

NAROČNIK

OBČINA ANKARAN

Jadranska 66

6290 Ankaran

Podlaga za pričetek priprave OPPN

Ocena stanja in prihodnjih potreb na območju OPPN za stanovanjsko sosesko Ankaran – hrib

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Prvomajska 118d | 5250 Solkan

Nova Gorica, september 2022



LOCUS

ŠTEVILKA

2020-2

NAZIV PROSTORSKEGA AKTA

OPPN za stanovanjsko sosesko
Ankaran - hrib

GRADIVO

Ocena stanja in prihodnjih potreb na območju OPPN
za stanovanjsko sosesko Ankaran - hrib

NAROČNIK

Občina Ankaran

IZDELOVALEC

Locus d.o.o., Delpinova 18b, 5000 Nova Gorica

VODJA PROJEKTA

Maja Šinigoj, univ.dipl.inž.arh.

STROKOVNA SKUPINA

Gašper Skalar, mag. arh.
dr. znanosti Miha Konjar, univ.dipl.inž.geod.
Metka Jug, univ.dipl.inž.kraj.arh
Tosja Vidmar, univ.dipl.geog.
Leon Kobetič, univ.dipl.ing.grad.
Uroš Košir, univ.dipl.ing.geodt.

DATUM

Nova Gorica, september 2022

Kazalo

1 UVOD	7
1.1 PREDMET POBUDE	7
1.2 NAMEN IN POTREBA	7
2 OCENA STANJA NA OBMOČJU PREDVIDENEGA OPPN	9
2.1 OPIS OBMOČJA	9
2.2 LASTNIŠKA STRUKTURA	9
2.3 VAROVANJA IN OMEJITVE	10
2.4 STROKOVNE PODLAGE	12
3 OBRAZLOŽITEV PREDLAGANE URBANISTIČNO ARHITEKTURNE ZASNOVE	13
3.1 IDEJNA ARHITEKTURNO URBANISTIČNA ZASNOVA	13
3.2 USMERITVE IZ STROKOVNIH PODLAG	15
3.3 DRUGI VPLIVI GRADNJE NA GOSPODARSKO JAVNO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	17
3.4 FAZNOST	17
NE GLEDE NA PROSTORSKO ZASNOVO OBMOČJA, JE NAČELOMA POTREBNO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO, RAZEN SEKUNDARNIH VODOV, GRADITI V PRVI FAZI.	
URBANISTIČNA ZASNOVA OBMOČJA V NASLEDNJEM KORAKU OMOGOČA Z UMESTITVIJO DVEH LOČENIH PODZEMNIH GARAŽNIH STAVB, FAZNO GRADNJO STANOVANJ.	
4 SKLADNOST Z NADREJENIMI AKTI	18
4.1 STRATEŠKI DEL	18
4.2 IZVEDBENI DEL	18
5 POSTOPEK PRIPRAVE IN SODELOVANJE Z JAVNOSTJO	22
6 VKLJUČEVANJE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA V POSTOPEK SPREJEMANJA OPPN	23

1 UVOD

1.1 Predmet pobude

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

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

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

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



Slika 1: Prikaz območja na DOF.

1.2 Namen in potreba

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

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

Za namen zagotovitve zadostnih površin za bivanje prebivalstva je na območju predvidenega OPPN načrtovana stanovanjska soseska s strnjeno gradnjo in z zahtevano srednjo gostoto pozidave enostanovanjskih stavb. Srednja gostota prebivalstva, ki jo omogoča strnjena stanovanjska pozidava, omogoča racionalno izrabo prostora, ekonomično opremljanje stavbnih površin, manjše potrebe po trajnem uničenju kmetijskih zemljišč, ekonomično oblikovanje večjih skupnih površin, kot so zelene in utrjene površine, med njimi ustrežnejše oblikovanje prometnega omrežja za vse vrste prometa, lažje omogočanje dobre dostopnosti do funkcij naselja in podobno. Predpisana tipologija enostanovanjskih stavb pa po drugi strani skladno z urbanistično zasnovo ohranja značaj Ankarana, saj na stanovanjskih površinah izven centra naselja ne dovoljuje večstanovanjskih stavb.

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

2 OCENA STANJA NA OBMOČJU PREDVIDENEGA OPPN

2.1 Opis območja

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

2.2 Lastniška struktura

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



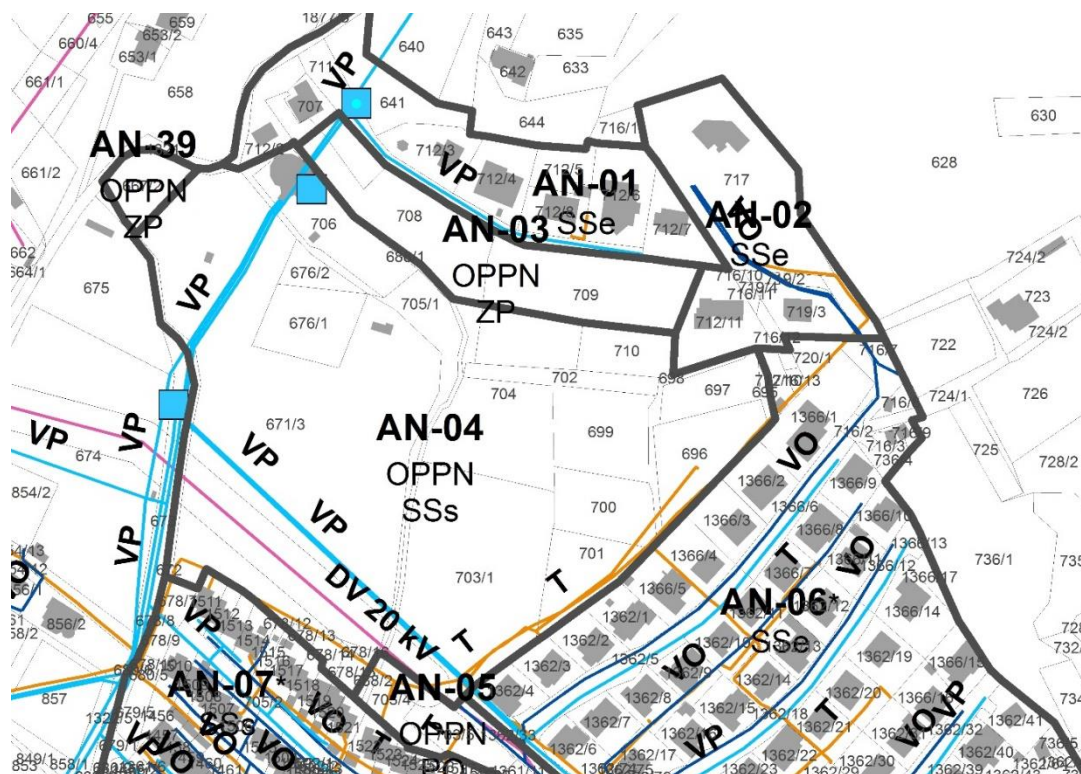
Slika 2: Območje s prikazom lastniške strukture

