

Dunajska cesta 167  
1000 Ljubljana, Slovenija  
info@ketler-partners.com  
T + 386 1 200 9680  
F + 386 1 200 9699

Odvetniška družba Ketler &  
Partnerji o.p. d.o.o.  
Davčna št. 72490268  
Matična št. 8664269000  
Poslovni račun pri Addiko  
Bank d.d.  
št. SI56 3300 0001 0562 612  
Vpisana pri Okrožnem  
sodišču v Ljubljani  
Vpisana v imenik odvetnikov  
pri Odvetniški zbornici  
Slovenije pod št. 738/2020  
Osnovni kapital: 10.000 EUR

Za: FOTONA, proizvodnja optoelektronskih naprav d.o.o.,  
Stegne 7, 1000 Ljubljana (»Investitor«)

Od: Odvetniška družba Ketler & Partnerji o.p. d.o.o.  
Ermina Delić Kamenčič, Partnerka

Zadeva: Pravno mnenje glede dopustnosti in izpolnjevanja pogojev za izvedbo lokacijske preveritve  
na lokaciji Poslovna cona Stegne, del EUP DR-374 in DR-516, parc. št. 1713/15, k.o. 1738  
Dravlje

Datum: 4. marec 2021

—  
Spoštovani,

v pravno presojo smo prejeli osnutek Elaborata lokacijske preveritve za zemljišče parc. št. 1713/15 k.o. 1738 Dravlje (del EUP DR-374 in DR-516), datum februar 2020 (»Elaborat«), za zemljišče parc. št. 1713/15, k.o. 1738 Dravlje (»Zemljišče«), ki je z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10 s spremembami, »OPN«) uvrščeno v del enot urejanja prostora (»EUP«) DR-374 in DR-516 in z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 262 Stegne (Uradni list RS, št. 8/17 s spremembami, »OPPN«) v prostorsko enoto z oznako PE1.B. V skladu z dogovorom smo pripravili pravno mnenje (»Mnenje«), v katerem obravnavamo vprašanje dopustnosti in izpolnjevanja pogojev za izvedbo lokacijske preveritve za Zemljišče.

## 1. Kratek povzetek ugotovitev

- 1.1. OPPN v prvem odstavku 10. člena določa dopustne objekte in dejavnosti v prostorski enoti PE1, pri čemer med dopustnimi objekti in dejavnostmi ni navedena dejavnost 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo – ambulate.
- 1.2. Investitor z lokacijsko preveritvijo želi doseči, da se mu dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja, določenega s prvim odstavkom 10. člena OPPN, ki določa dopustne objekte in dejavnosti na Zemljiščih oziroma v Stavbi (kot je definirana v nadaljevanju), tako da se v prostorski enoti PE1.B dopusti tudi dejavnost 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo – ambulate. Z navedenim individualnim odstopanjem bi se Investitorju omogočila dopolnilna dejavnost obstoječi prevladujoči dejavnosti proizvodnje medicinskih pripomočkov (laserških sistemov), pri čemer se

namembnost ne bo spremenila in bo ostala namenska raba IG (gospodarske cone).

- 1.3. Ne glede na to, da se Zemljišče nahaja v ožjem vodovarstvenem območju z oznako VVO II.A, je ambulantna dejavnost skladno z drugim odstavkom 12. člena v zvezi s Preglednico 1.1 Priloge 3 in Priloge 5 Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja<sup>1</sup> na Zemljišču oziroma v Stavbi dopustna.
- 1.4. Glede na namen, ki ga Investitor želi doseči s predlagano lokacijsko preveritvijo, je potrebno postopek lokacijske preveritve izvesti skladno z drugo alinejo 127. člena in 129. členom Zakona o urejanju prostora<sup>2</sup> (»ZUreP-2«), ki določata pogoje, pod katerimi se lahko dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja.
- 1.5. Iz Elaborata izhaja, da obstoji objektivna okoliščina, določena v prvi in drugi alineji drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, in da ne obstoji nobena ovira iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2. Glede na navedeno menimo, da je predlagana lokacijska preveritev skladna s 129. členom ZUreP-2 in jo lahko Mestni svet Mestne občine Ljubljana (»MOL«) potrdi.

## 2. Dejansko stanje

- 2.1. Iz predloženega Elaborata in javno dostopnih podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije izhaja, da je na Zemljišču zgrajena obstoječa poslovna stavba št. 1584, k.o. 1738 Dravlje (»Stavba«), katere pretežni lastnik je Investitor. V Investitorjevi lasti so poslovni prostori v kleti, pritličju in v nadstropju, v skupni izmeri 1.947 m<sup>2</sup>. Namenska raba Zemljišča je IG (gospodarske cone).
- 2.2. Investitor v Stavbi opravlja poslovno dejavnost C32.500 Proizvodnja medicinskih instrumentov, naprav in pripomočkov, pri čemer se Investitor ukvarja pretežno z lastnim oblikovanjem, razvojem, proizvodnjo in distribucijo medicinskih pripomočkov. Investitor razvija in proizvaja izključno laserske sisteme z najvišjimi zmogljivostmi in največjo zanesljivostjo. Investitor v okviru svoje poslovne dejavnosti izvaja tudi raziskave v zvezi z razvojem izdelkov, testiranje proizvedenih laserskih naprav in opreme na pacientih, prikaz delovanja in uporabe proizvedenih laserskih naprav in opreme za dentalno medicino in za dermatološke, estetske in ginekološke namene. V skladu z zahtevami Zakona o medicinskih pripomočkih<sup>3</sup>, Direktive Sveta 93/42/EGS z dne 14. junija 1993 o medicinskih pripomočkih in druge veljavne zakonodaje mora Investitor za medicinske laserske proizvode vseskozi spremljati klinične podatke (varnost, učinkovitost, stranski učinki, nova tveganja ipd.), izvajati klinično validacijo izdelkov, klinična testiranja in klinične raziskave. Investitor mora prav tako skladno s področno zakonodajo izvajati demonstracijo laserjev in izobraževanje partnerjev in uporabnikov ter svetovati uporabnikom o klinični uporabi medicinskih pripomočkov.
- 2.3. Za nemoten potek zgoraj opisanega tehnološkega procesa želi Investitor izvajati izobraževanje, klinično testiranje, klinične validacije, demonstracijo uporabe laserjev na eni lokaciji, s čimer bi zaokrožil in obvladoval celoten tehnološki proces. Še posebej z vidika kliničnih validacij je pomembno, da lahko Investitorjevi zdravniki sledijo učinkom aplikacij na pacientih neodvisno od

