

Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora NLČ_01

Odstopanje od PIP in omogočanje začasne rabe
prostora na zemljiščih s parc. št. 889/4, 889/7,
889/15 in 889/16, k. o. 1455 Bršljin

Identifikacijska številka: 7610

Naročnik:
Krka, d. d., Novo mesto

Novo mesto, avgust 2026

Naslov: **Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora NLČ_01**
Odstopanje od PIP in omogočanje začasne rabe prostora na zemljiščih s
parc. št. 889/4, 889/7, 889/15 in 889/16, k. o. 1455 Bršljin

Identifikacijska
številka: 7610

Številka: I-3/26

Naročnik: Krka, d. d., Novo mesto

Pripravljaivec: Mestna občina Novo mesto

Izdellovalec: Acer Novo mesto d. o. o.

Pooblaščen
prostorski
načrtovalec: Igor Črnugelj, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1079



Sodelavci: dr. Barbara Kostanjšek, mag. inž. kraj. arh.
Nina Fabjančič, mag. inž. arh.
Blaž Meznarčič, mag. inž. kraj. arh.
Tanja Jerin, inž. grad.
Žiga Kralj, mag. inž. arh. urb.

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



Novo mesto, avgust 2026

VSEBINA

1.	UVODNE OBRAZLOŽITVE	4
2.	OPREDELITEV NAMERAVANE GRADNJE OZIROMA POSEGA	6
	OPREDELITEV PREDLAGANEGA ODPSTOPANJA	8
2.1.	OPIS INDIVIDUALNEGA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV V OPN NOVO MESTO	8
2.2.	OPIS ZAČASNE RABE NA OBMOČJU OPPN TOVARNA ZDRAVIL KRKA-1	8
3.	UTEMELJITEV SPREJEMLJIVOSTI INDIVIDUALNEGA ODPSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV TER OMOGOČANJA ZAČASNE RABE PROSTORA	9
3.1.	SKLADNOST Z JAVNIM INTERESOM IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE	9
3.2.	SKLADNOST Z ZAHTEVO, DA SE NE DOPUŠČA DEJAVNOSTI, KI SO V OKVIRU NAMENSKE RABE PROSTORA OPREDELJENE KOT IZKLJUČUJOČE.....	11
3.3.	SKLADNOST S PROSTORSKIMI ZNAČILNOSTMI, PREDVIDENIMI POSEGI V PROSTOR IN OMOGOČANJE DOSEGANJA GRADBENEGA NAMENA PROSTORSKIH IZVEDBENIH AKTOV	11
3.4.	SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI	15
4.	POVZETEK UTEMELJITVE SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZUREP-3 GLEDE NA NAMEN	18
5.	INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PIP V OPN MESTNE OBČINE NOVO MESTO	18
6.	OMOGOČANJE ZAČASNE RABE NA OBMOČJU OPPN TZ KRKA - 1	18
7.	PREDLOG SKLEPA	19
8.	VIRI.....	20

1. UVODNE OBRAZLOŽITVE

Investitor Krka, d. d., Novo mesto želi na delu zemljišč v enoti urejanja prostora NLČ_01 urediti začasno parkirišče. Območje predvidenega parkirišča se delno nahaja na območju, na katerem velja OPPN Tovarna zdravil Krka-1 (podenota urejanja prostora NLČ_01/01_OPPN, v nadaljevanju OPPN TZ KRKA-1), in delno na območju, za katerega je v okviru Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: OPN) predvideno urejanje z OPPN (podenota urejanja prostora NLČ_01/02_OPPN).

Ureditev začasnega parkirišča v zasebni lasti investitorja ne zadosti splošnim prostorskim izvedbenim pogojem iz petega odstavka 71. člena OPN o vrstah dopustnih gradenj in drugih posegov v prostor na območjih, za katere je predvidena priprava OPPN. Ravno tako ureditev dela začasnega parkirišča, ki posega na območje veljavnega OPPN TZ KRKA-1, ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem, vezanim na urejanje zelenih stičnih površin iz prvega odstavka 15. člena OPPN.

Investitor še ne izkazuje potrebe po izdelavi OPPN v EUP NLČ_01/02_OPPN, s katerim bi omogočil izgradnjo parkirišča ter meni, da je nameravana gradnja takšna, da izpolnjuje pogoje za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev v veljavnem OPN in omogočanje začasne rabe prostora v veljavnem OPPN TZ KRKA-1, zato želi s postopkom lokacijske preveritve (134., 136. in 137. člen Zakona o urejanju prostora, Uradni list 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; v nadaljevanju ZUreP-3) omogočiti pogoje za namen ureditve začasnega parkirišča.

