



LOCUS

NAROČNIK

Občina Ajdovščina

Cesta 5. maja 6a | 5270 Ajdovščina

IZDELAVA SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA  
PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE AJDOVŠČINA 1-1

# URBANISTIČNA ZASNOVA ZA MESTO AJDOVŠČINA

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, junij 2025

PROSTORSKI AKT	Spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Občine Ajdovščina
FAZA	Delovno gradivo
GRADIVO	Urbanistična zasnova za mesto Ajdovščina
NAROČNIK	Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a   5270 Ajdovščina
ŠTEVILKA PROJEKTA	
IZDELOVALEC	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
VODJA PROJEKTA	Maja Šinigoj, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1461
STROKOVNA SKUPINA	Nik Žagar, mag.inž.arh.urb. Pia Winkler dipl.inž.arh.urb Metka Jug, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1668 PKA PPN Nina Lipušček, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1667 PKA PPN dr. Miha Konjar, mag. geod. in geoinf. Nina Uršič, dipl.inž.kraj.arh. Luka Jereb, mag.inž.arh.urb. Žiga Smrekar, univ.dipl.geog. Staša Breclj, dipl.inž.kraj.arh. Anja Rebek, mag.inž.kraj.arh.
DATUM	Domžale, junij 2025



LOCUS

---



# Kazalo

<b>SCENARIJ RAZVOJA .....</b>	<b>8</b>
<b>1 SNOVANJE SCENARIJEV .....</b>	<b>9</b>
<b>2 RAZVOJNI IZZIVI IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA.....</b>	<b>10</b>
2.1 Razvojni cilji občine Ajdovščina .....	10
2.1.1 Vizija občine Ajdovščina 2030 .....	10
2.1.2 Razvojne prioritete in aplikativni cilji občine Ajdovščina na območje mesta.....	10
2.2 Ocena prihodnjih razvojnih potreb .....	11
2.2.1 Študija širitve ekonomsko-poslovne infrastrukture v občini Ajdovščina.....	11
2.2.2 Raziskava potreb ajdovskega gospodarstva po novih zemljiščih .....	11
2.2.3 Anketa o nadaljnjem razvoju občine Ajdovščina.....	12
2.2.4 Javna delavnica na temo urbanistične zasnove mesta Ajdovščina .....	12
2.3 Ocena prostorskih rezerv .....	14
2.3.1 Razvojne površine na območju mesta Ajdovščina .....	14
2.3.2 Razvojne površine na širšem območju mesta Ajdovščina z naselji Lokavec, Cesta in Dolga Poljana .....	14
<b>3 OPIS SCENARIJEV .....</b>	<b>15</b>
3.1 Scenarij 1 – Ajdovščina, mesto po meri človeka.....	15
3.1.1 Razvoj mestnega prostora .....	15
3.1.2 Gospodarski razvoj.....	16
3.1.3 Promet in dostopnost .....	16
3.1.4 Razmeščanje dejavnosti.....	16
3.2 Scenarij 2 – Urbana zgoštevitev mesta Ajdovščina .....	17
3.2.1 Razvoj mestnega prostora .....	17
3.2.2 Gospodarski razvoj.....	17
3.2.3 Promet in dostopnost .....	17
3.2.4 Razmeščanje dejavnosti.....	18
3.3 Scenarij 3 – Ajdovščina, središče razvoja in inovacij – Izbran scenarij razvoja .....	19
3.3.1 Razvoj mestnega prostora .....	19
3.3.2 Gospodarski razvoj.....	20
3.3.3 Promet in dostopnost .....	20
3.3.4 Razmeščanje dejavnosti.....	20
3.4 Variante umeščanja prostorskih širitev za gospodarstvo .....	21
3.5 Vpliv prostorskih širitev za gospodarstvo na priseljevanje.....	23
<b>4 IZBIRA RAZVOJNEGA SCENARIJA .....</b>	<b>24</b>
4.1 Sprejete odločitve / Proces odločanja .....	24
<b>KONCEPTUALNI DEL .....</b>	<b>25</b>
<b>5 CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA .....</b>	<b>26</b>
<b>6 KONCEPT URBANISTIČNEGA RAZVOJA.....</b>	<b>27</b>

<b>7 MOBILNOSTNI SISTEM MESTA.....</b>	<b>28</b>
7.1 Motorni promet.....	28
7.2 Omrežje pešcev, kolesarjev in javnega potniškega prometa .....	32
<b>8 ZELENİ SISTEM .....</b>	<b>36</b>
<b>9 URBANISTIČNO OBLIKOVANJE.....</b>	<b>40</b>
9.1 Koncept oblikovanja podobe mesta .....	40
9.2 Koncept strukture naselja .....	44
9.3 Prostorske širitve .....	47
9.3.1 Stanovanjske površine .....	47
9.3.2 Centralne dejavnosti .....	48
9.3.3 Površine namenjene posebnim dejavnostim .....	49
9.3.4 Površine za industrijo in gospodarstvo .....	49
9.4 Koncept razvoja poselitvenih območij .....	50
<b>10 KOMUNALNO OMREŽJE IN DRUGE OKOLJSKE INFRASTRUKTURE .....</b>	<b>51</b>
10.1 Vodovodno omrežje.....	51
10.2 Kanalizacijsko omrežje .....	53



# SCENARIJ RAZVOJA

# 1 SNOVANJE SCENARIJEV

Snovanje scenarijev predstavlja metodo dela v procesih prostorskega načrtovanja in načrtovanja urbanističnega razvoja. Omogoča sistematično obravnavo kompleksnosti ter dinamičnosti prostorskih in družbenih razmer, ki so prisotne v zgoščenih urbanih območjih in pomembnejših urbanih središčih. Snovanje scenarijev omogoča oblikovanje raznolikih vizij prihodnjega razvoja, ki temeljijo na analizi trenutnega stanja, prepoznavi trendov in identificiranju ključnih tveganj. Z oblikovanjem različnih scenarijev razvoja celovito ocenimo možne vplive razvojnih odločitev, kar omogoča bolj utemeljeno izbiro optimalnih prostorskih rešitev.

Različni scenariji omogočajo prilagodljivost pri odzivanju na spremembe v družbenih, gospodarskih in okoljskih razmerah ter naslavljajo ključne prostorske razvojne izzive in cilje. Snovanje scenarijev prostorskega razvoja krepi odpornost urbanih območij na dinamičen razvoj na področju okolja, gospodarstva, socialno ekonomskih dejavnikov in poselitve.

Izbor najprimernejšega scenarija razvoja tako služi kot trdna podlaga za nadaljnje oblikovanje urbanistične zasnove mesta, ki strateško in celostno usmerja urbani razvoj ter se aktivno odziva na aktualne razvojne izzive in cilje.

## 2 RAZVOJNI IZZIVI IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA

### 2.1 Razvojni cilji občine Ajdovščina

\*Vir: STRATEGIJA RAZVOJA OBČINE AJDOVŠČINA DO 2030, Občina Ajdovščina (Junij 2017)

#### 2.1.1 Vizija občine Ajdovščina 2030

Občina Ajdovščina bo leta 2030 prepoznavno, učinkovito, konkurenčno, zeleno in življenju prijazno gospodarsko, politično in kulturno središče Vipavske doline z visoko bivanjsko kvaliteto v mestu in na podeželju.

#### 2.1.2 Razvojne prioritete in aplikativni cilji občine Ajdovščina na območje mesta

##### **Prioriteta 1: Konkurenčnost**

- Cilj 1: Dvig konkurenčnosti in internacionalizacije
- Cilj 2: Dvig razvojnoraziskovalnega povezovanja z gospodarstvom.
- Cilj 3: Povečanje prihodka iz turističnih dejavnosti.
- Cilj 4: Dvig dohodka kmetijskih gospodarstev.

##### **Prioriteta 2: Trajnost**

- Cilj 1: Trajnostna raba naravnih virov.
- Cilj 2: Trajnostno urejanje prostora.
- Cilj 3: Spodbujanje trajnostne mobilnosti.

##### **Prioriteta 3: Družbena odgovornost**

- Cilj 1: Aktivno mesto
- Cilj 2: Kakovostni programi in storitve na področjih vzgoje in izobraževanja, športa, kulture, zdravstva, starejših, mladih in drugih ranljivih skupin.
- Cilj 3: Zagotovljena ustrezna infrastruktura na področjih vzgoje in izobraževanja, športa, kulture, zdravstva, starejših, mladih in drugih ranljivih skupin.
- Cilj 4: Povečanje števila stanovanjskih enot
- Cilj 5: Dvig ozaveščenosti prebivalstva, povečanje aktivne participacije in družbene odgovornosti na področjih vzgoje in izobraževanja, športa, kulture, zdravstva, starejših, mladih in drugih ranljivih skupin.

##### **Prioriteta 4: Prepoznavnost**

- Cilj 1: Prepoznavna tržna znamka Vipavska dolina.
- Cilj 2: Povečanje prepoznavnosti na vseh ravneh

##### **Prioriteta 5: Učinkovitost**

- Cilj 1: Prehod na učinkovito in uporabniku prijazno e-upravo.
- Cilj 2: Izboljšanje transparentnosti in povečanje nadzora na vseh ravneh javne uprave.
- Cilj 3: Dvig participacije prebivalcev
- Cilj 4: Okrepitev in povečanje zmogljivosti sil za zaščito in reševanje.

## 2.2 Ocena prihodnjih razvojnih potreb

### 2.2.1 Študija širitve ekonomsko-poslovne infrastrukture v občini Ajdovščina

\*Vir: 2.2.1Študija širitve ekonomsko-poslovne infrastrukture v občini Ajdovščina, Center poslovne odločnosti Ekonomske Fakultete Univerze v Ljubljani (November 2021)

Občina Ajdovščina je naročila študijo o širitvi poslovne infrastrukture, ki ocenjuje gospodarske trende, potrebe podjetij in razpoložljive prostorske kapacitete. Namen dokumenta je podati strokovne podlage za odločanje o vzpostavitvi nove poslovne cone, ki bi podprla nadaljnjo gospodarsko rast in zaposlovanje v občini.

Rezultati analize kažejo, da občina Ajdovščina dosega slovensko povprečje glede gospodarske razvitosti, a jo številne občine v regiji prehitevajo. Kljub nadpovprečnemu prirastu prebivalstva občina beleži primanjkljaj delovnih mest in odvisnost od delovne migracije. Dodana vrednost na zaposlenega zaostaja za slovenskim povprečjem za 8,5 %, bruto plače pa so v povprečju 10 % nižje. Kljub temu v občini obstajajo pomembni človeški viri za razvoj visokotehnoloških dejavnosti, kar bi lahko pripomoglo k dvigu dodane vrednosti.

Analiza potreb gospodarstva kaže, da bo že v letu 2022 občina potrebovala med 6 in 8 ha dodatnih poslovnih površin, v desetih letih pa najmanj 25 ha. Nova poslovna cona bi v desetih letih lahko prinesla od 62 do 189 novih podjetij ter od 1.163 do 3.256 delovnih mest, ob pogoju, da občina zagotovi ustrezno infrastrukturo.

Poleg neposrednih učinkov bi poslovna cona ustvarila tudi multiplikativne učinke, kot so dodatna delovna mesta v povezanih dejavnostih, zmanjšanje delovnih migracij ter izboljšanje lokalnega poslovnega okolja. Glavni izzivi vključujejo omejene prostorske kapacitete, kadrovske potrebe in okoljske vplive povečane gospodarske aktivnosti. Priporočeno je čimprejše zagotavljanje vsaj 10 ha zemljišč ter dolgoročno načrtovanje dodatnih 40 ha, s poudarkom na podjetjih z visoko dodano vrednostjo in strateškim razvojem poslovne infrastrukture.

### 2.2.2 Raziskava potreb ajdovskega gospodarstva po novih zemljiščih

\*Vir: Raziskava potreb ajdovskega gospodarstva po novih zemljiščih, Regijska razvojna agencija Rod v sodelovanju z Severno Primorsko gospodarsko zbornico Nova Gorica in Obrtno zbornico Ajdovščina (Maj 2024)

Občina Ajdovščina je v pripravi razvojnega prostorskega načrta, podprtega z raziskavo potreb gospodarstva, ki jo je izvedla Regijska razvojna agencija Rod v sodelovanju z Severno Primorsko gospodarsko zbornico Nova Gorica in Obrtno zbornico Ajdovščina. Raziskava, ki temelji na anketiranju lokalnih in zunanjih podjetij, ocenjuje potrebe po zazidljivih zemljiščih za širitev kapacitet v naslednjih 5, 10 in 20 letih. Zbrani podatki omogočajo vpogled v prostorske potrebe ter usmeritve za učinkovito načrtovanje in spodbujanje investicij v gospodarski razvoj občine.

Ključne komponente vprašalnika so zajemale:

- Osnovni podatki o podjetju
- Trenutne prostorske kapacitete
- Načrti za širitev
- Potrebe po infrastrukturi
- Druge potrebe in pričakovanja

Za analizo je bil izbran vzorec 84 gospodarsko pomembnih podjetij, ki predstavljajo 75 % skupnih prihodkov ali zaposlenih v občini Ajdovščina. Kriteriji za vključitev so bili več kot 10 zaposlenih in letni prihodek nad 150.000 €, z namenom zajema stabilnih in perspektivnih podjetij iz različnih sektorjev. Odzivnost je bila 71 %, kar odraža visok interes podjetij za vprašanja razvoja in širitve. Raznolikost vzorca omogoča poglobljeno razumevanje sektorskih potreb in prednostnih nalog pri prostorskem načrtovanju.

Na Občino Ajdovščina so se obrnila številna podjetja, ki še niso prisotna na območju občine Ajdovščina, z namenom investicije in selitve dejavnosti na območje občine.

Analiza potreb gospodarstva v občini Ajdovščina je pokazala, da 76 % podjetij načrtuje širitev svojih kapacitet v naslednjih 5 do 10 letih, kar kaže na intenzivno gospodarsko dinamiko. Na podlagi vzorca 84 podjetij, ki predstavljajo 75 % prihodkov in zaposlenih v občini, je predvidena širitev kapacitet v obsegu 22 ha v naslednjih 5 letih in dodatnih 11 ha v 10 letih. Poleg tega 14 poslovnih subjektov, ki še niso prisotni v občini, izraža potrebo po 8 ha zemljišč.

Skupna predvidena potreba po zemljiščih za širitev podjetij iz občine in zunanjih investitorjev znaša 41 ha. Glavni izzivi vključujejo pomanjkanje primernih zemljišč, kadrovske potrebe in finančne omejitve.

### 2.2.3 Anketa o nadaljnjem razvoju občine Ajdovščina

\*Vir: Analiza ankete o nadaljnjem razvoju občine Ajdovščina, Občina Ajdovščina (April, 2024)

Občina Ajdovščina je z namenom pridobitve odziva občank in občanov izvedla anketo o nadaljnjem razvoju občine Ajdovščina. Anketni vprašalnik je izpolnilo 1.691 anketirancev, ki v večini podpirajo bliskovit razvoj občine in si podobno intenzivnega razvoja želijo tudi v bodoče.

Podatki so bili zbrani preko anketnega vprašalnika. Za zagotavljanje dostopnosti ankete in posledično visoko stopnjo sodelovanja javnosti pri podajanju predlogov za nadaljnji razvoj občine Ajdovščina, je bila tiskana oblika anketnega vprašalnika poslana v vsa gospodinjstva v občini Ajdovščina, spletna anketa pa je bila dostopna preko spleta.

#### Področja, ki jim Občina mora nameniti pozornost

Anketiranci menijo, da bi morala Občina Ajdovščina največ pozornosti nameniti prometni infrastrukturi, investicijam v podeželje in manjše zaselke, zdravstvenim storitvam, kulturi in razvedrilu ter vrtcem in šolam. Na teh področjih občani zaznavajo največje potrebe po izboljšavah.

#### Razvoj in gospodarstvo

Občani podpirajo dosednji bliskoviti razvoj občine, kar so ocenili s povprečno oceno 8,4, pri čemer je 66 % vprašanih izrazilo željo po nadaljevanju takšnega razvoja v prihodnje. Podpirajo tudi usmeritev gospodarstva v visokotehnološke panoge, kar so ocenili s povprečno oceno 8,2, medtem ko so tradicionalne panoge, kot sta kovinarstvo in živilsko predelovalna industrija, prejele nižjo podporo (6,8). Večina občanov (62 %) želi, da se obstoječa raven spodbud za gospodarstvo ohrani, le 2 % vprašanih pa teh spodbud ne podpira.

#### Stanovanja in prostorski razvoj

41 % anketirancev si želi, da Občina nadaljuje s podporo gradnji stanovanj, 30 % pa jih želi povečanje te podpore. Podpirajo tako gradnjo novih kapacitet v mestu kot širitev individualne gradnje na podeželju. Kljub temu večina (46 %) meni, da bi morale biti proste površine v mestu namenjene zelenim površinam, gradnji stanovanj pa le 17 %. Podpora širitvi poslovnih con je nižja, vendar občani podpirajo širitev mesta, pri čemer ne želijo žrtvovati kmetijskih zemljišč.

#### Živahnost mestnega središča

Prenova mestnega središča je med občani naletela na deljena mnenja. Čeprav 31 % meni, da je središče postalo bolj živahno, si mnogi želijo več nočnega življenja in zabavnih dogodkov, kar je podprlo kar 55 % vprašanih.

#### Okoljska prijaznost

Občani občino ocenjujejo kot okolju prijazno, s povprečno oceno 7,4, kar kaže na splošno zadovoljstvo z okoljskimi prizadevanji.

### 2.2.4 Javna delavnica na temo urbanistične zasnove mesta Ajdovščina

\*Vir: Poročilo s posvetovanja o Urbanistični zasnovi - analizi stanja in viziji razvoja mesta Ajdovščina (April, 2023)

Delavnica o urbanistični zasnovi Ajdovščine je potekala 11. aprila 2023 v okviru priprave sprememb Občinskega prostorskega načrta (SD OPN 1). Udeleženci so v razpravah naslovili ključna vprašanja o razvoju mesta ter podali predloge za izboljšanje kakovosti bivanja in dolgoročne vizije mesta do leta 2040.

