



Številka: 351-118/2026-6215-14
Datum: 06. 05. 2026
U. p.: MNVP-UE0079-P2

Upravna enota Kamnik izdaja na zahtevo Občine Komenda, Zajčeva cesta 23, 1218 Komenda, ki jo v postopku po pooblastilu zastopa družba Tria Studio d. o. o., Gorenjska cesta 10, 1234 Mengeš, v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, na podlagi 1. odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 131/23, 133/23, 85/24 - ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25 - v nadaljevanju GZ-1), naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

I. Investitorki Občini Komenda, Zajčeva cesta 23, 1218 Komenda, se dovoli rekonstrukcija in prizidava obstoječega vrtca z zunanjo ureditvijo, začasna prestavitev obstoječega montažnega vrtca ter izgradnja športnega igrišča na zemljiščih parc. št. 409/4, 409/6, 410/1, 410/5, 410/7, 410/11, 411/6, 424/2, 424/5, 425/1, 428/13, 429/2, 429/3, 429/4, 575/1, 575/2 in 575/3 k. o. 1904 Kaplja vas.

II. Objekt se mora graditi po dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja št. T25-04, september 2025, čistopis april 2026, ki jo je izdelal in maja 2026 dopolnil projektant Tria Studio d. o. o., Gorenjska cesta 10, 1234 Mengeš.

III. Opis gradnje, vrsta objekta in klasifikacijska številka:

1. Program:

Na gradbeni parceli, ki obsega zemljišča parc. št. 409/4, 409/6, 410/1, 410/5, 410/7, 410/11, 411/6, 424/2, 424/5, 425/1, 428/13, 429/2, 429/3, 429/4, 575/1, 575/2 in 575/3 k. o. 1904 Kaplja vas se nahaja obstoječ vrtec za prizidavo katerega je Upravna enota Kamnik dne 7. 9. 2009 izdala gradbeno dovoljenje št. 351-192/2009(41)-7 in dne 7. 12. 2029 uporabno dovoljenje št. 351-288/2009(43)-11. Za gradnjo šest oddelčnega vrtca iz bivalnih kontejnerjev (modularni vrtec) je Upravna enota Kamnik dne 7. 9. 2012 izdala gradbeno dovoljenje št. 351-170/2012/14 in dne 22. 11. 2012 uporabno dovoljenje št. 351-311/2012/8. Na gradbeni parceli se nahajata tudi dva obstoječa objekta, in sicer Osnovna šola Komenda Moste ter Športna dvorana Komenda.

Obstoječi vrtec je sestavljen iz dveh objektov, in sicer iz osnovnega vrtca s površino 1045,0 m² in modularnega vrtca s površino 545 m². Modularni vrtec je predviden za prestavitev in kasnejšo odstranitev, osnovni vrtec pa se delno odstrani, rekonstruira in prizida.

Predvidena gradnja je razdeljena na štiri zaporedne faze. Faza 1 obsega prestavitev montažnega vrtca na novo lokacijo na severozahodni del gradbene parcele, faza 2 predvideva odstranitev montažne prizidave k obstoječemu vrtcu, faza 3 obsega rekonstrukcijo in prizidavo obstoječega vrtca z zunanjo ureditvijo okolice, v fazi 4 bo izvedena odstranitev prestavljenega montažnega

vtca, v fazi 5 pa bo izvedena nova zunanja ureditev na severozahodnem delu gradbene parcele, in sicer bo izvedeno športno igrišče in manjše parkirišče.

Objekt vtca bo podolgovate nepravilne oblike. V južnem delu pritličja in nadstropja so predvidene igralnice in sanitarni prostori, in sicer 8 igralnic in 4 sanitarni prostori v vsaki etaži (skupaj 16 igralnic in 8 sanitarnih prostorov), iz vseh igralnic bo izhod na pokrito teraso na jugovzhodni strani objekta. V južnem delu pritličja je predvidena še shramba za vrtno igrače in v južnem delu nadstropja likovni kabinet. V severnem delu pritličja so predvideni tehnični prostori (kuhinja, kotlovnica, hišnik, pralnica in čistila, arhiv, zunanja lopa), vhodni del (vetrolov, večnamenski prostor), knjižnica, 4 shrambe, 2 garderobi in 4 sanitarije. V severnem delu nadstropja so predvidene prostori uprave vtca (9 pisarn, zbornica, arhiv), 2 garderobi, 3 sanitarije, soba za čistila, senzorna soba, telovadnica in shramba rekvizitov. Na severozahodnem delu nadstropja (nad delom pritličja) je predvidena večja terasa. Južni in severni del pritličja in nadstropja bo povezoval hodnik z garderobo. Etaže bodo med seboj povezane z glavnim stopniščem, z osebnim dvigalom ter tehničnim dvigalom. Na severovzhodni in jugozahodni zunanji strani objekta bodo izvedene požarne stopnice. Vrtec se na severozahodnem delu navezuje na obstoječo šolo, objekta bosta konstrukcijsko v celoti ločena.

