Z lokacijsko preveritvijo se faktor FI iz 1,6 zvišuje na 2,2. Dvig faktorja izkoriščenosti je nujen, da lahko Kemijski inštitut na dolgi rok lahko opravlja svojo obstoječo dejavnost pod pogoji, ki zagotavljajo varnost in zdravje zaposlenih pri delu, ter tehnološko sledi konkurenčnim institucijam na tem področju v tujini.

Kemijski inštitut sodi v območje t.i. »kompaktnega mesta«, t.j. predel mesta z značilno gosto pozidanostjo in relativno stabilno morfološko zgradbo. Posegi v tem delu mesta se dogajajo z zapolnitvami obstoječe stavbne strukture, prenovo stavbnega fonda in / ali celovitim prestrukturiranjem degradiranih območij. Ugotovimo lahko, da je območje Kemijskega inštituta predmet zapolnitve in zgoščevanja, kar sta dva od temeljnih doktrin trajnostnega prostorskega razvoja.

Območje Viča je nadalje preplet pretežno nizkih stanovanjskih površin, objektov s terciarnimi dejavnostmi in izobraževalnih programov. Od obstoječega grajenega tkiva gabaritno (v višino) izstopajo predvsem visokošolski zavodi. V kontekstu tako programske kot morfološke vizije območja se intenzifikacija dejavnosti Kemijskega inštituta dogaja skladno s strateškimi usmeritvami, saj bodo spremembe obstoječih volumnov v skladu z načrtovano podobo naselja.

Poleg tega je območje pod režimom varovanja kulturne dediščine. Vse urbanistično arhitekturne rešitve bodo usklajene z zahtevami in usmeritvami zavoda pristojnega za varovanje kulturne dediščine. V tem oziru bodo tudi rešitve usklajene do te mere, da bodo pozitivno spreminjale načrtovani videz območja in ne bodo ustvarjale motečega vpliva na podobo naselja. V okviru izdelave vsebin projektne naloge in elaborata lokacijske preveritve je bil s strani ZVKDS izdelan elaborat vrednotenja enote registrirane nepremične dediščine z usmeritvami (št.: 35102-0793/2015-18). Vsebine elaborata lokacijske preveritve so usklajene z navedenim elaboratom vrednotenja, kar se v postopku sprejetja sklepa o lokacijski preveritvi izkazuje s pridobljenim mnenjem s strani pristojnih organov.

V podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih (PIIP) se z lokacijsko preveritvijo dodaja maksimalna dopustna višina objektov (v m), ki dodatno ščiti podobo naselja in preprečuje, da bi se na območju pojavil višinski poudarek, ki bi odstopal od horizontalnega karakterja, značilnega za ta del mesta. Določitev maksimalne višine v PIIP dejansko ni odstopanje od splošnih določil, temveč jasnejša določitev pogoja o višini volumnov, saj splošni prostorski izvedbeni pogoji za namensko rabo CDi in tipologijo C ne predpisujejo omejitve višine.

- Odstopanje od splošnih prostorskih izvedbenih pogojev za faktor zelenih površin (FZP):

Velikost območja obravnave znaša 8.388 m². Od tega je trenutno 812 m² zelenih površin na raščenem terenu, kar pomeni, da je dejanski faktor zelenih površin 9 %. V EUP z namensko rabo CDi splošni prostorski izvedbeni pogoji zahtevajo FZP najmanj 25 %. Trenutno stanje znotraj območja Kemijskega inštituta ne dosega niti polovice zahtevanega faktorja FZP. S predlaganim odstopanjem PIIP od splošnih prostorskih izvedbenih pogojev, ki narekujejo, da se mora znotraj območja zagotoviti vsaj polovica FZP na raščenem terenu in polovica na delih stavb, lahko ugotovimo, da gre za sanacijo območja in intenzifikacijo zelenih površin do maksimalnega možnega obsega. Kljub možnosti, da se FZP lahko zmanjša na polovico, v kolikor se pod pogoji Odloka o OPN MOL ID še vedno zagotavlja ponikanje in

se manjkajoče zelene površine zagotovijo na delih stavb, se bo obseg zelenih površin povečal, in sicer na tleh za vsaj 237 m², da bo dosegel zahtevanih 12 %, to je 1.048,5 m², (kar je tretjina več kot je obseg sedanjih zelenih površin na raščnem terenu), na strehah ali fasadah pa največ za 993 m².

Intenzifikacija zelenih površin bo imela pozitiven vpliv na podobo naselja. S sanacijo zelenih površin bo območje pridobilo sodoben izgled, ki sledi trendom uresničevanja trajnostnega razvoja.

Vplivi na bivalne razmere

Z lokacijsko preveritvijo predvideni posegi ne bodo poslabševali bivalnih razmer na sosednjih območjih. Rešitve bodo usklajene z vsemi določili Odloka o OPN MOL ID in ne zgolj s tistimi, za katere se predlaga odstopanje, kar je zagotovilo za to, da so spoštovani odnosi med novimi in obstoječimi strukturami, lastništvom, bivanjem in okoljem.

Med določila, ki najbolj očitno vplivajo na odnos do sosednjih objektov, so zahteve po ustreznih odmikih od parcelnih mej, regulacijskih ter gradbenih linij novogradenj do obstoječih stavb in ureditev na zemljiščih, na katere lokacijska preveritev meji. Drugi zelo pomemben dejavnik vpliva na obstoječe objekte je spoštovanje 91. člena Odloka o OPN MOL ID z naslovom »zagotavljanje higienskih in zdravstvenih zahtev v zvezi z osvetlitvijo, osončenjem in kakovostjo bivanja«. Vsi posegi znotraj območja lokacijske preveritve bodo takšni, da bodo spoštovali minimalne zahteve po osončenosti objektov, navedenih v predmetnem členu.

