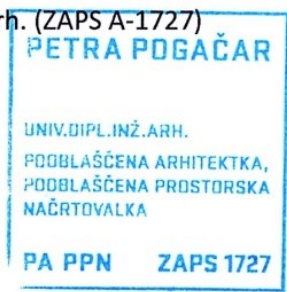


**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA OPPN 262 STEGNE
(ZA ZEMLJIŠČE PARC. ŠT. 1713/15, K.O. 1738 DRAVLJE)**

Projekt	Elaborat lokacijske preveritve za del območja OPPN 262 Stegne (za zemljišče parc. št. 1713/15, k.o. 1738 Dravljje)
Ident. št. prost. akta	2328
Naročnik	KARLOVŠEK d.o.o. Domžale Ulica Antona Skoka 7 1230 Domžale
Pobudnik oziroma investitor	FOTONA proizvodnja optoelektronskih naprav d.o.o. Stegne 7 1000 Ljubljana
Izvajalec	Prostorsko, urbanistično in arhitekturno projektiranje, Petra Pogačar s.p. Homec, Bolkova ulica 13, 1235 Radomlje
Odgovorna prostorska načrtovalka	Petra Pogačar, univ.dipl.inž.arh. (ZAPS A-1727)  
Sodelavci	Stane Kaiser Jernej Karlovšek
Pravne podlage	Odvetniška družba Ketler & Partnerji o.p. d.o.o. Dunajska cesta 167 1000 Ljubljana Odvetnica Ermina Delić Kamenčič, Partnerka
Datum	februar 2021

Vsebina

Osnovni podatki	2
Vsebina	3
Seznam kratic	5
1. Namen in cilj lokacijske preveritve	6
2. Območje lokacijske preveritve	9
2.1. Opis lokacije	9
2.2. Območje lokacijske preveritve	10
2.3. Seznam zemljiških parcel, ki so predmet lokacijske preveritve	11
2.4. Prikaz območja lokacijske preveritve na izrisu zemljiških parcel	11
2.5. Seznam sosednjih zemljišč.....	11
2.6. Prikaz lastništva zemljišč na širšem območju	12
3. Prostorski akti, na katere se nanaša lokacijska preveritev	13
3.1. Prostorski akti, ki veljajo na območju lokacijske preveritve	13
3.2. Urbanistična identifikacija obravnavanih zemljišč	13
3.3. Prikaz podrobnejše namenske rabe iz OPN MOL-ID	13
3.4. Podrobnejša namenska raba sosednjih zemljišč.....	14
3.5. Izvleček pogojev iz OPPN, ki velja na območju obravnavanih zemljišč	14
4. Prikaz stanja prostora	18
4.1. Opis obstoječega stanja prostora	18
4.2. Fotografije obstoječega stanja v prostoru	19
4.3. Območja varovanj in varovalnih pasov	20
4.4. Območja varovalnih pasov komunalne opreme	22
4.5. Območja varovalnih pasov prometne infrastrukture	23
4.6. Novogradnje na območju lokacijske preveritve in v bližnji okolici.....	23
4.7. Lokacijske preveritve na območju OPPN	23
5. Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev	24
5.1. Pravna podlaga za izvedbo lokacijske preveritve	24
5.2. Obstoj objektivnih okoliščin	25
5.3. Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine	26
5.4. Z individualnim odstopanjem od prostorskih izvedbenih pogojev se 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..	27
5.5. Vpliv na možnost pozidave sosednjih zemljišč.....	28
5.6. Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti	28

6.	Pogoji za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev	31
7.	Viri in literatura	32
8.	Priloge	33

Seznam kratic

DOF	digitalni ortofoto posnetek
DRSV	Direkcija RS za vode
EUP	enota urejanja prostora
GIS	geografski informacijski sistem
GJI	gospodarska javna infrastruktura
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
KS	Kataster stavb
MOL	Mestna občina Ljubljana
MOP	Ministrstvo za okolje in prostor
OPN	občinski prostorski načrt
OPPN	občinski podrobní prostorski načrt
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
UN	urbanistični načrt
ZKP	zemljiškokatastrski prikaz
ZUreP-2	Zakon o urejanju prostora
GZ	Gradbeni zakon

1. Namen in cilj lokacijske preveritve

Na zemljišču parc. št. 1713/15 k.o. 1738 Dravlje v Ljubljani (poslovna cona Stegne), EUP DR-374 in DR-516, se nahaja obstoječa poslovna stavba¹ v pretežni lasti investitorja. V lasti investitorja so poslovni prostori v skupni izmeri 1.947 m², ki se nahajajo v kleti, pritličju in v nadstropju poslovnega objekta.

Investitor opravlja dejavnost C32.500 Proizvodnja medicinskih instrumentov, naprav in pripomočkov, pri čemer se ukvarja pretežno z lastnim oblikovanjem, razvojem, proizvodnjo in distribucijo medicinskih pripomočkov. Investitor razvija in proizvaja izključno laserske sisteme z najvišjimi zmogljivostmi in največjo zanesljivostjo. 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 pripomočkih², 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. Skladno s področno zakonodajo mora izvajati demonstracijo laserjev in izobraževanje partnerjev in uporabnikov ter svetovati uporabnikom o klinični uporabi medicinskih pripomočkov.

Investitor želi 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 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. Za izvajanje navedene dejavnosti investitor poleg prostorov za proizvodne in poslovne dejavnosti potrebuje tudi ambulate. Da bi investitor postal neodvisen od razpoložljivosti kapacitet drugih ambulant, bi bil 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.

Investitor želi manjši del svojih poslovnih prostorov v izmeri približno 150 m² (približno 2,5% površine celotnega objekta, ki obsega okvirno 6.446 m²) preurediti v ambulate za izvajanje ambulantne dejavnosti, testiranja, prikaza delovanja, uporabe laserskih naprav in opreme za zdravstvene namene kot spremljajoče in dopolnilne dejavnosti proizvodnje laserskih sistemov. Za ureditev prostorov niso potrebni posegi v konstrukcijo ter skupne dele in naprave objekta oziroma prizidave, prav tako se ne povečujejo kapaciteta objekta in potrebe po parkirnih mestih, priključki na komunalno opremo pa se ohranjajo v obstoječih kapacitetah.

Z OPN je območje uvrščeno v EUP DR-374 in DR-516, z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 262 Stegne pa v prostorsko enoto z oznako PE1.B. Območje je namenjeno umestitvi raznolikih dejavnosti poslovne cone (kot to izhaja iz 10. člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 262 Stegne). Člen 10 Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 262 Stegne na območju ne predvideva objektov in dejavnosti iz skupine CC-SI 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo – ambulate.

¹ Zgrajena na podlagi gradbenega dovoljenja št. 4/5-351-920/75 z dne 31. 8. 1976.

² Uradni list RS, št. 98/09.



Pogled na obravnavano lokacijo

Investitor je v aprilu leta 2019 na MOL podal pobudo za pričetek priprave sprememb in dopolnitev OPPN. MOL bo k spremembam in dopolnitvam pristopil, vendar pa je postopek spremembe in dopolnitve OPPN dolgotrajen, saj zahteva usklajevanje različnih interesov v prostoru (pobudniki, lokalna skupnost, lastniki zemljišč, nosilci urejanja prostora, širša javnost), zakonsko določeni roki pa so pri tem običajno bistveno preseženi. Posledično lahko postopek traja tudi po več let, kar lahko negativno vpliva na poslovanje investitorja, saj investitor dela svoje poslovne dejavnosti ne more izvajati in dela poslovnih prostorov, namenjenih za ambulate, ne more smotrno, racionalno in ekonomično uporabljati, kar lahko vse posledično vodi tudi do upada prihodkov in finančne izgube. Ker investitor ambulate potrebuje čim prej za nemoteno izvajanje svoje poslovne dejavnosti in brez navedenega dela poslovnih prostorov ne more smotrno uporabljati, se je po posvetu z MOL odločil za izvedbo lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. Investitor želi z lokacijsko preveritvijo 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.

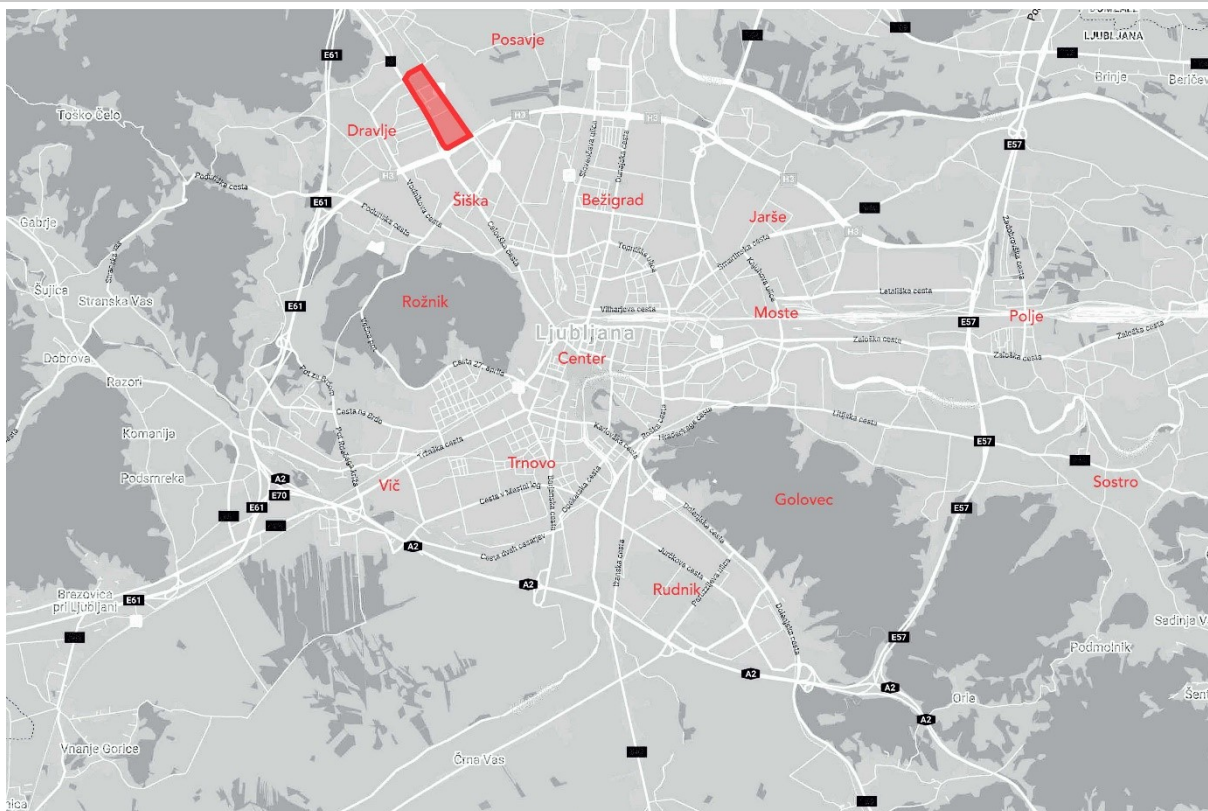
V skladu s prvo in drugo alinejo drugega odstavka 129. člena ZureP-2 se z lokacijsko preveritvijo dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.



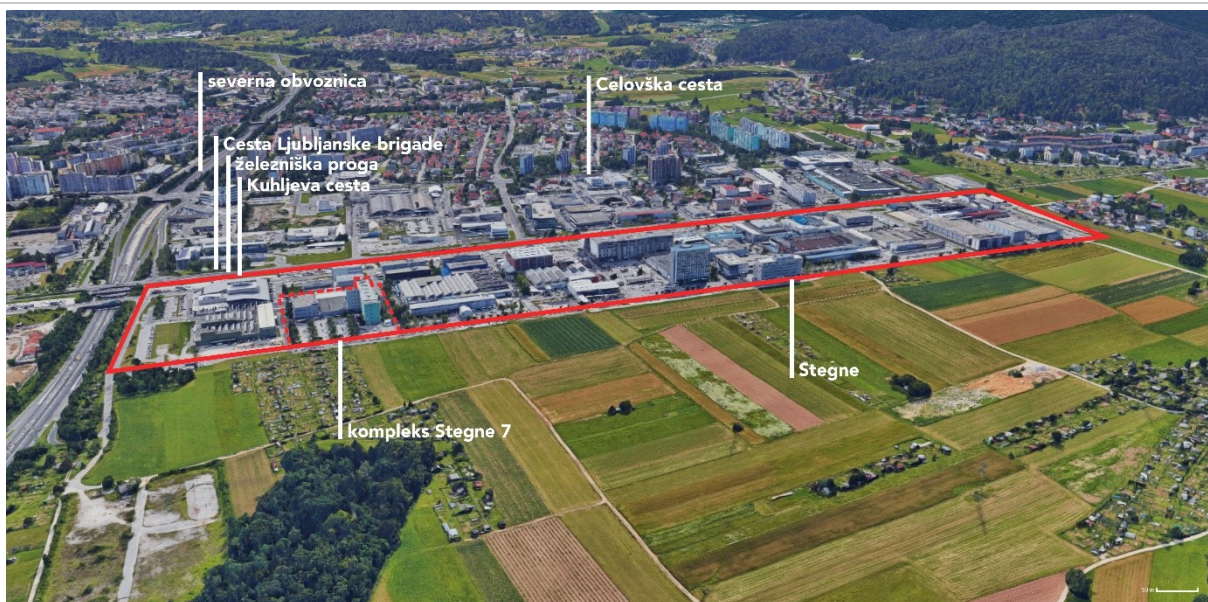
Prikaz obravnavane lokacije in dela stavbe, kjer je predvidena sprememba namembnosti (podlage: DOF, ZKP – GURS, 2020)

2. Območje lokacijske preveritve

2.1. Opis lokacije



Prikaz lokacije poslovne cone Stegne na območju Ljubljane (podlage: Google Maps, 2020)



Pogled na poslovno cono Stegne z vzhodne strani (podlage: Google, Maxar Technologies, Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, Landsat / Copernicus, CNES / Airbus, 2020)

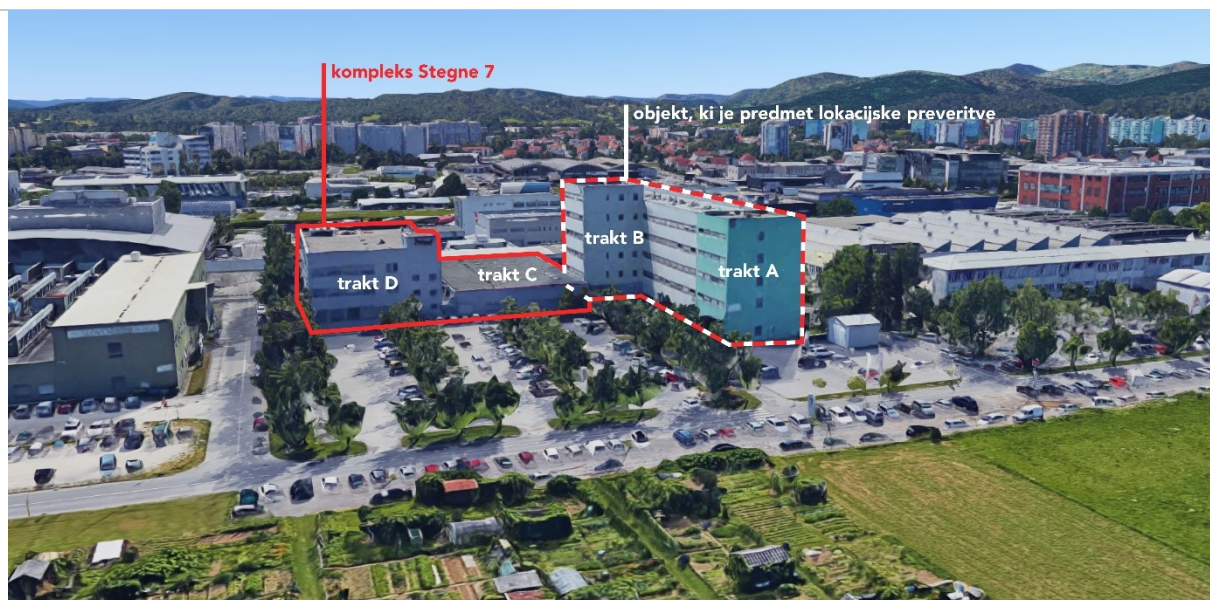
Območje obravnave vključuje zemljišče parc. št. 1713/15 k.o. Dravljje (1738). Nahaja se v severnem delu Ljubljane v poslovni coni Stegne v bližini severne obvoznice. Dostopno je z interne nekategorizirane ceste, ki poteka po vzhodnem robu cone. Priključuje se na mestni cesti LK 215753

Stegne in LK 215752 Kuhljeva ulica. Na severno obvoznico se priključuje posredno preko priključkov Savlje oziroma Celovška cesta. Po zahodnem robu poslovne cone poteka železniška proga. Najbližje postajališče javnega avtobusnega potniškega prometa je na Cesti Ljubljanske brigade.

Območje poslovne cone je pretežno pozidano s poslovnimi in proizvodnimi objekti ter objekti storitvenih dejavnosti. Parkirišča so urejena ob vzdolžnih prometnicah v smeri SZ – JV ter ob samih stavbah. Območje vzhodno od poslovne cone je v kmetijski rabi, deloma so na njem urejene površine za vrtničkarje.

2.2. Območje lokacijske preveritve

Območje obravnave je del poslovnega kompleksa na poslovnem naslovu Stegne 7, ki ga sestavljajo štirje trakti – v katastru stavb se vodijo pod zaporednimi števkami 1584 (trakta A in B), 1639 (trakt D) in 3284 (trakt C). Trakti imajo skupen vhod na vzhodni strani (z zemljišča parc. št. 1713/15 k.o. Dravlje). Stavba št. 1584 je v pretežni lasti podjetja Fotona, ki se ukvarja s proizvodnjo laserskih sistemov. V njej delujeta tako upravni kot tudi proizvodni del podjetja s spremljajočimi dejavnostmi. Trakt A (del stavbe zap. št. 1584), ki je predmet lokacijske preveritve, se nahaja na severnem delu kompleksa (zemljišče parc. št. 1713/15 k.o. Dravlje) in je v solasti več pravnih in fizičnih oseb (podjetje Fotona je eden od solastnikov stavbe št. 1584, zgrajene na zemljišču s parc. št. 1713/15, k.o. Dravlje, s skupnim solastniškim deležem 151/500 celote oziroma 30.2% celotne stavbe). V lasti investitorja so poslovni prostori v skupni izmeri 1.947m², ki se nahajajo v kleti, pritličju in v nadstropju stavbe št. 1584. Fotona del lastnih poslovnih prostorov uporablja za proizvodnjo laserskih sistemov, del prostorov v pritličju stavbe pa trenutno ni smotrno izkoriščen.



Prikaz obravnavane lokacije v sklopu kompleksa Stegne 7 (podlage: Google, Maxar Technologies, Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, Landsat / Copernicus, CNES / Airbus, 2020)

Del kompleksa so tudi pripadajoča zemljišča, ki so v pretežnem delu namenjena parkiriščem za osebna vozila in kolesa, v manjšem delu so urejene zelenice. V severnem delu se nahaja pomožni objekt (stavba zap. št. 3427).

2.3. Seznam zemljiških parcel, ki so predmet lokacijske preveritve

	parc. št.	k.o.	kare	površina	lastnik
1.	1713/15	Dravljje (1738)	PE1.B	2375 m ²	več lastnikov (seznam v prilogi)
			C1	50 m ²	
			Skupaj:	2425 m ²	

2.4. Prikaz območja lokacijske preveritve na izrisu zemljiških parcel



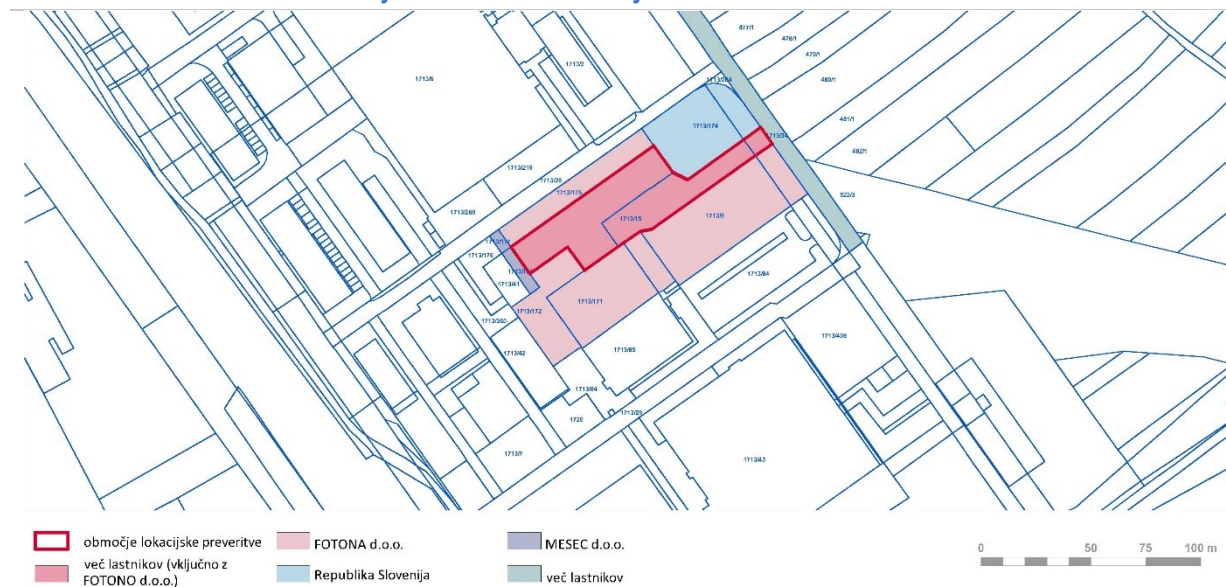
Prikaz obravnavane lokacije (podlage: DOF, ZKP – GURS, 2020)

2.5. Seznam sosednjih zemljišč

	parc. št.	k.o.	kare	površina	lastnik
1.	1714/34	Dravljje (1738)	C1	6310 m ²	BIOIKS d.o.o., ISKRA d.o.o.
2.	1713/8		PE1.B, C1	2280 m ²	FOTONA d.o.o.
3.	1713/171		PE1.B	1189 m ²	FOTONA d.o.o.
4.	1713/172		PE1.B	794 m ²	FOTONA d.o.o., MINERVO d.d.

	parc. št.	k.o.	kare	površina	lastnik
5.	1713/174		PE1.B, C1, C3.II	1332 m ²	REPUBLIKA SLOVENIJA
6.	1713/175		PE1.B, C3.II	774 m ²	FOTONA d.o.o., NLB LEASING d.o.o.
7.	1714/177		PE1.B, C3.II	49 m ²	MESEC d.o.o.
8.	1714/178		PE1.B	115 m ²	MESEC d.o.o.

2.6. Prikaz lastništva zemljišč na širšem območju



Prikaz lastniške strukture zemljišč na ZPK (podlage: DOF, ZKP – GURS, 2020)

3. Prostorski akti, na katere se nanaša lokacijska preveritev

3.1. Prostorski akti, ki veljajo na območju lokacijske preveritve

Obravnavano območje se ureja z naslednjimi prostorskimi akti:

- OPN MOL ID: *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del.* Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN.
- OPN MOL SD: *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del.* Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18.
- *Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 262 Stegne.* Uradni list RS, št. 8/17.

3.2. Urbanistična identifikacija obravnavanih zemljišč

Z OPN MOL ID je območje, ki je predmet lokacijske preveritve, uvrščeno v EUP z oznako DR-374 z namensko rabo IG – gospodarske cone. V manjšem delu (gre za površine obstoječe ceste – v tem delu ni obstoječih ali predvidenih stavb), pa tudi v EUP z oznako DR-516 in namensko rabo PC – površine pomembnejših cest.

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 262 Stegne območje pretežno uvršča v kare B, v prostorsko enoto z oznako PE1.B. Namenjeno je umestitvi raznolikih dejavnosti poslovne cone zlasti poslovnim, storitvenim, upravnim, proizvodnim, trgovskim, izobraževalnim in gostinskim dejavnostim ter skladiščenju. V minimalnem delu, ki ga lokacijska preveritev neposredno ne tangira, se območje uvršča tudi v kare C1, namenjeno ureditvi javnih prometnih površin.

3.3. Prikaz podrobnejše namenske rabe iz OPN MOL-ID



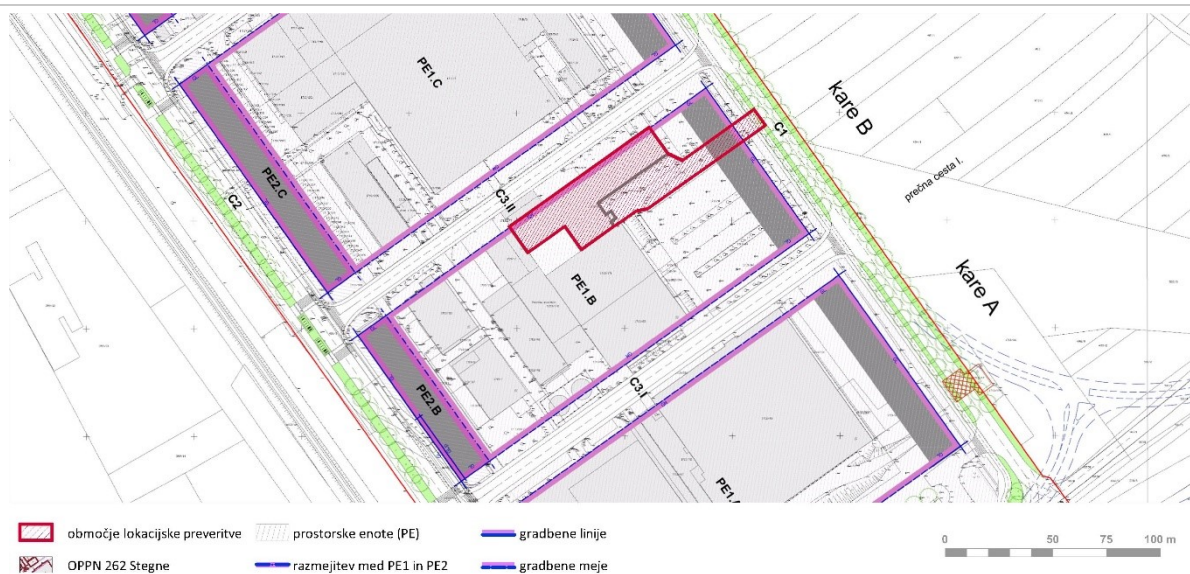
Izsek iz OPN MOL ID – prikaz EUP, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev

3.4. Podrobnejša namenska raba sosednjih zemljišč

Podrobnejša namenska raba sosednjih zemljišč je identična podrobnejši namenski rabi na območju lokacijske preveritve, saj gre za lokacijo v sklopu širšega zaokroženega območja poslovne cone.

3.5. Izvleček pogojev iz OPPN, ki velja na območju obravnavanih zemljišč

Pretežni del območja (del, kjer se nahaja obstoječa stavba, ki je predmet lokacijske preveritve) je uvrščen v kare B, v prostorsko enoto z oznako PE1.B. V minimalnem delu, ki ga lokacijska preveritev neposredno ne tangira, se območje uvršča tudi v kare C1, namenjeno ureditvi javnih prometnih površin.



Izsek iz grafičnega dela Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 262 Stegne – prikaz arhitekturne zazidalne situacije

V nadaljevanju so povzeta nekatera ključna določila OPPN, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

9. člen (dopustni posegi)

Dopustni posegi so:

- gradnja novega objekta, dozidava in nadzidava objekta,
- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objektov in naprav,
- sprememba namembnosti,
- vzdrževanje objekta.

Posegi, določeni v prejšnjem odstavku, razen odstranitve objektov, so dopustne 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.

10. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

V prostorskih enotah PE1 in PE2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo silosi in skladišča nenevarnih snovi,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe: do 2000,00 m² BTP posamezne stavbe,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12420 Garažne stavbe: za gradnjo garažnih stavb z največ dvema podzemnima etažama,
- 21301 Letališke steze in ploščadi: samo heliport nad terenom na delu stavbe in letalski navigacijski objekti,
- 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste: samo parkirišča za vozila in tovorna vozila, za priklopnike teh motornih vozil, za avtobuse in za dostavna vozila,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo za predšolsko vzgojo in izobraževanje,
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste: občinske ceste, dovozne interne ceste,
- dopustno je urejanje parkirišč na terenu in na strehah stavb.

Na celotnem območju OPPN je prepovedano skladiščenje in pretakanje goriva.

Gradnja stavb 12510 Industrijske stavbe, 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, 12301 Trgovske stavbe je dopustna, če za gradnjo ni potrebna presoja vplivov na okolje po predpisih, ki urejajo varstvo okolja, in če dejavnosti v teh stavbah ne pomenijo povečanje tveganja za onesnaženje podzemne vode.

11. člen (zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v PE1:

- prostorska enota predstavlja obstoječo zazidavo v severovzhodnem delu posameznega kareja,
- pozidava znotraj karejev je omejena z gradbenimi črtami na obodu,
- izven gradbenih črt so pretežno zelene oziroma odprte površine ob javnih cestah in dostopi,
- notranjost karejev se oblikuje z omejitvami glede kapacitete in vsebine programa,
- na skrajnem jugovzhodu in severozahodu območja se zagotavlja odmike objektov od pomembnejših infrastrukturnih ureditev: avtoceste oziroma elektrovodov in plinovodov. Na teh prostorih so pretežno parkirna mesta na terenu.

22. člen (načrt parcelacije)

- P1B: parcela, namenjena gradnji stavb ter ureditvi odprtih in prometnih površin, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1713/41, 1713/42, 1713/85, 1713/111, 1713/112, 1713/137, 1713/171, 1713/172, 1713/178, 1719/1, 1719/2 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 1713/7, 1713/8, 1713/15, 1713/84, 1713/109, 1713/110, 1713/113, 1713/174, 1713/175, 1713/176, 1713/177, 1713/198, 1720, vse katastrska občina (1738) Dravljje.

23. člen (javne površine)

Površine, namenjene javnemu dobremu, obsegajo parcele, namenjene gradnji javnih cest in parkovnih ureditev v območju OPPN. Javnemu dobremu so namenjene parcele z oznakami C1/1, C1/2, C2/1, C2/3, C2/4, C2/5, C3/1, C3/2, C3/3, C3/4, C3/5, C3/6, C3/7, C3/8 in C3/9.

Površine, namenjene javnemu dobremu, obsegajo zemljišče s parcelno številko 1193/6 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 726/1, 726/2, 726/3, 728/1, 728/2, 729/2, 730/1, 730/4, 730/5, 730/6, 730/7, 730/8, 731, 837/1, 837/2, 837/3, 838/1, 838/4, 838/5, 838/6, 840, 841/1, 841/2, 841/3, 841/7, 842/4, 842/5, 842/9, 842/10, 842/11, 842/12, 842/13, 843/11, 843/13, 848/5, 1192/1, 1193/1, 1193/2, 1193/5, vse katastrska občina (1754) Šentvid nad Ljubljano, ter zemljišča s parcelnimi številkami 66/5, 446/5, 448/5, 448/6, 450/3, 450/4, 450/5, 453/1, 460/5, 461/5, 462/5, 463/5, 464/4, 465/4, 466/4, 471/5, 472/5, 485/4, 486/6, 487/11, 489/1, 489/3, 489/4, 490/1, 491/1, 1655/2, 1655/3, 1655/5, 1655/6, 1713/51, 1713/70, 1713/98, 1713/195 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 56/2, 57/3, 58/7, 58/10, 59/5, 59/6, 60/1, 60/3, 61/1, 61/6, 62/1, 62/4, 62/12, 63/1, 63/3, 63/5, 64/1, 64/3, 64/5, 64/7, 64/9, 65/3, 66/1, 66/3, 68/1, 68/3, 69/1, 69/3, 70/1, 70/3, 71/1, 71/3, 72/1, 72/3, 72/4, 72/5, 72/6, 72/7, 73/1, 73/3, 73/16, 74/1, 74/4, 74/5, 74/6, 74/7, 446/1, 446/2, 446/4, 447/1, 447/3, 447/4, 447/5, 448/1, 448/2, 448/7, 449/1, 450/1, 450/6, 451/1, 451/3, 451/4, 452/1, 452/3, 452/4, 452/5, 453/3, 454/1, 454/3, 454/4, 455/3, 456/3, 456/4, 457/1, 458/1, 459/3, 460/1, 460/3, 460/4, 461/1, 461/2, 461/4, 462/1, 462/2, 462/4, 463/1, 463/2, 463/4, 464/1, 464/3, 465/1, 465/3, 466/1, 466/2, 466/3, 469/1, 470/1, 471/2, 471/4, 472/2, 472/4, 473/1, 473/2, 473/5, 474, 475/1, 476/1, 477/1, 478/1, 479/1, 480/1, 481/1, 484/2, 485/1, 485/3, 486/1, 486/3, 486/4, 486/5, 487/1, 487/3, 487/4, 489/5, 490/3, 491/3, 493/2, 522/3, 1645/1, 1645/5, 1645/6, 1645/7, 1648/1, 1648/3, 1648/4, 1648/5, 1649/1, 1649/2, 1653/1, 1653/25, 1653/43, 1653/53, 1654/1, 1654/5, 1655/1, 1655/4, 1655/7, 1656/1, 1656/2, 1713/2, 1713/3, 1713/4, 1713/5, 1713/7, 1713/8, 1713/9, 1713/10, 1713/11, 1713/12, 1713/13, 1713/15, 1713/16, 1713/19, 1713/22, 1713/23, 1713/24, 1713/25, 1713/28, 1713/29, 1713/32, 1713/33, 1713/34, 1713/35, 1713/38, 1713/44, 1713/47, 1713/51, 1713/53, 1713/54, 1713/55, 1713/56, 1713/57, 1713/58, 1713/61, 1713/62, 1713/64, 1713/66, 1713/67, 1713/68, 1713/71, 1713/72, 1713/73, 1713/74, 1713/77, 1713/78, 1713/79, 1713/82, 1713/83, 1713/84, 1713/87, 1713/95, 1713/96, 1713/97, 1713/101, 1713/104, 1713/109, 1713/113, 1713/114, 1713/115, 1713/116, 1713/129, 1713/136, 1713/139, 1713/141, 1713/144, 1713/145, 1713/147, 1713/148, 1713/149, 1713/153, 1713/155, 1713/174, 1713/175, 1713/176, 1713/177, 1713/179, 1713/180, 1713/181, 1713/182, 1713/183, 1713/187, 1713/188, 1713/189, 1713/190, 1713/192, 1713/194, 1713/198, 1713/199, 1713/204, 1713/205, 1713/206, 1713/207, 1713/213, 1713/214, 1713/219, 1713/220, 1713/222, 1713/225, 1713/230, 1713/235, 1713/241, 1713/244, 1713/249, 1713/250, 1713/252, 1713/262, 1713/263, 1713/276, 1713/277, 1713/278, 1713/280, 1713/299, 1713/300, 1713/301, 1713/303, 1713/305, 1713/328, 1713/329, 1713/331, 1713/351, 1716/8, 1720, vse katastrska občina (1738) Dravljje.

27. člen (varstvo vode in podtalnice)

Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

Načrtovana gradnja se nahaja na vodovarstvenem območju vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega polja z oznako VVO II A – strogi vodovarstveni režim.

Uporaba gradbenih materialov, iz katerih se lahko izločajo snovi škodljive za vodo, ni dovoljena. Po končani gradnji je treba odstraniti vse provizorije in ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba krajinsko urediti.

Prepovedano je odvajati neočiščeno odpadno vodo neposredno ali posredno v podzemne vode.

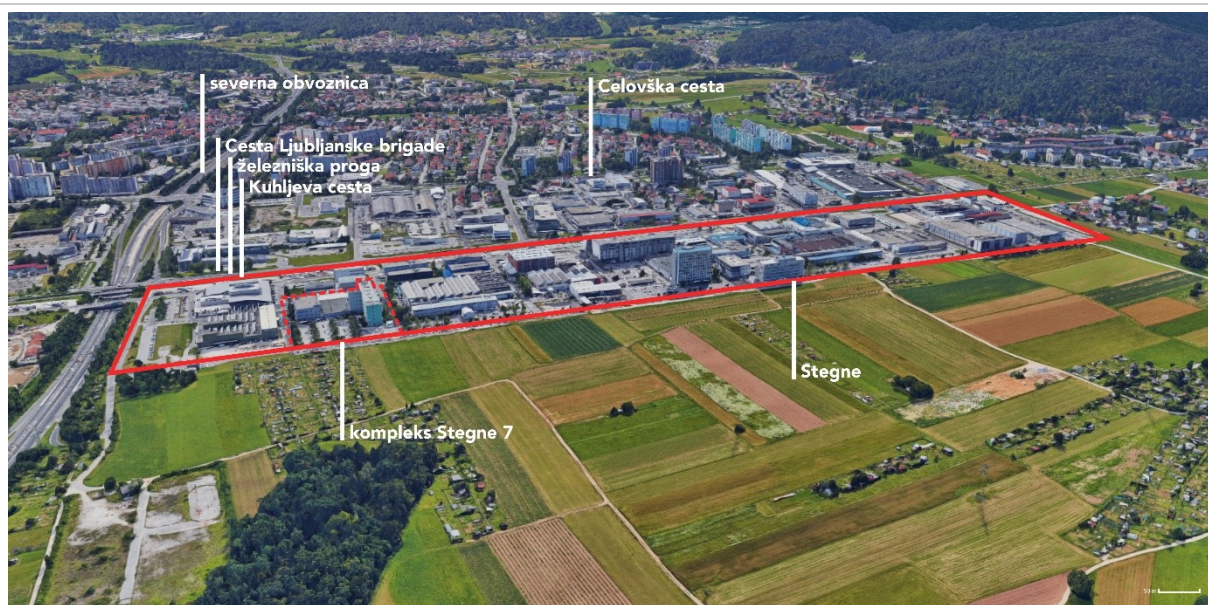
Interno kanalizacijsko omrežje mora biti priključeno na javno kanalizacijsko omrežje.

Vse komunalne odpadne vode in tehnološke odpadne vode morajo biti odvajane v kanalizacijske odvodne sisteme. Tehnološke odpadne vode morajo biti pred izpustom v sistem nevtralizirane oziroma predočiščene do tiste mere, ki jo sistem dopušča.

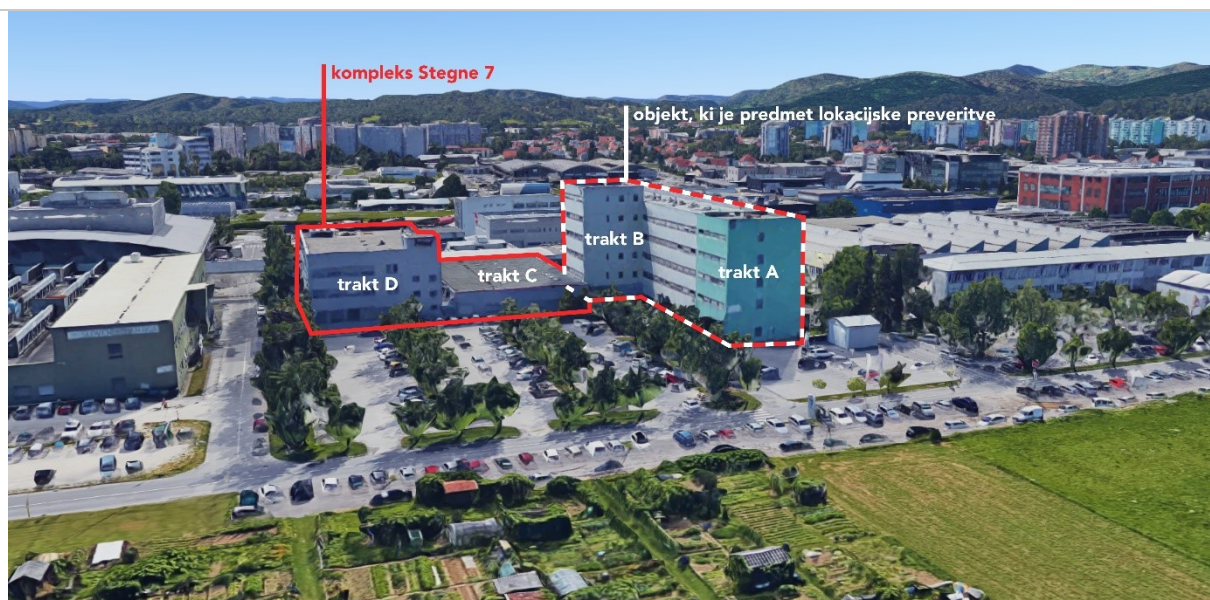
4. Prikaz stanja prostora

4.1. Opis obstoječega stanja prostora

Območje lokacijske preveritve se nahaja v severnem delu Ljubljane v poslovni coni Stegne v bližini severne obvoznice. Dostopno je z interne nekategorizirane ceste, ki poteka po vzhodnem robu cone. Je del poslovnega kompleksa na poslovnem naslovu Stegne 7, ki ga sestavljajo štiri trakti – v katastru stavb se vodijo pod zaporednimi števkami 1584 (trakta A in B), 1639 (trakt D) in 3284 (trakt C). Trakti imajo skupen vhod na vzhodni strani (z zemljišča parc. št. 1713/15 k.o. Dravlje). Severni del kompleksa (stavbi z zap. št. 1584 in 3284) je bil zgrajen med letoma 1979 in 1982 za potrebe podjetja Iskra (center za elektrooptiko) na podlagi gradbenega dovoljenja št. 4/5-351-920/75 z dne 31. 8. 1976 (Skupščina Občine Ljubljana – Šiška). Zanj je bilo izdano tudi uporabno dovoljenje št. 4/5-351/920/75 z dne 8. 1. 1982 (Občina Ljubljana – Šiška). Stavba št. 1584 je v pretežni lasti podjetja Fotona, ki se ukvarja s proizvodnjo laserskih sistemov. V njej delujeta tako upravni kot tudi proizvodni del podjetja s spremljajočimi dejavnostmi. Trakt A (del stavbe zap. št. 1584), ki je predmet lokacijske preveritve, se nahaja na severnem delu kompleksa (zemljišče parc. št. 1713/15 k.o. Dravlje). V lasti investitorja so poslovni prostori v skupni izmeri 1.947 m², ki se nahajajo v kleti, pritličju in v nadstropju stavbe št. 1584. Fotona del lastnih poslovnih prostorov uporablja za proizvodnjo laserskih sistemov, del prostorov v pritličju stavbe, ki sedaj niso smotrno izkoriščeni, pa namerava uporabljati za ambulantno dejavnost, testiranje laserskih sistemov, izvajanje raziskav v zvezi z razvojem izdelkov ter prikaz delovanja in uporabe proizvedenih laserskih naprav in opreme za dentalno medicino in za dermatološke, estetske in ginekološke namene.



Pogled na poslovno cono Stegne z vzhodne strani (podlage: Google, Maxar Technologies, Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, Landsat / Copernicus, CNES / Airbus, 2020)



Prikaz obravnavane lokacije v sklopu kompleksa Stegne 7 (podlage: Google, Maxar Technologies, Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, Landsat / Copernicus, CNES / Airbus, 2020)

Na zemljišču parc. št. 1713/15 k.o. Dravlje (1738) se nahaja tudi del pripadajočih zunanjih ureditev (v pretežnem delu gre za površine dostopa z zelenicami in kolesarnicami). Parkirne površine so urejene na sosednjih zemljiščih.

4.2. Fotografije obstoječega stanja v prostoru



Pogled na obravnavano lokacijo s severovzhoda



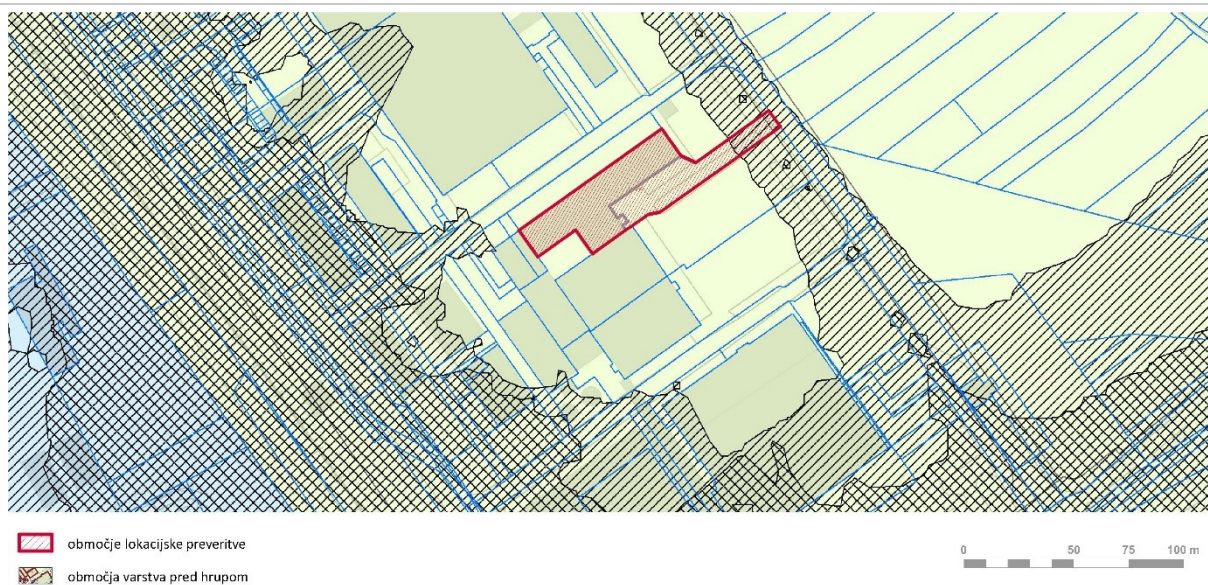
Pogled na obravnavano lokacijo z vzhoda – v tem delu so urejeni dostop in parkirne površine



Pogled na obravnavano lokacijo s severozahoda in zahoda

4.3. Območja varovanj in varovalnih pasov

Obravnavano zemljišče se nahaja 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.



Izsek iz prikaza stanja prostora – prikaz območij varstva pred hrupom

Celotno območje poslovne cone Stegne se nahaja na območju IV. stopnje varstva pred hrupom.



Izsek iz prikaza stanja prostora – prikaz območij za obrambo

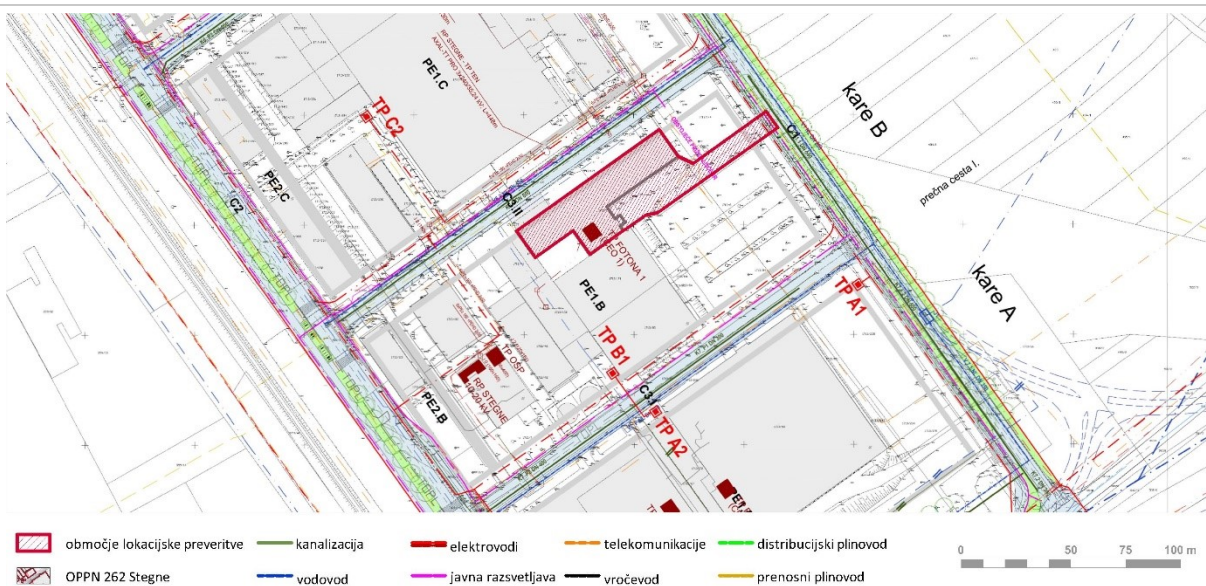
Obravnavano zemljišče se nahaja v varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe.



Izsek iz prikaza stanja prostora – prikaz vodovarstvenih območij

Poslovna cona Stegne se 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 (podobmočje s strogim vodovarstvenim režimom 2A).

4.4. Območja varovalnih pasov komunalne opreme



Izsek iz grafičnega dela Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 262 Stegne – prikaz GJI

Na lokaciji se nahajajo obstoječi prenosni in distribucijski vodi ter drugi objekti gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena (vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno, vročevodno in

elektroenergetsko omrežje ter omrežje javne razsvetljave). Nekateri vodi in njihovi varovalni pasovi deloma segajo na vzhodni del območja lokacijske preveritve.

4.5. Območja varovalnih pasov prometne infrastrukture

Območje lokacijske preveritve v skrajnem vzhodnem delu leži v varovalnem pasu lokalne zbirne ceste.

4.6. Novogradnje na območju lokacijske preveritve in v bližnji okolici

Na območju lokacijske preveritve in v bližnji okolici ni novogradenj ali predvidenih gradenj (po podatkih MOP ni bilo izdano nobeno upravno dovoljenje za gradnjo).

4.7. Lokacijske preveritve na območju OPPN

Na območju do sedaj ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

5. Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev

5.1. Pravna podlaga za izvedbo lokacijske preveritve

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve za del EUP DR-374 in DR-516 so:

- 127., 129., 131., 132 in 133. člen ZUreP-2, ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- *Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 262 Stegne*. Uradni list RS, št. 8/17.
- OPN MOL ID: *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del*. Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN.
- OPN MOL SD: *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del*. Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18.

V skladu s 127. členom ZUreP-2 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se med drugim za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu.

Pogoje za dopustitev in omogočanje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev z izvedbo lokacijske preveritve določa 129. člen ZUreP-2.

Glede na Priporočila Ministrstva za okolje in prostor, ZUreP-2 z lokacijsko preveritvijo po 129. členu uvaja možnost 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.

K lokacijski preveritvi je mogoče pristopiti, ko je ugotovljena ena od objektivnih okoliščin (2. odstavek 129. člena), in sicer da gre za:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerno parcelno strukturo, pozidanost ali rabo 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;
- **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;**
- medsebojno neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih tudi v primeru, če:

- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;
- 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.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se mu za namen smotrne rabe in aktivacije dela objekta omogoči individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev dela poslovnih prostorov za namene ambulantne dejavnosti in ambulante.

Občina lahko v skladu s četrtem odstavkom 129. člena ZUreP-2 dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, če:

- 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.

Kot bo pojasnjeno v nadaljevanju, so vsi zgoraj navedeni pogoji izpolnjeni.

Sklep o lokacijski preveritvi predstavlja pravno podlago za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja in se tako upošteva poleg občinskega prostorskega izvedbenega akta oziroma namesto njega. Veljavnost sklepa je v primerih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev in začasne rabe že po samem zakonu časovno omejena. Sklep namreč preneha veljati, če investitor ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od njegove izdaje, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

5.2. Obstoje objekti v okolici

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.

Investitor želi 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 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 učinkovitosti ob izrabi lastnih kapacitet v obstoječi stavbi. Da bi investitor postal neodvisen od razpoložljivosti kapacitet drugih ambulant, bi bil 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.

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 stavba, dopustila dopolnilna dejavnost 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo – ambulate. 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. Investitor zaradi dolgotrajnega postopka spremembe in dopolnitev OPPN dela svoje poslovne dejavnosti ne more izvajati in dela poslovnih prostorov, namenjenih za ambulate ter ambulantno dejavnost, ne more smotrno, racionalno in ekonomično uporabljati.

Navedena omejujoča okoliščina v zvezi z lokacijo, v katero se uvršča stavba, negativno vpliva na poslovanje investitorja, saj dela svoje poslovne dejavnosti v stavbi, ki je v njegovi lasti, ne more izvajati in dela poslovnih prostorov, namenjenih za ambulate, ne more smotrno, 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.

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 lastni stavbi, primernejša z vidika doseganja ciljev urejanja prostora (npr. zagotavljanje pogojev za razvoj visoko razvitih proizvodnih dejavnosti kot izhaja iz poglavja 3.1.5 OPN MOL SD in uvajanje novih visoko tehnoloških oblik v proizvodne in storitvene dejavnosti, kot izhaja iz poglavja 6.2.3 OPN MOL SD in drugih opisanih v točki 5.3 tega Elaborata) 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 ambulate zgolj za izvajanje dopolnilne dejavnosti graditi na drugi lokaciji.

5.3. Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Cilji prostorskega razvoja MOL so določeni z OPN MOL SD. Le-ta kot temeljni cilj prostorskega razvoja opredeljuje razvoj Ljubljane kot glavnega mesta Slovenije, ki je konkurenčno drugim evropskim glavnim mestom in namerava postati središče metropolitanskega evropskega razvojnega območja. S svojimi finančnimi, logističnimi, kulturnimi in raziskovalnimi potenciali naj bi odločneje prispevala k razvoju makro regije, ki povezuje Srednjo Evropo z Balkanom in Alpe z Jadranom (poglavje 2.2).

Mesto Ljubljana je kot glavno in največje mesto Republike Slovenije razvrščeno najvišje v hierarhiji naselij. Združuje funkcije nacionalnega središča mednarodnega pomena, kot tudi središča z nacionalnim, regionalnim, medobčinskim in občinskim pomenom. Razvija se kot državno središče in najpomembnejše državno prometno vozlišče, kjer so skoncentrirane najvišje funkcije, vrhunske ustanove, osrednje poslovne, kulturne, izobraževalne, storitvene in oskrbne dejavnosti ter institucije, pomembne za vso državo, zagotavlja pa tudi pogoje za razvoj visoko razvitih proizvodnih dejavnosti (poglavje 3.1.5).

Območje lokacijske preveritve se 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 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 proizvodnih in storitvenih dejavnostih (sem je možno uvrstiti tudi dejavnosti podjetja Fotona).

OPN MOL SD določa tudi, da so v območja gospodarskih con, namenjenih obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim, umeščene predvsem tiste dejavnosti, ki za svoje delovanje potrebujejo dobro infrastrukturno opremljenost in dobro prometno dostopnost z navezavo na avtocestni sistem in železniško omrežje (poglavje 6.2.3). Zaradi možnih vplivov posameznih proizvodnih in storitvenih dejavnosti niso umeščene v bližino bivalnih območij. Drugih omejitev za izvajanje dejavnosti OPN MOL SD v tovrstnih conah ne opredeljuje.

Z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 262 Stegne je območje poslovne cone namenjeno umestitvi raznolikih dejavnosti, pri čemer je potrebno upoštevati omejitve, ki izhajajo iz lege na vodovarstvenem območju. Načrtovana raba ne vpliva na možnost izvajanja obstoječih dejavnosti temveč zgolj razširja nabor dejavnosti podjetja, ki je že prisotno na območju. Prav tako nima neugodnih vplivov na vodovarstveno območje, saj gre za ambulantno dejavnost manjšega obsega in to na zgolj približno 2.5 % površine celotne poslovne stavbe (gl. tudi razdelek 5.6).

Nameravani posegi niso v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

5.4. Z individualnim odstopanjem od prostorskih izvedbenih pogojev se 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

Z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 262 Stegne je območje uvrščeno v kare B, v prostorsko enoto z oznako PE1.B. Na celotnem območju prostorske enote je omogočena gradnja, pri čemer je potrebno upoštevati gradbene meje in linije ter zahtevane površine parkirnih in zelenih površin. Investitor nima potrebe po izgradnji dodatnih stavb, niti za prizidavo obstoječega objekta. Predvidene dejavnosti se bodo vršile v sklopu obstoječe stavbe (OPPN omogoča njeno ohranitev) brez posegov v njeno konstrukcijo ter skupne dele in naprave objekta. Gre za mirno dejavnost, ki ne bo imela vplivov na obstoječe dejavnosti v stavbi. Kapaciteta objekta in potrebe po parkirnih mestih se ne povečujejo. Ambulantna dejavnost bo tako zgolj dopolnjevala obstoječe dejavnosti znotraj stavbe. Glede na navedeno se z dopustitvijo individualnega odstopanje 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. Zaradi individualnega odstopanje se ne bo spremenil načrtovan videz območja,

niti ne bo vplival na podobo naselja. 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.

Nameravani posegi lahko dosežejo 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.

5.5. Vpliv na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Predlagana raba dela objekta namenjena ureditvi ambulant ni v neskladju z namensko rabo sosednjih zemljišč, niti ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Namenska raba sosednjih zemljišč je prav tako IG (Gospodarske cone) in PC (Površine pomembnejših cest), pri čemer so že sedaj skladno z 11. členom OPN MOL ID in 10. členom OPPN dopuščene raznovrstne dejavnosti in objekti, tako znotraj obstoječega objekta, 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 MOL ID so območja IG namenjena tehnološkemu parku, proizvodnih dejavnosti z industrijskimi stavbami skladišči in spremljajočimi stavbami za storitvene dejavnosti. Raba objekta ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, niti ne zmanjšuje možnosti izvajanja dejavnosti znotraj obstoječe stavbe. S predlagano rabo zagotavljamo boljšo izkoriščenost in bolj smotrno rabo poslovnih prostorov v obstoječi stavbi.

Predlagana raba prav tako ne bo povzročala škode ali vplivov na okolje, kakor tudi ne onesnaževala vode in podtalnice, zrak, ne bo povzročilo škodljivih odpadkov, ki bi jih bilo potrebno preveriti v za ta namen določenih postopkih celovite presoje vplivov na okolje (CPVO).

Z rabo minimalnega dela objekta se omogoča izvedba posegov in izvajanje dejavnosti in s tem smotrno rabo prostora ter aktivacijo dela poslovne stavbe, ki sedaj ni primerno in smotrno izkoriščena. Namenska raba zemljišča se 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. Glede na navedeno se možnost pozidave ne zmanjšuje, niti na zemljišču niti na sosednjih zemljiščih.

Obstoječe stavbe upoštevajo koridorje obodnih prometnic (prostorske enote C1, C2, C3.I in C3.II), prav tako v ničemer ne vplivajo na možnost pozidave sosednjih karejev (kareja A in C). Le-ti so sicer prav tako pretežno pozidani).

Nameravani posegi ne zmanjšujejo možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

5.6. Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Obravnavano zemljišče se nahaja 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.

Predvidene dejavnosti ne bodo povzročile povečanja obremenitve s hrupom, saj gre za mirne dejavnosti, ki se bodo odvijale v sklopu obstoječe stavbe. Območje poslovne cone Stegne se sicer nahaja na območju IV. stopnje varstva pred hrupom.

Obravnavano zemljišče se nahaja v varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. Načrtovana raba se bo vršila izključno v sklopu obstoječe stavbe, zato ne bo v ničemer vplivala na varovano območje (ohranitev obstoječih višinskih gabaritov).

Poslovna cona Stegne se 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 (podobmočje s strogim vodovarstvenim režimom 2A). Načrtovana raba predstavlja ambulantno dejavnost manjšega obsega. V skladu s 6. členom Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja je na notranjih območjih prepovedana gradnja, ki je v preglednicah 1.1, 1.2 in 1.3 priloge 3, ki je sestavni del te uredbe, označena z oznako »–«. Med prepovedane gradnje se na območjih s strogim vodovarstvenim režimom uvrščajo tudi stavbe za zdravstvo (preglednica 1.1). Vendar pa uredba v 12. členu določa, da je ne glede na prvi odstavek 6. člena te uredbe 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.

Pri tem morajo biti na območju Stegen izpolnjeni še nekateri drugi pogoji. Na parcelah iz priloge 5, ki je sestavni del te uredbe in kjer je navedeno tudi zemljišče parc. št. 1713/15 k.o. Dravlje, ki je predmet te lokacijske preveritve, je dovoljena tudi gradnja nestanovanjskih stavb iz preglednice 1.1 priloge 3 te uredbe, navedenih pod zaporednimi številkami 14, če gre za ambulanto, torej dejavnost, ki je predvidena z individualnim odstopanjem od prostorskih izvedbenih pogojev.

Vse odpadne snovi se bodo odvažale z lokacije v skladu z veljavnimi predpisi (odvoz izvajajo pooblaščenice organizacije). Pri ambulantnem 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. Predlagana dejavnost ne bo dodatno obremenila komunalne opreme. 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. Vsi odpadki, ki nastanejo ob zdravljenju, se bodo zajemali v posebne plastične posode in nato predali na uničenje za to pristojni organizaciji, s katero ima podjetje sklenjeno pogodbo.

Na lokaciji 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.

Investitor z individualnim odstopanjem od prostorskih izvedbenih pogojev predlaga izvajanje dodatne dejavnosti znotraj iste skupine klasifikacije stavb (t.j. 126 Stavbe splošnega družbenega

pomena), in sicer 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo – ambulate. Skladno s 93. členom OPN MOL ID je z OPPN izjemoma dopustno spremeniti vrsto objektov in dejavnosti po območjih namenske rabe, ki so določene v preglednici 4 OPN MOL ID, 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. Lokacijska preveritev predlaga individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, zaradi česar predlagana lokacijska preveritev ni v nasprotju s 93. členom OPN MOL ID.

Na območju obravnave ni sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov.

Nameravani posegi niso v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

6. Pogoji za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

Na območju lokacijske preveritve se v sklopu dela obstoječe stavbe št. 1584, zgrajene na zemljišču parc. št. 1713/15 k.o. Dravlje (1738), poleg dejavnosti, dopustnih z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 262 Stegne, dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za rabo dela stavbe za potrebe ambulantne dejavnosti (12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo – ambulate).

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev se vrši v sklopu obstoječe stavbe brez sprememb gabaritov ali posegov v zunanje ureditve, zato pogoji Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 262 Stegne, ki se nanašajo na velikost in oblikovanje stavb, parcelacijo, izkoriščenost zemljišč v tem primeru niso relevantni.

7. Viri in literatura

Fotona, 2019. *Pobuda za dopolnitev OPPN 262 Stegne*.

Google Maps. Dostopno na: <https://www.google.com/maps> [15. 1. 2020].

Gradbeno dovoljenje št. 4/5-351-920/75 z dne 31. 8. 1976. Skupščina Občine Ljubljana – Šiška.

GURS: *Podatkovni portal E-GEODETSKI PODATKI*. Dostopno na: <http://egp.gu.gov.si/egp/> [15. 1. 2020].

GZ: *Gradbeni zakon*. Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.

MOP-1: Ministrstvo za okolje in prostor, 2018. *Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve*.

MOP-2: Ministrstvo za okolje in prostor, 2018. Tehnična smernica za graditev: TSG-V-006: 2018 *Razvrščanje objektov*.

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 262 Stegne. Uradni list RS, št. 8/17.

OPN MOL ID: *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del*. Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN.

OPN MOL SD: *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del*. Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18.

Uporabno dovoljenje št. 4/5-351/920/75 z dne 8. 1. 1982. Občina Ljubljana – Šiška.

URBINFO: *Javni informacijski sistem prostorskih podatkov Mestne občine Ljubljana*. Dostopno na: [http https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana](http://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana) [15. 1. 2020].

Uredba o območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmacevtskih sredstev in lahkih kloriranih ogljikovodikov. Uradni list RS, št. 102/03, 41/04 – ZVO-1, 120/04 in 7/06.

Uredba o razvrščanju objektov. Uradni list RS, št. 37/18.

Uredba o standardni klasifikaciji dejavnosti. Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08.

Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Uradni list RS, št. 43/15.

ZUreP-2: *Zakon o urejanju prostora*. Uradni list RS, št. 61/17.

8. Priloge

- Gradbeno dovoljenje št. 4/5-351-920/75 z dne 31. 8. 1976
- Uporabno dovoljenje št. 4/5-351/920/75 z dne 8. 1. 1982
- Sporazum o delitvi solastnine v etažno lastnino za stavbo številka 1738-1584 in naslovom Stegne 7, Ljubljana (gradivo zaradi varstva osebnih podatkov ni sestavni del elaborata – na vpogled je na sedežu MOL).
- Pobuda za dopolnitev OPPN 262 Stegne.