

Občinski podrobni prostorski načrt Park znanja

OBRAZLOŽITEV

Občina Ajdovščina pripravlja občinski podrobni prostorski načrt Park znanja (OPPN). Območje OPPN obsega površino enot urejanja prostora (EUP) AJ-103, OP-25 in del AJ-105.

Občinski prostorski načrt občine Ajdovščina (OPN, Uradni list RS, št. 5/22) določa obveznost urejanja v tem območju z OPPN. Naročnik OPPN je Občina Ajdovščina.

lokacija:

Območje se nahaja neposredno severno od letališča v Ajdovščini. Lokacija se nahaja na območju deponije zemljin s plazišča Slano blato. Na jugu je omejena z območjem letališča, na severovzhodu s cesto Ajdovščina – Lokavec, na zahodu in severu z melioracijskima jarkoma.

Ureditveno območje OPPN obsega parcele in dele parcel:

- 2963/1, 920/1, 922, 924, 927/1, 927/2, vse v k. o. 2381 Lokavec ter
- 1082/4, 1082/3, 1087/2, 1112, 1117/1, 1077/7, 1077/8, 1077/9, 2786/6, 2816/6, vse v k. o. 2391 Vipavski Križ.

Vsa zemljišča razen parc. št. 1082/4 k. o. 2391 Vipavski Križ so v javni lasti.

Površina območja znaša 16,1 ha.

program:

Območje OPPN je razdeljeno na 9 prostorskih enot.

Prostorske enote s številkami od 1 do 7 so gradbene parcele stavb.

Prostorska enota št. 8 je namenjena gradbeni parceli gradbeno inženirskega objekta, in sicer gospodarski javni infrastrukturi.

Prostorska enota **pe1** je namenjena dejavnostim v zvezi z letalnimi napravami, in sicer:

- proizvodnja,
- raziskave,
- razvoj,
- vzdrževanje.
-

Prostorska enota **pe2** je namenjena dejavnostim, ki so:

- muzejska dejavnost
- kongresne dejavnosti,
- raziskave in razvoj,
- inkubator gospodarskih dejavnosti.

Prostorska enota **pe3** je namenjena dejavnostim v zvezi z izobraževanjem.

Prostorske enote **pe4**, **pe5** in **pe6** so namenjene gospodarskim dejavnostim s poudarkom na razvoju tehnologij, in sicer:

- proizvodnja,
- raziskave,
- razvoj,
- vzdrževanje.

Prostorska enota **pe7** je namenjena športnim dejavnostim in fizični rekreaciji.

Prostorska enota **pe8** je namenjena gospodarski javni infrastrukturi.

Prostorska enota **pe9** je namenjena kmetijski dejavnosti.

Območja namenskih rab prostora:

Namenska raba prostora v veljavnem OPN občine Ajdovščina ne dopušča izvedbe z OPPN načrtovanih gradenj. Obstoječa namenska raba je v pretežnem delu Letališča (EUP AJ-103 in AJ-105) in v manjšem delu Najboljša kmetijska zemljišča (EUP OP-25).

Zaradi tega se sočasno s pripravo OPPN pripravlja tudi spremembe in dopolnitve OPN, s katerimi se bo namenska raba prostora ustrezno spremenila. Postopek spremembe OPN mora biti zaključen pred sprejemom OPPN.

komunalna oprema:

Območje ni komunalno opremljeno.

Izdelali sta se strokovni podlagi, ki podajata usmeritve za področje ureditve infrastrukture prometa, vodovoda, kanalizacije, elektrike, javne razsvetljave in plinovoda:

- Prometna študija optimalne ureditve križišča za potrebe navezave območja OPPN Park znanja na R3-609/2117 Ajdovščina – Predmeja, Appia d.o.o., AP008-25-P, junij 2025;
- Komunalna infrastruktura za park znanja v Ajdovščini, Detajl infrastruktura d.o.o., 24/29, december 2024.

promet:

Za področje prometa je bilo pridobljeno mnenje Ministrstva za infrastrukturo, Ministrica, št. 350-27/2025/8-02411700, datum 7. 3. 2025 in izhodišča k izdaji mnenja Ministrstva za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, št. 37167-286/2025/5 (1534), datum 22. 9. 2025-

Območje OPPN se prometno priključuje na državno cesto R3-609 (Ajdovščina – Lokavec).

Izvede se cestni priključek. V ta namen se na državni cesti zgradi krožišče z zahodnim priključkom na notranjo cesto območja in z vzhodnim priključkom na kmetijska zemljišča.

Kmetijska zemljišča na parcelah št. 3139, 3140, 3141, 3142, 3143 in 3144 vse k. o. 2381 Lokavec, imajo zagotovljen dostop preko poljske poti na parceli št. 3145 k. o. Lokavec. Kmetijska zemljišča na parcelah št. 3136/1, 3136/2, 3136/3, 3136/4, 3136/5, 3136/6, 3136/7, 3136/8, 3136/9 in 3136/10 vse k. o. 2381 Lokavec, imajo zagotovljen dostop preko vzhodnega priključka in parcele št. 3136/11, vse k. o. 2381 Lokavec. Dostop do kmetijskih zemljišč na parcelah št. 3137 in 3138, obe k. o. 2381 Lokavec, se uredi v sklopu projektne dokumentacije in izvedbe krožišča.

