



# Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora NPC\_01

---

(odstopanje od PIP na območju Ceste 5  
v PIC Cikava – Cikava jug)

Identifikacijska številka: 4899

Naročnik:  
Krka, d. d., Novo mesto

Novo mesto, februar 2026

Naslov: **Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora NPC\_01  
(odstopanje od PIP na območju Ceste 5 v PIC Cikava – Cikava jug)**

Identifikacijska številka: **4899**

Številka: J-7a/24

Naročnik: Krka, d. d., Novo mesto

Pripravljavec: Mestna občina Novo mesto

Izdelovallec: Acer Novo mesto d. o. o.

Pooblaščen  
prostorski  
načrtovalec:

Igor Črnugelj, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1079



Sodelavci: mag. Jelka Hudoklin, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
mag. Zoran Gajski, univ. dipl. gosp. inž.  
dr. Barbara Kostanjšek, mag. inž. kraj. arh.  
Blaž Mezmarčič, mag. inž. kraj. arh.  
Tanja Jerin, inž. gradb.

Direktorica: Suzana Simič, univ. dipl. inž. kraj. arh.



Novo mesto, februar 2026

## Vsebina:

1.	UVODNE OBRAZLOŽITVE .....	4
2.	OPREDELITEV NAMERAVANE GRADNJE OZ. POSEGA.....	6
2.1.	OPIS PREDVIDENIH POSEGOV .....	8
2.2.	OPIS PREDLAGANEGA ODSTOPANJA OD POSEBNIH PIP V OPN NOVO MESTO .....	10
3.	SKLADNOST S CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE IN Z JAVNIM INTERESOM, DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA, OPN TER SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI.....	12
3.1.	SKLADNOST CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE IN Z JAVNIM INTERESOM .....	12
3.2.	DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA.....	13
3.3.	SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI .....	14
4.	POVZETEK UTEMELJITVE SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZUREP-3 GLEDE NA NAMEN .....	15
5.	PREDLOG ODSTOPANJ OD PIP V TEKSTUALNEM IN GRAFIČNEM DELU ODLOKA .....	16
6.	VIRI.....	16

## 1. UVODNE OBRAZLOŽITVE

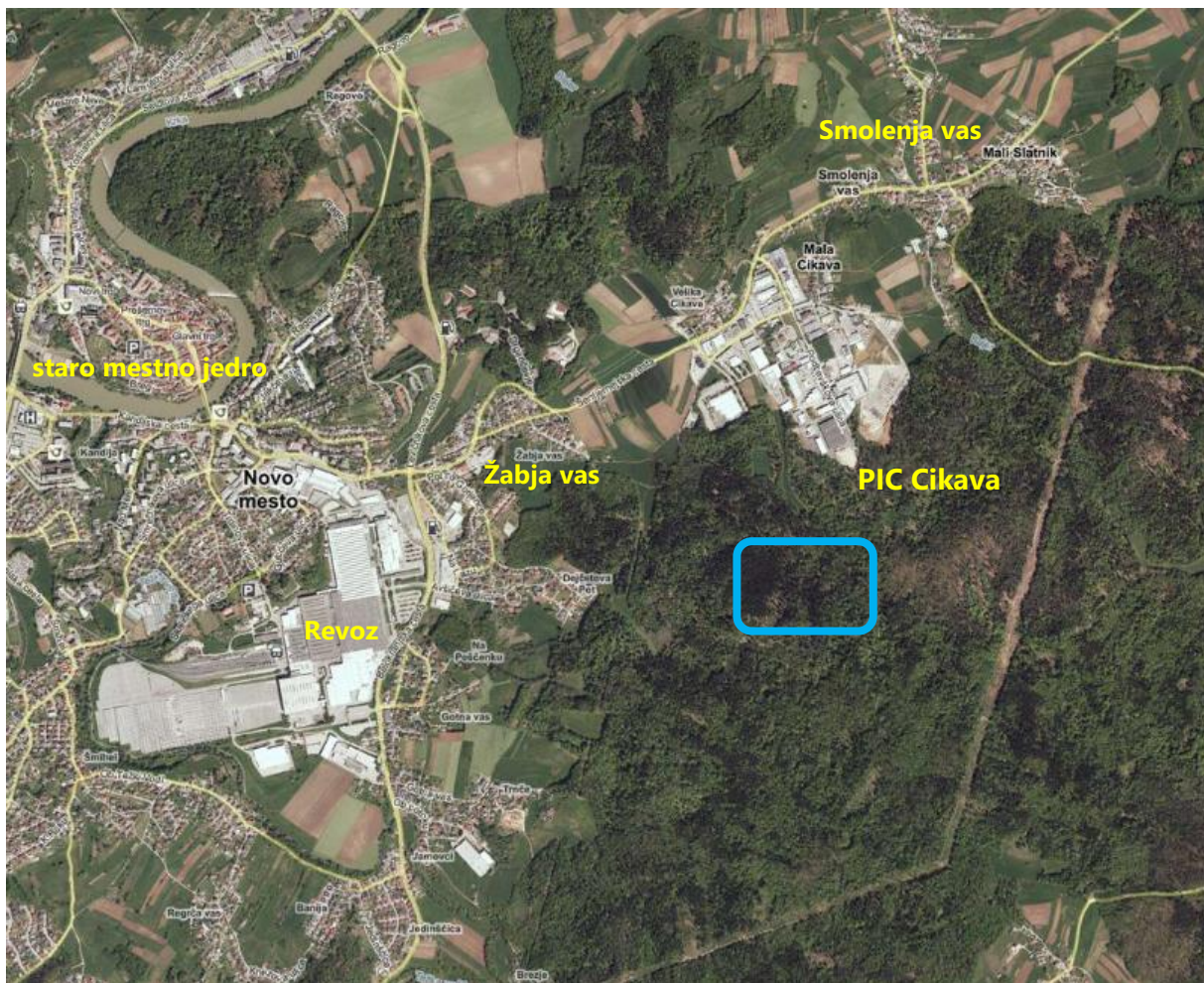
Investitor Krka, d. d., Novo mesto želi na južnem delu območja PIC Cikava umestiti proizvodne in skladiščne objekte ter urediti pripadajoče manipulativne površine.

