

STUDIO SADAR

Studio Sadar, d.o.o.
Zemljemerska ulica 12
SI-1000 Ljubljana

www.studiosadar.com
info@studiosadar.com

STANOVANJA ZA MLADE ANKARAN

Študija umestitve dodatnih podzemnih parkirnih kapacitet

Študija variant
20.03.2026

UVOD

Za naročnika je bila leta 2023 izdelana naloga *Variantne rešitve za izgradnjo stanovanj za mlade Dolge njive*, v okviru katere sta bili pripravljeni dve variantni zasnovi stanovanjske soseske (južni del OPPN Dolge njive). Po izboru variantne rešitve je naročnik pristopil k izdelavi OPPN.

Naročnik želi preveriti umeščanje dodatnih podzemnih parkirnih mest, s čimer se zagotavlja parkirna mesta za obravnavano in okoliška območja. Naročnik želi preveriti dve varianti podzemnega parkiranja, in sicer eno- in dvonivojsko podzemno garažno hišo.

V okviru priprave variantnih rešitev se zagotovi največje možno število parkirnih mest (naročnik ni podal ciljnega števila PM). Predvidi se ukinitvev parkiranja v parterju, posebno pozornost se nameni ohranjanju kvalitet predvidenih zunanjih površin ter površin na raščenem terenu.

Rešitev bo upoštevala določila OPN in osnutka OPPN.



LOKACIJA

Lokacija projekta - širše območje



Območje OPPN Dolge njive se nahaja na meji med gosto zazidanim centrom Ankarana na jugu in točkovno pozidanim zaledjem na severu. Vzhodno in zahodno od območja so zelene površine in krajina. Območje je omejeno s cestami na vseh štirih robovih.

Osrednje kvalitete območja, ki jih predvideni zasnovi upoštevata in nadgrajuje so:

- Območje zelenih klinov vzhodno in zahodno od parcel
- Bližina družbene infrastrukture – vrta, šole, trgovin, storitev, knjižnice in ostalih javnih programov
- Dobra prometna povezanost
- Padec terena proti jugu, ki omogoča kvalitetno naravno osončenost stanovanj in zunanjih prostorov
- Gozdič na zahodu območja z odraslimi drevesi

Izbrana variantna rešitev naslavlja tudi negativne vidike območja, predvsem stavbni volumen južno od območja, ki onemogoča poglede v smeri juga ter relativno veliko število cest in parkirnih mest na in ob območju.

Negativne vidike naslavlja s sledečimi rešitvami:

- umestitev objektov z ustreznim odmikom od oboda območja in stavbnega volumna na jugu
- zasnovo osrednjega prostora med objekti, ki postane skupni prostor dogajanja in druženja
- gosto ozelenitvijo oboda območja

LOKACIJA

Prostorski izvedbeni pogoji (OPN)



Urbanistična in prostorska določila/ Izvleček iz prostorskih dokumentov

Območje je označeno kot SSV - stanovanjske površine, območje kolektive gradnje (prostostoječa ali v nizu).

Odmiki stavb od parcelnih mej so 4 m. Če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, je lahko odmik min. 1,5m.

Ciljna gostota prebivalstva je 120–140 preb/ha. Dovoljena tipologija objekta je 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.

Faktor zazidanosti (FZ) parcele je 30%.

Faktor zelenih površin (FZP) znaša 30%. Posaditi je potrebno 25 dreves na en hektar parcele stavbe.

Višina objekta je minimalno P+2, maksimalno pa P+2+T ali M.

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 3 m.

PREDHODNA ZASNOVA

Situacija



URBANISTIČNI KAZALCI	
Površina EUP cca:	11.284,62 m ²
Ocena povr. grad. parc.:	7800 m ²

DOLOČILA OPN - zahtevano	
Gostota preb. (na EUP):	120-140 preb./ha
Ciljno št. prebivalcev:	135-158 preb.
Faktor zelenih površin min.:	0,20
Faktor zazidanosti max.:	0,5
Faktor izrabe max.:	1,0
Število stanovanj - ocena:	50
Število PM - ocena:	72

ZASNOVA	
Faktor zelenih površin :	0,51
Faktor zazidanosti:	0,20*
Faktor izrabe:	0,68*
Število stanovanj:	50
Št. PM garaža:	30
Št. PM teren:	30
Št. PM:	60

Skupaj (vse stavbe):	
bruto etažna površina:	4.245+1104 m ²
površina kletne etaže:	1279 m ²

*površine nadstreškov in zunanjih pokritih površin še ni določena in ni všteta v FI in FZ

