

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale



LOCUS

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

ANKARAN HRIB

Javna obravnava

Maja Šinigoj, Luka Jereb

Nova Gorica, junij 2025

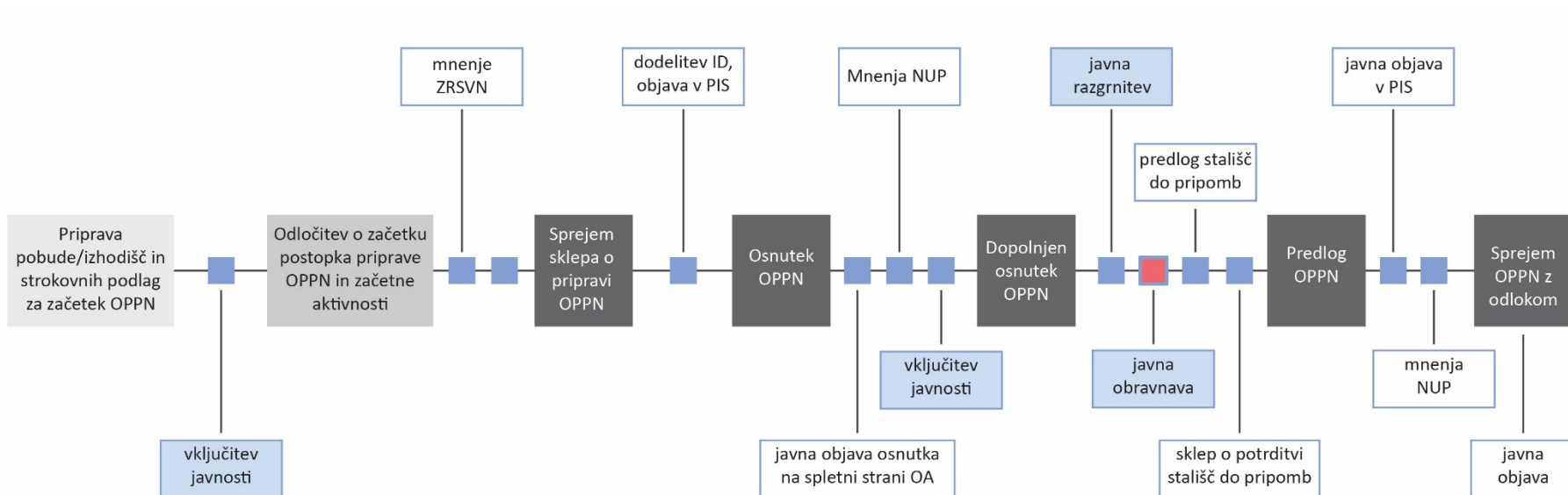


LOCUS

Proces priprave OPPN



Proces priprave OPPN

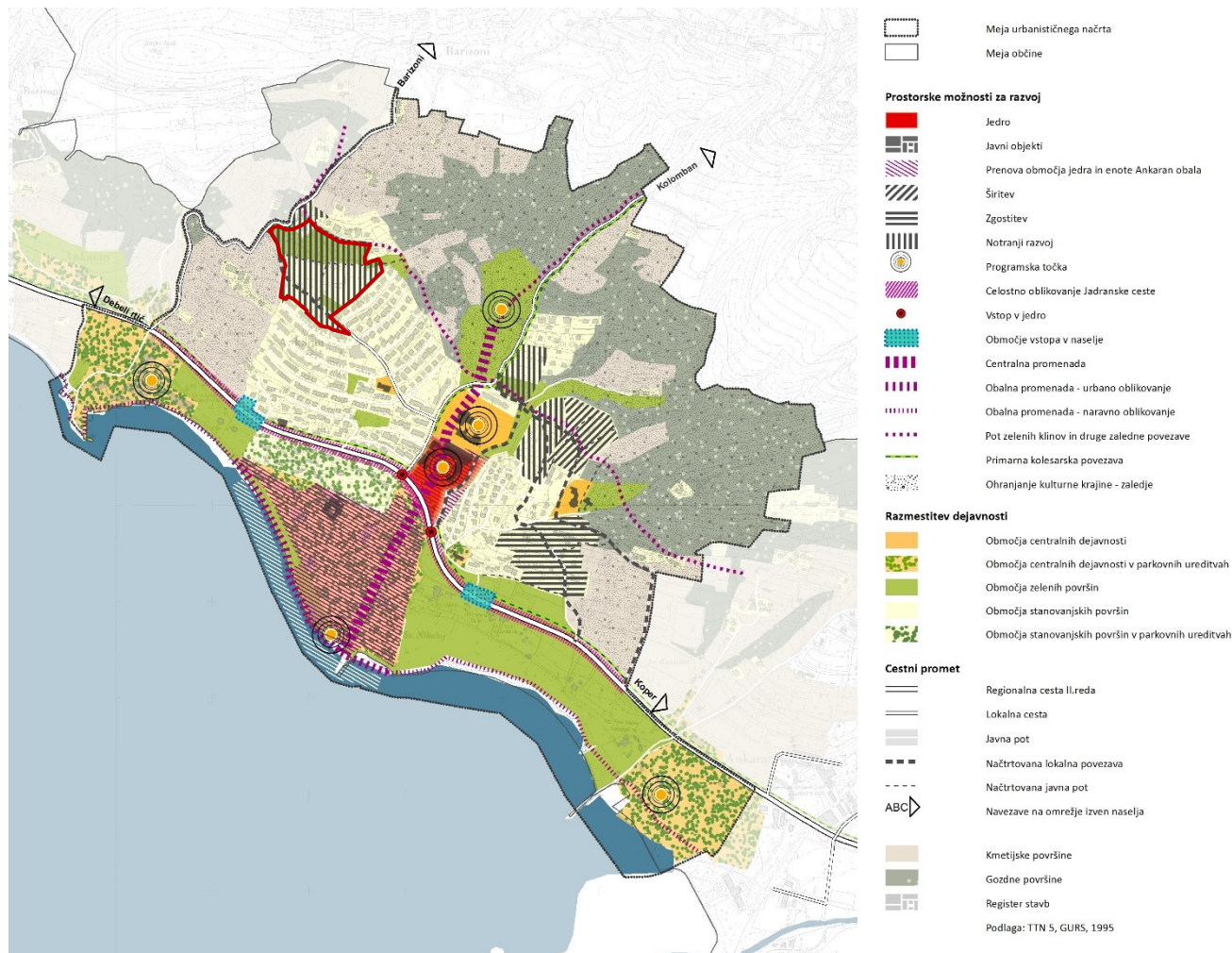




LOCUS

Nadrejeni prostorski akt - OPN

Občinski prostorski načrt Občine Ankaran



OPN in strateški cilji občine:

- V **20 letih** povečati število prebivalcev na **5000**;
- Pridobiti **status lokalnega središča**;
- **Notranji razvoj** z ohranitvijo **krajinske kakovosti**;
- **Izven središča naselja** gradnja **večstanovanjskih stavb ni dopustna**
- **Strnjena stanovanjska soseska**;
- Gostota poselitve do **120 preb/ha.**;
- Uredi se **podzemno parkiranje**;



LOCUS

Občinski prostorski načrt Občine Ankaran



OPN in strateški cilji občine:

- V **20 letih** povečati število prebivalcev na **5000**;
- Pridobiti **status lokalnega središča**;
- **Notranji razvoj** z ohranitvijo **krajinske kakovosti**;
- **Izven središča naselja** gradnja **večstanovanjskih stavb ni dopustna**
- **Strnjena stanovanjska soseska**;
- Gostota poselitve do **120 preb/ha.**;
- Uredi se **podzemno parkiranje**;



LOCUS

Predhodne aktivnosti (pred
pričetkom OPPN)



LOCUS

Prvotna investicijska namera, investitorji





