



Mestna občina
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Številka: 35023-21/2024-44

Datum: 10. 4. 2025

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

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

ZUNANJI
STROKOVNJAK: /

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

POROČEVALCA: mag. Katarina Konda, vodja Oddelka za urejanje prostora
Mateja Doležal, vodja Odseka za prostorske planske akte

PRISTOJNO
DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora

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

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- predlog sklepa z obrazložitvijo
- prikazi lokacije

Na podlagi druge alineje prvega odstavka 134. člena ter 136. in 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ... seji dne... sprejel

S K L E P **o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora VI-288**

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na parcele št. 235/1, 235/2, 235/3, 235/5 in 235/6 vse v katastrski občini 2679 Gradišče II, ki se po Odloku 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 – obvl. 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 nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahajajo v enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) VI-288 s podrobnejšo namensko rabo CDi – območja centralnih dejavnosti za izobraževanje (v nadaljnjem besedilu: območje lokacijske preveritve).

2. člen

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

- 9. točke Preglednice 6: »Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele po območjih namenske rabe« iz drugega odstavka 20. člena odloka OPN MOL ID tako, da znaša faktor zelenih površin (FZP) najmanj 12,5 %, če se zagotovi ponikanje padavinske vode skladno s pogoji iz sedmega, osmega in devetega odstavka 51. člena odloka OPN MOL ID, pri čemer je treba manjkajoče zelene površine v površini, ki znaša 12,5 % celotne površine gradbene parcele, zagotoviti kot zeleno streho oziroma kot zeleno fasado (izvedeno v obliki zelene stene kot celoten sistem, v katerem so zasajene različne rastline, urejen sistem namakanja in podobno);
- 9. točke Preglednice 6: »Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele po območjih namenske rabe« iz drugega odstavka 20. člena odloka OPN MOL ID tako, da znaša faktor izrabe (FI) največ 2,2.

(2) Na območju lokacijske preveritve je treba upoštevati dodatni podrobnejši prostorski izvedbeni pogoj, in sicer da je dopustna višina novogradenj največ do višine 20,00 m.

(3) Urbanistično-arhitekturna zasnova mora upoštevati smernice organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine, za registrirano enoto kulturne dediščine Kemijski inštitut Borisa Kidriča.

3. člen

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

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 5072

Številka: 35023-21/2024-...

Ljubljana, _____

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

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

I. PRAVNI TEMELJ

Pravna temelja za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora VI-288 (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa) sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki določa:
 - v drugi alineji prvega odstavka 134. člena, da 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 prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu;
 - v prvem odstavku 136. člena, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere;
 - v 138. členu, ki ureja postopek lokacijske preveritve, tako da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne ter da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3;
- Statut Mestne občine Ljubljana Statuta (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema odloke in druge akte Mestne občine Ljubljana.

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

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

Pri tem gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije.

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

Na podlagi drugega odstavka 140. člena ZUreP-3 sklep o lokacijski preveritvi za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3 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.

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

A. POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

Mestna občina Ljubljana je dne 6. 12. 2024 prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, ki se nanaša na dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (faktorja izrabe, faktorja zelenih površin in določitev višine) v enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) VI-288. Pobudo za izvedbo postopka je podal Kemijski inštitut, Hajdrihova ulica 19, 1000 Ljubljana.

Pobudo za lokacijsko preveritev je investitor Kemijski inštitut podal ponovno z enako vsebino, saj v roku dveh let od sprejema Sklepa o lokacijski preveritvi za enoto urejanja prostora VI-288, ni vložil popolne vloge za gradbeno dovoljenje. Za izvedbo posegov na območju lokacijske preveritve je bil leta 2023 izveden javni arhitekturni natečaj.

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

Na podlagi popolne vloge in plačila stroškov lokacijske preveritve je Mestna občina Ljubljana začela s postopkom lokacijske preveritve. Mestna občina Ljubljana je v skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-a in občinskimi prostorskimi akti.

Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je Mestna občina Ljubljana dne 24. 12. 2024 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

Mestna občina Ljubljana je Elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 15 dni, in sicer v času od 26. 2. 2025 do 13. 3. 2025, na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, na sedežu Četrtna skupnosti Vič in na spletnem naslovu <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>.

O javni razgrnitvi je skladno s četrtrim odstavkom 138. člena ZUreP-3 pisno obvestila tudi lastnike in upravljavce sosednjih zemljišč.

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

Postopek lokacijske preveritve vodita Mateja Doležal, univ. dipl. inž. kraj. arh. in mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh., ki v skladu z ZUreP-3 izpolnjujeta pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

B. NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

Pobuda se nanaša na območje, ki skladno z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN, 59/22 in 75/23 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) obsega EUP VI-288 z namensko rabo CDi (območja centralnih dejavnosti za izobraževanje).

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

Namen lokacijske preveritve je omogočiti investicijsko namero, to je izvedbo posegov, ki poleg ohranitve spomeniško varovanih elementov zajemajo še 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.

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

C. IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Lokacijska preveritev je dopustna, če obstoji ena od naslednjih objektivnih okoliščin, ki je določena v drugem odstavku 136. člena ZUreP-3:

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

Predlagano individualno odstopanje mora poleg obstoja objektivne okoliščine izpolnjevati še vse naslednje pogoje, ki jih določa četrti odstavek 136. člena ZUreP-3:

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

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

C1. Izpolnjevanje pogoja iz drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 – obstoj objektivnih okoliščin

Predmetna lokacijska preveritev se predlaga zaradi obstoja objektivnih okoliščin, ki jih določa prva alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, in sicer zaradi omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije.

Omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo izhajajo iz dejstva, da je obravnavano zemljišče omejeno in je zato izčrpana možnost širitve dejavnosti navzven. Notranji razvoj na predmetni lokaciji je možen zgolj s povečanjem možnosti zazidanosti znotraj območja in/ali povečanja faktorjev izrabe, ki bi omogočil koncentracijo dejavnosti v višino. Če se navedeni pogoji ne izpolnijo, je Kemijski inštitut primoran k selitvi na drugo lokacijo. Nujnost ohranitve dejavnosti Kemijskega inštituta na sedanji lokaciji izhaja iz potrebe po povezovanju s sorodnimi visokoškolskimi in raziskovalnimi dejavnostmi, ki v neposredni

bližini že obstajajo in predstavljajo temeljno vozlišče naravoslovnih in tehniških raziskovalnih dejavnosti na nivoju države (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,...). 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.

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 transmissijskega elektronskega mikroskopa s kemijsko analizo. Odločitev o gradnji PRC na lokaciji Kemijskega inštituta je tako dolgoročno definirala razvoj raziskovalne infrastrukture na obstoječi lokaciji. Oprema vgrajena v PRC je v letu 2021 ovrednotena na približno 12 milijonov evrov.

