

## A. PREDMET IN NAMEN PRIPRAVE LOKACIJSKE PREVERITVE

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.

**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) so 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. Poleg tega je 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.

**Območje lokacijske preveritve.** Lokacijska preveritev se nanaša na zemljišča oz. dele zemljišč s parcelnimi številkami:

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

## B. OPIS PREDLAGANEGA ODSTOPANJA OD PIP IN SKLADNOST Z JAVNIM INTERESOM TER PRAVNIMI REŽIMI

OPN MONM ki v 141. členu določa posebne prostorske izvedbene pogoje (posebni PIP) za urejanje celotnega območja PIC Cikava. Ob pripravi podrobnejših projektnih rešitev za postavitev stavb in izgradnjo spremljajočih objektov in ureditev Krke, d. d., Novo mesto (logistični in pakirni center) 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.

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.**

Ker gre pri tem individualnem odstopanju od prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN le za odstopanje od pogojev glede parcelacije, s čimer bo omogočena združitev 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.**

Z dopustitvijo predlaganega odstopanja od PIP bo gradbeni namen OPN dosežen, saj 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.

Nameravani posegi oz. predlagano odstopanje tudi niso v nasprotju s pravnimi režimi na tem območju in tudi ne v nasprotju s sprejetim državnim prostorskim načrtom na stičnem območju.

## C. POSTOPEK PRIPRAVE

Glede na izkazano pobudo Krke, d. d., Novo mesto je bil v septembru 2025 izdelan Elaborat lokacijske preveritve, h kateremu so nosilci urejanja prostora v posredovali pozitivna mnenja o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja.

Elaborat lokacijske preveritve je bil skladno za določili Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 -odl.US in 75/25) javno objavljen v prostorih Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, I. nadstropje, in sicer od srede 7. 1. 2026 do vključno srede 21. 1. 2026. Gradivo je bilo objavljeno tudi v elektronski obliki na povezavi <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/seznam-vseh-aktov/>. Javnost je imela v tem času možnost vložitev predlogov in pripomb. O javni objavi je Občina tudi pisno obvestila lastnika zadevnih zemljišč in lastnike sosednjih zemljišč.

V času javne objave Občina ni prejela predlogov in pripomb javnosti, zato je elaborat lokacijske preveritve skupaj s sklepom o lokacijski preveritvi posredovala v sprejem Občinskemu svetu. Občina sprejeti sklep o lokacijski preveritvi skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

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

Obravnavano individualno odstopanje je skladno z ZUreP-3 in je dopustno, saj:

- 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.

