

Vlagatelj (ime in priimek oz. naziv pravne osebe)	Kemijski inštitut
Naslov / sedež / pošta	Hajdrihova 19, 1000 Ljubljana
Kontaktna oseba	Jure Petač
Telefon / e - pošta	glavna.pisarna@ki.si , 01/476 0210
Datum	4.12.2024

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestna uprava
ODDELEK ZA UREJANJE PROSTORA
Poljanska cesta 28, p.p. 25
1001 Ljubljana

 **Mestna občina Ljubljana**
Mestna uprava

Oddelék za urejanje prostora

Projekcija: 06-12-2024

Številka zadeve: 35023-21/2024-1

Pril.: (JOB)

Wredn.:

POBUDA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

1. Namen lokacijske preveritve (ustrezno označi)

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) podajam pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za naslednji namen:

- ☐ A. Določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (135. člen ZUreP-3)
- ☒ B. Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (136. člen ZUreP-3)
- ☐ C. Omogočanje začasne rabe prostora (137. člen ZUreP-3)

2. Seznam zemljišč, na katere se lokacijska preveritev nanaša

Parcelna številka	Ime katastrske občine	Lastnik zemljišča
235/1	Gradišče II	KI Ljubljana
235/2	Gradišče II	KI Ljubljana
235/3	Gradišče II	KI Ljubljana
235/5	Gradišče II	KI Ljubljana
235/6	Gradišče II	KI Ljubljana

3.1 Kratek opis zelenega posega

V skladu z razvojno vizijo Kemijskega inštituta je na sedanji lokaciji ustanove predvideno celostno prestrukturiranje stavbnega fonda, saj obstoječi objekti ne zadoščajo več potrebam hitro razvijajoče se dejavnosti in z njo povezanih prostorsko – funkcionalnih zahtev.

Kemijski inštitut je javni raziskovalni zavod na področju znanstvene in raziskovalno-razvojne dejavnosti in je mednarodno priznana raziskovalna organizacija na področju kemije in sorodnih disciplin.

Tekom desetletij je Inštitut dograjeval in posodabljal svojo infrastrukturo na lokaciji Hajdrihova, tako z dozidavami, kot tudi s prilagoditvami prostorov v glavni stavbi. Omejitve, ki jih postavlja funkcionalna zastarelost glavne stavbe so temeljna ovira za doseganje vizije Inštituta, ki je v tem času postala in se uveljavila kot vrhunska znanstveno raziskovalna ustanova. Za zagotavljanje potrebne stopnje

znanstvenega raziskovalnega dela je v objektih nameščena specialna sodobna laboratorijska tehnika, ki zahteva posebne pogoje za nemoteno delovanje. Slednjih pa glavna stavba ne omogoča več.

Dejavnosti Kemijskega inštituta so opredeljene s tremi ključnimi področji:

- znanstvenoraziskovalna dejavnost na področju temeljnih in aplikativnih raziskav v okviru izvajanja nacionalnega raziskovalnega programa in raziskovanja v okviru evropskih projektov,
- usposabljanja in izobraževanja novih generacij znanstvenic in znanstvenikov v okviru doktorskega študija in v sodelovanju z visokošolskimi zavodi in
- razvojna dejavnost v sodelovanju s slovensko in tujo industrijo.

Vlagatelj pobude želi na obstoječi lokaciji Kemijskega inštituta, še naprej razvijati svojo dejavnost, razvoj slednje pa je močno povezan in odvisen od možnosti prostorskega prestrukturiranja obstoječih objektov, njihovih rušitev in novogradnje.

Dejstvo je, da sta razvoj in potrebe Kemijskega inštituta v zadnjih 10 letih občutno presegle kapacitete in funkcionalno zasnovo obstoječega grajenega fonda. Vsaka nabava in vgradnja nove opreme terja na eni strani racionalizacijo prostorov, na drugi pa rezultira v poslabšanje pogojev za delo na inštitutu kot celoti, saj se ob 100% zasedenosti prostorov, lahko omogoča le takšna organizacija, ki zmanjšuje površine za delo obstoječih programov. Vgrajevanje novih aparaturnih temelj osnovnih dejavnosti inštituta in nuja za zagotavljanje ustrezne stopnje tehnološke razvitosti raziskav.

