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, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) 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 SOSESKA ZA MLADE DOLGE NJIVE (AN-19)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Soseska za mlade Dolge njive (AN-19) (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 enoto urejanja prostora AN-19 za katero je v OPN predpisana obveznost sprejetja OPPN.

(2) OPPN se v prostorskem informacijskem sistemu vodi pod identifikacijsko številko: 3898.

(3) Za postopek OPPN v skladu z mnenjem Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave številka 3563-0421/2023-2 z dne 27.9.2023 ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.

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, energetsko ter preostalo infrastrukturo.

(2) Z OPPN se načrtuje:

- gradnja večstanovanjskih stavb;
- zelene in odprte grajene površine območja;
- gospodarska infrastruktura območja in priključevanja na omrežja;
- prometne površine območja;
- gradnja garažne stavbe;
- prometno priključevanje območja na javno cestno omrežje in sicer na severnem in vzhodnem robu območja na Pot na Brido, odsek JP 680641, na južnem robu območja na Regentovo ulico, odsek JP 680641, ter na zahodnem robu območja na Pot na Brido, odsek LC 177031;
- priključevanje območja 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: Prikaz lege območja OPPN v prostoru, merilo 1:2000.

- List 2: 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, merilo 1:100.
- List 4: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, merilo 1:1000.
- List 5: 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: Načrt parcelacije s prikazom javnih površin, merilo 1:1000.

(3) Spremljajoče gradivo OPPN obsega:

- sklep o pričetku;
- poročilo o sodelovanju z javnostjo;
- podatki iz prikaza stanja prostora;
- strokovne podlage na katerih temeljijo rešitve akta;
- mnenja nosilcev urejanja prostora;
- elaborat ekonomike;
- okoljska presoja;
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- povzetek za javnost;
- izjava odgovornega prostorskega načrtovalca.

II. OBMOČJE OPPN

4. člen
(obseg območja OPPN)

(1) Območje OPPN se nahaja na severovzhodnem robu naselja Ankaran. Na severu in jugu meji na obstoječo stanovanjsko zazidavo, na vzhodu in zahodu na zelene površine.

(2) Območje OPPN je določeno v grafičnem delu OPN z enoto urejanja prostora AN-19. Meja območja je prikazana v grafičnem delu OPPN.

(3) Območje OPPN obsega naslednje parcele oziroma dele parcel: 482/6, 488/1, 488/2, 491/2, 1323/1, 1364/21, 1364/28, 1364/29, 1364/3, 1364/30 in 1364/5, vse k.o. 2593 - Oltra.

(4) Območje meri okvirno 1,13 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 LC 177031 (Pot na Brido);

- Ue1/2: območje javnih cest in javnih poti ter parkirišč obstoječe stanovanjske zazidave – JP 680641 (Regentova ulica);
- Ue1/3: območje javnih cest in javnih poti – JP 680641 (Pot na Brido);
- Ue2: območje parkirišč nove stanovanjske zazidave;
- Ue3: območje soseske večstanovanjskih stavb ter osrednjih utrjenih in zelenih površin.

(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 ter drugimi ureditvami poveže s širšim prostorom.

(2) Gradnje, načrtovane s tem OPPN, vplivajo na nekatere ureditve zunaj območja.

(3) Območje OPPN se na obstoječe prometno omrežje priključuje na dveh mestih, in sicer na JP 680641 (Pot na Brido) na vzhodnem in severnem delu. V okviru priključevanja območja je potrebna rekonstrukcija in dograditev prometnega profila severnega odseka JP 680641 (Pot na Brido).

(4) Rekonstruira se prometni profil odseka LC 177031 (Pot na Brido) na zahodnem delu območja OPPN. Vzpostavi se dva vozna pasova, ki omogočata maksimalno hitrost 50 km/h, z zelenim ločilnim pasom in hodnikom za pešce na vzhodni strani.

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 parkirišč v urejevalnih enotah Ue1/1, Ue1/2 in Ue1/3.

(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 Ue1/1, Ue1/2 in Ue1/3: lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste, lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja;
- v urejevalni enoti Ue2: parkirišča izven vozišča;

- v urejevalni enoti Ue3: večstanovanjske stavbe, garažne stavbe, drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, pešpoti in kolesarske poti.

(3) 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. 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.

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

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

(2) Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s fasado osnovnega volumna ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo. Gradbeno mejo lahko presegajo balkoni in nadzemni deli, ki segajo izven fasade stavb (balkoni, lože, nadstreški), stopnišč, uvoz v kletne etaže, dostopi v kletne etaže, objekti gospodarske javne infrastrukture in priključki nanjo.

(3) V grafičnem delu OPPN so zavezujoči meja območja OPPN, razmejitev urejevalnih enot, gradbena meja, javne površine oziroma parcelacija javnih površin, osnovna prometna zasnova, pogoji glede priključevanja na javno prometno omrežje ter obvezni ukrepi varstva okolja, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom. Tlorisne zasnove stavb, razporeditev posameznih stavb, notranje peš in kolesarske povezave, lokacije otroških igrišč, urbane opreme, zbiralnic odpadkov, krajinskih ureditev ter poteki in lokacije priključkov gospodarske javne infrastrukture, prikazani v grafičnem delu OPPN, so usmeritveni oziroma pomenijo preveritev prostorske izvedljivosti, razen kadar je s tem odlokom izrecno določeno drugače.

(4) Urejevalna enota namenjena gradnji stavb je Ue3.

(5) Faktor zazidanosti (FZ) znaša največ 0,5.

(6) Faktor izrabe (FI) znaša največ 1,0.

(7) Največja dopustna višina stavb, merjena od kote pritličja posamezne stavbe, je 14,40 m.

(8) Dopustna etažnost stavb nad terenom je do P+3. Znotraj največje dopustne višine je dopustna izvedba različnih etažnosti posameznih stavb, vključno s terasnimi etažami.

(9) Etažnosti in višine posameznih stavb, prikazane v grafičnem delu OPPN, so usmeritvene in predstavljajo preveritev prostorske umestitve. V projektni dokumentaciji se lahko prilagodijo, če so izpolnjeni pogoji glede gradbene meje, faktorja zazidanosti, faktorja izrabe, največje dopustne višine, osončenja, požarne varnosti, varstva pred hrupom, zagotavljanja zelenih površin in drugi pogoji tega odloka.