LOCUS

Prvotna investicijska namera, investitorji



smart & sustainable housing:
- natural facade
- green roof with photovoltaic modules
- flexible layout and ecological materials



classic-modern living:
- typical roof covering
- modern flexible floor plan
- shallow terrace loggia
- ecological materials



parking beyond nature:
cars hidden in semi-basement
local reed vegetation as buffer



olive trees as local vegetation-elements



generation Umwelt - freundliche bauen

Innsbruck

ARCHITECT: Johannes Comille MSc
GENERAL ARCHITECT: greenline architects at

concept

sketches & ideas

100%

100% 01.07

100% 14.09.2021

ankarsen - grand sea view



www.greenline-architects.at

Graz

ARCHITECT: Gregor Schmidauer
GENERAL ARCHITECT: greenline architects at



LOCUS

Usklajena Idejna zasnova, SOstudio z.o.o.





LOCUS

Idejna zasnova, SOstudio z.o.o.





LOCUS

Strokovne podlage na katerih
temelji OPPN



Strokovne podlage na katerih temelji OPPN

- Prometna študija, Provia d.o.o., november 2021 (novelacija avgust 2023),
- Geodetski načrt, GEOTIM 89, marec 2022
- Idejna zasnova, SOstudio z.o.o., oktober 2022,
- Hidrološko hidravlična študija, PNZ d.o.o, april 2023
- Projektna dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev (Območje Ankaran hrib – ureditev GJI), Projekt d.d., julij 2024



