

Na podlagi 129. člena v zvezi s 124. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) in na podlagi 17. člena Statuta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 17/15) je Občinski svet občine Ankaran na ____ seji dne _____ sprejel

ODLOK

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ANKARAN HRIB

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Ankaran hrib (v nadaljevanju: OPPN). Območje OPPN je v grafičnem delu Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 161/2020, v nadaljevanju: OPN) določeno z enotami urejanja prostora AN-03, AN-04, AN-05 in AN-39, za katere je v OPN predpisana obveznost sprejetja OPPN.
- (2) OPPN se v prostorskem informacijskem sistemu vodi pod identifikacijsko številko: 3326.

2. člen (prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

- (1) Območje OPPN je namenjeno izgradnji stanovanjske soseske s pripadajočo zunanjo ureditvijo, zelenimi površinami in prometno, okoljsko, energetske ter preostalo infrastrukturo.
- (2) Z OPPN se načrtuje gradnja:
- eno in dvostanovanjskih stavb, vendar največ 190 stanovanjskih enot;
 - zelenih in odprtih grajenih površin območja;
 - gospodarske infrastrukture območje in priključevanja na omrežja;
 - prometnih površin območja;
 - garažnih stavb;
 - prometnega priključevanja 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.

3. člen (sestavni deli OPPN)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni del, grafični del in spremljajoče gradivo.
- (2) Grafični del OPPN obsega:
- List 1.0: Prikaz lege območja OPPN v prostoru, merilo 1:2000.
 - List 2.0: Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem, gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, merilo 1:1000.
 - List 3.1: Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor - ureditvena situacija, merilo 1:1000.
 - List 3.2: Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor - prerez 1-1 in 2-2, merilo 1:1000.

- List 3.3: Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor – tipični profili cest, interventne poti, kolesarske in peš poti, merilo 1:100.
- List 3.4: Prikaz določil delitve stanovanjskih enot in prikaz priporočil zlaganja modulov eno in dvostanovanjskih stavb.
- List 4.1: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, merilo 1:1000.
- List 4.2: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro - širše območje, merilo 1:1000.
- List 5.0: Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, merilo 1:1000.
- List 6.0: Načrt parcelacije s prikazom javnih površin, merilo 1:1000.

(3) Spremljajoče gradivo OPPN obsega:

- podatke iz prikaza stanja prostora in druge podatke, na katerih temeljijo rešitve akta;
- poročilo o sodelovanju z javnostjo;
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta;
- mnenja nosilcev urejanja prostora;
- mnenji o presoji sprejemljivosti na varovana območja;
- elaborat ekonomike;
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- povzetek za javnost.

II. OBMOČJE OPPN

4. člen

(obseg območja OPPN)

(1) Območje OPPN leži na severozahodnem robu naselja Ankaran. Na jugu in vzhodu meji na obstoječo stanovanjsko sosesko, proti severu na niz enodružinskih hiš in na zahodu na kmetijske in gozdne površine.

(2) Območje OPPN je določeno v grafičnem delu OPN z enotami urejanja prostora AN-03, AN-04, AN-05 in AN-39. Meja območja je prikazana v grafičnem delu OPPN.

(3) Območje meri okvirno 4,90 ha.

5. člen

(urejevalne enote)

(1) 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 okoljske infrastrukture;
- Ue2/5: 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;
- Ue4/1s, Ue4/1j, Ue4/2, Ue4/3s, Ue4/3j, Ue4/4, Ue4/5, Ue4/6: območja soseske eno in dvostanovanjskih stavb;

(2) Urejevalne enote so prikazane v grafičnem delu OPPN.

III. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

6. člen

(vplivi izven območja OPPN in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

- (1) Območje OPPN se z gospodarsko javno infrastrukturo in grajenim javnim dobrim, ureditvijo zelenih in odprtih grajenih površin in drugimi ureditvami poveže s širšim prostorom.
- (2) Gradnje, načrtovane s tem OPPN, vplivajo na nekatere ureditve zunaj območja.
- (3) 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.
- (4) Razgledna pot – odsek LC 177021: vzpostavi se dva vozna pasova, ki omogočata maksimalno hitrost 50 km/h in hodnik za pešce na desni strani.
- (5) Srebrničeva ulica LK 180051: vzpostavi se dva vozna pasova, ki omogočata maksimalno hitrost 50 km/h, hodnik za pešce in avtobusno postajališče. Dopustna je umestitev vzdolžnih parkirnih mest kot variantna izvedba znotraj širine tipičnega prečnega profila ceste.
- (6) V okviru odvajanja padavinskih voda iz območja OPPN je potrebna izgradnja nove kanalizacije.
- (7) Nova kanalizacija za padavinsko vodo poteka izven območja OPPN in se priključi na enega izmed jaškov betonske kinete hudournika Valdoltra. Potek je prikazan v grafičnem delu OPPN na listu številka 4.2.
- (8) V okviru odvajanja padavinskih voda v hudournik Valdoltra se v skladu s »Hidrološko hidravlična študija Ankaran – faza I: OPPN Ankaran hrib, PNZ d.o.o., Vojkova cesta 65, Ljubljana, št. elaborata 21_013/HHA, november 2021, dop. november 2022, dop. april 2023« in »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«, predvidi naslednje ukrepe: 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 nadomestitev le-te z odprto strugo, 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.

(9) Za oskrbo s pitno vodo je treba zgraditi vodovodno omrežje (primarni vod) od vodohrana Barižoni po koridorju lokalne poti Barižoni in Razgledne poti do obstoječega voda na Srebrničevi ulici.

(10) V okviru oskrbe območja OPPN z električno energijo se predvidi priključitev območja na obstoječe srednjenapetostno omrežje. Priključitev se izvede na obstoječem drogu na zemljiški parceli št. 674, k. o. 2593 Oltra.