**Načrtovana gradnja ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem glede parcelacije,** ki so določeni v 141. členu odloka o OPN Mestne občine Novo mesto in prikazani v grafičnih prilogah OPN.

Na obravnavanem območju še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

Investitor meni, da je nameravana gradnja takšna, da izpolnjuje pogoje za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev v veljavnem OPN, zato je naročil elaborat lokacijske preveritve (134. člen ter prvi in drugi odstavek 136. 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, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25).

Individualno odstopanje ne zahteva sprememb podrobne namenske rabe prostora, saj veljavna namenska raba prostora omogoča načrtovano gradnjo, odstopanje na območju namenske rabe PC pa je v okviru že dopustnih odstopanj, navedenih v OPN.



Slika 1: Okvirni prikaz območja lokacijske preveritve

**Namen lokacijske preveritve** je preveritev in utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev OPN Mestne občine Novo mesto, ki določajo posebne PIP za PIC Cikava glede upoštevanja pogojev za parcelacijo z določbami ZUreP-3.

**Objektivne okoliščine**, zaradi katerih investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem, (skladno z drugim odstavkom 136. člena ZUreP-3):

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura in raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja;
- nameravana uporaba tehničnih rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, učinkovite rabe energije ipd.

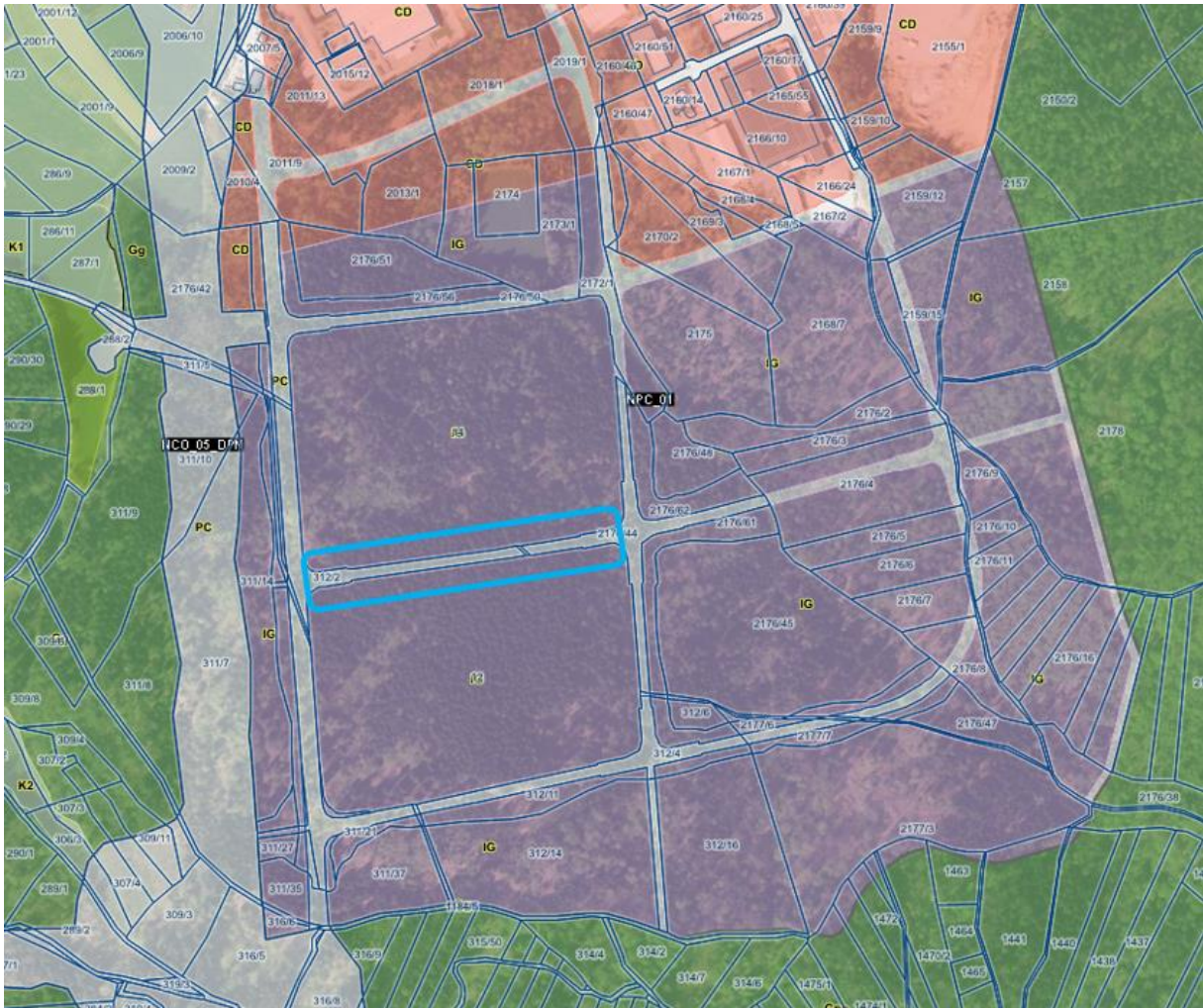


Slika 2: Zazidalna situacija – funkcionalne celote (izsek iz posebnih PIP za PIC Cikava v OPN MONM) z okvirnim prikazom območja lokacijske preveritve

Ob pripravi podrobnejših projektnih rešitev za postavitev stavb in izgradnjo spremljajočih objektov in ureditev Krke, d. d., Novo mesto (logistični in pakirni center) se namreč izkazalo, da je treba zaradi upoštevanja lastništva gradbenih parcel in nameravane rabe združiti dve funkcionalni celoti v eno samo in s tem ukiniti del poteka Ceste 5.