Na severozahodnem delu gradbene parcele je predvideno košarkarsko igrišče, dimenzij 19,9 m x 32,1 m, okoli igrišča bo izvedena zaščitna ograja višine 2,8 m. Igrišče bo utrjeno in asfaltirano, pri ograji in koših se predvidi izvedba manjših točkovnih armiranobetonskih ojačitev za postavitve posameznih kosov športne opreme in ograje.

Gradnja se nahaja na območju zazidljivih površin, ki se prostorsko ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Komenda (Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 6/13, 10/17), v enoti urejanja prostora Komenda št. EUP KO 8/1, s podrobnejšo namensko rabo CD – druga območja centralnih dejavnosti.

Gradbena parcela obsega zemljišča parc. št. 409/4, 409/6, 410/1, 410/5, 410/7, 410/11, 411/6, 424/2, 424/5, 425/1, 428/13, 429/2, 429/3, 429/4, 575/1, 575/2 (del) in 575/3 k. o. 1904 Kaplja vas s površino 13.590 m².

2. Vrsta posega in klasifikacija objekta:

Predmet gradbenega dovoljenja je rekonstrukcija in prizidava Vrtca Komenda, ki se tudi po izvedenih posegih po Uredbi o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22 – v nadaljevanju Uredba) in Tehnični smernici TSG-V-006:2022 (v nadaljevanju Tehnična smernica) v celoti uvršča med Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo s klasifikacijsko številko 12630 po CC-SI klasifikaciji ter gradnja športnega igrišča, ki se po Uredbi in Tehnični smernici uvršča med Športna igrišča s klasifikacijsko številko 24110 po CC-SI klasifikaciji. Vrtec se uvršča med zahtevne objekte, športno igrišče pa med nezahtevne objekte.

3. Tlorisni gabarit:

Vrtec:

- bo nepravilne podolgovate oblike;
- na stiku z zemljiščem bo maksimalnih dimenzij 72,8 m x 41,2 m;
- zazidana površina bo 2050,0 m² in bruto tlorisna površina 3575,0 m².

Košarkarsko igrišče:

- bo pravokotne oblike, maksimalnih dimenzij 19,9 m x 32,1 m;
- bruto tlorisna površina bo 620,0 m².

Tlorisni gabariti modularnega vtca se s prestavitvijo ne spreminjajo in ostajajo obstoječi.

4. Vertikalni gabarit:

Vrtec bo imel pritličje in nadstropje (P+N).

Višinska kota pritličja: $\pm 0,0 \text{ m} = 336,5 \text{ m. n. v.}$
Najvišja višinska kota: $+ 8,6 \text{ m} = 346,5 \text{ m. n. v.}$

Vertikalni gabariti modularnega vrtca se s prestavitvijo ne spreminjajo in ostajajo obstoječi.

6. Oblikovanje:

Vrtec:

- fasada bo izvedena v kombinaciji ometa peščene barve, lesenih fasadnih oblog in fasadnih panelov sive barve;
- streha bo ravna z naklonom 2° , krita z dvoslojno hidroizolacijo in s prodcem, na strehi je predvidena postavitve fotovoltaičnih celic;

Košarkarsko igrišče:

- bo asfaltirano, z nagibom za odvodnjavanje meteornih vod, okrog igrišča je predvidena zaščitna ograja višine 2,8 m.

Fasada in streha modularnega vrtca se s prestavitvijo ne spreminjata.

7. Odmiki:

Vrtec bo z najbolj izpostavljenim delom odmaknjen:

- od zemljišč parc. št. 429/5 in 428/14 k. o. 1904 Kaplja vas 8,3 m;
- od zemljišča parc. št. 424/1 k. o. 1904 Kaplja vas 7,8 m;
- od zemljišč parc. št. 424/4 in 409/1 k. o. 1904 Kaplja vas 7,1 m;
- od zemljišč parc. št. 423 in 420/1 k. o. 1904 Kaplja vas 6,7 m;
- od zemljišča parc. št. 428/8 k. o. 1904 Kaplja vas 30,0 m in od
- od zemljišča parc. št. k. o. 1904 Kaplja vas 8,3 m.

Modularni vrtec bo po prestavitvi z najbolj izpostavljenim delom odmaknjen:

- od zemljišča parc. št. 411/1 k. o. 1904 Kaplja vas 5,6 m;
- od zemljišča parc. št. 409/1 k. o. 1904 Kaplja vas 4,0 m in
- od preostalih sosednjih zemljišč bo odmaknjen več kot 20 m.

