

## A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OPPN PROIZVODNO STORITVENA CONA ŠENTJERNEJ

**SKLEP o začetku priprave OPPN**  
(Uradni vestnik Občine Šentjernej, 7/16 z dne 17.8.2016)

**Izdelava OSNUTKA OPPN – gradivo za pridobivanje smernic**  
(september 2016)

**Pridobitev SMERNIC NOSILCEV UREJANJA  
PROSTORA**  
(september, oktober 2016)

**MKO IZDA ODLOČBO OBČINI O OBVEZNOSTI IZVEDBE CPVO**  
(št.: 35409-284/2016/2 z dne 22.9.2016; Izdelava CPVO ni potrebna)

**Izdelava DOPOLNJENEGA OSNUTKA OPPN**  
(oktober 2016)

**JAVNA RAZGRNITEV z JAVNO OBRAVNAVO**  
(25.10.2016 do 24.11.2016, javna obravnavna: 27.10.2016 ob 17h uri)

**Priprava STALIŠČ DO PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE IN  
Sprejem STALIŠČ DO PRIPOMB**

**SEZNANITEV LASTNIKOV S STALIŠČI DO NJIHOVIH PRIPOMB, ki  
so jih podali v času javne razgrnitve**

**IZDELAVA PREDLOGA OPPN**

**PRIDOBITEV MNENJ NOSILCEV UREJANJA PROSTORA**

**IZDELAVA USKLAJENEGA PREDLOGA OPPN ZA SPREJEM**

## B. PROGRAMSKA IZHODIŠČA IN PREDMET OPPN

### RAZLOGI ZA IZDELAVO OPPN:

V okviru izdelave Občinskega prostorskega načrta Občine Šentjernej (Uradni vestnik Občine Šentjernej, št. 4/10 in 5/13; v nadaljevanju OPN) je bila za razvoj dejavnosti s področja proizvodnje, servisa, storitve in vzporednih dejavnosti opredeljena lokacija v severnem delu Šentjerneja.

Podjetje Podgorje je moderno in inovativno evropsko podjetje s 60-letno tradicijo na področju razvoja, proizvodnje in trženja kakovostno izdelanega pohištva za caravanning, Yachting in ostalo specifično izdelano pohištvo. Občina Šentjernej ima skupaj z investitorjem na območju urejanja interes, da se pripravi in sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN) s takšnimi določili mejnih pogojev poseganja v prostor, ki bodo pri razvoju podjetja Podgorje omogočila racionalno izrabo obstoječih površin gradbene parcele.

Območje, za katerega je potrebno pripraviti OPPN, predstavlja večji proizvodni kompleks Podgorja ter nepozidane površine. Določila za to območje so opredeljena v 180. členu OPN, kot podrobna merila v EUP, ki pa ne omogočajo razvoja obstoječe dejavnosti. Zaradi zaključevanja tehnološkega procesa je potrebno veljavne lokacijske pogoje gradnje novih objektov in dozidav sprostiti. Ravno tako je potrebno uskladiti tudi določila urejanja na prehodu v območje OPPN PSC Šentjernej, ki je v izdelavi. Pri opredelitvi določil za umeščanje in oblikovanje objektov ter urejanje spremljajočih površin bodo upoštevana tudi na osnovi Idejne zasnove za širitev tovarniškega kompleksa.

### PREDMET OPPN:

Območje OPPN predstavlja v glavnem že pozidan del proizvodne cone z obstoječimi objekti in spremljajočimi ureditvami. Širitev obstoječe dejavnosti se predvidi z zapolnitvijo obstoječe pozidave nestanovanjskih objektov (poslovnih, proizvodnih in skladiščnih) ter širitvijo proti severu in severovzhodu.

Z OPPN se načrtujejo tudi zunanje prostorske ureditve za nemoteno izvedbo in rabo obstoječih in načrtovanih stavb ter spremljajočih prometnih ureditev ter komunalne, energetske in ostale infrastrukture.

### C. OPIS GLAVNIH REŠITEV UMESTITVE NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

#### OBMOČJE UREJANJA:

Območje kompleksa Podgorje leži na ravninskem delu in je v večji meri pozidano. Manjši nepozidani del se nahaja na vzhodnem severovzhodnem in severozahodnem delu območja. Izven OPPN, na severovzhodni strani, so prisotne njive in travniki brez visokih dreves oziroma nizkega grmičevja.

Območje se napaja z regionalne ceste preko krajevne ceste LK 395651 (v nadaljevanju tudi Bučarjeva cesta) na severni strani. Parkirišča so urejena znotraj kompleksa, ob regionalni cesti (uprava), ob vozišču Bučarjeve in Levičnikove ceste. Območje je v celoti infrastrukturno urejeno.

Meja OPPN je opredeljena v grafičnem delu in poteka po lastniški parceli. Na severu je omejena z Bučarjevo cesto, na vzhodu s Trubarjevo (regionalna cesta) in na jugu z Levičnikovo cesto. Vzhodni del pa poteka po meji območja OPPN PSC Šentjernej, Uradni vestnik Občine Šentjernej, št. 8/2016. Obravnavano območje zajema enoto prostora z namensko rabo IG (gospodarska cona) z oznako ŠEN6-I,u, na vzhodu in minimalno na jugu pa OPPN delno poseže na namensko rabo PC v območje ŠEN10-I, OPPN - Lokacijski načrt zbirne ceste za industrijsko storitveno cono sever Šentjerneja z rekonstrukcijo regionalne ceste R3 - 669/1202 Dobruška vas – Šentjernej od km 5,392 do km 5,852, Uradni vestnik Občine Šentjernej, št. 2/05.

