



# Lokacijska preveritev za območje EUP VI- 288 »Kemijski inštitut« v Mestni občini Ljubljana

ŠTEVILKA  
PROJEKTA

**8893**

IDENTIFIKACIJSKA  
ŠTEVILKA  
PROSTORSKEGA  
AKTA

**5072**

PRIPRAVLJAVEC

**Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava**

Oddelek za urejanje prostora  
Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana

NAROČNIK

**Kemijski inštitut**

Hajdrihova 19, 1000 Ljubljana

IZDELOVALEC

**Ljubljanski urbanistični zavod d. d.**

Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana

GLAVNI IZVRŠNI  
DIREKTOR

**dr. Jure Zavrtanik**

univ. dipl. inž. arh.

ŽIG, PODPIS

ODGOVORNI/A  
PROSTORSKI/A  
NAČRTOVALEC/KA

**Janja Solomun**

univ. dipl. inž. arh.

ZAPS 1520 PA PPN

ŽIG, PODPIS

DATUM

**december 2024, dopolnitev februar 2025**

**Ljubljanski  
urbanistični  
zavod, d. d.**

Verovškova ulica 64  
SI-1000 Ljubljana  
Slovenija

**T/** +386 1 360 24 00  
**F/** +386 1 360 24 01  
**E/** info@luz.si

**www.luz.si**



NAROČNIK

**Kemijski inštitut**

Hajdrihova 19  
1000 Ljubljana

POOBlašČENI/A  
PREDSTAVNIK/CA  
NAROČNIKA

PRIPRAVLJAVEC

**Mestna občina Ljubljana**

Oddelek za urejanje prostora  
Poljanska cesta 20  
1000 Ljubljana

POOBlašČENI/A  
PREDSTAVNIK/CA  
PRIPRAVLJAVCA

**Mateja Doležal**

IZDELOVALEC

**Ljubljanski urbanistični zavod d. d.**

Verovškova ulica 64  
1000 Ljubljana

ODGOVORNI/A  
VODJA IZDELAVE  
PROJEKTA

**Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.**

DELOVNA SKUPINA

**Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.**  
**dr. Bernarda Bevc Šekoranja, univ. dipl. inž. arh.**  
**Alenka Iglič, inž. geod.**

## KAZALO VSEBINE

|            |                                                                                          |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I</b>   | <b>Tekstualni del</b>                                                                    |
| 1          | UVOD                                                                                     |
| 1.1        | Namen in cilj lokacijske preveritve                                                      |
| 1.2        | Območje lokacijske preveritve                                                            |
| 1.3        | Opis obstoječega stanja                                                                  |
| 1.4        | Varovana območja in omejitve                                                             |
| 1.5        | Omejitve in danosti grajenega prostora                                                   |
| 2          | PRAVNI TEMELJ                                                                            |
| 3          | PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE                               |
| 3.1        | OPN MOL SD (Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe)                                      |
| 3.2        | OPN MOL ID (Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe)                                      |
| 3.3        | Državni prostorski izvedbeni akti                                                        |
| 3.4        | Izvedene lokacijske preveritve                                                           |
| 4          | PREDSTAVITEV NATEČAJNE REŠITVE                                                           |
| 4.1        | Odstopanja od določb OPN                                                                 |
| 5          | UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNEGA Odstopanja OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV      |
| 5.1        | Utemeljitev objektivnih okoliščin                                                        |
| 5.2        | Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine                                       |
| 5.3        | Doseganje gradbenega namena                                                              |
| 5.4        | Možnost pozidave sosednjih zemljišč                                                      |
| 5.5        | Pravni režimi in državni prostorski izvedbeni akti                                       |
| 5.6        | Upoštevanje pravil urejanja prostora, kot jih določa Uredba o prostorskem redu Slovenije |
| <b>II</b>  | <b>Grafični del</b>                                                                      |
| 1          | Območje lokacijske preveritve na ZKP M 1:500                                             |
| <b>III</b> | <b>Seznam virov in dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata</b>      |

|                  |                                                                                                                                                                                               |           |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Slika 1:</i>  | <i>Shema predvidenih posegov</i>                                                                                                                                                              | <i>3</i>  |
| <i>Slika 2:</i>  | <i>Širše območje obdelave (rdeče – območje lokacijske preveritve); vir: Atlas okolja</i>                                                                                                      | <i>4</i>  |
| <i>Slika 3:</i>  | <i>Ožje območje obdelave (rdeče – območje lokacijske preveritve); vir: Atlas okolja</i>                                                                                                       | <i>5</i>  |
| <i>Slika 4:</i>  | <i>Območje lokacijske preveritve na izseku iz zemljiškokatastrskega prikaza (Vir: ZK, GURS, julij 2024)</i>                                                                                   | <i>6</i>  |
| <i>Slika 5:</i>  | <i>Lastništvo zemljišč in prikaz meje območja lokacijske preveritve (Vir: ZK, GURS, julij 2024)</i>                                                                                           | <i>8</i>  |
| <i>Slika 6:</i>  | <i>Prikaz varovanih območij narave in kulturne dediščine z označenim območjem lokacijske preveritve, vir: Urbinfo, 2024</i>                                                                   | <i>11</i> |
| <i>Slika 7:</i>  | <i>Prikaz vodovarstvenih območij z označenim območjem lokacijske preveritve, vir: Urbinfo, 2024</i>                                                                                           | <i>12</i> |
| <i>Slika 8:</i>  | <i>Prikaz potresno nevarnih območij z označenim območjem lokacijske preveritve, vir: Urbinfo, 2024</i>                                                                                        | <i>13</i> |
| <i>Slika 9:</i>  | <i>Prikaz območij varstva pred hrupom z označenim območjem lokacijske preveritve, vir: Urbinfo, 2024</i>                                                                                      | <i>14</i> |
| <i>Slika 10:</i> | <i>Prikaz območij za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami z označenim območjem lokacijske preveritve, vir: Urbinfo, 2024</i>                                        | <i>15</i> |
| <i>Slika 11:</i> | <i>Krovne plasti vodonosnika z označenim območjem lokacijske preveritve, vir: Urbinfo, 2024</i>                                                                                               | <i>16</i> |
| <i>Slika 12:</i> | <i>Prikaz sistema za oskrbo s pitno vodo, vir: Urbinfo, 2024</i>                                                                                                                              | <i>17</i> |
| <i>Slika 13:</i> | <i>Prikaz sistemov za odvajanje in čiščenje komunalne in meteorne odpadne vode, vir: Urbinfo, 2024</i>                                                                                        | <i>18</i> |
| <i>Slika 14:</i> | <i>Prikaz sistemov za oskrbo s plinom, vir: Urbinfo, 2024</i>                                                                                                                                 | <i>19</i> |
| <i>Slika 15:</i> | <i>Prikaz sistemov za daljinsko ogrevanje in hlajenje, vir: Urbinfo, 2024</i>                                                                                                                 | <i>20</i> |
| <i>Slika 16:</i> | <i>Prikaz sistemov za zagotavljanje oskrbe z električno energijo, vir: Urbinfo, 2024</i>                                                                                                      | <i>21</i> |
| <i>Slika 17:</i> | <i>Prikaz cestnega omrežja, vir: Urbinfo, 2024</i>                                                                                                                                            | <i>22</i> |
| <i>Slika 18:</i> | <i>Prikaz območij in objektov družbene infrastrukture, vir: Urbinfo, 2024</i>                                                                                                                 | <i>23</i> |
| <i>Slika 19:</i> | <i>Izsek iz OPN MOL SD (Karta 1: Zasnova prostorskega razvoja) z označenim območjem obdelave (rumena), vir: OPN MOL SD, Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe</i>                            | <i>28</i> |
| <i>Slika 20:</i> | <i>Izsek iz OPN MOL SD (Karta 3: Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč) z označenim območjem obdelave (rumena), vir: OPN MOL SD, Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe</i>           | <i>29</i> |
| <i>Slika 21:</i> | <i>Območje lokacijske preveritve na karti 3.1 Prikaz območij enot urejanja prostora podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev (veljavni OPN MOL ID); Vir: Urbinfo, 2024</i> | <i>30</i> |
| <i>Slika 22:</i> | <i>Veljavni prostorski akti, vir: Urbinfo, 2024</i>                                                                                                                                           | <i>37</i> |
| <i>Slika 23:</i> | <i>Prostorski prikaz, vir: ARK Arhitektura Krušec d.o.o.</i>                                                                                                                                  | <i>38</i> |
| <i>Slika 24:</i> | <i>Shema predvidenih posegov</i>                                                                                                                                                              | <i>39</i> |

# I. TEKSTUALNI DEL

## 1 UVOD

Predmet naloge je, da se za namen investicijske namere z lokacijsko preveritvijo preveri možnost programske dopolnitve veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev za obravnavano območje.

Na območju lokacijske preveritve je v veljavi Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana; 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) in 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, 59/22 in 75/23 – odl. US). V skladu z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljevanju OPN MOL ID) je območje lokacijske preveritve opredeljeno kot del enote urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) VI-288 s predpisano namensko rabo prostora CDi – območja centralnih dejavnosti za izobraževanje.

### 1.1 NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

Lastnik zemljišča, ki istočasno nastopa kot pobudnik, želi v dogovoru z Mestno Občino Ljubljana znotraj enote urejanja prostora (EUP) VI-288, izvesti posege, ki zajemajo poleg ohranitve spomeniško varovanih elementov, še prenovo in novogradnjo stavbnega fonda. Nameravani posegi bodo ob upoštevanju vseh omejitvenih določil, omogočili opravljanje in razvoj obstoječe dejavnosti inštituta, ki v svetovnem merilu rangira v sam vrh.

Mestna Občina Ljubljana je leta 2018 sprejela Občinski prostorski načrt (OPN) v katerem določa urbanistične pogoje, ki so po večini enotni za vse prostorske enote širšega območja Četrtna skupnost Vič s podrobno namensko rabo CDi – območja centralnih dejavnosti za izobraževanje. Kombinacija posplošitve faktorja izkoriščenosti (FI) na 1,6 in faktorja zelenih površin (FZP) na min. 25 % površine gradbene parcele sedaj onemogoča nadaljnji prostorski razvoj Kemijskega inštituta, katerega struktura grajenega fonda je vitalno povezana z vgrajeno opremo in tehnologijo.

Arhitekturna zasnova kompleksa Kemijskega inštituta je neposredno odvisna od funkcionalne zasnove, ki na eni strani izhaja iz organizacijske sheme inštituta, na drugi, ki pa je bolj prostorsko bistveno bolj omejujoča, pa iz zakonitosti vgrajene tehnologije, ki je nujno potrebna za izvajanje znanstveno raziskovalnega procesa.

V okviru dejavnosti si Kemijski inštitut prizadeva za razvoj in vsestransko dostopnost in uporabo znanja v družbi in gospodarstvu, prenos raziskovalnih dosežkov v prakso, pospeševanjem podjetništva, ki potrebuje povezavo z raziskovalnim okoljem, obveščanje javnosti, popularizacijo znanosti in širjenje znanstvene in tehnične kulture. Inštitut opravlja temeljno in aplikativno raziskovanje, ter skrbi za razvoj in delovanje infrastrukture v okviru Raziskovalne in inovacijske strategije Slovenije.

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.

Za izvedbo posegov na območju lokacijske preveritve je bil izveden javni arhitekturni natečaj. Z urbanistično-arhitekturno zasnovo so bile upoštevane smernice organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine, za Kemijski inštitut. Osnova za to je bilo izdelano vrednotenje varovanega spomenika. Ureditve in posegi so usklajeni z usmeritvami opravljenega vrednotenja.

Predvideni ključni posegi znotraj območja Kemijskega inštituta so poleg ohranitve varovanih elementov še:

- rekonstrukcija in novogradnja objekta »Glavna stavba« (1),
- rekonstrukcija in novogradnja 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 OPN in redefiniranje urbanističnih parametrov, tako, da bi se ob ohranjanju javnega interesa omogočila izvedba investicijske pobude.

Za izvedbo posegov na območju obravnave je bila obvezna izvedba javnega arhitekturnega natečaja. Natečaj je bil izveden in. 2023 je bila objavljena izbrana natečajna rešitev, ki so jo izdelali v biroju ARK Arhitektura Krušec d.o.o.. Pri izdelavi natečajnega gradiva so bile upoštevane usmeritve organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine, zbrane v načrtu vrednotenja varovanega spomenika, ki je bil izdelan za potrebe priprave natečajnega gradiva za arhitekturni natečaj za nov stavbni kompleks za potrebe Kemijskega inštituta..

Iz strateškega dela OPN izhaja, da je Mestna Občina Ljubljana predana h krepitvi mednarodne konkurenčnosti Ljubljane, ki jo bo zagotavljala tudi s krepitvijo visokošolskega in znanstveno raziskovalnega programa. Glede na prostorske možnosti območja fakultet na Viču se prostorski razvoj strateško omogoča preko adaptacij, nadzidav in širitev, predvsem pa ureditve zunanjih površin, kot so rešitve dostopov, parkiranja in parkovnih površin.

Odstop od urbanističnih pogojev bi tako imel sinergijske učinke, saj bi tako po eni strani predstavljal uresničitev strateških odločitev in s tem zagotavljanje javnega interesa, po drugi pa bi pomenil realizacijo zasebnega gradbenega posega.



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

*Slika 1: Shema predvidenih posegov*

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za izpolnitev predvidene investicijske namere, to je celovita prenova kompleksa Kemijskega inštituta, dovoli individualno odstopanje od določil OPN MOL ID.

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi analize stanja prostora in veljavnih določil OPN MOL ID.

## 1.2 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

### 1.2.1 OPIS OBMOČJA

Območje obravnave se nahaja v Četrtni skupnosti Vič, znotraj širšega zaledja programov, namenjenih visokošolskemu izobraževanju. Na severni strani se neposredno navezuje na točkovno stanovanjsko pozidavo majhnega merila, na ostalih treh straneh pa je območje zamejeno z ulicami: Hajdrihova na zahodni, Langusova na vzhodni in Finžgarjeva ulica na južni strani. Umeščenost volumnov t. i. tipologije »visokih« stavb (V) se rahlja z neposredno vizualno navezavo na objekte analognih vsebin in športnega centra Kolezija.

Lokacija je tako iz vidika ohranjanja obstoječe dejavnosti (CDi – območja centralnih dejavnosti za izobraževanje) optimalna, saj sta programsko povezovanje in dostopnost ključnega pomena. V neposredni bližini je večina naravoslovno – tehniških fakultet in inštituti, ki pripomorejo k enostavnejši izmenjavi znanja (Inštitut Jožef Štefan, Elektroinštitut Milan Vidmar, Inštitut za vodarstvo, Inštitut za metalne konstrukcije, Inštitut za kovinske materiale in tehnologije, Inštitut za hidravlične raziskave in drugi visokošolski zavodi – Fakulteta za Matematiko in Fiziko, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Fakulteta za elektrotehniko,...). Lokacija Kemijskega inštituta uporabnikom omogoča vpetost v visokošolsko-raziskovalno območje, hkrati pa je dobro navezana na linije javnega transporta. S tem se Kemijski inštitut vpenja v mrežo območij z boljšo in lažjo dostopnostjo.



Slika 2: Širše območje obdelave (rdeče – območje lokacijske preveritve); vir: Atlas okolja



Slika 3: Ožje območje obdelave (rdeče – območje lokacijske preveritve); vir: Atlas okolja

Območje obravnave obsega zemljišča s parc. št. 235/1, 235/2, 235/3, 235/5 in 235/6, vse k. o. Gradišče II.

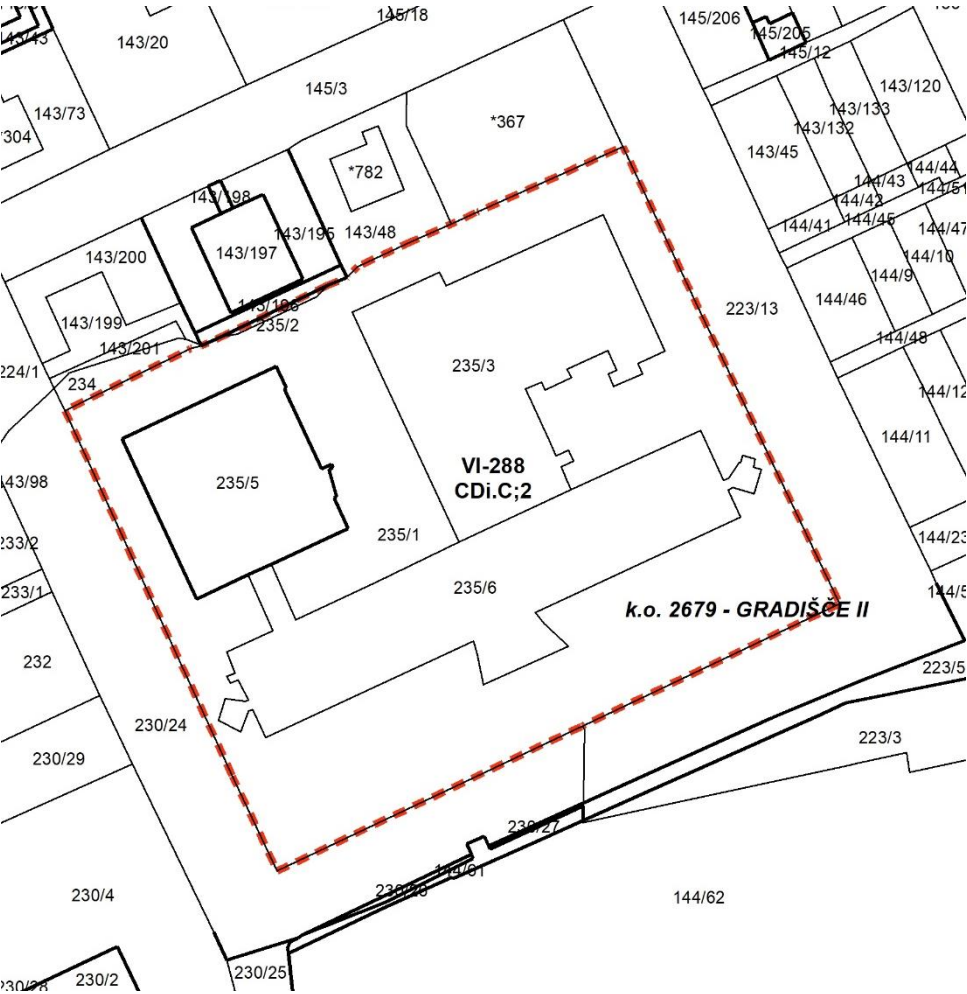
Velikost območja obravnave znaša 8.386 m<sup>2</sup>.