LOCUS

Vsebina in zasnova OPPN



LOCUS

Območje OPPN



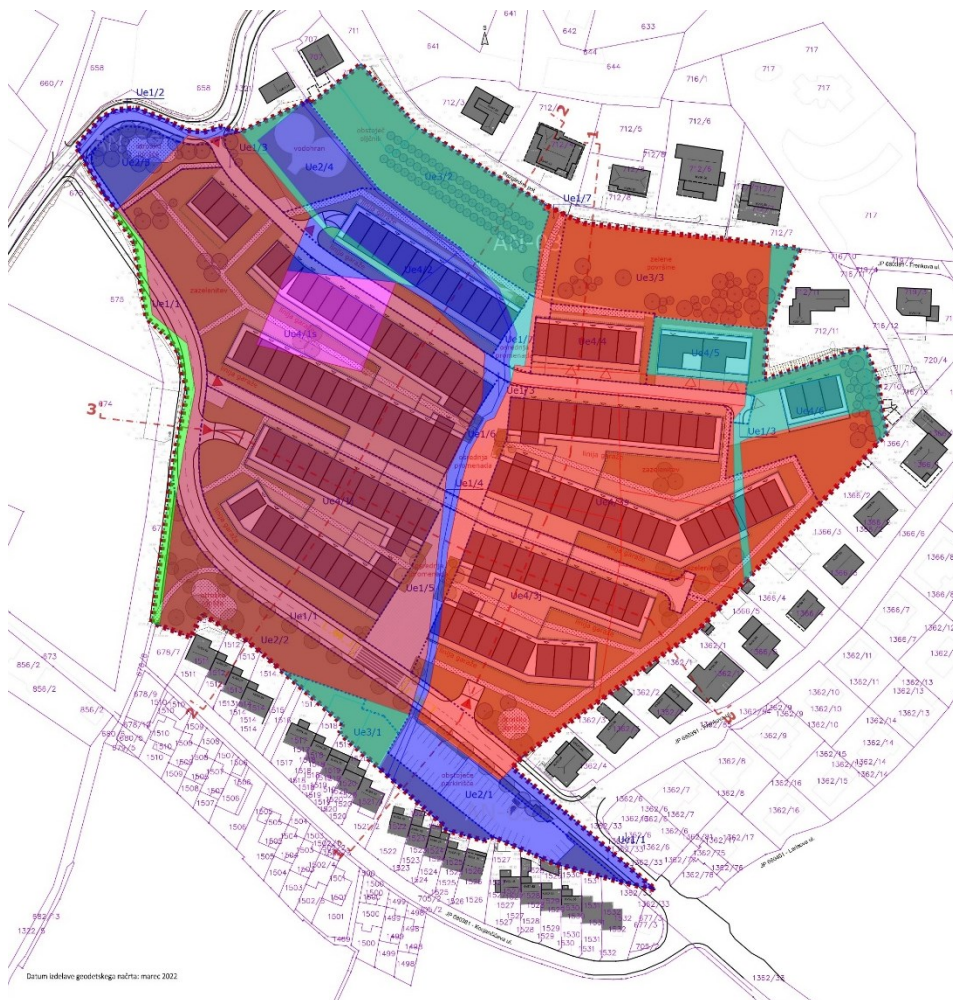
Območje OPPN:

- meri okvirno **4,9 ha**;
- leži na **severozahodnem robu naselja Ankaran**;
- na jugu in vzhodu meji na **obstoječo stanovanjsko sosesko**, proti severu na niz **enodružinskih hiš** in na zahodu na **kmetijske in gozdne površine**;



LOCUS

Obstoječe lastništvo



Obstoječe lastništvo:

- Večji delež v lasti **dveh zasebnih investitorjev** (vzhod in zahod)
- **Občina Ankaran**
- **Fizične osebe**

Urbanistična zasnova:

- Urbanistična zasnova **prilagojena, ne pa tudi podrejena** lastništvu

Legenda - obstoječe lastništvo

	Občina Ankaran	13,7 %
	Wohn- und Geschäftspark Laibach GmbH	33,1 %
	MAKRO 5 GRADNJE, izgradnja objektov, d.o.o.	2,6 %
	Primius gradnje, d.o.o.	36,9 %
	Fizične osebe	12,7 %
	Republika Slovenija	1,0 %



LOCUS

Vsebina OPPN



Z OPPN se načrtuje gradnja:

- Eno in dvostanovanjskih stavb, vendar največ **190 stanovanjskih enot**;
- **Zelenih in odprtih grajenih površin** območja;
- **Gospodarske infrastrukture območje** in priključevanja na omrežja;
- **Garažnih stavb**;
- **Prometnega priključevanja na Srebrničevo ulico, ter Razgledno pot**, na severozahodnem robu območja in priključevanje na drugo gospodarsko javno infrastrukturo.



