

2. Prikaz stanja prostora

Občina Ajdovščina želi na območju obrtne cone Batuje (v nadaljevanju: OC Batuje), ki leži na desnem bregu reke Vipave, južno od naselja Batuje, urediti protipoplavno zaščito na reki Vipavi ter rekonstruirati del lokalne ceste skupaj z rekonstrukcijo obstoječega premostitvenega objekta čez reko Vipavo.

Ureditveno območje zajema parcele in dele parcel št. 1562/1, 1562/3, del 1193/3, 1198/3, 1562/8, 1187, 1198/2, 1183, 1184/2, 1180/6, 1180/9, del 1180/1, 1180/11, 1180/10, 1198/4, 1200/4, 1198/1, 1180/7, del 1553/1, 1180/4, del 1180/5, 1562/5, 1562/6, 1166/13, 1163/4, 1163/3, 1166/24, 1166/14, 1174/1, 1175, 1178/1, 1166/11, 1176, 1549/2, 1162, 1549/2, 1180/8, 1180/2, 1166/12, 1178/2, 1174/2, 1166/29, 1562/10, 1562/9, 1127/4, 1165/2, 1166/4, 1166/20, 1166/19, 1166/2, 1159/4, 1163/2, 1166/7, 1160, 1159/1, 1159/7, 1159/6, 1166/22, 1161/1, 1165/1, 1161/4, 1161/3, 1164/10, 1166/16, 1166/18, 1164/11, 1164/4, 1166/17, 1165/3, 1164/5, 1165/3, 1164/6, 1164/7, 1127/7, 1127/5, 1164/8, 1164/9, 1164/2, del 1539/1, del 1554, 1166/6, 1166/25, 1166/31, 1166/5, 1164/3, 1164/12, 1166/30, 1166/28, 1164/1, 1164/10, 1166/8, 1166/26, 1159/3, 1166/10, 1159/2, 1166/9, 1159/5, 1166/21, vse k.o. 2386 Batuje.

Predmetna zemljišča se po OPN Občine Ajdovščina (Uradni list RS, 5/22 in 10/22-popr.; v nadaljevanju OPN) urejajo z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

Ureditveno območje OPPN obsega okvirno 52.280 m² in je del planske urejevalne enote BA-10, ki je v veljavnem OPN občine Ajdovščina opredeljena kot gospodarska cona (IG).

Območje predvidenih ureditev je stisnjeno med železniško progo Prvačina – Ajdovščina in lokalno cesto Selo – Preserje ter reko Vipavo. Na tem območju je v preteklosti stal mlin, ki je za svoje potrebe uporabljal mlinščico. Danes se na območju nahajajo obrati za proizvodnjo opreme iz nerjavnega jekla za uporabo v vinarstvu, pivovarstvu in procesni industriji ter več manjših obratov in delavnic. Čeprav je dejavnost v preteklosti nekoliko zamrla pa so nova vlaganja con vdihnila nov zagon in jo umestile med vodilne gospodarske dele občine. Območje OC Batuje, kljub temu da nima statusa območja pomembnega vpliva poplav, spada med poplavno ogrožena območja v Občini Ajdovščina. Lokacija obrtne cone je tik ob reki Vipavi, kar je poplavno izredno neugodna lokacija.

Raba prostora

Območje OPPN se nahaja na območju gospodarskih con z oznako BA-10.

Osnovna namenska raba: **območja stavbnih zemljišč**
Oznaka podrobne namenske rabe prostora: **IG**
Opis podrobne namenske rabe prostora: **gospodarske cone**
Enota urejanja prostora (EUP): **BA-10**
Podenota urejanja prostora: **BA-10 IG**
Predpisan način urejanja: **OPPN**

Kontaktne območja predvidenih ureditev so kmetijska zemljišča na zahodni in jugovzhodni strani, območja prometne infrastrukture na severni in severovzhodni strani ter reka Vipava na južni strani.