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

C2. Izpolnjevanje pogojev iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3

a) Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz prve alinee četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana in je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom, to je z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL SD).

S predvidenimi posegi bi se zagotovila uresničitev vseh zadanih strateških ciljev:

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

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

V času odločitve o gradnji nove stavbe na območju obstoječega Kemijskega inštituta - Preglovega raziskovalnega centra (PRC), je bil v sprejemanju tudi osnutek OPN MOL SD, ki pa je za lokacijo novega Kemijskega inštituta predvideval območje pod Rožnikom (Brdo).

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

b) Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta in vplivi nameravane gradnje

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoje iz druge alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

Doseganje gradbenega namena

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velikost območja obravnave znaša 8.386 m². Od tega je trenutno 812 m² zelenih površin na raščnem terenu, kar pomeni, da je dejanski faktor zelenih površin 9 %. V EUP z namensko rabo CDi splošni prostorski izvedbeni pogoji zahtevajo FZP najmanj 25 %. Trenutno stanje znotraj območja Kemijskega inštituta ne dosega niti polovice zahtevanega faktorja FZP. S predlaganim odstopanjem PPIP od splošnih prostorskih izvedbenih pogojev, ki narekujejo, da se mora znotraj območja zagotoviti vsaj polovica FZP na raščnem terenu in polovica na delih stavb, lahko ugotovimo, da gre za sanacijo območja in intenzifikacijo zelenih površin do maksimalnega možnega obsega. Kljub možnosti, da se FZP lahko zmanjša na polovico, v kolikor se pod pogoji Odloka o OPN MOL ID še vedno zagotavlja ponikanje in se manjkajoče zelene površine zagotovijo na delih stavb, se bo obseg zelenih površin povečal, in sicer na tleh za vsaj 237 m², da bo dosegel zahtevanih 12,5%, to je 1.048,5 m² (kar je tretjina več kot je obseg sedanjih zelenih površin na raščnem terenu), na strehah ali fasadah pa največ za 993 m² (del obstoječega objekta že ima zeleno streho).

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

Vplivi na bivalne razmere

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

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

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

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

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

Pri odstopanju od splošnih določil za FZP gre dejansko za sanacijo območja in intenzifikacijo obsega zelenih površin. Povečan obseg zelenih površin na raščnem terenu bo pozitivno vplival na zadrževanje in postopno ponikanje vode ter s tem pozitivno prispeval na transmisivnost in vodonosnik Ljubljanskega polja. Povečan obseg zelenih površin na terenu in stavbnih členih predstavlja za širše območje

zmanjševanje tveganja poletnega pregrevanja in s tem zmanjševanje učinka toplotnega otoka območja, za objekt sam pa dodaten vir varčevanja z energijo, saj zeleni stavbni členi tvorijo dodaten termoizolacijski sloj. Povečan obseg zelenih površin bo imel pozitivne učinke na uporabnike območja; tako zaposlene, kot tudi prebivalce, saj se s tem izpolnjujejo socialne koristi, ki jih prinašajo zelene površine ali zelene ureditve.

Vplivi na delovne razmere

Povečanje faktorja izrabe znotraj območja Kemijskega inštituta je posledica dejstva, da se inštitut lahko razvija samo na predmetni lokaciji in se ne more seliti. Inštitut mora za svoj obstoj po eni strani slediti trendom sodobne in hitro razvijajoče se raziskovalne panoge, ki narekuje vgradnjo specializirane opreme, po drugi strani pa mora skladno z zakonodajnim okvirjem ponuditi zaposlenim varne in normativno ustrezne prostore. S povečanjem FI se Kemijskemu inštitutu daje predpogoj, da lahko znotraj tega okvirja nudi ustrezno in konkurenčno delovno okolje. S povečanim obsegom BTP (za kar je potreben povišan FI) se zagotavlja izpolnjevanje bistvenih zahtev, ki jih ob splošnem FI (1,6) Kemijski inštitut ne more zagotavljati. Kumulativno izpolnjevanje bistvenih zahtev neposredno pomeni zagotavljanje ustreznih delovnih razmer. Pri posegih gre za izboljševanje dejanskega stanja, saj se bodo izboljšale vse naslednje lastnosti obstoječih objektov, in sicer:

- mehanska odpornost in stabilnost obstoječih objektov: potresna sanacija obstoječih objektov in projektiranje novih skladno z zahtevami Eurocodov;
- varnost pred požarom: ureditev novih, sodobnejših sistemov za gašenje požara, ustreznjše razmestitev prostorov v katerih se rokuje s tehničnimi plini in drugimi vnetljivimi snovmi;
- higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja: dimenzioniranje laboratorijev skladno z novimi normativi, večje pisarne, ureditev funkcionalnih poti brez nevarnih križanj, ki so sedaj posledica neustreznega dimenzioniranja, vzpostavitev obsega zelenih površin na raščenem terenu do 12,5%, ki sedaj niti tega ne dosegajo, ureditev ustreznega ponikanja in zagotovitev zelenih streh za zmanjševanje termičnega učinka pregrevanja mesta in zmanjšanje porabe energentov za ogrevanje in hlajenje objekta;
- varnost pri uporabi: ureditev skladiščenja vseh tehničnih plinov in njihova premestitev iz območja vpliva na sosednje objekte, z dimenzioniranjem in razmestitvijo prostorov doseganje večje varnosti zaposlenih na inštitutu;
- zaščita pred hrupom: ureditev parkiranja pod terenom, preureditev logističnih poti v stiku z obstoječimi objekti, posodobitev strojnih naprav na strehah z nižjo stopnjo hrupnih emisij ali namestitvijo pasivne zvočne zaščite;
- varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije: novi posegi bodo v skladu z zadnjim stanjem tehnike in pravilniki, ki bistveno vplivajo na projektantske rešitve in so v skladu z vsemi sodobnimi trendi zagotavljanja trajnostnih vidikov. Objekti se bodo energetsko sanirali z vgraditvijo nove toplotne izolacije, dotrajani materiali 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..

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

c) Možnost pozidave sosednjih zemljišč

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz tretje alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

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

Predlagano odstopanje ne posega v možnosti drugih investitorjev, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo. Ker predlagano odstopanje ne posega in ne spreminja namenske rabe niti izvedbenih pogojev, se možnosti pozidave sosednjih zemljišč ne spreminjajo, niti ne zmanjšujejo.

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

Predlagana lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz četrte alineje četrtega odstavka 136. člen ZUreP-3.