Tretji vidik vpliva na sosednje objekte je stopnja hrupa. Posegi, predvideni z lokacijsko preveritvijo, ne bodo spreminjali stopnje hrupa območja ne med gradnjo kot tudi ne med obratovanjem. Glavni vir hrupa na območju je predvsem promet. Povečanje faktorja izrabe in realizacija posegov ne bosta imela negativnega vpliva na prometno obremenitev sosednjih območij. Znotraj območja se bo zagotovilo potrebno število parkirnih mest in sicer delno na nivoju terena, delno pa s parkirnimi etažami pod terenom. Uvozi na območje lokacijske preveritve se ne spreminjajo. Kemijski inštitut ohranja način prometnega priključevanja na obstoječo prometno mrežo.

Za Kemijski inštitut se bo zaradi velikost BTP v skladu z 38. členom Odloka o OPN MOL ID v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelal mobilnostni načrt, ki bo določil število potrebnih parkirnih mest za obravnavano lokacijo. Mobilnostni načrt poleg faktorjev, navedenih v lokacijski preveritvi (FI, FZP) upošteva predvsem lokacijo in dostopnost s sredstvi trajnostne mobilnosti (javni potniški promet, hoja, kolo) ter usmeritve prometne politike in Celostne prometne strategije MOL. Lokacija zagotavlja dobro povezljivost z vsemi navedenimi sredstvi trajnostne mobilnosti. Glede na naštetu se pričakuje, da bo z izdelavo mobilnostnega načrta končni parkirni normativ manjši, povečanje faktorjev pa ne bo imelo vpliva na večje prometne obremenitve, ki bi nastopile kot posledica povečanja parkirnih površin.

Predvideni poseg v času gradnje in obratovanja ne bo povzročil povečanega tveganja za zdravje ljudi kot posledice povečanih emisij snovi v zrak, tla in vode, povečanih emisij hrupa, svetlobe in tveganja zaradi nesreč.

Pri odstopanju od splošnih določil za FZP gre dejansko za sanacijo območja in intenzifikacijo obsega zelenih površin. Povečan obseg zelenih površin na raščnem terenu bo pozitivno vplival na zadrževanje in postopno ponikanje vode ter s tem pozitivno prispeval na transmisivnost in vodonosnik Ljubljanskega polja. Povečan obseg zelenih površin na terenu in stavbnih členih predstavlja za širše območje zmanjševanje tveganja poletnega pregrevanja in s tem zmanjševanje učinka toplotnega otoka območja, za objekt sam pa dodaten vir varčevanja z energijo, saj zeleni stavbni členi tvorijo dodaten termoizolacijski sloj. Povečan obseg zelenih površin bo imel pozitivne učinke na uporabnike območja; tako zaposlene, kot tudi prebivalce, saj se s tem izpolnjujejo socialne koristi, ki jih prinašajo zelene površine ali zelene ureditve.

Vplivi na delovne razmere

Povečanje faktorja izrabe znotraj območja Kemijskega inštituta je posledica dejstva, da se inštitut lahko razvija samo na predmetni lokaciji in se ne more seliti. Inštitut mora za svoj obstoj po eni strani slediti trendom sodobne in hitro razvijajoče se raziskovalne panoge, ki narekuje vgradnjo specializirane opreme, po drugi strani pa mora skladno s zakonodajnim okvirjem ponuditi zaposlenim varne in

normativno ustrezne prostore. S povečanjem FI se Kemijskemu inštitutu daje predpogoj, da lahko znotraj tega okvirja nudi ustrezno in konkurenčno delovno okolje. S povečanim obsegom BTP (za kar je potreben povišan FI) se zagotavlja izpolnjevanje bistvenih zahtev, ki jih ob splošnem FI (1,6) Kemijski inštitut ne more zagotavljati. Kumulativno izpolnjevanje bistvenih zahtev neposredno pomeni zagotavljanje ustreznih delovnih razmer. Pri posegih gre za izboljševanje dejanskega stanja, saj se bodo izboljšale vse naslednje lastnosti obstoječih objektov, in sicer:

- mehanska odpornost in stabilnost obstoječih objektov: potresna sanacija obstoječih objektov in projektiranje novih skladno z zahtevami Eurocodov;
- varnost pred požarom: ureditev novih, sodobnejših sistemov za gašenje požara, ustrežnejša razmestitev prostorov v katerih se rokuje s tehničnimi plini in drugimi vnetljivimi snovmi;
- higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja: dimenzioniranje laboratorijev skladno z novimi normativi, večje pisarne, ureditev funkcionalnih poti brez nevarnih križanj, ki so sedaj posledica neustreznega dimenzioniranja, vzpostavitev obsega zelenih površin na raščenem terenu do 12,5%, ki sedaj niti tega ne dosegajo, ureditev ustreznega ponikanja in zagotovitev zelenih streh za zmanjševanje termičnega učinka pregrevanja mesta in zmanjšanje porabe energentov za ogrevanje in hlajenje objekta;
- varnost pri uporabi: ureditev skladiščenja vseh tehničnih plinov in njihova premestitev iz območja vpliva na sosednje objekte, z dimenzioniranjem in razmestitvijo prostorov doseganje večje varnosti zaposlenih na inštitutu;
- zaščita pred hrupom: ureditev parkiranja pod terenom, preureditev logističnih poti v stiku z obstoječimi objekti, posodobitev strojnih naprav na strehah z nižjo stopnjo hrupnih emisij ali namestitvijo pasivne zvočne zaščite;
- varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije: novi posegi bodo v skladu z zadnjim stanjem tehnike in pravilniki, ki bistveno vplivajo na projektantske rešitve in so v skladu z vsemi sodobnimi trendi zagotavljanja trajnostnih vidikov. Objekti se bodo energetsko sanirali z vgraditvijo nove toplotne izolacije, dotrajani materiale se bodo zamenjali;
- univerzalna graditev in uporaba objektov: vsi posegi bodo v skladu s pravili, ki določajo zagotavljanje uporabe vsem uporabnikom pod enakimi pogoji;
- trajnostna raba naravnih virov: območje ima obvezo po priključevanju (2), kar pomeni, da se morajo objekti priključevati na sistem za daljinsko ogrevanje in hlajenje. V kombinaciji z vgraditvijo nove toplotne izolacije ustreznih debelin, novega stavbnega pohištva, novih strojnih instalacij in naprav ter možnostjo vgraditve alternativnih virov sistema ogrevanja in hlajenja (fotovoltaika, toplotna črpalka,...) so upoštevani vsi vidiki trajnosti s tega naslova.