Pogoji za načrtovanje in gradnjo objektov in parkiranje

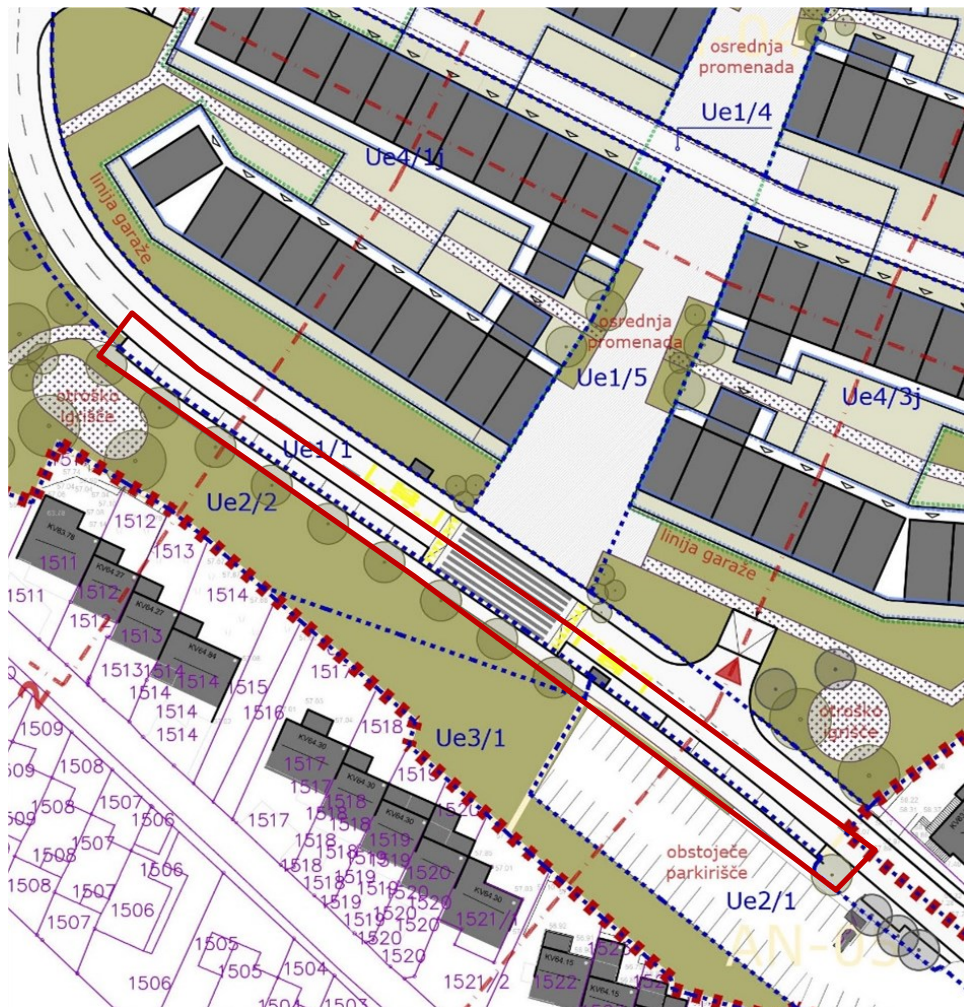


Urbanistični pogoji za načrtovanje objektov:

- Določene so **gradbene meje** (nad in pod terenom);
- Upoštevani **odmiki od sosednjih zemljišč in stavb**;
- **Nižanje etažnosti** proti vzhodu;
- Maksimalna dopustna etažnost stavb nad terenom je **P+1+M**;
- Na vzhodnih parcelah mora biti zadnja stavba na vzhodnem robu niza visoka največ **P+1**.



Pogoji za načrtovanje in gradnjo objektov in parkiranje



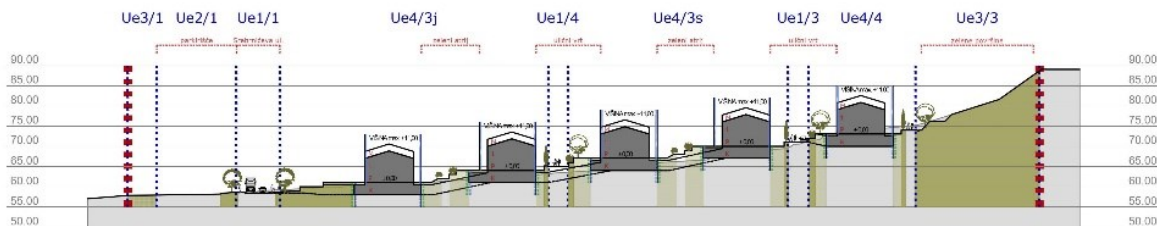
Parkiranje:

- Za potrebe soseske v celoti zagotovljeno **podzemno parkiranje** (zasebno);
- Dopustna gradnja **garažne stavbe na območju obstoječega parkirišča** do največ **P+1** (javno);
- Možnost izvedbe **vzdolžnega parkiranja vzdolž Srebrničeve ulice** (javno).