Skladnost z državnimi prostorskimi strateškimi akti

Predlagano odstopanje nima vpliva na vsebine, določene s hierarhično višjim prostorskim aktom – z Odlokom o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

Skladnost z državnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji

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

Skladnost s pravnimi režimi

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

Za izvedbo posegov v območju lokacijske preveritve je bil izveden javni arhitekturni natečaj. 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).

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

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

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

III. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

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

1. Mnenje Ministrstva za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, št. 35038-246/2024-2560-9 z 10. 2. 2025,
2. Mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenija za vode, št. 35028-2015/2024-3 s 27. 1. 2025,
3. Mnenje Ministrstva za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje, št. 350-243/2024-4-DGZR z 9. 1. 2025,,
4. Mnenje Ministrstva za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, št. 350-58/2022-5 s 7. 1. 2025,
5. Mnenje Ministrstva za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, št. 3501-142/2024-3340/22 z 21. 1. 2025,
6. Mnenje Ministrstva za zdravje, Direktorat za javno zdravje, št. 350-85/2024-5 z 21. 1. 2025,
7. Mnenje Mestne občine Ljubljana, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, št. 35023-21/2024-11 s 14. 1. 2025,
8. Mnenje Javnega podjetja Javna razsvetljava d.d., št. S662/24 z 10. 1. 2025,
9. Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., št. VOK-351-021/2025-002 z 9. 1. 2025 (vodovod),
10. Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., VOK-351-022/2025-002 s 16. 1. 2025 (kanalizacija),
11. Mnenje Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto, št. 4050 (56697/2024 - AG) s 13. 1. 2025,
12. Mnenje Energetike Ljubljana, d.o.o., Oskrba s plinom in toploto, št. JPE-351-012/2025-002 R-51-D/R-149-P z 9. 1. 2025.

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

IV. POGLAVITNA REŠITEV

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

- znaša maksimalen dopusten faktor izrabe 2,2;
- znaša faktor zelenih površin FZP najmanj 12,5 %, če se zagotovi ponikanje padavinske vode skladno s pogoji sedmega, osmega in devetega odstavka 51. člena odloka OPN MOL ID, pri čemer je treba manjkajoče zelene površine v površini, ki znaša 12,5 % celotne površine gradbene parcele, zagotoviti kot zeleno streho oziroma kot zeleno fasado (izvedeno v obliki zelene stene kot celoten sistem, v katerem so zasajene različne rastline, urejen sistem namakanja in podobno).

Na območju lokacijske preveritve je treba upoštevati dodatni podrobnejši prostorski izvedbeni pogoj, da je dopustna višina novogradenj največ do višine obstoječega objekta Jadranska ulica 21 (Fakulteta za matematiko), to je 20,00 m ter zahtevo, da mora urbanistično-arhitekturna zasnova za Kemijski inštitut Borisa Kidriča upoštevati smernice organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.

V. SODELOVANJE JAVNOSTI

A. JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

Mestna občina Ljubljana je v času javne razgrnitve Elaborata lokacijske preveritve in pobude, ki je potekala od 26. 2. 2025 do 13. 3. 2025, po pošti oziroma elektronski pošti prejela štiri pripombe javnosti, glede katerih je podala stališča.

B. STALIŠČA DO PRIPOMB

PRIPOMBA 1: prejeta po e-pošti 10. 3. 2025

V pripombi je obravnavanih več tematik:

1. Pripomba se nanaša na obstoječi stanovanjski objekt na Teslovi ulici 23. Vlagatelj pripombe meni, da je obstoječa vila upravičena do statusa elementa stavbne dediščine, saj je objekt ohranjen v celoti brez bistvenih posegov in da je v celoti ohranjeno tudi stavbno pohištvo, kot tudi stopnišče iz teraco blokov.

Stališče do pripombe: Pripomba se ne nanaša neposredno na predmet lokacijske preveritve, temveč na področje kulturne dediščine. Razglasitev stavbe za spomenik ni predmet lokacijske preveritve, temveč je predmet drugih postopkov. V skladu z Zakonom o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1; Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE) pripravi Zavod za varstvo kulturne dediščine kot pristojna organizacija za varstvo nepremične dediščine predlog za razglasitev spomenika po lastni presoji ali na pobudo koga drugega.

2. Pripomba se nanaša na obstoječi stanovanjski objekt na Teslovi ulici 23. Vlagatelj pripombe predlaga, da se izdelata geološko geomehanski elaborat, s katerim bo dokazano, da načrtovana gradnja ne bo imela negativnih vplivov na obstoječi objekt na Teslovi ulici 23.

Stališče do pripombe: Pripomba se ne nanaša neposredno na predmet lokacijske preveritve, temveč na postopek izdaje gradbenega dovoljenja. Navedena vsebina je predmet projektne dokumentacije za pridobitev projektnih in drugih pogojev oziroma mnenj in gradbenega dovoljenja.

Območje lokacijske preveritve je v skladu z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: OPN MOL ID) opredeljeno kot: E »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«. Na območju E »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku« je gradnja pod nivojem terena globlje od 2,50 m dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko geomehanske razmere za sosednja območja in objekte. Geološko geomehanski elaborat je treba izdelati in z njim dokazovati dopustnost gradnje v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.

3. Pripomba se nanaša na utemeljitev iz elaborata lokacijske preveritve, da »uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev«, ker le-te še niso znane, niso bistvene. Predvsem se to po mnenju vlagatelja pripombe nanaša na tehnološke rešitve gradbene jame, način varovanja gradbene jame, globino gradbene jame, temeljenje, kar še kako bistveno vpliva na umestitev objekta v prostor.

Stališče do pripombe: »Uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev« iz elaborata lokacijske preveritve se ne nanaša na tehnološke rešitve gradbene jame, način varovanja gradbene jame, globino gradbene jame, temeljenje ..., temveč na specifične naročnikove prostorske zahteve, 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. Tehnološke rešitve gradbene jame, način varovanja gradbene jame, globina gradbene jame, temeljenje ... so predmet projektne dokumentacije za pridobitev projektnih in drugih pogojev oziroma mnenj in gradbenega dovoljenja. Lokacijska preveritev ne nadomešča projektnih pogojev, ki jih je treba pridobiti v postopku priprave dokumentacije za gradbeno dovoljenje.

