



LOCUS

NAROČNIK

OBČINA ANKARAN

Jadranska 66 | 6290 Ankaran

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ANKARAN HRIB

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

S PRIKAZOM SKLADNOSTI Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM

IZDELOVALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, januar 2024



LOCUS

PROSTORSKI AKT

Občinski podrobni prostorski načrt

NAZIV PROSTORSKEGA AKTA

Občinski podrobni prostorski načrt Ankaran hrib

FAZA

Osnutek

GRADIVO

Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta s prikazom skladnosti z nadrejenim prostorskim aktom

NAROČNIK

Občina Ankaran, Jadranska 66, 6290 Ankaran

ŠTEVILKA PROJEKTA

2067

IZDELOVALEC

Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale

VODJA PROJEKTA

Maja Šinigoj, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 1461

STROKOVNA SKUPINA

Manca Jug, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 1302
Tomaž Kmet, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 0957
Nuša Britovšek, univ.dipl.inž.kraj.arh. PKA PPN ZAPS 1731
Luka Jereb, mag.inž.arh.urb.
Nik Žagar, mag.inž.arh.urb.
dr. Miha Konjar, univ.dipl.inž.geod.
Leon Kobetič, univ.dipl.inž.grad.
Iztok Perpar, abs.arh.
Andrej Podjed, gr.teh.
Ana Mestnik, mag.prost.načrt.

DATUM

Domžale, januar 2024

Kazalo

1 UVOD	7
1.1 POSTOPEK PRIPRAVE OPPN	8
2 ANALIZA STANJA IN OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI.....	11
2.1 ANALIZA STANJA	11
2.2 SKLADNOST Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM	17
3 OPIS PREDLAGANIH PROSTORSKIH UREDITEV	22
3.1 OBSEG OBMOČJA	22
3.2 FUNKCIJA OBMOČJA	23
3.3 POGOJI ZA OBLIKOVANJE	25
3.4 OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA	27
3.5 PARCELACIJA IN JAVNE POVRŠINE	31
3.6 ETAPNOST IZVEDBE	32
3.7 VPLIVI NA OKOLJE IN ZDRAVJE LJUDI	32
3.8 STROKOVNE PODLAGE	33

1 UVOD

S strani več investitorjev je bila podana pobuda za gradnjo na območju Ankaran – hrib.

Na območju pobude je skladno z Občinskim prostorskim načrtu (OPN) občine Ankaran (Uradni list RS, št. 161/2020 z dne 10. 11. 2020) predvidena izdelava OPPN, ki mora obsegati enote urejanja prostora AN-04, AN-03, AN-39 in AN-05.

Z dnem uveljavitve Odloka o OPN sta za urejanje obravnavanega območja prenehala veljati Odlok o zazidalnem načrtu Ankaran (Uradni list RS, št. 5/1995) in Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Apartmajsko naselje Ankaran hrib (Uradni list RS, št. 71/2008).

Ob upoštevanju Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) se skladno s 129. členom kot podlaga za pričetek priprave OPPN izdela oceno stanja, oceno prihodnjih potreb ter poročilo o prostorskem razvoju v obsegu, ki je potreben za smiselno pripravo prostorskega akta.



Slika 1: Prikaz območja na DOF.

Strateški cilj občine je zagotoviti območja za bivanje, ki bi zagotavljala rast števila prebivalcev Ankarana v planskem obdobju do 20 let do 5.000 ljudi, s čimer bi naselju zagotovili status pomembnejšega lokalnega središča (formalno pogoj za občinsko središče). V občini Ankaran je danes (december 2020) 3.253 prebivalcev.

Površine za bivanje so v OPN zagotovljene v naselju Ankaran in ne na območjih v krajini, kot je bila praksa pri načrtovanju prostorskih dokumentov v predhodnem obdobju, saj je strateški cilj občine tudi ohranjanje kvalitetnega območja krajine ter omogočanje kvalitetnega bivanja zaradi sožitja z njo.

Za namen zagotovitve zadostnih površin za bivanje prebivalstva je na območju predvidenega OPPN načrtovana stanovanjska soveska s strnjeno gradnjo in z zahtevano srednjo gostoto pozidave enostanovanjskih stavb. Srednja gostota prebivalstva, ki jo omogoča strnjena stanovanjska pozidava, omogoča racionalno izrabo prostora, ekonomično opremljanje stavbnih površin, manjše potrebe po trajnem

uničenju kmetijskih zemljišč, ekonomično oblikovanje večjih skupnih površin, kot so zelene in utrjene površine, med njimi ustrežnejše oblikovanje prometnega omrežja za vse vrste prometa, lažje omogočanje dobre dostopnosti do funkcij naselja in podobno. Predpisana tipologija enostanovanjskih stavb pa po drugi strani skladno z urbanistično zasnovo ohranja značaj Ankarana, saj na stanovanjskih površinah izven centra naselja ne dovoljuje večstanovanjskih stavb.

Občina je za potrebe pričetka priprave OPPN izdelala Idejno zasnovo območja, ki je tudi del pričujoče podlage.

Investitor je k pripravi OPPN predložil Idejno preveritev s prostorskim prikazom umestitve predvidenih objektov v prostor in prikazom predvidene tipologije objektov.



Slika 2: Idejna zasnova – ureditvena situacija (Vir: avtor S0studio z.o.o./Locus d.o.o.)

Na podlagi vsega navedenega je Občina Ankarana sprejela Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ankarana hrib (OPPN obravnava enote AN-03, AN-04, AN-05 IN AN-39).

1.1 Postopek priprave OPPN

Pobudnik in investitor je skladno z Zakon o urejanju prostora (ZureP-3) pripravil izhodišča (Ocena stanja in prihodnjih potreb na območju OPPN za stanovanjsko sosesko Ankarana-hrib) za nadaljnje prostorsko načrtovanje ter podal pobudo za izdelavo prostorskega akta (OPPN). Pri oblikovanju izhodišč je bilo zagotovljeno sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki javne predstavitve, ki je bila v torek 4.10.2022, ob 18. uri v prostorih Občinske uprave Občine Ankarana, na naslovu Regentova ulica 2, Ankarana.

Priprava in sprejem OPPN potekata po rednem postopku priprave OPPN, določenem v 119. in 129. členu Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3).

Na podlagi Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ankaran se je pripravil osnutek prostorskega akta, ki je posredovan pristojnim nosilcem urejanja prostora, da podajo mnenje oziroma smernice za načrtovanje.

Celovita presoja vplivov na okolje

Na podlagi 128. člena Zurep-3 je bila 12.10.2022 na Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, območna enota Piran, (v nadaljevanju zavod) posredovana vloga za mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti v zvezi z izdelavo OPPN Ankaran hrib.

Zavod Republike Slovenije za varstvo narave je 26.10.2022 na podlagi 128. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) izdalo mnenje št. 3563-0007/2022-2, da v postopku priprave in sprejemanja OPPN, pripravljavcu plana, Občini Ankaran, ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.

V skladu z določili 128. člena ZUreP-3 se za predmetni OPPN ne bo vodil postopek celovite presoje vplivov na okolje.

Konkretne smernice na Izhodišča za pripravo OPPN

V postopku priprave osnutka prostorskega akta so za izdajo konkretnih smernic na Izhodišča za pripravo OPPN zaproseni naslednji nosilci urejanja prostora:

	NOSILEC UREJANJA PROSTORA	DATUM	ŠT SMERNIC
1	JAVNO PODJETJE MARJETICA KOPER, d.o.o., Ulica 15. maja 4, 6000 Koper	27.12.2022	7/404-22
2	RIŽANSKI VODOVOD KOPER, d.o.o., Ulica 15. maja 13, 6000 Koper	19.1.2023	SO-22/902

Mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora

V postopku priprave prostorskega akta so za mnenje na osnutek (1. mnenje) zaproseni pristojni nosilci urejanja prostora, ki so določeni v sklepu župana o pričetku izdelave prostorskega akta ter drugi, za katere se ob izdelavi akta izkaže, da jih je potrebno vključiti. Ti nosilci so:

NOSILEC UREJANJA PROSTORA	
1	MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper
2	MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
3	MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Direktorat za logistiko, Vojkova cesta 59, 1000 Ljubljana
4	MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO, Direkcija RS za infrastrukturo, Območje Koper, Piranska cesta 2, 6104 Koper
5	MINISTRSTVO ZA NOTRANJE ZADEVE, Policijska uprava Koper, Ukmarjev trg 6, 6000 Koper
6	MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE, Zdravstveni inšpektorat RS, Območna enota Nova Gorica, Tolminskih puntarjev 4/II, 5000 Nova Gorica
7	Elektro Primorska d.d., PE Koper, Ulica 15. maja 15, 6000 Koper
8	Rižanski vodovodi Koper d.o.o., Ulica 15. maja 13, 6000 Koper
9	Javno podjetje Marjetica Koper, d.o.o. Ulica 15. maja 4, 6000 Koper
10	Telekom Slovenije d.d., Cesta 25. Junija 1 p, 5000 Nova Gorica
11	Občina Ankaran, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran

Na podlagi prejetih smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora in osnutka OPPN Ankaran hrib bo izdelan dopolnjen osnutek, ki bo javno razgrnjen.