Na obravnavanem območju še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.



Slika 1: Okvirni prikaz območja lokacijske preveritve (rdeče). (vir: PISO, februar 2026)

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev skladnosti predlaganega individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev OPN MONM ter omogočanja začasne rabe prostora na območju OPPN TZ KRKA-1 z določbami ZUreP-3.

2. OPREDELITEV NAMERAVANE GRADNJE OZIROMA POSEGA

Na severnem delu obravnavanega območja velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto - uradno prečiščeno besedilo (Dolenjski uradni list, št. 24/22 – UPB1 in 21/25), ki za obravnavano območje znotraj EUP NLČ_01 predvideva urejanje z OPPN (NLČ_01/02_OPPN).

Na južnem delu obravnavanega območja, v podenoti urejanja prostora NLČ_01/01_OPPN, velja Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Tovarna zdravil Krka-1 (Dolenjski uradni list, št. 4/17).

Nameravana ureditev začasnega parkirišča je predvidena na zemljiščih s parcelnimi številkami 889/4, 889/7, 889/15, 889/16 k.o. 1455 - Bršljin, ki se nahajajo na jugovzhodnem delu območja NLČ_01/02_OPPN, ter v severozahodnem delu že veljavnega NLČ_01/01_OPPN. Nameravana gradnja parkirišča funkcionalno dopolnjuje ureditve na območju TZ Krka, na katere se neposredno navezuje. Dostop do parkirišča bo urejen neposredno z obstoječe interne dostopne ceste (v lasti TZ Krka) na jugozahodnem vogalu območja, ki se priključuje na javno pot JP 799255 in javno pot JP 799251.



Slika 3: Prikaz obstoječega prometnega omrežja z označenim območjem lokacijske preveritve (rdeče). (vir: PISO, maj 2026)

Opis predvidene ureditve

Na parkirišču je skupaj predvidenih približno 270 parkirnih mest za osebne avtomobile. Parkirna mesta so v večini predvidena v pravokotni izvedbi. Manjše število parkirnih mest je predvidenih kot vzdolžno parkiranje za boljši izkoristek prostora.

Dostop do parkirišča je previden na mestu obstoječega priključka do kmetijskih zemljišč. Na zahodni strani priključka je predvidena postavitve para zapornic. Kjer je možno, se uredi enosmeren potek prometa. Dostopne poti so prevedene v asfaltni izvedbi, parkirna mesta pa v tamponski, razen severno-vzhodne vrste parkirnih mest, ki je predvidena v asfaltni izvedbi.

Ob dostopni poti, ki poteka vzdolž parkirišča, je predviden pločnik ter armiranobetonski zid z ograjo za pešce.

Na zahodni strani je zaradi umestitve parkirišča predvidena izgradnja armiranobetonskega podpornega zidu, armiranobetonskega opornega zidu, konzolne armiranobetonske konstrukcije in armiranobetonskega opornega zidu.

Na zahodnem delu parkirišča je predvidena umestitev zelenega pasu za vizualno ločitev sosednjih zemljišč od predvidenega parkirišča. Na preostalih zelenicah je predvidena zasaditev dreves.

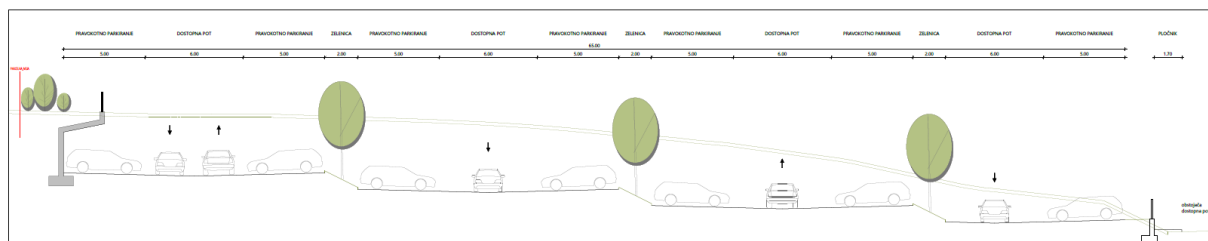
Na severovzhodni strani so zaradi premostitve višinske razlike ter omogočanje dostopa proti severnemu delu industrijske cone predvidene armiranobetonske stopnice.

Izven območja lokacijske preveritve je predvidena izgradnja pločnika.

Odvajanje padavinskih vod parkirišč in dostopnih poti ni del javne kanalizacije in se uredi v ločenem sistemu s ponikanjem, zadrževanjem oziroma shranjevanjem padavinskih vod.