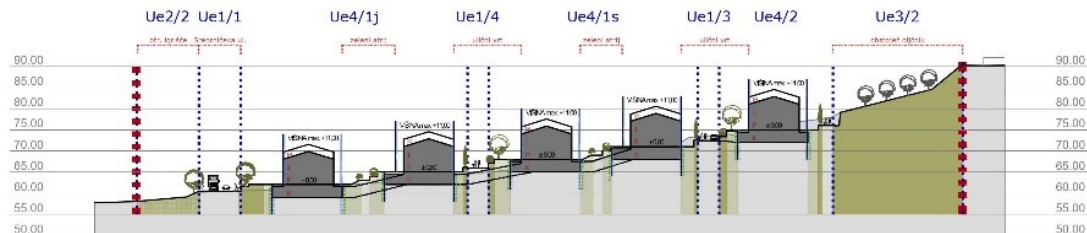


LOCUS

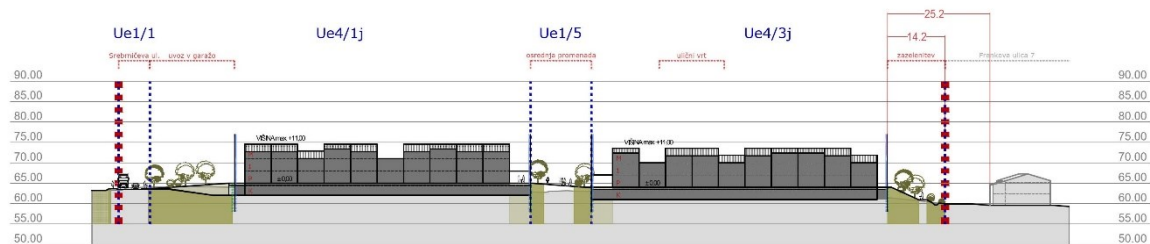
Etažnosti



PREREZ 1-1



PREREZ 2-2



PREREZ 3-3

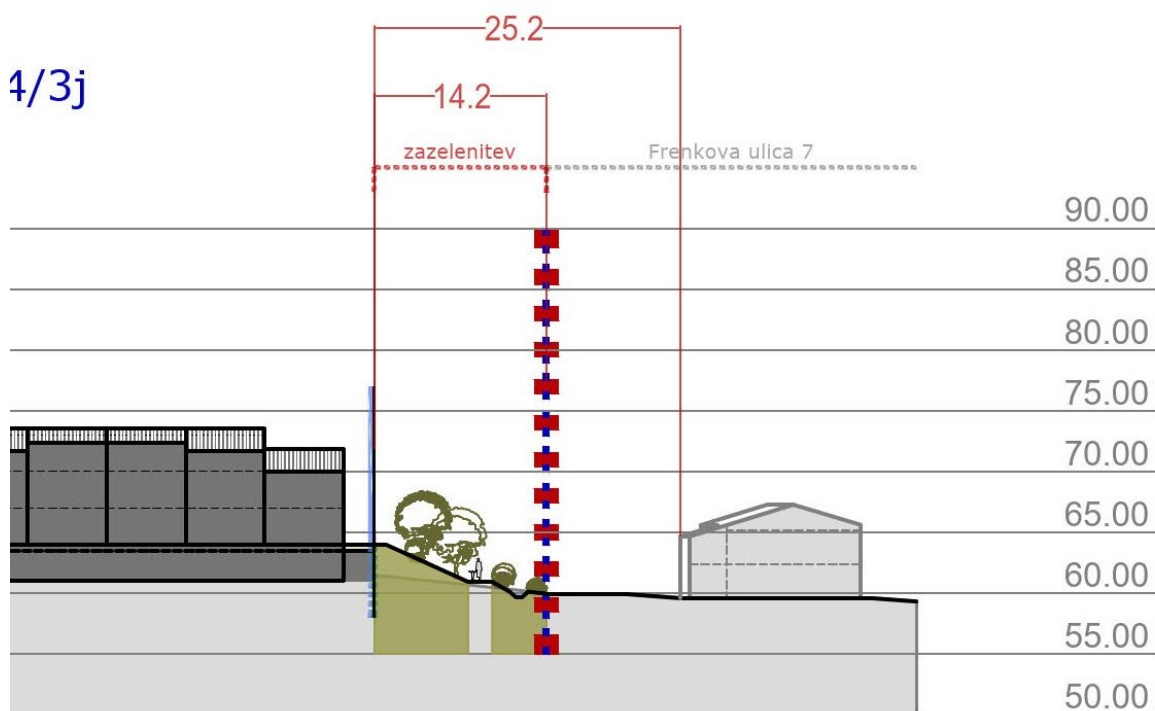
Urbanistični pogoji za načrtovanje objektov:

- Maksimalna dopustna etažnost stavb nad terenom je **P+1+M**;
- Na vzhodnih parcelah mora biti zadnja stavba na vzhodnem robu niza visoka največ **P+1**;
- Predpisano je določilo glede ustvarjanje **višinske dinamike med P+1 in P+1+M**.



Odmiki

4/3j



Vpliv na okolico:

- Na vzhodnih parcelah mora biti zadnja stavba na vzhodnem robu niza visoka največ **P+1**.
- **Razdalja od sosednje parcele** (meja območja OPPN) je okoli **14 m**.
- **Razdalja od obstoječe hiše** (Frenkova ulica 7) je okoli **25 m**.

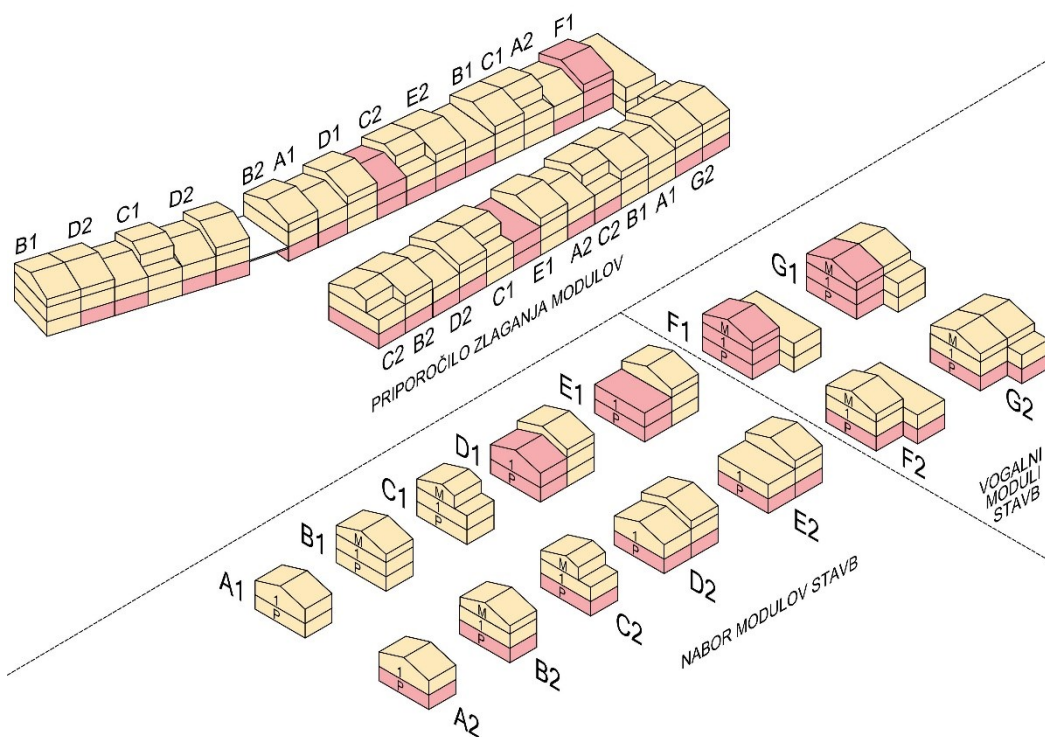
Dodatni ukrepi:

- Zeleni pas z vegetacijo
- Skupne sprehajalne poti (ni motornega prometa)



