



ZBORNICA ZA
ARHITEKTURO
IN PROSTOR
SLOVENIJE

Javni projektni enostopenjski natečaj za ureditev območja



ANKARAN CENTER

B NATEČAJNA NALOGA

Naročnik:

Občina Ankaran, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran
Comune di Ancarano, Strada dell' Adriatico 66, 6280 Ancarano

Razpisovalec:

Občina Ankaran, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran
Comune di Ancarano, Strada dell' Adriatico 66, 6280 Ancarano
v sodelovanju z
Zbornico za arhitekturo in prostor Slovenije, Vegova ulica 8, Ljubljana

Izdelovalec:

ViiAS, arhitekturno projektiranje, d. o. o.
Damjana Zaviršek Hudnik, univ. dipl. inž. arh., ZAPS PA* 1168
Sandra Banfi Škrbec, univ. dipl. inž. arh.
v sodelovanju z
Občino Ankaran, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran
Comune di Ancarano, Strada dell' Adriatico 66, 6280 Ancarano
Sodelujoči pri pripravi natečajne naloge:
Iztok Mermolja, Patricija Fabijančič Močibob, mag. Andrej Stijepić Sambole,
Eva Bolčič

Kraj, datum izdelave:

Ljubljana, september 2026

Povzetek

1. Namen natečaja in prostorska vizija

Občina Ankaran z odprtim urbanističnim, arhitekturnim in krajinskoarhitekturnim natečajem išče celovito zasnovo novega središča kraja. Osrednja naloga je povezati zeleno zaledje, obstoječe naselbinsko jedro, Jadransko cesto, parkovni prostor južno od nje ter obalo in morje v prepoznavno, javno dostopno in podnebno odporno prostorsko celoto.

Nosilni element zasnove je **osrednja promenada v smeri sever-jug**. Povezuje poti v zelenem zaledju, šolsko območje, Regentovo ulico, osrednji trg, preoblikovan koridor Jadranske ceste, nove javne programe, park in obalo.

Središče kraja se preoblikuje v osrednjo točko promenade. Jadranska cesta ohranja prometno funkcijo, vendar naj se v območju centra oblikovno in funkcionalno približa mestni ulici, kjer imajo prednost varne peš in kolesarske povezave ter kakovosten javni prostor.

Južno od Jadranske ceste se območje današnjega kampa preoblikuje v območje centralnih dejavnosti.

Novi kulturni, družbeni, upravni, oskrbni in storitveni programi se umeščajo kot redkeje razporejeni, členjeni volumni v obstoječem zelenem sistemu obmorskega gozdnega parka. Cilj ni strnjena nova pozidava, temveč »zgoščenost parka«: javne stavbe in odprte ureditve, ki skupaj oblikujejo prehodno, senčeno in vsem dostopno središče.

Dve območji, dve ravni obdelave

Značilnost	Natečajno območje A	Natečajno območje B
Vrsta in raven natečaja	Urbanistični projektni natečaj; dolgoročna prostorska in programska zasnova širšega centra	Arhitekturni in krajinskoarhitekturni projektni natečaj; podrobnejša rešitev osrednjega javnega prostora v središču kraja
Velikost	Približno 126.560 m ² oziroma 12,6 ha	Približno 18.885 m ² oziroma 1,9 ha
Prostorski obseg	Zeleno zaledje, obstoječi center, Jadranska cesta, spominski park in območje zelenih površin ob Jadranski cesti, območje kampa, obalni pas in pomol	Osrednji trg in povezane javne površine, promenada, tržnica z javnimi sanitarijami, stavba na Regentovi 2
Pričakovan rezultat	Urbanistična zasnova osrednjega dela Ankarana z razmestitvijo programov, prometnim in zelenim sistemom, osrednjo promenado in javnimi prostori, ureditvijo obale in krajevnega pristanišča	Idejna zasnova ureditve osrednjega trga in povezanih javnih površin, umestitev in zasnova tržnice, predlog za stavbo na Regentovi ulici 2 (rekonstrukcija ali rušitev)
Pogodba za izdelavo projektne dokumentacije na podlagi natečajne rešitve	Strokovne podlage za OPPN Ankaran Center in dokumentacija za OPPN	Projektna dokumentacija za ureditev odprtih javnih površin, tržnice in povezanih ureditev.

Območji se vsebinsko in funkcionalno dopolnjujeta: predlog za ureditve na natečajnem območju B mora biti skladen s širšim konceptom za natečajno območje A, čeprav je zahtevana stopnja podrobnosti različna. Natečajno območje B se zato obravnava kot podrobneje razdelan osrednji del širše urbanistične zasnove natečajnega območja A.

Urbanistična izhodišča

Promenada in javni prostor	Neprekinjena, univerzalno dostopna povezava zeleno zaledje-center-obala, ki se zaključuje s pomolom kot vstopno točko v četrto obmorsko središče; prehodnost prostora v vseh smereh; osrednji trg kot središčna točka promenade namenjen pešcem, druženju, dogodkom in tržnici; novi javni programi utopljeni v zelenje gozdnega parka
----------------------------	--

<i>Mobilnost</i>	<i>Prednost hoji, kolesarjenju in javnemu prevozu; Jadranska cesta v središču kraja ni več bariera, temveč mestna ulica z upočasnjenim prometom, kar omogoča povezanost centra z obalo; dostopi za vozila po robovih območja; zmanjšanje parkirnih površin na terenu in fazno zagotavljanje nadomestnih parkirnih mest v podzemnih garažnih hišah;</i>
<i>Zeleni sistem</i>	<i>Ohranjanje obmorskega gozdnega parka, zelenih klinov in zelene poteze vzdolž Jadranske ceste ter javno dostopne obale</i>
<i>Vode in podnebna odpornost</i>	<i>Usklajena ureditev strug hudournika Ankaran in desnega pritoka, umirjevalnega bazena in nasipov z zaledju (v izvajanju) bo preprečila poplave na natečajnem območju zaradi vpliva zaledni vod; poplave zaradi vplivov morja in dviga morske gladine zaradi podnebnih sprememb se urejajo s krajinskoarhitekturno zasnovo/dvigom obstoječega terena; gradnja stavb je dopustna izven dosega poplav zaradi morja</i>

2. Programi in zahteve

Javni programi naj bodo zasnovani kot povezan sistem objektov ob osrednji promenadi. Natečajna rešitev naj prikaže njihovo smiselno razmestitev, medsebojne povezave, razmerja do odprtega prostora ter prostorsko in funkcionalno izvedljivost celote. V natečajni nalogi so za posamezne programe navedene izhodiščne površine.

Program oziroma ureditev	Vsebina	Okvirna površina ali kapaciteta	Lokacija (EUP / enota urejanja prostora)
<i>Kultura in družbene dejavnosti</i>	<i>Kulturni dom, večnamenska dvorana, osrednja knjižnica, prostori dnevnih aktivnosti, prostori društev, kavarna, skupni servisni in tehnični prostori, parkirana mesta</i>	<i>Približno 2.300 m² NTP programov in 1.000 m² NTP parkiranje; dvorana za 200 obiskovalcev;</i>	<i>Natečajno območja A / EUP AO-07</i>
<i>Javna uprava</i>	<i>Občinska uprava, izpostava UE Koper, policijska uprava, skupni servisni in tehnični prostori, parkirna mesta</i>	<i>Približno 870 m² NTP programov in 550 m² NTP parkiranje</i>	<i>Natečajno območja A / EUP AO-07</i>
<i>Oskrba starejših</i>	<i>Dom starejših, dnevni center, oskrba na domu in oskrbovana stanovanja, tehnični prostori, parkirna mesta</i>	<i>Do 60 stanovalcev doma starejših, do 20 uporabnikov dnevnega centra in največ 20 stanovanj za 30 stanovalcev; skupno približno 4400 m² NTP programov in 1100 NTP parkiranje</i>	<i>Natečajno območja A / EUP AO-07</i>
<i>Trgovina z osnovno oskrbo</i>	<i>Živilska trgovina, drugi trgovski program, gostinski lokal, servisni in tehnični prostori, parkirna mesta</i>	<i>Približno 2.000 m² NTP programov in 1.000 m² NTP parkiranje v eni kletni etaži</i>	<i>Natečajno območja A / EUP AO-07</i>
<i>Krajevno pristanišče</i>	<i>Pristaniški objekt s prostori upravljavca, prostori policije, čakalnico in sanitarijami za obiskovalce, servisnimi in tehničnimi</i>	<i>Približno 180 m² NTP</i>	<i>Natečajno območja A / EUP AO-07</i>

	<i>prostori</i>		
<i>Pomol</i>	<i>Nadgradnja obstoječega pomola Ankaran – privzame se načrt iz Maritimne študije</i>	<i>Do 15 privezov za plovila dolžine do 16-16,5 m ter privezi za turistična plovila dolžine do 40 m</i>	<i>Natečajno območje A / EUP AO-17</i>
<i>Večnamenski paviljon</i>	<i>Dva paviljona</i>	<i>Do 25 m² NTP</i>	<i>Natečajno območje A / EUP AO-09</i>
<i>Tržnica in osrednji trg</i>	<i>Tržnica, javne sanitarije, osrednja promenada, zelene in večnamenske javne površine</i>	<i>Tržnica približno 180 m² NTP (do 10 stojnic), sanitarije približno 13 m² NTP</i>	<i>Natečajno območje B / EUP AN-22, AN 34 del</i>
<i>Stavba Regentova 2</i>	<i>Rekonstrukcija stavbe za tržnico oziroma za drug skupnostni program po izbiri natečajnikov ali odstranitev stavbe in ureditev odprte javne površine</i>	<i>Obstoječa stavba približno 300 m² BTP</i>	<i>Natečajno območje B / EUP AN-22</i>

Ključne usmeritve za celovito rešitev

Tema	Usmeritev
<i>Arhitektura in krajina</i>	<i>Povezava arhitekture in krajine; členjeni, umirjeni volumni, podrejeni zelenemu sistemu; varovanje naravnih virov; ohranjanje kulturne dediščine, naravnih vrednot, priobalnih pasov, kakovostnih pogledov,</i>
<i>Odprti prostori</i>	<i>Javni značaj in dostopnost: odprte, neograjene in univerzalno dostopne zunanje površine - trgi, parki, osrednja promenada, obala in obalna pot; možnost vsakodnevne udobne rabe za različne skupine uporabnikov; prilagajanje različnim potrebam; dolgoročno gospodarno vzdrževanje.</i>
<i>Promet in parkiranje</i>	<i>Upoštevanje dveh krožišč in podanega cestnega koridorja Jadranske ceste v središču kraja; ureditev Jadranske ceste kot mestne ulice z upočasnjem prometom in varnimi prehodi za pešce in kolesarje; varni in nevpadljivi dovozi in dostopi do novih programov; podzemno parkiranje; dovozi naj ne prekinjajo glavnih pešpoti;</i>
<i>Hudournik, morje, poplave</i>	<i>Upoštevanje določene trase odprte struge hudournika in umirjevalnega bazena ter njunega priobalnega pasu; gradnja objektov dopustna izven priobalnega pasu morja in hudournika ter izven območij poplavne nevarnosti morja; usklajitev kote tlaka 0.00 pristaniškega objekta, pomolov, obale, poti in odprtih površin s poplavnimi scenariji ter dvigom morske gladine zaradi podnebnih sprememb.</i>
<i>Etapnost</i>	<i>Izvedba protipoplavnih ukrepov povezanih z zalednimi vodami je osnova za izvedbo vse nadaljnjih prostorskih ureditev; neodvisna gradnja in uporaba posameznih programov in javnega prostora v posameznih fazah;časne ureditve ne smejo preprečiti uresničitve končne prostorske zasnove.</i>
<i>Investicija</i>	<i>Prikazati oceno investicije za predlagano rešitev v natečajnem območju B.</i>
<i>Trajnost in novi evropski Bauhaus</i>	<i>Povezovanje lepote, trajnosti in vključevanja: dolga življenjska doba, krožnost, zmanjševanje toplotnih obremenitev, učinkovito ravnanje z meteorološko vodo in dostopnost za vse.</i>

Povzetek je orientacijski uvod v natečajno nalogo. Podrobne programske, prostorske, tehnične in druge zahteve so določene v nadaljnjih poglavjih ter pripadajočih natečajnih podlogah C in prilogah D.



Občina Ankaran z razpisom odprtega urbanističnega, arhitekturnega in krajinsko-arhitekturnega natečaja za ureditev osrednjega območja »Ankaran center« vstopa v ključno razvojno obdobje svoje prostorske in družbene preobrazbe. Natečaj temelji na določilih Občinskega prostorskega načrta in sledi usmeritvam sonaravnega, trajnostnega in kakovostnega razvoja, ki v ospredje postavlja človeka, kakovost njegovega bivanja ter odgovorno ravnanje z naravo in prostorom za prihodnje generacije.

Gre za največji razvojni projekt Občine Ankaran, ki presega okvir posamezne prostorske ureditve in predstavlja dolgoročno vizijo razvoja kraja. Projekt odpira priložnost za oblikovanje sodobnega, prepoznavnega in vitalnega lokalnega središča – četrtega obmorskega središča slovenske Istre –, ki bo povezovalo morsko obalo, jedro naselja in zeleno zaledje. Osrednji element zasnove je centralna promenada, ki bo kot prostorska in simbolna os povezovala različne dele kraja, soustvarjala njegovo identiteto ter krepila občutek skupnosti in

javnega prostora kot skupnega dobrega.

Z natečajem želi občina pridobiti celovite, strokovno utemeljene rešitve za umestitev javnih programov, ki jih Ankaran kot rastoče obmorsko središče potrebuje. Nove vsebine na področju družbenih dejavnosti, kulture, uprave, oskrbe starejših in osnovne preskrbe bodo pomembno izboljšale dostopnost storitev in kakovost bivanja tako občanek in občanov kot tudi obiskovalcev Ankarana. Poseben poudarek je namenjen odprtim javnim površinam – parkom, promenadi, rekreacijskim območjem in obmorskemu prostoru –, ki bodo dostopni vsem in zasnovani kot prostor vsakodnevnega srečevanja ter družbenega utripa.

Razvoj območja »Ankaran center« bo zapolnil obstoječe vrzeli ter ustvaril pogoje za celovit razvoj skupnosti, zlasti na področju družbenih dejavnosti. S tem bo kraj pridobil ključne funkcije in vsebine, ki jih danes v celoti še nima, ter se postopoma uveljavil kot sodobno in prepoznavno lokalno obmorsko središče. Idejni natečaj je zato temeljni korak k uresničevanju vizije Ankarana kot četrtega slovenskega obmorskega središča, ki bo poleg Pirana, Izole in Kopra pomembno prispevalo k razvoju slovenske Istre in uravnoveženemu regionalnemu razvoju.

Natečajna naloga izhaja iz jasno opredeljenih trajnostnih izhodišč, ki jim je Občina Ankaran zavezana v svojih strateških usmeritvah in razvojnih dokumentih. Načrtovanje temelji na zmanjševanju motornega prometa ter krepitvi peš, kolesarskih in javnih prometnih povezav, ob hkratnem ohranjanju in nadgradnji zelenega značaja območja – z razvojem parkovnih površin, revitalizacijo vodotokov in protipoplavnimi ukrepi. Tak pristop zagotavlja dolgoročno odpornost prostora ter spoštovanje naravnih in krajinskih kakovosti.

Vizija razvoja Ankarana temelji na usklajevanju sodobnih potreb z varovanjem narave ter ustvarjanju kakovostnega in vključujočega življenjskega okolja. Novo središče bo odprto in živ prostor, v katerem bodo v ospredju ljudje in njihovo vsakdanje življenje. Projekt presega zgolj prostorsko ureditev – pomeni premišljeno vlaganje v prihodnost kraja, njegovo identiteto ter trajnostni razvoj v dobro sedanjih in prihodnjih generacij. Kot župan in občan Ankarana si želim, da natečaj prinese kakovostne in vizionarske rešitve, ki bodo celovito odgovorile na razvojne potrebe in ponudile prepričljivo zasnovo širšega prostora ankaranskega polotoka. Pričakujemo trajnostne, racionalne in sodobne rešitve, ki bodo spoštljivo odražale značaj prostora in ljudi ter pomembno prispevale k višji kakovosti bivanja, zadovoljstvu občanov, celostni podobi kraja in varovanju naravnih dragocenosti.

Gregor Strmčnik, župan

KAZALO

Povzetek **2**

Nagovor župana **5**

Kazalo **6**

1 CILJI NATEČAJA **8**

1.1 Uvod **8**

1.2 Namen, cilji in pričakovanja natečaja **8**

1.3 Predmet natečaja **8**

1.4 Natečajno območje **9**

1.5 Razporeditev novih programov in ureditev na natečajnem območju po enotah urejanja prostora (EUP) **11**

2 NATEČAJNO OBMOČJE IN NJEGOVE ZNAČILNOSTI **14**

2.1 Zemljišča natečajnih območji A in B **14**

2.2 Predstavitev obstoječega stanja in dejavnosti na natečajnem območju **15**

2.3 Zgodovinski in urbani razvoj območja **29**

2.4 Območja varovanja kulturne dediščine in narave **32**

2.5 Hudournik Ankaran in njegov desni pritok na natečajnem območju **33**

2.6 Poplave in protipoplavne ureditve na natečajnem območju **34**

3 USMERITVE ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO, KRAJINSKOARHITEKTURNO, PROGRAMSKO IN FUNKCIONALNO, PROMETNO IN DRUGO ZASNOVO **37**

3.1 Splošne usmeritve za urbanistično in arhitekturno zasnovo **37**

3.2 Splošne usmeritve za krajinskoarhitekturno zasnovo **39**

3.3 Usmeritve za ureditve povezane s protipoplavnimi ukrepi **42**

3.3.1 Ureditev odprte struge hudournika (v EUP AO-07) **42**

3.3.2 Protipoplavne ureditev obalne linije (EUP AO-07) **43**

3.4 Natečajno območje A - usmeritve za programsko, funkcionalno in prometno zasnovo **44**

3.4.1 Programska in funkcionalna zasnova (EUP AO-07, AO-08, AO-09, AO-17, AN-34 del, AN-22 del, AN-15 del, AN-23 del) **44**

3.4.1.1 Kulturne in družbene dejavnosti ter oskrbni center (v EUP AO-07) **44**

3.4.1.1.1 Prostori/objekti za kulturo in družbene dejavnosti **45**

3.4.1.1.2 Prostori za javno upravo **46**

3.4.1.1.3 Prostori za oskrbo starejših – dom starejših in oskrbovana stanovanja **46**

3.4.1.1.4 Objekt za trgovsko dejavnost **51**

3.4.1.1.5 Objekt krajevnega pristanišča **51**

3.4.1.2 Pomol za javni potniški promet in ureditev obale (EUP AO-07, AO-17) **52**

3.4.1.3 Jadranska cesta (EUP AN-34) **52**

3.4.1.4 Spominski park ob Jadranski cesti (EUP AO-08) **54**

3.4.1.5 Območje zelenih površin ob Jadranski cesti (EUP AO-09 del) **54**

3.4.1.6 Izhodišče sprehajalnih in pohodnih poti v zeleno zaledje (EUP AN-15 del) **54**

3.4.1.7 Območje ob hudournik Ankaran (EUP AN-23 del) **55**

3.4.1.8 Regentova ulica (EUP AN-37 del) **55**

3.4.2 Prometna zasnova natečajnega območja A **55**

3.5 Natečajno območje B - usmeritve za programsko, funkcionalno in prometno zasnovo **58**

3.5.1 Programska in funkcionalna zasnova **58**

3.5.2 Prometna zasnova natečajnega območja B **61**

3.6 Ocena investicije ureditev na natečajnem območju B **61**

3.7 Etapnost **61**

3.8 Skladnost z načeli Novega evropskega Bauhausa (NEB) **61**

4 PODATKI O PROSTORSKIH AKTIV, POGOJIH NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, STROKOVNIH PODLAGAH IN RELEVANTNIH PROJEKTIH **62**

4.1 Veljavni prostorski akti	62
4.1.1 Izvleček bistvenih določil veljavnega prostorskega akta	62
4.2 Predhodne usmeritve in pogoji nosilcev urejanja prostora	74
4.2.1 Izvlečki predhodnih usmeritev nosilcev urejanja prostora	75
4.3 Izdelane strokovne podlage, študije, projekti	85
5 DRUGE RELEVANTNE ZNAČILNOSTI NATEČAJNEGA OBMOČJA	86
5.1 Lastništvo	86
5.2 Gospodarska javna infrastruktura	87
5.3 Promet	88
5.4 Erozija	89
5.5 Potresna nevarnost	90
6 VIRI	91
7 SEZNAM NATEČAJNIH PODLOG C IN PRILOG D	91
7.1 Natečajne podloge C	91
7.2 Natečajne priloge D	91

1 CILJI NATEČAJA

1.1 Uvod

Občina Ankaran skladno z določili sprejetega OPN v sodelovanju z Zbornico za arhitekturo in prostor Slovenije razpisuje natečaj za urbanistično, arhitekturno in krajinskoarhitekturno zasnovo središča Ankarana z umestitvijo promenade kot osrednjega urbanističnega elementa, novih javnih programov, ureditvijo odprtih javnih površin, ureditvijo mirujočega prometa, parkov, prostorov za rekreacijo, ureditev krajevnega pristanišča ter integracijo predvidenih protipoplavnih ukrepov povezanih z zalednimi vodami in dvigom gladine morja zaradi podnebnih sprememb.

Osrednje vodilo pri pripravi OPN Občine Ankaran je bila zaveza smernicam zelenega in sonaravnega oblikovanja prostora. Eden od ključnih izzivov pri razmišljanju o razvoju kraja je vizija, da se območje središča Ankarana poveže s priobalnim pasom – z ureditvijo prostora med šolo in obalo, širitev javnih programov na/v območje parkovne ureditve, ki se razteza med osrednjo prometnico in morjem ter jasna povezava središča kraja z zelenim zaledjem.

OPN Občine Ankaran predvideva, da se bo število prebivalcev v občini do leta 2040 povečalo na 5000. Glede na število prebivalcev in glede na razvoj družbenih dejavnosti v potrebnem obsegu bo Ankaran postal četrto slovensko obmorsko središče. Ob tem je potrebno upoštevati, da gre pri preoblikovanju središča Ankarana za razvojno in dolgoročno preobrazbo, ki ima poleg funkcionalnega in mestotvornega tudi pomemben simbolni značaj.

1.2 Namen, cilji in pričakovanja natečaja

Naročnik razpisuje urbanistični projektni ter arhitekturni in krajinskoarhitekturni projektni natečaj za ureditev osrednjega območja Ankarana:

- urbanistični projektni natečaj za celotno območje med obalo in zelenim zaledjem - umeščanje javnih programov v zavarovano območje parkovne ureditve južno od Jadranske ceste, ureditev Jadranske ceste in odprtih javnih površin v celotnem območju med obalo in zelenim zaledjem severno od Regentove ceste (natečajno območje A);
- arhitekturni in krajinskoarhitekturni projektni natečaj za ureditev odprtih javnih površin severno od Jadranske ceste med obstoječimi stavbami v središču naselja – preoblikovanje obstoječih odprtih javnih površin, ureditev osrednjega trga in zasnova tržnice (natečajno območje B).

Cilj natečaja je razširiti center naselja proti obali in zagotoviti nove ustrezne prostore za številne družbene dejavnosti, ki jih potrebujejo v Občini Ankaran.

Namen natečaja je pridobiti strokovno utemeljeno in celovito rešitev za urbanistično zasnovo osrednjega območja Ankaran Center z optimalno razporeditvijo načrtovanih javnih programov, s kakovostnimi ureditvami javnega prostora ter s povezavami/navezavami na programe in že izvedene projekte ob natečajnem območju. Z izvedbo natečaja želi naročnik pridobiti:

1. strokovno najprimernejše urbanistične rešitve za umestitev in gradnjo novih stavb javnih programov južno od Jadranske ceste, urejanje odprtega prostora med obalo in zelenim zaledjem;
2. strokovne podlage za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta – OPPN Ankaran Center;
3. izdelovalca strokovnih podlag za OPPN Ankaran Center za natečajno območje A in v primeru izpolnjevanja pogojev tudi izdelovalca dokumentacije občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za natečajno območje A;
4. strokovno najprimernejše arhitekturne in krajinskoarhitekturne rešitve za umestitve programov ter urejanje odprtih javnih površin severno od Jadranske ceste (med obstoječim stavbami v enoti urejanja prostora EUP AN-22 in AN-34 del) na natečajnem območju B;
5. izdelovalca projektne dokumentacije za ureditev odprtih javnih površin severno od Jadranske ceste (med obstoječim stavbami v enoti urejanja prostora EUP AN-22 in AN-34 del), ureditev osrednjega trga in tržnice - naročnik želi izvesti javno naročilo izdelave projektne dokumentacije za natečajno območje B.

1.3 Predmet natečaja

Predmet natečaja je celovita urbanistična, arhitekturna in krajinsko-arhitekturna zasnova območja središča naselja Ankaran - razmestitev, oblikovanje in funkcionalne usmeritve za izgradnjo in ureditev centra naselja Ankaran ter njegova povezava z obalo in morjem.

Natečajno območje A (urbanistični projektni natečaj):

_urbanistična umestitev, arhitekturna in funkcionalna zasnova prostorov za programe:

- družbenih dejavnosti (kulturni dom z večnamensko dvorano, osrednja knjižnica, prostori društev, center dnevnih aktivnosti) in podporne programe (gostinski lokal);
- oskrbe starejših (dom starejših, dnevni center za starejše, center oskrbe na domu, oskrbovana stanovanja);
- oskrbe z osnovnimi dobrinami (trgovski center z živilsko trgovino in drugimi trgovskimi lokali);
- javne uprave (občinska uprava, upravna enota, policijska uprava);
- krajevnega pristanišča.

_oblikovanje in funkcionalna zasnova ureditev odprtih javnih površin:

- osrednje peš povezave - promenade med obalo, središčem naselja in zelenim zaledjem;
- izhodišča sprehajalnih in pohodnih poti v zeleno zaledje severno od Regentove ceste;
- prostora (koridorja) Jadranske ceste;
- parkovnih površin južno od Jadranske ceste;
- območij protipoplavnih ureditev in ukrepov povezanih z zalednimi vodami / renaturacija vodotoka hudournika;
- obalne linije s pomolom.

Natečajno območje B (arhitekturni in krajinskoarhitekturni projektni natečaj):

- oblikovanje in funkcionalna zasnova odprtega javnega prostora med obstoječimi objekti v osrednji prostor kraja in nove promenade;
- umestitev in zasnova tržnice;
- rekonstrukcija stavbe na Regentovi ulici 2 ali njena rušitev in ureditev odprtega javnega prostora;
- zasnova in umestitev osnovnih elementov urbane opreme.

1.4 Natečajno območje

Natečajno območje obsega:

_natečajno območje A (urbanistični projektni natečaj) vključuje celotno območje med obalo in zelenim zaledjem - območje južno od Jadranske ceste, Jadransko cesto, območje severno od Jadranske ceste in obsega enote urejanja prostora (EUP) AO-17, AO-07, AO-08, AO-09 del, AN-34 del, AN-22, AN-23 del, AN-15 del, AN-37 del (velikost območja ca 12.6 ha);

_natečajno območje B (arhitekturni in krajinskoarhitekturni projektni natečaj) vključuje območje severno od Jadranske ceste oz. enoti urejanja prostora AN-22 in AN-34 del (velikost območja ca 1.9 ha). Natečajno območje B je del natečajnega območja A, ki se podrobneje projektno obdela.



Slika 1: Lokacija natečajnega območja v Ankaranu (Vir: GURS)
pri čemer gre pri območju B za del območja A, ki se podrobneje projektno obdela)



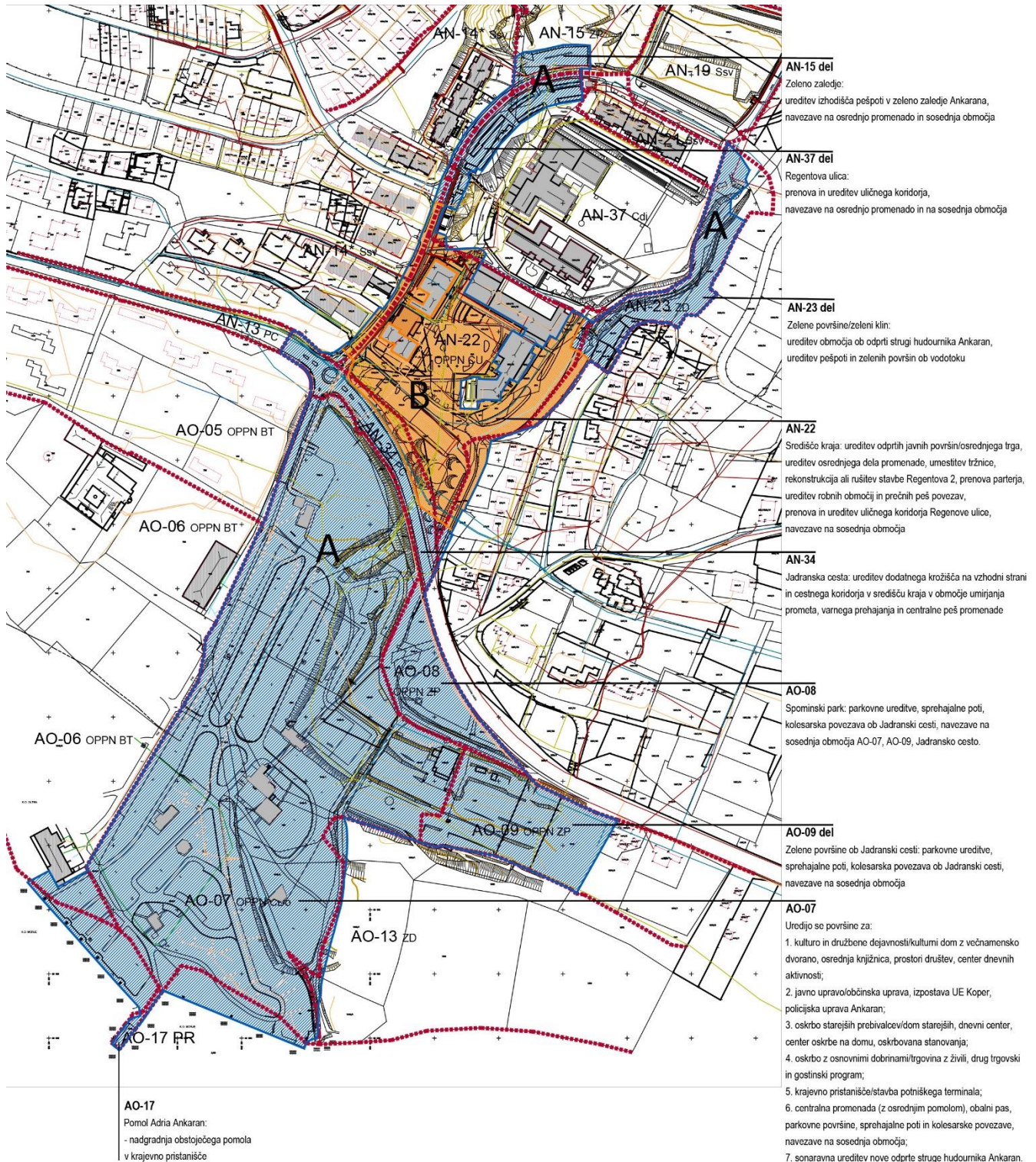
Slika 2: Natečajno območje (natečajno območje A/rdeča črta, natečajno območje B/oranžna šrafura)

1.5 Razporeditev novih programov in ureditev na natečajnem območju po enotah urejanja prostora (EUP)**Natečajno območje A**

EUP	Predvideni program in ureditve
AN-34	Jadranska cesta v območju centra se preoblikuje v sodoben večfunkcijski koridor/odprti prostor s poudarkom na umirjanju prometa in ustvarjanju pešcem in kolesarjem prijaznega prometnega prostora (ureditev območja umirjanja prometa, dodatno krožišče ob dovozu iz vzhodne smeri, cestni koridor z dvema voznima pasovoma, avtobusnima postajališčema, dvostransko kolesarsko povezavo, prostorom/hodnikom za pešce ter prehod centralne peš promenade preko Jadranske ceste)
AO-08	Uredijo se parkovne površine Spominskega parka (ca 5.500 m²) : parkovne ureditve, sprehajalne poti, kolesarske povezave ob Jadranski cesti, navezave na sosednje enote urejanja prostora AO-07, AO-09 in AN-34.
AO-09 del	Uredijo se parkovne površine (ca 8.800 m²) s potrebno infrastrukturo za potrebe družbenih dejavnosti načrtovanih v enoti urejanja prostora AO-07 , kolesarske povezave ob Jadranski cesti, navezave na sosednja območja urejanja prostora AO-07, AO-08 in AN-35.
AO-07	Uredijo se površine za programe in ureditve: 1. Površine namenjene kulturi in družbenim dejavnostim (skupaj ca m² NTP + ca 1.000 m² NTP parkirna mesta v podzemni garaži) : kulturni dom z večnamensko dvorano, osrednja knjižnica, prostori društev, center dnevnih aktivnosti. 2. Površine namenjene javni upravi (skupaj ca 870 m² NTP + ca 550 m² NTP parkirna mesta v podzemni garaži) : prostori občinske uprave, izpostave UE Koper in policijske uprave Ankaran. 3. Površine namenjene oskrbi starejših prebivalcev (ca 4.400 m² NTP + ca 1.150 m² NTP parkirna mesta v podzemni garaži) : dom starejših (60 stanovalcev), dnevni center za starejše (20 uporabnikov), center oskrbe na domu ter 20 oskrbovanih stanovanj (30 stanovalcev). 4. Površine namenjene oskrbi z osnovnimi dobrinami (skupaj ca 2.000 m² NTP + ca 1.000 m² NTP parkirna mesta v podzemni garaži) : trgovina z živili, drugi trgovski in gostinski programi. 5. Krajevno pristanišče (cca 180 m² NTP) : stavba potniškega terminala s pisarno upravljavca, poslovnimi prostori za organe policije, čakalnico in sanitarijami. 6. Odprte zunanje površine : centralna promenada od centra do obale, ureditev obalnega pasu, parkovne površine, ureditev sprehajalnih poti in kolesarskih povezav, navezave na sosednja območja. 7. Ureditev renaturirane struge potoka/hudournika in drugih protipoplavnih ureditev za preprečevanje poplav zaradi zalednih vod/umirjevalni bazen (ca 4.100 m²).
AO-17	Rekonstruira in nadgradi se pomol za lokalni promet za pristajanje in dnevne priveze : dnevni privezi za obiskovalce z morske strani (15 privezov), privezi za turistične ladje (3 privezi).
AN-23 del	Uredi se površine ob strugi hudournika Ankaran (ca 5.600 m²) : ureditev pešpoti in zelenih površin ob vodotoku, prostorov za rekreacijo, navezave na sosednja območja.
AN-22 del, AN-15 del, AN-37 del	Uredi se: - ulični koridor Regentove ulice v aktivni in kakovostni del javnega odprtega prostora naselja ; - izhodišče pešpoti ob strugi desnega pritoka hudournika Ankaran in navezava na pešpoti v zelenem zaledju Ankarana, - navezave na osrednjo promenado in na sosednja območja.

Natečajno območje B

EUP	Predvideni program in ureditve
AN-22 del, AN-34 del	tržnica (ca 180 m ² NTP), stavba Regentova 2 (ca 300 m ² BTP), odprte javne površine (cca 18.737 m ²) – prenove se parter in trg ter uredi osrednji del centralne peš promenade, uredijo se robna območja, prečne peš povezave



Slika 3: Razporeditev novih programov in ureditev na natečajnem območju po enotah urejanja prostora (Legenda: natečajno območje A / svetlo modra barva, natečajno območje B / oranžna barva, meje EUP / temno rdeča črtkana črta)



Slika 3.1: Razporeditev novih programov in ureditev na natečajnem območju po enotah urejanja prostora z različno namensko rabo (Legenda: natečajno območje A/svetlo modra črta, natečajno območje B / oranžna črta, rdeča barva/C-centralne dejavnosti, zelena barva/Z-območja zelenih površin, oranžna barva/B-posebna območja, rumena barva/S-območja stanovanj)

2 NATEČAJNO OBMOČJE IN NJEGOVE ZNAČILNOSTI

2.1 Zemljišča natečajnega območja

Natečajno območje A v celoti meri 126.560 m².

Natečajno območje A	
EUP	ŠT. PARCELE
AO-17 PR	1355 (k. o. 2593 OLTRA) pomol; 3/29 (k. o. 2716 MORJE) obala
AO-07	1045/4, 1045/1, 1045/2, 1058, 1061, 1060/2, 1059/2, 1062/2, 1062/1, 1057, 1055, 1046, 1319, 756, 1051, 1053/2, 1052, 1049/2, 1050, 755, 753/2, 1315/6, 1059/1 (del), 1064, 1063, 1053/1, 1049/1, 753/4, 752/5, 1065/1, 1065/2 (vse k. o. 2593 OLTRA)
AO-08	1320/2, 1085/2, 1084/2, 1083/1, 1082/1, 1325/4, 576/1 (vse k. o. 2593 OLTRA)
ZP AO-09	1066, 1067, 1069 (vse k. o. 2593 OLTRA)
AN-34 (Jadranska cesta)	1315/7, 1545/1, 1545/2, 1545/3, 1544 (del), 1534/1 (cesta), 753/6, 753/5, 752/6, 1363/85 del (delno tudi v NO B), 1318/11 del (delno tudi v NO B), 791/5 (vse k. o. 2593 OLTRA)
AN-15	1364/1 del, 1364/3 del, 1364/13, 1314/13, 1314/4 del (vse k. o. 2593 OLTRA)
AN-37	1363/6 del, 1363/4 del, 1314/7 (nadstrešnice), 1314/5, 1364/25 del (k. o. 2593 OLTRA)
AN-22	1315/2 del (delno v B), 503/1 del (delno v B) (obe k. o. 2593 OLTRA)
AN-23	1315/2 (del), 561/2, 561/13, 1339/1 (del), 561/11, 558, 1365/13, 1365/5, 1365/3 del, 1364/5 (del), 1364/25 (del), 561/12 (vse k. o. 2593 OLTRA)

Natečajno območje B, del natečajnega območja A, ki se podrobneje projektno obdela, meri 18.885 m².

Natečajno območje B	
AN-22	753/7, 1047, 1048/1 del, 752/3 (parkirišče), 1534/5, 1318/10, 1320/6 del (del v A), 753/9, 1320/1 del* (del v A, del v AN 24), 1320/5* (del v AN 24), 1363/84 del (Regentova), 752/1, 580/1, 580/2, 1315/2 del (delno v A), 1314/12, 752/4, 1318/4, 1318/5, 1314/3, 1314/11 (Regentova 2), 1314/9, 1364/18, 1363/39, 582, 1364/53, 577, 578, 579, 1323/3, 1364/17, 583/14, 503/1 del (delno v A), 1364/15, 1323/2, 751/1 (del) Regentova 2), 1363/85 del (v krožišču, delno v A), 1318/11 (delno v A), 751/3, 750/4, 750/3, 751/2, 1363/13 (del), 1364/14, 1364/54, 1364/16 del (klančina v garažo), 583/9, 583/8, 583/5, 583/10, 583/11, 583/4, 583/3 (vse k. o. OLTRA) 1363/38 (k. o. 2593 OLTRA) transformatorska postaja NI PREDMET OBDELAVE, a je del natečajne območja
AN-34	753/8, 1534/4 del (obe k. o. 2593 OLTRA)

2.2 Predstavitev obstoječega stanja in dejavnosti na natečajnem območju

Središče Ankarana se je oblikovalo v uravnanem delu doline, ki jo s treh strani obdajajo pobočja. Zahodno in vzhodno pobočje sta pozidani, preko severnega in delno vzhodnega pobočja pa v naselje prehaja zeleno zaledje. Iz topografsko razgibanega zaledja se v dolino stekata hudournik Ankaran in njegov desni pritok.