Zagotovljeno bo čiščenje in odvajanje padavinskih odpadnih voda do predpisane stopnje čiščenja in zagotovljeni zaščitni ukrepi, s katerimi se preprečuje negativni vpliv na stanje površinskih in podzemnih voda.

V primeru poseganja v plinovod mora biti izveden projekt ščitenja ali prestavitve, kar mora narediti pooblaščen projektant.



Slika 4: Prikaz idejne zasnove ureditve začasnega parkirišča. (vir: Acer Novo mesto d. o. o., junij 2026)

OPREDELITEV PREDLAGANEGA ODSTOPANJA

2.1. Opis individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev v OPN Novo mesto

Za ureditev parkirišča v zasebni lasti investitorja je potrebno omogočanje individualnega odstopanja od veljavnega prostorskega akta predvidene ureditve, ki se nahaja v EUP NLČ_01/02_OPPN, za katero je predvideno urejanje z OPPN. Takšno odstopanje je v skladu z drugim odstavkom 136. člena ZUreP-3 dopustno kadar:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali 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 ali občine.

Za ureditev začasnega parkirišča zasebnega investitorja je **potrebno omogočanje individualnega odstopanja od petega odstavka 71. člena OPN MONM**, ki govori o dopustnih posegih na obstoječih gradbenih parcelah na območjih, za katere se pripravi OPPN, vendar ta še ni sprejet. Ta v deveti alineji določa, da je na območjih predvidenih OPPN dopustna začasna raba prostora, namenjena javni rabi prostora, kar pomeni, da v veljavnem OPN začasna raba za zasebne potrebe ni dopustna. To predstavlja **omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, ki (ker OPN tu zahteva sprejem OPPN) onemogočajo časovno optimalno izvedbo investicije ter bi povzročile nesorazmerne stroške investitorja**.

Ureditev parkirišča na obravnavani lokaciji upošteva veljavno namensko rabo obstoječega stavbnega zemljišča in bo pomenila aktivacijo razpoložljivih stavbnih zemljišč na samem stiku z obstoječimi ureditvami TZ Krka ter s tem tudi racionalno rabo prostora. Z ureditvijo začasnega parkirišča se hkrati zmanjšuje pritisk na bližnja javna parkirišča, kar bo imelo pozitivne učinke na okoliške površine v javni rabi.

Zato je **smiselno dopustiti** individualno odstopanje od pogojev, navedenih v deveti alineji petega odstavka 71. člena OPN MONM:

»Na območjih, za katere se pripravi OPPN, so pred sprejemom OPPN na obstoječih gradbenih parcelah dopustni naslednji posegi:

- *začasna raba prostora, namenjena javni rabi prostora.*«,

tako, da se na območju, za katerega je v OPN predvidena priprava OPPN, pred sprejemom OPPN na obstoječih zemljiških parcelah št. 889/4, 889/7 in 889/15, vse k.o. 1455 – Bršljin, **dopusti začasna raba prostora tudi za zasebno rabo**.

2.2. Opis začasnih rabe na območju OPPN Tovarna zdravil Krka-1

Za ureditev začasnega parkirišča je za del predvidene ureditve, ki se nahaja v EUP NLČ_01/01_OPPN, v kateri velja OPPN Tovarna zdravil Krka-1, potrebno omogočiti začasno rabo prostora. Takšno omogočanje začasnih rabe prostora je mogoče izvesti s postopkom lokacijske preveritve skladno s pogoji 137. člena ZUreP-3, kadar v veljavnem prostorskem izvedbenem aktu ni določenih prostorskih izvedbenih pogojev za začasno rabo prostora.

Za ureditev začasnega parkirišča je potrebno dopustiti začasno rabo prostora na območju OPPN Tovarna zdravil Krka-1 v ureditveni enoti UE-1, kjer je v OPPN načrtovana ureditev zelene površine oziroma pasu grmovno-drevesne vegetacije kot zelene bariere med tovarno in okolico.

Ureditev parkirišča na obravnavani lokaciji upošteva veljavno namensko rabo obstoječega stavbnega zemljišča in bo pomenila aktivacijo razpoložljivih stavbnih zemljišč na samem stiku z obstoječimi ureditvami TZ Krka ter s tem tudi racionalno rabo prostora. Z ureditvijo začasnega parkirišča se hkrati zmanjšuje pritisk na bližnja javna parkirišča, kar bo imelo pozitivne učinke na okoliške površine v javni rabi. Predvideni zeleni pas grmovno drevesne vegetacije se bo uredil na severozahodnem robu parkirišča, na območju parkirišča pa dodatno zagotavljal z zasaditvijo dreves na celotnem območju začasnega parkirišča.

