



Občina Ancarani · Comune di Ancarani

KABINET ŽUPANA | GABINETTO DEL SINDACO
Župan | Il sindaco

DATUM: 30. 01. 2026

NAŠ ZNAK: **3505-0001/2020-166**

ZADEVA: **STALIŠČA DO PRIPOMB JAVNOSTI NA DOPOLNJEN OSNUTEK OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ANKARAN HRIB**

V času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ancarani hrib (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki je trajala od 19. 5. 2025 do 4. 7. 2025 so bile podane spodaj navedene pripombe oziroma predlogi. Pripombe v drugem delu dokumenta so povzete z javne obravnave, ki se je odvijala 4. 6. 2025, v prostorih Občine Ancarani, Regentova 2, 6280 Ancarani, s pričetkom ob 18. uri.

V nadaljevanju podajamo povzetek vsebine pripomb oziroma predlogov posameznega pripombodajalca, stališča do pripombe z obrazložitvijo. Pripombe so zaradi preglednosti pretežno združene po temah.

K predlogu stališč do pripomb so zaradi boljšega razumevanja gradiva priloženi tudi sestavni deli OPPN, in sicer odlok in grafični načrti.

Iz stališč do pripomb je razvidno tudi, ali se pripomba nanaša neposredno na območje, ki naj bi ga urejal odlok o OPPN ali gre za pripombo, ki se nanaša na ureditve izven tega območja.

Št. 1: Marjan Marušič

Povzetek vsebine pripombe:

Parcela št. 678/16, ki je v celoti v zasebni lasti vlagatelja in njegove žene, je v osnutku OPPN Ancarani hrib neupravičeno označena kot javno dobro. Lastnika je ne nameravata prodati niti je prepustiti v javno dobro. Na to sta opozorila že v pripombi z dne 17.10.2022 v okviru Strokovnih podlag za pripravo OPPN. Izražata pripravljenost za sklenitev dogovora o služnosti za gradnjo kanalizacije za padavinske vode, pod pogojem, da se po posegu vzpostavi prvotno stanje zemljišča.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Ob predhodni vzpostavitvi služnosti oziroma pravice gradnje na zemljišču parcela št. 678/16, k.o. 2593-Oltra, v korist Občine Ancarani za potrebe izgradnje kanalizacije padavinskih odpadnih vod (ceveni zadrževalnik) se tekstualni in grafični del OPPN ustrezno dopolni s izvzemom navedene parcele iz javnih površin.

Št. 2: Osebni podatki niso prikazani

Povzetek vsebine pripombe:

Pripomba se nanaša na območje pod parcelo št. 712/7, k.o. 2593 Oltra, kjer je v grafičnem delu osnutka OPPN predvideno območje Ue3/3, označeno kot zelene površine. Izražena je skrb glede preobsežne pozidave območja (prevelika uzurpacija terena), prevelike strnjenosti naselja in višinske dominantne objektov. Opozarja se na težave z zanesljivostjo terena, zlasti v povezavi s padanjem zemljišča proti obstoječi parceli, kar naj bi že povzročalo poškodbe na obstoječih cestah in dovozi (razpoke na asfaltu). Predlagana je izvedba opornih



zidov za stabilizacijo terena. V pripombi se dodatno izpostavlja nejasnost glede označbe "usmeritev za določitev skupnih delov gradbenih parcel v drugi fazi" in se predlaga njena pojasnitev.

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva oziroma je že upoštevana.

Obrazložitev:

Pozidava območja OPPN (FZ in FI) je skladna z določili Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (v nadaljnjem besedilu: OPN). Območja, za katera so izračunani urbanistični kazalniki, zajemajo le enote urejanja namenjene gradnji stanovanjskih stavb: Ue4/1s, Ue4/1j, Ue4/2, Ue4/3s, Ue4/3j, Ue4/4, Ue4/5, Ue4/6. V primeru upoštevanja javnih in javno dostopnih površin so urbanistični kazalniki še bistveno nižji.

Zazidana površina oziroma faktor zazidanosti, ki se nanaša na urejevalne enote »Ue4«, (v nadaljnjem besedilu: FZ) znaša 0,34, faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) znaša 0,88, in faktor zelenih površin (v nadaljnjem besedilu: FZP) znaša 0,29. Po določilih OPN so dopustne mejne vrednosti: FZ = max. 0,5, FI = max. 1, FZP = min. 0,2, dopustna etažnost objektov P+1+M. Dopustne višine predvidenih objektov so tudi v okviru višin obstoječih objektov na Frenkovi in Kocjančičevi ulici.

Skladno z 29. členom tekstualnega dela OPPN Ankaran hrib je treba za vse gradnje v nadaljnjih fazah priložiti geološko-geomehansko poročilo, ki opredeljuje tveganja in ukrepe za zaščito pred erozijo ter stabilizacijo terena.

Nekategorizirana pot, v zasebni lasti, na parceli št. 711, k.o. 2593-Oltra se nahaja izven območja OPPN, ob njegovem severnem robu. V primeru, da bo zaradi posegov v območju OPPN potrebno izvesti ukrepe za stabilizacijo terena, bodo le ti izvedeni skladno z geološko-geomehanskim poročilom.

Izraz »usmeritev za določitev skupnih delov gradbenih parcel v drugi fazi« se nanaša na območja, ki v postopku prodaje individualnih stanovanjskih enot ne bodo prodajana posamično, temveč bodo ostala kot skupne površine v zasebni lasti. Ta območja bodo javno dostopna, na njih ni dopustna gradnja stavb in se ne bodo smela ograjevati.

Št. 3: Osební podatki niso prikazani

Povzetek vsebine pripombe:

Pripomba se nanaša na velikost načrtovanih stanovanjskih enot znotraj območja OPPN. Izpostavljena je problematika dostopnosti stanovanj za večji del prebivalstva zaradi pretežno večjih stanovanjskih enot (90 m² in več), ki jih gradijo zasebni investitorji in so pogosto usmerjene v luksuzne izvedbe z večjimi balkoni ali atriji. Predlagana je usmeritev k načrtovanju manjših stanovanj (v razponu od 50 do 70 m²), ki bi bila cenovno dostopnejša za različne ciljne skupine, zlasti mlade posameznike, pare in družine.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Prvotna investicijska namera je predlagala večjo gostoto (večstanovanjska gradnja) z značajem apartmajskega naselja.

Občina je z izhodišči v OPN in OPPN zasledovala ciljno gostoto prebivalstva (120 preb./ha) in želela ustvariti pester nabor tipov stanovanj, ki niso namenjena le začasnemu bivanju (predlagana tipologija, različne velikosti enot, različni uporabniki). Prikaz določil stanovanjskih enot in prikaz določil glede zlaganja modulov eno in dvo-stanovanjskih stavb je prikazan v grafičnem delu OPPN na list št. 3.4.

Na pretežnem delu območja OPPN so lastniki zemljišč zasebni investitorji, ki bodo gradili stanovanja za trg. Za potrebe reševanja stanovanjske problematike mladih družin Občina Ankaran vodi ločen postopek in sicer Občinski podrobni prostorski načrt Soseska za mlade Dolge njive (AN-19), kjer je lastnik zemljišča Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (v solasti Občine Ankaran) in kjer bodo stanovanja načrtovana z vidika javnega interesa in cenovne dostopnosti.



Št. 4: Darka Prosen

Povzetek vsebine pripombe:

Pripomba vsebuje dva predloga, naslovljena na občino. Prvi se nanaša na ureditev dostopa do območja OPPN, pri čemer se predlaga, da se dovoz za gradbišče in druge posege zagotovi izključno preko območja Valdoltre oziroma Razgledne poti, medtem ko naj se izogne dovoza preko Srebrničeve ulice. Drugi predlog se nanaša na problematiko pomanjkanja parkirnih mest v širšem območju. Predlaga se, da investitor v sodelovanju z občino zagotovi dodatnih najmanj 50 parkirnih mest za potrebe občanov, bodisi z odkupom ali najemom zemljišč preko občine.

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev:

Glede na dopustno etapnost gradnje, ki je opredeljena v 37. členu odloka OPPN, je izvedba pogojena z vnaprejšnjo izgradnjo cest in gospodarske javne infrastrukture (Srebrničeva ulica in Razgledna pot). S tem OPPN določa, da mora biti potrebna GJI zgrajena pred pričetkom gradnje stavb.

Dostop do območja OPPN v času gradnje bo občina urejala z ustrezno regulacijo prometnega režima in ni predmet odloka OPPN Ankaran hrib.

Problematika pomanjkanja parkirnih mest v širšem območju se naslavlja z rešitvami v okviru OPPN. V enoti urejanja Ue2/1, kjer se nahaja obstoječe javno parkirišče, se z OPPN dopušča gradnja garažne stavbe maksimalne dopustne etažnosti P+1, namenjene javnim parkirnim mestom. Proučena je tudi pobuda glede umeščanja dodatnih parkirnih mest vzdolž podaljška Srebrničeve ulice. Dopušča se možnost umeščanja vzdolžnih parkirnih mest oziroma variantna izvedba tipičnega prečnega profila ceste v Ue1/1, ki pa jo je potrebno predhodno dodatno strokovno preveriti ter določiti ustrezne prometno tehnične pogoje. Na ta način se bo deloma reševala obstoječa parkirna problematika širšega območja. Parkirna mesta za potrebe stanovalcev nove soseske se v celoti zagotavljajo v podzemnih garažah pod stanovanjskimi enotami. Izjemoma se na severozahodnem delu urejevalne enote Ue4/1s na nivoju terena, namesto v dopolnjenem osnutku OPPN predvidenih treh stavb, uredi parkirišče (8 PM) za obiskovalce.

Št. 5: Ksenija Gržina

Povzetek vsebine pripombe:

Pripomba izraža nasprotovanje izgradnji stanovanjske soseske Ankaran hrib v predvidenem obsegu, saj naj bi povečanje števila prebivalcev za približno 15 % dodatno obremenilo že sedaj nezadostno komunalno in družbeno infrastrukturo, zlasti vrtec, šolo, pošto, zdravstveni dom in parkirišča.

V primeru zmanjšane obsega gradnje vlagateljica izrecno zahteva, da se od investitorja pridobi pisna zaveza oziroma garancija, da bo ves gradbeni promet (prevoz izkopov, materiala, storitev, dvigal ipd.) potekal izključno iz smeri Valdoltre in Razgledne poti ter ne preko Srebrničeve ulice, zaradi njene obremenjenosti z vsakodnevnim prometom občanov in dostopom do ključnih javnih storitev.