Razprava je bila osredotočena na štiri tematske sklope (javne in zelene površine, kakovost bivanja, trajnostna mobilnost in razvoj družbe), do katerih so se udeleženci opredelili s pomočjo treh kriterijev (v prostoru cenimo,

predlagamo in pogrešamo). V nadaljevanju se poudarja predvsem razvojne predloge (kaj v prostoru pogrešajo in predlagajo) podane s strani udeležencev delavnice:

- Pri **javnih in zelenih površinah** je bilo izpostavljeno pomanjkanje parkov, otroških igrišč in rekreacijskih območij. Predlagana je bila širša ureditev Hublja kot zelene rekreacijske osi, povezovanje parkov ter povečanje sence in zelenih otokov v urbanem prostoru.
- Na področju **kakovosti bivanja** so udeleženci izrazili potrebo po revitalizaciji starega mestnega jedra, vzpostavitvi kulturne četrti, razvoju gostinske in tržne ponudbe ter izboljšanju urbanistične podobe mesta.
- Na področju **trajnostne mobilnosti** so bili izpostavljeni prometni izzivi, predvsem preobremenjen izvoz z avtoceste in pomanjkanje parkirnih površin. Predlagana so nova parkirišča, izboljšanje kolesarskih in pešpoti ter vzpostavitev železniške povezave med Ajdovščino in Novo Gorico.
- V sklopu razvoja družbe so udeleženci poudarili potrebo po večji gospodarski in podjetniški dejavnosti, trajnostni rasti industrije, dostopnih stanovanjih ter bogatejši kulturni in športni ponudbi.

Vizija podana s strani udeležencev delavnice za razvoj mesta Ajdovščina do leta 2040 temelji na cilju, da mesto postane zeleno, trajnostno, gospodarsko razvito in povezano, z visoko kakovostjo bivanja ter poudarkom na kulturi, športu in inovacijah. Kot osnova za snovanje vizije je bila predstavljena obstoječa vizija razvoja občine Ajdovščina.

## 2.3 Ocena prostorskih rezerv

\*Vir: Analitični del urbanistične zasnove mesta Ajdovščina, Locus d.o.o. (Januar, 2024)

V analitičnem delu urbanistične zasnove so grafično prikazana območja nepozidanih stavbnih zemljišč ter funkcionalno degradirana območja. Vsa navedena območja predstavljajo površine, kamor se prednostno usmerja notranji razvoj mesta Ajdovščina. Pri oceni prostorskih rezerv so bila upoštevana pridobljena gradbena dovoljenja v letu 2024.

### 2.3.1 Razvojne površine na območju mesta Ajdovščina

Na območju mesta Ajdovščina je evidentiranih 34,33 ha nepozidanih stavbnih zemljišč, kar predstavlja 12,1 % vseh stavbnih zemljišč ožjega območja urbanistične zasnove. Tekom analize nepozidanih stavbnih zemljišč po posameznih rabah je bilo ugotovljeno, da je največ nepozidanih stavbnih zemljišč, 12,6 ha, namenjenih stanovanjskim površinam. 8,2 ha nepozidanih stavbnih zemljišč je v namenski rabi opredeljenih kot območja za industrijo. Sledijo površine posebnih območij (7,72 ha) in območja centralnih dejavnosti (5,84 ha). Na območju urbanistične zasnove je evidentiranih tudi 1,1 ha funkcionalno degradiranih območji.

Raba	nepozidano SZ (ha)	vsa SZ (ha)	delež nepozidanih SZ (%)
B - posebna območja	7,72	31,81	24%
C - območja centralnih dejavnosti	5,84	66,65	9%
I - območja proizvodnih dejavnosti	8,17	70,92	12%
S - območja stanovanj	12,59	119,06	11%
skupaj	34,33	293,96	12%

### 2.3.2 Razvojne površine na širšem območju mesta Ajdovščina z naselji Lokavec, Cesta in Dolga Poljana

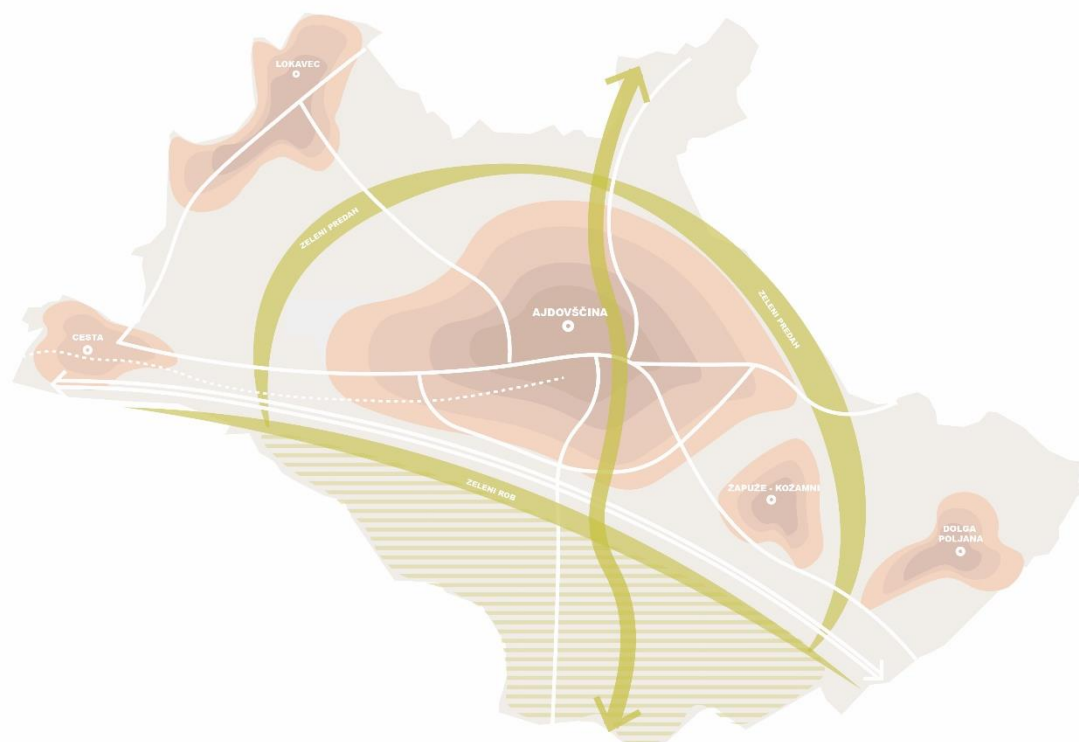
Na območju mesta Ajdovščina in naselij Lokavec, Cesta in Dolga Poljana je evidentiranih 57,65 ha nepozidanih stavbnih zemljišč, kar predstavlja 15 % vseh stavbnih zemljišč na območju obravnave. Tekom analize nepozidanih stavbnih zemljišč po posameznih rabah je bilo ugotovljeno, da je največ nepozidanih stavbnih zemljišč, 35,22 ha, namenjenih stanovanjskim površinam. 8,2 ha nepozidanih stavbnih zemljišč je v namenski rabi opredeljenih kot območja za industrijo. Sledijo območja posebnih površin, 7,7 ha, in območja centralnih dejavnosti, 6,44 ha. Na območju urbanistične zasnove je evidentiranih tudi 1,1 ha funkcionalno degradiranih območji.

Raba	nepozidano SZ (ha)	vsa SZ (ha)	delež nepozidanih SZ (%)
B - posebna območja	7,72	31,81	24%
C - območja centralnih dejavnosti	6,44	68,86	9%
I - območja proizvodnih dejavnosti	8,18	71,60	11%
S - območja stanovanj	35,22	205,69	17%
skupaj	57,56	377,95	15%

## 3 OPIS SCENARIJEV

### 3.1 Scenarij 1 – Ajdovščina, mesto po meri človeka

Prostorski razvoj Ajdovščine v scenariju 1 temelji na notranjem razvoju in ničelni rasti stavbnih zemljišč. Notranji razvoj vključuje aktiviranje notranjih rezerv, prestrukturiranje urbanega tkiva ter ohranjanje naravnih in zelenih površin znotraj in na robovih mesta. Gospodarski razvoj se usmerja v visokotehnološko obrtno cono z inovacijami in trajnostnimi praksami. Rešitve na področju povezav in razmestitev dejavnosti poudarjajo dobro fizično in časovno dostopnost v prostoru ter omogočajo digitalno dostopnost do informacij. Razmestitev dejavnosti sledi strateškemu prestrukturiranju gospodarskih in stanovanjskih površin, pri čemer se zagotavlja racionalna raba prostora.



Shema 1: Ajdovščina po meri človeka

#### 3.1.1 Razvoj mestnega prostora

Prostorski razvoj mesta Ajdovščine temelji na ohranjanju merila mesta, ki se ne širi. Ajdovščina se razvija v uravnoteženo in vzdržno mestno središče, kjer se krepi mestni značaj. Vzporedno z mestom Ajdovščina se razvijajo tudi naselja v urbanem območju mesta, ki se funkcijsko in programsko navezujejo na središče mesta Ajdovščina. Ključno vlogo pri tem igra notranji razvoj, ki vključuje urejanje stanovanjskih površin ter krepitev centralnih dejavnosti in zelenih površin z izboljšanjem javnega prostora. Okoli mestnega prostora se vzpostavi programski zeleni obroč, znotraj mestnega prostora pa se dopolni zelena os ob Hublju.

### 3.1.2 Gospodarski razvoj

Gospodarski razvoj Ajdovščine se usmerja v prestrukturiranje obstoječe gospodarske cone v visokotehnološko obrtno cono, ki temelji na inovacijah, trajnostnih praksah in ustvarjanju visoke dodane vrednosti.

Prioriteta ni intenzivna gospodarska rast, značilna za zadnja desetletja, temveč preiščeno, kakovostno in vzdržno načrtovanje, ki zagotavlja dolgoročno ravnovesje med gospodarskimi, prostorskimi in okoljskimi interesi.

### 3.1.3 Promet in dostopnost

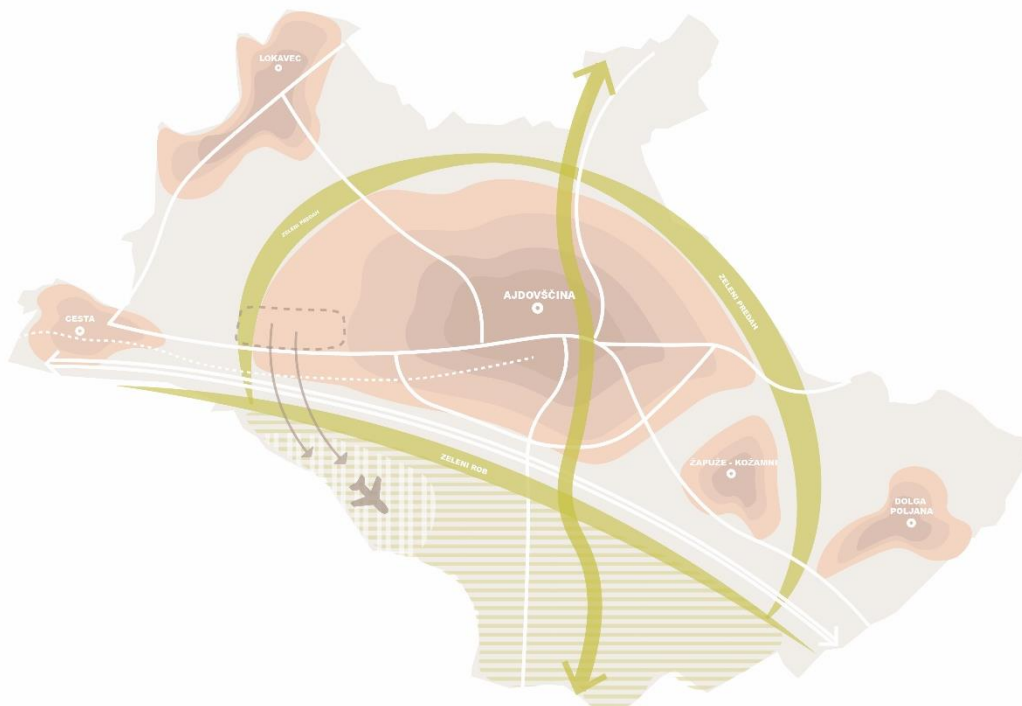
Ajdovščina stremi k oblikovanju kakovostnih in varnih prostorskih povezav, ki spodbujajo trajnostno mobilnost in izboljšujejo dostopnost širšega mestnega prostora. Vzpostavi se 15 minutno mesto, ki temelji na kvalitetnih trajnostnih povezavah. Vzpostavi se javni potniški promet, ki služi tako krajšim mestnim kot tudi širšim medkrajevnim povezavam. Aktivira se železniška povezava proti Novi Gorici, kar krepi regionalno povezanost. Vzpostavi se nova povezava proti Ljubljani, ki omogoča trajnostno povezavo do državnega središča.

### 3.1.4 Razmeščanje dejavnosti

- Bivanje: Zapolnitev obstoječih vrzeli na območju mesta Ajdovščina in naselij v urbanem območju mesta. Na območju mesta se prednostno umešča stanovanjska območja večjih gostot, medtem ko se na območje naselij v urbanem območju mesta umešča stanovanjska območja nižjih gostot.
- Gospodarstvo: Preoblikovanje obstoječih površin za gospodarstvo v visokotehnološko obrtno cono z visoko dodano vrednostjo.
- Zelene površine: Vzpostavitev zelenega obroča okoli mestnega prostora, ki omogoča peš in kolesarsko prehodnost ter navezavo na programe rekreacije, športa in druge priložne vsebine, vezane na naravo. Vzpostavitev zelene osi ob Hublju.
- Centralne dejavnosti: Notranje prestrukturiranje mesta, aktivacija degradiranih območij in območij z neustreznimi programi znotraj mesta Ajdovščina.

## 3.2 Scenarij 2 – Urbana zgostitev mesta Ajdovščina

Prostorski razvoj Ajdovščine v scenariju 2 se od scenarija 1 razlikuje predvsem z vidika obravnave prostora letališča kot prostorske rezerve. Scenarij predvideva prestavitev letališča iz obstoječe lokacije na novo območje preko hitre ceste. Ta strateška sprememba sprosti obsežen prostor znotraj urbanega območja mesta, ki se nato namensko prestrukturira za razvoj novih gospodarskih ter raziskovalno-inovacijskih dejavnosti. Scenarij se prav tako osredotoča na prestrukturiranje degradiranih in programsko neustreznih območij znotraj urbanega območja mesta za potrebe centralnih in stanovanjskih dejavnosti.



Shema 2: Urbana zgostitev mesta Ajdovščina

### 3.2.1 Razvoj mestnega prostora

Razvoj mesta Ajdovščina temelji na strateškem pristopu urbanega zgoščevanja, ki maksimizira izrabo razpoložljivih prostorskih kapacitet znotraj trenutnega mestnega območja. Ključni element razvoja predstavlja prestrukturiranje območja Letališča Ajdovščina, ki se nahaja znotraj ožjega mestnega območja in predstavlja največjo prostorsko rezervo. V sklopu prestrukturiranja in mestnega zgoščevanja se prestrukturirata območje IC Lipa in območje Soško gozdno gospodarstvo (v nadaljevanju: SGG) (vzhodno od Hublja).

### 3.2.2 Gospodarski razvoj

Scenarij omogoča nadaljnji razvoj mesta Ajdovščina kot pomembnega gospodarskega središča na območju severne Primorske. Nove površine za gospodarski razvoj se zagotavljajo na območju letališča. Območje letališča se preseli na južno stran vipavske hitre ceste.

### 3.2.3 Promet in dostopnost

Na območju mesta Ajdovščina se umesti dodaten priključek na hitro cesto na zahodu, ki omogoča napajanje novih zgostitev na območju mesta ter zagotavlja boljše regionalne povezave in razbremenjevanje mestnega

središča. Aktivira se železniška povezava proti Novi Gorici, kar krepi regionalno povezanost. Vzpostavi se nova povezava proti Ljubljani, ki omogoča trajnostno povezavo do državnega središča.

### 3.2.4 Razmeščanje dejavnosti

- **Bivanje:** Zapolnitev obstoječih vrzeli na območju mesta Ajdovščina in naselij v urbanem območju mesta. Prestrukturiranje funkcionalno degradiranih območij in območij z manj ustreznimi rabami v območja stanovanjskih površin (območje IC Lipa, območje vzhodno od Hublja). Na območju mesta se prednostno umešča stanovanjska območja večjih gostot, medtem ko se na območje naselij v urbanem območju mesta umešča stanovanjska območja nižjih gostot.
- **Gospodarstvo:** Širitev območja za gospodarstvo na območje letališča. Prednostno umeščanje visokotehnoloških podjetij z visoko dodano vrednostjo.
- **Zelene površine:** Vzpostavitev zelenega obroča okoli mestnega prostora, ki omogoča peš in kolesarsko prehodnost ter navezavo na programe rekreacije, športa in druge prostočasne vsebine, vezane na naravo. Vzpostavitev zelene osi ob Hublju.
- **Centralne dejavnosti:** Prestrukturiranje funkcionalno degradiranih območij in območij z manj ustreznimi rabami za namene razvoja centralnih dejavnosti (ob Goriški cesti, vzhodno od Hublja, območje Kasarne – Srečko Kosovel).



### 3.3.2 Gospodarski razvoj

Ajdovščina se razvija in utrjuje kot vodilno gospodarsko središče severne Primorske, s prednostno usmeritvijo v visokotehnološke in inovativne gospodarske dejavnosti. Za omogočanje nadaljnega razvoja gospodarstva se predvidi širitev mestnega območja, ki omogoča strateško dolgoročen in načrtovan gospodarski razvoj z visoko dodano vrednostjo.

### 3.3.3 Promet in dostopnost

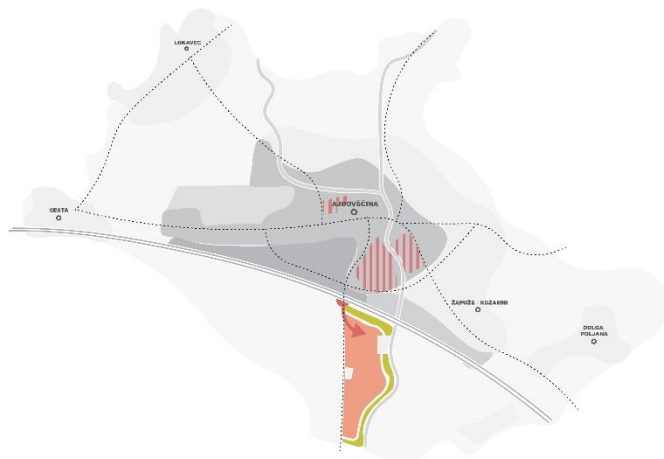
Na območju mesta Ajdovščina se razvija celovit prometni sistem, ki izboljšuje povezljivost ter dostopnost širšega mestnega območja. Dodatni priključki na hitro cesto zagotavljajo boljše regionalne povezave, zasnova javnega potniškega prometa pa vključuje širše območje mesta in spodbuja trajnostne oblike mobilnosti. Aktivira se železniška povezava proti Novi Gorici, kar krepi regionalno povezanost. Vzpostavi se nova povezava proti Ljubljani, ki omogoča trajnostno povezavo do državnega središča. Razvoj temelji na usklajenem načrtovanju prometne infrastrukture, ki podpira prostorski razvoj mesta.

