

MNENJE PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

naziv mnenja

MNENJE GLEDE SKLADNOSTI s PROSTORSKIMI AKTI

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	Občina Komenda
naslov	Zajčeva cesta 23, 12181 Komenda
št. mnenja	351-0062/2026-5
datum	16. 03. 2026
predpis oz. podlaga za mnenje	Gradbeni zakon – GZ1 (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25), Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Ur.l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26), Občinski prostorski načrt Občine Komenda (Uradne objave Glasila Občine Komenda, št. 6/13, 10/17 in 4/25)
postopek vodil	Saška Gojčič, Podsekretarka za urejanje prostora
podpis	OBČINA KOMENDA Št. dok.: 351-0062/2026 - 5 Podpisnik: Saška Gojčič Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2 Št. potrdila: 6021D5460000000572C617E Veljavnost: 06.01.2030 Datum in ura: 17.03.2026 14:23 Dokument je elektronsko podpisan.
odgovorna oseba mnenjedajalca	Saška Gojčič, Podsekretarka za urejanje prostora, občinska urbanistka
podpis	OBČINA KOMENDA Št. dok.: 351-0062/2026 - 5 Podpisnik: Saška Gojčič Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2 Št. potrdila: 6021D54600000000572C617E Veljavnost: 06.01.2030 Datum in ura: 17.03.2026 14:23 Dokument je elektronsko podpisan.

INVESTITOR

INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe	OBČINA KOMENDA
naslov ali poslovni naslov družbe	Zajčeva cesta 23, 1218 Komenda

INVESTITOR 2

ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	

INVESTITOR 3

ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	

POOBLAŠČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec

ime in priimek ali naziv družbe	TRIA STUDIO D.O.O.
naslov ali poslovni naslov družbe	SLOVENSKA CESTA 96 1234 MengešSLOVENSKA CESTA 96 1234 Mengeš

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	VRTEC KOMENDA
kratek opis gradnje	Na območju obstoječega vrtca se predvideva rekonstrukcija in prizidava vrtca v funkcionalno povezan objekt. Predvidena je začasna prestavitev montažnega objekta vrtca na S del parcele ter izvedba 16 oddelčnega vrtca v dveh etažah.

PODATKI O DOKUMENTACIJI	
številka projekta	T25-04
datum izdelave	sep..25
projektant (naziv družbe)	TRIA STUDIO D.O.O.

POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE	
<i>podatki se vpišejo, kadar gre za objekt z vplivi na okolje</i>	
številka poročila	
datum izdelave poročila	
izdelovalec poročila	

MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE	
	Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja
☒	JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca
☐	NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca

POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA	
pogoji za PZI	
pogoji za izvajanje gradnje	
pogoji za uporabo objekta	