4. Pripomba se nanaša na navedbo potencialnega investitorja, da predvideni posegi ne bodo poslabševali bivalnih in / ali delovnih razmer na sosednjih območjih. Vlagatelj pripombe meni, da je navedba napačna in predvsem zavajajoča ter da bi morala presoja vplivov na bivalne razmere zajemati tudi čas izgradnje objekta cca 2 leti. Vlagatelj pripombe se strinja, da po izgradnji iz naslova izvajanja dejavnosti KI ne bo posebno bistvenih vplivov na bivalne razmere, bodo pa ti bistveno vplivali na bivalne razmere v času gradnje objekta in umestitve na specifična barjanska tla. Vlagatelj pripombe meni, da lokacijska preveritev popolnoma zanemarja in ne ureja tehnologije gradnje, predvsem gradbene jame, ki bistveno vpliva na sosednji objekt. V predmetni okolici se po mnenju vlagatelja pripombe pri vseh gradnjah objektov z globokim temeljenjem pojavljajo poškodbe na sosednjih zgradbah, pritožbe in tožbe sosedov z odškodninskimi zahtevki. Vlagatelj pripombe meni, da se bodo zaradi bližine gradbene jame tresljaji, ki so jih občutili že pri izkopih bolj oddaljenih objektov, še povečali in da bodo povzročili trajne poškodbe predmetnega sosednjega objekta. Po mnenju vlagatelja pripombe obstajajo tehnologije izgradnje, ki so sosednjim objektom skoraj neškodljive, a so drage in časovno daljše od tehnologij, ki 100 % poškodujejo sosednje objekte, so pa ob tem cenejše in bistveno hitrejšje.
- Vlagatelj pripombe pričakuje, da lokacijska preveritev v največji možni meri določi pogoje in tehnologije izkopa gradbene jame; da investitor na podlagi načrtov temeljenja sosednjih objektov izdela elaborat dopustnih tresljajev predvsem pri globokem temeljenju, ki so še dopustni in ne posegajo v statično varnost sosednjih objektov; da se vsaj v času globokega temeljenja zagotovi meritve tresljajev do dopustne meje; da se izvede pregled obstoječega stanja predmetnega objekta in zagotovi stalni monitoring.
- Vlagatelj pripombe meni, da je navedba investitorja, da »predvideni posegi ne bodo spreminjali stopnje hrupa območja tako med gradnjo, kot tudi ne med obratovanjem« za obdobje gradnje napačna ter da bo stopnja hrupa v času večjih del, kot so rušitve, izkopi, temeljenje, betoniranje ... bistveno presegla stopnje hrupa, kot so določene z Uredbo o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju in z Uredbo o mejnih vrednostnih kazalcev hrupa v okolju. Vlagatelj pripombe želi, da investitor na meji med KI in predmetnim objektom postavi protihrupno in protiprašno pregrado in sicer za ves čas gradnje objekta do višine 5 m, za pregrada pa naj bo postavljena že v času rušitvenih in pripravljalnih del.
- Vlagatelj pripombe poudarja, da ne nasprotuje izgradnji oziroma širitvi KI, želi pa, da se zaradi gradnje na predmetnem objektu ne povzroča škode, da se ne poslabšajo bivalne razmere in da v času gradnje družba Vila Teslova d.o.o. ne utrpí večje finančne škode.

Stališče do pripombe: Vsebina pripombe, ki se nanaša na gradnjo objekta, umestitev na specifična barjanska tla, tehnologijo gradbene jame in s temeljenjem povezane poškodbe, stopnjo hrupa med gradnjo, se ne nanaša neposredno na predmet lokacijske preveritve, temveč na postopek izdaje gradbenega dovoljenja. Navedene vsebine so predmet projektne dokumentacije za pridobitev projektnih in drugih pogojev oziroma mnenj in gradbenega dovoljenja.

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

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

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

Za gradnjo objekta z vplivi na okolje, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, se postopek izdaje gradbenega dovoljenja in postopek presoje vplivov na okolje iz zakona, ki ureja varstvo okolja, združita (v nadaljnjem besedilu: integralni postopek). V integralnem postopku se

izda integralno gradbeno dovoljenje, ki vsebuje odločitev o izpolnjevanju pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja in odločitev, da nameravana gradnja nima pomembnih škodljivih vplivov na okolje.

Vsak vpliv še ne pomeni prekomernega posega v pravni položaj lastnika. Zato je treba v postopku izdaje gradbenega dovoljenja presoditi, ali so bile upoštevane določbe predpisov, ki zagotavljajo, da vpliv gradnje na sosednja zemljišča ne bo prekomeren.

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

PRIPOMBA 2: prejeta po e-pošti 12. 3. 2025

Pripomba se nanaša na že nastale poškodbe ob gradnji "Pregljevega raziskovalnega centra" ter na morebitne dodatne poškodbe obstoječega objekta zaradi načrtovanih posegov v območju lokacijske preveritve. Vlagatelj pripombe pojasni, da je ob gradnji "Pregljevega raziskovalnega centra" ZRMK označil obstoječe stanje stavbe s hišno št. Teslova 27, ki je stara 86 let. Zaradi gradnje so na stanovanjski stavbi nastale poškodbe. Ob ponovni gradnji in ob ponovnem tresenju bo po mnenju vlagatelja pripombe prišlo tudi do novih poškodb. Vlagatelj pripombe predlaga, da je nujno, da ZRMK pregleda stavbo in posamezna stanovanja pred pričetkom gradnje in po zaključku del, po zaključnem pregledu pa mora biti izdelan elaborat, iz katerega bodo razvidna odstopanja od prvih meritev in podana ocena škode. Vlagatelj pripombe meni, da je treba obvestiti tudi vse etažne lastnike stavbe Teslova ulica 27, kako bodo gradbena dela zavarovana tokrat.

Vlagatelj pripombe meni, da je treba urediti lastnino zemljišča – dvorišča, ki je bilo s strani bivšega lastnika prodano KI. Navedeno zemljišče predstavlja edini funkcionalni dostop do kleti, drvarnic in shramb in je v uporabi etažnih lastnikov že 50 let, na zemljišču pa je bilo pred časom s strani KI predvideno podaljšanje dvorišča KI s polnilnico za električna vozila.

Stališče do pripombe: Pripomba se ne nanaša neposredno na predmet lokacijske preveritve, temveč na morebitne poškodbe ob gradnji ter na lastnino zemljišča, kar pa ni predmet lokacijske preveritve.

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

Za gradnjo objekta z vplivi na okolje, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, se postopek izdaje gradbenega dovoljenja in postopek presoje vplivov na okolje iz zakona, ki ureja varstvo okolja, združita (v nadaljnjem besedilu: integralni postopek). V integralnem postopku se izda integralno gradbeno dovoljenje, ki vsebuje odločitev o izpolnjevanju pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja in odločitev, da nameravana gradnja nima pomembnih škodljivih vplivov na okolje.