Košarkarsko igrišče bo z najbolj izpostavljenim delom odmaknjen:

- od zemljišča parc. št. 411/1 k. o. 1904 Kaplja vas 12,5 m;
- od zemljišča parc. št. 409/1 k. o. 1904 Kaplja vas 1,8 m in
- od preostalih sosednjih zemljišč bo odmaknjeno več kot 20 m.

8. Komunalni priključki:

Vrtec bo priključen na javno vodovodno, telekomunikacijsko, plinovodno in elektro omrežje ter na omrežje fekalne kanalizacije.

Vodovodno omrežje:

Objekt se bo priključil na javno vodovodno omrežje preko novega priključka iz nove zanke vodovoda na gradbeni parceli, nov vodomerni jašek je predviden na jugozahodni strani gradbene parcele ob tehničnem vhodu.

Električno omrežje:

Objekt se bo priključil na elektro omrežje preko obstoječega priključka NN 86kW, predvidena je povečava moči na 217kW (3 x 325A). Nova PMO je predvidena na severovzhodni strani objekta.

Plinsko omrežje: Objekt se bo priključil na plin preko novega priključka na gradbeni parceli, izvedena bo nova merilna omarica.

Fekalna kanalizacija:

Objekt se bo preko novega zbirnega jaška priključil na obstoječ priključek fekalne kanalizacije.

Meteorna kanalizacija:

Meteorne vode s strešin bodo preko peskolovov speljane v večje ponikovalno polje na jugovzhodnem delu gradbene parcele. Meteorne vode s parkirnih in povoznih površin bodo preko lovilca olj prav tako speljane v ponikovalnico na jugovzhodnem delu gradbene parcele. Ponikovalno polje bo obsuto s poroznim prodcem, kar povečuje kapaciteto ponikanja ter bo preko varnostnega preliva povezano v obstoječ sistem meteorne kanalizacije v cesti.

Telekomunikacije: Objekt se bo priključil na komunikacijsko (optično) omrežje preko obstoječega priključka, nova TK omarica je predvidena na severovzhodni strani objekta.

Ogrevanje:

Objekt se bo ogreval preko sistema toplotne črpalke z dogrevanjem na plin.

Odpadki:

Prostor za odpadke bo urejen na severozahodni strani objekta, kjer je predviden tehnični dostop.

9. Prometna in zunanja ureditev:

Dostop do objektov bo urejen preko treh cestnih priključkov, in sicer bo dostop do igrišča ter do tehničnega dostopa vrtca urejen preko obstoječega cestnega priključka na javno kategorizirano občinsko cesto LC 039122 na severozahodni strani gradbene parcele. Na skrajnem severovzhodnem delu gradbene parcele bosta na javno kategorizirano občinsko cesto LC 039122 izvedena dva nova priključka (uvozni in izvozni) z enosmernim sistemom prometa, kjer bo urejeno tudi večje parkirišče. Med parkiriščem in vrtcem se predvidi večja tlakovana površina z internim atrijem med objektom šole in vrtcem. Na skrajnem severozahodnem delu gradbene parcele se vzpostavi manjše parkirišče za 11 osebnih vozil ter novo košarkarsko igrišče. Za potrebe vrtca, šole in športne dvorane je potrebno zagotoviti 223 parkirnih mest (57 parkirnih mest za vrtec, 111 parkirnih mest za šolo in 55 parkirnih mest za športno dvorano), na gradbeni parceli je zagotovljenih 55 parkirnih mest, od tega je 10 parkirnih mest namenjenih za funkcionalno ovirane osebe, 180 parkirnih mest bo investitorica zagotavljala na bližnjem parkirišču, za katerega je Upravna enota Kamnik investitorici, v okviru projekta »Infrastruktura hipodrom«, dne 21. 9. 2023 izdala gradbeno dovoljenje št. 351-113/2023-6215-22. Celotno območje se primarno nameni pešcem ter šolarjem, promet se v celoti umakne iz cone parterja ter se ohranijo 3 parkirna mesta neposredno ob tehničnem dostopu. Celotno območje vzdolž jugovzhodne fasade se nameni zunanji igralnici in se zatravi, obstoječe zelenice in igrišče na jugovzhodnem delu se ohranijo. Preostali del zunanje ureditve šole in športne dvorane se ne spreminja. Tlakovanih prometnih in funkcionalnih površin bo 1950,0 m², zelenih površin 3580,0 m² in odprtih bivalnih tlakovanih površin 3100,0 m². Faktor zazidanosti bo 0,4 in faktor zelenih površin 0,3.

