

stanovanjska soseka
Ankaran hrib



Predstavitev oktober 2022
Občina Ankaran



LASTNIŠTVO OBMOČJA

razpršeno lastništvo:

- Primius gradnje d.o.o.,
- WOHN-UND GESCHAFTSPARK LAIBACH,
- Občina Ankaran,
- Makro 5 gradnje d.o.o.
- fizične osebe
- Republika Slovenija

DOLOČILA IN USMERITVE OPN

- STRATEŠKI DEL
povečanje števila prebivalcev Ankarana na 5000

- IZVEDBENI DEL - SPLOŠNE DOLOČBE

- IZVEDBENI DEL - USMERITVE ZA OPPN:
gostota območja 80 -120 preb/ha

SPLOŠNE USMERITVE

- identiteta naselja
- javni prostori
- zeleni sistem
- stik s krajino

- kakovost bivanja
- zelene in urbane površine
- dostopnost stanovanj
- raznolikost stanovanj
- pogled pešca



OSNOVNA DOLOČILA OBČINSKEGA PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA

NAMENSKA RABA SSs -

Strnjena gradnja = gradnja v nizu

Faktor zelenih površin:	0,2
Faktor odprtih bivalnih površin:	0,15
Faktor zazidanosti:	0,5
Faktor izrabe:	1,0
Višina:	P+1+M ali T min. P+1

USMERITVE ZA OPPN

EUP AN-03:

- OPPN obravnava tudi enoti AN-04, AN-05 in AN-39.
- Drevesa se ohranjajo.

EUP AN-04:

- OPPN obravnava tudi enote AN-03, AN-05 in AN-39.
- Območje eno in dvostanovanjskih stavb.
- Dovoljene vrste tipologij: vrstne hiše, verižne hiše, terasaste hiše, hiše v vrsti, dvojčki.
- 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 potrebno 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.
- Potrebno je zagotoviti mrežo pešpoti, ki bodo naselje navezovala na center Ankarana ter obodno pot proti Jadranski cesti. Na mrežo pešpoti je potrebno 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.

EUP AN-05:

- OPPN obravnava tudi enoti AN-04, 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.

EUP AN-39:

Območje se obravnava v enotnem OPPN, skupaj z AN-04, AN-03 in AN-05.

Uredi se park. Območje se na sosednja naveže s peš potmi in urbano opremo. Drevesa se ohranijo.

LOKACIJA - ŠIRŠE

OPPN ANKARAN HRIB

- nova stanovanjska soseka
- novi javni park
- robno območje naselja
- nadaljevanje zgoščene pozidave, ki zaključuje naselje