1.2.2 SEZNAM ZEMLJIŠČ, NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA

Območje lokacijske preveritve obsega zemljišče:

Preglednica 1 Seznam zemljišč na območju lokacijske preveritve

| ZAP. št. | Ime katastrske občine | Parcelna številka | Naziv lastnika |
|----------|-----------------------|-------------------|----------------|
| 1        | 2679 - GRADIŠČE II    | 235/1             | Pravne osebe   |
| 2        | 2679 - GRADIŠČE II    | 235/2             | Pravne osebe   |
| 3        | 2679 - GRADIŠČE II    | 235/3             | Pravne osebe   |
| 4        | 2679 - GRADIŠČE II    | 235/5             | Pravne osebe   |
| 5        | 2679 - GRADIŠČE II    | 235/6             | Pravne osebe   |



**LEGENDA**

MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

meja parcele - urejena

meja parcele

180/5 številka parcele

Slika 4: Območje lokacijske preveritve na izseku iz zemljiškokatastrskega prikaza (Vir: ZK, GURS, julij 2024)

### 1.2.3 SOSEDNJA ZEMLJIŠČA

Skladno s četrtem odstavkom 138. člena ZUreP-3 občina o javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč.

Območje lokacijske preveritve meji na naslednja zemljišča:

*Preglednica 2* Seznam sosednjih zemljišč območja lokacijske preveritve po vrstnem redu števil parcel

| Zap. št. | Ime katastrske občine | Parcelna številka | Naziv lastnika            |
|----------|-----------------------|-------------------|---------------------------|
| 1        | 2679 - GRADIŠČE II    | 143/48            | Fizične osebe + solastnik |
| 2        | 2679 - GRADIŠČE II    | 143/196           | Pravne osebe              |
| 3        | 2679 - GRADIŠČE II    | 143/199           | Fizične osebe + solastnik |
| 4        | 2679 - GRADIŠČE II    | 223/13            | MESTNA OBČINA LJUBLJANA   |
| 5        | 2679 - GRADIŠČE II    | 230/24            | MESTNA OBČINA LJUBLJANA   |
| 6        | 2679 - GRADIŠČE II    | 234               | Fizične osebe + solastnik |
| 7        | 2679 - GRADIŠČE II    | *367              | Fizične osebe + solastnik |

### 1.2.4 LASTNIŠTVO



Slika 5: Lastništvo zemljišč in prikaz meje območja lokacijske preveritve (Vir: ZK, GURS, julij 2024)

### 1.3 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA<sup>1</sup>

Kemijski inštitut (KI) je javni raziskovalni zavod na področju znanstvene in raziskovalno-razvojne dejavnosti in je mednarodno priznana raziskovalna organizacija na področju kemije in sorodnih disciplin, ki deluje na obstoječi lokaciji vse od začetka petdesetih let preteklega stoletja.

Iz tega obdobja je tudi t. i. glavna stavba. Tekom desetletij je Kemijski inštitut dograjeval in posodabljal svojo infrastrukturo na lokaciji Hajdrihova, tako z gradnjami (Prizidek - 1988, Preglov raziskovalni center - 2013), kot tudi s prilagoditvami prostorov v glavni stavbi. Omejitve, ki jih postavlja funkcionalna zastarelost glavne stavbe, pa postajajo vse večja težava pri doseganju vizije inštituta, kot vrhunske znanstveno raziskovalne ustanove.

Sodobna laboratorijska tehnika, zahteva posebne pogoje za nemoteno delovanje, ki pa jih glavna stavba ne omogoča več. V okviru iskanja prostorskih rešitev je Kemijski inštitut od Fakultete za kemijo in kemijsko tehnologijo, z namenom nadomestne gradnje, odkupil objekt nekdanje fakultete (t. i. stavba 5); ki stoji na osrednji parceli. V postopku preverjanja vplivov gradnje stavbe 5 na glavno stavbo, je bila izvedena celostna ocena potresne varnosti stare stavbe. Na podlagi poročila Zavoda za gradbeništvo (št. 11/20-610-2), objekt stare stavbe ne ustreza potresnim standardom (Evrokod 8), sanacija pa bi vsebovala grobe posege v konstrukcijo in izgled objekta. Glede na ocenjen obseg del, za zagotovitev potresne varnosti, je vprašljiva ekonomska upravičenost investicije in je predlagana preučitev zamenjave obstoječega poslopja z novim.

#### Glavna stavba

Glavna stavba je bila zgrajena leta 1953, po načrtih arhitekta Benamina Svetine. Etažnost stavbe je K+P+2+M. Objekt je dolg 86 m in širok 16 m (v osrednjem delu 21,85 m). V vseh etažah so laboratoriji in pisarne, v kletni etaži in mansardi pa so površine namenjene servisnim prostorom, ki so potrebni za delovanje objekta (kotlovnice, strojnice, elektro omare, itd.). Izvajanju osnovne dejavnosti je namenjenih cca. 3500 m<sup>2</sup> površin.

Območje, skupaj z objekti je popolnoma komunalno opremljeno. Zaradi narave dela je v posameznih laboratorijih izveden še razvod komprimiranega zraka in tehničnih plinov (npr.: N<sub>2</sub>, Ar,...). Fasada ni izolirana, stavbno pohištvo je bilo zamenjano v okviru vzdrževalnih del. Razen v kleti in mansardi, je svetla višina stropov 305 cm. Iz glavne stavbe se razvod toplovoda, zemeljskega plina, elektrike, vodovoda in nekaterih drugih instalacij nadaljuje v preostale stavbe Kemijskega inštituta.

V glavni stavbi so v veliko primerih laboratorijski in pisarniški prostori združeni, kar je nedopustno z vidika varnosti in delovnih pogojev.

#### Stavba 5

T. i. stavba 5 je del kompleksa zgradb Kemijskega inštituta, ki meji na Langusovo ulico. Objekt je bil do 2017 v solastništvu s Fakulteto za kemijo in kemijsko tehnologijo. Kemijski inštitut je solastniški delež odkupil z namenom, da na tem mestu zgradi nov objekt, ki bo zadostil potrebam po sodobnih

---

<sup>1</sup> Opis obstoječega stanja je povzet po interni projektni nalogi Kemijskega inštituta (»Interna projektna naloga za pridobitev ponudbe in izdelavo projektne naloge za izbiro strokovno najprimernejše rešitve in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za projekt »Novogradnja Kemijskega inštituta (glavna stavba in objekt 5)«).

raziskovalnih prostorih. Tekom let je bilo izdelanih že več idejnih zasnov za nadomestitev tega objekta, a do realizacije iz različnih vzrokov ni prišlo.

Objekt je v izrazito slabem stanju, saj so kletni prostori slabo hidroizolirani, posledično pa so vdori podtalnice oz. meteorne vode stalnica. Problem z vlago je velika ovira za laboratorijsko delo in seveda tudi za delovne pogoje zaposlenih na Kemijskem inštitutu. Zaradi naštetih dejstev se trenutno kumulativno uporablja zgolj približno 300 m<sup>2</sup> objekta.

Tloris obstoječega objekta je približno 27,5 m x 24,5 m. Na zahodni strani objekta se ta dotika t. i. prizidka Kemijskega inštituta.

Med stavbo 5 in glavno stavbo stoji še polkleten objekt, v katerem so kompresorji za komprimiran zrak, UPS in agregat za napajanje ob izrednih dogodkih.

### **Zunanja ureditev**

Na zahodni, vzhodni in južni strani je ob objektih ozek zeleni pas, na severni strani pa ob parcelni meji poteka intervencijska pot, ki služi tudi kot dostavna pot za podporne službe (vzdrževalce, dostava plinov,...). Celotna parcela je ograjena z ograjo (različni tipi ograje: živa meja, žičnata ograja, panelna ograja,...).

Vhodna točka v Kemijskega inštituta je na jugo-vzhodni strani območja. Večino nepozidanih površin območja Kemijskega inštituta predstavljajo parkirišča za avtomobile. Ob glavnem parkirišču, na zahodni strani je glavna transformatorska postaja. Na dvorišču med PRC in prizidkom pa je lociran zalogovnik dušika in priročno skladišče jeklenk za tehnične pline. Ob severni dovozni poti so nameščeni zabojniki za odpadke. Na skrajnih koncih glavne stavbe stojita zasilna požarna izhoda.

### **Parkirišče**

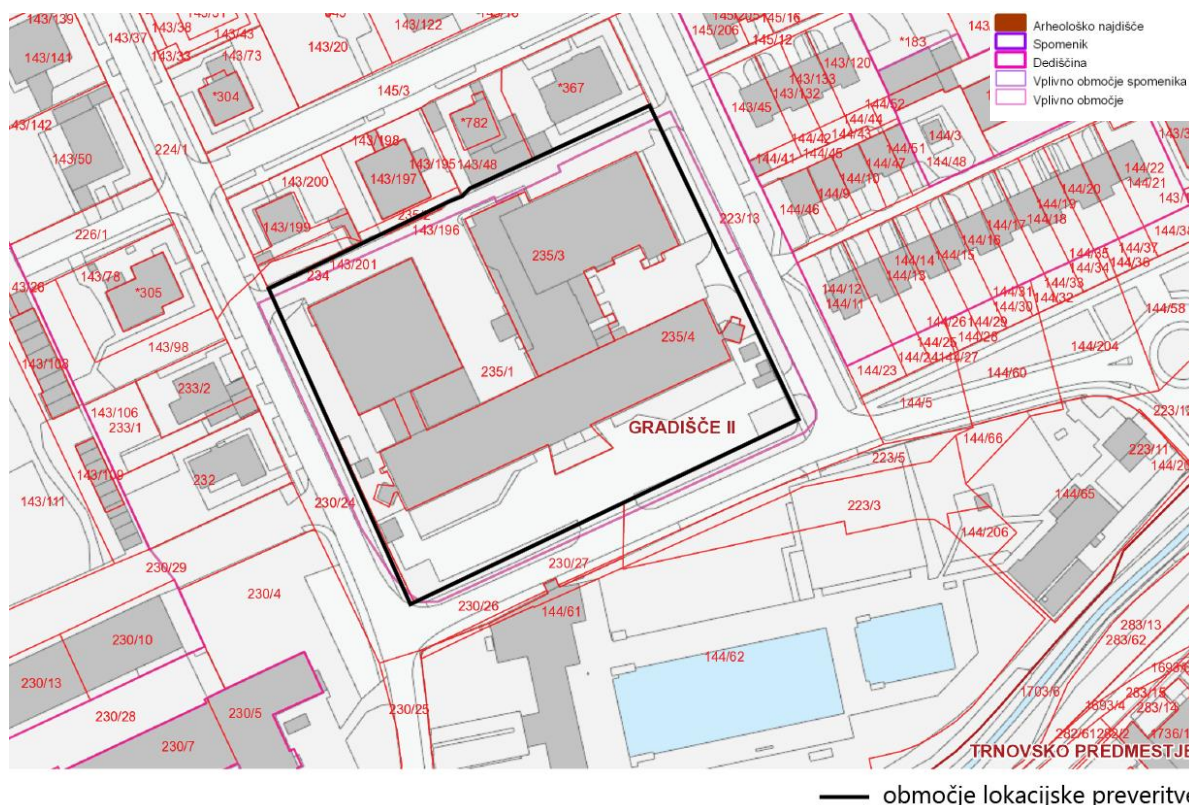
Znotraj območja Kemijskega inštituta so tri parkirišča:

- glavno: na južni strani glavne stavbe, od koder je tudi glavni vhod v objekte inštituta. Dostop na glavno parkirišče in glavna vhodna točka je vratarica, ki je locirana na JV delu parcele,
- pomožno: je locirano med staro stavbo in stavbo 5. Na obe parkirišči je urejen dostop z Langusove ulice. Skupaj so za obiskovalce, zaposlene, invalide in električna vozila zagotovljena 104 parkirna mesta.
- parkirna mesta za obiskovalce, oz. za zunanje vzdrževalce objekta so urejena vzdolž intervencijske ceste proti stanovanjskim objektom in na dvorišču med prizidkom in PRC.

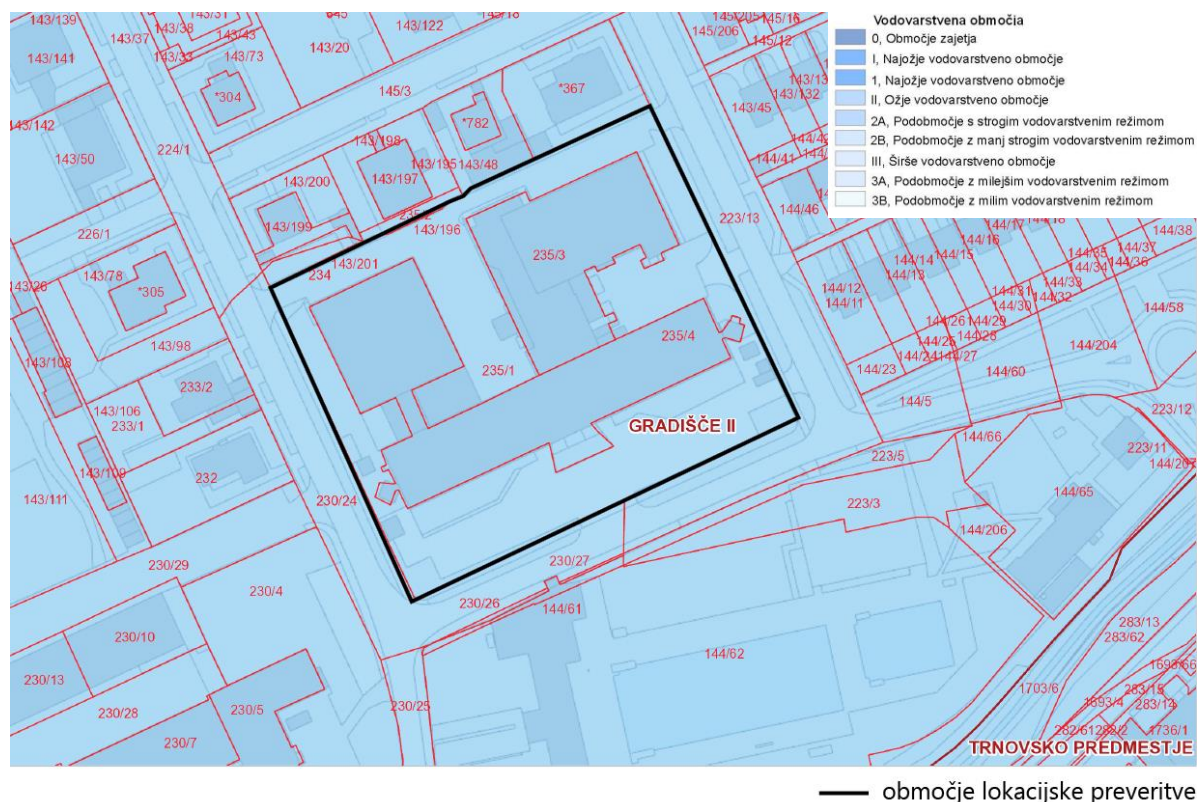
## 1.4 VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE

Izdelana je analiza stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Analiza stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPN MOL ID in je že upoštevana ter potrjena s strani nosilcev urejanja prostora. V nadaljevanju je izdelan povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij na območju lokacijske preveritve.

### 1.4.1 OBMOČJA KULTURNE DEDIŠČINE



## 1.4.2 VODOVARSTVENA OBMOČJA



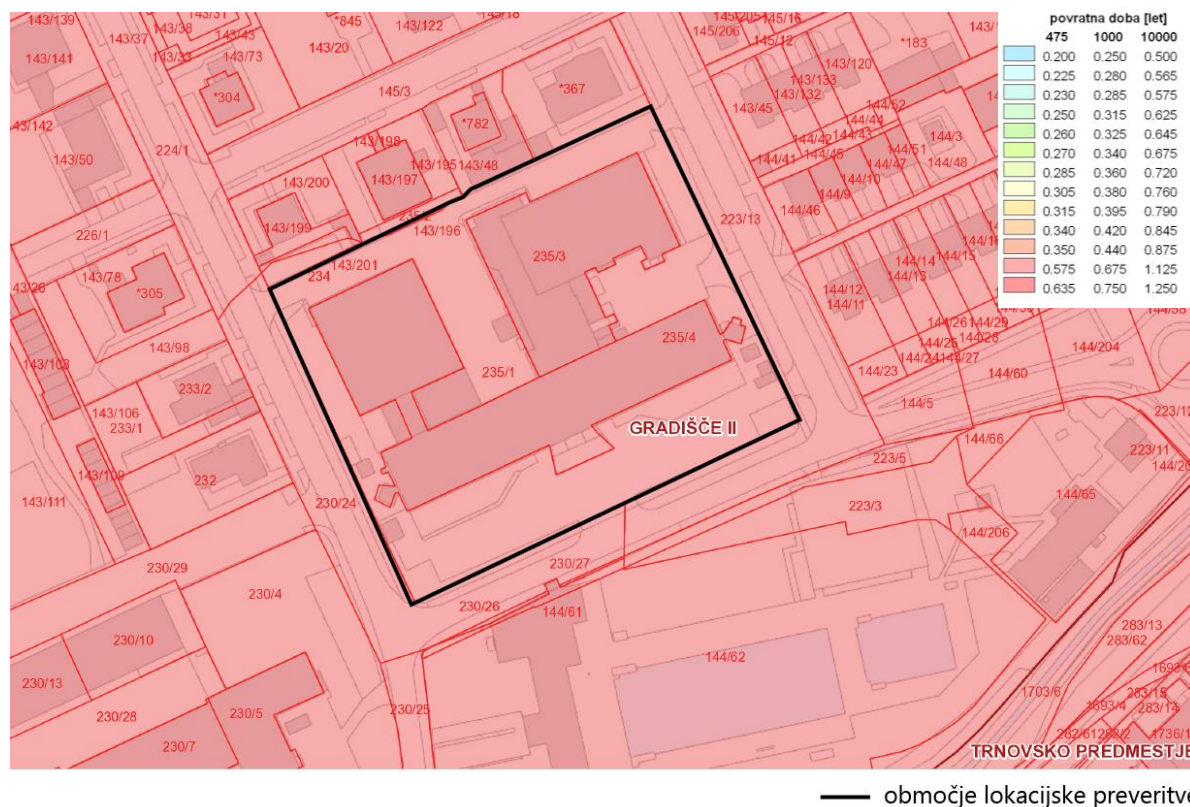
Slika 7: Prikaz vodovarstvenih območij z označenim območjem lokacijske preveritve, vir: Urbinfo, 2024

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, vendar bo vseeno v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja potrebno pridobiti mnenje Direkcije republike Slovenije za vode.