Naročnik: **Krka, d. d., Novo mesto**

Pripravljavec: **Mestna občina Novo mesto**

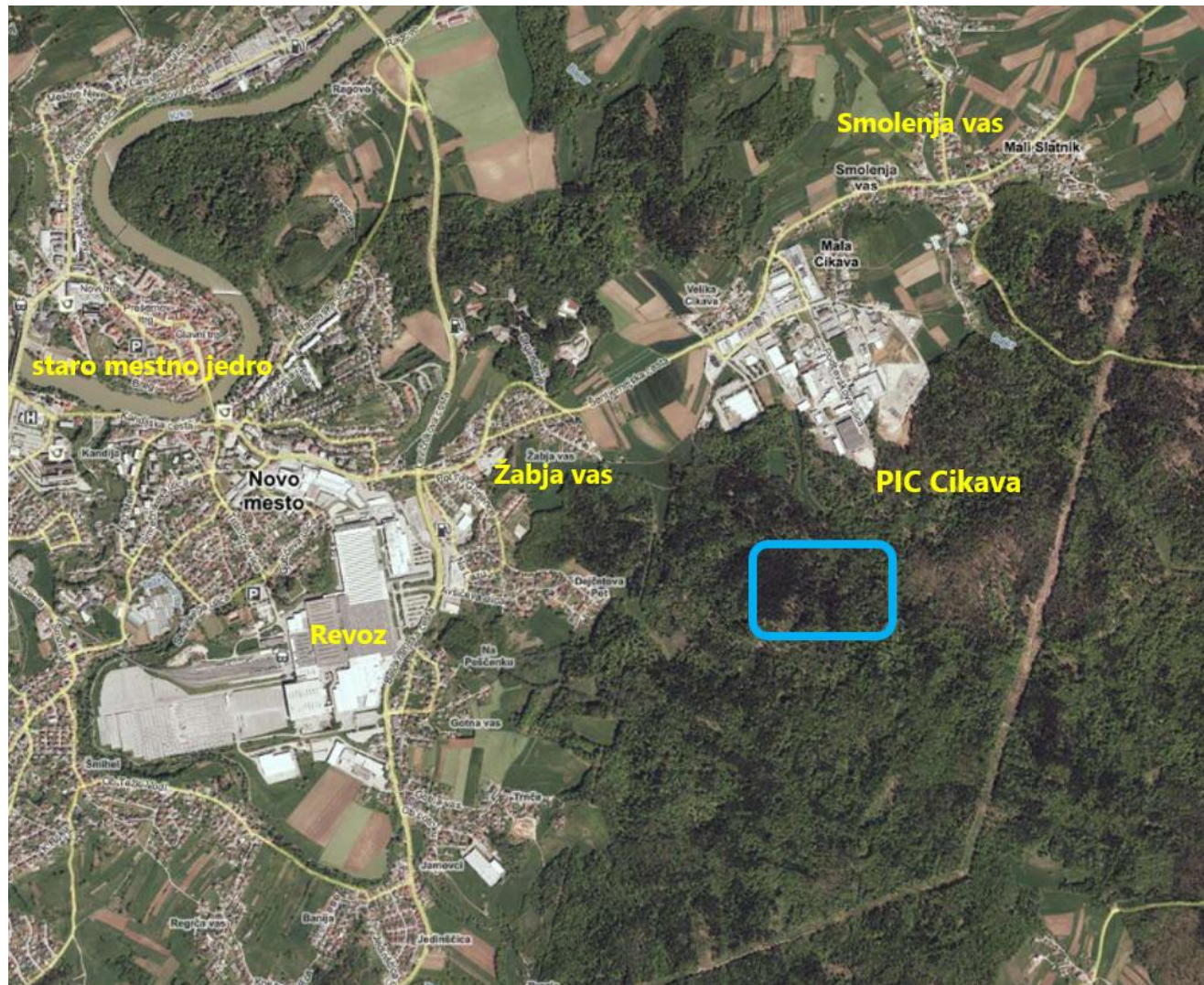
Izdelovalec: **Acer Novo mesto d. o. o.**

# Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora NPC\_01 (odstopanje od PIP na območju ceste 5 v PIC Cikava – Cikava jug)