Vsak vpliv še ne pomeni prekomernega posega v pravni položaj lastnika. Zato je treba v postopku izdaje gradbenega dovoljenja presoditi, ali so bile upoštevane določbe predpisov, ki zagotavljajo, da vpliv gradnje na sosednja zemljišča ne bo prekomeren.

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

Vsebina pripombe, ki se nanaša na morebitne poškodbe ob gradnji, se nanaša na postopek izdaje gradbenega dovoljenja. Stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja so v skladu z Gradbenim zakonom (GZ-1; Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A) tudi lastniki zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih bo nameravana gradnja, razen če upravni organ ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva ter druge osebe, če izkažejo, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi. Upravni organ

osebe, za katere ugotovi, da jim pripada status stranskega udeleženca in ki so mu znane na podlagi uradnih evidenc, seznanjeni z začetkom postopka in jih povabi k udeležbi.

Vsebinska pripomba, ki se nanaša na lastnino zemljišča, ni predmet lokacijske preveritve. Na predmetnem zemljišču je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba spora – postopka po Zakonu o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (ZVEtL-1; Uradni list RS, št. 34/17) za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi Teslova 27, Ljubljana, ID znak 2679-1276 pri nepremičninah ID znak 2679-143/195-0 in ID znak 2679-143/196-0. Postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča se lahko skladno s 41. členom ZVEtL-1 začne, če je bila stavba, h kateri se ugotavlja pripadajoče zemljišče, zgrajena pred 1. januarjem 2003, in če lastnik stavbe v zemljiški knjigi še nima vpisane lastninske pravice na njenem pripadajočem zemljišču.

PRIPOMBA 3: prejeta po e-pošti 12. 3. 2025

V pripombi je obravnavanih več tematik:

1. Pripomba se nanaša na elaborat lokacijske preveritve, ki ne vsebuje nobenih izvedenih študij glede vpliva predvidenih novogradenj KI statično na hidrološko situacijo okoliša.

Vlagatelj pripombe meni, da sposobnosti obstoječe kanalizacije za odvajanje meteorne vode s parcel Kemijskega inštituta, ki bodo po novogradnjah pozidane v nezakonito visokem procentu (kar pomeni, da bo meteorna voda s parcel Kemijskega inštituta odtekala predvsem skozi obstoječo poddimenzionirano kanalizacijo v četrti), predvsem pa bo sama gradnja predvidenih novih stavb ogrozila statično stabilnost okoliških stavb. Vlagatelj pripombe meni, da je bila statična stabilnost zmanjšana že pri prejšnjih novogradnjah Kemijskega inštituta, novogradnje pa bodo tudi kritično zmanjšale procent zelenih površin v naselju (ki je določen z OPN MOL ID).

Vlagatelj pripombe meni, da je zavarovalnica, s katero je Kemijski inštitut sklenil pogodbo pri prejšnji novogradnji, za saniranje poškodb stavb kot posledica novogradenj Kemijskega inštituta nudila le minorne zneske, ki nikakor niso omogočali statično sanacijo stavb po nastalih poškodbah na stavbah zaradi procesa gradnje novih stavb Kemijskega inštituta. Vlagatelj pripombe ocenjuje, da imajo sosednji lastniki tudi po tej plati zelo slabe izkušnje s prejšnjimi novogradnjami Kemijskega inštituta.

Vlagatelj pripombe meni, da elaborat lokacijske preveritve ne podaja nikakršnih dokazov in rezultatov resnih študij glede vpliva načrtovanih novogradenj Kemijskega inštituta na okoliške zgradbe, ki niso zgrajene protipotresno, saj je bila velika večina njih zgrajena pred uvedbo novih protipotresnih standardov po potresu v Skopju leta 1963. Vlagatelj pripombe meni, da manjka med drugim tudi izčrpno hidro-geološko poročilo (npr. od Geološkega zavoda Slovenije), ki ni bilo pripravljeno. Vlagatelj pripombe navaja, da so novogradnje, ki jih načrtuje Kemijski inštitut, predvidene na bivšem barjanskem zemljišču, kjer so se pred 1. svetovno vojno vili meandri reke Gradaščice, poleg tega se na to lokacijo stekajo podvodni tokovi z Rožnika. Vlagatelj pripombe meni, da bodo predvideni novozgrajeni laboratoriji v dveh podzemnih etažah v okviru predvidene novogradnje Kemijskega inštituta ter za to potrebni (betonski) piloti predstavljali praktično neprepustne prepreke za podvodne tokove in katastrofalno grožnjo za okoliške hiše.

Vlagatelj pripombe meni, da vodi predvidena novogradnja Kemijskega inštituta tudi k več kot 60 % pozidanosti parcele na sedanji lokaciji Kemijskega inštituta, kar pomeni, da bodo meteorne vode s parcel Kemijskega inštituta lahko odtekale le v kanalizacijo, ki pa je že sedaj premalo zmogljiva (cevi imajo premajhen premer) za sedanje potrebe, kar ima za posledico redno zalivanje kleti in garaž v hišah v okolici Kemijskega inštituta. Vlagatelj pripombe ocenjuje, da so situacijo v preteklih letih namreč bistveno poslabšale večstanovanjske gradnje (tako imenovani vila bloki), ki so nadomestili prejšnje vile, ki skupaj s podzemnimi garažami zavzemajo tudi preko 80 % parcele in onemogočajo naravno odtekanje meteorne vode s parcel, situacijo pa so poslabšale tudi prejšnje novogradnje Kemijskega inštituta.

Vlagatelj pripombe meni, da ima lahko gradnja predvidenih laboratorijev v dveh etažah pod površino zemlje v povezavi s temeljenjem na barjanskem terenu (ki vključuje tudi pilote) katastrofalne posledice na sosednje hiše, ki niso grajene protipotresno in večinsko brez ustrezne hidroizolacije v spodnjih delih objektov. Vlagatelj pripombe ponovno opozarja, da manjkajo strokovne študije: geološko geomehanski elaborat (ki ni bil pripet k elaboratu lokacijske preveritve) in hidrološko hidravlična presoja vodnega režima, ki ni v elaboratu lokacijske preveritve niti omenjena. Vlagatelj pripombe opozarja, da imajo okoliške stavbe tudi polkletna stanovanja (npr. na Teslovi 27), nekatere okoliške hiše pa vhode pod nivojem Langusove ulice, v obeh primerih pa so

zaradi novopozidanih vila blokov in prejšnjih novogradenj Kemijskega inštituta že sedaj velike težave ob hudih nalivih zaradi vdiranja meteorne vode in vode iz kanalizacije v spodnje dele objektov, kanalizacija namreč ni sposobna požirati velikih količin meteornih vod s parcel novih vila blokov.