Pri vplivu zelenih površin na delovne razmere govorimo predvsem o izpolnjevanju socialnega vidika zelenih površin. Gre za koristi, ki jih imamo ljudje od zelenih površin za zadovoljitev socialnih, rekreacijskih, kulturnih, duhovnih in drugih potreb, povezanih z zadovoljstvom, zdravjem in dobrim počutjem ter identiteto okolja (Zeleni sistem v mestih, MOP, 2020). Zelene površine omogočajo stik z naravo, ki je eden izmed najpomembnejših vidikov zagotavljanja dobrega počutja, zdravja in kakovosti bivanja, dela in drugih dejavnosti v mestih in naseljih (Zeleni sistem v mestih, MOP, 2020). Obseg zelenih površin znotraj območja se bo povečal, dostop do zelenih površin za zaposlene znotraj območja bo lažji in s tem frekventnejši. Lahko trdimo, da bo z odstopanjem od splošnih določil z lokacijsko preveritvijo ustvarjen pogoj za bolj zdravo in ustvarjalno delovno okolje.

c) Možnost pozidave sosednjih zemljišč

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz tretje alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Z individualnim odstopanjem od izvedbenih pogojev se OPN MOL ID ne spreminja. Prostorski izvedbeni pogoji in možnosti za gradnjo za lastnike sosednjih zemljišč znotraj drugih enot urejanja prostora se ne spremenijo. Predlog individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev se nanaša zgolj na dopustnost višjega faktorja izrabe prostora, zagotavljanja zahtevanih zelenih površin in določitev dopustne višine v enoti urejanja prostora VI-288, pri čemer ne vpliva na zazidanost okoliškega prostora.

Predlagano odstopanje ne posega v možnosti drugih investitorjev, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo. Ker predlagano odstopanje ne posega in ne

spreminja namenske rabe niti izvedbenih pogojev, se možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne spreminjajo, niti ne zmanjšujejo.

d) Skladnost s pravnimi režimi in sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Predlagana lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz četrte alineje četrtega odstavka 129. člen ZUreP-2.

Skladnost z državnimi prostorskimi strateškimi akti

Predlagano odstopanje nima vpliva na vsebine, določene s hierarhično višjim prostorskim aktom – z Odlokom o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2).

Skladnost z državnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji

Na obravnavanem območju ni veljavnih državnih prostorskih aktov oziroma državnih prostorskih aktov v pripravi, zato predlagano odstopanje ni v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (državni prostorski načrt, uredba o najustrežnejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena).

Skladnost s pravnimi režimi

Glede na podatke registra kulturne dediščine je območje lokacijske preveritve del varovane naselbinske dediščine: 20034 Ljubljana – mestna četrt Kolezija. Poleg tega je objekt stare stavbe element stavbne dediščine z evidenčno številko 13695 Kemijski inštitut Borisa Kidriča. V okviru izdelave elaborata lokacijske preveritve je bil s strani ZVKDS izdelan elaborat vrednotenja enote registrirane nepremične dediščine z usmeritvami (št.: 35102-0793/2015-18). Vsebine elaborata lokacijske preveritve so usklajene z navedenim elaboratom vrednotenja, kar se v postopku sprejetja sklepa o lokacijski preveritvi izkazuje s pridobljenim mnenjem s strani pristojnega organa.

Za izvedbo posegov na območju lokacijske preveritve je obvezna izvedba javnega arhitekturnega natečaja. Vse urbanistično arhitekturne rešitve bodo morale upoštevati zahteve in usmeritve zavoda, pristojnega za varovanje kulturne dediščine. V tem oziru bodo tudi rešitve usklajene do te mere, da bodo pozitivno spreminjale načrtovani videz območja in ne bodo ustvarjale motečega vpliva na podobo naselja.

Območje lokacijske preveritve leži na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane, z oznako režima III – širše vodovarstveno območje. Gradnja stavb oz. gradbeni posegi, vezani na klasifikacijo objektov 1263 – Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo, so na takšnih območjih dopustni. Z lokacijsko preveritvijo predvideni posegi ne bodo imeli negativnih vplivov na vodni režim in stanje vodnega telesa. V postopku lokacijske preveritve je Direkcije republike Slovenije za vode izdala pozitivno mnenje s področja upravljanja z vodami, v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja pa bo prav tako treba pridobiti mnenje Direkcije republike Slovenije za vode k dokumentaciji.

Območje lokacijske preveritve sodi med tista potresna območja, ki glede na mikrorajonizacijo spadajo med bolj ogrožena. Datiranost objekta 1 skupaj z investicijsko pobudo, ki vsebuje potrebo po vgraditvi specifične tehnološke opreme, narekujeta celostno statično sanacijo objekta oz. rešitev, ki bi na dolgi rok zagotavljala varen in funkcionalen objekt. Z rekonstrukcijo bi se nedvomno zagotovil varen in funkcionalen objekt, vendar mora poseg odobriti pristojni organ.