OBRAZLOŽITEV MNENJA																			
obrazložitev mnenja (strokovna in pravna utemeljitev)	Pooblaščenec TRIA STUDIO D.O.O. je dne 2/27/2026 zaprosil za izdajo mnenja o skladnosti s prostorskimi akti k projektnim rešitvam za projekt VRTEC KOMENDA. Vlogi je bila priložena dokumentacija T25-04, izdelano sep..25. Objekt z veljavnim UD št. 351-288/2009(43)-11 z dne 07.12.2009 se rekonstruira in prizida. Del objekta na SV delu se odstrani – v osrednjem delu se vrtec rekonstruira na Z delu pa se prizida ter poveže z obstoječo šolo. Popolnoma na novo se zasnuje uvozni del z »kiss&go« cono ter notranji atrij objekta. Preko tehničnega dela vrtca ter terase v 1 etaži je predvidena funkcionalna povezava do šole. Iz 46. člena OPN: Preglednica 5: Prikaz členitve občine na EUP in podEUP <table border="0"> <tr> <td>1- oznaka enote urejanja prostora (EUP);</td> <td>KO 8</td> </tr> <tr> <td>2- oznaka manjšega območja znotraj enote urejanja prostora (podEUP);</td> <td>KO 8/1</td> </tr> <tr> <td>3- podrobnejša namenska raba prostora:</td> <td>CDi</td> </tr> <tr> <td>4- oznaka načina urejanja:</td> <td>PIP</td> </tr> <tr> <td>5- oznaka urbanističnega tipa (značilnosti umeščanja posegov v prostor):</td> <td>U1/5</td> </tr> <tr> <td>6- oznaka stavbnih tipov:</td> <td>A2</td> </tr> <tr> <td>7- maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele (oziroma vrednosti med katerimi se mora gibati):</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>8- minimalni delež zelenih površin v %:</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>9- oznaka ali so za območje EUP oziroma podEUP podane usmeritve za izdelavo OPPN ali posebne določbe:</td> <td>da</td> </tr> </table> Iz 48. člena OPN: CDi – površine za izobraževanje Opis skladnosti: Projekt predvideva izvedbo novih objektov za izobraževanje. Iz 51. člena OPN: (1) Na stavbnih zemljiščih (razen na območjih, ki se urejajo z DPN in OPPN) so, poleg vrst gradenj, ki so dovoljene na celotnem območju OPN, dovoljene naslednje: (1.1) vrste gradenj: - gradnje novih objektov v skladu z določili tega člena glede na namensko rabo določeno za EUP oziroma podEUP, (2) Vrste dejavnosti ter vrste objektov (vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti) glede na namen, ki so na stavbnih zemljiščih dovoljeni poleg objektov (vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti) glede na namen in drugih ureditev, dovoljenih na celotnem območju OPN, so v nadaljevanju določeni po posameznih namenskih rabah. (...) 8) Površine za izobraževanje (CDi): (8.1) vrste osnovnih dejavnosti z dopustnim obsegom:	1- oznaka enote urejanja prostora (EUP);	KO 8	2- oznaka manjšega območja znotraj enote urejanja prostora (podEUP);	KO 8/1	3- podrobnejša namenska raba prostora:	CDi	4- oznaka načina urejanja:	PIP	5- oznaka urbanističnega tipa (značilnosti umeščanja posegov v prostor):	U1/5	6- oznaka stavbnih tipov:	A2	7- maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele (oziroma vrednosti med katerimi se mora gibati):	/	8- minimalni delež zelenih površin v %:	/	9- oznaka ali so za območje EUP oziroma podEUP podane usmeritve za izdelavo OPPN ali posebne določbe:	da
1- oznaka enote urejanja prostora (EUP);	KO 8																		
2- oznaka manjšega območja znotraj enote urejanja prostora (podEUP);	KO 8/1																		
3- podrobnejša namenska raba prostora:	CDi																		
4- oznaka načina urejanja:	PIP																		
5- oznaka urbanističnega tipa (značilnosti umeščanja posegov v prostor):	U1/5																		
6- oznaka stavbnih tipov:	A2																		
7- maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele (oziroma vrednosti med katerimi se mora gibati):	/																		
8- minimalni delež zelenih površin v %:	/																		
9- oznaka ali so za območje EUP oziroma podEUP podane usmeritve za izdelavo OPPN ali posebne določbe:	da																		

- izobraževanje,
- (8.2) vrste dopolnilnih dejavnosti z dopustnim obsegom:
 - dejavnost članskih organizacij,
 - kulturne in razvedrilne dejavnosti,
 - športnorekreacijske dejavnosti,
- (8.3) vrste objektov glede na namen:
 - stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo,
 - stavbe za kulturo in razvedrilo,
 - stavbe za šport,
 - športna igrišča, razen površine za avtomobilistične in motoristične dirke,
 - garaže in parkirišča,
 - večnamenske stavbe,
 - otroška in druga javna igrišča,
 - javni vrtovi, parki, trgi, zelenice in druge urejene zelene površine,
- (8.4) vrste nezahtevnih in enostavnih objektov glede na namen:
 - majhne stavbe, majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave,
 - bazeni za kopanje,
 - okrasni bazeni in grajeni ribniki,
 - pomožni objekti v javni rabi, vodnjaki, vodometi,
 - ograje in podporni zidovi,
 - male komunalne čistilne naprave, nepretočne greznice, rezervoarji, če so dovoljeni v skladu s prostorskimi izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro (76. člena tega odloka),
 - samostojna parkirišča,
 - športna igrišča na prostem razen poligoni za motorje in druga motorna vozila,
 - zakloni, zakloniki. (...)

Opis skladnosti: Predvideni poseg v prostor predstavlja rekonstrukcijo in prizidavo obstoječega objekta ter novogradnjo športnega igrišča, kar je skladno z 51. členom OPN.