### 1.4.3 POTRESNO NEVARNA OBMOČJA

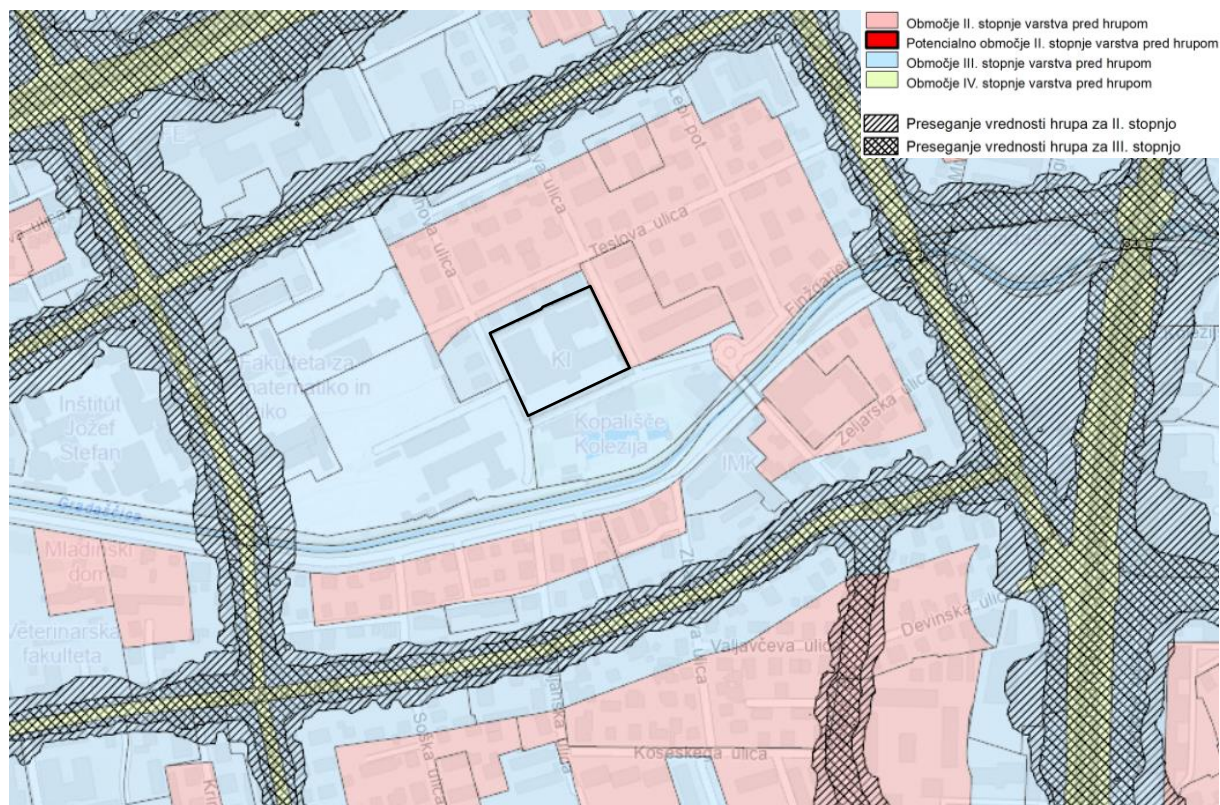


Slika 8: Prikaz potresno nevarnih območij z označenim območjem lokacijske preveritve, vir: Urbinfo, 2024

Območje lokacijske preveritve sodi med tista potresna območja, ki glede na mikrorajonizacijo spadajo med bolj ogrožena. Datiranost objekta skupaj z investicijsko pobudo, ki vsebuje potrebo vgraditvi specifične tehnološke opreme, narekujeta celostno statično sanacijo objekta oz. rešitev, ki bi na dolgi rok zagotavljala varen in funkcionalen objekt. Ker bi po statični presoji, ki je že bila opravljena, bili stroški prenove previsoki se z investicijsko pobudo predlaga odstranitev objekta in gradnja novega.

Z novogradnjo bi se nedvomno zagotovil varen in funkcionalen objekt, vendar mora posege odobriti pristojni organ.

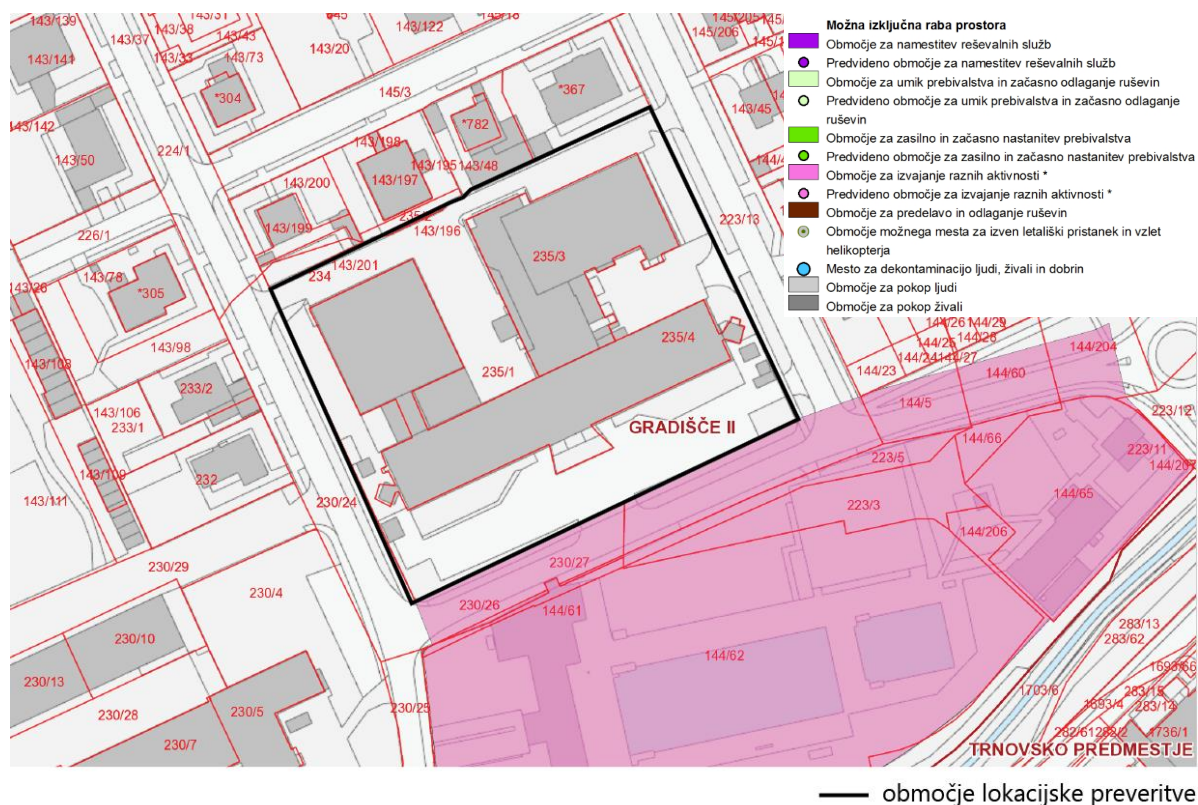
#### 1.4.4 HRUP



Slika 9: Prikaz območij varstva pred hrupom z označenim območjem lokacijske preveritve, vir: Urbinfo, 2024

Območje pobude se v večini nahaja znotraj III. stopnje varstva pred hrupom. Presežnih vrednosti v območju ali ob območju lokacijske preveritve ni.

## 1.4.5 OBMOČJA ZA POTREBE OBRAMBE IN VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI



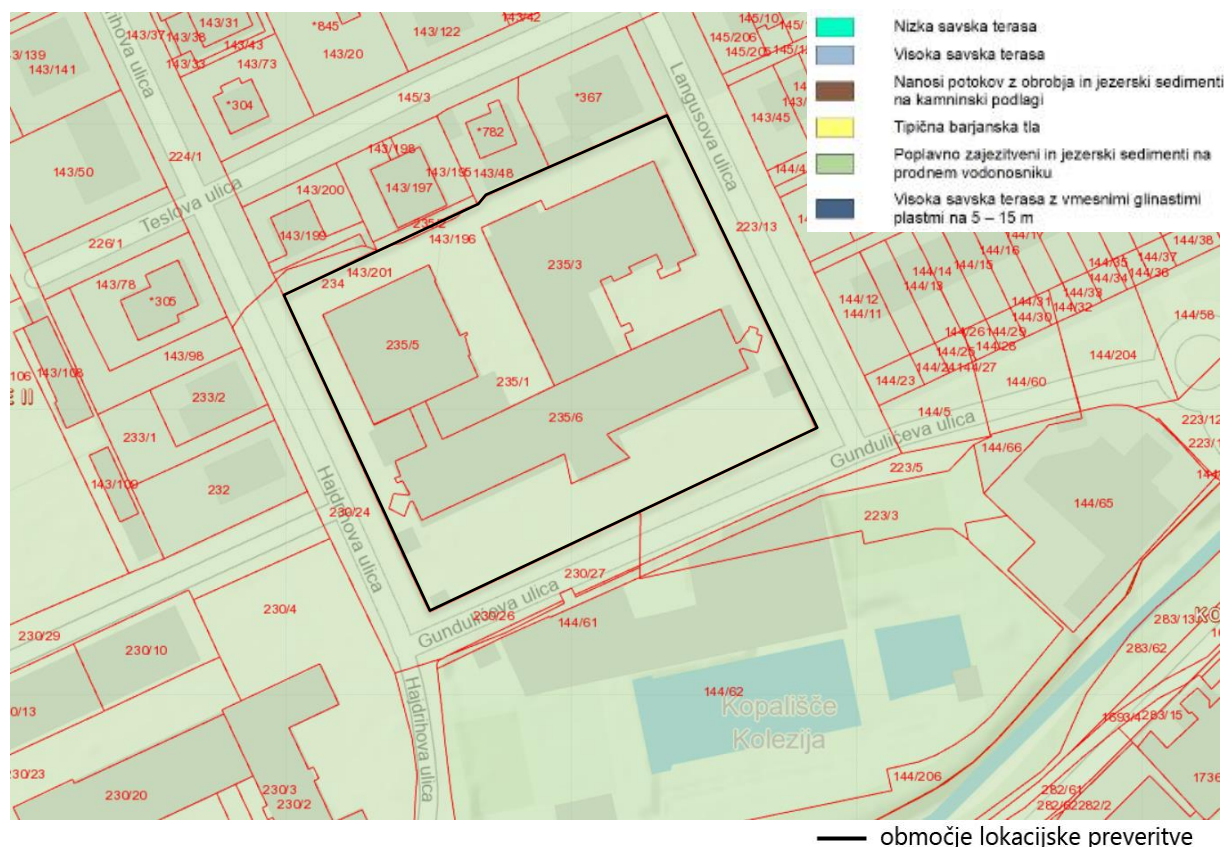
Slika 10: Prikaz območij za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami z označenim območjem lokacijske preveritve, vir: Urbinfo, 2024

Območje pobude se nahaja znotraj območja intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe MOL z dostopnim časom 15 min.

Območje pobude se nahaja ob območju za izvajanje raznih aktivnosti – glede na potrebe v posameznih časovnih fazah izvajanja zaščite, reševanja in pomoči, zaščitnih ukrepov in za zagotavljanje osnovnih življenjskih pogojev, je območje namenjeno za:

- zbirališče reševalnih služb;
- zasilno in začasno namestitev prebivalstva;
- začasno odlaganje ruševin;
- umik prebivalstva;
- postavitev začasnih zdravstvenih postaj;
- drugo glede na potrebe.

## 1.4.6 PODZEMNE VODE



Slika 11: Krovne plasti vodonosnika z označenim območjem lokacijske preveritve, vir: Urbinfo, 2024

Območje lokacijske preveritve je opredeljeno kot: E »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«.

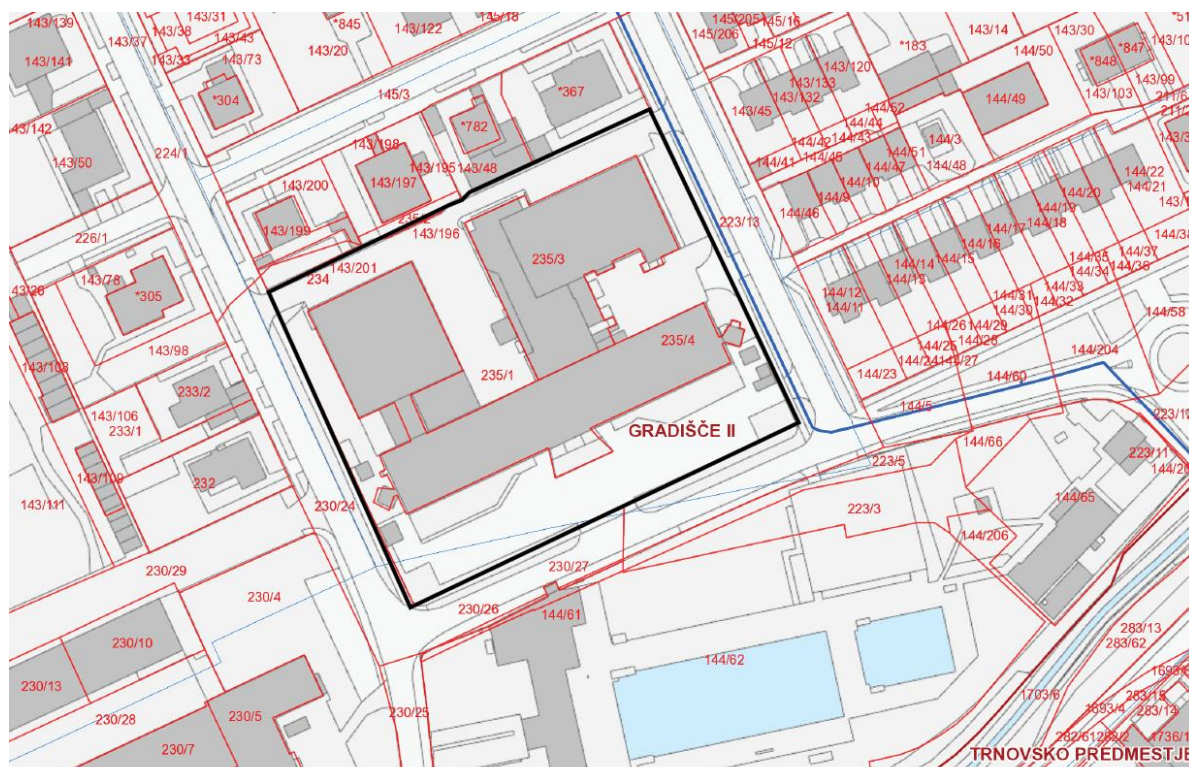
Odlok OPN MOL ID v 78a. členu (podzemne vode) določa:

(1) Na določenih območjih krovnih plasti vodonosnika je zaradi posebnih geomehanskih razmer, zaščite podzemne vode in stabilnosti sosednjih objektov gradnja pod nivojem terena, vključno z vsemi posegi, razen temeljenja, omejena. Omejitve se nanašajo na gradnjo podzemnih etaž iz 2. točke prvega odstavka 12. člena odloka OPN MOL ID in gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov iz Priloge 4 tega odloka. Območja so prikazana na spletni strani MOL kot del Prikaza stanja prostora in se sprti posodablajo.

(3) Na območjih A »Nizka savska terasa«, B »Visoka savska terasa«, C »Nanosi potokov z obrobja in jezerski sedimenti na kamninski podlagi« in D »Tipična barjanska tla« je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte.

## 1.5 OMEJITVE IN DANOSTI GRAJENEGA PROSTORA

### 1.5.1 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – SISTEMI ZA OSKRBO S PITNO VODO



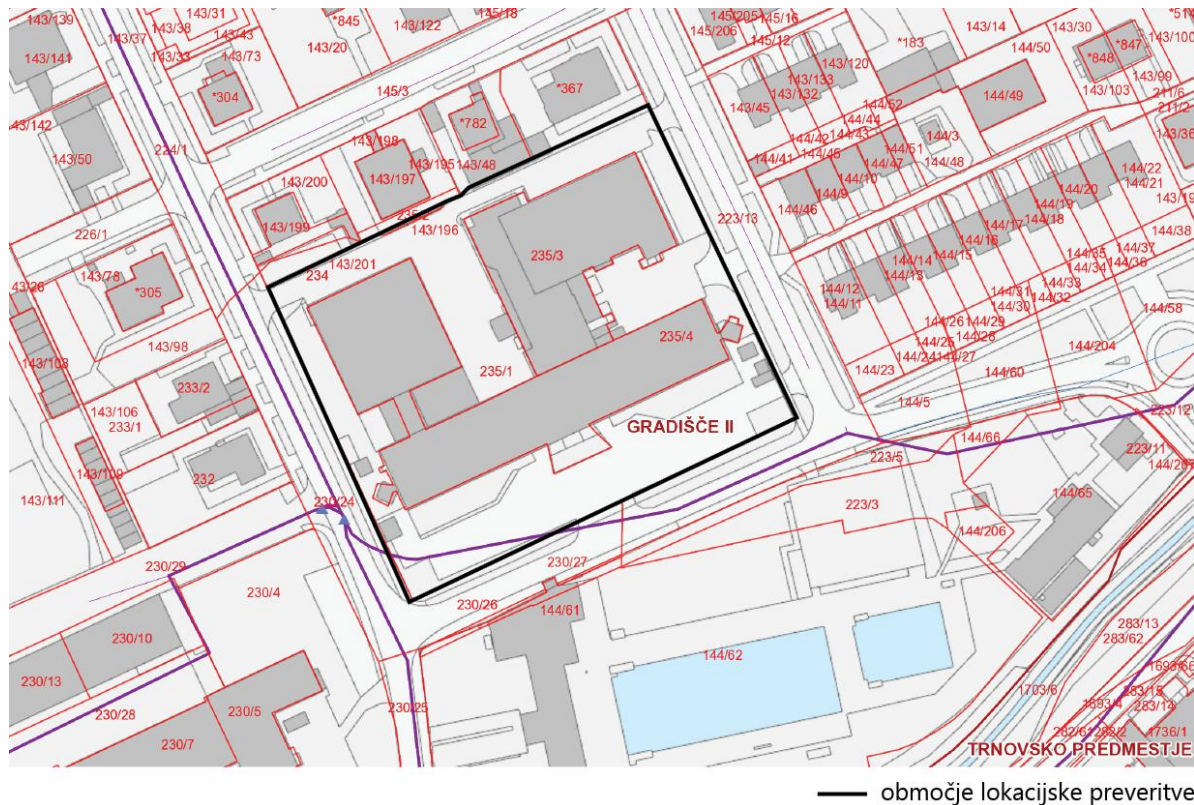
— območje lokacijske preveritve

Slika 12: Prikaz sistema za oskrbo s pitno vodo, vir: Urbinfo, 2024

Iz analize grajenih danosti je razvidno, da je območje obdelave opremljeno s sistemom za oskrbo s pitno vodo. Predvideni posegi morajo upoštevati pridobljene projektne pogoje s strani pristojnega upravljavca infrastrukture.