(10) Strehe stavb so ravne oziroma izvedene z minimalnim naklonom, potrebnim zaradi tehničnih rešitev in odvodnjavanja. Na strehah je dopustna namestitev sončnih panelov, kolektorjev, jaškov dvigal, dimnikov, prezračevalnih naprav in drugih funkcionalnih oziroma tehničnih elementov, če so vključeni v arhitekturno zasnovo stavbe in ne poslabšujejo požarne varnosti, varstva okolja ter bivalnih pogojev.

(11) Fasade stavb morajo biti oblikovno usklajene v okviru celovite zasnove soseske. Dopustne so različne arhitekturne rešitve posameznih stavb, če se z njimi zagotovi skladna podoba soseske in kakovostno oblikovanje javnih, skupnih in zelenih površin.

(12) Umeščanje klimatskih naprav na fasade objektov, balkone ali lože ni dopustna.

(13) Pri izvedbi kletnih etaž morajo biti upoštevani naslednji pogoji:

- podkletitev objektov je možna ob predhodnih geološko-geomehanskih in hidrotehničnih raziskavah tal, skladno s priporočili in zahtevami SIST EN 1997-1:2005 ter SIST EN 1997-2:2005 (Evrokod 7), kar bo osnova za izdelavo geotehničnega načrta izkopov in varovanja gradbene jame objektov ter za izvedbo geotehničnih analiz za potrebe temeljenja posameznega objekta in so sestavni del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer se upoštevajo ukrepi za zavarovanje sosednjih, že zgrajenih objektov in obstoječih objektov gospodarske infrastrukture ter skladno z usmeritvami Geološko-geotehničnega poročila (IRGO Consulting d.o.o., Slovenčeva 93, 1000 Ljubljana, št. poročila 3032021, avgust 2025);
- temeljenje objektov je načeloma možno izvesti kot plitvo na AB temeljni plošči;
- preprečen mora biti vdor vod iz zunanjih površin v kletno etažo (ustrezno varnostno nadvišanje praga pritličja in vhoda v kletno garažo);
- dopustna je izvedba ene ali več kletnih etaž;
- kletne etaže se nameni ureditvi parkiranja in servisno tehničnih prostorov, katerih površine imajo lahko tudi namen dvojne rabe (npr. za potrebe civilne obrambe, zaščite in reševanja ipd.);
- glede na število kletnih etaž in njihovo funkcionalno zasnovo je treba v projektni fazi predvideti temu ustrezne konstrukcijske in tehnološke rešitve.

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

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

(1) Urejevalne enote Ue1/1, Ue1/2 in Ue1/3 predstavljajo površine obstoječih in načrtovanih javnih cest, javnih poti in parkirišč.

(2) Cesta v Ue1/1 (Pot na Brido – odsek LC 177031) se rekonstruira. Vzpostavi se dva vozna pasova, ki omogočata maksimalno hitrost 50 km/h, z robnim zelenim ločilnim pasom in hodnikom za pešce na vzhodni strani. Tipični profil ceste v Ue1/1 je prikazan v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.3.

(3) Površine urejevalne enote Ue1/2 predstavljajo del obstoječe JP 680641 (Regentova ulica) in obstoječa parkirišča sosednje stanovanjske zazidave. Tipični profil ceste v Ue1/2 je prikazan v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.3.

(4) Cesta v Ue1/3 predstavlja dva odseka obstoječe JP 680641 (Pot na Brido) na vzhodnem in severnem delu območja OPPN. V okviru priključevanja območja je potrebna rekonstrukcija in dograditev prometnega profila severnega odseka JP 680641 (Pot na Brido). Tipični profil ceste v Ue1/3 je prikazan v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.3.

12. člen
(merila, pogoji in usmeritve za ureditev površin za mirujoči promet in interventnih površin)

(1) Potrebne površine za mirujoči promet se zagotovijo skladno s parkirnimi normativi, določenimi v OPN oziroma z drugimi veljavnimi predpisi. V Ue2 je na nivoju terena dopustno urediti do 29 parkirnih mest. Preostala potrebna parkirna mesta se zagotovijo v Ue3, praviloma v

kletnih etažah oziroma podzemni garaži. Končno število parkirnih mest se določi v projektni dokumentaciji glede na dejansko število stanovanjskih enot in druge programe ter potrebe, ob upoštevanju največje dopustne kapacitete soseske ter veljavnih parkirnih normativov.

(2) Parkirne normative je možno spremeniti na podlagi izvedenih ukrepov iz mobilnostnega načrta.

(3) Pri izvedbi voziščnih in manipulativnih povoznih površin ob objektu je treba zagotoviti ustrezno temeljenje ter debelino vozišče konstrukcije (odkop tal minimalno do globine zmrzovanja h_m = 30 cm oz. ob ustrezno izvedeni voziščni konstrukciji in upoštevanju razmer v tleh, do globine $h_{min} \geq 0.8 * h_m$ = 24 cm pod niveleto ceste (geomehanski nadzor)).

(4) Parkirno mesto mora biti najmanj dimenzij 2,5 x 5,0 m v primeru parkiranja pravokotno na os vozišča oziroma dimenzij 2,0 x 6,0 m, z varovalnim pasom 0,5 m, v primeru vzdolžnega parkiranja.

(5) Parkirišča s štiri ali več parkirnimi mesti je treba ozeleniti z minimalno 1 drevo/PM, in sicer tako, da se zagotovi najmanj 30% pokritost parkirnih površin brez dovozov s krošnjami dreves v polni zarasti. Senčenje parkirnih mest se lahko namesto z drevesi zagotovi tudi z ozelenjeno pergolo.

(6) Nad podzemno garažo, ki ni zgrajena pod objektom, mora biti zagotovljena dovolj debela humusna plast, ki omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj nizke vegetacije.

(7) Povozne površine morajo biti izvedene nepropustno, v asfaltni izvedbi oziroma tlakovane, obrobljene z robniki in opremljene z napravami za zaščito podtalnice pred pronicanjem škodljivih snovi (lovilci olj, ločitev padavinske in ostale kanalizacije).