Iz 53. člena OPN:

- (1) Novi objekti morajo biti odmaknjeni od meja sosednjih zemljišč toliko, da ni motena sosednja posest in da sta možna vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.
- (2) Od obstoječih objektov morajo biti novi objekti oddaljeni najmanj toliko, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni in drugi pogoji, določeni z veljavnimi predpisi.
- (3) Novi objekti morajo biti od cestnega telesa javnih cest oddaljeni najmanj 5,0 metrov oziroma v skladu s prometno tehničnimi predpisi glede na kategorizacijo posamezne ceste. Odstopanje od teh določil je možno v soglasju z upravljavcem cest ter v primerih, ko je potrebno upoštevati regulacijske črte ali posebne pogoje s področja varstva kulturne dediščine.
- (4) Ograje morajo biti od meja sosednjih zemljišč oddaljene vsaj 0,5 metra, pri čemer se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče. Ograje se lahko postavi tudi bližje ali na mejo, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejujejo, o tem medsebojno pisno sporazumejo. Za postavitve ograj ob javnih cestah je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev, s katerim ti določijo ustrezne odmike in višine, tako da ne ovirajo preglednosti na cestah in vzdrževanje cest.
- (5) Objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture ter druge prometne, manipulacijske, parkirne in podobne utrjene površine, se lahko brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč gradi do meje sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje zemljišče.
- (6) Odmik novih stavb od gozdnega roba mora biti vsaj tolikšen (vsaj povprečna višina odraslih dreves gozda v neposredni bližini lokacije), da gospodarjenje z gozdom ne ogroža objektov oziroma rab prostora. Kadar takšen odmik ni zagotovljen, investitor prevzema odgovornost za poškodbe na svojih objektih, ki jih lahko povzročijo normalno gospodarjenje s sosednjim gozdom ali ujme ter sanacija njihovih posledic.
- (7) Stavbe morajo biti od javnega vodovodnega omrežja oddaljene najmanj 3,0 metre, greznice ali deponije z odpadnimi in škodljivimi snovmi najmanj 5,0 metra, drevesa 2,0 metra, podporni zidovi in druge arhitektonske ovire pa najmanj 1,0 meter. Stavbe morajo biti od osi javnega kanalizacijskega omrežja oddaljene najmanj 3,0 metre, v varstvenem pasu do 5,0 metrov od osi javnega kanalizacijskega omrežja pa ni dovoljena nasaditev drevesnih vrst, ki razširjajo koreninski sistem v globino in širino. Odstopanje od teh določil je možno v soglasju z upravljavcem javnega vodovodnega oziroma kanalizacijskega omrežja ter v primerih, ko je potrebno upoštevati regulacijske črte ali posebne pogoje s področja varstva kulturne dediščine.

Opis skladnosti: Objekt je odmaknjen od meja sosednjih zemljišč, tako da ni motena sosednja posest. Objekt ne poslabšuje svetlobno tehničnih ter požarno varstvenih pogojev za sosednje objekte pod predpisan nivo.

Iz 55. člena OPN:

- (...) (7) Na **svojevrstnih območjih (U1/5)** je treba upoštevati še naslednja merila in pogoje:
- (7.1) Novi zahtevni objekti (razen izjeme določene v 53. členu) morajo biti od meja sosednjih zemljišč oddaljeni vsaj 6,0 metrov, manj zahtevni (razen izjeme določene v 53. členu) vsaj 4,0 metre, nezahtevni in enostavni objekti (razen izjeme določene v 53. členu) 1,5 metra, nezahtevni in enostavni objekti, ki so stavbe, pa za polovico svoje višine vendar ne manj kot 1,5 metra. Manjši odmiki so dovoljeni ob soglasju (pisna soglasja) lastnikov sosednjih zemljišč. Novi objekt se lahko na mestu prej odstranjenega legalno zgrajenega objekta zgradi brez soglasja lastnikov sosednjih zemljišč, kadar se ga zgradi znotraj gradbenih meja in

maksimalnega višinskega gabarita dosedanjega objekta in je namembnost enaka namembnosti dosedanjega objekta. (...)