(11) Dopustna je obnova obstoječega vodnjaka in ureditev počivališča na parceli št. 673, k.o. Oltra.

7. člen

(posegi izven območja OPPN)

Posegi izven območja OPPN so dopustni za potrebe gradnje gospodarske in prometne infrastrukture območja, za potrebe priključevanja območja na omrežje gospodarske javne infrastrukture in za vzpostavitev povezav s sosednjimi območji. Posegi so dopustni s soglasjem upravljavca posamezne infrastrukture in so prikazani v grafičnem delu.

8. člen

(javne površine)

(1) Javne površine v območju prostorskih ureditev so površine javnih cest, javnih poti in osrednje utrjene ter zelene površine (v nadaljevanju: osrednja promenada) 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, Ue2/5.

(2) Razmejitev javnih površin je prikazana v grafičnem delu OPPN na listu številka 6.

9. člen

(vrste dopustnih gradenj in objektov)

(1) Dopustne so vse vrste gradenj.

(2) V območju OPPN so dopustne gradnje sledečih osnovnih objektov:

- v urejevalnih enotah Ue4/1s, Ue4/1j, Ue4/2, Ue4/3s, Ue4/3j, Ue4/4, Ue4/5, Ue4/6: enostanovanjske stavbe in dvostanovanjske stavbe, garažne stavbe, drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas;
- v urejevalnih enotah Ue1/1, Ue1/2, Ue1/3, Ue1/4: lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste, ter lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja;
- v urejevalnih enotah Ue2/2, Ue2/3, Ue2/5, Ue3/3: drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas;
- v urejevalni enoti Ue2/1: parkirišča izven vozišča, garažne stavbe;
- v urejevalni enoti Ue2/4: lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo, vodni stolpi in vodnjaki;
- v urejevalnih enotah Ue1/5, Ue1/6, Ue1/7: pešpoti in kolesarske poti, ter lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja;
- v urejevalnih enotah Ue3/1 in Ue3/2: gradnja stavb ni dopustna.

(3) Eno in dvostanovanjske stavbe, ki so konstrukcijsko povezane s podzemnimi garažami, ki služijo potrebam mirujočega prometa, se za ugotavljanje skladnosti s prostorskim aktom obravnavajo kot eno in dvostanovanjske stavbe, čeprav se za potrebe graditve razvrščajo in klasificirajo kot večnamenski objekt, pri katerem se vse nadzemne stanovanjske stavbe skupaj klasificirajo kot »tri in večstanovanjska stavba«, podzemna garaža, ki služi potrebam mirujočega prometa, pa kot garažna stavba. Klasifikacija za potrebe graditve tudi ni osnova za evidentiranje

in pravno urejanje eno in dvostanovanjskih stavb, ki bodo konstrukcijsko povezane s podzemnimi garažami. Nadzemni deli se evidentirajo kot eno ali dvostanovanjski objekti, podzemne garaže pa kot samostojne garažne stavbe. Pravna razmerja med nadzemnimi in podzemnimi stavbami zaradi skupnih konstrukcijskih elementov in zemljišč na ali pod katerimi se nahajajo stavbe, se urejajo z ustanovitvijo stavbnih pravic ali služnosti.

(4) Na celotnem območju OPPN so dopustni pomožni objekti, ki dopolnjujejo funkcijo načrtovanih osnovnih objektov, vključno s komunalno opremo in drugo infrastrukturo, sončnimi elektrarnami, ureditvami in opremo zelenih in zunanjih utrjenih površin, kolesarnicami, paviljoni, drugimi gradbenimi posegi in podobno. Na in ob Srebrničevi ulici je dopustna gradnja nadstrešnic za avtobusna postajališča. Posegi morajo biti glede umeščanja, oblikovanja in kapacitet skladni z grafičnim in tekstualnim delom tega odloka, če so v njem definirani. Na robnih območjih OPPN se lahko gradi tudi komunalna oprema in druga infrastruktura, ki služi sosednjim območjem, če je načrtovana s tem OPPN.

(5) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja lokalnih cevovodov, lokalnih (distribucijskih) elektroenergetskih vodov in lokalnih (dostopovnih) komunikacijskih omrežij.

(6) Na celotnem območju OPPN je dopustno trajno reliefno preoblikovanje terena.

(7) 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.

IV. REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN TER POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

10. člen

(merila, pogoji in usmeritve za umeščanje, načrtovanje in oblikovanje stanovanjskih stavb)

(1) Pri umeščanju stavb je treba upoštevati gradbeno mejo, določeno v grafičnem delu OPPN.

(2) Umestitev stavb na gradbenih parcelah je regulirana z gradbeno mejo (GM), ki je določena v državnem koordinatnem sistemu in prikazana v grafičnem delu OPPN.

(3) 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.

(4) Regulacijska linija raščenege terena je črta, ki določa minimalni obseg raščenege terena. Linija razmejuje zelene površine raščenege terena in zelene površine nad vkopanimi etažami.

(5) Urejevalne enote namenjene gradnji stavb so: Ue4/1s, Ue4/1j, Ue4/2, Ue4/3s, Ue4/3j, Ue4/4, Ue4/5, Ue4/6. Določila od šestega do vključno enaindvajsetega odstavka se nanašajo na Ue4/1s, Ue4/1j, Ue4/2, Ue4/3s, Ue4/3j, Ue4/4.

(6) Maksimalna dopustna višina stavb je 11 m.

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

(8) Minimalna dopustna etažnost stavb nad terenom je P+1.

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

(10) Maksimalna globina stavb je omejena na 12 m.

(11) Maksimalna dopustna višina kolenčnega zidu je 170 cm.

