



LOCUS

NAROČNIK

OBČINA ANKARAN

Jadranska cesta 66 | 6280 Ankaran

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT SOSESKA ZA MLADE
DOLGE NJIVE (AN-19)

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

S PRIKAZOM SKLADNOSTI Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM

IZDELOVALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, september 2026



LOCUS

PROSTORSKI AKT

Občinski podrobni prostorski načrt

NAZIV PROSTORSKEGA AKTA

Občinski podrobni prostorski načrt
Soseska za mlade Dolge njive (AN-19)

FAZA

Dopolnjen osnutek

GRADIVO

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

NAROČNIK

Občina Ankaran, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran

ŠTEVILKA PROJEKTA

2109

IZDELOVALEC

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

VODJA PROJEKTA

Tomaž Kmet, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 0957

STROKOVNA SKUPINA

Maja Šinigoj, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 1461
dr. Miha Konjar, univ.dipl.inž.geod.
Leon Kobetič, univ.dipl.inž.grad.
Iztok Perpar, abs.arh.
Andrej Podjed, gr.teh.
Luka Jereb, mag.inž.arh.urb.
Nik Žagar, mag.inž.arh.urb.

DATUM

Domžale, september 2026

Kazalo

1 UVOD	7
1.1 POSTOPEK PRIPRAVE OPPN	8
2 ANALIZA STANJA IN OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI.....	12
2.1 ANALIZA STANJA	12
2.2 SKLADNOST Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM	17
3 OPIS PREDLAGANIH PROSTORSKIH UREDITEV	20
3.1 OBSEG OBMOČJA	20
3.2 FUNKCIJA OBMOČJA	21
3.3 POGOJI ZA OBLIKOVANJE	22
3.4 OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA	25
3.5 UKREPI ZA OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM 28	
3.6 POTREBNI OMILITVENI UKREPI	29
3.7 PARCELACIJA IN JAVNE POVRŠINE	29
3.8 ETAPNOST IZVEDBE	30
3.9 VPLIVI NA OKOLJE IN ZDRAVJE LJUDI	31
3.10 STROKOVNE PODLAGE	31

1 UVOD

S strani Občine Ankaran je bila podana pobuda za gradnjo »Stanovanjske soseske za mlade Dolge njive« na območju enote urejanja prostora AN-19.

Na območju pobude je skladno z Občinskim prostorskim načrtom (OPN) občine Ankaran (Uradni list RS, št. 161/2020 z dne 10.11.2020) predvidena izdelava OPPN, ki mora obsegati enoto urejanja prostora AN-19.



Slika 1: Prikaz območja OPPN na DOF posnetku.

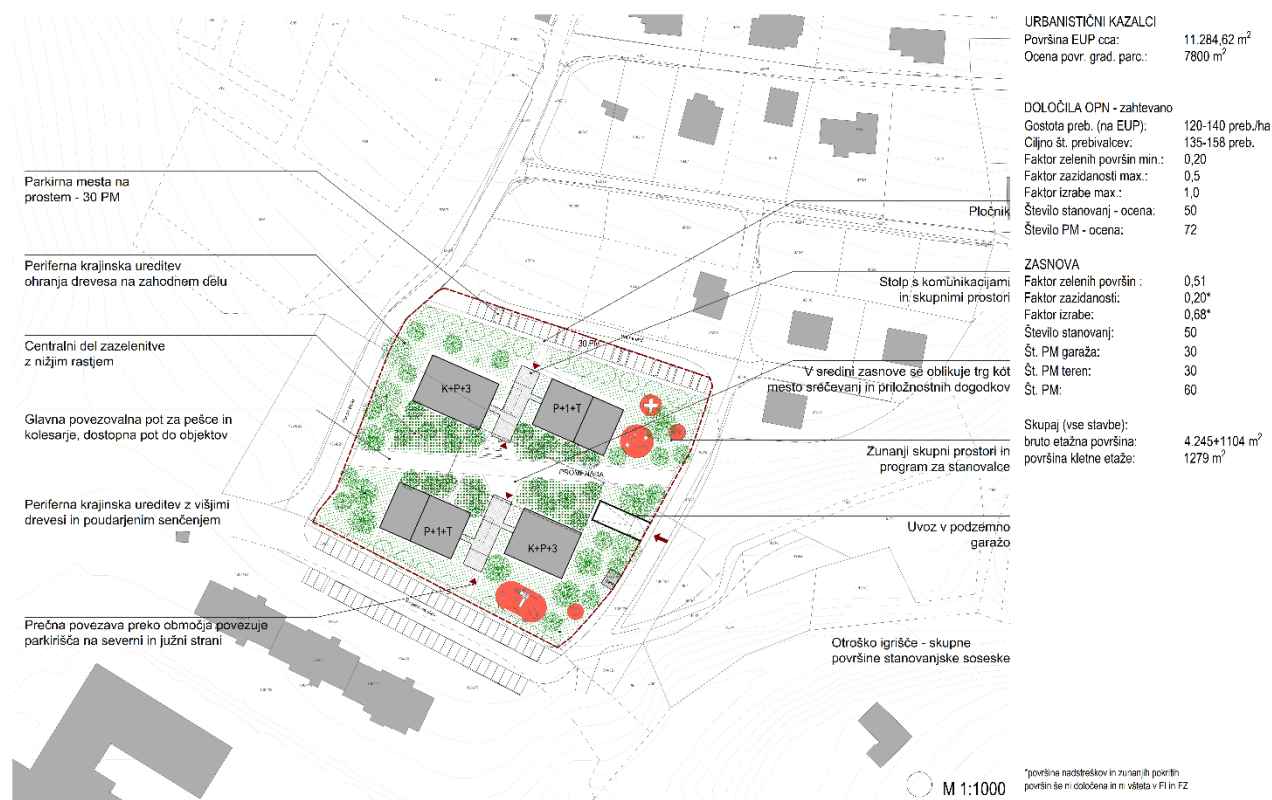
Strateški cilj občine je zagotoviti območja za bivanje, ki bi zagotavljala rast števila prebivalcev Ankarana v planskem obdobju 20 let do 5.000 ljudi, s čimer bi naselju zagotovili status pomembnejšega lokalnega središča (formalno pogoj za občinsko središče). V občini Ankaran je danes (december 2020)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

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

Za namen zagotovitve zadostnih površin za bivanje prebivalstva je na območju predvidenega OPPN načrtovana stanovanjska soseska s ciljno gostoto prebivalstva med 120 in 140 prebivalcev na hektar.

Občina je za potrebe pričetka priprave OPPN izdelala Idejno zasnovo območja v variantah, ter izbrala končno varianto.

04 VARIANTA 2 Situacija



Slika 2: Idejna zasnova - ureditvena situacija (Vir: Studio Sadar d.o.o.)

Na podlagi vsega navedenega je Občina Ankaran sprejela Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta Soseska za mlade Dolge njive (AN-19).

1.1 Postopek priprave OPPN

Pobudnik in investitor je skladno z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3) pripravil izhodišča za nadaljnje prostorsko načrtovanje ter podal pobudo za izdelavo prostorskega akta (OPPN). Pred objavo sklepa o pripravi OPPN oziroma pri oblikovanju izhodišč je bilo v obliki javne predstavitve, z objavo na spletni strani Občine Ankaran, zagotovljeno sodelovanje zainteresirane javnosti.

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

Na podlagi Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta »Soseska za mlade Dolge njive (AN-19)« se je pripravil osnutek prostorskega akta, ki je posredovan pristojnim nosilcem urejanja prostora, da podajo mnenje oziroma smernice za načrtovanje.

Celovita presoja vplivov na okolje

Na podlagi 128. člena ZUreP-3 je bila 30.08.2023 na Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, območna enota Piran, (v nadaljevanju zavod) posredovana vloga za mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti v zvezi z izdelavo OPPN Stanovanjske soseske za mlade Dolge njive (AN-19).

Zavod Republike Slovenije za varstvo narave je 27.09.2023 na podlagi 128. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) izdal mnenje št. 3563-0421/2023-2, da v postopku priprave in sprejemanja OPPN, pripravljavcu

plana, Občini Ankaran, ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.