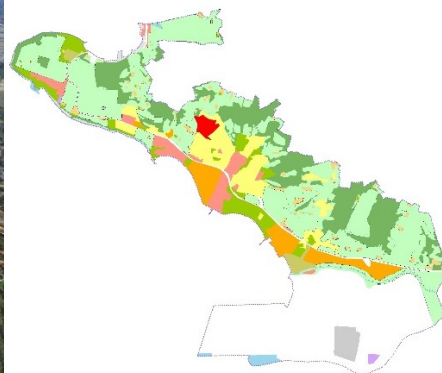
Do pripomb in pobud, podanih na javni razgrnitvi, se bodo zavzela strokovna stališča. Strokovna stališča bo potrdila občina, nato se bo akt z njimi dopolnil.

S stališči dopolnjen akt (predlog OPPN) bo posredovan nosilcem urejanja, ki bodo nanj podali mnenja. Na podlagi pozitivnih mnenj se akt lahko sprejme na občinskem svetu skladno s statutom občinskega sveta. Sprejeti akt se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na spletni strani Občine Ankaran.

2 ANALIZA STANJA IN OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI

2.1 Analiza stanja

Območje predvidenega OPPN se nahaja znotraj območja naselja Ankaran, na njegovem severozahodnem robu. Proti jugu in vzhodu območje meji na obstoječo stanovanjsko sosesko, proti severu na niz enodružinskih hiš, na zahodu pa na kmetijske in gozdne površine. Območje je prazno in neaktivno. Izjema je ureditvena enota AN-05 PO, kjer je obstoječe parkirišče. Okvirna velikost območja je 4,9 ha. Dejanska raba prostora danes so pretežno kmetijske površine.

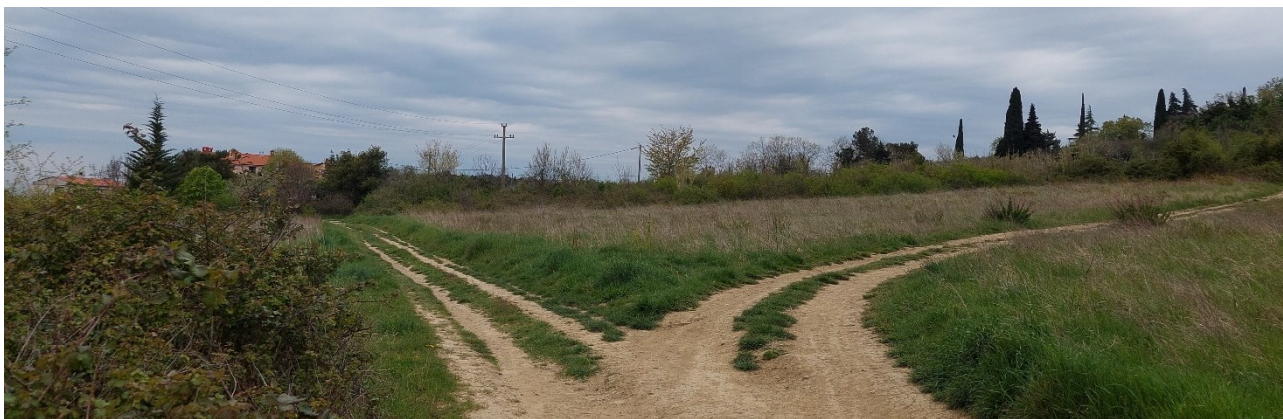


Slika 3: Območje OPPN in njegova vpetost v širši prostor

Območje se obravnava celovito in ureja z enotnim OPPN za EUP AN-04 SSs, AN-03 ZP, AN-39 ZP in AN-05 PO. Velikost območja znaša cca 4,90 ha.



Slika 4: Pogled na območje OPPN z jugozahodne strani



Slika 5: Pogled na območje OPPN z jugovzhodne strani

Lastniška struktura

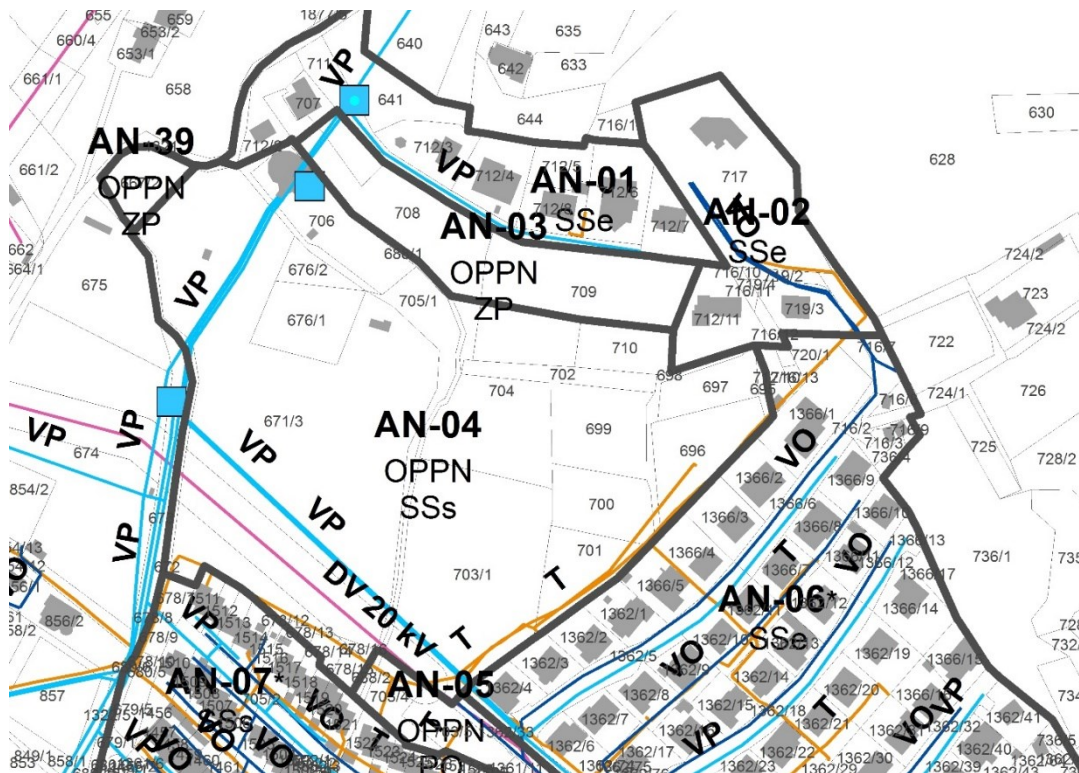
Pretežni del območja je v lasti pravnih oseb, delno pa v lasti Občine Ankaran in Republike Slovenije. Pretežni del lastnikov, ki so pravne osebe, je v vlogi pobudnika.



Slika 6: Lastniška struktura na območju OPPN

Varovanja in omejitve

Obstoječa gospodarska javna infrastruktura



Slika 7: Gospodarska javna infrastruktura na območju predvidenega OPPN

Na južnem delu območja je varovalni pas niskonapetostnega 20 kV elektroenergetskega omrežja - poteka v smeri V-Z in prečka območje na južnem robu.

Na območju je vodohran Ankaran, neposredno ob meji območja pa še dva vodohrana, Valdoltra in Ankaran 2, ki jih povezuje primarni vod vodovoda. Sekundarni vod vodovoda poteka vzporedno s primarnim in tudi po južnem delu območja.

Na vzhodnem in južnem robu območja poteka komunikacijsko omrežje.

Obstoječe kanalizacijsko omrežje poteka po Frenkovi ulici.