(8) V sklopu Ue3 se zagotovi najmanj 1 parkirno mesto za kolesa / 30 m² bivalnih površin za stanovalca.

(9) Umeščanje parkirnih mest za kolesa in enosledna vozila je treba obravnavati prednostno, pred avtomobili, z umestitvijo v objekte ali blizu vhodov v objekte, pri čemer je najbližji prostor namenjen neoviranemu dostopu gibalno oviranim osebam in pešcem.

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

13. člen
(merila, pogoji in usmeritve za ureditev ostalih površin in krajinske ureditve)

(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 potrebno nadomestiti.

(2) V Ue3 se uredi notranja mreža peš in kolesarskih povezav ter skupni zunanji odprti prostor soseske, s površinami za otroško igro, rekreacijo, druženje, počitek in druge skupne programe s spremljajočo urbano opremo. Območje je treba načrtovati kot prijeten in kakovostno oblikovan prostor za pešce in kolesarje ter kot prostor srečevanja stanovalcev. Zagotoviti je treba univerzalno dostopnost in uporabo teh površin, funkcionalne dostope iz stanovanjskih stavb ter prehodnost v smislu povezav s sosednjimi območji soseske.

(3) Lokacije, obseg in oblikovanje posameznih programskih, tlakovanih in zelenih površin, prikazanih v grafičnem delu OPPN, so usmeritveni. V projektni dokumentaciji se lahko prilagodijo, če se ohrani funkcionalna povezanost soseske, prehodnost in navezave na sosednja območja, najmanjši predpisani delež zelenih površin, pogoji za univerzalno dostopnost, senčenje, intervencijski dostop in drugi pogoji tega odloka.

(4) Posebno pozornost je potrebno nameniti krajinskim ureditvam, predvsem senčenju površin, namenjenih pešcem in kolesarjem ter površin za zadrževanje na prostem in otroškega igrišča.

(5) Zelene površine, urejene na območju stanovanjskih ulic, imajo zaradi členitve prostora pomembno vlogo pri umirjanju prometa, hkrati pa tudi pomembno prispevajo h kakovosti in

privlačnosti uličnega prostora, zagotavljajo boljšo mikroklimo in poleti zmanjšujejo učinek toplotnega otoka. Minimalni delež zelenih površin v Ue3 znaša 40%.

(6) Za urejanje ostalih površin poleg ostalih določb veljajo naslednji pogoji:

- višina urejenega terena ob načrtovanem objektu mora biti prilagojena najbližjim sosednjim zemljiščem;
- morebitne nivojske razlike se uredijo s primernimi višinskimi premostitvami (klančinami, zidci, škarpami ipd.), ki pa ne smejo predstavljati grajene ovire v sistemu peš in kolesarskih površin;
- ureditve okolice objektov v posamezni urejevalni enoti morajo biti medsebojno oblikovno skladne;
- za zasaditve se uporabljajo lokalno značilne neinvazivne vrste rastlin;
- parkirišča naj se osenčijo z drevjem, zemljišče pod krošnjo dreves naj bo travnato ali peščeno oziroma tlakovano z mrežastimi tlakovci in ne polno tlakovano.

14. člen
(merila, pogoji in usmeritve za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Na območju OPPN je za skupne potrebe dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki dopolnjujejo osnovno rabo območja in so skladni s celovito zasnovo javnih, skupnih, prometnih in zelenih površin.

(2) Dopustni so zlasti gradbeno-inženirski objekti, ki so del zunanje ureditve, oporni zidovi in višinske premostitve, ograje ob otroških igriščih in na drugih mestih, kjer je to potrebno zaradi varnosti uporabnikov, zbirna mesta za komunalne odpadke, komunalni priključki, kolesarnice, nadstreški, paviljoni, urbana oprema in drugi pomožni objekti, če ne ovirajo izvedbe načrtovanih ureditev, dostopov, intervencijskih površin in gospodarske javne infrastrukture.

(3) Na območju OPPN ni dopustna gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- ograj, ki niso skladne z drugim odstavkom tega člena;
- reklamnih panojev.

(4) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od cestnega telesa odmaknjeni najmanj 1,5 m, temelj ograje pa mora biti od cestnega telesa odmaknjen najmanj 0,5 m. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati tudi določila upravljavcev posamezne gospodarske javne infrastrukture.

(5) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovno in funkcionalno usklajeni z osnovnim manj zahtevnim ali zahtevnim objektom.

(6) Lokacije nezahtevnih in enostavnih objektov, prikazane v grafičnem delu OPPN, so usmeritvene. Nezahtevni in enostavni objekti se lahko načrtujejo skupaj z osnovnimi objekti ali samostojno, skladno z veljavno zakonodajo in pogoji tega odloka.

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

15. člen
(zasnova projektnih rešitev gospodarske javne infrastrukture)

(1) Potek obstoječega in s tem OPPN načrtovanega omrežja gospodarske javne infrastrukture je prikazan v grafičnem delu OPPN na listih številka 2 in 4.

(2) Rešitve gospodarske javne infrastrukture, načrtovane v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja, se lahko razlikujejo od predvidenih rešitev po OPPN. Trase, lokacije priključkov in

lokacije posameznih infrastrukturnih objektov v grafičnem delu so načelne oziroma usmeritvene, razen kadar je s tem odlokom izrecno določeno drugače. Odstopanja so dopustna, če se z njimi zagotovi ustreznejša, racionalnejša ali tehnično primernejša oskrba območja, če so skladna z določili in zahtevami upravljavcev posamezne gospodarske javne infrastrukture ter če se z njimi ne poslabšajo prostorske, okoljske, prometne in varnostne razmere.

(3) Pri načrtovanju vseh posegov v prostor se upošteva vse obstoječe in predvidene infrastrukturne vode in naprave ter omejitve glede poseganja v njihove varovalne pasove na območju in sosednjih območjih.

(4) Vse posege na obstoječih elementih gospodarske javne infrastrukture lahko izvajajo samo pooblaščeni vzdrževalci/ izvajalci/upravljavci le-te.