### 3.3.4 Razmeščanje dejavnosti

- **Bivanje:** Zapolnitev obstoječih vrzeli na območju mesta Ajdovščina in naselij v urbanem območju mesta. Prestrukturiranje funkcionalno degradiranih območij in območij z manj ustreznimi rabami v območja stanovanjskih površin z večjimi gostotami (območje IC Lipa, območje vzhodno in zahodno od Hublja). Na območju mesta se prednostno umešča stanovanjska območja večjih gostot, medtem ko se na območje naselij v urbanem območju mesta umešča stanovanjska območja nižjih gostot.
- **Gospodarstvo:** Zapolnitev obstoječih vrzeli na območju obstoječe IC. Širitev območja za gospodarstvo preko HC. Prednostna širitev in umeščanje visokotehnoloških podjetij z visoko dodano vrednostjo.
- **Zelene površine:** Vzpostavitev zelenega obroča okoli mestnega prostora, ki omogoča peš in kolesarsko prehodnost ter navezavo na programe rekreacije, športa in druge prostočasne vsebine, vezane na naravo. Vzpostavitev zelene osi ob Hublju.
- **Centralne dejavnosti:** Prestrukturiranje funkcionalno degradiranih območij in območij z manj ustreznimi rabami za namene razvoja centralnih dejavnosti (ob Goriški cesti, vzhodno od Hublja, območje Kasarne – Srečko Kosovel).

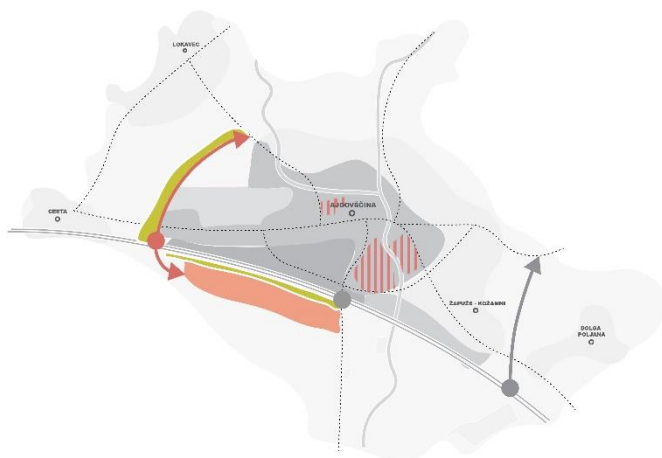
### 3.4 Variante umeščanja prostorskih širitev za gospodarstvo

V okviru urbanistične zasnove so bile analizirane štiri variante morebitne širitve gospodarskih površin, ki izhajajo iz dolgoročnih razvojnih potreb občine Ajdovščina. Vsaka varianta je bila ovrednotena glede na prostorske omejitve, varovana območja in urbanistično-krajske značilnosti.



#### Varianta 1

Širitev gospodarske cone je predvidena proti jugu, v koridor med Hubljem in prometnico. Pozidava se nadgrajuje na že deloma urbaniziranem območju (čistilna naprava, razdelilna transformatorska postaja). Vključen je zeleni pas ob Hublju z možnostjo športno-rekreacijskih programov ter urejanje zelenih vizualnih robov. Pri tem varianta posega na območja poplavne nevarnosti, arheološke dediščine, Nature 2000, ekološko pomembnega območja in najboljših kmetijskih zemljišč.



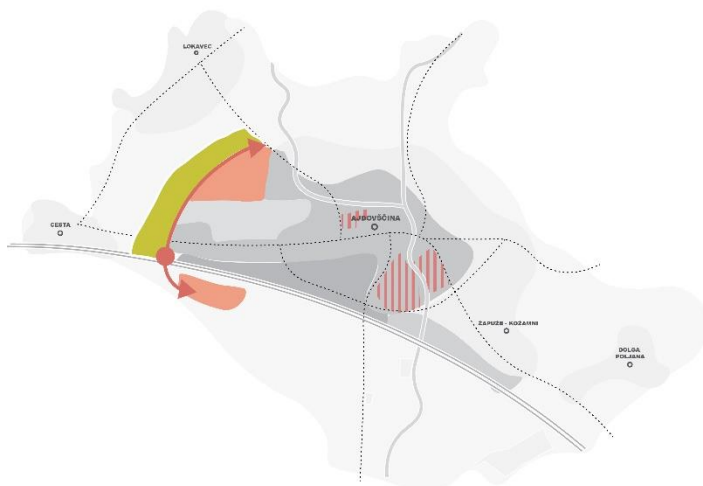
#### Varianta 2

Širitev gospodarske cone je predvidena v pasu ob vipavski hitri cesti, kar oblikuje obcestni »industrijski koridor«. V varianto je vključeno oblikovanje zelenega pasu ob hitri cesti, ki služi kot vizualni zeleni rob. Varianta posega na območje Natura 2000, ekološko pomembno območje in najboljša kmetijska zemljišča, vendar se izogne vplivom na poplavna območja in kulturno dediščino.



### Varianta 3

Širitev gospodarske cone je predvidena na vzhodu, v neposredni bližini obstoječih objektov ob CERO Ajdovščina. Območje se dopolnjuje z oblikovanjem zelenih barier po vzoru obstoječih ureditev (vegetacija, nasipi), kar zmanjšuje vizualni vpliv. Gre za vedutno najmanj motečo umestitev z najmanjšim vplivom na krajinsko sliko. Varianta posega na območja s poplavno nevarnostjo, arheološko dediščino, Natura 2000, ekološko pomembno območje in najboljša kmetijska zemljišča.



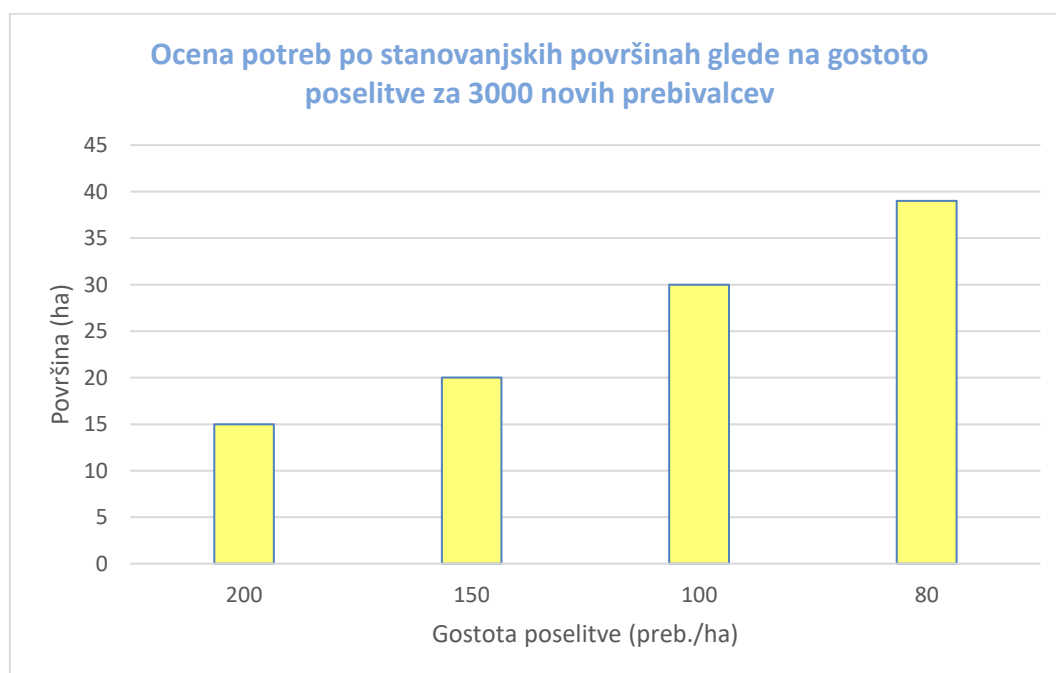
### Varianta 4

Širitev gospodarske cone je predvidena na severozahodnem delu, ob letališču in južno preko vipavske hitre ceste. Razvoj območja je možno načrtovati fazno, pri čemer se v prvi fazi izogne posegom južno od hitre ceste. Ob tem se vzpostavi zeleni koridor kot del rekreacijskega obroča mesta, ki hkrati zagotavlja zeleni predah med Ajdovščino ter naseljema Lokavec in Cesta. Varianta posega izključno na najboljša kmetijska zemljišča.

### 3.5 Vpliv prostorskih širitev za gospodarstvo na priseljevanje

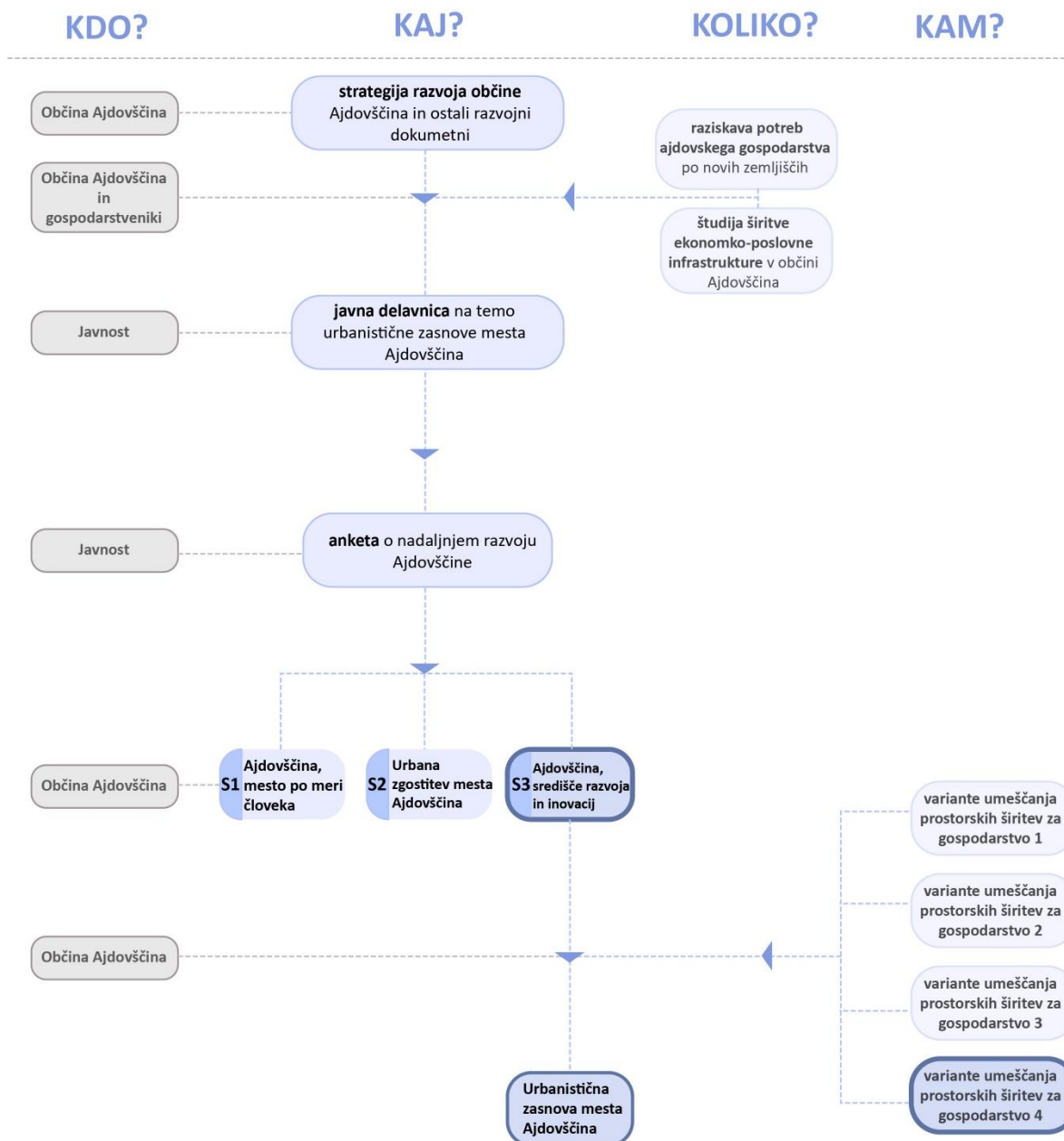
V okviru večje širitve za gospodarske dejavnosti so ocenjeni tudi vplivi teh širitev na gibanje prebivalstva na območju urbanistične zasnove. Predvidena širitev območja za gospodarstvo znaša cca 40 ha. Ob upoštevanju gostote delovnih mest v obstoječi gospodarski coni, ki znaša 47 delovnih mest na hektar, širitev predstavlja približno 1900 novih delovnih mest na območju samega mesta. Trend tokov delavcev kaže, da 66 % zaposlenih na območju občine tudi prebiva v Ajdovščini. Ob upoštevanju predpostavke, da se bo to razmerje ohranjalo tudi v prihodnosti je mogoče oceniti, da se bo 1250 oseb dejansko naselilo na območju občine Ajdovščina, glavno poselitveno območje pa predstavlja prav mesto samo. Za končno oceno novih prebivalcev je bilo število novih zaposlenih, ki živijo v Ajdovščini, pomnoženo s povprečno velikostjo slovenskega gospodinjstva, ki znaša 2,4 osebe. Končna ocena novih prebivalcev, ki bo posledica novih prostorskih širitev je ocenjena na cca 3000. Gre za okvirno oceno, ki temelji na predpostavki, da novi zaposleni ne bodo že obstoječi prebivalci Ajdovščine, in da v istem gospodinjstvu ne bo več oseb, zaposlenih na območjih novih širitev.

Novo število prebivalcev lahko predstavlja osnovo za prostorske širitve za območja stanovanj, ki pa je odvisna od same gostote naseljenosti novih prebivalcev:



## 4 IZBIRA RAZVOJNEGA SCENARIJA

### 4.1 Sprejete odločitve / Proces odločanja



Shema 4: Proces odločanja

# KONCEPTUALNI DEL

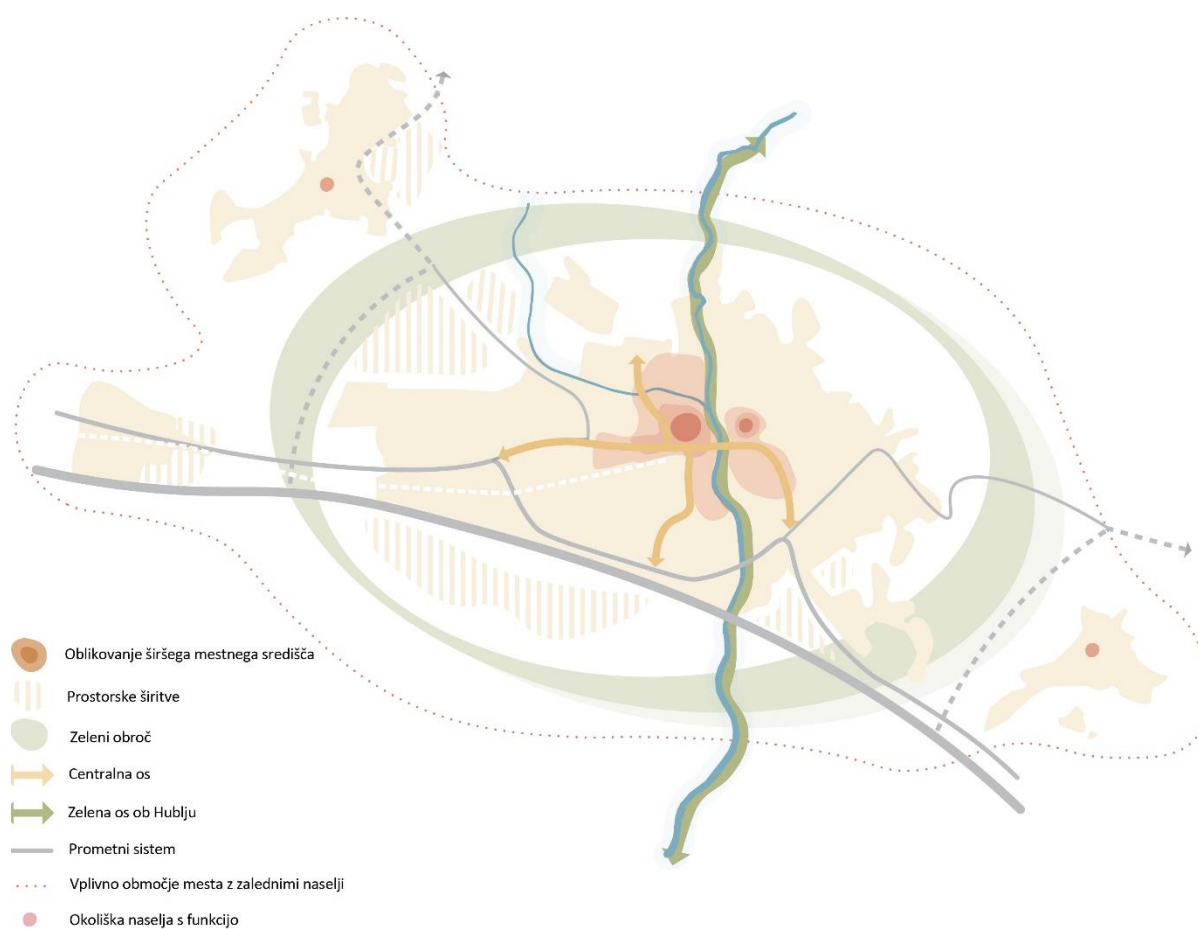
- **Cilji prostorskega razvoja**
- **Koncept urbanističnega razvoja**
- **Mobilnostni sistem mesta**
- **Zeleni sistem**
- **Urbanistično oblikovanje**
- **Komunalno omrežje in druge okoljske infrastrukture**

## 5 CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA

- **Krepitev Ajdovščine kot pomembnega urbanega in osrednjega gospodarskega središča severne Primorske.**
- **Krepitev mestnih funkcij s katerimi se večja vloga Ajdovščine v policentričnem omrežju mest v Sloveniji** (prehajanje iz četrte ravni na tretjo raven središča po SPRS).
- **Širitev gospodarske cone in zagotavljanje novih razvojnih priložnosti za visokotehnološke in inovativne gospodarske dejavnosti.**
- **Prestrukturiranje in optimizacija urbanih območij za učinkovitejšo rabo prostora** (SGG, Fructal in Tekstina, območje ob Goriški cesti, območje IC Lipa).
- **Zagotavljanje novih stanovanjskih območij za vse družbene skupine** (v mestnem središču se spodbuja večja gostota pozidave, v okolici mesta pa nižje gostote).
- **Razvoj centralnih dejavnosti v funkcionalno degradiranih območjih** (ob Goriški cesti, vzhodno od Hublja, območje Kasarne – Srečko Kosovel).
- **Izboljšanje prometne dostopnosti in mobilnosti vzpostavitev dveh novih priključkov na hitro cesto.**
- **Krepitev javnega potniškega prometa in vzpostavitev železniške povezave.**
- **Razvoj zelene infrastrukture** (vzpostavitev zelenega obroča okoli mesta in zelene osi ob Hublju).
- **Razvoj športnih in rekreacijskih površin v okviru razvoja zelene infrastrukture.**