ZALEDNE POVRŠINE

- prehod naselja v krajino

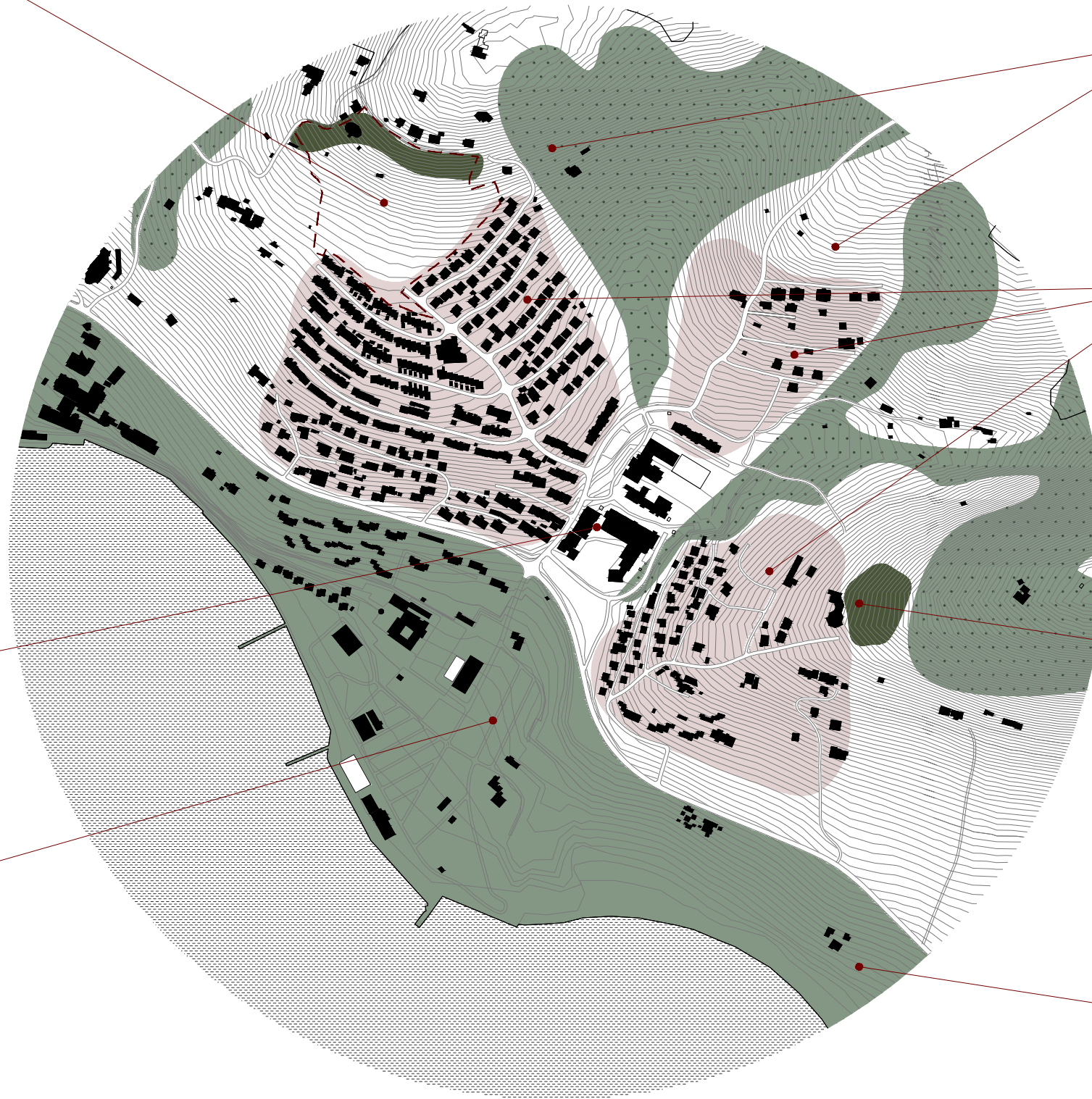
**TRI ČETRTE
STANOVANJSKA OBMOČJA
V NASELJU**