3. UTEMELJITEV SPREJEMLJIVOSTI INDIVIDUALNEGA Odstopanja od PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV TER OMOGOČANJA ZAČASNE RABE PROSTORA

V povezavi s četrtem odstavkom 136. člena ZUreP-3 so podane utemeljitve, iz katerih je razvidno, da predlagano odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v veljavnem OPN MONM:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- omogoča doseganje gradbenega namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, 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;
- ni v nasprotju z veljavnimi pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

V povezavi z drugim odstavkom 137. člena ZUreP-3 so podane utemeljitve, iz katerih je razvidno, da predlagana začasna raba na delu območja, kjer velja OPPN TZ KRKA-1:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- ne dopušča dejavnosti, ki so v okviru namenske rabe prostora opredeljene kot izključujoče;
- ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine in ne poslabša delovnih ali bivalnih razmer;
- ne onemogoča izvedbe s prostorskim izvedbenim aktom načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ne zahteva izvedbe nove ali povzroča bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme v območju;
- ne bo trajala več kot sedem let;
- ni v nasprotju z veljavnimi pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti;
- ne omogoča izvedbe posegov v prostor, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

Ker so določila za omogočanje individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3 vsebinsko podobna nekaterim določilom za omogočanje začasne rabe iz drugega odstavka 137. člena ZUreP-3, so v nadaljevanju obravnavana v skupnih poglavjih.

3.1. Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Na obravnavanem območju je v veljavi Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto (Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto - uradno prečiščeno besedilo, Dolenjski uradni list, št. 24/22 – UPB1 in 21/25).

V strateškem delu OPN je v osmem odstavku 6. člena navedeno izhodišče prostorskega razvoja občine:

»(8) Novo mesto se bo razvijalo kot nosilno razvojno območje regije in eno od gospodarsko najbolj razvitih slovenskih mest, zato se zagotavlja razvojne površine in druge pogoje za razvoj gospodarstva.«

Strateški del OPN v 8. členu (Prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti) v tretjem odstavku navaja:

»(3) Gospodarske dejavnosti se razvijajo na območjih, na katerih glede na prostorske potencialne 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 prioriteto 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 drugem odstavku 9. člena strateškega dela OPN, ki govori o omrežju naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij, je za Novo mesto med drugim navedeno, da se za namen mesta kot središča nacionalnega pomena ter regijskega in občinskega središča, ki se oblikuje kot osrednje upravno, gospodarsko, zaposlitveno, izobraževalno, kulturno, versko in prometno središče, omogoča intenziven razvoj gospodarskih, oskrbnih, storitvenih in družbenih dejavnosti.

V 1. povedi prvega odstavka 32. člena, ki govori o notranjem razvoju je navedeno:

»(1) Naselja se prednostno razvijajo navznoter, tako da se za pozidavo izkoristijo degradirane, nezadostno izkoriščene in morebitne druge proste površine za gradnjo, ki se v urbanističnih in krajinskih preveritvah izkažejo kot primerne za pozidavo.«

V drugem odstavku 36. člena, ki govori o razvoju dejavnosti po naseljih je navedeno:

»(2) Industrijske in druge proizvodne dejavnosti se praviloma umeščajo v obstoječe in predvidene gospodarske cone. Zagotovijo se ustrezne razvojne površine, izboljšata se njihova prometna dostopnost in infrastrukturna oprema, hkrati pa se uvedejo ukrepi za zmanjšanje negativnih vplivov na okolje. Dolgoročno se lahko proizvodna območja načrtujejo predvsem na območju središčnih naselij in v njihovih širših vplivnih območjih ter v navezavi na dobro prometno dostopnost (državne ceste, železnica, 3. razvojna os). Na območja za proizvodnjo se lahko umeščajo različne, vendar s proizvodnjo in med seboj združljive dejavnosti.«

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev OPN MONM in omogočanje začasne rabe prostora v OPPN TZ KRKA-1 izboljšuje pogoje za razvoj dejavnosti v regionalno pomembni gospodarski coni na trenutno neizkoriščenem stavbnem zemljišču in je v skladu z zgoraj naštetimi določili OPN MONM. Nameravani poseg zato **ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.**

3.2. Skladnost z zahtevo, da se ne dopušča dejavnosti, ki so v okviru namenske rabe prostora opredeljene kot izključujoče

Na območju celotnem območju lokacijske preveritve je opredeljena namenska raba prostora Površine za industrijo (v nadaljevanju: IP). V 9. členu OPPN TZ KRKA-1 so opredeljene vrste dopustnih dejavnosti in programov. Med njimi je v 5. alineji prvega odstavka 9. člena OPPN navedeno:

- »promet in skladiščenje (H),«.