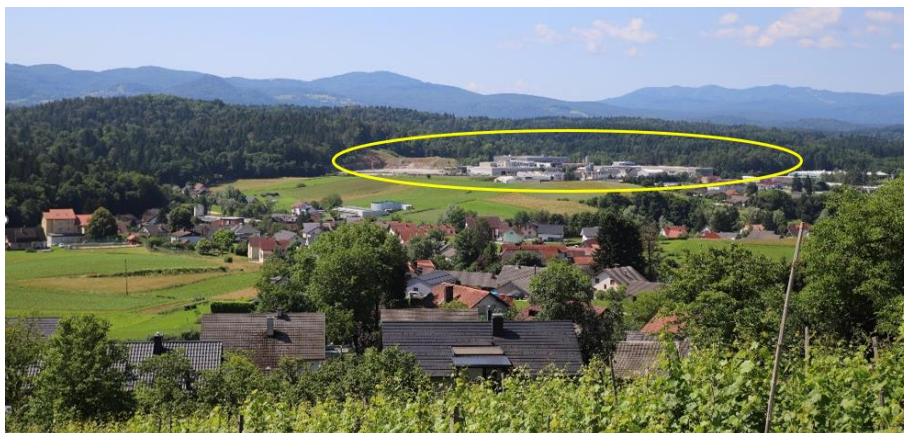
Ker pri umeščanju predvidenih stavb in spremljajočih ureditev ni mogoče v celoti upoštevati v OPN predpisanih pogojev za parcelacijo oziroma za določitev oblike in velikosti dveh funkcionalnih celot, želi





Slika 4: PIC Cikava na prikazu namenske rabe prostora v veljavnem OPN. (PISO, september 2025) s prikazom območja, na katerega se nanaša lokacijska preveritev

Kot je razvidno z zgornje slike, imajo površine v PIC Cikava namensko rabo IG (gospodarske cone), na severnem delu tega območja so površine z namensko rabo CD (centralne dejavnosti), po zahodnem robu pa poteka trasa hitre ceste 3. razvojne osi (namenska raba PC – površine cest).



Slika 5: Pogled na območje PIC Cikava iz Smolenje vasi

## 2.1. Opis predvidenih posegov

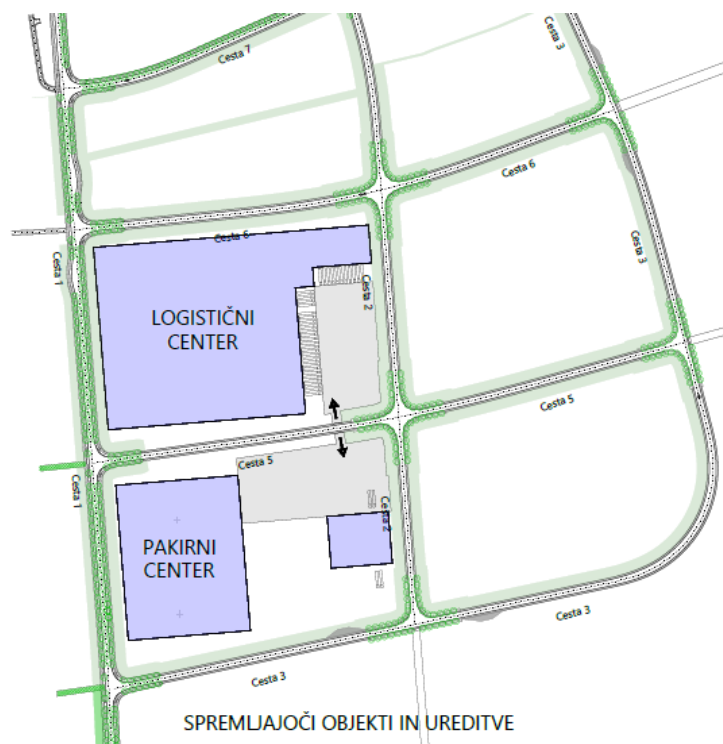
Opis posegov, katerih realizacija je mogoča ob dopustitvi individualnega odstopanja, je povzet po idejni zasnovi Poslovno-industrijska cona Cikava - novelacija 2024, Acer Novo mesto, april 2024.

Krka, d. d., Novo mesto, želi na območju funkcionalnih celot (karejev) FcH, FcK, FcM in FcJ1 zgraditi logistični center, namenjen skladiščenju surovin in izdelkov ter pakirni center, namenjen pakiranju končnih izdelkov. Logistični center želi zgraditi na območju FcH in pakirni center na območju FcK. Na površinah najjužnejšega dela območja, v karejih z oznako FcM in FcJ1, želi zgraditi objekte oz. urediti površine za spremljajoče dejavnosti (npr. spremljajoči objekti ter parkirne površine za tovorna vozila in za zaposlene).

### Namembnost objektov in ureditev

Logistični center je načrtovan kot obsežen skladiščno-distribucijski kompleks, ki je namenjen:

- sprejemu surovin in končnih izdelkov z vseh lokacij Krke, d. d., Novo mesto,
- sprejemu vsega potrebnega materiala za pakirni center na isti lokaciji,
- in skladiščenju ter zatem odpremi/distribuciji končnih izdelkov.



Slika 6: Shematski prikaz predvidene postavitve stavb Krke, d. d., Novo mesto

Pakirni center je namenjen pakiranju končnih izdelkov (tablet, kapsul idr.), izdelanih na drugih lokacijah).

Logistični in pakirni center morata biti medsebojno funkcionalno povezana. V ta namen je predvidena ureditev platoja na isti višinski koti, na njem pa se uredijo skupne manipulacijske površine oziroma objekti. Zaradi velikih dimenzij tako oblikovane gradbene parcele bodo potrebna odstopanja od predpisanih višinskih kot platojev, kar pa je v okviru dopustnih odstopanj, navedenih v odloku o OPN.