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

Mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora

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

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

Prejeta prva mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora:

ŠT.	CPVO/OPPN	NAZIV	DATUM	ŠT. MNENJA	OPOMBA
1-1	CPVO in OPPN	MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper	31.3.2025	35024-26/2025-3	Dopolniti GG poročilo in omilitveni ukrepi iz HH študije
1-2			16.10.2025	35024-167/2025-3	Dopolniti HH študijo in osnutek OPPN
1-3			20.2.2026	35024-238/2025-9	POZITIVNO
1-2	CPVO in OPPN	MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (prostorski razvoj, ohranjanje narave, rudarstvo)			Za področje prostora mnenje ni potrebno - občine dobile dopis.
2	CPVO in OPPN	MINISTRSTVO ZA OKOLJE, PODNEBJE IN ENERGIJO, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana (okolje, energetika, trajnostna mobilnost)	12.3.2025	350-33/2025/8	Dopolnjeno izrazoslovje - usklajeno z veljavnimi predpisi

ŠT.	CPVO/OPPN	NAZIV	DATUM	ŠT. MNENJA	OPOMBA
3-1	OPPN	MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Direktorat za logistiko, sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	26.3.2025	350-25/2025-3	Dopolnjen 33. člen, 1. točka
3-2	OPPN	MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	24.2.2025	350-29/2025-3 - DGZR	POZITIVNO
3-3	OPPN	MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Direktorat za vojne veterane in vojaško dediščino, Sektor za vojne grobove in grobišča, Dimičeva ulica 16, 1000 Ljubljana	25.2.2025	350-25/2025-2	POZITIVNO
4	OPPN	MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana (ceste, železnice, letalski promet)	/	/	/
5	OPPN	MINISTRSTVO ZA DIGITALNO PREOBRAZBO, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana (javna komunikacijska omrežja)	13.3.2025	350-21/2025-3150- 3	Brez usmeritev
6	CPVO in OPPN	MINISTRSTVO ZA KULTURO, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	21.3.2025	35012-27/2025- 3340-7	Dopolnjen 27. člen
7 7p	CPVO	MINISTRSTVO ZA ZDRAVLJE, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana (NIJZ, Center za zdravstveno ekologijo, Trubarjeva cesta 2, 1000 Ljubljana)	29.9.2025 25.9.2025	354-97/225-2711-4 354-143/2025-2 (256)	Priporočilo: 30. člen in pridobiti oceno hrupa
8-1	CPVO in OPPN	MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO, Direktorat za kmetijstvo, Sektor za urejanje kmetijskega prostora in zemljiške operacije, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana	21.2.2025	3504-16/2025/3	POZITIVNO
8-2	CPVO in OPPN	MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana (gozdarstvo, lovstvo in šport)	/	/	/
9	CPVO in OPPN	ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE, OE Piran, Trg Etbina Kristana1, 6310 Izola	13.3.2025	3563-0079/2025-3	VPLIVI PLANA SO SPREJEMLJIVI
10	OPPN	ELES d.o.o., Hajdrihova 2, 1000 Ljubljana, p.p. 255	21.2.2025	S25-014/597/ep	POZITIVNO
11	OPPN	TELEKOM SLOVENIJE d. d., Cesta 25. Junija 1 p, 5000 Nova Gorica	18.9.2025	148959-NG-6464-IK	POZITIVNO
12	OPPN	ELEKTRO PRIMORSKA d.d., Erjavčeva ulica 22, 5000 Nova Gorica	24.2.2025	4088	POZITIVNO
13	OPPN	JP RIŽANSKI VODOVOD KOPER d.o.o., Ulica 15. maja 13, 6000 Koper, p.p. 154	24.2.2025	SO-25/106	Dopolnjen 14., 15., 19. in 20. člen
14	OPPN	JP MARJETICA KOPER d.o.o., Ulica 15. maja 4, 6000 Koper	12.3.2025	7/052-25	Dopolnjen 24. člen
15	OPPN	OBČINA ANKARAN, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran	30.8.2023	3505-2/2022	/

Na podlagi prejetih smernic oziroma 1. mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora in osnutka OPPN »Soseska za mlade Dolge njive (AN-19)« je izdelan dopolnjen osnutek, ki bo javno razgrnjen.

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

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

2 ANALIZA STANJA IN OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI

2.1 Analiza stanja

Območje predvidenega OPPN se nahaja znotraj območja naselja Ankarani, na njegovem severovzhodnem robu. Na severu in jugu meji na obstoječo stanovanjsko zazidavo (SSe in SSv), na vzhodu in zahodu na zelene površine (ZD in ZP). Območje OPPN je prazno in neaktivno. Izjema je južni rob ureditvenega območja, kjer je obstoječe parkirišče. Okvirna velikost območja je 1,13 ha. Dejansko rabo prostora danes v pretežni meri predstavljajo kmetijske površine.



Slika 3: Območje OPPN in njegova vpetost v širši prostor

Območje se obravnava celovito in ureja z OPPN za EUP AN-19 SSv. Velikost območja znaša cca 1,13 ha.



Slika 4: Pogled na območje OPPN iz jugovzhodne strani



Slika 5: Pogled na območje OPPN iz severovzhodne strani

Lastniška struktura

Del območja OPPN je v lasti Občine Ankaran (parcele št.: 482/6, 488/2, 491/2, 1323/1, 1364/21, 1364/29, 1364/3, 1364/30 in 1364/5, vse k.o. 2593 - Oltra), ki je v vlogi pobudnika, preostali del pa v lasti Javnega stanovanjskega sklada MO Koper (parceli št.: 488/1 in 1364/28, obe k.o. 2593 - Oltra).



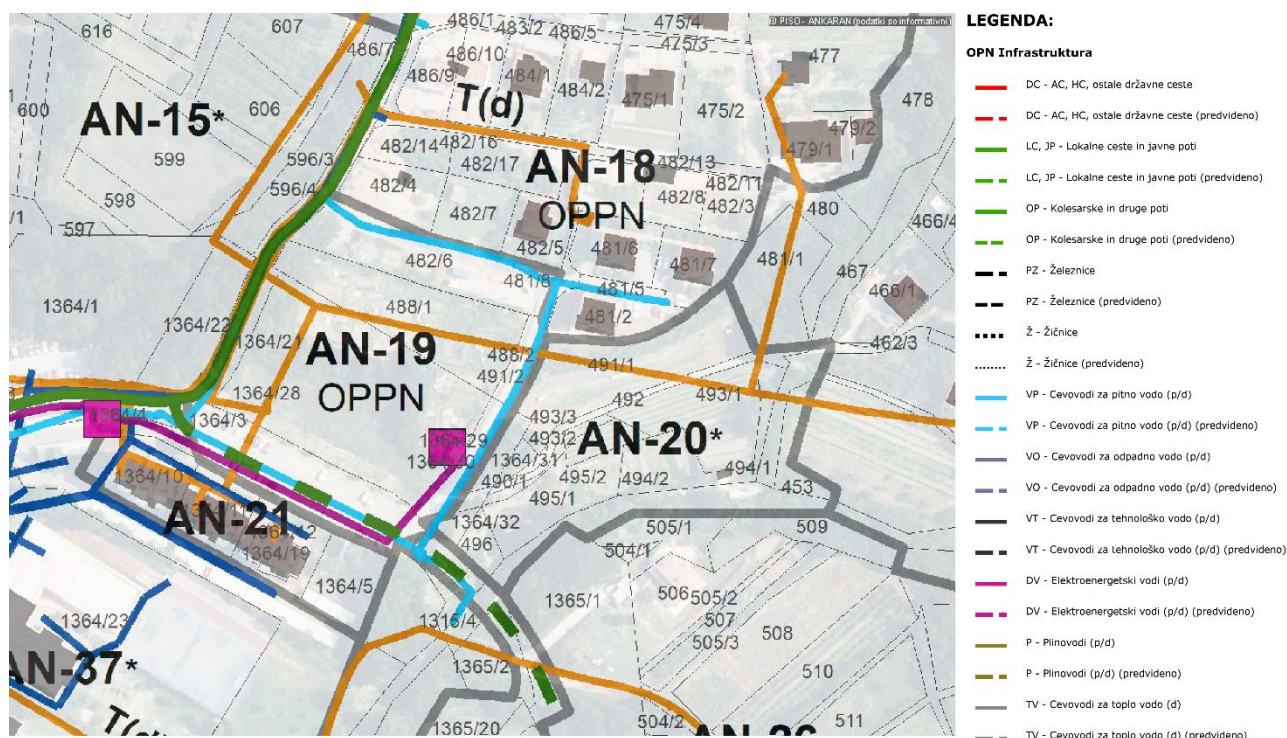
Legenda

	Enota urejanja prostora (OPN)		Lastništvo - Občina Ankaran
	Meja OPPN		Lastništvo - Javni stanovanjski sklad MO Koper

Slika 6: Lastniška struktura na območju OPPN

Varovanja in omejitve

Obstoječa gospodarska javna infrastruktura



Slika 7: Gospodarska javna infrastruktura na območju OPPN (Vir: PISO)

Obstoječe cestno omrežje predstavljajo:

- lokalna cesta odsek LC 177031 – Pot na Brido, ki poteka po zahodnem robu območja;
- javna pot odsek JP 680641 – Regentova ulica, ki poteka po južnem robu območja;
- javna pot odsek JP 680641 – Pot na Brido, ki poteka po vzhodnem in severnem robu območja.