PREDHODNA ZASNOVA

Situacija

Parkirna mesta na prostem - 30 PM

Periferna krajinska ureditev ohranja drevesa na zahodnem delu

Centralni del zazelenitve z nižjim rastjem

Glavna povezovalna pot za pešce in kolesarje, dostopna pot do objektov

Periferna krajinska ureditev z višjimi drevesi in poudarjenim senčenjem

Prečna povezava preko območja povezuje parkirišča na severni in južni strani

Pločnik

Stolp s komunikacijami in skupnimi prostori

Zunanji skupni prostori in program za stanovalce

Uvoz v podzemno garažo

V sredini zasnove se oblikuje trg kot mesto srečevanj in priložnostnih dogodkov

Otroško igrišče - skupne površine stanovanjske soseske



PREDHODNA ZASNOVA

Klet 2

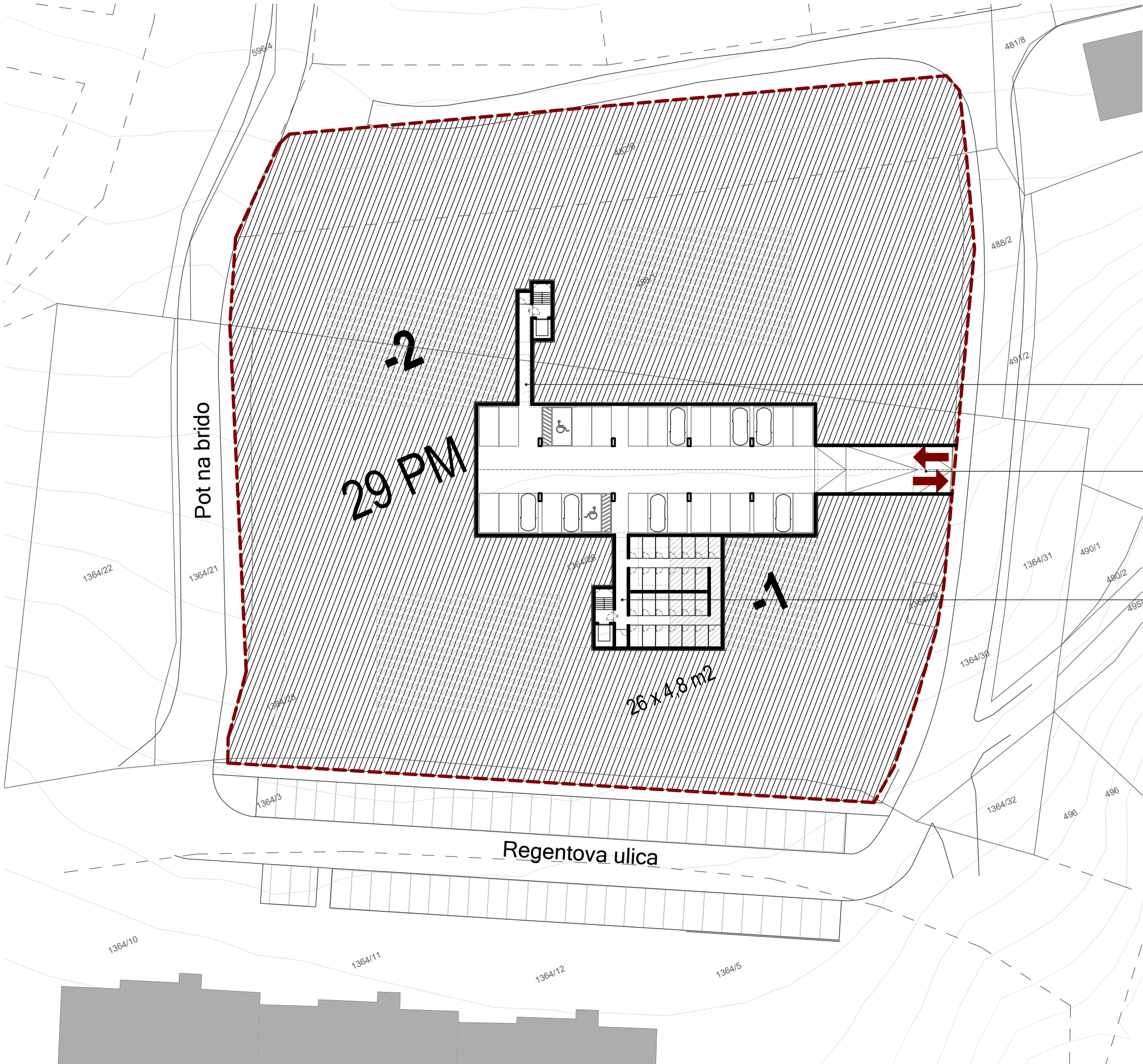
Servisni prostori so umeščeni pod objekti in se povezujejo z garažo ter vertikalnimi komunikacijami.

Severni objekt ima dva podzemna nivoja. Najnižje se spusti jedro z vertikalnimi komunikacijami, ki se povezuje z garažo preko hodnika.