V primeru gradnje podzemne garaže na južnem delu območja je treba predvideti prestavitev distribucijskega voda vodovodnega omrežja in za to pridobiti ustrezno mnenje.

## 1.5.2 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – SISTEMI ZA ODVAJANJE IN ČIŠČENJE KOMUNALNE IN METEORNE ODPADNE VODE

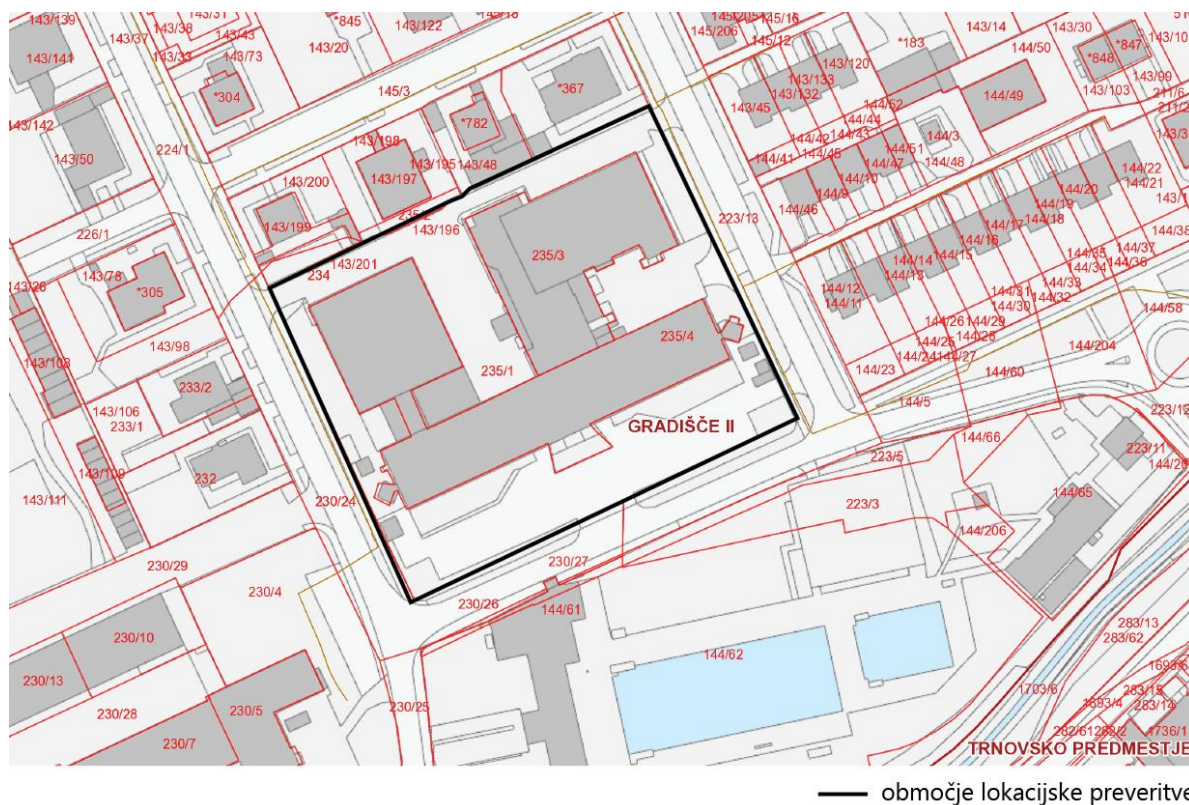


*Slika 13: Prikaz sistemov za odvajanje in čiščenje komunalne in meteorne odpadne vode, vir: Urbinfo, 2024*

Podobno kot za infrastrukturo s področja zagotavljanje pitne vode, bo potrebno pri projektnih rešitvah upoštevati pogoje s strani pristojnega upravljavca infrastrukture.

V primeru gradnje podzemne garaže na južnem delu območja je treba predvideti prestavitev distribucijskega voda omrežja in za to pridobiti ustrezno mnenje.

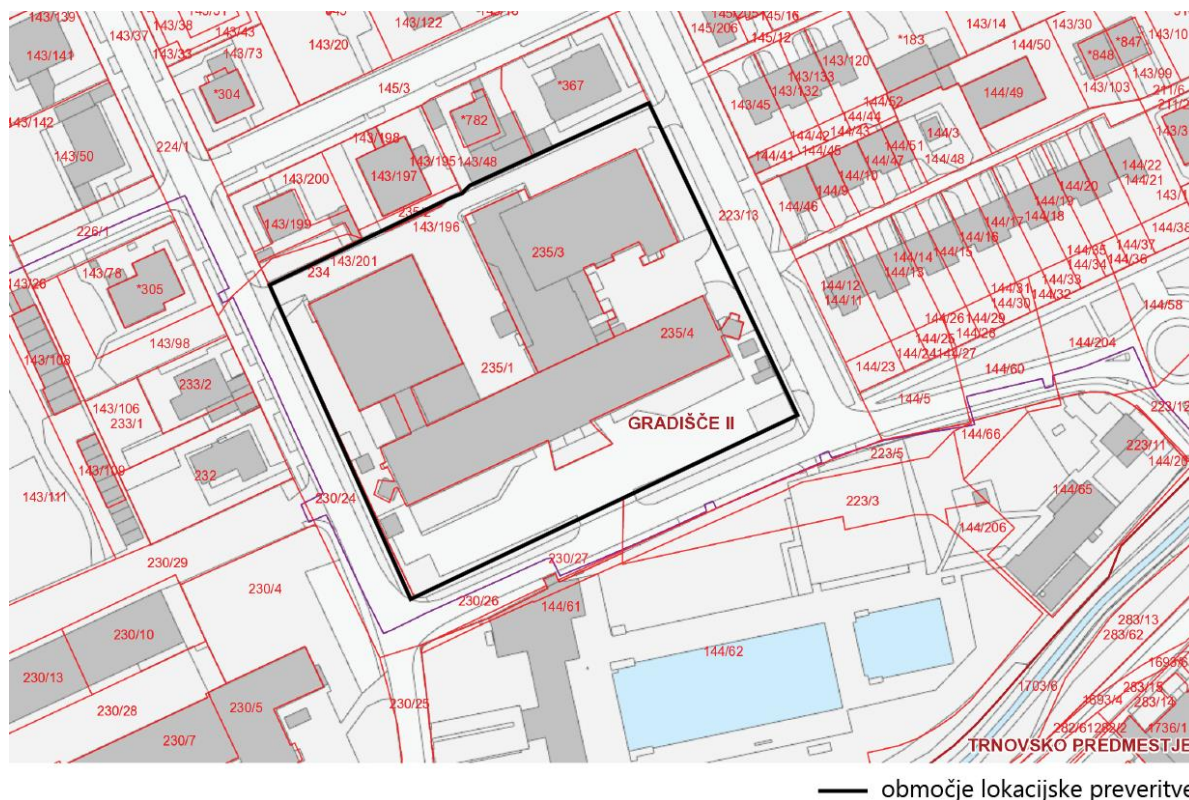
### 1.5.3 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – SISTEM ZEMELJSKEGA PLINA



Slika 14: Prikaz sistemov za oskrbo s plinom, vir: Urbinfo, 2024

Po Hajdrihovi in Langusovi ulici potekata trasi omrežja za oskrbo s plinom. Območje se mora za ogrevanje prednostno navezovati na vročevodni sistem.

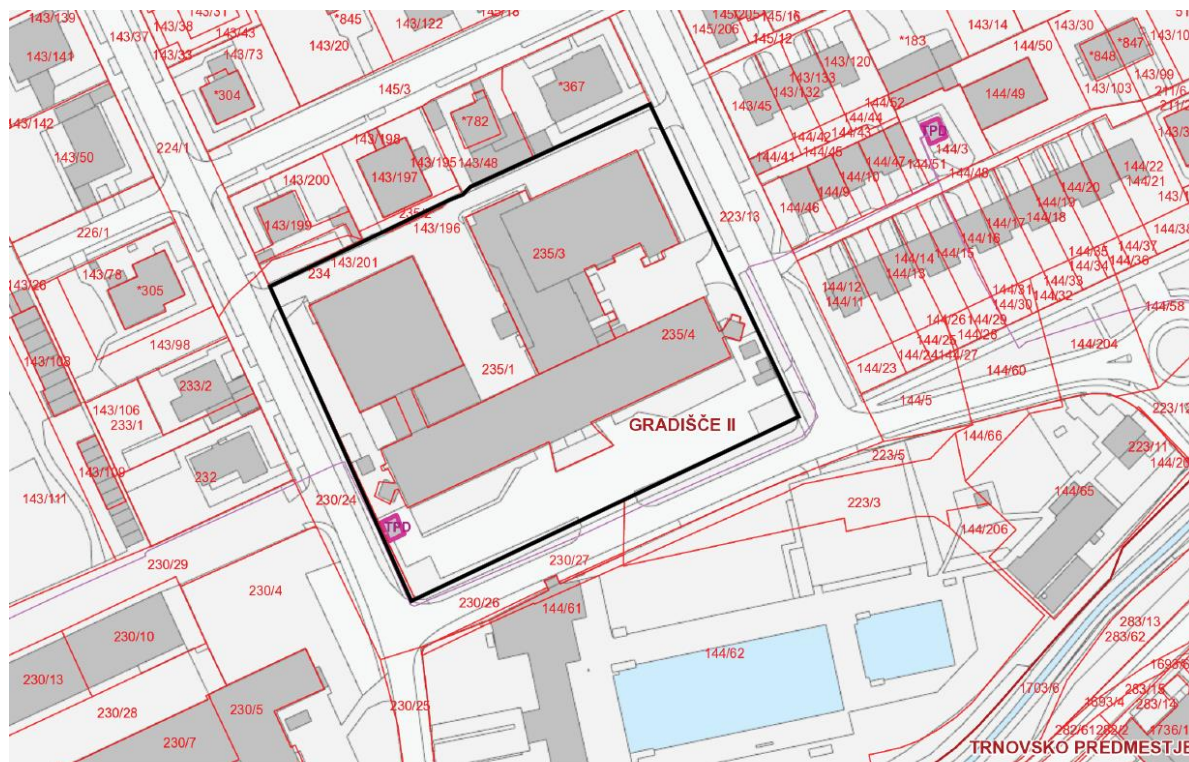
## 1.5.4 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – SISTEM ZA DALJINSKO OGREVANJE IN HLAJENJE



Slika 15: Prikaz sistemov za daljinsko ogrevanje in hlajenje, vir: Urbinfo, 2024

Za potrebe ogrevanja se območje navezuje na sistem daljinskega ogrevanja, ki poteka v Hajdrihovi in Gunduličevi ulici.

### 1.5.5 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – SISTEM ELEKTRIČNE ENERGIJE

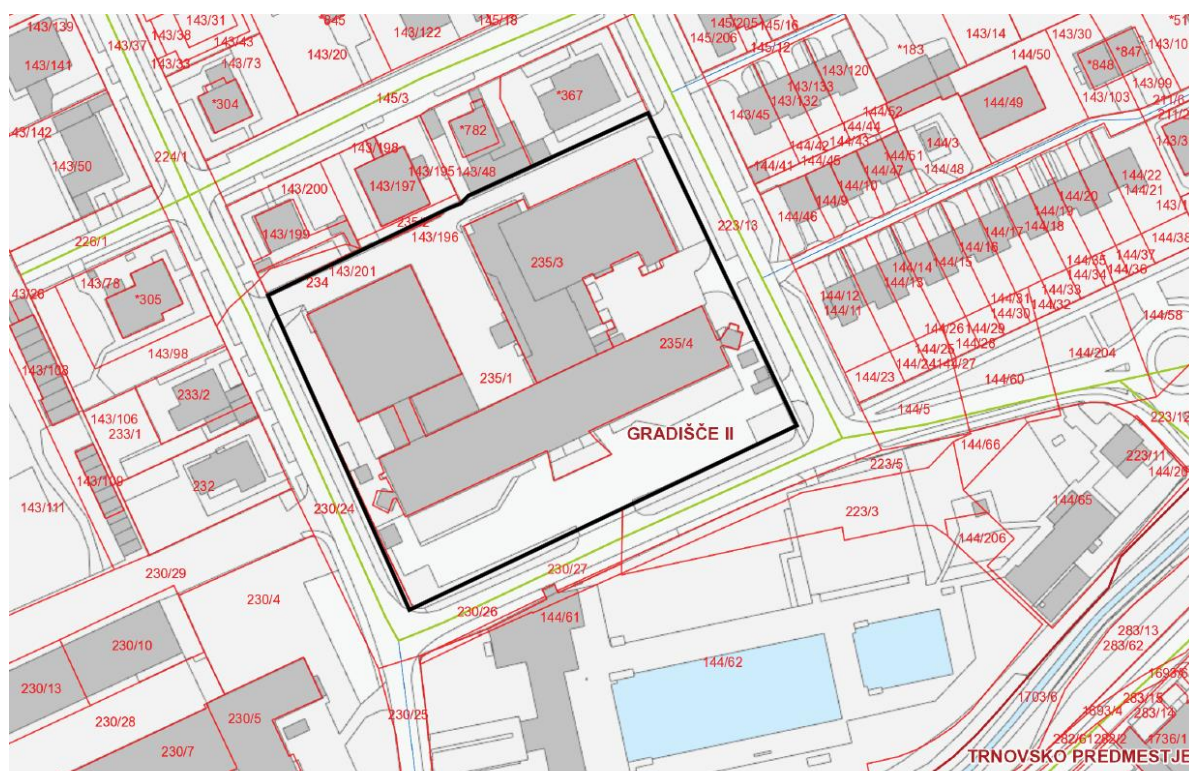


— območje lokacijske preveritve

Slika 16: Prikaz sistemov za zagotavljanje oskrbe z električno energijo, vir: Urbinfo, 2024

Za oskrbo z električno energijo stoji na območju TP, iz katere se obstoječi objekt napaja. Ob prenovi objektov bo potrebno preveriti zmogljivost TP, glede na predvidene porabe objekta in za priključevanje pridobiti ustrezno mnenje upravljavca infrastrukture.

## 1.5.6 PROMETNA INFRASTRUKTURA – CESTNO OMREŽJE

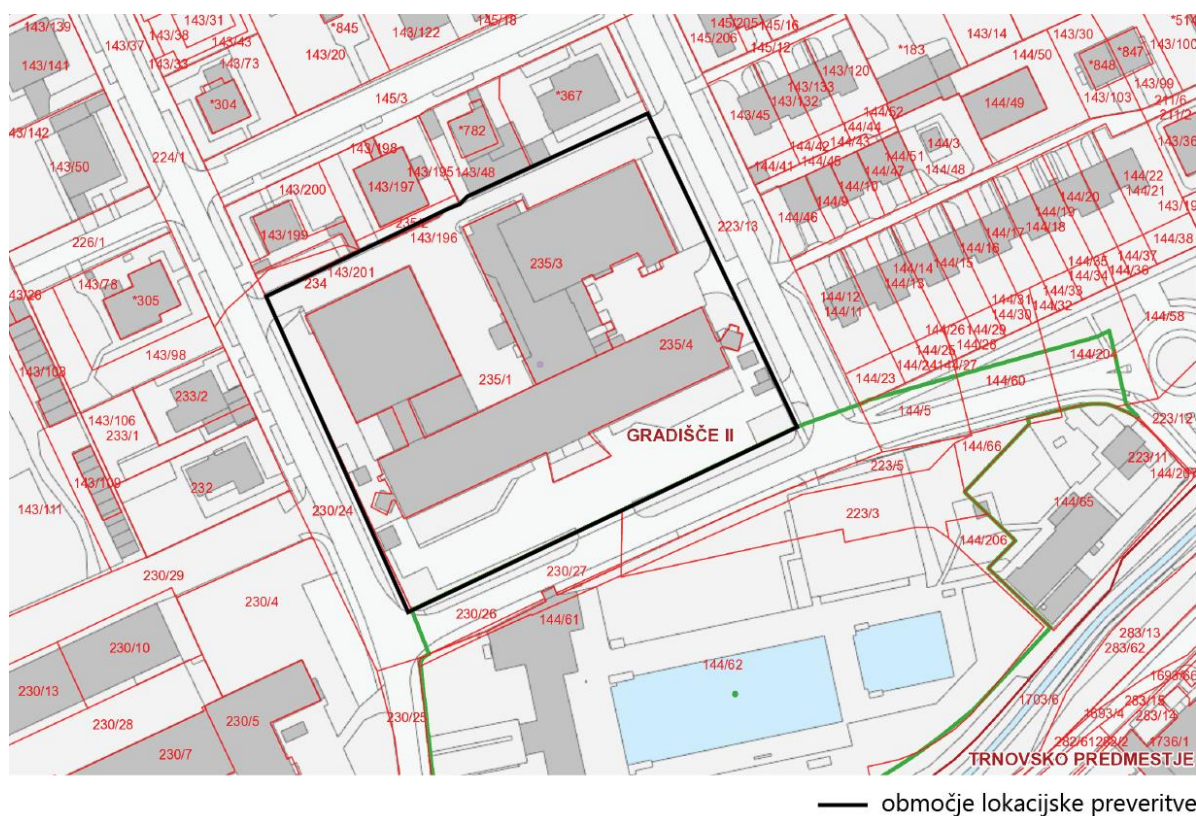


— območje lokacijske preveritve

Slika 17: Prikaz cestnega omrežja, vir: Urbinfo, 2024

Območje obravnave se prometno napaja preko Hajdrihove in Langusove ulice, iz katerih so izpeljani priključki (dovozi). Omogočeno je tudi priklapljanje na Gunduličevo ulico, ki pa trenutno služi kot intervencijski vhod oz. izhod.

## 1.5.7 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA



Slika 18: Prikaz območij in objektov družbene infrastrukture, vir: Urbinfo, 2024

Kemijski inštitut po Odloku OPN MOL ID sodi med objekte družbene infrastrukture.

## 2 PRAVNI TEMELJ

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za del EUP VI-288 so:

- 134. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), v nadaljevanju: ZUreP-3, ki določa, da lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru z lokacijsko preveritvijo izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora,
- 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; v nadaljevanju OPN MOL SD,
- 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, 59/22 in 75/23 – odl. US.

V skladu s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN.

ZUreP-3 v 134. členu v povezavi s 136. členom določa, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev, občina lahko z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev, pri čemer občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

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

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 lahko zagotavljajo tudi na delih stavb (npr. zelene strehe, sistem zelenih sten,...).

Občina lahko v skladu s prvim odstavkom 136. člena ZUreP-3 dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za potrebe posamezne investicije, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicije.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg – **celovita prenova območja Kemijskega inštituta** – ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev v OPN MOL ID, so:

- druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine; iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3,
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.