## 6 KONCEPT URBANISTIČNEGA RAZVOJA

- KREPITEV MESTNEGA ZNAČAJA AJDOVŠČINE
- RAZVOJ AJDOVŠČINE KOT GOSPODARSKEGA IN INOVACIJSKEGA SREDIŠČA
- PRESTRUKTURIRANJE IN REVITALIZACIJA ZA OPTIMALNO IZRABO URBANIH OBMOČIJ
- RAZVOJ STANOVANJSKIH OBMOČIJ Z RAZLIČNIMI TIPOLOGIJAMI IN GOSTOTAMI
- VEČANJE DOSTOPNOSTI IN POVEZANOSTI
- VZPOSTAVITEV TRAJNOSTNIH MESTNIH IN MEDKRAJEVNIH POVEZAV
- ZELENI OBROČ MED MESTOM IN ZALEDNIMI NASELJI
- RAZVOJ ZELENE INFRASTRUKTURE IN MESTNE ZELENE OSI OB HUBLJU



Shema 5: Koncept urbanističnega razvoja

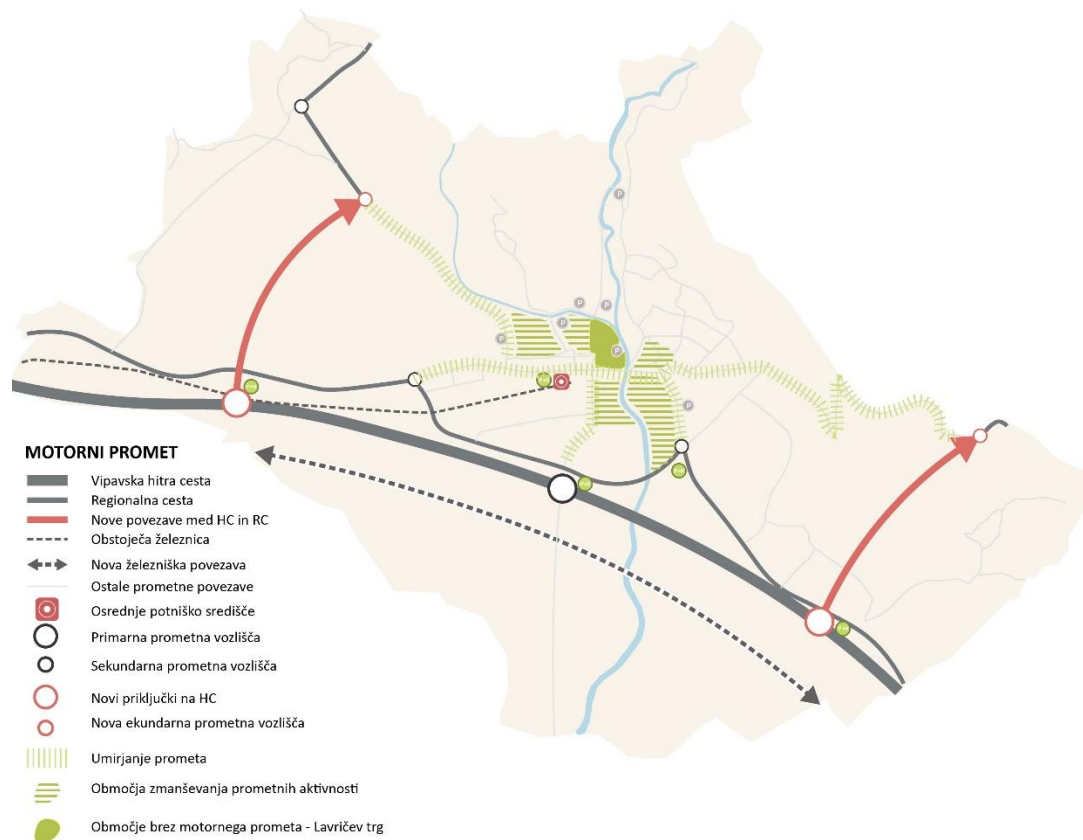
## 7 MOBILNOSTNI SISTEM MESTA

Dostopnost in mobilnost sta za družbo ključnega pomena. Družbeno-ekonomski odnosi zahtevajo fizično premikanje ljudi in dobrin, kar posledično vpliva tudi na kvaliteto življenja ljudi.

Izziv, ki ga predstavlja trajnostni razvoj v mestnih območjih, je usklajen gospodarski razvoj mest in dostop na eni strani ter boljša kakovost življenja in varstvo okolja na drugi strani. Soočanje s temi vprašanji spodbuja iskanje inovativnih in ambicioznih rešitev na področju mestnega prometa, zmanjševanja onesnaženosti mest, boljše dostopnosti dobrin in storitev ter trajnostnih prometnih sistemov. S celovito prometno ureditvijo mesta Ajdovščine in naselij v urbanem območju mesta bo zasnovan trajnostno naravnan, sodoben in učinkovit sistem prometnega povezovanja, ki obsega tudi upravljanje mirujočega prometa, ter kolesarske poti in pešpoti. Ureditev zajema jasno zasnovan in uravnotežen prometni režim ter povezanost vseh vrst prometa.

### 7.1 Motorni promet

- **CESTNO OMREŽJE** (nove regionalne povezave med HC in mestnim zaledjem, prestrukturiranje cestnega omrežja)
- **PROMETNA VOZLIŠČA** (dva nova uvoza z vipavske HC, umik prometnih vozlišč na mestne robove).
- **ŽELEZNIŠKO OMREŽJE** (strateško tirno povezovanje Ajdovščine proti vzhodu in zahodu).
- **MIRUJOČI PROMET** (vzpostavitev in prenova javnih parkirišč, vzpostavitev sistemov P+R).
- **UMIRJEN PROMET** (Prometno razbremenjevanje dela Goriške ceste, Lokavske ceste, Vipavske ceste in Idrijske ceste)
- **OBMOČJA ZAMNJŠANE PROMETNE AKTIVNOSTI IN OBMOČJA BREZ MOTORNEGA PROMETA** (zmanjševanje prometne aktivnosti na območju mesta Ajdovščina, ohranitev območja brez motornega prometa na širšem območju Lavričevega trga)



Shema 6: Koncept prometnega sistema

## Cestno omrežje

Ključnega pomena za razvoj mesta Ajdovščina in naselij v urbanem območju mesta, tako v širšem regionalnem kot v ožjem lokalnem smislu je dobra prometna povezanost. Najpomembnejšo prometnico predstavlja vipavska hitra cesta H4, ki v ožjem smislu Ajdovščino povezuje z Novo Gorico in Vipavo, v širšem smislu pa predstavlja pomembno navezavo na državni avtocestni križ (avtocesta A1 in A2) ter čezmejno povezavo proti Italiji.

Mesto se na vipavsko HC priključuje preko enega (1) obstoječega in dveh (2) novih priključkov, ki podpirata predviden prostorski razvoj Ajdovščine. Zahodni priključek zaokrožuje rob mesta Ajdovščine in neposredno povezuje vipavsko HC z Lokavško cesto. Vzhodna obvozna cesta omogoča neposredno navezavo HC na regionalno cesto Col – Ajdovščina. Načrtovani novi povezavi preusmerjata tranzitni promet in razbremenjmeta ožje območje mesta Ajdovščine. Ključne mestne vpadnice Goriška, Lokavška, Vipavska in Idrijska cesta se preoblikujejo v atraktivne mestne ceste, na njih pa se izvajajo ukrepi za umirjanje prometa.

## Prometna vozlišča

Cestno omrežje sestavljata dve ravni prometnih vozlišč. Primarna in sekundarna prometna vozlišča, ki odražajo pomembnost in obremenjenost v prometnem sistemu. Nova primarna prometna vozlišča predstavljajo nove priključitve prometnega sistema na vipavsko hitro cesto ter stike in križanja novih obvoznih cest z mestnimi vpadnicami (Goriško, Lokavško, Vipavsko in Idrijsko cesto). Primarna vozlišča predstavljajo tudi pomembna križišča regionalnih povezav na območju mesta Ajdovščina. Sekundarna prometna vozlišča predstavljajo stičišča lokalnih cest. Prometna razbremenitev ožjega območja mesta in preusmerjanje tranzitnega prometa na obvozne ceste omogoča prestrukturiranje nekdanjih primarnih vozlišč znotraj mesta v sekundarna, manj obremenjena vozlišča.

## Železniško omrežje

Na območju mesta Ajdovščine je prisotna železniška infrastruktura v smeri Ajdovščina – Nova Gorica. V letu 2025 je predvidena ponovna vzpostavitev potniške železniške linije Ajdovščina – Nova Gorica, ki bo prispevala k razbremenitvi cestnega prometa, in uporabnikom ponudi možnost učinkovite in trajnostne povezave. Reaktivacija obstoječe železniške povezave povečuje dostopnost znotraj regije.

Urbanistična zasnova predvidi tudi novo strateško dolgoročno železniško povezavo, ki bi v širšem smislu tvorila pomembno državno in internacionalno povezavo, ter povezovala ključna regijska in državna središča (povezovanje vzhodne in osrednje Slovenije s severno primorsko in čezmejno z Italijo). Predvidena povezava omogoča skrajševanje potovalnih časov, izboljšuje dostopnost in razbremeni cestno omrežje. Poleg prometnih učinkov povezava prispeva tudi k večji prostorski in gospodarski povezanosti z ostalimi deli države ter čezmejno z Italijo (Furlanija, Julijska krajina).

## Mirujoči promet

Urbanistična zasnova mesta Ajdovščina predvidi ohranjanje obstoječih javnih parkirnih površin, s poudarkom na preprečevanju njihove širitve na nove javne površine. Cilj je boljše upravljanje z mirujočim prometom, brez dodatnega poseganja v prostor, ki je namenjen pešcem, zelenim površinam ali drugim javnim dejavnostim.

Na obrobju Ajdovščine, ob ključnih prometnih vozliščih ter ob železniški in avtobusni postaji, so načrtovana P+R parkirišča. Njihov cilj je prestreči osebna motorna vozila pred vstopom v mestno jedro ter preusmeritev na javni potniški promet, sopotništvo, hojo in kolesarjenje. Ukrepi zmanjšujejo obremenjenost cestnega omrežja in potrebo po parkiranju v mestnem središču ter spodbujajo uporabo trajnostnih oblik mobilnosti.

Na območju urbanistične zasnove se vzpostavi parkirna politika, s katero se zagotavljajo ukrepi kot so:

- Souporaba parkirišč med različnimi uporabniki, zlasti med gospodarskimi subjekti in širšo javnostjo – v času, ko poslovna dejavnost ne poteka.
- Uvaja in ohranja se parkirni režim s časovno omejenim parkiranjem na ključnih lokacijah, kar spodbuja kroženje vozil in preprečuje dolgotrajno zasedbo mestnih parkirišč.
- Spodbuja se usmerjeno načrtovanje deleža parkirnih mest za vozila z višjo zasedenostjo (trije ali več potnikov), kar spodbuja skupno rabo vozil.

Javna parkirišča se dodatno urejajo z vključevanjem vegetacije, kar izboljšuje mikroklimo, zmanjšuje segrevanje površin ter prispeva k boljši kakovosti bivanja v mestnem okolju.

### Umirjanje prometa

Z vzpostavitvijo vzhodne in zahodne obvozne ceste se tranzitni promet preusmeri izven središča Ajdovščine, kar omogoča, da promet v mestnem jedru postane pretežno lokalne narave. S tem se bistveno razbremenijo glavne mestne vpadnice – Goriška, Lokavška, Vipavska, Idrijska in Tovarniška cesta – kjer se lahko izvede prekategorizacija v povezave nižjega reda. Na teh cestah so predvideni ukrepi za umirjanje prometa, kot so znižanje hitrosti, zožitev voznih pasov, širitev površin za pešce in kolesarje ter izboljšanje pogojev za javni potniški promet.

### Območja zmanjšane prometne aktivnosti in brez motornega prometa

Območje ožjega mestnega jedra Ajdovščine, z osrednjim Lavričevim trgom, se ohranja kot območje brez motornega prometa, namenjeno izključno pešcem in nemotoriziranemu prometu.

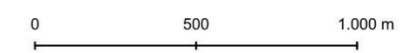
Urbanistična zasnova predvidi vzpostavitev območij zmanjšane prometne aktivnosti, kjer promet ni prepovedan, vendar se poudarja prednost pešcev, kolesarjev in javnega prostora pred motornim prometom. Takšna območja vključujejo širše mestno jedro Ajdovščine, območje Lipa (predvideno za dolgoročno prestrukturiranje), ožje jedro naselja Šturje ter območje ob Hublju (južno od Goriške ceste), ki se prav tako dolgoročno preoblikuje. V teh delih mesta se načrtujejo prostorske in prometne rešitve za zmanjšanje intenzivnosti motornega prometa, umirjanje hitrosti ter povečanje površin za hojo, kolesarjenje in druge urbane aktivnosti.



<b>MEJA</b>	<b>ZASNOVA PROMETNEGA OMREŽJA</b>
meja urbanistične zasnove	hitra cesta
<b>PROMETNA VOZLIŠČA</b>	regionalna cesta
primarna prometna vozlišča	lokalna cesta
sekundarna prometna vozlišča	javna pot
<b>MIRUJOČI PROMET</b>	mestna ali krajevna cesta
<b>parkirišča</b>	načrtovane povezave - regionalna cesta
javna parkirišča	Umirjanje prometa
sistem P+R	<b>Območja prometnega razbremenjevanja</b>
<b>Železniško omrežje</b>	območje brez motornega prometa
železniška postaja	območja z nizko prometno aktivnostjo
železniška proga	<b>STAVBNA ZEMLJIŠČA</b>
strateško povezovanje z državnim železniškim omrežjem	stavbna zemljišča
<b>ZELENE IN VODNE POVRŠINE</b>	širitev preko HC (I. Faz)
javne zelenice	
vodne površine	

Urbanistična zasnova za mesto Ajdovščina

**MOTORNI PROMET**



Naročnik: Občina Ajdovščina | Izvajalec: Locus d.o.o.

## 7.2 Omrežje pešcev, kolesarjev in javnega potniškega prometa

- **DOPOLNITEV IN UREDITEV KOLESARSKEGA OMREŽJA** (povezovanje mesta Ajdovščina z zalednimi naselji, mestno (lokalno) kolesarsko omrežje, središče mesta kot pomembno križišče glavnih in regionalnih kolesarskih povezav, vzpostavitev sistema izposoje koles).
- **OBMOČJA IN POVEZAVE NAMENJENE PEŠCEM** (ureditev kvalitetnih povezav znotraj mesta ter kvalitetnih povezav za pešce z naselji v urbanem območju mesta, poudarjanje vloge pešcev v širšem središču mesta.)
- **JAVNI POTNIŠKI PROMET** (vzpostavitev mestnega in primestnega javnega potniškega prometa, reaktivacija železniške proge proti zahodu in vzpostavitev nove železniške povezave proti vzhodu, umestitev potniškega središča v osrednjem delu mesta Ajdovščina).



Shema 7: Koncept omrežja pešcev in kolesarjev

### Dopolnitev in ureditev kolesarskega omrežja

Na območju Ajdovščine se kolesarsko omrežje deli na državne kolesarske povezave, glavne lokalne kolesarske povezave in lokalne kolesarske povezave. Državne kolesarske povezave poleg zagotavljanja osnovne pretočnosti omrežja služijo tudi širšim namenom, kot sta rekreacija in turizem, ter v občino privabljajo kolesarje iz bolj oddaljenih krajev. Glavne lokalne kolesarske povezave povezujejo širše zaledje in naselja v urbanem območju Ajdovščine z mestom Ajdovščina ter medsebojno. Mestno lokalno omrežje je namenjeno dnevnim migracijam, šolskim in službenim potem, širšim rekreacijskim povezavam ter splošnemu vzpostavljanju trajnostnih povezav med mestom in podeželskimi območji. Nove povezave se načrtujejo ob ključnih mestnih vpadnicah, po zgledu obstoječe kolesarske infrastrukture ob Lokavški cesti.

Zvezno kolesarsko omrežje omogoča varno povezovanje znotraj samega mesta. Omrežje se sistematično dopolnjuje z namenom vzpostavitve neprekinjene mreže, ki povezuje stanovanjska območja z javnimi ustanovami, šolami, delovnimi mesti in prostori za preživljanje prostega časa. Poudarja se varnost in enakovredna obravnava kolesarjev v mestnem prometnem sistemu. Cilj vzpostavitve celovitega kolesarskega omrežja je zmanjšanje števila voženj z osebnimi avtomobili.

Za potrebe kolesarjev se na območju mesta Ajdovščina vzpostavlja spremljevalna infrastruktura, ki vključuje stojala za kolesa ob vseh ključnih točkah (izobraževalne ustanove, zdravstvene ustanove, upravne stavbe, športni objekti, pokopališče, itd.), mrežo točk z osnovnim orodjem za hitro popravilo koles ter varne kolesarnice, zlasti ob prometnih vozliščih, kot je železniška postaja.

Predvidena je vzpostavitev sistema izposoje mestnih koles, ki je namenjen opravljanju krajših potovanj znotraj mesta ter med naselji v urbanem območju Ajdovščine. Predvidi se vzpostavitev postajališč na koncentracijah začetkov in koncev potovanj. Sem sodijo: AP in ŽP Ajdovščina, pomembna stanovanjska območja, javne ustanove (šole, knjižnica, kulturni dom, zdravstveni dom, upravna enota, kopališče, športna dvorana) pomembna območja centralnih dejavnosti, zaposlitvena območja (gospodarska cona), območje Pale, parkovna območja, območje pokopališča, naselje Lokavec, naselje Cesta, naselje Dolga Poljana ter predvidena območja P+R. Spodbuja se razširitev sistema na električna kolesa.

V sklopu urbanistične zasnove Ajdovščine se zasleduje načelo 15-minutne kolesarske dostopnosti med naselji v urbanem območju mesta in samim mestom.

### Območja in povezave namenjene pešcem

Povezave za pešce na območju Ajdovščine so razvrščene v štiri kategorije: pomembne mestne povezave, obvodne povezave, povezave z zalednimi naselji ter zaledne športnorekreacijske povezave.