Ankaran po mestni strukturi in oblikovanju javnih površin ne sodi med prepoznavna naselja z izrazito identiteto. Oblikovanje javnih površin in grajenega tkiva je neizrazito, slabo oblikovano, center naselja je namenjen avtomobilom. Jadranska cesta območje Ankaran naselje (jedro) mentalno, vizualno, fizično in programsko ločuje od območja Ankaran obala. Naselje ni jasno povezano niti z zelenim zaledjem niti z morskim obrežjem. V osrednjem delu naselja je premalo prostorskih kapacitet za številne družbene dejavnosti, ki jih Ankaran kot občinsko središče potrebuje.

Grajeno jedro naselja tvorijo objekti Poslovno stanovanjskega centra (PSC) Ankaran (z lokali v pritličju in stanovanji v treh etažah ter delno z garažo v kletni etaži / K+P+2N+M), pritlični objekti trgovine, banke in gostinskega lokala, pritlični objekt Regentova 2 z delom občinske uprave in s policijsko postajo, objekt s pošto in lokali v pritličju ter stanovanji v treh nadstropjih.

Osrednji ankaranski trg je v naravi parkirišče, dovozna pot/uvoz v podzemno garažo (pod severnim nizom stanovanjskih blokov) in dovozna pot za programe ob trgu. Javne odprte pohodne in funkcionalne površine so omejene zgolj na ozek pas med parkiriščem in obodnimi stavbami.

Na robovih trga so zasajena raznolika drevesa in grmovnice.

Jedro naselja obkroža stanovanjska gradnja: na 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.

Severno (SV) od PSC Ankaran je območje za izobraževanje z osnovno šolo, športno dvorano in vrtcem ter stanovanjski bloki. V treh fazah je predvidena izgradnja nove večje športne dvorane, rekonstrukcija in širitev šole in zahodnega dela vrtca ter ureditev zunanjih in športnih površin.

Načrt Šola Ankaran je del natečajnih prilog D (D_12).



Slika 4: Rekonstrukcija in širitev osnovne šole Ankaran, ureditvena situacija (Vir: Načrt Šola Ankaran, Tría studio d. o. o., št. načrta T25-28-DGD, 2025)

Središče Ankarana na zahodni in severni strani omejuje Regentova ulica, ki se nadaljuje v Pot na Brido, ki vodi v zaledje naselja in naprej proti Hrvatinom.

Severno (SV) od Regentove ulice se začne zeleno zaledje kraja. Tik ob ulici je urejeno peščno parkirišče. Ob strugi desnega pritoka hudournika Ankaran, ki je pod Regentovo ulico speljan v podzemno kineto, je neurejena

steza, ki vodi po pobočju med obdelanim terasami in oljčnimi nasadi in predstavlja potencial za ureditev sprehajalne-pohodniške poti.

Osrednji trg/parkirišče je že izhodišče Slovenske planinske transverzale in Beblerjeve planinske poti, ki vodita po vzhodnem pobočju mimo župnijske cerkve in pokopališča proti Črnemu vrhu.



Slika 4.1: Dejavnosti na natečajnem območju

1/osrednji trg/parkirišče, 2a/parkirišče južno od osrednjega trga, 2b/parkirišče vzhodno od osrednjega trga, 2c/parkirišča ob Regentovi ulici, 2d/parkirišče S od Regentove ulice, 2e/parkirišče južno od Jadranske ceste, 3/trgovina Mercator, 4/lekarna, 5/stanovanjski blok, 6/občinska uprava in policija (stavba Regentova 2), 7/pošta, 8/gostinski lokal, 9/vrtec Ankaran, 10/OŠ Ankaran, 11/skulptura Elementum, 12/kamp Adria, 12a/recepcija kampa Adria, 12b/sportna igrišča, 12c/stavba z apartmaji, 12d/bunker, 12e/mobilne hiške, 12f/taverna, trgovina, 13/Spominski park, 14/pasji park, 15/pomol Adria Ankaran, 16/slani sredozemski obmorski travnik, 17/hotel Konvent Adria Ankaran, 18/kongresni center Adria, 19/apartmajsko naselje, 20/knjižnica Ankaran, 21/medgeneracijsko središče Ankaran, 22/cerkev sv. Nikolaja, 23/pokopališče Ankaran, 24/Družabni prostor ob Regentovi

Z vzhodnega dela pobočja se v dolino spusti hudournik Ankaran, z zahodnega pa njegov desni pritok, ki sta v osrednjem delu naselja speljana v podzemno kineto. Osrednji del Ankarana je ogrožen zaradi poplav – tako zaradi zalednih vod kot zaradi poddimenzionirane kanalizacije. Voda se preliva čez več delov naselja Ankaran in ogroža objekte (npr. osnovna šola in vrtec), teče preko šolskih igrišč, po cestah, poteh, parkiriščih in v garažno parkirišče v centru naselja. Južno od Jadranske ceste se voda po cestah in ostalih površinah kampa Adria razliva do morja. Podrobneje predstavljeno v poglavjih 2.5 in 2.6.

Fotografije natečajnega območja in prikaz stojišč so del natečajnih prilog D (D_7).



Slika 5.1: Zelena zaledje/neurejena pot ob strugi, AN 15



Slika 5.2: Vtok desnega pritoka hudournika Ankaran, AN 15



Slika 5.3: Peščeno parkirišče ob Regentovi ulici, AN 15



Slika 5.4: Regentova ulica, parkirne nadstrešnice, AN 22



Slika 5.5: Bloki ob Regentovi, pogled iz SV proti OŠ, AN 21



Slika 5.6: Pogled proti zelenemu klinu, AN 20



Slika 5.7: Ob strugi hudournika Ankaran, AN 23



Slika 5.8: Struga hudournika Ankaran, AN 23



Slika 5.9: Regentova ul./vzhodna stran osrednjega trga, AN 22



Slika 5.10: Regentova ul./vzhodna stran osrednjega trga, AN 22



Slika 5.11: Regentova ul./severna stran osrednjega trga, AN 22



Slika 5.12: Regentova ul./V stran osrednjega trga, AN 22



Slika 5.13: Pogled proti parku ob Jadranski cesti, AN 22



Slika 5.14: Parkirišče med Regentovo ul. in Jadransko c., AN 22



Slika 5.15: Regentova ulica in tržnica, AN 22



Slika 5.16: Tržnica na osrednjem trgu, AN 22



Slika 5.17: Tržnica na osrednjem trgu, AN 22



Slika 5.18: Osrednji trg s trgovino, banko, lokalom, AN 22



Slika 5.19: Osrednji trg, AN 22



Slika 5.20: Osrednji trg, AN 22



Slika 5.21: Stavba Regentova 2 ob osrednjem trgu, AN 22



Slika 5.22: Uvoz v garažo pod stanovanjskimi bloki, AN 22



Slika 5.23: Stavba Regentova 2 (Občinska uprava, Policija), AN 22



Slika 5.24: Prehod med osrednji trgom in Regentovo ul., AN 22



Slika 5.25: Stavbe ob Z robu osred. trga, AN 22



Slika 5.26: Zahodni rob trga, prehod proti vrtcu in šoli, AN 22



Slika 5.27: Prehod proti vrtcu, AN 37



Slika 5.28 : Prehod s trga, z območja šole/vrtca na Regentovo ulico, AN 37



Slika 5.29: Prehod na osrednji trg, AN 22



Slika 5.30: Severni del osrednjega trga – prehod proti soli, vrtcu, AN 22

Jadranska cesta in zelene površine ob njej (EUP AN-34)

Osrednja cesta, ki prometno povezuje občino, je Jadranska cesta - regionalna cesta drugega reda R2-406, odsek 1407, ki poteka od Škofij do mejnega prehoda Lazaret ter naprej v Italijo.

Trasa ceste, ki je sicer primerno prilagojena reliefni strukturi urejenosti prostora, predstavlja eno ključnih prvin v odprti krajini. Je pomemben členitveni element, ki naselje in kulturno krajino na pobočju ločuje od obalnega pasu. Iz vidika varnosti pešcev in kolesarjev, povezovanja prostora nad in pod cesto, oblikovanja obcestnega prostora ni primerno urejena in predstavlja bariero med severnim in južnim delom naselja.

Ne upošteva dovolj vseh teh vidikov, ki pomembno vplivajo na doživljanje cestnega prostora kot integrirane prvine grajene strukture in odprtega prostora kraja oz. kot povezovalni element med različnimi predeli kraja. (Vir: Strokovne podlage Krajinska zasnova Ankaran Obalni pas Ankaran in Ankaran zaledje, Locus d.o.o., 2017)

Zeleni pas med Jadransko cesto in osrednjim delom naselja je bil oblikovan kot park, ki je dostopen s parkirišča (2a)*. Na vzhodnem in zahodnem robu parka je nekaj dreves in grmovnic, v vzhodni del parka je bila umeščena krožna krajinsko arhitekturna ureditev, ki ni povsem zaživela kot prostor za druženje. Leta 2021 je bila v osrednji del zelenice postavljena skulptura portugalskega kiparja Maria Lopesa. Skulptura Elementum (11)* iz istrskega kamna, ki je nastala v sklopu jubilejnega kiparskega simpozija Forma viva 2021. *Glej Slika 4.1, str. 17



Slika 6.1: Krožišče na Jadranski cesti, AN 34



Slika 6.2: Jadranska c. in zelene površine s skulpturo Elementum, AN 34



Slika 6.3: Prehod preko Jadranske ceste, AN 34



Slika 6.4: Izvoz z Jadranske ceste na Regentovo ulico, AN 34



Slika 6.5: Uvoz z Jadranske ceste na Regentovo ulico na vzhodni strani, AN 22, AN 34



Slika 6.6, 6.7: Zeleni pas/park med Jadransko cesto in parkiriščem ob Regentovi ulici, AN 34, AN 22



Slika 6.8: Skulptura Elementum (Vir: Obalne galerije Piran)

Območje južno od Jadranske ceste

Zemljišča med Jadransko cesto in obalo so od 60-ih let preteklega stoletja namenjena turističnemu naselju Adria Ankaran, ki vključuje kamp, hotel Adria Convent, kongresni center, apartmajske objekte, taverno, trgovino, wellness, zunanji bazen in različna športna igrišča. Celoten turistični kompleks Adria leži v enotah urejanja prostora EUP AO-06 in AO-07. Kamp, ki je del natečajnega območja, leži v EUP AO-07.



Slika 7: Shema turističnega kompleksa Adria (Vir: <https://avtokampi.si/novice/kamp-adria-ankaran-novosti>, 3.8.2026)

Osrednji prepoznavni element kampa je parkovna ureditev z mediteranskim rastlinjem.

Zemljišče je v severnem delu višinsko bolj raznoliko. Višinska razlika med nivojem Jadranske ceste (ca 17 m n. v.) in severnim delom kampa (ca 13.0 m n. v.) je ca 4.00 m. Nato pa se zemljišče zlagoma spušča proti morju (kota pomola ca 1.23 m n. v.). Vzhodni del zemljišča je urejen v dveh platojih/terasah, ki se z Jadranske ceste spuščajo proti jugu/JV. Hudournik Ankaran, ki je severno od Jadranske ceste, uveden v podzemno kineto, na JV delu zopet pride na površje in se izlije v morje. Struga hudournika ločuje območje kampa od slanega sredozemskega obmorskega travnika (v EUP AO-13).

Tik pod Jadransko cesto je peščno parkirišče z nekaj drevesi po robovih. Osrednji del kampa, ki je umeščen med drevesa, je namenjen klasično urejenim parcelam za kampiranje s prikolicami, šotori in avtodomi (430 parcel). V JV delu so mobilne hišice, v vzhodnem delu plato z igrišči (nogometno in košarkarsko igrišče) in nad njim pasji park.

Znotraj natečajnega območja so servisni objekti kampa (recepција, sanitarije), zabavišni park Jumpy Land ter stanovanjska stavba preurejena v apartmaje. JV od stavbe z apartmaji so ostanki bunkerja iz 2. svetovne vojne.

V vzhodnem (JV) delu kampa je na obali pomol Adria Ankaran (EUP AO-17). Pomol je armirano betonske izvedbe in se trenutno uporablja za pristajanje manjših plovil ter za začasni privez. Privezi niso urejeni, zato je možen le bočni privez plovila. Pomol ni zaščiten z valobranom. Dolžina pomola je 55 m na V strani in 23 m na Z strani, širina na čelu pomola znaša 8 m. Vzdušje pomola je globina morja od 0.0 m do 1.2m. Trenutno globina ne omogoča dostopov plovil z večjim ugrezom.

Zahodni del turističnega kompleksa (ki ni del natečajnega območja) obsega objekt nekdanjega samostana - sedaj hotel Adria Convent, apartmajsko naselje, mobilne hišice in glamping šotore ter kongresni center, stavbi taverne in trgovine ob obali (arhitekt E. Mihevc), urejeno betonsko ankaransko plažo z zunanjim bazenom in večnamenskimi igriščem, teniška igrišča, mini golf in igrišče za odbojko na mivki.

Območje kampa in zahodni del turističnega kompleksa sta ločena z ograjo.

Zahodni del turističnega kompleksa (v EUP AO-06) bo tudi v prihodnosti ohranil namensko rabo za turizem – turistično območje hotelskega tipa (hoteli in bungalovi) s kongresnim centrom. Za kamp je predvidena selitev na Debeli rtič.

Kamp na SV strani meji na Spominski park (EUP AO-08), na vzhodni (JV) strani pa na območje s slanim sredozemskim obmorskim travnikom (EUP AO-13), ki je ekološko pomembno območje in naravna vrednota (Ankaran – obrežno območje pri sv. Nikolaju).



Slika 8.1: Dostopna cesta v turistični kompleks Adria Ankaran, AO 07



Slika 8.2: Dovozna pot v kamp, AO 07



Slika 8.3: Dovozna pot v turistični kompleks Hotel Adria Convent, AO 07



Slika 8.4: SV del kampa, AO 07



Slika 8.5: Osrednji del kampa-pogled proti J, AO 07



Slika 8.6: Igrišča v vzhodnem delu kampa, AO 07



Slika 8.7: Igrišča v vzhodnem delu kampa, AO 07



Slika 8.8: Vzhodni del kampa, AO 07



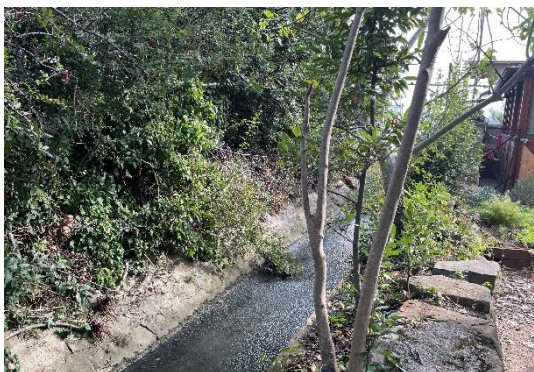
Slika 8.9: Vzhodni del kampa, AO 07



Slika 8.10: pasji park, AO 07



Slika 8.11: Parkirišče pod Spominskim parkom, AO 07



Slika 8.12: Odprta struga hudournika na V robu kampa, AO 07



Slika 8.13: Odprta struga hudournika na V robu kampa, AO 07



Slika 8.14: Prehod preko struge hudournika na slani travnik v JV vogalu kampa, AO 07



Slika 8.15: Stavba z apartmaji v osrednjem delu kampa, AO 07



Slika 8.16: Stavba s sanitarijami, AO 07



Slika 8.17: J del kampa - pogled proti S, AO 07



Slika 8.18: Bunker iz 2. svetovne vojne, AO 07



Slika 8.19: Bunker iz 2. sv. vojne, AO 07



Slika 8.20: JV rob kampa - pogled proti Z, AO 07



Slika 8.21: JZ rob kampa - pogled proti Z, AO 07



Slika 8.22: J rob kampa - pogled proti V, AO 07



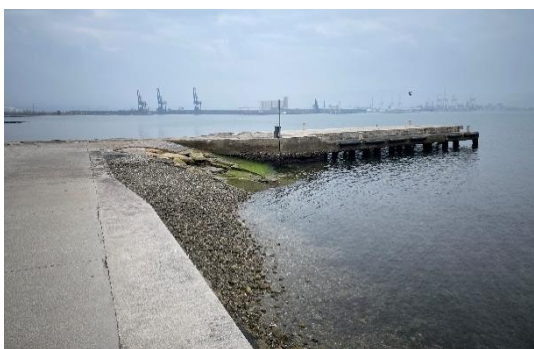
Slika 8.23: J rob kampa, AO 07



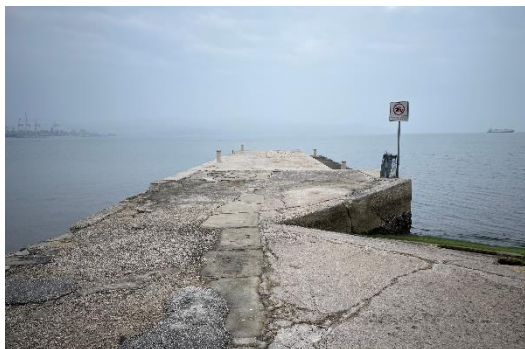
Slika 8.24: J rob kampa, AO 07



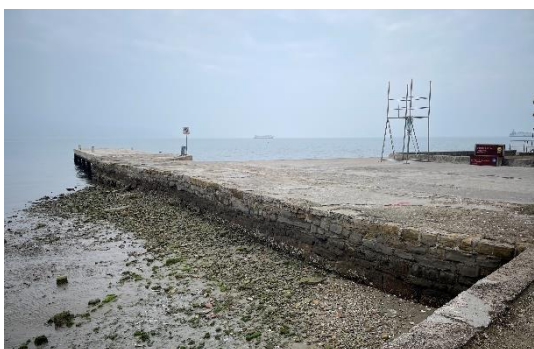
Slika 8.25: J rob kampa, AO 07



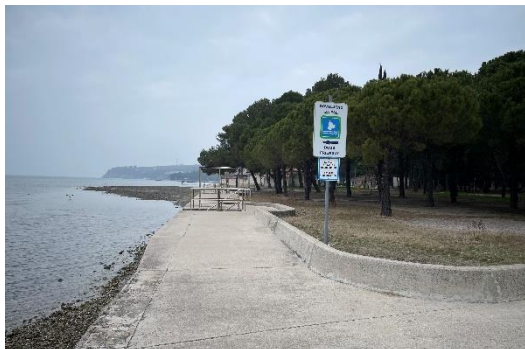
Slika 8.26: Pomol Adria Ankaran, AO 17



Slika 8.27: Pomol Adria Ankaran, AO 17



Slika 8.28: Pomol Adria Ankaran, AO 17



Slika 8.29: Ureditev obale, AO 07



Slika 8.30: Ureditev obale, AO 07

Vzhodno od kampa in južno od Jadranske ceste je Spominski park (EUP AO-08) in območje zelenih površin (EUP AO-09). Spominski park obsega spomenik Alešu Beblerju, ki je enota dediščine, druga obeležja in parkovno ureditev. Doprni kip na podstavku iz belega kamna je delo kiparja Marjana Keršiča-Belača. Parkovna ureditev pa vključuje več različnih vrst dreves (oljka, cedra, murva, bor...). Območje je dostopno z Jadranske ceste. Spominski park je na višini ca 18.5 m n. v. in je ca 3 m višje od platoja z igrišči v EUP AO-07 (ca 15.5 m n. v.).



Slika 9.1: Spominski park, AO 08



Slika 9.2: Spominski park, AO 08



Slika 9.3: Spominski park, AO 08



Slika 9.4: Spominski park, AO 08



Slika 9.5: Spominski park, AO 08



Slika 9.6: Spominski park, AO 08



Slika 9.7: J od spominskega parka, AO 08/AO 07

Na vzhodnem delu natečajnega območja je enota urejanja prostora AO-09, ki na severu meji na Spominski park in na Jadransko cesto, na zahodu na kamp, na južni strani pa na območje slanega sredozemskega obmorskega travnika, ki je ekološko pomembno območje in naravna vrednota (Ankaran – obrežno območje pri sv. Nikolaju). Zemljišča so v naravi namenjena oljčnim nasadom in obdelovalnim površinam (vrtovom). Spominski park (EUP AO-08), oljčni nasad in obdelovalne površine (EUP AO-09) so del zelene krajinske poteze ob vstopu v Ankaran z vzhoda.



Slika 10.1: Pot proti JV, AO 09



Slika 10.2: Pešpot povezuje skozi park proti Jadranski cesti, AO 08/AO 09



Slika 10.3: Pogled proti JV, AO 09

2.3 Zgodovinski in urbani razvoj območja

Zemljišča, ki ležijo med Jadransko cesto in obalo, so bila od 11. stoletja dalje last Benediktincev z Lida pri Benetkah in so po izgradnji samostana sv. Nikolaja (danes Hotel Adria Convent) predstavljala njegovo pripadajoče posestvo s kmetijskimi zemljišči, na katerih so koloni pridelovali pridelke za samostan.

Kmetijska namembnost zemljišča se je ohranila tudi po letu 1775, ko je posest prešla v last koprške plemiške družine Madonizza, ki je samostan predelala in si v njem uredila posvetno rezidenco.

V času Ilirskih provinc (1809–1813) je bila v nekdanjem samostanskem kompleksu nameščena vojaška bolnišnica. Po prvi svetovni vojni je bilo poslopje spremenjeno v hotel ter je služilo v turistične namene.

Na splošno je postalo območje od Ankarana do Debelega rtiča že v 19. stoletju zaradi svojih okrevališč, športnih in turističnih objektov, ugodnih podnebnih razmer in naravnih danosti eno najmikavnejših letoviških območij severnega Jadrana. Kopališče sv. Nikolaja je že pred prvo svetovno vojno, zlasti pa v času med obema vojnoma, postalo zelo priljubljena osrednja plaža Koprčanov, Tržačanov in okoliških prebivalcev. Naravna peščena plaža

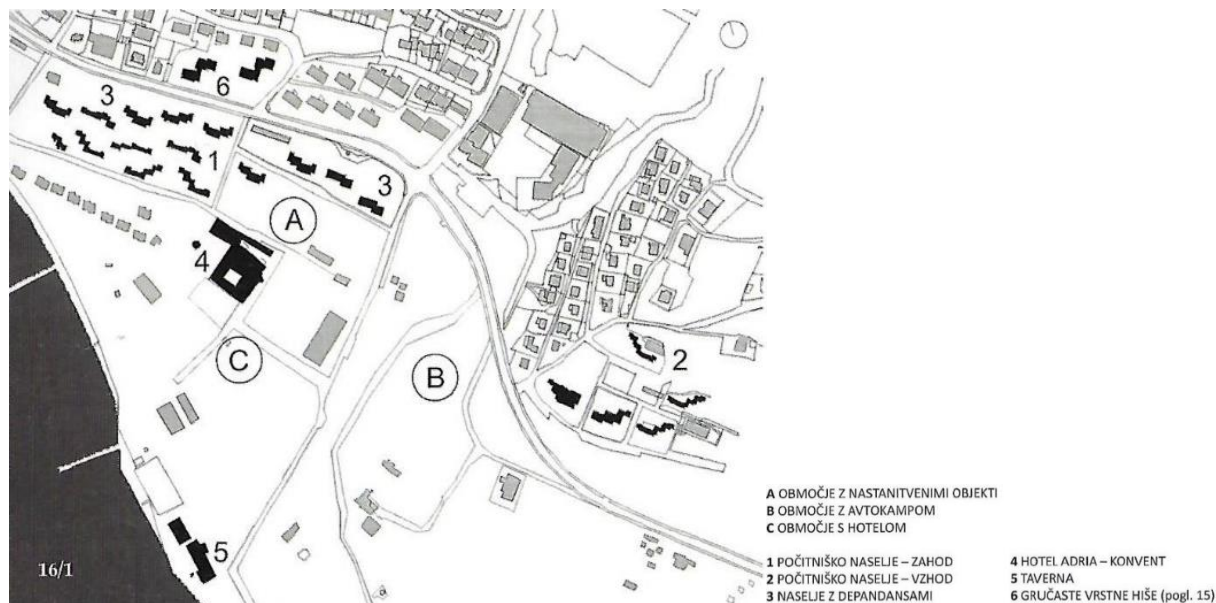
sv. Nikolaja je imela veliko urejenih kabin. Postavljene so bile ob celotni plaži. Plaža je takrat segala od pomola na Sv. Katarini pa skoraj do današnjega začetka avtokampa Adria.

V kopališkem kompleksu sv. Nikolaja so tedaj poleg hotela, kopališča, sonca in mivke svojim gostom nudili tudi različna igrišča za tenis, nogomet, kotalkališče.

Okoli leta 1932 so na tem območju uredili tudi šotorišče, ki je bilo predhodnik današnjega ankaranskega kampa. Po 2. svetovni vojni je tu nastal prvi avtokamp na slovenski obali.

V 60. letih 20. stoletja je arhitekt Edo Mihevc zasnoval celovito urbanistično in arhitekturno ureditev turističnega kompleksa, ki se je v veliki meri ohranila do danes. Zanj je značilna umestitev objektov stran od obale, njihova potopljenost v zelenje in prepredenost območja s parkovnimi ureditvami z bogatim sredozemskim in subsredozemskim rastlinjem.

(Vir: Predhodne usmeritve za izdelavo natečajne naloge, ZVKDS OE Piran, 2024)



Slika 11: Edo Mihevc / Turistični kompleksa Ankaran 1960-1964 (vir: Kresal, Janez. Edo Mihevc - izbrana dela. Beletrina in MAO, 2016)

Urbani razvoj Ankara:

_Leta 1892 je bilo območje redko poseljeno s samostojnimi kmetijami na pobočjih. Tipološko izstopata samostan sv. Nikolaja ter avstrijsko okrevališče Valdoltra.

_Po drugi svetovni vojni se poselitev na območju razpršeno povečuje, vendar brez določenih centrov.

_Leta 1956 je Projektivni atelje Ljubljana izdelal Načrt gradbenega okoliša za obalni pas Ankaran-Debeli rtič.

_Leta 1956 so bili narejeni načrti za prenovo stavbe hotela Convent z investorjem gradbenim podjetjem Turist in arhitektom Antonom Bitencem, ki so osnova za adaptacijo v letu 1958. Takrat je prenovo prevzel arhitekt Edo Mihevc, ki je najbolj zaznamoval izgled hotelskega objekta.

_Med leti 1960 in 1966 Edo Mihevc načrtuje spremembe v počitniškem naselju ob hotelu. Dogradijo se dependanse Cedra, Weekend in Bor ter območje urbanistično uredi.

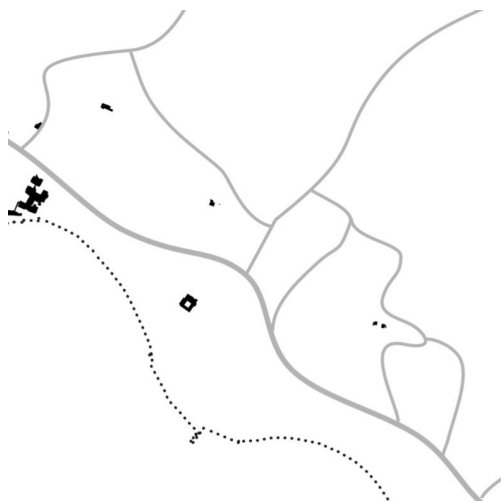
_1959 je bil izdelan osnutek Regionalnega načrta za slovensko obalo. Vse do 1974 je bilo urbanistično načrtovanje na obali v rokah Eda Mihevca. Ankaran je imel pomemben del v njegovi viziji kontinuirane urbanizacije.

_Leta 1974 se prvič nakažejo smernice centralizirane poselitve na območju naselja Ankaran, intenzivno se gradijo stavbe namenjene turizmu; kompleks Adria se v teh letih približa današnjemu videzu. Na območju pristanišča Koper se začnejo graditi prvi objekti.

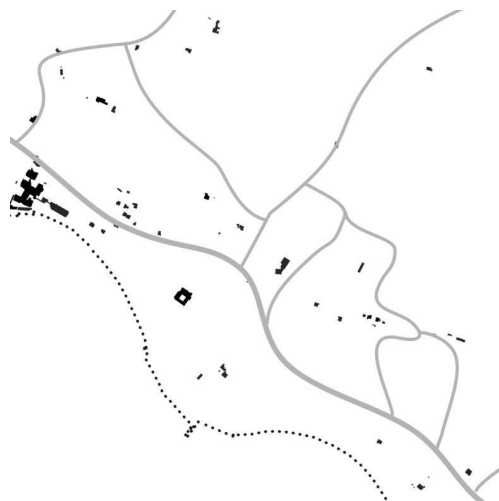
_Obdobje med leti 1974 in 1990 je obdobje intenzivne gradnje stanovanjskih objektov v obliki urejenih sosesk na območju naselja Ankaran. Prav tako se tam začnejo graditi družbene stavbe (šola in vrtec), kar omogoča zgoščanje prebivalcev na območju.

_Po letu 2000 se na osrednjem območju dogajajo manjše spremembe v obliki posameznih gradenj. V tem obdobju doživlja razcvet pristanišče Koper - intenzivno se dograjujejo objekti za skladiščenje tovora ter druga infrastruktura.

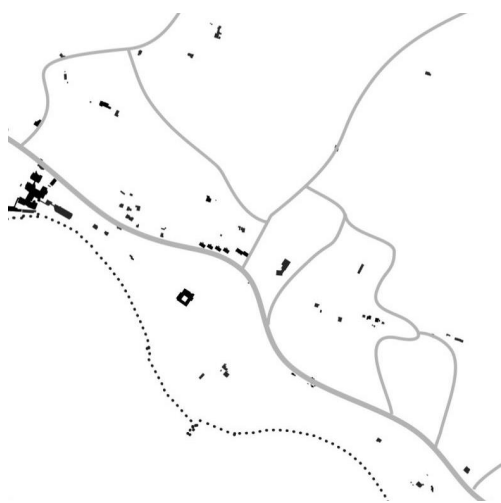
(Vir: Urbanistični načrt naselja Ankaran, Locus d. o. o., september 2017)



Slika 11.1: Območje občine leta 1892*



Slika 11.2: Območje občine leta 1945*



Slika 11.3: Območje občine leta 1957*



Slika 11.4: Območje občine leta 1974*



Slika 11.5: Območje občine leta 1990*

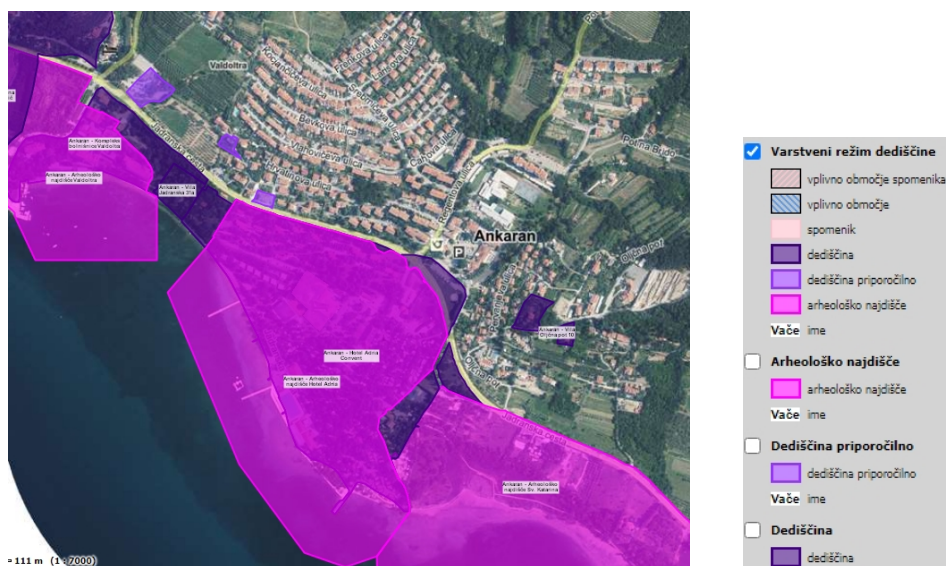


Slika 11.6: Območje občine leta 2006*

*Slike 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 11.7 Vir: Urbanistični načrt naselja Ankaran, Locus d. o. o.,

Natečajno območje A (in skrajni južni del natečajnega območja B) se nahaja v območju varovanja dediščine in v območju varovanja arheološkega najdišča Ankaran Hotel Adria Convent in Ankaran Hotel Adria.

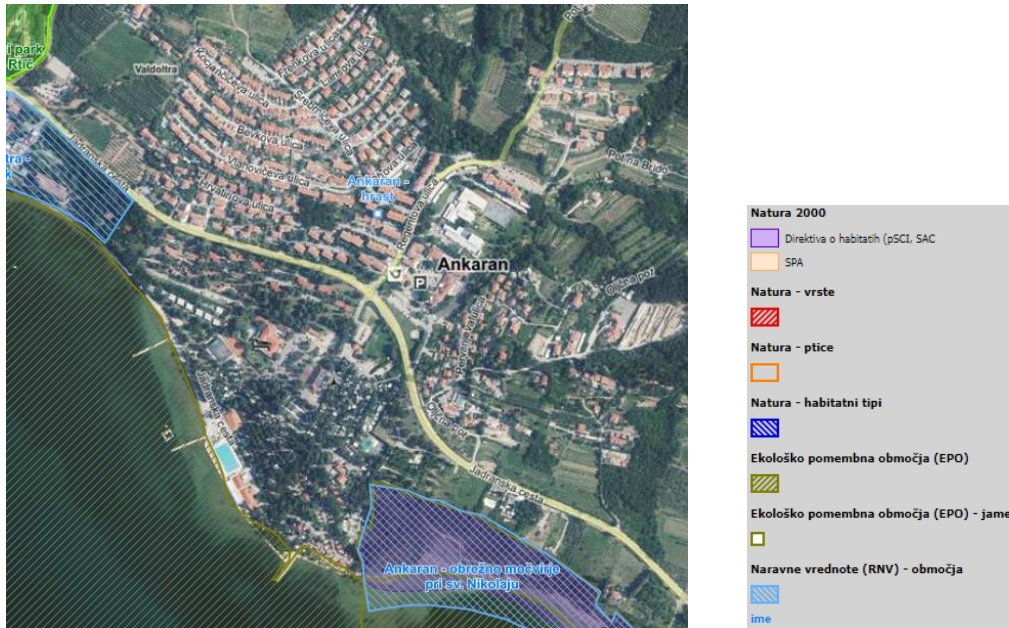
EID	Ime	Zvrst	Natečajno območje
1-01330	Ankaran-Arheološko najdišče Hotel Adria	arheološka najdišča	Natečajno območje A
1-15677	Ankaran-Hotel Adria	stavbe s parki in vrtovi	Natečajno območje A, B del
1-22709	Ankaran-Spomenik Alešu Beblerju	spominski objekti in kraji	Natečajno območje A
1-29698	Ankaran-Arheološko najdišče sv. Katarina	arheološka najdišča	Vzhodno od natečajnega območja A



Slika 12: Varstvo kulturne dediščine (vir: PISO)

V vplivnem območju natečajnega območja A se nahajajo območja z naravovarstvenim statusom:

- posebna varstvena območja – območje Natura 2000: Ankaran-sv. Nikolaj, identitetna št. 3000241
- naravne vrednote: Ankaran-obrežno močvirje pri sv. Nikolaju, identitetna št. 3671, zvrst/botanična, ekosistemska, zoološka, status/državni
- ekološko pomembno območje-morje in morsko obrežje: identifikacijska št. 70000
- ekološko pomembno območje-sv. Nikolaj: identifikacijska št. 78900
- habitat zavarovanih vrst: ptice pevke (Passeriformes)



Slika 13: Varstvi narave (vir: PISO)

2.5 Hudournik Ankaran in njegov desni pritok na natečajnem območju

Natečajno območje A in B prečkata hudournik Ankaran in njegov desni pritok:

- Hudournik Ankaran poteka po vzhodnem robu natečajnega območja. V zgornjem/severnem delu (v EUP AN-23) je struga odprta, v območju središča kraja (v EUP AN-22) pa speljana v podzemno kineto.
- Desni pritok hudournika Ankaran priteče iz SZ smeri (EUP AN-15) in tik pred Regentovo ulico, speljan v podzemno kineto, ki poteka pod osrednjim trgom (v EUP AN-22).
- V JV delu središča kraja se podzemni kineti združita v enotno podzemno kineto, ki teče pod Jadransko cesto (v EUP AN-34) in pod osrednjim delom kampa (v EUP AO-07).
- V skrajnem JV delu kampa je struga zopet odprta in vodotok se izlije v morje.



Slika 14: Vodotok hudournik Ankaran in njegov desni pritok (modra črta/odprta struga, bela črta/podzemna kineta) (Vir: HHA 21_013/HHA)



Slika 15: Hudournik Ankaran in njegov desni pritok v središču kraja (modra črta/podzemna kineta) (Vir: Strokovna preveritev izvedljivosti podzemne garažne hiše v centru Ankarana, Realp / Sostudio / Nejc Mandelj s.p., 2023)

2.6 Poplave in protipoplavne ureditve na natečajnem območju

Natečajno območje je trenutno ogroženo zaradi poplavljanja hudournika Ankaran in njegovega desnega pritoka, poddimenzionirane kanalizacije in zaradi poplavljanja morja.

Širše obravnavano območje, ki je ogroženo zaradi poplav, je dokaj gosto pozidano, veliko potencialnih razlivnih površin je asfaltiranih. To velja predvsem za center Ankarana s šolo, vrtcem, trgovinami, kamp Adria in območja ob njem, Jadransko cesto ter ostale ankaranske ceste, ki so poplavljen zaradi poddimenzionirane kanalizacije ali pa po njih priteče poplavna voda iz vodotokov.

Poplavljanje hudournika Ankaran in njegovega pritoka je pričakovano pri 10, 100 in 500 letnem poplavnem dogodku. Voda, ki prelije strugo pritoka hudournika Ankaran, teče prek šolskih igrišč do struge hudournika na vzhodnem robu natečajnega območja. Voda tam prelije desni breg hudournika in se prek ceste na vzhodu naselja širi v center. Večina poplavne vode se širi po cestah, poteh in parkiriščih v centru naselja. Zelo ogroženo je garažno parkirišče v centru, kamor lahko zatečejo velike količine vode.

Poplave prelijejo tudi Jadransko cesto. Pod Jadransko cesto je smer toka vseh poplavnih dogodkov približno enaka, saj se voda po cestah in ostalih površinah kampa razliva do morja. Od povratne dobe poplavnega dogodka je odvisno kako veliko površino poplavi.

Območje, ki je ogroženo zaradi nevarnosti poplavljanja morja, se nahaja ob obalni liniji - plaža Ankaran in plaža Adria ter stavbe v neposredni bližini.

(Vir: Hidrološko hidravlična študija Ankaran, PNZ d.o.o., št. elaborata 21_013/HHA, april 2023)

Trenutno se večinski del natečajnega območja nahaja v območju razreda srednje stopnje nevarnosti, del v območju razreda majhne in velike poplavne nevarnosti.



Slika 16: Karta razredov poplavnih nevarnosti

(Vir: Hidrološko hidravlična študija Ankaran, PNZ d. o. o., št. elaborata 21_013/HHA, nov. 2021/nov. 2022/apr. 2023)

Pred umeščanjem novih stavb in ureditev na natečajno območje bodo izvedeni protipoplavni ukrepi, ki jih predvideva Hidrološko hidravlična študija:

- izvedba protipoplavnih nasipov in oblikovanje razlivnih polj severno od natečajnega območja (izven natečajnega območja v EUP AN-15 in AN-)
- izvedba nove odprte struge hudournika Ankaran in oblikovanje umirjevalnega bazena južno od Jadranske ceste na območju današnjega kampa (EUP AO-07)

Po izvedbi protipoplavnih ureditev, natečajni območji A in B ne bosta več ogroženi zaradi poplav zalednih vod.

Na območju občine Ankaran zaradi topografskih lastnosti ni večjih območij, ki bi bila poplavljen v primeru dviga srednje gladine morja zaradi vpliva podnebnih sprememb. Poplavam bo predvsem izpostavljeno obalno območje avtokampa Adria-Ankaran.