Hodnik povezuje garažo in vertikalne komunikacije

Uvoz v podzemno garažo

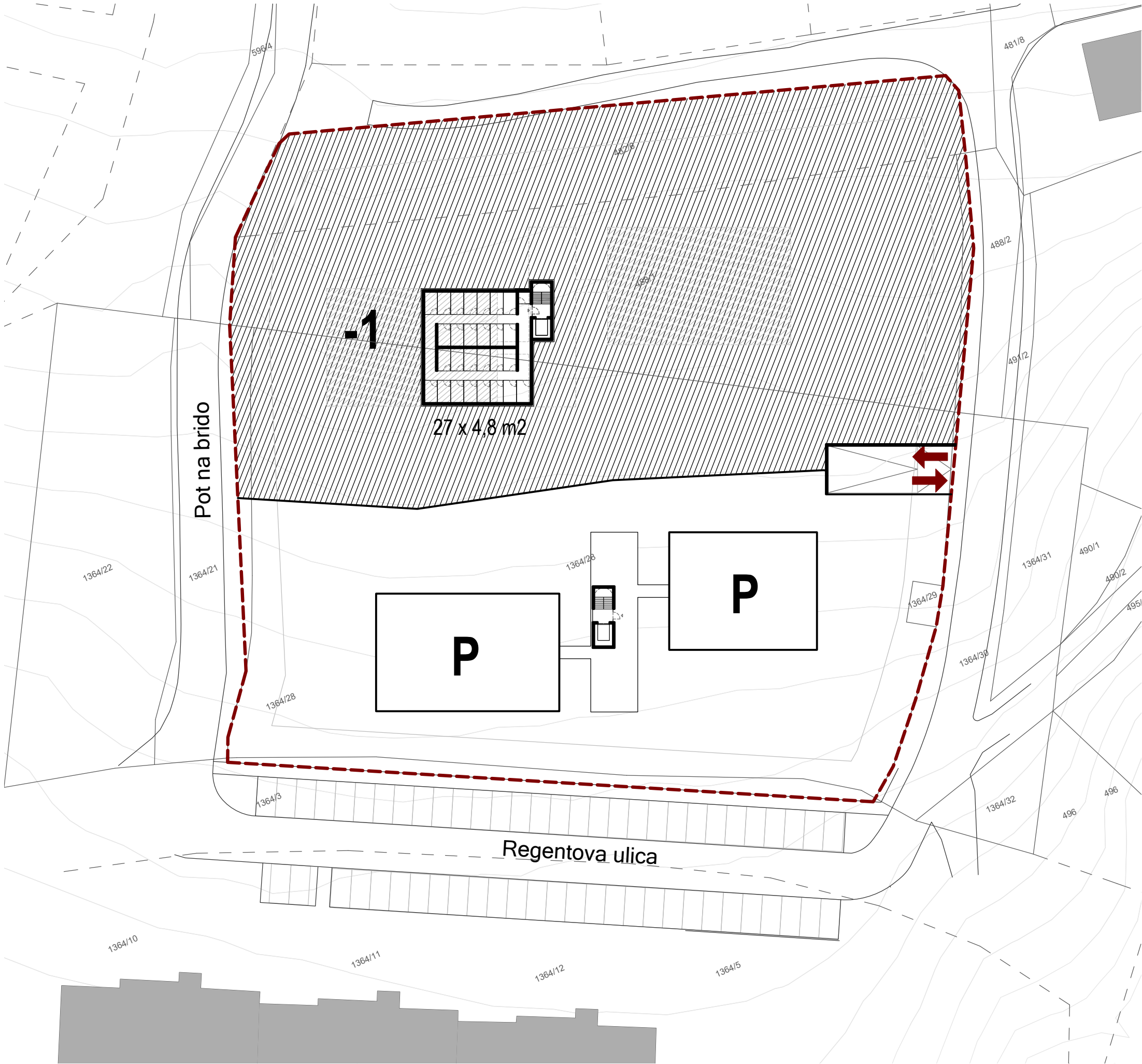
Hodnik povezuje garažo, shrambe in vertikalne komunikacije



PREDHODNA ZASNOVA

Klet 1

V prvi kleti severnega objekta so umeščene shrambe.

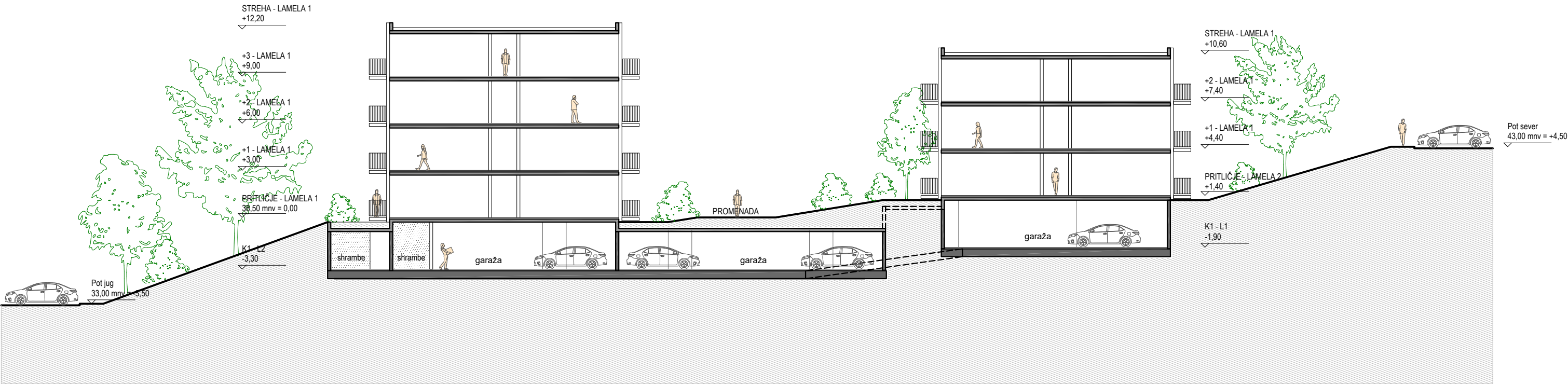
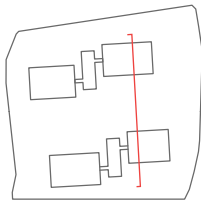


Študija umestitve dodatnih podzemnih parkirnih kapacitet

POSODOBLJENA ZASNOVA

Prerez preko območja

Terasasta ureditev podzemne garažne hiše
predstavlja glede na razporeditev objektov in naravo
terena smiselno umestitev dodatnih parkirnih mest.