Skladno s tem določilom in določili 11. člena, ki govori o vrsti dopustnih objektov glede na namen spada ureditev parkirnih površin med dopustne dejavnosti OPPN.

Nameravani poseg ne spada med dejavnosti, **ki bi bile v okviru OPPN TZ KRKA-1 opredeljene kot izključujoče**. Predvidena ureditev parkirnih površin spada med dopustne dejavnosti, ki so v odloku OPPN opredeljene v 9. in 11. členu.

3.3. Skladnost s prostorskimi značilnostmi, predvidenimi posegi v prostor in omogočanje doseganja gradbenega namena prostorskih izvedbenih aktov

Predvidena ureditev začasnega parkirišča se priključuje na obstoječo dostopno cesto, ki se nadaljuje do večjega obstoječega parkirišča severno od območja lokacijske preveritve, zato ni pričakovati bistvenih sprememb ali poslabšanja prometnih razmer.

Območje lokacijske preveritve je tako z jugozahodne kot severovzhodne strani zakrito z obstoječim gosto raslim drevjem in grmičevjem. Ravno tako bo zaradi vkopa manj vidno s severozahoda, kjer se na območju obstoječe poselitve odpirajo manj kvalitetni pogledi proti objektom v obstoječi gospodarski coni, ki se z izvedbo začasnega parkirišča ne bodo bistveno spremenili. Predvidena ureditev bo najbolj vidna iz obstoječih objektov gospodarske cone ob jugovzhodnem robu območja, vendar gre večinoma za slepe fasade proizvodnih in skladiščnih objektov ali fasade z majhnim številom oken z omejenimi pogledi na območje lokacijske preveritve, zato poslabšanja delovnih razmer ni pričakovati.



Slika 5: Pogled proti jugovzhodnemu delu obravnavanega območja (levo) in proti območju obstoječih objektov v gospodarski coni (desno). (vir: google street view, februar 2026)



Slika 6: Pogled na območje lokacijske preveritve z obstoječe dostopne ceste v gospodarski coni. (vir: google street view, februar 2026)



Slika 7: Pogled proti območju z vzhoda, z obstoječe dostopne ceste. (vir: google street view, februar 2026)

Ureditev začasnega parkirišča izboljšuje delovne razmere za zaposlene v gospodarski coni, ki se jim izboljša dostopnost do službe in skrajša potovalni čas zaradi parkiranja na odročnejših lokacijah, hkrati se zmanjšuje pritisk na obstoječa javna parkirna mesta v okolici.

Nameravani poseg zato **ne povzroča motečega vpliva na podobo naselja ali krajine ter ne poslabšuje bivalnih ali delovnih razmer.**

Območje predlagane ureditve začasnega parkirišča se večinsko nahaja na območju, za katerega je predvideno urejanje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom z oznako NLČ_01/02_OPPN, ki še ni v pripravi zaradi pomanjkanja izkazanih potreb po širitvi obstoječe gospodarske cone. Zato je individualno odstopanje od PIP z namenom ureditve začasnega parkirišča na obstoječem stavbnem zemljišču smiselno z namenom aktivacije trenutno slabše izkoriščenih stavbnih zemljišč.



Slika 8: Prikaz veljavnih prostorskih aktov z označenim območjem lokacijske preveritve (rdeče). (vir: PISO, maj 2026)