Občina lahko v skladu z zgoraj navedenima prvo in drugo alinejo drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

Odstop od navedenih pogojev pomeni manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, saj se s predlaganim odstopanjem ne spreminjajo ostali pogoji v VI-288, niti se ne spreminja namenska raba prostora.

### 3 PREGLED IN OCENA DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE

Izdelan je izvleček relevantnih določil iz odloka OPN – strateški in izvedbeni del, ki povzema podrobne in posebne prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

#### 3.1 OPN MOL SD (URADNI LIST RS, ŠT. 78/10 IN SPREMEMBE)

OPN MOL SD podaja vizijo in strategijo razvoja MOL za naslednjih petnajst do dvajset let, ki bosta omogočali njegov skladen prostorski razvoj. Med poglavitnimi cilji v tem obdobju sta tudi kakovostna nadgradnja že urbaniziranih območij in sanacija razpršene gradnje ali drugače neustrezno izrabljenih površin.

Namen lokacijske preveritve – dopustitev individualnega odstopanja je v skladu s strateškim delom OPN MOL ID, v nadaljevanju so prikazani podrobnejše usmeritve strateškega dela OPN MOL ID, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

Med vodilna izhodišča za opredelitev razvoja MOL sodi tudi naslednja usmeritev:

(5) Na področju gospodarstva mora MOL izkoristiti dobro strateško lego (kot središče Slovenije z dobrimi povezavami s sosednjimi regijami in s tujino) skupaj z razpoložljivimi raziskovalnimi, izobraževalnimi in kulturnimi potenciali, ugodnimi življenjskimi razmerami in z relativno nižjimi stroški dela kot v konkurenčnih regijah Evropske unije.

OPN MOL ID določa razvojne potrebe MOL glede na mednarodni, državni in regionalni vidik in določa naslednje usmeritve:

(10) Mednarodno konkurenčnost Ljubljane pa bo MOL povečeval:

- z večanjem mednarodne prepoznavnosti Ljubljane in uveljavljanjem pozitivne kulturne in poslovne podobe,
- z izboljševanjem kakovosti bivalnega okolja,
- z razvijanjem visokega šolstva in Univerze v Ljubljani,
- s povečanjem prepoznavnosti Ljubljane kot univerzitetnega mesta,
- z mednarodnimi turističnimi in športnimi prireditvami ter pozicioniranjem Ljubljane kot evropske turistične destinacije,
- s spodbujanjem priseljevanja visoko kvalificiranih strokovnjakov,
- s spodbujanjem izvoza izobraževalnih in raziskovalnih storitev,
- z oživljanjem specializirane sejemske dejavnosti,
- z izboljšanjem trajnostne železniške infrastrukture na teritoriju MOL in v regiji ter izboljšanju povezav do sosednjih regij ter mednarodnega Letališča Jožeta Pučnika in pristanišča v Kopru,
- z nadaljevanjem projekta mednarodnega Potniškega centra Ljubljana (PCL),
- z rekonstrukcijo in razširitvijo intermodalnega Logističnega centra Ljubljana.

OPN MOL ID podaja tudi usmeritve za razvoj gospodarstva v MOL:

- (12) MOL predstavlja močno gospodarsko središče, ki ustvari tretjino gospodarskega potenciala celotne Slovenije, tretjino dodane vrednosti, dobro tretjino gospodarskega prometa in čistega dobička, zaposluje četrtno vseh zaposlenih v državi in s svojimi

funkcijami vpliva na dinamiko celotnega slovenskega gospodarstva. Struktura gospodarstva v MOL je precej drugačna od slovenske, zlasti s precej nižjim deležem industrije, na drugi strani pa s koncentracijo finančnih, tehničnih in drugih poslovnih storitev. **Za gospodarski razvoj MOL je pomemben tudi razvoj na področjih izobraževanja, znanosti in kulture.**

- (13) Pomembni prednosti za razvoj gospodarstva sta predvsem **človeški kapital z visoko izobrazbeno ravno** ter ugoden geografski položaj, ki omogoča povezovanje z mednarodnimi trgi in daje možnosti za krepitev turizma. **Poleg tega ima MOL edinstveno univerzitetno okolje z močno univerzo in raziskovalnimi inštituti**, dovolj visoko tehnološko raven gospodarstva, prisotne so finančne institucije itd. **MOL torej nima potrebe, da bi postal industrijski center Slovenije, prizadeval pa si bo, da postane močnejše tehnološko-razvojno središče, saj ima velike možnosti za napredovanje na področjih inovacij in nove tehnologije.**

Cilji prostorskega razvoja MOL med šestimi točkami kot 3. točko določajo cilj »Mesto umetnosti, kulture in znanja«:

- Cilji prostorskega razvoja so krepiti prepoznavnost mesta kot glavnega mesta kulture in umetnosti s prenovo in dograditvijo mreže kulturnih institucij lokalnega, nacionalnega in evropskega pomena, **krepiti mesto kot središče reprodukcije znanja v povezavi z univerzo in raziskovalnimi inštituti (tj. uveljaviti pojem Ljubljana – univerzitetno mesto)**, spodbujati kulturno raznolikost ter ohranjati in prenavljati mesto tudi za nove mestne dejavnosti.

OPN MOL ID določa tudi cilje za področje visokega šolstva. Zasnova prostorskega načrtovanja institucij visokega šolstva je usmerjena predvsem v naslednje cilje:

- odpirati univerzo za mednarodne programe in projekte izobraževanja,
- dopolnjevati mrežo izobraževalnih ustanov,
- krepiti mesto kot najpomembnejše univerzitetno središče v Sloveniji,
- dvigovati prostorski standard na vseh stopnjah izobraževanja (v objektih, zunanjih površinah in navezavah na vzporedne programe),
- povezovati izobraževalne ustanove z drugimi urbanimi programi,
- krepiti mesto kot center reprodukcije znanja v povezavi z univerzo in raziskovalnimi inštituti,
- zagotoviti dovolj prostorskih možnosti za razvoj institucij visokega šolstva, vključno s potrebnimi športnimi površinami,
- omogočiti hitre povezave in možnost zmogljivega javnega prevoza študentov do fakultet in med fakultetami zaradi novih shem študija,
- umeščati mestotvorne programe, osnovno oskrbo in zabavo v območja univerzitetnih programov,
- izboljšati potresno in požarno varnost objektov visokega šolstva.

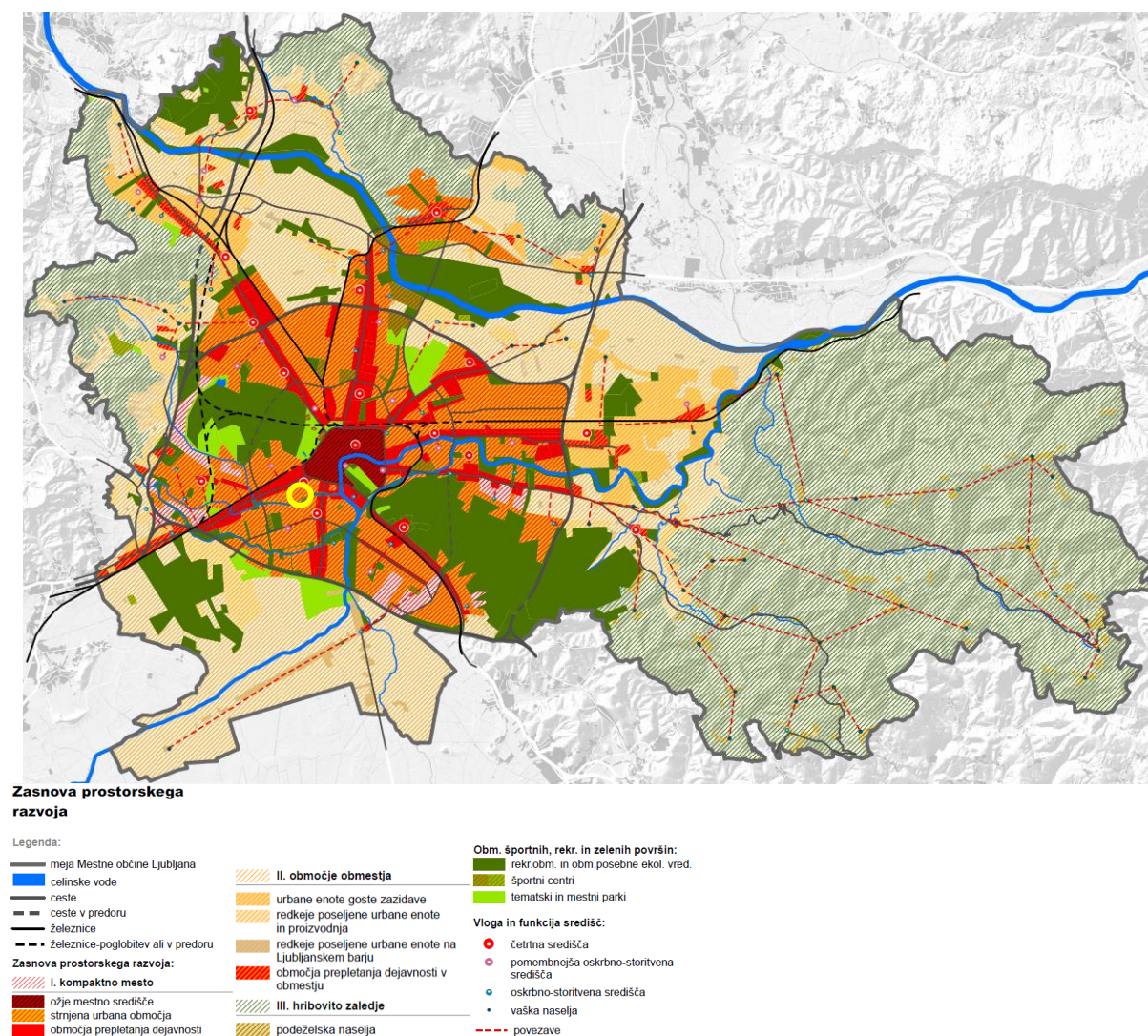
Za območje Vič – Center so usmeritve OPN MOL ID:

Območje fakultet na Viču je treba sanirati. Novi univerzitetni programi na tem delu niso predvideni, potrebe po novih fakultetah bodo izpolnjene na drugih lokacijah. **Novogradnje so dopustne le izjemoma** (odvisno od prostorskih možnosti po rekonstrukciji Tržaške ceste). **Dopustne so le adaptacije, nadzidave in širitve, predvsem pa ureditve zunanjih površin, kot so rešitve dostopov, parkiranja in parkovnih površin.** Zagotoviti je treba možnosti za širitev fakultete za

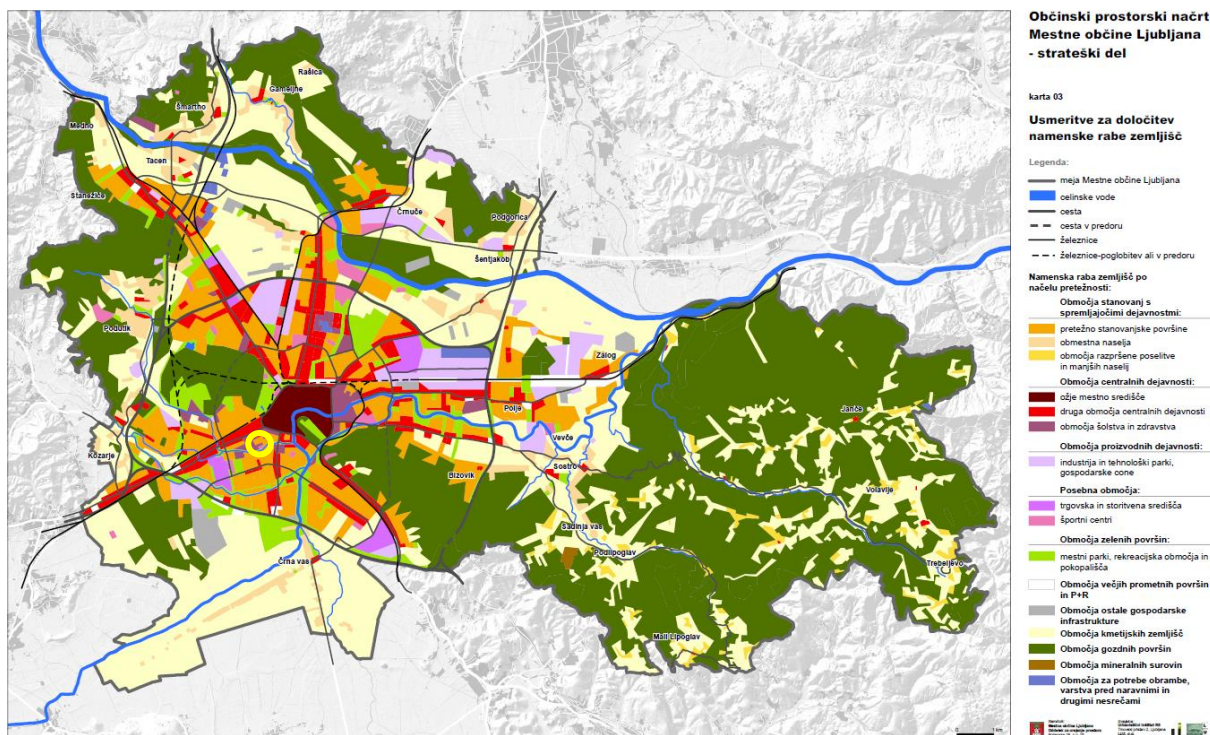
gradbeništvo in geodezijo na obstoječi lokaciji. Širitev filozofske fakultete je treba omogočiti v bližini zdajšnje lokacije ob premestitvi drugih fakultet, na primer fakultete za kemijo in kemijsko tehnologijo in strojne fakultete ter inštitutov IHR in KI. Del potreb – osrednja humanistična knjižnica – bo izpolnjen v okviru NUK. Na območju Viča ni večjih možnosti za povečanje nastanitev za študente. Območje med Aškerčevo cesto in Rimsko cesto bi s preureditvijo tako postalo osrednje območje Univerze v Ljubljani.

Za območje Brdo (pod Rožnikom) so usmeritve OPN MOL ID:

Območje biotehniškega središča je razširjeno, predvsem za naravoslovno tehniške fakultete (fakulteta za kemijo in kemijsko tehnologijo, kemijski inštitut, fakulteta za računalništvo in informatiko in fakulteta za strojništvo), gradnjo spremljajočih programov, študentskih domov ter novega botaničnega vrta. Predvidena je intenzivna povezava s programi tehnološkega parka, lociranega v neposredni bližini območja. Zaradi dislokacije območja je treba omogočiti zmožljiv javni prevoz.

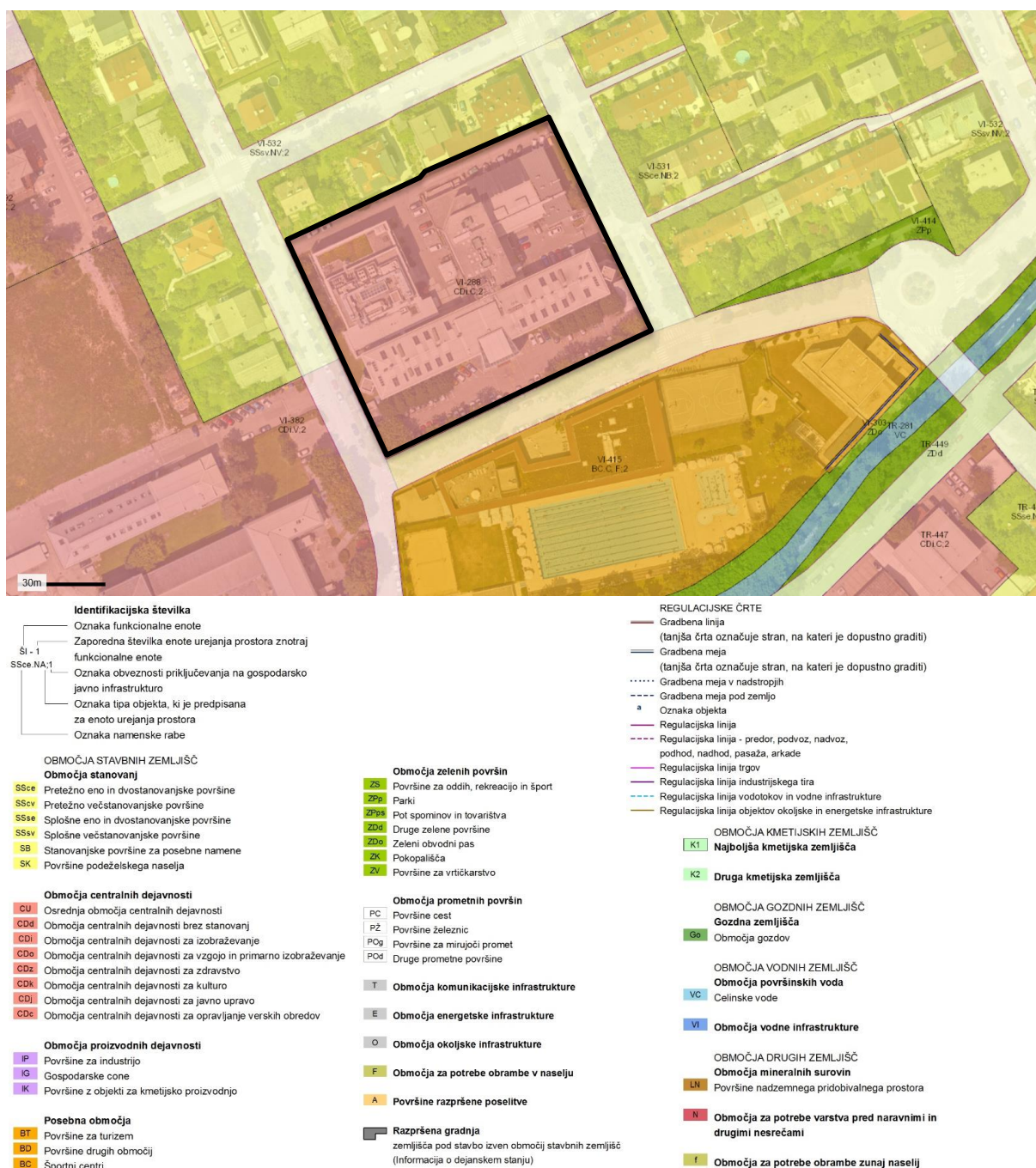


Slika 19: Izsek iz OPN MOL SD (Karta 1: Zasnova prostorskega razvoja) z označenim območjem obdelave (rumena), vir: OPN MOL SD, Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe



Slika 20: Izsek iz OPN MOL SD (Karta 3: Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč) z označenim območjem obdelave (rumena), vir: OPN MOL SD, Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe

### 3.2 OPN MOL ID (URADNI LIST RS, ŠT. 78/10 IN SPREMEMBE)



Slika 21: Območje lokacijske preveritve na karti 3.1 Prikaz območij enot urejanja prostora podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev (veljavni OPN MOL ID); Vir: Urbinfo, 2024

Območje obravnave je del enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) VI-288, ki je v OPN MOL ID namenjena za območja centralnih dejavnosti za izobraževanje (CDi). Na vzhodu EUP meji na EUP VI-531, ki je namenjena pretežno eno- in dvostanovanjskim površinam (SSce), na zahodu in na severu meji na EUP VI-532, ki je namenjena splošnim večstanovanjskim površinam (SSsv), na jugozahodu meji na EUP VI-382, ki je namenjena območju centralnih dejavnosti za izobraževanje (CDi), na jugu pa meji na EUP VI-415, ki je namenjena športnemu centru (BC).