Opis skladnosti: Obravnavani objekt je zahteven in je odmaknjen 8,30 m od najbližje parcele, ki ni v lasti investitorja. Upoštevani so tudi ostali pogoji iz preglednice 5.

Iz 56. člena OPN:

(...) (2) Na površinah z namensko rabo z oznako SB (stanovanjske površine za posebne namene) in CDi (površine za izobraževanje) in se stopnja izkoriščenosti gradbene parcele določi v skladu s standardi in normativi, ki urejajo posamezno področje.

Opis skladnosti: Stopnja izkoriščenosti je skladna s področnimi standardi in normativi (Pravilnik o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca).

Iz 57. člena OPN:

(...) (4) Kot **svojevrsna stavba (A2)** se praviloma oblikujejo gostinske, poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, garažne stavbe, stavbe splošnega družbenega pomena, obredne in pokopališke stavbe ter večnamenske stavbe, lahko pa tudi stanovanjske stavbe s praviloma javnim pritičjem:

(a) velikost:

- Oblika tlorisa je poljubna.

- Višinski gabarit stavbe je poljuben vendar ne sme presegati višine najvišjega objekta v okolici (med najvišje objekte v okolici se ne štejejo zvoniki, dimniki, gasilski stolpci in objekti ali deli objektov, ki so višji od okoliških zaradi tehnologije dejavnosti). Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja mora vsebovati analizo višinskih gabaritov v okolici, s katero bo utemeljeno upoštevanje določila glede višinskega gabarita iz prejšnjega stavka. Če v okolici ni drugih stavb, je višinski gabarit dovoljen do $K + P + 1 + M$, pri čemer višina kapa ne sme presegati višine 7,5 metra nad terenom. Kadar teren ni raven se ta višina meri od aritmetične sredine najnižje in najvišje točke urejenega terena tik ob objektu. Maksimalni višinski gabarit stavb na pokopališčih ter pomožnih stavb, gostiln, restavracij in točilnic na športnih igriščih (ZS) je $K + P$. Določila iz predhodnega besedila te alineje ni treba upoštevati za gradnje objektov, katerih višina je določena z normativi (šolske telovadnice ipd.), in za oblikovanje novih prostorskih dominant. Pri umeščanju in oblikovanju slednjih je potrebno ohranjati obstoječe dominante, kar mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja utemeljeno s prostorsko presojo relevantnih pogledov (fotomontaže, skice ipd.).

- Prostominsko razsežnejše stavbe morajo biti po možnosti členjene na manjše gradbene mase oziroma je treba ustrezno načrtovati krajinsko ureditev okolice z visokoraslo debelno vegetacijo na vizualno izpostavljenih delih za ublažitev občutka velike prostornine.

(b) oblikovanje – splošno:

- Arhitektonsko oblikovanje naj upošteva kakovostne principe tradicionalne in sodobne arhitekture, značilne za območje občine in regije. Uporaba materialov in izbor barv morata upoštevati lokalne značilnosti.

- Oblikovanje osnovne stavbe ter dozidav in nadzidav je potrebno poenotiti.

(c) oblikovanje strešin:

- Kadar oblikovanje strešin ni določeno s posebnimi določbami tega odloka je oblikovanje strešin lahko poljubno vendar enotno znotraj posameznega območja EUP oziroma podEUP.

(d) oblikovanje fasad:

- Barve fasad, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronske in druge živo rumene, vijolične, živo zelene, živo, temno in turkizno modre ipd. ter kombinacije le-teh), niso dovoljene. Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena.

(e) drugo:

- Dovoljena je postavitve ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov. Na objektih kulturne dediščine je za njihovo namestitev potrebno pridobiti pogoje in soglasje zavoda, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.

- Klimatske naprave, satelitske antene in podobne elemente je treba na objekte umeščati diskretno.

Opis skladnosti: Oblika tlorisa ni predpisana. Višinski gabarit ne presega sosednjih objektov. Volumen objekta je členjen na manjše gradbene mase. Objekt je zasnovan kakovostno ter upošteva uporabo lokalnih materialov – les, ter trajnih materialov – fasadne plošče. Strešine so predvidene v ravni izvedbi – znotraj podEUP imajo obstoječi objekti kombinacijo dveh naklonov – ravne strehe ter naklona 18 stopinj. Izbran je bil eden izmed obstoječih naklonov. Fasada bo v barvi nevtralnega sivih odtenkov v kombinaciji z belimi RAL9003 in RAL7035. Predvidena je postavitve fotovoltaičnih celic, ki pa vizualno zastrte z atiko objekta.