Na vzhodnem robu ureditvenega območja OPPN se nahaja obstoječa transformatorska postaja, ki je s srednjenaletnostnim 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 JP 680641 – Pot na Brido, se nahajajo obstoječi nizkonapetostni podzemni kabelski vodi, namenjeni napajanju obstoječih objektov izven območja OPPN.

Preko območja OPPN potekajo obstoječi nadzemni in podzemni 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..

Ob robovih ureditvenega območja OPPN, v sklopu LC 177031 - Pot na Brido in JP 680641 - Pot na Brido, poteka obstoječe sekundarno vodovodno omrežje NL 100 in NL 150.

Obstoječe javno kanalizacijsko omrežje za odvod komunalne odpadne vode predstavljajo vodi:

- AC 200 v sklopu LC 177031 - Pot na Brido na zahodni strani območja;
- PVC 200 v sklopu JP 680641 - Pot na Brido na vzhodni strani območja.

Obstoječe javno kanalizacijsko omrežje za odvod padavinske odpadne vode predstavljajo vodi:

- PVC 250 v sklopu LC 177031 - Pot na Brido na zahodni strani območja;
- PVC 250 v sklopu JP 680641 - Pot na Brido na severovzhodnem delu območja;
- PVC 400 v sklopu JP 680641 - Pot na Brido na vzhodni strani območja;
- PVC 300 in PVC 500 v sklopu JP 680641 - Regentova ulica na južni strani območja.

Območje za potrebe obrambe

Območje OPPN se nahaja znotraj 2 km območja omejene in nadzorovane rabe obrambe (vojašnica Ankaran).

Erozijska in plazljiva območja

Erozijska območja (opozorilna karta erozije, vir: eVode, dosegljiv podatek na dan 20.4.2020 je bil podatek z datumom objave 3.4.2019) na območju občine Ankaran obsegajo 530 ha, kar predstavlja 63,5 % območja občine (večino območja občine razen območja pristanišča za mednarodni promet v Kopru). Večinoma se pojavljajo opozorilna območja, kjer so potrebni zahtevni zaščitni ukrepi. Izdelati bo potrebno ustrezne strokovne podlage, ki bodo predvidele zaščitne ukrepe pred erozijskimi procesi in vplivu zalednih voda. Območje OPPN se prav tako nahaja na opozorilno plazljivem območju z majhno in srednjo stopnjo verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov, zaradi česar je potrebno z namenskimi geološko-geomehanskimi raziskavami tal analizirati ustreznost načina temeljenja, izdelati načrt izkopov in varovanja gradbene jame objektov.

Občutljiva območja zaradi evtrofikacije

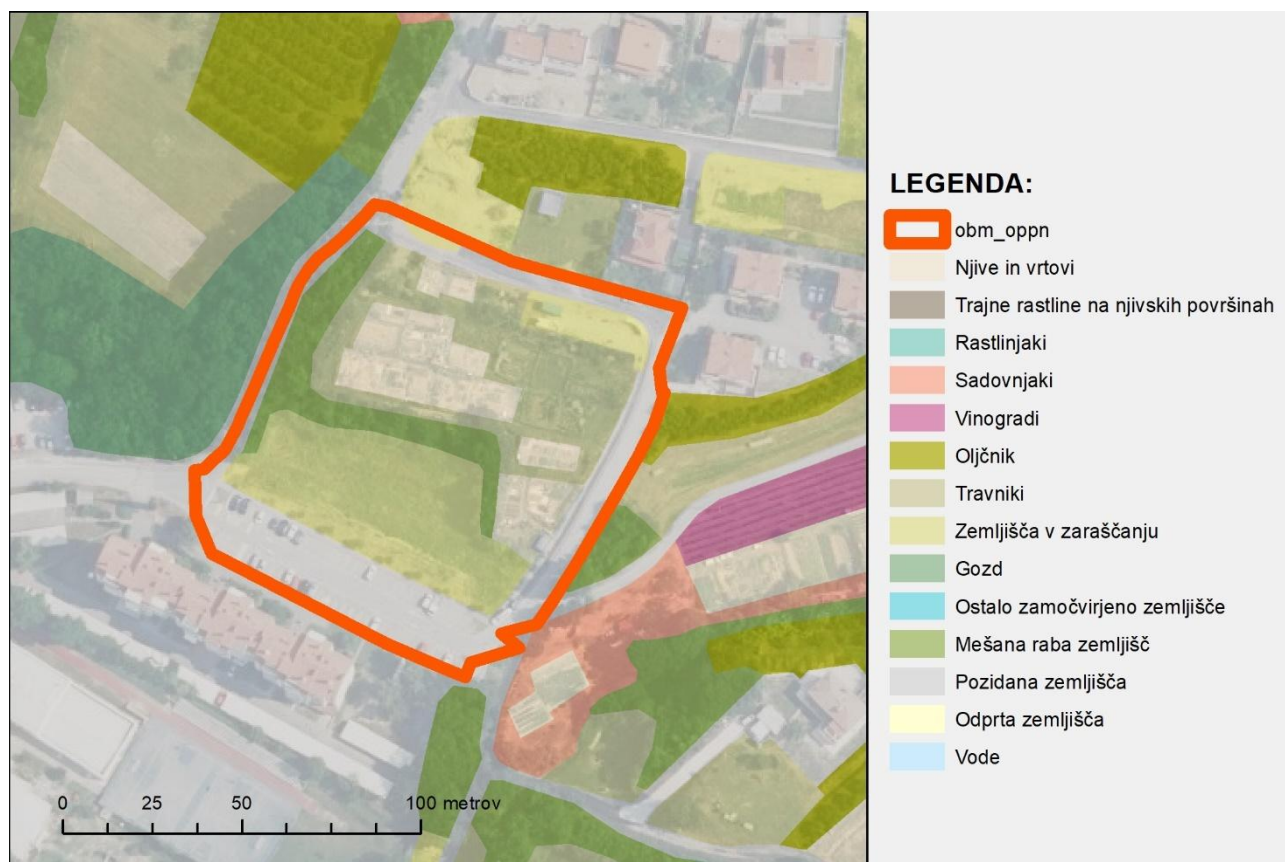
Med pravnimi režimi, ki so obravnavani v prikazu stanja prostor, je območju občutljivo zaradi evtrofikacije vodnega telesa morja in sicer pretežno Morje - Koprski zaliv. Za vse posege na območju je potrebno pridobiti soglasje / mnenje pristojnih služb.

Celostno ohranjanje narave, kulturne dediščine ter kmetijskih in gozdnih zemljišč

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

Dejanska raba

Izhajajoč iz evidence dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč (MKGP, 30.9.2024) se na območju OPPN nizajo naslednje rabe: njive in vrtovi, travniki, mešana raba zemljišč, zemljišča v zaraščanju, pozidana zemljišča.



Slika 8: Prikaz dejanske rabe prostora na območju OPPN

Gospodarska javna infrastruktura

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

Obstoječe cestno omrežje predstavljajo: lokalna cesta odsek LC 177031 – Pot na Brido, javna pot odsek JP 680641 – Regentova ulica in javna pot odsek JP 680641 – Pot na Brido.