Območje lokacijske preveritve sodi v območja III. Stopnje varstva pred hrupom. Posegi, predvideni z lokacijsko preveritvijo, ne bodo imeli negativnega vpliva na stopnjo hrupa v okolju.

III. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Mestna občina Ljubljana je glede Elaborata lokacijske preveritve pridobila pozitivna mnenja naslednjih nosilcev urejanja prostora:

1. Mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, št. 35038-68/2022-2550-17 – 10922-06 s 25. 8. 2022,

2. Mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenija za vode, št. 35028-35/2022-2 z 12. 8. 2022,
3. Mnenje Ministrstva za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje, št. 350-70/2022-3-DGZR, s 6. 4. 2022,
4. Mnenje Ministrstva za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, št. 350-58/2022-2 s 25. 3. 2022,
5. Mnenje Ministrstva za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, št. 3501-19/2022-3340/22 s 1. 9. 2022,
6. Mnenje Mestne občine Ljubljana, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, št. 35023-23/2021-25 z 11. 4. 2022,
7. Mnenje Javnega podjetja Javna razsvetljava d.d., št. 220/22 s 13. 4. 2022,
8. Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., št. VOK-350-020/2022-002 s 24. 3. 2022 (vodovod),
9. Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., VOK-350-020/2022-003 z 28. 3. 2022 (kanalizacija),
10. Mnenje Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto, št. 3165 (18109/2022 - AG) s 23. 3. 2022,
11. Mnenje Energetike Ljubljana, d.o.o., Oskrba s plinom, št. 3519RP149-JPE-351-706/2022-003 s 5. 4. 2022,
12. Mnenje Energetike Ljubljana, d.o.o., Oskrba s toploto, št. 3518RD51-JPE-351-706/2022-004 s 5. 4. 2022,
13. Telekom Slovenije, d.d., št. 107093-LJ/1382-BS s 30. 3. 2022,
14. Telemach d.o.o., št. mol_02/22-SO z 19. 4. 2022.

Elaborat lokacijske preveritve je prejel tudi:

15. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, ki je za namen lokacijske preveritve izdelal Elaborat vrednotenja enote registrirane nepremične dediščine (Kemijski inštitut Borisa Kidriča – EŠD 13695) s preliminarnimi usmeritvami št. 35102-0793/2015-18 z 8. 8. 2022.

Ostali nosilci niso bili pozvani k mnenju, saj so mnenje že podali v fazi priprave OPN MOL ID in jih spremembe oziroma območja lokacijske preveritve ne tangirajo.

IV. POGlavITNA REŠITEV

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je dopustitev individualnega odstopanja od splošnih prostorskih izvedbenih pogojev za namensko rabo CDi (območja centralnih dejavnosti za izobraževanje) in tip stavbe C (svojstvena stavba) tako, da:

- znaša maksimalen dopusten faktor izrabe 2,2;
- znaša faktor zelenih površin FZP najmanj 12,5 %, če se zagotovi ponikanje padavinske vode skladno s pogoji sedmega, osmega in devetega odstavka 51. člena odloka OPN MOL ID, pri čemer je treba manjkajoče zelene površine zagotoviti kot zeleno streho oziroma kot zeleno fasado (izvedeno v obliki zelene stene kot celoten sistem, v katerem so zasajene različne rastline, urejen sistem namakanja in podobno);
- je višina novogradenj največ do višine obstoječega objekta Jadranska ulica 21 (Fakulteta za matematiko), to je 25 m;
- Za izvedbo posegov na območju lokacijske preveritve je treba izvesti javni arhitekturni natečaj. Urbanistično-arhitekturna zasnova mora upoštevati smernice organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine, za Kemijski inštitut Borisa Kidriča.

V. SODELOVANJE JAVNOSTI

A. JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

Mestna občina Ljubljana je v času javne razgrnitve Elaborata lokacijske preveritve in pobude, ki je potekala od 29. 8. do 12. 9. 2022, po pošti oziroma elektronski pošti prejela tri pripombe javnosti, glede katerih je podala stališča.

B. STALIŠČA DO PRIPOMB

PRIPOMBA 1: Darja P., prejeta po e-pošti 12. 9. 2022

V pripombi je obravnavanih več tematik:

1. Razvojna dejavnost za potrebe kemijske in drugih industrij z raznovrstnimi izpusti in drugimi okoljskimi obremenitvami ne sme potekati v neposredni soseščini stanovanjskih območij. Že dosedanja dejavnost Kemijskega inštituta je obremenjujoča za okolje (npr. izpusti, hrup – zlasti ventilacijski sistem na objektu št.3), dosednji posegi (zlasti gradnja objekta št. 3) so že povzročili škodo na sosednjih stanovanjskih stavbah, stanovanjsko območje v bližini inštituta je že obremenjeno z več drugimi gradbenimi posegi. Zato predlagam, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana lokacijsko preveritev zavrne. Ustrezne prostore za širitev dejavnosti Kemijskega inštituta pa naj se zagotovi na drugi, primernejši lokaciji. Z veljavnim OPN MOL je že predvidena na lokaciji Brdo (pod Rožnikom). V kolikor to ne bi bilo mogoče, so v bližini Kemijskega inštituta območja, ki so primernejša za novogradnje in gradnje pod zemljo kot je območje predvidenih posegov. Obstoječe parkirne površine med znanstveno-raziskovalnimi stavbami bi na primer lažje nadomestili s podzemnimi garažami.

Stališče do pripombe:

Kemijski inštitut nima možnosti razvoja na drugi lokaciji. V kolikor se predmetna lokacijska preveritev ne sprejme, potem je ob sedanjih prostorskih pogojih obsojen na stagnacijo.