Iz 58. člena OPN:

(1) Pri urejanju okolice objektov ter javnih in zelenih površin se upošteva oziroma zagotovi:

- značilnosti terena, mikroklimo, osončenost in rastiščne razmere,

- oblikovno skladnost in povezanost z okolico (merilo, značilni pogledi ipd.),

- programsko ustreznost glede na namensko rabo, predvidene dejavnosti ter vse uporabniške skupine, vključno z otroki, mladostniki, starejšimi prebivalci ter ljudmi s posebnimi potrebami,

- trajnostne zahteve glede izbora rastlin in gradbenih materialov ter ukrepov za zadrževanje padavinskih voda.

(2) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material ter urediti okolico – obvezni sta sanacija terena in ozelenitev.

(3) Pri ureditvi okolice objektov je potrebno upoštevati konfiguracijo terena:

(3.1) Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču.

(3.2) Višinske razlike na zemljišču morajo biti praviloma urejene z brežinami. Podporni zidovi in škarpe so praviloma lahko visoki največ 1,5 metra. Gradnja višjih podpornih zidov je dopustna kadar je to potrebno zaradi zagotavljanja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in kadar zaradi terenskih razmer ni možna drugačna izvedba. Priporoča se, da se višji podporni zidovi uredijo v kaskadah in ozelenijo.

(3.3) Dostopne poti in manipulativne površine je treba izoblikovati po terenu.

(4) Pri ureditvi javnih površin je potrebno upoštevati kakovostne principe tradicionalnega oblikovanja (ureditev trgov z markantnim drevesom – vaško lipo, kostanjem ipd.).

(5) Ohranja naj se čim več obstoječe lokalno značilne vegetacije, pri čemer se smiselno upošteva tudi določila drugega odstavka 54. člena. Pri novih zasaditvah naj se praviloma uporabljajo lokalno značilne avtohtone drevesne in grmovne vrste, na parkovnih površinah in zelenicah ob javnih objektih posebnega pomena pa je izjemoma dopustna tudi uporaba tujerodnih vrst. Lokalno značilne rastlinske vrste se praviloma uporabljajo tudi za zasaditev živic in živih mej. Na javnih površinah ni dopustna uporaba strupenih in poudarjeno alergeničnih rastlin. Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti.

(6) Zasaditve javnih površin je potrebno izvajati s funkcionalnimi drevesi.

(7) Okolico prostorninsko razsežnejših stavb na vizualno izpostavljenih lokacijah (Komenda, Moste, Suhadole ipd.) je potrebno intenzivno ozeleniti.

(8) Materiali in oblikovanje tlakovanih površin morajo biti usklajeni z oblikovanjem okoliških stavb, urbano opremo in drugimi zunanjimi ureditvami. Praviloma se uporabljajo materiale v nevtralnih, neizstopajočih barvah. Materiali morajo biti propustni, tlakovanje pa izvedeno tako, da je možno zagotoviti ustrezen odtok padavinskih voda (čim večji delež padavinske vode s pozidanih in tlakovanih površin je potrebno ponikati in v največji možni meri zmanjšati hipni odtok z urbanih površin). Tlakovanje trgov, pešpoti in drugih podobnih javnih površin je priporočljivo načrtovati in izvajati tako, da se ustvari izgled členjenosti.

(9) Tlorisna površina otroškega igrišča mora biti najmanj 50 m², priporoča pa se ureditev igrišč z minimalno tlorisno površino 200 m² za mlajše otroke oziroma 500 m² za druge otroke in mladostnike. Površine za igro otrok na prostem je potrebno na gradbeni parceli urediti pri vsaki stavbi z več kot tremi stanovanji, pri čemer je za vsako stanovanjsko enoto je potrebno zagotoviti vsaj 10 m² igralne površine. Igrišča je na gradbeni parceli treba locirati tako, da je njihov odmik od prometnic čim večji. Če ustreznega odmika ni možno zagotoviti, morajo biti ustrezno zavarovana z ograjo.