Za potrebe izvajanja novih, inovativnih in prebojnih raziskav laboratoriji in odseki v srednjeročnem obdobju planirajo nabavo sledeče opreme:

- GIGA NMR naprava,
- Krioelektronski mikroskop višje resolucije,
- Naprava za testiranje aktivnosti katalizatorjev,
- Pretočni reaktor

Glede na dotrajanost in funkcionalno neustrezno zasnovo obstoječih stavb (predvsem starejšega datuma) je za nadaljnji razvoj Kemijskega inštituta potrebna celostna prenova kompleksa, ki bi zajela različne vrste gradbenih posegov – od rušitev do novogradnje. Pri tem je zaradi potreb večanja obsega dejavnosti in s tem povečanja števila zaposlenih implicitna tudi povečava obsega bruto etažnih površin, ki pa glede na obstoječe urbanistične parametre ni možna.

Predvideni posegi znotraj območja Kemijskega inštituta so:

- rušitev objekta »Glavna stavba« (1),
- rušitev objekta »Stavba 5« (5),
- rekonstrukcija objekta NMR in prizidka (2, 4),
- gradnja novega oz. novih objektov,
- gradnja podzemnih etaž za potrebe servisnih in tehničnih prostorov ter parkirnih mest,
- ureditev zunanjega odprtega prostora z vzpostavitvijo zelenih površin na raščenem terenu in parkirnih mest na nivoju terena.

Celoten kompleks Kemijskega inštituta dosega sedaj dovoljen faktor izrabe $FI=1,6$. Za nemoteno delovanje Kemijskega inštituta, za katero so nujno potrebne vgrajene nove tehnologije in s tem povezano primerno dimenzionirani in urejeni raziskovalni prostori, so prostorske izboljšave imperativ. V tem kontekstu se slednje lahko izrazijo zgolj in samo v višji stopnji dopuščene izrabe (povišanje FI) in redefiniranje izpolnjevanja pogoja zagotavljanja ustreznega obsega zelenih površin na raščenem terenu.

V ta namen se za EUP VI-288 predlaga izvedba lokacijske preveritve. S slednjo je možno določiti posamično odstopanje od določil prostorskega akta in redefiniranje urbanističnih parametrov, tako, da bi se ob ohranjanju javnega interesa omogočila izvedba investicijske pobude.

Novi objekt Kemijskega inštituta mora biti zato hkrati funkcionalen, varen, energetsko varčen in arhitekturno atraktiven.

Namen investicije Kemijskega inštituta je zagotoviti ustrezne prostorske in infrastrukturne pogoje za kvalitetno kontinuirano izvajanje znanstvenoraziskovalnega dela na obstoječi lokaciji. Predvideni posegi znotraj območja Kemijskega inštituta, bi skupaj z že obstoječo infrastrukturo, zagotovili znanstvenikom, raziskovalcem, študentom, visokošolskim pedagogom in drugim strokovnim delavcem, kvalitetne in sodobne pogoje za delo in študij ter sodobne in tehnično ustrezne laboratorijske ter druge z njimi povezane prostore.

Za pridobitev najustreznejše prostorsko in arhitekturne rešitve je bil izveden javni, idejni, arhitekturni natečaj.

3.2 Navedba odstopanj od določb veljavnega prostorskega akta

Območje lokacijske preveritve obsega zemljišče z naslednjimi parcelnimi številkami: 235/1, 235/2, 235/3, 235/5, 235/6, vse k.o. Gradišče II, ki 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 - 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 nadaljevanju OPN MOL ID) ležijo v EUP VI-288.