Vse obstoječe stavbe Kemijskega inštituta so legalno zgrajeni objekti, skupaj z vgrajeno strojno in električno opremo. V postopkih dovoljevanja so bile tako dejavnost kot tudi vgrajene naprave predmet presoje, za katero se je z gradbenim dovoljenjem dokazalo oz. potrdilo, da je primerna (skladnost dokumentacije in izdelani potrebni izkazi z meritvami – npr. hrup).

Stavbe Kemijskega inštituta, kot tudi ostale stavbe v njegovi bližini, se nahajajo znotraj urbanega tkiva, ki je pretežno stabilno - dokončano, izgrajeno. Spremembe, ki jih poganja življenjski cikel in razvoj neposredno rezultirajo v rekonstrukcije, rušitve, novogradnje, prenove, vzdrževalna dela, ipd. Gre za stalen proces prostorskega razvoja, ki ga ni moč ustaviti.

Za vse predvidene posege se že v času projektiranja določi potrebne ukrepe z namenom, da bodo vplivi med gradnjo in po njej minimalni ali zanemarljivi (protihrupne gradbiščne ograje, minimalno število prevozov, ipd.). Za morebitne vplive gradnje, ki bi lahko potencialno vseeno povzročili škodo na sosednjih objektih, odgovarjata investitor in/ali izvajalec. Povzročena škoda pa mora biti sanirana ali finančno povrnjena.

2. V kolikor se postopek lokacijske preveritve za območje EUP VI-288 »Kemijski inštitut« v Mestni občini Ljubljana nadaljuje, je zaradi neustreznega prikaza stanja, neupoštevanja dosedanjih in tekočih posegov v območju lokacijske preveritve in bližnji okolici ter napačnih zaključkov nujno pripraviti nov elaborat lokacijske preveritve, ki bo ustrezno upošteval sedanje stanje, podatke o dosedanjih posegih in strokovna spoznanja. Upošteva naj tudi, da je vplivno območje predvidenih posegov bistveno večje, kot so le parcele, ki neposredno mejijo na območje lokacijske preveritve, kot je stanovanjska stavba s hišno št. Teslova 27, ki je že bila poškodovana pri gradnji objekta št.3.

Stališče do pripombe:

Elaborat lokacijske preveritve je narejen tako, da so v analitičnem delu (poglavjih 1 in delno 2) upoštevani vsi vidiki dejanskega stanja prostora. Potrebe po ščitenju objektov so dodatno obdelane v Elaboratu vrednotenja enote registrirane nepremične dediščine s preliminarnimi usmeritvami, ki ga je izdelal pristojni organ za varovanje kulturne dediščine.

Z lokacijsko preveritvijo se sprejema manjša odstopanja od veljavnih prostorskih določil. Posegi, predvideni z lokacijsko preveritvijo, niso takšni, da bi zahtevali celovito presojo vplivov na okolje. V postopkih dovoljevanja bo projektna dokumentacija predmet presoje, ali so posegi takšni, da po Uredbi o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2), sodijo med posege, za katere je potrebna izdelava poročila o vplivih na okolje ali ne. Če bo za posege potrebna izdelava takšnega poročila, bo določeno vplivno območje in znotraj njega presojane vse okoljske sestavine (tla, voda, zrak, hrup, odpadki, ...).

3. V kolikor se postopek lokacijske preveritve za območje EUP VI-288 »Kemijski inštitut« v Mestni občini Ljubljana nadaljuje, predlagam, da se dovoljena najvišja višina za objekta št. 4 in 5 omeji na višino obstoječe ga objekta št. 4. Dovoljena najvišja višina objektov ne more biti določena na podlagi objektov, kot je stavba Fakultete za matematiko in fiziko na Jadranski 21, ki so bistveno bolj oddaljene od stanovanjskih stavb (kot je stavba FMF na , kot sta objekta št. 4 in 5.

Stališče do pripombe:

V podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih (PPIP) se z lokacijsko preveritvijo za enoto urejanja prostora VI-288 dodaja maksimalna dopustna višina objektov (v m). Pri tem ne gre za odstopanje od splošnih določil, temveč za jasnejšo določitev pogoja o višini volumnov, saj splošni prostorski izvedbeni pogoji za namensko rabo CDi (območja centralnih dejavnosti za izobraževanje) in tip stavbe C (svojevstvena stavba) ne predpisujejo omejitve višine.

Višina je usklajena z razvojnimi potrebami, usmeritvami OPN MOL in zahtevami ZVKDS, ki območje štiti kot del varovane naselbinske dediščine, sam objekt 1 pa kot element stavbne dediščine. V nadaljnjih postopkih projektiranja bodo rešitve takšne, da bodo skladne z vsemi določili Odloka o OPN MOL ID, kar posledično pomeni, da bodo višine objektov takšne, da ne bodo vplivale na poslabšanje razmer po osončenosti sosednjih objektov, kar se bo zagotavljalo tudi z upoštevanjem ustreznih odmikov od sosednjih objektov in zemljišč.

4. V kolikor se postopek lokacijske preveritve za območje EUP VI-288 »Kemijski inštitut« v Mestni občini Ljubljana nadaljuje, predlagam, da se območje za gradnjo podzemnih prostorov (garaž in drugih prostorov) določi območje pod sedanjim objektom št. 1 in pod sedanjim parkiriščem pred njim.

Stališče do pripombe:

Rešitve za gradnjo podzemnih etaž bodo zbrane na javnem natečaju, ki ga bo vodila Zbornica za arhitekturo in prostor. Končna umestitev podzemnih prostorov bo odvisna od razporeditve prostorov, ki jo bo predvidela prvonagrajena projektantska arhitekturna rešitev. Zaradi velikost BTP v skladu z 38. členom Odloka o OPN MOL ID bo treba v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelati mobilnostni načrt, ki bo določil število potrebnih parkirnih mest za obravnavano lokacijo. Mobilnostni načrt poleg faktorjev, navedenih v lokacijski preveritvi (FI, FZP) upošteva predvsem lokacijo in dostopnost s sredstvi trajnostne mobilnosti (javni potniški promet, hoja, kolo) ter usmeritve prometne politike in Celostne prometne strategije MOL. Lokacija zagotavlja dobro povezljivost z vsemi navedenimi sredstvi trajnostne mobilnosti. Glede na naštetu se pričakuje, da bo z izdelavo mobilnostnega načrta končni parkirni normativ manjši, povečanje faktorjev pa ne bo imelo vpliva na večje prometne obremenitve, ki bi nastopile kot posledica povečanja parkirnih površin.