POSODOBLJENA ZASNOVA

Primerjava s predhodno
preveritvijo

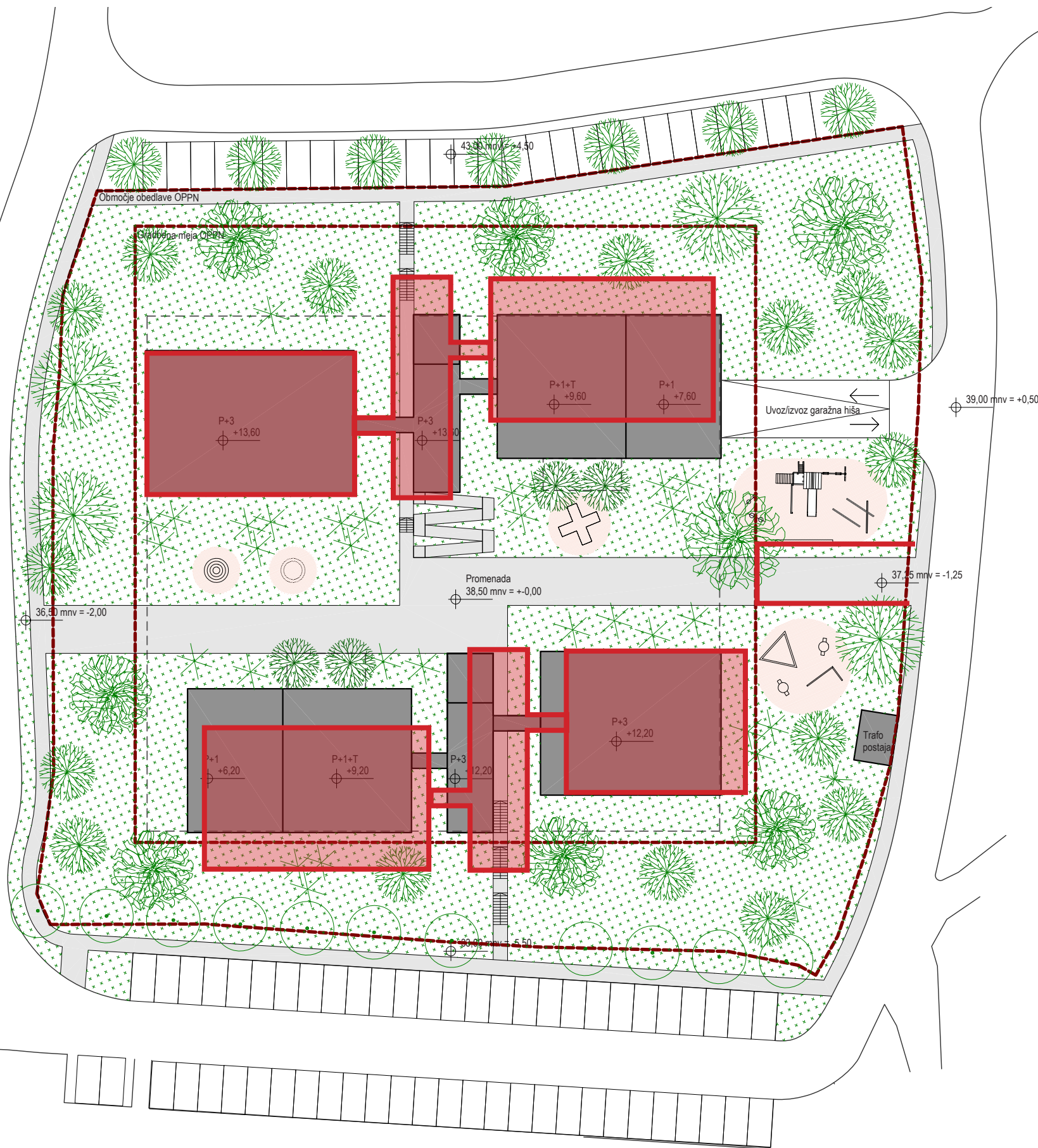
V okviru preveritve zagotavljanja dodatnih podzemnih parkirnih mest, se nekoliko prilagodi umeščanje objektov na parcelo ter ureditev zunanjih utrjenih in zelenih površin.

Ohranja se oblikovne in funkcionalne rešitve, ki se jih prilagodi glede na predlagano podzemno garažno hišo, brez kompromisa pri kvaliteti.

Predlagana rešitev sledi določilom OPN in OPPN (ne posega izven predlagane gradbene meje).

Predlagane spremembe glede na predhodno zasnovo:

1. Prilagoditev umestitve stanovanjskih objektov
2. Premestitev uvoza v podzemno GH (optimizacija)
3. Umestitev otroškega igrišča ob promenado
4. Razdelava priključevanja na okoliške poti (višinska prilagoditev)
5. Prilagoditve obodne ureditve, ki sledi osnutku OPPN



POSODOBLJENA ZASNOVA

Situacija

Ozelenjena parkirna mesta
na prostem - 24 PM

Periferna krajinska
ureditev ohranja
drevesa na zahodnem
delu

Centralni del
zazelenitve z nižjim
rastjem

Glavna povezovalna
pot za pešce in
kolesarje, dostopna pot
do objektov

Višja ozelenitev v
sadilni jami

Periferna krajinska
ureditev z višjimi
drevesi in poudarjenim
senčenjem

Prečna povezava
preko območja
povezuje parkirišča na
severni in južni strani

Pločnik

Stolp s komunikacijami
in skupnimi prostori

Periferna krajinska ureditev
ohranja drevesa na vzhodnem delu

Uvoz v podzemno
garažo

Zunanji skupni prostori in
program za stanovalce

V sredini zasnove se oblikuje trg kot
mesto srečevanj in priložnostnih dogodkov

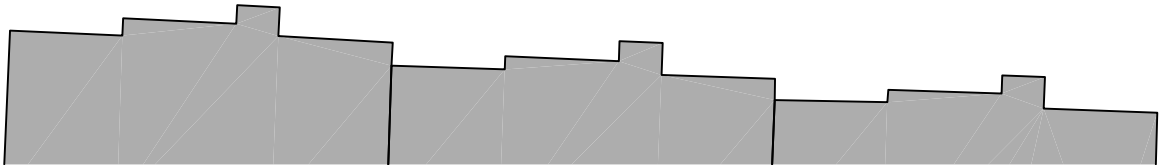
Otroško igrišče - skupne
površine stanovanjske soseske

Periferna krajinska ureditev
ohranja drevesa na vzhodnem delu

V okviru preveritve zagotavljanja dodatnih podzemnih
parkirnih mest, se nekoliko prilagodi umeščanje
objektov na parcelo ter ureditev zunanjih utrjenih in
zelenih površin.