LOCUS

Delitve stanovanjskih enot, tipologija stanovanj



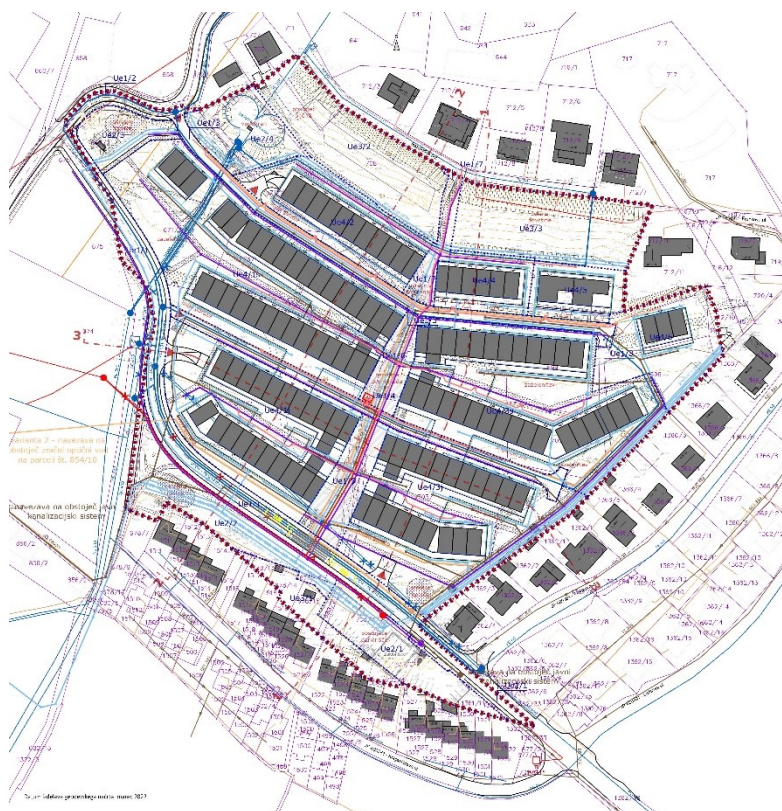
Prikaz določil delitve stanovanjskih enot:

- Raznolika **tipologija stanovanja** (idejna zasnova);
- Raznolika **tipologija modulov stavb** (OPPN);
- Omogočanje **raznolike ponudbe stanovanjskih enot**.



LOCUS

Gospodarska javna infrastruktura



Komunalni in energetski vodi
obstoječe

- Vodovod
- Kanalizacija - komunalne odpadne vode
- Kanalizacija - padavinske odpadne vode
- Električna SN nadzemno
- Električna SN podzemno
- Električna NN nadzemno
- Električna NN podzemno
- Telekomunikacije - Telekom nadzemno
- Telekomunikacije - Telekom podzemno
- Telekomunikacije - CATV
- Ukinitvev oziroma prestavitvevoda