Dodatno se zahteva, da investitor zagotovi nova parkirna mesta, pri čemer naj se posebej upošteva potrebe obiskovalcev in invalidnih oseb, saj je obstoječe stanje že po navedbah vlagateljice neustrezno.

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev:

Pozidava območja OPPN (FZ in FI) je skladna z določili Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (v nadaljnjem besedilu: OPN). Območja, za katera so izračunani urbanistični kazalniki, zajemajo le enote



urejanja namenjene gradnji stanovanjskih stavb: Ue4/1s, Ue4/1j, Ue4/2, Ue4/3s, Ue4/3j, Ue4/4, Ue4/5, Ue4/6. V primeru upoštevanja javnih in javno dostopnih površin so urbanistični kazalniki še bistveno nižji.

Zazidana površina oziroma faktor zazidanosti, ki se nanaša na urejevalne enote »Ue4«, (v nadaljnjem besedilu: FZ) znaša 0,34, faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) znaša 0,88, in faktor zelenih površin (v nadaljnjem besedilu: FZP) znaša 0,29. Po določilih OPN so dopustne mejne vrednosti: FZ = max. 0,5, FI = max. 1, FZP = min. 0,2, dopustna etažnost objektov P+1+M. Dopustne višine predvidenih objektov so tudi v okviru višin obstoječih objektov na Frenkovi in Kocjančičevi ulici.

V okviru priprave OPPN je bil kot obvezna strokovna podlaga izdelan Elaborat ekonomike (Locus d.o.o., št. proj. 2067, maj 2025). Elaborat ocenjuje posledice načrtovanih prostorskih ureditev na osnovno družbeno infrastrukturo (vrtci, osnovne šole, zdravstveni dom, športni objekti ipd.), ki jih lahko pričakujemo kot posledico izvedbe OPPN. Na podlagi analize obstoječega stanja in ocenjenih dodatnih potreb po storitvah posameznih vrst družbene infrastrukture ugotavlja, da načrtovane ureditve OPPN ne bodo imele večjega vpliva na obstoječo družbeno infrastrukturo občine in zato nove investicije v družbeno infrastrukturo, ki bi bile neposredna posledica načrtovanega priseljevanja, ne bodo potrebne. Prav tako Občina Ankaran že načrtuje investicije v širitev vrtca, osnovne šole in zdravstvenega doma.

V okviru priprave OPPN je bila izdelana tudi strokovna podlaga s področja gospodarske javne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: GJI) (Območje Ankaran hrib – ureditev GJI, Projekt d.d. Nova Gorica, št. proj. 16865, julij 2024). Ta strokovna podlaga določa vso GJI, ki jo je potrebno zagotoviti za delovanje nove soseske. Temelji na predhodno izdelani Hidrološko-hidravlični študiji (PNZ d.o.o., št. proj. 21_1013, april 2023) ter pridobljenih prvih mnenjih pristojnih nosilcev urejanja prostora: (v nadaljnjem besedilu: NUP) Rižanski vodovod Koper, Marjetica Koper, Elektro Primorska, Telekom Slovenije ipd. OPPN povzema rešitve, ki izhajajo iz strokovnih podlag, s čimer se rešuje tudi del problematike obstoječe neustrezne infrastrukture in izboljšuje obstoječe stanje.

Glede na dopustno etapnost gradnje, ki je opredeljena v 37. členu odloka OPPN, je izvedba pogojena z vnaprejšnjo izgradnjo cest in gospodarske javne infrastrukture (Srebrničeva ulica in Razgledna pot). S tem OPPN določa, da mora biti potrebna GJI zgrajena pred pričetkom gradnje stavb.

Dostop do območja OPPN v času gradnje bo občina urejala z ustrezno regulacijo prometnega režima in ni predmet odloka OPPN Ankaran hrib.

Problematika pomanjkanja parkirnih mest v širšem območju se naslavlja z rešitvami v okviru OPPN. V enoti urejanja Ue2/1, kjer se nahaja obstoječe javno parkirišče, se z OPPN dopušča gradnja garažne stavbe maksimalne dopustne etažnosti P+1, namenjene javnim parkirnim mestom. Proučena je tudi pobuda glede umeščanja dodatnih parkirnih mest vzdolž podaljška Srebrničeve ulice. Dopušča se možnost umeščanja vzdolžnih parkirnih mest oziroma variantna izvedba tipičnega prečnega profila ceste v Ue1/1, ki pa jo je potrebno predhodno dodatno strokovno preveriti ter določiti ustrezne prometno tehnične pogoje. Na ta način se bo deloma reševala obstoječa parkirna problematika širšega območja. Parkirna mesta za potrebe stanovalcev nove soseske se v celoti zagotavljajo v podzemnih garažah pod stanovanjskimi enotami. Izjemoma se na severozahodnem delu urejevalne enote Ue4/1s na nivoju terena, namesto v dopolnjenem osnutku OPPN predvidenih treh stavb, uredi parkirišče (8 PM) za obiskovalce.

Št. 6: Makro 5 gradnje d.o.o.

Povzetek vsebine pripombe:

Pripomba se nanaša na več določb dopolnjenega osnutka OPPN Ankaran hrib, pri čemer so podrobna stališča in obrazložitve predstavljeni v priloženem dokumentu. Vsebina pripombe vključuje vprašanja glede klasifikacije stavb v posameznih urejevalnih enotah, umestitev in obseg gradbene meje za podzemno garažo, dopustno »globino« stanovanjskih stavb, opredelitev gradbenih parcel, višino stavb, cestne profile, celotno zasnovo zazidave, umestitev garaže na zahodni strani območja ter vprašanje, da tri vrstne hiše po trenutni zasnovi nimajo lastnih garaž. Pripomba obravnava tehnične, prostorske in izvedbene vidike načrtovanih rešitev z vidika investitorja in lastnika zemljišča.

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva.



Obrazložitev:

Klasifikacija stavb je povzeta po strokovni podlagi »Mnenje glede opredelitev v zvezi s klasifikacijo načrtovanih objektov in gradbenimi parcelami v OPPN Ankaran hrib« Digi data d.o.o., proj. št. 7/2025, marec 2025., ki opredeljuje klasifikacijo načrtovanih objektov, kakor tudi gradbeno parcelo in vpis v evidence.

Podzemna gradbena meja (podzemna garaža) se zaradi potrebe zagotovitve ustreznih projektnih dimenzij konstrukcije stavbe spremeni na 16,8 m. Svetla dolžina parkirnega mesta ostaja 5 m.

Globina stanovanjskih stavb se ne spreminja (12,0 m).

Določitev gradbenih parcel je povzeta po strokovni podlagi »Mnenje glede opredelitev v zvezi s klasifikacijo načrtovanih objektov in gradbenimi parcelami v OPPN Ankaran hrib« Digi data d.o.o., proj. št. 7/2025, marec 2025., ki opredeljuje klasifikacijo načrtovanih objektov, kakor tudi gradbeno parcelo in vpis v evidence.

Višina stavb v grafičnem delu OPPN (list 3.2) ni opredeljena z absolutno višinsko koto, pač pa le z relativno višinsko koto (višina max. + 11,00 m), ki se nanaša na relativno koto pritličja stavbe ($\pm 0,00$ m).

V sklop tipičnega cestnega profila Ue1/3 in Ue1/4 se kot del urejevalne enote, opredeljene kot javno dobro, zajame tudi oporni zid in zelene površine na katerih se umešča javna razsvetljava.

Zasnova zazidave, glede na specifično konfiguracijo terena, ki je v naklonu, le to v največji možni meri upošteva in ji sledi. Dostop do vhoda posamezne stavbe se zagotovi preko podzemne garaže in preko zunanjih javnih površin, ki so lahko izvedene kot brežina, klančina ali stopnice.

Uvozi v podzemno garažo so vezani na dopustno etapnost gradnje, ki je lahko razdeljena na tri etape in sicer na vzhodni, zahodni in severni del soseske ter se po urejevalnih enotah delijo na naslednji način:

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

Ne glede na dopustno etapnost gradnje je treba v urejevalnih enotah Ue4/1s in Ue4/1j ter Ue4/3s in Ue4/3j v prvem koraku posamezne etape poleg načrtovane gospodarske javne infrastrukture zgraditi tudi skupno podzemno garažo.

Na severozahodnem delu urejevalne enote Ue4/1s se na nivoju terena, namesto v dopolnjenem osnutku OPPN predvidenih treh stavb, uredi parkirišče za obiskovalce (8 PM). Predlagane ureditve garaž, po principu niza hiš v urejevalni enoti Ue4/2, zaradi varovalnega pasu primarnega vodovoda in višinske razlike med dostopno cesto (Ue1/3) in podzemno garažo, ni možno izvesti.

Št. 7: Zapisnik z javne obravnave – Občina Ankaran

Povzetek vsebine pripomb:

Razpravljalavec 1: Aleksander Pahor je poudaril, da je faktor zazidanosti in izkoriščenosti zemljišč previsok; tudi gostota poselitve je previsoka in bi jo bilo treba prilagoditi gostoti na območju vrstnih hiš na Kocjančičevi in ne na Frenkovi ulici. Zanimalo ga je tudi, kako se bo urejalo padavinske vode in kakšna bo komunalna infrastruktura.

Odgovor: V OPN je določen faktor zazidanosti 0,5; v predlogu OPPN pa 0,3, kar je bistveno nižje. Za primerjavo bodo načrtovalci izračunali faktorje zazidanosti okoliških območij. Cilj je omogočiti povečanje števila prebivalcev na 5.000, kar je za Ankaran predpogoj za pridobitev statusa lokalnega središča. Meteorne vode se bo uredilo v ločenem sistemu za celotno sosesko na novo in se jih bo odvajalo proti Valdoltri. Pri tem se ne bo poslabševalo sedanjega stanja, saj se bo obstoječ sistem soseske razbremenil prispevnih količin meteorne vode s tega območja. Cilj je izboljšanje stanja. Prav tako bo zgrajena vsa nova komunalna infrastruktura, ki bo zadostila vsem potrebam soseske (pripravljen bo program komunalnega opremljanja), hkrati pa bo pripomogla k izboljšanju infrastrukture sosednjega območja.

**Stališče:**

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Zazidana površina oziroma faktor zazidanosti, ki se nanaša na urejevalne enote »Ue4«, (v nadaljnjem besedilu: FZ) znaša 0,34, faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) znaša 0,88, in faktor zelenih površin (v nadaljnjem besedilu: FZP) znaša 0,29. Po določilih OPN so dopustne mejne vrednosti: FZ = max. 0,5, FI = max. 1, FZP = min. 0,2, dopustna etažnost objektov P+1+M. Dopustne višine predvidenih objektov so tudi v okviru višin obstoječih objektov na Frenkovi in Kocjančičevi ulici.