Skladno z namensko rabo se območje nameni obrtnim, skladiščnim, storitvenim, trgovskim, poslovnim, športno-rekreacijskim in proizvodnim dejavnostim. Poleg tega je območje opredeljeno

kot poplavno območje in je za zagotavljanje protipoplavne zaščite predvidena izvedba omilitvenih ukrepov.

Gospodarska javna infrastruktura

Obstoječi objekti so že priključeni na gospodarsko javno infrastrukturo, dostop na območje je mogoč iz obstoječe lokalne ceste LC 001021 na severnem delu območja.

Oskrba z vodo se zagotavlja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja, ki se ga glede na razvoj objektov in poslovnih enot ter glede na potrebe razvoja poslovne cone dogradi in po potrebi rekonstruira.

Na celotnem območju OPPN je možno na strehe objektov, kjer tehnologija to dopušča, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote.

Na območju ni obstoječe komunalne kanalizacije. Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in odpadnih komunalnih vod.

Za vsak objekt se predvidi lastna mala čistilna naprava za odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode, z ustrežno zmogljivostjo.

V sklopu protipoplavnih ureditev je načrtovana tudi ureditev meteorne kanalizacije, ki predvideva:

- ureditev interne meteorne odvodnje obrtne cone z izvedbo zadrževalnika in črpališča,
- ukinitve in zasip obstoječe mlinščice.

Telekomunikacijske storitve se lahko glede na razvoj objektov in poslovnih enot ter glede na potrebe razvoja poslovne cone dogradi s sodobnimi komunikacijskimi tehnologijami.

Po severnem delu območja OPPN poteka obstoječi prenosni plinovod R32, izhodni iz MRP Batuje za tovarno. Območje OPPN se delno nahaja tudi v varovanih pasovih obstoječega prenosnega plinovoda M3, MMRP Šempeter NG – odcep za MM Ljubljana, načrtovanega prenosnega plinovoda Rekonstrukcija M3/1 z odcepi, za katerega je sprejeta Uredba o državnem prostorskem načrtu za rekonstrukcijo prenosnih plinovodov M3, M3B, R31A, R32 in R34 (Ur.l. RS, št. 97/15).

Varstveni režimi

Območje OPPN se nahaja znotraj naslednjih območji ohranjanja narave:

- Natura 2000, Vipavski rob, ID: 5000021,
- Natura 2000, Dolina Vipave, ID: 3000226,
- Ekološko pomembna območja, Dolina Vipave, ID: 3000226,
- Gozdni odseki, Gozdni odseki 2009, oznaka odseka: 15046.

Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, vpisanih v register nepremične kulturne dediščine ali razglašeni za kulturni spomenik, prav tako ni območij varstva voda.

Lega območja

Območje leži v občini Ajdovščina, na desnem bregu reke Vipave južno od naselja Batuje. Območje je stisnjeno med železniško progo Prvačina – Ajdovščina in lokalno cesto Selo – Preserje ter reko Vipavo.

Na tem območju je v preteklosti stal mlin, ki je za svoje potrebe uporabljal mlinščico. Danes se na območju nahajajo obrati za proizvodnjo opreme iz nerjavnega jekla za uporabo v vinarstvu, pivovarstvu in procesni industriji ter več manjših obratov in delavnic. Čeprav je dejavnost v preteklosti nekoliko zamrla pa so nova vlaganja cona vdihnili nov zagon in jo umestile med vodilne gospodarske dele občine.

Podrobna namenska raba zemljišč znotraj enote urejanja prostora BA-10 je opredeljena kot IG – gospodarske cone, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, storitvenim, trgovskim, poslovnim, športno-rekreacijskim in proizvodnim dejavnostim.

Območje meji na K2 - kmetijska zemljišča na zahodni in jugovzhodni strani, P - območja prometne infrastrukture na severni in severovzhodni strani ter reko Vipavo na južni strani.