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 43/15.

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 61/17.

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 98/09.

pripravljenosti drugih zdravstvenih ustanov za sodelovanje, torej neodvisno od najema poslovnih prostorov na drugi lokaciji, usklajevanja prostih terminov zunanjih izvajalcev in pacientov, ob upoštevanju stroškovne učinkovitost ob izrabi lastnih kapacitet v Stavbi.

- 2.4. Za izvajanje zgoraj navedene dopolnilne ambulantne dejavnosti Investitor poleg prostorov za proizvodne in poslovne dejavnosti potrebuje tudi prostore za ambulantno dejavnost. V ta namen želi Investitor manjši del Stavbe, t.j. približno 150 m<sup>2</sup> (približno 2,5% površine celotne Stavbe, ki je približno 6.446 m<sup>2</sup>), preurediti v ambulante. Iz Elaborata nadalje izhaja, da za ureditev prostorov niso potrebni posegi v konstrukcijo ter skupne dele in naprave Stavbe oziroma prizidave, prav tako se ne povečujejo kapaciteta Stavbe in potreba po parkirnih mestih, priključki na komunalno opremo pa se ohranjajo v obstoječih kapacitetah.
- 2.5. Veljaven OPPN za prostorsko enoto z oznako PE1.B ne predvideva objektov in dejavnosti 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo – ambulante. Prav tako takšne stavbe oziroma rabe ni v neposredni bližini Stavbe, t.j. na sosednjih zemljiščih Stavbe, tako da bi bil Investitor primoran seliti del tehnološkega procesa na dislocirano enoto ali celoten tehnološki proces na povsem drugo lokacijo, kar bi bilo povezano z nesorazmernimi stroški na strani Investitorja.
- 2.6. Dejavnosti v veljavnem OPPN so bile določene na podlagi investicijskih namer takratnih lastnikov zemljišč v času priprave OPPN, zato OPPN ni upošteval tehnoloških rešitev in tehnološkega procesa Investitorja, je pa takšna dopolnilna ambulantna dejavnost k obstoječi dejavnosti Investitorja na eni lokaciji, in sicer v Stavbi, primernejša z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, sploh ob upoštevanju, da bi v nasprotnem primeru del Stavbe bil neizkoriščen, medtem ko bi moral Investitor ambulante zgolj za dopolnilno dejavnost graditi na drugi lokaciji.
- 2.7. Območje urejanja OPPN je lastniško izredno razdrobljeno, zaradi česar Investitor ne more pričakovati, da bi bil OPPN v kratkem dopolnjen in spremenjen tako, da bi se zgolj za prostorsko enoto z oznako PE1.B dopustila dejavnost 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo – ambulante. Dolgotrajen postopek spreminjanja OPPN zaradi lastniške razdrobljenosti območja lahko negativno vpliva na poslovanje Investitorja, saj Investitor dela svoje poslovne dejavnosti v Stavbi, ki je v njegovi lasti, ne more izvajati in dela poslovnih prostorov, namenjenih za ambulante, ne more smotno, racionalno in ekonomično uporabljati, kar lahko posledično vodi tudi do upada prihodkov in finančne izgube. Trenutno Investitor problematiko rešuje z najemanjem razpoložljivih kapacitet v drugih ambulantah, vendar pa navedeno z vidika poslovanja Investitorja stroškovno, organizacijsko in časovno ni ustrezno, saj veliko oviro predstavlja zasedenost teh ambulant z njihovo osnovno dejavnostjo. Za uspešen nadaljnji razvoj Investitorja, ki razvija, proizvaja in trži vrhunsko tehnologijo in je v segmentu medicinskih laserskih naprav med vodilnimi na svetu, je ključnega pomena, da ima možnost celovitega opravljanja poslovne dejavnosti, tako C32.500 Proizvodnja medicinskih instrumentov, naprav in pripomočkov izvajanja, kot tudi dopolnilne dejavnosti (ambulantna dejavnost, testiranje, prikaz delovanja ter uporabe laserskih naprav in opreme za zdravstvene namene) na eni lokaciji.
- 2.8. Zaradi navedenega je Investitor vložil pobudo za izvedbo lokacijske preveritve, s katero MOL predlaga, da se za Zemljišče oziroma Stavbo z lokacijsko preveritvijo dopusti individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja v prvem odstavku 10. člena OPPN, tako, da se v manjšem delu Stavbe dopusti dejavnost 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo – ambulante. Investitor kot zakonsko podlago v Elaboratu navaja prvo in drugo alinejo drugega odstavka 129. člena ZureP-2, in sicer zaradi:
  - (i) obstoja omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere Investitor ne more vplivati in

- onemogočajo izvedbo investicije, in terjajo nesorazmerne stroške na strani Investitorja ter
- (ii) nameravano uporabo 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;

2.9. V Mnenju tako obravnavamo vprašanje, ali je lokacijska preveritev v konkretnem primeru zakonsko dopustna, torej ali je skladna z določbami ZUreP-2 in jo lahko Mestni svet MOL potrdi.