Ohranja se oblikovne in funkcionalne rešitve, ki se jih
prilagodi glede na predlagano podzemno garažno hišo,
brez kompromisa pri kvaliteti.

Predlagana rešitev sledi določilom OPN in OPPN (ne
posega izven predlagane gradbene meje).

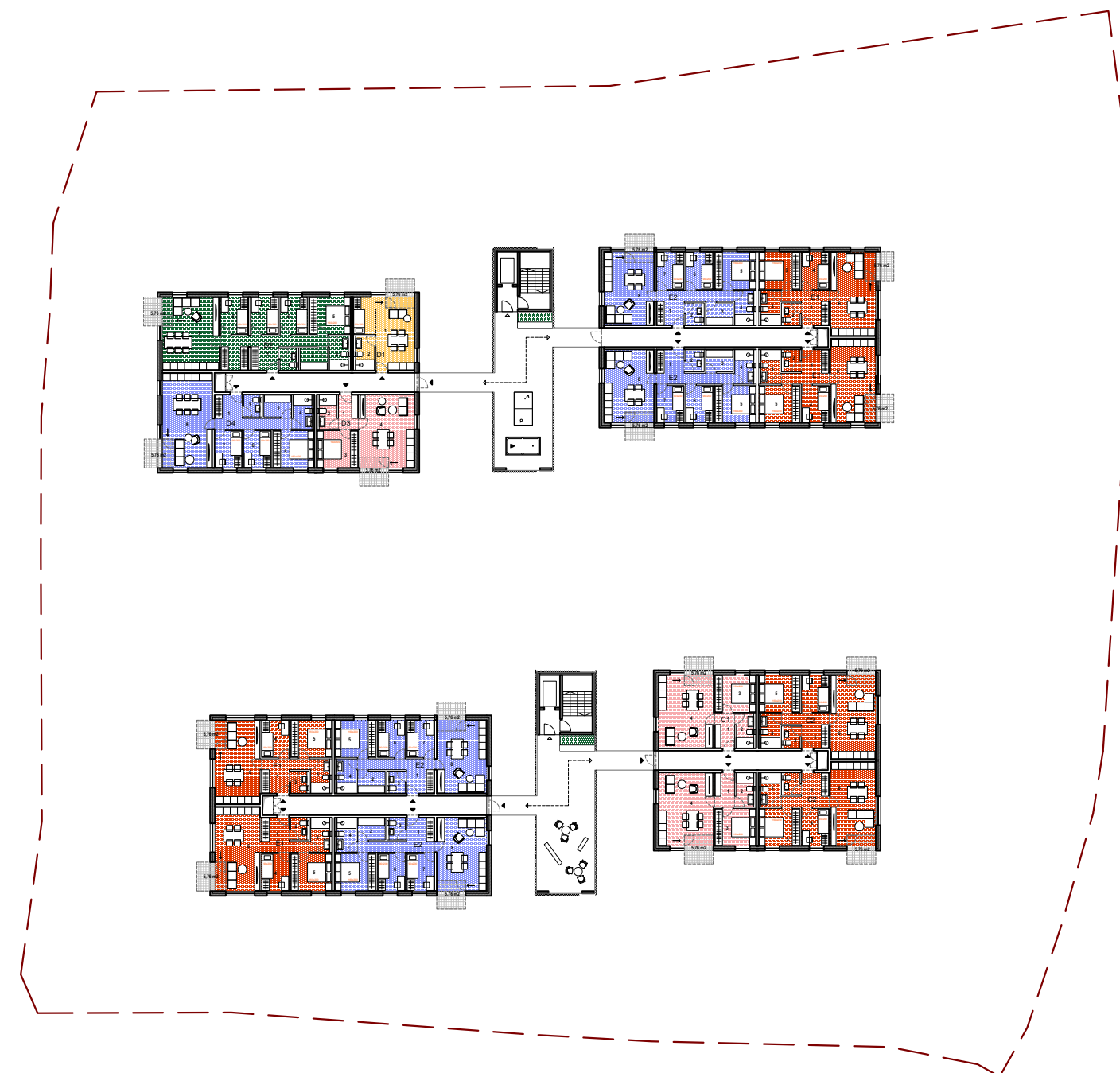


POSODOBLJENA ZASNOVA

Tlorisi - nadzemno



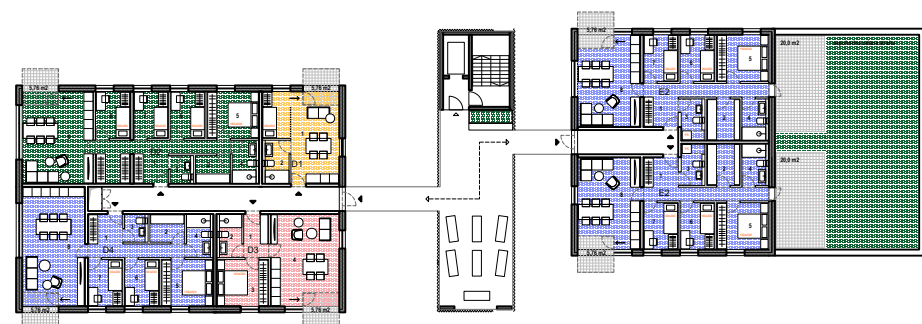
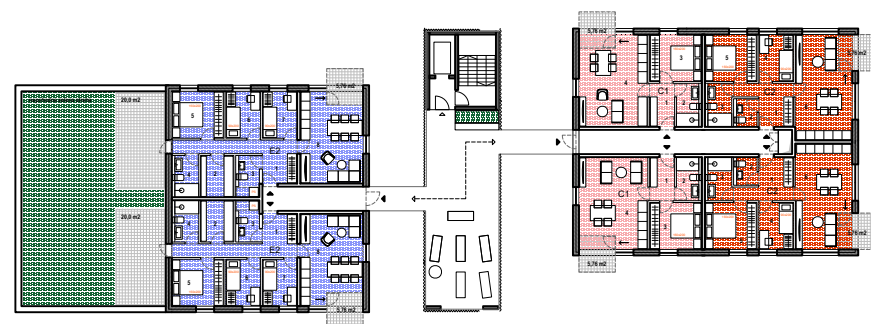
Pritličje - nivo promenade