(12) Pritličja stavb naj bodo, zaradi preprečitve vdora padavinskih voda, v prostor umeščene nad koto okoliških površin.

- (13) Pri oblikovanju stanovanjskih stavb je treba upoštevati določila OPN.
- (14) V urejevalnih enotah Ue4/3s in Ue4/3j je maksimalna dopustna etažnost zadnje stavbe na vzhodni strani niza P+1.
- (15) 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.
- (16) 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.
- (17) Stanovanjske enote, ki se nahajajo ob urejevalnih enotah Ue1/5, Ue1/6 in Ue1/7 (osrednja promenada), lahko presegajo maksimalno dopustno globino 12 m (moduli F1, F2, G1, G2, prikazani v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.4).
- (18) Niz enakih modulov stavb lahko obsega največ tri stavbe, četrta stavba ne sme imeti iste etažnosti. Tak niz se lahko v eni Ue ponovi največ trikrat.
- (19) V urejevalnih enotah Ue4/1s, Ue4/1j, Ue4/2, Ue4/3s, Ue4/3j, Ue4/4 je število stavb z maksimalno dopustno etažnostjo omejeno na 70%.
- (20) Prenove stavb morajo biti skladne s prvotnimi načrti fasad. Spremembe fasad v postopku prenov so dopustne le, če so smiselno načrtovane za celoten niz stavb.
- (21) Peš dostop oziroma vertikalno komunikacijo do podzemne garaže je dopustno umestiti izven gradbene meje (GM) vendar izven območja raščenege terena.
- (22) 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.
- (23) Maksimalna dopustna etažnost garažne stavbe v urejevalni enoti Ue2/1 je P+1. Garažna stavba ne sme biti izvedena s konstrukcijsko polnimi stenami, temveč mora biti zasnovana kot odprta konstrukcija, ki omogoča naravno prezračevanje.

11. člen

(merila, pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo javnih cest)

- (1) Urejevalne enote Ue1/1, Ue1/2, Ue1/3 in Ue1/4 predstavljajo površine obstoječih in načrtovanih javnih cest in poti.
- (2) Tipični profili cest so prikazani v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.3.
- (3) Cesta v Ue1/1 se uredi kot dvosmerna cesta z obojestranskim pločnikom za pešce in opremi s postajališčem za avtobuse z nadstrešnico ob njej. Dopustna je umestitev vzdolžnih parkirnih mest kot variantna izvedba znotraj širine tipičnega prečnega profila ceste v Ue1/1, ki pa jo je treba predhodno dodatno strokovno preveriti ter določiti ustrezne prometno tehnične pogoje. Obstoječ odsek LK 180051 (Srebrničeva ulica) na jugovzhodnem delu območja OPPN se rekonstruira in podaljša v smeri proti severozahodu do LC 177021 (Razgledna pot) na katero se priključi.
- (4) Cesta v Ue1/2 predstavlja del rekonstruirane LC 177021 (Razgledna pot), ki se izvede v skladu z načrtom rekonstrukcije le-te.
- (5) Cesta v Ue1/3 predstavlja novo dvosmerno slepo ulico.
- (6) Urejevalna enota Ue1/4 je namenjena ureditvi interventne slepe poti.

12. člen

(merila, pogoji in usmeritve za parkiranje, interventne in manipulativne površine)

- (1) Potrebne manipulativne, parkirne in interventne površine območja na nivoju terena so del javnih površin oziroma morajo biti javno dostopne.

(2) Za potrebe soseske se v kletni etaži zagotovi parkirna mesta skladno s parkirnimi normativi določenimi v OPN:

- eno in dvostanovanjske stavbe 2PM/stanovanje.

(3) Parkiranje za stanovalce mora biti urejeno podzemno z ločenimi podzemnimi garažami. Garaže morajo biti v celoti pod terenom. V garaži se lahko zagotavlja tudi večje število parkirnih mest od zahtevanega.

(4) Na območju OPPN je treba zagotoviti ločene podzemne garaže in sicer:

- skupno podzemno garažo za urejevalni enoti Ue4/1s in Ue4/1j;
- skupno podzemno garažo za urejevalno enoto Ue4/2;
- skupno podzemno garažo za urejevalni enoti Ue4/3s in Ue4/3j;
- skupno podzemno garažo za urejevalne enote Ue4/4.

(5) Znotraj urejevalnih enot Ue4/5 in Ue4/6 se lahko zagotavlja individualne podzemne garaže.

(6) Kjer podzemne garaže niso zgrajene pod objekti morajo imeti dovolj debelo humusno plast, ki omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj nizke vegetacije.

(7) Povožne površine morajo biti izvedene nepropustno, v asfaltni izvedbi oziroma tlakovane, obrobene z robniki in opremljene z napravami za zaščito podtalnice pred pronicanjem škodljivih snovi (lovilci olj, ločitev padavinske in ostale kanalizacije). Površine za pešce so lahko tlakovane ali v asfaltni izvedbi.

(8) Intervencijske površine in dostopi za intervencijo so prikazane v grafičnem delu OPPN na listu številka 5.

13. člen

(merila, pogoji in usmeritve za ureditev utrjenih bivalnih in zelenih površin)

(1) 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 treba nadomestiti. Posebno pozornost je treba 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.

(2) Vzdolž ceste v Ue1/1 (podaljšanje Srebrničeve ulice) se v smeri proti severozahodu do LC 177021 (Razgledna pot) ob njenem južnem robu vzpostavi drevoredna zasaditev.

(3) Javne zelene in odprte bivalne površine je treba izvesti tako, da je omogočen enakopraven dostop vsem uporabnikom, tudi ljudem z oviranostmi.

(4) Za potrebe ureditve poti, zelenih in utrjenih površin je dopustno spreminjanje reliefa.