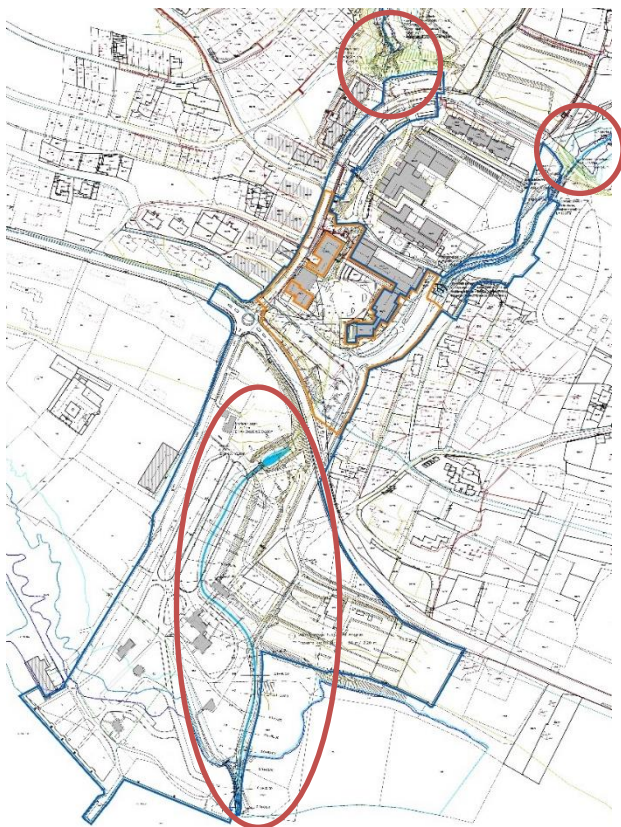
Po pesimističnem scenariju* se bo morska gladina ob slovenski obali do leta 2100 dvignila za:

_pričakovan najnižji dvig : + 0.61 m

_pričakovan najvišji dvig: + 1.10 m

*Vir: Strategija prilagajanja rabe in dejavnosti na slovenski obali zaradi vpliva podnebnih sprememb na višino gladine morja, Končno poročilo. Inštitut za vodarstvo, 2023

Ukrepi za preprečitev poplav so povezani z dvigom terena, infrastrukture (pomol) in kote 0.00 objektov (npr. pristaniških objektov) in potekajo postopoma ter ne posegajo v morsko okolje. Umestitev novih javnih programov je predvideno izven območja poplavljanja morja



Slika 17: Protipoplavne ureditve na natečajnem območju (nova odprta struga hudournika Ankaran in umiritveni bazen, protipoplavni nasipi izven NO) in linije poplavljanja morja Q10, Q100, Q500 (modre črte) (natečajno območje A/modra črta, natečajno območje B/oranžna črta, rdeči krogi/protipoplavne ureditve)

Druge značilnosti natečajnega območja so predstavljene v poglavju 5 (str. 86)

5 DRUGE RELEVANTNE ZNAČILNOSTI NATEČAJNEGA OBMOČJA

5.1 Lastništvo

5.2 Gospodarska javna infrastruktura

5.3 Promet

5.4 Erozija

5.5 Potres

3 USMERITVE ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO, KRAJINSKOARHITEKTURNO, PROGRAMSKO IN FUNKCIONALNO, PROMETNO IN DRUGO ZASNOVO

3.1 Splošne usmeritve za urbanistično in arhitekturno zasnov

Izhodišče za urbanistično zasnov osrednjega dela Ankaran predstavlja usmeritve OPN Ankaran, usmeritve MOPE, ZVKDS in drugih nosilcev urejanja prostora ter druge relevantne strokovne podlage.

Urbanistično arhitekturno oblikovanje Ankaran naj bo usmerjeno v artikuliranje prepoznavnega, trajnostno naravnane obmorskega naselja z visoko kakovostjo bivanja. Z novo zasnov naj se izboljša oblikovna podoba in prepoznavnost naselja, vzpostavijo in prenovijo naj se programska jedra (center, obala), uvedejo se nove dejavnosti.

Razvojna vizija temelji na konceptu »zelenih klinov«, ki z vključevanjem odprte krajine v grajeno strukturo preprečujejo nekontrolirano urbanizacijo ter zagotavljajo prostorsko in vizualno prehodnost prostora.

Kot prepoznaven krajinski okvir naselja se ohranjajo gozdni zeleni klini in kulturna krajina zaledja ter morje z obalo. Nosilki peš povezav naselja v smeri vzhod-zahod, tako ob morju kot v zaledju, postaneta obalna pot ob morju in Pot zelenih klinov v zaledju.

Mestno središče mora biti zasnovano kot prostori za ljudi. Vizija razvoja predvideva, da se površine za motorni promet in mirujoči promet omejijo na funkcionalno nujni obseg, medtem ko imajo prednost in osrednjo vlogo v javnem prostoru pešci, kolesarji ter dostopnost do javnega potniškega prometa. Načrtovanje mora temeljiti na integriranem pristopu, v katerem so trajnostna mobilnost, kakovosten javni prostor in zelena infrastruktura enakovredni in medsebojno povezani elementi razvoja.

Obravnavano območje predstavlja stičišče dveh ključnih prostorskih in prometnih smeri. V smeri vzhod-zahod poteka Jadranska cesta, pomemben prometni koridor z izrazitim potencialom, da se postopoma preoblikuje v mestno ulico, medtem ko v smeri sever-jug poteka povezava med centralnimi dejavnostmi severno in južno od ceste ter vse naprej proti morju. Prav to križanje ustvarja izhodišče za prostorsko oblikovanje in povezovanje posameznih delov naselja v celovito urbano strukturo. Ključni prostorski poudarek predstavlja vzpostavitev neprekinjene osi sever-jug, ki povezuje zeleno zaledje, šolsko območje, osrednji trg in obalni pas ter deluje kot prostorska in programska hrbtenica kraja. Ta os naj bo zasnovana kot kakovostna, univerzalno dostopna promenada z zadostno širino, zasaditvami in aktivnimi pritličji javnih programov, ki bodo prostor oživiljali.

(Vir: Usmeritve MOPE)

Osrednji urbanistični elementi, ki naj izoblikujejo jasno prostorsko identiteto kraja, so:

- _zasnova in oblikovanje močne funkcionalne in programske povezave – centralne promenade, ki bo povezala dve morfološki enoti Ankaran naselje in Ankaran obala ter zeleno zaledje;
- _centralna promenada kot ključna povezava naselja v smeri sever-jug, ki povezuje različne prostorske sisteme (morje, naselje, zaledje) tako fizično kot mentalno in postane glavna sprehajalna os naselja;
- _kljub povezovanju naj se ohrani različne karakterje območij Ankaran naselje (severno nad Jadransko cesto) in Ankaran obala (južno pod Jadransko cesto);
- _ukinitve pretežnega dela parkirišča na osrednjem trgu in prenova parternega prostora v osrednji prostor druženja prebivalcev in obiskovalcev, ki naj poudari mestnost tega območja;
- _preoblikovanje Jadranske ceste na način, da se fizično in zaznavno povežejo prostori Ankaran center – jedro (severno od Jadranske ceste) in Ankaran center – obala (južno od Jadranske ceste).

(OPN 69. člen)

Pri pripravi urbanistične zasnove/preнове območja Ankaran center – obala (v EUP AO-07, AO-08, AO-09, AN-34, AO-17) je potrebno upoštevati:

- _z območja se umakne dejavnost turizma, namesto tega se umestijo centralne dejavnosti: družbene, oskrbne in storitvene dejavnosti ter gostinstvo;
- _ohranitev krajinskega, parkovnega karakterja prostora, v katerega se umesti redko zazidavo javnih objektov - center se podaljša do obale;
- _površine morajo biti odprte, ne ograjene in dostopne vsem prebivalcem – centralna promenada, parkovne površine, obalna promenada in celoten obalni pas morajo biti javno dostopni;
- _pri načrtovanju novih ureditev je potrebno posebno pozornost nameniti medsebojnim razmerjem med stavbami in parkovnimi ureditvami ter njihovi vsebinski, funkcionalni, likovni in prostorski povezanosti.
- _ker gre za del največjega javno dostopnega parka v Občini Ankaran, je ključnega pomena, da se pri novih posegih ohranja njegove kvalitetne lastnosti:

- razmerje med zelenimi in pozidanimi površinami,
- značilno odprtost in dostopnost območja,
- v čim večji meri tudi obstoječa drevesa.

_umeščanje točkovno razporejene zazidave specifične tipologije srednjega merila - umeščanje objektov velikega merila ni primerno;

_ohranjanje intenzivne ozelenitve in parkovne ureditve območja - celotno območje južno od Jadranske ceste mora biti načrtovano tako, da je prvenstven vtis območja ta, da gre za obmorski "gozdni" park, ki je namenjen primarno pešcem. Gradnje in ureditve se morajo podrediti obstoječemu zelenemu sistemu;

_novi objekti naj se prednostno gradijo na lokacijah obstoječih parkirišč/neraščenih območij ali na degradiranih površinah - predvsem zaradi ohranjanja značilnosti utopljenosti v zeleni sistem, ohranjanja obstoječe drevnine v čim večjem obsegu ter ohranjanja značilne odmaknjenosti objektov od obale;

_za umeščanje in zasnovo novih objektov je primarnega pomena ohranjanje zelenega sistema mesta, odprtega dostopa do morja, harmoničnosti arhitekture po dimenzijah, lokacijah umestitve in njihovi navezavi na okolico;

_pri pozicioniranju in orientaciji objektov je treba upoštevati relief, zlasti potek plastnic;

_upoštevanje širine cestnega koridorja Jadranske ceste, kot je določen v načrtu rekonstrukcije Jadranske ceste IDZ Regionalna cesta R2-406 (natečajna priloga D_5) z dvema krožiščema, dvema voznima pasovom za motorna vozila, dvosmerno kolesarsko stezo, hodnikom za pešce, avtobusnima postajališčema na obeh straneh ceste;

_celotno oblikovanje cestnega profila Jadranske ceste – vzpostavi se parkovno urejen zelen pas, mikro-ambiente, sekvenčno oblikovanje, ki bo dvignilo bivanjsko kakovost in oblikovno podobo ter fizično in mentalno povežalo območja severno in južno od Jadranske ceste;

_prenovo in nadgradnjo obstoječega pomola Ankaran in ureditev krajevnega pristanišča z dnevnimi privezi in potrebno infrastrukturo;

_v priobalni pas (25 m) in v obalni pas (100 m) urbanizirane obale je umeščanje objektov (skladno s Pomorskim prostorskim planom Slovenije) dopustno. Vendar glede na linije poplavljanja morja (Q10, Q100 in Q500) in glede na usmeritve ZVKDS, da je objekte potrebno umeščati stran od obale, umeščanje stavb v priobalnem in obalnem pasu ni dopustno (izjemo predstavljajo objekti pristaniške infrastrukture);

_urbanistični faktorji za območja z namensko rabo mešane centralne dejavnosti.

Namenska raba	C
Podrobna namenska raba	CD - druga območja centralnih dejavnosti
Členitev podrobne namenske rabe	CDo mešane centralne dejavnosti
Osnovna dejavnost	trgovske, storitvene, gostinske, turistične, poslovne, dejavnosti javne uprave, vse družbene dejavnosti
Zelene in odprte površine	FZP (faktor zelenih površin): 0,3* FBP (faktor odprtih bivalnih površin): 0,4* Za območja, za katera se izvede OPPN, se faktorje določi z OPPN.
Dopustna izraba	FZ (faktor zazidanosti): 0,3* Za območja, za katera se izvede OPPN, se faktorje določi z OPPN.

*Pri izračunu se upošteva površina celotne enote urejanja prostora (za EUP AO-07 se upošteva površina 70.399 m²)

_Pri umeščanju novih objektov je potrebno upoštevati omejitve (glej Natečajne podloge C, C_2:

/ priobalni pas morja (25 m)

/ linije poplavljanja morja (Q10, Q100, Q500);

/ potek in priobalni pas nove odprte struge in umirjevalnega bazena hudournika Ankaran (5 m od roba struge);

/ potek in priobalni pas obstoječe odprte struge hudournika Ankaran (5 m od roba struge);

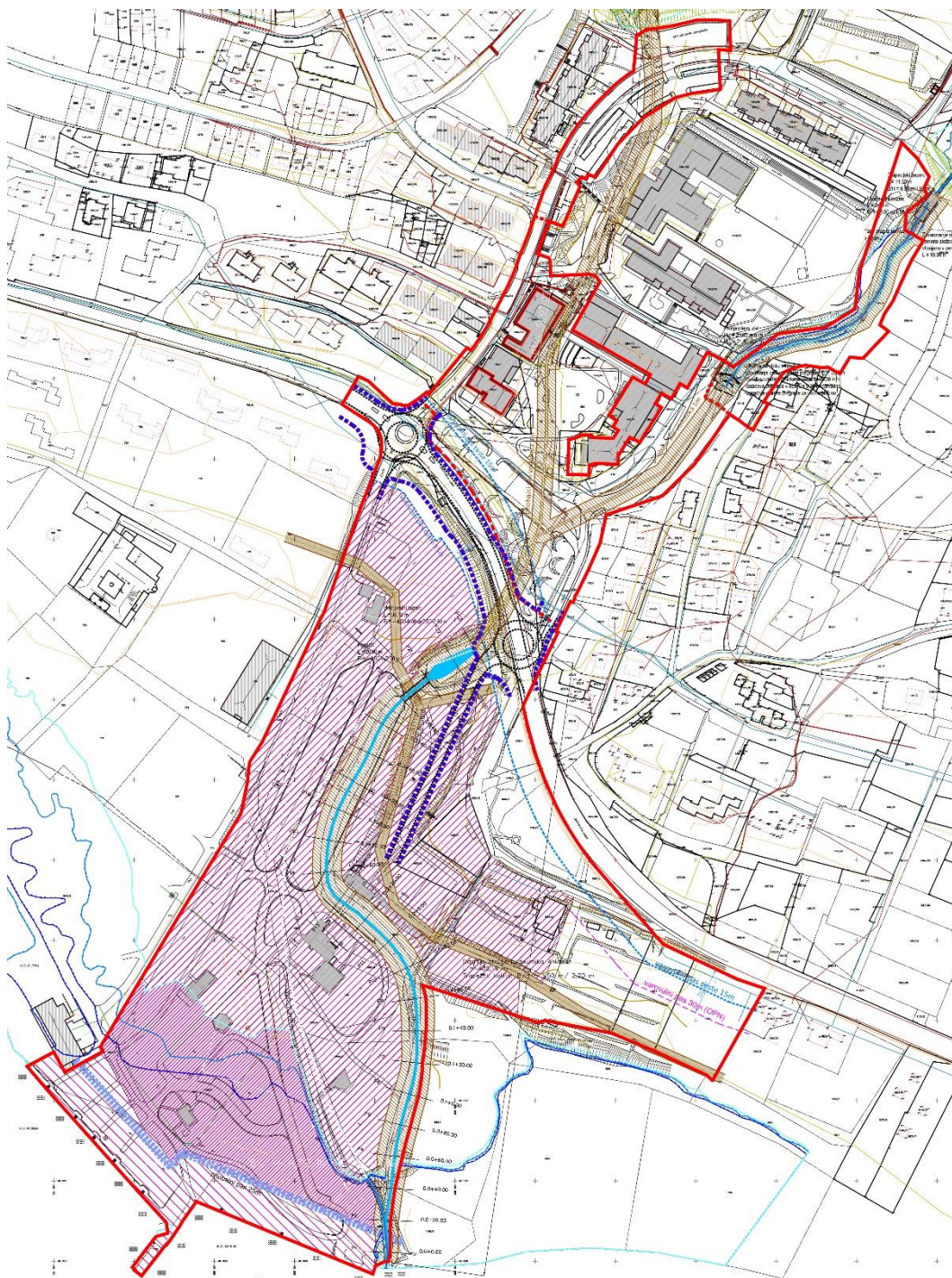
/ varovalni pas podzemne kinete vodotoka Ankaran (5 m od roba kinete);

/ varovalne pasove GJI (kanalizacijski kolektor/3 m od osi, regionalna cesta/15 m od zunanjega roba cestnega zemljišča);

/varovalni koridor ohranjanja zelene vedute ob Jadranski cesti v EUP AO-09 (30 m)

/koridor rekonstrukcije Jadranske ceste:

/območja za umeščanje novih objektov in zunanjih ureditev v EUP AO-07 (območje 1, 2, 3).



Slika 18 Omejitve pri umeščanju novih objektov in ureditev na natečajno območje

Legenda

- varovalni pas Jadranske ceste 15m
- koridor ureditve Jadranske ceste
- varovalni pas 30m (EUP AO-09)
- priobalni pas hudournika Ankaran 5m
- varovalni pasovi GJI / kanalizacijski kolektor 3m (EUP AO-07, AO-09)
- poplavna linija Q500
- poplavna linija Q100
- poplavna linija Q10
- priobalni pas morja 25m
- OBMOČJE 1 / umeščanje stavb in zunanjih ureditev v EUP AO-07
- OBMOČJE 2 / umeščanje zunanjih ureditev in stavbe krajevnega pristanišča v EUP AO-07
- OBMOČJE 3 / ureditev obalne linije in umeščanje zunanjih ureditev v EUP AO-07

Pri pripravi arhitekturne zasnove območja Ankaran center – obala (v EUP AO-07) je potrebno upoštevati:

- _zasnova gabaritov naj izhaja iz obstoječe kvalitete samostana sv. Nikolaja - stavbe morajo tipološko predstavljati točkovno zazidavo v zelenju – »utapljanje« stavbnih volumnov v zelenje;
- _minimalni razmik med stavbami je na najbližji točki minimalno dve višini višje stavbe;
- _fasade stavb naj bodo osno proste-orientirane mimo osi sosednjih stavb (naj ne ustvarjajo občutka urbanega);
- _stavbe naj se s programi navezujejo na pripadajoči zunanji prostor oziroma prehajajo v zunanji parkovni prostor;
- _ustvarjanje novih dominant ali tujkov v prostoru tako z arhitekturo kot z ozelenitvijo ni dovoljeno;
- _pri arhitekturnem oblikovanju je potrebno upoštevati lokalne kvalitetne značilnosti gradnje in arhitekturnih elementov ter odnos novogradenj do okolice;
- _novi objekti naj bodo izvedeni na način, da bodo delovali umirjeno, da bodo v skladu z obstoječimi kakovostnimi ureditvami širšega območja, sestavljeni iz nekaj manjših smiselno členjenih objektov/volumnov (ne kot enoten, zelo izstopajoč volumen) – ustvarjanje manjših, kakovostnih ambientov, ki bodo objekt povezali s parkom;
- _višina novozgrajenih objektov največ K+P+1 v kombinaciji s K+P (usklajeno s terenom) – novi objekti se morajo podrediti značilnim višinskim gabaritom območja;
- _kletna etaža, ki je namenjena parkiranju, mora biti v celoti vkopana (z izjemo uvoza/izvoza). Sicer se kletna etaža prilagodi topografski razgibanosti terena;
- _strehe so lahko klasične (krite z enobarvnimi korci, minimalnimi napušči, naklona 18-22°) ali ravne oziroma ravne pohodne;
- _ravne površine streh naj bodo zasnovane tako, da zadržujejo hipni odtok meteorne vode ob nalivih, zmanjšujejo pregrevanje ter ustvarjajo prijetnejšo mikroklimo;
- _fasade morajo biti enotne, neizstopajočih barv z namenom čim manjšega izstopanja;
- _vsi novograjeni podporni zidovi ali zidci v sklopu zunanjih ureditev naj bodo grajeni iz lokalnega kamna v videzu suhozida (kot je značilno za območje), lahko tudi v kombinaciji s prosojno/transparentno ograjo.

Pri arhitekturni zasnovi paviljonov (v EUP AO-09) je potrebno upoštevati:

- _tipologija gradnje je točkovna pozidava dveh nezahtevnih paviljonskih objektov v zelenih površinah;
- _paviljona imata največ 1 etažo (višina ne sme presegati 6 m, globina ne sme presegati 2 m);
- _tlorisna površina paviljona do 25 m².

Pri arhitekturni zasnovi tržnice in (morebitni) rekonstrukciji stavbe Regentova 2 (v EUP AN-22) je potrebno upoštevati:

- _odnos do obstoječih objektov - obstoječe bivalne razmere in osončenje stanovanj ter razmere za izvajanje dejavnosti v objektih ob trgu se z gradnjo ali z rekonstrukcijo ne smejo poslabšati;
- _zasnova in umestitev nadstrešnice naj ohranja preglednost in prehodnost prostora ter dopušča izvajanje različnih dejavnosti na osrednjem trgu;
- _paviljonska zasnova nadstrešnice naj omogoča senčenje, zaščito pred dežjem in delno zavetrovanje.

3.2 Splošne usmeritve za krajinskoarhitekturno zasnovo

_Območja prostorskih enot EUP AN-22, AN-23 in AN-20 predstavljajo ključni segment strateškega krajinskega koridorja, ki deluje kot morfološki prehod med strnjnim stavbnim tkivom Ankarana in naravnim zaledjem. Natečajne rešitve morajo interpretirati to potezo kot kontinuiran sistem zelenih površin, ki vzpostavlja dialog med središčem, stavbnim tkivom in zaledno kulturno krajino.

_Skladno z usmeritvami MOPE* mora zelena infrastruktura predstavljati nosilni element prostorskega razvoja, ne zgolj spremljevalni dodatek urbanih ureditev. Razmerje med zelenimi in utrjenimi površinami mora biti uravnoteženo. Obseg neprepustnih tlakov je potrebno zmanjševati ter jih nadomeščati z vodoprepustnimi ali zelenimi rešitvami.

_Ključni element urejanja so gosti (obojestranski) drevoredi z zadostnim rastnim prostorom, ki prispevajo k izboljšanju mikroklima in zmanjševanju toplotnih obremenitev ter prispevajo k umiranju prometa.

_Hkrati je pomembno ohranjati obstoječe drevje in načrtovati sajenje visokodebelnih dreves, saj ti ukrepi dolgoročno pomembno prispevajo k bivalni kakovosti, podnebni odpornosti in vrednosti prostora. Sistematično vključevanje drevja, zelenih pasov in drugih oblik zelene infrastrukture krepi podnebno odpornost javnega prostora in celotnega naselja.

_Zelena poteza mora delovati kot socialni generator in funkcionalni bivalni podaljšek območja z visoko poselitvijo.

_Natečajne rešitve naj predvidijo visoko stopnjo estetske poenotenosti opreme in materialov, ki bo vzpostavila nov standard bivanja v sožitju z naravo ter varovala vizualne sekvence prehoda iz naravnega okolja v naselje.
*Naziv NUP se je spremenil, sedaj se imenuje Ministrstvo za infrastrukturo in energetiko.

_Osrednji del območja in širša poteza od centra Ankarana do obale se morata ohraniti kot zeleni koridor za pešce – parkovna ureditev z gosto zasaditvijo visoke drevesne vegetacije, ki je primarno namenjen pešcem - s sprehajalnimi potmi, kolesarskimi povezavami in navezavami na sosednja območja. Površine in ureditve za pešce in kolesarje morajo biti zasnovane uporabnikom prijazno in privlačno, udobno. Pri načrtovanju je potrebno predvideti naravno senčenje poti, hoji prijazne tlake, umestitev urbane opreme ob poteh, univerzalno dostopnost.

_Osrednja promenada se zasnuje kot nosilna poteza povezovanja naselja Ankaran z obalo in morjem in utrjevanja naselja Ankaran kot obmorskega kraja, saj je to ena ključnih razvojnih vizij občine (povzeto po Dolgoročnem razvojnem načrtu Ankaranskega polotoka in Občine Ankaran, 2022). Zasnova krajinske ureditve naj bo oblikovno ambiciozna, vendar s subtilnim upoštevanjem in integracijo naravnih in ustvarjenih elementov, kakovosti in danosti prostora.

_Gradnje in ureditve se morajo podrediti obstoječemu zelenemu sistemu. Drevnina se mora ohranjati in dosajevati. Morebitna odstranjena drevesa je potrebno nadomestiti z novimi funkcionalnimi visokodebelnimi drevesi. Za zasajevanje se lahko uporabijo tudi lokalno značilne neavtohtone vrste (npr. cedra, pinija, oleander...), ki pa niso invazivne (priporočene v Strategiji varstva in razvoja zelenih površin v Občini Ankaran). Na celotnem natečajnem območju se ohranjajo rastišča z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in rast rastlin.

_Območje se ne sme ograjevati - biti mora javno dostopno, prehodno in odprto. Prav tako mora biti v celoti prehodna obala. Območje AO-07 je potrebno z zveznimi peš potmi povezati s parkovnimi površinami v sosednjih enotah (AO-8, AO-9, AO-5, AO-13). Uredijo se sprehajalne poti, ki naj bodo dostopne tudi za ljudi z oviranostmi.

_Dostopne/dovozne poti do objektov in (podzemnih) parkirnih prostorov morajo biti umeščene in oblikovane tako, da bodo v prostoru sekundarnega pomena in nevpadljive.

_Parkiranje na terenu za gibalno ovirane mora biti ozelenjeno z lokalno značilnimi drevesi.

_Na območje severno od Regentove ceste (AN-15), kamor naj se steče centralna promenada, naj se vzpostavi posebna krajinska ureditev. Zaključek promenade bo obenem izhodišče reliefno razgibane pešpoti ob desnem

pritoku hudournika Ankaran v zeleno zaledje naselja. Ureditev naj vključuje urbano opremo, ureditev tal/tlakov, zasaditev, parkirna mesta za kolesa, naprave za fitnes na prostem.

Večnamenski zadrževalnik / zeleni nasip (ob/izven natečajnega območja) s potjo na vrhu nasipa, ki ga je predvidela Hidrološko hidravlična študija, se vključi v sistem pešpoti.

Zelena poteza ob obstoječi strugi hudournika Ankaran (v AN-23) ni le pasivna vegetacijska bariera, temveč mora delovati kot funkcionalni bivalni podaljšek območja z visoko poselitvijo (npr. ob Regentovi ulici). Natečajne rešitve naj predvidijo ureditve, ki spodbujajo druženje, rekreacijo... Poudarek je na vzpostavitvi mreže pešpoti, ki bo zagotavljala funkcionalno hodljivost območja in spodbujala trajnostno mobilnost: ob strugi hudournika Ankaran se uredijo pešpoti. Preuči se možnost za umestitev prečne peš povezave proti pokopališču. Večnamenski zadrževalnik / zeleni nasip (ob/izven natečajnega območja) s potjo na vrhu nasipa, ki ga je predvidela Hidrološko hidravlična študija, se vključi v sistem pešpoti.

Ureditve morajo spoštovati avtohtone reliefne značilnosti in ohranjati značilne mediteranske terase kot primarno vrednoto kulturne krajine. Intervencije morajo slediti načelom sonaravnega urejanja. Ključni usmerjevalni element je potok/hudournik Ankaran s pripadajočim priobalnim pasom in ekosistemsko funkcijo. Cilj je sanacija vizualno degradiranih robov naselja preko prehoda iz neformalne rabe v regulirano urbanistično ureditev.

Predlagana ureditev naj vključuje tudi navezave na ureditve v sosednjih območjih in umestitev urbane opreme.

Ob Regentovi ulici (v AN-37) se ohrani obstoječe zasaditve ter predvidi njihova dopolnitev. Krajinsko arhitekturne ureditve so del celovite zasnove osrednje promenade, ki se zaključi z izhodiščem pešpoti v zeleno zaledje v AN-15. Predlagana ureditev naj vključuje navezave na ureditve v sosednjih območjih, umestitev urbane opreme, ureditev tal/tlakov, zasaditev, parkirna mesta za kolesa.

Zasnova krajinske ureditve v natečajnem območju B (v EUP AN-22, AN-34) naj upošteva in ohranja kakovostno in vitalno obstoječo vegetacijo, zlasti pa drevje. Novo zasaditev se načrtuje z lokalno uveljavljenimi rastlinskimi vrstami. Za senčenje površin se prednostno predvidi listopadna drevesa. Delež naravno senčenih površin je treba z natečajno rešitvijo glede na obstoječe stanje povečati. Prav tako naj se poveča delež raščenege terena in vodoprepustnih površin.

Tlakovane površine v natečajnem območju B (AN-22, AN-34) naj se v čim večji meri senčijo naravno z drevesi, dopolnilno pa se lahko predvidi tudi druge elemente senčenja (pergole, jadra ipd.).

Površine in ureditve morajo biti zasnovane uporabnikom prijazno in privlačno, udobno - senčenje poti, hoji prijazni tlaki, umestitev urbane opreme, univerzalna dostopnost.

Natečajna rešitev naj za območje osrednjega trga predlaga umestitev in zasnovo osnovnih elementov urbane opreme (klop, smetnjak, pitnik, svetilke, elemente za senčenje).

3.3 Usmeritve za ureditve povezane s protipoplavnimi ukrepi

3.3.1 Ureditev odprte struge hudournika (v EUP AO-07)

Kot del protipoplavnih ureditev proti poplavljanju zalednih vod se obstoječi kanalizirani del vodotoka hudournika Ankaran južno od Jadranske ceste izvede kot vodotok z odprto strugo. Tik pod Jadransko cesto je predviden umirjevalni bazen.

Potek nove struge hudournika južno od Jadranske ceste je bil določen s Hidrološko hidravlično študijo.

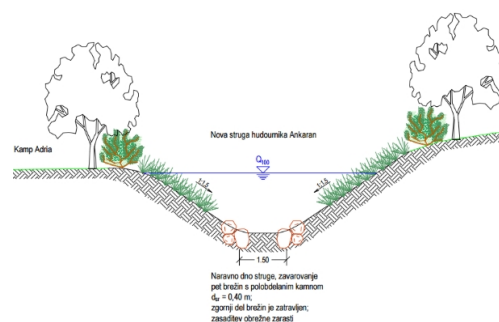
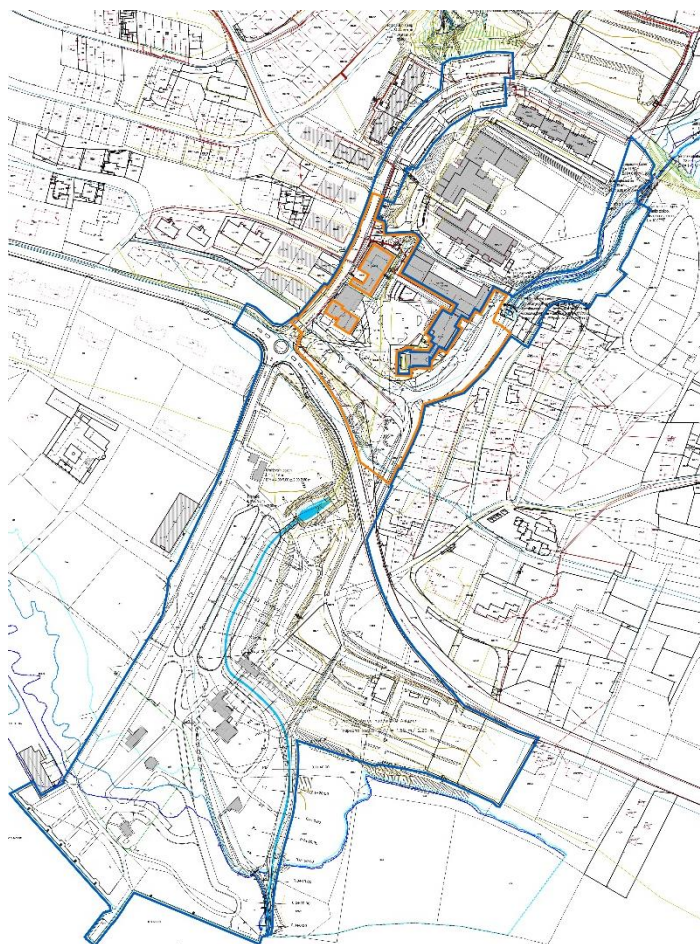
Načrtovana trasa nove struge se približala vznožju dvignjenega dela zemljišča na vzhodu, na način, da lomi struge niso preveliki in da je negativni vpliv na celotno hidravlično situacijo čim manjši. Zavoji struge niso preostri, da voda ne bi začela spodjedati zunanje brežine na ovinku.

Ker se del kinete pod središčem Ankarana ohrani, je predvidena trasa nove odprte struge vodotoka hidravlično preverjena, da vplivi na hidravlično stanje v delu kinete pod centrom niso preveliki.

Trase odprte struge hudournika in umirjevalnega bazena, ki sta bila predvidena z HHŠ, ni dopustno predstavljati in spreminjati.

Celotna poteza odprtega vodotoka se sonaravno uredi in integrira v krajinsko arhitekturno ureditev območja. Območje odprte struge je potrebno načrtovati tako, da v njej ne bo prisotne erozije (npr. s kamnito oblogo umirjevalnega bazena, z zatratitvijo brežin ter zavarovanjem pet brežin s kamnito zložbo). Obrežni pas naj se vzpostavi z značilno avtohtono obrežno vegetacijo.

Prehajanje preko struge se lahko uredi v obliki ločnih mostov, ki ne zmanjšujejo pretoka vode.



Slika 19: Hudournik Ankaran – nova trasa renaturiranega vodotoka z odprto strugo in umirjevalnim bazenom

Slika 19.1: Hudournik Ankaran – karakteristični prerez odprte struge (Vir: Hidrološko hidravlična študija Ankaran, PNZ d. o. o., št. elaborata 21_013/HHA, nov. 2021/nov. 2022/apr. 2023)

3.3.2 Protipoplavne ureditev obalne linije (EUP AO-07)

Zaradi dviga morske gladine zaradi podnebnih sprememb je na območju obale potrebno izvesti ukrepe povezane z dvigom nivoja terena in infrastrukture na širšem priobalnem območju. Posegi in ureditve ne smejo segati v morsko okolje.

Pri 500-letni gladini morja je pod vodo dokaj velik del območja ob obali – meja poplavljanja sega cca od 60 do 140 m od obale v notranjost.

V območju poplav zaradi vplivov morja, umeščanje predvidenih novih objektov ni dopustno. Izjema je objekt krajevnega pristanišča, ki je lahko umeščen izven 25 m priobalnega pasu morja in znotraj poplavne linije Q500, vendar mora imeti koto pritličja 0.00 na 3.50 m n. v. (kota pritličja 0.00 je tako v območju preostale poplavne nevarnosti).

V območjih, kjer sta ugotovljena srednja in velika poplavna nevarnost se lahko predvidi le ureditve, kot so parki, zelenice, sprehajalne poti in infrastruktura za krajevno pristanišče.

V območju obalnega pasu se lahko skladno z usmeritvami Strategije zaščite pred dvigom morske gladine zaradi podnebnih sprememb predvidi nadvišanje terena do kote 2.25 m n. v. (kar pomeni umestitev površin v razred majhne poplavne ogroženosti) ali do kote 2.90 m n. v. (kar pomeni umestitev površin v razred preostale poplavne ogroženosti). Vendar pa mora nadvišanje terena upoštevati usmeritev za ohranjanje obstoječih dreves.

Pomol se ob rekonstrukciji dvigne na koto 1.60 m n. v. (glej Natečajne priloge D, D_3 Maritima študija)

3.4 Natečajno območje A - usmeritve za programsko, funkcionalno in prometno zasnovo

Pri zasnovi objektov in ureditev je potrebno upoštevati vso relevantno veljavno zakonodajo in pravilnike, predvsem pa:

Pravilnik o minimalnih prostorskih in tehničnih pogojih za opravljanje dolgotrajne oskrbe,

Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje,

Pravilnik o pogojih za izvajanje knjižnične javne službe,

Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih,

Merila za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov,

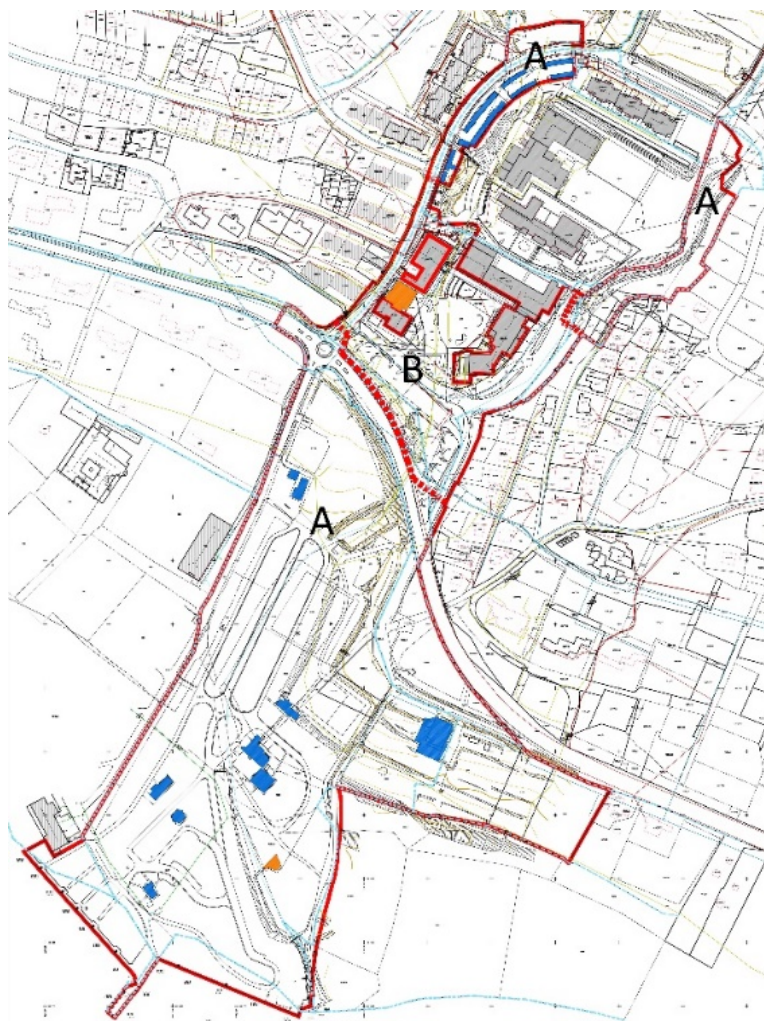
Tehnična smernica TSG-1-001: Požarna varnost v stavbah.

3.4.1 Programska in funkcionalna zasnova EUP AO-07, AO-08, AO-09, AO-17, AN-34 del, AN-22 del, AN-15 del, AN-23 del)

3.4.1.1 Kulturne in družbene dejavnosti ter oskrbni center (v EUP AO-07)

Predvidena je sprememba namembnosti območja turistične dejavnosti v območje centralnih dejavnosti, odstranitev kampa in objektov povezanih s to dejavnostjo (servisni objekti kampa, stavba z apartmaji, ograje in druge fizične omejitve, ki delijo prostor zavarovanega območja parkovne ureditve) ter razširitev območja središča kraja. ZVKDS priporoča ohranitev vojaškega bunkerja iz 2. svetovne vojne na zemljišču 1059/2 (k. o. Oltra) in njegovo vključitev v ureditev parkovnih površin.

V območje EUP AO-07 se umestijo prostori/površine namenjene kulturi in družbenim dejavnostim, javni upravi, oskrbi starejših prebivalcev, trgovski dejavnosti ter lokalnemu pristanišču



Slika 20: Odstranitev objektov na natečajnem območju A in B (oranžna/ohranitev ali rušitev; modra/dovoljena rušitev)

3.4.1.1.1 Prostori/objekti za kulturo in družbene dejavnosti

Za izvajanje kulturnih in družbenih dejavnosti se predvidi:

- _kulturni dom (1.A),
- _osrednja knjižnica (1.B),
- _prostori društev (1.C),
- _center dnevnih aktivnosti (1.D),
- _parkirne površine in podzemna garaža / sklop 1 (1t.E)
- _zunanje površine / sklop 1 (Z1)

V kulturnem domu se predvidi:

- večnamenska dvorana (z ravnimi tlemi) za cca 200 obiskovalcev, z odrom za izvedbo različnih prireditev (gledališke predstave, glasbeni dogodki / komorni koncerti, nastopi zborov, projekcije filmov, predavanja...), s prostori za obiskovalce (avla/hall, garderoba) in izvajalce (garderoba, zaodrje), tehničnimi prostori (tehnična kabina, skladišča, tehnični prostori...) ter lokalom/kavarno za obiskovalce vseh programov;
- osrednja knjižnica z oddelki za odrasle, otroke in mladino ter malo večnamensko dvorano za izvajanje raznolikega programa knjižnice in drugih programov družbenih dejavnosti;
- prostori društev s pisarnami in večjo sejno sobo;
- center dnevnih aktivnosti s večnamenskimi prostori za izvajanje dejavnosti;
- servisni prostori za obiskovalce in zaposlene (sanitarije za vse programe)
- tehnični prostori za delovanje stavbe;
- parkirne površine v podzemni garaži in delno na terenu:
- ureditev zunanjega prizorišča in servisnega dostopa.