Pomembne mestne povezave potekajo znotraj ožjega mestnega območja, predvsem ob glavnih vpadnicah, ki jih razbremenjuje nov sistem obvoznih cest. S tem se ustvarjajo boljši pogoji za pešce (širše površine, počasnejši motorni promet, pogostejši in varni prehodi). Te povezave tvorijo zvezno mrežo, ki zagotavlja dobro dostopnost do vseh ključnih mestnih programov, delovnih mest, stanovanjskih območij in površin za prosti čas.

Osrednjo obvodno povezavo predstavljata poti ob Hublju in Lokavščku. Območje ob Hublju se načrtuje kot neprekinjena zelena peš povezava. Gre za ključno zeleno os mesta, ki se navezuje na severno in južno mestno zaledje.

Ob glavnih mestnih vpadnicah se urejajo peš povezave med Ajdovščino in zalednimi naselji ter med posameznimi naselji v zaledju. Povezave z zalednimi naselji omogočajo varno gibanje pešcev med naselji in povezujejo širši prostor z mestom.

Zaledne športnorekreacijske povezave potekajo po južnem kmetijskem robu mesta in se krožno navezujejo na omrežje poti znotraj urbanega območja.

Območje ožjega mestnega jedra Ajdovščine, z osrednjim Lavričevim trgom, se ohranja in daljno oblikuje kot brezemisijaska cona. Dolgoročno se stremi k vzpostavitvi območja brez dostopa za vozila z motorji na notranje izgorevanje, ki bo namenjeno pešcem in brezemisijaskim vozilom.

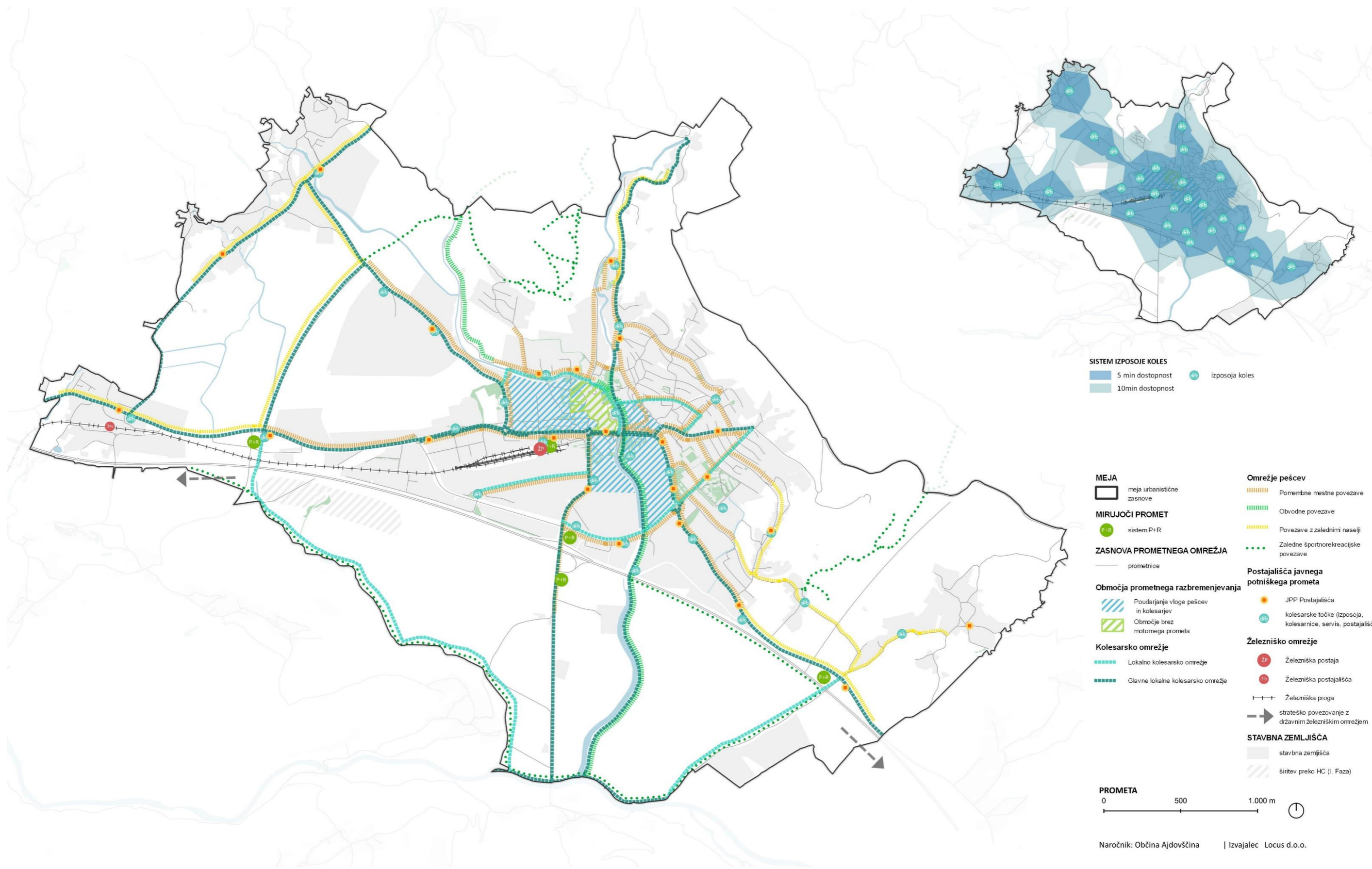
Z vidika dostopnosti je ključno, da se v celotnem mestnem območju zagotovijo klančine na vseh peš površinah, taktilne oznake za slepe in slabovidne ter dvigala in druga infrastruktura za gibalno ovirane osebe, zlasti v bližini javnih ustanov.

V sklopu urbanistične zasnove Ajdovščine se zasleduje načelo 15-minutne peš dostopnosti med ključnimi stanovanjskimi območji in pomembnimi storitvenimi ter družbenimi dejavnostmi v mestu.

### Javni potniški promet

Na območju Ajdovščine trenutno ni vzpostavljenega mestnega ali primestnega javnega potniškega prometa. Prometno oskrbo zagotavljata le medkrajevni avtobus in šolski prevozi. V okviru urbanistične zasnove se predvideva uvedba lokalnega javnega potniškega prometa v obliki manjših avtobusov ali minibusov, ki bodo povezovali ključna stanovanjska območja z osrednjimi dejavnostmi v mestu ter z območji z večjo koncentracijo delovnih mest.

Sistem se zasnuje po principu zankastih oziroma krožnih linij, ki omogočajo dobro dostopnost znotraj mesta in učinkovito povezavo z zalednimi naselji Lokavec, Cesta, Dolga Poljana in drugimi pomembnimi naselji. Poudarja se pomen zadostne frekvence voženj ter vzpostavitve intermodalnega sistema, ki omogoča učinkovito povezovanje različnih oblik javnega potniškega prometa.



**SISTEM IZPOSOJE KOLES**

- 5 min dostopnost
- 10min dostopnost
- izposoja koles

**MEJA**

- meja urbanistične zasnove

**MIRUJOČI PROMET**

- sistem P+R

**ZASNOVA PROMETNEGA OMREŽJA**

- prometnice

**Območja prometnega razbremenjevanja**

- Poudarjanje vloge pešcev in kolesarjev
- Območje brez motornega prometa

**Kolesarsko omrežje**

- Lokalno kolesarsko omrežje
- Glavne lokalne kolesarske omrežje

**Omrežje pešcev**

- Pomenljive mestne povezave
- Obvodne povezave
- Povezave z zalednimi naselji
- Zaledne športnorekreacijske povezave

**Postajališča javnega potniškega prometa**

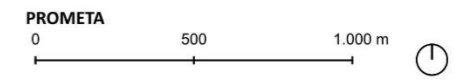
- JPP Postajališča
- kolesarske točke (izposoja, kolesarnice, servis, postajališča)

**Železniško omrežje**

- Železniška postaja
- Železniška postajališča
- Železniška proga
- strateško povezovanje z državnim železniškim omrežjem

**STAVBNA ZEMLJIŠČA**

- stavbna zemljišča
- širitev preko HC (L. Faza)

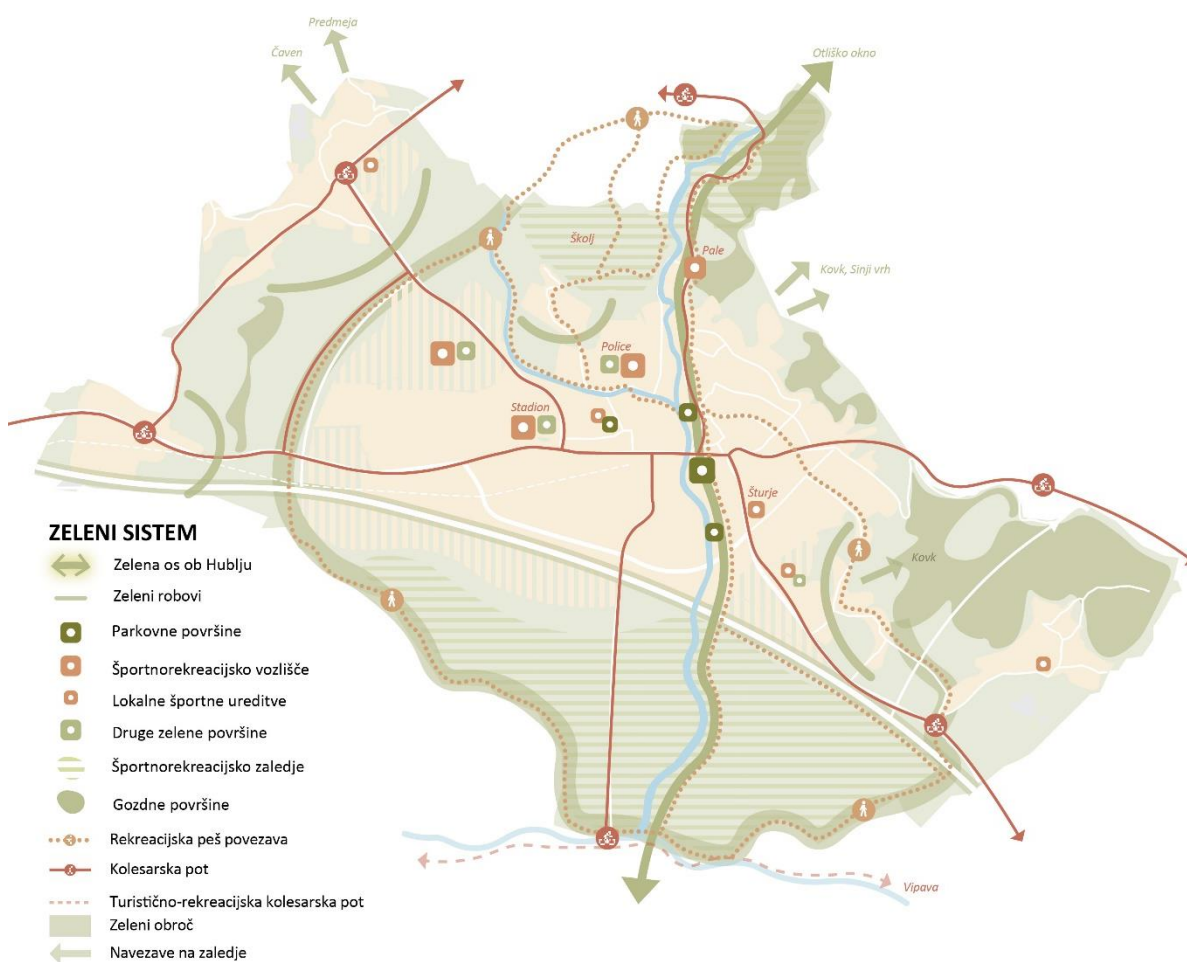


Naročnik: Občina Ajdovščina | Izvajalec: Locus d.o.o.

## 8 ZELENİ SISTEM

Zelene površine so namenjene javni rabi, zato se jih ne ograjuje. Zagotavlja se fizično enakopravno dostopnost za vse uporabnike. Njihova časovna dostopnost se prilagaja različnim ciljnim skupinam.

- **ZELENA OS OB HUBLJU** (Oblikovanje celovite zelene poteze ob Hublju, zgoščevanje zelenih parkovnih površin ob osrednji zeleni osi, poudarjanje urbanega značaja zelene osi na območju mesta Ajdovščina, zelena os kot navezava na zeleno mestno zaledje).
- **ŠPORTNO REKREATIVNA OBMOČJA IN PARKI** (športno rekreativno območje Šturje, športno rekreativno območje ob srednji šoli, območje stadiona ob letališču, razvoj športnorekreacijskih programov severno od letališča (park znanja), zelena ureditev ob Lokavščku, ohranjanje in nadgradnja obstoječih parkovnih površin, zaledne športnorekreacijske površine na območju Školja).
- **ZELENI OBROČ** (Ohranjanje in varovanje zelenih robov med mestom Ajdovščina in naselji v urbanem območju Ajdovščine; ohranjanje zelenih cezur na območju Gradišča, Žapuž, Kožmanov, ohranjanje zelene poteze letališča na območju mesta Ajdovščina, zelene ureditve po južnem rekreacijskem zaledju, ohranjanje in poudarjanje pomena zalednih rekreacijskih površin v odprti krajini).
- **ZALEDNE NAVEZAVE** (Kvalitetne prostorske povezave poselitvenih območij na širše naravno zaledje).



Shema 8: Koncept zelenega sistema

## Zelena os ob Hublju

Reka Hubelj predstavlja naravno hrbtenico zelenega sistema Ajdovščine. Rečna obrežja so prostorski element z velikim potencialom za vzpostavitev neprekinjene zelene osi. Ob zeleni osi se zato ohranjajo, nadgrajujejo in mestoma na novo vzpostavljajo peš in kolesarske povezave, ki povezujejo mestno središče s severnim in južnim robom urbanega tkiva ter zalednimi rekreacijskimi površinami. Prehodnost in dostopnost se ob zeleni osi zagotavljata po obstoječih poteh, na območju prestrukturiranja (območje SGG vzhodno od Hublja, območji Fructala in nekdanje tekstilne industrije vzhodno od Hublja) pa se predvidi razširitev zelenih obrečnih ureditev in preplet zelenih ureditev z novimi programi ter možnost vzpostavitve novih premostitev preko Hublja. Obrečni prostor se krajinsko in programsko nadgradi.

## Športno rekreacijska območja in parkovne površine

Zelene športno-rekreacijske površine so ključnega pomena za kakovost bivanja, zdravje in družbeno povezanost. Pomembna športno-rekreacijska vozlišča Ajdovščine ostajajo Police, Šturje, Pale ter stadion. Vozlišča se tako programsko kot infrastrukturno razvijajo in nadgrajujejo na obstoječih površinah. Pomembne športnorekreacijske zaledne površine predstavlja Školj.

Novo športno-rekreacijsko območje se načrtuje v sklopu izobraževalnih, znanstvenih in raziskovalnih površin nad letališčem. Manjše športno-rekreacijske točke so predvidene ob razvijajočih se stanovanjskih površinah na vzhodnem delu mesta (ob Vipavski cesti) in v sklopu urejanja zelenih obvodnih površin ob reki Hubelj v območju prestrukturiranja (območje SGG vzhodno od Hublja, območji Fructala in nekdanje tekstilne industrije vzhodno od Hublja).

V vseh načrtovanih stanovanjskih območjih se mora načrtovati zadosten faktor zelenih površin ter ustrezne funkcije le teh. Priporočen faktor zelenih površin na območjih namenjenih večstanovanjski gradnji znaša FZP: 0,4, na območjih individualne gradnje pa FZP: 0,3. Potrebno je upoštevati gostoto pozidave in glede na to načrtovati otroška in mladinska igrišča, zelenice za druženje in druge oblike javnih površin, vse z ustrezno časovno dostopnostjo od območij za bivanje in ustrezno fizično dostopnostjo za vse. Na območje Kožmanov in Gradišča se umestijo otroška igrišča ali večnamenske površine za rekreativno rabo (npr. fitnes na prostem, namizni tenis, plezalna stena).

Na območju urbanistične zasnove se obstoječe parkovne površine ohranja in nadgrajuje. Mesto ima dva obstoječa večja parka. Park Šturje, ki je največji in prevzema vlogo glavnega mestnega parka se nahaja v središču mesta ob reki Hubelj. »Ajdovski« mestni park pa se nahaja na zahodnem delu starega mestnega jedra Kastr. Manjše parkovne ureditve zajemajo zelene površine ob Hublju, ureditve na območju Polic, OŠ Šturje in zelene ureditve v okolici večstanovanjskih sosesk. Nove predvidene parkovne površine se načrtujejo v sklopu prestrukturiranja območja vzhodno in zahodno od Hublja, ureditve na območju sotočja Lokavska in Hublja ter na razvojnem območju nad letališčem (Park znanja).

V okviru urbanistične zasnove mesta Ajdovščina so predvidene ključne zelene povezovalne ureditve, ki vzpostavljajo povezano mrežo odprtega prostora in hkrati služijo kot rekreacijske ter krajinske povezave znotraj mesta ter se navezujejo na zeleno os ob Hublju in zeleni obroč okoli mesta. Pomembna zelena poteza poteka ob vodotoku Lokavšček, kjer se ureja povezovalna zelena površina z možnostjo vključevanja peš in kolesarskih poti. Zahodni rob mesta se oblikuje kot del zelenega obroča z rekreacijsko vlogo in jasno prostorsko ločnico med mestom in odprto krajino. Na južni strani mesta se ohranja in nadgrajuje zelena struktura znotraj kmetijskega zaledja, ki dopolnjuje rekreacijsko mrežo. Te zelene povezave zagotavljajo prostorsko povezanost, izboljšujejo dostop do naravnega prostora in prispevajo h kakovosti bivanja v mestnem okolju.

Obstoječe pokopališče v centru mesta se prostorsko popolnoma izkoristi. Širitve pokopališča zaenkrat niso predvidene. Pokopališče Šturje se ohranja kot spominski park (brez pokopov).

## Zelene poteze ob prometnicah

Na oseh Goriška cesta, Lokavska cesta, Vipavska cesta ter Tovarniška cesta se vzpostavi ulični profil, ki bo omogočal normalno gibanje pešcem in kolesarjem ob zasajenem drevoredu po zgledu segmenta Goriške ceste v centru Ajdovščine in Lokavske ceste. Kjer je možno, naj se z drevoredom senčijo kolesarske povezave, prav tako ključne pešpovezave. Za zasaditve naj se uporabljajo mediteranske drevesne vrste, značilne za mesto.

Linijske zelene pasove se uredi ob prometnicah in servisnih poteh obstoječe gospodarske cone Ajdovščina. Zelene ureditve vključujejo drevorede, manjša počivališča in druge zasaditve, ki delujejo kot blažilci med industrijskimi

objekti in okoliškimi urbanimi tkivom ter tako izboljšujejo vizualno podobo mesta. Poleg estetske vrednosti imajo tudi ekološko funkcijo, saj prispevajo k boljši kakovosti zraka in zniževanju temperature tal.