Vlagatelj pripombe meni, da sta dve kletni etaži v predvidenih novogradnjah Kemijskega inštituta popolnoma nedopustni z vidika ranljivosti okoliških stavb v naselju.

Stališče do pripombe: Vsebina pripombe, ki se nanaša na obstoječo kanalizacijo in njene kapacitete, na gradnjo in statično stabilnost okoliških stavb, študije vplivov gradnje na okoliške objekte, umestitev na specifična barjanska tla, tehnologijo gradbene jame in s temeljenjem povezane poškodbe ... se ne nanaša neposredno na predmet lokacijske preveritve, temveč na postopek izdaje gradbenega dovoljenja. Navedene vsebine so predmet projektne dokumentacije za pridobitev projektnih in drugih pogojev oziroma mnenj in gradbenega dovoljenja. Območje lokacijske preveritve je v skladu z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: OPN MOL ID) opredeljeno kot: E »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«. Na območju E »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku« je gradnja pod nivojem terena globlje od 2,50 m dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko geomehanske razmere za sosednja območja in objekte. Geološko geomehanski elaborat je treba izdelati in z njim dokazovati dopustnost gradnje v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Tehnološke rešitve gradbene jame, način varovanja gradbene jame, globina gradbene jame, temeljenje ... so predmet projektne dokumentacije za pridobitev projektnih in drugih pogojev oziroma mnenj in gradbenega dovoljenja. Lokacijska preveritev ne nadomešča projektnih pogojev, ki jih je treba pridobiti v postopku priprave dokumentacije za gradbeno dovoljenje.

Stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja so v skladu z Gradbenim zakonom (GZ-1; Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A) tudi lastniki zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih bo nameravana gradnja, razen če upravni organ ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva ter druge osebe, če izkažejo, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi. Upravni organ osebe, za katere ugotovi, da jim pripada status stranskega udeleženca in ki so mu znane na podlagi uradnih evidenc, seznaniti z začetkom postopka in jih povabiti k udeležbi.

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

Za gradnjo objekta z vplivi na okolje, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, se postopek izdaje gradbenega dovoljenja in postopek presoje vplivov na okolje iz zakona, ki ureja varstvo okolja, združita (v nadaljnjem besedilu: integralni postopek). V integralnem postopku se izda integralno gradbeno dovoljenje, ki vsebuje odločitev o izpolnjevanju pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja in odločitev, da nameravana gradnja nima pomembnih škodljivih vplivov na okolje.

Vsak vpliv še ne pomeni prekomernega posega v pravni položaj lastnika. Zato je treba v postopku izdaje gradbenega dovoljenja presoditi, ali so bile upoštevane določbe predpisov, ki zagotavljajo, da vpliv gradnje na sosednja zemljišča ne bo prekomeren.

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

2. Vlagatelj pripombe meni, da v elaboratu podana trditev, da predvideni posegi ne bodo imeli negativnega vpliva na podobo naselja in krajine ... ne ustreza resnici, saj za to trditev ni podanih nikakršnih rezultatov študij. Vlagatelj pripombe meni, da gre v tem primeru za povsem pavšalno

trditev, ki ni utemeljena s strokovnimi argumenti in kot primer navaja višino okoliških stavb, ki ni v taki višini venca, kot je opredeljeno v elaboratu lokacijske preveritve, pač pa le v višini okoli 10 do 11 m.

Stališče do pripombe: 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 (na stiku z obstoječimi točkovnimi objekti ob Teslovi ulici), 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.

V podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih (PPIP) se z lokacijsko preveritvijo za enoto urejanja prostora VI-288 dodaja maksimalna dopustna višina objektov (v m). Pri tem ne gre za odstopanje od splošnih določil, temveč za jasnejšo določitev pogoja o višini volumnov, saj splošni prostorski izvedbeni pogoji za namensko rabo CDi (območja centralnih dejavnosti za izobraževanje) in tip stavbe C (svojevstvena stavba) ne predpisujejo omejitve višine, kar pomeni, da bi se brez omejitve višine v območju lahko pojavil višinski poudarek, ki bi odstopal od horizontalnega karakterja značilnega za ta del mesta.

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

3. Pripomba se nanaša na dejavnosti v predvidenih novogradnjah Kemijskega inštituta. Vlagatelj pripombe podaja pripombo, da jih elaborat lokacijske preveritve ne opredeljuje. Vlagatelj pripombe meni, da predvidene raziskovalne dejavnosti v novogradnjah (npr. dejavnosti raziskovalne skupine prof. dr. R. Jerale) ne sodijo v stanovanjsko naselje. Vlagatelj pripombe meni, da elaborat lokacijske preveritve ne vsebuje nikakršnih presoj možnih izpustov bioloških materialov (virusov, bakterij ...) in kemijskih snovi iz laboratorijev v bližnjo stanovanjsko okolico. Vlagatelj pripombe meni, da je glede na to, da je Kemijski inštitut kupil veliko parcelo pri Fakulteti za matematiko in fiziko (FMF), popolnoma nesmiselna gradnja na obstoječi parceli Kemijskega inštituta ter predlaga, naj se Kemijski inštitut v celoti preseli na novo parcelo pri FMF. Vlagatelj pripombe meni, da okoliški prebivalci ne morejo nositi novih posledic, do katerih bo prihajalo zaradi zgrešenih odločitev Kemijskega inštituta v preteklosti ter slabega finančnega in gradbenega načrtovanja.

Stališče do pripombe: Elaborat lokacijske preveritve ne opredeljuje dejavnosti, saj z lokacijsko preveritvijo ne odstopa od dejavnosti, ki so dopustne v skladu z OPN MOL ID. Obratovanje Kemijskega inštituta ne predstavlja dejavnosti, ki bi imela vpliv na poslabšanje bivalnih ali okoljskih kvalitet. Dejavnost Kemijskega inštituta je introvertirana, znanstveno-raziskovalna dejavnost, ki v prostor v času obratovanja ne vnaša prekomernih negativnih vplivov.

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

Za gradnjo objekta z vplivi na okolje, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, se postopek izdaje gradbenega dovoljenja in postopek presoje vplivov na okolje iz zakona, ki ureja varstvo okolja, združita (v nadaljnjem besedilu: integralni postopek). V integralnem postopku se izda integralno gradbeno dovoljenje, ki vsebuje odločitev o izpolnjevanju pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja in odločitev, da nameravana gradnja nima pomembnih škodljivih vplivov na okolje.