V okviru priprave OPPN je bila izdelana strokovna podlaga s področja gospodarske javne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: GJI) (Območje Ankaran hrib – ureditev GJI, Projekt d.d. Nova Gorica, št. proj. 16865, julij 2024). Ta strokovna podlaga določa vso GJI, ki jo je potrebno zagotoviti za delovanje nove soseske. Temelji na predhodno izdelani Hidrološko-hidravlični študiji (PNZ d.o.o., št. elaborata 21_013/HHA, november 2021, dop. november 2022, dop. april 2023 in PNZ d.o.o., št. načrta 25_1282/2/HHŠ, oktober 2025) ter pridobljenih prvih mnenjih pristojnih nosilcev urejanja prostora: (v nadaljnjem besedilu: NUP) Rižanski vodovod Koper, Marjetica Koper, Elektro Primorska, Telekom Slovenije ipd. OPPN povzema rešitve, ki izhajajo iz strokovnih podlag, s čimer se rešuje tudi del problematike obstoječe neustrezne infrastrukture in izboljšuje obstoječe stanje. Za priključitev odpadne komunalne kanalizacije na obstoječe omrežje je bilo izračunano, da obstoječi kanalizacijski vodi (K1 in K2) zagotavljajo zadostno kapaciteto za nove priključke in sicer:

- Kanal K1: kapaciteta 42 l/s (predvideni odtok 5,2 l/s)
- Kanal K2: kapaciteta 39 l/s (predvideni odtok 4,5 l/s)

Razpravljavec 2: Sergio Angelini je povedal, da so v faktor zazidljivosti / izkoriščenosti vštete tudi zelene površine, ki so v privatni lasti (npr. oljčnik). Tudi on si ne želi goste poselitve v soseski, skrbi ga, da imajo pri načrtovanju interesi investitorja prednost pred interesi občanov.

Odgovor: V faktorju so upoštevana vsa zemljišča, ki so del prostorskega akta, tudi tista, ki so v zasebni lasti.

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Zazidana površina oziroma faktor zazidanosti, ki se nanaša na urejevalne enote »Ue4«, (v nadaljnjem besedilu: FZ) znaša 0,34, faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) znaša 0,88, in faktor zelenih površin (v nadaljnjem besedilu: FZP) znaša 0,29. Po določilih OPN so dopustne mejne vrednosti: FZ = max. 0,5, FI = max. 1, FZP = min. 0,2, dopustna etažnost objektov P+1+M. Urbanistični kazalniki so računani, se nanašajo in so predpisani le za urejevalne enote kjer je dopustna gradnja stavb. Ostale urejevalne enote v izračun niso zajete.

Razpravljavec 3: Andrej Jamnik je zastavil vprašanje glede prometne ureditve: kako bo lahko Srebrničeva ulica prenesla novih 300 vozil / dan? Zanimalo ga je tudi, kaj bo s potjo na zahodni strani soseske in kaj bo z vodovodom. Opozoril je, da bi moral obstoječi vodnjak ostati nedotaknjen.

Odgovor: Na podlagi prometne študije je bilo ugotovljeno, da celotno cestno omrežje zmore povečan promet. Z ukrepi umirjanja prometa bo cesta neprivlačna, da bi se uporabljala kot povezovalna cesta med Barižoni in centrom naselja. Vodnjak na zahodni strani soseske (ki se ga bo evidentiralo, saj ga danes v uradnih evidencah ni), se bo uredil. Za pot se bodo pridobila zemljišča v lasti Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS; zemljišče s parc. št. 673, k.o. Oltra, ki je bilo prej v lasti Rdečega križa Slovenija, je bilo nedavno pridobljeno v last občine.



Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva oziroma je že upoštevana.

Obrazložitev:

Za potrebe priprave OPPN je bila izdelana strokovna podlaga »Novelacija prometnega modela Občine Ankaran in prometna študija za napajanje območja OPPN Ankaran hrib« (Provia d.o.o. Naklo, št. elaborata PR553A-STU-P, avgust 2023), katere ugotovitve in usmeritve so povzete pri pripravi OPPN. Na južnem delu OPPN je predvideno podaljšanje Srebrničeve ulice po obstoječi trasi makadamske ceste ter ureditev nove prometnice po južnem delu OPPN z navezavo na Razgledno pot, ki se rekonstruira ter v predvidenem krožišču v Valdoltri naveže na državno cesto. Promet z območja OPPN bo v veliki večini gravitiral proti vzhodu (Ankaran center, Koper, AC), zato je povečanje prometa iz naslova nove pozidave največje na Srebrničevi in Regentovi ulici, kjer se dnevni promet poveča za 25% (Srebrničeva ul.) oziroma 13% (Regentova ul.). Ob teh predpostavkah se promet na Razgledni poti poveča za 50%, vendar so tu že obstoječe prometne obremenitve zelo nizke. Za potrebe občine je v pripravi načrt mobilnosti za širše območje, ki bo med drugim opredelil in predvidel dostopnost, vključno z vzpostavitev javnega potniškega prometa, boljših pogojev za kolesarjenje, itd.

V okviru priprave OPPN je bila izdelana strokovna podlaga s področja gospodarske javne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: GJI) (Območje Ankaran hrib – ureditev GJI, Projekt d.d. Nova Gorica, št. proj. 16865, julij 2024). Ta strokovna podlaga določa vso GJI, ki jo je potrebno zagotoviti za delovanje nove soseske. Temelji na predhodno izdelani Hidrološko-hidravlični študiji (PNZ d.o.o., št. elaborata 21_013/HHA, november 2021, dop. november 2022, dop. april 2023 in PNZ d.o.o., št. načrta 25_1282/2/HHS, oktober 2025) ter pridobljenih prvih mnenjih pristojnih nosilcev urejanja prostora: (v nadaljnjem besedilu: NUP) Rižanski vodovod Koper, Marjetica Koper ipd. OPPN povzema rešitve, ki izhajajo iz strokovnih podlag, s čimer se rešuje tudi del problematike obstoječe neustrezne infrastrukture in izboljšuje obstoječe stanje.

- Med vodohranom Ankaran in vodohranom Valdoltra se rekonstruira obstoječa cevovoda NL 300 mm in AC 500 mm (VOD5 in VOD6), ki bosta tangirana s predvideno pozidavo.
- Za potrebe priključevanja severnega dela obravnavanega območja (urejevalne enote Ue4/2, Ue4/4 in Ue4/5) na vodovodno omrežje je potrebno zgraditi nov sekundarni vod DN 100 mm (VOD1), ki se naveže na obstoječi sekundarni vod JE 150 mm ob vodohranu Ankaran in na obstoječi sekundarni vod PE 90 mm v Razgledni poti severno od območja OPPN. Vod DN 100 se napaja iz RTŽ Barižoni (132.20 m.n.m.), ki se nahaja izven območja OPPN.
- Za potrebe priključevanja pretežnega dela obravnavanega območja na vodovodno omrežje je potrebna izgradnja novega primarnega voda preseka DN 150/100 mm (VOD2) od vodohrana Barižoni na koti 100.65 m.n.m., ki leži cca. 600 m severneje od območja OPPN. Vod DN 150 mm se predvidi v območju trase Razgledne poti do križišča s podaljškom Srebrničeve ulice in nato po trasi podaljša do jugovzhodnega vogala območja, kjer se novi primarni vod naveže na obstoječe omrežje v Srebrničevi ulici. Od navezave novega sekundarnega voda DN 100 (odcep dovozne poti na urejevalni enoti Ue1/4 v podaljšku Srebrničeve ulice) dalje se primarni vodovod izvede preseka DN 100 mm.
- V trasi podaljška Srebrničeve ulice se predvidi tudi nadomestni vodovod preseka 200 mm (VOD4) od območja obstoječega raztežilnika Valdoltra do obstoječega omrežja na vzhodu. Novi vod bo nadomestil obstoječega AC 200, ki se ukinja saj trenutno poteka po pobočju v neposredni bližini in bo tangiran s predvideno pozidavo.

6. člen odloka OPPN se dopolni z novim 11. odstavkom, ki glasi: »Dopustna je obnova obstoječega vodnjaka in ureditev počivališča na parceli št. 673, k.o. Oltra.«.

Razpravljalavec 4: Vesna Mavrič je bila mnenja, da je predvidena gostota gradnje oz. poselitve prevelika in neprijazna sedanjemu prebivalstvu, prav tako pogoša parkovne površine.

Odgovor: Gostota poselitve je skladna z OPN. Upoštevati je treba, da bo parkiranje za stanovalce podzemno in bo torej »parter« sproščen. Pri pripravi prostorskega akta je bil upoštevan širši javni interes, v največji možni meri so bile upoštevane že podane pripombe. Načrtovana gospodarska javna infrastruktura izboljšuje stanje širšega območja, zazidava je umaknjena od Frenkove ulice, zagotovljena je prehodnost območja (se



ne bo smelo ograjevati), zagotovljena so parkirna mesta (tudi za obiskovalce), zaradi nasprotovanja sosedov sta iz predloga umaknjena pot in otroško igrišče na severovzhodni strani območja, itd.

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Zazidana površina oziroma faktor zazidanosti, ki se nanaša na urejevalne enote »Ue4«, (v nadaljnjem besedilu: FZ) znaša 0,34, faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) znaša 0,88, in faktor zelenih površin (v nadaljnjem besedilu: FZP) znaša 0,29. Po določilih OPN so dopustne mejne vrednosti: FZ = max. 0,5, FI = max. 1, FZP = min. 0,2, dopustna etažnost objektov P+1+M. Dopustne višine predvidenih objektov so tudi v okviru višin obstoječih objektov na Frenkovi in Kocjančičevi ulici.

V okviru OPPN so javne parkovne površine predvidene v sklopu urejevalnih enot Ue2/2 in Ue2/3. Urejevalni enoti Ue2/5 in Ue3/3 predstavljata območje robnih zelenih površin, kjer so površine zasajene z grmovnicami in drevjem. Parkovne površine v zasebni lasti, ki bodo javno dostopne, so v sklopu urejevalnih enot Ue4/1s, Ue4/1j, Ue4/3s in Ue4/3j.

Razpravljalavec 5: Tadeja Metlika je vprašala, ali je v aktu opredeljeno, kaj bo na zelenih površinah; pogoša tudi otroška igrišča.

Odgovor: Kot je razvidno iz načrtov, so predvidene skupne zelene površine (v lasti lastnikov hiš) in javne zelene površine (v lasti občine), ki bodo zelenice oz. parkovna ureditev. Na zahodni strani soseske je predvideno otroško igrišče.