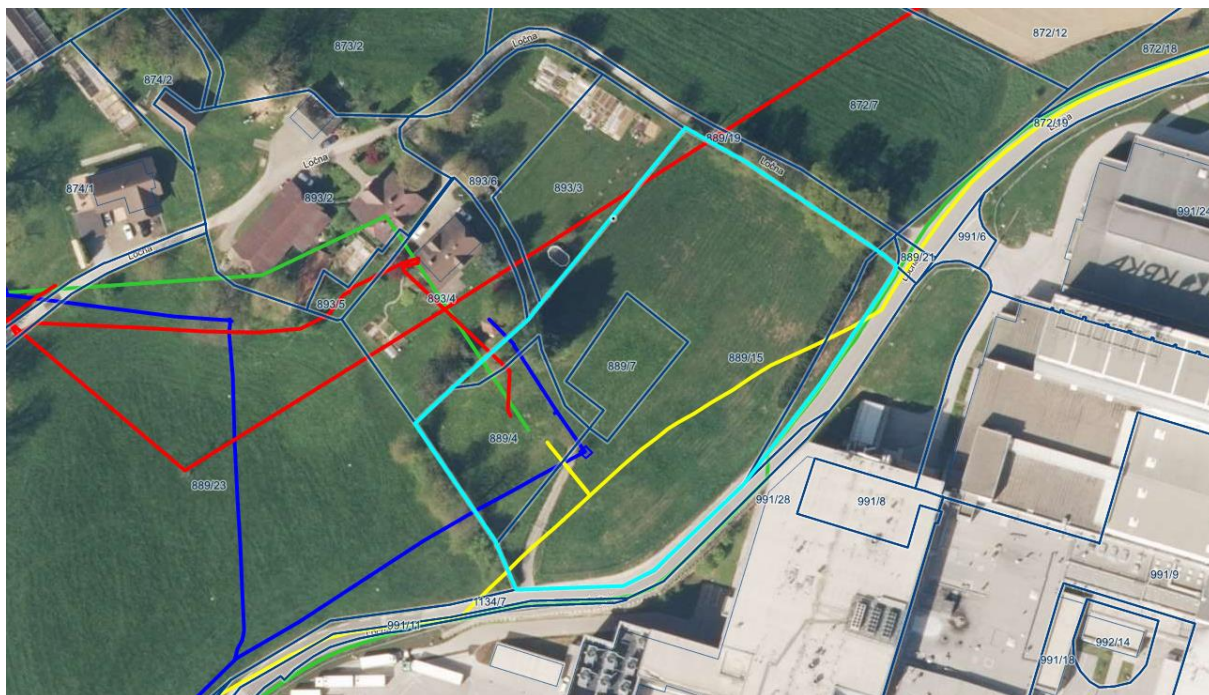
Jugovzhodni del območja lokacijske preveritve se nahaja na območju veljavnega OPPN Tovarna zdravil Krka-1 (OPP N TZ KRKA-1), in sicer v njegovem severozahodnem delu, kjer je načrtovana ureditev zelene površine oziroma pasu grmovno-drevesne vegetacije kot zelene bariere med tovarno in okolico. Ta bi se, skladno s predvideno zasnovo začasnega parkirišča, uredila s prestavitvijo pasu na severozahodni rob parkirišča ter v obliki gostejše zasaditve dreves na celotnem območju parkirišča. Predvidena ureditev tako ne onemogoča z OPPN predvidenih ureditev, temveč jih z ureditvijo dodatnih površin smiselno dopolnjuje.

V okolici veljata LN plinovoda za Posavje in Dolenjsko skozi občino Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 11/89 in 12/90) ter LN primarne mreže plinovoda v Novem mestu – 1. faza (Skupščinski Dolenjski list, št. 21/89 in 6/90 in Uradni list RS, št. 102/12), ki se ravno tako v celoti nahajata izven območja lokacijske preveritve.

V bližnji okolici se nahajata dva državna prostorska akta v veljavi, in sicer DPN za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12) ter LN za avtocesto na odseku Hrastje-Lešnica (Uradni list RS, št. 16/03), ki pa sta od območja oddaljena več kot 200 m in zato individualno odstopanje od PIP ter omogočanje začasne rabe nanju nima vpliva.

Nameravani poseg **ne onemogoča izvedbe s prostorskim izvedbenim aktom načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor in ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.**

Na območju lokacijske preveritve se nahajajo obstoječi vodi komunikacijskega, vodovodnega električnega in plinovodnega omrežja, ki se prestavijo. Za ureditev začasnega parkirišča bo potreben priklop na obstoječo in novo interno gospodarsko infrastrukturo. Uredi se odvodnjavanje in ponikanje padavinskih vod ter razsvetljava.



Slika 9: Prikaz poteka omrežij gospodarske javne infrastrukture (s svetlo modro je označeno območje lokacijske preveritve). (vir: PISO, maj 2026)

Omogočanje začasne rabe prostora za namen ureditve začasnega parkirišča **ne povzroča bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme v območju.**