Naravne danosti (relief, tla, podnebje, vodotoki) in družbeno okolje

Občina Ajdovščina prestavlja gospodarsko, izobraževalno in kulturno središče Vipavske doline, ki leži na zahodnem delu Slovenije, v bližini meje z Italijo in jo obdajajo Trnovska planota, Nanos ter Hrušica. Zelena in rodovitna dežela je bila poseljena že v kameni dobi, poseben pečat pa so ji vtisnili Rimljani. Danes jo sestavlja 28 krajevnih skupnosti in 45 naselij.

Že od najstarejših časov ima občina Ajdovščina pomembno prometno vlogo. Skozi dolino pelje magistralna in hitra cesta, kar Ajdovščino postavlja med prometno najdostopnejša mesta v regiji.

Reliefno je ajdovska občina zelo razgibana. Zajema osrednji del Vipavske doline, ki jo od vzhoda proti severu oklepajo visoke planote Nanosa, Hrušice in Trnovskega gozda, na jugu pa Vipavski griči. Območje je eno najrodovitnejših področij v Sloveniji, saj vegetacijska doba v teh krajih traja skoraj dva meseca dlje kot v osrednji Sloveniji. Pomemben dejavnik oblikovanja tega prostora je tudi bogata prepredenost doline z vodnim omrežjem, ki se zliva v reko Vipavo. Največ vode dovaja reka Hubelj, ki teče skozi glavno mesto občine – Ajdovščino in je pomemben vodni vir za večino naselij tudi sosednjih občin. Poleg tega pa je ta reka predstavljala tudi pomemben energetski potencial številnih obratov in s tem razvoja mesta in tudi širšega območja doline. Ajdovščina in njena okolica se tako ponašata z bogato naravno in kulturno dediščino.

Razvoj občine Ajdovščina je v preteklih desetletjih opredeljevala industrija na področju prehranske, gradbene, lesne, kovinske in tekstilne panoge, danes pa se te tradicionalne dejavnosti nadgrajuje z modernimi in visokotehnološkimi dejavnostmi letalske, biotehnoške ter informacijsko-komunikacijske industrije. Na pogorišču propadlih podjetij in kriznih let ajdovskega gospodarstva v letih okoli 2014 so začeli preudarno graditi in ustvarjati nove zgodbe. Skupaj z gospodarstveniki, okovani z vzajemnim pogumom in medsebojno pomočjo, so uspeli ustvariti nekaj, kar je za marsikoga še pred časom veljalo za nepredstavljivo – Ajdovščina doživlja izjemen gospodarski razcvet in postaja steber gospodarskega razvoja na Primorskem in širše. Strateški temelji tega razvoja je bil postavljen s Strategijo razvoja občine Ajdovščina do 2030 in akcijskim planom, ki je bil soglasno potrjen na občinskem svetu leta 2015.

Kljub temu, da Vipavska dolina na jugu meji na kamniti kras, je eno najrodovitnejših področij v Sloveniji. Milo podnebje in rodovitna zemlja omogočata vzgojo vrste kultur, od katerih sta posebno pomembni sadje in vinska trta. Samo mesto obkrožajo polja, na katerih zgodaj poleti dozoreva pšenica in jeseni koruza. Na okoliških gričih je precej vinogradov. Iz njih jeseni vozijo grozdje v vinsko klet v Vipavo.

Narava

Območje OPPN se nahaja znotraj naslednjih območji ohranjanja narave:

- Natura 2000, Vipavski rob, ID: 5000021,
- Natura 2000, Dolina Vipave, ID: 3000226,
- Ekološko pomembna območja, Dolina Vipave, ID: 3000226,
- Gozdni odseki, Gozdni odseki 2009, oznaka odseka: 15046.

Kulturna dediščina

Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, vpisanih v register nepremične kulturne dediščine ali razglašeni za kulturni spomenik.