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

V okviru OPPN so parkovne površine predvidene v sklopu urejevalnih enot Ue2/2 (vključeno otroško igrišče) in Ue2/3 (vključeno razgledišče in počivališče). Urejevalni enoti Ue2/5 in Ue3/3 predstavljata območje robnih zelenih površin, kjer so površine zasajene z grmovnicami in drevjem. Parkovne površine v zasebni lasti, ki bodo javno dostopne, so v sklopu urejevalnih enot Ue4/1s, Ue4/1j, Ue4/3s in Ue4/3j.

Sicer pa so merila, pogoji in usmeritve za ureditev utrjenih bivalnih in zelenih površin opredeljeni v 13. členu odloka OPPN.

Razpravljalavec 6: Je vprašal, kako bo občina zagotovila, da se proste površine ne bodo kasneje zazidale. Isti razpravljalavec je poudaril še, da bi bilo smiselno katerega od predvidenih objektov nameniti trgovini ali lokalu, kar bi prineslo koristi občanom in bi hkrati znižalo gostoto poselitve.

Odgovor: To bi pomenilo neskladnost z veljavnimi akti in take kršitve bi bile podvržene inšpekcijskim postopkom. Prostori namenjeni trgovini ali lokalu so že bili predvideni v osnutku. Izkušnje v podobnih situacijah so pokazale, da so se tovrstni lokali opustili, prostori pa so bili kasneje uporabljeni za bivanje. Pripomba se bo proučila.

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva oziroma je že upoštevana.

Obrazložitev:

Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN) je prostorski izvedbeni akt, s katerim se določajo merila in pogoji za posege v prostor. OPPN je podlaga za projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD).



Merila, pogoji in usmeritve za umeščanje, načrtovanje in oblikovanje stavb so podani v 10. členu OPPN iz katerih izhaja:

- Pri umeščanju stavb je treba upoštevati gradbeno mejo, določeno v grafičnem delu OPPN.
- 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, svetlobni in prezračevalni jaški), stopnišč, uvoz v kletne etaže, dostopi v kletne etaže, objekti gospodarske javne infrastrukture in priključki nanjo.

V 9. člen tekstualnega dela odloka OPPN se doda 7. odstavek, ki glasi: »V urejevalnih enotah Ue4/1s, Ue4/1j, Ue4/2, Ue4/3s, Ue4/3j, Ue4/4, Ue4/5 in Ue4/6 je dopustno umeščati dejavnosti, skladno z določili veljavnega OPN, zlasti dejavnosti oskrbe z življenjskimi potrebščinami (npr. manjše trgovine, storitvene dejavnosti) s čimer se zagotavlja možnost vključevanja osnovnih oskrbnih funkcij v okviru nove soseske.«.

Umeščanje zgolj omejenih (za potrebe osnovne oskrbe) in ne dodatnih centralnih dejavnosti je predvideno z razlogom preprečevanja generiranja dodatnega motornega prometa skozi naselje.

Razpravljalavec 7: Maja Pišot Cvikel je poudarila, da predvidena gradnja ni prijazna sedanjim prebivalcem, da občina ne zagovarja javnega interesa, saj je gostota gradnje prevelika. Po njenem mnenju bi morali imeti prvotni prebivalci vsekakor prednost pri upoštevanju njihovih interesov. Predlagala je tudi, naj se skrajni »vagončki« (nizi vrstnih hiš), ki so najbližje Frenkovi, ne izvedejo oz. naj se umaknejo iz predloga akta.

Odgovor: Glede gostote poselitve bo ponovno preračunan faktor zazidljivosti / izkoriščenosti glede na Kocjančičevo ulico. Pripomba se bo proučila.

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva oziroma je že upoštevana.

Obrazložitev:

Zazidana površina oziroma faktor zazidanosti, ki se nanaša na urejevalne enote »Ue4«, (v nadaljnjem besedilu: FZ) znaša 0,34, faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) znaša 0,88, in faktor zelenih površin (v nadaljnjem besedilu: FZP) znaša 0,29. Po določilih OPN so dopustne mejne vrednosti: FZ = max. 0,5, FI = max. 1, FZP = min. 0,2, dopustna etažnost objektov P+1+M. Dopustne višine predvidenih objektov so tudi v okviru višin obstoječih objektov na Frenkovi in Kocjančičevi ulici.

V grafičnem delu OPPN se odstrani zadnje stavbe v nizih urejevalnih enot Ue4/3s in Ue4/3j.

V tekstualni in grafični del OPPN se doda nova urejevalna enota Ue2/5, ki predstavlja javno površino na jugovzhodnem robu območja, z intenzivno ozelenitvijo kot varovalnim pasom med novo pozidavo in obstoječimi objekti na Frenkovi ulici.

Razpravljalavec 8: Artur Mlinar je vprašal, kdo bo vzdrževal javne zelenice in ali bo šlo za fazno gradnjo.

Odgovor: Javno dobro ureja občina. Odgovornost za urejanje zelenic, ki ne bodo v lasti občine, pa bo na etažnih lastnikih oz. njihovih izbranih upravnikih. Po prostorskem aktu je določena fazna gradnja.

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Urejanje površin javnega dobra zagotavlja občina, medtem ko je urejanje zasebnih površin v domeni lastnika. Določanje odgovornosti za vzdrževanje in urejanje zasebnih površin ni predmet OPPN, temveč je to v pristojnosti lastnikov oziroma upravnikov.



Etapnost gradnje je opredeljena v 37. členu odloka OPPN. Objekti v območju OPPN se lahko gradijo etapno. Etapnost gradnje je lahko razdeljena na tri etape in sicer na vzhodni, zahodni in severni del soseske, ki se po urejevalnih enotah delijo na naslednji način: zahodni del (Ue4/1s in Ue4/1j), vzhodni del (Ue4/3s in Ue4/3j) ter severni del (Ue4/2, Ue4/4, Ue4/5 in Ue4/6).

Razpravljalavec 9: Tatjana Cvetko je povedala, da je treba poskrbeti za mobilnost in oskrbo starejšega prebivalstva, ki je v Ankaranu v porastu.

Odgovor: Predmet OPPN je zagotovitev dostopnih cest in poti, načrtovanje ustrezne mobilnosti za občane pa je naslednji korak. Občina bo zagotovila izdelavo mobilnostnega načrta za širše območje, in ta bo med drugim predvidel dostopnost, vključno z vzpostavitvijo javnega potniškega prometa, boljših pogojev za kolesarjenje, itd. Glede oskrbe prebivalstva je v teku priprava prostorskega akta Ankaran-center, ki bo v centru predvideval tudi nov oskrbni center.

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Območje OPPN se z gospodarsko javno infrastrukturo in grajenim javnim dobrim, ureditvijo zelenih in odprtih grajenih površin in drugimi ureditvami poveže s širšim prostorom. Urejevalne enote Ue1/1, Ue1/2, Ue1/3 in Ue1/4 predstavljajo površine obstoječih in načrtovanih javnih cest in poti. Prometne ureditve morajo zagotavljati mobilnost za vse kategorije prebivalstva, posebno pozornost je potrebno nameniti senčenju površin, namenjenih pešcem in kolesarjem. Pločnik za pešce oziroma primarne peš površine, kakor tudi javne zelene in odprte bivalne površine, se uredijo tako, da omogočajo enakopraven dostop vsem uporabnikom, tudi funkcionalno oviranim osebam.

Razpravljalavec 10: Marija Marušič je vprašala ali je z aktom določen čas gradnje (koliko časa ima investitor, da z gradnjo soseske zaključi); gradnja bo namreč za sosesde zelo moteča.

Odgovor: OPPN časovne komponente ne določa. Po zakonu pa ima investitor od pridobitve gradbenega dovoljenja 2 leti časa, da prične z gradnjo.

Stališče:

Pripombe ni možno upoštevati.

Obrazložitev:

Z OPPN se ne opredeljuje časovno obdobje oziroma trajanje gradnje. So pa v členih (od 27 do 33) odloka OPPN v poglavju »rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin« obravnavane rešitve in podani ukrepi, ki se nanašajo na ohranjanje narave, kulturno dediščino, tla in podzemne vode, zrak, hrup, zmanjšanje svetlobnega onesnaževanja in elektromagnetno sevanje ter (37 in 38) v poglavju »etapnost izvedbe prostorskih ureditev ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN« obravnavana etapnost gradnje in obveznosti ter ravnanja investitorjev pred, med in po gradnji, katere je treba upoštevati. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

Razpravljalavec 11: Tadeja Metlika Ali bo predvidena garažna hiša samo za nove lastnike, ali bodo tudi javna parkirna mesta? Sedanja preobremenjenost parkirišč je zelo pereča. Dobro bi bilo omogočiti tudi boljše pogoje za kolesarjenje.

Odgovor: Možnosti so še odprte; del parkirišč pod naseljem bo vsekakor zaprtega tipa, možno bi bilo načrtovati tudi javna. Gradnjo garažne hiše na območju obstoječega parkirišča ob Srebrničevi ulici bo izvedla občina neodvisno od gradnje stanovanjskih hiš.

Stališče:



Pripomba se smiselno upošteva oziroma je že upoštevana.

Obrazložitev:

Podzemne garaže v urejevalnih enotah Ue4/1s, Ue4/1j, Ue4/3s in Ue4/3j so predmet zasebne investicije. V primeru dogovora z investitorjem je možen nakup parkirnega mesta.

Na območju obstoječega parkirišča ob Srebrničevi ulici, v urejevalni enoti Ue2/1, je z OPPN dopustna gradnja garažne stavbe, ki jo bo občina izvedla neodvisno od gradnje stanovanjskih hiš.

Proučena je tudi pobuda glede umeščanja dodatnih parkirnih mest vzdolž podaljška Srebrničeve ulice. Dopusča se možnost umeščanja vzdolžnih parkirnih mest oziroma variantna izvedba tipičnega prečnega profila ceste v Ue1/1, ki pa jo je potrebno predhodno dodatno strokovno preveriti ter določiti ustrezne prometno tehnične pogoje. Na ta način se bo deloma reševala obstoječa parkirna problematika širšega območja. Izjemoma se na severozahodnem delu urejevalne enote Ue4/1s na nivoju terena, namesto v dopolnjenem osnutku OPPN predvidenih treh stavb, uredi parkirišče (8 PM) za obiskovalce.

Prometne ureditve morajo zagotavljati mobilnost za vse kategorije prebivalstva, posebno pozornost je potrebno nameniti senčenju površin, namenjenih pešcem in kolesarjem. Pločnik za pešce oziroma primarne peš površine, kakor tudi javne zelene in odprte bivalne površine, se uredijo tako, da omogočajo enakopraven dostop vsem uporabnikom, tudi funkcionalno oviranim osebam.