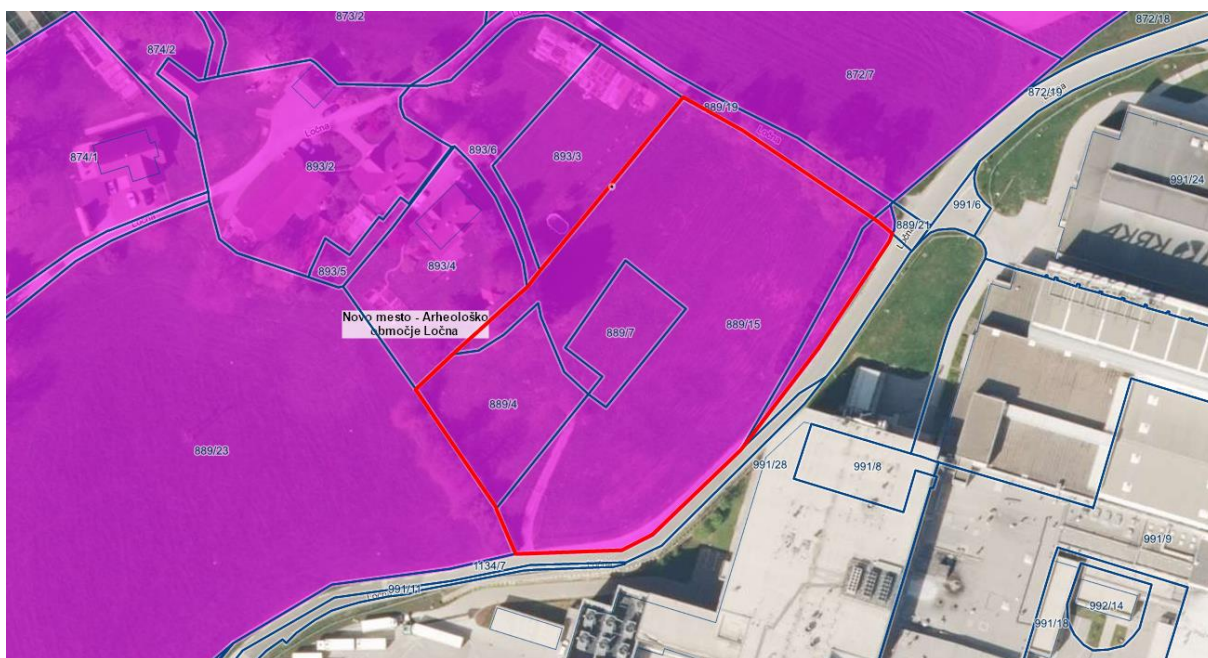
3.4. Skladnost s pravnimi režimi

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

Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju arheološkega najdišča (Novo mesto – Arheološko območje Ločna, EŠD 30980).

Predlagana začasna namembnost je skladna z varstvenim režimom za varstvo arheoloških najdišč, pri čemer je potrebno, da se na celotnem območju lokacijske preveritve izvede predhodne arheološke raziskave za natančnejšo določitev vsebine in sestave najdišča.

Arheološke raziskave se konkretizirajo s kulturnovarstvenimi pogoji, ki jih mora investitor pridobiti v fazi priprave projektne dokumentacije oziroma pred posegom v prostor, če gradbeno dovoljenje ni potrebno.



Slika 10: Prikaz območij varstva kulturne dediščine z označenim območjem lokacijske preveritve (rdeče). (vir: PISO, maj 2026)

Obravnavano območje se na nahaja na erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi.



Slika 11: Prikaz erozijskih območij z označenim območjem lokacijske preveritve (rdeče). (vir: PISO, maj 2026)

S skrajnim severnim in skrajnim južnim robom območje lokacijske preveritve posega na območje zelo majhne verjetnosti pojavljanja plazov, sicer se velika večina območja nahaja na območju zanemarljive verjetnosti pojavljanja plazov, zato negativnih vplivov z vidika plazljivosti ni pričakovati.



Slika 12: Prikaz plazljivih območij z označenim območjem lokacijske preveritve (rdeče). (vir: PISO, maj 2026)

Uredba o podrobnejših pravilih urejanja prostora za umeščanje fotonapetostnih naprav in prejemnikov sončne energije (Uradni list RS, št. 27/24 in 112/25 – ZSROVE-1) v 8. členu sicer določa obveznost postavitve fotonapetostnih naprav pri novogradnjah in rekonstrukcijah objektov v primeru novogradnje utrjenega parkirišča, katerega tlorisna površina je enaka ali večja od 1000 m². Vendar pa v drugem odstavku 9. člena ista uredba dopušča izjemo v primeru začasnih objektov, zato načrtovana ureditev ni v nasprotju z omenjeno uredbo.

Predlagano individualno odstopanje od PIP OPN MONM ter omogočanje začasne rabe v OPPN TZ KRKA-1 **je v skladu z veljavnimi pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.** Omogočanje začasne rabe prostora ravno tako **ne omogoča posegov v prostor, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje** v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

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

Lokacijska preveritev se nanaša na omogočanje začasne rabe prostora na območju veljavnega OPPN in individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, navedenih v OPN in sicer za namen ureditve začasnega parkirišča znotraj obstoječega stavbnega zemljišča z namensko rabo IP (površine za industrijo). Takšen ukrep je skladen z ZUreP-3 in dopusten, kot je bilo že pojasnjeno v zgornjih poglavjih:

- je skladen z določbami 134., 136. in 137. člena ZUreP-3,
- je skladen z določili iz veljavnega OPN in veljavnega OPPN,
- je skladen z obstoječimi prostorskimi značilnostmi in predvidenimi posegi v prostor ter
- upošteva pravne režime na tem območju.