### 3. Pogoji za dopustnost izvedbe lokacijske preveritve

- 3.1. Lokacijska preveritev je eden od instrumentov prostorskega načrtovanja, ki pomeni izjemo od splošne ureditve prostorskega načrtovanja s prostorskimi akti. Zaradi navedenega je lokacijska preveritev dopustna samo v primerih, ki jih določa zakon. Namen lokacijske preveritve je večja prilagodljivost prostorskih pogojev, vendar ne na škodo javnega interesa. Zaradi navedenega je nujno, da ne obstoji nobena zakonska ovira za izvedbo lokacijske preveritve.
- 3.2. Skladno s Priporočili za izvajanje lokacijske preveritve, Ministrstva za okolje in prostor, november 2018 (»Priporočila MOP«) ZUreP-2 z lokacijsko preveritvijo po 129. členu uvaja možnost manjšega individualnega odstopanja od predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev za potrebe konkretne investicije, kar naj bi omogočalo gradnjo ali izvajanje drugih posegov v prostor, ki so posledica nepredvidenih interesov v prostoru.
- 3.3. ZUreP-2 v 127. členu določa, da je lokacijska preveritev dopustna v naslednjih primerih:
- za namen izvajanja gradenj se lahko prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi;
  - za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta se lahko dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu;
  - za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, se lahko omogoči začasna raba prostora.
- 3.4. Investitor želi s predlagano lokacijsko preveritvijo doseči individualno odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja glede dopustnih objektov in dejavnosti v prostorski enoti PE1. V obravnavanem primeru tako ne gre za primer iz 1. (določitev novega obsega stavbnih zemljišč) in 3. alineje (začasna raba) prvega odstavka 127. člena ZUrep-2, temveč gre za primer iz 2. alineje prvega odstavka 127. člena ZUreP-2 (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev). Zaradi navedenega v nadaljevanju tega Mnenja pojasnjujemo pogoje, pod katerimi je dopustno izvesti postopek lokacijske preveritve za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev.
- 3.5. Pravno podlago za izvedbo lokacijske preveritve tako predstavlja 129. člen ZUreP-2, ki določa pogoje, pod katerimi je dopustno individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je dopustno, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. Te objektivne okoliščine so naslednje:
- 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.

3.6. Za obstoječe zakonito zgrajene objekte pa tretji odstavek 129. člena ZUreP-2 določa še dodatne razloge, zaradi katerih je mogoče odstopiti od posameznega prostorskega izvedbenega pogoja. Ti dodatni razlogi so naslednji:

- 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;
- gre za nadomestno gradnjo, ki pomeni manjše odstopanje glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjšega videza objekta, ki ga nadomešča, če je to potrebno zaradi varovanja javnega interesa;
- investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

3.7. Ne glede na razlog, pa je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev dopustno samo, če so kumulativno izpolnjeni naslednji pogoji (četrti odstavek 129. člena ZUreP-2):

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

#### **4. Ocena dopustnosti predlagane lokacijske preveritve**

##### **4.1. *Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev***

4.1.1. Investitor s predmetno lokacijsko preveritvijo želi odstopiti od prostorskega izvedbenega pogoja, ki ga določa prvi odstavek 10. člena OPPN, ki določa dopustne objekte in dejavnosti v prostorski enoti PE.1. Navedena določba zagotovo predstavlja prostorski izvedbeni pogoj.

4.1.2. ZUreP-2 v 32. točki prvega odstavka 3. člena določa, da so prostorski izvedbeni pogoji in rešitve za urbanistično in krajinsko ureditev in oblikovanje naselij in krajine, za umestitev prostorskih ureditev v prostor ter za arhitekturno oblikovanje objektov in izvedbo drugih posegov v prostor. Skladno s 36. členom ZUreP-2 se prostorski izvedbeni pogoji določajo po enotah urejanja prostora glede:

- namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja,
- velikosti gradbenih parcel in parcelacije,
- gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter obveznosti priključevanja objektov nanje,
- uveljavljanja varstvenih interesov posameznih resorjev,
- začasne rabe prostora,
- etapnosti izvedbe prostorske ureditve in
- drugih pogojev in zahtev za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, ki so pomembni za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji.

4.1.3. Določbo, od katere želi odstopiti Investitor, je nedvomno mogoče uvrstiti pod 1. alinejo prvega odstavka 36. člena ZUreP-2, in sicer namembnost posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja. ZUreP-2 ne določa, od katerih prostorskih izvedbenih pogojev je dopustno odstopiti, zaradi česar je mogoče zaključiti, da je dopustno odstopiti od vseh prostorskih izvedbenih pogojev, torej tudi od prvega odstavka 10. člena OPPN.