V zunanji ureditvi kulturnega doma se predvidi zunanje prizorišče s sedišči za ca 200 obiskovalcev in prostor za postavitve odra.

SKLOP 1 PROSTORI ZA KULTURO IN DRUŽBENE DEJAVNOSTI		2338,0
1A	KULTURNI DOM	620,0
1A.1	Predprostor dvorane	80,0
1A.2	Garderoba za obiskovalce	Za ca 200 obiskovalcev. 50,0
1A.3	Dvorana	Dvorana / ravno dno, svetla višina 8 m, 200 sedežev 180,0
1A.4	Oder	100,0
1A.5	Zaodrje	50,0
1A.6	Garderoba za nastopajoče	50,0
1A.7	Servisni vhod	50,0
1A.8	Skladišče opreme	Prostor za stole in drugo opremo dvorane 60,0
1B	OSREDNJA KNJIŽNICA ANKARAN	620,0
1B.1	Knjižnica	Predvidi se (najmanj): oddelek za odrasle, oddelek za mladino, oddelek za otroke, čitalnica, 3 uporabniška mesta z računalnikom 500,0
1B.2	Mala večnamenska dvorana	60 sedišč, možnost delitve na dva prostora 100,0
1B.3	Servisni prostori	Skladišče (10m2), sanitarije za zaposlene / 4 zaposleni (6 m2), prostor za čistila (4 m2). 20,0
1C	PROSTORI DRUŠTEV	150,0
		Predvidi se: sejna soba do 40 sedišč (70 m2), prostori društev / pisarne (2 x 20 m2), čajna kuhinja (10 m2), skladišče (30 m2). 150,0
1D	CENTER DNEVNIH AKTIVNOSTI (20 uporabnikov)	97,0
		Predvidi se: predprostor z garderobo za uporabnike (20 m2), 2 večnamenska prostora (1 x 20 m2 in 1 x 30m2), delovni prostor za zaposlene s čajno kuhinjo (za celoten sklop) (10 m2). Sanitarije za uporabnike in zaposlene se uredi v sklopu objekta. 97,0
1D	SKUPNI PROSTORI	386,0
1D.1	Vhodna avla	50,0
1D.2	Lokal	Gostinski lokal skupaj s potrebnimi zalednimi in servisnimi prostori 100,0
1D.3	Sanitarije za obiskovalce	Za obiskovalce dvorane, knjižnice, lokala, prostorov društev, centra dnevnih aktivnosti: 5 x WC Ž, 4 x WC M + 4 x pisoar, 1 x WC invalidi 30,0
1D.4	Sanitarije za zaposlene	1 x WC Ž, 1 x WC M 6,0
1D.5	Tehnični prostori objekta	Kurilnica, klimati, energetika, elektro,... 200,0
	Komunikacije / hodniki, stopnišča (25%)	465,0
1E	PARKIRANJE V KLETI / GARAŽA*	Za programe v sklopu 1 je potrebno zagotoviti 39 pm: 34 PM v podzemni garaži + 5 PM za invalide (na terenu v sklopu zunanje ureditve). Podzemna garaža je namenjena parkiranju osebnih vozil obiskovalcev in zaposlenih. Parkirne površine v garaži se lahko združujejo za več programov. *Podatke o parkirnih mestih v podzemni etaži se navede v zavihku PM_NO A
Z1	ZUNANJE POVRŠINE / SKLOP 1	616,0
Z1.1	Zelene površine*	0,0
Z1.2	Tlakovane / utrjene površine*	Vhodna ploščad,... 0,0
Z1.3	Servisni dostop*	Servisni dostop z odstavnim mestom za tovorno vozilo (1 PM). 0,0
Z1.4	Zunanje prizorišče	Zunanje prizorišče / sedišča za ca 200 obiskovalcev in prostor za postavitve odra 280,0
Z1.5	Ekološki otok	Prostor za zbiranje komunalnih odpadkov in ostalih odpadkov glede na vrsto. 20,0
Z1.6	Parkirna mesta na terenu**	Na terenu se predvidi 5 PM za invalide in odstavno mestno za drop off 270,0
Z1.7	Parkirna mesta za kolesa	Predvidi se parkirna površina za 19 koles. 46,0
		*Zunanje površine glede na natečajno rešitev!
		**V ocenjeno površino parkirišča je zajeta površina parkirnih mest skupaj z vozno potjo.

Sklop 1 / Prostori za kulturo in družbene dejavnosti / Tabela predvidenih prostorov in površin

3.4.1.1.2 Prostor za javno upravo

Za izvajanje upravnih dejavnosti se predvidi prostore:

- občinske uprave Občine Ankaran (2.A) za 29 zaposlenih (pisarne, sejna soba);
- upravne enote Koper - izpostave Ankaran (2.B) za 2 zaposlena (pisarni, govorilnica);
- policijske uprave Ankaran (2.C) za 2 zaposlena (pisarni, večnamenski prostor) ;
- skupne servisne prostore (vhodna avla, sprejemna pisarna, čajna kuhinja, jedilnica, arhivski prostor, prostor za hrambo tajnih podatkov, sistemski prostor, sanitarije za zaposlene in za obiskovalce, prostor za čistila, skladišni prostor) in tehnične prostore za delovanje stavbe(2.D);
- parkirne površine v podzemni garaži in delno na terenu / sklop 2 (2.E);
- zunanje površine / sklop 2 (Z2).

SKLOP 2	PROSTORI ZA JAVNO UPRAVO	866,0
2A	OBČINA ANKARAN - OBČINSKA UPRAVA (29 zaposlenih)	400,0
2A.1	Pisarna direktorja	Pisarna / 1 delovno mesto, predvideti 2 pisarni (2 x 20 m ²)
2A.2	Tajništvo / projektna pisarna	Pisarna / 1 delovno mesto
2A.3	Tajništvo	Pisarna / 2 delovni mesti
2A.4	Podsekretar vodja oddelka	Pisarna / 1 delovno mesto, predvideti 8 pisarn (8 x 12m ²)
2A.5	Pisarna / kadrovska	Pisarna / 1 delovno mesto
2A.6	OPS / oddelek za pravne zadeve in lokalno samoupravo	Pisarna / 1 delovno mesto
2A.7	ODD / oddelek za družbene dejavnosti	Pisarna / 2 delovni mesti
2A.8	OOP / oddelek za okolje in prostor	Pisarna / 3 delovna mesta
2A.9	OGD / oddelek za gospod. dejavnosti	Pisarna / 3 delovna mesta
2A.10	ORI / oddelek za razvoj in investicije	Pisarna / 4 delovna mesta
2A.11	OFR / oddelek za finance in računovodstvo	Pisarna / 2 delovni mesti
2A.12	Sejna soba (govorilnica)	do 10 oseb
2A.13	Sejna soba	do 40 oseb
2B	UPRAVNA ENOTA KOPER (2 zaposlena)	48,0
		Predvidi se: sejno sobo/govorilnico za do 10 ljudi (20 m ²), dve pisarni (vsaka za 1 delovno mesto) / pisarna 1 18 m ² , pisarna 2 10 m ² .
2C	POLICIJSKA UPRAVA (2 zaposlena)	42,0
		Predvidi se: sejno sobo/govorilnico za do 10 ljudi (20 m ²), dve pisarni (vsaka za 1 delovno mesto) / pisarna 1 12 m ² , pisarna 2 10 m ² .
2D	SKUPNI PROSTORI	202,0
2D.1	Vhodna avla	20,0
2D.2	Informativna / sprejemna pisarna	10,0
2D.3	Jedilnica s čajno kuhinjo	Predvidi se jedilnica (30 m ²) s čajno kuhinjo (10 m ²)
2D.4	Arhivski prostor	30,0
2D.5	Prostor za hrambo tajnih podatkov in/ali za obrambno načrtovanje	10,0
2D.6	Sistemski prostor	Možna je umestitev UPS.
2D.7	Sanitarije za stranke	1 x WC Ž + invalidi, 1 x WC M s pisoarjem
2D.8	Sanitarije za zaposlene	1 x WC Ž, 1 x WC M s pisoarjem, 1 x WC invalidi
2D.9	Servisni prostori / čistila	6,0
2D.10	Skladišni prostori	10,0
2D.11	Tehnični prostori objekta	Kurilnica, klimati, energetika, elektro,...
	Komunikacije / hodniki, stopnišča (25%)	174,0
2E	PARKIRANJE V KLETI / GARAŽA*	219,0
		Za program v sklopu 2 je potrebno zagotoviti 19 parkirnih mest: 16 PM v podzemni garaži + 3 PM za invalide (na terenu s sklopu zunanje ureditve). Podzemna garaža je namenjena parkiranju osebnih vozil obiskovalcev in zaposlenih. Parkirne površine v garaži se lahko združujejo za več programov. *Podatke o parkirnih mestih se navede v zavihku PM_NO A
Z2	ZUNANJE POVRŠINE / SKLOP 2	219,0
Z2.1	Zelene površine*	0,0
Z2.2	Tlakovane / utrjene površine*	Vhodna ploščad, servisni dostop,
Z2.3	Ekološki otok	Prostor za zbiranje komunalnih odpadkov in ostalih odpadkov glede na vrsto.
Z2.4	Parkirna mesta na terenu**	Na terenu se predvidi 3 PM za invalide in odstavno mestno za drop off
Z2.5	Parkirna mesta za kolesa	Predvidi se parkirna površina za 10 koles.
		*Zunanje površine glede na natečajno rešitev!
		**V ocenjeno površino parkirišča je zajeta površina parkirnih mest skupaj z vozno potjo.

Sklop 2 / Prostor za javno upravo / Tabela predvidenih prostorov in površin

3.4.1.1.3 Prostor za oskrbo starejših – dom starejših in oskrbovana stanovanja

Za starejše prebivalce občine se predvidi prostore za izvajanje različnih oblik oskrbe in pomoči:

- dom starejših za dolgotrajno oskrbo v instituciji (3.A),
- dnevni center / dnevna oblika doma (3.B),
- center oskrbe na domu (3.D),
- oskrbovana stanovanja (3.1),
- parkirne površine / podzemna garaža / sklop 3 (3E) in sklop 3.1 (3.1 P).

Dom starejših (CC-SI: 11302) je predviden kot enota/izpostava večjega doma (npr. Obalnega doma upokojencev Koper). Tipologija doma je predmet natečajne rešitve.

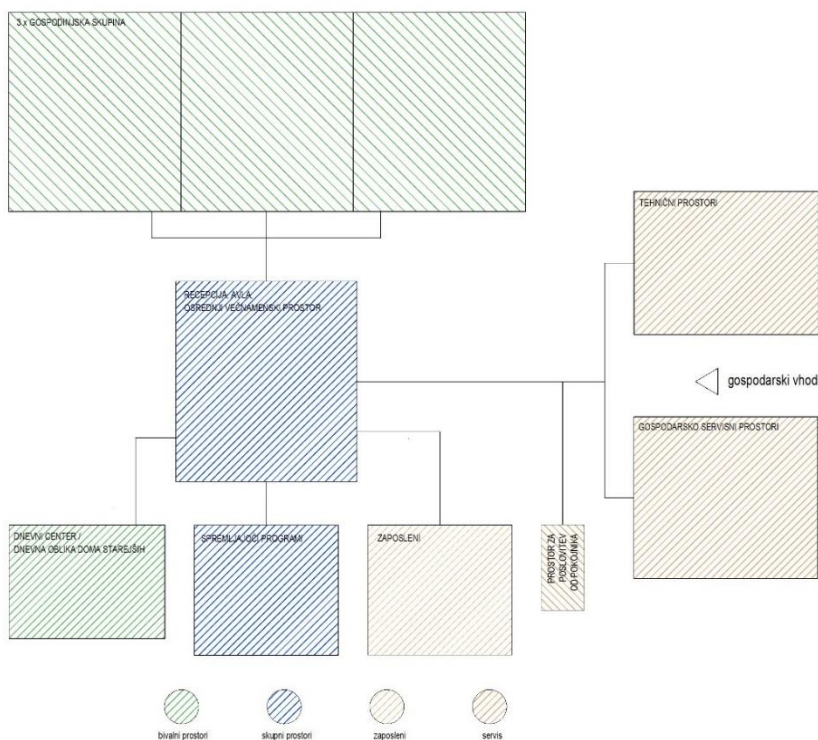
Kapaciteta doma naj bo do 60 ležišč. Pri načrtovanju je treba upoštevati Pravilnik o minimalnih prostorskih in tehničnih pogojih za opravljanje dolgotrajne oskrbe (Uradni list RS št. 19/24).

V skladu s Pravilnikom naj bo stavba umeščena na lokacijo, ki omogoča:

Dobro dostopnost za gibalno ovirane osebe, kakovostno orientacijo objekta glede na osončenost, naravno osvetlitev, vetrovnost in druge naravne danosti, urejeno neposredno okolico z možnostjo ozelenitve, rekreacije in počitka.

V Domu starejših je predvidena umestitev:

- prostorov gospodinjstskih skupin (največ 60 stanovalcev)
- prostorov dnevnega centra/dnevne oblike doma (do 20 uporabnikov);
- prostorov centra za oskrbo na domu;
- skupnih prostorov (osrednji skupni prostori, prostori za izvajanje delovne terapije in fizioterapije, splošna ambulanta)
- prostorov za zaposlene za ca 41 oseb (oskrba stanovalcev 30 zaposlenih, uprava 5 zaposlenih, kuhinja 6 zaposlenih, garderobni prostori zaposlenih, drugi prostori za zaposlene)
- gospodarsko servisnih prostorov (razdelilna kuhinja, pralnica, servisni prostori za čistilno opremo in čistila, skladišče pripomočkov, prostori za zbiranje odpadkov);
- tehničnih prostorov (toplotna postaja, strojnica/klimati, delavnica hišnika in shramba orodja);
- zunanjih gospodarskih prostorov (vstopno dvorišče, gospodarsko dvorišče, ekološki otok, prostor za agregat,
- zunanjih prostorov gospodinjstskih skupin za stanovalce z demenco.



Slika 21: Programska shema DS

Objekt mora v skladu s Pravilnikom imeti jasno ločene dostope: glavni vhod, gospodarski vhod in po potrebi stranske vhode.

Glavni vhod mora biti zaščiten pred vremenskimi vplivi in brez arhitekturnih ovir. Oblikovan mora biti jasno za dobro orientacijo uporabnikov in obiskovalcev in dostopen intervencijskim vozilom brez križanja s pešpotmi. Nadkriti prostor pred vhodom mora omogočati dostop osebam in vozilom.

Gospodarski dostopi naj bodo ločeni od javnih in bivalnih poti. Zbiralnica odpadkov mora biti umeščena ob oziroma na gospodarsko dvorišče, dostopna vozilom za odvoz odpadkov, vendar ločena od dostavnih površin in drugih glavnih dovozov.

Etaže morajo biti povezane z ustreznimi vertikalnimi komunikacijami. Objekt mora imeti najmanj eno dvigalo, ki omogoča tudi prevoz oziroma prenos bolniških postelj. Stopnišča je treba načrtovati glede na namen: glavno stopnišče za vse uporabnike in evakuacijsko stopnišče za umik v primeru požara ali drugih nesreč.

Komunikacijske poti morajo biti pregledne, kratke, brez ovir in prilagojene starejšim ter gibalno oviranim osebam.

Glavna avla naj bo v skladu s pravilnikom zasnovana kot osrednji javni prostor stavbe, ki uporabnikom, obiskovalcem in zaposlenim omogoča jasno orientacijo ter prijeten vstop v objekt. Prostor naj bo dobro naravno osvetljen in naj omogoča naravno prezračevanje. V območje avle se lahko smiselno umeščajo spremljajoči javni programi, iz nje pa mora biti zagotovljen neposreden in pregleden dostop do sanitarij za obiskovalce. V sklopu sanitarij za obiskovalce mora biti najmanj en sanitarni prostor prilagojen invalidom.

Standardna nastanitev je v skladu s Pravilnikom lahko organizirana v:

_dvoposteljnih sobah najmanj 25.5 m², od tega 21.0 m² soba in 4.5 m² kopalnica,

_enoposteljnih sobah najmanj 20.5 m², od tega 16.0 m² soba in 4.5 m² kopalnica.

Minimalna širina sobe je 3.25 m.

V skladu s Pravilnikom naj bodo zelene površine neposredno povezane z bivalnimi enotami. Pri skupinah za osebe z demenco mora biti omogočen samostojen in varen dostop do zunanjih površin brez spremstva.

Bivalni prostori se v skladu s pravilnikom organizirajo v gospodinske skupine:

_običajna gospodinska skupina: največ 20 uporabnikov (predvidi se 3 gospodinske skupine).

Gospodinska skupina ima negovalno kopalnico, večnamenski prostor s čajno kuhinjo, shrambo za čisto perilo ter prostor za čistila in nečisto perilo. Ob horizontalnih komunikacijah se zagotovijo počivalni separeji. Prostori gospodinske skupine se morajo neposredno navezovati na zelene površine in uporabnikom z demenco omogočati samostojen dostop do zelenih površin brez spremstva. V okviru gospodinske skupine se zagotovi tudi prostor za čisto perilo ter prostor za čistila in umazano perilo.

Objekt mora zagotavljati skupne prostore za uporabnike, obiskovalce in prostore za izvajanje dejavnosti.

Predvideti je treba:

_večnamenski prostor za uporabnike in obiskovalce, najmanj 1.5 m² na sedež; priporočeno število sedežev je za 75% uporabnikov.

_prostor za delovno terapijo,

_prostor za fizioterapijo,

_prostor za duhovno oskrbo,

_prostor za umrlega z ločenim izhodom na zunanjo površino, dostopno z vozilom.

V vsaki etaži je treba zagotoviti večnamenski prostor za osebje s čajno kuhinjo in delovnim prostorom, sanitarni prostor za zaposlene ter prostor za odmik. V objektu je treba urediti garderobne prostore za vse zaposlene.

Objekt mora v skladu s pravilnikom vključevati gospodarsko-servisne prostore:

_kuhinjo,

_prostor za sprejemanje umazanega perila (pranje perila se bo izvajalo v glavni enoti),

_prostor za vzdrževanje in shrambo čistega perila,

_prostore za vzdrževanje in hrambo čistilne opreme,

_prostore za zbiranje odpadkov in

_pomožni prostori.

Glavni prostor za opremo za čiščenje je praviloma lociran v kletni etaži v bližini vertikalnega komunikacijskega jedra. V vsaki etaži so prostori namenjeni pripomočkom za čiščenje oziroma za delo čistilnega osebja.

Objekt mora imeti zbiralnico za ločeno zbiranje odpadkov, ki vključuje:

_prostore za zbiranje komunalnih odpadkov,

_prostore za zbiranje nenevarnih odpadkov iz zdravstva,

_prostore za zbiranje nevarnih odpadkov iz zdravstva, odpadne embalaže in drugih odpadkov, ločeno glede na vrsto odpadka.

Zbiralnica mora biti dostopna za vozila za odvoz odpadkov, vendar prostorsko ločena od glavnih dostavnih in uporabniških poti.

Pomožne prostore predstavljajo prostori za hrambo živil, čistil, shrambo pripomočkov in orodja, kurilnica oziroma toplotna postaja, strojnica klimata in prostori za tehnično osebje.

Okvirna neto tlorisna površina za DS je 3.800 m² (vključno s parkirnimi površinami v kletni garaži).

Javni projektni enostopenjski natečaj za ureditev območja ANKARAN CENTER

SKLOP 3	PROSTORI DOMA STAREJŠIH		3143,0
3A	GOSPODINJSKE SKUPINE	Predvidi se 3 gospodinske skupine po 20 stanovančev (skupaj 60 stanovančev). V gospodinski skupini se predvidi 80% enoposteljnih sob in 20% dvoposteljnih sob.	1422,0
3A.1	Gospodinska skupina 1	V posamezni gospodinski skupini se predvidi: 16 x enoposteljna soba (16 m ² + 4.5 m ² kopalnica) / 20.50 m ² , 2 x dvoposteljna soba (21 m ² + 4.5 m ² kopalnica) / 25.50 m ² , osrednji večnamenski prostor gospodinske skupine / 50 m ² , čajna kuhinja gospodinske skupine / 10 m ² , delovni prostor za sestro / 10 m ² , negovalna kopalnica / 14 m ² , shramba za čisto perilo / 6 m ² , prostor za umazano perilo in čistila / 5 m ² .	474,0
3A.2	Gospodinska skupina 2		474,0
3A.3	Gospodinska skupina 3		474,0
3B	DNEVNI CENTER / DNEVNA OBL. DOMA	(20 uporabnikov)	108,0
		garderoba za uporabnike dnevnega centra / 10 m ² , dnevni prostor z jedilnico / 30 m ² , čajna kuhinja / 10 m ² , prostor za počitek uporabnikov / 30 m ² , negovalna kopalnica / 14 m ² , sanitarije za uporabnike dnev. centra 1 x WC M / 2 (primerna za invalide) / 4 m ² , prostor za opremo in delovne pripomočke z delovnim prostorom za zaposlene / 10 m ² .	108,0
3C	DODATNE STORITVENE DEJAVNOSTI		55,0
3C.1	Frizer / pediker		30,0
3C.2	Kavarna s skladiščem pijač in trgovinico	Kavarna in trgovinica sta del osrednjih skupnih prostorov doma.	25,0
3D	CENTER OSKRBE NA DOMU		50,0
		Predvidi se prostor za sprejem strank (15 m ²), pisarno za 2 delovni mesti (20 m ²) in skladišče opreme (15 m ²).	50,0
3E	SKUPNI PROSTORI (DS, DNEVNI CENTER, CENTER OSKRBE NA DOMU)		384,0
3E.1	OSREDNJI SKUPNI PROSTORI		227,0
3E.1.1	Glavna avla z vhodnim vetrolovom in recepcijo		75,0
3E.1.2	Večnamenski prostor z jedilnico	Predvidi se prostor za 75% uporabnikov oz. za cca 45 stanovančev.	70,0
3E.1.3	Prostor za duhovno oskrbo		40,0
3E.1.4	Prostor za poslovitve od pokojnega		20,0
3E.1.5	Sanitarije za obiskovalce / ob glavni avli	1 x WC Ž, 1 x WC M s pisoarjem, 1 x WC invalidi	10,0
3E.1.6	Sanitarije za obiskovalce / v vsaki etaži	V vsaki etaži se predvidi: 1 x WC M, 1 x WC Ž/INV (skupaj 6m ²).	12,0
3E.2	DELOVNA TERAPIJA		30,0
		Predvidi se prostor za delovno terapijo s kabineto terapevta.	30,0
3E.3	FIZIOTERAPIJA		50,0
	Prostor za fizioterapijo	Predvidi se prostor za fizioterapijo s kabineto terapevta (40 m ²), čakalnica / lahko v sklopu razširjenega hodnika (10 m ²)	
3E.4	SPLOŠNA AMBULANTA		77,0
		Predvidi se: ordinacija z garderobo in sanitarijami za zdravnika (20 m ²), prostor za administrativno delo medicinske sestre (9 m ²), splošna ambulanta / prostor za medicinsko delo (14 m ²), prostor za hrambo zdravil / en centralni prostor za celoten dom (sprejem zdravil, shranjevanje zdravil, shranjevanje neuporabnih oziroma odpadnih zdravil) (10 m ²), čisti delovni prostor - priročno skladišče (6 m ²), prostor za zbiranje nenevarnih odpadkov in umazanega perila (5 m ²), prostor za zabojnik za infektivne odpadke (3 m ²), čakalnica (lahko tudi v sklopu razširjenega hodnika) (10 m ²).	77,0
3F	PROSTORI ZA ZAPOSLENE		217,0
3F.1	UPRAVA (5 zaposlenih)		141,0
	Pisarna pomočnika direktorja	Dom starejših Ankanan bo predvidoma izpostava večjega doma.	20,0
	Tajništvo		15,0
	Pisarna zdravstvena nega		15,0
	Pisarna za socialno delo		20,0
	Pisarna organizacija prehrane		15,0
	Sejna soba		30,0
	Sanitarije uprava	Predvidi se : 1 x WC M, 1 x WC Ž/INV.	6,0
	Čajna kuhinja		10,0
	Arhiv		10,0
3F.2	GARDEROBNI PROSTORI ZAPOSLENIH	30 zaposlenih (brez zaposlenih v upravi in kuhinji) garderoba za zaposlene s sanitarijami in tuši: Ž (90 % zaposlenih), M (10% zaposlenih)	30,0
3F.3	DRUGI PROSTORI ZA ZAPOSLENE	prostori povezani s prostori gospodinskih skupin	46,0
3F.3.1	Čajna kuhinja	V vsaki etaži se predvidi en prostor 10 m ² .	20,0
3F.3.2	Prostor za odmik zaposlenih	V vsaki etaži se predvidi en prostor 10 m ² .	20,0
3F.3.3	Sanitarije za zaposlene	V vsaki etaži se predvidi en prostor 3 m ² .	6,0
3G	GOSPODARSKO SERVISNI PROSTORI		467,0
3G.1	RAZDELILNA KUHINJA		166,0
		Predvidi se: razdelilna kuhinja / 100 m ² , skladišča in hladilnice / 50 m ² , pisarna vodje kuhinje / 10 m ² , garderobe s tuši in sanitarijami za zaposlene (6 zaposlenih) / 6 m ² .	166,0
3G.2	PROSTORI ZA SHRANJEVANJE PERILA		30,0
		Predvidi se: prostor za sprejem in sortiranje umazanega perila (15 m ²), prostor za shrambo čistega perila (15 m ²)	30,0
3G.3	SERVISNI PROSTORI		111,0
3G.3.1	Prostor za vzdrževanje in hrambo čistilne opreme	V vsaki etaži (8 m ²)	16,0
3G.3.2	Glavni prostor za opremo za čiščenje in hrambo čistil		25,0
3G.3.3	Skladišče pripomočkov in osebne varovalne opreme		30,0
3G.3.4	Prostor za zbiranje odpadkov		40,0
3G.4	TEHNIČNI PROSTORI		160,0
		Predvidi se tehnične prostore: kurilnica, klimati, energetika, elektro,.../140m ² . Predvidi se delavnica za hišnika in shramba orodja.	160,0
	Komunikacije / hodniki, stopnišča (25%)		440,0
3H	PARKIRANJE V KLETI / GARAŽA*	Za programe v sklopu 3 je potrebno zagotoviti 25 pm: 21 PM v podzemni garaži + 3 PM za invalide (na terenu s sklopu zunanje ureditve). Podzemna garaža je namenjena parkiranju osebnih vozil stanovančev, zaposlenih in obiskovalcev. Parkirne površine garaž se lahko združujejo za več programov. *Podatki o številu parkirnih mest v zavihku PM_NO A	

Z3	ZUNANJE POVRŠINE / SKLOP 3	204,0
Z3.1	Zelene (parkovne) površine*	0,0
Z3.2	Tlakovane / utrjene površine*	Vhodna ploščad, servisni dostop,
Z3.3	Zunanje površine gospodinjstkih skupin na terenu*	0,0
Z3.4	Vstopno dvorišče*	1 PM / odstavno mesto za reševalno vozilo + manipulacijski prostor
Z3.5	Gospodarsko dvorišče*	1 PM / odstavno mesto + manipulacijski prostor
Z3.6	Ekološki otok	Prostor za zbiranje komunalnih odpadkov in ostalih odpadkov glede na vrsto.
Z3.7	Parkirna mesta na terenu**	Predvidi se 2 PM za invalide in 1 PM / odstavno mesto za reševalno vozilo, taksi...
Z3.8	Parkirna mesta za kolesa	Predvidi se parkirna površina za 12 koles.
	*Zunanje površine se predvidijo glede na natečajno rešitev!	
	**V ocenjeno površino parkirišča je zajeta površina parkirnih mest skupaj z vozno potjo.	

Sklop 3 / Prostor za oskrbo starejših / Tabela predvidenih prostorov in površin

Oskrbovana stanovanja (CC-SI: 11301) so del programov/površin namenjenih oskrbi starejših. Predvidi se stanovanjske enote z enim in z dvema ležiščema (za 30 stanovalcev) s potrebnimi skupnimi in tehničnimi prostori.

Natečajniki lahko glede na predlagan urbanistični koncept program oskrbovanih stanovanj umestijo tudi drugače oz. ločeno od DS, vendar morata biti programa funkcionalno povezana.

Tipologija stavbe z oskrbovanimi stanovanji je predmet natečajne rešitve.

Stavba naj vključuje največ 20 stanovanjskih enot organiziranih okoli komunikacijskega jedra, ki omogoča racionalno tlorisno zasnovo, kratke hodnike in jasno orientacijo uporabnikov.

Pri projektiranju je treba smiselno upoštevati Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04, 81/09 in 17/11).

Tlorisi naj bodo prilagojeni starejšim uporabnikom. V okviru stavbe je treba zagotoviti ustrezne skupnostne prostore ter površine za polnjenje električnih invalidskih vozičkov in drugih pripomočkov za mobilnost.

Skupnostni prostori namenjeni druženju uporabnikov oskrbovanih stanovanj naj bodo v skladu s pravilnikom urejeni v neposredni bližini vhoda. Velikost skupnega prostora se določi tako, da je zagotovljen najmanj za 1 m² na vsako ležišče v oskrbovanih stanovanjih v stavbi. Prostor mora biti neposredno naravno osvetljen.

Prav tako je v skladu s pravilnikom treba vsakemu oskrbovanemu stanovanju zagotoviti individualni prostor za shranjevanje stvari s tlorisno površino najmanj 3 m² oziroma najmanj 2 m² za oskrbovano stanovanje z enim ležiščem.

Stavba naj bo funkcionalno povezana z domom starejših.

Struktura in velikosti stanovanj:

Oblika stanovanja	Okvirna neto kvadratura	Število ležišč	Procentualna razporeditev
1-sobno	35-40 m ²	1 ležišče	50%
2-sobno	40-50 m ²	2 ležišči	50%

Okvirna predvidena neto tlorisna površina oskrbovanih stanovanj je cca 1.700 m² (vključno s parkirnimi površinami v kletni etaži).

Ker je parkiranje na terenu v EUP AO-07 omejeno, je potrebno parkirna mesta zagotoviti v podzemni garaži. Glede na predlagano natečajno rešitev so lahko parkirne površine za programe oskrbe starejših tudi združene, če so zagotovljeni enakovredni pogoji glede dostopnosti vsakega programa.

SKLOP 3.1	OSKRBOVANA STANOVANJA	1213,0
3.1.1	Vhodni del	20,0
3.1.2	Skupni prostor / dnevna soba	30,0
3.1.3	Oskrbovano stanovanje (1 ležišče)	Predvidi se 10 enot v velikosti 35 m ² .
3.1.4	Oskrbovano stanovanje (2 ležišči)	Predvidi se 10 enot v velikosti 45 m ² .
3.1.5	Shrambe oskrbovanih stanovanj	Predvidi se shrambe za 20 enot v velikosti po 3 m ² .
3.1.6	Tehnični prostori	Kurilnica, klimati, energetika, elektro,...
	Komunikacije / hodniki, stopnišča (25%)	243,0
3.1 P	PARKIRANJE V KLETI / GARAŽA*	Za program v sklopu 3.1 je potrebno zagotoviti 23 pm: 18 pm v podzemni garaži + 5 pm za invalide (na terenu s sklopu zunanje ureditve). Podzemna garaža je namenjena parkiranju osebnih vozil stanovalcev in obiskovalcev. Parkirne površine garaž se lahko združujejo za več programov. *Podatki o številu parkirnih mest v zavilku PM_NO A

Z3.1	ZUNANJE POVRŠINE / SKLOP 3.1	267,0
Z3.1.1	Zelene (parkovne) površine*	0,0
Z3.1.2	Tlakovane / utrjene površine*	0,0
Z3.1.3	Vstopno dvorišče*	1 PM / odstavno mesto za reševalno vozilo + manipulacijski prostor
Z3.1.4	Ekološki otok	Prostor za zbiranje komunalnih odpadkov in ostalih odpadkov glede na vrsto.
Z3.1.5	Parkirna mesta na terenu	Predvidi se 4 PM za invalide in 1 PM /odstavno mesto za reševalno vozilo, taksi...
Z3.1.6	Parkirna mesta za kolesa	Predvidi se parkirna površina za 11 koles.
	*Zunanje površine se predvidijo glede na natečajno rešitev!	

Sklop 3.1 / Oskrbovana stanovanja / Tabela predvidenih prostorov in površin

3.4.1.1.4 Objekt za trgovsko dejavnost

Predvidena je umestitev in izgradnja objekta oskrbnega / trgovskega centra s:

- _trgovskimi prostori: trgovina z živili, trgovina z drugim programom, gostinski lokal (4.A),
- _servisnimi prostori (4.B),
- _parkirnimi površinami (4.P),
- _zunanji površinami (Z4).

V okviru objekta se predvidi podzemno garažo za potrebe programov oskrbnega centra, delno pa se v novi garaži nadomesti parkirna mesta, ki so bila na osrednjem trgu severno nad Jadransko cesto.

Pri projektiranju garaže je treba smiselno upoštevati Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22) in Vzorčno smernico za graditev in uporabo garaž in parkirnih mest (IZS MST, 2024).

V skladu s pravilnikom svetla višina garaž in drugih površin, po katerih je predvidena vožnja z motornimi vozili, ne sme biti nižja od 2.20 metra, razen ob zadnjih stenah pravokotnih ali poševnih parkirnih mest, kjer zaradi vgrajene opreme in inštalacij do širine 0. 70 metra svetla višina ne sme biti manjša od 1.80 metra.

Glede na organizacijo parkiranja mora velikost dovozov in parkirnih mest za osebna vozila ustrezati zahtevam iz predpisa, ki ureja prometno signalizacijo in prometno opremo na cestah, njihovo število pa zahtevam iz 6. točke standarda SIST ISO 21542 Gradnja stavb – dostopnost in uporabnost grajenega okolja.

Okvirna predvidena neto tlorisna površina objekta s trgovskim programom je cca 3.000 m² (vključno s parkirnimi površinami v eni kletni etaži).

SKLOP 4	PROSTORI ZA TRGOVSKI PROGRAM	2005,0
4A	TRGOVSKI PROSTORI	1120,0
4A.1	Vhodna avla	100,0
4A.2	Lokal 1	Trgovina z živili in osnovno oskrbo
4A.3	Lokal 2	Trgovina z drugim programom
4A.4	Lokal 3	Gostinski lokal
4A.5	Sanitarije za obiskovalce	Predvidi se: 5 x WC Ž, 4 x WC M + 4 x pisoar, 1 x WC INV
4B	SERVISNI PROSTORI	585,0
4B.1	Prostori za zaposlene	Predvidi se: pisarna (15 m ²), garderobe in sanitarije za zaposlene (20 m ²)
4B.2	Tehnični prostori	Kurilnica, klimati, energetika, elektro...
4B.3	Skladišče	
4B.4	Servisni vhod	Prostor za dostavo in manipulacijo
	Komunikacije / hodniki, stopnišča	Brez vhodne avle
		300,0
4P	PARKIRANJE V KLETI / GARAŽA*	Za programski sklop 4 je potrebno zagotoviti 37 pm: 35 pm v podzemni garaži + 2 pm za invalide (na terenu s sklopu zunanje ureditve). Podzemna garaža je namenjena parkiranju osebnih vozil obiskovalcev in zaposlenih. Parkirne površine garaž se lahko združujejo za več programov. *Podatki o številu parkirnih mest v zavilku PM- NO A
Z4	ZUNANJE POVRŠINE / SKLOP 4	176,0
Z4.1	Zelene (parkovne) površine*	0,0
Z4.2	Tlakovane / utrjene površine*	Vhodna ploščad itd.
Z4.3	Gospodarsko dvorišče (manipulacij.)	1 PM / odstavno mesto za tovorno vozilo + manipulacijski prostor
Z4.4	Ekološki otok	Prostor za zbiranje komunalnih odpadkov in ostalih odpadkov glede na vrsto.
Z4.5	Parkirna mesta na terenu**	Predvidi se 2 PM za invalide v sklopu zunanje ureditve.
Z4.6	Parkirna mesta za kolesa	Predvidi se parkirna površina za 19 koles.
	*Zunanje površine se predvidijo glede na natečajno rešitev!	
	**V ocenjeno površino parkirišča je zajeta površina parkirnih mest skupaj z vozno potjo.	

Sklop 4 / Prostori za trgovski program / Tabela predvidenih prostorov in površin

3.4.1.1.5 Objekt krajevnega pristanišča

Za potrebe delovanja krajevnega pristanišča se predvidi objekt s poslovnimi prostori upravljavca pristanišča, prostori policije, čakalnico s sanitarijami in tehničnimi prostori.

Kota tlaka 0.00 m novega objekta mora biti na 3.50 m n. v. (kar pomeni, da je na območju preostale poplavne nevarnosti).

SKLOP 5	LOKALNO PRISTANIŠČE / OBJEKT (4 ZAPOSLENI)	159,0
	Predvidi se: čakalnica (35 m ²), sanitarije / 2 x WC M s pisoarjem + 3 x WC Ž, 1 x WC invalidi (skupaj 20 m ²), pisarna upravljavca (20 m ²), poslovni prostor za organe policije (20 m ²), servisni in tehnični prostori (30 m ²), sanitarije in garderoba za zaposlene / 1x WC M/Ž/invalidi (9 m ²), komunikacije (25m ²)	159,0

5P	PARKIRANJE V KLETI / GARAŽA*	
	Zagotoviti je potrebno 3 pm: 1 pm za zaposlene v podzemni garaži + 2pm v sklopu zunanje ureditve (1 PM za invalide in 1 PM za službeno vozilo). Parkirne površine garaž se lahko združujejo za več programov. *Podatki o številu parkirnih mest v zavihku PM_NO A	
25	ZUNANJE POVRŠINE / SKLOP 5	100,0
Z5.1	Zelene (parkovne) površine*	0,0
Z5.2	Tlakovane / utrjene površine*	0,0
Z5.3	Parkirna mesta na terenu	Predvidi se 2 PM: 1 PM za invalide + 1PM za službeno vozilo. 90,0
Z5.4	Parkirna mesta za kolesa	Predvidi se parkirna površina za 4 kolesa. 10,0
	*Zunanje površine se predvidijo glede na natečajno rešitev!	
	*V ocenjeno površino parkirišča je zajeta površina parkirnih mest skupaj z vozno potjo.	

Sklop 5 / Prostor **krajevnega** pristanišča / Tabela predvidenih prostorov in površin

3.4.1.2 Pomol za javni potniški promet in ureditev obale (EUP AO-07, AO-17)

Ureditev obale in pomola se zasnjuje kot oblikovalsko ambiciozen zaključek/začetek promenade, s katerim je treba na simbolni, oblikovni in vsebinski ravni poudariti in udejanjiti vizijo vzpostavitve povezanosti naselja Ankaran z morsko obalo in morjem.

Obalne ureditve in pomol se oblikujejo kot javne odprte tlakovane površine z elementi urbane opreme.

Površine se zasnjuje kot javno dostopne, predvidi naj se ureditve in/ali opremo za posedanje, (manjše) javne dogodke. Pri oblikovanju je treba upoštevati tudi zveznost in zagotavljanje prehodnosti v prečni smeri, to je vzdolž obale, s čimer se realizira vizijo kraja po vzpostavitvi zvezne javne obalne prehodnosti in komunikacije, ki v celoto poveže niz različnih sekvenc obalnih ureditev (Ankaranska riviera-lungomare).

Na območju EUP AO-17, v kateri je pomol Adria Ankaran, se uredi krajevno pristanišče, namenjeno za domači javni pomorski promet, s pripadajočo pristaniško infrastrukturo.

Skladno z Maritimno študijo je predvidena prenova, nadgradnja in podaljšanje pomola Adria Ankaran.

Predvidi se ureditev pomola za do 15 priveznih mest za plovila dolžine do 16.5 m in privezi za turistična plovila. Privezna mesta za plovila do 16 m se predvidijo na vzhodni strani pomola, na zahodni in južni strani pomola pa se predvidi privez za turistična plovila do 40 m dolžine (širine do 8 m).