**SPOMINSKI PARK
ANKARANSKO POKOPALIŠČE**

ANKARAN CENTER
- centralne dejavnosti

ANKARAN CENTER
- osrednja promenada

OBMORSKI PAS
- zelene površine s
centralnimi dejavnostmi



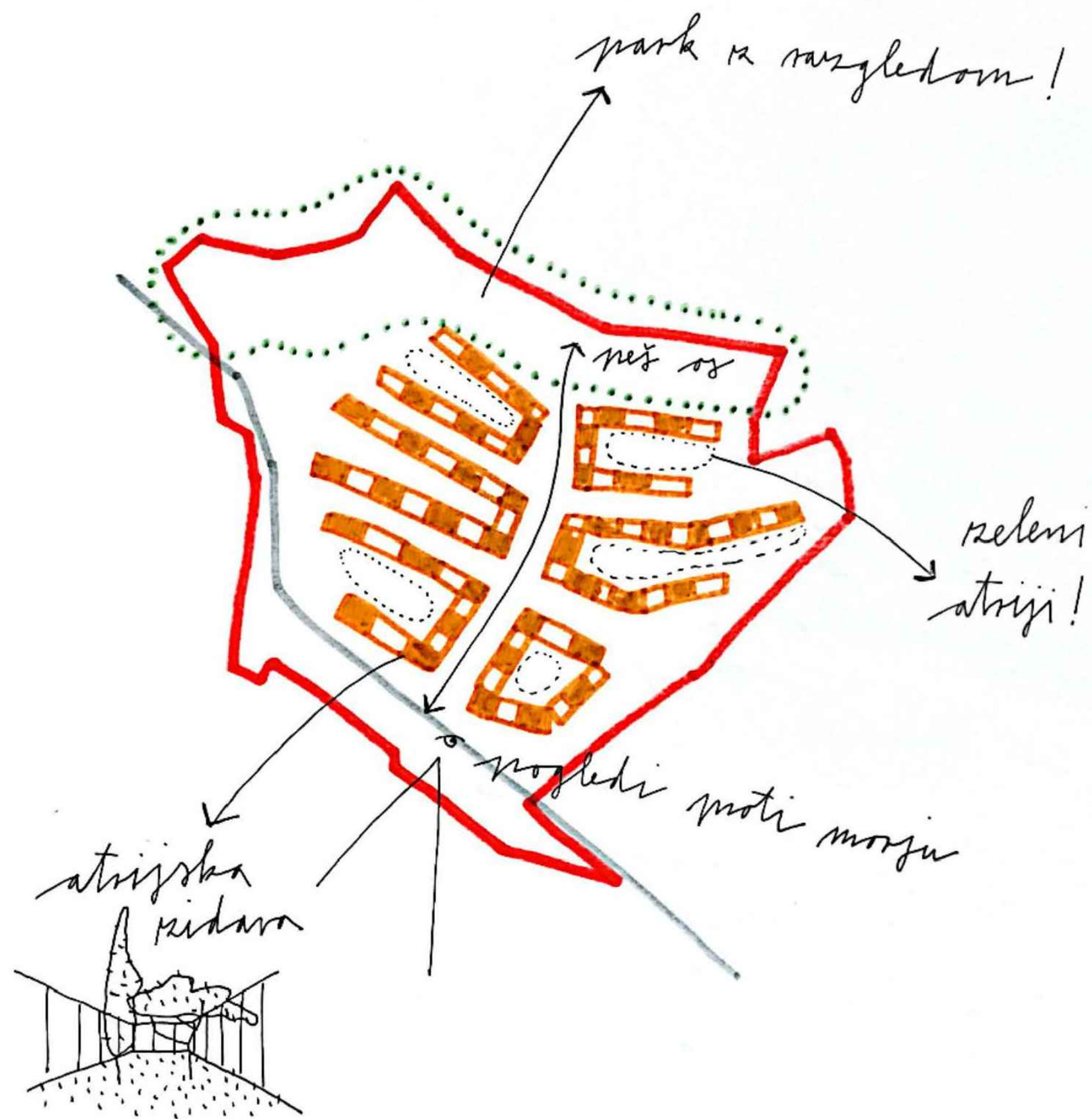
LOKACIJA - OŽJE







ZASNOVA OBMOČJA



ŠIRŠA SITUACIJA

URBANISTIČNI KAZALCI

Površina območja cca: 48.500 m²

DOLOČILA OPN - zahtevano

Faktor zelenih površin min.:	0,2
Faktor odp. biv. površin min.:	0,15
Faktor zazidanosti max.:	0,5
Faktor izrabe max.:	1,0
Gostota poselitve:	80-120 preb./ha
Število stanovanj - ocena:	110-166
Število PM - ocena:	220-332

ZASNOVA

Faktor zelenih površin :	> 0,2
Faktor zazidanosti:	0,20
Faktor izrabe:	0,4
Število stanovanj - ocena:	152
Povp. površ. stan.:	/
Število PM - ocena/zaht.:	304/302

Površine stavb:

zazidana površina:	9.600 m ²
bruto etažna površina ¹ :	19.200 m ²
neto etažna površina ¹ :	16.300 m ²
uporabna površina ² :	15.360 m ²
površina kletne etaže:	8.400 m ²

Zunanje površine:

površina zasebnih vrtov:	12.100m ²
parkovne površine soseske:	4.800 m ²
tlakovane površine soseske:	7.100 m ²
mestne parkovne površine:	9.500 m ²
površine cest:	2.800 m ²
ostale javne površine:	1.200 m ²
površine v zasebni lasti:	1.400 m ²





PARK Z RAZGLEDOM!