4. Vlagatelj pripombe meni, da iz določil 136. člena ZUreP-3 izhaja, da inštrument prostorske preveritve v primeru spreminjanja prostorsko izvedbenih pogojev v obsegu, ki ga predvideva ELP za del EUP VI-288 ni upravičen, saj v praktično nobeni točki ne izpolnjuje zahtev, ki jih določa zakon. Vlagatelj pripombe meni, da bi bilo treba za spremembo prostorsko izvedbenih pogojev na lokaciji parcel Kemijskega inštituta izvesti OPPN, ki pa bi moral upoštevati vse zgoraj našete posebne in druge okoliščine na lokaciji parcel Kemijskega inštituta in seveda predložiti ustrezne ekspertize (hidro-geološko poročilo, statično poročilo, poročilo glede zmogljivosti obstoječe kanalizacije za odtekanje meteornih vod, poročilo glede nevarnosti za okoliške prebivalce zaradi načrtovanih znanstvenih dejavnosti in laboratorijskih poskusov z biološkimi in anorganskimi materiali ...).

Vlagatelj pripombe meni, da predlagane spremembe prostorsko ureditvenih pogojev za del EUP VI-288 drastično poslabšujejo bivanjske pogoje okoliških prebivalcev, ogrožajo statično varnost njihovih zgradb, povečujejo verjetnost zalitja spodnjih delov njihovih stavb ob hudih ali dolgotrajnih nalivih ..., vse našeto zato tudi bistveno ogroža ekonomski interes okoliških prebivalcev, saj bodo novogradnje Kemijskega inštituta ob načrtovanih eksperimentalnih aktivnostih v novi laboratorijih zmanjšale tržno vrednost objektov v lasti okoliških prebivalcev (zaradi skrbi za zdravje in varnost soseske). Vlagatelj pripombe meni, da bi moral biti v zvezi s predlagano novogradnjo Kemijskega inštituta za spremembo prostorsko izvedbenih pogojev izdelan OPPN in ustrezna presoja vplivov na okolje, statično in hidrološko varnost stavb, varnost okoliških prebivalcev zaradi tipa eksperimentov (skrb za zdravje), ki so predvideni v novih prostorih ter seveda tudi izgleda celotne soseske.

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

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

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

Za gradnjo objekta z vplivi na okolje, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, se postopek izdaje gradbenega dovoljenja in postopek presoje vplivov na okolje iz zakona, ki ureja varstvo okolja, združita (v nadaljnjem besedilu: integralni postopek). V integralnem postopku se izda integralno gradbeno dovoljenje, ki vsebuje odločitev o izpolnjevanju pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja in odločitev, da nameravana gradnja nima pomembnih škodljivih vplivov na okolje.

Vsak vpliv še ne pomeni prekomernega posega v pravni položaj lastnika. Zato je treba v postopku izdaje gradbenega dovoljenja presoditi, ali so bile upoštevane določbe predpisov, ki zagotavljajo, da vpliv gradnje na sosednja zemljišča ne bo prekomeren.

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

PRIPOMBA 4: prejeta po e-pošti 12. 3. 2025

Vlagatelj pripombe meni, da je treba upoštevati specifične območja z vidika prsti, podtalnice in dejstva, da gre za območje stanovanjskih staro-meščanskih stavb, ki niso novogradnje in niso grajene potresno

varno. Vlagatelj pripombe meni, da je treba upoštevati, da bi gradnja v območju lokacijske preveritve lahko vplivala predvsem na stavbo s parc. št. 143/197, k. o. Gradišče II, gre namreč za starejšo stavbo, ki ima 86 let, prenova Kemijskega inštituta pa bi predvsem zaradi tresenja tal ob procesu rušitve obstoječih objektov in novogradnje zagotovo povzročila poškodbe na sami stavbi.

Vlagatelj pripombe navaja, da je pri gradnji »Pregljevega raziskovalnega centra« Gradbeni inštitut ZRMK označil tudi obstoječe stavbe Teslova 27 – leta 2013 in 2014, ko je KI zgradil prizidek na severni strani KI, je predmetna stavba utrpela precej poškodb (razpokani stropi, počene ploščice v kopalnicah, nagibi stavbe na način, da je potrebna menjava vrat, saj se niso več zapirala), zato je bila sklenjena tudi poravnava za povzročeno škodo s KI in lastniki stanovanj. Vlagatelj pripombe opozarja, da so poškodbe na stavbi nastale že zgolj ob gradnji prizidka in bi bile ob celoviti prenovi, ki vključuje tudi rešitev obstoječih objektov in novogradnjo, verjetno bistveno hujše, omenjeno pa bi pomenilo nevarnost za zdravje stanovalcev in premoženja, kar bi predstavljalo podlago za odškodninsko odgovornost skladno z Obligacijskim zakonikom.

Vlagatelj pripombe opozarja tudi na potrebno ureditev lastništva – dvorišča, ki je bilo s strani bivšega lastnika prodano KI. Navedeno zemljišče s parc. št. 143/196, k. o. Gradišče II, predstavlja dvorišče, ki obkroža stavbo s parc. št. 143/197, k. o. Gradišče II.

Stališče do pripombe: Pripomba se ne nanaša neposredno na predmet lokacijske preveritve, temveč na morebitne poškodbe ob gradnji ter na lastnino zemljišča, kar pa ni predmet lokacijske preveritve.

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

Za gradnjo objekta z vplivi na okolje, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, se postopek izdaje gradbenega dovoljenja in postopek presoje vplivov na okolje iz zakona, ki ureja varstvo okolja, združita (v nadaljnjem besedilu: integralni postopek). V integralnem postopku se izda integralno gradbeno dovoljenje, ki vsebuje odločitev o izpolnjevanju pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja in odločitev, da nameravana gradnja nima pomembnih škodljivih vplivov na okolje.

Vsak vpliv še ne pomeni prekomernega posega v pravni položaj lastnika. Zato je treba v postopku izdaje gradbenega dovoljenja presoditi, ali so bile upoštevane določbe predpisov, ki zagotavljajo, da vpliv gradnje na sosednja zemljišča ne bo prekomeren.

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

Vsebinska pripomba, ki se nanaša na morebitne poškodbe ob gradnji, se nanaša na postopek izdaje gradbenega dovoljenja. Stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja so v skladu z Gradbenim zakonom (GZ-1; Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNSPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A) tudi lastniki zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih bo nameravana gradnja, razen če upravni organ ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva ter druge osebe, če izkažejo, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi. Upravni organ osebe, za katere ugotovi, da jim pripada status stranskega udeleženca in ki so mu znane na podlagi uradnih evidenc, seznani z začetkom postopka in jih povabi k udeležbi.