Opis skladnosti: Zunanja ureditev objekta se prilagodi namenu objekta ter značilnostim in mikroklimi terena. Obstoječa vegetacija se ohranja v maksimalni možni meri. Območje je ravno tako ni terenskih višinskih razlik. Znotraj projekta je predvidena zasaditev markantnih dreves. Predvidena je uporaba trajnih materialov – brušen beton lesena urbana oprema proti drsne površine. Vse tlakovane peš površine se odvodnjavajo v zelenice, kjer gre za naravno zadrževanje vod. Vse povozne površine so odvajane v meteorno kanalizacijo ter preko lovilca olj ter zadrževalnika v ponikanje na parceli.

Iz 59. člena OPN:

(1) Pri gradnjah, rekonstrukcijah in spremembah namembnosti stavb je treba na gradbeni parceli (na parkiriščih in garažah) zagotoviti zadostno število parkirnih mest za stanovalce, zaposlene in obiskovalce. (...)

(3) Preglednica 8: Minimalno število parkirnih mest, ki ga je poleg določil veljavnih predpisov, treba upoštevati pri izračunu parkirnih mest na posamezni gradbeni parceli:

Vrtci, šole 2 PM / oddelek + 1 PM / 2 zaposlena

Opis skladnosti: Na širši lokaciji ima investitor že 180 PM skladno s projektom INFRASTRUKTURA HIPODROM št. GD 351-113/2023-6215-22 z dne 21.09.2023. Znotraj parcele gradnje je predvidenih skupno 55PM.

Glede na predviden program je zahtevano minimalno št. PM sledeče:

1. Za objekt vrtca, ki bo imel 16 oddelkov ter ima 50 zaposlenih je potrebno zagotoviti 16 x 2PM + 50/2 PM => SKUPAJ mora imeti vrtec minimalno 57 PM, od tega 5% za gibalno ovirane osebe – 57 x 5% = 3PM F.O. (za funkcionalno ovirane); 54PM + 3PM F.O.

2. Za objekt šole, ki ima 33 oddelkov ter ima 90 zaposlenih se zagotavlja 33 x 2PM + 90/2 PM => SKUPAJ mora imeti šola minimalno 111 PM, od tega 5% F.O.: 111 x 5% = 6PM F.O. 105PM + 6PM F.O.

3. Za objekt dvorane v velikosti 1200m² BTP dvorane ter 500 gledalcev je potrebno zagotoviti 1200m² /250 = 5PM + 500/10=50PM => SKUPAJ mora imeti dvorana minimalno 55PM, od tega se 5% zagotovi za F.O. – 55 x 5% = 3PM F.O.: 52PM + 3PM F.O.

Na gradbeni parceli je vse skupaj 33PM + 5 PM +11PM+6PM = 55PM od tega 10PM F.O. vsi programi na lokaciji potrebujejo skupno 57PM za vrtec + 111PM za šolo in 55PM za dvorano. Ob upoštevanju faktorja sočasnosti pa je potrebno zagotoviti potrebe vrtca in šole sočasno medtem, ko program dvorane ter športnega parka deluje v času, ko sta šola in vrtec zaprta (popoldanski čas ter vikendi) tako je faktor sočasnosti 0.

Iz 62. člena OPN:

(1) Pri ograjevanju parcel je potrebno upoštevati tip, material in višino ograj, ki je značilna za naselje. Praviloma se uporabljajo žive meje ter preproste žične ali lesene ograje, lahko v kombinaciji z masivnim parapetom do maksimalne višine 80 cm nad terenom. (...)

Opis skladnosti: Objekt je v celoti ograjen – obstoječa ograja se ohranja.

Iz 72. člena OPN:

- (1) Zbiranje nenevarnih (posebnih) in nevarnih odpadkov mora biti ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in urejeno na način, ki ga predpisujejo veljavni predpisi. (...)

Opis skladnosti: Komunalne odpadke se odlaga v standardizirane smetnjake, za katere je na pripadajoči gradbeni parceli predviden prostor na skrajnem SZ delu objekta, kjer je predviden tehnični dostop.