Obstoječe cestno omrežje – predstavlja lokalna cesta LC 177021 Valdoltra – Barizoni – Sv. Brida - Razgledna pot, ki poteka ob zahodnem delu območja in lokalna cesta LC 180051 - Srebrničeva ulica, ki se izteče na jugovzhodnem robu območja.

Območje za potrebe obrambe

Območje se nahaja na 2 km območju omejene in nadzorovane rabe obrambe, in sicer vojašnice Ankaran.



Slika 8: Prikaz območja omejene in nadzorovane rabe zaradi vojašnice Ankaran.

Erozijska območja

Erozijska območja (opozorilna karta erozije, vir: eVode, dosegljiv podatek na dan 20. 4. 2020 je bil podatek z datumom objave 3. 4. 2019) na območju občine Ankaran obsegajo 530 ha, kar predstavlja na 63,5 % območja občine (večino območja občine razen območja pristanišča za mednarodni promet v Koprju). Večinoma se pojavljajo opozorilna območja, kjer so potrebni zahtevni zaščitni ukrepi. Izdelati bo potrebno ustrezne strokovne podlage, ki bodo predvidele zaščitne ukrepe pred erozijskimi procesi in vplivu zalednih voda.

Občutljiva območja zaradi evtrofikacije

Med pravnimi režimi, ki so obravnavani v prikazu stanja prostor, je območju občutljivo zaradi evtrofikacije vodnega telesa morja in sicer pretežno Morje - Koprski zaliv. Za vse posege na območju je potrebno pridobiti soglasje / mnenje pristojnih služb.

Celostno ohranjanje narave, kulturne dediščine ter kmetijskih in gozdnih zemljišč

Na območju predvidenega OPPN niso prisotna območja varovanja narave, kulturne dediščine, varstva voda ter kmetijskih in gozdnih zemljišč, zato mnenje pristojnih nosilcev za navedena področja ni potrebno pridobivati. Izjema je Zavod za varstvo narave, saj mora občina vedno pridobiti mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja.

Dejanska raba

Izhajajoč iz evidence dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč (MKGP, 31.10.2023) se na območju OPPN nizajo naslednje rabe: vinogradi, oljčniki, rastlinjaki, travniki, gozdovi, pozidana zemljišča, vode, trajne rastline na njivskih površinah, sadovnjaki, zemljišča v zaraščanju, mešana raba zemljišč, odprta zemljišča in njive in vrtovi.



Slika 9: Prikaz dejanske rabe prostora na območju OPPN

Gospodarska javna infrastruktura

Gospodarsko javno infrastrukturo tvorijo omrežja, namenjena opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom, ter tista gospodarska infrastruktura, ki je kot taka določena z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti.

Na južnem delu območja je varovalni pas nizkonapetostnega 20 kV elektroenergetskega omrežja - poteka v smeri V-Z in prečka območje na južnem robu.

Na območju je vodohran Ankaran, neposredno ob meji območja pa še dva vodohrana, Valdoltra in Ankaran 2, ki jih povezuje primarni vod vodovoda. Sekundarni vod vodovoda poteka vzporedno s primarnim in tudi po južnem delu območja.

Na vzhodnem in južnem robu območja poteka komunikacijsko omrežje.

Obstoječe kanalizacijsko omrežje poteka po Frenkovi ulici.

Obstoječe cestno omrežje – predstavlja lokalna cesta LC 177021 Valdoltra – Barizoni – Sv. Brida - Razgledna pot, ki poteka ob zahodnem delu območja in lokalna cesta LC 180051 - Srebrničeva ulica, ki se izteče na jugovzhodnem robu območja.



Slika 10: Gospodarska javna infrastruktura (Vir: PSP)

2.2 Skladnost z nadrejenim prostorskim aktom

Nadrejeni prostorski akt je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Ankaran (Uradni list RS, št. 161/2020 z dne 10. 11. 2020). Investicijska namera je skladna z OPN.

Strateški del

Skladno s strateškim delom OPN Ankaran morajo območja stanovanj zadostiti razvojnemu cilju Občine Ankaran po dvigu števila prebivalcev na 5000. Prednostno območje za razvoj poselitve je območje naselja Ankaran, ki je zasnovano v urbanističnem načrtu. V Ankaranu se zagotavlja prostorske možnosti za razvoj funkcij naselja, ki bo pomembno lokalno središče, predvsem vseh družbenih, oskrbnih in storitvenih dejavnosti ter bivanja. Površine za stanovanja se zagotavljajo z aktiviranjem obstoječih nezazidanih ali slabo izrabljenih stavbnih površin za stanovanjsko gradnjo. Za obsežnejša območja nezazidanih stavbnih površin za potrebe stanovanjske gradnje se izdelajo OPPN, na podlagi teh pa se območja komunalno opremijo.

Koncept strukture poselitve Ankarana: jedro naselja obkroža stanovanjska gradnja. V neposredni bližini jedra, na njegovi zahodni in severni strani se nahaja večstanovanjska pozidava srednjega in velikega merila. Stanovanjska pozidava se od tu radialno širi iz centra po zahodnem in vzhodnem pobočju, kjer se nahajajo območja prostostoječe pozidave, organizirane prostostoječe pozidave in individualne strnjene pozidave. V nova, razvojna območja na robovih strnjene delu naselja se umešča kakovostno zasnovane soseske srednje gostote z ustrezno oblikovanimi javnimi površinami. Tipološko so to lahko strnjene oblike individualne pozidave.

Izvedbeni del

Investicijska namera ne posega na območje državnih prostorskih izvedbenih aktov.

Namenska raba prostora

Celotno območje je opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, pri čemer je večina investicijske namere umeščena na EUP AN-04 z namensko rabo Ss – območja stanovanjske strnjene individualne gradnje. Investicijska namera ima vpliv tudi na sosednje EUP, ki so prav tako znotraj območja OPPN. To so EUP AN-03 ZP – parki, AN-05 PO – ostale prometne površine in AN-39 ZP – parki. Načrtovane vsebine na teh območjih so skladne z dovoljenimi rabami.



Slika 11: Prikaz območja predvidenega OPPN na OPN in DOF – obravnavane enote urejanja prostora v OPN Ankaran so: AN-04 Ss, AN-03 ZP, AN-39 ZP, AN-05 PO.

Splošni in podrobni prostorski izvedbeni pogoji

Preglednica doseganja prostorskih izvedbenih pogojev za namensko rabo SSs (območja stanovanjske strnjene individualne gradnje).