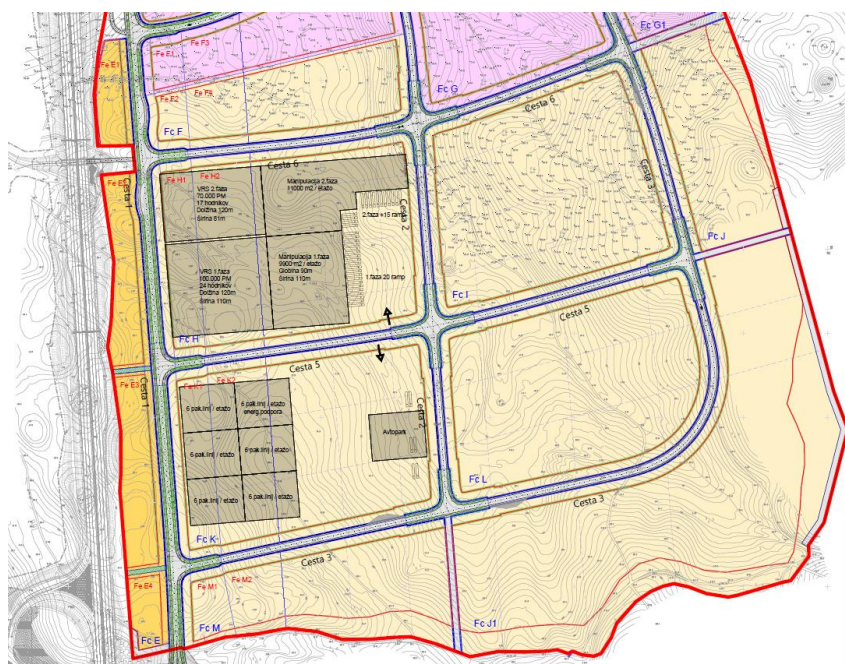
Ker se bo pakirni center oskrboval iz skladišča v sklopu logističnega centra, je predvidena ureditev skupnih manipulacijskih in drugih odprtih površin, po katerih bo potekal promet materiala in osebja, zato bi bilo treba združiti dve funkcionalni celoti (FcH in FcK) v eno samo.

## Dimenzije stavb

Glede na predvideno skladiščno in proizvodno dejavnost je predvidena postavitev:

- visokoregalnega skladišča s potrebnimi manipulativnimi površinami oziroma objekti ter potrebnimi platoji za manipulacijo tovornih vozil. Objekt je v 1. fazi gradnje predviden v okvirnem tlorisnem gabaritu 194 m x 210 m, z dodatnim delom 83 m x 60 m in višine, ki bo omogočala ureditev čim večjega števila regalov okvirne višine 1.80 m in bo dopuščal tudi dograditev v naslednji fazi gradnje;
- proizvodnega objekta, namenjenega pakiranju, v katerem bodo nameščene pakirne linije in spremljajoči prostori. Objekt ima predvidene okvirnem tlorisne dimenzije 130 m x 165 m in višino, ki bo nad koto platoja omogočala 3 proizvodne višine z okvirnimi etažnimi višinami 6 metrov ter strojnice;
- predvidena je tudi postavitev različnih spremljajočih objektov (stavb oz. nadstreškov) za povezane oz. spremljajoče dejavnosti na celotnem območju Krke, d. d. Novo mesto; ti so predvideni v različnih tlorisnih gabaritih in različnih višin (glede na potrebe tehnoloških procesov) v okviru dopustnih gabaritov.

Investitor želi zgraditi stavbe (predvsem skladišča in proizvode stavbe) do največje še dovoljene višine nad terenom; ker je višina stavba v veljavnem OPN v PIC Cikava dopustna samo do 12 m, tehnološke zahteve pa narekujejo bistveno večje višine stavb, bo potrebna izvedba obsežnih podkletitev. V ta namen bodo potrebni obsežni izkopi materiala (še poleg izkopov, ki bodo potrebni za izgradnjo cest in platojev v okviru posameznih funkcionalnih celot).



Slika 7: Okvirni prikaz zelene umestitve stavb Krka, d. d., Novo mesto na južnem delu območja PIC Cikava (prikaz na zazidalni situaciji iz veljavnega OPN)

V smislu zagotavljanja čim bolj racionalne izrabe tega prostora je bila izdelana preveritev sprejemljivosti višjih višinskih gabaritov načrtovanih stavb, tako da bi najvišja višina stavb nad koto platoja znašala do 18 m.

## Količine viškov materiala in višine stavb

Na območju Fch in Fck in na območju Fcm in Fcj-1 znašajo predvidene količine viškov zemeljskega materiala cca 2.339.272 m<sup>3</sup> (2.452.748 m<sup>3</sup> vkopov in 113.476 m<sup>3</sup> nasipov). Te količine so izračunane zgolj ob upoštevanju končnih višinskih kot platojev in nivelet načrtovanih cest, ne upoštevajo pa potrebnih izkopov za izgradnjo podzemnih delov stavb. Te bi glede na določila veljavnega OPN zaradi tehnoloških

zahtev verjetno segale cca 20 m ali celo več v globino in bodo potrebne ogromne količine izkopov gradbenih jam, saj je v OPN določena dopustna največja višine stavb samo 12 m nad koto platojev.

### **Odperte površine**

Zaradi nujnosti funkcionalne povezave med logističnim in pakirnim centrom ter skupnih manipulacijskih površin oziroma objektov, je na območju, ki je v lasti Krke, d. d., Novo mesto, predvidena ureditev enotnega platoja dveh osnovnih karejev (Fch in FcK) na isti višinski koti. Posledično bodo potrebne prilagoditve višinskih kot platojev glede na kote, ki so določene v posebnih PIP za PIC Cikava v veljavnem OPN. Pri tem bodo upošteevane zadnje rešitve (DGD za Cesto 1 in Cesto 2 in PZI za hitro cesto – 3. razvojno os), ki so usklajene s tukaj veljavnim DPN in prav tako odstopajo od določil veljavnega OPN, vendar so skladna z določili o dopustnih odstopanjih.

Višinske razlike, ki bodo nastale med načrtovanimi cestami in končnimi kotami platojev za postavitvev stavb, bodo praviloma urejene kot brežine, ki bodo ozelenjene. Prav tako bodo ozelenjene tudi vkopne brežine na južnem obrobju FcM in FcJ, kjer se na robu z gozdnimi površinami območjem PIC Cikava zaključijo.