(5) V urejevalnih enotah Ue2/2, Ue2/3 in Ue2/5 se lahko uredijo tudi utrjene površine do faktorja 0,3 (površine za igro, šport in rekreacijo ter druženje in podobno) s spremljajočo urbano opremo. Površine so zasajene z grmovnicami in drevjem.

(6) Urejevalne enote Ue1/5, Ue1/6 in Ue1/7 so namenjene ureditvi osrednje promenade, ki je primarno namenjena pešcem in kolesarjem. Promenada se začne ob trasi podaljška Srebrničeve ulice na jugu in se vzpenja med zazidalnimi nizi do severnega roba območja OPPN, kjer se preko stopničaste pešpoti naveže na Razgledno pot. Osrednja promenada mora biti izvedena kot enotno oblikovana tlakovana in zelena površina. Potezo se iz vidika uporabljenih materialov in urbane opreme oblikuje enovito, območje se ustrezno osvetli z javno razsvetljavo. Na osrednji promeni je dopustna umestitev vodnega motiva.

(7) V urejevalni enoti Ue3/2 se ohranja in vzdržuje oljčnik in preostala naravna vegetacija. Dopušča se zasajanje z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Gradnje niso dovoljene.

(8) V urejevalnih enotah Ue4/1s, Ue4/1j, Ue4/2, Ue4/3s, Ue4/3j 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 promenado v urejevalnih enotah Ue1/5, Ue1/6 in Ue1/7.

(9) 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).

(10) Pri načrtovanju ureditev v urejevalnih enotah Ue3/2 in Ue3/3 je treba upoštevati podrobne prostorske izvedbene pogoje iz OPN za gradnjo na območjih parkov ZP. V urejevalni enoti Ue3/2 je dopustno kmetovanje. 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.

(11) Pri oblikovanju krajinske ureditve je treba z jasnim oblikovanjem stanovalcem omogočiti stik z mejnimi javnimi, skupnimi in zasebnimi površinami.

(12) Minimalen obseg zelenih površin na raščenem terenu je določen v grafičnem delu OPPN na listih 3.1, 3.2 in 3.3.

(13) Ureditve v posamezni urejevalni enoti naj bodo medsebojno oblikovno skladne.

14. člen

(merila, pogoji in usmeritve za gradnjo pomožnih objektov)

(1) V urejevalnih enotah Ue4/1s, Ue4/1j, Ue4/2, Ue4/3s, Ue4/3j, Ue4/4, Ue4/5, Ue4/6 se dovoli gradnja enega osnovnega in ene pomožne stavbe. Pomožna stavba se na parceli osnovnega objekta gradi na strani notranjega atrija in ne na ulični strani.

(2) V urejevalnih enotah Ue2/2, Ue2/3 in Ue2/5 je za skupne potrebe dopustna gradnja pomožnih objektov v javni rabi (grajena urbana oprema, grajena oprema v parkih, grajeno igralo na otroškem igrišču, vadbena oprema, ipd.). V urejevalnih enotah Ue2/2 in Ue2/3 dopustna umestitev pritličnih nezahtevnih paviljonskih objektov (gostinska stavba).

(3) 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.

(4) Gradnja ograj ni dopustna na meji med javnimi površinami in skupnimi deli gradbenih parcel.

(5) Na območju OPPN ni dopustna gradnja reklamni panojev.

(6) Odmiki pomožnih objektov, ki s tem OPPN še niso načrtovani, morajo biti skladni z določili OPN.

(7) Pomožni objekti morajo biti pritlični, enoetažni, streha je hkrati strop stavbe.

(8) Maksimalna višina pomožnega objekta je 3 m.

(9) Pomožni objekti morajo biti oblikovno usklajeni z osnovnimi objekti.

(10) Pomožni objekti naj z velikostjo, umestitvijo v prostor, konstrukcijo, materiali ter drugimi oblikovnimi značilnostmi, v prostoru ne izstopajo oziroma naj sledijo oblikovanju osnovnega objekta.

V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

15. člen

(zasnova projektnih rešitev gospodarske javne infrastrukture)

Potek obstoječega in s tem OPPN načrtovanega omrežja gospodarske javne infrastrukture je prikazan v grafičnem delu OPPN na listih številka 2, 4.1 in 4.2.

16. člen

(prometna infrastruktura)

(1) Območje OPPN se prometno napaja iz LC 177021 (Razgledna pot) in LK 180051 (Srebrničeva ulica).

(1) Za potrebe prometnega priključevanja in prometnih ureditev na območju OPPN se v sklopu urejevalne enote Ue1/1 obstoječa javna cesta LK 180051 (Srebrničeva ulica) podaljša do Ue1/2 oziroma LC 177021 (Razgledna pot).

(2) S priključkom na Razgledno pot se za potrebe motornih vozil, kolesarjev, pešcev in intervencije, v urejevalni enoti Ue1/3 uredi dostopna pot.

(3) V urejevalni enoti Ue1/4 se za potrebe dostopa intervencije, komunalnega vozila, kolesarjev in pešcev uredi interventna pot.

(4) Prometne površine se opremijo z napravami za umirjanje prometa, s katerimi se udeležencem v cestnem prometu onemogoči vožnja s hitrostjo in se opozori na prisotnost ranljivih udeležencev v prometu (npr. drevesna zasaditev, strukturna in barvna obdelava prometnih površin, urbana oprema ipd.).

(5) 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. Na čakališču za avtobus se mora zgraditi pokriti objekt za potnike – nadstrešnica.

17. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Obstoječ srednjenapetostni (SN) 20kV vod (TP Nikolaj 5 – TP Valdoltra 2) se na celotni trasi pokabli.

(2) Za napajanje predvidenih objektov v območju OPPN se zgradi srednjenapetostno kabelsko vzankanje na obstoječ srednjenapetostni kablovod z novo transformatorsko postajo ustrezne moči.