#### 4.2. *Obstoj objektivnih okoliščin po prvi in drugi alineji drugega odstavka 129. člena ZUreP-2*

4.2.1. Področna zakonodaja, ki ureja medicinske pripomočke, Investitorju nalaga, da mora vseskozi spremljati klinične podatke (varnost, učinkovitost, stranske učinke, nova tveganja ipd.), izvajati klinično validacijo izdelkov, klinična testiranja in klinične raziskave. Investitor mora prav tako skladno s področno zakonodajo izvajati demonstracijo laserjev in izobraževanje partnerjev in uporabnikov ter svetovati uporabnikom o klinični uporabi medicinskih pripomočkov. Glede na opisan tehnološki proces in zakonodajne obveznosti predstavlja ambulantna dejavnost del tehnološkega procesa proizvodnje medicinskih pripomočkov in proizvodno dejavnost dopolnjuje. Zgolj z izvedbo obeh dejavnosti skupaj lahko Investitor izpolni zakonodajne obveznosti, ki mu jih nalaga področna zakonodaja.

4.2.2. Za nemoten potek zgoraj opisanega tehnološkega procesa želi Investitor izvajati izobraževanje, klinično testiranje, klinične validacije, demonstracijo uporabe laserjev na eni lokaciji (t.j. Stavbi), s čimer bi zaokrožil in obvladoval celoten tehnološki proces. Še posebej z vidika kliničnih validacij je pomembno, da lahko Investitorjevi zdravniki sledijo učinkom aplikacij na pacientih neodvisno od pripravljenosti drugih zdravstvenih ustanov za sodelovanje, torej neodvisno od najema poslovnih prostorov na drugi lokaciji, usklajevanja prostih terminov zunanjih izvajalcev in pacientov, ob upoštevanju stroškovne učinkovitost ob izrabi lastnih kapacitet v Stavbi.

4.2.3. Zemljišče spada v območje OPPN, ki je lastniško izredno razdrobljeno, zaradi česar Investitor ne more vplivati na to, da bi bil OPPN v kratkem dopolnjen in spremenjen tako, da bi se zgolj za prostorsko enoto z oznako PE1.B, kamor se uvršča Zemljišče, dopustila dopolnilna dejavnost 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo – ambulante. Zaradi lastniške razdrobljenosti območja OPPN Investitor svoje investicijske namere ne more realizirati, saj mu lastniška razdrobljenost območja OPPN onemogoča izvajanje dopolnilne ambulantne dejavnosti kot del tehnološkega procesa za proizvodnjo in validacijo medicinskih laserskih pripomočkov.

- 4.2.4. Navedena omejujoča okoliščina v zvezi z lokacijo, v katero se uvršča Zemljišče, negativno vpliva na poslovanje Investitorja, saj Investitor dela svoje poslovne dejavnosti v Stavbi, ki je v njegovi lasti, ne more izvajati in dela poslovnih prostorov, namenjenih za ambulante, ne more smotno, racionalno in ekonomično uporabljati, kar lahko posledično vodi tudi do upada prihodkov in finančne izgube. Trenutno Investitor problematiko rešuje z najemanjem razpoložljivih kapacitet v drugih ambulantah, vendar pa navedeno z vidika poslovanja Investitorja stroškovno, organizacijsko in časovno ni ustrezno, saj veliko oviro predstavlja zasedenost teh ambulant z njihovo osnovno dejavnostjo, prav tako pa je najemanje zunanjih razpoložljivih kapacitet na eni strani in vzdrževanjem neizkoriščenega dela lastne Stavbe na drugi strani povezano z nesorazmernimi stroški na strani Investitorja. Za uspešen nadaljnji razvoj Investitorja, ki razvija, proizvaja in trži vrhunsko tehnologijo in je v segmentu medicinskih laserskih naprav med vodilnimi na svetu, je ključnega pomena, da ima možnost celovitega opravljanja poslovne dejavnosti, tako C32.500 Proizvodnja medicinskih instrumentov, naprav in pripomočkov izvajanja, kot tudi dopolnilne dejavnosti (ambulantna dejavnost, testiranje, prikaz delovanja ter uporabe laserskih naprav in opreme za zdravstvene namene) na eni lokaciji in da je neodvisen od razpoložljivosti kapacitet drugih ambulant.
- 4.2.5. Ambulante tudi ni v neposredni bližini Stavbe, t.j. na sosednjih zemljiščih. Da bi Investitor postal neodvisen od razpoložljivosti kapacitet drugih ambulant, bi bil Investitor primoran seliti del tehnološkega procesa na dislocirano enoto ali bi moral seliti celo celoten tehnološki proces na povsem drugo lokacijo, kar bi bilo povezano z nesorazmernimi stroški na strani Investitorja.
- 4.2.6. Dejavnosti v veljavnem OPPN so bile določene na podlagi investicijskih namer takratnih lastnikov zemljišč v času priprave OPPN, zato OPPN ni upošteval tehnoloških rešitev in tehnološkega procesa Investitorja. Investitor proizvaja visoko tehnološke medicinske pripomočke, kjer se tehnologija ves čas razvija. Prav tako pa se nenehno spreminja zakonodaja in regulativa, ki Investitorju nalaga vedno večje obveznosti s ciljem zagotoviti varno uporabo medicinskih pripomočkov za končne uporabnike. Navedene tehnološke rešitve in tehnološki proces Investitorja pri pripravi OPPN niso bile predvidene, je pa takšna dopolnilna ambulantna dejavnost k obstoječi visoko tehnološki proizvodni dejavnosti Investitorja na eni lokaciji, in sicer v Stavbi, primernejša z vidika doseganja ciljev urejanja prostora oziroma smotrnejše in racionalnejše uporabe prostorov v Stavbi, sploh ob upoštevanju, da bi v nasprotnem primeru del Stavbe bil neizkoriščen, medtem ko bi moral Investitor ambulante zgolj za izvajanje dopolnilne dejavnosti graditi na drugi lokaciji.
- 4.2.7. Čeprav ZUreP-2 v drugi alineji drugega odstavka 129. člena govori o nameravani uporabi 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, pa tehnične in tehnološke rešitve po našem mnenju ni mogoče razumeti zgolj v smislu gradbene tehnike in načinu izvedbe gradnje, temveč je potrebno tehnične in tehnološke rešitve razumeti tudi v smislu tehnoloških rešitev, ki jih uporablja Investitor v svojem tehnološkem procesu oziroma ki jih namerava uporabiti Investitor v okviru svoje investicijske namere. Takšno razumevanje izhaja predvsem iz tega, ker ZUreP-2 izrecno ne določa, da se tehnične in tehnološke rešitve nanašajo izključno na način izvajanja gradnje. V konkretnem primeru pa je ambulantna dejavnost neločljivo povezana z visokotehnološko proizvodnjo in tehnološkimi rešitvami, ki jih v proizvodnji uporablja Investitor.
- 4.2.8. Ob upoštevanju zgoraj opisanih objektivnih okoliščin, nesorazmernih stroškov na strani Investitorja in doseganje ciljev urejanja prostora (t.j. smotrna, racionalna in ekonomična izraba trenutno slabo neizkoriščenega dela Stavbe namesto selitve na dislocirano enoto) menimo, da doseganje cilja