DOLOČILA OPN	SKLADNOST OPPN Z OPN
Za namensko rabo SSs	
SSs - strnjena gradnja = gradnja v nizu (dvojček, vrstne, verižne, v vrsti, terasaste stavbe)	Skladno
So namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem.	Skladno
Spremljajoče dejavnosti: Družbene, poslovne in storitvene dejavnosti.	Skladno
Izključujoče dejavnosti: Proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje, kmetijstvo in gozdarstvo, rudarstvo, vzdrževanje in popravila motornih vozil.	Skladno
Min FZP: 0,2 Min FBP: 0,15 FBP se računa na celo EUP in ne upošteva odprtih površin, ki niso javno dostopne.	Skladno
Max FZ: 0,5 Max FI: 1 Max P+1+M ali T Min P+1	FZ: 0,3 FI: 0,9 P+1+M; min. P+1; Skladno
Dovoli se gradnja enega osnovnega in enega pomožnega objekta (če je pomožni objekt stavba). Pomožni objekt se na parceli objekta gradi na dvoriščni in ne na ulični strani. Pomožne stavbe morajo biti pritlične, enoetažne, streha je hkrati strop stavbe. Max višina objekta je 3 m. Stavbe, grajene v strnjem nizu, morajo biti postavljene z glavno fasado na gradbeno linijo ob najpomembnejši javni prostor. Slemena osnovnih kubusov streh morajo slediti plastnicam v prostoru. Pritličje z glavnim vhodom na glavni fasadi je pri novogradnjah prilagojeno javnim programom, če te mejijo na ceste urbanističnega tipa A ali C. Potrebno je zagotavljati skupni odprti prostor območja. V primeru, ko je niz stavb umeščen na naravno raščen teren v naklonu tako, da višinska razlika med dvema vzporednima fasadama premošča eno etažo, je dovoljena vzpostavitev ene dodatne etaže. V tem primeru je kota pritličja lahko največ 50 cm nad najnižjo točko terena ob objektu. Tak niz stavb ne sme biti vidno izpostavljen, prevzemati vloge prostorske dominante ali biti umeščen tako, da okrni značilne vedute na naselje in krajino. Stavbe ne smejo izstopati iz silhete naselja. Grajeni del midsoseske ograje je lahko visok 1 m, proti javnim površinam pa 0,6 m. Nanj je lahko postavljena transparentna žična ali enostavna kovinska ograja do višine 1,5 m. Midsoseska ograja je lahko tudi zasajena živa meja do višine 1,80 m.	V urejevalnih enotah Ue4/1, Ue4/2, Ue4/3, Ue4/4, Ue4/5, Ue4/6 se dovoli gradnja enega osnovnega in enega pomožnega objekta. Pomožni objekt se na parceli osnovnega objekta gradi na strani notranjega atrija in ne na ulični strani. Skladno Zaradi lege v zalednem delu naselja umeščanje javnih programov v stanovanjske objekte ni predvideno. Na območju OPPN ni dopustna gradnja naslednjih pomožnih objektov: -ograj, razen zaščitne ograje za igrišča in ograje objektov ali naprav, ki jih je potrebno ograjevati na podlagi drugih predpisov in med sosedskih ograj višine do 1,2 m.
Za namensko rabo ZP	
Osnovna dejavnost: oddih v oblikovanih zelenih okoljih	Skladno
Spremljajoča dejavnost: kulturne, razvedrilne, rekreacijske, športne, gostinstvo in turizem ter druge dejavnosti, ki služijo tem območjem	V urejevalnih enotah se lahko uredijo tudi utrjene površine do faktorja 0,3 (površine za igro, šport in rekreacijo ter druženje in podobno) s spremljajočo urbano opremo. Na te površine se ne umešča stavb. Površine so zasajene z drevjem.
Izključujoča dejavnost: Bivanje, proizvodne dejavnosti ter promet in skladiščenje	Izključujočih dejavnosti na območju ni. Skladno
Merila in pogoji za oblikovanje: Odprti javni prostor. Parkovnih površin (ZP) se ne ograjuje. Če se zaradi varovanja oziroma zaščite parkovne površine omeji, se uporabljajo žive meje iz avtohtonega rastja. Na površinah za (ZS) dovoljene izključno zaščitne ograje namenjene potrebam športnih površin za igro z žogo. Vse ograje morajo biti transparentne, v spodnjem delu so lahko do višine 60 cm grajene v	Skladno Izjemoma so dovoljene ograje za igrišča in ograje objektov ali naprav (vodohrani).

<p>kamnu. Območja se lahko zasadijo z živo mejo iz avtohtonega rastja. Na območjih kampov je lahko ograja visoka max 1,5 m.</p> <p>Zelenih pasov (ZD) se ne ograjuje.</p> <p>Pokopališča (ZK) se lahko ogradi. Ograditev se izvede na način, da se ohranja vizualni stik z okolico.</p> <p>Na območjih ZS v odprti krajini je zaradi varovanja naravne krajine potrebno krajinske ureditve izvesti na podlagi načrtov krajinske arhitekture.</p> <p>Rekreacijske peš in kolesarske poti v odprti krajini naj se načeloma vodi po obstoječih poljskih in gozdnih poteh ali ob vodotokih. Za ureditev počivališč in razgledišč ob teh poteh naj se uporablja obstoječe atraktivne točke. Počivališča in razgledišča naj bodo vsaj minimalno opremljena s klopjo, košem za smeti, oznako do posameznih atraktivnosti in informativno tablo.</p> <p>Na namenskih rabah ZP, ZK in ZD ni dovoljeno umeščanje počitniških in bivalnih kontejnerjev, šotorov in drugih podobnih objektov, katerih namen je začasno ali stalno bivanje, skladiščenje plovil in odlaganje viškov materialov iz gradbišč.</p>	
<p>Za namensko rabo PO</p>	
<p>Parkirišča morajo biti ozelenjena, in sicer najmanj 1 drevo/4 PM.</p>	<p>Skladno</p>
<p>Za ceste</p>	
<p>Urbanistični tip: Usmeritve za C1 – Srebrničeva, Regentova, Pot na Brido na odseku do konca poselitvenega obočja.</p> <p>Dejavnosti ob prometnici: centralne dejavnosti in sicer tako oskrbne kot družbene (šola, vrtec, upravne) ter bivanje</p> <p>Cilji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dvigniti varnost ranljivejših udeležencev, predvsem otrok, - vzpostaviti boljše pogoje za hojo in kolesarjenje, - dolgoročno zmanjšati število avtomobilov na prometnici predvsem na račun spremembe potovalnih navad do šole in vrtca. 	<p>Srebrničeva ulica je usklajena s prometnim načrtom za Občino Ankaran. Skladno</p>
<p>Urbanistični tip: Usmeritve za C2 – Pot na Brido izven naselja, Razgledna pot, Vinogradniška pot, Ivančičeva cesta.</p> <p>Dejavnosti ob prometnici: V nižjem delu razpršena poselitev, v višjem delu krajina.</p> <p>Cilji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ceste tudi v bodoče ne prevzemajo večje količine prometa, kljub temu je potrebno omogočiti varno srečanje dveh vozil na problematičnih odsekih, ki danes tega ne omogočajo, minimalno pa vzpostaviti izogibališča. Ceste naj ohranijo značaj podeželske ceste, z obcestnim naravnim rastjem oziroma kulturno krajino. Pešce se vodi po ločenih poteh. <p>(preveritev na podlagi izdelanega Prometnega načrta za Občino Ankaran)</p>	<p>Razgledna pot je usklajena s prometnim načrtom za Občino Ankaran. Skladno</p>
<p>Urbanistični tip: Usmeritve za D – ulice znotraj soseske.</p> <p>Dejavnosti ob prometnici: večinoma stanovanja, mestoma umeščeni posamezni objekti družbenih dejavnosti. Določene ulice pa vodijo izključno do družbenih dejavnosti.</p> <p>Cilji ureditve:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dvigniti varnost ranljivejših udeležencev - Oživitev socialnega življenja na ulicah - Vzpostaviti boljše pogoje za hojo in kolesarjenje - Vzpostaviti privlačne ambiente (drevesa, cvetlični lonci, klopi...) <p>(preveritev na podlagi izdelanega Prometnega načrta za Občino Ankaran)</p>	<p>Dovozne ceste so usklajene s prometnim načrtom za Občino Ankaran. Skladno</p>
<p>Podrobni PIP</p>	
<p>AN-03</p> <p>Zahtevane usmeritve:</p> <ul style="list-style-type: none"> - OPPN obravnava tudi enote AN03, AN-05 in AN-39. - Območje eno in dvostanovanjskih stavb. - Dovoljene vrste tipologij: vrstne hiše, verižne hiše, terasast - Gostota poselitve naj bo med 80 in 120 preb./ha. - Zelene površine naj se umeščajo kot večje skupne površine ob Srebrničevi ulici s programom parka z igriščem in 	<p>Vsa območja so vključena v OPPN. Skladno</p> <p>Predvidene so eno in dvostanovanjske stavbe. Skladno</p> <p>Predvidene so vrstne hiše in dvojčki. Skladno</p> <p>Zasnova omogoča okvirno gostoto poselitve dosega med. 102 in 120 preb./ha. Skladno</p>