V območju se uredi notranja cesta, ki se opremi s kolesarskim pasom in pločnikom, ki je z drevoredom ločen od vozišča. Povezava pločnika ob notranji cesti na mrežo pešpoti v mestu Ajdovščina se izvede s preureditvijo ali prekategorizacijo kolesarske poti v površine za mešan promet.

Prostorski enoti pe1 se dopusti tudi neposreden cestni priključek z zahodne strani oziroma ustrezno rekonstruirane obstoječe poljske poti. Dopusti se možnost izvedbe dodatnega zahodnega priključka do prostorske enote pe1, v kolikor se v prostorske akte umesti in posledično izvede zahodna obvoznica mesta Ajdovščina.

V območju prostorske enote pe8 se izvedejo notranje ulice: ulica 1, ulica 2 in ulica 3. Ulici 2 in 3 se izvedeta kot slepi ulici. Pred iztekom teh dveh ulic se izvede obračališče za osebna vozila. Z ulice 2 se izvede povezava na načrtovano poljsko pot priporočene širine 4,2 m. Tu se dopusti tudi nadaljevanje ulice proti severu za potrebe povezave z morebitno širitvijo pozidave severno od območja OPPN.

Za ulico 1 se priporoča profil: z asfaltno površino širine 9,0 m na kateri se označi dva vozna pasova vsak širine 3,25 m in obojestransko pas za kolesarje širine 1,25 m. Na obeh straneh asfaltirane površine se uredi po 5,0 m širok zelen pas z obojestranskim drevoredom. Ob robu regulacijske linije se uredi pločnik širine 1,5 m v tlakovanju, ki ni asfaltno.

Vzdolž ulic 2 in 3 se uredi parkirna mesta za osebna vozila prečno na vozišče. Parkirna mesta so namenjena uporabnikom prostorskih enot pe2 in pe7.

vodovod:

Izvede se notranje vodovodno omrežje. Omrežje se priključi na obstoječi vodovod, ki poteka v trasi ceste Ajdovščina – Lokavec. Obstoječi vodovod je treba zaradi potrebe uporabnikov v območju OPPN rekonstruirati v predvidoma DN200 od območja OPPN do mostu čez Lokavšček na ulici Quilliano.

Vodovodno omrežje se opremi s hidranti.

odpadne fekalne vode:

Izvede se notranje omrežje odpadnih fekalnih voda. Omrežje se priključi na obstoječo kanalizacijo, ki poteka v trasi ceste Ajdovščina – Lokavec.

odpadne padavinske vode:

Padavinske vode se primarno ponika in zadržuje na gradbeni parceli posameznega objekta. Presežne vode se odvaja v notranje kanalizacijsko omrežje odpadnih padavinskih voda. Vode iz kanalizacije se odvaja v obstoječe obodne jarke.

elektroenergetika:

Območje preči nizkonapetostni kablovod, ki ga bo treba ob ureditvi območja pretrasirati. Predviden je priključek preko novega sredjenapetostnega kablovoda do transformatorske postaje »Lokavška« oziroma načrtovane nove do transformatorske postaje »Lokavška II«.

V območju OPPN se zgradi transformatorska postaja (ena ali več). Moč nove transformacije se določi na osnovi pričakovanih obremenitev z električno energijo. Izvede se vzamkanje nove transformatorske postaje v cevni kanalizaciji. Cevna kanalizacija mora omogočati tudi razvod za napajalne nizkonapetostne kable. Za izvedbo priključkov do posameznih objektov se predvidi ustrezno število razdelilnih omar.

elektronske komunikacije:

Območje OPPN se opremi z elektronskim komunikacijskim kabelskim omrežjem, ki se priključuje na obstoječe kabelsko omrežje na robu območja OPPN. Omrežje mora obsegati ustrezne priključke do vseh načrtovanih objektov.

javna razsvetljava

Vse javne prometne površine in pločniki se osvetlujejo z javno razsvetljavo. Za javno razsvetljavo se uporabljajo svetila, ki ne oddajajo ultravijolične svetlobe. Javna razsvetljava se načrtuje tako, da je mogoče določeno število svetil, ki niso vedno potrebna, ločeno izklopiti. V nočnem času ostane prižgano minimalno število luči, kolikor še dopuščajo varnostni razlogi.

plinovodno omrežje:

Območje se lahko opremi s plinovodnim omrežjem.

varstveni režimi:

V skladu z mnenjem Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica, št. 3563-0498/2004-2, datum 26. 11. 2024, ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na naravo in varovana območja.

vode:

V območju ni evidentiranih vodotokov. Ob severnem robu poteka melioracijski jarek. Ob južnem robu poteka padavinski jarek. Vzhodno od območja je vodotok Lokavšček.

Območje ni poplavno ogroženo.

Območje OPPN je v opozorilnem območju zahtevnih erozijskih ukrepov.

Izdelala se je hidrološko hidravlična študija (Urbikom, Matej Hozjan s. p., št. H5-11-2022, april 2023).

naravovarstvo:

V območju in njegovi bližini ni zavarovanih in varovalnih območij po Zakonu o ohranjanju narave.

kulturna dediščina:

V območju in njegovi bližini ni registrirane kulturne dediščine.

geologija:

Izdelala se je geološko-geomehanska študija (Geologija d.o.o. Idrija, št. 5220-248/2022-01, februar 2023).