## Splošni prostorski izvedbeni pogoji

### 1. Vrste objektov glede na namen v območjih namenske rabe

Dopustni objekti in posamezni deli teh objektov ter dejavnosti po območjih namenske rabe:

| Preglednica 4: Dopustni in pogojno dopustni objekti in dejavnosti po območjih namenske rabe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>9. CDi – OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI ZA IZOBRAŽEVANJE</p> <p>1. Dopustni objekti in dejavnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,</li> <li>- 12620 Muzeji in knjižnice.</li> </ul> <p>2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:</p> <p>a) Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice: samo objekti za prehrano študentov,</li> <li>- 12201 Stavbe javne uprave,</li> <li>- 12203 Druge poslovne stavbe,</li> <li>- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo študentski in dijaški domovi,</li> <li>- 12650 Stavbe za šport,</li> <li>- 24110 Športna igrišča,</li> <li>- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,</li> <li>- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate,</li> <li>- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, kolesarnice in pokrita parkirišča,</li> <li>- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,</li> <li>- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo skladišča za potrebe osnovne dejavnosti objekta.</li> </ul> <p>b) Dejavnosti in stavbe iz točke a) so dopustne, če dopolnjujejo osnovno namembnost območja.</p> |

Načrtovani posegi so skladni s predvideno podrobno namensko rabo in dopustnimi objekti navedenimi v preglednici 4.

OPN MOL ID v 12. členu določa druge dopustne objekte in posege v prostor:

(1) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju OPN MOL ID ne glede na določbe 11. člena tega odloka dopustni tudi naslednji objekti in drugi posegi v prostor:

- 1. komunalni objekti, vodi in naprave:
  - za oskrbo s pitno požarno vodo,
  - za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
  - za distribucijo zemeljskega plina,
  - za daljinsko ogrevanje in hlajenje,
  - za javno razsvetljavo in semaforizacijo,
  - za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV,
  - za zagotavljanje elektronskih komunikacij. Znotraj območja, ki ga omejuje avtocestni obroč, ni dopustna izvedba elektronskih komunikacijskih vodov v nadzemni izvedbi,
- 2. podzemne etaže s tem odlokom dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov, kjer in v obsegu, kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov,
- 5. parkirne površine za osebna motorna vozila za lastne potrebe,
- 6. pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,
- 7. dostopi za funkcionalno ovirane osebe (tudi gradnja zunanjih dvigal na obstoječih objektih),

- 8. parkovne površine, drevoredi, posamezna drevesa, površine za pešce, trgi, otroška igrišča in biotopi,
- 14. naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice.

Načrtovani posegi so skladni z 12. členom Odloka o OPN MOL ID.

## 2. Vrste dopustnih gradenj

OPN MOL ID v 13. členu določa vrste dopustnih gradenj in spremembe namembnosti:

(1) Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, se v zvezi s posegi v prostor, ki so dopustni na podlagi tega odloka, lahko izvajajo naslednje gradnje:

- gradnja novega objekta, dozidava in nadzidava objekta,
- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta,
- vzdrževanje objekta.

(17) Vse novo zgrajene ali rekonstruirane stavbe morajo biti zgrajene energetske varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah.

Načrtovani posegi ne bodo odstopali od določil 13. člena Odloka o OPN MOL ID.

**Za območje lokacijske preveritve na EUP VI-288 ni predvidenega OPPN, Priloga 1 OPN MOL ID pa za EUP VI-288 ne vsebuje podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev (PIIP).**

## 3. Tip objekta

OPN MOL ID v 15. členu določa tipe objektov.

V EUP VI-288, kjer se nahaja območje lokacijske preveritve, so dopustni objekti tipa C – stavba s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo (kot na primer cerkev, stavbe za izobraževanje, znanstvenoraziskovalno delo in zdravstvo, poslovne stavbe in druge stavbe, ki jih zaradi svojstvenega oblikovanja ni mogoče umestiti med druge tipe stavb).

Načrtovani posegi so skladni s 15. členom Odloka o OPN MOL ID.

## 4. Velikost in zmogljivost objektov

OPN MOL ID v 19. členu določa velikosti objektov. Merila za določanje velikosti objektov (prve štiri alineje tudi faktorji za opredelitev stopnje izkoriščenosti gradbene parcele) so:

- faktor izrabe (FI),
- faktor zazidanosti (FZ),
- faktor odprtih bivalnih površin (FBP),
- faktor zelenih površin (FZP) ter
- višina objektov (V), opredeljena v metrih ali s številom etaž.

Velikost objektov določajo tudi ukrepi za zagotavljanje požarnovarnostnih odmikov, ki omogočajo dostop gasilskih vozil v skladu s predpisi o površinah za gasilce ob zgradbah, oziroma ukrepi za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte. Stopnja izkoriščenosti gradben parcele je opredeljena z enim ali z več faktorji (FI, FZ, FBP ali FZP).

Kadar sta zazidanost (FZ) ali izraba (FI) gradbene parcele na kateri stoji obstoječi objekt, večji od zazidanosti ali izrabe gradbene parcele ali kadar sta faktor odprtih bivalnih površin (FBP) ali faktor zelenih površin (FZP) manjša, kot sta določena z OPN MOL ID:

- so na obstoječih objektih dopustni le rekonstrukcije, nadomestna gradnja, vzdrževanje objektov, odstranitev objektov in spremembe namembnosti objektov, za katere ni treba zagotoviti novih parkirnih mest ali za katere se parkirna mesta lahko zagotovi na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200,00 m in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba,
- so dopustni povečanje stavbišča in stavbnega ovoja za potrebe izolacije ali utrditve konstrukcije v okviru energetske ali protipotresne prenove stavb, urejanje dostopov za funkcionalno ovirane osebe ter gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic na obstoječih objektih.

V skladu z 19. členom Odloka o OPN MOL ID so v primeru preseganja zazidanosti (FZ) ali izrabe (FI) na gradbeni parceli obstoječega objekta oziroma nedoseganja faktorja zelenih površin, na obstoječih objektih dopustni le rekonstrukcije, nadomestna gradnja, vzdrževanje objektov, odstranitev objektov in spremembe namembnosti objektov pod dodatnimi pogoji glede zagotavljanja parkirnih mest oziroma je na obstoječih objektih dopustno tudi povečanje stavbišča in stavbnega ovoja za potrebe izolacije ali utrditve konstrukcije v okviru energetske ali protipotresne prenove stavb, urejanje dostopov za funkcionalno ovirane osebe ter gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic na obstoječih objektih.

Ker so potrebe Kemijskega inštituta ne le zgoraj navedeno, temveč tudi izvedba posegov, ki zajemajo poleg ohranitve spomeniško varovanih elementov, še prenovo in novogradnjo stavbnega fonda.

V skladu s prvo alinejo tretjega odstavka 136. člena lahko občina ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

OPN MOL ID v 20. členu določa stopnjo izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji:

| 9. CDi – Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje |                    |             |               |               |             |
|---------------------------------------------------------|--------------------|-------------|---------------|---------------|-------------|
| Tip objekta                                             | Vrsta tipa objekta | FZ (največ) | FBP (najmanj) | FZP (najmanj) | FI (največ) |
|                                                         |                    | /           | Ø             | 25 %          | 1,6         |

Lokacijska preveritev se izvaja za odstop od veljavnih določil 19. in 20. člena. Izražena investicijska namera bo kljub odstopa od splošnega faktorja izkoriščenosti in faktorja zelenih površin, zagotovila uresničevanje javnega interesa in ne bo negativno vplivala tako na zdravje in delo v okoliških območjih, kot tudi ne bo poslabševala okoljsko-prostorskih značilnosti območja.

OPN MOL ID v 21. členu določa višino objektov:

|                 |                                                                            |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Tip objekta – C | Višina se prilagaja namembnosti objekta v skladu z 22. členom tega odloka. |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|

21. člen OPN MOL ID določa tudi: 4) Če s tem odlokom ni določeno drugače, je treba objekte tipa C ali F, ki se gradijo v EUP z drugačnim tipom objektov, po višini prilagoditi tipu objektov, določenemu za EUP, v kateri se gradijo. V EUP, kjer je določen tip objektov NV, V in VS, so objekti tipa C in F lahko tudi nižji od 11,00 m.

Za predmetno EUP maksimalna višina v OPN MOL ID ni določena.

Načrtovani posegi ne bodo odstopali od določil 21. člena Odloka o OPN MOL ID.

### 5. Lega objektov in odmiki

OPN MOL ID v 24. členu določa odmike stavb od sosednjih zemljišč:

- (4) Če ni z gradbeno črto določeno drugače, mora biti odmik stavb tipov C in F (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 4,00 m, če so te stavbe visoke do 14,00 m, oziroma 5,00 m, če so višje od 14,00 m. Kadar se stavbe tipov C in F gradijo v EUP s tipoma stavb V in VS, mora biti odmik od meje sosednjih parcel najmanj 5,00 m ne glede na višino stavbe.
- (10) Če ni z gradbeno črto ali z ulično gradbeno črto obstoječih stavb določen manjši odmik, morajo biti zahtevni in manj zahtevni objekti od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin, ki so prikazane na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje«, odmaknjeni (nad terenom in pod njim) najmanj 5,00 m oziroma 3,00 m od javne poti ali ceste nižje kategorije. Če so odmiki manjši, morata s tem soglašati organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet, za državne ceste pa upravljavec državne ceste.
- (11) Odmik podzemnih etaž od meje sosednjih parcel mora biti najmanj 3,00 m; odmik je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel. Kadar se gradi podzemna etaža pod več parcelami, namenjenimi gradnji, odmik med njimi ni treba upoštevati, upoštevati pa je treba odmike od sosednjih parcel.
- (21) Če ta odlok ne določa drugače, so odmiki med fasadami stavb in delov stavb tipov V, VS in C, ki so višje od 14,00 m:
  - 1. pri stavbah z višino do 40,00 m:
    - na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj enaki ali večji od polovice višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,
    - na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj enaki ali večji od višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,
- (25) Oddaljenost stavbe od parcelne meje je najkrajša razdalja med mejo sosednjega zemljišča in tej meji najbližjo zunanjo točko najbolj izpostavljenega dela objekta (na primer napušč, konzolna konstrukcija, balkon in podobno).

Natečajna rešitev zagotavlja predpisane odmike od obstoječih stanovanjskih objektov na severni strani predmetne EUP, vendar pa ne zagotavlja predpisanega odmika od regulacijske linije ceste, zaradi česar bo potrebno pridobiti soglasje MOL.

Načrtovani posegi s pogojem pridobitve soglasja zaradi manjšega odmika od regulacijske linije ceste ne bodo odstopali od določil 24. člena Odloka o OPN MOL ID.

## 6. Zelene površine

OPN MOL ID v 32. členu določa velikost in urejanje odprtih bivalnih in zelenih površin:

- (2) Faktor zelenih površin (FZP), ki je določen v 20. členu odloka OPN MOL ID, se uporablja pri nestanovanjskih stavbah. Zelene površine so namenjene ureditvam ob objektu na raščenem terenu. Izjemoma se v primerih, ki jih določa ta odlok, FZP lahko zagotavlja tudi na delih stavb. Na območju ožjega mestnega središča je površine raščenega terena dopustno nadomestiti s tlakovanimi površinami, če gre za ureditev trga ali večnamenske ploščadi.
- (3) V namenskih rabah IG in IP se FZP lahko zmanjša za največ polovico, če se zagotovi ponikanje padavinske vode skladno s pogoji iz sedmega, osmega in devetega odstavka 51. člena in če se manjkajoče zelene površine na raščenem terenu zagotovijo na delih stavb in nadstreških.
- (14) Kadar je faktor bivalnih površin (FBP) ali faktor zelenih površin (FZP) na parcelah, namenjenih gradnji, na kateri stoji obstoječi objekt, manjši od FBP ali FZP, kot sta določena s tem odlokom, se upoštevajo določila tretjega odstavka 19. člena in ostala določila tega odloka.
- (21) Če ni z drugim predpisom določeno drugače, je na vseh objektih, ki imajo ravno streho z več kot 600,00 m<sup>2</sup> neto površine (brez svetlobnikov, strojnic in drugih objektov na strehi), treba urediti zeleno streho. Izjema so strehe, na katerih je urejeno parkirišče ali ki so zaradi tehnološkega procesa oblikovane tako, da ureditev zelene strehe ni mogoča.

**Obstoječa ureditev objektov in zunanjih površin ne zagotavlja ustreznega FZP. FZP bi bilo možno doseči s kombinacijo že veljavnih ukrepov, kot npr. veljajo za namenske rabe IG in IP ter dopustnostjo nadomeščanja raščenega terena z izvedbo ozelenjenih delov objektov (npr. streh). Površina streh že sedanjih objektov to možnost omogoča.**

OPN MOL ID v 34. členu določa pogoje glede zasaditve dreves:

- Na parceli, namenjeni gradnji, je treba na raščenem terenu, razen v ožjem mestnem središču, kjer je dopustna tudi zasaditev na neraščenem terenu, zasaditi naslednje število dreves (preglednica 10).

| Preglednica 10: Najmanjše število dreves na parceli, namenjeni gradnji |                          |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Območje                                                                | Najmanjše število dreves |
| CDi                                                                    | Vsaj 20 dreves/ha        |

Obstoječih dreves na gradbeni parceli je 31, kar presega normativ 20 dreves/ha. Z načrtovanimi posegi se bo obstoječi drevored ohranilo oziroma ga po potrebi saniralo.

Načrtovani posegi ne bodo odstopali od določil 34. člena Odloka o OPN MOL ID.

## 7. Priključevanje objektov na javne ceste in minimalna komunalna oskrba

OPN MOL ID v 43. členu določa pogoje glede priključevanja objektov na javne ceste:

- (1) Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto.
- (2) Priključki na javno cesto morajo biti zgrajeni tako, da ne ovirajo prometa. Izvedejo se na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, ali izvajalca gospodarske javne službe vzdrževanja državnih cest ter v skladu s standardi, ki omogočajo dostop gasilskih in intervencijskih vozil.

Načrtovani posegi ne bodo odstopali od določil 43. člena Odloka o OPN MOL ID.

OPN MOL ID v 45. členu določa pogoje glede minimalne komunalne oskrbe:

- (1) Minimalna komunalna oskrba objektov vključuje oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda, oskrbo s toploto, oskrbo z električno energijo in dostop do javne ceste.

Načrtovani posegi ne bodo odstopali od določil 45. člena Odloka o OPN MOL ID.

OPN MOL ID v 46. členu določa pogoje glede obveznosti priključevanja na okoljsko in energetska gospodarsko javno infrastrukturo:

| Preglednica 12: Obveznost priključevanja na okoljsko in energetska gospodarsko javno infrastrukturo                                                                                                                                                                              |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Obveznost priključevanja na posamezno okoljsko in energetska gospodarsko javno infrastrukturo                                                                                                                                                                                    | Oznaka obveznosti priključevanja |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2                                |
| a) Priključitev na javni vodovodni sistem                                                                                                                                                                                                                                        | x                                |
| c) Priključitev komunalnih odpadnih vod na javni kanalizacijski sistem                                                                                                                                                                                                           | x                                |
| e) Priključitev na javni sistem daljinskega ogrevanja, če to ni mogoče, pa na javni sistem zemeljskega plina, razen v primeru uporabe drugih energentov za ogrevanje, ki so skladni s predpisom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana | x                                |
| h) Priključitev na sistem električne energije                                                                                                                                                                                                                                    | x                                |

Odlok o OPN MOL ID določa stopnjo obveznosti priključevanja objektov na elemente komunalne infrastrukture. Za območja Kemijskega inštituta velja oznaka 2, kar je razvidno iz zgornje preglednice. Predvideni posegi bodo skladni z navedenimi določili in lokacijska preveritev tega ne spreminja.

## 8. Družbena infrastruktura

OPN MOL ID v 57. členu določa pogoje glede družbene infrastrukture:

- (2) Obstoječe objekte družbene infrastrukture s področja vzgoje in izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, športa in kulture je treba ohranjati oziroma nadomestiti na drugi lokaciji znotraj funkcionalne enote ali v primeru zadostne oskrbe posamezne zvrsti družbene infrastrukture uporabiti za zagotavljanje drugih zvrsti družbene infrastrukture.

Odlok o OPN MOL ID nalaga, da se objekti družbene infrastrukture ohranjajo znotraj posamezne FE. Ker selitev na alternativno lokacijo znotraj te FE Vič za Kemijski inštitut ne zdrži vidika ekonomičnosti, se z lokacijsko preveritvijo predlaga individualno odstopanje od določil OPN.

### 3.3 DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI

Na območju lokacijske preveritve ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta (DPN, uredba o najustreznejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena).