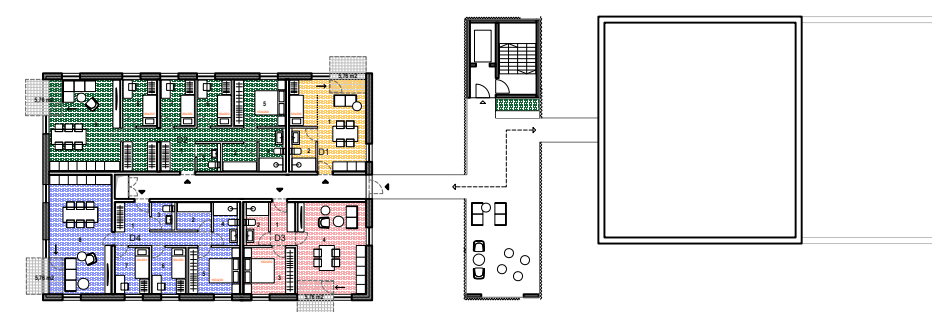
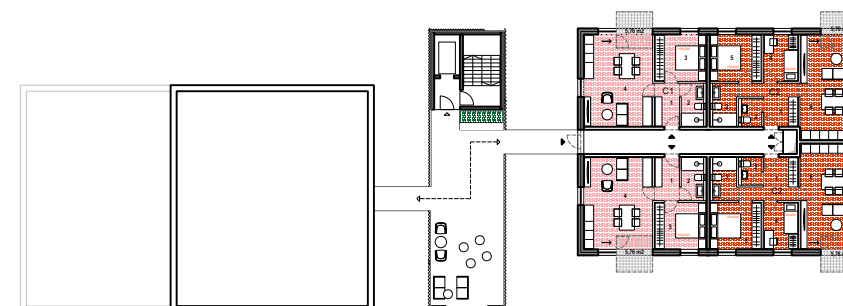
1. nadstropje