izvajanje ambulantne dejavnosti v Stavbi, ki bo dosežen z individualnim odstopanjem od prostorskega izvedbenega pogoja za dopustne dejavnosti znotraj prostorske enote PE.1B, pretehta nad ohranitvijo tega prostorskega izvedbenega pogoja. Zato menimo, da je predlagana lokacijska preveritev utemeljena tako glede na prvo kot tudi drugo alinejo drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

#### 4.3. *Sprememba namembnosti*

4.3.1. Skladno s Priporočili MOP odstopanje od posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz 129. člena ZUreP-2 ne sme služiti takim spremembam prostorskim izvedbenim pogojem, ki bi zahtevale drugačno namensko rabo prostora.

4.3.2. OPN MOL ID v 9. členu določa namensko rabo območij. Iz Elaborata, OPN MOL ID ter javno dostopnih podatkov izhaja, da se Zemljišče nahaja znotraj namenske rabe IG – gospodarske cone, to so območja, namenjena tehnološkimi parkom, proizvodnim dejavnostim z industrijskimi stavbami in skladišči ter s spremljajočimi stavbami za storitvene dejavnosti.

4.4. Glede na zgoraj opisan tehnološki proces Investitorja je ambulantna dejavnost zgolj dopolnilna dejavnost pretežni dejavnosti proizvodnje medicinskih laserskih pripomočkov, ki se z uvedbo dopolnilne ambulantne dejavnosti ne bo ukinila.

4.4.1. Glede na navedeno, se namenska raba Zemljišč s predlagano lokacijsko preveritvijo ne spreminja, namenska raba ostaja IG – gospodarske cone, s pretežno proizvodno dejavnostjo proizvodnje medicinskih laserskih pripomočkov, medtem ko se k obstoječi namenski rabi in dopustnim dejavnostim zgolj doda nova, dopolnilna in spremljajoča ambulantna dejavnost, izključno z namenom zaokroženja in izvedbe celovitega tehnološkega procesa proizvodnje medicinskih pripomočkov.

#### 4.5. *Izpolnjevanje pogojev oziroma neobstoj ovir za izvedbo predlagane lokacijske preveritve*

4.5.1. Za dopustitev predlagane lokacijske preveritve pa morajo biti poleg namena iz druge alineje 127. člena ZUreP-2 in obstoja objektivnih okoliščin iz prvega in drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 kumulativno izpolnjeni še pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2. Kot bo pojasnjeno v nadaljevanju, so vsi pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 kumulativno izpolnjeni, zaradi česar ne obstojijo ovire za izvedbo predlagane lokacijske preveritve.

##### A. Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

4.5.2. Skladno z ZUreP-2 individualno odstopanje ne sme biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine. Izhodišča, cilji ter zasnova prostorskega razvoja MOL so določeni v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del<sup>4</sup> (»OPN MOL SD«). Območje lokacijske preveritve se skladno z OPN MOL SD nahaja na območju mesta Ljubljana (kompaktnega mesta) v poslovni coni Stegne.

4.5.3. Iz Elaborata izhaja, da se Zemljišče nahaja v poslovni coni Stegne, ki se z OPN MOL SD ohranja kot lokacija za razvoj poslovnih in proizvodnih dejavnosti. Za te dejavnosti OPN MOL SD med drugim

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 78/10, s spremembami.



določa (poglavje 6.2.3), da se zagotavljajo ustrezne površine za razvoj funkcionalno in tehnološko različno infrastrukturno opremljenih površin za proizvodnjo, storitve in druge oblike podjetništva ter da se spodbuja prenova na opuščeni in neracionalno izkoriščeni proizvodni površini in uvajajo nove visoko tehnološke oblike v proizvodni in storitveni dejavnosti. Med slednje dejavnosti je možno uvrstiti tudi dejavnost Investitorja, ki proizvaja in trži visoko tehnološke medicinske pripomočke (laserske sisteme). Predlagano individualno odstopanje ne vpliva na možnost izvajanja obstoječih dejavnosti v poslovni coni Stegne, temveč zgolj dopolnjuje obstoječo dejavnost Investitorja, ki je že prisoten na predmetnem območju. Glede na navedeno predlagana lokacijska preveritev ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