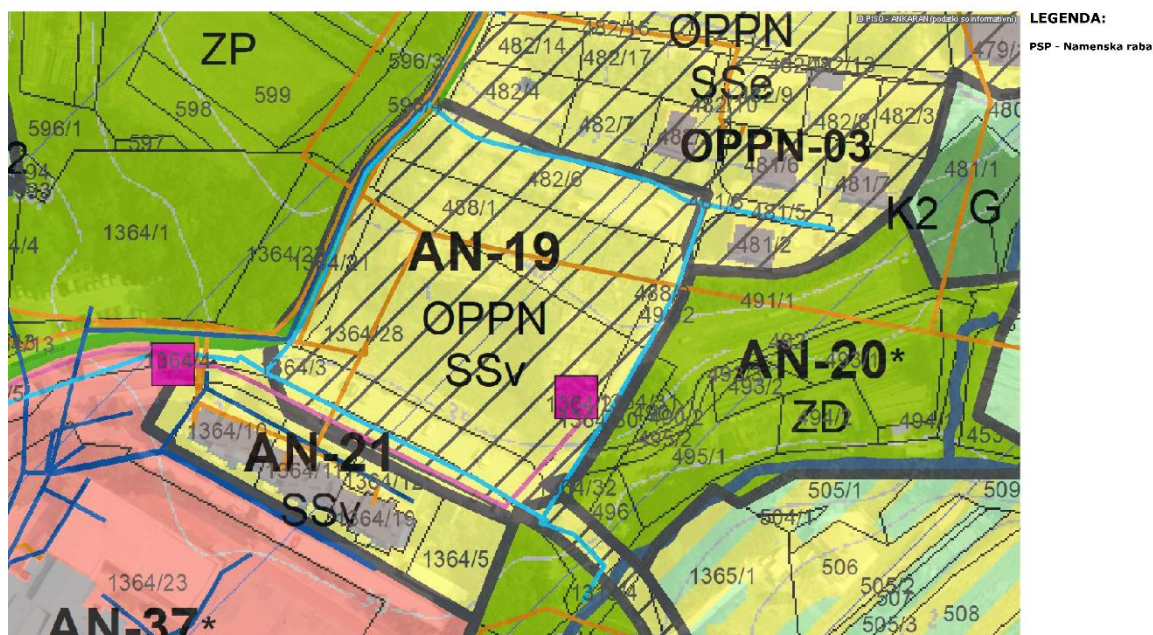
Elektroenergetsko omrežje predstavljajo: TP na vzhodnem robu območja OPPN, SN podzemni kabelski vod (KV 20 kV) s traso po vzhodnem in južnem robu območja OPPN in NN podzemni kabelski vodi s traso ob vzhodnem in severnem robu območja OPPN.

Preko območja OPPN potekajo obstoječi nadzemni in podzemni telekomunikacijski vodi.

Ob robovih ureditvenega območja OPPN poteka obstoječe sekundarno vodovodno omrežje NL 100 in NL 150.

Obstoječe kanalizacijsko omrežje za odvod komunalne odpadne vode predstavljajo vodi: AC 200 v sklopu LC 177031 - Pot na Brido in PVC 200 v sklopu JP 680641 - Pot na Brido.

Obstoječe kanalizacijsko omrežje za odvod padavinske odpadne vode predstavljajo vodi: PVC 250 v sklopu LC 177031 - Pot na Brido, PVC 250 v sklopu JP 680641 - Pot na Brido, PVC 400 v sklopu JP 680641 - Pot na Brido in PVC 300 ter PVC 500 v sklopu JP 680641 - Regentova ulica.



Slika 9: Gospodarska javna infrastruktura (Vir: PISO-prikaz stanja prostora)

2.2 Skladnost z nadrejenim prostorskim aktom

Nadrejeni prostorski akt je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Ankaran (Uradni list RS, št. 161/2020 z dne 10.11.2020). Investicijska namera je skladna z OPN.

Strateški del

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

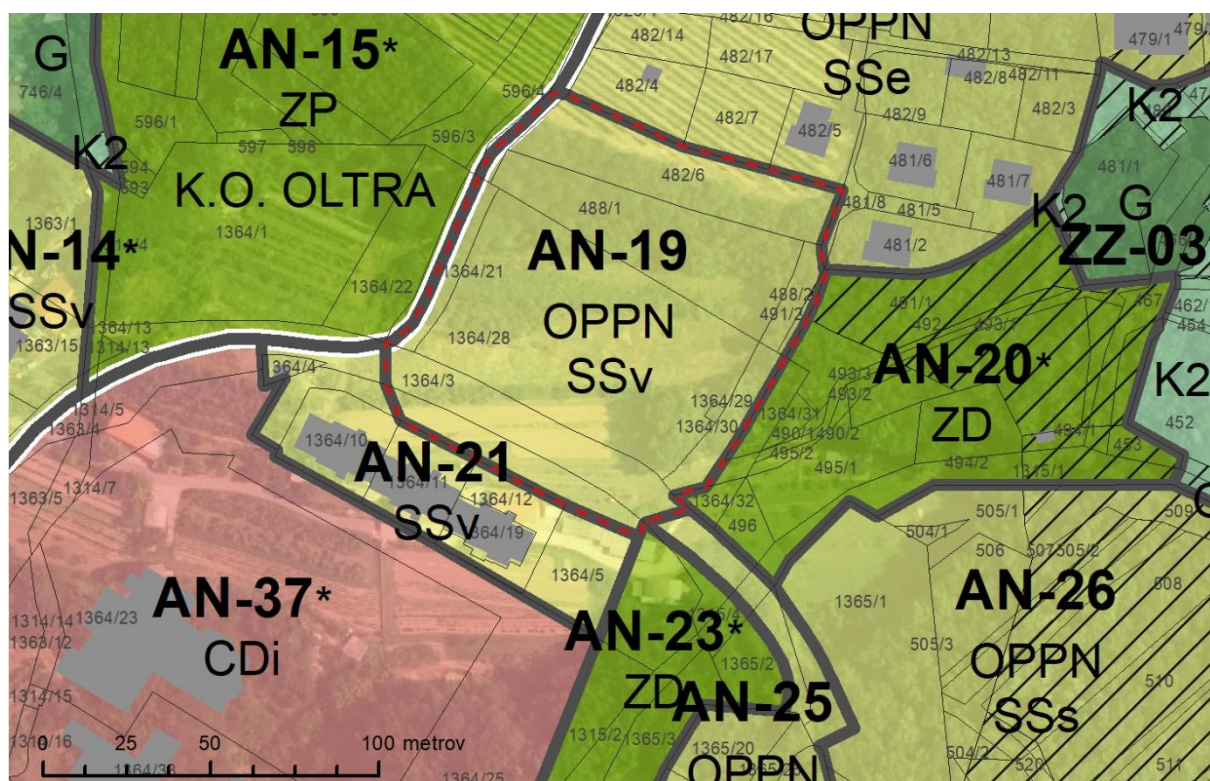
Koncept strukture poselitve Ankara: jedro naselja obkroža stanovanjska gradnja. V neposredni bližini jedra, na njegovi zahodni in severni strani se nahaja večstanovanjska pozidava srednjega in velikega merila. Stanovanjska pozidava se od tu radialno širi iz centra po zahodnem in vzhodnem pobočju, kjer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

Izvedbeni del

Investicijska namera ne posega na območje državnih prostorskih izvedbenih aktov.

Namenska raba prostora

Celotno območje je opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, enoto urejanja prostora EUP AN-19 z namensko rabo SSV – območja kolektivne gradnje. Načrtovane vsebine na območju so skladne z namenskimi rabami.