<p>površinami za druženje za različne generacije ter na vzhodni rob enote ob EUP AN-06 kot zeleni pas, ki naj bo opremljen s peš potjo. Ta naj se navezuje na ulično mrežo znotraj enote.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Srebrničevo cesto, ki bo glavna napajalka območja, je treba podaljšati do Razgledne poti. Razgledno pot je treba od Jadranske do priključka Srebrničeve razširiti tako, da je omogočeno srečevanje dveh osebnih motornih vozil ter jo opremiti s pločnikom. Širitev Razgledne poti in ureditev pločnika je potrebna pred pričetkom gradnje stanovanjske soseske. Pri oblikovanju uličnih profilov slepih ulic znotraj enote je potrebno upoštevati principe oblikovanja skupnega prometnega prostora. - Parkiranje za stanovalce mora biti podzemno kot ena skupna ali več ločenih parkirnih hiš. V parkirnih hišah se lahko zagotavlja tudi večje število parkirnih mest od zahtevanega. - Treba je zagotoviti mrežo pešpoti, ki bodo naselje navezovali na center Ankarana ter obodno pot proti Jadranski cesti. Na mrežo pešpoti je treba priključiti tudi zaselek hiš na severnem delu območja. - Ob Srebrničevi cesti naj se uredi postajališče za avtobus. Pri umeščanju postajališča naj se smiselno obravnava tudi prostor enote AN-05. - Območje dreves na severno vzhodnem robu se v čim večji meri ohranja. - Izdela naj se natančnejša raziskava o geomehanskih lastnostih terena. 	<p>Javne zelene površine so umeščene na robna območja OPPN s čimer se zagotavlja učinkovitejše vključevanje v naselje. Celotno območje ima urejeno mrežo pešpoti, ki se povezuje z obstoječim naseljem. Skladno</p> <p>Srebrničeva cesta se uredi kot dvosmerna cesta z obojestranskim pločnikom za pešce in opremljena s postajališčem za avtobuse. Obstoječ odsek na jugovzhodnem delu območja OPPN se rekonstruira in podaljša v smeri proti severozahodu do Razgledne poti na katero se priključi. Skladno</p> <p>Predvidena je umestitev podzemnih garaž v sklopu kletnih etaž nizov stanovanjskih stavb. Skladno</p> <p>Predvidene so peš in kolesarske povezave, ki se navezujejo na center Ankaran. Na mrežo pešpoti je priključen tudi zaselek hiš na severnem delu območja. Skladno</p> <p>Na severnem območju se v celoti ohrani obstoječ oljčnik, in preostala naravna vegetacija. Skladno</p>
<p>AN-03 ZP OPPNa obravnava tudi enoti AN04, AN-05 in AN-39. Drevesa se ohranjajo.</p>	<p>Skladno</p>
<p>AN-39 ZP Območje se obravnava v enotnem OPPN, skupaj z AN-04, AN-03 in AN05. Uredi se park. Območje se na sosednja naveže s peš potmi in urbano opremo. Drevesa se ohranjajo.</p>	<p>Skladno</p>
<p>AN-05 PO OPPNa obravnava tudi enoti AN04, AN-03 in AN-39. Na območju se zagotavlja parkirne površine. Uredi se podaljšek Srebrničeve ulice do Razgledne poti. Ob Srebrničevi cesti naj se uredi postajališče za avtobus. Pri umeščanju postajališča naj se smiselno obravnava tudi prostor enote AN-04.</p>	<p>Predpisane parkirne površine za potrebe stanovalcev so zagotovljene v okviru kletnih garaž. Površine za obiskovalce se lahko dodatno zagotavlja ob podaljšku Srebrničeve ulice. Skladno</p>

Predvidena zasnova je skladna s prostorskimi izvedbenimi pogoji, predpisanimi z OPN.

3 OPIS PREDLAGANIH PROSTORSKIH UREDITEV



Slika 12: Lega območja OPPN v širšem prostoru

3.1 Obseg območja

Območje se obravnava celovito in ureja z enotnim OPPN za EUP AN-04 SSs, AN-03 ZP, AN-39 ZP in AN-05 PO. Velikost območja znaša cca 4,90 ha.



Slika 13: Območje OPPN

3.2 Funkcija območja

Območje OPPN je namenjeno izgradnji stanovanjske soseske s pripadajočo zunanjo ureditvijo, zelenimi površinami in prometno, okoljsko, energetska ter preostalo infrastrukturo.

Z OPPN se načrtuje gradnja:

- eno in dvostanovanjskih stavb;
- zelene in odprte grajene površine območja;
- gospodarska infrastruktura območja in priključevanja na omrežja;
- prometne površine območja;
- garažnih stavb;
- prometno priključevanje na Srebrničevo ulico, odsek LK 180051 na jugovzhodnem robu ter Razgledno pot, odsek LC 177021 na severozahodnem robu območja in priključevanje na drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Območje OPPN je razdeljeno na naslednje urejevalne enote (v nadaljevanju Ue):

- Ue1/1: območje javnih cest in javnih poti – rekonstrukcija Srebrničeve ulice;
- Ue1/2: območje javnih cest in javnih poti – rekonstrukcija Razgledne poti;
- Ue1/3: območje javnih cest in javnih poti – notranja cesta;
- Ue1/4: območje javnih cest in javnih poti – odsek notranje ceste;
- Ue1/5, Ue1/6, Ue1/7: območje osrednjih utrjenih in zelenih površin;
- Ue2/1: območje parkirišč obstoječe stanovanjske zazidave;
- Ue2/2: območje robnih zelenih površin;
- Ue2/3: območje robnih zelenih površin;
- Ue2/4: območje robnih zelenih površin;
- Ue3/1: območje funkcionalnih zemljišč in vrtičkov obstoječe stanovanjske zazidave;
- Ue3/2: območje funkcionalnih zemljišč in oljčnika obstoječe stanovanjske zazidave;
- Ue3/3: območje robnih zelenih površin;
- Ue4/1, Ue4/2, Ue4/3, Ue4/4, Ue4/5, Ue4/6: območja soseske eno in dvostanovanjskih stavb;

Območje OPPN se z gospodarsko javno infrastrukturo in grajenim javnim dobrim, ureditvijo zelenih in odprtih grajenih površin in drugimi ureditvami poveže s širšim prostorom. Gradnje, načrtovane s tem OPPN, vplivajo na nekatere ureditve zunaj območja in sicer:





















- Območje se na dveh mestih priključuje na obstoječe prometno omrežje, in sicer na Srebrničevo ulico na jugovzhodnem delu območja in na Razgledno pot na severovzhodnem delu območja OPPN. V okviru priključevanja območja je potrebna rekonstrukcija in modernizacija prometnega profila Razgledne poti. Po končani gradnji se rekonstruira tudi obstoječi del Srebrničeve ulice.
- Razgledna pot – odsek LC 177021: vzpostavi se dva vozna pasova, ki omogočata maksimalno hitrost 50 km/h in hodnik za pešce na desni strani.
- Srebrničeva ulica LK 180051: vzpostavi se dva vozna pasova, ki omogočata maksimalno hitrost 30 km/h, hodnik za pešce in avtobusno postajališče.
- V okviru odvajanja padavinskih voda iz območja OPPN je potrebna izgradnja nove kanalizacije. Zaradi predvidene prevelike obremenitve obstoječega kanala padavinske vode, ki ni zmožen prevajati še pretoka, ki bi pritekel iz območja OPPN, se padavinsko vodo odvaja proti Valdoltri, na zahodno stran grebena.
- Nova kanalizacija za padavinsko vodo poteka izven območja OPPN ob sprehajalni poti ob zahodnem robu obstoječega naselja Ankaran, od tam se preusmeri mimo obstoječega oljčnika in mimo obstoječega objekta, tako da vzporedno s kanalom komunalne odpadne vode prečka parkirišče Valdoltra in se priključi na enega izmed jaškov betonske kinete hudournika Valdoltra.
- V okviru odvajanja padavinskih voda v hudournik Valdoltra se predvidi naslednje ukrepe: zadrževanja vode na hudourniku Valdoltra (suhi zadrževalnik), umestitev jarkov in kanalizacije, ki prestrezajo

površinsko vodo, ki odteče iz območja in jo iz povodja desnega pritoka hudournika Ankaran preusmerijo v povodje hudournika Valdoltra in umestitev cevnega zadrževalnika z dušilko na iztoku iz območja OPPN Ankaran hrib.

- Za oskrbo s pitno vodo je potrebno izgraditi vodovodno omrežje (primarni vod) od vodohrana Barižoni po koridorju lokalne poti Barižoni in Razgledne poti do obstoječega voda na Srebrničevi ulici. Iz predvidenega primarnega voda, so predvideni sekundarni vodi, ki oskrbujejo območje OPPN.

Javne površine v območju prostorskih ureditev so površine javnih cest, javnih poti in osrednje utrjene ter zelene površine v urejevalnih enotah Ue1/1, Ue1/2, Ue1/3, Ue1/4, Ue1/5, Ue1/6, Ue1/7, Ue2/1, Ue2/2, Ue2/3, Ue2/4.