Površine z otroškimi igrišči

meja območja OPPN

uvoz v kletno garažo

karejska zidava
lastniški vrtovi v atrijih

Ulična promenada:
Tlakovana pot med nizi hiš,
namenjena pešcem in kolesarjem,
uporablja se tudi kot
intervencijska pot.

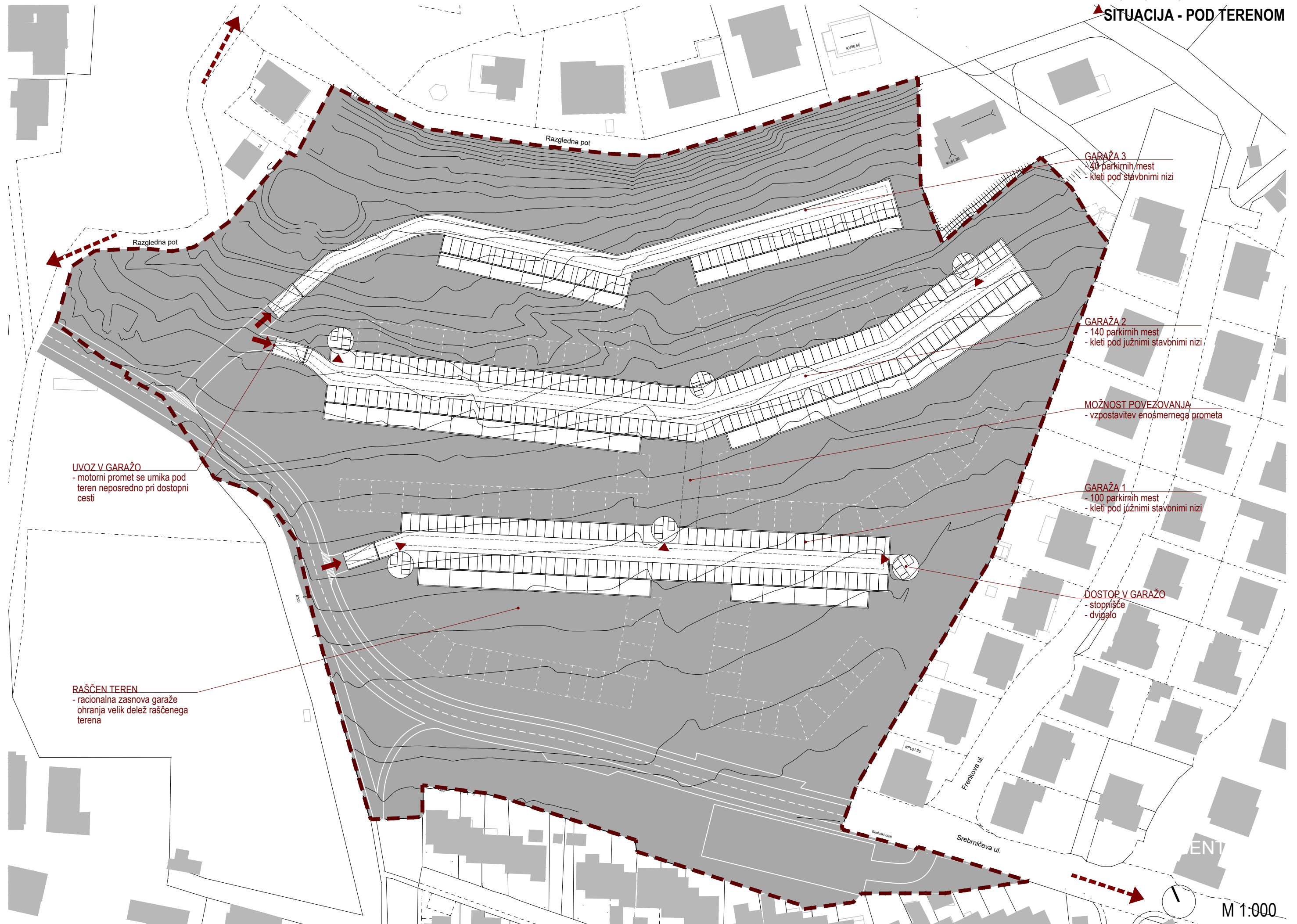
Ambient v atriju

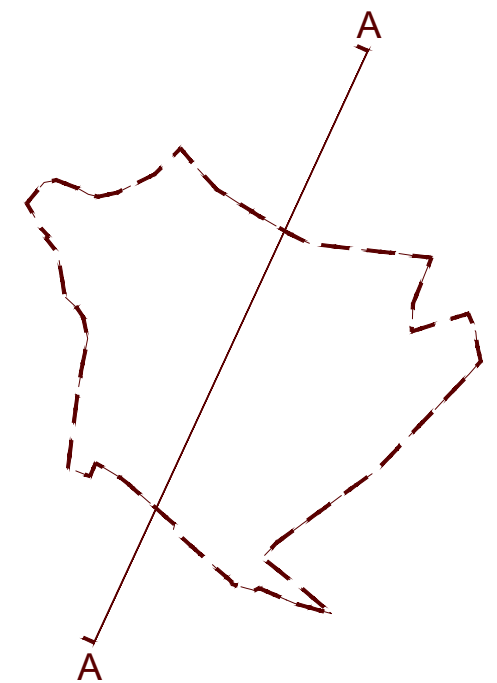