Vsebinska pripomba, ki se nanaša na lastnino zemljišča, ni predmet lokacijske preveritve. Na predmetnem zemljišču je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba spora – postopka po Zakonu o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (ZVEtL-1; Uradni list RS, št. 34/17) za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi Teslova 27, Ljubljana, ID znak 2679-1276 pri nepremičninah ID znak 2679-143/195-0 in ID znak 2679-143/196-0. Postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča se lahko skladno s 41. členom ZVEtL-1 začne, če je bila stavba, h kateri se ugotavlja pripadajoče zemljišče, zgrajena pred 1. januarjem 2003, in če lastnik stavbe v zemljiški knjigi še nima vpisane lastninske pravice na njenem pripadajočem zemljišču.

VI. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

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

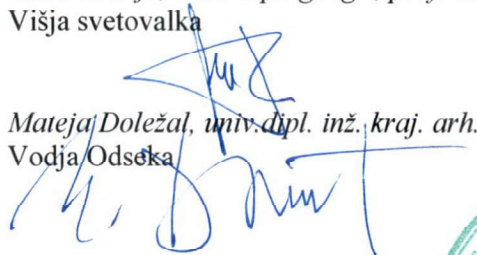
Pripravila:

Anita Kranjc, univ. dipl. geogr., prof. soc.

Višja svetovalka

Mateja Doležal, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Vodja Odseka



Vodja oddelka

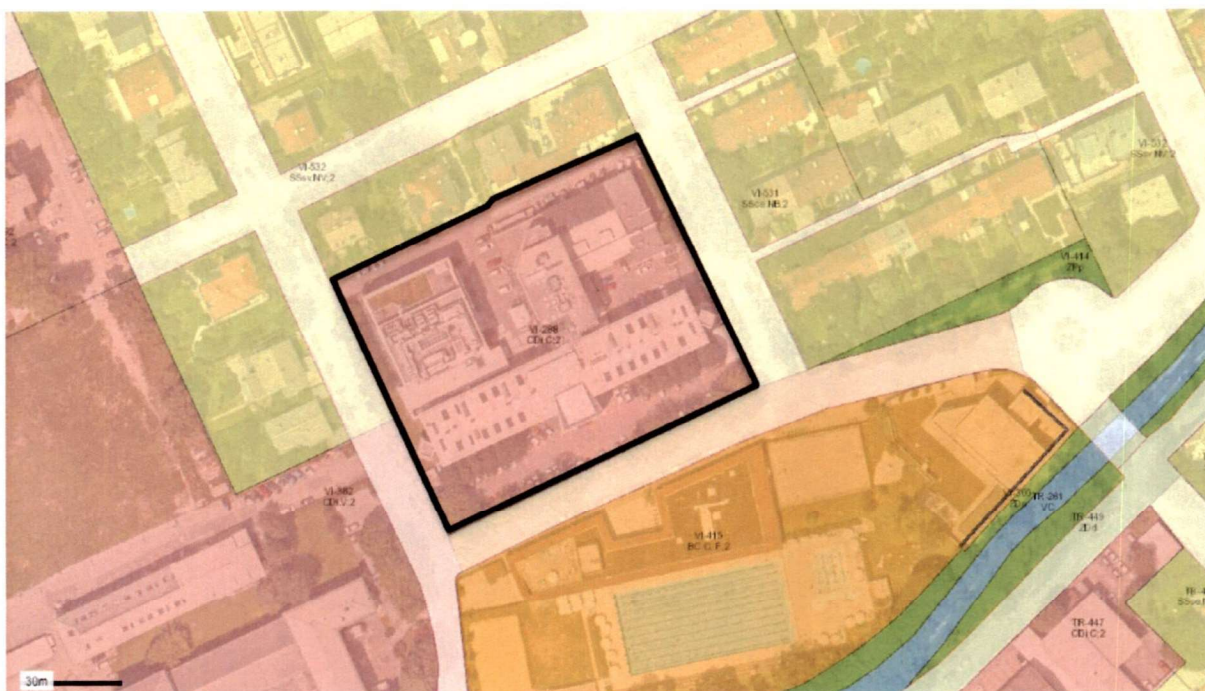
mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh.



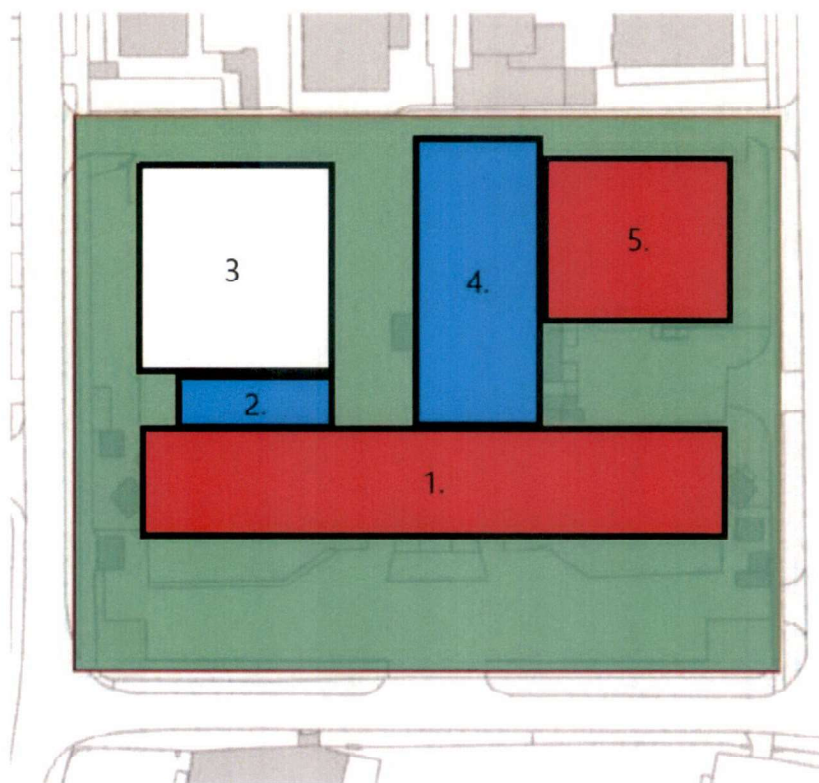
Priloge:

- Slika 1: Območje LP (očrtano z modro) - izsek na karti namenske rabe prostora iz OPN MOL ID
- Slika 2: Shema predvidenih posegov (rdeča barva: ohranitev zaščitenih elementov, novogradnja in rekonstrukcija; bela barva: ni posega; modra barva: rekonstrukcija)

Priloge:



Slika 1: Območje LP (očrtano z modro) - izsek na karti namenske rabe prostora iz OPN MOL ID



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

Slika 2: Shema predvidenih posegov (rdeča barva: ohranitev zaščitnih elementov, novogradnja in rekonstrukcija; bela barva: ni posega; modra barva: rekonstrukcija)