5. INDIVIDUALNO Odstopanje od PIP v OPN Mestne občine Novo mesto

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev se dopusti na zemljiščih s parc. št. 889/4, 889/7 in 889/15, vse k.o. 1455 – Bršljin.

Na tem območju se dopusti individualno odstopanje od splošnih PIP, določenih v 71. členu Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto - uradno prečiščeno besedilo (Dolenjski uradni list, št. 24/22 - UPB1 in 21/25) in sicer **odstopanje od pogojev za dopuščanje začasne rabe prostora na območjih, za katera se pripravi OPPN, pred njihovim sprejemom**, določenih v 9. alineji petega odstavka 71. člena na način, da se na območju EUP NLČ_01/02_OPPN, za katero je predvideno urejanje z OPPN, dopusti omogočanje začasne rabe tudi v zasebne namene.

6. OMOGOČANJE ZAČASNE RABE NA OBMOČJU OPPN TZ Krka - 1

Začasna raba za se dopusti na zemljiščih s parc. št. 889/15 in 889/16, k. o. 1455 Bršljin.

Na tem območju se dopusti začasna ureditev parkirišč v okviru UE-1. Čas izvajanja začasne rabe je 7 let od izgradnje parkirišč.

7. PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 134., 136. in 137. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list 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; v nadaljevanju ZUreP-3) in 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list 14/19 – uradno prečiščeno besedilo, 13/25 in 22/26) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ___ redni seji dne ____ sprejel

S K L E P

o lokacijski preveritvi v enoti urejanja prostora z oznako NLČ_01

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišča s parcelnimi številkami 889/4, 889/7, 889/15 in 889/16 vse k.o. 1455 Bršljin, ki se po določitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 24/22 – UPB1, 21/25) (v nadaljnjem besedilu: OPN), nahajajo v enoti urejanja prostora z oznako NLČ_01 in podenotah urejanja prostora z oznakama NLČ_01/01_OPPN in NLČ_01/02_OPPN z namensko rabo IP.

2. člen

- (1) Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev se dopusti na zemljiščih s parc.št. 889/4, 889/7 in 889/15, vse k.o. 1455 – Bršljin.
- (2) Na zemljiščih iz prvega odstavka tega člena se dopusti individualno odstopanje od splošnih PIP, določenih v 71. členu Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto - uradno prečiščeno besedilo (Dolenjski uradni list, št. 24/22 - UPB1 in 21/25) in sicer odstopanje od pogojev za dopuščanje začasne rabe prostora na območjih, za katera se pripravi OPPN, pred njihovim sprejemom, določenih v 9. alineji petega odstavka 71. člena na način, da se na območju EUP NLČ_01/02_OPPN, za katero je predvideno urejanje z OPPN, dopusti omogočanje začasne rabe tudi v zasebne namene.

3. člen

- (1) Omogočanje začasne rabe prostora se dopusti na zemljiščih s parc.št. 889/15 in 889/16, k.o. 1455 – Bršljin.
- (2) Z lokacijsko preveritvijo se na navedenih parcelah iz prvega odstavka tega člena omogoči začasna raba prostora. Dopusti se umeščanje naslednjih gradbeno inženirskih objektov in ureditev:
 - 21122 – parkirišča izven vozišča
 - gradnjo infrastrukture in ureditev, potrebnih za delovanje načrtovanih zgoraj naštetih objektov.
- (3) Čas trajanja začasne rabe je največ 7 let od izgradnje.

4. člen

- (1) Ta sklep se evidentira v prostorskem informacijskem sistemu z identifikacijsko številko v zbirki prostorskih aktov: ID 7610.
- (2) Ta sklep se objavi v Dolenjskem uradnem listu in prične veljati naslednji dan po objavi.
- (3) Sklep velja pet let po njegovi uveljavitvi. Če investitor v tem času vloži vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep o lokacijski preveritvi velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju.

5. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

Številka:

Novo mesto, dne __. __. 2026

Župan
Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni

8. VIRI

- Portal Prostor, Kataster nepremičnin; <https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data>, GURS, stanje februar 2026;
- PISO – Prostorski informacijski sistem občin; <https://www.geoprostor.net/PisoPortal/vstopi.aspx>, stanje februar 2026;
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto - uradno prečiščeno besedilo, Dolenjski uradni list, št. 24/22 – UPB1 in 21/25;
- Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Tovarna zdravil Krka-1, Dolenjski uradni list, št. 4/17;
- Idejna rešitev ureditev parkirišča nad OTO - sever, Acer Novo mesto d.o.o., junij 2026.