Obstoječi betonski pomol je vidno dotrajan, zato ga je potrebno sanirati. Trenutna kota pomola je na višini 120 cm nad srednjim nivojem morja (SNM). Zaradi zagotavljanja poplavne varnosti ob upoštevanju dviga morske gladine zaradi podnebnih sprememb je potrebno koto obale in pomola dvigniti na višino 1.60 m n. v. nad srednjim nivojem morja (SNM). Ne enako višino se zgradi tudi nov podaljšan del pomola in obalne ureditve. Pri načrtovanju ureditve obale in sanacije pomola je treba upoštevati tudi druge izsledke in usmeritve Maritimne študije (del natečajnih prilog D, D_3).

Pomol se opremi s privezno opremo za plovila ter nanj namesti vzdolžni dostopni hodnik za privezana plovila. Ob sanaciji se v obstoječi pomol namesti osnovna komunalna infrastruktura (elektrika in voda).

Na zahodni strani novozgrajenega podaljšanega pomola se predvidi pristajanje plovila za prevoz potnikov. Plovila, ki so vezana ob pomolu so vezana v četverovez na obalo in kole na vodni strani.

Velikost akvatorija pristanišča okoli pomola Ankaran omogoča uporabo predvidenega števila priveznih mest ter potrebno manevrsko območje za vplutje in izplutje plovil. Južni del pred pomolom pa predstavlja vplavno območje ter obračališče. Ker trenutne globine največjih ugrezov ne dovoljujejo, bo potrebno akvatorij poglobiti.

Predmet natečajne rešitve je ureditev obale in pomola skladno z zgoraj opisano zasnovo in usmeritvami ter upoštevanjem Maritimne študije.

Natečajniki pa naj variantno predlagajo tudi svojo vizijo izteka nove promenade v morje z daljšim pomolom ali drugačno ureditvijo, ki bi programsko in oblikovalsko presegala osnovno funkcijo pristanišča za domači in mednarodni javni potniški promet in bi pomenila vrhunec nove mestne promenade, kot je nakazano v predlogu Dolgoročnega razvojnega načrta Ankaranskega polotoka in Občine Ankaran (2022).

Občina Ankaran je že v fazi pridobivanja strokovnih in drugih podlag ter preveritev, na podlagi prejetih natečajnih rešitev pa bodo sledili nadaljnji koraki in aktivnosti za uresničitev vizije.

3.4.1.3 Jadranska cesta (EUP AN-34)

_Promet na Jadranski cesti danes poteka z relativno visokimi hitrostmi - potrebni so ukrepi za njegovo umiranje tudi na vzhodnem vstopu v središče kraja.

_Pri izdelavi natečajne rešitve se izhodiščno upošteva idejni načrt rekonstrukcije Jadranske ceste (natečajna priloga D_5), ki poleg spremembe obstoječe strukture in širine koridorja Jadranske ceste, predvideva izgradnjo novega krožišča na vzhodni strani (natečajna podloga C_2).

_Uvedba dodatnega krožišča bo prispevala k umiritvi hitrosti prometa v središču kraja (30 km/h) in omogočila dodaten uvoz na območje južno od Jadranske ceste (na EUP AO-07),

_Zaradi visokih prometnih obremenitev Jadranske ceste je predvideno jasno opredeljeno in prometno tehnično zasnovano dvosmerno vozišče. Dvosmerna kolesarska steza in koridor za pešce se oblikovno integrirata v celovito oblikovan obcestni prostor kot del širšega odprtega mestnega prostora, ki v osi sever-jug kot zvezna promenada prehaja proti obali.

_Oblikovanje na osi sever-jug ne sme biti zgolj tehnični prehod za pešce, temveč mora biti oblikovan kot razširjen javni prostor, ki jasno opozarja na prisotnost pešcev in drugih ranljivejših udeležencev v prometu. Kljub tehničnim zahtevam za načrtovanje cestnega prostora naj oblikovanje prostora nakazuje, da osrednja promenada steče od zelenega zaledja, preko centra naselja in Jadranske ceste do obale.

_Natečajni predlog naj upošteva predvidene pozicijo in velikost krožišč ter cestni koridor (s pasovi za pešce, kolesarje in motorna vozila, avtobusno postajo). Prečkanje Jadranske ceste se predvidi v sklopu vzhodnega in zahodnega krožišča, tehnična in oblikovna ureditev prehodov (v širini, materialih itd) naj se uskladi s celovito oblikovanim javnim odprtim prostorom nove osrednje mestne promenade.

_Pri zasnovi promenade v območju križanja z Jadransko cesto bo potrebno zagotoviti ustrezno prometno varnost ob upoštevanju, da znaša povprečni letni dnevni promet na tem odseku regionalne ceste okoli 8.500 vozil na dan, tega pa bo prečkal prometni tok pešcev in kolesarjev, ki ga bodo generirali novi ter ohranjeni obstoječi programi južno od Jadranske ceste.

_Skladno z usmeritvami MOPE* naj natečajniki premislijo o ureditvi dodatnega izven nivojskega povezovanja območij severno in južno od Jadranske ceste, vendar mora Jadranska cesta kljub temu ohraniti značaj urbane ulice z jasnimi, varnimi in pogostimi nivojskimi prehodi za pešce.

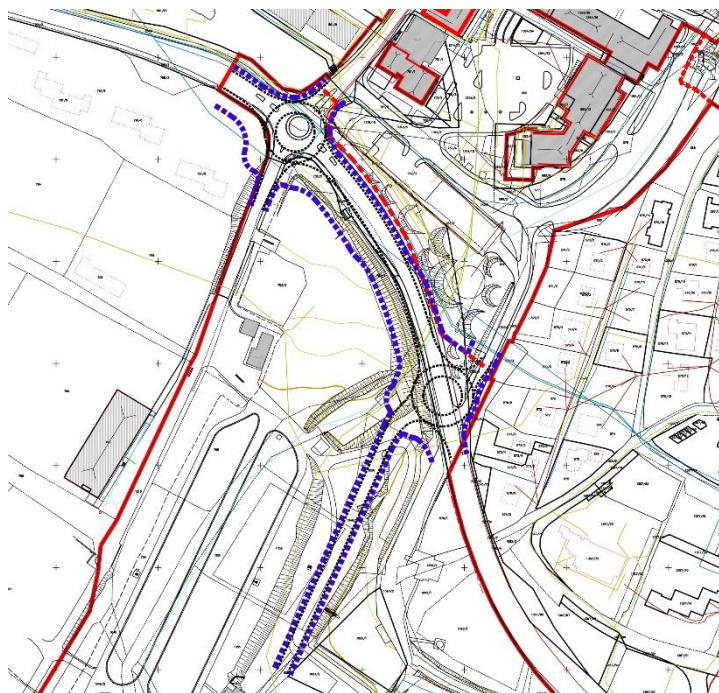
_Celoten cestni in obcestni prostor Jadranske ceste oblikovati kot mestno ulico z jasnimi prehodi, aktivnimi robovi in javnim prostorom, ki povezuje severni del naselja z obalo na jugu.

_Predvidene cestne ureditve morajo ustvari okolje, ki ni »tipično« za cesto, in s tem vplivati na upočasnitev in pozornejšo vožnjo ter zaznavanje cestnega prostora (npr. ureditev avtobusnih postajališč na voznem pasu, ločitev voznih pasov z zelenim pasom...).

*Naziv NUP se je spremenil, sedaj se imenuje Ministrstvo za infrastrukturo in energetiko.

EUP AN-34 KORIDOR CESTE IN OBCESTNE UREDITVE		
Z9	POVRŠINE UREDITVE PREHODA PREKO JADRANSKE CESTE	0,0
	Prometne površine*	0,0
	Zelene površine*	0,0
	Tlakovane / utrjene površine*	0,0
*Zunanje površine se predvidijo glede na natečajno rešitev!		

Sklop 9 / Koridor Jadranske ceste in obcestne ureditve / Tabela predvidenih prostorov in površin



Slika 22: Jadranska cesta – cestni koridor in umestitev novega krožišča na vzhodni strani (modra črtkana črta – novi cestni koridor)

Povzeto po IZP Regionalna cesta R2-406, odsek 1407 »Križ-Moretini-Lazaret« od km 2,170 do km 5,200 – Jadranska c. od priključka železna cesta do Valdoltre, št. načrta 01-2021/C, sept. 2021, Erta d. o. o.

3.4.1.4 Spominski park ob Jadranski cesti (EUP AO-08)

Enota urejanja prostora AO-08 je parkovna zelena površina, ki je oblikovno in vsebinsko urejena v spominski park in varovana kot memorialna kulturna dediščina.

_Umestitev centralnih dejavnosti v to enoto ni mogoče.

_Spominsko obeležje in parkovno ureditev je potrebno ohraniti v izvorni podobi ter spominski park smiselno navezati na celotni zeleni sistem naselja in na zeleni sistem južno od Jadranske ceste.

_Parkovna ureditev se lahko nadgradi s parkovno opremo in s potmi, vendar mora območje ohraniti značaj spominskega parka – postavitve otroških igral, fitnesa na prostem in drugih neznatnih vsebin ni dovoljena.

_Pri načrtovanju zasaditev znotraj območja spominskega parka se mora upoštevati značilno število dreves (88 dreves). Obvezna je uporaba značilnih, avtohtonih rastlin.

_Ob Jadranski cesti je predvidena ureditev kolesarske steze, ki naj bo ločena od ceste, in sonaravno urejena počivališča.

EUP AO-08 OBMOČJE OB JADRANSKI CESTI / SPOMINSKI PARK		
Z7	POVRŠINE ZA PARKOVNE UREDITVE	12,0
	Zelene (parkovne) površine*	0,0
	Tlakovane / utrjene površine*	0,0
	Parkirna mesta za kolesa	12,0
	Predvidi se parkirna površina za 5 koles.	

Sklop 7 / Spominski park ob Jadranski cesti / Tabela predvidenih prostorov in površin

3.4.1.5 Območje zelenih površin ob Jadranski cesti (EUP AO-09 del)

Prostorska enota je prepoznana kot območje za umeščanje »zelenih programov« kot npr. urbani vrtovi, mestni sadovnjak. S tovrstnimi vsebinami se bo ohranjal, strukturno in vsebinsko pa uresničeval cilj zelene krajinske poteze ob vstopu v kraj.

_Zemljišča prostorske enote AO-09 se na zahodu povezujejo z osrednjim delom natečajnega območja A, kamor bodo umeščene različne družbene dejavnosti, s Spominskim parkom in z varovanim območjem sredozemskega slanega travnika na jugu.

_Območje mora ohraniti zelen karakter – pomembna je ohranitev zelene vedute v 30 m pasu ob Jadranski cesti. V čim večji meri naj se ohrani naravna krajina. Trajni nasadi se umeščajo pretežno ob Jadransko cesto.

_V celotno EUP je dovoljeno funkcionalno celovito in oblikovno enotno umestiti 3-5 pritličnih paviljonskih objektov, ki po zahtevnosti spadajo med nezahtevne objekte (skladno z Uredbo o razvrščanju objektov). Glede na to, da je v natečajnem območju ca 2/5 celotne enote urejanja prostora, se lahko vanjo umestita največ dva paviljonska objekta velikosti do 25 m². Namenjena sta lahko kulturni in turistični dejavnosti, kot dopolnitev načrtovani kolesarski in peš povezav skozi območje.

_Na območje se lahko umeščajo tudi rekreacijske in prostočasne dejavnosti za potrebne novih javnih programov (npr. zelene površine za uporabnike programov za oskrbo starejših, uporabnike kulturnih programov, stanovalce varovanih stanovanj...) – občinski park, javne zelene površine,

_Za del prostorske enote ob Jadranski cesti je predvidena ureditev kolesarske steze, ki naj bo ločena od ceste, in sonaravno urejena počivališča.

EUP AO-09 OBMOČJE OB JADRANSKI CESTI (meji AO-08)		
Z8	POVRŠINE ZA PARKOVNE UREDITVE OB JADRANSKI CESTI	48,0
	Zelene (parkovne) površine*	0,0
	Tlakovane / utrjene površine*	0,0
	Otroško igrišče ali drug program*	0,0
	Parkirna mesta za kolesa	48,0
	Predvidi se parkirna površina za 20 koles.	
8A	PAVILJONI	0,0
	Paviljon 1	0,0
	Paviljon 2	0,0
	Nezahtevni objekt	
	Nezahtevni objekt	
	*Zunanje površine se predvidijo glede na natečajno rešitev	
	** Skladno z Uredbo o razvrščanju objektov	

Sklop 8 / Parkovne ureditve ob Jadranski cesti / Tabela predvidenih prostorov in površin

3.4.1.6 Izhodišče sprehajalnih in pohodnih poti v zeleno zaledje (EUP AN-15 del)

Območje severno od Regentove ulice se uredi kot izhodišče sprehajalnih in pohodnih poti v zeleno zaledje Ankarana.

_Pred vtokom desnega pritoka Ankarana v kineto je skladno s HHŠ načrtovana ureditev nasipa večnamenskega zadrževalnika (severno od natečajnega območja). Zadrževalnik ob nižjih pretokih služi kot zelena površina in prostor za druženje. Ob višjih pretokih pa nasip zadrži poplavno vodo in razbremeni kineto.

_Zadrževalnik je oblikovan kot nasip, ki ima na vrhu pot, ki se vključi v sistem sprehajalnih poti, obenem pa je pot za vzdrževanje nasipa.

_Na območje severno od Regentove ulice se steče centralna peš promenada, ki povezuje zaledje z obalo. Zaključek promenade je obenem izhodišče sprehajalne-pohodniške poti v zeleno zaledje Ankarana, ki naj se oblikuje kot posebna krajinska ureditev. Prostor naj bo opremljen z urbano opremo (klopi, mize, smetnjak, stojala za kolesa), ki naj bo oblikovno usklajena z usmeritvijo, da se ohranja občutek neoblikovane narave. Možna je umestitev naprav fitnesa na prostem.

EUP AN-15 OBMOČJE NAD REGENTOVO ULICO		
Z12	UREDITVE IZHODIŠČA POHODNE POTI OB PROTIPOPLAVNEM NASIPU	48,0
	Zelene površine*	0,0
	Tlakovane / utrjene površine*	0,0
	Parkirna mesta za kolesa	48,0
	*Zunanje površine glede na natečajno rešitev!	

Sklop 12 / Ureditev izhodišča pohodne poti / Tabela predvidenih prostorov in površin

3.4.1.7 Območje ob hudournik Ankaran (EUP AN-23 del)

V območju EUP AN-23 je predvidena ureditev zelenih površin in pešpoti ob strugi hudournika Ankaran.

Območje predstavlja zeleni klin, ki se v tem delu neposredno spusti v središče kraja.

Tudi na vzhodnem delu osrednjega dela naselja je predvidena izvedba suhega zadrževalnika/nasipa za preprečevanje prelivanja hudourniških voda (izven natečajnega območja). Zadrževalnik ob nižjih pretokih služi kot zelena površina in prostor za druženje. Ob višjih pretokih pa nasip zadrži poplavno vodo in razbremeni kineto. Oblikovan je kot nasip, ki ima na vrhu pot, ki se vključi v sistem sprehajalnih poti, obenem pa je pot za vzdrževanje nasipa.

EUP AN-23 OBMOČJE OB HUDOURNIKU ANKARAN		
Z10	UREDITVE ZUNANJIH POVRŠIN OB HUDOURNIKU ANKARAN	0,0
	Zelene površine*	0,0
	Tlakovane / utrjene površine*	0,0
	*Zunanje površine glede na natečajno rešitev!	

Sklop 10 / Ureditve ob hudourniku Ankaran / Tabela predvidenih prostorov in površin

3.4.1.8 Regentova ulica (EUP AN-37 del)

V območju EUP AN-37 je predvidena ureditev površin Regentove ulice. Končni cilj je odstranitev nadstrešnic in parkirnih mest ter ulico preoblikovati kot del osrednje promenade z zasaditvami, prostori za druženje, urbano opremo in navezavami na ureditve ob natečajnem območju.

EUP AN-37 OBMOČJE OB REGENTOVI ULICI		
Z11	UREDITVE ZUNANJIH POVRŠIN REGENTOVE ULICE	48,0
	Zelene površine*	0,0
	Tlakovane / utrjene površine*	0,0
	Parkirna mesta za kolesa	48,0
	*Zunanje površine glede na natečajno rešitev!	

Sklop 11 / Ureditev zunanjih površin Regentove ulice / Tabela predvidenih prostorov in površin

3.4.2 Prometna zasnova natečajnega območja A

Temeljni razvojni cilj prometnega sistema v Občini Ankaran je usmerjen v večjo rabo javnega prometa, več kolesarjenja in hoje ter zmanjšanje osebnega motornega prometa. S celovito prometno ureditvijo Ankarana bo zasnovan trajnostno naravnan, sodoben in učinkovit sistem prometnega povezovanja, mirujočega prometa ter kolesarskih in pešpoti. Ključna prednost naselja Ankaran je v njegovi majhnosti, zgoščenosti in obvladljivosti, kar omogoča vzpostavitev optimalnega peš prometa znotraj celotnega naselja. Prostorsko načrtovanje mora zato izhajati iz sistematičnega zmanjševanja avtomobilske odvisnosti ter postopnega izboljšanja pogojev za hojo, kolesarjenje in javni potniški promet in postopno povečevanje njihovega deleža.

(Vir: Usmeritve MOPE)

Motorni promet

_Za vzpostavitev neprekinjene osi sever–jug je nujno preoblikovanje odseka Jadranske ceste in prilagoditev prometnega režima, ki bo omogočal urbano preobrazbo v povezovalno mestno ulico z izrazito mestotvornim značajem, s cestnim profilom, ki bo obravnavan kot večnamenski urbani pas, ki bo omogočal varno, pregledno in udobno sobivanje različnih oblik mobilnosti.

_Rekonstruiran del Jadranske ceste naj bo oblikovan kot mestna ulica s poudarjeno večnamensko uporabo (javni prevoz, pešci, kolesarji), ki hitrost prometa omejuje na intuitiven način in ne zgolj s prometno-tehničnimi elementi in prometnim režimom.

Podrobnejše usmeritve o ureditvi Jadranske ceste v poglavju 3.4.1.3 Jadranska cesta (EUP AN-34).

_Dovoz do turističnega območja Adria Convent (v EUP AO-06) se ohrani po obstoječi dostopni cesti, ki vodi iz zahodnega krožišča do turističnega območja.

_Dovoz na območji južno od Jadranske ceste se, z uvedbo novega krožišča ob dovozu v središče Ankara z vzhoda, lahko uredi z obeh krožišč.

_Vodenje motornega prometa na območju južno od Jadranske ceste mora biti zasnovano tako, da bodo vozne poti zadržane umeščene v prostor in ne bodo vizualno izpostavljene.

_Notranjost območja naj se oblikuje kot območje omejenega motornega prometa s potrebnimi dostopi do programov, z dostopom za intervencijo, dostavo in za osebe z oviranostjo ter dovozi za podzemno parkiranje. Pri prečkanju uvozov mora biti zagotovljena neprekinjenost peš in kolesarskih povezav. Motorni promet se mora prilagajati peš potem in kolesarskim povezavam, ne obratno.

_Dostopne poti do objektov in (podzemnih) parkirnih prostorov naj bodo speljane po zunanjem obodu in v čim manjšem obsegu.

Mirujoči promet

Skladno z usmeritvami MOPE* urejanje mirujočega prometa slediti načelu omejevanja in racionalizacije.

Obsežne asfaltirane parkirne površine v središču naselja zmanjšujejo delež zelenih površin, povečujejo učinek toplotnega otoka in ustvarjajo prostorsko merilo, ki ni prilagojeno človeku.

*Naziv NUP se je spremenil, sedaj se imenuje Ministrstvo za infrastrukturo in energetiko.

_Parkiranje na terenu v zavarovanem območju parkovne ureditve južno od Jadranske ceste v EUP AO-07 (natečajno območje A) skladno z usmeritvami ZVKDS in OPN ni dovoljeno, razen za osebe z oviranostmi, za intervencij in za dostavo.

_Lokacija garaže mora biti izbrana tako, da se promet koncentrira na robu območja, da uvozno-izvozne rampe ne sekajo glavnih peš in kolesarskih osi, uvozi ne smejo slabšati preglednosti, varnosti ali kakovosti javnega prostora ter da garaža ne generira dodatnega kroženja vozil vzdolž glavne promenade.

_Parkiranje za potrebe dejavnosti se umešča v podzemne parkirne objekte, pod stavbe. V primeru, da (manjši) del podzemne etaže seže izven gabarita stavbe nad terenom, mora biti streha podzemnega dela integrirana v krajino in obravnavana kot del zelene infrastrukture z zadostnim rastnim slojem za visokodebelno drevje.

_Kapacitete garažnih hiš so za potrebe natečaja dimenzionirane glede na zahteve posameznih programov. Upoštevane so možnosti dvojne rabe za različne programe v različnem časovnem obdobju (za vsak program 70%).

_Glede na izvedeno geomehansko analizo tal je mogoče v območju južno od Jadranske ceste (2e*) izvesti dve podzemni etaži. Geomehanska analiza je del natečajnih prilog D (D_6). Glej Slika 4.1, str. 17

_Predvideti je potrebno parkiranje za kolesa. Parkirna mesta za kolesa morajo biti umeščena blizu vhodov, nadkrita. Del parkirnih mest za kolesa je lahko umeščen v podzemni garaži.

Parkirna mesta za posamezne programske sklope

Število parkirnih za posamezne programe je bilo določeno na podlagi določil OPN, DPR, pravilnikov za posamezne programe in usmeritev občine. V nadaljnjih fazah načrtovanja bo izdelan mobilnosti načrt, na podlagi katerega se bo podrobneje določilo število potrebnih parkirnih mest.

1 PROSTORI NAMENJENI KULTURI IN DRUŽENIM DEJAVNOSTIM (KULTURNI DOM, KNJIŽNICA ANKARAN, DOM DRUŽBENIH)			
	OSEBNA VOZILA	parkirna mesta v podzemni etaži	34
	OSEBNA VOZILA	parkirna mesta za invalide (5) in odstavno mesto na terenu (1)	6
	TOVORNA VOZILA	odstavno mesto za tovorno vozilo na terenu	1
	KOLESA	parkirna mesta na terenu ali v kleti	19
2 PROSTORI ZA JAVNO UPRAVO / OBČINA ANKARAN - OBČINSKA UPRAVA, UPRAVNA ENOTA KOPER, POLICIJSKA UPRAVA)			
	OSEBNA VOZILA	parkirna mesta v podzemni garaži	16
	OSEBNA VOZILA	parkirna mesta za invalide na terenu	3
	KOLESA	parkirna mesta na terenu ali v kleti	10
3 DOM STAREJŠIH (60 stanovalcev), DNEVNI CENTER (20 uporabnikov), CENTER ZA OSKRBO NA DOMU			
	OSEBNA VOZILA	parkirna mesta v podzemni garaži	21
	OSEBNA VOZILA	parkirna mesta za invalide (2), odstavno mesto za reševalno vozilo, taksi,...(1) na terenu	3
	KOLESA	parkirna mesta na terenu ali v kleti	12

3_1	OSKRBOVANA STANOVANJA (20 enot / 30 stanovalcev)		
	OSEBNA VOZILA	parkirna mesta v podzemni garaži	18
	OSEBNA VOZILA	parkirna mesta za invalide (4), odstavno mesto za reševalno vozilo, taksi,...(1) na terenu	5
	KOLESA	parkirna mesta na terenu ali v kleti	11
4	TRGOVSKI PROGRAM		
	OSEBNA VOZILA	parkirna mesta v podzemni garaži	35
	OSEBNA VOZILA	parkirna mesta za invalide na terenu	2
	KOLESA	parkirna mesta na terenu	19
5	LOKALNO PRISTANIŠČE		
	OSEBNA VOZILA	parkirna mesta v podzemni garaži	1
	OSEBNA VOZILA	parkirna mesta za invalide in služb. vozilo na terenu	2
	KOLESA	parkirna mesta na terenu	4
9	EUP AN-34 / PREHOD JADRANSKE CESTE / KORIDOR CESTE IN OBCESTNE UREDITVE		
Parkiranje ni predvideno.			
10	EUP AN-23 del / OBMOČJE OB HUDOURNIKU ANKARAN		
Parkiranje ni predvideno.			
11	EUP AN-37 del / OBMOČJE OB REGENTOVI ULICI		
	KOLESA	parkirna mesta na terenu	20
12	AN-15 del / OBMOČJE NAD REGENTOVO ULICO		
	KOLESA	parkirna mesta na terenu	20

Povzetek potrebnega števila parkirnih mest, ki vključuje dvojno rabo za posamezne programe

PM za osebna vozila v podzemni garaži	125
PM za osebna vozila na terenu	21
PM/odstavno mesto za tovorno vozilo na terenu	1
PM za kolesa na terenu ali v kleti	52
PM za kolesa na terenu	23

Javni potniški promet

Vizija razvoja Občine Ankaran predvideva, da je javni potniški promet funkcionalno podpira življenje v kraju in omogoča trajnostne oblike mobilnosti v celotni občini in širšem (vplivnem) urbanem prostoru (navezava v smeri Kopra, Milj). Javni potniški promet je funkcionalno in prostorsko integriran v središče kraja, skupaj z mobilnostnimi točkami ob vstopu v občino in ob pomembnejših generatorjih prometa tvori funkcionalno celoto.

_Predvidena je nadgradnja infrastrukture javnega potniškega prometa in sicer tako, da se obstoječa dvostranska postajališča na primarni osi vzdolž Jadranske ceste dopolnijo z novim mobilnostnima točkama ob vzhodnem (Sončni park) in zahodnem (Lazaret) vstopu v naselje. Mobilnostni točki bosta urejeni kot javno parkirišče s postajališčem JPP in navezavami na kolesarske in pešpoti, kar bo uporabnikom omogočalo intermodalnost.

_V natečajnem območju A se umesti dvostransko avtobusno postajališče ob Jadranski cesti. Za delovanje poletnega avtobusa in eventualno vzpostavitev storitve javne urbane mikromobilnosti (npr. prevozi na poziv, krožni mini bus) se predvidijo manjša postajališča ali zaris postajališč na vozišču na ostalih glavnih ulicah v naselju, ki lahko pomagajo pri upočasnjevanju prometa Jadranske ceste.

_Predvideno je izboljšanje avtobusnih povezav Ankarana z mestom Koper, koprskim potniškim terminalom (glavna avtobusna in železniška postaja) ter ureditev ustrezne kolesarske povezave.

_Nadgradnja in ureditev morskega potniškega prometa s postajališčem v osi jedra naselja (pomol Adria Ankaran) bo omogočila hitro in učinkovito navezavo Ankarana z ostalimi slovenskimi obmorskimi mesti. Uvedba morskega potniškega prometa predstavlja izziv predvsem z vidika povezovanja obalnih občin in same organizacije storitve.

_Z ureditvijo pomola in pristanišča Adria Ankaran je predvidena uvedba morske taxi službe, ki bo omogočala hitro in učinkovito povezanost obmorskih mest in turističnih ladijskih prevozov v poletnem času.

Kolesarski in peš promet

_Kolesarjenje in hoja sta zaradi majhnosti in obvladljivosti Ankarana še posebej primerna načina za premagovanje krajših vsakodnevnih razdalj znotraj naselja.

_Občina Ankaran želi celovito in kakovostno oblikovanje prometnega prostora v varen in spodbuden prostor za kolesarje in pešce.

_Predvideno je izboljšanje opremljenosti kolesarskih povezav:

/ Vzdlž Jadranske ceste se vzpostavi primarna kolesarska povezava kot dvosmerna kolesarska steza, ki naselje povezuje s programskimi točkami znotraj občine in širše.

/ Kolesarske povezave se zagotovi tudi v koridorjih cest, ki napajajo stanovanjska območja (Regentova ulica ter Srebrničeva ulica in načrtovana vzhodna prometna zanka, ki sta izven natečajnega območja).

/ Vzpostavi se kolesarske navezave v zaledje - vzpostavitev kolesarske povezave v koridorju Ceste na Brido, Regentove ulice in nove cestne povezave na vzhodnem robu jedra Ankaran.

/ V jedru naselja in na vzhodnem ter zahodnem vstopu v naselje se vzpostavi lokacije za avtomatizirano izposajo koles.

_Z vzpostavitvijo centralne peš cone v središču naselja bo pešcem omogočen varen in privlačen dostop do različnih programov. Center naselja bo postal privlačen za zadrževanje in druženje prebivalcev ter obiskovalcev.

_Vizija razvoja je, da se na celotnem območju enote Ankaran Obala vzpostavi peš cona. Območje bo z odprtostjo, parkovnimi ureditvami in javno dostopnostjo brez motornega prometa ohranilo svojo privlačnost.

_Z vzpostavitvijo in ustrezno ureditvijo ključnih peš povezav bo naselje postalo dostopnejše in privlačnejše za peš promet, ki je zaradi majhnosti območja ključna usmeritev ureditve povezav znotraj naselja.

_Prednostne smeri peš povezav so:

/Centralna promenada, ki bo povezala obalo z jedrom naselja in se preko vzgojno izobraževalnega centra navezala na zaledje (severni zeleni klin). Da bo povezava čim bolj funkcionalna in kakovostna, se s tlakovanjem in oblikovanjem smiselno preuredi del Jadranske ceste ob jedru naselja Ankaran.

/Obmorska promenada, ki teče vzdolž obale. Njeno oblikovanje se prilagaja terenu in karakterju prostora. Znotraj meje urbanističnega načrta je promenada oblikovana bolj urbano in bo vzdolž celotne občinske obale poudarjala mestni značaj tega prostora.

/Pot zelenih klinov teče po severnem robu poselitvenega območja in ima značaj panoramske, zaledne in naravno oblikovane poti.

/Prečne peš povezave, ki naj med sabo povezujejo glavne smeri peš povezovanja, napajajo stanovanjska območja in izboljšujejo mikro dostopnost celotnega območja.

_Peš dostopnost območja družbenih dejavnosti in obale naj bo del zelene promenade, ki naj kot atraktivni element spodbuja hojo.

Pomorski promet

Razvojna vizija občine Ankaran predvideva nadgradnjo obstoječega pomorskega prometa in vzpostavitev osrednjega potniškega pomola, ki bo predstavljal novo vstopno točko v Ankaran kot četrto slovensko obmorsko središče, hkrati pa prispeval k trajnostni mobilnosti, povezanosti slovenskih obmorskih mest kot tudi povezanost v mednarodnem potniškem prometu. Vizija predvideva ureditev osrednjega pomola Ankaran kot del centralne promenade, ki bo namenjen mednarodnemu in domačemu potniškemu prometu, in nadgradnjo obstoječega pomola v krajevno pristanišče.

Dodatne usmeritve v poglavju 3.4.1.2 Pomol za javni potniški promet in ureditev obale (EUP AO-07, AO-17).

3.5 Natečajno območje B - usmeritve za programsko, funkcionalno in prometno zasnovo

3.5.1 Programska in funkcionalna zasnova

Na natečajnem območju B je predvidena ureditev odprtih javnih površin (obstoječega parkirišča in zelenega pasu ob Jadranski cesti, osrednjega trga, Regentove ulice vzhodno in zahodno od osrednjega trga, ureditev osrednjega dela promenade) tržnice ter predlog za stavbo na Regentovi ulici 2.

Ureditev odprtih površin

_Predvidena je celovita prenova odprtih javnih površin središča naselja, ki se z omejitvijo/umikom motornega prometa in parkiranja, preoblikuje v osrednji trg Ankarana ter postane osrednja točka promenade.

_Trg naj se programsko in oblikovno zasnuje kot večnamenska odprta javna površina, ki bo omogočila zadrževanje in druženje ljudi na prostem, javne dogodke in prireditve. Poleg vzpostavitve osrednje odprte površine je pomembna tudi vzpostavitev aktivne navezave trga na programe in vsebine v zgradbah stavbnega oboda (rob trga je parter stavb). Zasnova trga naj poleg zvezne prehodnosti v potezi centralne promenade ohrani in poudari prehodnost tudi proti severozahodu (smer Regentova, šola, vrtec, stanovanjska soseska) in po skrajnem vzhodnem robu natečajnega območja (v smeri zelene osi gorvodno ob strugi hudournika) in proti pokopališču.

_Peš povezave morajo biti izvedene tako, da jih lahko uporabljajo tudi osebe z oviranostmi.

_Osrednji prostorski element, ki naj poveže center naselja z obalo in zelenim zaledjem, je centralna peš promenada. Promenada naj se od centra nadaljuje mimo/preko območja za izobraževanje tudi proti severu v zeleno zaledje (v EUP AN-15). Povezava naj bo oblikovana tako, da v prostoru v celi potezi ohrani značilen, jasno prepoznaven oblikovni karakter.

_Vizija Občine Ankaran je, da se tudi na Regentovi ulici ukine obstoječe obcestno parkiranje, ulica pa se preuredi v enovit prostor za pešce in v izhodišče za poti v zeleno zaledje Ankarana.

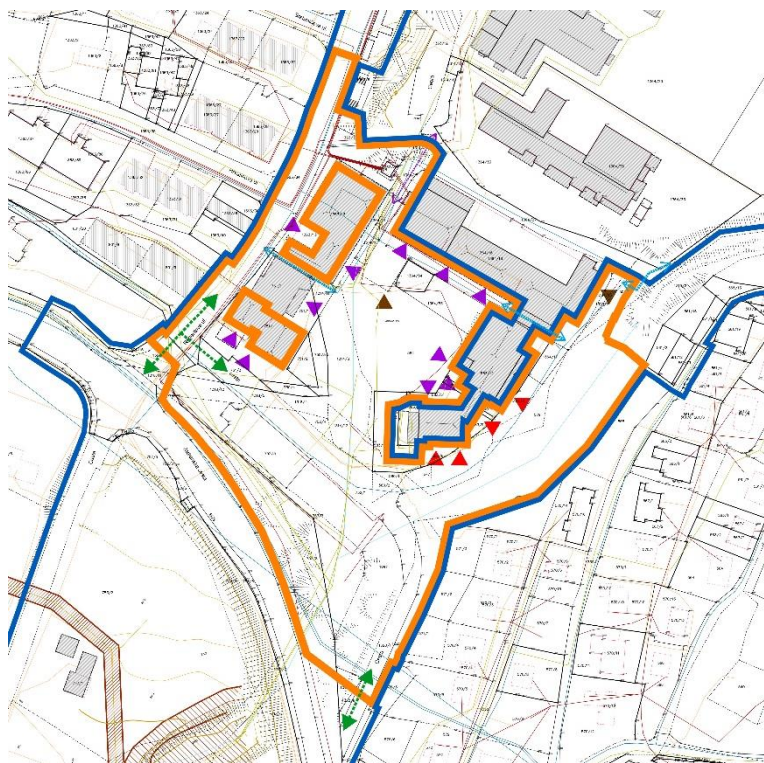
_Osrednji trg se bo uporabljal za dogodke in prireditve. Zagotoviti je potrebno prosto večnamensko površino za postavitev in ureditev prizorišča, montažnega odra, šotora ipd.

_Trg se ohrani kot povozna površina le za potrebe dostave in intervencije ter kot dostop v obstoječo garažo. Dostavne poti za programe na trgu in za parkirna mesta stanovalce (stanovanjskega objekta vzdolž severne stranice trga) so tudi z zunanje strani stavbnega oboda na vzhodi in zahodni strani.

_Z novo zasnovo naj se poveča (naravna in umetna) osenčenost trga.

_Vzhodni del natečajnega območja B naj se prednostno zasnove kot del zelene poteze (oz. osi nove promenade) s pešpotjo in kolesarsko potjo, zasaditvijo.

_Natečajna rešitev naj predlaga urbano opremo (klop, smetnjak, pitnik, svetilke, elemente za senčenje) na osrednjem trgu. Oblikovno izhodišče za zasnovo urbane opreme je uporaba kombinacije materialov: kovina temne barve in natur les robinje.



Slika 23: Obstoječi dovozi, dostopi, prehodi na natečajnem območju B (Legenda: zelena puščica / dovoz na natečajno območje, lila puščica/vhod v lokal, redeča puščica / dostava ali službeni vhod, rjava puščica / uvoz v garažo in na parkirišče za stanovalce, svetlo modra puščica / prehodi preko območja)

Ureditev tržnice in možnost rekonstrukcije stavbe Regentova 2

_V osrednjem delu naselja je predvidena ureditev tržnice (nadkrite površine s stojnicami) in javnih sanitarij, novo tlakovanje površine trga, ureditev zelenih površin, postavitev urbane opreme.

_Oblikovanje javnega prostora naj bo celovito in kakovostno z uporabno trajnih in lokalnih materialov, z enovito urbano opremo (klopi, svetilke, smetnjaki), zelenimi elementi/ozelenitvijo. Tlakovane površine naj se v čim večji meri senčijo z drevesi.

_Tržnica se lahko predvidi kot nov objekt/nadstrešnica, lahko pa se jo umesti v stavbo na Regentovi ulici 2, kjer je trenutno del prostorov občinske uprave in policije.

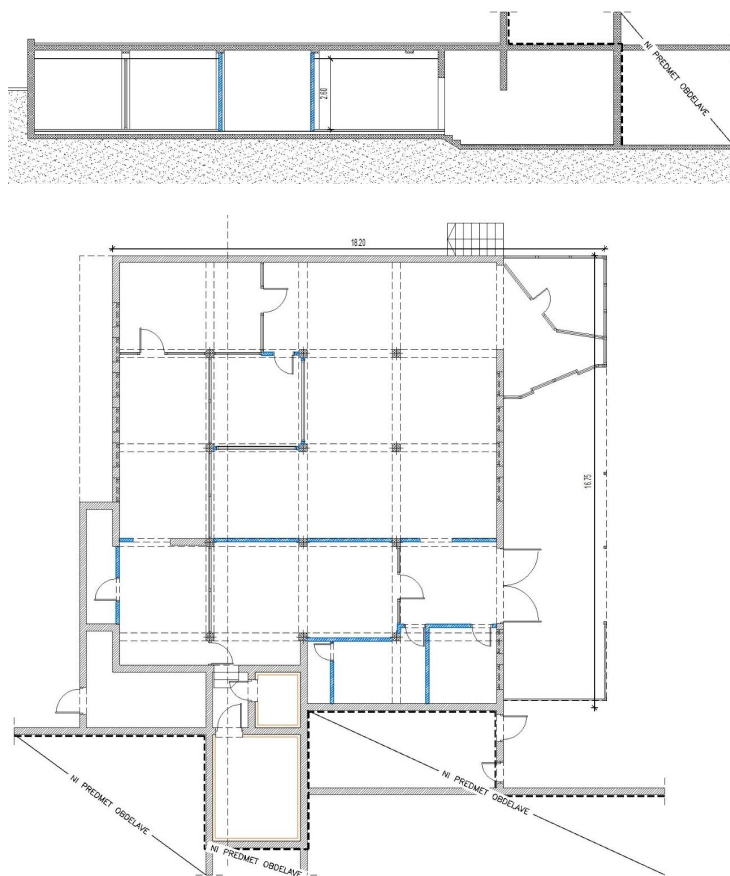
_Ker je program upravnih funkcij predviden v natečajnem območju A, se na mestu obstoječe stavbe Regentova ulica 2 lahko predvidi rekonstrukcija objekta za potrebe tržnice in druženja prebivalcev. Stavbo se lahko tudi odstrani in na njenem mestu uredi parkovne površine.

_Okvirna površina tržnice je 180 m² (cca do 10 stojnic), površina sanitarij za obiskovalce in prodajalce (M, Ž/INV) pa ca 13 m².

_Obstoječa pritlična stavba na Regentovi ulici 2 ima ca 300 m² bruto tlorisne površine in je zasnovana kot prizidek (z ravno streho) k večstanovanjski stavbi (P+3), ki ima v pritličju poslovni program (pošta, slaščičarna). Prizidek je prislonjen na severno stran večstanovanjskega objekta in ima samostojen vhod iz vzhodne smeri z osrednjega trga. Zahodni del prizidka ob Regentovi ulici je delno vkopan. Mimo prizidka je na severni strani urejen prečni prehod/povezava med trgom in Regentovo ulico. Severno od prehoda je prav tako večstanovanjski objekt (P+2) s poslovnimi prostori v pritličju.