IV. K projektnim rešitvam so podali mnenja in soglasja pristojni mnenjedajalci, katerih pogoje je treba pri gradnji upoštevati:

- Občina Komenda, Zajčeva cesta 23, 12181 Komenda, št. 351-0062/2026-5 z dne 16. 03. 2026 in št. 351-0062/2026-7 z dne 6. 5. 2026 (mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti);
- Občina Komenda, Zajčeva cesta 23, 12181 Komenda, št. 351-0062/2026-3 z dne 11.03.2026 (cestno mnenje in mnenje za javno razsvetljavo);
- Občina Komenda, Zajčeva cesta 23, 12181 Komenda, št. 351-0062/2026-4 z dne 16. 03. 2026 (mnenje za gospodarsko javno infrastrukturo – kanalizacija in vodovod);
- Elektro Ljubljana d. d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana, št. 1577271 (3011-389/2026-5) z dne 17. 3. 2026 (mnenje k projektu):
 1. pred začetkom gradbenih del je treba naročiti zakoličbo elektroenergetskih vodov in naprav ter zagotoviti nadzor predstavnika Elektra Ljubljana d. d. pri vseh gradbenih delih v bližini zakoličenih elektroenergetskih vodov in naprav;

2. vse zahtevane zaščite in prestativte obstoječe elektroenergetske infrastrukture mora investitorica pred začetkom gradnje svojega objekta urediti pri lastniku distribucijskega omrežja;
- Telekom Slovenije d. d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana, št. 155279-LJ/17426-MB z dne 12. 3. 2026 (mnenje z vidika priključevanja in varovanja elektronskih komunikacij):
 1. pred pričetkom gradnje je potrebno zakoličiti in zaščititi ter prestaviti obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje na kraju samem in obvestiti Telekom Slovenije d. d. (tel. št. 080 1000);
 2. telefonsko omarico je treba vgraditi na zunanjo stran fasade, da je dostopna 24 ur dnevno;
 3. pri paralelnem poteku komunalnih vodov z obstoječim elektronskim komunikacijskim omrežjem je obvezen odmik 1 m od roba izkopenega jarka;
 4. minimalni odmik izkopa temeljev objekta je 1 m od telefonskega kabla;
 5. dela v bližini elektronskega komunikacijskega omrežja je treba izvajati ročno;
 - Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Kranj, Planina 3, 4000 Kranj, št. 3562-5609/2025-2 z dne 20. 10. 2025 (mnenje za varstvo narave);
 - Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Služba za kulturno dediščino, Območna enota Kranj, Tomšičeva ulica 7, 4000 Kranj, št. 35101-1038/2025-2 z dne 24.11.2025 (kulturnovarstveno mnenje);
 - Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova 52, 1000 Ljubljana, št. 35508-1942/2026-4 z dne 9. 4. 2026 (mnenje o sprejemljivosti gradnje z vidika urejanja z vodami):

Pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja

1. gradnja mora biti izvedena po dokumentaciji, ki je bila podlaga za izdajo tega mnenja;

Pogoji za izvajanje gradnje

1. v času gradnje je stranka dolžna zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v okolje;
 2. po končani gradnji je potrebno odstraniti vse ostanke gradbenih materialov in začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno krajinsko ustrezno urediti tako, da bo preprečena erozija oziroma vzpostaviti prvotno stanje;
- Petrol, Slovenska energetska družba, d. d., Ljubljana, Dunajska c. 50, 1527 Ljubljana, št. KOM30-S1243/26-SM z dne 17. 4. 2026 (mnenje k projektnim rešitvam).
- V. Investitorica mora pred začetkom novogradnje zagotoviti, da se gradbišče ogradi in zavaruje v skladu z načrtom organizacije gradbišča ter označi z gradbiščno tablo. Gradbišče mora biti ograjeno in označeno z gradbiščno tablo od začetka gradnje do pridobitve uporabnega dovoljenja.
- VI. Po pravnomočnosti oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja se prijavi začetek gradnje. Pred prijavo začetka gradnje mora investitorica imenovati nadzornika in zagotoviti zakoličenje objekta. Zakoličenje objekta se izvaja kot geodetska storitev v skladu s predpisom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

VII. Gradnja objekta se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Investitorica lahko na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne z gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja, ker ne gre za objekt z vplivi na okolje in za objekt, ki ne potrebuje presoje sprejemljivosti po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave. Gradnja objekta se začne po preteku 8 dni od prijave začetka gradnje.

VIII. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitorica ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti. Evidentirana popolna prijava začetka gradnje je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

IX. Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja je sestavni del gradbenega dovoljenja.