Legenda			
	Enota urejanja prostora (OPN)		Gradbena meja
	Zemljiško knjižni prikaz (geodetski načrt)		Regulacijska linija raščenege terena
	Obstoječ objekt		Vhod
	Obstoječ objekt - rušiti		Usmeritev za umestitev objektov
	Obstoječ nadstrešek		Tlakovane površine
	Obstoječa cesta		Prometne površine
	Obstoječa drevesna in grmovna zarast		Zelene površine
	Dostop		Zelene in tlakovane površine
	Meja OPPN		Krajinske ureditve - raščen teren
	Urejevalna enota		Utrjene površine - pešec, kolesar

Slika 14: Prikaz zasnove območja – ureditvena situacija

3.3 Pogoji za oblikovanje

Umestitev stavb na gradbenih parcelah je regulirana z gradbeno mejo (GM) ki je določena v državnem koordinatnem sistemu in prikazana v grafičnem delu OPPN. Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s fasado osnovnega volumna ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo. Gradbeno mejo lahko presegajo balkoni in nadzemni deli, ki segajo izven fasade stavb (balkoni, lože, nadstreški), stopnišč, uvoz v kletne etaže, dostopi v kletne etaže, objekti gospodarske javne infrastrukture in priključki nanjo. Regulacijska linija raščenege terena je črta, ki določa minimalni obseg raščenege terena. Linija razmejuje zelene površine raščenege terena in zelene površine nad vkopanimi etažami.

Urejevalne enote namenjene gradnji stavb so: Ue4/1, Ue4/2, Ue4/3, Ue4/4, Ue4/5, Ue4/6.

Pogoji za oblikovanje so:

Maksimalna dopustna višina stavb je 11 m.

Maksimalna dopustna etažnost stavb nad terenom je P+1+M.

Minimalna dopustna etažnost stavb nad terenom je P+1.

Minimalna širina eno in dvostanovanjske stavbe je cca 6,5 m.

Maksimalna globina stavb je omejena na 12 m.

Eno in dvostanovanjske stavbe se lahko v nizu gradijo po principu modulov. Priporočilo glede zlaganja modulov je prikazano v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.4.

Moduli eno in dvostanovanjskih stavb se lahko v delitvi stanovanjskih enot ločujejo vertikalno ali horizontalno. Določilo glede delitve stanovanjskih enot je prikazano v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.4.

Stanovanjske enote, ki se nahajajo ob urejevalnih enotah Ue1/5, Ue1/6 in Ue1/7 (osrednje utrjene in zelene površine), lahko presegajo maksimalno dopustno globino 12 m (moduli F1, F2, G1, G2, prikazani v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.4).

Niz enakih modulov stavb lahko obsega največ 3 stavbe. Tak niz se lahko v eni Ue ponovi največ trikrat. Moduli so prikazani v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.4.

Urejevalne enote so omejene z deležem števila stavb z maksimalno dopustno etažnostjo nad terenom:

- v urejevalni enoti Ue4/1 je število stavb z maksimalno dopustno etažnostjo omejeno na 70%;
- v urejevalni enoti Ue4/2 je število stavb z maksimalno dopustno etažnostjo omejeno na 70%;
- v urejevalni enoti Ue4/3 je število stavb z maksimalno dopustno etažnostjo omejeno na 70%;
- v urejevalni enoti Ue4/4 je število stavb z maksimalno dopustno etažnostjo omejeno na 70%;

Stavbe z maksimalno dopustno etažnostjo nad terenom se v posameznem nizu zazidave ne smejo ponoviti več kot 3-krat zapored.

Prenove stavb morajo biti skladne s prvotnimi načrti fasad. Spremembe fasad v postopku prenov so dopustne le, če so smiselno načrtovane za celotno stavbo.

Pri oblikovanju stanovanjskih stavb v Ue4/5 in Ue4/6 je potrebno upoštevati določila OPN.

Peš dostop oziroma vertikalno komunikacijo do podzemne garaže je dopustno umestiti izven gradbene meje (GM) in hkrati izven območja raščenege terena.

Usmeritve za ureditev utrjenih bivalnih in zelenih površin

Na območju soseske naj se drevesna vegetacija v čim večji meri ohranja. Če obstoječih dreves zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno ohranjati, jih je potrebno nadomestiti. Posebno pozornost je potrebno nameniti senčenju površin, namenjenih pešcem in kolesarjem. Pri novih zasaditvah se naj uporabljajo lokalno značilne drevesne in grmovne vrste, kot jih opredeljuje Strategija varstva in razvoja zelenih površin v Občini Ankaran. Uporaba eksotičnih vrst ni dopustna. Javne zelene in odprte bivalne površine je treba izvesti tako, da je omogočen enakopraven dostop vsem uporabnikom, tudi ljudem z oviranostmi. Za potrebe ureditve poti, zelenih in utrjenih površin je dopustno spreminjanje reliefa. V urejevalnih enotah Ue2/2 in Ue2/3 se lahko uredijo tudi utrjene površine do faktorja 0,3 (površine za igro, šport in rekreacijo ter druženje in podobno) s spremljajočo urbano opremo. Na te površine se ne umešča stavb. Površine so zasajene z drevjem. Urejevalne enote Ue1/5, Ue1/6 in Ue1/7 so namenjene ureditvi osrednje javne promenade, ki je primarno namenjena pešcem in kolesarjem. Osrednja promenade mora biti izvedena kot tlakovana površina. Potezo se iz vidika uporabljenih materialov in urbane opreme oblikuje enovito, območje se ustrezno osvetli z javno razsvetljavo. V Ue3/2 se ohranja in vzdržuje oljčnik in preostala naravna vegetacija. Dopusča se zasajanje z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Gradnje niso dovoljene. V urejevalnih enotah Ue4/1, Ue4/2, Ue4/3 in Ue4/4 je treba urediti skupne površine z ustreznimi utrjenimi potmi za pešce in kolesarje. Poti naj potekajo smiselno in se v največji možni meri navezujejo na osrednjo javno promenado v urejevalnih enotah Ue1/5, Ue1/6 in Ue1/7. Ob peš in kolesarskih povezavah se naj zagotavljajo zasaditve, ki prispevajo k orientaciji v prostoru (poudarjeni vstopi na območje in nakazujejo glavne prostorske osi območja). V urejevalni enoti Ue3/2 in Ue3/3 je potrebno upoštevati določila OPN. Pri oblikovanju krajinske ureditve je treba z jasnim oblikovanjem stanovalcem omogočiti stik z mejnimi javnimi, skupnimi in zasebnimi površinami. Minimalen obseg zelenih površin na raščenege terenu je določen v grafičnem delu OPPN na listih 3.1. Ureditve v posamezni urejevalni enoti naj bodo medsebojno oblikovno skladne.

3.4 Obveznosti priključevanja

Območje nove soseške se bo priključevalo na prometno, elektroenergetsko, telekomunikacijsko, vodovodno in kanalizacijsko omrežje ter omrežje javne razsvetljave.



Slika 15: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja na GJI ter grajeno javno dobro

Prometno omrežje

Območje OPPN se prometno napaja iz LC 177021 (Razgledna pot) in LK 180051 (Srebrničeva ulica). Za potrebe prometnega priključevanja in prometnih ureditev na območju OPPN se v sklopu Ue1/1 obstoječa javna cesta LK 180051 (Srebrničeva ulica) rekonstruira in podaljša do Ue1/2 oziroma rekonstruirane LC 177021 (Razgledna pot) v skladu z grafičnim delom in določili 11. člena tega odloka. S priključkoma na Razgledno pot oziroma podaljšek Srebrničeve ceste se v skladu z grafičnim delom, za potrebe motornih vozil, kolesarjev, pešcev in intervencije, v urejevalni enoti Ue1/3 uredi dostopna pot. V skladu z določili tega odloka, ki določajo merila, pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo javnih cest se v urejevalni enoti Ue1/4 za potrebe dostopa intervencije, komunalnega vozila, kolesarjev in pešcev uredi interventna pot. Razporeditev prometnih površin, elementi cest (širine, ustrezni radiji, odmiki od objektov) in izbrana konstrukcija morajo zagotavljati preglednost in nemoten dostop interventnih vozil (požar, rušitve), vozil za odvoz komunalnih odpadkov in vozil zimske službe. Pločnik za pešce oziroma primarne peš površine morajo biti urejene tako, da omogočajo dostop funkcionalno oviranim osebam.