Slika 10: Prikaz območja predvidenega OPPN na OPN in DOF – obravnavana enota urejanja prostora v OPN Ankaran AN-19 SSv

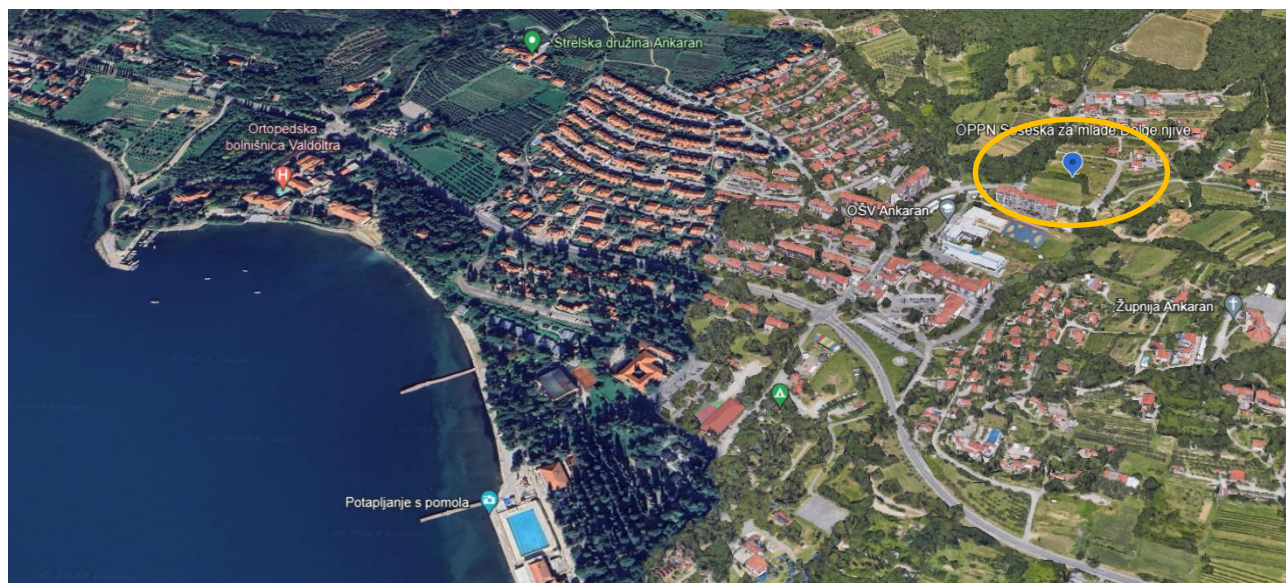
Splošni in podrobni prostorski izvedbeni pogoji

Preglednica doseganja prostorskih izvedbenih pogojev za namensko rabo SSV (območja kolektivne gradnje).

DOLOČILA OPN	SKLADNOST OPPN Z OPN
Za namensko rabo SSV	
SSV kolektivna gradnja, prostostoječa ali v nizu (blok, vila blok)	Skladno
Osnovna dejavnost: So namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem.	Skladno
Spremljajoče dejavnosti: Družbene, poslovne, trgovske in storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem. Dejavnosti, razen poslovne, se lahko umeščajo le v pritličja.	Skladno
Izključujoče dejavnosti: Proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje, kmetijstvo in gozdarstvo, rudarstvo, vzdrževanje in popravila motornih vozil.	Skladno
FZP: 0,3 FBP: 0,4 25 dreves/ha parcele stavbe	FZP: 0,37 FBP: 0,56 Skladno
FZ: 0,3 Max P+2+T ali M Min P+2	FZ: 0,23 Max P+3; min. P+2; Skladno
Med stanovanjsko stavbo in najpomembnejšim javnim prostorom, na katerega meji parcela objekta ali pa je stavba nanj orientirana z glavnimi vhodi, pomožnih objektov za lastne potrebe ni dovoljeno graditi. Stavbe, ki imajo v pritličju javni program, morajo zagotoviti vizualno povezanost notranjih in javnih prostorov. Glavni vhodi v javne prostore so neposredno z najpomembnejšega javnega prostora. Pomožne stavbe morajo biti pritlične, enoetažne, streha je hkrati strop stavbe. Max višina objekta je 3m.	Skladno
Podrobni PIP	
AN-19 Usmeritve za OPPN: <ul style="list-style-type: none"> - Ciljna gostota prebivalstva: 120 – 140 preb./ha. - Dovoljena tipologija: vila blok ali blok. - Potrebno je zagotoviti mrežo pešpoti, ki bodo naselje navezovala na center Ankarana. V zasnovo je potrebno vključiti potek zaledne pešpoti (iz smeri pokopališča čez območje proti zahodu). Zagotoviti je potrebno možnost navezave območja severno od OPPN na mrežo pešpoti. - Zelene površine naj bodo parkovno oblikovane in zasajene z avtohtonimi visokodebelnimi drevesnimi vrstami. 	Zasnova omogoča okvirno gostoto poselitve dosega med. 120 in 140 preb./ha. Skladno Predvidene so bloki. Skladno Celotno območje ima urejeno mrežo pešpoti, ki se povezuje z obstoječim naseljem. Skladno Zelene površine so parkovno oblikovane in je predvidena zasaditev z avtohtonimi drevesnimi vrstami. Skladno

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

3 OPIS PREDLAGANIH PROSTORSKIH UREDITEV



Slika 11: Lega območja OPPN v širšem prostoru (Vir: Google Earth)

3.1 Obseg območja

Območje se obravnava celovito in ureja z enotnim OPPN za EUP AN-19 SSv. Velikost območja znaša cca 1,13 ha.



Slika 12: Območje OPPN

3.2 Funkcija območja

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

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 na Pot na Brido, odsek JP 680641, na severnem, vzhodnem in južnem robu ter Pot na Brido, odsek LC 177031, na zahodnem robu območja in priključevanje na drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

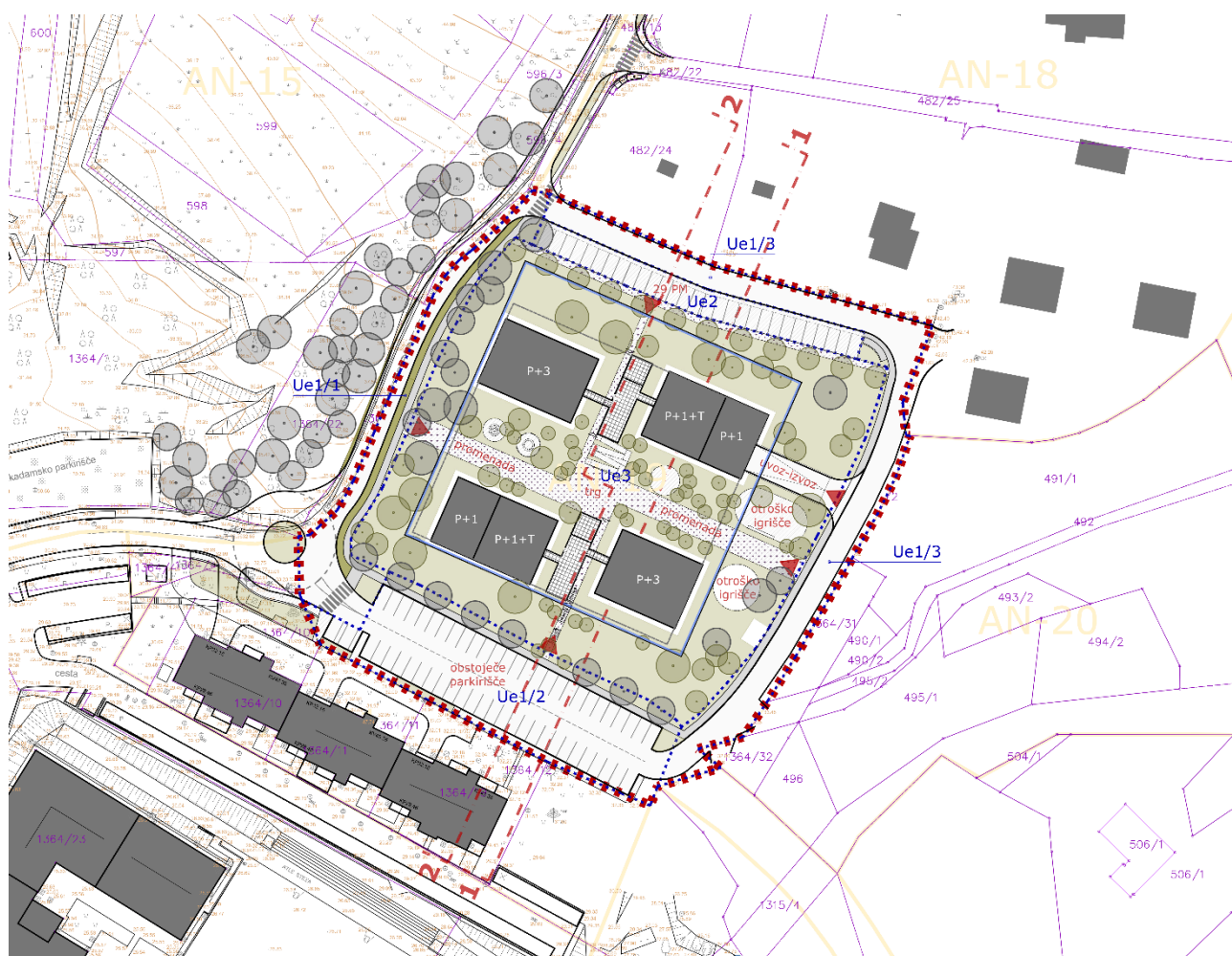
Območje OPPN je razdeljeno na naslednje urejevalne enote (v nadaljevanju Ue):

- Ue1/1: območje javnih cest in javnih poti – rekonstrukcija 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.