PARCELA	Lastniki – prikaz za objavo
709	Zasebni lastnik - pobudnik
699	Zasebni lastnik - pobudnik
700	Zasebni lastnik - pobudnik
701	Zasebni lastnik - pobudnik
702	Zasebni lastnik - pobudnik
703/1	Zasebni lastnik - pobudnik
704	Zasebni lastnik - pobudnik
696	Zasebni lastnik - pobudnik
676/1	Zasebni lastnik
678/16	Zasebni lastnik

678/14	Zasebni lastnik
678/13	Zasebni lastnik
678/12	Zasebni lastnik
698	Zasebni lastnik
697	Zasebni lastnik
710	Zasebni lastnik
678/15	Zasebni lastnik
706	Občina Ankaran
688/2	Občina Ankaran
705/1	Občina Ankaran
1361/11	Občina Ankaran
703/5	Občina Ankaran
703/4	Občina Ankaran
1362/33	Občina Ankaran
676/2	Občina Ankaran
688/1	Občina Ankaran
671/3	Zasebni lastnik - pobudnik
667/2	Občina Ankaran
672	Republika Slovenija
708	Zasebni lastnik
712/2	Zasebni lastnik
707	Zasebni lastnik
695	Zasebni lastnik

2.3 Varovanja in omejitve

Obstoječa gospodarska javna infrastruktura



Slika 3: Gospodarska javna infrastruktura na območju predvidenega OPPN

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

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

Na vzhodnem in južnem robu območja poteka komunikacijsko omrežje.

Obstoječe kanalizacijsko omrežje poteka po Frenkovi ulici.

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

Potrebno bo pridobiti mnenja vseh pristojnih upravljavcev omrežij GJI.

Območja za potrebe obrambe

Območje se nahaja na 2 km območju omejene in nadzorovane rabe obrambe, in sicer vojašnice Ankaran. Pri izdelavi akta bo zaradi tega kot nosilce urejanja prostora potrebno vključiti tudi Ministrstvo za obrambo.



Slika 4: Prikaz območja omejene in nadzorovane rabe zaradi vojašnice Ankaran.

Erozijska območja

Erozijska območja (opozorilna karta erozije, vir: eVode, dosegljiv podatek na dan 20. 4. 2020 je bil podatek z datumom objave 3. 4. 2019) na območju občine Ankaran obsegajo 530 ha, kar predstavlja na 63,5 % območja občine (večino območja občine razen območja pristanišča za mednarodni promet v 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. Za vse posege v erozijskih območjih je potrebno pridobiti soglasje / mnenje pristojnih služb.

Občutljiva območja zaradi eutrofikacije.

Med pravnimi režimi, ki so obravnavani v prikazu stanja prostor, je območju občutljivo zaradi eutrofikacije 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.

2.4 Strokovne podlage

Za območje so že bile izdelane nekatere strokovne podlage, ki so podale podrobnejše stanje območja in tudi že usmeritve za nadaljne načrtovanje. Te strokovne podlage so:

- Geodetski načrt območja, GEOTIM 89 d.o.o., marec 2022,
- Hidrološko – hidravlična študija, PNZ d.o.o., november 2021, dopolnjeno junij 2022, dopolnitev na podlagi recenzije v izdelavi,
- Prometna študija - Preveritev prometnega priključevanja območja OPPN Ankaran hrib, Provia d.o.o., november 2021,
- Ocena prostorskih kapacitet za razvoj družbenih dejavnosti v Občini Ankaran, Locus d.o.o., april 2022.

Možno je, da bo potrebno izdelati geomehanske in hidrogeološke preiskave terena na območju OPPN ter predvideti dodatne zaščitne ukrepe pred erozijskimi procesi in vplivu zalednih voda ali druge strokovne podlage (npr vpliv hrupa).

Kot obvezna strokovna podlaga je vedno potrebno izdelati tudi elaborat ekonomike.

3 OBRAZLOŽITEV PREDLAGANE URBANISTIČNO ARHITEKTURNE ZASNOVE

3.1 Idejna arhitekturno urbanistična zasnova



Podlaga za OPPN je izdelana idejna zasnova (avtor SOstudio z.o.o./Locus d.o.o.). Zasnova prikazuje organizacijo soseke, umestitve objektov z zunanjo ureditvijo, prometno ureditev območja tako za osebni motorni promet, mirujoči promet kot površine za pešca in kolesarja ter zasnovo odprtih bivalnih, zelenih in drugih skupnih površin.