Stanovanja obeh večstanovanjskih stavb se z okni obračajo na prizidek, eno od stanovanj ima celo izhod na ravno streho prizidka.

_Pri morebitni rekonstrukciji stavbe na Regentovi ulici 2 in spremembi namembnosti je potrebno upoštevati obstoječe gabarite stavbe in odnose med obstoječimi objekti, določila OPN in druge relevantne predpise. Obstoječe bivalne razmere stanovalcev in osončenje stanovanj se z rekonstrukcijo ne smejo poslabšati. Načrti stavbe Regentova 2 so del natečajnih podlog C (C4_Regentova 2_obstojece).



Slika 15: Stavba Regentova 2, tloris in prečni prerez stavbe/prizidka (Vir: Občina Ankaran, A. Mlinar-zobozdravstvo, projektiranje in druge storitve d. o. o.)

SKLOP 13	OBMOČJE GLAVNEGA TRGA		985,0
	TRŽNICA in STAVBA REGENTOVA 2		523,0
	Stavba Regentova 2***	Predvidi se lahko umestitev novega programa ali rušitev in zunanja ureditev.	330,0
	Pokriti zunanji tržni prostor	Predvidi se nadkrit prostor za do 10 stojnic.	180,0
	Sanitarije	Predvidi se: 1 x WC M s pisoarjem, 1 x WC Ž, 1 x WC INVALIDI	13,0
Z13	ZUNANJE POVRŠINE / SKLOP 10		462,0
	Zelene površine*		0,0
	Tlakovane / utrjene površine*		0,0
	Parkirna mesta na terenu**	Predvidi se 14 PM: 12 PM + 2 PM invalidi	445,0
	Parkirna mesta za kolesa	Predvidi se 7 PM za kolesa.	17,0
		*Zunanje površine glede na natečajno rešitev.,	
		**V ocenjeno površino parkirišča je zajeta površina parkirnih mest skupaj z vozno potjo.	
		***Upoštevana je bruto površina obstoječega objekta.	

Sklop 13 / Glavni trg, tržnica in stavba Regentova 2 / Tabela predvidenih prostorov in površin

3.5.2 Prometna zasnova natečajnega območja B

_Dostop/dovoz na natečajno območje B bo mogoč z Jadranske ceste, z obeh krožišč, ter z Regentove ulice.

_Nova ureditev na osrednjem trgu naj predvidi območje z omejitvijo oz. brez motornega prometa razen za intervencijo, dostavo, za osebe z oviranostjo ter za dostop v obstoječo garažo za stanovalce pod stanovanjskimi bloki.

_Umikanje parkirnih mest iz središča kraja bo potekalo postopno, kot bo potekala izgradnja garažnih objektov. V prvi fazi se umaknejo parkirna mesta na osrednjem trgu (1) ter parkirišče ob severnem robu Jadranske ceste (2a), ohranijo pa se parkirna mesta ob Regentovi ulici (2c) ter na vzhodnem delu natečajnega območja B nad podzemno strugo hudournika (2b).

_Parkirna mesta za potrebe programov na osrednjem trgu bodo urejena v radiju 200 m do 250 m v zaledju središča kraja (v EUP AN-19 Dolge njive) (ni predmet natečaja) ter delno v sklopu natečajnega območja umestitve družbenih dejavnosti južno od Jadranske ceste (v EUP AO-07).

_Na natečajnem območju B je potrebno zagotoviti min 14 PM na terenu (v vzhodnem delu območja)

AN-22 / OBMOČJE NAD JADRANSKO CESTO / OBMOČJE GLAVNEGA TRGA			
OSEBNA VOZILA	parkirna mesta na terenu		12
OSEBNA VOZILA	parkirna mesta na terenu za invalide		2
KOLESA	PM (kolesarnica) na nivoju terena		7
Del obstoječih parkirnih površin se zagotovi na območje EUP AN-19, del pa na AO-07 v novih podzemnih garažah.			

3.6 Ocena investicije ureditev na natečajnem območju B

Okvirna ocena investicije na natečajnem območju B v eur (brez ddv): **v pripravi**

_ureditev odprtih javnih površin v osrednjem delu Ankarana: v pripravi

_ureditev tržnice: v pripravi

_rekonstrukcija stavbe Regentova 2 (varianta A): v pripravi

_rušitev stavbe Regentova 2 in ureditev odprte javne površine (varianta B): v pripravi

Ocena investicije bo objavljena naknadno.

3.7 Etapnost

Natečajna rešitev naj bo zasnovana tako, da v celoti omogoča neodvisno izvedbo (izgradnjo) in funkcionalno neodvisnost (delovanje) posameznih programov. Posameznim objektom oz. dejavnostim je treba zagotoviti neodvisnost, na način, da sta tako gradnja kot obratovanje posameznega objekta možna neodvisno od vrstnega reda/časa izgradnje posameznega objekta in ureditev.

3.8 Skladnost z načeli Novega evropskega Bauhausa (NEB)

Predlagana natečajna rešitev mora odražati ambicijo Novega evropskega Bauhausa po ustvarjanju prostorov, ki so hkrati lepi, trajnostni in vključujoči. Cilje je potrebno vključiti v naslednje segmente:

_Kulturna identiteta in estetika: Natečajne rešitve morajo izhajati iz poglobljenega razumevanja širšega obalnega prostora in specifičnih značilnosti natečajnega območja.

_Trajnost in prilagajanje podnebnim spremembam: Natečajne rešitve morajo delovati kot odziv na sodobne okoljske izzive, ne da bi pri tem degradirala spomeniško varovane vrednote. Pri zasnovi tlakovanih površin naj se predvidijo rešitve za naravno ponikanje in zbiranje meteornih voda ter premišljeno umeščanje zelenih površin, ki bodo služile kot naravno hlajenje naselja.

_Socialna kohezija in dostopnost: Eden od ciljev natečaja je vzpostaviti kakovostno in privlačno bivalno okolje za vse skupine prebivalcev. Kljub razgibanemu terenu naj rešitve stremijo k dostopnosti brez ovir na ključnih javnih površinah in trgih.

_Inovativnost in krožnost: Predlagane natečajne rešitve naj vključujejo razmišljanja o ponovni uporabi in dolgi življenjski dobi predlaganih posegov, kar zmanjšuje ogljični odtis vzdrževanja v prihodnosti.

4 PODATKI O PROSTORSKIH AKTIH, POGOJIH NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, STROKOVNIH PODLAGAH IN RELEVANTNIH PROJEKTIH

4.1 Veljavni prostorski akti

Na natečajnem območju velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ankaran (Ur. l. RS št. 161/2020).

4.1.1 Izvleček bistvenih določil veljavnega prostorskega akta

Izvleček Odloka o OPN OA je del natečajnih prilog D (D_1).



Slika 23: OPN OA, enote urejanja prostora in namenska raba na natečajnem območju (Vir: PISO) Legenda: natečajno območja A/modra črta, natečajno območje B/oranžna črta; rdeča barva/C-centralne dejavnosti, zelena barva/Z-območja zelenih površin, oranžna barva/B-posebna območja, rumena barva/S-območja stanovanj

II.	STRATEŠKI DEL
II.1	IZHODIŠČA IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE ...
II.2	ZASNOVA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE ...
II.3	ZASNOVA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE LOKALNEGA POMENA IN GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA
II.3.1	ZASNOVA PROMETNEGA OMREŽJA
II.3.1.1	Cestna prometna infrastruktura – motorni in mirujoči promet
23. člen (Cestna prometna infrastruktura – motorni in mirujoči promet - zasnova	
(1) Znotraj naselja Ankaran se načrtujeta sledeči novi prometni povezavi:	
- Cestna povezava po vzhodnem robu naselja, ki povezuje predel na Jadransko cesto in Pot na Brido. Predvidena prometnica bo povezala prometno omrežje vzhodnega dela Ankarana in je ključnega pomena za napajanje predvidenih razvojnih površin na tem območju.	
- Podaljšanje Srebrničeve ulice z navezavo na Razgledno pot, kar izboljšuje povezljivost prometnega omrežja zahodnega dela Ankarana. Podaljšek Srebrničeve ulice napaja razvojno območje na severnem robu strnjenelega dela naselja.	
(2) Jadranska cesta se celovito oblikovno uredi:	
- Cestni profil se prilagaja različnim prostorskih sekvencam, pri čemer se cesto oblikuje drugače v naselju kot v krajini in drugače v centru naselja kot v drugih delih naselja. Ureditve v naselju morajo predvsem umirjati motorni promet in dvigati udobnost uporabe prometnih površin za pešce in kolesarje. Zagotovi se potek kolesarske povezave vzdolž celotne Jadranske ceste.	
- Vzpostavi se oblikovane prometne vstopi v naselje Ankaran, kar bo pripomoglo k umiritvi prometa in izboljšanju orientacije znotraj naselja. Vzhodni (na odcepu proti športni coni Svete Katarine) in zahodni (pri Valdoltri) zunanji vstop v naselje se nakaže s krožišči, vzhodni in zahodni notranji vstop pa sta opremljena z manjšim parkiriščem, avtobusnim	

postajališčem, možnostjo avtomatizirane izposoje koles in privlačno oblikovana. Vstop v samo jedro naselja se zazna z drugačnim oblikovanjem cestnega in občestnega prostora, saj cesto tukaj prečka peš os, ki povezuje center in obalo. ... (6) Z namenom zmanjšanja števila osebnih avtomobilov v centru naselja Ankaran ter na krajinskem območju Debeli rtič, se vzpostavi 3 pomembnejša parkirišča. Dve sta locirani na vstopih v občino in sicer na zahodu na mejnem prehodu Lazaret in na vzhodu ob Jadranski cesti nasproti Sončnega naselja ter sta nosilki sistema P+R. V samem centru Ankarana se zgradi podzemna garažna hiša. Dodatno parkirišče se umesti v športni coni Sveta Katarina. Vzdolž Jadranske ceste se lahko vzpostavi tudi druga, manjša parkirišča. Parkirišča so z naseljem Ankaran in drugimi pomembnimi vsebinami povezana s kolesarskimi potmi ter javnim potniškim prometom. Uvede se ustrezen prometni in parkirni režim, ki stimulira uporabo trajnostnih oblik prometa pred osebnimi motornimi vozili.
II.3.1.2 Cestna prometna infrastruktura – javni potniški promet
25. člen (Cestna prometna infrastruktura – javni potniški promet – cilj)
(1) Zmanjšanje števila voženj z osebnim avtomobilom v občini Ankaran. (2) Porast trajnostnih oblik mobilnosti. (3) Dvig kazalnikov zdravja in dobrega počutja prebivalcev Ankarana. ...
26. člen (Cestna prometna infrastruktura – javni potniški promet – zasnova)
(1) Načrtuje se vzpostavitev krožne avtobusne linije znotraj naselja Ankaran in notranji avtobusni promet med vstopnima parkiriščema (P+R) v občino (med Sončnim naseljem in Lazaretom). Lokacije avtobusnih postajališč se smiselno prilagodi poselitvi. Preveri se možnost vključitve zalednih predelov občine v omrežje JPP. Uvede se prometno in parkirno politiko, ki podpira načrtovan javni promet. (2) Obstoječa pristaniška infrastruktura v kompleksu Adria Ankaran se smiselno uporabi za ponovno uvedbo morskega javnega potniškega prometa s sosednjimi občinami, lahko pa se vključuje tudi ostale lokacije pristanišč (Ankaranski obrobni kanal, Sv. Katarina, Valdoltra, Debeli rtič – zdravilišče, Debeli rtič – kopališče), kjer se omogoči pristajanje plovil in tako vzpostavi javno potniško linijo znotraj občine. Linijo se lahko naveže tudi na Italijo. Plovila morajo imeti čim manjši vpliv na okolje. ...
II.3.1.3 Cestna prometna infrastruktura – kolesarske povezave
29. člen (Cestna prometna infrastruktura – kolesarske povezave – zasnova)
(1) Potrebno je vzpostaviti glavno kolesarsko os skozi občino, ki bo potekala vzdolž Jadranske ceste. Kolesarje se bo proti Kopru vodilo po kolesarski povezavi vzdolž Železniške ceste, v zaledje pa po Poti na Brido. ... (5) Kolesarske povezave morajo povezovati načrtovana parkirišča in postajališča javnega potniškega prometa z območji dejavnosti ali privlačnih naravnih danosti. ...
II.3.1.4 Cestna prometna infrastruktura – peš poti
32. člen (Cestna prometna infrastruktura – peš poti – zasnova)
(1) Vzpostavi in ustrezno uredi se ključne peš povezave, s čimer bo naselje in celotno območje občine postalo dostopnejše in privlačnejše za peš promet. Prednostne peš povezave so: - Obalna peš pot - oblikovanje povezave se prilagaja terenu in karakterju prostora. Znotraj naselja je na izgrajenih delih oblikovana urbano, na odsekih naravne obale pa se omogoča zgolj prehodnost, brez gradenj. Teče od Lazareta do Sv. Katarine, od tam pa ob Ankaranskem obrobem kanalu v zaledje. - Pot zelenih klinov - teče po severnem robu občine in ima značaj panoramske, zaledne in naravno oblikovane poti. Povezuje rt Debeli rtič, severni rob naselja Ankaran, seče planinsko transversalo na Črnem vrhu, se nadaljuje na Sanatorski hrib in spusti do Jadranske ceste ter se zaključi ob Ankaranskem obrobem kanalu. Omogoča dostope v zaledje. - Jadranska cesta - vodenje pešca se uredi vzdolž celotne Jadranske ceste, ki se z različnimi oblikovnimi sekvencami prilagaja krajini oziroma naselju. Na odseku ceste zahodno od naselja se pešce vodi ločeno od cestišča. - Centralna promenada - povezuje jedro naselja z obalno promenado in potjo zelenih klinov. Centralna promenada je peš cona. - Drobne prečne peš povezave znotraj naselja Ankaran med seboj povezujejo glavne smeri peš povezovanja, napajajo stanovanjska območja in izboljšujejo mikro dostopnost celotnega območja. Ohranja se obstoječe in v največji možni meri vzpostavlja nove povezave. Omogoča se pravično dostopnost vseh prebivalcev do javnih površin in javnih programov. ...
II.3.4.3 Zbiranje odpadkov
57. člen (zasnova zbiranja odpadkov – zasnova)
... (2) Zbiralnica ločenih frakcij je treba praviloma urediti v stanovanjskih območjih, pa tudi ob večjih trgovinah ali trgovskih centrih, zdravstvenih domovih, bolnišnicah, šolah in otroških vrtcih. Na območju mestnega jedra ali večjega stanovanjskega naselja je treba urediti zbiralnico na vsakih 500 prebivalcev.

II.5	USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ OBČINE
II.5.1	USMERITVE ZA RAZVOJ POSELITVE IN CELOVITO PRENOVO
II.5.1.2	Razvoj naselja Ankaran in drugih poselitvenih območij
69. člen	(Razvoj naselja Ankaran z notranjim razvojem in prenovi)
... - Ankaran center - jedro bo s prenovi obstoječe grajene strukture, programsko nadgradnjo in preoblikovanjem parternega prostora, vključno z ukinitvijo parkirišča, postalo srce naselja in prepoznaven prostor druženja prebivalcev in obiskovalcev. Z urbanističnimi elementi (kot so centralna promenada, ki steče proti morju, preoblikovanje Jadranske ceste in drugo) in arhitekturnim preoblikovanjem parternega prostora se izoblikuje identiteta mesta. Izgradi se garažna hiša. V jedro se umeščajo predvsem družbene, storitvene in oskrbne funkcije. Za ureditev območja se izvede javni natečaj, na podlagi katerega se izdela OPPN. - Ankaran center - obala – za območje se izvede prenova. Ohrani se krajinski, parkovni karakter prostora, v katerega se vnese redko zazidavo javnih objektov. Površine morajo biti odprte, ne ograjene in dostopne vsem prebivalcem. Zagotavljajo se javno dostopne centralna promenada, parkovne površine, obalna promenada in celoten obalni pas. Iz območja se umika dejavnost turizma, umeščajo pa se centralne funkcije. Dovoljene dejavnosti: družbene, oskrbne in storitvene dejavnosti ter gostinstvo. Za ureditev območja se izvede javni natečaj, na podlagi katerega se izdela OPPN. ...	
70. člen	(Strnjena območja dejavnosti na poselitvenih površinah izven naselja Ankaran)
... - Jadranska cesta je nosilka prometnega povezovanja. S celostnim oblikovanjem cestnega profila, vzpostavitev parkovno urejenega zelenega pasu, mikro-ambientov, uvedbo oblikovanih vstopov, ki bodo pogojevali tudi sekvenčno oblikovanje ceste bo Jadranska cesta postala tudi pomembna nosilka bivanjske kakovosti in oblikovne podobe občine. Na odseku skozi Ankaran center – jedro je potrebno rešitev prečkanja centralne promenade in Jadranske ceste iskati z javnim natečajem.	
II.5.1.3	Urbanistično oblikovanje naselja Ankaran
71. člen	(Grafični prikaz urbanističnega oblikovanja naselja Ankaran)
... (2) Koncept urbanističnega oblikovanja naselja Ankaran:  Slika 4: Koncept namenske rabe naselja Ankaran	
74. člen	(Urbanistično oblikovanje naselja Ankaran – zasnova)
(1) Območje naselja Ankaran je razdeljeno na dve morfološki enoti Ankaran naselje in Ankaran obala, ki ju razmejuje Jadranska cesta. Povezuje ju močna funkcionalna in programska povezava – centralna promenada. Enote Ankaran center - naselje, centralna promenada in Ankaran center - obala tvorijo srce Ankarana. Jedro naselja objemajo stanovanjska območja na vzhodnem in zahodnem pobočju. Območje Ankaran obala se zaključuje na zahodu z bolnišnico Valdoltra, na vzhodu pa z območjem športa in rekreacije na Sv. Katarini. (2) Prepoznavni urbanistični elementi Ankarana so: - Ankaran center – naselje: s prenovi postane osrednji prostor prepoznaven trg, prostor druženja prebivalcev in obiskovalcev, - Ankaran center – obala in območje Nikolaj (območje Adria Ankaran): s programsko prenovi se ob promenadi vnese redko zazidavo javnih objektov, ohrani se krajinski, parkovni karakter prostora, odprtost in javno dostopnost, center se podaljša do obale, - Jadranska cesta: s celostnim oblikovanjem cestnega profila bo postala tudi pomembna nosilka bivanjske kakovosti in oblikovne podobe mesta, - centralna promenada: ključna povezava naselja v smeri sever - jug, ki povezuje različne prostorske sisteme (morje, naselje, zaledje) tako fizično kot mentalno, glavna sprehajalna os naselja, - obalna pot ob morju in Pot zelenih klinov v zaledju: postaneta nosilki peš povezav naselja v smeri vzhod – zahod na ostali prostor občine, tako ob morju kot v zaledju, - gozdni zeleni klini in kulturna krajina zaledja ter morje z obalo: ohranja se kot prepoznaven krajinski okvir naselja.	

(3) Koncept strukture poselitve Ankara:

- V širšem središču naselja se ohranjajo sedanja struktura in morfologija pozidave, pri čemer se jedro naselja prenove ter nameni prepoznavnim javnim objektom. Pomembna je predvsem prenova parterja, javnih in skupnih površin, ki naj poudari mestnost tega območja.

...

- V območje Ankaran center – obala in Nikolaj, južno od Jadranske ceste, se umešča točkovno razporejeno zazidavo specifične tipologije srednjega merila. Območje naj ostane intenzivno ozelenjeno in parkovno urejeno. Na enak način se umešča tudi nove objekte na Sveti Katarini in Valdoltri. Počitniške stavbe v nizu na območju Nikolaj se ohranja.

- V naselje Ankaran ni primerno umeščanje objektov velikega merila.

...

II.5.2 USMERITVE ZA RAZVOJ V KRAJINI**79. člen (Grafični prikaz usmeritev za razvoj v krajini)****(2) Koncept usmeritev za razvoj v krajini:**

Slika 5: Koncept razvoja krajine občine Ankaran

II.5.2.3 Vode**86. člen (Vode - usmeritev)**

(4) Prostorske ureditve, ki niso vezane na vodo, je potrebno umeščati izven območij, kjer je voda stalno ali občasno prisotna, ter v ustreznem oddaljenosti tako, da se priobalno zemljišče ohranja nepozidano in javno dostopno. Območja vodnih in priobalnih zemljišč, ki niso namenjena bivanju ali opravljanju dejavnosti, se prepušča naravni dinamiki prostora.

Naravne procese, kot so poplavnost, erozija in plazljivost se upošteva kot omejitve pri načrtovanju rabe prostora. Na vodnem in priobalnem zemljišču morja, ki sega 25 m od meje vodnega zemljišča in priobalnem zemljišču celinskih voda, ki sega 5 m od meje vodnega zemljišča, ni dovoljeno posegati v prostor, razen za izjeme, določene z zakonom.

...

II.5.2.4 Posebna območja, kjer se ohranjajo in razvijajo prepoznavne kvalitete in vrednote prostora, pomembne z vidika krajinskih ter urbanističnih in arhitekturnih značilnosti**87. člen (Usmeritve za ohranjanje prepoznavnosti in doživljajske kakovosti krajine – krajinske prvine)**

Opređeljene prvine je treba ohranjati v največji možni meri ter jih, kjer je to mogoče, z drugimi načrtovanimi posegi bolje izraziti in poudariti. Prvine je treba varovati pred različnimi oblikami onesnaženja in neustreznimi posegi, ki utegnejo razvrednotiti značilne kakovosti posamezne prvine.

Usmeritve za ohranjanje posameznih prvin so:

- morje in obala:

/ morje se obravnava kot pomembno državno krajinsko prvino,

/ naravne dele obale se prepusti naravnim procesom in se vanje ne posega z ureditvami (npr. utrjene poti, izgradnja pomolov, betonske ureditve, ipd.),

/ grajene dele obale se sanira s primernejšimi ureditvami (sonaravno urejanje, zasaditve in primernejše grajene ureditve), ki izboljšujejo vizualno in estetsko podobo ter dostopnost,

/ v 100 metrski obalni pas se razen v izjemnih primerih ne umešča grajenih objektov, ohranja in izboljšuje se dostopnost, izrecno se vanj ne umešča stanovanjskih objektov,

/ 100 metrski obalni pas mora biti povezan, dostopen, prehodan. Vanj se ne sme posegati z dodatnimi dejavnostmi, ki bi poslabšale vizualno, ekološko ali funkcionalno stanje obalnega pasu. Ključni so zeleni preboji med programskimi območji znotraj obalnega pasu,

/ 200 metrski obalni pas morja odigra ključno vlogo pri prepoznavnosti in doživljajski prijetnosti območja. Ključnega pomena je vzpostavitev in izboljšanje ekoloških, socioloških, kulturnih in funkcionalnih povezav med obalo in morjem.

- posamična drevesa, gruče dreves, drevesne in grmovne živice, drevored:

/ ohranitev, obnovitev in dosaditev posameznih vegetacijskih prvin, na območju trajnih nasadov in drugje,

/ obnavljanje in primerno vzdrževanje drevoreda cipres ob Jadranski cesti, drevored je treba ohraniti tudi ob morebitni spremembi profila Jadranske ceste.

- parkovne ureditve: / parkovne ureditve so pomembne antropogene krajinske prvine. Na območju se nahajajo pomembni parki, naravne vrednote lokalnega pomena: park Ortopedske bolnice Valdoltra, park letovišča na Debelem rtiču, parkovni nasad ob objektu MORS v Ankaranu. Pomembne so tudi druge parkovne površine znotraj naselja Ankaran, spominski park, Hrastov gaj ipd. ...
89. člen (Usmeritve za ohranjanje biotske raznovrstnosti) ... (3) Usmeritve za izboljšanje biotske in krajinske pestrosti - V obalnem in priobalnem pasu morja se ne izvaja posegov, ki bi ogrožali ohranjanje naravnih vrednot in biotske raznovrstnosti. Posegi se načrtujejo na območjih, kjer je morsko dno in obrežje uničeno oziroma bistveno spremenjeno. Vsi posegi na morski obalni črti in v priobalnem pasu morja se načrtujejo in izvajajo tako, da njihova izvedba ne pomeni zasutja ali pozidave morskega dna oziroma degradacije pršnega, bibavičnega ali pravega obalnega pasu. ...
91. člen (Usmeritve za varstvo kulturnih kakovosti) (1) Ohranjanje je treba kulturni in simbolni pomen ter doživljajsko vrednost prostora, ki jo predstavljajo pestra kulturna krajina, arheološka, vrtno arhitekturna, memorialna in profana stavbna dediščina. ... (3) Območja kulturnih kakovosti so: - spomenika Samostan Sv. Nikolaja in kmetija na Jadranski cesti 33, - arheološka območja: hotel Adria, zaliv Sv. Jerneja, Debeli rtič, Valdoltra, Internistična bolnišnica, Sv. Katarina, Bonifika, - območja kulturne krajine: Debeli rtič in Bonifika, - vrtno arhitekturna dediščina: drevored cipres in arboretum Debeli rtič, - memorialna dediščina: Utrjeni topovski gnezdi na Debelem rtiču in spomenik Alešu Beblerju, - profana stavbna dediščina: kompleks bolnišnice Valdoltra, Hotel Adria Convent, Vila Jadranska 31a, Vila Jadranska cesta 29, Vila Oljčna pot 12, Vila Oljčna pot 10, Zdravilišče za pljučne bolezni, Letni dvorec Jadranska 11, Melioracijsko območje, krušna peč Jadranska cesta, Stavba Jadranska cesta 15, Počitniški dom Jadranska 39, Stavba Jadranska 66, Vila Vinogradniška pot 9, Posestvo Jadranska cesta 77, Gospodarsko poslopje Bolnišnice Valdoltra, Kmetija Zdravilišča za pljučne bolezni.
II.5.2.6 Območja za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, območja zaščite in reševanja ter območja in objekti za potrebe obrambe
95. člen (Območja za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, območja zaščite in reševanja ter območja in objekti za potrebe obrambe– stanje) (1) Vsi gozdovi na območju občine Ankaran spadajo v prvo (zelo veliko) stopnjo požarne ogroženosti. (2) Poplavna območja se pojavljajo ob Ankaranskem obrobem kanalu, ob hudourniških pritokih in vzdolž obale zaradi morja. (3) Območje občine je pod vplivom erozijskih procesov. ... (5) Potresna stopnja - območje Občine Ankaran spada v območje s potresno nevarnostjo VII. stopnje po MCS lestvici. ...
III. IZVEDBENI DEL
III.3.2. Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede lege objektov
114. člen (Odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov) (1) Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolilski, da so zagotovljeni svetlobno tehnični, požarno varnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da sta možna vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele objekta. (2) Najbolj izpostavljen del novega objekta nad in pod terenom mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen: - pri zahtevnih in manj zahtevnih objektih najmanj 4 m. Gradbeno inženirske objekte, ki niso stavbe in so del omrežij gospodarske javne infrastrukture, se lahko gradi do parcelne meje, - pri nezahtevnih in enostavnih objektih najmanj 1,5 m, če gre za stavbe, pri ostalih nezahtevnih in enostavnih objektih pa 0,5 metra. Gradbeno inženirske objekte, ki niso stavbe in so del omrežij gospodarske javne infrastrukture, se lahko gradi do parcelne meje. ... (7) Ne glede na določbe prejšnjih odstavkov razdalja med licema dveh stanovanjskih stavb ne sme biti manjša od višine venca višje stavbe. Kadar se nova stanovanjska stavba gradi južno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora razdalja med njunima licema znašati 1,5 višine venca nove stavbe, če pa tako izračunana razdalja ne preseže višine venca obstoječe stavbe, mora biti razdalja med njunima licema vsaj enaka višini venca obstoječe stanovanjske stavbe. V kolikor so spodnje etaže večstanovanjskih stavb v celoti namenjene drugi dejavnosti, se določbe o razdaljah med lici stanovanjskih stavb smiselno upoštevajo le za stanovanjske etaže stavb. ... (14) Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih in garažnih mest, je potrebno zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje, če tako zahteva upravljavec ceste.

...
(16) Za EUP, kjer je predviden način urejanja OPPN, veljajo predpisani odmiki kot usmeritev.
115. člen (Določanje velikosti objektov)
...
(6) Za EUP, kjer je predviden način urejanja OPPN, veljajo faktorji izrabe kot usmeritev. Računajo se na celotno EUP.
...
III.3.3. Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja
116. člen (Osnovni in pomožni objekti)
...
(2) K osnovnemu objektu je dovoljeno graditi vse pomožne objekte, ki dopolnjujejo osnovne in spremljajoče funkcije obstoječega osnovnega objekta. Namembnost pomožnih objektov mora biti skladna z namensko rabo prostora. Namembnost teh objektov ne sme biti v nasprotju z dejavnostmi, ki jih dovoljuje podrobna namenska raba prostora in je ne sme ovirati.
(3) Razen na namenski rabi SSe in SSV je na parceli objekta dovoljeno graditi več osnovnih objektov, vendar morajo tej tvoriti funkcionalno in oblikovno celoto.
...
117. člen (Oblikovanje stavb)
...
(3) V prostorskih enotah, ki so bile enotno načrtovane in izgrajene in v prostorskih enotah z izraženim prepoznavnim kvalitetnim oblikovanjem je treba naklon strehe, material in barvo kritine, višino objekta ter smeri slemen prilagoditi enotni oziroma kakovostni podobi v prostorski enoti. Smer slemena stavb mora biti usklajena z obstoječo zasnovo oziroma ambientalno ureditvijo gruče hiš, praviloma vzporedna s plastnicami nagnjenega terena. Materiali in barve kritin naj bodo prilagojene posameznemu stavbnemu tipu in ne smejo biti odsevajoče.
(4) Pri oblikovanju fasad je glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi kot so členitev in materiali fasad, okna, slopi oz. stebri, nadstreški, balkoni, ograje, ipd. treba smiselno upoštevati kakovostne okoliške objekte v prostorski enoti. Fasadne barve naj bodo naravnih zemeljskih tonov v svetlih in zamolklih prašnih odtenkih. Dovoljene barve fasad so določene v barvni študiji. Do izdelave barvne študije se pri določitvi barve fasade upoštevajo splošna določila glede barv. Barva in tekstura fasade morata biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena. Prepovedani so neznatni arhitekturni elementi in detajli na fasadah (stolpiči, tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij kot so grška stebrišča in podobno) in na strehah objektov (frčade in podobno).
(5) Oblikovanju strešin je možno kot tradicionalno, s strešinami v naklonu med 18 in 24°, brez napuščev na stranskih, zatrepnih fasadah, ter s kratkimi napušči na glavnih fasadah (max 30 cm), material kritine je opečna kritina, imitacije korcev ni dovoljena, ali kot sodobno kot ravne, zelene, strehe v naklonu in podobno. Strešine pomožnih objektov morajo slediti naklonu strešine osnovnega objekta, če imata obe stavbi streho v naklonu, pri čemer je streha pomožnega objekta lahko eno ali dvokapna, lahko pa ima ravno streho. Upoštevati je potrebno tudi podrobnejše pogoje za oblikovanje, podane na namensko rabo prostora.
(6) Iz oblikovanja osnovnega objekta mora biti prepoznavno, da je ta glavni namen gradnje na parceli objekta (orientacija glavne fasade, dostopi, umestitev zelenih površin in podobno).
(7) Osnovne in pomožne objekte je potrebno oblikovati poenoteno.
(8) Oblikovanje pomožnih objektov mora biti takšno, da tej ne konkurirajo osnovnemu objektu, ampak z njim tvorijo oblikovno in funkcionalno celoto. V prostoru naj ne izstopajo. Uporaba oblikovnih principov (material, velikosti, nakloni in orientacije strešin, oblikovanje fasade in podobno) naj bo znotraj parcele objekta smiselno poenoteno. Z oblikovnimi značilnostmi naj tej objekti ne odstopajo od že zgrajenih objektov oziroma naj sledijo kvalitetnim lastnostim zgrajenih objektov. Pomožni objekti se praviloma ne umeščajo ob najpomembnejše javne prostore. Pri umeščanju pomožnih objektov naj se upošteva stavbna tipologija.
...
(11) Klimatskih naprav ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov, razen če so izvedene tako, da deli fasad zakrivajo instalacije in zunanjo enoto naprave. Namestitev klimatskih naprav ne sme imeti motečih vplivov na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje (hrup, vroči zrak, odtok vode).
(12) Nameščanje modulov solarnih in fotovoltaičnih sistemov na strehe je dovoljeno pod pogojem, da ne presegajo slemena streh in so v največji možni meri postavljeni tako, da so poravnani s strešino. Pri ravnih strehah morajo biti od venca odmaknjeni najmanj za višino elementov, ki se nameščajo.
118. člen (Velikost, urejanje in oblikovanje javnih odprtih površin)
...
(2) Ureditve javnih odprtih površin naj se načrtujejo celovito. Ob urejanju javne površine naj se predvidi najmanj peščeve površine (poti in območja), tlakovane površine, umestitev in oblika urbane opreme, oprema s potrebnimi komunalnimi priključki in umestitev svetilk, pitnikov ter podobno ter zelene ureditve.
(3) Na območju naselja naj se drevesna vegetacija v čim večji meri ohranja. Če obstoječih dreves zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno ohranjati, jih je potrebno nadomestiti, ob upoštevanju vrstne sestave in razmestitve vegetacije pred odstranitvijo in usmeritev iz Strategije varstva in razvoja zelenih površin v Občini Ankaran, s funkcionalnimi drevesi. Posebno pozornost je potrebno nameniti senčenju površin, namenjenih pešcem in kolesarjem. Kolesarske steze, pešpoti in ceste je, kjer je to možno, potrebno zasajati z drevoredi.

(4) Ostanke gozdnih površin znotraj in na robovih urbanih površin naj se ohranja in vključuje v zelene sisteme naselij. Obstoječih peš povezav ni dovoljeno prekinjati, vzpostavlja pa se nove peš koridorje. Obrežne drevnine ni dovoljeno odstranjevati. Če je odstranitev zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev nujna, jo je potrebno nadomestiti oziroma stanje sanirati.

(5) Izbor rastlin za zasaditve na površinah v urbanih okoljih mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve, zato je priporočena uporaba vrst, ki dobro prenašajo lokalne klimatske razmere. Pri novih zasaditvah se uporabljajo lokalno značilne vrste drevesne in grmovne vrste, kot jih opredeljuje Strategija varstva in razvoja zelenih površin v Občini Ankaran. Uporaba eksotičnih vrst je dopustna le v izjemnih primerih na že oblikovanih parkovnih površinah.

(6) Javne zelene in odprte bivalne površine je potrebno izvesti tako, da je omogočen enakopraven dostop vsem uporabnikom, tudi ljudem z oviranostmi.

(7) V enotah urejanja prostora, kjer je definiran odprti javni prostor, se parternega prostora ne sme ograjevati ali njegove prehodnosti omejevati. Odprti javni prostor mora v skladu z možnostmi zagotavljati enakopravno peš dostopnost tudi osebam z oviranostmi. Obstoječih peš povezav znotraj naselja ni dovoljeno prekinjati. Območje za pešca je dovoljeno od območij za motorni promet ločevati le s potopnimi ali fiksnimi stebrički oziroma drugo rešitvijo, ki ne predstavlja bariere pri gibanju pešcev in doemanju prostora, razen če je drugačna ureditev predpisana z OPPN ali z arhitekturnim natečajem. Ograjevanje je izjemoma dovoljeno tam, kjer je tako določeno s tem odlokom ali drugimi predpisi.

119. člen (Gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž)

...

(3) Kadar na parceli objekta ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200 m in na katerih je stanovanecem, obiskovalcem ali zaposlenim zagotovljena njihova trajna uporaba.

...

(4) Na območju zazidave z večstanovanjskimi stavbami, z objekti za poslovne, trgovske in storitvene dejavnosti, družbene dejavnosti in dejavnosti javne uprave zlasti pa na območju zazidave s kombinacijo navedenih dejavnosti, naj se parkirišča praviloma izvedejo kot skupne naprave.

(5) Možnost parkiranja osebnih vozil in avtobusov je potrebno zagotoviti tudi objektom brez stanovalcev in delovnih mest, vendar z velikim občasnim obiskom (pokopališčem, športnim, rekreacijskim objektom ipd). Zmogljivost parkirišč za te objekte se določi z vsakokratno presojo okoliščin, ki vplivajo na njihov obisk, upoštevajoč tudi principe trajnostne mobilnosti (dostopnost z JPP, kolesom in podobno).

...

(7) Parkirne površine na nivoju terena, ki obsegajo več kot 10 PM, je potrebno ozeleniti z najmanj enim funkcionalnim drevesom na 2 PM pri vzdolžnem parkiranju in na 4 PM pri pravokotnem parkiranju in parkiranju pod kotom.

...

(10) Če podzemne garaže niso zgrajene pod objekti morajo imeti dovolj debelo humusno plast, ki omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj nizke vegetacije, ali pa morajo na terenu imeti streho garaže urejeno kot funkcionalno površino (odprto športno igrišče, otroško igrišče, nadzemno parkirišče, zelenica, trg, ipd.).

(11) Potrebno je zagotavljati tudi mesta za hrambo koles in mesta za parkiranje koles in drugih enoslednih vozil, ki morajo biti razpoložljiva, zaščiteni pred vremenskimi vplivi, varna in lahko dostopna. Načrtovanje parkirnih mest za kolesa je obvezno pri večstanovanjskih stavbah, dejavnosti izobraževanja, športa, gostinski, trgovski in storitveni dejavnosti. Število parkirnih mest za kolesa mora biti najmanj polovica predvidenih parkirnih mest za avtomobile. Za dejavnosti, ki v tem odstavku niso naštet, je potrebno v primeru, ko se načrtuje več kot 10 parkirnih mest za avtomobile, predvideti 20% dodatnih parkirnih mest za kolesa. Kolesarnice na javnih površinah naj bodo oblikovno poenotene.

(12) Pri urejanju parkirnih površin in garažnih stavb je potrebno v skladu s predpisi zagotoviti parkirna mesta, rezervirana za invalidne osebe. Pri določanju parkirnih mest za objekte z javno funkcijo in večstanovanjskih objektih je potrebno zagotoviti vsaj 5% parkirnih mest za invalide. Če je parkirnih mest manj kot dvajset, je potrebno zagotoviti vsaj eno parkirno mesto za invalide.

120. člen (dimenzioniranje števila parkirnih mest)

(1) Glede na namembnosti ali dejavnosti je potrebno pri izračunu parkirnih mest upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest:

Vrsta objekta	Število parkirnih mest
Stanovanje in bivanje	
Tri-in večstanovanjske stavbe	
za stanovanje do 60 m ² uporabne površine	1 PM + 10% za obiskovalce
Poslovno trgovske dejavnosti	
Poslovne in upravne stavbe	1 PM/30 m ² uporabne površine
Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1 PM/60 m ² uporabne površine, ne manj kot 2 PM
Posebne dejavnosti	
Gostilne, restavracije, točilnice...	1 PM/3 sedeže, ne manj kot 3PM

...