(3) Srednjenapetostno omrežje se za potrebe napajanja predvidene transformatorske postaje vzanka v SN kablovod/daljinovod TP Nikolaj 5 – TP Valdoltra 2 skladno z grafičnim delom OPPN. Priključna točka SN kablovoda za potrebe napajanja transformatorske postaje je kablovod na lokaciji obstoječega drogu SN daljinovoda na urejevalni enoti Ue2/1. Omenjeni drog se odstrani. Druga točka priključitve pa je obstoječi drog na parcelni številki 674 k.o. 2593 Oltra izven območja OPPN. Obstoječi drog se zamenja z novim (zatezni). Opremi se ga z ločilnikom z ozemljitvenimi noži in odvodniki prenapetosti. Pokabljeni del daljinovoda se med omenjenima točkama ukine. Kablovod bo položen v zaščitnih ceveh kabelske kanalizacije.

(4) Transformatorska postaja, se zgradi kot samostojni objekt v urejevalni enoti Ue1/6. Uporabi se prefabricirana kompaktna TP, ki omogoča transformacijo do 1000 kVA, skladno z znanimi podatki ter študijo št. 2400 (Kriteriji načrtovanja NN omrežja, EIMV, 2018). Natančna velikost transformatorske postaje se natančneje definira v naslednjih fazah projektiranja.

(5) Nizkonapetostno omrežje se za napajanje objektov izvede s kabelsko kanalizacijo skladno z grafičnim delom OPPN. Za potrebe priključitve objektov na NN omrežje se predvidi skupne prostostoječe merilno priključne omare katerih lokacija je neposredno ob dostopnih poteh območja. Omare bodo med seboj šivane z napajalnim kablom, kateri bo neposredno povezan na izvod transformatorske postaje. Za vsak niz predvidenih objektov je predvidena izvedba samostojnega izvoda iz transformatorske postaje.

(6) SN kabelsko omrežje mora biti zgrajeno s standardnimi enožilnimi kablovodi položenimi v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi po celotni trasi. NN kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni

izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.

(7) Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja je treba upoštevati možnost umeščanja fotovoltaične elektrarne na strehe objektov ter polnilnice za električne avtomobile v skupni podzemni garaži.

18. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

(1) 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.

(2) Za priključevanje predvidenih objektov v območju OPPN je dopustna gradnja oziroma dograditev telekomunikacijskega omrežja.

(3) Pred pričetkom gradnje je treba izdelati načrt telekomunikacij z navezavo na obstoječe telekomunikacijske kapacitete.

(4) Pri posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega telekomunikacijskega omrežja, ki se ga glede na pozidavo ustrezno zaščiti ali prestavi.

19. člen

(vodovod)

(1) Na severozahodu območja je lociran obstoječi primarni vodohran Ankaran. Ta se napaja preko primarnega cevovoda JE 150 mm. Iz vodohrana odteka proti jugu do obstoječega raztežilnika cevovodi NL 300 mm, AC 500 mm in JE 150 mm. Od lokacije raztežilnika se proti jugu nadaljujejo cevovodi NL 150 mm, AC 400 mm (reducirani AC 500 mm) in AC 200 mm. Od raztežilnika se proti vzhodu v smeri Srebrničeve ulice odcepita cevovoda AC 200 mm in AC 150 mm. Severno od območja OPPN poteka sekundarni napajalni cevovod PE 90 mm, ki služi oskrbi stanovanjskih objektov nad območjem OPPN.

(2) Za potrebe priključevanja severnega dela obravnavanega območja (urejevalne enote Ue4/2, Ue4/4 in Ue4/5) na vodovodno omrežje je treba 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.

(3) 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 podaljška 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.

(4) Za napajanje cone se na omenjeni novi primarni vod naveže tudi sekundarni vod DN 100 mm (VOD3). Ta se predvidi v trasi dostopne poti na urejevalni enoti Ue1/3 proti vzhodu in nato po trasi dovozne poti Ue1/4 do povezave na primarnim vod v podaljšku Srebrničeve ulice.

(5) 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) 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. Rekonstrukcijo se izvede s cevmi NL istega preseka kot obstoječe. Vzporedno z omenjenima obstoječima javnima vodovodoma poteka tudi signalni kabel, ki ga je treba prestaviti in praznotok, ki ga je treba usmeriti v novo kanalizacijo padavinskih odpadnih voda. V trasi podaljška Srebrničeve ulice se, v dolžini cca. 29 m, kot povezava med VOD6 in obstoječim vodom AC 400 mm izvede cevovod NL 400 mm (VOD7).

(7) Sekundarni vodovod mora biti zgrajen v ali ob cestnem svetu, da je omogočeno vzdrževanje omrežja.

(8) Za sekundarno vodovodno omrežje, locirano v dostopnih cestah, je treba 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.

20. člen

(hidrantno omrežje)

(1) Na območju OPPN ni obstoječega hidrantnega omrežja.

(2) 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.

(3) 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.

21. člen

(kanalizacija za odvod komunalne odpadne vode)

(1) Obstoječ vod javnega omrežja za odvod komunalne odpadne vode PVC 200 se nahaja na zaključku LK 180051 (Srebrničeva ulica) na jugovzhodni strani območja OPPN.

(2) Za potrebe odvajanja odpadnih komunalnih vod iz območja OPPN se zgradi ločen sistem kanalizacije za odvod komunalne odpadne vode.

(3) Komunalne odpadne vode se odvaja v obstoječa voda javne odpadne kanalizacije za odvod komunalne odpadne vode in sicer v kanal BET 250 na parc. št. 673, k.o. 2593 Oltra izven območja OPPN (kanal K1) in v kanal PVC 200 na urejevalni enoti Ue1/1 (kanal K2).