Območje se za potrebe motornega prometa prednostno napaja iz rekonstruirane Razgledne poti, na katero se priključi podaljšana Srebrničeva cesta. Mirujoči promet se v pretežni meri zagotavlja v okviru kletne parkirne etaže pod nizi stanovanjskih stavb, ki se preko uvoza priključuje neposredno na podaljšano Srebrničevo cesto. Dostopi do stanovanjskih stavb so pešcu, kolesarju ter intervenciji zagotovljeni preko mreže javnih poti, ki se navezuje na obstoječe povezave v okolici.

Predvideno stanovanjsko soseko tvori nabor različnih tipologij vrstnih hiš, ki so umeščene v prostor tako, da tvorijo zelene atrije v katerih so urejeni pripadajoči lastniški vrtovi. Površine izven zelenih atrijev - med nizi stavb so urejene kot predprostorji vrstnih hiš ter kot skupne dostopne poti, ki so prednostno namenjene pešcu in kolesarju ter omogočajo dostop za potrebe vzdrževanja in intervencije.

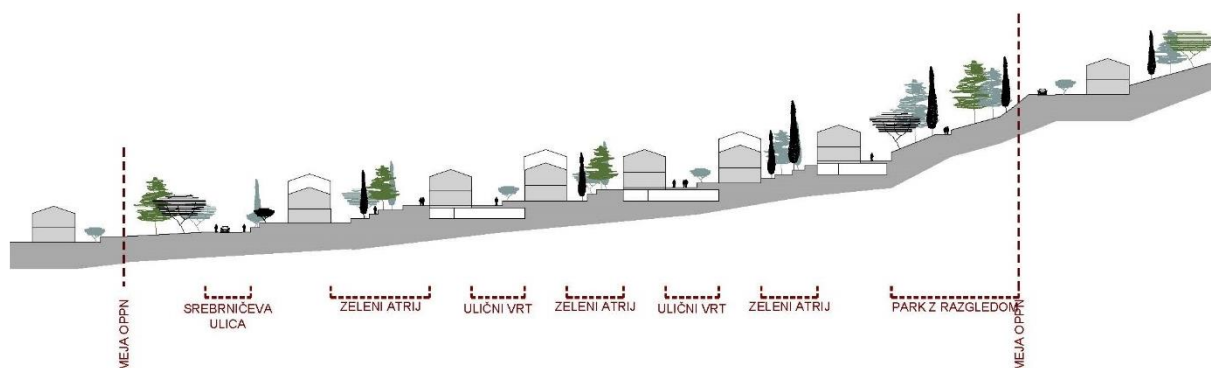
Zasnova predvideva umeščanje različnih vrstnih hiš, ki se razlikujejo po velikosti kot po stavbnih tipologijah s čimer se zagotavlja trajnejšo rabo soseke – tako z vidika izrabe prostora kot z vidika demografske raznolikosti. Obenem se z razgibanostjo zmanjšuje vizualni učinek posega organizirane gradnje ter boljše navezovanje na obstoječe stavbno tkivo. Stanovanjske stavbe imajo prevladujočo etažnost P+1 s posameznimi nižjimi razmaki (samo P in terasa) in višinskimi poudarki do P+1+M. Zasnova predvideva gradnjo do cca 166 vrstnih stanovanjskih hiš z okvirno kapaciteto do cca 580 stanovalcev. V okviru kletnih etaž se zagotavlja cca 300 lastniških parkirnih mest. Z umikom parkiranja v kletno etažo se sprostijo kapacitete za urejanje odprtih utrjenih in zelenih površin ter umeščanje večjih parkovnih površin. Tovrstna zasnova zmanjšuje probleme pregrevanja, odvodnje meteorne

vode, zmanjšuje rabo motornih vozil za krajše razdalje (boljši pogoji za hojo), boljšo navezavo ekosistemov na okoliške krajinske prostore in kvalitetnejši izgled naselja. Takšna ureditev omogoča dvig kvalitete bivanja tako v sami soseski kot tudi sosednjim prebivalcem.

Zasnova soseske omogoča umeščanje sodobni principov samooskrbe z energijo in hrambe padavinske vode. S predvideno orientacijo nizov stavb in s prilagoditvijo strešin se omogoča umeščanje zadostnih površin za sončne elektrarne za potrebe samooskrbe soseske. V okviru gradbenih parcel posameznih stavb ali skupin stavb se zagotovi zbiralnike deževnice za pokrivanje potreb namakanja vrtov in sekundarne rabe v gospodinjstvu.



Slika 5: Ureditvena situacija



Slika 6: Prerez območja



Slika 7: Kletna etaža - garaža - tloris

3.2 Usmeritve iz strokovnih podlag

3.2.1 Prometna študija - Preveritev prometnega priključevanja območja OPPN

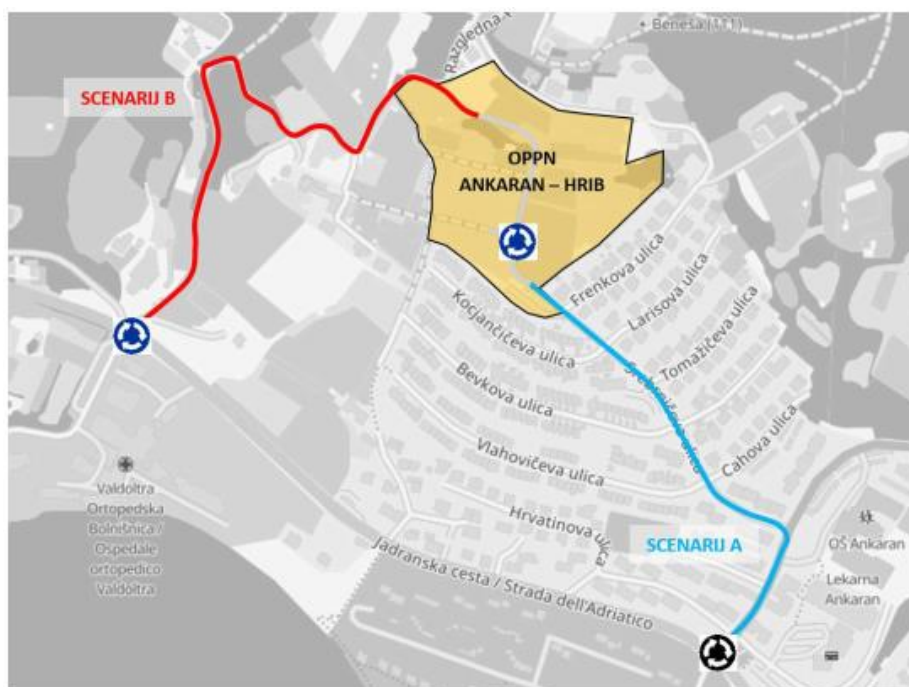
V prometni študiji je bilo ugotovljeno, da predvidena pozidava območja OPPN Ankaran – hrib ne bo bistveno poslabšala prometnih razmer na območju Ankarana. Prometna študija je obravnavala več scenarijev prometnega napajanja območja.