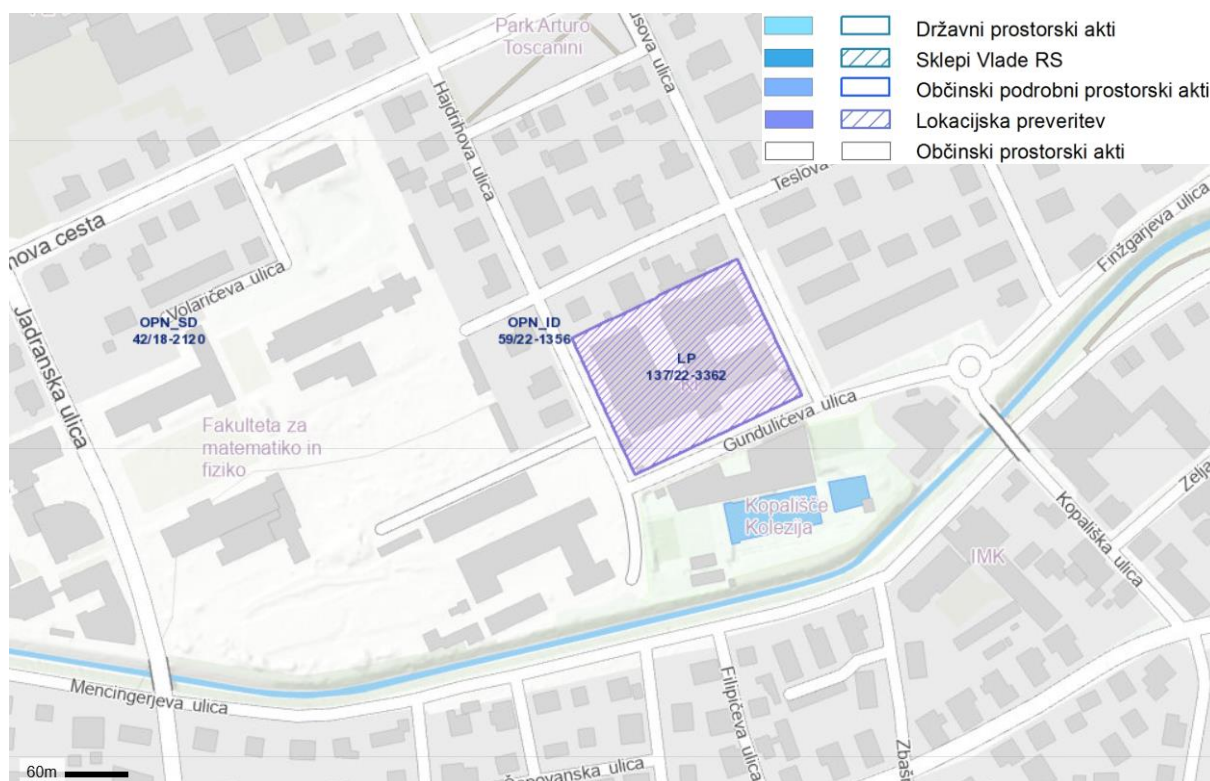
### 3.4 IZVEDENE LOKACIJSKE PREVERITVE

Na izvornem območju je bila izvedena predhodna lokacijska preveritev z identifikacijsko številko v zbirki prostorskih aktov: 2921. Sklep o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora VI-288 je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 137/22, z dne 28. 10. 2022.

V skladu z drugim odstavkom 140. člena ZUreP-3 Sklep o lokacijski preveritvi za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN) velja dve leti. Če investitor v tem času vloži popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep o lokacijski preveritvi velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju.

**Vloga za izdajo gradbenega dovoljenja s strani investitorja v dveh letih od uveljavitve Sklepa o lokacijski preveritvi ni bila vložena, saj je bil v tem času izveden obvezni javni arhitekturni natečaj, ki je pogoj iz drugega odstavka 2. člena Sklepa o lokacijski preveritvi.**

**Zaradi poteka veljavnosti Sklepa o lokacijski preveritvi je potrebna ponovna uveljavitev Sklepa o lokacijski preveritvi, da bo investitor lahko vložil vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja.<sup>3</sup>**



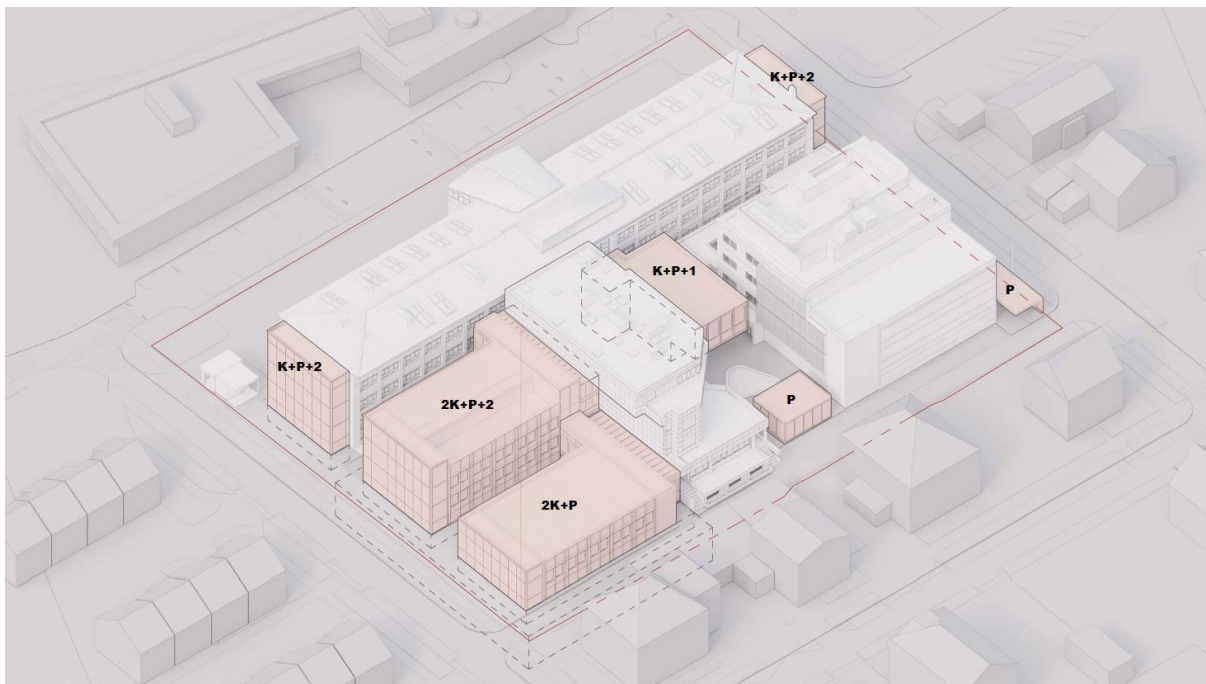
Slika 22: Veljavni prostorski akti, vir: Urbinfo, 2024

<sup>3</sup> Sklep o lokacijski preveritvi je bil objavljen dne 28. 10. 2022. Na podlagi drugega odstavka 140. v povezavi s prvim odstavkom 134. člena ZUreP-3 sklep o LP preneha veljati v dveh letih. Ta dan (prenehanja veljavnosti) je nastopil dne 29. 10. 2024. Razveljavitev sklepa ni mogoča, saj sklep ne velja več (veljavnost mu določa ZUreP-3).

## 4 PREDSTAVITEV NATEČAJNE REŠITVE

Za predvidene posege je bil skladno z zakonskimi izhodišči 2023 izveden javni arhitekturni natečaj. Izbrana je bila natečajna rešitev, ki so jo izdelali v biroju ARK Arhitektura Krušec d.o.o..

Na podlagi rezultata natečaja je bila izdelana idejna zasnova z zmanjšanim obsegom programa in manj posegi v obstoječe stavbe. Predvidena je rušitev objekta na SV delu gradbene parcele in gradnja novih delov stavbe kot prizidava obstoječega objekta oziroma njegovih delov. Predlagana dozidava je koncipirana tako, da deloma korigira pomanjkljivosti kompleksa Kemijskega inštituta, tako da ta v prostoru prične delovati kot enoten zaključen visokotehnološki objekt, ki se naslanja na dolgo tradicijo delovanja. V ospredju se volumensko kot likovno postavlja stari del stavbe Kemijskega inštituta, medtem ko preostale dele objekta (vključno z novogradnjo) poenoti fasadna opna. Kompleks Kemijskega inštituta s prizidavo naveže dialog z okoliško točkovno zazidavo tako, da je volumen inštituta proti Langusovi ulici večkrat prekinjen z zelenimi atriji. Obenem se višina lamel inštituta stopnjuje od točkovne pozidave ob Teslovi ulici proti stari stavbi inštituta ob Gunduličevi ulici.



Slika 23: Prostorski prikaz, vir: ARK Arhitektura Krušec d.o.o.

## 4.1 ODSTOPANJA OD DOLOČB OPN

### Opis odstopanj

Vlagatelj pobude načrtuje, izvesti posege, ki zajemajo, poleg ohranitve spomeniško varovanih elementov, še prenovo 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.

Predvideni ključni posegi znotraj območja Kemijskega inštituta so poleg ohranitve varovanih elementov še:

- rekonstrukcija in novogradnja objekta »Glavna stavba« (1),
- rekonstrukcija in novogradnja 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.



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

Slika 24: Shema predvidenih posegov

Za izvedbo posegov na območju lokacijske preveritve je bil izveden javni, projektni, enostopenjski natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve.

Ker kombinacija predpisanih urbanističnih parametrov takšnega prostorskega razvoja ne omogoča, pobudnik predlaga povečanje faktorja FI in kombinirano omogočanje zagotavljanja zelenih površin na raščenem terenu in delih stavb, kot je to dovoljeno že za namenske rabe IP in IG.

Temeljni razlogi za odstop od urbanističnih parametrov so:

- dejstvo, da se Kemijski inštitut ne more seliti in se lahko razvija samo znotraj obstoječih zemljišč,
- posamezni objekti in/ali njihovi elementi so dotrajani do te mere, da so zaradi saniranja potrebni večji gradbeni posegi,
- zaradi datiranosti objektov slednji ne dosegajo več sodobnih vidikov trajnosti,
- 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.

Specifične zahteve glede organizacije prostora, ki izhajajo iz optimalne souporabe najnaprednejših tehnologij in sodobne raziskovalne opreme, ter zahteve po doseganju vidikov trajnosti v kombinaciji z nezmožnostjo po selitvi na drugo lokacijo, narekujejo potrebo po odstopu od urbanističnih parametrov.

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 (Inštitut Jožef Štefan, Elektroinštitut Milan Vidmar, Inštitut za vodarstvo, Inštitut za metalne konstrukcije, Inštitut za kovinske materiale in tehnologije, Inštitut za hidravlične raziskave) in drugimi visokošolski zavodi (Fakulteta za Matematiko in Fiziko, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Fakulteta za elektrotehniko,...) in njihovimi raziskovalnimi programi, krepitev kadrovske sestave, vključevanje v mednarodne in evropske projekte, ipd.).

Predlog odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev Odloka o OPN MOL ID na območju lokacijske preveritve:

- 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 dodatno zagotoviti zeleno streho oziroma zeleno fasado (izvedeno v obliki zelene stene kot celoten sistem, v katerem so zasajene različne rastline, urejen sistem namakanja in podobno) v površini, ki znaša 12,5 % celotne površine gradbene parcele;
- 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 20 m<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Največja etažnost predvidenih objektov je skladno z natečajno rešitvijo 2K+P+2 oz. je višina novih objektov do 14,00 m od kote terena. Taka višina je utemeljena z višino obstoječih objektov (zlasti osrednje stavbe, ki je varovana kot kulturna dediščina) in z vplivom na sosednje objekte. Nad to koto posegi vključujejo točkovno dvigalne jaške in namestitve tehnoloških naprav, ki služijo novogradnji, ki pa na nobeni točki ne presegajo višine 20,00 m nad koto terena. Višina novozgrajenih objektov se zvezno manjša proti severu, kjer je vpliv na sosednja zemljišča največji. Na tem delu so novozgrajeni objekti etažnosti 2K+P oz. P in največje višine 7,0 m nad koto terena.

Svetle višine prostorov, zahtevane v natečajni nalogi, variirajo glede na namembnost, npr. laboratoriji brez spuščene pohodnega stropa: s. v. min. 3,50 m; splošni laboratoriji, čiste sobe, hladilnice: tehnični strop, s. v. min. 3,00 m + 1,00 m odprt tehničen strop;

Za območje EUP VI-288 se dopusti možnost zvišanja FI, 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 del površin na raščenem terenu zagotovi v sklopu arhitekturnih elementov (kot npr. zelene strehe).

---

specialni laboratoriji NMR s. v. min. 5,30 m, ostali prostori (pisarne, kabineti...): s. v. min. 2,75 m + 0,80 m spuščen strop, če je osnovna površina prostora večja od 50 m<sup>2</sup> oz. min. 3,00 m + 0,80 m spuščen strop, če je osnovna površina prostora večja od 100 m<sup>2</sup>; tehnični prostori – s. v. min 3,00 m; servisni prostori s. v. min 2,50 m, garaža s. v. min 2,30 m; transportne poti in nivojski prehodi – svetla višina prehoda min. 2,50 m.

---

## 5 UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

### 5.1 UTEMELJITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

ZureP-3 v drugem odstavku 136. člena natančno opredeljuje objektivne okoliščine, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN. V konkretnem primeru se lokacijska preveritev nanaša na prvo in drugo alinejo drugega odstavka 136. člena:

- 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 ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.

Iz tega izhaja, da gre za objektivne okoliščine, ki se združujejo v naslednjo opredelitev: »druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine«.

Obravnavano zemljišče je jasno definirano. Omejujejo ga prometnice iz treh strani, četrto stranico definira parcelna meja proti severnim sosedom. Izhaja, da se območje fizično ne more širiti oz. povedano v planerskem jeziku, izčrpana je možnost notranjega razvoja v kontekstu širitve dejavnosti po navzven. Notranji razvoj na predmetni lokaciji je možen zgolj bodisi 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.**

Potreba po ohranitvi dejavnosti Kemijskega inštituta na sedanji lokaciji je opredeljena v predhodnih in tudi tem poglavju. Izhaja pa 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.

**Menimo, da navedene okoliščine, povezane v celoto, skupaj s potrebo po zagotavljanju ustreznega delovnega okolja, kot jih tudi navajajo podzakonski akti s področja zagotavljanja varnosti in zdravja pri delu, jasno in nedvoumno definirajo objektivno okoliščino, zaradi katere je dopustna lokacijska preveritev in sicer: nujnost ohranitve Kemijskega inštituta na**

**obstoječi lokaciji s potrebo po celostni preureditvi kompleksa na način, da se omogoči nadaljevanje raziskovalnih dejavnosti v ustreznih prostorskih razmerah, kar implicira rekonstrukcijo in povečanje obstoječih stavbnih mas.**

**Lastnosti okoliščine so takšne, da se jo lahko opredeli kot objektivno okoliščino:**

- **povezanost z lokacijo:** potreba po programski in fizični prenovi Kemijskega inštituta na obstoječi lokaciji, kot izhaja iz vsebinskih in programskih povezav med sorodnimi inštituti in strateško usmeritvijo prostorskega razvoja MOL, da krepí tovrstne dejavnosti na obstoječih lokacijah,
- **fizične lastnosti zemljišča:** fizična definiranost območja je za nadaljnji prostorski razvoj Kemijskega inštituta omejujoča, saj širitev programa brez spremembe določil na lokaciji ni možna,
- **določitev alternativne lokacije predstavlja nesorazmerne stroške,** glede na možnosti notranjega razvoja na predmetni lokaciji ob spremenjenih prostorskih pogojih in še vedno zagotavljanju javnega interesa,
- **objektivna,** saj ni generirana s strani investitorja, temveč spleta navedenih zunanjih dejavnikov.

Objektivne okoliščine določene v ZUreP-3 so med drugim (2. alineja, drugega odstavka 136. člena) nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.

Objektivna okoliščina za predlagano individualno odstopanje je uporaba tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane oz. uporabljene.

Naročnikove prostorske zahteve so specifične, pogojene s tehnološkimi procesi in znanstvenimi raziskavami, ki jih izvaja inštitut. Prostorska stiska znotraj obstoječih stavb je najbolj očitna pri objektu stare stavbe, kjer členitev konstrukcijskega rastra narekuje dimenzije prostorov, ki so z vidika današnjih tehnoloških zahtev neustrezni. Največjo težavo povzroča pomanjkanje delovnega prostora, saj v laboratorijih ni dopustno načrtovati stalnega delovnega mesta, pisarn je pa premalo. Prav tako se soočajo s prostorsko stisko za umestitev specifične opreme (hladilniki, omare s kemikalijami, odpadki), ki se kopiči po hodnikih, namesto v namenskih prostorih, kar ni ustrezno tudi iz varnostnih vidikov.

Natečajne rešitve tehnologije so bile obdelane na konceptualni ravni. Podrobnejše zahteve za tehnologijo in tehnološke instalacije bodo podane v fazi priprave projektnih nalog za potrebe načrtovanja in izdelave dokumentacije na višji ravni.

**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 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 omogočajo 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.

Kemijski inštitut je tekom desetletij, vse od ustanovitve v sredini preteklega stoletja, napredoval na raziskovalno-znanstvenem področju, ter s posodabljanjem opreme skrbel za dobre delovne pogoje svojih raziskovalcev. Na prelomu tisočletja, pa so zahteve po sodobni opremi predstavljale tudi infrastrukturne izzive, ki so na lokaciji Hajdrihove ulice presežali obstoječe lastnosti objektov.

Leta 2010 je bila zato sprejeta odločitev, da se na matični lokaciji inštituta zgradi nov, dodaten objekt, ki bo zadostil vsem zahtevam sodobnih laboratorijev in bo omogočil namestitev takrat najnovejšega transmisijskega elektronskega mikroskopa s kemijsko analizo – edinstveno raziskovalno opremo v tem delu Evrope.

V času odločitve o gradnji Preglovega raziskovalnega centra (PRC), je bil v sprejemanju tudi osnutek Strateškega dela OPN MOL, ki pa je za lokacijo novega Kemijskega inštituta predvideval področje 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 inštitutske infrastrukture na obstoječi lokaciji. Oprema vgrajena v PRC je v letu 2021 ovrednotena na približno 12 milijonov evrov. Del opreme je integralno povezan z objektom, tako da selitev opreme predstavlja velike stroške in nov, opremi prilagojen objekt.

V 3. odstavku 136. členu ZUreP-3 je določeno, da lahko občina ne glede na prvi in drugi odstavek 136. člena dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

Gradbeni zakon (GZ-1; Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A) v 3. členu določa: bistvene zahteve so gradbenotehnične lastnosti, ki jih morajo izpolnjevati objekti za zagotavljanje njihove varne in učinkovite uporabe. Bistvene zahteve za objekte so podrobneje določene v 2. odstavku 25. člena GZ-1: 1. mehanska odpornost in stabilnost, 2. varnost pred požarom, 3. higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja, 4. varnost pri uporabi, 5. zaščita pred hrupom, 6. varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije, 7. univerzalna graditev in uporaba objektov ter 8. trajnostna raba naravnih virov.

Objekt Kemijskega inštituta z vidika potresne varnosti ni odporen in ne ustreza sodobnim standardom potresno varne gradnje (Evrokod), objekt je treba statično sanirati in ojačiti konstrukcije

(ojačitev opečnih stebrov z armiranim betonom ...). Na ta način se bo izboljšala mehanska odpornost in stabilnost objekta. Umestitev specifične opreme na hodnike objekta zaradi soočanja s prostorsko stisko ni ustrezno iz varnostnih vidikov, tudi z vidika varnosti pred požarom in varnosti pri uporabi. Načrtovani posegi bi izboljšali vse navedene bistvene zahteve objekta, tudi varnost pred požarom in varnost pri uporabi, zaščito pred hrupom, varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in rabo obnovljivih virov energije, univerzalno graditev in uporabo objektov ter trajnostno rabo naravnih virov. Kumulativno izpolnjevanje bistvenih zahtev neposredno pomeni zagotavljanje ustreznih delovnih razmer, kar je podrobneje pojasnjeno v poglavju 5.3.3.