X. Stroškov postopka ni bilo.

Obrazložitev:

Investitorica Občina Komenda, Zajčeva cesta 23, 1218 Komenda, ki jo v postopku po pooblastilu zastopa družba Tria Studio d. o. o., Gorenjska cesta 10, 1234 Mengeš, je dne 23. 3. 2026 vložila zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo in prizidavo obstoječega vrtca, začasno prestavitev obstoječega montažnega vrtca ter izgradnjo športnega igrišča na zemljiščih parc. št. 409/4, 409/6, 410/1, 410/5, 410/7, 410/11, 411/6, 424/2, 424/5, 425/1, 428/13, 429/2, 429/3, 429/4, 575/1, 575/2 in 575/3 k. o. 1904 Kaplja vas. Vloga je popolna od dne 6. 5. 2026.

Investitorica je upravnemu organu predložila en izvod dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju DGD) v pisni obliki in izvod na elektronskem nosilcu. Dokumentacija je izdelana skladno s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23) in vsebuje naslovno stran projektne dokumentacije na obrazcu iz Priloge 1A tega pravilnika, udeležene strokovnjake pri projektiranju na obrazcu iz Priloge 1B, izjavo projektanta in vodje projektiranja na obrazcu iz Priloge 2A, splošne podatke o gradnji na obrazcu iz Priloge 4A, podatke o stavbah, gradbeno inženirskih objektih in zunanji ureditvi na obrazcu iz Priloge 4B, podatke o zemljiščih za gradnjo na obrazcu iz Priloge 4C, podatke za odmero odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča na obrazcu Priloga 4D, tehnično poročilo ter lokacijske in tehnične prikaze.

Investitorica je zahtevku priložila nekatera mnenja pristojnih mnenjedajalcev.

Investitorica je dokumentacijo DGD večkrat dopolnila, in sicer z mnenjem o sprejemljivosti gradnje z vidika urejanja z vodami, ki ga je izdala Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, mnenjem k projektnim rešitvam, ki ga je izdala družba Petrol, Slovenska energetska družba, d. d., z dodatno utemeljitvijo skladnosti s prostorskim aktom, bolj preglednimi prikazi gradbene in ureditvene situacije ter dopolnjenimi tehničnimi prikazi. Spremembe niso take, da bi vplivale na preostala mnenja mnenjedajalcev, zato upravni organ drugih mnenjedajalcev o njih ni seznanjal.

Upravni organ je po uradni dolžnosti vpogledal v elektronsko zemljiško knjigo in ugotovil, da je investitorica lastnica zemljišč parc. št. 409/4, 409/6, 410/1, 410/5, 410/7, 410/11, 411/6, 424/2, 424/5, 425/1, 428/13, 429/2, 429/3, 429/4, 575/1, 575/2 in 575/3 k. o. 1904 Kaplja vas. Investitorica je izkazala pravico graditi za prizidavo in rekonstrukcijo vrtca, prestavitev modularnega vrtca in športnega igrišča.

Vrtec bo z najbolj izpostavljenim delom od zemljišč parc. št. 429/5 in 428/14 k. o. 1904 Kaplja vas odmaknjen 8,3 m, od zemljišča parc. št. 424/1 k. o. 1904 Kaplja vas 7,8 m, od zemljišč parc. št. 424/4 in 409/1 k. o. 1904 Kaplja vas 7,1 m, od zemljišč parc. št. 423 in 420/1 k. o. 1904 Kaplja vas 6,7 m in od zemljišča parc. št. 428/8 k. o. 1904 Kaplja vas 30,0 m. Modularni vrtec bo z najbolj izpostavljenim delom po prestavitvi od zemljišča parc. št. 411/1 k. o. 1904 Kaplja vas odmaknjen

5,6 m, od zemljišča parc. št. 409/1 k. o. 1904 Kaplja vas 4,0 m in od preostalih sosednjih zemljišč bo odmaknjen več kot 20 m. Košarkarsko igrišče z najbolj izpostavljenim delom od zemljišča parc. št. 411/1 k. o. 1904 Kaplja vas odmaknjeno 12,5 m, od zemljišča parc. št. 409/1 k. o. 1904 Kaplja vas 1,8 m in od preostalih sosednjih zemljišč bo odmaknjen več kot 20 m.

Glede na odmike predvidenega vrtca, ki bodo znašali minimalno 6,7 m od sosednjih zemljišč, odmike prestavljenega (in kasneje predvidenega za odstranitev) modularnega vrtca, ki bodo znašali minimalno 4 m od sosednjih zemljišč ter odmike košarkarskega igrišča, ki bodo znašali minimalno 1,8 m od sosednjih zemljišč, in namembnosti sosednjih zemljišč (namenske rabe delno K1, IK, CD, ter dejanske rabe kmetijska zemljišča) upravni organ ocenjuje, da se z gradnjo ne more poseči v pravice in pravne koristi lastnikov sosednjih zemljišč, zato jih s postopkom izdaje gradbenega dovoljenja ni seznanil in ni povabil k udeležbi v postopku.