Med hitro cesto in mestom se vzpostavi zeleni koridor, ki ima predvsem varovalni značaj. Deluje kot naravna vizualna pregrada, ki izboljšuje bivalne in delovne pogoje v bližini infrastrukture. Obenem prispeva k izboljšanju kakovosti zraka ter mikroklimi z zadrževanjem prašnih delcev in blaženjem toplotnih učinkov.

### Zeleni obroč

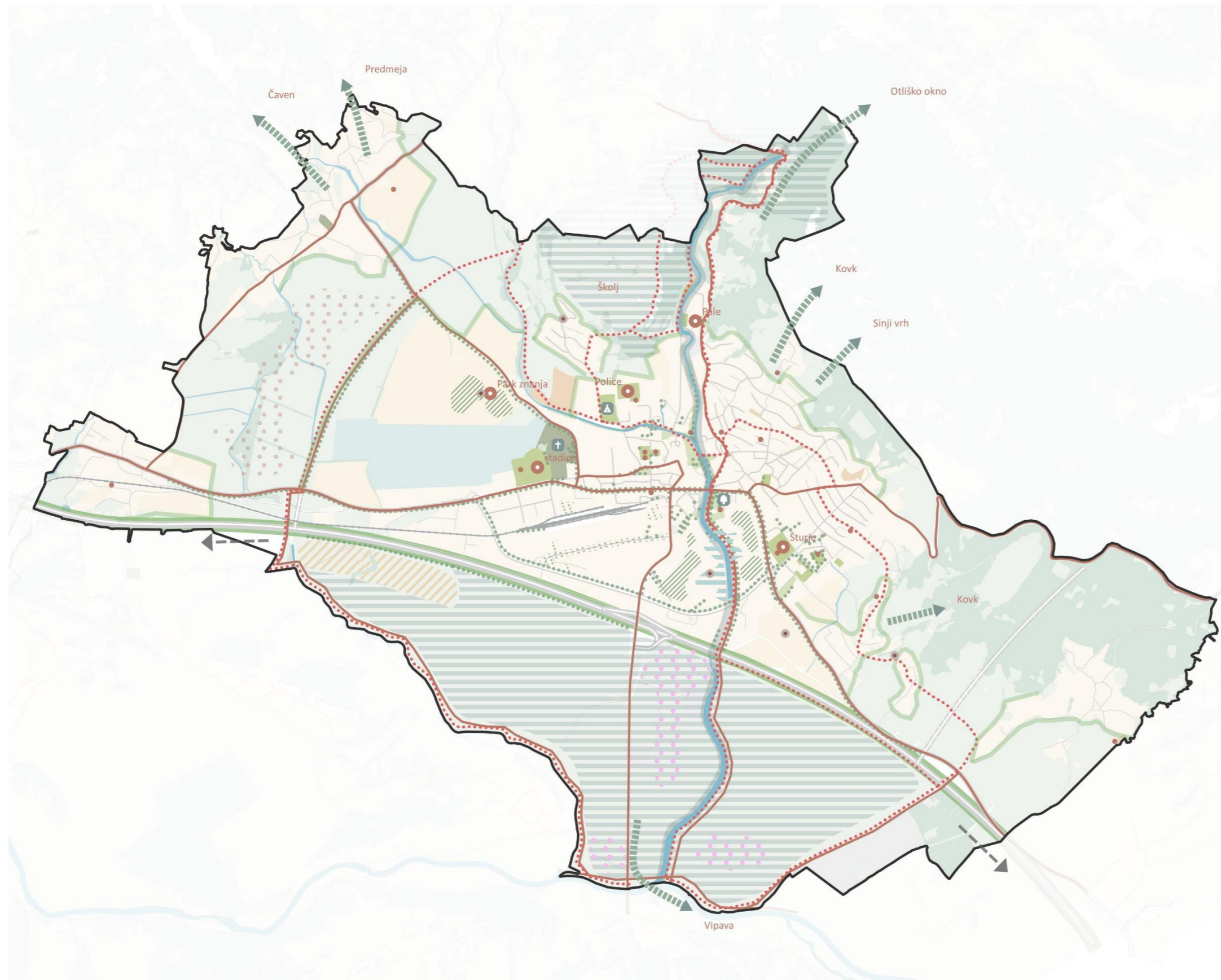
Posebna pozornost se nameni ohranjanju zelenih robov in cezur, skozi načrtovanje t.i. zelenega obroča okoli mesta, ki zagotavlja jasne prostorske ločnice med mestom Ajdovščina in naselji v urbanem območju Ajdovščine. Zeleni obroč ohranja prepoznavnost in preprečuje zlitje naselij ter prevzema vlogo vizualne in funkcionalne pregrade med posameznimi naselji. Znotraj zelene poteze se vzpostavljajo trajnostne povezave namenjene pešcem in kolesarjem, ki povezujejo celotno območje urbanistične zasnove. Obenem ima zeleni obroč ekološko funkcijo saj prispeva k uravnavanju mestne temperature ter omogoča odtekanje in ponikanje padavinskih voda. Obroč nudi prostor za umeščanje različnih zelenih programov, ki podpirajo socialno druženje in rekreacijo prebivalcev, ter s tem izboljšujejo kakovost bivanja v mestu. Vzpodbuja se vključevanje morebitnih arheoloških najdišč v zeleni obroč.

Varuje se zelene cezure na območjih Gradišča, Žapuž in Kožmanov, ki ohranjajo prostorsko razčlenjenost posameznih delov mesta in naselij ter krepijo prepoznavnost krajinske strukture. Znotraj mesta Ajdovščina se kot pomembna zelena poteza ohranja odprt prostor v območju letališča, ki se steka v zeleni obroč.

Na zahodnem robu mesta se varuje prostorski predah med Ajdovščino, Lokavcem in Cesto, ki preprečuje spoj mesta in naselij ter omogoča nadzorovano prehajanje med urbanimi in krajinskim prostorom.

Območje urbanistične zasnove se z širšim zaledjem mesta povezuje preko zalednih navezav. Zaledne navezave so prisotne na območju Lokavca v smereh proti Čavnu in Predmeji, na severnem robu mesta proti Školju, Otlškemu oknu, Kovku in Sinjemu vrhu ter na južni strani Ajdovskega polja ob reki Vipavi. Navezave se v prostoru poudarja in opremlja z usmerjevalno signalizacijo, počivališči in informativnimi tablami.

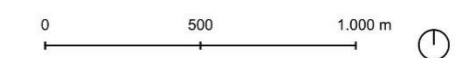
Pomemben nosilec identitete Ajdovščine so zaledna kmetijska zemljišča, predvsem kakovostna kmetijska zemljišča. Kmetijski rob in posledično zemljišča igrajo pomembno vlogo pri tvorjenju prostorske podobe, tako v ožjem mestnem kot v širšem občinskem smislu. Območje kmetijskega zaledja se poudarja kot sestavni del zelenega sistema mesta, ki ohranja prostorsko avtentičnost mesta in izpostavlja kmetijstvo kot še vedno pomemben element v lokalnem okolju. Kmetijske površine, ki so prisotne na območju urbanistične zasnove niso zgolj pridelovalne površine, temveč nosijo tudi rekreacijsko funkcijo v obliki poljskih sprehajalnih poti, ki predstavljajo kvalitetne športno rekreacijske površine.



- MEJA**
- meja urbanistične zasnove
- ZELENI SISTEM**
- zelena os
  - športno-rekreacijska vozlišča
  - športna in otroška igrišča
  - mestni park
  - kamp
  - pokopališče
  - zelena površina letališča
  - ohranjanje stika z naravno krajino
  - športno-rekreacijsko zaledje
  - navezave na zaledje
- REKREACIJSKE POVEZAVE**
- rekreacijske peš povezave
  - kolesarske povezave
- ŽELEZNIŠKA POVEZAVA**
- strateško povezovanje z državnim železniškim omrežjem
- OBMOČJA ZELENIH UREDITEV**
- zeleni koridor hitre ceste
  - vključevanje arheologije v zeleni sistem
  - ureditev obvodnih zelenih površin
  - ureditev zelenih površin v območju industrije
  - ureditev zelenih površin v območju prestrukturiranja
  - območje umeščanja sonaravnih rekreacijskih programov
  - drevoredi
  - nove športno-rekreacijske točke v mestu
- NAMENSKA RABA**
- površine za oddih, rekreacijo in šport
  - parki in druge urejene zelene površine
  - pokopališča
  - kmetijske površine
  - gozd
  - vodne površine
- STAVBNA ZEMLJIŠČA**
- stavbna zemljišča
  - širitev preko HC (I. Faza)

Urbanistična zasnova za mesto Ajdovščina

**ZELENI SISTEM**



Naročnik: Občina Ajdovščina | Izvajalec: Locus d.o.o.

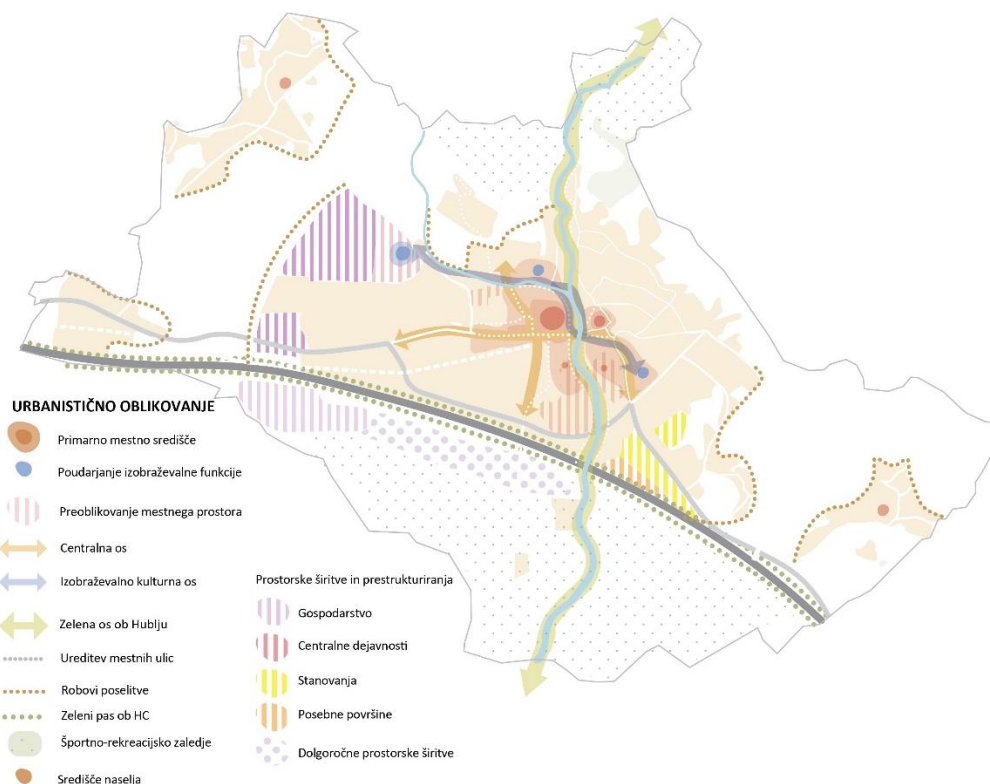
## 9 URBANISTIČNO OBLIKOVANJE

### Zasnova urbanističnega oblikovanja

Zasnova urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja narekuje strukturo mesta, razmestitev dejavnosti oziroma predvidene smeri razvoja le teh, elemente oblikovne podobe mesta in razvojne osi, vzdolž katerih se vrstijo posamezni programi. Glavni nosilec podobe mesta je javni prostor, ki mora biti dostopen vsem in se ga ne sme ograjevati. V splošnem se urbanistični razvoj usmerja v skladu z naravnimi danostmi in omejitvami ob hkratnem upoštevanju prostorskih potencialov, pri čemer je ključno krepiti identiteto in prepoznavnost prostora.

### 9.1 Koncept oblikovanja podobe mesta

- **OBLIKOVANJE PROSTORSKIH SREDIŠČ** (mestno središče Ajdovščine, izobraževalno raziskovalna programska središča, gospodarska programska središča, funkcijska jedra naselij v urbanem območju mesta Ajdovščine).
- **PROSTORKE OSI** (centralna os ob Goriški, Tovarniški, Vipavski ter cesti 5. maja; izobraževalno kulturna os ob Vipavski, ob Hublju, ob Lokavščku ter ob Lokavški cesti; zelena os ob Hublju).
- **NOTRANJI RAZVOJ** (prestrukturiranje in prenova neustreznih dejavnosti in površin na območju mesta Ajdovščina)
- **PROSTORSKE ŠIRITVE MESTA IN NASELJI** (prostorske širitve na območju mesta Ajdovščina, prostorske širitve na območju naselja Lokavec in Cesta).
- **OHRANJANJE OBSTOJEČIH IN OBLIKOVANJE NOVIH KVALITETNIH POSELITVENIH ROBOV** (preprečevanje spajanja naselij, vzpostavitev zelenih robov in predahov ob mejah na odprto krajino).
- **OHRANJANJE IN Poudarjanje PROSTORSKIH VEDUT, DOMINANT IN OBLIKOVANJE VSTOPOV V MESTNI PROSTOR**



Shema 9: Oblikovanje podobe mesta

## Oblikovanje prostorskih središč

Kot primarno mestno središče se ohranja in nadgrajuje ožje mestno jedro Ajdovščine z območjem Lavričevega trga (Ajdovsko jedro), ki se prostorsko navezuje na obrečni prostor Hublja in osrednjo mestno os. To območje ostaja ključno identitetno in družbeno središče mesta. Na območju Ajdovskega jedra se predvidi razvoj in umeščanje mestotvornih programov, ki vključujejo aktivna pritličja, javne in kulturne vsebine, butične trgovske dejavnosti, gostinstvo ter storitvene dejavnosti. Stremi se k oblikovanju živahnega, funkcionalno mešanega in dobro dostopnega mestnega središča. Kot pomembno identitetno središče je prepoznano tudi Štursko jedro na vzhodnem bregu Hublja. Skupaj z Ajdovskim jedrom tvorita širše mestno središče z raznolikim naborom mestnih in javnih programov ter poudarjeno identiteto obeh jeder v mestnem prostoru.

Na območju mesta se ohranja in razvija prepoznana obstoječa in predvidena lokalna kulturno-izobraževalna središča, ki pomembno dopolnjujejo omrežje javnih prostorov in ustanov v mestu. Kot tako je prepoznano širše območje OŠ Šturje s pestro ureditvijo zunanjih javnih površin, v neposredni bližini pa se nahaja nekdanja vojašnica Srečka Kosovela, ki ima velik potencial za revitalizacijo (kulturne in izobraževalne ustanove ter prireditveni prostori). Tovrstno središče je prepoznano tudi na območju ob Srednji šoli Veno Pilon Ajdovščina in ob Osnovi šoli Danila Lokarja, ki skupaj z obstoječo športno infrastrukturo in javnimi programi predstavlja športno-izobraževalno mestno središče. Dolgoročno je za razvoj izobraževalnih, znanstvenih in raziskovalnih dejavnosti ter razvoj programov s področja letalstva in biotehnologije predvideno tudi območje nad letališčem, ki se bo v delu prestrukturiralo za tovrstne programe. Vsa navedena središča se medsebojno povezujejo v prostorsko os kulturno-izobraževalnih točk

V okviru urbanistične zasnove se oblikujeta tudi lokalni središči naselij Lokavec in Dolga Poljana. Razvoj teh jeder temelji na ohranjanju identitete naselij, vključevanju osnovnih javnih in storitvenih funkcij ter oblikovanju odprtih javnih prostorov.

## Prostorske osi

Na območju Ajdovščine se razvijajo in nadgrajujejo tri ključne prostorske osi: centralna prostorska os, obvodna os ob reki Hubelj in kulturno-izobraževalna os.

Centralna prostorska os poteka po delih ključnih mestnih vpadnic – Goriški cesti in Vipavski cesti – ter se prečno navezuje na Tovarniško cesto in Cesto 5. maja. Ob tej osi se zgoščajo storitvene dejavnosti, centralni programi ter izobraževalne in kulturne ustanove, ki so v oskrbnem smislu ključnega pomena za kakovost bivanja v mestu. Os je oblikovana kot pomemben mestni prostor, ki omogoča kakovosten dostop do različnih javnih funkcij in programov za prebivalce Ajdovščine in širšega zaledja.

Kulturno-izobraževalna os povezuje območje osnovne šole Šturje ter nekdanjo vojašnico Srečka Kosovela, nadaljuje se prek območja Srednje šole Veno Pilon Ajdovščina z obstoječo športno in izobraževalno infrastrukturo ter vključuje predvideno območje nad letališčem, ki je namenjeno razvoju izobraževalnih, znanstvenih in raziskovalnih dejavnosti ter programom s področja letalstva.

Zelena mestna os poteka ob reki Hubelj in predstavlja pomembno navezavo na severno in južno zaledje mesta. Ob zeleni osi se vzpostavljajo zelene površine, rekreacijske poti in peš povezave, ki povezujejo urbano strukturo z naravnim prostorom.

## Notranji razvoj

V okviru urbanistične zasnove Ajdovščine se predvideva postopno prestrukturiranje neustreznih dejavnosti in neizkoriščenih površin znotraj mesta. Cilj je vračanje prostora mestu in njegovim prebivalcem, predvsem v območjih, kjer je prisotna neskladna raba ali kjer obstoječe dejavnosti niso več v skladu z razvojnimi cilji mesta. Poseben poudarek je na revitalizaciji obrečnega prostora ob Hublju, ki se prepoznava kot ključni zeleni in povezovalni element urbanega tkiva.

Znotraj ožjega mestnega območja so kot prioriteta opredeljena naslednja območja za prestrukturiranje: območje SGG vzhodno od Hublja, območji Fructala in nekdanje tekstilne industrije ter območje industrijske cone Lipa in Gobi. Ta območja imajo velik prostorski potencial za preoblikovanje v mešane mestne programe, ki vključujejo stanovanja, javne programe, poslovne dejavnosti ter zelene in odprte površine, s čimer se bodo oblikovala nova manjša središča.

Na širšem mestnem območju se za namene izobraževalnih, znanstvenih in raziskovalnih dejavnosti ter dejavnosti s področja letalstva in biotehnologije prestrukturira območje nad letališčem.

Kot območja prednostne prenove so prepoznana območja: nekdanja vojašnica Srečka Kosovela z izrazitim potencialom za razvoj kulturnih in izobraževalnih programov, del nekdanje tovarne Lipa z možnostjo postopnega vključevanja mestotvornih dejavnosti in bivanja ter območje Jochmannovega mлина za namene turističnih dejavnosti.