V scenariju A je obravnavano priključevanje celotnega območja na podaljšano Srebrničevo cesto. V tem primeru, bi se prometne obremenitve na Srebrničevi ulici povečale za cca 35%, na kraku krožišča na Regentovi ulici pa za cca 15%. Ocenjeno je bilo, da je obstoječe cestno omrežje, vključno s križišči, primerno za prevzem dodatnih prometnih obremenitev, ki nastanejo ob pozidavi območja OPPN.

Kljub temu pa je potrebno za namen pozidave in napajanja območja OPPN Ankaran hrib rekonstruirati Razgledno pot od priključka Srebrničeve ceste do pot do križišča v Valdoltri – v dolžini cca 750 metrov, s priključkom Razgledne poti na državno Jadransko cesto preko krožišča, kot je preverjeno v scenariju D (scenarij D združuje napajanje, ki je na grafiki označeno kot scenarij A in B). Rekonstrukcija Razgledne poti je potrebna tudi zaradi napajanja območja OPPN za potrebe izgradnje. V sami Razgledni poti bo speljana tudi nekatera infrastruktura.

Na Srebrničevi in Regentovi ulici bo po rekonstrukciji Razgledne poti enostavnejša tudi vzpostavitev ukrepov trajnostne mobilnosti in ukrepov za umirjanje prometa, kot na primer zmanjšanje omejitev hitrosti, ureditev

dvignjenih platojev na križiščih oz. krožiščih, vse z namenom zagotovitve prednostne obravnave pešcev in kolesarjev. S temi ukrepi bi se velik delež prometa s Srebrničeve preusmeril na Razgledno pot, saj cesta tranzitno ne bi bila več zanimiva.



Slika 46: Predlagana prometna navezava območja po SCENARIJU 1A in dodatna opsijska navezava po SCENARIJU 1B v drugi fazi.

3.2.2 Hidrološko hidravlična študija - odvajanje meteornih voda iz območja OPPN

V reviziji je Hidrološko hidravlična študijaza OPPN Ankaran hrib, ki obravnava odvodnjo meteornih voda iz območja OPPN. Študija še ni dobila končne potrditve, zato potrebni ukrepi še niso dokončno definirani.

Kljub temu pa je ugotovljeno, da obstoječi kanal, ki poteka vzdolž Srebrničeve ulice, ni zmožen prevajati še pretoka, ki bi pritekel iz novo pozidanih površin. Zato se predvidi nov meteorni kanal, ki padavinsko vodo odvaja na drugo stran grebena, na katerem se nahaja obravnavano območje, v hudournik Valdoltra. S tem se dodatno razbremenijo obstoječi meteorni kanal naselja, saj v obstoječem stanju večina vode iz območja OPPN Ankaran hribi priteka do Srebrničeve ulice in predstavlja zaledne vode za kanalizacijo. V obstoječi kanal je speljana le odvodnja iz območja AN-05, saj gre že zdaj za utrjeno parkirno površino in obstoječo odvodnjo v smeri Srebrničeve ulice.



Slika 8: Situativni prikaz poteka nove meteorne kanalizacije

Predlagana trasa načrtovane kanalizacije za padavinsko vodo sprva poteka ob sprehajalni poti ob zahodnem robu naselja Ankaran, nato pa se usmeri tako, da poteka ob obstoječem oljčniku. Pod kolovozom ob oljčnikih se kanal zalomi tako, da se po severu izogne obstoječemu objektu, nato pa vzporedno s fekalnim kanalom prečka parkirišče Valdoltra in se priključi na enega izmed jaškov betonske kinete hudournika Valdoltra.

Izdelana je bila tudi hidrološko hidravlična študija, ki obravnava 10, 100 in 500 – letne poplavne dogodke obstoječega in predvidenega stanja na območju hudournika Valdoltra v bližini Ankarana ter njihove vplive na obravnavano območje. Pri predvidenem stanju je upoštevan še dotok iz načrtovanega naselja na območju OPPN Ankaran hribi.

Ugotovljeno je, da hudournik v spodnjem delu poplavlja in da na poplave vpliva tudi nova poselitev območja Ankaran – hrib. Kakšni bodo izravnalni oz omilitveni ukrepi za izravnavo negativnega vpliva načrtovanega posega v prostor, do končne potrditve študije ni znano.

3.3 Drugi vplivi gradnje na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo

Območje je v celoti komunalno neopremljeno.