(2) V primeru skupnega parkirišča za objekte oziroma dele objektov z različnimi dejavnosti se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju, vendar se mora za vsako od dejavnosti zagotoviti najmanj 70% zahtevanih parkirišč. (3) Za EUP, kjer je predviden način urejanja OPPN, velja v tabeli predpisano število parkirnih mest kot usmeritev. Za ta območja je potrebno izdelati mobilnostni načrt, na podlagi katerega se smiselno določi število potrebnih parkirnih mest.
122. člen (Urbana oprema, ograje, oporni zidovi, ekološki otoki)
(1) Ekološki otoki morajo biti na celotnem območju občine enako oblikovani in postavljena na prometno dostopna in vizualno neizpostavljena mesta. Kjer je mogoče, naj se senčijo z zelenjem. ... (3) Višinske razlike na zemljišču je potrebno premostiti s travnatimi brežinami, ko to ni mogoče pa se višinske razlike lahko premostijo s podpornimi zidovi, ki morajo biti izvedeni iz naravnega kamna lokalnega izvora (peščenjak), tako da po izgledu ne odstopa od tradicionalnega suhozida (brez vidnega fugiranja). Priporočljiva je intenzivna ozelenitev z avtohtonimi rastlinami. (4) Urbana oprema in spominska obeležja morajo biti postavljeni tako, da dopolnjujejo javni prostor, a njegove funkcije ne ovirajo (kot na primer gibanje pešcev, vzdrževanja komunalnih naprav in objektov, prireditveni prostori). Tip in oblika urbane opreme morata biti poenotena v celotni občini ali po treh prostorskih enotah - naselje Ankaran (AZ, AO, AN, AV), Debeli Rtč (DB), zaledje (ZZ, ZV). Tip, obliko in lokacijo urbane opreme določi Občina Ankaran. Urbana oprema nima samostojnih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo. Spominskih obeležij ali nagrobnih znamenj ni dopustno postaviti na cestnem svetu javne ceste.
III.3.5 Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, omejitev zaradi varovanj ter glede gradnje omrežij gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra
III.3.5.1 Komunalna opremljenost zemljišč
128. člen (Obvezno priključevanje na komunalno opremo)
(1) Objekte, ki se gradijo, rekonstruirajo ali se jim spreminja namembnost, je potrebno priključiti na komunalno opremo, ki zagotavlja minimalno komunalno oskrbo iz prejšnjega člena tega odloka in na drugo komunalno opremo, ki jo za posamezne vrste objektov predpisuje ta odlok ali drug predpis. (2) Vsi objekti morajo imeti zagotovljeno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov in biti vključeni v organiziran sistem zbiranja in odvažanja komunalnih odpadkov.
III.3.5.2 Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture
129. člen (Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture)
(1) Varovalni pasovi cest znašajo, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta: - regionalna cesta (RC) / 15 m - lokalna cesta (LC) (glavne mestne ceste, zbirne mestne ali krajevne ceste, mestne ali krajevne ceste) / 10 m - javna pot (JP) / 5 m - državna kolesarska pot (KP) / 5 m - občinska kolesarska pot (OKP) / 2 m ... (3) Varovalni pasovi GJI znašajo, merjeno levo in desno od osi skrajnega voda, sistema oziroma od objektov GJI za elektroenergetske vode nazivne napetosti: - nadzemni vodi od 1 kV do vključno 20 kV / 10 m - podzemni kabelski sistem do vključno 20 kV / 1 m - za nadzemni vod nazivne napetosti do vključno 1 kV / 1.5 m - za razdelilno postajo srednje napetosti, transformatorsko postajo srednje napetosti / 2 m (4) Varovalni pasovi GJI znašajo, merjeno levo in desno od osi skrajnega voda, za vodovod, kanalizacijo, telekomunikacijske vode in druge vode lokalne GJI, 3 metre. ... (6) V varovalnih pasovih posameznih infrastrukturnih omrežij je dopustna gradnja objektov in naprav ter drugi posegi v prostor v skladu z določili tega odloka in drugih predpisov ter na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega upravljavca infrastrukturnega omrežja. ...
III.3.6 Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
142. člen (varstvo voda)
... (6) Priobalno zemljišče je zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče celinskih voda oziroma vodno zemljišče morja. Lastnik ali drug posestnik vodnega, priobalnega ali drugega zemljišča mora dopustiti vsakomur neškodljiv prehod čez svoje zemljišče do vodnega ali morskega dobra, ter dopustiti splošno rabo vodnega ali morskega dobra, razen v primerih, določenih z zakonom. Meje priobalnih zemljišč: - celinske vode / 5 m od meje vodnega zemljišča na vodotokih 2. reda, / 15 m od meje vodnega zemljišča na vodotokih 1. reda, zunaj območij naselja pa najmanj 40 metrov od meje vodnega zemljišča. - morje / 25 m od meje vodnega zemljišča morja.

...

(9) Gradnja objektov in izvajanje dejavnosti, ki niso vezane na vodo, je potrebno umeščati izven območij, kjer je voda stalno ali občasno prisotna ter v ustreznem oddaljenosti tako, da se zemljišče ohranja nepoškodovano in javno dostopno.

...

(11) Gradnja mostov in cest mora biti takšna, da ne posega v pretočni profil, zagotovljena pa mora biti varnost objektov pred visokimi vodami z zagotovljeno minimalno varnostno višino.

...

(15) Na vodnem ali priobalnem zemljišču ni dovoljeno postavljati objektov ali drugih ovir, ki bi preprečevale prost prehod ob vodnem ali morskem dobru.

...

(18) Zacevljanje in prekrivanje vodotokov ni dovoljeno, razen na krajših razdaljah, ki omogočajo dostop oziroma prehod preko vodotoka v primeru, da gre za objekt javne prometne infrastrukture.

...

148. člen (Poplavna območja)

(3) Na poplavnih območjih, za katera so izdelane karte poplavne nevarnosti in določeni razredi poplavne nevarnosti, je pri načrtovanju prostorskih ureditev oziroma izvajanju posegov v prostor treba upoštevati predpis, ki določa pogoje in omejitve za posege v prostor in izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja. Pri tem je treba zagotoviti, da se ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na poplavnem območju in izven njega. Če načrtovanje novih prostorskih ureditev oziroma izvedba posegov v prostor povečuje obstoječo stopnjo ogroženosti, je treba skupaj z načrtovanjem novih prostorskih ureditev načrtovati celovite omilitvene ukrepe za zmanjšanje poplavne ogroženosti, njihovo izvedbo pa končati pred začetkom izvedbe posega v prostor oziroma sočasno z njo.

...

149. člen (Varstvo pred požarom)

(2) Pri gradnjah objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom. Za ravnanje v primeru požara je treba zagotoviti:

- potrebne oddaljenosti od meje parcel in med objekti oziroma načrtovati ustrezne protipožarne ločitve,
- neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila ter,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

...

(4) Obstoječe in nove urgentne poti morajo zagotavljati dostope intervencijskim vozilom.

150. člen (Območja potresne ogroženosti)

(2) Objekti morajo biti protipotresno zasnovani in grajeni v skladu s cono potresne ogroženosti. Območje občine Ankaran spada iz vidika potresne nevarnosti v območje s projektnim pospeškom tal 0,10 g.

...

III.3.8 Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede varovanja zdravja

152. člen (arhitektonske ovire)

(1) Pri izvajanju gradenj se mora zagotoviti dostop, vstop in uporaba objektov brez komunikacijskih ovir vsem ljudem, ne glede na stopnjo njihove individualne telesne sposobnosti, v skladu s predpisi.

...

153. člen (Varstvo pred hrupom)

(2) Meje med III. in IV. območjem varstva pred hrupom so določene z mejami med območji različne podrobnejše namenske rabe prostora, ki jih uvrščamo v območja III. in IV. stopnje varstva pred hrupom in sicer:

Namenska raba / Stopnja varstva pred hrupom	III. stopnja	IV. stopnja
S – OBMOČJA STANOVANJ	X	
C – OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI	X	
Z – OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN	X	

...

(9) Pri gradnji novih objektov in drugih posegih v obstoječe objekte v varovalnih pasovih javnih cest je treba gradnje objektov načrtovati z aktivno zaščito pred hrupom, z zaščito oken ali fasade.

...

156. člen (Zagotavljanje ustreznega osončenja)

(1) Pri gradnji stanovanjskih objektov je treba upoštevati merila za osvetlitev, osončenje, prevetrenost in druge zahteve v skladu s predpisi in tem odlokom.

(2) Bivalnim stanovanjskim prostorom je potrebno zagotoviti vsaj minimalni dnevni čas neposrednega osončenja, ki znaša:

- dne 21. decembra najmanj eno uro,
- dne 21. marca in 23. septembra najmanj tri ure.

...

III.4. PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI**161. člen (Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na drugih območjih centralnih dejavnosti)**

Tabela 8

Namenska raba	C
Podrobna namenska raba	CD - druga območja centralnih dejavnosti
Členitev podrobne namenske rabe	CDo mešane centralne dejavnosti
Osnovna dejavnost	trgovske, storitvene, gostinske, turistične, poslovne, dejavnosti javne uprave, vse družbene dejavnosti
Spremljajoče dejavnosti	/
Zelene in odprte površine	Z: 0,3 FBP: 0,4 Za območja, za katera se izvede OPPN, se faktorje določi z OPPN.
Dopustna izraba	FZ: 0,3 Za območja, za katera se izvede OPPN, se faktorje določi z OPPN.
Merila in pogoji za oblikovanje	Odprti javni prostor. Pomožni objekti ne smejo biti umeščeni ob najpomembnejše javne prostore. Odprti javni prostor. Dovoljene izključno zaščitne ograje namenjene potrebam športnih površin za igro z žogo ter varovalne ograje otroških vrtcev. 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.

164. člen (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih zelenih površin)

Na območjih »Z –območja zelenih površin« veljajo naslednji podrobni PIP

Tabela 11

Namenska raba	Z-območja zelenih površin
Podrobnejša namenska raba	ZP parki
Osnovna dejavnost	Oddih v oblikovanih zelenih okoljih
Spremljajoče dejavnosti	Kulturne, razvedrilne, rekreacijske, športne, gostinstvo in turizem ter druge dejavnosti, ki služijo tem območjem
Merila in pogoji za oblikovanje	Odpri javni prostor. Parkovnih površin (ZP) se ne ograjuje. Če se zaradi varovanja oziroma zaščite parkovne površine omeji, se uporabljajo žive meje iz avtohtonega rastja. 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 klopjo, 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.

Tabela 13

Namenska raba	P-območja prometnih površin		
Podrobnejša namenska raba	PC Površine cest	PO ostale prometne površine	PR pristanišča
Osnovna dejavnost	So namenjena za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja prometa.		
Spremljajoče dejavnosti	Gostinstvo, trgovina, skladiščenje in druge dejavnosti, ki služijo tem območjem		
Drugi pogoji	Cestni profili se urejajo skladno z določili za posamezen urbanističen tip ceste, ki so predmet Prometnega načrta. Urbanistični tipi cest so določeni v Prilogi 2.	Parkirišča morajo biti ozelenjena in sicer 1 drevo / 4 PM	Brez posebnih pogojev skladno z DPN, kjer ta velja.

III.5. POSEBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

(enote urejanja prostora s posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji in usmeritvami za načrtovanje OPPN)

Tabela 21

IME KRAJINSKE ENOTE	OZNAKA EUP	NRP	PIA	PODROBEN PIP	USMERITVE ZA OPPN/VELJAVEN OPPN
VSE ENOTE Usmeritve za OPPN: Pri izdelavi vseh predvidenih OPPN je potrebno smiselno upoštevati vsebine izdelanih strokovnih podlag za OPN.					

ANKARAN NASELJE Oznaka EUP: AN-15 Namenska raba prostora: ZP Prostorski izvedbeni akt: PIPP Podroben PIP: V območje se umešča oblikovane zelene parkovne površine, površine za rekreacijo v naravi, površine za vrtničkarje in podobno. V čim večji meri naj se ohranja naravni relief in obstoječa drevesa ter občutek neoblikovane narave. Na območje se steče centralna peš promenada, ki povezuje zaledje z morjem. Promenada naj v celi potezi ohranja oblikovni karakter. Območje prečka tudi zaledna pešpot. Kot atraktor, cilj promenade naj se vzpostavi dominantna – posebna krajinska ureditev ali dejavnost, lahko tudi kot poudarjeno križišče zaledne pešpoti in promenade. Na območje se lahko umešča tudi podzemna garažna hiša in parkirišče, ki pa mora biti zasajeno z drevesi (1 drevo/2 PM) in del parkovne ureditve.
Oznaka EUP: AN-22 Namenska raba prostora: CU Prostorski izvedbeni akt: OPPN Usmeritve za OPPN: - Odprti javni prostor. - OPPN se izdelava na podlagi javnega natečaja. - Centralni prostor ob Jadranski: Obvezen umik parkiranja s parterja v podzemno garažno hišo. Preveri naj se tudi možnost umestitve enotne parkirne hiše za potrebe centra in kampa, ki lahko poseže v EUP AO-07. Potrebna celovita prenova tega območja, ki naj postane osrednji trg Ankaran. Območje ni več namenjeno motornemu prometu, razen na uvozi v parkirno hišo, dostavo in intervencijo - Dopolni se grajeno tkivo okoli osrednje tržne površine s kvalitetno arhitekturo. - Javni prostor naj bo oblikovan celovito in kakovostno, z uporabo trajnih in lokalnih materialov, z enotno urbano opremo, vključno naj se zelene elemente. Tlakovane površine naj se v čim večji meri senči z drevesi. - Pomembna je ureditev centralne peš promenade od centra naselja do obale. Povezava naj bo oblikovana tako, da jo v prostoru zaznamo kot dominantno. Promenado naj se od centra nadaljuje tudi proti severu, mimo šole in vrtca ter dalje v zaledje. Potrebno je izpostaviti in nadgraditi prečne peš povezave, predvsem proti pokopališču. Peš povezave naj bodo izveden tako, da služijo tudi osebam z oviranostmi. - Izvede se renaturacija vodotoka. Potezo se v čim večji meri sonaravno preuredi in izkoristi za kakovostno povezavo jedra naselja in obale. - Vzdolž Jadranske ceste naj se vzpostavi kolesarska povezava.
Oznaka EUP: AN-23 Namenska raba prostora: ZD Prostorski izvedbeni akt: PIPP Podroben PIP: Izvede se renaturacija vodotoka. Potezo se v čim večji meri sonaravno preuredi in izkoristi za kakovostno povezavo jedra naselja in zaledja.
Oznaka EUP: AO-07 Namenska raba prostora: CDo Prostorski izvedbeni akt: OPPN Usmeritve za OPPN: - Drevnina se mora ohranjati in dosajevati, odstranjanje se le dotrajana drevesa, ki se morajo nadomestiti z novimi funkcionalnimi visokodebelnimi drevesi. Za zasajevanje se lahko uporabijo tudi lokalno značilne neavtohtone vrste (npr. cedra, pinija, oleander...), ki pa niso invazivne, priporočene v Strategiji varstva in razvoja zelenih površin v občini Ankaran. Izdelava se celovit popis stanja vegetacije in vrednotenje drevnine, ki je podlaga za načrt njenega vzdrževanja in obnove. - Potrebna ureditev sprehajalnih poti, ki naj bodo dostopne tudi za ljudi z oviranostmi. Območja se ne sme ograjevati. Območje mora biti javno dostopno, prehodno in odprto. Obala mora biti v celoti prehodna. Območje je s peš potmi potrebno povežati s parkovnimi površinami v sosednjih enotah – zveznost peš poti. - Izvede se renaturacija vodotoka. Celotno potezo se sonaravno preuredi in izkoristi za kakovostno povezavo centra naselja in obale. - Preveri se možnost izgradnje podzemne garažne hiše ob Jadranski cesti, ki se lahko navezuje na parkirno hišo v EUP AN-22. Parkiranje naj se zagotavlja enotno za vse stavbe v EUP, lahko pa tudi za potrebe v EUP AO-05 in AO-06 ali širše. - Možno je umeščati lokalno pristanišče, namenjeno za posebne namene, s privezi do 200 plovil in za domači javni potniški promet, s pripadajočo pristaniško infrastrukturo ter plavajoče pomole pod pogoji, navedenimi v členu o

podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih za gradnjo in posege na območjih površinskih voda. Zagotoviti je potrebno možnost pristajanja plovil. - Pred posegom mora investitor zagotoviti izvedbo predhodnih arheoloških raziskav skladno s področno zakonodajo. - Za območje OPPN je potrebno izdelati hidrološko-hidravlično študijo, iz katere bodo razvidni razredi poplavne nevarnosti in načrtovani omilitveni ukrepi za zmanjšanje poplavne nevarnosti in ogroženosti na območju in izven njega v primeru, da bodo potrebni. Izvedbo celovitih ukrepov za zmanjšanje poplavne ogroženosti je potrebno končati pred začetkom gradnje novih objektov in ostalih posegov v prostor.
Oznaka EUP: AO-08 Namenska raba prostora: ZP Prostorski izvedbeni akt: OPPN Usmeritve za OPPN: - OPPN se izdelava na podlagi javnega natečaja. - Parkovne površine se ohranja. - Dovoljeni so posegi, ki ohranjajo materialno in fizično pojavnost spomenika in spominskega parka. - Uredi se kolesarska povezava. - Uredi se peš navezave na območje AO-07. - Pred posegom mora investitor zagotoviti izvedbo predhodnih arheoloških raziskav skladno s področno zakonodajo.
Oznaka EUP: AO-09 Namenska raba prostora: ZP Prostorski izvedbeni akt: OPPN Usmeritve za OPPN: - Uredi se od ceste ločeno vodenje kolesarjev s sonaravno urejenimi počivališči. - V čim večji meri naj se ohranja naravna krajina. Kmetijska dejavnost (trajni nasadi) se umešča pretežno ob Jadransko cesto. Dovoljeni le trajni nasadi, značilni za obmorski prostor. - V območje se ob upoštevanju omejitev lahko umeščajo rekreacijske in pristočasne dejavnosti. Območje mora ohraniti zelen karakter, kar je še posebej pomembno za veduto oziroma 30 m pas ob Jadranski cesti. - Funkcionalno celovito in oblikovno enotno je dovoljeno umestiti manjše število (3-5) pritličnih paviljonskih objektov, skladnih z oblikovnimi principi kraško primorske arhitekturne krajine, ki po zahtevnosti spadajo med nezahtevne objekte in so namenjeni kulturni in turistični dejavnosti kot dopolnitev programa ob načrtovani kolesarski in peš potezi skozi območje. Tipologija gradnje je točkovna pozidava v zelenih površinah. - Stavbe je mogoče načrtovati izven 30 m varovalnega koridorja Jadranske ceste ter 100 m obalnega pasu, upoštevajoč tudi potrebne odmike od naravne vrednote obrežno močvirje pri Sv. Nikolaju. - Dovoljena sprememba namembnosti obstoječih legalno zgrajenih objektov v dejavnosti za potrebe turizma ali kulture. - Pred posegom mora investitor zagotoviti izvedbo predhodnih arheoloških raziskav skladno s področno zakonodajo.
Oznaka EUP: AO-17 Namenska raba prostora: PR Prostorski izvedbeni akt: PPIP Podrobni PIP: Možno je umeščati lokalno pristanišče, namenjeno za domači javni pomorski promet, s pripadajočo pristaniško infrastrukturo.

OPN Občina Ankaran v celoti je del natečajni prilog D (D_1).

4.2 Predhodne usmeritve in pogoji nosilcev urejanja prostora

Za potrebe izdelave natečajne naloge so bile pridobljene predhodne usmeritve nosilcev urejanja prostora:

- _ Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Piran;
- _ Direkcija republike Slovenije za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem;
- _ Zavoda RS za varstvo narave, OE Piran;
- _ JP Rižanski vodovod Koper;
- _ Elektro Primorska d. d., DE Koper;
- _ JP Marjetica Koper d. o. o.;
- _ Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Koper;
- _ Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo.

4.2.1 Izvlečki predhodnih usmeritev nosilcev urejanja prostora

V izvlečkih so navedena samo bistvena določila iz pridobljenih predhodnih usmeritev in projektних pogojev. Vsak natečajnik mora svojo rešitev uskladiti z vsemi zahtevami iz priloženih projektnih pogojev in smernic, ki so v celoti del natečajnih prilog D.

V fazi izdelave projektne dokumentacije bo potrebno pridobiti nove projektne pogoje na točno določeno arhitekturno rešitev ter v procesu izdelave projektne dokumentacije z nosilci urejanja prostora uskladiti končno rešitev tako, da bo pridobljeno pozitivno mnenje pristojne službe na projektno rešitev.

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Piran

Smernice št. 350-0010/2024/6, z dne 7. 7. 2026

2. Splošne usmeritve		
_Prostorske ureditve morajo upoštevati javno korist varstva dediščine in biti prilagojene celostnemu ohranjanju dediščine, s katerimi se zagotavljajo nadaljnji obstoj in obogatitev dediščine, njeno vzdrževanje, obnova, prenova, uporaba in oživljanje. _Pri načrtovanju prostorskih ureditev je potrebno dediščino obravnavati kot dejavnik kakovosti prostora. Prostorske ureditve ne smejo biti vzrok za uničenje dediščine, ki je edinstveno, nenadomestljivo in neobnovljivo bogastvo. _Osnovno vodilo pri načrtovanju prostorskih ureditev naj bo načelo trajnostnega razvoja, ki pomeni rabo prostora na način, da se ob ohranjanju dediščine in varovanju drugih prvin okolja omogoča zadovoljitev potreb sedanje generacije brez ogrožanja prihodnjih generacij. Ustrezne prostorske rešitve morajo omogočati trajnostno rabo dediščine na način in v obsegu, ki dolgoročno ne povzroča njene degradacije. ...		
3. Konkretna usmeritve		
3.1 Podatki o kulturni dediščini		
Enote registrirane nepremične kulturne dediščine, ki se nahajajo na natečajnem območju:		
EID	IME	ZVRST
1-01330	Ankaran – Arheološko najdišče Hotel Adria	arheološka dediščina
1-15677	Ankaran – hotel Adria Convent	stavbe s parki in vrtovi
1-22709	Ankaran – spomenik Alešu Beblerju	spominski objekti in kraji
1-29698	Ankaran – Arheološko najdišče sv. Katarina	arheološka najdišča
3.2 Stavbe s parki in vrtovi		
Značilnosti obstoječe celostne urbanistične ureditve območja Adria:		
Na natečajnem območju se nahaja enota dediščine Ankaran - Hotel Adria Convent (EID: 1-15677), ki obsega zemljišča hotelskega kompleksa in kampa, ki ležijo med Jadransko cesto in morjem. V 60. letih je arhitekt Edo Mihevc zasnoval celovito urbanistično in arhitekturno ureditev turističnega kompleksa, ki se je v veliki meri ohranila do danes. Zasnovo definira konceptualna delitev na tri območja – območje nekdanjega samostana in današnjega hotela Convent, območje počitniškega naselja z depandansami, strnjenimi nizi hišk in bungalovi ter območje avtokampa s posameznimi objekti (recepcao, taverno, trgovino, sanitarijami). Za celostno urbanistično ureditev je značilna: _umestitev objektov stran od obale, _njihova potopljenost v zelenje in prepredenost območja s parkovnimi ureditvami z bogatim sredozemskim in subsredozemskim rastlinjem. Varovane sestavine enote dediščine so: _samostan s pripadajočimi zunanji površinami ter _originalne prvne Mihevčeve celovite ureditve turističnega kompleksa (naravne in grajene sestavine, predvsem obstoječe, prepoznavne kvalitetne arhitekturne in parkovne ureditve, ki dajejo območju poseben značaj in se nahajajo predvsem v SZ delu Adrije ter taverna ob morju).		
Usmeritve za urbanistično zasnovo:		
Pri načrtovanju ureditev natečajnega območja je potrebno spoštovati varovane sestavine enote dediščine in jih ohranjati skladno z varstvenima režimoma za registrirano vrtno arhitekturno in registrirano stavbno dediščino. Skladno z varstvenim režimom za vrtno arhitekturno dediščino se ohranjajo varovane vrednote: _zasnova (oblika, struktura, velikost, poteze), _grajene ali oblikovane sestavine (grajene strukture, vrtna oprema, likovni elementi), _naravne sestavine (rastline, vodni motivi, relief), _podoba v širšem prostoru oziroma odnos kulturne dediščine z okolico (ohranjanje prepoznavne podobe, značilne, zgodovinsko pogojene in utemeljene meje), _rastišče z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin, _vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost med sestavinami prostorske kompozicije in stavbami ter površinami, pomembnimi za delovanje celote. Skladno z varstvenim režimom za stavbno dediščino se ohranjajo varovane vrednote, kot so: _tlorisna in višinska zasnova (gabariti), _gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,		

_ oblikovanost zunanjščine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli), _ funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjskega prostora, sestavine in pritikline, stavbno pohištvo in notranja oprema, _ komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico, pojavnost in vedute, predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih, _ celovitost kulturne dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine) in zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.
Pri ohranjanju značilne podobe območja oz. odnosa kulturne dediščine z okolico in v širšem prostoru je zato pomembno, da se na obravnavanem območju ohranja bogato, značilno ozelenitev območja in ustvarja nove, kvalitetne zelene ambiente.
Pri načrtovanju novih ureditev je zato treba posebno pozornost nameniti medsebojnim razmerjem med stavbami in parkovnimi ureditvami ter njihovi vsebinski, funkcionalni, likovni in prostorski povezanosti.
Ker gre za del največjega javno dostopnega parka v občini Ankaran, je ključnega pomena, da se pri novih posegih ohranja njegove kvalitetne lastnosti - razmerje med zelenimi in pozidanimi površinami, značilno odprtost in dostopnost območja ter v čim večji meri tudi obstoječa drevesa.
Pri gradnji novih objektov je potrebno upoštevati: _ njihove lokacije in dimenzije je potrebno prilagoditi obstoječim značilnostim območja – prednostno naj se novi objekti gradijo na lokacijah obstoječih parkirišč/neraščenih območjih ali z različno pozidavo »degradiranih« površin, predvsem z namenom; _ ohranjanje utopljenosti v zeleni sitem ter ohranjanje obstoječe drevnine v čim večjem obsegu; _ upoštevati je potrebno značilno odmaknjenost objektov od obale; _ primarnega pomena je ohranjanje zelenega sistema mesta, odprt dostop do morja ter harmoničnost arhitekture, tako po dimenzijah kot tudi po lokacijah umestitve in njihove navezave na okolico; _ Izogniti se je potrebno ustvarjanju novih dominant ali tujkov v prostoru, tako z arhitekturo kot z ozelenitvijo; _ pri pozicioniranju in orientaciji objektov je treba upoštevati relief, zlasti potek plastnic.
Usmeritve za arhitekturno zasnovo in oblikovanje objektov:
Pri arhitekturnem oblikovanju je potrebno upoštevati: _ lokalne kvalitetne značilnosti gradnje in arhitekturnih elementov ter odnos novogradenj do okolice. _ da bodo objekti delovali umirjeno ter dajali vtis, da so v skladu z obstoječimi ureditvami širšega območja, sestavljeni iz nekaj manjših objektov/volumnov, smiselno členjeni in ne kot enoten, zelo izstopajoč volumen. _ da se ustvari manjše, kvalitetne ambiente, ki objekt povezujejo s parkom.
Pri oblikovanju objektov in ureditev je potrebno upoštevati: _ novozgrajeni objekti naj bodo visoki največ K+P+1, v kombinaciji s K+P, v skladu s terenom (kletna etaža mora biti v celoti vkopana z izjemo uvoza/izvoza in mora služiti kot parkirišče, objekti se morajo podrediti značilnim višinskim gabaritom območja); _ strehe so lahko klasične (krite z enobarvnimi korci, minimalnimi napušči, naklona 18-22°) ali ravne oziroma ravne pohodne. _ fasade morajo biti enotne, neizstopajočih barv z namenom čim manjšega izstopanja. _ vsi novogradjeni podporni zidovi ali zidci v sklopu zunanjih ureditev naj bodo grajeni iz lokalnega kamna v videzu suhozida, kot je značilno za območje, lahko tudi v kombinaciji s prosojno/transparentno ograjo.
Pri zasnovi zunanjih in krajinskoarhitekturnih ureditev je potrebno upoštevati: _ dostopne poti do objektov in parkirnih prostorov, ki morajo biti predvsem v kletni etaži objektov, naj bodo speljane po zunanjem obodu v čim manjšem obsegu, ter umeščene tako, da bodo v danem prostoru sekundarnega pomena in nevpadljive, z namenom ohranjanja osrednjega dela in širše poteze od centra Ankarana do obale kot zelen koridor za pešce; _ v primeru parkiranja na terenu mora biti le-to zazelenjeno z lokalno značilnimi drevesi; _ celotno območje mora biti načrtovano tako, da je prvenstven vtis območja ta, da gre za obmorski "gozdni" park, ki je namenjen primarno pešcem; _ gradnje in ureditve se morajo podrediti obstoječemu zelenemu sistemu; _ morebitna odstranjenost drevesa je potrebno nadomestiti z novimi enake vrste, z namenom ohranjanja kakovostnega zelenega priobalnega območja ter izjemne mikroklimi; _ na celotnem natečajnem območju je potrebno prednostno ohranjati rastišče z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin. _ nove zasaditve (lokacija, ustrezna priprava tal) je potrebno načrtovati v skladu z arborističnimi smernicami. * *Arboristične smernice bodo pridobljene v nadaljnjih fazah načrtovanja.
3.3 Spominski objekti in kraji
Območje enote dediščine – Spomenik A. Beblerju (EID 1-22709) / doprnski kip narod. Heroja Aleša Beblerja-Primoža na podstavku iz belega kamna + ostala spominska obeležja, pripadajoča parkovna ureditev ob Jadranski cesti. Varovane sestavine enote dediščine so obeležje in pripadajoča parkovna ureditev.
_ Skladno z varstvenim režimom za memorialno dediščino se ohranjajo varovane vrednote: avtentičnost lokacije, materialna substanca in fizična pojavnost objekta ali drugih nepremičnin, vsebinski in prostorski kontekst območja z okolico ter vedute.

_Skladno z varstvenim režimom za vrtno arhitekturno dediščino se ohranjajo varovane vrednote: zasnova (oblika, struktura, velikost, poteze), grajene ali oblikovane sestavine (grajene strukture, vrtna oprema, likovni elementi), naravne sestavine (rastline, relief, vodni motivi), podoba v širšem prostoru oziroma odnos kulturne dediščine z okolico (ohranjanje prepoznavne podobe, značilne, zgodovinsko pogojene in utemeljene meje), rastišče z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin, in vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost med sestavinami prostorske kompozicije in stavbami ter površinami, pomembnimi za delovanje celote. _Spomenik s pripadajočo parkovno ureditvijo je potrebno ohranjati v izvorni podobi. Nove ureditve morajo biti v skladu z obstoječo podobo varovanega območja, lahko se ga nadgradi (parkovna oprema, poti). _Glavni elementi dediščine morajo ostati na avtentičnih lokacijah – prostorski odnos spominskih obeležij in dreves. V primeru ogroženosti ali poškodb spominskih obeležij (atmosferski vplivi, vandalizem) se jih lahko nadomesti z repliko in originale prenese na varno lokacijo. _Obstoječa velika drevesa (predvsem puhasti hrast in okoliške navadne koprivovce) je potrebno ohraniti in preprečiti posege v njihovi bližini, ki bi jih lahko poškodovali. Tudi ostala drevesa (črni bor, vednozeleni cipresa) naj se v čim večji možni meri ohranja. _Pri načrtovanju zasaditev znotraj območja spominskega parka naj se upošteva značilno število dreves (88). Obvezna je uporaba značilnih, avtohtonih rastlin. _Območje mora ohraniti značaj spominskega parka, zato v njem ni dovoljena postavitve otroških igral, fitnesa na prostem in drugih neznanih vsebin.
Vojaški bunker iz 2. sv. vojne (parc. št. 1059/2, k. o. Oltra)
_objekt ni vpisan v register kulturne dediščine; _ZVKDS priporoča, da se objekt ohrani in vključi v parkovno ureditev območja ter da se upošteva varstveni režim za registrirano memorialno dediščino;
3.4 Arheološka najdišča
Na natečajnem območju se nahajata enoti dediščine Ankaran - Arheološko najdišče Hotel Adria (EID: 1-01330) in Ankaran - Arheološko najdišče Sv. Katarina (EID: 1-29698). Najdišče Hotel Adria obsega zemljišča hotelskega kompleksa in kampa, ki ležijo med Jadransko cesto in morjem ter cca. 130 m širok morski priobalni pas. Najdišče Sv. Katarina obsega zelene površine med Jadransko cesto in morjem, ki ležijo med kampom in športno-rekreacijskim centrom Sv. Katarina, ter do cca. 800 m širok morski priobalni pas. ... Najdišči Hotel Adria in Sv. Katarina še nista bili sistematično arheološko raziskani, na obeh pa so bile zaradi različnih posegov v prostor izvedene sporadične in na območje posegov omejene predhodne arheološke raziskave. ... Na območju najdišča Hotel Adria so raziskave zadele le arheološko degradirana območja in niso potrdile prisotnosti arheoloških ostalin. ... Celotni območji obeh enot dediščine je potrebno obravnavati kot prostor visokega arheološkega potenciala, varovane sestavine pa so arheološke ostaline in njihov pripadajoč stratigrafski kontekst.
Pri načrtovanju ureditev natečajnega območja je potrebno spoštovati varovane sestavine enot dediščine in jih ohranjati skladno z varstvenim režimom za registrirano arheološko najdišče. Varstveni režim določa, da na območju arheološkega najdišča ni dovoljeno posegati v prostor na način, ki utegne poškodovati arheološke ostaline. Registrirana arheološka najdišča s kulturnimi plastmi, strukturami in premičnimi najdbami se varujejo pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst. Izjemoma so dovoljeni posegi v posamezna najdišča, ki so hkrati stavbna zemljišča znotraj naselij, in v prostor robnih delov najdišč ob izpolnitvi naslednjih pogojev: če ni možno najti drugih rešitev in če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče možno sprostiti za gradnjo. ...
Skladno z navedenim varstvenim režimom so na natečajnem območju načrtovane ureditve in programi dopustni pogojno, ob zagotovitvi naslednjih varstvenih ukrepov za arheološko dediščino: _Investitor posega mora v fazi izdelave DGD projektne dokumentacije zagotoviti predhodno arheološko raziskavo za natančnejšo določitev ukrepov varstva. _Če raziskava iz zgornje alineje potrdi prisotnost arheoloških ostalin, mora investitor posega pred gradnjo zagotoviti predhodno arheološko raziskavo za nadzorovano odstranitev arheoloških ostalin. _V primeru odkritja dobro ohranjenih arhitekturnih ostalin rimskodobnih objektov ali drugih visoko ovrednotenih arheoloških ostalin je treba poseg prilagoditi tako, da se ostaline ohrani in ustrezno zaščiti (ter po možnosti prezentira) in situ.

Smernice so v celoti del natečajnih prilog D (D_4).

Direkcija republike Slovenije za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem

Smernice št. 35506-960/2024-2, z dne 16.8.2024

I. Pogoji tehnične narave	1/ Pri načrtovanju prostorskih ureditev je potrebno prednostno upoštevati Hidrološko hidravlično študijo Ankaran (PNZ, št. 21_013/HHA, november 2021) 2/ Na območju površin, ki so predvidene za suhe zadrževalnike, gradnja ni dovoljena. 3/ Ureditev privezov je možna na podlagi pridobljene vodne pravice (vodnega dovoljenja). 4/ Ureditev privezov, ki je predvidena na območju razreda srednje poplavne nevarnosti, je mogoča le, če: -se v predhodnem postopku ugotovi, da presoja vplivov na okolje ni potrebna, -ugotovitve celovite presoje vplivov na okolje ali presoje vplivov na okolje niso ocenjene kot uničujoče ali bistvene in je mogoče s predhodno izvedbo omilitvenih ukrepov zagotoviti, da njihov vpliv ni bistven. 5/ Obvezna je preverba gradnje glede na določila Uredbe o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje zaradi izvedbe predhodnega postopka in morebitne potrebnosti pridobitve okoljevarstvenega soglasja. Za pristanišče naj se izdela ustrezna hidrološko hidravlična presoja in maritimska študija 6/ Pri umeščanju novih prostorskih ureditev je treba upoštevati 5-metrski priobalni pa vodotoka in 25-metrski priobalni pas morja, kjer so posegi v prostor načeloma prepovedani. 7/ Pri načrtovanju novih prostorskih ureditev se upošteva Splošne smernice s področja upravljanja z vodami. Smiselno se upošteva tudi Prilogo 6 Usmeritve za načrtovanje ureditev na vodnih in priobalnih zemljiščih vodotokov z vidika preprečevanja poslabšanja ekološkega stanja voda. 8/ Pri projektiranju nove struge se v največji možni meri predvidi značilen potek struge (vijugavost, rezvejanost). Pretočni profil nove struge naj se izvede na način dvojnega profila (vzpostavi se profil za majhne pretoke in takšen profil, ki omogoča vzpostavitev avtohtone obrežne zarasti, sonaravno obrežno zavarovanje, nepropustno zavarovanje dna ni zaželeno). Vzpostavi naj se značilen obrežni pas z značilno avtohtono obrežno vegetacijo. 10/ Ob vodotoku in ob morju mora biti zagotovljen prost in neoviran prehod. 11/ Kote praga pritličij z ustreznimi varnostnimi nadvišanji umestiti iznad kote cestnih ureditev. 12/ Predvideti ukrepe, s katerimi se zmanjšuje površinski odtok in s katerimi se vpliva na zadrževanje padavinske vode na mestu nastanka. Določijo se območja poplavljanja in območja za zadrževanje vode. 13/ V čim večji meri naj se predvidi ohranitev prepustnih površin (za infiltracijo vode in izvedbo zelenih površin). Ureditev zbiranja in uporabe padavinskih voda za namakanje, splakovanje sanitarij; izvedba zelenih streh, lokalnih zbiralnikov padavinske vode, infiltracijskih površin, zasaditev vegetacije). 14/ Predvidena gradnja se nahaja na erozijsko ogroženem in plazljivem območju. Izdelati je potrebno geološko-geomehansko poročilo.
---	--

Smernice so v celoti del natečajnih prilog D (D_4).

Zavod RS za varstvo narave,

Smernice št. 3562-1800/2024-2, z dne 8.5.2024

V vplivnem območju natečajnega območja (južno od Jadranske ceste) se nahajajo območja z naravovarstvenim statusom: _posebna varstvena območja – območje Natura 2000: <i>Ankaran-sv. Nikolaj, identitetna št. 3000241</i> _naravne vrednote: <i>Ankaran-obrežno močvirje pri sv. Nikolaju, identitetna št. 3671, zvrst/botanična, ekosistemska, zoološka, status/državni</i> _ekološko pomembno območje-morje in morsko obrežje: <i>identifikacijska št. 70000</i> _ekološko pomembno območje-sv. Nikolaj: <i>identifikacijska št. 78900</i> _habitat zavarovanih vrst: <i>ptice pevke (Passeriformes)</i>
V vplivnem območju natečajnega območja (južno od Jadranske ceste) se nahajajo območja z naravovarstvenim statusom: _posebna varstvena območja – območje Natura 2000: <i>Ankaran-sv. Nikolaj, identitetna št. 3000241</i> _naravne vrednote: <i>Ankaran-obrežno močvirje pri sv. Nikolaju, identitetna št. 3671, zvrst/botanična, ekosistemska, zoološka, status/državni</i> _ekološko pomembno območje-morje in morsko obrežje: <i>identifikacijska št. 70000</i> _ekološko pomembno območje-sv. Nikolaj: <i>identifikacijska št. 78900</i> _habitat zavarovanih vrst: <i>ptice pevke (Passeriformes)</i>
Natura 2000 območje Ankaran – sv. Nikolaj je opredeljeno zaradi prisotnosti dveh kvalifikacijskih habitatnih tipov: _muljasti in peščeni položji, kopni ob oseki (HT 1140) _sredozemska slana travišča (HT 1410) / trajna morska močvirja, kjer je namesto sladke vode somornica ali slana voda.
Naravna vrednota Ankaran-obrežno močvirje pri sv. Nikolaju: _redki habitatni tip sredozemskega slanega travišča (muljevita morska obala z obrežnim sestojem obmorskega ločja) _slani travnik je nahajališče dveh zelo ogroženih in ranljivih vrst, _na robovih je razvit sestoj v slovenskem merilu redkega tipa poplavnega gozda, _območje je habitat zavarovanih in mednarodno pomembnih vrst ptic

Naravovarstvene usmeritve:

Območje AO-07 – renaturacija potoka in umestitev protipoplavnih ukrepov povezanih z zalednimi vodami	
<i>* Pri tem se izkoristijo vse možne tehnične rešitve, da se naravna vrednota čim manj poškoduje.</i>	Gradnja objektov, vključno z enostavnimi objekti, se v primeru, da ni drugih prostorskih možnosti zunaj naravne vrednote, izvaja na način in v takem obsegu, da se ne poslabšajo življenjske razmere na rastišču in da se ohranja rastline ter življenjske razmere za živali, zaradi katerih je del narave opredeljen za naravno vrednoto.*
	Spreminjanje vodnih razmer (npr. zamenjava sladke vode s slano in obratno) se izvaja na način in v takem obsegu, da se bistveno ne spremenijo življenjske razmere na rastišču (ohranja se mešanje slane in sladke vode ter bazičnost tal) in da se ohranja rastline, zaradi katerih je del narave opredeljen za naravno vrednoto.*
	Odstranjuje se zemlja, zasipava ali nasipava na način in v takem obsegu, da se ne poslabšajo življenjske razmere na rastišču in da se ohranja rastline ter ohranjajo ali izboljšajo življenjske razmere za živali, zaradi katerih je del narave opredeljen za naravno vrednoto.*
	Posege, dejavnosti in aktivnosti na naravni vrednoti se izvaja tako, da se način in čas opravljanja posegov, kar najbolj prilagodi življenjskim ciklom živali. Posege, dejavnosti in aktivnosti se izvaja v času, ki ne sovпада z obdobji, ko živali potrebujejo mir, npr. sekanje grmišč se opravlja po gnezditvenem času ptic.
	Ne slabša se kvalitete površinske, podzemne in morske vode, tako da se ne slabšajo življenjske razmere za rastline in živali.
	Ponoči se območja naravne vrednote ne osvetljuje.