**B. Doseganje gradbenega namena 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**

4.5.4. Na celotnem območju predlagane lokacijske preveritve je omogočena gradnja, vendar pa Investitor nima potrebe po izgradnji dodatnih stavb, niti za prizidavo obstoječe Stavbe. Ambulantna dejavnost se bo izvajala znotraj obstoječe Stavbe, pri čemer trenutno veljaven OPPN omogoča njeno ohranitev. Ambulantna dejavnost bo tako zgolj dopolnjevala obstoječe dejavnosti znotraj Stavbe. Glede na navedeno se z dopustitvijo individualnega odstopanja doseže realizacija investicijske namere Investitorja in namen prostorskega izvedbenega akta, t.j. ohranitev Stavbe in racionalna izkoriščenost proizvodnih površin in Stavbe, brez poseganja in spreminjanja drugih prostorskih izvedbenih pogojev.

4.5.5. Iz Elaborata izhaja, da se zaradi predlaganega individualnega odstopanja ne bo povečala kapaciteta Stavbe, niti se ne bodo spremenili gabariti Stavbe. Prav tako niso potrebni niti posegi v konstrukcijo Stavbe. Glede na navedeno se zaradi individualnega odstopanja ne bo spremenil načrtovan videz območja, niti ne bo vplivala na podobo naselja.

4.5.6. Prav tako se zaradi ambulantnih dejavnosti ne bo povečal promet niti hrup. V predmetnem primeru gre le za izvajanje dodatne, spremljajoče dejavnosti znotraj obstoječe Stavbe. Ambulantna dejavnost se bo izvajala kot dopolnilna dejavnost in to na zgolj približno 2.5 % površine obstoječe Stavbe. Glede na navedeno individualno odstopanje ne bo poslabšalo niti bivalnih niti delovnih razmer.

**C. Možnost pozidave sosednjih zemljišč**

4.5.7. Individualno odstopanje ne sme zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

4.5.8. Iz Elaborata izhaja, da je namenska raba sosednjih zemljišč prav tako IG (Gospodarske cone) in PC (Površine pomembnejših cest), pri čemer so že sedaj skladno z 11. členom OPN in 10. členom OPPN dopuščene raznovrstne dejavnosti in objekti, tako znotraj obstoječe Stavbe, kakor tudi na sosednjih zemljiščih. Dopuščene raznovrstne dejavnosti in objekti se z lokacijsko preveritvijo ne ukinjajo in jih ne spreminjajo. Z ohranitvijo dejavnosti se ohranja tudi možnost pozidave sosednjih zemljišč in izvedba sprejetih prostorskih načrtov. Skladno z 9. členom OPN so območja IG namenjena tehnološkemu parkom, proizvodni dejavnosti z industrijskimi stavbami skladišči in spremljajočimi stavbami za storitvene dejavnosti.

4.5.9. Predlagano individualno odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, niti ne

zmanjšuje možnosti izvajanja dejavnosti znotraj obstoječe Stavbe. Z individualnim odstopanjem se zagotavlja boljša izkoriščenost in bolj smotrna raba poslovnih prostorov v obstoječi Stavbi.

#### D. Skladnost s pravnimi režimi

- 4.5.10. Kot zadnji izmed pogojev za dopustnost izvedbe lokacijske preveritve za dopustitev individualnega odstopanja je skladnost s pravnimi režimi. Natančnejša pravna analiza je pokazala, da predlagana lokacijska preveritev ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki veljajo na območju lokacijske preveritve.
- 4.5.11. Zemljišče oziroma Stavba je skladno z OPN MOL ID uvrščena v EUP DR-347 z namensko rabo IG – gospodarske cone (v minimalnem delu je Zemljišče uvrščeno tudi v EUP DR-516 z namensko rabo PC – površine pomembnejših cest). Skladno s 16. točko 11. člena OPN MOL ID so na predmetnem območju dopuščene raznovrstne dejavnosti in objekti, pri čemer dejavnost 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo – ambulate ni predvidena. Predlagana dejavnost prav tako ni predvidena v prvem odstavku 10. člena OPPN. Zaradi navedenega Investitor tudi predlaga, da se mu dopusti individualno odstopanje tako, da se mu omogoči izvajanja ambulantne dejavnosti, ki bo dopolnjevala obstoječo dejavnost proizvodnje medicinskih pripomočkov.
- 4.5.12. Skladno s 93. členom OPN je z OPPN izjemoma dopustno spremeniti vrsto objektov in dejavnosti po območjih namenske rabe, ki so določene v preglednici 4 OPN, razen v EUP z namensko rabo ZPp, ZPps, ZDd, ZDo, ZK, ZV, K1, K2 ali Go tako, da se dodajo posamični objekti oziroma dejavnosti, ki dopolnjujejo objekte oziroma dejavnosti v EUP. Ta določba ne velja za dodajanje stanovanjskih stavb v EUP, v katerih stanovanjske stavbe po določbah tega odloka niso dopustne. Skladno z 9. členom OPPN je sprememba namembnosti dopusten poseg, pri čemer je to dopustno samo na zakonito zgrajenih objektih in znotraj gradbenih črt. Na vseh zakonito zgrajenih objektih, ki ležijo izven gradbenih črt in niso predvideni za odstranitev, so dopustne rekonstrukcije in spremembe namembnosti. Investitor z individualnim odstopanjem predlaga dopolnilno dejavnost v obstoječi, zakonito zgrajeni Stavbi,<sup>5</sup> znotraj iste skupine klasifikacije stavb (t.j. 126 Stavbe splošnega družbenega pomena), in sicer 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo – ambulate. Z dopustitvijo individualnega odstopanj bi se dopustila dodatna dejavnost v EUP z namensko rabo IG, pri čemer bi navedena ambulanta dejavnost zgolj dopolnjevala obstoječo storitveno in industrijsko dejavnost. Predlagana lokacijska preveritev tako ni v nasprotju s 93. členom OPN MOL ID in 9. členom OPPN.
- 4.5.13. Iz Elaborata izhaja, da se območje lokacijske preveritve nahaja na območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkih kloriranih ogljikovodikov (ožje vodovarstveno območje s strožjim režimom varovanja) ter vodovarstvenem območju Kleče (podobno območje s strogim vodovarstvenim režimom II.A), ki ju določa Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja<sup>6</sup> (»Uredba«). Skladno s 6. členom Uredbe je na notranjih območjih z oznako VVO II A prepovedana gradnja, ki je v preglednicah 1.1, 1.2 in 1.3 priloge 3, ki je sestavni del Uredbe, označena z oznako »–«. Iz Preglednice 1.1. Priloge 3 Uredbe je razvidno, da v vodovarstvenem območju z režimom IIA Stavbe za zdravstvo načeloma niso dopustne. Vendar pa drugi odstavek 12. člena Uredbe določa, da je na parcelah iz Priloge 5 Uredbe dovoljena tudi gradnja nestanovanjskih stavb iz Preglednice 1.1 Priloge