Zaradi pozidave obravnavanega območja bo ob komunalni opreми območja samega potrebno izvesti gradnje nove in rekonstrukcije obstoječe gospodarske javne infrastrukture izven območja oziroma infrastrukture, ki bo služila tudi uporabnikom izven območja:

- Cestno omrežje: izgradnja podaljška Srebrničeve ceste s priključkom na Razgledno pot ter rekonstrukcija Razgledne poti s priključkom na Jadransko cesto,
- Meteorna kanalizacija: izgradnja novega meteorne kanala, ki padavinsko vodo odvaja v hudournik Valdoltra,
- Izgradnja druge GJI (fekalna kanalizacija, vodovod, elektro omrežje, telekomunikacijsko omrežje, skladno s smernicami nosilcev urejanja prostora.

Pozidava območja in s tem dvig prebivalstva Občine Ankaran bo imela vpliv tudi na načrtovane kapacitete družbene infrastrukture. Vpliv je bil posredno obravnavan v okviru strokovne podlage Ocena prostorskih kapacitet za razvoj družbenih dejavnosti v Občini Ankaran. Večina družbene infrastrukture se zagotavlja v centru Ankarana.

3.4 Faznost

Ne glede na prostorsko zasnovo območja, je načeloma potrebno gospodarsko javno infrastrukturo, razen sekundarnih vodov, graditi v prvi fazi.

Urbanistična zasnova območja v naslednjem koraku omogoča z umestitvijo dveh ločenih podzemnih garažnih stavb, fazno gradnjo stanovanj.

Zaradi zahtevne strukture lastništva se bo vzporedno z OPPN peljal tudi komasacijski postopek, ki bo na podlagi zložbe parcel in njihove ponovne razdelitve omogočal izvedbo prostorskih ureditev.

4 SKLADNOST Z NADREJENIMI AKTI

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

4.1 Strateški del

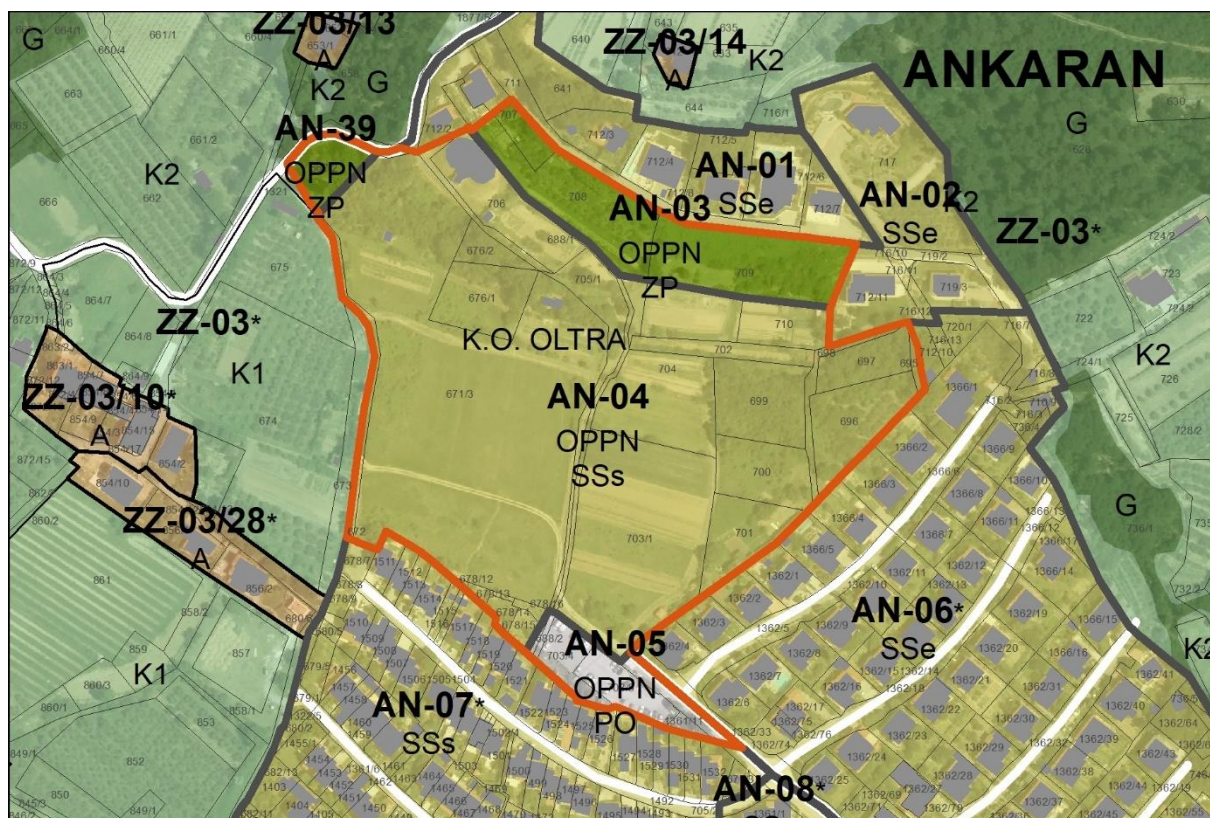
Skladno s strateškim delom OPN Ankaran morajo območja stanovanj zadostiti razvojnemu cilju Občine Ankaran po dvigu števila prebivalcev na 5000. Prednostno območje za razvoj poselitve je območje naselja Ankaran, ki je zasnovano v urbanističnem načrtu. V Ankaranu se zagotavlja prostorske možnosti za razvoj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