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

- 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).
- 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.

Javne površine v območju prostorskih ureditev so površine javnih cest, javnih poti in parkirišč v urejevalnih enotah Ue1/1, Ue1/2 in Ue1/3.



Legenda

	Enota urejanja prostora (OPN)		Usmeritev za umestitev objektov
	Zemljiško knjižni prikaz (geodetski načrt)		Vhod
	Obstoječ objekt		Tlakovane površine
	Obstoječa cesta		Prometne površine
	Obstoječa drevesna in grmovna zarast		Zelene površine
	Dostop		Zelene in tlakovane površine
	Meja OPPN		Krajske ureditve
	Urejevalna enota		Utrjene površine - pešec, kolesar
	Gradbena meja		

Slika 13: Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor - ureditvena situacija

3.3 Pogoji za oblikovanje

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

Urejevalna enota namenjena gradnji stavb je Ue3.

Pogoji za oblikovanje so:

Faktor zazidanosti (FZ) znaša največ 0,5. Faktor izrabe (FI) znaša največ 1,0. Maksimalna dopustna višina stavb, glede na koto pritličja, je 14,40 m. Maksimalna dopustna etažnost stavb nad terenom je P+3. Minimalna dopustna etažnost stavb nad terenom je P+1+T ali P+2. 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);
- preprečen mora biti vdor vod iz zunanjih površin v kletno etažo (ustrezno varnostno nadvišanje praga pritličja in vhoda v kletno garažo).

Strehe stavb so ravne. Sončni paneli ali kolektorji ne smejo presegati venca stavbe. Fasade stavb morajo biti enotno urejene za vse stavbe. Umeščanje klimatskih naprav na fasade objektov, balkone ali lože ni dopustna. Prenove stavb morajo biti skladne s prvotnimi načrti fasad. Spremembe fasad v postopku prenov so dopustne le, če so smiselno načrtovane za celotno stavbo.

Usmeritve za ureditev površin za mirujoči promet in interventnih površin

Skladno s parkirnimi normativi, določenimi v OPN, se potrebne površine za mirujoči promet območja zagotovi v Ue2 in Ue3 in sicer v sklopu Ue2 na nivoju terena največ 29 PM ter v sklopu Ue3 v kletni etaži (podzemna garaža) najmanj 144 PM. 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. Nad podzemno garažo, ki ni zgrajena pod objektom, mora biti zagotovljena dovolj debela humusna plast, ki omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj nizke vegetacije.

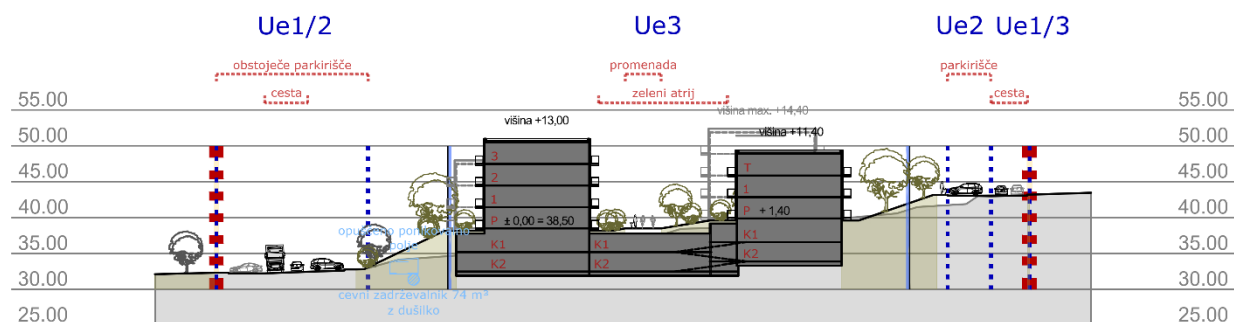
V sklopu Ue3 se zagotovi najmanj 1 parkirno mesto za kolesa / 30 m² bivalnih površin za stanovalca. Umeščanje parkirnih mest za kolesa in enosledna vozila je treba obravnavati prednostno, pred avtomobili, z umestitvijo blizu vhodov v objekte, pri čemer je najbližji prostor namenjen neoviranemu dostopu gibalno oviranim osebam in pešcem.

OPPN omogoča gradnjo več podzemnih parkirnih etaž, kar bi pomenilo, da bi bilo na voljo več parkirnih mest, kot jih za svoje potrebe skladno z normativi potrebuje predmetna stanovanjska gradnja. Presežek parkirnih mest bi bil s tem na voljo za zunanje uporabnike ali splošno javno rabo.

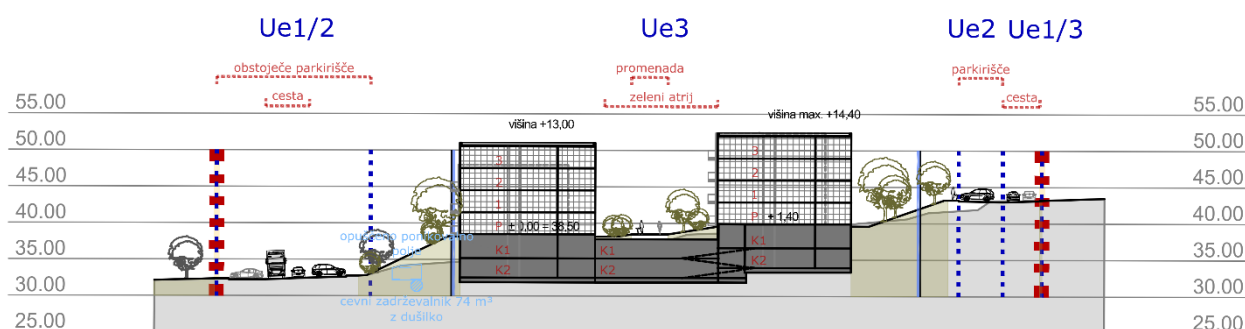
Usmeritve za ureditev ostalih površin in krajinske ureditve

Skladno s parkirnimi normativi, določenimi v OPN, se potrebne površine za mirujoči promet območja zagotovi v Ue2 in Ue3. Nad podzemno garažo, ki ni zgrajena pod objektom, mora biti zagotovljena dovolj debela humusna plast, ki omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj nizke vegetacije. V sklopu Ue3 se zagotovi najmanj 1 parkirno mesto za kolesa / 30 m² bivalnih površin za stanovalca. 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. Preko Ue3 se uredi osrednja promenada, primarno namenjena pešcem in kolesarjem, in oblikuje trg, kot mesto srečevanj in priložnostnih dogodkov. Potezo se iz vidika uporabljenih materialov in urbane opreme oblikuje enovito, kot tlakovano površino, območje se ustrezno osvetli z javno razsvetljavo. Posebno pozornost je potrebno nameniti krajinskim ureditvam, predvsem senčenju površin, namenjenih pešcem in kolesarjem. Minimalni delež zelenih površin v Ue3 znaša 40%. 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 krošnje dreves naj bo travnato ali peščeno oziroma tlakovano z mrežastimi tlakovci in ne polno tlakovano.