Elektroenergetsko omrežje

Preko jugozahodnega dela ureditvenega območja OPPN, do transformatorske postaje (TP Nikolaj 5), poteka obstoječ srednjenapetostni (SN) 20 kV vod, ki je v pretežnem delu v nadzemni (DV 20 kV) in manjšem delu podzemni izvedbi (KV 20 kV). Omenjeni vod se pokabli na celotni trasi znotraj ureditvenega območja OPPN. Za napajanje predvidenih objektov v območju OPPN se zgradi nizkonapetostno kabelsko omrežje, izvedeno z NN zemeljskimi kabli ustreznih presekov, ki so položeni v PVC kabelski kanalizaciji, od obstoječe transformatorske postaje (TP Nikolaj 5). Priključno merilne omarice se namestijo na stalno dostopna mesta. Pred projektiranjem je treba predviden potek NN in SN vodov ter število zaščitnih PVC cevi uskladiti z upravljavcem javnega elektroenergetskega omrežja, na katerega bodo priključeni omenjeni vodi. Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja je potrebno upoštevati možnost umeščanja fotovoltaične elektrarne na strehe objektov ter polnilnice za električne avtomobile v skupni podzemni garaži.

Telekomunikacijsko omrežje

Po vzhodnem in južnem robu območja OPPN potekajo obstoječi distribucijski vodi elektronskih komunikacij v upravljanju Telekom Slovenije d.d. in Telemach Slovenija d.o.o., ki se ohranjajo. Obstoječi vodi se lahko v sklopu rekonstrukcije in podaljška Srebrničeve ulice prestavijo v cestni koridor. Za priključevanje predvidenih objektov v območju OPPN je dopustna gradnja oziroma dograditev telekomunikacijskega omrežja. Pred pričetkom gradnje je treba izdelati načrt telekomunikacij z navezavo na obstoječe telekomunikacijske kapacitete. Pri posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega telekomunikacijskega omrežja, ki se ga glede na pozidavo ustrezno zaščiti ali prestavi.

Vodovodno omrežje

Preko zahodnega dela ureditvenega območja OPPN poteka obstoječe primarno in sekundarno vodovodno omrežje, vključno z objekti vodovodnega omrežja:

- med raztežilnikom Ankaran in vodohranom Valdoltra se nahaja objekt vodovodnega omrežja – vodohran Ankaran;
- od raztežilnika Ankaran do vodohrana Ankaran potekata primarni vod JE 150 in opuščen sekundarni vod PE 110;
- od vodohrana Ankaran do vodohrana Valdoltra potekata primarna voda NL 300 in AC 500 in sekundarni vod JE 150.

Dopustna je ukinitvev in nadomestitev obstoječega primarnega in sekundarnega vodovodnega omrežja NL 300, AC 500 in JE 150 od vodohrana Ankaran do vodohrana Valdoltra v sklopu urejevalnih enot Ue1/3 in Ue1/1 skladno s prikazom v grafičnem delu OPPN na listu številka 4.1.

Preko jugozahodnega dela ureditvenega območja OPPN, od vodohrana Valdoltra do Srebrničeve ulice, potekata obstoječa sekundarna voda AC 150 in AC 200 vodovodnega omrežja. Obstoječa voda se ukine in nadomesti z novima vodoma NL 100 in NL 200 v sklopu Ue1/1 skladno z grafičnim delom odloka.

Za potrebe priključevanja pretežnega dela obravnavanega območja na vodovodno omrežje je treba zgraditi nov primarni vod NL 150 od vodohrana RZ Barižoni, lociranega na parceli 1956/2 k.o. Jernej, do območja OPPN. Varianti trase sta prikazani v grafičnem delu OPPN na listu številka 4.2.

Za potrebe priključevanja severnega dela obravnavanega območja (Ue4/2, Ue4/4 in Ue4/5) na vodovodno omrežje je treba zgraditi nov sekundarni vod NL 100, ki se naveže na obstoječ sekundarni vod JE 150 ob vodohranu Ankaran in obstoječ sekundarni vod PE 90 na Razgledni poti ob severnem robu območja OPPN.

Sekundarni vodovod mora biti zgrajen v ali ob cestnem svetu, da je omogočeno vzdrževanje omrežja. Izven cestnega sveta lahko vodovodno omrežje poteka le iz tehničnih razlogov, a mora biti hkrati po celotni trasi omogočen dostop z mehanizacijo za potrebe obratovanja in vzdrževanja objektov in naprav.

Za sekundarno vodovodno omrežje, locirano v dostopnih cestah, je potrebno predvideti sledeče:

- dostopne ceste ne smejo biti ograjene in morajo biti vedno dostopne pristojnemu upravljalcu (vozilu) za potrebe službe vzdrževanja in odčitavanja;
- za ustrezno izvedbo sekundarnega vodovodnega omrežja v dostopnih cestah je treba predvideti minimalno 1,30 m zemljine, med cesto in podzemno garažo.

Najmanjši dopustni odmiki objektov in zasaditev od javnega vodovodnega omrežja morajo upoštevati predpis, ki ureja projektiranje in gradnjo javnega vodovoda.

Vodovodni priključki morajo biti zaključeni z vodomernimi jaški, ki morajo biti locirani na gradbeni parceli načrtovanega objekta, čim bližje javnemu vodovodu in stalno dostopni.

Za priključitev objektov na javno vodovodno omrežje je treba pridobiti soglasje za priključitev, ki ga je možno izdati, ko bo javni vodovod zgrajen in predan upravljavcu vodovoda v upravljanje.

Hidrantno omrežje

Na območju OPPN ni obstoječega hidrantnega omrežja. Za potrebe gašenja požara se na sekundarno vodovodno omrežje vgradijo podzemni hidranti. Interno hidrantno omrežje mora biti krožno povezano in vezano na javni vodovod za odjemnim mestom. Najmanjša razdalja hidranta od objekta znaša 5,0 m, največja pa 80,0 m. Hidranti so lahko medsebojno oddaljeni največ 80,0 m. Natančno razmestitev hidrantov, potrebno količino vode in druge rešitve v zvezi z varstvom pred požarom se določi v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Kanalizacija za odvod komunalne odpadne vode

Obstoječ vod javnega omrežja za odvod komunalne odpadne vode PVC 200 se nahaja na zaključku LK 180051 (Srebrničeva ulica) na jugovzhodni strani območja OPPN. Za potrebe odvajanja odpadnih komunalnih vod iz območja OPPN se zgradi ločen sistem kanalizacije za odvod komunalne odpadne vode. Komunalne odpadne vode se odvaja v obstoječ vod javne odpadne kanalizacije za odvod komunalne odpadne vode in sicer:

- BET 250 na parceli številka 673, k.o. 2593-Oltra (varianta 1);
- AC 300 na parceli številka 848, k.o. 2593-Oltra (varianta 2);
- PVC 200 na parceli številka 703/1, k.o. 2593-Oltra (varianta 3).

Novi kanalizacijski vodi morajo biti projektirani in izvedeni vodotesno, iz atestiranih materialov, vključno z revizijskimi jaški in priključki. Javni kanalizacijski vodi morajo biti zgrajeni v ali ob cestnem svetu, da je omogočeno vzdrževanje omrežja. Izven cestnega sveta lahko omrežje poteka le iz tehničnih razlogov, a mora biti hkrati po celotni trasi omogočen dostop z mehanizacijo za potrebe obratovanja in vzdrževanja objektov in naprav. Najmanjši dopustni odmiki objektov in zasaditev od kanalizacijskega omrežja morajo upoštevati predpis, ki ureja projektiranje in gradnjo kanalizacijskega omrežja.

Obstoječe in predvideno omrežje kanalizacije za odvod komunalne odpadne vode je prikazano v grafičnem delu OPPN na listih številka 2, 4.1. in 4.2.

Kanalizacija za odvod padavinske odpadne vode

Na območju OPPN ni obstoječega omrežja javne kanalizacije za odvod padavinske odpadne vode. Za potrebe odvajanja padavinskih in zalednih vod iz območja OPPN se, skladno s strokovno podlago »Hidrološko hidravlična študija Ankaran – faza I: OPPN Ankaran hrib, PNZ d.o.o., Vojkova cesta 65, Ljubljana, št. elaborata 21_013/HHA, november 2021«, zgradi ločen sistem padavinske kanalizacije in odvodom le teh v Hudournik Valdoltra. Odvodnja zalednih voda se uredi z dvema odprtima prestreznima jarkoma, umeščenima na severnem in jugovzhodnem robu območja OPPN in vodenjem le teh preko sistema podzemnega cevnega zadrževanja z dušilko. Čiste padavinske vode je treba voditi v meteorne odvodnike preko peskolovov, padavinske vode iz površin, ki so onesnažena z olji pa je treba pred iztokom v meteorni odvodnik očistiti v lovilcih olj in maščob. Zbrane padavinske vode iz območja OPPN se vodi preko sistema podzemnega cevnega zadrževanja z dušilko. Za izvedbo kanalizacije se predvidi uporaba vodotesnih cevi in tipskih revizijskih jaškov. Najmanjši dopustni odmiki objektov in zasaditev od kanalizacijskega omrežja morajo upoštevati predpis, ki ureja projektiranje in gradnjo kanalizacijskega omrežja.