(4) Sekundarno omrežje na območju OPPN tvorita kanal K1 in K2 s svojimi priključnimi kraki.

(5) Kanal K1 poteka od območja dostopne poti Ue1/3 po osrednji promenadi proti jugu, prečka podaljšek Srebrničeve ulice, pod ulico zavije proti zahodu in se na robu območja ureditve preusmeri južno od Razgledne poti, kjer se naveže na obstoječi kanal BET 250.

- (6) Kanala K2 se trasira od območja dostopne poti Ue1/3 ob vzhodnem robu območja proti jugu, kjer se na območju Srebrničeve naveže na obstoječi kanal PVC 200.
- (7) Novi kanalizacijski vodi morajo biti projektirani in izvedeni vodotesno, iz atestiranih materialov, vključno z revizijskimi jaški in priključki. Predvidena je uporaba cevi preseka DN 200 in DN 250.
- (8) 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.
- (9) Najmanjši dopustni odmiki objektov in zasaditev od kanalizacijskega omrežja morajo upoštevati predpis, ki ureja projektiranje in gradnjo kanalizacijskega omrežja.

22. člen

(kanalizacija za odvod padavinske odpadne vode)

- (1) Na območju OPPN ni obstoječega omrežja javne kanalizacije za odvod padavinske odpadne vode.
- (2) 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, dop. november 2022, dop. april 2023« in »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«, zgradi ločen sistem padavinske kanalizacije z odvodom le teh v hudournik Valdoltra.
- (3) Odvodnja zalednih voda se uredi s tremi odprtimi prestreznimi jarki umeščenimi na severnem in jugovzhodnem robu območja OPPN. Vode iz jarkov se spelje preko padavinske kanalizacije na podzemni cevni zadrževalnik z dušilko in naprej v hudournik Valdoltra.
- (4) Priključek padavinskih odpadnih voda v hudournik Valdoltra se lahko izvede po izvedbi omilitvenih ukrepov na hudourniku Valdoltra 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 nadomestitvijo le-te z odprto strugo. Izpust padavinske kanalizacije v vodotok je treba predvideti tako, da se svetli profil struge ne zmanjšuje.
- (5) 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.
- (6) Padavinske vode se preko krajših zbirnih kanalov vodi na tri glavne kanale (P1, P2, P3) ustreznega preseka, ki se vodijo do podzemnega cevnega zadrževalnika.
- (7) Sekundarno omrežje na obravnavanem območju tvorijo kanali P1, P2 in P3 s svojimi priključnimi kraki. Potek sekundarnega omrežja poteka na naslednji način:
- kanal P1 poteka od območja navezave podaljška Srebrničeve ulice na Razgledno pot, po Srebrničevi proti jugu do cevnega zbiralnika;
 - kanal P2 poteka od območja prestreznega jarka severno od dostopne poti Ue1/3 po osrednji promenadi proti jugu, prečka podaljšek Srebrničeve ulice in se naveže na cevni zbiralnik;
 - kanal P3 predstavlja krajši kanal v katerega se iztekajo vode iz vzhodnega prestreznega jarka, na katerega so vezane padavinske vode vzhodnega dela območja ureditve. Kanal prečka podaljšek Srebrničeve ulice in se naveže na cevni zbiralnik.

(8) Za izvedbo kanalizacije se predvidi uporaba vodotesnih cevi DN 200 do DN 600 in tipskih revizijskih jaškov. Zaradi večjih padcev terena in posledično večjih hitrosti vode znotraj cevi s mestoma uporabi tudi umirjevalne jaške s tangencialnim vtokom.

(9) Najmanjši dopustni odmiki objektov in zasaditev od kanalizacijskega omrežja morajo upoštevati predpis, ki ureja projektiranje in gradnjo kanalizacijskega omrežja.

(10) Za zmanjšanje količin padavinske odpadne vode, ki se odvaja v padavinsko odpadno kanalizacijo, so dopustne ureditve, ki omogočajo uporabo padavinske odpadne vode za potrebe zalivanja, sanitarij ipd.

(11) Hidravlični izračun za padavinsko odpadno vodo se izvede v fazi projektne dokumentacije za izvedbo gradnje.

23. člen (javna razsvetljava)

(1) Obstoječe omrežje javne razsvetljave se nahaja na zaključku LK 180051 (Srebrničeva ulica) na jugovzhodni strani območja OPPN.

(2) Na območju OPPN se omrežje javne razsvetljave dogradi ob vseh javnih cestah, javnih poteh in ob osrednji promenadi v sklopu urejevalnih enot Ue1/1, Ue1/2, Ue1/3, Ue1/4, Ue1/5, Ue1/6, Ue1/7 in Ue2/5 ter ob skupnih cestah in skupnih poteh v sklopu urejevalnih enot Ue4/1s, Ue4/1j, Ue4/2, Ue4/3s, Ue4/3j, Ue4/4.

(3) Ob novi transformatorski postaji se predvidi prižigališče javne razsvetljave iz katerega se bo napajala predvidena javna razsvetljava na celotnem območju OPPN. Predvidena je kabelska kanalizacija z dvoplaščno zaščitno cevjo premera 90 mm z ozemljitvijo. Na lokaciji predvidenih drogov svetilk oziroma lomih se predvidi jašek profila 40 cm.

(4) Predvidi se uporaba modernih svetlobnih teles in napajanje, regulirano preko sistema, ki dopušča časovno regulacijo in večstopenjsko intenzivnost osvetlitve. Tip svetilk mora biti skladen s tipizacijo opreme javne razsvetljave občine Ankaran.

(5) Predvidena višina drogov znotraj območja je okoli 5 m in ob lokalni cesti 10 m.