Iz 73. člena OPN:

- (1) Pri določanju velikosti in oblike gradbene parcele je treba upoštevati:
- tip oblikovanja grajene strukture – urbanistični tip in stavbne tipe, ki so določeni za EUP oziroma podEUP,
 - predpisano stopnjo izkoriščenosti zemljišč,
 - namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov,
 - prostorske potrebe osnovne dejavnosti (pomožni objekti, manipulativne površine, dovozi in dostopi, ustrezno število parkirnih mest),
 - možnost vzdrževanja načrtovanih objektov,
 - možnost priključitve na omrežja gospodarske javne infrastrukture,
 - lastniško in parcelno strukturo zemljišč, pri čemer se mora omogočiti načrtovana raba sosednjih zemljišč,
 - zdravstvene in tehnične zahteve, kot so odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje in intervencijske poti,
 - da je treba ob obstoječem cestnem telesu zagotoviti do 2,0 metra širok pas z omejeno lastniško pravico, ki je namenjen gradnji gospodarske javne infrastrukture.
- (...)

Opis skladnosti: Gradbena parcela za dvorano + osnovno šolo + vrtec ima skupaj 13.590,0m². Minimalna velikost gradbene parcele za objekt VRTCA je skladno s 5. členom Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca 15m² na otroka, torej 16 enot po 22 otrok – 352 otrok x 15m² = 5280,0m² – vrtec ima zagotovljeno ustrezno parcelo, skladno s Pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca predpisane minimalne površine za postavitve vrtca.

Iz 76. člena OPN:

- (1) Obstoječe in načrtovane objekte je potrebno priključiti na zgrajeno prometno, vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in elektroenergetsko omrežje v skladu z določili tega odloka, pogoji upravljavcev posameznih omrežij in veljavnimi predpisi. (...)
- (4.6) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka s strehe objekta, mora lastnik objekta odvajati neposredno ali posredno v vodo, kadar je to tehnično izvedljivo, razen če to vodo uporabi kot dodatni vir vode za namene, pri katerih ni treba zagotoviti kakovosti za pitno vodo, na primer splakovanje stranišč, pranje perila ali zalivanje. Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in je onesnažena z usedljivimi snovmi, mora upravljavec teh objektov zajeti in mehansko obdelati v skladu s predpisom o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vodo in javno kanalizacijo. Izjemoma je dovoljeno razpršeno odvajanje padavinske odpadne vode, kadar to dopušča predpis o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vodo in javno kanalizacijo. (...)

Opis skladnosti: Objekt ima vse samostojne priključke na GJI, ki se ohranjajo ter predvidoma povečajo priklopne moči. Cestni priključek za tehnični dostop na skrajnem S parcele je obstoječ, na J delu sta predvidena dva nova priključka za nemoteno enosmerno delovanje parkirišča – S priključek na javno lokalno cesto LC 039122 je uvozni, J priključek pa izvozni.

Meteorne vode iz strešnih in vozniških površin se vodijo v obstoječ sistem ponikanja na lokaciji, ki se po potrebi sanira – preverijo se vgrajeni lovci olj ter se zamenjajo oz. predvidijo novi, kjer je potrebno, da se prepreči izliv ali onesnaženje voda. Predviden je večji zadrževalnik s prelivom v obstoječ sistem odvodnjavanja meteornih vod. Objekt bo ogrevan preko sistema TČ z dogrevanjem na plin preko obstoječe kotlovnice od šole. Objekt ima plin za potrebe kuhanja ter dogrevanja ter je v celoti prezračen.

Projekt predvideva nekaj posegov znotraj pasov infrastrukture, ki bi potrebovali posebno zaščito ali predvidevali prestavitve vodov in sicer se prestavi interni vod elektro, fekalne in meteorne kanalizacije ter javni vod javne razsvetljave. Preuredil se bo tudi NN vod od lokacije objekta do trafo postaje na V delu.

Iz 86. člena OPN:

- (1) Zahteve glede osončenja in osvetlitve prostorov za bivanje in delo
- (1.1) Pri vseh prostorih za bivanje in delo je treba zagotoviti minimalno zahtevano osončenje oziroma osvetlitev skladno z veljavnimi predpisi.
- (1.2) Na območjih, namenjenih stanovanjskim površinam (SS) in površinam razpršene poselitve, namenjenih bivanju (As) mora biti praviloma zagotovljeno osončenje vsaj enega prostora za bivanje. Kot osončen šteje tisti prostor, v katerem sončni žarki 17. januarja vsaj eno uro osvetlujejo sredino okenske površine. Pri določanju osončenja je kot ovire potrebno upoštevati okoliški teren in stavbe.
- (2) Zahteve glede zunanega osvetljevanja

(2.1) Pri načrtovanju razsvetljave je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo veljavni predpisi s področja svetlobnega onesnaževanja okolja. V drugem delu noči (med 00.00 in 05.00) naj ostane prižgano minimalno število luči, če je iz varnostnih razlogov to dopustno.