Za potrebe občine je v pripravi načrt mobilnosti za širše območje, ki bo med drugim opredelil in predvidel dostopnost, vključno z vzpostavitvijo javnega potniškega prometa, boljših pogojev za kolesarjenje, itd.

Razpravljavec 12: Razpravljavka je izpostavila, da so sosede ob Frenkovi ulici najbolj prizadeti zaradi prevelike bližine gradnje in želijo, da se vzpostavi večji odmik.

Odgovor:

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

V grafičnem delu OPPN se odstrani zadnje stavbe v nizih urejevalnih enot Ue4/3s in Ue4/3j.

V tekstualni in grafični del OPPN se doda nova urejevalna enota Ue2/5, ki predstavlja javno površino na jugovzhodnem robu območja, z intenzivno ozelenitvijo kot varovalnim pasom med novo pozidavo in obstoječimi objekti na Frenkovi ulici.

Razpravljavec 13: Andrej Jamnik je poudaril vpliv velikega števila novih stanovalcev (okoli 500) ter s tem povezano potrebo, da se v Ankaranu zagotovi vso potrebno družbeno infrastrukturo (šola, vrtec, varovana stanovanja, itd).

Odgovor: Vpliv na družbeno infrastrukturo je bil pri načrtovanju OPPN upoštevan, potrebe so ocenjene. Sedanja družbeno infrastruktura - upoštevajoč načrtovane investicije občine - zadošča (na primer vrtci, šola). Potrebno pa bo zagotoviti infrastrukturo za starejšo populacijo (dom upokoencev, oskrbovana stanovanja, dnevni center ipd.). V teku je investicija v nov zdravstveni dom.

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Na podlagi pobude investitorjev je Občina Ankaran pričela s postopkom priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Ankaran hrib (v nadaljnjem besedilu OPPN). Postopek izdelave OPPN se vodi v skladu z določili ZUreP-3. Skladno z 68. členom ZUreP-3 se v postopku priprave OPPN pripravi tudi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske



javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPPN.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu prostorskemu načrtu ter k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu, z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN ali OPPN ocenijo potrebne investicije oziroma stroški za zagotovitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter za zagotovitev družbene infrastrukture, če se ugotovi, da obstoječe kapacitete ne zadostujejo za nove potrebe obravnavanega območja. Pomembno je, da se lokalna skupnost ali investitor pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah zaveda pričakovanih posledic svojih odločitev na gospodarsko javno in na družbeno infrastrukturo, saj s sprejetjem novega akta (OPN ali OPPN) sprejme tudi vse obveze v zvezi z njihovim zagotavljanjem in financiranjem.

Ko govorimo o elaboratu ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu, se v njem:

- iz prostorskega akta povzamejo načrtovane prostorske ureditve v zvezi s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ocenijo investicije, ocenijo viri financiranja ter obravnava in predlaga etapnost za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za opremljanje stavbnih zemljišč za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z OPPN, ter
- ocenijo posledice načrtovanih prostorskih ureditev na osnovno družbeno infrastrukturo, ki jih lahko pričakujemo zaradi izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev z OPPN, in sicer tako, da se prikaže stanje po posameznih vrstah družbene infrastrukture, poda ocena potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture ter prouči in predlaga možnost zadovoljevanja potreb oz. ustrezno zagotavljanje kapacitet družbene infrastrukture.

Elaborat ekonomike za OPPN Ankaran hrib (Locus d.o.o., Nova Gorica, maj 2025) je izdelan kot strokovna podlaga k OPPN in bo izdelan tudi za vsako nadaljnjo fazo postopka (predlog, dopolnjen predlog). Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

Ključne ugotovitve in zaključki iz EE za OPPN Ankaran hrib:

- Ocenjeni stroški za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture skupaj z morebitnimi odkupi vseh zemljišč, ki se bodo prenesli v javno korist znašajo 3.099.656 EUR (oz. 2.612.136 EUR brez odkupa zemljišč). Od tega stroški komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki služijo izključno oskrbi območja OPPN znašajo 2.366.022 EUR (oz. 1.878.502 EUR brez odkupa zemljišč). Stroški komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki služijo oskrbi območja OPPN in sosednjih območij pa znašajo 733.634 EUR.
- Na podlagi analize stanja in ocene novih dodatnih potreb po storitvah posameznih vrst družbene infrastrukture se predvideva, da načrtovane ureditve OPPN ne bodo imele večjega vpliva na družbeno infrastrukturo v občini, s tem pa ne bo potrebnih novih investicij, ki bi bile direktna posledica novih prebivalcev, ki se bodo priselili na območje OPPN. Za preračun števila prebivalcev je bilo v primeru stanovanj v eno in dvostanovanjskih stavbah predpostavljeno, da bodo stanovanja zasedle predvsem družine, saj gre za večja stanovanja. Predpostavljeno je tudi, da se bodo v vsako stanovanje priselili 3 prebivalci. Tako naj bi se skupno na območje OPPN priselilo okvirno 570 prebivalcev v obdobju nekaj let. Občina si prav tako prizadeva, doseči razvojni cilj povečanja števila prebivalcev na 5000, v naslednjih 20 letih, in s tem pridobiti status lokalnega središča.

Razpravljalavec 14: Breda Krašna je povedala, da je na predmetnem območju nizek odstotek pozidave izračunan na račun zelenih površin, ki so v zasebni lasti. Izračunan faktor zato ni realen. Predlagala je še odstranitev skrajnih objektov oz. nizov stavb, ki se najbolj približajo že naseljenim ulicam, in tudi načrtovanje prostorov za mladostnike, ne samo otroških igrišč.

Odgovor: Faktor zelenih površin je bil izračunan na vse zelene površine območja. Naknadno je bilo na željo enega od lastnikov eno zemljišče izvzeto. Faktor bo ponovno preračunan ne upoštevajoč te zelene površine, ki ostaja v privatni lasti in kmetijski rabi.

Stališče:



Pripomba se smiselno upošteva oziroma je že upoštevana.

Obrazložitev:

Zazidana površina oziroma faktor zazidanosti, ki se nanaša na urejevalne enote »Ue4«, (v nadaljnjem besedilu: FZ) znaša 0,34, faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) znaša 0,88, in faktor zelenih površin (v nadaljnjem besedilu: FZP) znaša 0,29. Po določilih OPN so dopustne mejne vrednosti: FZ = max. 0,5, FI = max. 1, FZP = min. 0,2, dopustna etažnost objektov P+1+M. Dopustne višine predvidenih objektov so tudi v okviru višin obstoječih objektov na Frenkovi in Kocjančičevi ulici.

V grafičnem delu OPPN se odstrani zadnje stavbe v nizih urejevalnih enot Ue4/3s in Ue4/3j.

V tekstualni in grafični del OPPN se doda nova urejevalna enota Ue2/5, ki predstavlja javno površino na jugovzhodnem robu območja, z intenzivno ozelenitvijo kot varovalnim pasom med novo pozidavo in obstoječimi objekti na Frenkovi ulici.

Ureditve prostora namenjenega druženju so predvidene v sklopu Ue1/5, Ue1/6, Ue1/7 (osrednje utrjene in zelene površine - promenada), Ue2/2 (robne zelene površine) Ue2/3 (robne zelene površine - razgledišče, počivališče) in Ue2/5 (robne zelene površine).

Glede načrtovanja prostorov za mladostnike je v teku izvedba Mladinskega centra Ankaran s preureditvijo nekdanje izolirnice nad bolnišnico v Valdoltri, ki bo zaživela kot mladinsko središče z raznolikimi vsebinami.

Razpravljaivec 15: Vesna Mavrič je povedala, da bi morala občina (ko so se predmetna zemljišča prodajala) uveljavljati predkupno pravico in sama zgraditi sosesko za občane. Prav tako je bila mnenja, da je stopnja zazidanosti na območju previsoka.

Odgovor: Občina nima dovolj sredstev, da bi kupila vsa prosta območja za gradnjo, to tudi ni njena naloga (ne more graditi za trg). Če ta OPPN primerjamo s prvotno različico akta (ko je bilo predvideno apartmajsko naselje), je sedanja gostota zazidanosti občutno nižja. Občina ima v pripravi še en akt in sicer za stanovanja za mlade družine, saj želi s prirastom izboljšati neugodno demografsko sliko. V tem primeru je občina lahko tudi investitor.

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva oziroma je že upoštevana.

Obrazložitev:

Zazidana površina oziroma faktor zazidanosti, ki se nanaša na urejevalne enote »Ue4«, (v nadaljnjem besedilu: FZ) znaša 0,34, faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) znaša 0,88, in faktor zelenih površin (v nadaljnjem besedilu: FZP) znaša 0,29. Po določilih OPN so dopustne mejne vrednosti: FZ = max. 0,5, FI = max. 1, FZP = min. 0,2, dopustna etažnost objektov P+1+M. Dopustne višine predvidenih objektov so tudi v okviru višin obstoječih objektov na Frenkovi in Kocjančičevi ulici.

Razpravljaivec 16: Aleksander Pahor je opozoril, da Razgledna pot meji na Krajinski park in se ne sme širiti. Na območju obstaja tudi vodnjak, ki ga je treba vpisati in se ne sme zapreti. Tudi on je menil, da je poselitev pregosta, predlagal je razredčitev gradnje. Izrazil je dvom, ali/koliko bo investitor dolžan upoštevati smernice iz akta OPPN.

Odgovor: Projekti investitorja bodo morali biti skladni z OPPN, javni prostor je zakoličen, ostal bo kot je. Z rekonstrukcijo Razgledne poti se ne bo poseglo v Krajinski park. Nasploh pa je v naselju Ankaran veliko povezovalnih poti, ki so bile ukinjene oz. uzurpirane s strani prebivalcev, občina deluje v smeri ponovne vzpostavitve in prehodnosti navedenih poti. Enako se dogaja z vodnjaki, ki so bili na širšem območju naselja protipravno uničeni.

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva oziroma je že upoštevana.



Obrazložitev:

Zazidana površina oziroma faktor zazidanosti, ki se nanaša na urejevalne enote »Ue4«, (v nadaljnjem besedilu: FZ) znaša 0,34, faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) znaša 0,88, in faktor zelenih površin (v nadaljnjem besedilu: FZP) znaša 0,29. Po določilih OPN so dopustne mejne vrednosti: FZ = max. 0,5, FI = max. 1, FZP = min. 0,2, dopustna etažnost objektov P+1+M. Dopustne višine predvidenih objektov so tudi v okviru višin obstoječih objektov na Frenkovi in Kocjančičevi ulici.