OPPN, v velikosti okoli 2,8 ha, vključuje zemljišča z naslednjimi parc. št.: 5133/2, 5133/1, 5135/2, vse k. o. Gradišče.

## URBANISTIČNO-ARHITEKTURNE UREDITVE OBMOČJA

### GRADBENA PARCELA IN POVRŠINA ZA GRADNJO STAVB:

Območje OPPN zajema enp gradbeno parcelo, ki poteka po lastniških parcelah in je določena tako, da omogoča gradnjo ter nemoteno uporabo in vzdrževanje objektov ter zagotavljanje požarne varnosti, vključno z manipulativnimi površinami, parkiriščem, zelenicami ter dostopom s cestnega omrežja.

Z namenom vsebinske in funkcionalne zaokrožitve je možno gradbene parcele v OPPN združevati tudi s parcelami severovzhodno od OPPN (OPPN PSC Šentjernej, Uradni vestnik, št. 8/16; v nadaljevanju OPPN PSC Šentjernej), pri čemer se morajo rešitve navezati na izvedeno oz. predvideno stanje kontaktnega območja cone.

Površina za gradnjo stavb je prilagojena obstoječi pozidavi znotraj OPPN in je opredeljena v grafičnem delu, list 5 Ureditvena situacija. Na površini za gradnjo stavb je znotraj gradbene parcele možno stavbo oz. širitev stavbe umeščati tako, da so zagotovljeni požarni odmiki in interventne poti. Vse zunanje ureditve v sklopu stavb (manipulativne površine, parkirišča ipd), funkcionalni elementi stavb ter enostavni in nezahtevni objekti lahko presejajo površino za gradnjo stavb, če je zagotovljen razpoložljiv prostor za funkcioniranje stavbe. Odmik funkcionalnih elementov stavbe od meje gradbene parcele je lahko 1,5m, v primeru manjšega odmika pa je potrebno pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča.

### POGOJI ZA ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE:

Tipologija:

- Definirana je kot ena ali več prostostojećih enot, ki je lahko poljubno razgibana znotraj dovoljenega gabarita na površini za gradnjo stavb. Ob stavbi se dopuščajo tudi nadstreški, zunanje stopnice ipd. Oblikovanje naj bo enostavno in sodobno, ob upoštevanju njene funkcije in tehnologije.

Velikost in zmogljivost:

- Horizontalni gabarit: Tlorisne dimenzije osnovnih enot so v odvisnosti od funkcije stavbe in velikosti gradbene parcele.
- Vertikalni gabarit: Stavbe ne smejo presegati višine 15 m pri čemer se zaradi tehnoloških zahtev za manjše dele stavb oz. samostojne tehnološke objekte (dimnik, stolp, dvigalo, silos ipd.) dopuščajo tudi večje višine v skladu s tehnološkimi zahtevami za posamezno dejavnost. Izvedba kleti se dopušča ob predhodno izvedenem hidrogeološkem poročilu.

Streha:

- Praviloma ravna ali poševna z nižjim naklonom, skrita za obodnim vencem. Streha je lahko tudi z naklonom strešin do 45°, če je prilagojena funkciji objekta ter novim trendom oblikovanja streh. V tem primeru je v postopku za pridobitev upravnega dovoljenja za poseg v prostor potrebno utemeljiti, da ne odstopa od pozidave v neposredni okolici. Možna je kombinacija streh. Dopuščajo se tudi zelene strehe. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, sončne elektrane, oddajnike, reklame ipd. vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice.

Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli:

- FZ (faktor zazidanosti): do 0,80;
- FI (faktor izrabe): do 1,50.

### PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO:

Znotraj OPPN poteka obstoječa infrastruktura, ki jo je v času gradnje novih objektov potrebno ustrezno ščititi oz. prestaviti. Vse zaščite in prestavitve morajo biti v nadaljnjih fazah projektno obdelane in izvedene v skladu s pogoji pristojnih služb.

Pred pričetkom posega v prostor je potrebno pristojnemu upravljavcu naročiti morebitno zakoličbo, umike in ustrezno mehansko zaščito infrastrukturnih vodov in naprav, kjer je to potrebno skladno s tehničnimi normativi in standardi pod pogoji upravljavca.

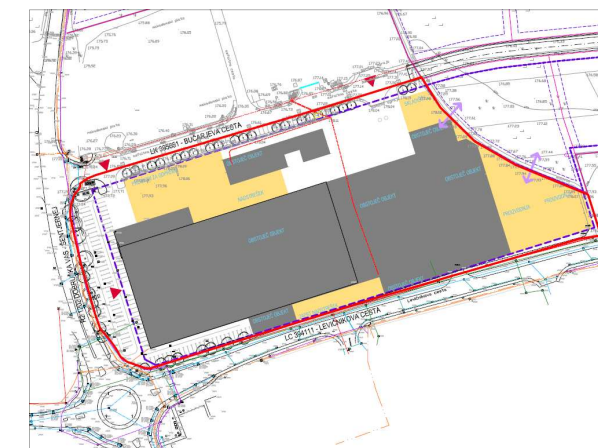
Naročnik: Podgorje d.o.o. Šentjernej,  
Trubarjeva cesta 24  
8310 Šentjernej

Pripravljalavec: Občina Šentjernej  
Prvomajska cesta 3a  
8310 Šentjernej

Izdelovalec: Topos d.o.o.,  
Kočvarjeva 1,  
8000 Novo mesto

## OPPN PROIZVODNO SERVISNA CONA ŠENTJERNEJ – DEL PODGORJE

### DOPOLNJEN OSNUTEK



### Povzetek za javnost

Merilo: 1: xy  
Kartografska podlaga: geodetski posnetek in DKN  
Datum: oktober 2016