**Kemijski inštitut svoj dolgoročni razvoj vidi na trenutni lokaciji, ki predstavlja tudi osrednje področje inštitutov v državi.**

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

Skladno s prvim odstavkom 136. člena lahko občina z lokacijsko preveritvijo določi tudi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take 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.

Pripoznano je dejstvo, da gre z možnostjo uresničitve celostne prenove območja za sinergijo med uresničevanjem tako zasebnega interesa po ohranitvi in nadaljnjem razvoju obstoječe dejavnosti, kot tudi javnega, po krepitevi gospodarskega položaja v globalni medsebojni tekmi mest po utrjevanju svojega gospodarskega položaja.

Menimo, da so s tem izpolnjeni pogoji iz prve alineje 2. odstavka 136. člena ZUreP-3.

Menimo, da je glede na navedeno, za izvedbo investicijske namere, izpolnjen pogoj za dopustitev odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev oziroma določitev podrobnejših.

**Glede na navedeno so izpolnjeni pogoji iz 1.,2.,3 in 4. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3, kot je podrobneje pojasnjeno v nadaljevanju.**

## **5.2 JAVNI INTERES IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE**

Pri prostorskem načrtovanju je treba upoštevati predvsem javno korist, javno dobro in blaginjo uporabnikov mesta. Temeljito je treba pretehtati nasprotujoče si pobude in interese, tako z vidika sorazmernosti posega v prostor kot izboljšave obstoječega stanja ter konfliktnost rabe prostora in koristi za mesto. V načelu mora javna korist prevladati nad zasebno.

**Predlagani posegi niso v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, dejansko ustvarjajo sinergijo za možnost njihove uresničitve, zato menimo, da je s tem izpolnjen pogoj iz prve alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3. Predvsem gre za projekt, katerega realizacija je javni interes. Predlagana odstopanja bodo omogočila racionalnejšo in**

**kakovostnejšo izvedbo projekta. Zato predlagano individualno odstopanje, ne samo da ni v nasprotju, je celo v javnem interesu, saj je v skladu s strateškimi cilji in usmeritvami, ki jih določa OPN MOL SD.**

**Eden od ciljev zasnove prostorskega načrtovanja institucij visokega šolstva je krepitev mesta kot center reprodukcije znanja v povezavi z univerzo in raziskovalnimi inštituti, kamor se uvršča tudi Kemijski inštitut.**

Predlagano odstopanje ne spreminja namenske rabe prostora, niti ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora. Prav tako, razen predlaganih odstopanj pri faktorju zelenih površin in faktorja izrabe ter znižanja dopustne višine, ne spreminja nobenih drugih parametrov, določenih v OPN za to območje. Zato individualno odstopanje ni v nasprotju s konkretnimi interesi in cilji prostorskega razvoja MOL, kot so določeni v izvedbenem delu OPN.

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.

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

Zaradi zgraditve novega objekta leta 2010, v katerem je umeščen najsodobnejši mikroskop v tem delu Evrope (v radiju 500 km), 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, se je mikroskop umestil 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.

V času odločitve o gradnji Preglovega raziskovalnega centra (PRC), je bil v sprejemanju tudi osnutek Strateškega dela OPN MOL, ki pa je za lokacijo novega Kemijskega inštituta predvideval področje 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 inštitutske infrastrukture na obstoječi lokaciji. Oprema vgrajena v PRC je v letu 2021 ovrednotena na približno 12 milijonov evrov.

**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.**

**OPN MOL SD v 1. odstavku poglavja 8.2.5. Urbanistični normativi določa normative za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom. Za kompaktno mesto in znotraj kompaktne mesta za karakteristična območja – območja kulturne dediščine OPN MOL SD določa, da se FI določi skladno s smernicami in zahtevami pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.<sup>5</sup>**

*Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.*

### **5.3 DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA**

Investicijska namera celovite preureditve območja EUP VI-288 je skladna s predpisano namensko rabo prostora v OPN MOL SD in 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 so bile pridobljene na javnem natečaju, ki je kot instrument najvišji garant, da se bo dosegla uresničitev javnega interesa.

**Predvideni posegi ne bodo imeli negativnega vpliva na podobo naselja in krajine, ne bodo poslabševali bivalnih in delovnih razmer niti ne bodo negativno spremenili načrtovanega videza območja. To se utemeljuje s spodaj navedenimi dejstvi.**

#### **5.3.1 Vpliv na podobo naselja, krajine in načrtovani videz območja**

##### **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 varnosti in zdravje zaposlenih pri delu in tehnološko sledi konkurenčnim institucijam na tem področju v tujini.

---

<sup>5</sup> 21. 1. 2025 je bilo s strani Ministrstva za kulturo izdano pozitivno mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za območje EUP VI-288 »Kemijski inštitut« v Mestni občini Ljubljana z vidika varstva kulturne dediščine. Elaborat je bil pregledan v sodelovanju z ZVKDS OE Ljubljana (350-0010/2022-9 z dne 20. 1. 2025). Ministrstvo je 26. 8. 2022 že izdalo pozitivno mnenje k elaboratu lokacijske preveritve z enako vsebino.

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 skladne z načrtovano podobo naselja.**

Poleg tega je območje pod režimom varovanja kulturne dediščine. Vse urbanistično arhitekturne rešitve so usklajene z zahtevami in usmeritvami zavoda pristojnega za varovanje kulturne dediščine. V tem oziru so 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 PPIP 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 PPIP dejansko ni odstopanje od splošnih določil, temveč jasnejša določitev pogoja o višini volumnov, saj splošni PIP za namensko rabo CDi in tipologijo C ne predpisujejo omejitve višine.**

### **Odstopanje od splošnih PIP za FZP**

Velikost območja obravnave znaša 8.386 m<sup>2</sup>. Od tega je trenutno 812 m<sup>2</sup> zelenih površin na raščenem terenu, kar pomeni, da je dejanski FZP = 9 %. V EUP z namensko rabo CDi se po PIP zahteva FZP = 25 %. Ugotovimo lahko, da trenutno stanje znotraj območja Kemijskega inštituta ne dosega niti polovice zahtevanega faktorja FZP. S predlaganim odstopanjem PPIP od splošnih PIP, 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 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 m<sup>2</sup> (kar je tretjina več kot je obseg sedanjih zelenih površin na raščenem terenu), na strehah ali fasadah pa največ za 993 m<sup>2</sup>.**

**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.**

### 5.3.2 Vpliv na bivalne razmere

#### **Povečanje faktorja izrabe (FI) in določitev maksimalne višine objektov**

Z lokacijsko preveritvijo predvideni posegi ne bodo poslabševali bivalnih in/ali delovnih 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. Skladnost z določili OPN MOL ID je garant, 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 predvidenih z lokacijsko preveritvijo ne bodo spreminjali stopnje hrupa območja tako med gradnjo, kot tudi ne med obratovanjem. Glavni vir hrupa območja 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, izdelal v fazi izdelovanja projektne dokumentacije 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 (JPP, hoja, kolo) ter usmeritve prometne politike in Celostne prometne strategije MOL. Lokacija zagotavlja dobro povezljivost z vsemi navedenimi sredstvi trajnostne mobilnosti. Glede na naštetost 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.**

#### **Odstopanje od splošnih PIP za FZP**

Kot že utemeljeno v prehodnem poglavju (5.2.1), **gre pri odstopanju od splošnih določil za FZP dejansko za sanacijo območja in intenzifikacijo obsega zelenih površin.** Povečan obseg zelenih

površin na raščenem 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 termičnega bloka območja, za objekt sam pa dodaten vir varčevanja z energijo, saj zeleni stavbni členi tvorijo dodaten termoizolacijski sloj.

Nenazadnje, 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.

### **5.3.3 Vpliv na delovne razmere**

#### **Povečanje faktorja izrabe (FI) in določitev maksimalne višine objektov**

Povečanje faktorja izrabe znotraj območja Kemijskega inštituta je posledica posamičnih postavk, ki izvirajo iz 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. 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 energetske 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.

### Odstopanje od splošnih PIP za FZP

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). Kot navedeno v poglavju 4.2.1 se bo obseg zelenih površin znotraj območja povečal. Trdimo lahko, da bo dostop do zelenih površin za zaposlene znotraj območja 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.

**Dejansko se bo z izvedbo posegov izvedla fizična sanacija območja in programska krepitev vsebin, ki MOL zagotavljajo utrjevanje gospodarske pozicije v globalni konkurenci mest.**

**Vsi načrtovani posegi se lahko klasificirajo kot celovito prestrukturiranje območja, ki bo saniralo deficit zelenih površin, neustrezne delovne razmere, zmanjšalo obremenitev območja s prometom z organizacijo podzemnih garaž in posledično zmanjšalo obremenitve s hrupom. Podoba načrtovanih prostorskih ureditev bo skladna z varovanjem kulturne dediščine in ne bo imela negativnega vpliva na okolico. Prav tako bodo zagotovljeni ustrezni predpisani odmiki in oblikovani volumni, ki ne bodo vplivali na bivanjske pogoje obstoječih objektov. Bivalne razmere se ne bodo poslabšale, ravno nasprotno, načrtovani posegi bodo doprinesli k urejeni podobi naselja.**

*Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.*

## 5.4 MOŽNOST POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ

Območje lokacijske preveritve meji na naslednja sosednja zemljišča:

- 143/48, k. o. 2679 - GRADIŠČE II,
- 143/196, k. o. 2679 - GRADIŠČE II,

- 143/199, k. o. 2679 - GRADIŠČE II,
- 1223/13, k. o. 2679 - GRADIŠČE II,
- 230/24, k. o. 2679 - GRADIŠČE II,
- 234, k. o. 2679 - GRADIŠČE II in
- \*367, k. o. 2679 - GRADIŠČE II.

Območje lokacijske preveritve na jugu, zahodu in vzhodu meji na zemljišča v lasti MOL, na severu pa območje lokacijske preveritve meji na zemljišča v lasti fizičnih in pravnih oseb.

Nameravani posegi ne vplivajo na stopnjo pozidave sosednjih območij: prvič, ker bodo upoštevana vsa urbanistična določila, povezana z zagotavljanjem ustreznih odmkov objektov od zemljiških parcel in javnih površin, dostopa, priključkov ter osončenja; drugič pa, ker je vsebina predlaganih posegov takšna, da sosednjih zemljišč ne postavlja v podrejen položaj.

Višina načrtovanih novozgrajenih objektov se v skladu z natečajno rešitvijo zvezno manjša proti severu, kjer je vpliv na sosednja zemljišča največji. Na tem delu so novozgrajeni objekti etažnosti 2K+P oz. P in največje višine 7,0 m nad koto terena.

*Glede na navedeno je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.*

## **5.5 PRAVNI REŽIMI IN DRŽAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI**

Območje lokacijske preveritve meji na naslednja območja pravnih režimov:

Objekti in območja kulturnih spomenikov, varstvena območja dediščine, registrirana arheološka najdišča, območja in objekti registrirane kulturne dediščine:

- a) Ev. št.: 20034;  
Ime: Ljubljana – Mestna četrt Kolezija  
Režim: dediščina  
Vrsta: naselbinska dediščina
- b) Ev. št.: 13695  
Ime: Ljubljana – Kemijski inštitut Borisa Kidriča  
Režim: dediščina  
Vrsta: stavbna dediščina

Kot že navedeno, so bile urbanistično arhitekturne rešitve pridobljene z javnim natečajem. V natečajno gradivo so bile vključene usmeritve organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine. 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.

Vodni viri

c) Vodovarstveno območje: Vodarna Brest

Režim: III, širše vodovarstveno območje

Predpis: 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)

Z lokacijsko preveritvijo predvideni posegi so v skladu z določili nosilca urejanja prostora, pristojnega za varovanje vodnih virov. Slednje se izkazuje s pridobljenim mnenjem s strani pristojnega organa.

Predvideni prostorski akti

d) Na območju lokacijske preveritve ni predvidenih državnih izvedbenih aktov ali občinskih podrobnih izvedbenih aktov.

*Glede na navedeno menimo, da lokacijska preveritev ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti in je s tem izpolnjen pogoj iz četrte alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.*

## 5.6 UPOŠTEVANJE PRAVIL UREJANJA PROSTORA, KOT JIH DOLOČA UREDBA O PROSTORSKEM REDU SLOVENIJE

Poseganje v prostor mora slediti pogojem, ki jih nalaga izvedbeni akt. Uredba o prostorskem redu Slovenije (PRS; Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), kot nadrejeni prostorski akt OPN v 91. členu PRS (stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo) definira načine določanja urbanističnih kazalcev.

Po načelih PRS, kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo naj ne presegajo spodaj opredeljenih vrednosti:

| Namenska raba gradbene parcele           | Faktor zazidanosti (z) | Faktor izrabe (i) |
|------------------------------------------|------------------------|-------------------|
| Območja objektov družbene infrastrukture | 0,6                    | 1,6               |

Tabela: Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom (prikazane samo vrednosti za območja družbene infrastrukture)

PRS tudi določa, v katerih primerih so odstopanja dopustna:

(8) Vrednosti iz prejšnjega odstavka se izjemoma lahko prekoračijo, če pomenijo večjo kakovost prostora in se zadovoljijo potrebe po zelenih in prometnih površinah.

Kemijski inštitut leži znotraj t. i. »kompaktnega mesta«, ki se po OPN MOL – strateški del, prednostno razvija s prenovo, revitalizacijo in transformacijo s poudarkom na izboljšavah urbanega tkiva znotraj obstoječih urbanih površin. V kompaktnem mestu se spodbuja notranji razvoj z zgoščevanjem in dopolnjevanjem pozidave ter izvajanjem celovite prenove. OPN MOL SD v 1. odstavku poglavja 8.2.5. Urbanistični normativi določa normative za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom. Za kompaktno mesto in znotraj kompaktnega

mesta za karakteristična območja – območja kulturne dediščine OPN MOL SD določa, da se FI določi skladno s smernicami in zahtevami pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Lokacijska preveritev predlaga odstopanje od faktorja izrabe, kjer se za potrebe uresničitve prostorskega razvoja Kemijskega inštituta predlaga  $FI = 2,2$ . PRS v sedmem odstavku 91. člena določa kriterije za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom, pri čemer določa, da naj faktor izrabe v območjih urbanih središč ne presega 3,5.

***Menimo, da je glede na dispozitivno lastnost norme odstopanje od nje upravičeno, saj se z možnostjo višjega FI dopusti izvedba prostorov, ki so prostorsko kakovostnejši, varnejši, energetsko učinkoviti in hkrati skladni z normativi podzakonskih aktov GZ, z naslova zagotavljanja minimalnih standardov za delovna okolja – pisarne (Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih, Ur. L. RS, št. 89/99, 39/05 in 43/11 – ZVZD-1). Uresničitev slednjega pa brez povečanja gabaritov obstoječih objektov ni možno.***

***Utemeljitev odstopanja od FI ter hkratno upoštevanje izpolnjevanja javnega interesa je opredeljeno v točkah 5.1 in 5.2. Povečanje faktorja izrabe tako ne bo imelo negativnega vpliva na izpolnjevanje zadanih ciljev zagotavljanja javnega interesa.***

***Čeprav PRS ne navaja minimalnega potrebnega faktorja FZP, slednji vpliva na opredelitev lokacijske preveritve do terminov »kakovost prostora« in »zelene površine«. Znotraj območja lokacijske preveritve je trenuten obseg zelenih površin 812 m<sup>2</sup>. Prevedeno v planerski jezik to pomeni, da območja dosega FZP = 9 %. Z opredelitvijo zagotovitve FZP = 12,5 % na terenu in 12,5 % na stavbnih elementih, se območje dejansko okoljsko sanira, saj se za območje vgradi zahteva, ki je trajnostna in realno izvedljiva. Z lokacijsko preveritvijo se poveča obseg zelenih površin na raščenem terenu, hkrati pa se poveča tudi kumulativa zelenih površin znotraj območja, glede na dejansko stanje. S tem se na eni strani zagotovi sanacija območja (zunanjih zelenih površin), hkrati pa s fleksibilnim normativom omogoči nadaljnji razvoj inštituta.***

***Prometno se območje sanira po dveh sodobnih principih:***

- ***zaradi dobre dostopnosti se spodbuja uporaba javnih oblik prevoza, kar se dosega z mobilnostnim načrtom in priporočenim številom parkirnih mest, ki iz njega izhajajo (redukcija parkirnih površin za osebna vozila)***
- ***umikom površin za mirujoči promet pod teren (s tem se reducira hrup v območju, prah in izpusti v zrak, površine na terenu pa namenja zunanjim ureditvam za uporabnike).***
- ***Nedvoumno lahko govorimo o izboljšanju kakovosti prostora z vidika urejanja odprtih zelenih, tlakovanih in prometnih površin.***

Z nadaljnjim projektiranjem se bo zagotavljalo izpolnjevanje vseh ostalih urbanističnih določil OPN MOL ID, ne samo normativa glede parkirnih mest in zelenih površin, kar je opredeljeno v točki 4.2 tega poglavja. S tem se zagotavlja izpolnjevanje osmega odstavka 91. člena PRS.

Odstopanja od urbanističnih parametrov, ki jih navaja pobuda in s tem predlagana lokacijska preveritev, je treba razumeti skozi prizmo narave pobude kot take, saj je njena imanentna lastnost, da predlaga določeno odstopanje od ustaljenih norm, v konkretnem primeru odstopanje od PIP.

Lokacijska preveritev je torej izjema od normativnega prostorskega načrtovanja, omejena le na tiste primere, ki jih dopušča zakon in hkrati upošteva dejstvo, da se odstopanje od navedenih pogojev ne dogaja na račun zagotavljanja javnega interesa.

**Glede na navedeno in utemeljitev izpolnjevanja javnega interesa iz točke »5.2 Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine« in točke »5.3 Gradbeni namen« predmetnega poglavja menimo, da so izpolnjeni vsi pogoji, s katerimi se lahko dopusti odstopanje od podrobnih prostorsko izvedbenih pogojev.**

## II. GRAFIČNI DEL

1. Območje lokacijske preveritve na ZKP

M 1:500

### **III. SEZNAM VIROV IN DOKUMENTACIJE, KI JE BILA UPORABLJENA PRI IZDELAVI ELABORATA**

- ARK Arhitektura Krušec d.o.o.
- Atlas okolja
- 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, 59/22 in 75/23 – odl. US)
- Prostorsko informacijski sistem Urbinfo:  
<https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>
- e-geodetski podatki, GURS: <https://egp.gu.gov.si/egp/>