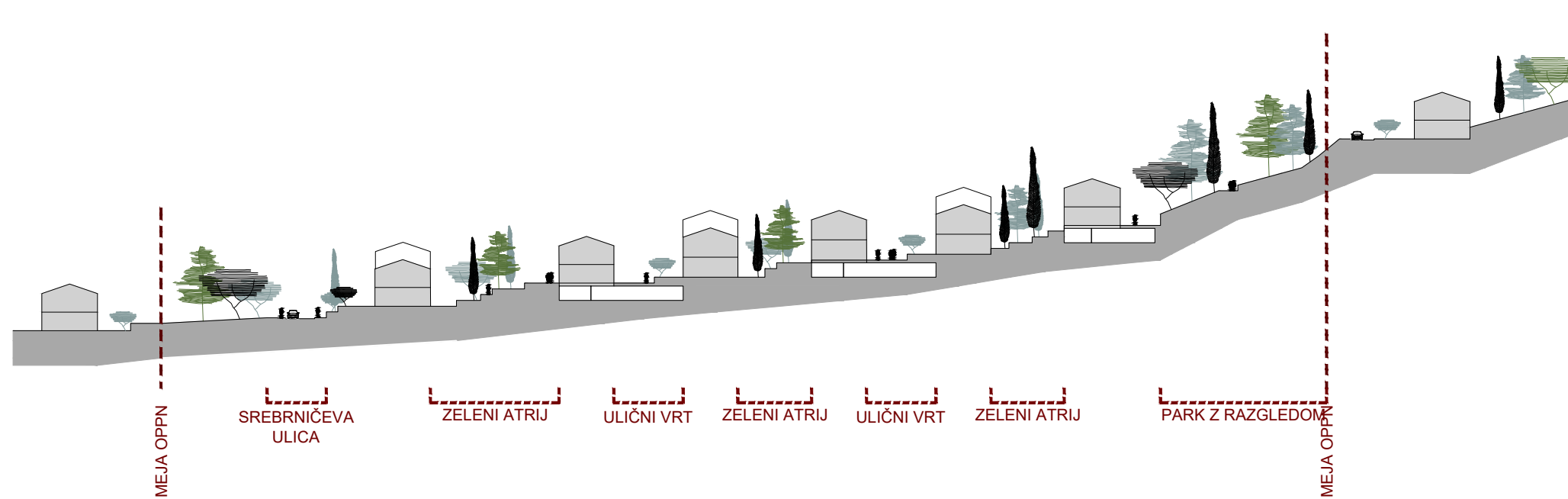
komunalni otok

dostop v podzemno garažo

Glavna promenada skozi naselje,
ki vodi do parka z razgledom









PEŠEC / KOLESAR

- navezava na širši sistem poti
- dostopnost in prehodnost celotnega območja
- skupne parkovne in urbane površine
- avtobusno postajališče