<sup>5</sup> Zgrajena na podlagi gradbenega dovoljenja št. 4/5-351-920/75 z dne 31. 8. 1976. za Stavbo je bilo izdano tudi uporabno dovoljenje št. 4/5-351/920/75 z dne 8. 1. 1982 (Občina Ljubljana – Šiška).

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 43/15

3 navedene Uredbe, ki so navedene pod št. 14, če gre za ambulanto. Drugi odstavek 12. člena Uredbe tako določa izjemo, skladno s katero je kljub splošni prepovedi gradnje Stavb za zdravstvo v vodovarstvenem območju z režimom IIA dopuščena gradnja ambulant. Priloga 5 vsebuje seznam območij z zemljiškimi parcelami za gradnjo, za katere velja navedena izjema. Parcelna številka 1713/15, k.o. 1738 Dravlje je navedena v seznamu Priloge 5, zaradi česar zanjo velja izjema iz drugega odstavka 12. člena Uredbe. Iz navedenega izhaja, da je na Zemljišču oziroma Stavbi dopustna gradnja ambulant oziroma je na tem območju dopustna ambulantska dejavnost. Glede na navedeno, je predlagana lokacijska preveritev skladna s pogoji in omejitvami Uredbe.

4.5.14. Prav tako ne glede na prvi odstavek 6. člena Uredbe je na podobmočjih ožjega VVO s strogim vodovarstvenim režimom dovoljena gradnja in se izda vodno soglasje, če:

- je zagotovljeno odvajanje odpadnih voda v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju odpadnih voda, ali
- je javna kanalizacija, ki omogoča priključevanje, določena kot investicija v načrtu razvojnih programov Mestne občine Ljubljana in v programu opremljanja zemljišč za gradnjo, ki je izdelan v skladu s predpisi o urejanju prostora, oziroma se v skladu s programom opremljanja gradnja javne kanalizacije zagotovi z ustrežno pogodbo med Mestno občino Ljubljana in investitorjem.

4.5.15. Iz Elaborata izhaja, da predlagana ambulantska dejavnost ne bo povzročala škode ali vplivov na okolje, kakor tudi ne onesnaževala vodo in podtalnico ter zrak, ne bo povzročilo škodljivih odpadkov, ki bi jih bilo potrebno preveriti v za ta namen določenih postopkih celovite presoje vplivov na okolje (CPVO). Načrtovana ambulantska dejavnost se bo izvajala v manjšem obsegu in zgolj kot dopolnilna dejavnost obstoječi dejavnosti proizvodnje medicinskih pripomočkov (laserskih sistemov), zaradi česar ne pomeni povečanja tveganja za onesnaževanje vodnega telesa. Stavba je priključena na obstoječe kanalizacijsko omrežje, pri čemer se zmogljivost kanalizacijskega priključka na obstoječo javno kanalizacijo ne bo povečala. Prav tako ima Investitor sprejet Načrt gospodarjenja z odpadki, iz katerega izhaja, da družba redno izpolnjuje vse svoje obveznosti glede varovanja okolja. Investitor z vsemi odpadki ravna v skladu z Uredbo o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo,<sup>7</sup> Uredbo o odpadkih<sup>8</sup> in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.<sup>9</sup> Investitor med drugim ločuje odpadke glede na vrsto odpadkov, sprejema in izvaja ukrepe, ki prispevajo k preprečevanju in zmanjševanju nastajanja nevarnih odpadkov.