(2.2) Nestanovanjske stavbe, prometna infrastruktura in sprehajalne poti izven naselij praviloma ne smejo biti osvetljeni. V kolikor je to nujno potrebno zaradi varnosti, mora biti osvetljevanje urejeno v skladu z veljavnimi predpisi s področja svetlobnega onesnaževanja okolja. Uporabljajo naj se svetlobna tipala.

Opis skladnosti: Objekt se z igralnicami odpira na J in tako zagotavlja ustrezno naravno osvetlitev vseh prostorov, kjer je to zahtevano. Objekt ne poslabšuje svetlobno tehničnih pogojev za sosednje objekte pod predpisan nivo.

Iz 89. člena OPN:

Pri graditvi objektov je potrebno upoštevati predpise s področja zagotavljanja neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

Opis skladnosti: Objekt je v celoti prilagojen za funkcionalno ovirane – dostop je omogočen do vseh prostorov. Prav tako je zasnovan kot nizek volumen, da zmanjša vpliv na bližnji šolski objekt. Odmiki zadoščajo, da je osvetlitev šole skladna s predpisi.

Iz 90. člena OPN:

(1) Pri graditvi objektov je potrebno upoštevati predpise s področja varnosti pred požari.

(2) Objekti morajo biti projektirani in grajeni tako, da je z upoštevanjem njihovega odmika od meje parcele omejeno širjenje požara na sosednje objekte. Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti upoštevane tudi protipožarne ločitve (v kolikor ni možno zagotoviti ustreznih odmkov med objekti in od parcelne meje).

(3) Zagotoviti je potrebno vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(4) Ob posegih v prostor je potrebno zagotoviti neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje. Ureditev dovozov, dostopov, postavitvenih in delovnih površin za gasilce ob stavbi se uredi v skladu s predpisi s področja varnosti pred požari in veljavnim standardom.

(5) Za objekte, ki so določeni s predpisom o študiji požarne varnosti, je treba izdelati študijo požarne varnosti. Kadar izdelava študije požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta »zasnova požarne varnosti«. Študija oziroma zasnova požarne varnosti sta sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Opis skladnosti: V neposredni bližini obravnavanega objekta je obstoječ hidrant. Okoli celotnega objekta je narejena hidrantna zanka, ki se bo prilagodila novi situaciji. Ustreznost pretoka in tlaka bo preverjena po izdelavi požarne študije.

Iz 108. člena OPN - Območje podEUP z oznako KO 8/1:

V okviru urejanja okolice objektov na območju podEUP naj se načrtuje in zasadi visoko-debelna drevesa (po možnosti avtohtone vrste).

Opis skladnosti: Zunanja ureditev predvideva zasaditev dreves – točen tip drevesa bo opredeljen v PZI fazi zunanje ureditve – skladno s 108. členom gre za visoko-debelna drevesa.

Predvidena gradnja je skladna tudi z ostalimi členi OPN, ki niso posebej navedeni, ker ni posebnosti, ali pa člen ne opredeljuje pogojev za predmetni projekt.

Gradnja se nahaja v vplivnem območju naselbinske dediščine Malteška Komenda in v območju naravne vrednote Knežji potok ter Gora pri Komendi-nahajališče fosilov, zato se pridobi mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Gradnja ne posega na območje, ki bi bilo varovano ali ogroženo po posebnih predpisih glede varovanja voda.

To mnenje je skladno s 44. čl. GZ-1 prosto plačil upravnih taks, povračila stroškov in drugih plačil. Veljavnost mnenja je 2 leti od datuma izdaje oz. do spremembe prostorskega akta oz. državne prostorske zakonodaje.

☐ obrazložitev mnenja z navedbami strokovnih in pravnih podlag je v prilogi

PRILOGA

☐ Obrazložitev