5. V nadaljnjih postopkih predlagam tudi presojo vplivov na okolje, v katero bo vključena vsa zainteresirana četrtna skupnost.

Stališče do pripombe:

Z lokacijsko preveritvijo niso možne takšne spremembe prostorskih izvedbenih aktov, ki bi terjale celovito presojo vplivov na okolje. Vsekakor pa bo nadaljnje projektiranje šlo skozi prizmo odločanja, ali je za dejansko predvidene posege potrebna presoja vplivov na okolje in s tem izdelava poročila o vplivih na okolje.

Posege, za katere je potrebna presoja vplivov na okolje ali predhodni postopek, določa Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2). Ali bo projekt predmet presoje vplivov na okolje ali predhodnega postopka, se bo določilo v nadaljnjih postopkih projektiranja v fazi izdelovanja projektne dokumentacije. Če bo treba izvesti presojo vplivov na okolje, bodo analizirani vsi vidiki vplivov na okoljske sestavine.

6. Zaključek, da »predvideni poseg v času gradnje in obratovanja ne bo povzročil povečanega tveganja za zdravje ljudi, kot posledice povečanih emisij snovi v zrak, tla in vode, povečanih emisij hrupa, svetlobe in tveganja zaradi nesreč« je napačen.

Območje predvidenih posegov meji na stanovanjsko območje, ki je že prekomerno obremenjeno z večjimi gradbenimi posegi zaradi gradnje številnih objektov tipa vila-blok (v širšem območju ulic/cest Teslova, Langusova, Hajdrihova in Jamova), zato bi bili načrtovani še večji posegi na območju Kemijskega inštituta nevzdržni.

Med gradbenimi posegi, kot so predvideni (rušitve obstoječih objektov, gradnja pod zemljo, novogradnje), nujno prihaja do povečanih emisij hrupa in tudi drugih emisij. Pri posegih pod zemljo prihaja do močnih tresljajev, primerljivih potresom manjše do srednje intenzitete, ki povzročijo tudi poškodbe na stavbah v bližini takih posegov. To se je pokazalo že pri gradnji objekta št. 3 (Preglov raziskovalni center – 2013), zaradi katere so nastale poškodbe na stanovanjskih stavbah, predmeti so leteli iz omar, ... in so na primer lastniki stavbe na parceli št. (hišna št. Teslova 27) prejeli tudi odškodnino.

V stavbah, ki mejijo na Kemijski inštitut, ter v stavbah, ki jih od območja Kemijskega inštituta loči le ulica, živi več starejših občanov, ki so še posebej psihično in telesno občutljivi, tudi ob morebitnih poškodbah stavb (že degradiranih zaradi preteklih gradbenih posegov KI in v sosesčini) in notranje opreme se težje zaščitijo, ipd.

Stališče do pripombe:

Stavbe Kemijskega inštituta, kot tudi ostale stavbe v njegovi bližini, se nahajajo znotraj urbanega tkiva, ki je pretežno stabilno, dokončano, izgrajeno. Spremembe, ki jih poganja življenjski cikel in razvoj neposredno rezultirajo v rekonstrukcije, rušitve, novogradnje, prenove, vzdrževalna dela, in podobno. Gre za stalen proces prostorskega razvoja, ki ga ni moč ustaviti.

Vplive je treba ločiti na dve kategoriji: vplive v času gradnje in vplive v času obratovanja. Vpliv v času gradnje je vedno prisoten, saj gradbišče kot tako vnaša v prostor spremembo. Vendar pa glede na maksimalen možen obseg gradbišča in možne ukrepe, ki bodo v času gradnje zagotovljeni, lahko trdimo, da mejne vrednosti negativnih vplivov na posamezne okoljske sestavine, ki bodo presojane v nadaljnjih postopkih, ne bodo presežene.

Obratovanje Kemijskega inštituta ne predstavlja dejavnosti, ki bi imela vpliv na poslabšanje bivalnih ali okoljskih kvalitet. Dejavnost Kemijskega inštituta je introvertirana, znanstveno-raziskovalna dejavnost, ki v prostor v času obratovanja ne vnaša prekomernih negativnih vplivov.

7. Vpliv zelenih streh in sten je odvisen od njihovega vzdrževanja, samo njihova vgradnja sama po sebi ga ne zagotavlja. Slabo dosedanje vzdrževanje zelenih površin in sistemov (npr. ZP med objektom št. 5 in Langusovo ulico, vzdrževanje ventilacijskega sistema na stavbi št. 3) vzbuja upravičen dvom v kakovost vzdrževanja zadevnih površin in sistemov v prihodnje.

Stališče do pripombe:

Kemijski inštitut je lastnik nepremičnin znotraj svojega območja in se (ter tudi bo) obnaša do njih kot skrben gospodar, saj je od tega odvisna funkcionalna brezhibnost procesov, ki se v njih odvijajo. Vzdrževanju z zelenimi površinami Kemijski inštitut posveča velikost pozornosti in jih ureja v sodelovanju z Botaničnim vrtom Ljubljana.

8. Na str. 9 je napačno zapisano: »Stavba 5 T.i. stavba 5 je del kompleksa zgradb Kemijskega inštituta, ki meji na Teslovo ulico.« Iz vključenih zemljevidov in dostopnih informacij ni razvidno, da bi KI kakorkoli mejil na Teslovo ulico.