Zaradi navedenega in ker so bila priložena vsa potrebna mnenja pristojnih mnenjedajalcev, iz katerih izhaja, da je nameravana gradnja skladna s predpisi iz njihove pristojnosti, upravni organ skladno z 2. odstavkom 52. člena GZ-1 ustne obravnave ni opravil.

Gradnja se nahaja na območju zazidljivih površin, ki se prostorsko ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Komenda (Uradne objave Glasila Občine Komenda št. 6/13, 10/17 – v nadaljevanju OPN), v enoti urejanja prostora Komenda št. EUP KO 8/1, s podrobnejšo namensko rabo CD – druga območja centralnih dejavnosti.

Občina Komenda je dne 16. 03. 2026 in 6. 5. 2026 podala mnenje o skladnosti gradnje z določili OPN št. 351-0062/2026-5 in št. 351-0062/2026-7, iz katerih je razvidno, da je gradnja objekta skladna z določili OPN.

Iz mnenja Občine Komenda tako izhaja, da predviden poseg v prostor predstavlja rekonstrukcijo in prizidavo obstoječega objekta ter novogradnjo športnega igrišča, kar je skladno z 51. členom OPN. Nadalje je glede skladnosti s 53. členom OPN iz mnenja razvidno, da bodo objekti od sosednjih zemljišč odmaknjeni toliko, da ne bo motena sosednja posest, objekt ne poslabšuje svetlobno tehničnih ter požarno varstvenih pogojev za sosednje objekte pod predpisan nivo, objekt bo zadostno odmaknjen od meja sosednjih zemljišč, tako da ob izvedbi in uporabi ne bo motena sosednja posest, športno igrišče je skladno s 5. odstavkom 53. člena dovoljeno postaviti do roba gradbene parcele brez soglasij mejašev – predviden je odmik 1.80 m. Iz mnenja izhaja tudi, da se obravnavani objekt – vrtec uvršča med zahtevne objekte in bo skladen z 7.1 točko 55. člena OPN, ki določa, da morajo biti objekti od meja sosednjih zemljišč odmaknjeni vsaj 6,0 m od parcelne meje, saj bo od najbližjih zemljišč parc. št. 423 in 420/1 k. o. 1904 Kaplja vas odmaknjen 6,7 m. Športno igrišče se uvršča med nezahtevne objekte, objekt bo od najbližje parcelne meje sosednjega zemljišča odmaknjen 1,8 m bo od najbližjih zemljišč parc. št. 423 in 420/1 k. o. 1904 Kaplja vas odmaknjen 6,7 m. Vse navedeno je skladno s 55. členom OPN. V mnenju je navedeno tudi, da oblika tlorisa za območja »svojevrsna stavba (A2)« 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) in trajnih materialov (fasadne plošče). Streha vrtca bo ravna, znotraj podEUP imajo obstoječi objekti kombinacijo dveh naklonov, in sicer ravne strehe ter naklona 18°, izbran je bil eden izmed obstoječih naklonov, predvidena je postavitve fotovoltaičnih celic, ki bodo vizualno zastrte z atiko. Fasada vrtca bo v kombinaciji sive in peščeno bele barve. Vse navedeno je skladno z 57. členom OPN. Glede skladnosti z 58. členom OPN je v mnenju navedeno, da se zunanja ureditev prilagodi namenu objekta ter značilnostim in mikroklimi terena, obstoječa vegetacija se ohranja v maksimalni možni meri, območje je ravno in ni terenskih višinskih razlik, predvidena je zasaditev markantnih dreves, predvidena je uporaba trajnih materialov (brušen beton, lesena urbana oprema, proti drsne površine). Nadalje je iz mnenja razvidno, da je za potrebe vrtca, šole in športne dvorane potrebno zagotoviti 223 parkirnih mest (57 parkirnih mest za vrtec, 111 parkirnih mest za šolo in 55 parkirnih mest za športno dvorano), na gradbeni parceli je zagotovljenih 55 parkirnih mest, od tega je 10 parkirnih mest namenjenih za funkcionalno ovirane osebe, 180 parkirnih mest bo investitorica zagotavljala na bližnjem parkirišču, za katerega je bilo v okviru projekta »Infrastruktura hipodrom«

dne 21. 9. 2023 izdano gradbeno dovoljenje št. 351-113/2023-6215-22, kar je skladno s 59. členom OPN. V mnenju je navedeno, da ima vrtec vse potrebne samostojne priključke na gospodarsko javno infrastrukturo, ki se ohranjajo, predvideva se povečanje priklopne moči, cestni priključek za tehnični dostop je obstoječ, predvidena sta dva cestna priključka za nemoteno enosmerno delovanje parkirišča, objekt bo imel zagotovljeno odvajanje meteornih voda, kar je skladno s 75. in 76. členom OPN.