(5) Vsi objekti, naprave in ureditve gospodarske javne infrastrukture, vključno z medsebojnimi križanji in potrebnimi zaščitami, se načrtujejo in izvedejo skladno s predpisi in s soglasji pristojnih upravljavcev.

(6) Objekte in naprave obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture se načrtuje medsebojno usklajeno, upoštevajoč zadostne medsebojne odmike, odmike od stavb in drugih struktur ter pogoje križanj.

(7) Upoštevati je treba predpisane varovalne pasove vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture z vidika pogojev (ne)poseganja vanje, zagotavljanja funkcionalnosti ter z vidika varovanja okolja pred potencialnimi/morebitnimi škodljivimi vplivi gospodarske javne infrastrukture na okolje.

16. člen
(prometna infrastruktura)

(1) Območje OPPN se prometno priključuje na javno cestno omrežje, in sicer na severnem in vzhodnem robu območja na Pot na Brido, odsek JP 680641, na južnem robu območja na Regentovo ulico, odsek JP 680641, ter na zahodnem robu območja na Pot na Brido, odsek LC 177031.

(2) Površine načrtovanih javnih cest in javnih poti se nahajajo v urejevalnih enotah Ue1/1, Ue1/2 in Ue1/3 ter so določene v grafičnem delu OPPN.

(3) Tipični prečni profili cest in poti so prikazani v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.3. Parcele za gradnjo načrtovanih cest in poti so določene v grafičnem delu OPPN na listu številka 6.

(4) Prometni režim je prikazan v grafičnem delu OPPN na listih številka 3.1 in 4.

(5) Obstoječa javna cesta v Ue1/1, Pot na Brido, odsek LC 177031, se rekonstruira v skladu z grafičnim delom OPPN in določili 11. člena tega odloka.

(6) Javna pot v Ue1/2, Regentova ulica, odsek JP 680641, in parkirišča sosednje stanovanjske zazidave v Ue1/2 se ohranijo v obstoječem stanju.

(7) V urejevalni enoti Ue1/3 se severni odsek obstoječe javne poti Pot na Brido, odsek JP 680641, rekonstruira in dogradi v skladu z grafičnim delom OPPN in določili 11. člena tega odloka, vzhodni odsek pa se ohrani v obstoječem stanju.

(8) Uvoz v kletno etažo oziroma podzemno garažo stavbe v urejevalni enoti Ue3 se uredi preko novega priključka na vzhodni odsek obstoječe javne poti Pot na Brido, odsek JP 680641, ob vzhodnem robu območja. Pred uvozom v podzemno garažo je treba zagotoviti ustrezno linijsko kanaleto oziroma lokalno nadvišanje vozišča pri uvozu, da se prepreči vtekanje padavinske vode v kletne prostore.

(9) Uvozi na območje OPPN se prilagodijo univerzalni ureditvi prostora tako, da se nivo površin za pešce in kolesarje, ki prečkajo uvoz, ne spreminja. Priključki na javno cesto morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa na javni cesti.

(10) Osrednja promenada v sklopu Ue3 mora z umestitvijo, prometnimi elementi, zlasti širino, ustreznimi radiji, odmiki od objektov in konstrukcijo zagotavljati preglednost in nemoten dostop interventnih vozil vključno z gasilskimi vozili in vozili za reševanje.

17. člen
(elektroenergetsko omrežje)

(1) Na vzhodnem robu ureditvenega območja OPPN se nahaja obstoječa transformatorska postaja (nad 600 kVA do vključno 700 kVA), ki je s srednjenapetostnim (SN) podzemnim vodom (KV 20 kV), s traso po vzhodnem in južnem robu območja OPPN, vezana na transformatorsko postajo ob Regentovi ulici. Ob vzhodnem in severnem robu območja OPPN, v sklopu javne poti (Pot na Brido - JP 680641), se nahajajo obstoječi nizkonapetostni (NN) podzemni kabelski vodi, namenjeni napajanju obstoječih objektov izven območja OPPN. Obstoječe omrežje se ohrani.

(2) Za elektroenergetsko oskrbo objektov v območju OPPN se zgradi novo kabelsko NN povezavo od obstoječe transformatorske postaje na parceli št. 1364/29, k.o. 2593-Oltra, do posameznih odjemnih mest.

(3) Priključno merilne omarice se namestijo na stalno dostopna mesta.

(4) Pred projektiranjem je treba predviden potek NN vodov ter število zaščitnih PVC cevi uskladiti z upravljavcem javnega elektroenergetskega omrežja, na katerega bodo priključeni omenjeni vodi.

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

18. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Preko območja OPPN potekajo obstoječi telekomunikacijski vodi v upravljanju Telekom Slovenije d.d., izven območja OPPN, neposredno ob zahodnem robu, pa telekomunikacijski vodi v upravljanju Telemach Slovenija d.o.o..

(2) Obstoječe nadzemne telekomunikacijske vode, ki potekajo čez območje, se prestavi ob obstoječo javno cesto (Pot na Brido – odsek LC 177031) in javno pot (Pot na Brido - JP 680641) oziroma izvede pokablitev v sklopu cestnega koridorja le teh.

(3) Na območju OPPN je dopustna gradnja oziroma dograditev telekomunikacijskega omrežja.

(4) Novo telekomunikacijsko omrežje se izvede kot cevna kabelska kanalizacija z ustreznim številom in profilom PVC cevi ter vmesnimi revizijskimi jaški z LTŽ pokrovi ustrezne nosilnosti.

(5) V fazi nadaljnjega načrtovanja in pri izvajanju del je treba upoštevati podane smernice oziroma mnenje pristojnega nosilca urejanja prostora oziroma upravljavca omrežja (Telekom Slovenije d.d., št. 148959-NG-6464-IK, z dne 18.9.2025).

19. člen
(vodovod)

(1) Ob robovih ureditvenega območja OPPN, v sklopu obstoječe javne ceste (Pot na Brido – odsek LC 177031) in javne poti (Pot na Brido - JP 680641), poteka obstoječe sekundarno vodovodno omrežje NL 100 in NL 150. Obstoječe omrežje se ohrani.