4.5.16. Pri medicinskem zdravljenju z uporabo laserske svetlobe ne nastajajo infektivni odpadki in odplake, prav tako dejavnost ne bo povzročala škodljivih vplivov kot npr. ionizirajoča sevanja, uporaba in izpusti škodljivih snovi. Med zdravljenjem se bodo poleg medicinskih laserskih naprav dodatno uporabljali predvsem hladilni geli za hlajenje kože, vlažilne kreme, sterilne raztopine za izpiranje ipd. ter sanitetni material. Za vse odpadke, ki nastanejo, ima Investitor:

- a. urejen način njihovega ločevanja in začasnega skladiščenja ter
- b. dogovor s pooblaščenimi družbami za njihov odvoz in njihovo nadaljnjo uporabo oziroma uničenje.

Investitor odpadno vodo z odpadki odvaja v zbiralno posodo/baze, katero z lokacije odpelje zunanja pooblaščen družba skladno z zgoraj navedenimi predpisi. Pri demonstraciji izdelkov lahko nastanejo odpadki, kot so povoji, oblačila za enkratno uporabo, ki jih Investitor zbira v ločenih posodah in jih s pomočjo pooblaščenega zunanjega izvajalca odpelje z lokacije. Glede na vse navedeno, ambulantska

<sup>7</sup> Uradni list RS, št. 84/06, z vsemi spremembami.

<sup>8</sup> Uradni list RS, št. 37/15, z vsemi spremembami.

<sup>9</sup> Uradni list RS, št. 64/12, z vsemi spremembami.

dejavnost ne bo imela neugodnih vplivov na okolje.

- 4.5.17. Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju IV. stopnje varstva pred hrupom. Ambulantna dejavnost je mirna dejavnost, ki se bo odvijala v sklopu obstoječe Stavbe kot dopolnila dejavnost obstoječi dejavnosti proizvodnje medicinskih pripomočkov (laserskih sistemov). Prav tako se zaradi ambulantnih dejavnosti ne bo povečal promet. Zaradi navedenega ambulantna dejavnost ne bo povzročila povečanja obremenitve s hrupom.
- 4.5.18. Območje lokacijske preveritve se nahaja v varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. Načrtovana dejavnost se bo vršila izključno v sklopu obstoječe Stavbe, zato ne bo v ničemer vplivala na varovano območje, saj se prav tako ohranjajo obstoječi višinski gabariti Stavbe.
- 4.5.19. Na območju lokacijske preveritve se nahajajo obstoječi prenosni in distribucijski vodi ter drugi objekti gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena. Posegi v te objekte niso predvideni. Prav tako niso predvideni posegi v njihove varovalne pasove, ki bi zahtevali zemeljska dela oziroma kako drugače ovirali rabo in vzdrževanje teh objektov.
- 4.5.20. Zemljišče oziroma Stavba se nahajata izven območij varstva kmetijskih zemljišč, gozdov in kulturne dediščine, poplavno ali erozijsko ogroženih območij, vodnih ali priobalnih zemljišč, območij z naravovarstvenim statusom ter območij državnih prostorskih načrtov.

## **5. Sklepno**

- 5.1. Predlagana lokacijska preveritev je na podlagi naše pravne analize zakonsko dopustna in so zanj izpolnjeni vsi zakonski pogoji iz 129. člena ZUreP-2, zaradi česar menimo, da jo lahko Mestni svet MOL potrdi.
- 5.2. Elaborat je pripravljen skladno s Priporočili Ministrstva za okolje in prostor za izvajane lokacijske preveritve in ustrezno utemeljuje izpolnjevanje zakonskih pogojev oziroma neobstoj ovir iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

## **6. Omejitve**

- 6.1. Pri izdelavi predmetnega Mnenja smo bili povsem samostojni ter neodvisni in smo zaključke oblikovali na podlagi Elaborata in informacij, ki nam jih je posredoval Investitor. Z drugimi dokumenti ali informacijami nismo seznanjeni in z njimi ne razpolagamo. V primeru, da obstajajo dodatne informacije ali dokumenti, s katerimi nismo bili seznanjeni, bi lahko to vplivalo na naše Mnenje.
- 6.2. Mnenje je namenjeno izključno naslovniku in Mestni občini Ljubljana za namene izvedbe postopka lokacijske preveritve in se brez našega izrecnega predhodnega pisnega soglasja ne sme razkriti tretjim osebam, niti citirati, se nanj sklicevati ali ga predložiti sodišču.

- 6.3. Mnenje je omejeno na vprašanja, ki jih obravnava, zato njegovih zaključkov ni mogoče širiti na vprašanja, ki jih Mnenje izrecno ne obravnava.
- 6.4. Mestna občina Ljubljana in nosilci urejanja prostora imajo pri odločanju o dovolitvi lokacijske preveritve diskrecijsko pravico, zaradi česar niso dolžni dovoliti odstopanja samo zato, ker so zakonski pogoji izpolnjeni, temveč morajo tehtati namen lokacijske preveritve in javni interes.
- 6.5. S podajo Mnenja ne ocenjujemo možnosti uspeha predlagane lokacijske preveritve ter ne prevzemamo odgovornosti, če bo mestni svet ali katerikoli nosilec zavrnil izvedbo predlagane lokacijske preveritve ali če bodo zavzeli drugačno stališče, kot je predstavljeno v tem Mnenju.
- 6.6. Ne prevzemamo nobene odgovornosti za morebitne poslovne odločitve Investitorja in izvajanje ambulantne dejavnosti s strani Investitorja, ki bi bile sprejete na podlagi tega Mnenja.

S spoštovanjem,

Ermina Delić Kamenčič

KETLER & PARTNERJI o.p. o.o.  
Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana 1