### Prostorske širitve mesta in naselij

Predvidene širitve v sklopu urbanistične zasnove Ajdovščine odgovarjajo na veliko potrebo po novih površinah za razvoj gospodarstva. S tem mesto utrjuje in nadgrajuje svojo identiteto razvojno-inovativnega ter gospodarsko močnega središča regije. Ob prostorskih širitvah namenjenih gospodarskim dejavnostim se sočasno predvidijo širitve stanovanjskih območij in centralnih dejavnosti, ki podpirajo nadaljnji intenzivni razvoj mesta Ajdovščina. Širitve so podrobneje obravnavane v poglavju »Prostorske širitve«.

### Ohranjanje obstoječih in oblikovanje novih kvalitetnih poselitvenih robov

Prepoznavno podobo naselja poleg ključnih urbanistično-oblikovalskih elementov soustvarjajo tudi poselitveni robovi, ki predstavljajo jasno prostorsko mejo med grajenim in odprtim prostorom. V urbanistični zasnovi se obravnavajo kot nepogrešljiv sestavni del identitete mesta Ajdovščina.

Severni rob mesta, ki ga določa naravna morfologija razgibanega terena, se ohranja kot pomemben krajinski in prostorski element. Ohranjajo se tudi obstoječi poselitveni robovi na območjih, kjer obstaja tveganje za zlitje mesta z naselji v urbanem območju mesta, zlasti med Ajdovščino in Žapužami, med Žapužami in Kožmani, ter ob zahodnem robu mesta.

Jasen grajeni rob mesta predstavlja hitra cesta, ki pa je zaradi razvojnih potreb presežen, zato je potrebno oblikovati nov rob, ki bo predstavljal prehod med pozidavo in krajino. Ta prehod mora biti zasnovan kot močna zelena poteza, po možnosti z vključevanjem programskih vsebin ob zelenem obroču. Ustrezno prostorsko rešitev se pridobi z javnim natečajem.

V okviru predvidenih prostorskih širitve se oblikuje tudi novi zahodni rob mesta, ki ga določata nova obvozna prometna povezava in načrtovana pozidava. Rob mora biti jasno strukturiran in krajinsko usklajen, z namenom ohranjanja prostorske prepoznavnosti mesta ter preprečevanja razpršene gradnje.

### Ohranjanje in poudarjanje prostorskih vedut, dominant in oblikovanje vstopov v mestni prostor

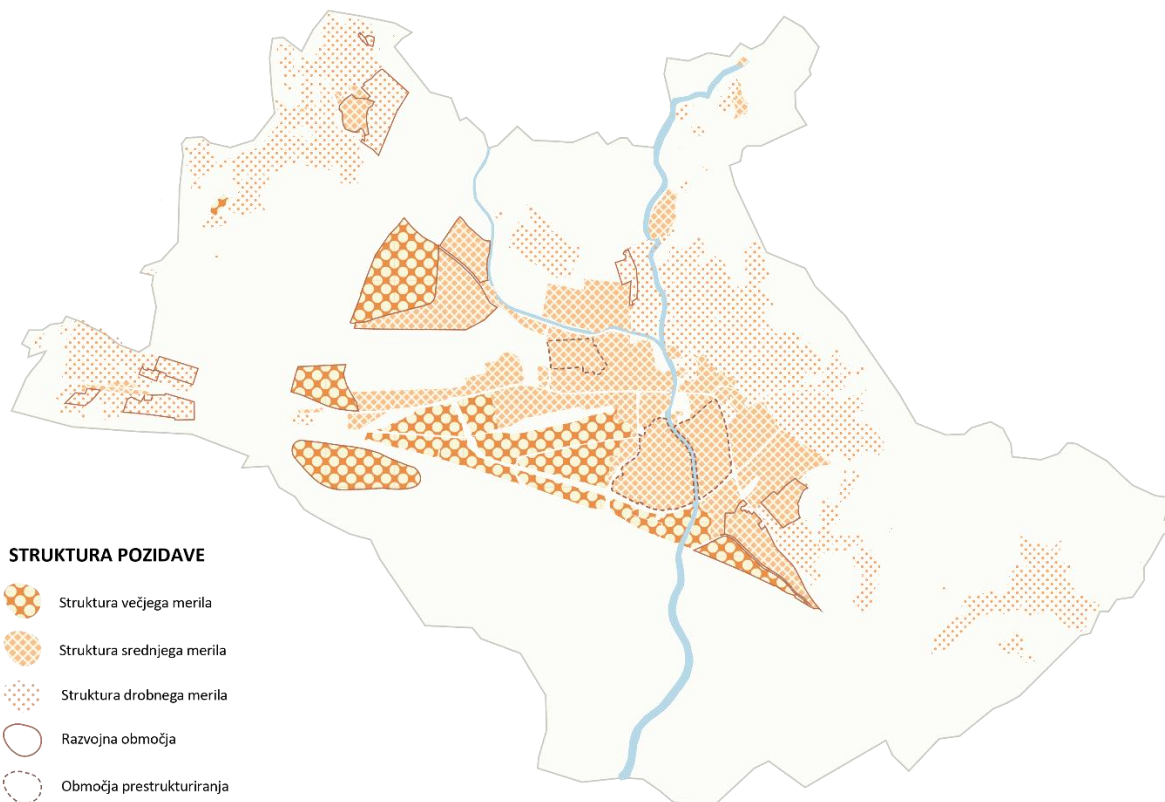
Prostorske dominante so elementi, ki po svojem pomenu, obliki ali višini izstopajo iz okolice in pomembno vplivajo na vizualno podobo naselja ter na orientacijo v prostoru. V urbanistični zasnovi se obstoječe dominante ohranjajo, prenavljajo in dopolnjujejo skladno z načeli varovanja kulturne dediščine ter usmeritvami za kakovostno oblikovanje urbanega prostora. Na območju mesta Ajdovščina med ključne dominante sodita cerkev sv. Janeza Krstnika v širšem območju Ajdovskega jedra ter župnijska cerkev sv. Jurija na območju Šturskega jedra. V Ajdovskem jedru prostorsko izrazit element predstavljajo tudi ostaline rimske kaste, ki tvorijo značilno vzhodno fasado zgodovinskega jedra. Na območju gospodarske cone vizualno dominantno predstavlja kompleks silosov, ki iz širšega prostora zaznamuje vstop v mesto. Iz območja hitre ceste, ki pogosto predstavlja vstopno točko v mesto je zaznati predvsem območje gospodarske cone z silosi, ki predstavljajo dominantno na tem območju. Same silhete zgodovinskih mestnih jeder pa iz območja hitre ceste ni mogoče zaznati. V zalednih naseljih vlogo dominant prevzemajo sakralni objekti: cerkev sv. Lovrenca in sv. Marije Vnebovzete v Lokavcu ter cerkev sv. Martina v Žapužah. Umeščanje novih prostorskih dominant je predvideno severno od letališča na novem razvojnem območju ki bo tvoril nov vstop v mesto. Prav tako se nov vstop v mesto oblikuje na območju Expa.

Vstopne točke pomembno vplivajo na orientacijo v prostoru in prispevajo k prepoznavni podobi mesta. V urbanistični zasnovi se obravnavajo kot prostorsko jasno opredeljeni prehodi v urbano območje. Posebna pozornost je namenjena oblikovanju ključnih mestnih vstopov na stikih novih obvoznih povezav z glavnimi mestnimi vpadnicami – Goriško, Lokavško, Vipavsko, Idrijsko in Tovarniško cesto.

Vedute na območju urbanistične zasnove se prepoznavajo v dveh ključnih tipih: notranje in zunanje mestne vedute. Notranje vedute predstavljajo poglede na prostorske dominante, ki prispevajo k prostorski hierarhiji in orientaciji znotraj mesta. Zunanje, krajinske vedute so izrazite predvsem na južnem robu ob rekreativni poti v kmetijskem zaledju ter na severu pri izviru reke Hubelj. Zaznane vedute se ohranjajo in nadgrajujejo z usmerjenim prostorskim načrtovanjem. Prihodnji prostorski razvoj mora omogočati ohranjanje kvalitetnih vedut in

oblikovanje novih kakovostnih pogledov, ki bodo prispevali k jasni prostorski strukturi in vizualni prepoznavnosti naselja. Glavni izziv nadaljnjega prostorskega razvoja z vidika prostorskega umeščanja predstavlja širitev mesta preko hitre ceste, ki pomeni nov izrazit prostorski rob ter posega v obstoječo veduto mesta z južnega zaledja.

## 9.2 Koncept strukture naselja



Shema 10: Koncept strukture pozidave

### Struktura drobnega merila

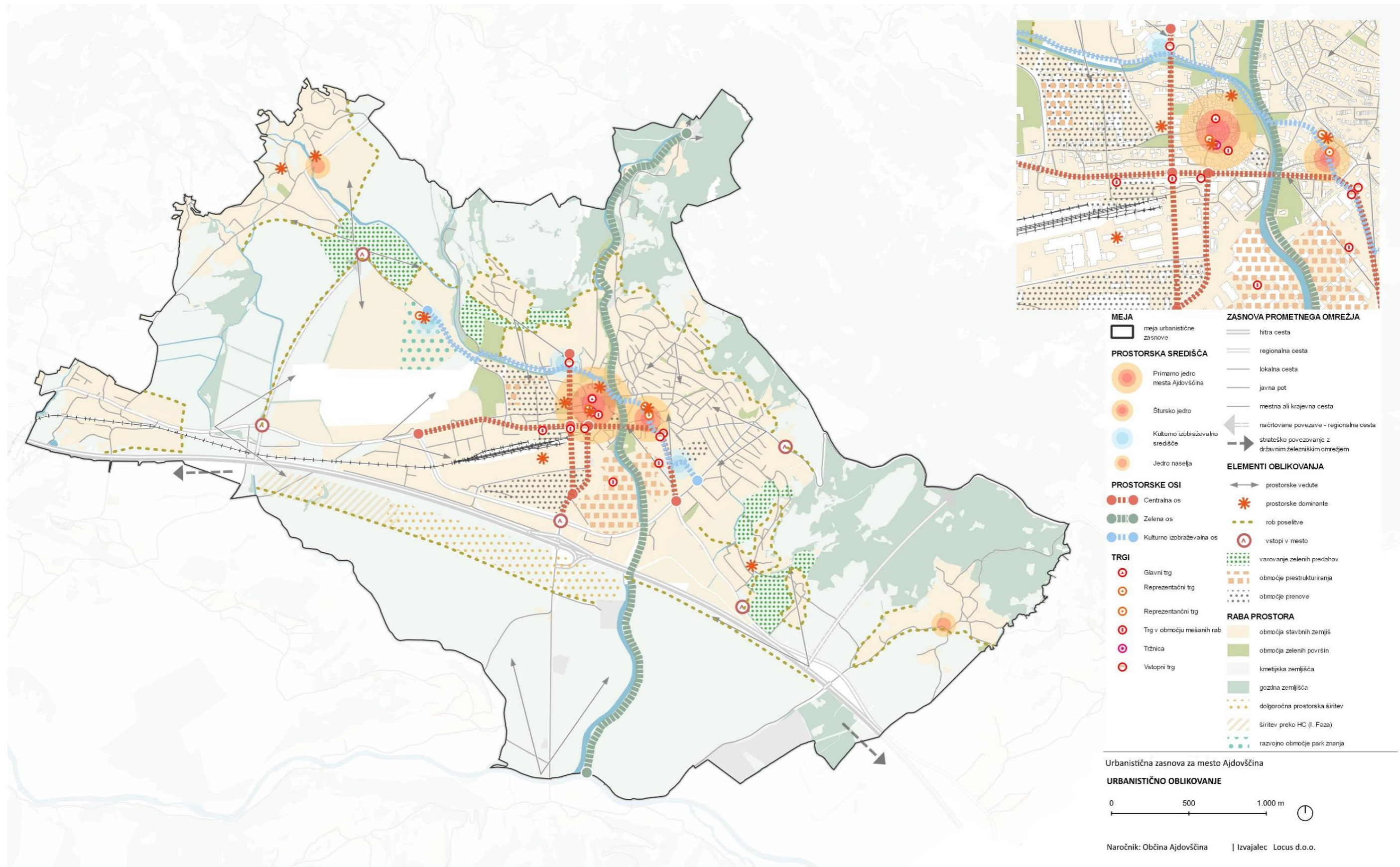
Strukturo drobnega merila sestavlja pretežno individualna gradnja in zgoščena stanovanjska gradnja manjšega merila (vrste hiše, verižne hiše, dvojčki, vile, večstanovanjske hiše). Znotraj te strukture so potrebne delne preнове in ter vizualne obogatitve. Nova območja vzpostavitve površin za gradnjo drobne strukture na območju mesta Ajdovščina obsegajo razvojno območje severno od osrednjega izobraževalnega območja mesta. Nova območja vzpostavitve površin za gradnjo drobne strukture na območju zalednih naselij obsegajo razvojne površine namenjene stanovanjski gradnji na območju naselij Lokavec in Cesta. Po načelih trajnostne izrabe prostora se stremi k zgoščevanju obstoječih stanovanjskih območij, ki pa dosledno upoštevajo obstoječe prostorske značilnosti, prostorsko merilo in ostala načela kvalitetnega prostorskega načrtovanja.

### Struktura srednjega merila

Struktura srednjega merila se na območju urbanistične zasnove Ajdovščina pojavlja v povezavi z javnimi oz. družbenimi objekti, večstanovanjsko gradnjo in manjšimi poslovnimi objekti. Zgostitev objektov, ki tvorijo strukturo srednjega merila, je prepoznana na območju mestnega jedra (Ajdovsko in Štursko jedro), ob Goriški, Vipavski in Tovarniški cesti (centralna os) na območju izobraževalnega središča Police, na območju izobraževalnega območja Šturje ter na območju večstanovanjske gradnje na vzhodnem robu mesta. Na območju mesta Ajdovščina je predvideno prestrukturiranje v strukturo srednjega merila območje SGG vzhodno od Hublja, območji Fructala in nekdanje tekstilne industrije ter območje industrijske cone Lipa. Nova območja vzpostavitve površin za gradnjo srednje strukture obsegajo razvojna območja na vzhodu, med območjem mesta Ajdovščina in območjem Žapuž, ob južnem robu Vipavske ceste ter na zahodnem robu mesta ob severnem robu Lokavske ceste.

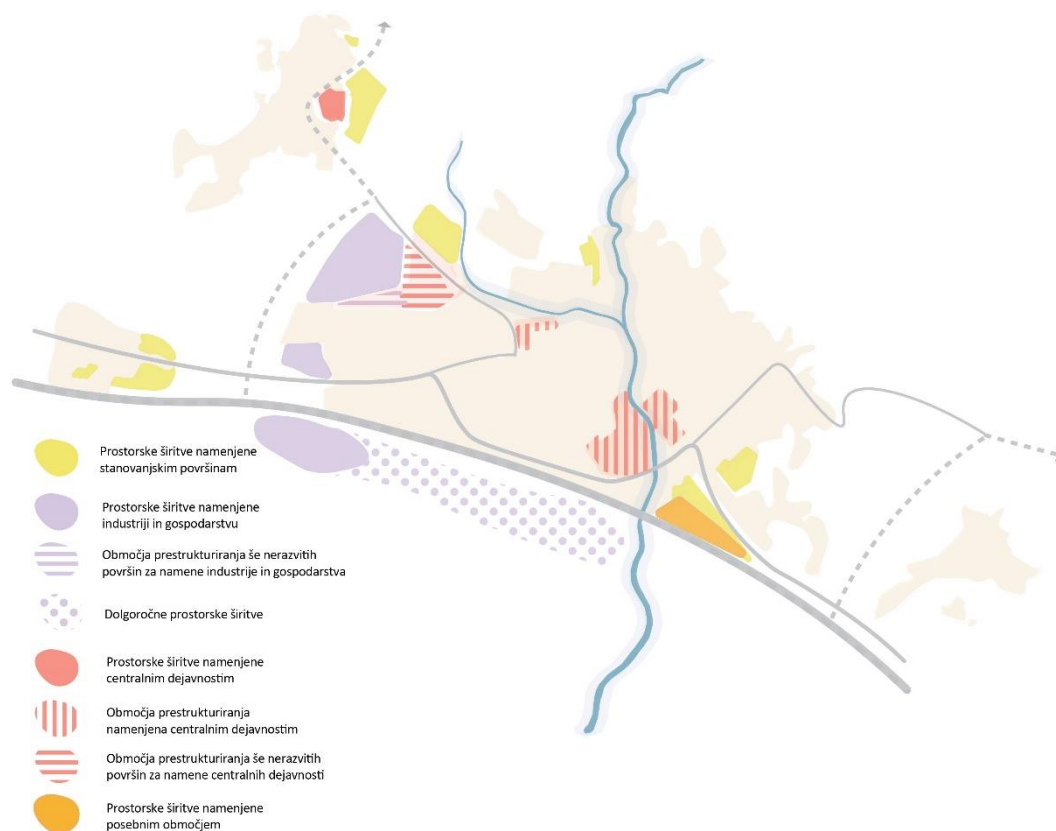
### **Struktura velikega merila**

Struktura velikega merila se v okviru urbanistične zasnove pojavlja v obliki večjih proizvodnih objektov, skladišč, poslovnih objektov, laboratorijev, večjih športnih objektov (stadion) ipd. Struktura večjega merila se na območju mesta zgošča na območju gospodarske cone. Nova območja vzpostavitve površin za gradnjo večje strukture obsegajo razvojna območja ob južnem robu vipavske hitre ceste in ob zahodnem robu mesta med letališčem in Lokavško cesto.



## 9.3 Prostorske širitve

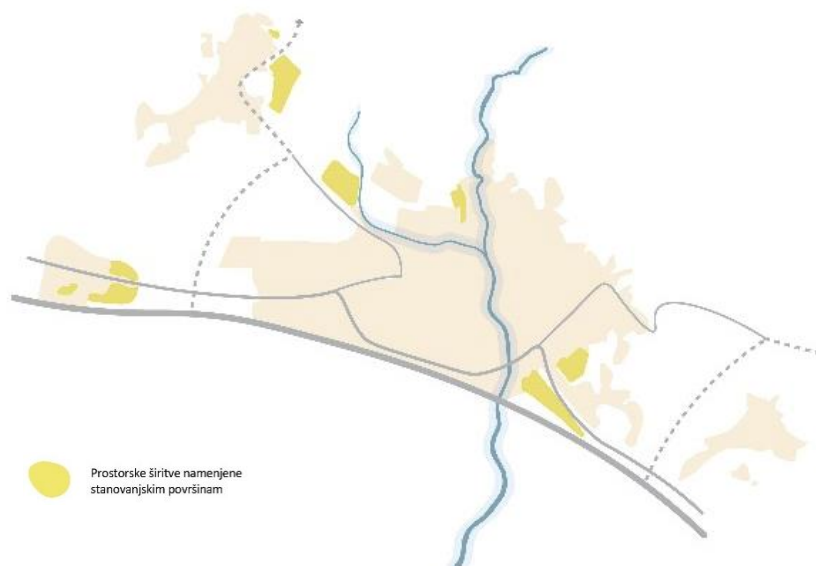
Na območju mesta Ajdovščine so predvidene obsežnejše prostorske širitve za potrebe industrije in gospodarstva, stanovanjskih površin, centralnih dejavnosti ter posebnih površin.