(2) Za oskrbo s pitno vodo se območje OPPN priključuje na sekundarno vodovodno omrežje, na vod dimenzije cevi DN 100, katerega trasa poteka v javni cesti (Pot na Brido – odsek LC 177031) oziroma javni poti (Pot na Brido - JP 680641).

(3) Vsi posegi v varovalnem pasu oziroma na samem javnem vodovodnem omrežju ter vodooskrba iz javnega vodovodnega omrežja so možni le ob izpolnitvi vseh določil in pogojev iz veljavne zakonodaje ter v skladu z zahtevami tehničnih predpisov in normativov Tehničnega pravilnika Rižanskega vodovoda Koper (Ur. list RS, št. 16/2013 z dne 2.2.2013). Predvidene posege bo upravljavec potrdil v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja.

(4) Vodomerni jaški posameznega vodovodnega priključka morajo biti locirani čim bliže javnemu vodovodu in morajo biti stalno dostopni. V postopku pridobitve gradbenega dovoljenja je možno predvideti drugačno rešitev izvedbe vodovodnih priključkov, kot je prikazana v OPPN, vendar le skladno z določili in zahtevami upravljavca javnega vodovodnega omrežja.

20. člen
(hidrantno omrežje)

(1) Na območju OPPN je obstoječe hidrantno omrežje iz javnega vodovodnega omrežja, ki se napaja iz vodohrana RZ Ankaran 1000 m³, na koti 76,70 m.n.m.. Hidrantno omrežje se po potrebi dopolni z vgradnjo dodatnih hidrantov.

(2) Interno hidrantno omrežje mora biti izvedeno tako, da bo zagotovljena izmenjava (kroženje) vode ter bodo preprečeni povratni vplivi vode v javno vodovodno omrežje. Interno hidrantno omrežje 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) Na območju OPPN se nahajo obstoječi vodi javnega omrežja za odvod komunalne odpadne vode:

- AC 200 v sklopu javne ceste (Pot na Brido – odsek LC 177031) na zahodni strani območja;
- PVC 200 v sklopu javne poti (Pot na Brido - JP 680641) na vzhodni strani območja.

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

(3) Komunalne odpadne vode je treba odvesti pod stropom kleti, preko priključka, v javno kanalizacijsko omrežje odpadnih vod. Morebitne komunalne odpadne vode iz kletnih prostorov in podzemnih garaž je treba odvesti v kanalizacijo urejevalne enote preko internega črpališča.

(4) Novi kanalizacijski vodi, vključno z revizijskimi jaški in priključki, morajo biti projektirani in izvedeni vodotesno iz atestiranih materialov.

(5) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja odpadnih voda morajo biti skladne z določili Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21, 44/22 - ZVO-2 in spr.) ter ostalimi področnimi predpisi.

(6) Zagotoviti je treba ustrezno odvajanje in čiščenje odpadne vode, ki bi nastala v kletni etaži v primeru požara.

(7) Obstoječe in predvideno omrežje kanalizacije za odvod komunalne odpadne vode je prikazano v grafičnem delu OPPN na listih številka 2, 4 in 5.

22. člen
(kanalizacija za odvod padavinske odpadne vode)

(1) Na območju OPPN se nahajo obstoječi vodi javnega omrežja za odvod padavinske odpadne vode:

- PVC 250 v sklopu javne ceste (Pot na Brido – odsek LC 177031) na zahodni strani območja;
- PVC 250 v sklopu javne poti (Pot na Brido - JP 680641) na severovzhodnem delu območja;
- PVC 400 v sklopu javne poti (Pot na Brido - JP 680641) na vzhodni strani območja;
- PVC 300 in PVC 500 v sklopu javne poti (Regentova ulica - JP 680641) na južni strani območja.

(2) Na južnem delu območja OPPN, nad obstoječim parkiriščem in javno potjo (Regentova ulica - JP 680641), se nahaja obstoječe ponikovalno polje, ki se ga opusti.

(3) Za potrebe odvajanja padavinske odpadne vode iz območja OPPN se zgradi ločen sistem kanalizacije za odvod padavinske odpadne vode.

(4) Padavinske odpadne vode iz območja OPPN je treba ob predhodnem zadrževanju padavinskih odtokov (podzemni cevni zadrževalnik padavinskih voda prostornine 74 m³ z dušenjem iztoka D200) odvesti v obstoječe javno omrežje za odvod padavinske odpadne vode.

(5) Za zmanjšanje površinskega odtoka in zadrževanje padavinske vode na mestu nastanka je treba znotraj območja OPPN predvideti umestitev rezervoarjev za zbiranje padavinske vode iz streh objektov (uporaba za potrebe namakanja, splakovanja sanitarij, ipd.). Predlaga se tudi izvedba dodatnih ukrepov npr.: zelene strehe stavb in vodoprepustne pohodne površine skupnega zunanjega odprtega prostora.

(6) Za izvedbo padavinske kanalizacije se predvidi uporaba vodotesnih cevi in tipskih revizijskih jaškov.

(7) Padavinske vode iz povoznih površin morajo biti pred odvodom v obstoječe javno omrežje ustrezno očiščene oziroma vodene preko lovilcev olj. Lovilci olj morajo biti skladni s standardom SIST EN 858-2.

(8) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja odpadnih voda morajo biti skladne z določili Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 - ZVO-2, 75/22, 157/22 in spr.) ter ostalimi področnimi predpisi.

(9) V primeru postavitve sončnih panelov na strehi objekta je treba zagotoviti strokovno čiščenje le-teh, brez čistil, ki bi lahko škodljivo vplivala na vode in tla pri neposrednem iztoku v vode in tla oziroma padavinsko kanalizacijo.

(10) Obstoječe in predvideno omrežje kanalizacije za odvod padavinske odpadne vode je prikazano v grafičnem delu OPPN na listih številka 2, 4 in 5.

23. člen
(javna razsvetljava)

(1) Na območju OPPN se obstoječe omrežje javne razsvetljave nahaja:

- ob javni poti oziroma obstoječem parkirišču (Regentova ulica - JP 680641) na južni strani območja;
- ob javni poti (Pot na Brido - JP 680641) na vzhodni in severni strani območja.