POSODOBLJENA ZASNOVA

Tlorisi - nadzemno



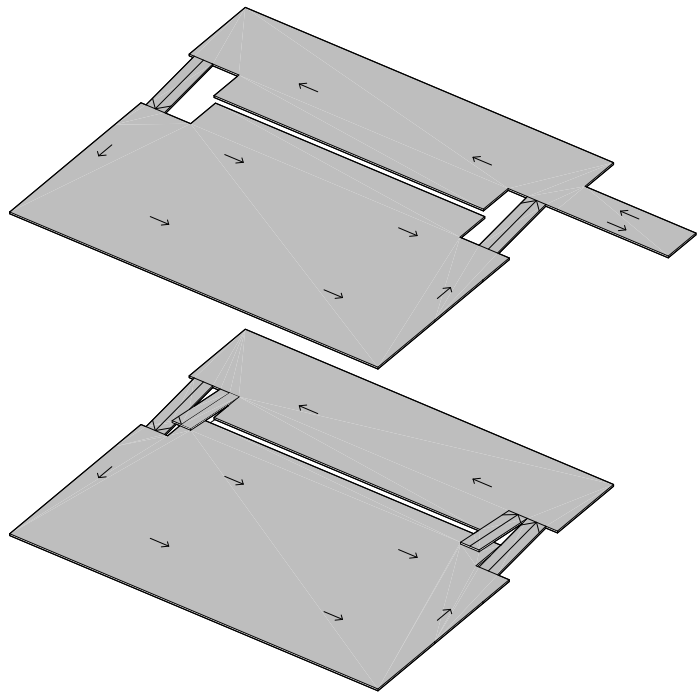
2. nadstropje/ terasna etaža



3. nadstropje

VEČNIVOJSKA GARAŽNA HIŠA

Tloris garažne hiše



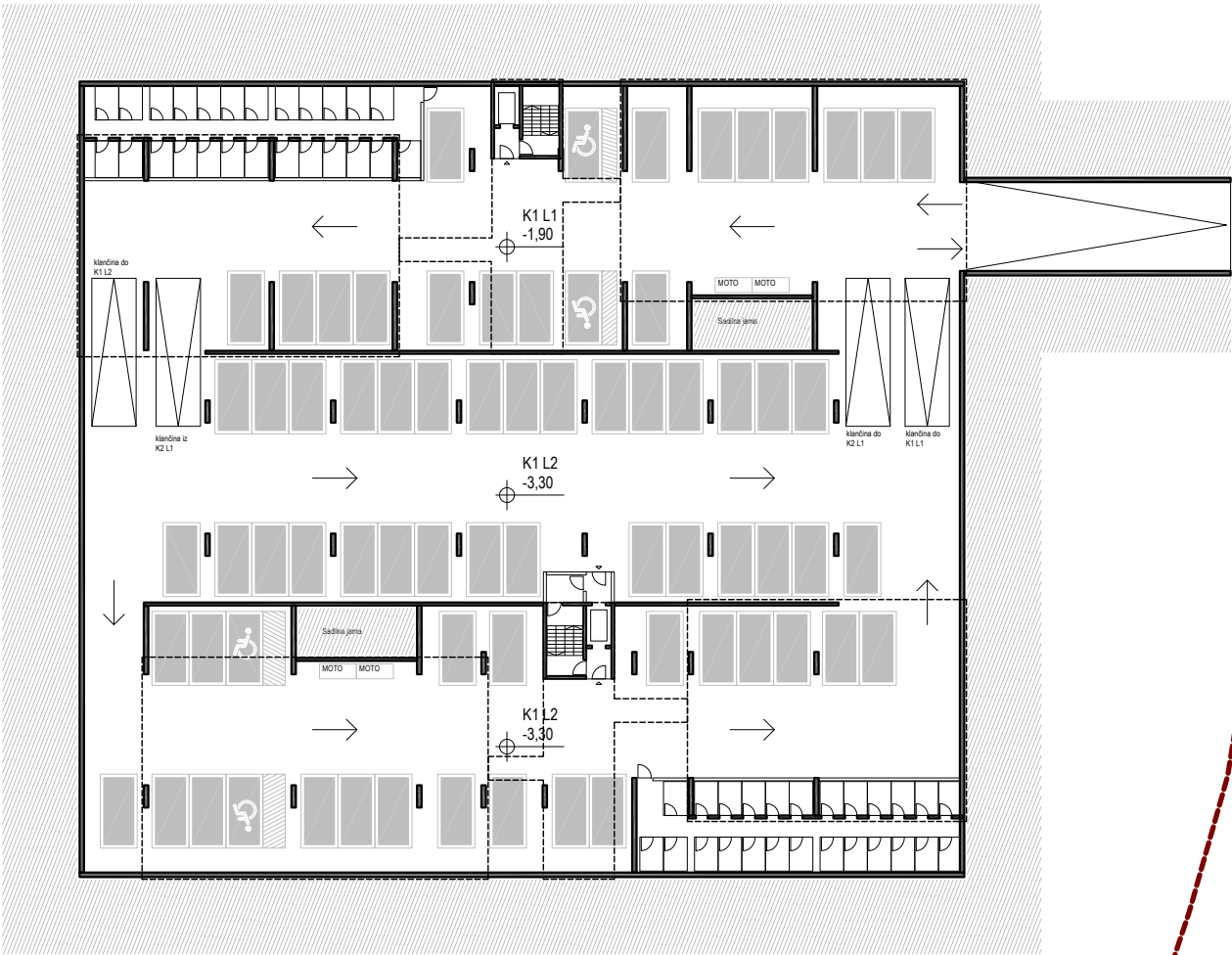
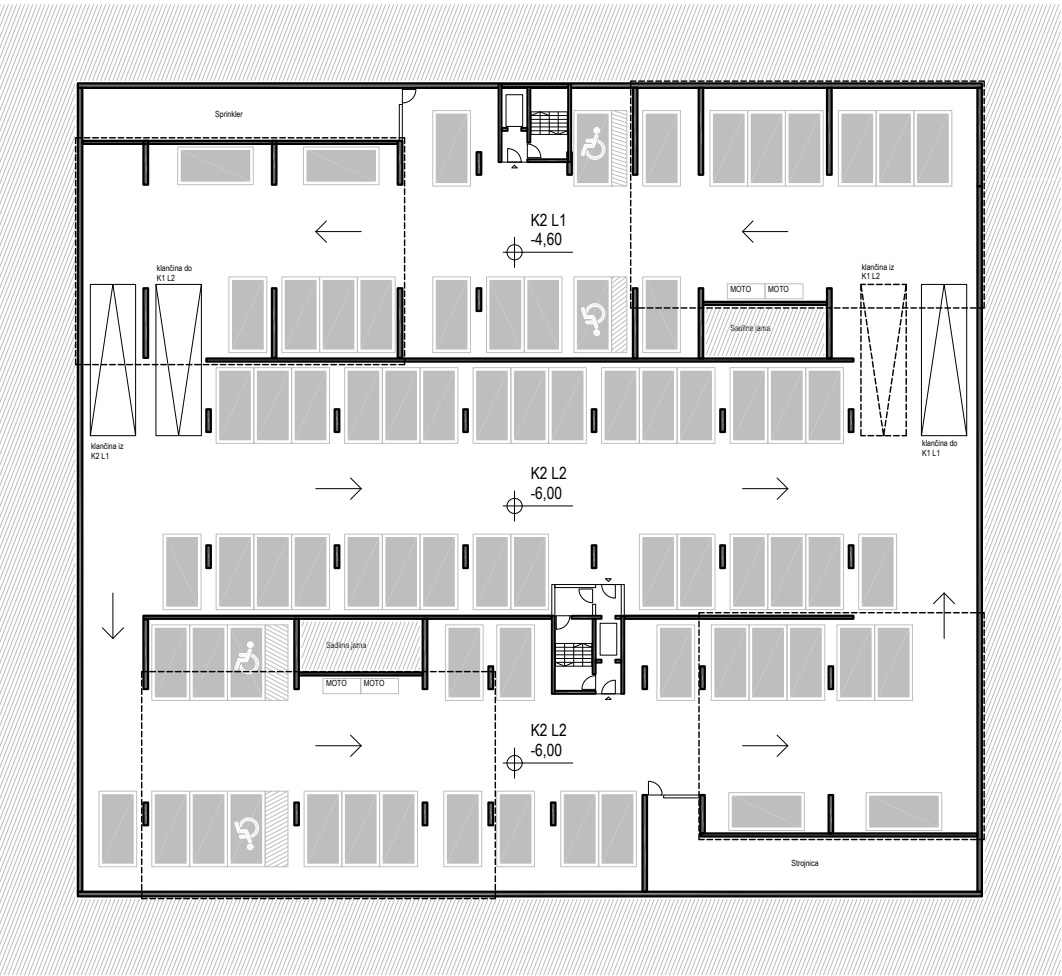
V okviru podzemne garažne hiše se zagotovi zahtevano število parkirnih mest za stanovalce ter dodatna parkirna mesta za obiskovalce sosednjih območij.