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

4.2 Izvedbeni del

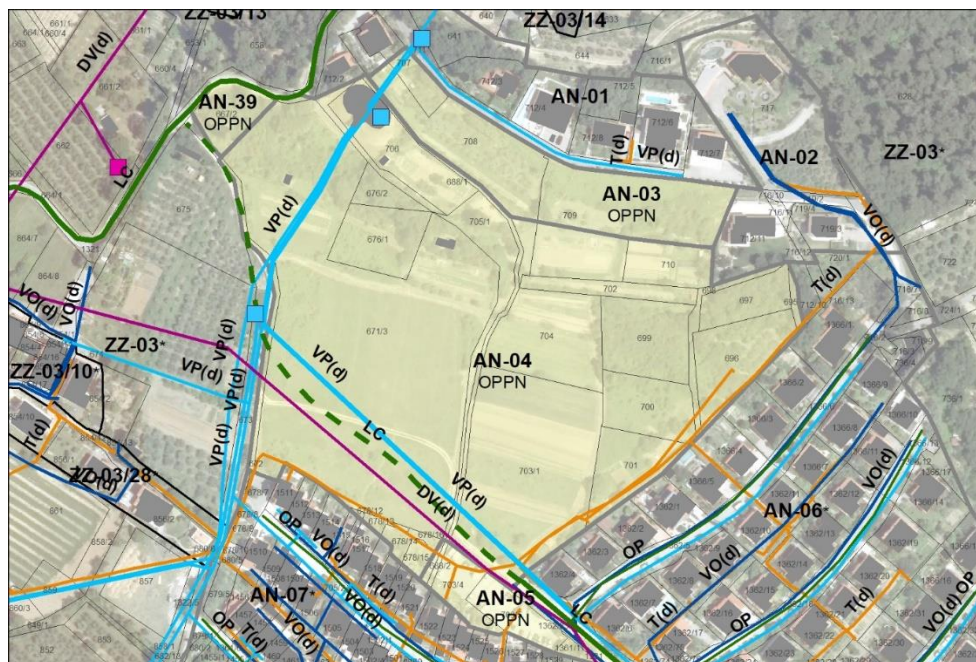
GRAFIČNI DEL - Izsek iz grafičnega dela prikaza namenske rabe

Območje se obravnava celovito in ureja z enotnim OPPN za EUP AN-04 SSs, AN-03 ZP, AN-39 ZP in AN-05 PO.



Slika 9: Prikaz območja predvidenega OPPN na OPN in DOF – obravnavane enote urejanja prostora v OPN Ankaran so: AN-04 SSs, AN-03 ZP, AN-39 ZP, AN-05 PO.

GRAFIČNI DEL - Izsek iz grafičnega dela prikaza gospodarske in javne infrastrukture



Slika 10: Območje z obstoječimi komunalnimi vodi.

TEKSTUALNI DEL - Pregled osnovne skladnosti rešitve z OPN

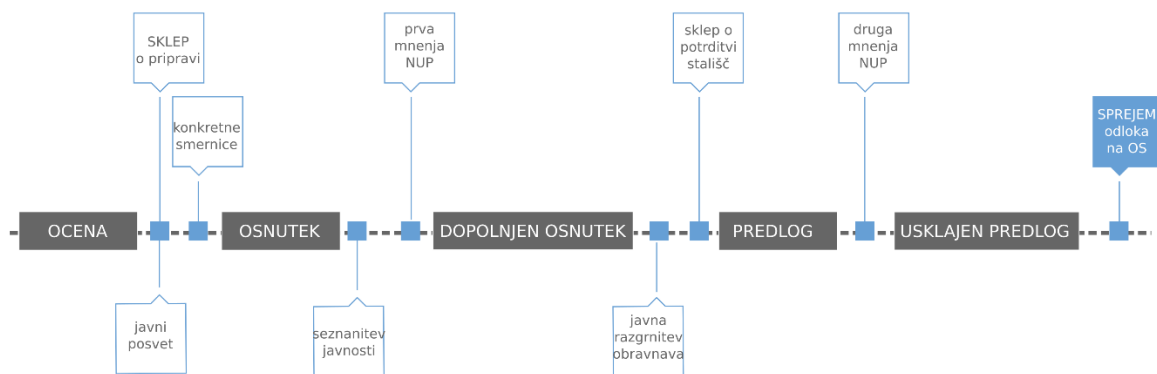
DOLOČILA OPN	SKLADNOST IDEJNE ZASNOVE Z OPN
Za namensko rabo SSs	
SSs - strnjena gradnja = gradnja v nizu (dvojček, vrstne, verižne, v vrsti, terasaste stavbe)	Skladno
So namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem.	Skladno
Spremljajoče dejavnosti: Družbene, poslovne in storitvene dejavnosti.	Skladno
Izključujoče dejavnosti: Proizvodne dejavnosti, promet in skladiščenje, kmetijstvo in gozdarstvo, rudarstvo, vzdrževanje in popravila motornih vozil.	Skladno
Min FZP: 0,2 Min FBP: 0,15 FBP se računa na celo EUP in ne upošteva odprtih površin, ki niso javno dostopne.	FZP: 0,28 FBP: 0,25
Max FZ: 0,5 Max FI: 1 Max P+1+M ali T Min P+1	FZ: 0,2 FI: 0,4 P+1+M; min. P+1; Skladno
Dovoli se gradnja enega osnovnega in enega pomožnega objekta (če je pomožni objekt stavba). Pomožni objekt se na parceli objekta gradi na dvoriščni in ne na ulični strani. Pomožne stavbe morajo biti pritlične, enoetažne, streha je hkrati strop stavbe. Max višina objekta je 3 m. Stavbe, grajene v strnjenem nizu, morajo biti postavljene z glavno fasado na gradbeno linijo ob najpomembnejši javni prostor. Slemenja osnovnih kubusov streh morajo slediti plastnicam v prostoru. Pritličje z glavnim vhodom na glavni fasadi je pri novogradnjah prilagojeno javnim programom, če te mejijo na ceste urbanističnega tipa A ali C. Potrebno je zagotavljati skupni odprti prostor območja.	Gradnja pomožnih objektov za potrebe vrstnih hiš ni predvidena. Dopusti se gradnjo pomožnih objektov le potrebe skupne rabe (npr. ekološki otoki) Skladno Zaradi lege v zalednem delu naselja umeščanje javnih programov v stanovanjske objekte ni predvideno.