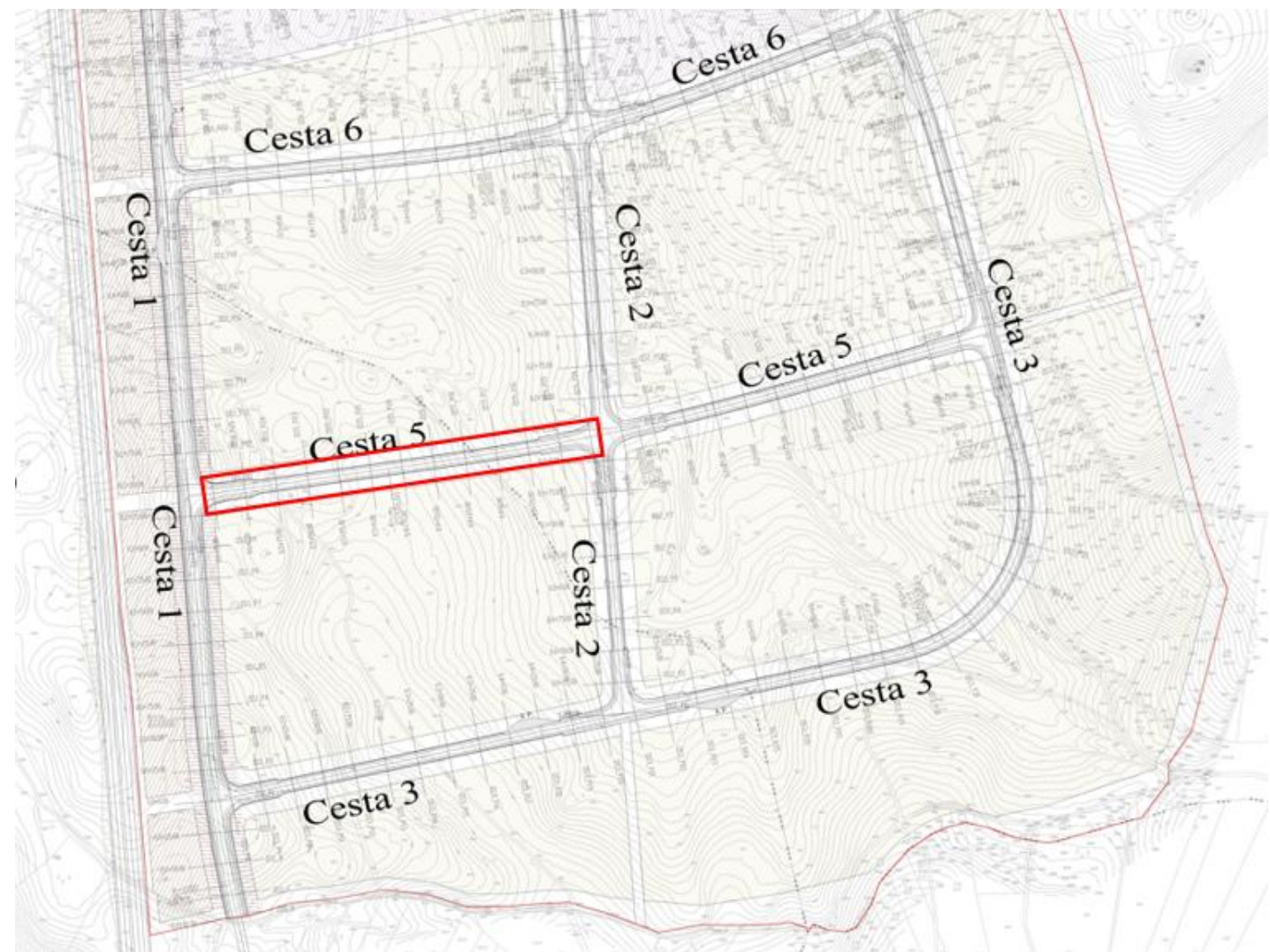
Identifikacijska številka: 4899

## POVZETEK ZA JAVNOST

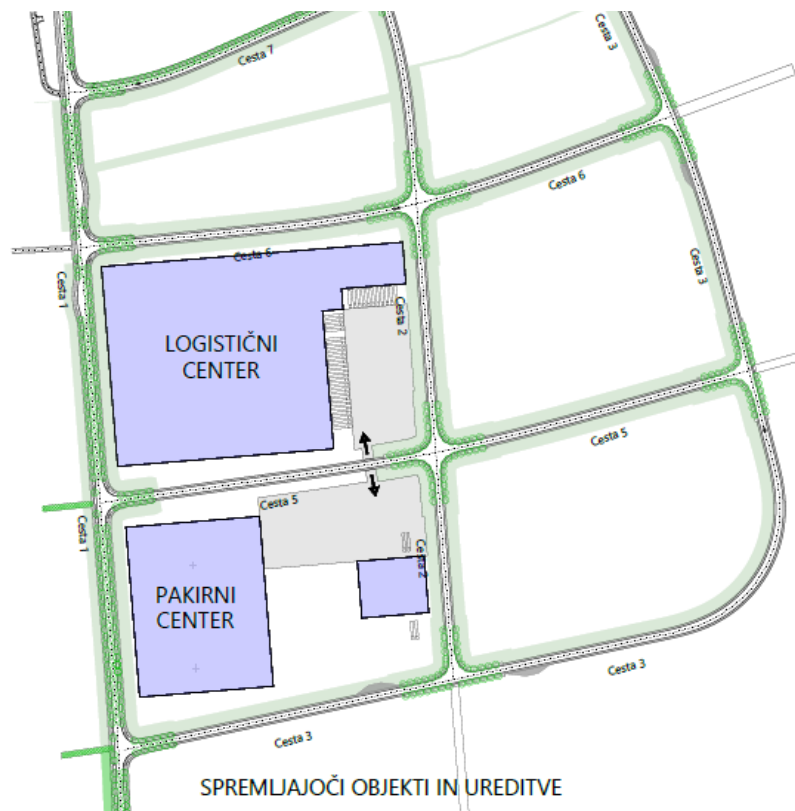
Datum: februar 2026



Prikaz območja lokacijske preveritve



Izsek iz Gradbene situacije cest – v OPN MO Novo mesto s prikazom odseka Ceste 5 med platojema Fch in Fck, kjer je načrtovana umestitev logističnega in pakirnega centra, ki morata biti medsebojno funkcionalno povezana.



hematski prikaz predvidene postavitve stavb Krke, d. d., Novo mesto



Prikaz območja lokacijske preveritve na prikazu namenske rabe prostora v OPN MO Novo mesto