PREREZ 1-1

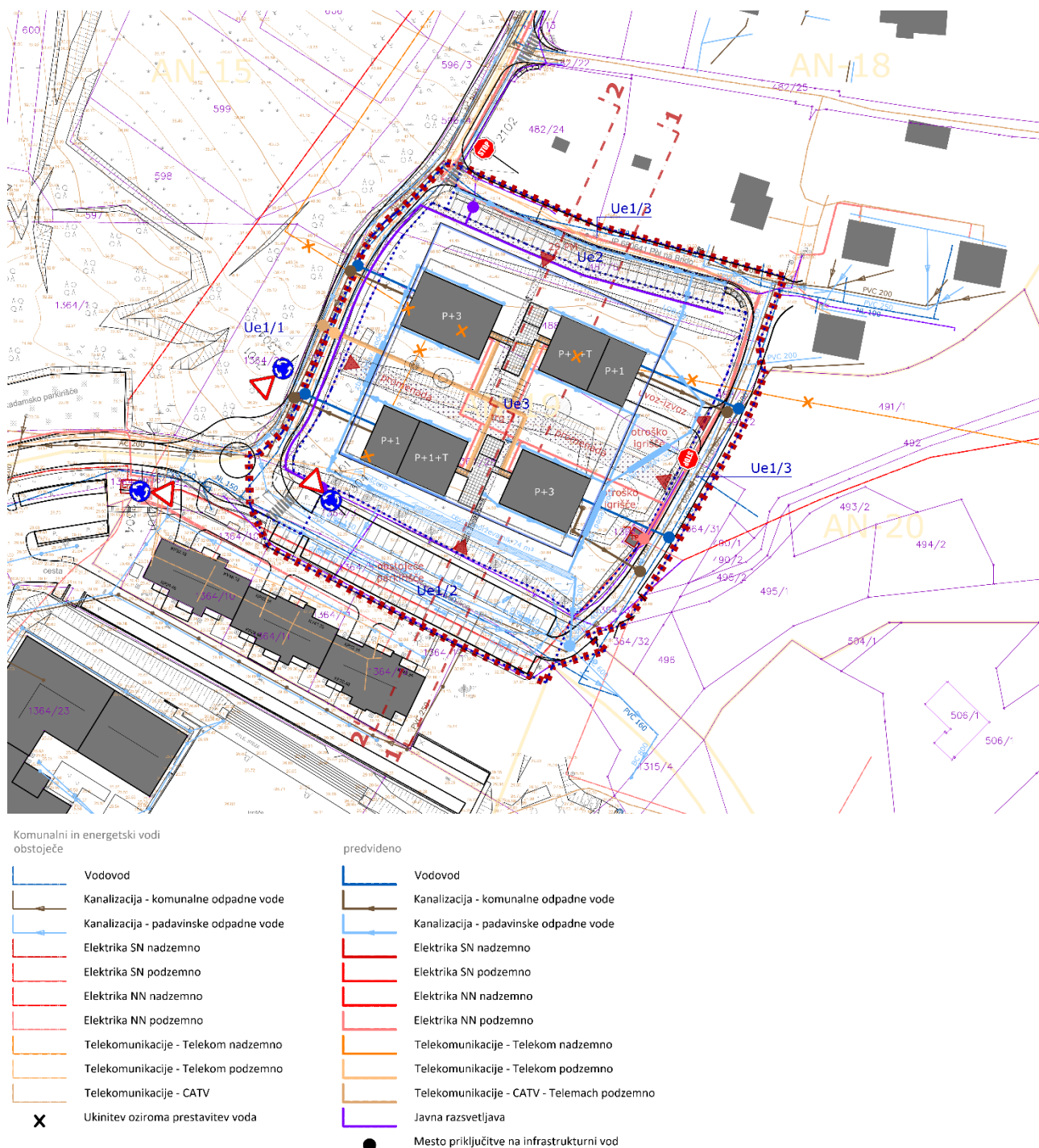


PREREZ 2-2

Slika 14: Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor – prerez 1-1 in 2-2

3.4 Obveznosti priključevanja

Območje nove soseske se priključuje na prometno, elektroenergetsko, telekomunikacijsko, vodovodno in kanalizacijsko omrežje ter omrežje javne razsvetljave.



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

Prometno omrežje

Območje OPPN se prometno napaja preko lokalne ceste Ankaran - Sveta Bida, odsek LC 177031 (Regentova ulica). Obstoječa javna cesta v Ue1/1 (Pot na Brido – odsek LC 177031) se rekonstruira. Javna pot (Regentova ulica – odsek JP 680641) in parkirišča sosednje stanovanjske zazidave v Ue1/2 se ohranja v obstoječem stanju.

Uvoz v kletno etažo (podzemna garaža) stavbe v urejevalni enoti Ue3 se uredi preko novega priključka na vzhodni odsek obstoječe javne poti (Pot na Brido - JP 680641) ob vzhodnem robu območja. Pred uvozom v podzemno garažo je treba zagotoviti ustrezno linijsko kanaleto oziroma lokalno nadvišanje ceste pri uvozu, da se prepreči vtekanje padavinske vode v kletne prostore. Uvozi na območje OPPN se prilagodijo univerzalni ureditvi prostora tako, da se nivo peš hodnika in kolesarske steze, ki prečka uvoz, ne spreminja. Priključki na javno cesto morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa. Osrednja promenada v sklopu Ue3 mora z umestitvijo, prometnimi elementi (širina, ustrezni radiji, odmiki od objektov) in konstrukcijo zagotavljati preglednost in nemoten dostop interventnih vozil (požar, rušitve).

Razporeditev prometnih površin, elementi cest (širine, ustrezni radiji, odmiki od objektov ipd.) in izbrana konstrukcija morajo zagotavljati preglednost in nemoten dostop interventnih vozil (požar, rušitve), vozil za odvoz komunalnih odpadkov in vozil zimske službe. Pločnik za pešce oziroma primarne peš površine morajo biti urejene tako, da omogočajo dostop funkcionalno oviranim osebam.

Elektroenergetsko omrežje

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. Za elektroenergetsko oskrbo objektov v območju OPPN se zgradi novo kabelsko nizkonapetostno povezavo od obstoječe transformatorske postaje na parceli št. 1364/29, k.o. 2593-Oltra, do posameznih odjemnih mest. Priključno merilne omarice se namestijo na stalno dostopna mesta. 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. Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja je potrebno upoštevati možnost umeščanja fotovoltaične elektrarne na strehe objektov ter polnilnic za električne avtomobile v skupni podzemni garaži.

Telekomunikacijsko omrežje

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.. 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. Na območju OPPN je dopustna gradnja oziroma dograditev telekomunikacijskega omrežja. 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.

Vodovodno omrežje

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. 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). 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. Vodomerni jaški posameznega vodovodnega priključka morajo biti locirani čim bližje 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.

Hidrantno omrežje

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.. Slednjega se po potrebi dopolni z vgradnjo dodatnih hidrantov. 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.

Kanalizacija za odvod komunalne odpadne vode

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.

Za potrebe odvajanja odpadnih komunalnih vod iz območja OPPN se zgradi ločen sistem kanalizacije za odvod komunalne odpadne vode. 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. Novi kanalizacijski vodi, vključno z revizijskimi jaški in priključki, morajo biti projektirani in izvedeni vodotesno iz atestiranih materialov. 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. Zagotoviti je treba ustrezno odvajanje in čiščenje odpadne vode, ki bi nastala v kletni etaži v primeru požara.

Kanalizacija za odvod padavinske odpadne vode

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.

Na južnem delu območja OPPN, nad obstoječim parkiriščem in javno potjo (Regentova ulica - JP 680641), se nahaja obstoječe ponikovalno polje, ki se ga opusti. Za potrebe odvajanja padavinske odpadne vode iz območja OPPN se zgradi ločen sistem kanalizacije za odvod padavinske odpadne vode. 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. 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 zunanega odprtega prostora. Za izvedbo padavinske kanalizacije se predvidi uporaba vodotesnih cevi in tipskih revizijskih jaškov. 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. 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. 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.

Javna razsvetljava

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.

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.