(2) Na območju OPPN se omrežje javne razsvetljave dogradi:

- v sklopu rekonstrukcije javne ceste (Pot na Brido – odsek LC 177031) na zahodni strani območja;

- ob novo predvidenih parkiriščih v sklopu Ue2 na severnem delu območja;
- ob peš in kolesarskih poteh ter otroških igriščih znotraj območja.

(3) Omrežje se napaja iz nizkonapetostne zanke, ki je vodena v ali tik ob cesti.

(4) Predvidi se uporaba modernih svetlobnih teles in napajanje, regulirano preko sistema, ki dopušča časovno regulacijo in večstopenjsko intenzivnost osvetlitve.

24. člen
(ravnanje z odpadki)

(1) Na območju OPPN se izvaja zbiranje komunalnih odpadkov v zbiralnicah za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov ter mešanih komunalnih odpadkov.

(2) Za večstanovanjske objekte se predvidi skupne zbiralnice komunalnih odpadkov (za posamezni objekt), opremljene z zabojniki za ločeno zbiranje:

- mešanih komunalnih odpadkov (preostanek odpadkov);
- bioloških odpadkov;
- mešane odpadne embalaže;
- odpadnega papirja in kartona;
- odpadno embalažo iz stekla.

(3) Zbiralnice komunalnih odpadkov so namenjene za prepuščanje odpadkov vsem izvirnim povzročiteljem komunalnih odpadkov na dotičnem območju in so postavljene na javnih površinah ter drugih zemljiščih, ki so v lasti občine, izjemoma pa tudi na zemljiščih v lasti drugih oseb, če je z njihove strani pridobljeno ustrezno soglasje za postavitev zbiralnice.

(4) Zbiralnice komunalnih odpadkov in ekološki otok morajo biti locirani v neposredni bližini dovozne ceste in dostopnih poti (Ue1/1, Ue1/2 in Ue1/3) ter urejeni tako, da so dostopni za odvoz odpadkov s specialnim vozilom izvajalca gospodarske javne službe.

(5) Zbiralnice komunalnih odpadkov morajo biti izvedene na utrjeni površini (asfalt, beton, ipd.) in sicer, tako da je možno izvajati izvlek posameznega zabojnika ter čiščenje prostora ob upoštevanju higienskih, funkcionalnih (izvlečne poti v nivoju s cestiščem, zadostna širina izvlečnih poti, odvodnjavanje padavinskih vod, ipd.) in estetskih zahtev kraja oziroma objekta.

(6) Odvoz odpadkov se izvaja s specialnim vozilom izvajalca gospodarske javne službe troosovinske izvedbe, skupne mase 28 ton, dolžine 11 m, širine 2,5 m ter višine 4,2 m.

(7) Dopustna je postavitev zbiralnic komunalnih odpadkov v objektu ali izven objekta ter podzemnih zbiralnicah. V primeru izvedbe podzemnih zbiralnic je potrebno zagotoviti čisto višino (prostor) nad zabojniki in vozilom, ki znaša minimalno 9 m.

(8) Samostojni prostori za zbiranje ločenih odpadkov morajo biti vizualno zastrti, senčeni in ozelenjeni, prostori v okviru stavbe morajo biti zastrti.

(9) Velikost posamezne zbiralnice komunalnih odpadkov ter vrsto, število in tip posod je treba določiti glede na velikost (število uporabnikov) oziroma namembnost objektov, predvidene količine in vrste odpadkov, skupaj z izvajalcem gospodarske javne službe v okviru izdaje soglasja k projektnim pogojem v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja. Zbiralnice komunalnih odpadkov morajo biti vrisane v prostorsko dokumentacijo (lokacija, število, dimenzije, ipd.) in navedene v opisu (tehnično poročilo).

25. 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

26. člen
(ohranjanje narave)

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

27. člen
(ohranjanje kulturne dediščine)

(1) V območju urejanja ni registriranih enot kulturne dediščine, zato posebne rešitve in ukrepi za kulturno dediščino niso potrebni.

(2) Ne glede na prejšnjo točko velja ob vseh posegih v zemeljske plasti obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče.

(3) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

28. člen
(tla in podzemne vode)

(1) Območje OPPN se nahaja na erozijsko ogroženem območju na katerem so predvideni zahtevni zaščitni ukrepi in opozorilno plazljivem območju z majhno in srednjo stopnjo verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov.

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

(3) Sestavni del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za večstanovanjske stavbe in podzemne garaže je preveritev stanja in vplivov načrtovane gradnje na tla in podzemne vode (geološko in hidrološko poročilo - skladno z usmeritvami iz Geološko-geotehničnega poročila, IRGO Consulting d.o.o., Slovenčeva 93, 1000 Ljubljana, št. poročila 3032021, avgust 2025) ter določitev morebitnih ukrepov.

(4) Ugotovljena sestava tal na obravnavani lokaciji, v območju vpliva izkopa, sodi v I., II. in IV. kategorijo izkopa (skladno s TPSI PG.05.100:2023), ki se jo lahko koplje z uporabo večjih gradbenih strojev z žlico in hidravličnim kladivom.

(5) Glede na trenutno koto terena in predvideno zasnovo objektov je na območju podkletitve potreben poseg v tla do globine največ 6 m. V primeru razpoložljivega prostora se lahko izvede začasni izkop s prostimi brežinami, ki se jih po potrebi protierozijsko zaščiti s PVC folijo. V primeru omejitve s prostorom na gradbeni parceli je treba na vzhodni strani izkop varovati z začasno varovalno konstrukcijo (npr. AB uvrtani piloti).

(6) Potrebno je zagotoviti ukrepe za preprečevanje oziroma v največji možni meri zmanjšanje negativnih učinkov predvidenega posega. Vse prizadete ali z gradnjo poškodovane površine je potrebno protierozijsko zaščititi oziroma povrniti v prvotno stanje. Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke začasnih

odlagališč, odvečni izkopni in gradbeni material je potrebno predati pooblaščenim zbiralcem odpadkov.

(7) V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v vode in tla.