	Eksplodij ali drugih dejanj, ki povzročajo močan hrup ali vibracije, se ne izvaja.
	Zraka se ne onesnažuje s prahom, aerosoli ali strupenimi plini, tako da se ne slabšajo življenjske razmere za rastline in živali.
	Zaradi zavarovanih vrst ptic pevk se odstranjevanje lesne zarasti in hrupna ne izvaja v času gnezdenja ptic.
	V čim večji meri se ohranja obstoječa drevesna in grmovna zarast ob vzhodni meji območja AO - 07, ki meji neposredno na naravovarstveno pomembnega območja Sv. Nikolaj.
	Načrtovanje posega na se čimbolj omeji na potek trase potoka, kar pomeni, da se ne načrtuje odstranjevanja naravne vegetacije v širši okolici poteka trase, razen kolikor to ni nujno potrebno. Velika drevesa imajo namreč pomembno vlogo v krajini, saj prostor vizualno zaznamujejo, so bivališča ptic in drugih živali ter pripomorejo tudi k ugodni mikroklimi. Če je mogoče, naj se večji primerki ohranijo.
	Izlivni del potoka v morje naj se ohranja v naravnem stanju ter prepušča naravnim procesom, ki zagotavlja ohranjanje vodnih razmer, ki bistveno ne spremenijo življenjske razmere na rastišču (ohranja se mešanje slane in sladke vode ter bazičnost tal) in da se ohranja rastline, zaradi katerih je del narave opredeljen za naravno vrednoto.
Območje AO-07 – ureditev obalnega pasu	
	Pri načrtovanju ureditev obalnega pasu se dodatnih kopalnih površin v morje ne načrtuje z izvajanjem nasipavanja materiala (primeroma prodnikov) v morje ali pozidave morskega dna. Nasipavanje kakršnega koli materiala v morje in pozidava morskega dna so z vidika varstva narave in v skladu z vsemi sprejetimi strateškimi dokumenti v zvezi z morjem, neustrezne prakse urejanja kopalnih površin.
	<u>Naravovarstveno priporočilo:</u> grajene dele obale se sanira s primernejšimi ureditvami (sonaravno urejanje ali celo renaturacija – povrnitev v naravno stanje), ki omogoča izboljšanje ekoloških razmer.
Zelene površine na celotnem natečajnem območju	
	Odrasla vitalna drevesa naj se ohranjajo ter gradnja in posegi načrtujejo izven območja njihovih rastišč.
	Za zasaditvi zelenih površin se ne uporablja invazivnih tujerodnih vrst, primeroma vseh vrst bambusov (<i>Phyllostachys</i> spp.), velikega pajesena (<i>Ailanthus altissima</i>), kitajske glicinije (<i>Wisteria sinensis</i>), peterolistne vinike (<i>Parthenocissus quinquefolia</i>), japonskega dresnika (<i>Fallopia japonica</i>), metuljnika (<i>Buddleja davidii</i>), japonskega kosteničevja (<i>Lonicera japonica</i>)

Smernice so v celoti del natečajnih prilog D (D_4).

Javno podjetje Rižanski vodovod Koper,

Smernice št. SO-24/249, z dne 6.5.2024

I. Usmeritve za poseganje v varovalni pas javnega vodovodnega omrežja (JVO)	
_upoštevati obstoječe in predvideno JVO; _objekti z najbolj izpostavljenimi deli morajo biti oddaljeni minimalno 3.00 m od javnih vodovodnih naprav oz. vodovodnih objektov, objekti za odvajanje komunalne odpadne vode (greznice, čistilne naprave, ponikovalnice) morajo biti oddaljeni najmanj 5.00 m; _hortikultura oz. zunanja ureditev mora biti projektirana tako, da ne pride do škodljivih vplivov na JVO; _vodovodna infrastruktura mora biti dostopna za prostore rednega vzdrževanja; _v varovalnem pasu niso dovoljena gradbena dela (posegi, postavitve temeljev in zidov, deponija materiala, globoko oranje itd); _v varovalnem pasu morajo biti posegi v globino minimalni in niveleta terena se ne sme znižati.	
II. Usmeritve za projektiranje JVO	
_JVO bo potrebno prilagoditi načrtovanim posegom v prostor (dograditev, rekonstrukcijo oz. prestavitev JVO) – obnova zastarelih vodovodov; _Trase javnih vodovodnih naprav načeloma potekajo v javnih površinah oz. cestnih površinah; _Teme cevi javnih vodovodov naj b najmanj 1.20 m pod koto terena; _Zunanja požarna varnost območja se zagotovi z izvedbo podzemnih hidrantov na JVO.	
III. Usmeritve za vodooskrbo iz JVO	
_na obravnavanem območju je vodooskrba in požarna varnost zagotovljena iz vodohramov: - RZ Ankaran 1000 m³, na koti 76.70 m n. m. - RZ Debeli Rtič 500 m³ na koti 59.10 m n. m. ali RZ Valdoltra 60 m³ na koti 61.45 m n. m.; _pri lociranju posameznih vodomernih jaškov je potrebno upoštevati: vodomerni jašek je načeloma oddaljen do 6 m od vodovoda, jašek ne sme biti lociran na voznih oz. parkirnih površinah, biti mora dostopen z javnih površin, izven ograjenih površin.	

Smernice so v celoti del natečajnih prilog D (D_4).

Elektro Primorska d.d., DE Koper

Smernice št. 3623, z dne 9.4.2024

I Uvodne ugotovitve	
	_na področju vseh ureditvenih enot je obstoječa elektroenergetska infrastruktura zadostna razen za ureditveno enoto AO-07, kjer ni obstoječe infrastrukture. _na tem področju bo potrebno zgraditi novo oz. nove transformatorske postaje z 20 kV kabelskim vzankanjem v 20 kV kablovod, ki poteka po severnem robu Jadranske ceste. _prav tako bo potrebno zgraditi nizkonapetostno primarno omrežje v kabelski izvedbi.
II Zahteve glede prestavitve obstoječih elektroenergetskih objektov	
	_do obstoječih transformatorskih naprav je potrebno zagotoviti stalen dostop s težko mehanizacijo. _priključno-merilne omarice se namestijo na stalno dostopna mesta na parcelni meji.
III Tehnični pogoji	
	_kabelska transformatorska postaja mora biti zgrajena za napetost 20/0.4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovarnjak z dvigalom skupne teže 20 t. Če bo TP zgrajena v zgradbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu zgradbe in mora biti neposredno dostopna na zunanje.
IV Ostali pogoji	
	_Nove transformatorske postaje bo možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.

Smernice so v celoti del natečajnih prilog D (D_4).

Javno podjetje Marjetica Koper d. o. o.

Smernice št. 7/109-24, z dne 2.7.2024

Javno kanalizacijsko omrežje	
	_odvajanje komunalne odpadne vode z obravnavanega območja za predvidene objekte je potrebno predvideti v ločenem in v gravitacijskem sistemu preko nove fekalne kanalizacije na obravnavanem območju v obstoječo javno fekalno kanalizacijo, ki ima iztok na centralno čistilno napravo Koper. _predlagajo, da se komunalne odpadne vode iz vsakega predvidenega stan. objekta priključijo preko fekalnega priključnega kanala v obstoječo javno fekalno kanalizacijo. _odvajanje padavinskih odpadnih vod je potrebno predvideti preko nove meteorne kanalizacije za obravnavano območje v obstoječe meteorne odvodnike ali meteorno kanalizacijo v ločenem sistemu.
Zbiranje in odvoz odpadkov	
	_odjemna mesta in zbiralnice ločenih frakcij je potrebno urediti tako, da so dostopna za odvoz odpadkov s specialnim vozilom izvajalca javne službe skupne teže 28 ton ter da je možno izvajati čiščenje prostora ob upoštevanju higienskih, funkcionalnih in estetskih zahtev kraja ali objekta. _dopustna je postavitev odjemnih mest in zbiralnic ločeno zbranih frakcij v objektu ali izven objekta ter podzemnih odjemnih mest oz. zbiralnic

Smernice so v celoti del natečajnih prilog D (D_4).

Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Koper

Smernice št. 37167-3216/2024-2, z dne 27.11.2024

Pogoji za DGD
1. Natančno prikazati vse predvidene posege v območju državne ceste: 15 m od zunanjega roba cestnega zemljišča.
2. Z arhitekturno in krajinsko ureditvijo v območju državne ceste je potrebno upoštevati projekt ceste IZP Regionalna cesta R2-406, odsek 1407 »Križ-Moretini-Lazaret« od km 2,170 do km 5,200 – Jadranska c. od priključka Železna cesta do Valdoltre, št. načrta 01-2021/C, sept. 2021, Erta d.o.o.* * Ob upoštevanju usmeritev MOPE in usmeritev natečajne naloge
3. Ureditev mora biti od zunanjega roba državne ceste predvidena z ustreznimi odmiki – zagotovljena zadostna preglednost s cestnih priključkov, upoštevan pas za prometno signalizacijo, upoštevana rekonstrukcija ceste itd.
4. Konstrukcijo objektov v varovalnem pasu državne ceste je treba projektirati, izvesti in pritrditi za razmere tretje vetrovne stopnje.
5. Predvidene ureditve ne smejo negativno vplivati na preglednost ob državni cesti: zagotoviti zadostno preglednost z državne ceste na cestni priključek in obratno / ustrezen pregledni trikotnik.
6. Območje za postavljanje prometne signalizacije in prometne opreme: _pas vzdolž vozišča ceste širine 5 m, merjeno od zunanjega roba vozišča; _če so sestavni del cestišča tudi kolesarske, peščeve ali druge prometne površine, je širina pasu vzdolž ceste 2 m, merjeno od zunanjega roba teh površin.
7. Postavljanje ograj, stebričkov, opornih in podpornih zidov, zasaditev živih mej, drevja, visokih nasadov ali poljščin, nameščanje ali odlaganje materiala ali predmetov na cestnem zemljišču javne ceste je prepovedano. Cestno zemljišče je parcela/ so parcele, katerih mejo določajo linije med skrajnimi točkami vzdolžnega in prečnega profila cestnega telesa, vključno z napravami za odvodnjavanje. Meja cestnega zemljišča poteka največ 2 m od linij skrajnih točk, vključno z napravami za odvodnjavanje, merjeno pravokotno na os ceste.
8. Meteorna in druga odpadna voda ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje državne ceste in njenega cestnega telesa.

Smernice so v celoti del natečajnih prilog D (D_4).

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo

Smernice št. 350-41/2026/4, z dne 23.3.2026

Usmeritve s področja trajnostne mobilnosti predvsem glede:

1. zagotavljanja trajnostne mobilnosti z vidika vizije mobilnosti prebivalstva in trajnostnega razvoja;
2. razvoja učinkovitega sistema javnega potniškega prometa (v nadaljevanju JPP);
3. zagotavljanja fizične integracije prometnih podsistemov za učinkovitejše izvajanje gospodarske javne službe javnega potniškega prometa;
4. potreb po zmanjšanju onesnaževanja iz naslova osebnega prometa.

Splošne usmeritve

- razvoj osrednjega območja Ankarana mora temeljiti na razumevanju, da promet ni zgolj tehnični podsistem, temveč eden ključnih oblikovalcev prostorske identitete, javnega prostora in kakovosti bivanja;

- Prostorsko načrtovanje mora zato izhajati iz sistematičnega zmanjševanja avtomobilske odvisnosti ter postopnega izboljšanja pogojev za hojo, kolesarjenje in javni potniški promet in postopno povečevanje njihovega deleža.

- Mestno jedro in nova razvojna območja morajo biti zasnovana kot prostori za ljudi. Površine za motorni promet in mirujoči promet se omejujejo na funkcionalno nujni obseg, medtem ko imajo prednost in osrednjo vlogo v javnem prostoru pešci, kolesarji ter dostopnost do javnega potniškega prometa. Načrtovanje mora temeljiti na integriranem pristopu, v katerem so trajnostna mobilnost, kakovosten javni prostor in zelena infrastruktura enakovredni in medsebojno povezani elementi razvoja.

- obravnavano območje predstavlja stičišče dveh ključnih prostorskih in prometnih smeri. V smeri vzhod–zahod poteka Jadranska cesta, pomemben prometni koridor z izrazitim potencialom, da se postopoma preoblikuje v mestno ulico, medtem ko v smeri sever–jug poteka povezava med centralnimi dejavnostmi severno in južno od ceste ter vse naprej proti morju. Prav to križanje ustvarja izjemno izhodišče za začetek prostorskega oblikovanja in povezovanja posameznih delov naselja v celovito urbano strukturo. Ključni prostorski poudarek predstavlja vzpostavitev neprekinjene sever–jug osi, ki povezuje šolsko območje, osrednji trg in obalni pas ter deluje kot prostorska in programska hrbtenica kraja. Ta os naj bo zasnovana kot kakovostna, univerzalno dostopna promenada z zadostno širino, drevoredi in aktivnimi pritličji javnih programov, ki bodo prostor oživiljali.

Jadranska cesta

-Prečkanje ceste na osi sever–jug ne sme biti zgolj tehnični prehod za pešce, temveč mora biti oblikovano kot razširjen javni prostor oziroma mestna ploščad, ki jasno signalizira prednost pešcev in drugih ranljivejših udeležencev v prometu. Pri tem ne izključujemo niti možnosti dodatnega izven nivojskega povezovanja, vendar mora Jadranska cesta kljub temu ohraniti značaj urbane ulice z jasnimi, varnimi in pogostimi nivojskimi prehodi za pešce. Pri tem morajo biti prostorske rešitve zato zasnovane velikopotezno, z ustreznimi širinami površin za pešce ter z vključevanjem javnih programov, ki bodo prostor aktivirali in ga naredili privlačnega za vsakodnevno rabo.

- Preoblikovanje odseka Jadranske ceste, ki danes v naselju deluje kot prometna bariera. Kljub vlogi v državnem cestnem omrežju prometne obremenitve na tem odseku niso tako velike, da bi onemogočale njeno urbano preobrazbo, zato mora prostor v prihodnje delovati kot povezovalna mestna ulica z izrazitim javnim značajem.

-Cestni profil ne sme biti obravnavan zgolj kot nosilec tranzitnega motornega prometa, temveč kot večnamenski urbani pas, ki omogoča varno, pregledno in udobno sobivanje različnih oblik mobilnosti.

-Prostorska hierarhija mora biti jasna: pešec in kolesar sta primarna uporabnika prostora, javni potniški promet ima prednost pred individualnim motornim prometom, tranzitna funkcija pa se prilagodi značaju osrednjega dela naselja.

- Ker promet na Jadranski cesti izven območja danes poteka z relativno visokimi hitrostmi, je treba razmisliti tudi o ukrepih za njegovo umirjanje na obeh straneh, torej tudi na vzhodnem vstopu v obravnavano območje. Eden izmed možnih pristopov je uvedba fizične prometne ovire ali krožišča (rondoja), ki bi delovala kot prostorski in prometni signal za vstop v območje umirjenega prometa ter postopno zmanjšala hitrosti vozil. Takšen ukrep bi prispeval k večji varnosti, boljši prehodnosti prostora za pešce in kolesarje ter k jasnejši identiteti tega dela naselja kot urbanega javnega prostora.

Mirujoči promet

- Urejanje mirujočega prometa mora slediti načelu omejevanja in racionalizacije. Obsežne asfaltirane parkirne površine v središču naselja zmanjšujejo delež zelenih površin, povečujejo učinek toplotnega otoka in ustvarjajo prostorsko merilo, ki je neprilagojeno človeku.

- Namesto širjenja zunanjih parkirišč je treba optimizirati število parkirnih mest, upajati maksimalne parkirne standarde ter opuščati prakso določanja minimalnih standardov za novogradnje.

- Parkirne površine na terenu v središču območja (predvsem na trgu in ob zeleni površini) naj se minimizirajo oz. naj se predvidi območje brez motornega prometa razen za intervencijo, dostavo ter osebe z oviranostjo.

- Parkiranje se praviloma umešča v podzemne ali nadzemne parkirne objekte manjšega obsega, katerih osnovni namen je umik vozil stanovalcev in zaposlenih s površja, ne pa generiranje dodatnega prometa v mestnem jedru.. Ključno pa je, da so takšni objekti umeščeni, tako da je pot avtomobila skozi območje čim krajša in se osrednjemu javnemu prostoru čim bolj izogne.

Garažna hiša

- Morebitna podzemna garažna hiša mora biti dimenzionirana premišljeno in umeščena tako, da njen uvoz ne prekinja glavnih peš povezav ter ne obremenjuje osrednjega javnega prostora. Njena vloga je podporna – omogoča preobrazbo površinskih parkirišč v zelene ali programsko aktivne javne površine.

- Parkirna mesta za kolesa morajo biti varna, pokrita, umeščena neposredno ob vhode in obravnavana kot enakovreden del prometne infrastrukture. V zvezi z umeščanjem garažnih hiš v središču Ankaran je treba jasno opredeliti njihovo vlogo v sistemu trajnostne mobilnosti.

- Garažna hiša ne sme biti razumljena kot infrastrukturni projekt za povečevanje dostopnosti centra z osebnim avtomobilom, temveč kot prostorski instrument za razbremenitev javnih površin in izboljšanje kakovosti urbanega prostora. Njena funkcija je predvsem umik obstoječega mirujočega prometa s površja, s čimer se omogoči preoblikovanje parkirišč v zelene, programsko aktivne ali peš površine.

- Lokacija garažne hiše mora biti izbrana tako, da se promet koncentrira na rob območja in da uvozno-izvozne rampe ne sekajo glavnih peš in kolesarskih osi. Uvozi ne smejo slabšati preglednosti, varnosti ali kakovosti javnega prostora. Posebej pomembno je, da garaža ne generira dodatnega kroženja vozil skozi osrednji trg ali vzdolž glavne promenade.

- Arhitekturna in krajinska integracija objekta je ključnega pomena. Če je garaža podzemna, mora biti njena streha obravnavana kot kakovostna javna površina – park, trg ali del zelene infrastrukture z zadostnim rastnim slojem za visokodebelno drevje.

- Garažne hiše morajo hkrati podpirati prehod v trajnostno mobilnost. Vključevati morajo varovana in pokrita parkirna mesta za kolesa, prostore za mikromobilnost, polnilno infrastrukturo za električna vozila ter možnost prilagoditve dela kapacitet za skupno rabo vozil. Konstrukcijska zasnova naj omogoča dolgoročno prilagodljivost, saj se lahko potrebe po parkiranju z nadaljnjim razvojem trajnostnih oblik mobilnosti zmanjšujejo. Fleksibilni rastrji in zadostne etažne višine omogočajo, da se objekt v prihodnje delno preoblikuje za druge namene, če bi se povpraševanje po parkiranju zmanjšalo.

Organizacija prometa

- Organizacija prometa znotraj območja naj sledi načelu omejevanja motornega prometa izven ključnih vozlišč, čim bližje navezavi na javno cestno omrežje.

- Notranjost naj se oblikuje kot območje omejenega ali izključenega motornega prometa, z dostopom za intervencijo, dostavo in osebe z oviranostjo. Pri prečkanju uvozov mora biti zagotovljena neprekinjenost peš in kolesarskih poti; niveleta pločnika in kolesarske steze se ne znižuje, temveč se prilagaja motorni promet.

Peš in kolesarska infrastruktura

- Peš in kolesarska infrastruktura mora tvoriti gosto, logično in prostorsko prepustno mrežo. Slepe ulice naj se, kjer je mogoče, nadaljujejo s peš in kolesarskimi povezavami, kar omogoča krajše in privlačnejše poti.

- Oblikovanje poti mora zagotavljati varnost, preglednost, ustrezno osvetlitev, senčenje ter uporabo kakovostnih in raznolikih materialov. Dolge, monotone trase zmanjšujejo privlačnost hoje in kolesarjenja, zato je treba upoštevati obstoječe naravne danosti, ohraniti obstoječe poti ter ustvarjati prostorske poudarke in orientacijske točke.

Javni potniški promet

- Avtobusna postajališča naj bodo umeščena v intenzivno urbane predele z umirjenim prometom, ki je zagotovljen tako s tehničnimi prometnimi ukrepi kot tudi z ustrezno arhitekturno in programsko zasnovano prostora.

- Do postajališč morajo biti zagotovljeni neposredni, povezani in varni dostopi za pešce in kolesarje.

- Dolgoročno je smiselno razmisliti tudi o vzpostavitvi sistema P+R na robu naselja, ki bi omogočal prestopanje med različnimi oblikami mobilnosti ter razbremenil prometne obremenitve v središču. Takšna ureditev bi spodbujala kombiniranje javnega potniškega prometa, kolesarjenja in hoje ter prispevala k bolj trajnostni prometni ureditvi naselja.

Zelena infrastruktura

- Zelena infrastruktura mora predstavljati nosilni element prostorskega razvoja, ne zgolj spremljevalni dodatek urbanih ureditev. Razmerje med zelenimi in utrjenimi površinami mora biti uravnoteženo; kjer prihaja do nesorazmerja, je treba obseg neprepustnih tlakov zmanjševati ter jih nadomeščati z vodoprepustnimi ali zelenimi rešitvami.

Ključni element so gosti obojestranski drevoredi z zadostnim rastnim prostorom, ki prispevajo k umirjanju prometa, izboljšanju mikroklima ter zmanjševanju toplotnih obremenitev. Hkrati je pomembno ohraniti obstoječe drevje in načrtovati sajenje visokodebelnih dreves, saj ti ukrepi dolgoročno pomembneje prispevajo k bivalni kakovosti, podnebni odpornosti in vrednosti prostora kot širitev parkirnih kapacitet. Sistematično vključevanje drevja, zelenih pasov in drugih oblik zelene infrastrukture tako krepi podnebno odpornost javnega prostora in celotnega naselja.

Smernice so v celoti del natečajnih prilog D (D_4).

4. 3 Izdelane strokovne podlage, študije, projekti

Občina Ankaran je tekom izdelave OPN in priprave natečajne naloge izdelala vrsto strokovnih podlag, elaboratov in študij, katerih izsledki so vključeni v natečajno nalogo in so navedene med Viri. Spodaj navedeni elaborati in študije so del natečajnih prilog D.

Hidrološko hidravlična študija Ankaran (PNZ d. o. o., št. elaborata 21_013/HHA, april 2023)
Elaborat in povzetek sta del natečajnih prilog D (D_2).

Maritimna študija za privezna mesta na pomolu Adria Ankaran (Univerza v Ljubljani, Fakulteta za pomorstvo in promet, december 2024)
Elaborat je del natečajnih prilog D (D_3).

Objekt prometne infrastrukture, Regionalna cesta R2-406, odsek 1407 od km 4+000 do km 4+550
Jadranska c. na odseku skozi center naselja Ankaran, IDR, Rekonstrukcija (Erta d. o. o., Št. projekta 05-2021, junij 2021)
Elaborat je del natečajnih prilog D (D_5).

Preliminarno geološko-geotehnično poročilo, Garažna hiša južno od Jadranske ceste (Irgo Consulting d.o.o., Poročilo št. 3034392, januar 2026)
Elaborat je del natečajnih prilog D (D_6).

5 DRUGE RELEVANTNE ZNAČILNOSTI NATEČAJNEGA OBMOČJA

5.1 Lastništvo

Zemljišča, ki so del natečajnega območja so v lasti več lastnikov:

- natečajno območje A obsega zemljišča, ki so v lasti različnih lastnikov;
- natečajno območje B obsega zemljišča, ki so v večinskih lasti Občine Ankaran. Za preostala zemljišča občina Ankaran ureja lastništvo oz. pravico graditi.

Natečajno območje A		
EUP	ŠT.PARCELE	LASTNIŠTVO*
AO-17	1355 (k. o. 2593 OLTRA) pomol	Občina Ankaran
	3/29 (k. o. 2716 MORJE) obala je del parcele morja	Republika Slovenija
AO-07	1045/4, 1045/1, 1045/2, 1058, 1061, 1060/2, 1059/2, 1062/2, 1062/1, 1057, 1055, 1046, 1319, 756, 1051, 1053/2, 1052, 1049/2, 1050, 755, 753/2 (vse k. o. 2593 OLTRA)	ADRIA Turistično Podjetje
	1315/6, 1059/1 (del), 1064, 1063, 1053/1, 1049/1, 753/4, 752/5, 1065/1, 1065/2 (vse k. o. 2593 OLTRA)	Občina Ankaran
AO-08	1320/2, 1085/2, 1084/2, 1083/1, 1082/1, 1325/4, 576/1 (vse k. o. 2593 OLTRA)	Občina Ankaran
ZP AO-09	1066, 1067, 1069 (vse k. o. 2593 OLTRA)	Občina Ankaran
AN-34	1315/7, 1545/1, 1545/2, 1545/3, 1544 (del), 1534/1 (cesta), (vse k. o. 2593 OLTRA)	Republika Slovenija
	753/6, 753/5, 752/6, 1363/85 del (delno tudi v NO B), 1318/11 del (delno tudi v NO B) (vse k. o. 2593 OLTRA)	Občina Ankaran
	791/5 (k. o. 2593 OLTRA)	ADRIA Turistično Podjetje
AN-15	1364/3 del, 1364/13, 1314/13, 1314/4 del (vse k. o. 2593 OLTRA)	Občina Ankaran
	1364/1 del (obe k. o. 2593 OLTRA)	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
AN-37	1363/6 del, 1363/4 del, 1314/7 (nadstrešnice), 1314/5, 1364/25 del	Občina Ankaran
AN-22	1315/2 del (delno v B) 503/1 del (delno v B),	
AN-23 ZD	1315/2 (del), 561/2, 561/13, 1339/1 (del), 561/11, 558, 1365/13, 1365/5, 1365/3 del, 1364/5 del, 1364/25 del (vse k. o. 2593 OLTRA)	Občina Ankaran
	561/12 (k. o. 2593 OLTRA)	zasebni lastnik

Natečajno območje B		
AN-22	753/7, 1047, 1048/1 del, 752/3 (parkirišče), 1534/5, 1318/10, 1320/6 del (del v A), 753/9, 1363/84 del (Regentova), 752/1, 580/1, 580/2, 1315/2 del (delno v A), 1314/12, 752/4, 1318/4, 1318/5, 1314/3, 1314/11 (Regentova 2), 1314/9, 1364/18, 1363/39, 582, 1364/53, 577, 578, 579, 1323/3, 1364/17, 583/14, 503/1 del (delno v A), 1364/15, 1323/2, 751/1 (del) Regentova 2, 1363/85 del (v krožišču, delno v A), 1318/11 (delno v A), 1320/1 del* (del v A, del v AN 24), 1320/5* (del v AN 24) (vse k. o. 2593 OLTRA)	Občina Ankaran
	751/3, 750/4, 750/3, 751/2 (vse k. o. 2593 OLTRA)	ADRIA Turistično Podjetje
	1363/13 (del), 1364/14, 1364/54, 1364/16 del (klančina v garažo) (vse k. o. 2593 OLTRA)	zasebni lastnik
	1363/38 (k. o. 2593 OLTRA) transformatorska postaja NI PREDMET OBDELAVE	Elektro Primorska
	583/9, 583/8, 583/5 (vse k. o. 2593 OLTRA)	Banka Intesa San Paolo
	583/10, 583/11, 583/4, 583/3 (vse k. o. 2593 OLTRA)	Poslovni sistem Mercator /FNG Property
AN 34 del	753/8, 1534/4 del (vse k. o. 2593 OLTRA)	Republika Slovenija
AN-23	1315/2 del (delno v A) (vse k. o. 2593 OLTRA)	Občina Ankaran



Slika 24: Lastništvo na natečajnem območju. Legenda: rumena / zemljišča v lasti Občine Ankaran (vir: Občina Ankaran)

5.2 Gospodarska javna infrastruktura

Osrednji vodi, ki prečkajo natečajno območje A:

_fekalni in mešani kanalizacijski vod potekata diagonalno preko območja parkirišča pod Jadransko cesto ter nato po južnem robu natečajnega območja (v EUP AO-07, AO-08 in AO-09. Sprememba trase vodov ni predvidena.

Osrednji vodi, ki prečkajo natečajno območje B:

_podzemna kineta hudournika Ankaran in njegovega desnega pritoka poteka pod glavnim trgom, pod Jadransko cesto in pod osrednjim delom kampa (v EUP AN-22, AN-34, AO-07). Sprememba trase podzemne kinete v središču kraja ni predvidena.



Slika 25: Obstoječa gospodarska javna infrastruktura

5.3 Promet

Skozi občino Ankaran poteka zgolj ena državna cesta, regionalna cesta drugega reda R2-406, odsek 1407, ki poteka od Škofij do Lazareta in je glavna prometna povezava Ankarana s preostalo Slovenijo na eni ter z občino Milje v Italiji na drugi strani meje. Ta cesta je prometno najbolj obremenjena cesta v občini.

Pomembnejši lokalni cesti na natečajnem območju sta še:

- _lokalna cesta LC 177031 (Ankaran – Sv. Brida),
- _krajevna cesta LK 180051 (Regentova ulica – Srebrničeva ulica).

Dovoz na območje turističnega kompleksa Adria Ankaran je z Jadranske ceste preko krožišča po javni poti JP 680681. Javna pot vodi naravnost, med območjem kampa in območjem Hotela Adria Convent, do stavbe Taverne ter zavije/vodi na vzhod do pomola. Znotraj kampa promet poteka po mreži ožjih asfaltiranih in utrjenih peščenih poteh.

Dovoz na natečajno območje B je z Jadranske ceste preko krožišča po Regentovi ulici, ki je krajevna cesta LK 180051 (Regentova ulica – Srebrničeva ulica). Regentova ulica je prometno zelo obremenjena, saj je preko nje dovoz do vrtca in šole ter do stanovanjskih objektov, predstavlja pa tudi medobčinsko lokalno prometno povezavo, ki središče Ankarana povezuje s Hrvatini.



Slika 26: Obstoječe cestno omrežje

Mirujoči promet

V središču Ankarana (natečajno območje A, natečajno območje B) so urejena parkirna mesta za stanovalce stanovanjskih blokov ob Regentovi ulici ter javna parkirna mesta.

Lokacija	Obstoječe število parkirnih mest	Status
Regentova ulica / makadamsko parkirišče S od Regentove ulice	42	Abonma za stanovalce
Regentova ulica / nadstrešnice, Srebrničeva ulica / vzhod, Cahova ulica / parkirišče vzhod	169	Abonma za stanovalce
Parkirišče center / osrednji trg in parkirišče ob Jadranski cesti	140	Javno parkirišče / plačilo parkirnine

V območju južno od Jadranske ceste (natečajno območje A) je v kampu urejeno parkiranje za potrebe gostov in uporabnikov programov. Peščeno parkirišče je urejeno tik ob vstopu na območje kampa in obsega cca 4.000 m².

Kolesarjenje

Infrastrukture, namenjene izključno kolesarjem, v občini tako rekoč ni. V strukturi kolesarjev prevladujejo rekreativni kolesarji. Največ se kolesari po prometno obremenjeni Jadranski cesti, ki ni ustrezno označena. To predstavlja veliko tveganje za vse udeležence, saj kolesarji za vožnjo uporabljajo tudi pločnik.

Javni potniški promet

Skozi širše območje Ankarana poteka avtobusni javni promet. Skozi naselje poteka ena redna linija avtobusnega potniškega prometa (med postajama Lazaret meja in Koper) z do štirinajst avtobusi dnevno. V poletnem času skozi občino vozi tudi brezplačni avtobus, ki ustavlja na štirinajstih postajališčih. Znotraj natečajnega območja A, ob Jadranski cesti, je urejeno avtobusno postajališče v smeri proti Kopru.

Peš promet / pešpoti

Kljub majhnosti občine, ki je iz centra Ankarana peš dosegljiva znotraj časovnega intervala 30 min, je mreža peš poti, ki vodijo do posameznih dejavnosti, pomanjkljiva ali je sploh ni. Ob obali je prehodnost večkrat prekinjena. V zaledju ali ob Jadranski cesti ni peš povezave, ki bi varno in privlačno vodila pešca.

Vodenje pešcev znotraj naselja Ankaran je slabo urejeno. S pločniki opremljene ulice so: Jadranska cesta znotraj naselja, Regentova, Srebrničeva in vse ulice, ki se z nje odcepijo ter del Hrvatinske ulice.

Poti so velikokrat prekinjene, orientacija v prostoru je slaba, pločniki večinoma niso prilagojeni ljudem z oviranostmi, velikokrat so preozki in zaparkirani. Peš con znotraj občine ni.

Ankaran center je s peš potjo povezan s pokopališčem školjk na Sv. Katarini (skozi spominski park in obrežno močvirje ob morju).

Pomorski promet

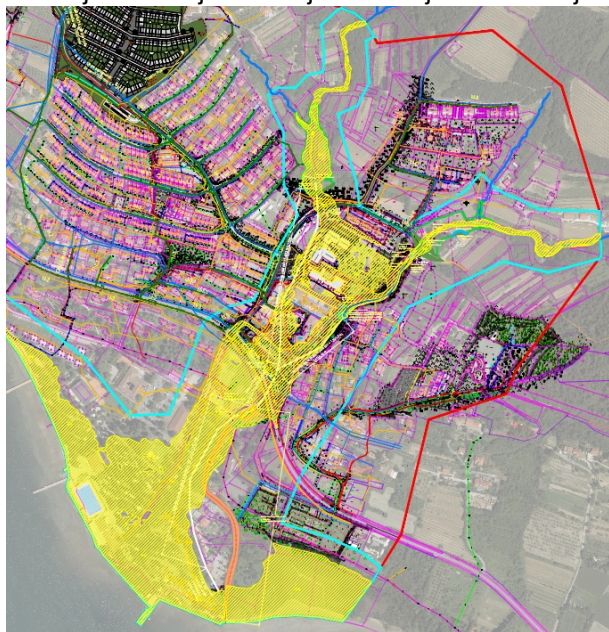
Kot del gospodarske javne infrastrukture so v OPN OA evidentirana krajevna pristanišča: mandrač Valdoltra, pomol Adria in območje pomola na Sv. Katarini.

V občini sta dve krajevni pristanišči (Valdoltra in Sv. Katarina) s komunalnimi privezi, na pomolu Adria pa je mogoče le pristajanje plovil.

Pomorski promet v občini Ankaran je sorazmerno skromen – mala plovila za osebno uporabo ter v poletnih mesecih turistična potniška barka, ki povezuje obmorska naselja (Piran, Izola, Koper, Ankaran-Adria).

5.4 Erozija

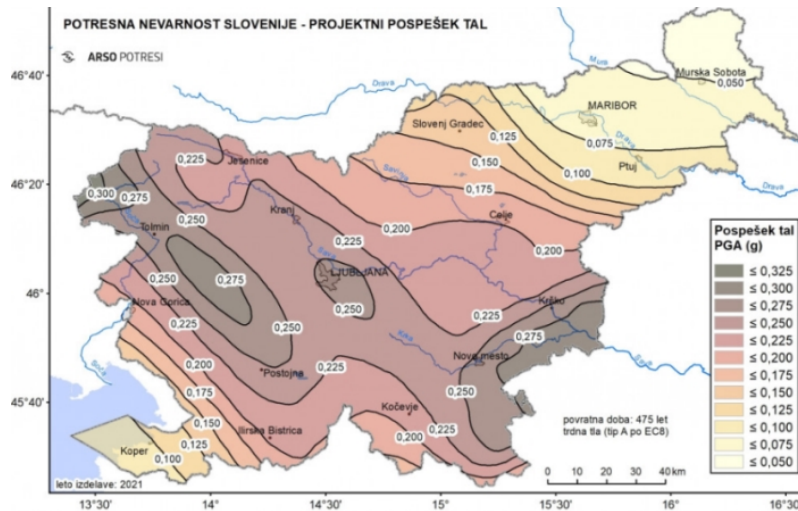
Natečajno območje se nahaja v območju razreda majhne erozijske nevarnosti.



Slika 27: Karta razredov erozijske nevarnosti – obstoječe stanje / Legenda: rumena barva – majhna erozijska nevarnost (Vir: Hidrološko hidravlična študija Ankaran, PNZ d. o. o., št. elaborata 21_013/HHA, april 2023)

5.5 Potresna nevarnost

Glede na karto Potresne nevarnosti Slovenije-projektni pospešek tal obravnavana lokacija gradnje sodi na območje s projektnim pospeškom tal 0,125 g za povratno dobo 475 let (Karta potresne nevarnosti Slovenije - 03.2021). Objekti morajo biti protipotresno zasnovani in grajeni na območju celotne občine v skladu s cono potresne ogroženosti.



Slika 28: Nova karta potresne ogroženosti (vir: <https://www.gov.si/novice/2021-03-02-nova-karta-potresne-nevarnosti/>)

6 VIRI

- Občinski prostorski načrt Občine Ankaran
- Smernice nosilcev urejanja prostora
- Urbanistični načrt naselja Ankaran (Locus prostorske informacijske rešitve d. o. o., september 2017)
- Izhodišča za načrtovanje ureditve odprtih parkovnih površin za potrebe družbenih dejavnosti, načrtovanih v centru Ankarana, 2020
- Izhodišča za načrtovanje ureditve javnih parkovnih površin za potrebe družbenih dejavnosti, načrtovanih v centru Ankaran (enota urejanja prostora AO-07) (Občina Ankaran, 2020)
- Ocena prostorskih kapacitet za razvoj družbenih dejavnosti v Občini Ankaran (Locus, prostorske informacijske rešitve d. o. o., april 2022)
- Hidrološko hidravlična študija Ankaran, PNZ d. o. o., št. elaborata 21_013/HHA, november 2021/dop. november 2022/dop. april 2023
- Predhodne usmeritve za izdelavo natečajne naloge za odprti javni natečaj za urbanistično, arhitekturno in krajinsko-arhitekturno ureditev osrednjega območja Ankarana, ZVKDS OE Piran, 2024
- Strokovne podlage Krajinska zasnova Ankaran Obalni pas Ankaran in Ankaran zaledje, Locus d.o.o., 2017
- Strategija prilagajanja rabe in dejavnosti na slovenski obali zaradi vpliva podnebnih sprememb na višino gladine morja, št. P487/23, Inštitut za vodarstvo d. o .o., november 2023
- Projektna naloga za ureditev zelenih površin - urbani vrtovi na območju naselja Ankaran. Landstudio 015 d. o. o., april 2026
- Dolgoročni razvojni načrt Ankaranskega polotoka in Občina Ankaran. Občina Ankaran, november 2022

7 SEZNAM NATEČAJNIH PODLOG C IN PRILOG D

7.1 Natečajne podloge C

- C1_GN_DOF
- C2_GN_DOF_podatki
- C3_Prerezi terena_obstojece
- C4_Regentova 2_obstojece
- C5_Tabela
- C6_SHEMA_plakatov
- C7_3d model

7.2 Natečajne priloge D

- D_1 OPN OA
- D_2 HHS
- D_3 Maritimna študija
- D_4 Smernice NUP
- D_5 IDZ Regionalna cesta R2-406 skozi center Ankarana
- D_6 GG poročilo
- D_7 Fotografije natečajnega območja s karto stojišč
- D_8 Družabni prostor ob Regentovi
- D_9 Pomorski prostorski plan Slovenije
- D_10 PN_urbani vrtovi
- D_11 Foto iz zraka
- D_12 Načrt Šola Ankaran
- D_13 Dolgoročni razvojni načrt