Upravni organ ugotavlja, da je Občina Komenda podala pravno in strokovno utemeljeno ter obrazloženo mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti, iz katerega izhaja, da je gradnja skladna z veljavnim prostorskim aktom. Investitorica je priložila tudi cestno mnenje in mnenje za javno razsvetljavo ter mnenje za gospodarsko javno infrastrukturo – kanalizacija in vodovod, ki ju je prav tako izdala Občina Komenda, mnenje k projektu, ki ga je izdal Elektro Ljubljana d. d., mnenje z vidika priključevanja in varovanja elektronskih komunikacij, ki ga je izdal Telekom Slovenije d. d., mnenje za varstvo narave, ki ga je izdal Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, kulturnovarstveno mnenje, ki ga je izdal Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Služba za kulturno dediščino, Območna enota Kranj, mnenje o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami, ki ga je izdala Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save in mnenje k projektnim rešitvam, ki ga je izdala družba Petrol, Slovenska energetska družba, d. d..

Upravni organ je mnenja pregledal po vsebini in ugotovil, da so utemeljena in obrazložena ter jasno izražajo stališča mnenjedajalcev glede skladnosti s predpisi iz njihove pristojnosti. Na pravno in strokovno utemeljena ter obrazložena mnenja je upravni organ skladno s prvim odstavkom 47. člena GZ-1 vezan.

V skladu z drugim odstavkom 240. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 38/24 - EZ-2, 81/24 - ZORZFS-A, 109/24, 25/25 - odl. US, 57/2025 - ZORZFS-C, 75/25 in 14/26) se za objekte, katerih investitorica je občina, komunalni prispevek ne plača. S tem investitorica izpolnjuje obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

Po vpogledu v elektronski zemljiški kataster je bilo ugotovljeno, da zemljišča in deli zemljišč parc. št. 409/4, 409/6, 410/1, 410/5, 410/7, 410/11, 411/6, 424/2, 424/5, 425/1, 428/13, 429/2, 429/3, 429/4, 575/1, 575/2 in 575/3 k. o. 1904 Kaplja vas, kjer je predvidena gradnja, niso kmetijska zemljišča, zato skladno s 3.g členom Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/2023 – ZIUOPZP, 131/2023 – ZORZFS in 100/25) ni osnove za izračun nadomestila zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča.

Pred izdajo gradbenega dovoljenja mora upravni organ preveriti, ali so plačana nadomestila in prispevki, določeni s posebnimi zakoni, oziroma so na drug način izpolnjene obveznosti investitorke, kot to določa 7. točka prvega odstavka 54. člena GZ-1.

Upravni organ je ugotovil, da so za izdajo gradbenega dovoljenja izpolnjeni pogoji, ki jih določa 54. člen GZ-1. Investitorica je predložila projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja z vso predpisano vsebino, ki sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, izkazala je pravico graditi, h gradnji so pridobljena mnenja, iz katerih je razvidno, da je gradnja skladna s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalcev, iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je razvidno, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba, investitorica ni dolžna plačati komunalnega prispevka in odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča.

V skladu s 4. odstavkom 5. člena GZ-1 lahko investitorica na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne z gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja, če ne gre za objekt z vplivi na okolje ali gre za objekt, ki ne potrebuje presoje sprejemljivosti po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave.

Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitorica ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti (1. odstavek 59. člena GZ-1). V skladu z 2. odstavkom 59. člena GZ-1 ne glede na 1. odstavek 59. člena GZ-1 gradbeno dovoljenje po petih letih preneha veljati, če so bila izvedena le pripravljala dela na gradbišču (na primer ograditev in priprava gradbišča, odstranitev vegetacije, odstranitev obstoječih objektov, gradnja gradbiščnih priključkov na komunalne vode, utrditev zemljišča ali izvedba izkopov ali nasipov, ki niso konstrukcijski del objekta). Evidentirana popolna prijava je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja (1. odstavek 85. člena GZ-1).

V skladu z določbami Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20 -v nadaljevanju SPZ) morajo biti urejena stvarnopravna razmerja (ustanovitev služnosti) glede zemljišč, ki niso v lasti investitorice in po katerih bodo potekali priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, sicer bo onemogočena pridobitev uporabnega dovoljenja, če za objekt ne bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba in objekt ne bo sposoben za uporabo.