6. člen odloka OPPN se dopolni z novim 11. odstavkom, ki glasi: »Dopustna je obnova obstoječega vodnjaka in ureditev počivališča na parceli št. 673, k.o. Oltra.«.

7. odstavek 13. člena odloka OPPN se dopolni z besedilom, ki glasi: »Na osrednji promenadi je dopustna umestitev vodnega motiva.«.

Razpravljaljec 17: Artur Mlinar je povedal, da je s predvideno gradnjo soseske najbolj obremenjena Frenkova ulica, ki se ji gradnja najbolj približa. Predlagal je, da se pešpot ob Frenkovi uredi kot javna pot in ne kot zasebna pot, ki bi bila v lasti etažnih lastnikov soseske.

Odgovor: Pripomba se bo preučila.

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev:

V grafičnem delu OPPN se odstrani zadnje stavbe v nizih urejevalnih enot Ue4/3s in Ue4/3j.

V tekstualni in grafični del OPPN se doda nova urejevalna enota Ue2/5, ki predstavlja javno površino na jugovzhodnem robu območja, z intenzivno ozelenitvijo kot varovalnim pasom med novo pozidavo in obstoječimi objekti na Frenkovi ulici.

Razpravljaljec 18: Tatjana Cvetko je ponovila večkrat izraženo mnenje, da je predvidena poselitev pregosta, prav tako jo je zanimalo, kako bo do vseh novozgrajenih enot prišlo intervencijsko vozilo (reševalci, gasilci, ipd.) Pri taki zgoščenosti bi morali biti zagotovljeni varnostni vidiki.

Odgovor: Intervencijske poti so predvidene skladno z veljavno zakonodajo.

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Zazidana površina oziroma faktor zazidanosti, ki se nanaša na urejevalne enote »Ue4«, (v nadaljnjem besedilu: FZ) znaša 0,34, faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) znaša 0,88, in faktor zelenih površin (v nadaljnjem besedilu: FZP) znaša 0,29. Po določilih OPN so dopustne mejne vrednosti: FZ = max. 0,5, FI = max. 1, FZP = min. 0,2, dopustna etažnost objektov P+1+M. Dopustne višine predvidenih objektov so tudi v okviru višin obstoječih objektov na Frenkovi in Kocjančičevi ulici.

Dostop za potrebe intervencije je zagotovljen preko javnih cest in poti v sklopu urejevalnih enot Ue1/1, Ue1/2, Ue1/3 in Ue1/4. Tipični profili cest so prikazani v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.3. 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.

Razpravljaljec 19: Breda Krašna je vprašala, ali je v predlogu OPPN zapisano, da je potrebno pred pričetkom gradnje soseske najprej obnoviti Razgledno in Srebrničevo ulico. Predlagala je, da se garažna hiša



zgradi pred pričetkom gradnje soseske. Zanimalo jo je tudi, ali bo obstoječe zaklonišče (na Srebrničevi) zadostilo tudi novim potrebam.

Odgovor: V aktu je zapisan pogoj, da je pred pričetkom gradnje soseske potrebno rekonstruirati Razgledno in Srebrničevo ulico. Javna garažna hiša ob Srebrničevi ni predhodni pogoj za pričetek gradnje soseske, lahko pa bi se zgradila prej. Obstoječa zakonodaja ne predpisuje obveznosti izgradnje zaklonišč za gradnjo zasebnih stanovanjskih hiš, obvezna je zgolj pri gradnji javnih objektov (vrtci, šole, ipd.). V pripravi pa so novi standardi na ravni države, zaenkrat je še veliko neznank.

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Glede na dopustno etapnost gradnje, ki je opredeljena v 37. členu odloka OPPN, je izvedba pogojena z vnaprejšnjo izgradnjo cest in gospodarske javne infrastrukture (Srebrničeva ulica in Razgledna pot). S tem OPPN določa, da mora biti potrebna GJI zgrajena pred pričetkom gradnje stavb. 38. člen odloka OPPN pa opredeljuje obveznosti ter ravnanja investitorjev pred, med in po gradnji, katere je treba upoštevati. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturno ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

Dostop do območja OPPN v času gradnje bo občina urejala z ustrezno regulacijo prometnega režima in ni predmet odloka OPPN Ankaran hrib.

Rešitve in ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom so opredeljeni v 34. členu odloka OPPN.

Za potrebe realizacije OPPN izgradnja zaklonišča ni potrebna. 3. odstavek 34. člena zato glasi: »Za zaklanjanje ljudi v primeru nevarnosti je potrebno zgraditi stropno ploščo nad kletjo tako, da zdrži rušenje stavbe nanjo, oziroma je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.«

Št. 8: Dean Prodan

Povzetek vsebine pripombe:

Pripomba se nanaša na več vprašanj v zvezi z določbami 12. člena Odloka in prostorsko umestitvijo objekta na parceli št. 709/2, k.o. Oltra. Izpostavljena je nejasnost določila glede individualnih podzemnih garaž, ki bi morale biti po mnenju vlagatelja zapisano bolj nedvoumno. Vlagatelj opozarja, da je po parcelaciji odkupil novo nastalo parcelo 709/2, ki predstavlja funkcionalno zemljišče, ter pričakuje, da se to ustrezno upošteva v nadaljnjem načrtovanju.

Ponovno se izpostavlja vprašanje višinske razlike na dovozni poti do objekta v območju Ue4/6, za katero vlagatelj meni, da je prevelika. Predlaga, da se omogoči tudi možnost umestitve garaž v pritličje objekta ali v povezani objekt poleg glavne stavbe.

Na koncu pripombe vlagatelj izraža dvom glede pravice do ograditve svoje nepremičnine in sprašuje, ali je glede na višinsko razliko dopustna ureditev zasute terase namesto odprte.

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva oziroma je že upoštevana.

Obrazložitev:

Dopolni se 1. odstavek 12. člena odloka tako, da glasi: »Potrebne manipulativne, parkirne in interventne površine območja na nivoju terena so del javnih površin oziroma morajo biti javno dostopne«.

Kot podlaga za pripravo OPPN služi geodetski načrt št. GEOTIM-2022/30, ki se nanaša na stanje terena na dan 3.3.2022. V primeru sprememb, ki bi nastale v času priprave prostorsko izvedbenega akta, se le ta reambulira, spremembe pa smiselno upoštevajo pri pripravi prostorskega akta. Parcela št. 709/2, k.o. Oltra, ki se nahaja v sklopu Ue3/3, predstavlja funkcionalno zemljišče objekta na parceli št. 712/11, k.o. Oltra.



Niveleta dostopne poti v urejevalni enoti Ue1/3 je na vzhodnem delu predvidena na koti 71,00 m.n.m., medtem ko je obstoječ teren v urejevalni enoti Ue4/6, natančneje na jugozahodnem vogalu gradbene meje, na koti cca. 69,00 m.n.m.. Višinska razlika med njima torej znaša 2,00 m, kar predstavlja največjo višinsko razliko med predvideno cesto in obstoječim terenom na tem delu območja. Dopustitev možnosti umestitve garaže v pritličje objekta oziroma parter ob objektu ni potrebna.

Ograjevanje je opredeljeno v 3. odstavku 14. člena in sicer glasi: »Na območju OPPN je dopustna gradnja med-sosedskih ograj do višine 1,2 m in zaščitnih ograj za igrišča in ograj objektov ali naprav, ki jih je obvezno ograjevati na podlagi drugih predpisov.«.

Teren nad kletno etažo se lahko izvede kot zelene in/ali tlakovane površine. Sicer pa so merila, pogoji in usmeritve za umeščanje, načrtovanje in oblikovanje stanovanjskih stavb za Ue4/6 opredeljena v 22. odstavku 10. člena, ki glasi: »Pri načrtovanju stanovanjskih stavb v urejevalnih enotah Ue4/5 in Ue4/6 je treba upoštevati podrobne prostorske izvedbene pogoje iz OPN za gradnjo na stanovanjskih površinah strnjene gradnje SSs.«.

Št. 9: Prebivalci Frenkove ulice

Povzetek vsebine pripombe:

Pripomba podajajo stanovalci Frenkove ulice v Ankaranu. Izražajo odločno nasprotovanje predlagani pozidavi območja Ankaran hrib, ki jo ocenjujejo kot neustrezno urbanistično rešitev in oblikovanje spalnega naselja brez lokalne identitete. Po njihovem mnenju gre za preobsežno in vizualno dominantno zazidavo, ki ni skladna z značajem obstoječega naselja ter pomeni degradacijo prostora. Opozarjajo, da so se podobne napačne odločitve v preteklosti že dogajale, zato zahtevajo bolj premišljeno in postopno prostorsko načrtovanje.

Pripomba vsebuje konkretne zahteve:

- ureditev zelene tampon cone med novo pozidavo in obstoječimi objekti na Frenkovi ulici, ki naj bo urejena kot javna površina z možnostjo otroškega igrišča,
- skrajšanje in odmik stavbnih nizov od Frenkove ulice ter znižanje njihove višine na največ P+M,
- prepoved dovoza gradbenih vozil po Srebrničevi ulici.

V nadaljevanju pripomba izpostavlja širša razvojna vprašanja, ki jih po mnenju stanovalcev občina pred sprejemom OPPN ni ustrezno naslovila. Gre za naslednje točke:

- parkiranje, kjer opozarjajo na sistemsko pomanjkanje kapacitet in zahtevajo izgradnjo dodatnih parkirišč in parkirnih hiš,
- centralne dejavnosti, pri čemer menijo, da v območju OPPN ni predvidenih dodatnih zmogljivosti za trgovinsko in oskrbno dejavnost,
- stanovanja za mlade, saj načrtovana zazidava po njihovem mnenju ne rešuje stanovanjske problematike mladih, ampak cilja na komercialne tržne investicije,
- zaklonišča, kjer poudarjajo potrebo po urejanju obstoječih in iskanju novih lokacij glede na rast števila prebivalcev.

V zaključku stanovalci predlagajo, da se za OPPN Ankaran hrib razpiše javni natečaj z zmanjšanim deležem pozidanosti ali pa se nadaljnje aktivnosti za sprejem OPPN prekinajo.

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev:

Urbanistična zasnova pozidave v okviru OPPN Ankaran hrib izrazito odstopa od prvotnih investicijskih namer. Začetne idejne zasnove so predvidevale bistveno večjo gostoto, pretežno večstanovanjsko gradnjo in podobo



apartmajskega naselja, ki bi bila tuja značaju obstoječega naselja in neprimerna v širšem prostorskem kontekstu med Razgledno potjo, Frenkovo, Srebrničevo in Kocjančičevo ulico.