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

(9) Vsak poseg v okolje (npr. tla) mora biti načrtovan in izveden tako, da povzroči čim manjše obremenjevanje okolja.

(10) Pri načrtovanju in izvajanju posegov naj se upošteva cilj varstva tal in predvsem sledeče:

- čim manj tal naj se prekriva z neprepustnimi materiali;
- zmanjšanje erozije tal;
- ohranjanje organske snovi v tleh;
- varovanje in ohranjanje biotske raznovrstnosti v tleh in na njih;
- sanacija in revitalizacija degradiranih območij;
- zagotoviti pravilno ravnanje z neonesnaženim rodovitnim vrhnjim delom tal (zgornjim horizontom tal), ki je trajno ali začasno odstranjen z zemljišča zaradi gradnje ali drugih posegov v prostor;
- zagotoviti nadzor nad prometom in nadaljnjo uporabo dela tal oziroma zemljin, ki niso vrhnji rodovitni del tal (spodnji horizonti tal) in niso čezmerno onesnažene;
- za čezmerno onesnažena tla oziroma zemljine je treba zagotoviti območja za njihovo začasno odlaganje za primere, ko čezmerno onesnaženih tal oziroma zemljin ni možno remediirati takoj in na kraju samem ter morajo biti zato varno premeščene na ustrezno površino do remediacije in nadaljnje uporabe ali prevoza na morebitno uničenje.

29. člen
(zrak)

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

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

30. člen
(hrup)

(1) Območje OPPN je opredeljeno kot območje III. stopnje 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.

(3) Pri gradnjah stavb v območju s III. stopnjo varstva pred hrupom je potrebno načrtovati ustrezno pasivno zaščito pred hrupom (zvočno izolirane fasade in okna).

(4) Prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave, ki so lahko pomemben vir hrupa, je treba umestiti tako, da pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo povzročali prekomernih ravni hrupa za nočni čas.

31. 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.

32. 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

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

(1) V oddaljenosti 1 do 2 km od območij za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali stolpi je treba za vsako novogradnjo visoko nad 25 m pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva, pristojnega za obrambo.

(2) Območje OPPN se nahaja na erozijsko ogroženem območju, na katerem so predvideni zahtevni zaščitni ukrepi, in opozorilno plazljivem območju z majhno in srednjo stopnjo verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov.

(3) Ob upoštevanju Geološko-geotehničnega poročila (IRGO Consulting d.o.o., Slovenčeva 93, 1000 Ljubljana, št. poročila 3032021, avgust 2025) je za določitev končnih geotehničnih pogojev za potrebe projektiranja in gradnje objektov treba v naslednjih fazah projekta izvesti dodatne namenske geološko-geomehanske raziskave tal, skladno s priporočili in zahtevami SIST EN 1997-1:2005 ter SIST EN 1997-2:2005 (Evrokod 7), kar bo osnova za izdelavo geotehničnega načrta izkopov in varovanja gradbene jame objektov ter za izvedbo geotehničnih analiz za potrebe temeljenja posameznega objekta.

(4) Za ustrezno temeljenje objektov je treba po celotni tlorisni površini objektov v celoti odstraniti sloj humusa in mastne gline – sloj IG1, predvidoma do globine 1,2 m od kote terena.

(5) Glede na idejno zasnovo, kjer sta južno locirana objekta pozicionirana na nivoju obstoječega terena, je pri teh objektih potrebno nasipavanje terena v debelini do 3,6 m.

(6) Ustreznost predvidenega in predlaganega načina temeljenja objektov je potrebno preveriti v nadaljnjih fazah projektiranja, na podlagi dodatnih, namenskih, geološko-geomehanskih raziskav tal in na osnovi dejanske končne zasnove objektov ter obremenitev na temeljna tla.

(7) V skladu s končno zasnovo objektov je treba v nadaljnjih fazah projektiranja izdelati ustrezen Geotehnični načrt izkopov in varovanja gradbene jame.

(8) Območje OPPN se nahaja izven območij poplavne nevarnosti.

(9) Pred projektiranjem objektov je potrebno določiti nivo podtalnice in nadaljnje projektiranje prilagoditi ugotovitvam.

(10) 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.

(11) Z izbiro konstrukcije, dimenzioniranjem in načrtovanjem stavb je potrebno zagotoviti odpornost na porušitev z upoštevanjem projektnega pospeška tal 0,125 g.

(12) Zaradi zagotavljanja varstva pred škodljivim delovanjem voda je pri izvedbi kletnih etaž potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- izvedene morajo biti predhodne geološko geotehnične in hidrotehnične raziskave, predvideti je potrebne 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.

(13) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno 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.

34. člen
(rešitve in ukrepi za varstvo pred požarom)

(1) Potrebno 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 potrebno 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) Pri projektiranju objektov je potrebno 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.

(5) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski 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. Zagotoviti je treba ustrezno odvajanje in čiščenje odpadne vode, ki bi nastala v primeru požara.

35. člen
(omilitveni ukrepi)

Zaradi odvoda padavinske odpadne vode iz območja OPPN v obstoječe javno omrežje za odvod padavinske odpadne vode oziroma desni pritok hudournika Ankaran in ugotovljen negativni vpliv posega na poplavno in erozijsko ogroženost dolvodnih površin je treba skladno s

Hidrološko hidravlična študija Ankaran (PNZ d.o.o., Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana, št. elaborata 21_013/HHA, november 2021, dop. november 2022, dop. april 2023) ter Hidrološko hidravlična študija (dopolnitev) za namen odvodnjavanja OPPN Soseska za mlade Dolge njive (AN-19) občine Ankaran (PNZ d.o.o., Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana, št. elaborata 25_1282/1, oktober 2025), pred ali sočasno z obravnavano gradnjo, izvesti naslednje omilitvene ukrepe:

- na območju OPPN izvesti podzemni cevni zadrževalnik padavinskih voda prostornine 74 m³ z dušenjem iztoka (dušilka premera D200) na vrednost, ki ustreza sedanjemu odtoku iz nepozidanih površin oziroma ne presega 0,078 m³/s;
- povečati prelivno sposobnost prodne pregrade pred vtokom v kineto in z dodatnimi odprtinami zagotoviti, da lahko majhni pretoki prosto tečejo skozi pregrado ter okrog pregrade in vtočnega objekta (krona pregrade, kjer je urejen preliv, se iz obstoječe kote poglobi za dodatnih 0,30 m, pri dnu struge se v pregrado naredi še tri luknje s premerom 0,30 m in izvede protipoplavni zid do višine 21,50 m.n.v.);
- dozidava obstoječe pregrade na hudourniku Ankaran v gorvodni smeri za cca. 0,30 m;
- ureditev manjše pregrade, umeščene pod večjo pregrado, ki je od dna večje pregrade oddaljena 2,77 m, višine 1,50 m, z višino krone na 17,07 m.n.v., za zagotavljanje vodne blazine. Skozi dno pregrade se predvidi dve okrogli odprtini premera 0,30 m, ki zagotavljata prevodnost za nizke pretoke.

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.

(2) Dopustna je delitev parcel za gradnjo javnih površin.

(3) Dopustna je delitev parcel za potrebe gradnje objektov in omrežij gospodarske infrastrukture (cest in poti, ekoloških otokov, transformatorskih postaj, parkirnih površin ipd.) ali za potrebe urejanja pravic zaradi njihove gradnje.

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) Etapa predstavlja:

- sklop gradenj posamične vrste gospodarske javne infrastrukture ali
- sklop gradenj zahtevnih ali manj zahtevnih stavb, vključno s spremljajočimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti ter krajinskimi ureditvami v posamezni urejevalni enoti.

(3) Omilitveni ukrepi, navedeni v 35. členu tega odloka, morajo biti izvedeni v prvi etapi.

(4) Gradnja podzemne garažne stavbe mora biti izvedena kot zaključena celota v največ eni etapi.

(5) Gradnja stavb v posamezni etapi lahko poteka sočasno z gradnjo gospodarske javne infrastrukture, pri čemer je potrebno:

- pred ali sočasno z izdajo gradbenega dovoljenja za objekt posamezne etape pridobiti gradbeno dovoljenje za vso z OPPN načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje posamezne etape;
- pred ali sočasno z izdajo uporabnega dovoljenja za objekt posamezne etape pridobiti uporabno dovoljenje za vso, z OPPN načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje tega objekta, in le-to predati v upravljanje pristojnemu upravljavcu.

38. člen
(obveznosti investitorjev)

(1) Investitorji so dolžni poravnati 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 so investitorji dolžni zgraditi tudi priključke na posamezno parcelo za gradnjo večstanovanjske stavbe, ki so zaključeni z vodomernim oziroma revizijskim jaškom, lociranim na parceli za gradnjo čim bliže javnemu vodu.

(3) Investitorji so dolžni pridobiti soglasje upravljavca gospodarske javne infrastrukture na dokumentacijo za izvedbo gradnje javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja s priključki.

(4) Pred pričetkom gradnje so investitorji dolžni pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske javne infrastrukture zaradi uskladitve posegov in zakoličbe, prestavitve 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 so dolžni izdelati in izročiti upravljavcu posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture dokumentacijo o izvedenih delih, izdelano v skladu z navodili upravljavca v analogni in digitalni obliki (grafika v DWG, DXF ali SHP formatu).

(7) Pred pričetkom gradnje so investitorji skupaj z upravljavci dolžni evidentirati stanje prometnih površin, zelenic, hodnikov za pešce in ostalih površin v okolici območja OPPN, ter na podlagi ugotovitev zagotoviti 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 so investitorji skupaj z upravljavci dolžni zagotoviti povrnitev teh površin v prvotno stanje oziroma zagotoviti ustreznost teh površin za namene, predvidene z načrtovanimi ureditvami.

(9) Investitorji so dolžni zbirati rodovitno zemljo, odrinjeno pri gradbenih posegih, ločeno od preostalega izkopa, jo začasno skladiščiti ter uporabiti za urejanje zelenih površin na kraju, kjer je bila izkopana. Za višek rodovitne zemlje mora investitor zagotoviti oddajo gradbenih odpadkov zbiralcu gradbenih odpadkov ali izvajalcu obdelave teh odpadkov.

(10) Investitorji so dolžni poravnati stroške potrebnih prestavitev 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 drugega do četrtega odstavka tega člena.

(2) Višinski gabarit stavb ne sme presegati največje dopustne višine 14,40 m, merjene od kote pritličja posamezne stavbe. Tehnični elementi na strehah, kot so jaški dvigal, dimniki, naprave za prezračevanje, elementi za odvodnjavanje, sončni paneli, kolektorji in podobno, lahko presegajo v grafičnem delu prikazane višinske gabarite, če so funkcionalno potrebni, vključeni v arhitekturno zasnovo, ne poslabšujejo požarne varnosti in so skladni z drugimi predpisi.

(3) Nižje višine posameznih stavbnih volumnov, prikazane v grafičnem delu OPPN, so usmeritvene in predstavljajo preveritev prostorske umestitve. V projektni dokumentaciji se lahko prilagodijo znotraj največje dopustne višine in drugih pogojev tega odloka.

(4) 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.

(5) Dopustne so spremembe tras posameznih vodov in lokacij objektov gospodarske infrastrukture zaradi ustreznejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora. Dopustne so tudi delne in začasne 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.

(6) Lega stavb in drugih prostorskih ureditev, prikazana v grafičnem delu OPPN na listu številka 3.1, je usmeritvena. Stavbe se umeščajo znotraj gradbene meje. Dopustne so drugačne tlorisne zasnove stavb, razporeditev stavb, vhodov, uvozov, notranjih komunikacij, zelenih, tlakovanih in programskih površin ter drugih ureditev, če so izpolnjeni pogoji tega odloka, zlasti gradbena meja, faktor zazidanosti, faktor izrabe, največja dopustna višina, minimalni delež zelenih površin, parkirni normativi, intervencijski dostop ter pogoji varstva okolja, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom. Odstopanja v elementih urbanistično-arhitekturne in krajinske ureditve so dopustna s soglasjem pristojne občinske službe za urejanje prostora.

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