EUP VI-288 ima predpisano namensko rabo prostora CDi- območja centralnih dejavnosti za izobraževanje. Zanj veljajo splošna določila Odloka o OPN MOL ID, ki predpisujejo tipologijo C – svojstvena stavba, brez neposrednih zahtev glede omejitve o višini. Merilo za določanje velikosti objektov je faktor izrabe (FI) do največ 1,6, pri čemer je zahtevan minimalen faktor zelenih površin (FZP) 25%.

Vlagatelj, Kemijski inštitut, z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za namene izpolnitve njegove gradbene namere izgradnje novega kompleksa za potrebe kontinuiranega izvajanja obstoječe raziskovalne dejavnosti na lokaciji »Hajdrihova«, dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPN MOL ID za EUP VI-288 in sicer, da se dopusti odstopanje od predpisanega faktorja izrabe (FI) do največ 2,2 in sprememba določila glede potrebnega minimalnega obsega zelenih površin na raščenem terenu tako, da se slednje do polovice FZP zagotavljajo tudi na delih stavb (npr. zelene strehe, sistem zelenih sten,...).

Opis odstopanj:

Vlagatelj pobude načrtuje zasnovo novogradnje tako, da se bo zagotovil nemoten nadaljnji razvoj dejavnosti z možnostjo vgradnje visokotehnološke opreme. Poleg tega pobudnik znotraj območja želi za svoje zaposlene urediti možnost podzemnega parkiranja. Ker kombinacija predpisanih urbanističnih parametrov takšnega prostorskega razvoja ne omogoča, pobudnik predlaga povečanje faktorja FI in omogočanje zelenih površin na delih stavb, kot je to dovoljeno že za namenske rabe IP in IG.

Temeljni razlog za spremembe urbanističnih parametrov FI in FZP je potreba po zagotavljanju ustrezne opremljenosti in z njo povezane funkcionalnosti prostorov. Glavnina raziskovalnih tem Kemijskega inštituta zajema potrebo po visoki stopnji tehnološke razvitosti, ki je pogojena z vgradnjo ustrezne opreme.

Slednja posledično narekuje specifične zahteve glede organizacije prostora, ki omogoča optimalno souporabo najnaprednejših tehnologij in sodobne raziskovalne opreme. Obstoječ FI=1,6, v kombinaciji z minimalnim zahtevnim FZP 25%, 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 (povezovanje z Inštitutom Jožef Stefan, Inštitutom za hidravlične raziskave, obstoječimi

fakultetami in njihovimi raziskovalnimi programi, krepitev kadrovske sestave, vključevanje v mednarodne in evropske projekte, ipd.).

3.3 Utemeljitev predloga za izvedbo postopka lokacijske preveritve glede na 134. – 140. člen ZUreP-3

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za EUP KL-56 so:

- 134., 136., 138., 139. in 140. člen Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), Uradni list RS, št. 199/21, ki določajo namen, vsebine, postopek, stroške in posledice veljavnosti lokacijske preveritve,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 – DPN in 42/18
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - 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

Skladno s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev novi instrument prostorskega načrtovanja, ki omogoča hitrejšo prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev in manjša odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s 136. členom določa, da če zaradi **obstoja objektivnih okoliščin** investicijska gradbena namera ne more zadostiti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, instrument lokacijske preveritve investitorju omogoča **individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev**.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg – **celovita prenova območja Kemijskega inštituta**, ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v OPN MOL ID so:

- **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; iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3.**

Predlagano individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev glede faktorja izrabe in faktorja zelenih površin, **ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana**. Z OPN MOL ID je v EUP VI-288 predpisana ustrezna namenska raba, to je območje centralnih dejavnosti za izobraževanje, z odstopanjem pa se bo zagotovila njena čim racionalnejša raba glede na potrebe investitorja.