Trenutna urbanistična zasnova, načrtovana v postopku priprave OPPN, je rezultat večfaznega usklajevanja tako med lastniki zemljišč kot tudi z bližnjimi sosedmi. Temelji na vzorcih polkarejske pozidave, ki vzpostavlja ravnotežje med odprtim in grajenim prostorom. Načrt zagotavlja visok delež javnih in javno dostopnih zelenih površin, vključno z osrednjo javno promenado, ki omogoča prehodnost območja v smeri sever-jug ter vzpostavlja povezave z obstoječim omrežjem poti v občini Ankaran. Tipologija in vzorec nove zazidave sta skladna in primerljiva z zazidalno strukturo obstoječega naselja, kar omogoča smiselno vključevanje nove prostorske ureditve v obstoječ kontekst naselja.

Motorni promet je umeščen na rob območja in poteka po rekonstruiranem podaljšku Srebrničeve ulice z navezavo na Razgledno pot. Gostota in višine pozidave so prilagojene širšemu prostoru, zlasti okoliški Frenkovi in Kocjančičevi ulici. Predvidena je razgibana višinska struktura objektov, ki se naslanja na značilnosti istrske arhitekture.

Problematika pomanjkanja parkirnih mest v širšem območju se naslavlja z rešitvami v okviru OPPN. V enoti urejanja Ue2/1, kjer se nahaja obstoječe javno parkirišče, se z OPPN dopušča gradnja garažne stavbe maksimalne dopustne etažnosti P+1, namenjene javnim parkirnim mestom. Proučena je tudi pobuda glede umeščanja dodatnih parkirnih mest vzdolž podaljška Srebrničeve ulice. Dopušča se možnost umeščanja vzdolžnih parkirnih mest oziroma variantna izvedba tipičnega prečnega profila ceste v Ue1/1, ki pa jo je potrebno predhodno dodatno strokovno preveriti ter določiti ustrezne prometno tehnične pogoje. Na ta način se bo deloma reševala obstoječa parkirna problematika širšega območja.

Parkirna mesta za potrebe stanovalcev nove soseske se v celoti zagotavljajo v podzemnih garažah pod stanovanjskimi enotami. Izjemoma se na severozahodnem delu urejevalne enote Ue4/1s na nivoju terena, namesto v dopolnjenem osnutku OPPN predvidenih treh stavb, uredi parkirišče (8 PM) za obiskovalce, kar zmanjšuje površinski vpliv mirujočega prometa. Na podlagi navedenega predstavlja predlagana rešitev bistveno izboljšano in zadržano različico glede na prvotne investicijske ideje.

V območju med načrtovano pozidavo in obstoječimi objekti na Frenkovi ulici je predvidena zelena tampon cona (urejevalna enota Ue2/5), ki bo urejena kot javna površina v lasti Občine Ankaran. V sklopu te površine se uredi prestrežni jarek padavinske odpadne vode, utrjene površine (pešec, kolesar) z urbano opremo in grmovno ter drevesno zasaditvijo. Dopustna je tudi umestitev otroškega igrišča.

Stavbni nizi v sklopu Ue4/3s in Ue4/3j, ki so orientirani proti Frenkovi ulici, so skrajšani (ena enota v vsakem nizu), višinski gabarit zadnje stavbe v nizu je omejen na največ P+1 (kot višinski gabarit pretežnega dela stavb ob Frenkovi ulici).

Glede na dopustno etapnost gradnje, ki je opredeljena v 37. členu odloka OPPN, je izvedba pogojena z vnaprejšnjo izgradnjo cest in gospodarske javne infrastrukture (Srebrničeva ulica in Razgledna pot). S tem OPPN določa, da mora biti potrebna GJI zgrajena pred pričetkom gradnje stavb. Dostop do območja OPPN v času gradnje bo občina urejala z ustrezno regulacijo prometnega režima in ni predmet odloka OPPN Ankaran hrib.

V 9. člen tekstualnega dela odloka OPPN se doda 7. odstavek, ki glasi: »V urejevalnih enotah Ue4/1s, Ue4/1j, Ue4/2, Ue4/3s, Ue4/3j, Ue4/4, Ue4/5 in Ue4/6 je dopustno umeščati dejavnosti, skladno z določili veljavnega OPPN, zlasti dejavnosti oskrbe z življenjskimi potrebščinami (npr. manjše trgovine, storitvene dejavnosti) s čimer se zagotavlja možnost vključevanja osnovnih oskrbnih funkcij v okviru nove soseske.«.

Umeščanje zgolj omejenih (za potrebe osnovne oskrbe) in ne dodatnih centralnih dejavnosti je predvideno z razlogom preprečevanja generiranja dodatnega motornega prometa skozi naselje.

Na obravnavanem območju OPPN so pretežni lastniki zasebni investitorji, ki bodo gradili stanovanja za trg, zato občina na tem območju ne razpolaga z zemljišči, ki bi omogočala neposredno izvajanje stanovanjske politike za mlade. Za potrebe reševanja stanovanjske problematike mladih družin Občina Ankaran vodi ločen postopek in sicer Občinski podrobni prostorski načrt Soseska za mlade Dolge njive (AN-19), kjer je lastnik zemljišča Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (v solasti Občine Ankaran) in kjer bodo stanovanja načrtovana z vidika javnega interesa in cenovne dostopnosti.



V skladu z Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96 in 54/15) gradnja zaklonišč ni obvezna za stanovanjske objekte, temveč le za določene javne in strateške objekte (npr. bolnišnice, šole, državne ustanove ipd.) v naseljih z več kot 10.000 prebivalci. Za stanovanjske stavbe je zahtevano, da se zagotovi ustrezna konstrukcijska odpornost kletnih etaž, zlasti z ustrezno ojačitvijo stropne plošče nad kletjo, kar je pri načrtovanju objektov v okviru OPPN ustrezno upoštevano.

Št. 10: Dean Prodan

Povzetek vsebine pripombe:

Pripomba se nanaša na višinsko razliko med dostopno potjo v enoti urejanja UE1/3 in predvideno podzemno garažo objekta v enoti UE4/6. Po mnenju vlagatelja je višinska razlika prevelika in predstavlja potencialno izvedbeno oviro. Predlaga se, da se v postopku nadaljnjega načrtovanja preuči možnost alternativne rešitve, in sicer umestitve garaže v pritličje objekta ali v ločen, a povezan objekt ob stavbi.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Niveleta dostopne poti v urejevalni enoti Ue1/3 je na vzhodnem delu predvidena na koti 71,00 m.n.m., medtem ko je obstoječ teren v urejevalni enoti Ue4/6, natančneje na jugozahodnem vogalu gradbene meje, na koti cca. 69,00 m.n.m.. Višinska razlika med njima torej znaša 2,00 m, kar predstavlja največjo višinsko razliko med predvideno cesto in obstoječim terenom na tem delu območja. Dopustitev možnosti umestitve garaže v pritličje objekta oziroma parter ob objektu ni potrebna.

Če se v fazi projektiranja predvidi koto pritličja stavbe na približno 71,15 m.n.m. in etažno višino kletne etaže 2,80 metra, znaša višinska kota gotovih tal kleti 68,35 m.n.m. To pomeni, da je kletna etaža v celoti umeščena v teren, medtem ko je pritličje stavbe usklajeno z niveleto predvidene dostopne poti.

Št. 11: Občina Ankaran

Povzetek vsebine pripombe:

Pripomba se nanaša na več vsebinskih sklopov v okviru dopolnjenega osnutka OPPN Ankaran hrib, in vključuje predloge za dopolnitve, spremembe in prilagoditve načrtovanih ureditev.

Sprememba programskih točk:

- V enoti Ue2/3 se predlaga nadomestitev otroškega igrišča z razglediščem in počivališčem, saj gre za lokacijo, ki je bolj oddaljena od stanovanjskih stavb, a že vključena v obstoječe sprehajalne poti. Otroško igrišče naj se ohrani na južnem delu območja.
- V Ue1/5 se predlaga umestitev vodometa oziroma drugega vodnega motiva na osrednji promenadi, z navezavo na cevni priključek do zadrževalnika padavinskih voda, kot dopolnitev javnega prostora.
- Na zemljišču parc. št. 673, k.o. Oltra, se predlaga obnova obstoječega vodnjaka in ureditev počivališča, kar lokaciji daje značaj javne površine.

Načrtovanje objektov:

- Predlaga se odstranitev zadnjih objektov v nizih Ue4/6, Ue4/3s in Ue4/3j, s čimer se sprostí prostor za dodatno ozelenitev varovalnega pasu proti Frenkovi ulici.
- Zaradi omejitev pri izvedbi podzemnih garaž se predlaga odstranitev enega stanovanjskega niza v severozahodnem delu Ue4/1s ter ureditev parkirišč za obiskovalce na terenu.

Dejavnosti:

- V enotah Ue4/1s, Ue4/1j, Ue4/2, Ue4/3j, Ue4/4, Ue4/5 in Ue4/6 se predlaga, da se dopustijo dejavnosti skladno z določili OPN, zlasti oskrbne (npr. trgovske) dejavnosti.



- V enotah Ue2/2 in Ue2/3 se predlaga možnost postavitve pritličnih paviljonskih objektov nezahtevnega značaja za namen gostinske ponudbe, oblikovanih skladno s kraško-primorsko arhitekturo.

Javne površine:

- Na jugovzhodnem delu območja (Ue4/3s in Ue4/3j) se predlaga oblikovanje nove enote javne površine z intenzivno ozelenitvijo v funkciji varovalnega pasu do obstoječe pozidave na Frenkovi ulici.

Parkiranje za obiskovalce:

- Predlaga se vzpostavitev vzdolžnih parkirnih mest na južni strani podaljška Srebrničeve ulice ter parkirišča na terenu v severozahodnem delu Ue4/1s, kot dopolnitev kapacitet za obiskovalce območja.

Gospodarska javna infrastruktura:

- OPN Občine Ankaran ne omogoča gradnje suhega zadrževalnika in spremljajočih objektov na hudourniku Valdoltra, kot je to predvideno v hidrotehnični študiji. Zato se predlaga, da se ta ureditev opusti, padavinske vode pa se speljejo dolvodno, južno od Jadranske ceste, neposredno v odprti kanal.

Splošno:

- Predlaga se pregled vseh določb dopolnjenega osnutka OPPN, ki lahko vplivajo na uspešnost kasnejšega evidentiranja v kataster nepremičnin.

Stališče:

Pripomba se upošteva

Obrazložitev:

V tekstualnem in grafičnem delu OPPN se otroško igrišče v urejevalni enoti Ue2/3 nadomesti z razglediščem in počivališčem.