(6) Pri projektiranju javne razsvetljave je treba upoštevati vse predpise in električno zasnovo na tem področju ter predvideti zgraditev novega odjemnega mesta.

24. člen (plinovodno omrežje)

(1) Na območju OPPN ni obstoječega plinovodnega omrežja.

(2) Na območju OPPN je dopustna gradnja distribucijskega plinovodnega omrežja.

25. člen (ravnanje s komunalnimi odpadki)

(1) 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.

(2) Samostojni prostori za zbiranje ločenih odpadkov morajo biti vizualno zastrti, senčeni in ozelenjeni. Prostori v okviru stavbe morajo biti zastrti. Dopustna je tudi izvedba podzemnih zbiralnic.

26. člen

(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.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

27. člen

(ohranjanje narave)

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

28. člen

(ohranjanje kulturne dediščine)

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

29. člen

(tla in podzemne vode)

(1) Območje OPPN se nahaja na erozijsko ogroženem in plazljivem območju na katerem so predvideni zahtevni zaščitni ukrepi.

(2) Ureditveno območje OPPN se ne nahaja na vodovarstvenem območju. Med običajnim obratovanjem na območju OPPN ne bo pomembnih vplivov na tla.

(3) Pri nadaljnjem projektiranju bo treba:

- za vse gradnje priložiti geološko geomehansko poročilo, ki opredeljuje tveganja za načrtovane posege ter ukrepe za zagotovitev zaščite pred erozijo in ukrepe za zagotovitev stabilnosti terena;
- za podzemne garaže preveriti stanje in vplive načrtovane gradnje na tla in podzemne vode (geološko geomehansko in hidrološko poročilo) ter določitev morebitnih ukrepov.

(4) Tlakovanje parkirnih površin se izvede nepropustno za vodo, olja in gorivo.

30. člen

(zrak)

(1) Pri načrtovanju objektov v območju OPPN je treba upoštevati predpise o učinkoviti rabi energije v objektih. Na območje ni dopustno umeščati objekte oziroma dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij v zrak.

(2) Za ogrevanje in hlajenje objektov se v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije ali viri, ki ne povzročajo emisij.

31. člen

(hrup)

(1) Območje OPPN spada v III. stopnjo varstva pred hrupom. Obremenitev posameznega območja s hrupom ne sme presegati mejnih ravni, določenih v predpisih.

(2) 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.

32. člen

(zmanjšanje svetlobnega onesnaževanja)

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.

33. člen

(elektromagnetno sevanje)

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

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

34. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Območje OPPN leži znotraj erozijskega območja.
- (2) Pred projektiranjem objektov je treba določiti nivo podtalnice in nadaljnje projektiranje prilagoditi ugotovitvam.
- (3) Za zaklanjanje ljudi v primeru nevarnosti je treba zgraditi stropno ploščo nad kletjo tako, da zdrži rušenje stavbe nanjo, oziroma je treba upoštevati veljavno zakonodajo.
- (4) Z izbiro konstrukcije, dimenzioniranjem in načrtovanjem stavb je treba zagotoviti odpornost na porušitev z upoštevanjem projektnega pospeška tal 0,100 g.
- (5) Zaradi zagotavljanja varstva pred škodljivim delovanjem voda je pri izvedbi kletnih etaž treba upoštevati naslednje pogoje:
 - izvedene morajo biti predhodne geološko geotehnične in hidrotehnične raziskave, predvideti je treba ukrepe za zavarovanje sosednjih, že zgrajenih objektov, obstoječih objektov gospodarske infrastrukture ter ukrepe za zavarovanje pred pričakovano visoko talno vodo;
 - preprečen mora biti vdor vod v kletno etažo iz zunanjih površin.
- (6) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je treba pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:
 - nadzor tehnične usposobljenosti vozil gradbene mehanizacije;
 - nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj;
 - nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi iz obstoječih utrjenih površin in objektov;
 - nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

35. člen

(rešitve in ukrepi za varstvo pred požarom)

- (1) Treba je zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Zgrajeno mora biti protipožarno hidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov. Minimalna potrebna količina vode se določi v skladu s predpisi o požarni varnosti v stavbah in tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Natančno razmestitev hidrantov, potrebno količino vode in druge rešitve v zvezi z varstvom pred požarom se določi v fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje.
- (2) S projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja in projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje je treba zagotoviti odmike med objekti ali potrebne protipožarne ločitve in zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter dostop, dovoz in delovne površine za intervencijska vozila, ki morajo biti v skladu s SIST DIN 14090.
- (3) Stavbe morajo biti projektirane, grajene in vzdrževane tako, da njihova konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov.
- (4) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.
- (5) Pri projektiranju objektov je treba upoštevati tudi požarna tveganja, ki so povezana:
 - s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov (kurilno olje, UNP, ipd.);
 - z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

VIII. NAČRT PARCELACIJE

36. člen (načrt parcelacije)

- (1) Parcelacija zemljišč se izvede v skladu z načrtom parcelacije, ki je določen in prikazan v grafičnem delu OPPN na listu številka 6.0.
- (2) Eno in dvostanovanjskim stavbam ter garažni stavbi se določi skupna gradbena parcela na posamezno urejevalno enoto. Skupne gradbene parcele so urejevalne enote:
 - Ue4/1s;
 - Ue4/1j;
 - Ue4/2;
 - Ue4/3s;
 - Ue4/3j;
 - Ue4/4;
 - Ue4/5;
 - Ue4/6.
- (3) Katastrski postopki se izvajajo v dveh fazah in sicer v prvi fazi parcelacija skupne gradbene parcele, ki je namenjena gradnji objektov. Gradbene parcele in njihove sestavine iz prve faze so prikazane na grafičnem delu OPPN na listu številka 6.0.
- (4) V drugi fazi se izvede parcelacija in določitev območij stavbnih pravic in služnosti. Ta služi določitvi gradbenih parcel za potrebe prodaje po izgradnji objektov in sicer gradbenih parcel stavb in določitvi skupnih delov gradbene parcele (poti, zelenice, zbirna mesta za odpadke...), ki služijo vsem objektom.