Celotno območje bo ograjeno. Izjema je območje vzdolž Ceste 1, kjer med robom cestišča te ceste (oz. zelenice z drevoredom, ki je načrtovan v profilu te ceste) in gradbenih linij stičnih funkcionalnih celot postavitev ograj glede na veljavni OPN ni dopustna.

### **Opremljanje z GJI**

Na območju PIC Cikava se urejajo vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje (komunalna in padavinska kanalizacija), elektroenergetsko omrežje (kabelska kanalizacija in javna razsvetljava, telekomunikacijsko omrežje (kabelska kanalizacija) in plinovodno omrežje.

Glede na spremenjene višinske in deloma tudi situativne poteke cest in platojev znotraj posameznih funkcionalnih celot bodo tudi nekoliko spremenjene ureditve gospodarske javne infrastrukture, pri čemer pa koncept opremljanja s komunalno javno infrastrukturo ostaja enak (vodenje omrežij GJI v koridorjih cest) in ostaja v okviru dopustnih odstopanj, navedenih v OPN MONM.

## **2.2. Opis predlaganega odstopanja od posebnih PIP v OPN Novo mesto**

Ob pripravi podrobnejših projektnih rešitev za postavitev stavb in izgradnjo spremljajočih objektov in ureditev Krke, d. d., Novo mesto v okviru novega logističnega in pakirnega centra se je izkazalo, da so poleg dopustnih odstopanj, ki jih odlok o OPN že določa, **potrebna tudi odstopanja od posebnih PIP**, določenih v 141. členu veljavnega OPN Novo mesto v točki 4) Umestitev načrtovane ureditve v prostor, v alineji d) Merila in pogoji za parcelacijo, in sicer:

*” - Na območju Cikava jug mora biti parcelacija skladna z mejami funkcionalnih celot, ki so določene v načrtu parcelacije. Funkcionalne celote in enote se lahko delijo na manjše gradbene parcele skladno z upoštevanjem obveznih smeri parcelne strukture, ki so določene v grafičnih prilogah. Pri delitvi funkcionalnih celot in enot na manjše gradbene parcele se za vsako novo parcelo zagotovi nemoten dostop do javnih cest in druge javne infrastrukture.«*

Zaradi upoštevanja lastništva gradbenih parcel in omogočanja funkcionalnih povezav v predvidenih stavbah ter na pripadajočih odprtih površinah in zaradi omogočanja čim bolj racionalne izrabe površin za postavitev stavb je namreč treba dopustiti združitve funkcionalnih celot Fch in FcK in posledično ukinitvev poteka Ceste 5 ter povezanih ureditev (GJI, drevored) na tem odseku.

V nadaljevanju so podana podrobnejša pojasnila o predlaganem odstopanju.

Zaradi lastništva in predvidene uporabe območij FcH in FcK (en lastnik in uporabnik ter funkcionalno, logistično povezane dejavnosti) je treba dopustiti združevanje funkcionalnih celot FcH in FcK in posledično ukiniti v OPN predvideni potek Ceste 5 (to je del Fe Y7, FE Y12 in del Fe Y18) med križiščema s Cesto 1 in Cesto 2 kot javne ceste ter potek gospodarske javne infrastrukture in drevoredno zasaditev ob njej.

Zato je treba dopustiti odstopanje od pogojev, navedenih v peti in šesti alineji 141. člena OPN Novo mesto, v poglavju (4) Umestitev načrtovane ureditve v prostor, točka c) Merila in pogoji za parcelacijo:

»- Na območju Cikava jug mora biti parcelacija skladna z mejami funkcionalnih celot, ki so določene v načrtu parcelacije. Funkcionalne celote in enote se lahko delijo na manjše gradbene parcele skladno z upoštevanjem obveznih smeri parcelne strukture, ki so določene v grafičnih prilogah. Pri delitvi funkcionalnih celot in enot na manjše gradbene parcele se za vsako novo parcelo zagotovi nemoten dostop do javnih cest in druge javne infrastrukture.

- Območja gradbenih parcel grajenega javnega dobra, na katerih se uredi GJI, obsegajo obstoječe površine na FeX1 in FeX2 ter novopredvidene površine:

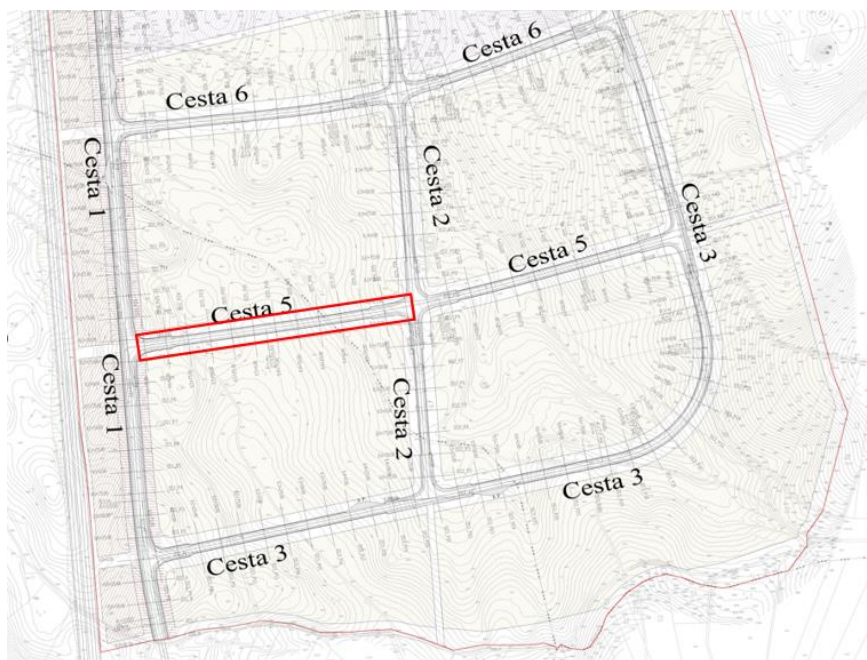
- celotno omrežje javnih cest od 1 do 8 s pločniki, drevoredi in kolesarskimi stezami,«,

tako da se dopusti tudi združevanje funkcionalnih celot FcH in FcK v eno celoto in se Cesta 5 med križiščema s Cesto 1 in Cesto 2 ne izvede.