Omrežje se napaja iz nizkonapetostne zanke, ki je vodena v ali tik ob cesti. Predvidi se uporaba modernih svetlobnih teles in napajanje, regulirano preko sistema, ki dopušča časovno regulacijo in večstopenjsko intenzivnost osvetlitve.

Ravnanje z odpadki

Na območju OPPN se izvaja zbiranje komunalnih odpadkov v zbiralnicah za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov ter mešanih komunalnih odpadkov. Za večstanovanjske objekte se predvidi skupne zbiralnice komunalnih odpadkov (za posamezni objekt) opremljene z zabojniki za ločeno zbiranje. 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. 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. Zbiralnice komunalnih odpadkov morajo biti izvedene na utrjeni površini (asfalt, beton, ipd.) in sicer, tako da je možno izvajati izvek posameznega zaboja 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. 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. 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. Samostojni prostori za zbiranje ločenih odpadkov morajo biti vizualno zastrti, senčeni in ozelenjeni, prostori v okviru stavbe morajo biti zastrti.

Ogrevanje

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

3.5 Ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

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.

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. 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.

Območje OPPN se nahaja izven območij poplavne nevarnosti. Pred projektiranjem objektov je potrebno določiti nivo podtalnice in nadaljnje projektiranje prilagoditi ugotovitvam.

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.

Potrebno je zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Zgrajeno mora biti protipožarno hidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov. 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. 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. 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. Zagotoviti je treba ustrezno odvajanje in čiščenje odpadne vode, ki bi nastala v primeru požara.

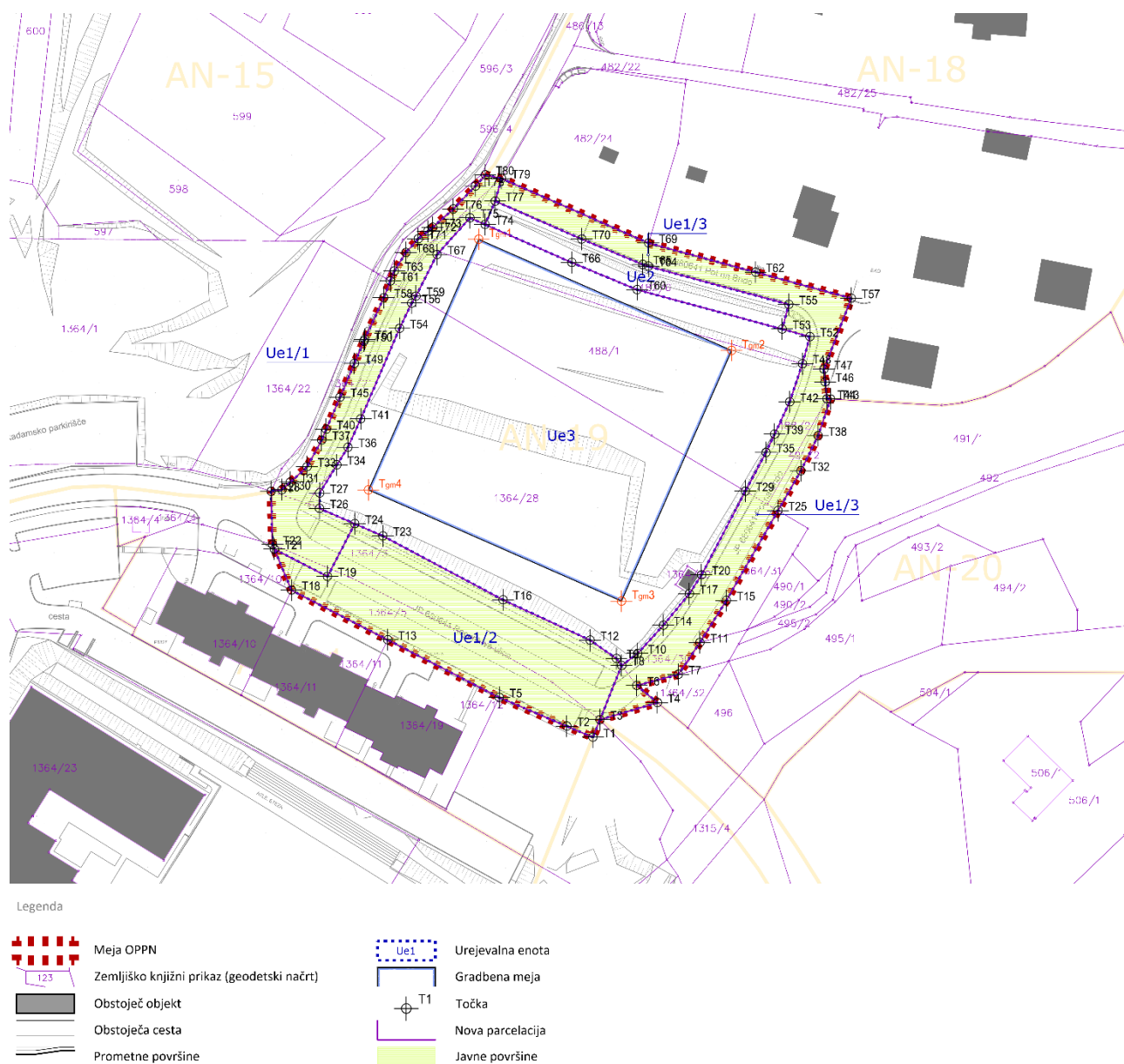
3.6 Potrebni omilitveni ukrepi

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 odprtini 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.

3.7 Parcelacija in javne površine

Parcelacija zemljišč se izvede v skladu z načrtom parcelacije, ki je določen in prikazan v grafičnem delu OPPN. Dopustna je delitev parcel za gradnjo javnih površin. 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. Javne površine v območju prostorskih ureditev so površine javnih cest, javnih poti in parkirišč v urejevalnih enotah Ue1/1, Ue1/2 in Ue1/3.



Slika 16: Prikaz javnih površin

3.8 Etapnost izvedbe

Objekti v območju OPPN se lahko gradijo etapno. Potrebni omilitveni ukrepi morajo biti izvedeni v prvi etapi. Etapa predstavlja:

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

Gradnja podzemne garažne stavbe je dopustna v največ eni etapi. Gradnja stavb v posamezni etapi lahko poteka sočasno z gradnjo gospodarske 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.

3.9 Vplivi na okolje in zdravje ljudi

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

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

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

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

Območje OPPN je opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Obremenitev posameznega območja s hrupom ne sme presegati mejnih ravni, določenih v predpisih. Na območju OPPN ni obstoječih ali predvidenih povzročiteljev hrupa, ki bi imeli večji vpliv na predvideno poselitev, zato posebne rešitve in protihrupni ukrepi niso potrebni.

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

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

3.10 Strokovne podlage

Za območje so bile izdelane naslednje strokovne podlage:

- Geodetski načrt za pripravo projektne dokumentacije za graditev objekta, GEOTIM 89 d.o.o., Vojkovo nabrežje 4, 6000 Koper, št. načrta GEOTIM-2023/125, avgust in november 2023;
- Hidrološko hidravlična študija Ankaran, PNZ d.o.o., Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana, št. projekta 21_1013, november 2021, dop. november 2022, dop. april 2023;
- Stanovanja za mlade Ankaran, STUDIO SADAR d.o.o., Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana, št. projekta 22-29, oktober 2023;
- Hidrološko hidravlična študija za namen odvodnjavanja OPPN Soseska za mlade Dolge njive (AN-19) občine Ankaran, PNZ d.o.o., Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana, št. projekta 25_1282/1, oktober 2025;
- Geološko-geotehnično poročilo, IRGO Consulting d.o.o., Slovenčeva 93, 1000 Ljubljana, št. poročila 3032021, avgust 2025;
- Stanovanja za mlade Ankaran, Študija umestitve dodatnih podzemnih parkirnih kapacitet, STUDIO SADAR d.o.o., Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana, št. projekta 22-29, 20.03.2026;

- Hidrološko hidravlična študija za namen odvodnjavanja OPPN Soseska za mlade Dolge njive (AN-19) občine Ankaran, PNZ d.o.o., Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana, št. projekta 25_1282/1, dopolnitev julij 2026.
- Mobilnostni načrt za OPPN Dolge njive, LOCUS d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale, št. projekta 2373, september 2026