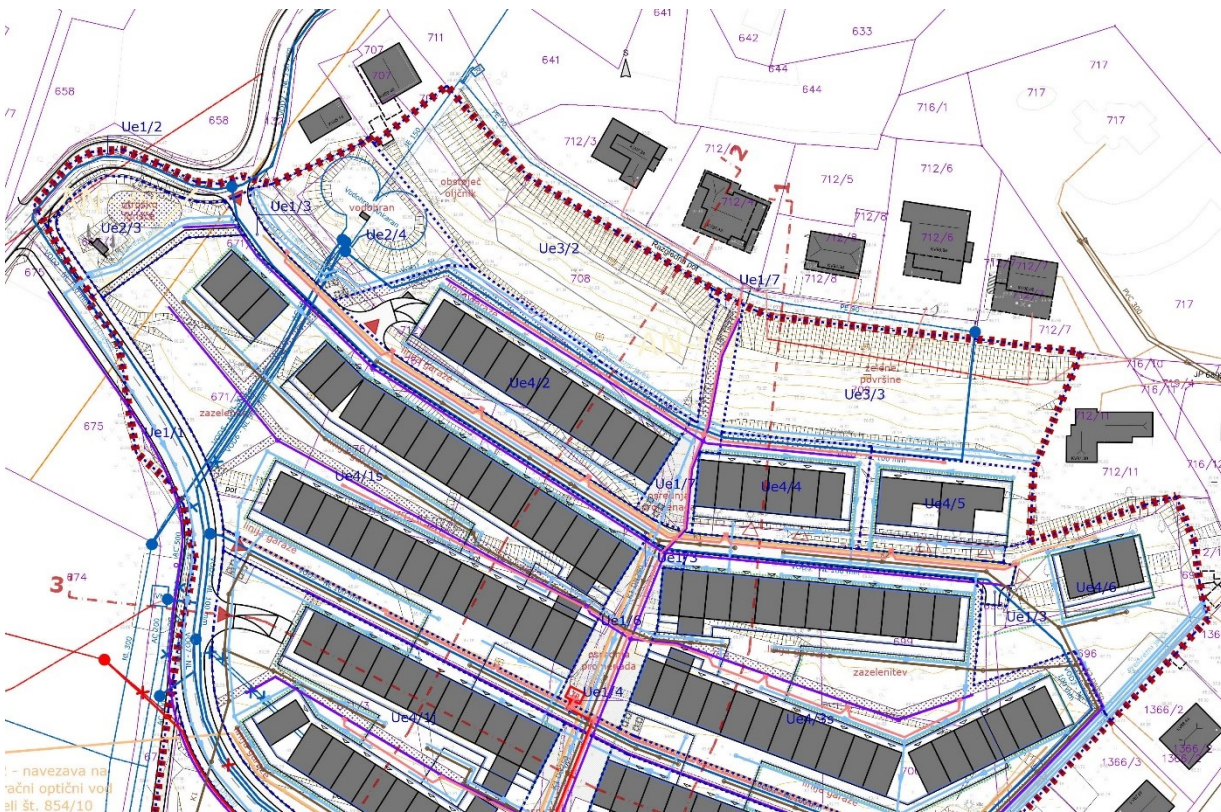
predvideno

- Vodovod
- Kanalizacija - komunalne odpadne vode
- Kanalizacija - padavinske odpadne vode
- Električna SN nadzemno
- Električna SN podzemno
- Električna NN nadzemno
- Električna NN podzemno
- Telekomunikacije - Telekom nadzemno
- Telekomunikacije - Telekom podzemno
- Telekomunikacije - CATV
- Javna razsvetljava
- Mesto priključitve na infrastrukturni vod

Z OPPN se načrtuje GJI:

- Prometna infrastruktura
- Elektroenergetsko omrežje
- Telekomunikacijsko omrežje
- Vodovod
- Hidrantno omrežje
- Kanalizacija komunalne odpadne vode
- Kanalizacija padavinske odpadne vode
- Javna razsvetljava
- Ravnanje z komunalnimi odpadki

Gospodarska javna infrastruktura



- **Prometna infrastruktura**
 - Srebrničeva ulica
 - Razgledna pot
- **Elektroenergetsko omrežje**
 - Nova TP
- **Telekomunikacijsko omrežje**
 - Ohranitev, predstavitev
- **Vodovod**
 - Primarni vod (Barižoni)
 - Sekundarni vod
(distribucija čez območje)
 - Rekonstrukcija
primarnega voda
(Ankaran-Valdoltra)
- **Hidrantno omrežje**
 - Sovpada z vodovodom



LOCUS

Gospodarska javna infrastruktura



- **Kanalizacija komunalne odpadne vode**
 - Dva ločena sistema (vzhod, zahod)
 - Vzhod: na Srebrničevo ulico
 - Zahod: proti Jadranski cesti
- **Kanalizacija padavinske (meteorne) odpadne vode**
 - Trije ločeni sistemi (osrednji, vzhod, zahod)
 - Prestrežni jarki, cevni zadrževalnik
 - Odvod v hudournik Valdoltra
- **Javna razsvetljava**
 - Ob javnih in skupnih površinah
- **Ravnanje z komunalnimi odpadki**
 - Zbirna mesta ob javnih površinah
 - Dopustna izvedba podzemnih zbiralnic



LOCUS

Parcelacija



Parcelacija

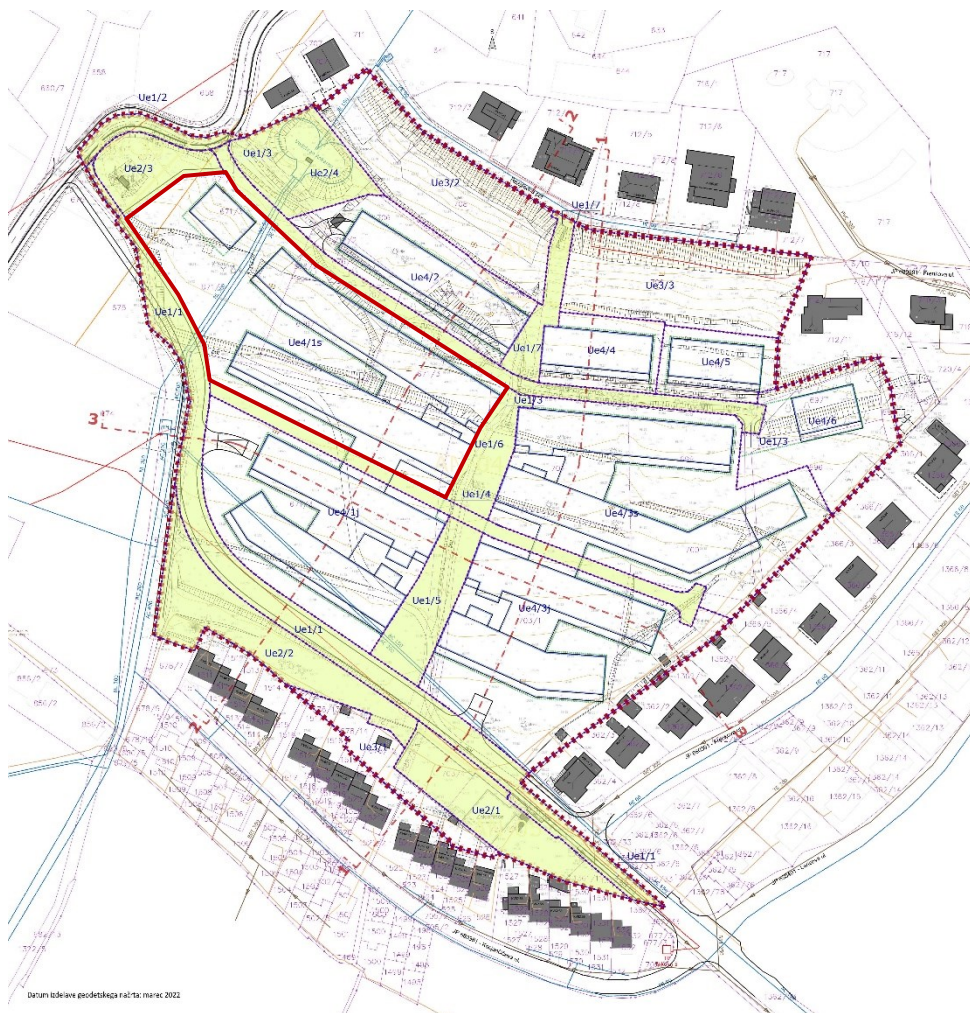
- **Skupna gradbena parcela** za celoten kompleks eno in dvostanovanjskih stavb;
- Območja se **ne sme** ograjevati z izjemo lastniških atrijev;
- **Javne površine:** javne ceste, javne poti, osrednja promenada in parkovne ureditve.