MOTORNI PROMET

- podaljšanje Srebričeve ulice
- na območju stanovanjske soseske umik prometa pod teren
- parkirna mesta v garaži



INTERVENCIJA

- dostop do vseh objektov
- prevoznost območja
- ustrezne postavitvene površine



DOSTAVA / KOMUNALA

- v območju umirjenega prometa
- dostop do vseh objektov

RAZMEJITEV POVRŠIN

Zunanje površine:

Zunanje površine soseske:	24.000m ²
površina zasebnih vrtov:	12.100m ²
parkovne površine soseske:	4.800 m ²
tlakovane površine soseske:	7.100 m ²

Javne površine:	13.500m ²
mestne parkovne površine:	9.500 m ²
površine cest:	2.800 m ²
ostale javne površine:	1.200 m ²

Površine v zasebni rabi:	1.400 m ²
--------------------------	----------------------



LASTNIŠTVO ZEMLJIŠČ

Površina območja cca: 48.600 m²

LASTNIŠTVO ZEMLJIŠČ (ocena):

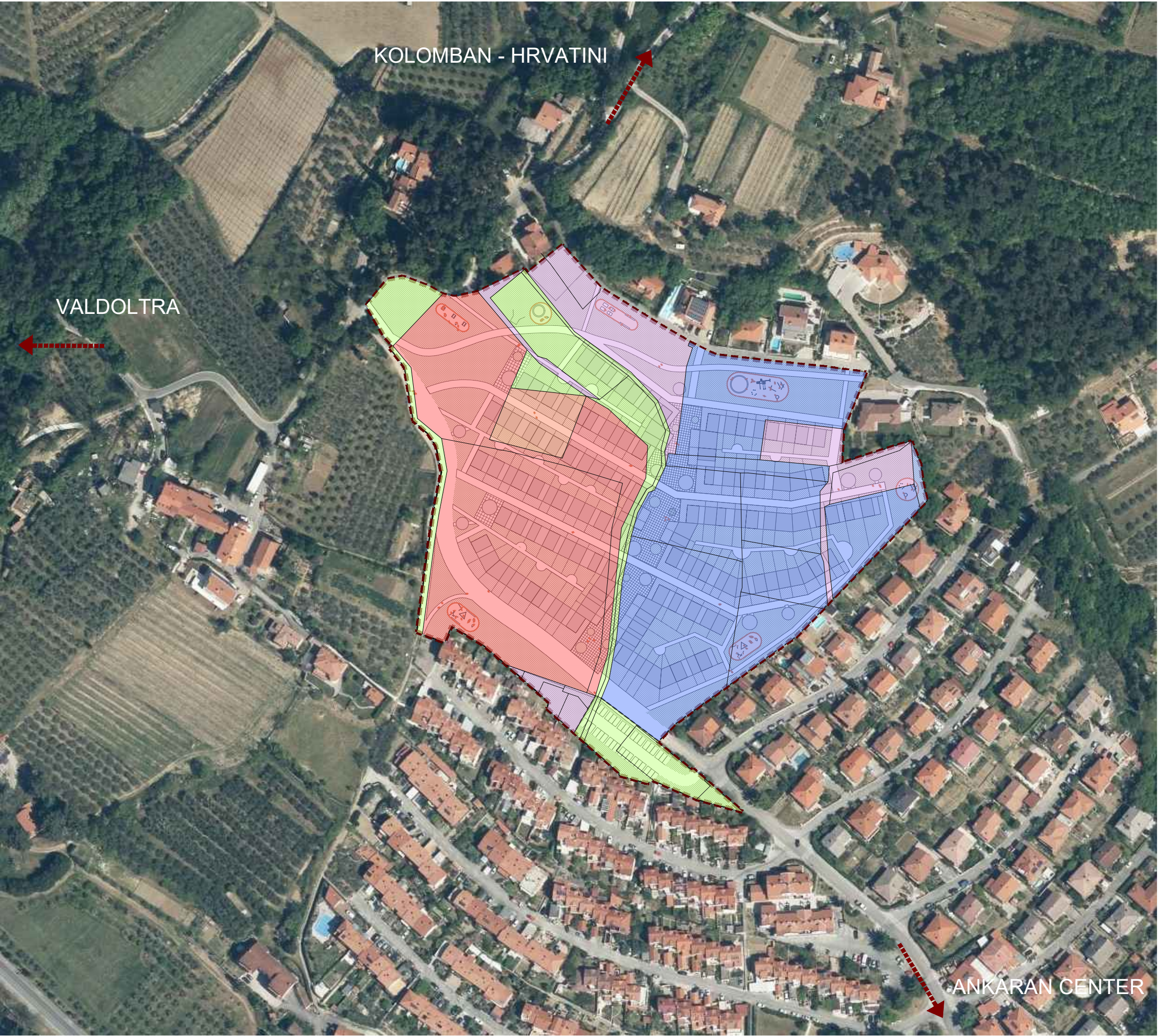
PRIMIUS GRADNJE D.O.O. 18.250 m²
38 %

WOHN-UND GESCH. LAIBACH GMBH 16.220m²
33 %

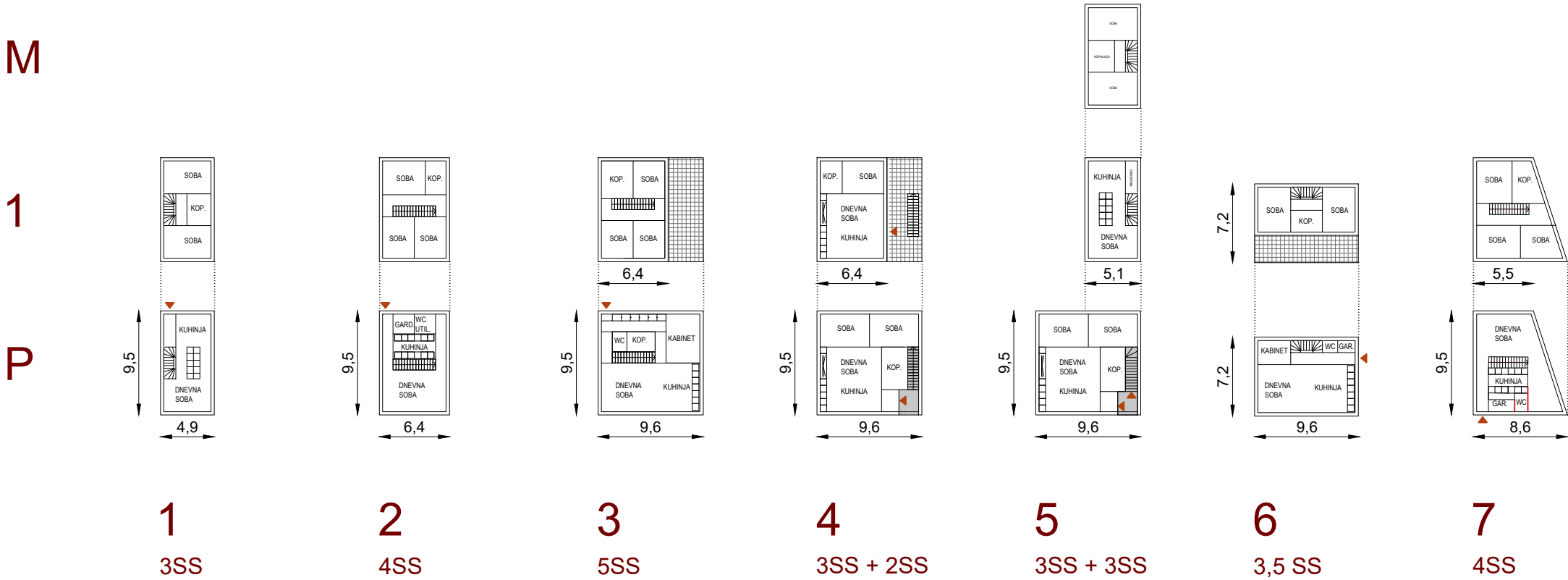
OBČINA ANKARAN 6.680 m²
14 %

MAKRO 5 GRADNJE D.O.O. 1.300 m²
3 %

površine v zasebni lasti 6.030 m²
12 %



ZASNOVA TIPOLOGIJ