Stališče do pripombe:

Pripomba bo upoštevana, gre za tehnično napako, ki jo bomo v dopolnitvi elaborata lokacijske preveritve odpravili.

PRIPOMBA 2: Mitja P. in Marjeta P. (prejeta po e-pošti 12. 9. 2022)

Pripombodajalca ugotavljata, da o javni razgrnitvi nista bila obveščena in se prijavljata kot stranki v postopku v zvezi z načrti Kemijskega inštituta glede rušitev in načrtovanih gradenj na območju Kemijskega inštituta.

Stališče do pripombe: Pobuda in elaborat lokacijske preveritve sta bila javno razgrnjena in sta tudi po zaključku javne razgrnitve dostopna na naslednjem spletnem naslovu: <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/javna-razgrnitev-pobude-in-elaborata-lokacijske-preveritve-za-obmocje-eup-vi-288-kemijski-institut/>. V času javne razgrnitve je imela javnost možnost podajati pripombe na razgrnjene vsebine. Obvestila o javni razgrnitvi nista prejela, ker njuno zemljišče ne meji neposredno na območje lokacijske preveritve (EUP VI-288). Za namen iskanja optimalnih rešitev v okviru načrtovanja posegov na območju Kemijskega inštituta je z lokacijsko preveritvijo zapovedana obvezna izvedba javnega arhitekturnega natečaja. Šele po izvedbi natečaja bo na podlagi izbrane rešitve pripravljeno gradivo za pridobitev gradbenega dovoljenja. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja bo upravna enota skladno z 48. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNSPP) določila stranke v postopku.

PRIPOMBA 3: Aleš I. (prejeta po e-pošti 11. 9. 2022)

Pripombodajalec ugotavlja, da o javni razgrnitvi ni bil obveščen in naznanja, da želi biti vključen kot stranka v postopku v zvezi z vsemi postopki, s katerimi se načrtuje rušitve in novogradnje na območju Kemijskega inštituta.

Stališče do pripombe: Pobuda in elaborat lokacijske preveritve sta bila javno razgrnjena in sta tudi po zaključku javne razgrnitve dostopna na naslednjem spletnem naslovu: <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/javna-razgrnitev-pobude-in-elaborata-lokacijske-preveritve-za-obmocje-eup-vi-288-kemijski-institut/>. V času javne razgrnitve je imela javnost možnost podajati pripombe na razgrnjene vsebine. Obvestila o javni razgrnitvi nista prejela, ker njuno zemljišče ne meji neposredno na območje lokacijske preveritve (EUP VI-288). Za namen iskanja optimalnih rešitev v okviru načrtovanja posegov na območju Kemijskega inštituta je z lokacijsko preveritvijo zapovedana obvezna izvedba javnega arhitekturnega natečaja. Šele po izvedbi natečaja bo na podlagi izbrane rešitve pripravljeno gradivo za pridobitev gradbenega dovoljenja. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja bo upravna enota skladno z 48. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNSPP) določila stranke v postopku.

VI. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Sklep o lokacijski preveritvi nima neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Ljubljana.

Pripravila:

dr. Liljana Jankovič Grobelšek

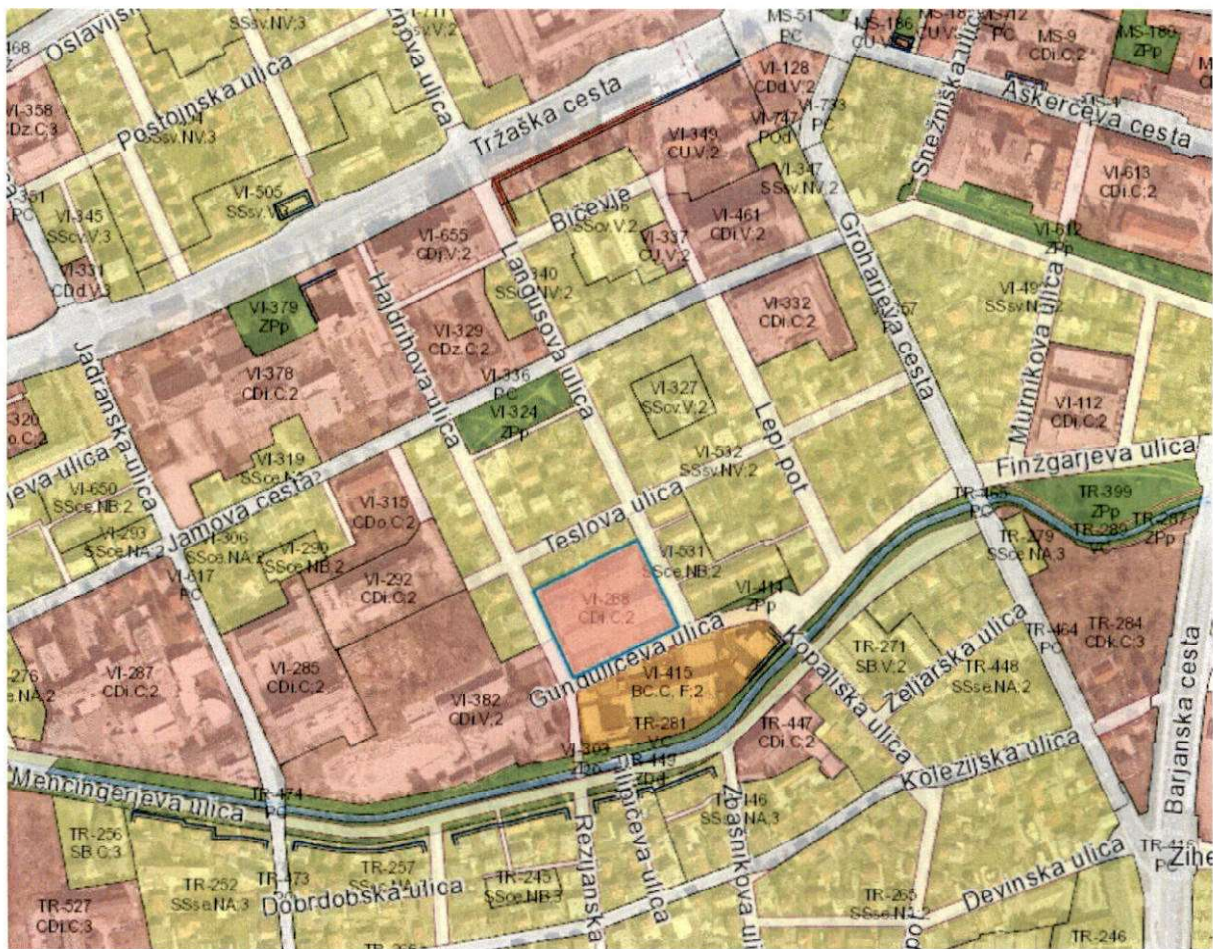


Sekretar - vodja oddelka

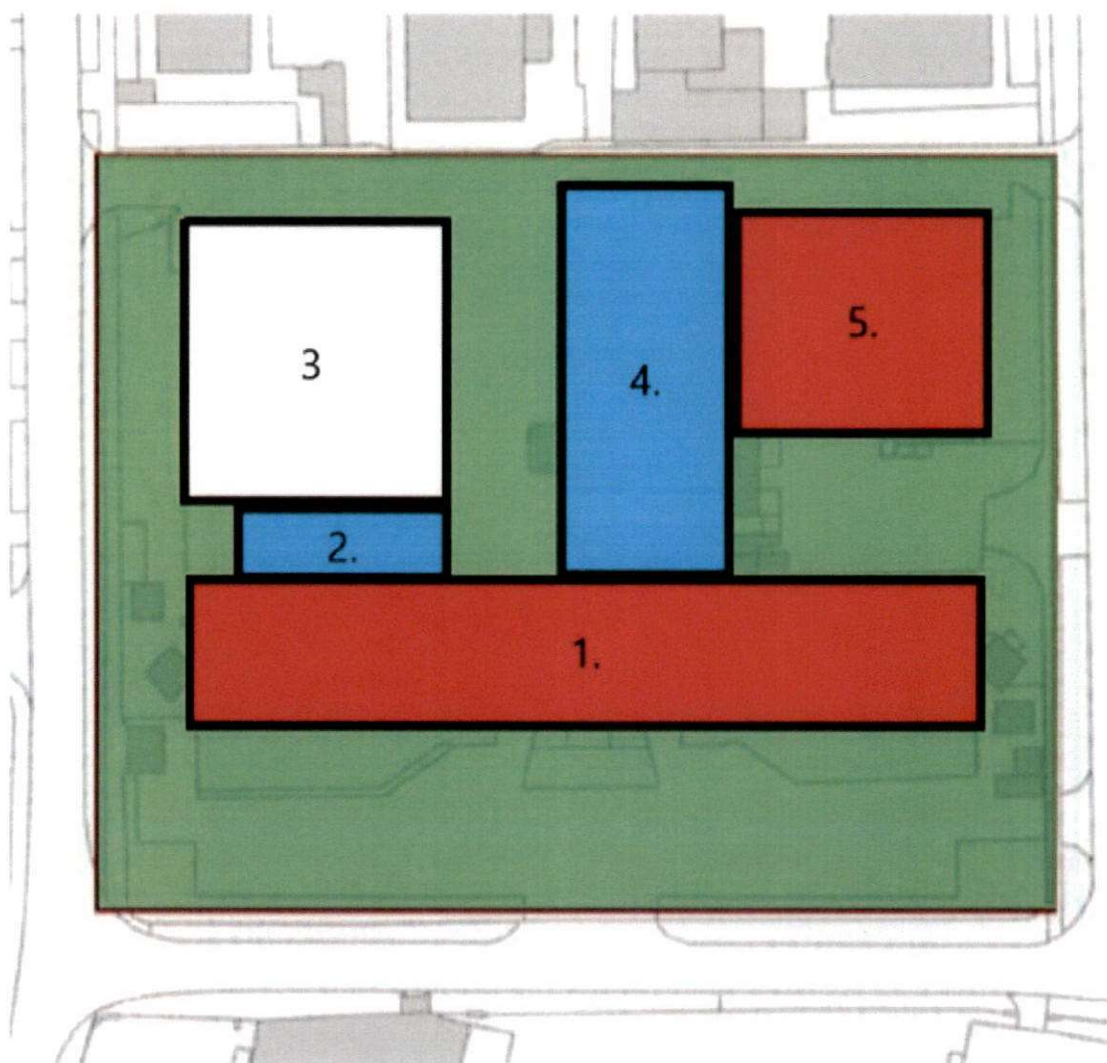
mag. Miran Gajšek

Po pooblastilu

dr. Liljana Jankovič Grobelšek



Območje LP (očrtano z modro) - izsek na karti namenske rabe prostora iz OPN MOL ID



- | | |
|-------------------|---|
| 1. Glavna stavba: | ohranitev zaščitnih elementov,
rekonstrukcija in novogradnja |
| 2. NRM: | rekonstrukcija |
| 3. PRC: | ni posega |
| 4. Prizidek: | rekonstrukcija |
| 5. Stavba 5: | ohranitev zaščitnih elementov,
rekonstrukcija in novogradnja |

Shema predvidenih posegov (rdeča barva: ohranitev zaščitnih elementov, novogradnja in rekonstrukcija; bela barva: ni posega; modra barva: rekonstrukcija)