V primeru, ko je niz stavb umeščen na naravno raščen teren v naklonu tako, da višinska razlika med dvema vzporednima fasadama premošča eno etažo, je dovoljena vzpostavitev ene dodatne etaže. V tem primeru je kota pritličja lahko največ 50 cm nad najnižjo točko terena ob objektu. Tak niz stavb ne sme biti vidno izpostavljen, prevzemati vloge prostorske dominante ali biti umeščen tako, da okrni značilne vedute na naselje in krajino. Stavbe ne smejo izstopati iz silhuete naselja. Grajeni del medsoseske ograje je lahko visok 1 m, proti javnim površinam pa 0,6 m. Nanj je lahko postavljena transparentna žična ali enostavna kovinska ograja do višine 1,5 m. Medsoseska ograja je lahko tudi zasajena živa meja do višine 1,80 m.	Skladno
Za namensko rabo ZP	
Osnovna dejavnost: oddih v oblikovanih zelenih okoljih	
Spremljajoča dejavnost: kulturne, razvedrilne, rekreacijske, športne, gostinstvo in turizem ter druge dejavnosti, ki služijo tem območjem	Na območju se zagotavljajo zunanje rekreacijske površine.
Izključujoča dejavnost: Bivanje, proizvodne dejavnosti ter promet in skladiščenje	Izključujočih dejavnosti na območju ni.
Merila in pogoji za oblikovanje: Odperti javni prostor. Parkovnih površin (ZP) se ne ograjuje. Če se zaradi varovanja oziroma zaščite parkovne površine omeji, se uporabljajo žive meje iz avtohtonega rastja. Na površinah za (ZS) dovoljene izključno zaščitne ograje namenjene potrebam športnih površin za igro z žogo. Vse ograje morajo biti transparentne, v spodnjem delu so lahko do višine 60 cm grajene v kamnu. Območja se lahko zasadijo z živo mejo iz avtohtonega rastja. Na območjih kampov je lahko ograja visoka max 1,5 m. Zelenih pasov (ZD) se ne ograjuje. Pokopališča (ZK) se lahko ogradi. Ograditev se izvede na način, da se ohranja vizualni stik z okolico. Na območjih ZS v odprti krajini je zaradi varovanja naravne krajine potrebno krajinske ureditve izvesti na podlagi načrtov krajinske arhitekture. Rekreacijske peš in kolesarske poti v odprti krajini naj se načeloma vodi po obstoječih poljskih in gozdnih poteh ali ob vodotokih. Za ureditev počivališč in razgledišč ob teh poteh naj se uporablja obstoječe atraktivne točke. Počivališča in razgledišča naj bodo vsaj minimalno opremljena s klopo, košem za smeti, oznako do posameznih atraktivnosti in informativno tablo. Na namenskih rabah ZP, ZK in ZD ni dovoljeno umeščanje počitniških in bivalnih kontejnerjev, šotorov in drugih podobnih objektov, katerih namen je začasno ali stalno bivanje, skladiščenje plovil in odlaganje viškov materialov iz gradbišč.	Skladno
Za namensko rabo PO	
Parkirišča morajo biti ozelenjena, in sicer najmanj 1 drevo/4 PM.	Skladno
Za ceste	
Urbanistični tip: Usmeritve za C1 – Srebrničeva, Regentova, Pot na Brido na odseku do konca poselitvenega območja. Dejavnosti ob prometnici: centralne dejavnosti in sicer tako oskrbne kot družbene (šola, vrtec, upravne) ter bivanje Cilji: - dvigniti varnost ranljivejših udeležencev, predvsem otrok, - vzpostaviti boljše pogoje za hojo in kolesarjenje, - dolgoročno zmanjšati število avtomobilov na prometnici predvsem na račun spremembe potovalnih navad do šole in vrtca. (preveritev na podlagi izdelanega Prometnega načrta za Občino Ankaran)	Zasnova omogoča zagotavljanje skladnosti.
Urbanistični tip: Usmeritve za D – ulice znotraj soseske. Dejavnosti ob prometnici: večinoma stanovanja, mestoma umeščeni posamezni objekti družbenih dejavnosti. Določene ulice pa vodijo izključno do družbenih dejavnosti. Cilji ureditve: - Dvigniti varnost ranljivejših udeležencev - Oživitev socialnega življenja na ulicah - Vzpostaviti boljše pogoje za hojo in kolesarjenje	Zasnova omogoča zagotavljanje skladnosti.