Skladno s prvim odstavkom 76. člena GZ-1 je investitorica dolžna pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve (to je Upravna enota Kamnik) po pravnomočnosti oziroma dokončnosti dovoljenja prijaviti začetek gradnje. Gradnja se lahko začne po preteku osmih dni od prijave začetka gradnje. Prijava se vloži na predpisanem obrazcu, priloži se ji zapisnik o zakoličenju, projektna dokumentacija za izvedbo gradnje na elektronskem nosilcu in podatki o nadzorniku ter osebno ime in identifikacijska številka vodje nadzora.

Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja je sestavni del gradbenega dovoljenja (drugi odstavek 56. člena GZ-1).

V postopku stroški niso nastali. Odločitev o stroških temelji na 1. odstavku 118. člena v povezavi s 113. členom Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE, 3/22 – Zdeb in 85/25).

S tem je odločba utemeljena.

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, v 8 dneh od vročitve odločbe. Pritožba se vloži pisno neposredno ali pošlje priporočeno po pošti oz. se poda ustno na zapisnik pri organu, ki je izdal to odločbo, t. j. Upravna enota Kamnik, Glavni trg 24, 1240 Kamnik. Pritožba v elektronski obliki (podpisana z naprednim elektronskim podpisom ali s kvalificiranim elektronskim podpisom) se vloži tako, da se pošlje informacijskemu sistemu organa ali informacijskemu sistemu za sprejem vlog, vročanje in obveščanje. Do poteka roka za pritožbo se stranka lahko odpove pravici do pritožbe. Za pritožbo je treba plačati upravno takso v višini 1.402,90 EUR, kar je skladno s sedmim odstavkom 141. člena GZ-1 (0,1 % investicijske vrednosti objekta).

Nina Resnik
višja svetovalka
po pooblastilu vodje Sektorja
za okolje, prostor in kmetijstvo
Darje Valentinčič

Vročiti:

- Tria Studio d. o. o., Gorenjska cesta 10, 1234 Mengeš, studio@tria.si - ZUP – navadni e-predal (SMS potrditev)
- Občina Komenda, Zajčeva cesta 23, 12181 Komenda, obcina@komenda.si - ePošta
- Elektro Ljubljana d. d., Slovenska cesta 56, Ljubljana, info@elektro-ljubljana.si - ePošta
- Telekom Slovenije d. d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, Stegne 19, 1000 Ljubljana, sprejemna.pisarna@telekom.si - ePošta
- Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Kranj, Planina 3, 4000 Kranj, info.kr@zrsvn.si - ePošta
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Služba za kulturno dediščino, Območna enota Kranj, Tomšičeva ulica 7, 4000 Kranj, tajnistvo.kr@zvkd.si - ePošta
- Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova 52, 1000 Ljubljana, gp.drsv-lj@gov.si - ePošta
- Petrol d. d., Slovenska energetska družba, Ljubljana, Dunajska c. 50, 1527 Ljubljana, investicije@petrol.si - ePošta
- Inšpektorat RS za naravne vire in prostor, Območna enota Ljubljana, Vožarski pot 12, 1000 Ljubljana, gp.irsnp@gov.si - ePošta



Številka: 020-2/2026-6215-54

Datum: 13. 05. 2026

Upravna enota Kamnik izdaja na podlagi 5. odstavka 225. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE, 3/22 – ZDeb in 85/25, v nadaljevanju ZUP) in 2. odstavka 2. člena Pravilnika o potrjevanju dokončnosti in pravnomočnosti upravnih aktov (Uradni list RS, št. 43/05, 94/07), na zahtevo družbe Tria Studio d. o. o., Gorenjska cesta 10, 1234 Mengeš, naslednje

POTRDILO

Upravna enota Kamnik potrjuje, da je gradbeno dovoljenje št. 351-118/2026-6215-14 z dne 06. 05. 2026, ki je bilo izdano v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo in prizidavo obstoječega vrtca z zunanjo ureditvijo, začasno prestavitev obstoječega montažnega vrtca ter izgradnjo športnega igrišča na zemljiščih parc. št. 409/4, 409/6, 410/1, 410/5, 410/7, 410/11, 411/6, 424/2, 424/5, 425/1, 428/13, 429/2, 429/3, 429/4, 575/1, 575/2 in 575/3 k. o. 1904 Kaplja vas, investitorke Občine Komenda, Zajčeva cesta 23, 1218 Komenda, postalo dokončno in pravnomočno dne 11. 5. 2026.

Na podlagi opombe (1) pod tarifno številko 4 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) se za potrdilo o dokončnosti in za potrdilo o pravnomočnosti taksa ne plača.

Nina Resnik
višja svetovalka

Vročiti:

- martin@tria.si, martin@tria.si - ePošta