Kemijski inštitut na obravnavani lokaciji že deluje, vendar skladno z vizijo, želi s celovito prenovo zagotoviti svoj dolgoročni razvoj znotraj obstoječega območja. Načrtovani programi na lokaciji bi neposredno dopolnjevali in nadgrajevali matično dejavnost inštituta, vendar trenutno veljavni urbanistični parametri glede faktorja izrabe in faktorja zelenih površin, ne omogoča izvedbe željene investicije v celotnem obsegu. To pomeni, da se lahko določeni programi izvedejo zgolj v okrnjeni obliki, kar posledično od investitorja terja nesorazmerne stroške povezane z iskanjem alternativnih lokacij za izvajanje svojih dejavnosti.

S predlaganim individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN MOL ID, ki se z lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

Skladno s prvim odstavkom 136. člena v povezavi z drugo alinejo šestega odstavka 138. člena ZUreP-3 Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo investicijske namere.

Nameravani posegi v EUP VI-288 ne bodo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj so predvideni na zemljiščih, ki so v lasti investitorja in od sosednjih zemljišč upoštevajo vse odmike, določene z OPN MOL ID.

Na območju lokacijske preveritve so opredeljeni naslednji varstveni režimi:

Območje sega na vodovarstveno območje z oznako III; širše vodovarstveno območje (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane (Ur.l. RS, št. 115/07, 9/08 - popr., 65/12, 93/13)).

Predvideni posegi bodo skladni z določili Uredbe.

Območje obravnave se nahaja v varovanem območju kulturne dediščine:

- EŠD 13695 Ljubljana – Kemijski inštitut Borisa Kidriča, stavbna dediščina,
- EŠD 20034 Ljubljana – Mestna četrt Kolezija, naselbinska dediščina

Za potrebe nameravanega gradbenega namena bo v skladu z 31. členom Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg) treba zaprositi za kulturno varstveno soglasje za odstranitev dediščine, ki ga izda minister za kulturo.

Preko območja ne potekajo državni prostorski izvedbeni akti.

Glede na navedeno so izpolnjeni pogoji iz 1.,2.,3 in 4. alineje četrtega odstavka 136. člen ZUreP-3.

Za to območje z enakim predvidenimi posegi in enakimi predlaganimi individualnimi odstopanji od prostorsko izvedbenih pogojev je bil že sprejet Sklep o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora VI-288 (Uradni list RS, št.137/22).

4. Priloge		
☒	I.	Elaborat lokacijske preveritve (obvezna priloga) Naslov elaborata: Lokacijska preveritev za območje EUP VI-288 »Kemijski inštitut« v MOL Datum izdelave elaborata: oktober 2021 Izdelovalec elaborata: LUZ, d.d., Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana ZAPS ident. št. izdelovalca: Janja Solomun ZAPS 1520 PA PPN
☐	II.	Pooblastilo pobudnika/investitorja, če pobudo vloga njegov zastopnik oziroma pooblaščenec
☐	III.	Veljavni upravni akti na zemljišču (gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, inšpekcijske odločbe idr.)
☐	IV.	Soglasje lastnika/solastnika, če pobudnik ni izključni lastnik zemljišča

1. Pogoji za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi je plačilo nadomestila za stroške postopka, za kar bo pobudniku/investitorju izdan Sklep o določitvi stroškov lokacijske preveritve v skladu z Odlokom o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/18). Plačilo nadomestila ne zagotavlja potrditve sklepa o lokacijski preveritvi na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana.

2. MOL OUP lahko zahteva dopolnitev te pobude ali elaborata lokacijske preveritve zaradi strokovnih ugotovitev MOL ali zahtev nosilcev urejanja prostora, ki v postopku podajo mnenje o ustreznosti elaborata.

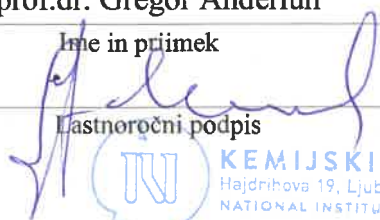
Izjavljam, da sem sočasno s pobudo oddal označene priloge, in s podpisom potrjujem, da so navedeni podatki ažurni in resnični.

Podpis vlagatelja pobude:

prof.dr. Gregor Anderluh

Ime in priimek

Lastnoročni podpis




Žig

(za pravne osebe)