Obstoječe in predvideno omrežje kanalizacije za odvod padavinske odpadne vode je prikazano v grafičnem delu OPPN na listih številka 2, 4.1. in 4.2.

Javna razsvetljava

Obstoječe omrežje javne razsvetljave se nahaja na zaključku LK 180051 (Srebrničeva ulica) na jugovzhodni strani območja OPPN. Na območju OPPN se omrežje javne razsvetljave dogradi ob vseh javnih cestah, javnih poteh in ob osrednji javni promenadi v sklopu urejevalnih enot Ue1/1, Ue1/2, Ue1/3, Ue1/4, Ue1/5, Ue1/6 in Ue1/7. Omrežje se napaja iz nizkonapetostne zanke, ki je vodena v ali tik ob cesti. Predvidi se uporaba modernih svetlobnih teles in napajanje, regulirano preko sistema, ki dopušča časovno regulacijo in večstopenjsko intenzivnost osvetlitve. Pri projektiranju javne razsvetljave je treba upoštevati vse predpise in električno zasnovo na tem področju ter predvideti zgraditev novega odjemnega mesta.

Plinovodno omrežje

Na območju OPPN ni obstoječega plinovodnega omrežja. Na območju OPPN je dopustna gradnja distribucijskega plinovodnega omrežja.

Ravnanje s komunalnimi odpadki

Prostori za odlaganje oziroma odvoz komunalnih odpadkov morajo biti urejeni v neposredni bližini dovozne ceste in dostopnih poti (Ue1/1, Ue1/3 in Ue1/4), brez dvignjenih robnikov, primerno utrjeni in dostopni smetarskim vozilom oziroma specialnim vozilom pristojnega podjetja za odvoz odpadkov, da je možno redno čiščenje površine zbiralnic in da so upoštevane higienske, funkcionalne in estetske zahteve kraja oziroma objektov. Samostojni prostori za zbiranje ločenih odpadkov morajo biti vizualno zastrti, senčeni in ozelenjeni, prostori v okviru stavbe morajo biti zastrti.

Ogrevanje

Dopustna je uporaba vseh okoljsko sprejemljivih virov energije (plin, toplotne črpalke, sončna energija ipd.), ki so skladni s področno zakonodajo oziroma zakonsko določenimi dopustnimi emisijami.

3.5 Parcelacija in javne površine

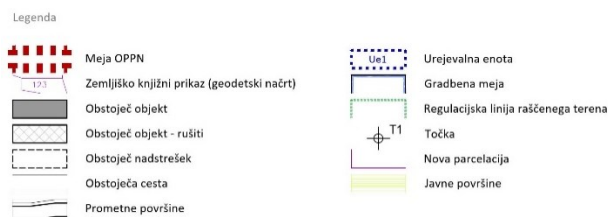
Parcelacija zemljišč se izvede v skladu z načrtom parcelacije, ki je določen in prikazan v grafičnem delu OPPN na listu številka 6.0.

Eno in dvostanovanjskim stavbam se določi skupna gradbena parcela na posamezno urejevalno enoto. Skupne gradbene parcele so urejevalne enote:

- Ue4/1;
- Ue4/2;
- Ue4/3;
- Ue4/4;
- Ue4/5;
- Ue4/6.

Znotraj gradbenih parcel se lahko izvaja parcelacije za prodajo posameznih bivanjskih enot, ki ne smejo posegati na poti.





Slika 16: Prikaz javnih površin

3.6 Etapnost izvedbe

Objekti v območju OPPN se lahko gradijo etapno. Etapnost gradnje je lahko razdeljena na tri etape in sicer na vzhodni, zahodni in severni del soseške, ki se po urejevalnih enotah delijo na naslednji način:

- vzhodni del: Ue4/3;
- zahodni del: Ue4/1;
- severni del: Ue3/3, Ue4/2, Ue4/4, Ue4/5 in Ue4/6.

Ne glede na dopustno etapnost gradnje je potrebno pred etapo vzhodnega in zahodnega dela soseške izgraditi cesto in gospodarsko javno infrastrukturo v urejevalni enoti Ue1/1 in pred etapo severnega dela soseške izgraditi cesto in gospodarsko javno infrastrukturo v urejevalni enoti Ue1/3.

Ne glede na dopustno etapnost gradnje je treba tako v Ue4/3 kot v Ue4/1 v prvem koraku posamezne etape poleg načrtovane gospodarske javne infrastrukture zgraditi tudi skupno podzemno garažo.

Gradnja objektov v posamezni etapi lahko poteka sočasno z gradnjo gospodarske javne infrastrukture, pri čemer je potrebno:

- pred ali sočasno z izdajo gradbenega dovoljenja za objekt (posamezno etapo) pridobiti gradbeno dovoljenje za vso z OPPN načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje objekta (posamezne etape);
- pred ali sočasno s pridobitvijo uporabnega dovoljenja za posamezni objekt ali več objektov (posamezno etapo) mora biti pridobljeno uporabno dovoljenje za vso z OPPN načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje objekta (posamezne etape).

3.7 Vplivi na okolje in zdravje ljudi

Na območju OPPN ni evidentiranih zavarovanih območij, naravnih vrednot, ekološko pomembnega območja ali posebnega varstvenega območja Natura 2000.

Na območju OPPN ni opredeljenih območij in objektov varstva kulturne dediščine, zato posebne rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kulturne dediščine niso potrebni.

Območje OPPN se nahaja na erozijsko ogroženem območju na katerem so predvideni zahtevni zaščitni ukrepi. Ureditveno območje OPPN se ne nahaja na vodovarstvenem območju. Med običajnim obratovanjem na območju OPPN ne bo pomembnih vplivov na tla. Sestavni del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za podzemne garaže je preveritev stanja in vplivov načrtovane gradnje na tla in podzemne vode (geološko in hidrološko poročilo) ter določitev morebitnih ukrepov. Tlakovanje parkirnih površin se izvede nepropustno za vodo, olja in gorivo.

Pri načrtovanju objektov v območju OPPN je potrebno upoštevati predpise o učinkoviti rabi energije v objektih. Na območje ni dopustno umeščati objekte oziroma dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij v zrak. Za ogrevanje in hlajenje objektov se v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije ali viri, ki ne povzročajo emisij.

Območje OPPN spada v III. stopnjo varstva pred hrupom. Obremenitev posameznega območja s hrupom ne sme presegati mejnih ravni, določenih v predpisih. Na območju OPPN ni obstoječih ali predvidenih

povzročiteljev hrupa, ki bi imeli večji vpliv na predvideno poselitev, zato posebne rešitve in protihrupni ukrepi niso potrebni.

Javno razsvetljavo in zunanjo razsvetljavo objektov ter površin je treba prilagoditi zahtevam vsakokratne Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja in zagotoviti, da mejne vrednosti svetlobnega sevanja na oknih varovanih prostorov ne bodo presežene.

Stavbe, v katerih se stalno ali začasno zadržujejo ljudje, so načrtovane izven elektroenergetskega koridorja.

3.8 Strokovne podlage

Za območje so bile izdelane naslednje strokovne podlage:

- Hidrološko hidravlična študija, PNZ d.o.o., Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana, št. proj. 21_1013, april 2023
- Novelacija prometnega modela Občine Ankaran in prometna študija za napajanje območja OPPN Ankaran hrib, PROVIA d.o.o., Kranjska cesta 24, 4202 Naklo, št. proj. PR553A, avgust 2023
- IDZ stanovanjska soseska Ankaran hrib, SOstudio, arhitektura in urbanizem, z.o.o., Einspielerjeva ulica 6, 1000 Ljubljana, junij 2023
- Geodetski načrt za pripravo projektne dokumentacije za graditev objekta, GEOTIM 89, d.o.o., PE Koper, Vojkovo nabrežje 4, 6000 Koper, marec 2022