Posledično se dopusti tudi odstopanje od pogoja, ki je določen v OPN Novo mesto v 141. členu, v poglavju (4) Umestitev načrtovane ureditve v prostor; c) Merila in pogoji za urbanistično, arhitektonsko in krajinsko urejanje, točka 5. Oblikovanje odprtih zunanjih površin:

»Na območju križišč cest 3 in 2, 3 in 5, 3 in 6 ter 2 in 5, 2 in 6, 2 in 7 se uredijo drevoredne poteze v dolžini 50 m na vsako stran od križišča navzven.«, tako da se križišče cest 2 in 5 z drevoredom ne izvede.

Funkcionalne celote ter gradbene linije in potek Ceste 5 so grafično prikazani na listih 5: Zazidalna situacija – funkcionalne celote in 6: Zazidalna situacija – območja za razvoj objektov ter na listu .9: Gradbena situacija cest – varianta z ureditvijo platojev.



Slika 8: Izsek iz Gradbene situacije cest – varianta z ureditvijo platojev (list 9) s prikazom odseka Ceste 5 med platojema FcH in FcK, na katerih je načrtovana umestitev logističnega in pakirnega centra, ki morata biti medsebojno funkcionalno povezana.

**Pojasnilo glede odstopanja:** Glede na lastništvo gradbenih parcel in nameravano rabo (zgolj en lastnik in en uporabnik na območju dveh platojev FcH in FcK ter logistično povezane dejavnosti v objektih in na odprtih površinah) je treba dopustiti združitev teh dveh funkcionalnih celot v eno samo.

Zato je treba dopustiti združitev FcH in FcK v eno funkcionalno celoto ter posledično ukinitve predvidenega poteka Ceste 5 med križiščema s Cesto 1 in Cesto 2 kot javne ceste in s tem povezane poteke gospodarske javne infrastrukture, gradbenih linij ter drevoredno zasaditev ob križišču Ceste 5 in ceste 2, saj bi bil potek javne ceste po tem območju, kjer morajo nemoteno potekati komunikacije med načrtovanim logističnim in pakirnim centrom, moteč.

V ta namen je potrebno odstopanje od grafično prikazanih funkcionalnih celot ter poteka Ceste 5 med križiščema s Cesto 1 in Cesto 2 in GJI in gradbenih linij v njenem koridorju ter odstopanje od določila v odloku, ki zahteva ureditev drevoredne poteze v dolžini 50 m na zahodno stran križišča cest 2 in 5. Ob pogoju, da se po združitvi območij FcH in FcK objekt, ki je dopusten na novo oblikovani funkcionalni celoti in lahko presega dolžino gradbene linije, določene v veljavnem OPN za FcH ali FcK, načrtuje s členjeno fasado, ki bo upoštevala merilo prostora in predvidenih stavb v PIC Cikava, dopustitev teh odstopanj **ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine in tudi ne bo poslabšala dostopnosti do drugih gradbenih parcel v PIC Cikava.**

### 3. SKLADNOST S CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE IN Z JAVNIM INTERESOM, DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA, OPN TER SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI

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

Na obravnavanem območju velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto - uradno prečiščeno besedilo (Dolenjski uradni list, št. 24/22 - UPB1 in 21/25), v katerem so zapisani cilji prostorskega razvoja občine (strateški del OPN) v 8. členu (Prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti); ta med drugim navaja:

»(3) *Gospodarske dejavnosti se razvijajo na območjih, na katerih glede na prostorske potenciale in omejitve obstajajo prostorske možnosti zanje, vključno s prometno in drugo GJI ali možnostjo za komunalno opremljanje. Večje gospodarske cone se tudi v prihodnjem prostorskem razvoju koncentrirajo na širšem območju Novega mesta, v navezavi na sistem povezovalnih cest ter na avtocesto, 3. razvojno os in deloma železnico. Gospodarske dejavnosti se razvijajo tudi v lokalnih 19 središčih, predvsem v Birčni vasi, Velikih Brusnicah in na Otočcu. V manjšem obsegu, npr. v okviru obrti in manjše proizvodnje, pa se gospodarske dejavnosti razvijajo tudi v drugih naseljih glede na prostorske možnosti in omejitve, prometno dostopnost in infrastrukturno opremo prostora. Gospodarske dejavnosti se prednostno razvijajo v okviru urejenih gospodarskih con, kamor se umeščajo nove dejavnosti in postopoma selijo obstoječe dejavnosti iz naselij, v katerih so moteče za bivanje in za družbene dejavnosti. Z izgradnjo novih in s prenovami obstoječih prometnic ter druge infrastrukture se izboljšata dostopnost in komunalna opremljenost obstoječih gospodarskih con. V gospodarskih conah se prioritetno zagotavljajo prostorski pogoji za razvoj novih delovnih mest v gospodarskih – proizvodnih in terciarnih ter v kvartarnih dejavnostih. Pri umeščanju in razvoju gospodarskih dejavnosti se upošteva tudi njihova združljivost z drugimi dejavnostmi in rabami prostora. Okoljsko in bivanjsko manj obremenjujoče trgovske, storitvene in obrtne dejavnosti ter manjša proizvodnja se lahko umeščajo v območja centralnih dejavnosti.*«

V 43. členu (Koncept razvoja naselja Novo mesto) pa OPN navaja tudi:

»(2) *V razvoju mesta se upošteva koncept razvoja Novega mesta, ki temelji na:*

.... - pomestenju mesta: ob mestnih vpadnicah se oblikujejo poteze mestotvorne pozidave in zunanjih ureditev. To velja za prostore ob Ljubljanski cesti, Šmarješki in Seidlovi cesti, Šentjernejski in Kandijski cesti, Belokranjski, Šmihelski (Ljubenski), Topliški, Straški, Mirnopoški cesti, Andrijaničevi cesti ob stičnem območju s tovarno zdravil Krka ter v krožišču v Bučni vasi, ob načrtovani južni zbirni cesti ter ob ostalih načrtovanih navezovalnih cestah med povezovalnimi cestami obvoznega obroča in obstoječim cestnim omrežjem. Pomestenje mesta vključuje mestotvorno snovanje novih objektov in zunanjih ureditev ter preoblikovanje obstoječih, vključno z zgostitvijo oz. boljšim izkoristkom pozidave, ob ohranjanju obsega ter funkcionalni in oblikovni nadgradnji javnih odprtih površin. Posebej pomembne so tudi lokacije na križiščih obstoječih in načrtovanih mestnih vpadnic z obročem obvoznih cest (Andrijaničeva in Levičnikova cesta, hitra cesta – 3. razvojna os, zahodna obvoznica in južna zbirna cesta), kjer se praviloma oblikujejo območja prepoznavnih javnih dejavnosti ter objektov in zunanjih ureditev«

V 141. členu (PIP za Poslovno-industrijsko cono Cikava - EUP NPC\_01) OPN med drugim navaja:

»- Zazidalna shema na območju Cikava jug: predvidijo se oblikovno poenoteni sklopi različnih tipov industrijskih in obrtnih ter servisnih in storitvenih objektov. Parcelna struktura in shema pozidave sta zasnovani v obliki ortogonalne mreže, znotraj katere niso predpisane točne lokacije objektov in zunanjih ureditev, pač pa je prostor razdeljen na posamezna območja za razvoj objektov. V njih je mogoče pod danimi pogoji umeščati posamezne objekte ali sklope objektov, manipulativne in parkirne površine ter druge zunanje ureditve (zelenice, ploščadi ipd.).

- Pri preoblikovanju terena se za zagotovitev večjih uravnanih površin upošteva načelo čimbolj smotrne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja. V tem okviru se znotraj omrežja povezovalnih cest izoblikuje platoje, na katerih se uredijo zazidljive površine.«

Skladnost ureditev na tem območju z javnim interesom je bila preverjana v okviru postopka priprave OPN MONM, v katerem so opredeljeni strateški cilji in usmeritve in je bila preverjena tudi sprejemljivost v lokalnem okolju (vključevanje javnosti v času javnih razgrnitev).

Ker gre pri tem individualnem odstopanju od prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN le za odstopanje od pogojev glede parcelacije, s čimer bo omogočena združitve dveh funkcionalnih celot, posledično pa bo ukinjen potek dela Ceste 5, **ne gre za odstopanje, ki ne bi bilo skladno z javnim interesom.** Glede na to, da gre pri nameravani gradnji za dopustitev odstopanja od PIP zaradi boljše funkcionalnosti območja za gospodarske dejavnosti in boljši izkoristek gradbenih parcel ob hkratnem smiselnem upoštevanju pogojev za urbanistično oblikovanje stavb in odprtih javnih površin, je nameravani poseg **skladen s cilji prostorskega razvoja občine.**

### 3.2. Doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta

Gradbeni namen OPN je na tem območju izgradnja objektov in ureditev v PIC Cikava. **Z dopustitvijo predlaganega individualnega odstopanja od posebnih prostorskih izvedbenih pogojev** zaradi odmikov od (ukriviljenih) gradbenih linij, nekoliko drugačnih ureditev na območju posebnega urejanja, združitve FcH in FcK in ukinitve dela poteka Ceste 5 ter omogočanja ureditve parkirnih površin za zaposlene na območjih FcH in FcK tudi na FcM in FcJ1 ter višjih kot pritličij in gabaritov stavb, **bo gradbeni namen OPN dosežen**, saj bodo tako lahko zgrajeni objekti in ureditve, ki bodo omogočali racionalnejšo izrabo in večjo funkcionalnost površin v gospodarski coni.

Z dopustitvijo individualnega odstopanja od PIP za parcelacijo zaradi omogočanja združitve dveh funkcionalnih celot ter s tem povezane ukinitve dela Ceste 5, **bo gradbeni namen OPN dosežen.** Na ta način bo omogočena racionalnejša izraba prostora v gospodarski coni, obenem pa bodo upoštevani vsi drugi prostorski izvedbeni pogoji v OPN MONM, tako da z načrtovanimi ureditvami ne bo spremenjen načrtovani videz območja in ne bodo poslabšane bivalne in delovne razmere, prav tako ne bodo povzročeni moteči vplivi na podobo naselja in krajine.

### 3.3. Skladnost s pravnimi režimi

#### a) Varstveni režimi

Na obravnavanem območju ni območij varstva vodnih virov, poplavnih ali plazljivih območij, območij varstva narave in varovalnih gozdov ali gozdov s posebnim namenom.

Na obravnavanem območju so opredeljena območja varstva kulturne dediščine:

- Arheološko območje Žabja vas
- Arheološko najdišče Kovačev laz
- Arheološko najdišče Gotenski boršt
- Arheološko najdišče Veliki hrib

Na vseh območjih so že bile izvedene arheološke raziskave.



Slika 9: Prikaz območij varstva kulturne dediščine (PISO, september 2025)



Slika 10: Prikaz erozijskih območij (PISO)