7. odstavek 13. člena odloka OPPN se dopolni z besedilom, ki glasi: »Na osrednji promenadi je dopustna umestitev vodnega motiva.«.

6. člen odloka OPPN se dopolni z novim 11. odstavkom, ki glasi: »Dopustna je obnova obstoječega vodnjaka in ureditev počivališča na parceli št. 673, k.o. Oltra.«.

V grafičnem delu OPPN se odstrani zadnje stavbe v nizih urejevalnih enot Ue4/3s in Ue4/3j.

V severozahodnem delu urejevalne enote Ue4/1s se odstrani tri stanovanjske stavbe in na tem območju predvidi ureditev parkirišč za obiskovalce.

V 9. člen tekstualnega dela odloka OPPN se doda 7. odstavek, ki glasi: »V urejevalnih enotah Ue4/1s, Ue4/1j, Ue4/2, Ue4/3s, Ue4/3j, Ue4/4, Ue4/5 in Ue4/6 je dopustno umeščati dejavnosti, skladno z določili veljavnega OPN, zlasti dejavnosti oskrbe z življenjskimi potrebščinami (npr. manjše trgovine, storitvene dejavnosti) s čimer se zagotavlja možnost vključevanja osnovnih oskrbnih funkcij v okviru nove soseske.

2. odstavek 14. člena odloka OPPN se dopolni z besedilom, ki glasi: »V urejevalnih enotah Ue2/2 in Ue2/3 dopustna umestitev pritličnih nezahtevnih paviljonskih objektov (gostinska stavba).«.

V tekstualni in grafični del OPPN se doda nova urejevalna enota Ue2/5, ki predstavlja javno površino na jugovzhodnem robu območja, z intenzivno ozelenitvijo kot varovalnim pasom med novo pozidavo in obstoječimi objekti na Frenkovi ulici.

V tekstualnem delu OPPN se v urejevalni enoti Ue1/1, vzdolž podaljška Srebrničeve ulice, dopušča umeščanje dodatnih vzdolžnih parkirnih mest oziroma variantna izvedba tipičnega prečnega profila ceste, ki pa jo je potrebno predhodno dodatno strokovno preveriti ter določiti ustrezne prometno tehnične pogoje.

OPN Občine Ankaran ne omogoča gradnje suhega zadrževalnika in spremljajočih objektov na hudourniku Valdoltra. Posledično je bila za potrebe priključitve odvoda padavinskih odpadnih voda na hudournik Valdoltra izdelana dodatna strokovna podlaga »11/1 Hidrološko hidravlična študija – Strokovna podlaga za namen odvodnjavanja OPPN Ankaran hrib, PNZ d.o.o., Vojkova cesta 65, Ljubljana, št. načrta 25_1282/2/HHŠ, oktober 2025«, na podlagi katere je treba pred priključitvijo izvesti omilitveni ukrep v obliki ukinitve dela



obstoječe kinete pod Jadransko cesto, na parcelah št. 881/2, 1313/7 in 1327/2, vse k.o. 2593 Oltra, na dolžini cca. 100,0 m, po kateri teče hudournik Valdoltra in nadomestivijo le te z odprto strugo. Grafični in tekstualni del OPPN je temu ustrezno korigiran.

Vse določbe predloga OPPN bodo ponovno pregledane z vidika uspešnega evidentiranja v kataster nepremičnin.

Št. 11: Primius gradnje d.o.o.

Povzetek vsebine pripombe:

Pripomba se nanaša na prostorske, tehnične in lastninsko-pravne vidike osnutka OPPN Ankaran hrib, pri čemer vlagatelj opozarja na tehnično neizvedljivost predvidene pozidave ter predlaga konkretne alternativne rešitve. Predlaga se nov koncept pozidave, ki upošteva dejanske višinske razlike ter omogoča tehnično izvedljivost gradnje. Na podlagi tega naj se prilagodijo prometne, zelene in skupne površine ter določijo nove gradbene parcele.

V nadaljevanju vlagatelj izpostavlja pomen komasacije, pri čemer podpira javno dobro za zemljišča širšega pomena, če se zagotovi nadomestna zemljišča za investitorje (npr. v urejevalni enoti Ue4/2). Predlagana je tudi menjava zemljišč med severozahodnim in severovzhodnim delom območja, s premikom promenade na vzhod, po javnih zelenih površinah, kar bi zagotovilo ustrezen naklon poti za vse uporabnike in omogočilo tudi ureditev dodatnih funkcij (odvodnjavanje, park, igrišče).

Vlagatelj opozarja, da izvzem zelenih površin v zasebni lasti iz izračunov urbanističnih kazalnikov (faktor zazidanosti in izrabe) lahko pomeni neskladnost z EUP določenimi v OPN (AN-03, AN-04, AN-05, AN-39). Po tej logiki bi bilo treba v preračune vključiti tudi druge površine izven OPPN, kot so meteorna kanalizacija do morja, pešpot ob zahodnem robu ipd.

Navedeni so tudi konkretni tehnični pomisleki: garaža na severozahodnem delu nima ustreznega uvoza, posamezne stanovanjske enote ob promenadi nimajo vhoda, ni določena raba urejevalne enote Ue3/3, kjer je bila predvidena parkovna ureditev z igrišči. Poudarjeno je, da predvidena strešna konstrukcija z dvokapnicami (17. člen) ne omogoča optimalnega izkoristka trajnostnih virov. Prav tako v 22. členu ni razvidno, kdo in kdaj bo izvedel določene infrastrukturne posege (npr. meteorna kanalizacija).

Pripomba se nanaša tudi na to, da v osnutku OPPN (36. člen) gradbene parcele niso jasno določene. Predlagano je, da se v prvi fazi določijo gradbene parcele, ki zajemajo celotno zasebno zemljišče posamezne urejevalne enote brez skupnih površin, nato pa se v drugi fazi določi pripadajoče deleže skupnih delov. Vlagatelj opozarja, da skupna raba teh površin ni ustrezna zaradi strmega terena, višinskih razlik in nefunkcionalnosti za vse uporabnike, zato bi morala občina zemljišča odkupiti ali jih vključiti v komasacijo.

Izpostavljeno je tudi več odprtih tehničnih vprašanj glede GJI (kanalizacija, razbremenitev Srebrničeve ulice, elaborati in smernice), urejanja služnosti, neizvedenih sestankov z GURS, in neusklajenosti osnutka OPPN z izdanimi smernicami. Postavlja se tudi vprašanje pravne ustreznosti predlaganega zadrževalnika, saj leži na zaščitenem območju, ni pa priloženih ustreznih strokovnih podlag ali mnenj.

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev:

Postopek komasacije predstavlja samostojen prostorski postopek, ki bo voden ločeno od priprave OPPN in zato ni predmet tega prostorskega akta. Predlogi v zvezi z menjavami zemljišč se bodo presojali v okviru postopka komasacije.

Prostorska regulacija (gradbene meje nad in pod terenom) je v OPPN zastavljena široko in prilagodljivo, kar pomeni, da dopušča raznoliko arhitekturno zasnovo znotraj gradbenih meja. Predlog pozidave, ki ga podaja pripombodajalec, je tako mogoč v okviru veljavne prostorske regulacije in bo predmet nadaljnjega tehničnega razvoja v naslednjih fazah projektiranja. Zato sprememba prostorske zasnove v tej fazi OPPN ni potrebna.



Predlog občanov, da se zemljišča ob Frenkovi ulici preoblikujejo v javno površino v lasti občine Ankaran, se upošteva. V OPPN se določi nova urejevalna enota Ue2/5, ki predstavlja javno površino z načrtovano intenzivno ozelenitvijo.

Kazalniki (FZ, FI, FZP) so izračunani zgolj za tiste enote urejanja, ki so namenjene gradnji stanovanjskih objektov: Ue4/1s, Ue4/1j, Ue4/2, Ue4/3s, Ue4/3j, Ue4/4, Ue4/5, Ue4/6. Preračuni so skladni z določili OPN. Meja OPPN ostaja nespremenjena zaradi celovitosti obravnave. Vplivi na območja zunaj OPPN so obravnavani v 6. členu tekstualnega dela OPPN.

Objekti na severozahodnem delu v Ue4/1s se ukinejo, območje se predvidi za parkirišča za obiskovalce. Ob promenadi ni stanovanjskih vhodov, temveč vhodi v garaže; stanovanjski dostopi so predvideni s severne strani.

Urejevalna enota Ue3/3 je namenjena zelenim skupnim površinam soseske. Dovoljena je gradnja objektov za šport in prosti čas. V 13. členu (11. odstavek) je določeno, da se tu upoštevajo prostorski izvedbeni pogoji za območja z namensko rabo ZP (parkovne površine).

V skladu z OPN, ki določa, da stavbe ne smejo izstopati iz silhuete naselja, je predpisana uporaba dvokapnih streh, kar zagotavlja skladnost s prostorskim kontekstom in lokalno identiteto.

Izgradnja GJI, vključno z izvedbo zadrževalnikov in spremljajočih objektov, bo podrobneje obravnavana v nadaljevanju postopka (po sprejemu OPPN), zato konkretna pripomba presega obseg tega prostorskega akta.

Priključitev odpadne komunalne kanalizacije je bila obravnavana v strokovni podlagi »Območje Ankaran hrib – ureditev GJI« (Projekt d.d. Nova Gorica, št. proj. 16865, julij 2024), kjer je bilo izračunano, da obstoječi kanalizacijski vodi (K1 in K2) zagotavljajo zadostno kapaciteto za nove priključke:

- Kanal K1: kapaciteta 42 l/s (predvideni odtok 5,2 l/s)
- Kanal K2: kapaciteta 39 l/s (predvideni odtok 4,5 l/s)

Gradbene parcele so določene v skladu s prejetim mnenjem Ministrstva za naravne vire in prostor. V prvi fazi so določene skupne gradbene parcele za namen gradnje, v drugi fazi pa bodo določene gradbene parcele za individualno prodajo stanovanj z opredelitvijo lastniških zunanjih površin. OPPN določa način in pogoje za oba koraka.

Mnenje Zavoda RS za varstvo narave glede ureditve zadrževalnika je bilo podano in je vključeno v spremljajoče gradivo k OPPN (03_spremljajoče_gradivo > 038_okolje, št. 3563-0434/2024-3 z dne 23. 10. 2024).

Nekateri deli pripombe so nejasni ali premalo konkretizirani, zato v tem trenutku ni mogoče pripraviti stališča do njih.



Gregor Strmčnik
ŽUPAN

POSLANO: - za objavo na spletni strani Občine Ankaran www.obcina-ankaran.si;