TIP STAVBE	ENOTE (ŠTEVILO)	STANOVANJA (NA ENOTO)	STANOVANJA (SKUPAJ)	VELIKOST (ŠTEVILO SOB)	VELIKOST (ETAŽNOST)	BRUTO P. (BREZ TERAS/BALK.)	NETO POVRŠINA	PARCELA (OCENA POVRŠINE)	SKUPNA BRUTO P.	SKUPNA NETO P.
VRSTNA HIŠA 1	18	1	18	3 SS	P+1	93 m ²	77 m ²	110 -130 m ²	1.674 m ²	1.386 m ²
VRSTNA HIŠA 2	31	1	31	4 SS	P+1	122 m ²	103 m ²	120 -140 m ²	3.782 m ²	3.193 m ²
VRSTNA HIŠA 3	34	1	34	5SS	P+1	153 m ²	126 m ²	160 -190 m ²	5.202 m ²	4.284 m ²
VRSTNA HIŠA 4	6	2	12	3SS + 2SS	P+1	153 m ²	126 m ²	160 -190 m ²	918 m ²	756 m ²
VRSTNA HIŠA 5	17	2	34	3SS + 3SS	P+1+M	188 m ²	158 m ²	160 -190 m ²	3.196 m ²	2.686 m ²
VRSTNA HIŠA 6	5	1	5	3,5 SS	P+1	113 m ²	95 m ²	130 -160 m ²	565 m ²	475 m ²
VRSTNA HIŠA 7	18	1	18	4SS	P+1	133 m ²	112 m ²	140 -160 m ²	2.394 m ²	2.016 m ²
SKUPAJ	129		152						17.731 m ²	14.796 m ²

Vrstna hiša:

Dvoetažna, pet sobna vrstna hiša s trostransko orientacijo. Prostori se odpirajo proti dvorišču, proti zelenemu atriju in na teraso, ki se oblikuje v vrzeli med sosednjima hišama. Oblikovanje in zasnova stavbe zasleduje smernice sodobne arhitekture ter povzema prvine istrske arhitekture. Izbor materialov izhaja iz modernistične arhitekture, ki tvori pretežni del naselja in ustvarja značilno podobo, ter tradicionalnih lokalno prisotnih materialov (debeloslojni mineralni omet, beton, kamen, opečna kritina).

Zeleni atrij:

Med nizoma vrstnih hiš zasebni vrtovi tvorijo ozelenjen atrij. Uporabi se večje avtohtone in lokalno značilne drevesne vrste (cipresa, cedra, hrast, ipd.). Atrij po sredini predeli tlakovana pot, ki vodi do posameznih vrtov. Vrstne hiše se odpirajo proti atrijskemu vrtu, ki zagotavlja več zasebnosti.

Vrstne hiše tvorijo niz - karejska zidavo.

Tlakovano dvorišče:

Tlakovano zasebno dvorišče, dvignjeno nad nivojem ulice in s tako zaznavno ločeno, delno ozelenjeno (zelenica, grmovnice in manjša posamezna drevesa - oljke). Preko dvorišča se dostopa do vhoda v hišo, uporablja se kot prisojna zunanja večnamenska površina.

Ulična promenada:

Tlakovana pot med nizi hiš, namenjena pešcem in kolesarjem, uporablja se tudi kot intervencijska in dostavna pot.

Podzemna garaža (vozni pas)

Vrt, ki pripada vrstni hiši iz višjega niza

Tlakovana dostopna pot, ki vodi do vrtov posameznih vrstnih hiš

Vrstne hiše tvorijo niz - atrijsko zidavo.