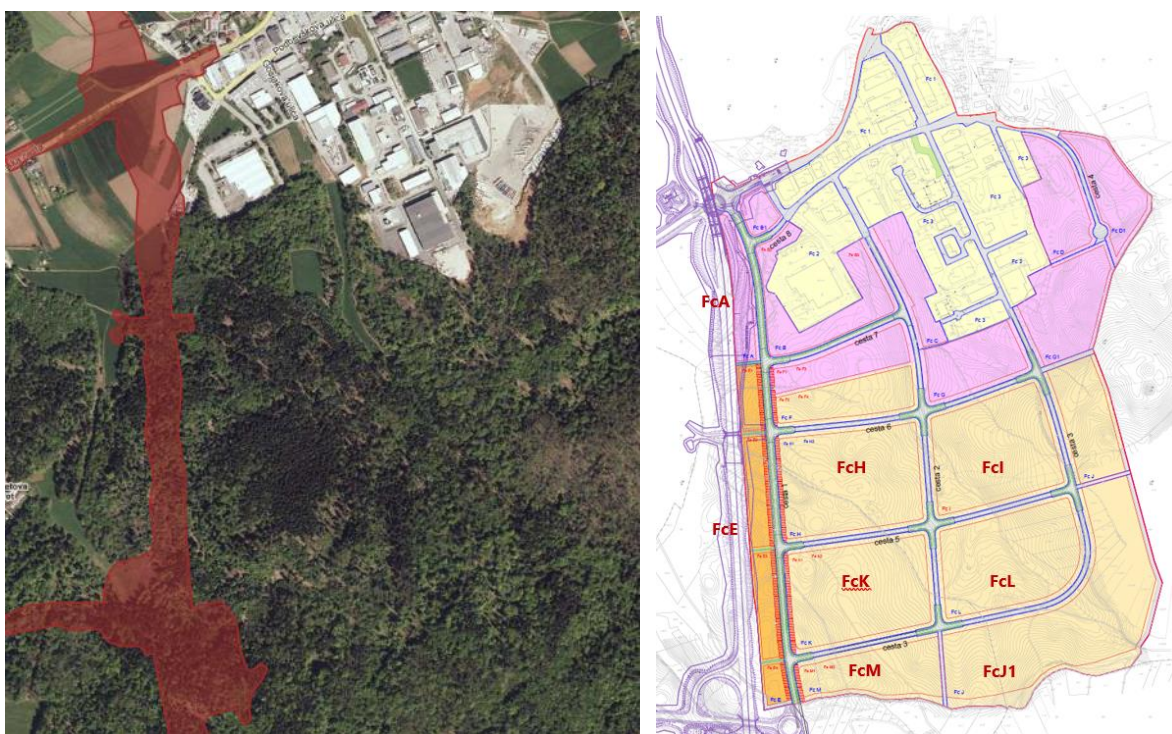
Glede na nevarnost erozije so na obravnavanem območju zahtevani običajni zaščitni ukrepi.

Nameravani posegi oz. predlagano odstopanje **ni v nasprotju s pravnimi režimi na tem območju.**

## b) Državni prostorski izvedbeni akti

Obravnavano območje meji na DPN za 3. razvojno os (Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana–Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline, Uradni list RS, št. 102/12 in 70/17).

Načrtovane ureditve na območju PIC Cikava se v veljavnem OPN smiselno navezujejo na ureditve v tem DPN, v okviru dopustnih odstopanj, navedenih v OPN, pa bodo izvedene prilagoditve potekov in nivelet cest ter posameznih platoje v PIC Cikava.



Slika 11: Levo prikaz območja DPN (PISO) in desno prikaz poteka hitre ceste (3. razvojna os) vzdolž zahodnega roba območja PIC Cikava (povzeto iz DPN)

Nameravani posegi oz. predlagana odstopanja **niso v nasprotju s sprejetim državnim prostorskim načrtom na stičnem območju.**

## 4. POVZETEK UTEMELJITVE SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZUREP-3 GLEDE NA NAMEN

Obravnavano individualno odstopanje je skladno z ZUreP-3 in je dopustno, saj, kot je pojasnjeno v zgornjih poglavjih:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- bo z njim lahko dosežen gradbeni namen OPN ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev v tem aktu, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč,
- in ni v nasprotju s pravnimi režimi in državnim prostorskim načrtom, ki veljajo na obravnavanem oz. stičnem območju.

## 5. PREDLOG Odstopanja od PIP v tekstualnem in grafičnem delu odloka

Individualno odstopanje se dopusti na zemljiščih oz. delih zemljišč s parcelnimi številkami:

- 312/2, 1182/6 in 12 k. o. Gotna vas (ko\_ID 1485)
- 2176/44 in 14, k. o. Smolenja vas (ko\_ID 1481).

Na tem območju se dopusti individualno odstopanje od posebnih PIP, določenih v 141. členu Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto - uradno prečiščeno besedilo (Dolenjski uradni list, št. 24/22 - UPB1 in 21/25) v povezavi z njihovim grafičnim delom in sicer odstopanje **od pogojev za parcelacijo, določenih v 141. členu** v poglavju (4) Umestitev načrtovane ureditve v prostor, v točki d) Merila in pogoji za parcelacijo, v peti in šesti alineji in grafično prikazanih na listu 5. Zazidalna situacija – funkcionalne celote, na listu 6. Zazidalna situacija – območja za razvoj objektov in listu 9. Gradbena situacija cest – varianta z ureditvijo platojev, tako da se FcH in FcK lahko združita in s tem lahko združijo tudi gradbene parcele, posledično pa se ne izvede Cesta 5 med križiščema s Cesto 1 in Cesto 2, vključno z gospodarsko javno infrastrukturo ter drevoredno zasaditvijo, tako da se omogoči neovirana uporaba združene funkcionalne celote za medsebojno logistično povezane dejavnosti; objekt, ki je dopusten na novo oblikovani funkcionalni celoti, lahko presega dolžino gradbene linije, določene v veljavnem OPN za FcH ali FcK, in mora biti načrtovan s členjeno fasado, ki bo upoštevala merilo prostora in predvidenih stavb v PIC Cikava.

## 6. VIRI

- Idejna zasnova Poslovno-industrijska cona Cikava - novelacija 2024, Acer Novo mesto, april 2024,
- Analiza vidnosti načrtovanih objektov Krka v PIC Cikava (dr. Tadej Bevk, Oddelek za krajinsko arhitekturo, Biotehniška fakulteta, Univerza v Ljubljani in Aljaž Babič, Ilustracija in oblikovanje, Aljaž Babič s. p., junij 2024),
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto - uradno prečiščeno besedilo, Dolenjski uradni list, št. 24/22 – UPB1 in 21/25
- Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana–Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline, Uradni list RS, št. 102/12 in 70/17,
- Državna cesta Novo mesto – priključek Maline, 3. razvojna os - južni del, Prvi del: etapa 1 in 2, od priključka NM-vzhod do priključka Osredok, PZI, (BPI in PNZ, št. projekta 535, maj 2020,
- Prostorski informacijski sistem občin (<http://www.geoprostor.net/piso>), september 2025.