(5) Gradbene parcele in njihove sestavine iz druge faze se določijo tako, da ne posegajo na skupne dele gradbene parcele. Usmeritve za določitev skupnih delov gradbenih parcel v drugi fazi so prikazane na grafičnem delu OPPN na listu številka 6.0.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKIH UREDITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

37. člen (etapnost gradnje)

- (1) Objekti v območju OPPN se lahko gradijo etapno.
- (2) 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;
 - severni del: Ue4/2, Ue4/4, Ue4/5 in Ue4/6.
- (3) Ne glede na dopustno etapnost gradnje je treba pred ali sočasno z gradnjo izvesti vse omilitvene ukrepe iz predložene hidrološko hidravlične študije, ki se nanašajo na območje OPPN.
- (4) Ne glede na dopustno etapnost gradnje je treba pred etapo vzhodnega in zahodnega dela soseske izgraditi cesto in gospodarsko javno infrastrukturo v urejevalnih enotah Ue1/1 in Ue1/2, vključno z rekonstrukcijo Srebrničeve ulice in Razgledne poti, ter pred etapo severnega dela soseske izgraditi cesto in gospodarsko javno infrastrukturo v urejevalni enoti Ue1/3.
- (5) 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.
- (6) Gradnja objektov v posamezni etapi lahko poteka sočasno z gradnjo gospodarske javne infrastrukture, pri čemer je treba:
 - 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).
- (7) Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

38. člen (obveznosti investitorjev)

- (1) Investitorji poravnajo stroške že zgrajene komunalne opreme v skladu z veljavnim odlokom, ki določa odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in stroške načrtovane nove komunalne opreme v skladu s programom opremljanja ali pogodbo o opremljanju.
- (2) V sklopu izgradnje z OPPN načrtovane gospodarske javne infrastrukture, investitorji zgradijo priključke na gradbeno parcelo eno in dvostanovanjskih stavb, ki so zaključeni z vodomernim oziroma revizijskim jaškom, lociranim na parceli za gradnjo čim bližje javnemu vodu.
- (3) Investitorji morajo pridobiti soglasje upravljavca gospodarske javne infrastrukture na dokumentacijo za izvedbo gradnje javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja s priključki.

- (4) Pred pričetkom gradnje investitorji pravočasno obvestijo upravljavce gospodarske javne infrastrukture zaradi uskladitve posegov in zakoličbe, predstavitve ali ustrezne zaščite vodov ter nadzora nad izvajanjem del.
- (5) V primeru poškodb gospodarske javne infrastrukture med gradnjo morajo investitorji o tem takoj obvestiti upravljavce.
- (6) Investitorji izdelajo in izročijo upravljavcu posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture dokumentacijo o izvedenih delih, izdelan v skladu z navodili upravljavca v analogni in digitalni obliki (grafika v DWG, DXF ali SHP formatu).
- (7) Pred pričetkom gradnje investitorji skupaj z upravljavci evidentirajo stanje prometnih površin, zelenic, hodnikov za pešce in ostalih površin v okolici območja OPPN, ter na podlagi ugotovitev zagotovijo ukrepe za ustreznost teh površin za povečano obremenitev v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev na območju OPPN (ojačitev nosilnosti, določitev prometnega režima, nadomestitev šolske poti, ipd.).
- (8) Po končani gradnji investitorji skupaj z upravljavci zagotovijo povrnitev teh površin v prvotno stanje oziroma zagotovijo ustreznost teh površin za namene, predvidene z načrtovanimi ureditvami.
- (9) Investitorji na začetku gradbenih del skrbno odstranijo in deponirajo plodno zemljo, ter jo uporabijo za urejanje zelenih površin na območju OPPN.
- (10) Investitorji poravnajo stroške prestavitve obstoječih komunalnih vodov.

X. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih in tehničnih rešitev

39. člen

(velikosti dopustnih odstopanj)

- (1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ter pri projektiranju objektov in ureditev, poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbeno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika. S takšnimi odstopanji se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere na območju OPPN. S takšnimi odstopanji morajo soglašati nosilci urejanja prostora, na katere se odstopanja nanašajo. Odstopanja gabaritov so možna v okviru določb od 2. do 4. odstavka tega člena.
- (2) Višinski gabariti načrtovanih objektov ne smejo presegati dimenzij določenih v prerezi in prikazanih v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.2. Tehnični elementi na strehah, kot so jaški dvigal, dimniki, naprave za prezračevanje in podobno, lahko določen višinski gabarit presegajo.
- (3) Odstopanja od zakoličbene situacije ceste so +1,0/-1,0 m. V tem primeru se ustrezno prilagodi načrtovana struktura stavb in gradbenih parcel, ki mejijo na tako cesto.
- (4) Dopustne so spremembe tras posameznih vodov in lokacij objektov gospodarske infrastrukture zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora. Dopustne so tudi delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev gospodarske javne infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo končne ureditve posameznega omrežja gospodarske infrastrukture.
- (5) Lega stavb in drugih prostorskih ureditev na gradbenih parcelah stavb, ki je prikazana v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.1, je opredeljena z regulacijsko linijo. Dopustna so le odstopanja znotraj območja določenega z gradbeno mejo.

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

40. člen
(hramba in vpogled)

OPPN je skupaj s prilogami na vpogled na Občini Ankaran.

41. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

OBČINA ANKARAN

Občinski svet

Številka: _____

Datum: _____

Župan

Gregor Strmčnik