V okviru podzemne garažne hiše se zagotovi ustrezno število shramb za stanovanja.

Garažna hiša je mehansko prezračevana, dolžine evakuacijskih poti so ustrezne, predvidi se sprinkler sistem.

Število PM	136 PM
Število PM za gibalno ovirane	8 PM
Število PM za motorje	8 PM

Št. PM na terenu	24 PM
SKUPAJ PM	170 PM



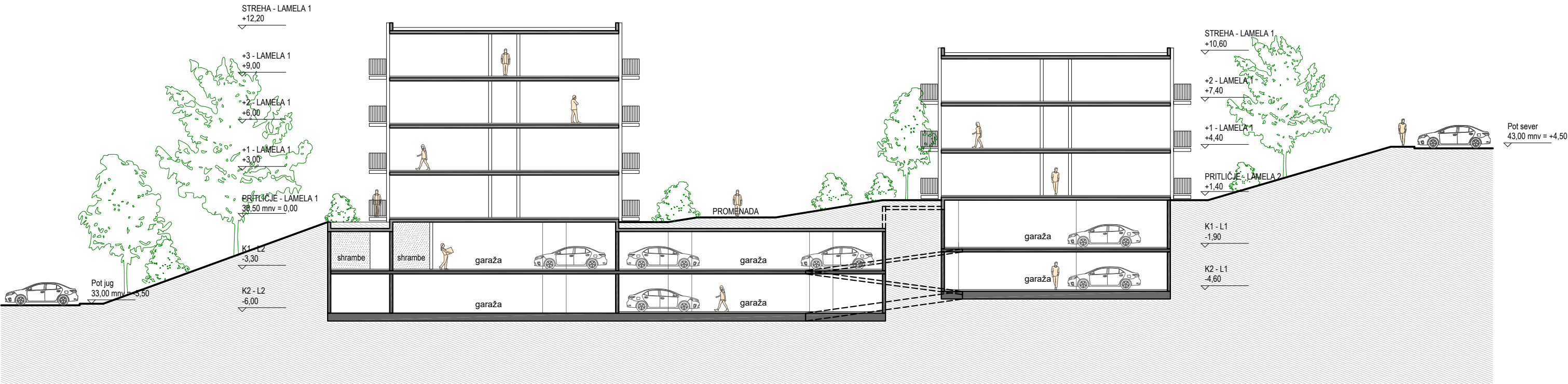
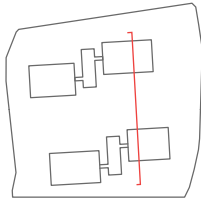
Klet 1

Klet 2

VEČNIVOJSKA GARAŽNA HIŠA

Prerez preko območja

Terasasta ureditev podzemne garažne hiše
predstavlja glede na razporeditev objektov in naravo
terena racionalno umestitev dodatnih parkirnih mest.



MERILO 1 : 250

0 5 10m

POSODOBLJENA ZASNOVA

Zaključek

Zaključki Študije umestitve dodatnih parkirnih kapacitet v okviru projekta Stanovanja za mlade Dolge njive:

- predvideno je umeščanje eno- ali dvonivojske podzemne garažne hiše, za potrebe stanovalcev, obiskovalcev in širšega območja
- študija naročniku omogoča nadaljevanje razvoja območja in na podlagi študije izbor ene izmed variant, ki bolje naslavlja potrebe naročnika
- enoetažna zasnova predvideva naravno prezračevano podzemno etažo brez potrebe po sprinkler sistemu, dvoetažna zasnova pa predvideva mehansko prezračevanje in sprinkler sistem
- število parkirnih mest (v garažni hiši in na terenu) v primeru enoetažne podzemne GH - 99
- število parkirnih mest (v garažni hiši in na terenu) v primeru dvoetažne podzemne GH - 170

V okviru študije so predlagane sledeče spremembe in izboljšave zasnove celotnega območja:

- prilagoditev zamikov stanovanjskih objektov nad terenom, da je omogočena racionalna zasnova podzemne garaže. Odmiki med objekti južne in severne lamele so minimalno 20 metrov, kar ohranja bivanjske kvalitete
- umik uvoza v garažo vzhodno od severne lamele, s čimer je omogočeno umeščanje zvezne promenade med objekti, ki se naveže na obodne pločnike
- racionalizacija "stolpov" s komunikacijskimi in skupnimi površinami za stanovalce
- umestitev otroškega igrišča vzdolž promenade, s čimer se osmisli osrednja os med objekti in omogoči boljšo preglednost nad igrišči
- prilagoditev robnih pogojev glede na osnutek OPPN ter razdelava povezav znotraj območja glede na danosti terena. Razdelani so dostopi do obodnih poti na severnem in južnem delu območja ter omogočen univerzalni dostop do objektov in zunanje ureditve znotraj osrednjega dela območja

STUDIO SADAR

Studio Sadar, d.o.o.
Zemljemerska ulica 12
SI-1000 Ljubljana

www.studiosadar.com
info@studiosadar.com