- Vzpostaviti privlačne ambiente (drevesa, cvetlični lonci, klopi...) (preveritev na podlagi izdelanega Prometnega načrta za Občino Ankaran)	
Podrobni PIP	
AN-03 Zahtevane usmeritve: - OPPN obravnava tudi enote AN03, AN-05 in AN-39. - Območje eno in dvostanovanjskih stavb. - Dovoljene vrste tipologij: vrstne hiše, verižne hiše, terasast - Gostota poselitve naj bo med 80 in 120 preb./ha. - Zelene površine naj se umeščajo kot večje skupne površine ob Srebrničevi ulici s programom parka z igriščem in površinami za druženje za različne generacije ter na vzhodni rob enote ob EUP AN-06 kot zeleni pas, ki naj bo opremljen s peš potjo. Ta naj se navezuje na ulično mrežo znotraj enote. - Srebrničevo cesto, ki bo glavna napajalka območja, je treba podaljšati do Razgledne poti. Razgledno pot je treba od Jadranske do priključka Srebrničeve razširiti tako, da je omogočeno srečevanje dveh osebnih motornih vozil ter jo opremiti s pločnikom. Širitev Razgledne poti in ureditev pločnika je potrebna pred pričetkom gradnje stanovanjske soseske. Pri oblikovanju uličnih profilov slepih ulic znotraj enote je potrebno upoštevati principe oblikovanja skupnega prometnega prostora. - Parkiranje za stanovalce mora biti podzemno kot ena skupna ali več ločenih parkirnih hiš. V parkirnih hišah se lahko zagotavlja tudi večje število parkirnih mest od zahtevanega. - Treba je zagotoviti mrežo pešpoti, ki bodo naselje navezovala na center Ankarana ter obodno pot proti Jadranski cesti. Na mrežo pešpoti je treba priključiti tudi zaselek hiš na severnem delu območja. - Ob Srebrničevi cesti naj se uredi postajališče za avtobus. Pri umeščanju postajališča naj se smiselno obravnava tudi prostor enote AN-05. - Območje dreves na severno vzhodnem robu se v čim večji meri ohranja. - Izdela naj se natančnejša raziskava o geomehanskih lastnostih terena.	Vsa območja so vključena v OPPN. Skladno Predvidene so eno in dvostanovanjske stavbe. Skladno Predvidene so vrstne hiše. Skladno Zasnova omogoča okvirno gostoto poselitve dosega med. 102 in 120 preb./ha. Skladno Javne zelene površine so umeščene na robna območja OPPN s čimer se zagotavlja učinkovitejše vključevanje v naselje. Celotno območje ima urejeno mrežo pešpoti, ki se povezuje z obstoječim naseljem. Skladno Skladno Predvidena je umestitev treh parkirnih hiš v sklopi kletnih etaž nizov stanovanjskih stavb. Skladno Skladno Skladno Zasnova v veliki meri omogoča ohranjanje dreves. Skladno Geomehanska raziskava terena bo izdelana v sklopu OPPN. Glede na domnevne značilnosti terena bo skladno z geotehnično raziskavo potrebno prilagoditi tehnične rešitve gradnje – zlasti kletnih etaž ter odvajanja vod.
AN-03 ZP OPPN obravnava tudi enoti AN04, AN-05 in AN-39. Drevesa se ohranjajo.	Skladno
AN-39 ZP Območje se obravnava v enotnem OPPN, skupaj z AN-04, AN-03 in AN05. Uredi se park. Območje se na sosednja naveže s peš potmi in urbano opremo. Drevesa se ohranjajo.	Skladno
AN-05 PO OPPN obravnava tudi enoti AN04, AN-03 in AN-39. Na območju se zagotavlja parkirne površine. Uredi se podaljšek Srebrničeve ulice do Razgledne poti. Ob Srebrničevi cesti naj se uredi postajališče za avtobus. Pri umeščanju postajališča naj se smiselno obravnava tudi prostor enote AN-04.	Predpisane parkirne površine za potrebe stanovalcev so zagotovljene v okviru kletnih garaž. Površine za obiskovalce se lahko dodatno zagotavlja ob podaljšku Srebrničeve ulice. Skladno

5 POSTOPEK PRIPRAVE IN SODELOVANJE Z JAVNOSTJO

V skladu za ZUreP-3 se postopek priprave OPPN v osnovi deli v tri glavne sklope oziroma faze, pri čemer se večinski del strokovnega dela opravi v fazi priprave izhodišč in osnutka. V drugem delu je večji del aktivnosti namenjen usklajevanju, dopolnitvam in potrjevanju. Ključni mejniki kot so Sklep o pripravi, mnenja NUP, javna razgrnitev ipd. so na shemi prikazani v modrih kvadratih. Na shemi so prikazani tudi okvirni časovni roki po posameznih fazah.



Slika 11: Shematski prikaz postopka OPPN

AKTIVNOST	ROK
Priprava ocene stanja in prihodnjih potreb na območju OPPN ter uskladitev/predstavitev javnosti	Pred pričetkom postopka
Sprejetje sklepa o pripravi OPPN	Pričetek postopka
Pridobitev konkretnih smernic in mnenje zavoda za ohranjanje narave	30
Priprava osnutka OPPN in sodelovanje z javnostjo	45
Pridobitev prvih mnenj NUP na osnutek in uskladitev z nosilci urejanja prostora	30
Priprava dopolnjenega osnutka na podlagi pridobljenih smernic	30
Prvo branje na OS in razgrnitev ter javna obravnava dopolnjenega osnutka	(21 +) 30
Priprava in sprejetje stališč do pripomb in predlogov	30
Priprava predloga OPPN	30
Pridobitev in uskladitev mnenj na predlog	30
Priprava usklajenega predloga OPPN	30
Druga obravnava in sprejem na OS in objava v Uradnem listu RS in PIS	30

6 VKLJUČEVANJE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA V POSTOPEK SPREJEMANJA OPPN

V postopku izdelave OPPN bodo pozvani sledeči NUP:

NOSILCI UREJANJA PROSTORA V POSTOPKU IZDELAVE OPPN	
1.	Direkcija RS za vode, Območna enota Koper
2.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana
3.	Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko
4.	Ministrstvo za promet, DRSC, Izpostava Koper
5.	Ministrstvo za notranje zadeve, Policijska uprava Koper
6.	Ministrstvo za zdravje, Zdravstveni inšpektorat RS, Območna enota Nova Gorica
7.	Elektro Primorska d.d.
8.	Rižanski vodovodi Koper, za področje vodooskrbe
9.	J.P. Marjetica, za področje odvajanja odpadnih vod in ravnanja z odpadki
10.	Telekom, PE Nova Gorica
11.	Občina Ankaran

V postopek priprave prostorskega akta se lahko vključi tudi druge nosilce urejanja prostora, če se v okviru priprave dokumenta ugotovi, da upravljajo ali so odgovorni za posamezno področje, ki ga obravnava izvedbeni akt.

Za OPPN se okoljsko poročilo ne izdeluje. Kljub temu je potrebno vedno pridobiti mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. Mnenje je zavezujoče, odločbe ministrstva, pristojnega za CPVO pa ni potrebno pridobivati.