Shema 11: Koncept vseh prostorskih širitvev in prestrukturiranja

### 9.3.1 Stanovanjske površine

- **STANOVANJSKE POVRŠINE** – : širitev stanovanjskih površin je predvidena tako na območju mesta Ajdovščina kot v naseljih v urbanem območju mesta.
  - **Območje mesta Ajdovščina:** Na območju mesta so predvidene večje širitve na vzhodu, med območjem mesta Ajdovščina in območjem Žapuž. Poudarja se ohranjanje zelenih predahov in preprečevanje spajanja naselij. Prav tako je predvidena večja širitev stanovanjskih površin ob južnem robu Vipavske ceste. Na severnem delu mesta Ajdovščina je predvidena širitev stanovanjskih površin severno od osrednjega izobraževalnega območja mesta. Širitev za potrebe stanovanj je prav tako predvidena na zahodnem robu mesta ob severnem robu Lokavske ceste.
  - **Naselja v urbanem območju mesta:** Na območju Lokavca je predvidena večja širitev stanovanjskih površin na severovzhodnem robu naselja. Na območju Ceste so predvidene zapolnitve vrzeli med obstoječimi stanovanjskimi površinami.



Shema 12: Prostorske širitve namenjene stanovanjskim površinam

### 9.3.2 Centralne dejavnosti

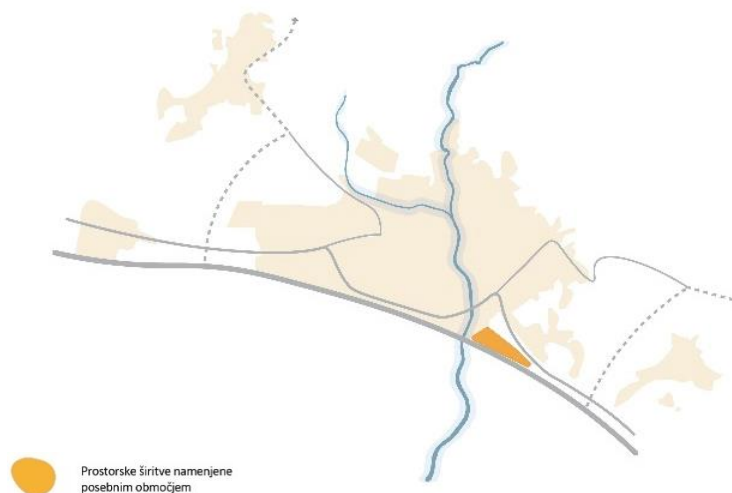
- **CENTRALNE DEJAVNOSTI** – širitve centralnih dejavnosti so predvidene tako na območju mesta Ajdovščina kot na območju Lokavca.
  - **Območje mesta Ajdovščina:** Na območju mesta se ožji mestni prostor prestrukturira v centralne dejavnosti, ki omogočajo razvoj mestotvornih družbenih dejavnosti in stanovanjskih površin. Območja prestrukturiranja zajemajo območje med Hubljem in Vipavsko cesto, območje med Hubljem in tovarniško cesto ter območje nekdanje tovarne Lipa. Na širšem območju mesta Ajdovščina je predvidena tudi vzpostavitev območja centralnih, izobraževalnih, raziskovalnih dejavnosti ter dejavnosti s področja letalstva in biotehnologije med letališčem in Lokavško cesto.
  - **Območje Lokavca:** V osrednjem delu Lokavca je predvidena širitev centralnih dejavnosti.



Shema 13: Prostorske širitve in prestrukturiranja namenjene centralnim dejavnostim

### 9.3.3 Površine namenjene posebnim dejavnostim

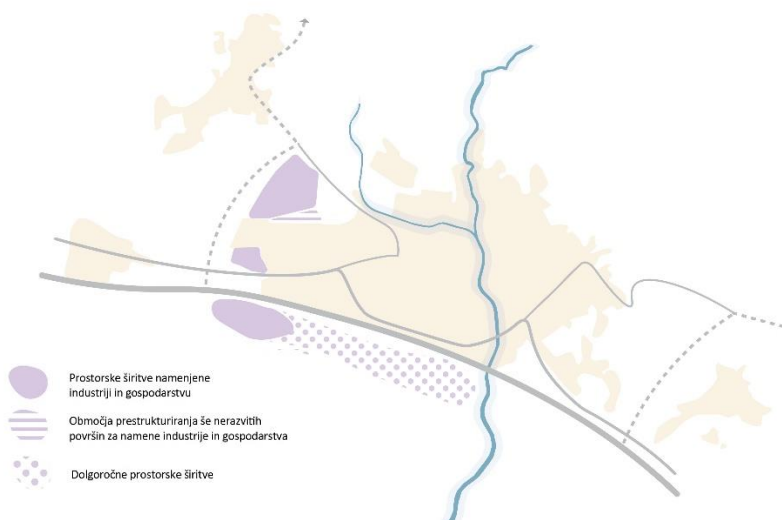
- **POVRŠINE NAMENJENE POSEBNIM DEJAVNOSTIM** – površine namenjene posebnim območjem, se predvidoma širijo na severovzhodnem robu vipavske hitre ceste.



Shema 14: Prostorske širitve namenjene posebnim območjem

### 9.3.4 Površine za industrijo in gospodarstvo

- **POVRŠINE ZA INDUSTRIJO IN GOSPODARSTVO** – širitve površin za industrijo se usmerjajo na območje mesta Ajdovščina. Nove širitve območja za industrijo so predvidene ob južnem robu vipavske hitre ceste in ob zahodnem robu mesta med letališčem in Lokavško cesto.



Shema 15: Prostorske širitve namenjene industriji in gospodarstvu

## 9.4 Koncept razvoja poselitvenih območij

Dopolnitev v nadaljnjih korakih.

## 10 KOMUNALNO OMREŽJE IN DRUGE OKOLJSKE INFRASTRUKTURE

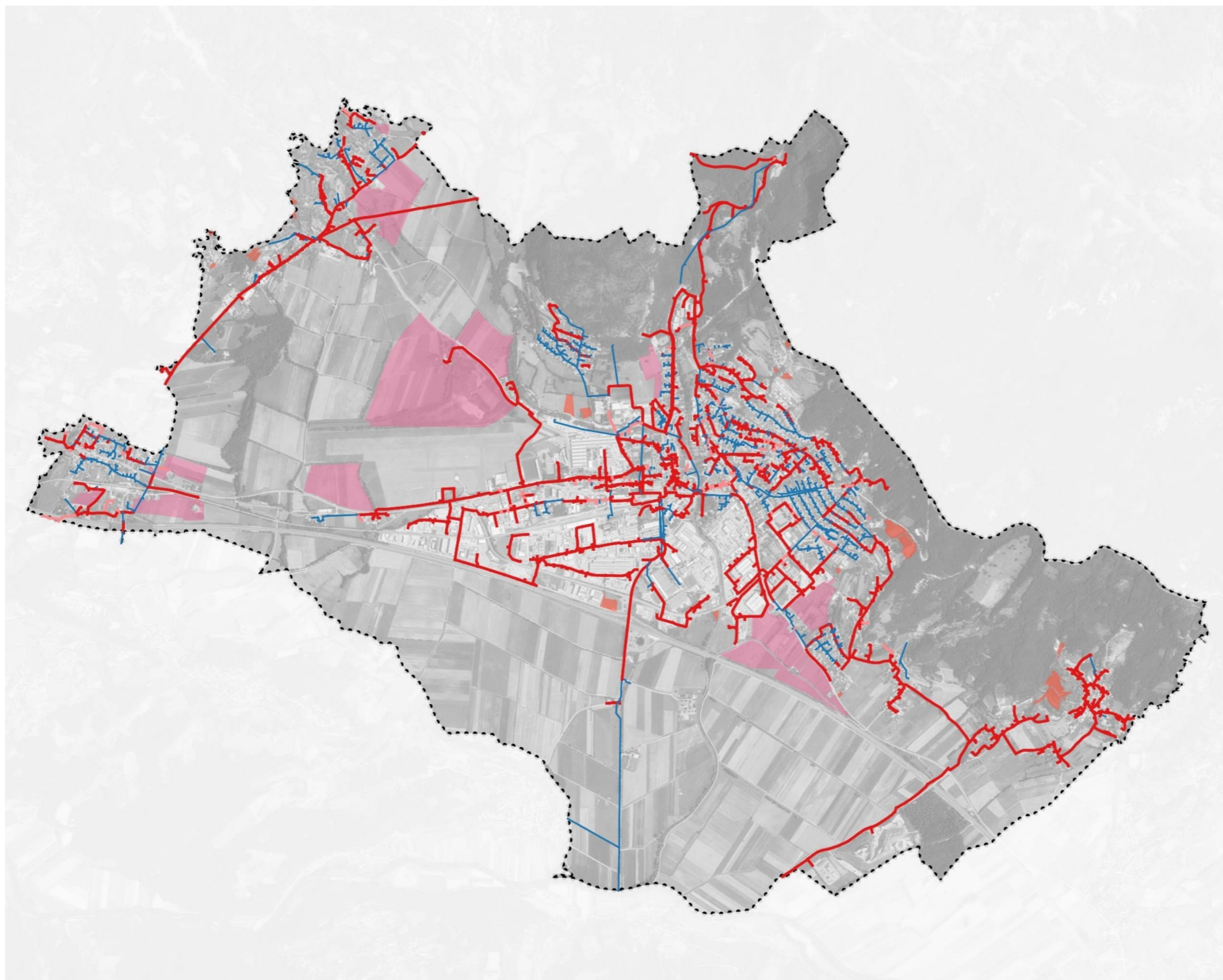
Skladno z razvojem naselja je potrebno zagotoviti pravočasno, kakovostno in racionalno opremljanje stavbnih zemljišč z gospodarsko javno infrastrukturo. Vzpostavitev omrežja komunalne javne infrastrukture ter njegovo smotrno upravljanje nudita osnovne pogoje za življenje in delo, prav tako pa prispevata h kvalitetnejšemu bivanju na območju urbanistične zasnove. Poleg slednjega omogoča gospodarska javna infrastruktura nadaljnje izkoriščanje potencialov širšega območja, zagotavlja primerjalne prednosti za razvoj dejavnosti v prostoru in predstavlja element varstva okolja, v smislu zmanjševanja obremenitev v prostoru.







### 10.1 Vodovodno omrežje

Območje urbanistične zasnove je oskrbovano iz vodovodnega sistema Hubelj, ki je največji in najpomembnejši vodovodni sistem v občini.

Povprečna starost vodovodnega omrežja na območju je 31 let. 52,1 % cevi presega predpostavljeno dobo obratovanja, od tega 24,2 % za več kot 10 let. 3,2 % oz. 3.579,6 m pa ima do 10 let do amortizacije. Prednostno se prenavljajo vodi, ki presegajo amortizacijsko dobo za več kot 10 let.

Na območju urbanistične zasnove je 51 ha nepozidanih stavbnih zemljišč, namenjenih gradnji (rabe A, B, C, I, S), ki so opremljena z vodovodom, 6 ha je neopremljenih, ki morajo biti v prihodnje opremljena (se nahajajo znotraj aglomeracije). Evidentirana so tudi območja predvidenih prostorskih širitev., ki se jih v prihodnosti opremlja.



-  meja UZ
-  Vodovodno omrežje
-  sekundarna prenova (do 10 let čez amortizacijo)
-  primarna prenova (več kot 10 let čez amortizacijo)
-  območja prednostnega opremljanja obstoječih nepozidanih stavbnih zemljišč z vodovodnim sistemom
-  območja opremljanja površin predvidenih prostorskih širitev z vodovodnim sistemom

Urbanistična zasnova za mesto Ajdovščina  
**GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA - VODOVODNI SISTEM**  
Vir komunalnih vodov: Geodetska uprava RS  
2025 marec  
Merilo: 1 :20 000  
Naročnik: Občina Ajdovščina | Izvajalec: Locus d.o.o.

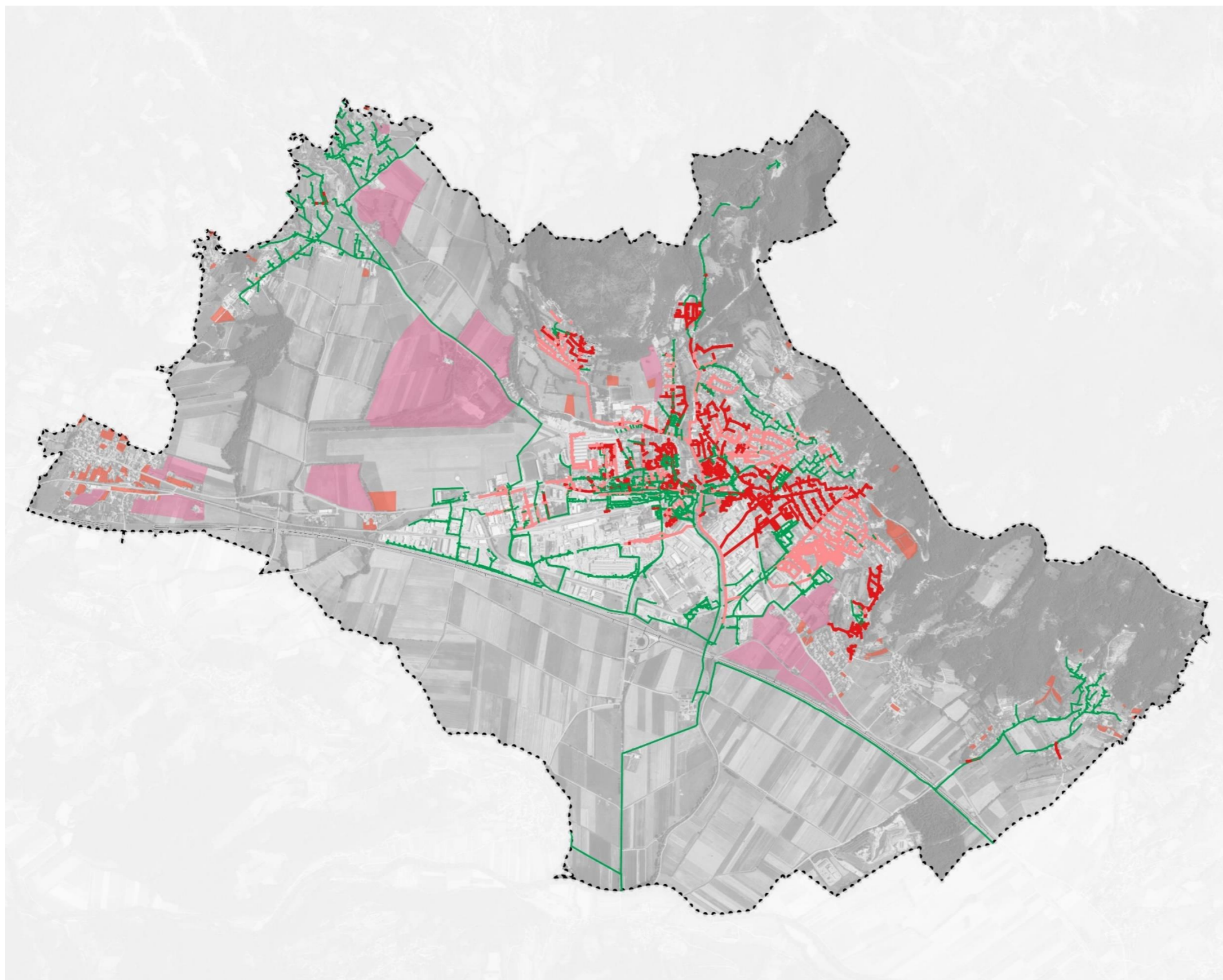
## 10.2 Kanalizacijsko omrežje








Odpadna voda na območju urbanistične zasnove se odvaja v centralno čistilno napravo na Ajdovskem polju. Centralna komunalna čistilna naprava Ajdovščina je projektirana na 42 000 PE, dejanska komunalna obremenitev aglomeracije (obstoječi in načrtovani priključki) znaša približno 9765 PE, dodatnih 13854 PE pa predstavljajo infiltracijske, drenažne in druge vode, ki se po mešanem omrežju stekajo na napravo. Na voljo še približno 32000 PE kapacitete, oz. okoli 18000 PE, če pri izračunu upoštevamo tudi omenjeni delež tujih vod. Nujno je treba predvideti ločevanje mešanih komunalnih in padavinskih vod ter postopno preureditev mešanega kanalizacijskega sistema v ločenega, kar sprošča kapacitete centralne čistilne naprave.

33,9 % kanalizacijskih cevi presega predpostavljeno dobo obratovanja, od tega 15,7 % za več kot 10 let. 49,1 % pa ima več kot 10 let do amortizacije. Prednostno se prenavljajo vodi, ki presegajo amortizacijsko dobo za več kot 10 let.

Na območju urbanistične zasnove je 51 ha nepozidanih stavbnih zemljišč, namenjenih gradnji (rabe A, B, C, I, S), ki so opremljena s kanalizacijo ter 13 ha neopremljenih nepozidanih stavbnih zemljišč, ki morajo biti v prihodnje opremljena (nahajajo se znotraj aglomeracije). Evidentirana so tudi območja predvidenih prostorskih širitev., ki se jih v prihodnosti opremlja.

Na območju urbanistične zasnove je evidentiranih 36.931 m mešanih komunalnih vodov kar predstavlja 28,5 % celotnega kanalizacijskega sistema. Na odsekih, kjer je prisoten mešan kanalizacijski vod, je predvideno ločevanje sistema odvajanja odpadnih vod na ločena sistema padavinske in odpadne vode.



-  meja UZ
-  kanalizacijsko omrežje
-  sekundarna prenova (do 10 let čez amortizacijo)
-  primarna prenova (več kot 10 let čez amortizacijo)
-  ni podatka o starosti cevi
-  območja prednostnega opremljanja obstoječih nepozidanih stavbnih zemljišč z vodovodnim sistemom
-  območja opremljanja površin predvidenih prostorskih širitve z vodovodnim sistemom

Urbanistična zasnova za mesto Ajdovščina

**GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA - KANALIZACIJSKI SISTEM**

Vir komunalnih vodov: Geodetska uprava RS  
2025 marec

Merilo: 1 :20 000

Naročnik: Občina Ajdovščina | Izvajalec: Locus d.o.o.