Javne površine



LOCUS

Parcelacija

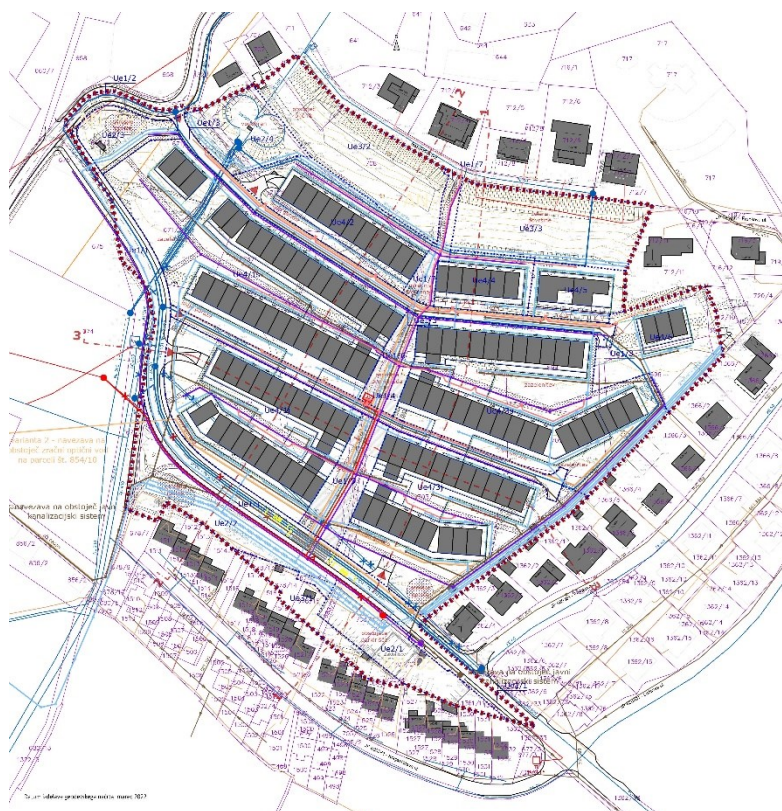


Parcelacija

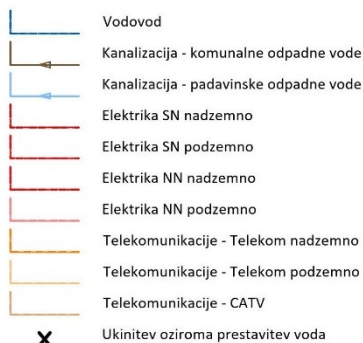
- **Skupna gradbena parcela** za celoten kompleks eno in dvostanovanjskih stavb;
- Območja se **ne sme** ograjevati z izjemo lastniških atrijev;
- **Javne površine:** javne ceste, javne poti, osrednja promenada in parkovne ureditve.

Javne površine

Elaborat ekonomike – gospodarska javna infrastruktura



Komunalni in energetski vodi
obstoječe



predvideno



Vsebina elaborata ekonomike:

- **oceno investicij** za graditev ali **dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture** ter
- **oceno investicij** za zagotovitev **družbene infrastrukture** glede načrtovanih prostorskih ureditev OPPN.

Gospodarska javna infrastruktura:

- namenjena **samo oskrbi območja OPPN**;
- namenjena **oskrbi območja OPPN in sosednjih območij**.



Elaborat ekonomike – družbena infrastruktura



Družbena infrastruktura – analize:

- Pretekli razvoj poselitve v občini
- Analiza in ocena stanja družbene infrastrukture;
- **Ocena vpliva načrtovanih ureditev in ocena novih potreb po družbeni infrastrukturi v občini;**
- Ocena investicij za zagotavljanje morebitne dodatne družbene infrastrukture, možni viri financiranja in opredelitev etapnosti.

Zaključek:

- Vpliv načrtovanih ureditev OPPN na družbeno infrastrukturo **bo zaznaven**, vendar ne bo bistveno spremenil obstoječih razmer, zato **nove investicije zaradi priselitve niso potrebne.**
- Občina že **načrtuje vlaganja v vzgojno-izobraževalno mrežo, primarno zdravstveno varstvo in socialno varstvo starejših.**

Tip priselitve	Ocena števila vseh novih prebivalce	Ocenjena starostna struktura priseljencev na območje OPPN							
		0-5 let	6-14 let	15-24 let	25-34 let	35-44 let	45-54 let	55-64 let	65 + let
notranje selitve	75	4	6	8	16	15	10	8	8
od druge (tujina, druge občine)	495	29	37	53	106	98	66	55	51
skupaj	570	33	43	61	122	113	76	63	59

Hvala za pozornost



LOCUS

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale