



OBČINA AJDOVŠČINA ŽUPAN

Cesta 5.maja 6/a, 5270 Ajdovščina
tel.: 05 365 91 10, fax: 05 365 91 30
E-mail: obcina@ajdovscina.si

Številka: 350-65/07

Datum: 29.11.2007

ŠTUDIJA PRIMERNOSTI TER IZVEDLJIVOSTI POSAMEZNE LOKACIJE ZA IZGRADNJO UNIVERZITETNEGA SREDIŠČA AJDOVŠČINA (USA)

Na sestanku med vodilnimi Univerze v Novi Gorici (UNG) in Občine Ajdovščina (OA) dne 21.11.2007 smo se dogovorili, da pripravimo študijo primernosti ter izvedljivosti posamezne lokacije za izgradnjo USA.

Trenutno UNG izvaja izobraževalne ter raziskovalne programe na več lokacijah: V Rožni Dolini, v Ajdovščini v Gorici, v Ljubljani, v Postojni ter v Benetkah. Razdrobljenost ni ugodna za razvoj UNG in zaradi nje ima UNG težnjo po enem enotnem kampusu. Zaradi naraščanja št. študentov in programov še naprej narašča prostorska stiška in je zato širitev nujna.

Tako je želja ter vizija UNG, da si na enem mestu zagotovi dovolj velik kompleks zemljišč, ki bo zagotavljal možnost širitve ter razvoja UNG za nadaljnjih 50 in več let. Za uresničitev smelih načrtov UNG, le ta potrebuje cca 20 ha zazidljivih površin. Druga varianta, ki pa je po zagotovilih predstavnikov UNG podrejena tej, pa je izgradnja 2 kampusov in sicer poleg kampusa v Ajdovščini še enega drugje.

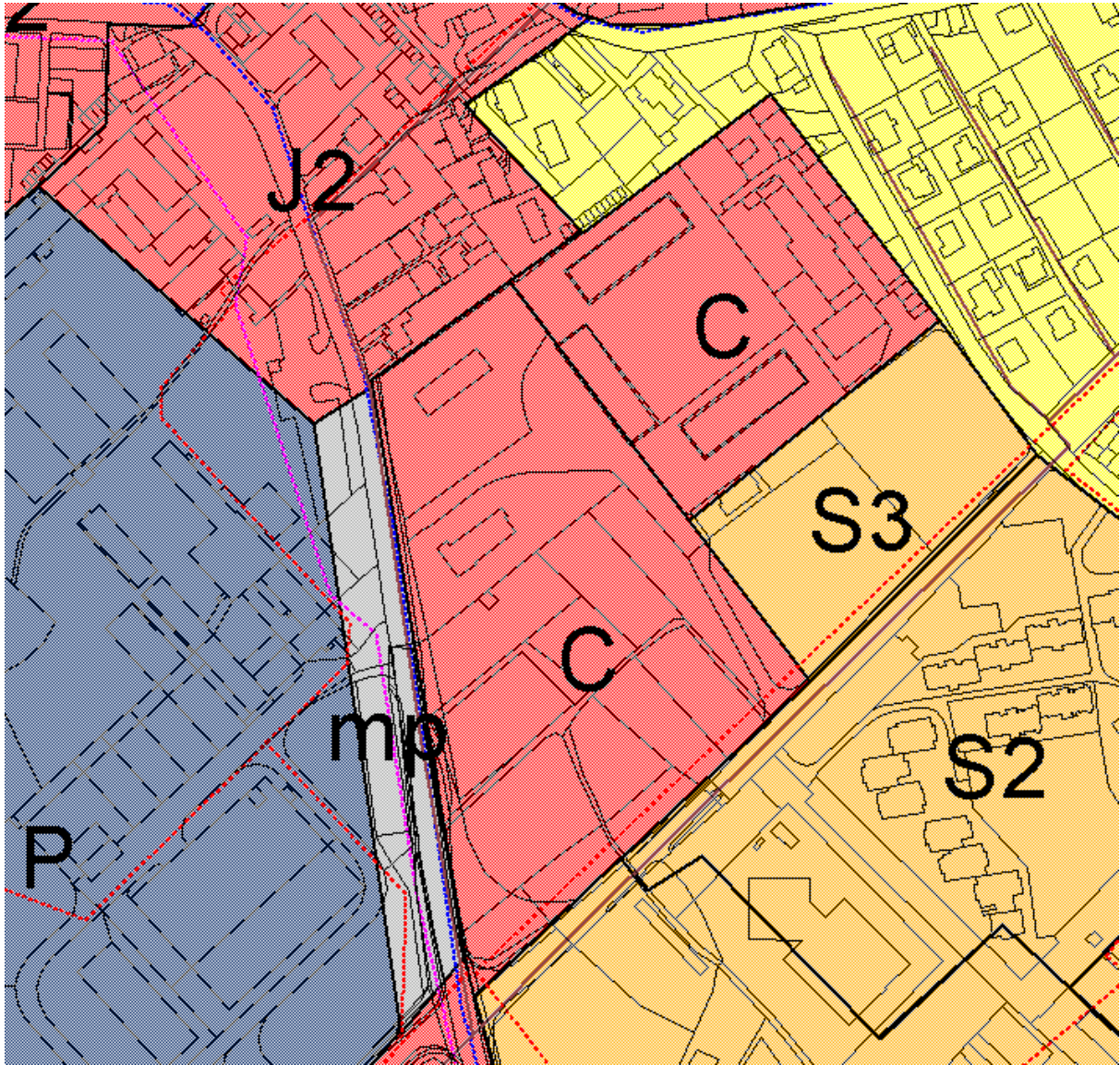
V nadaljevanju je skozi problemsko analizo obdelanih 5 lokacij. Pri analizi so upoštevani naslednji kriteriji: velikost območja, komunalna opremljenost, možnost gradnje, sprejemljivost za lokalno okolje, cena, hitrost možne gradnje, možnosti širitve, dostopnost, drugo.

1. OBMOČJE BIVŠE VOJAŠNICE SREČKO KOSOVEL

Območje leži na severovzhodnem delu mesta med Upravno enoto Ajdovščina ter novozgrajeno osnovno šolo Šturje. Območje na zahodni strani omejuje UE Ajdovščina, na severu ulica Pot v Žapuže, na vzhodni strani OŠ Šturje in Bevkova ulica ter na jugu Goriška cesta. Celoten kompleks; skupaj z območjem na katerem leži stavba UE Ajdovščina ter novozgrajena OŠ Šturje ter staro pokopališče obsega cca 6,7 ha. Območje je v lasti RS – Ministrstva za notranje zadeve, Ministrstva za obrambo, Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve, Župnije Šturje, Občine Ajdovščina ter Univerze v Novi Gorici. Na severnem delu območja je manjši del v lasti podjetnikov, ki imajo v nekdanjih vojaških objektih urejene poslovno-proizvodne prostore. Območje OŠ Šturje obsega cca 1 ha, območje UE Ajdovščina cca 0,48 ha ter staro pokopališče cca. 0,2 ha.

Prednosti:	Slabosti
<ul style="list-style-type: none"> • na območju je že urejena ena stavba UNG; • območje je komunalno opremljeno, tudi z točko skupnega priklopa v Arnes vozlišče; • območje je namenjeno centralnim dejavnostim, med katere spada tudi visokošolsko in univerzitetno izobraževanje; • območje je hitro dostopno iz HC, ter centra mesta Ajdovščina; • za območje je že izdelana idejna rešitev pozidave (vizualizacija, UNG pripravlja predlog pozidave območja); • območje je z ozirom na prostorsko ureditvene pogoje pozidljivo takoj; • na območju ne velja nikakršen režim varovanja; • povezanost dejavnosti z mestom in ljudmi. 	<ul style="list-style-type: none"> • območje je prostorsko omejeno na maksimalen možen obseg 6,7 ha (odšteti pa moramo najmanj območje OŠ Šturje – 1,0 ha); • objekti na območju, katerih se predvideva širitev USA niso v lasti Občine Ajdovščina niti UNG, • odkup objektov ter ureditev le teh je povezana z zagotavljanjem nadomestnih prostorov za Center mladinskih dejavnosti, Karitas, regijsko skladišče civilne zaščite, Goriški muzeje, UE Ajdovščina; • ocenjujemo, da bodo stroški za nadomestne objekte reda velikosti 2 mio EUR. • območje v južnem delu je sedaj namenjeno izgradnji nove cerkve, predvidevamo, da bo nakup teh zemljišč zahteven; • na območju je pokopališče, ki se sicer lahko uredi v park; • večje število lastnikov.





2. Lipa Ajdovščina:

Območje Lipa Ajdovščina obsega površine med potokom Lokavšček, Lokavško cesto, Gregorčičevo ulico in Ulico Quiliano. Je edina gospodarska cona v samem jedru mestu Ajdovščina, locirana izven industrijskega območja južnega dela mesta, s treh strani je obdana s stanovanjskim območjem

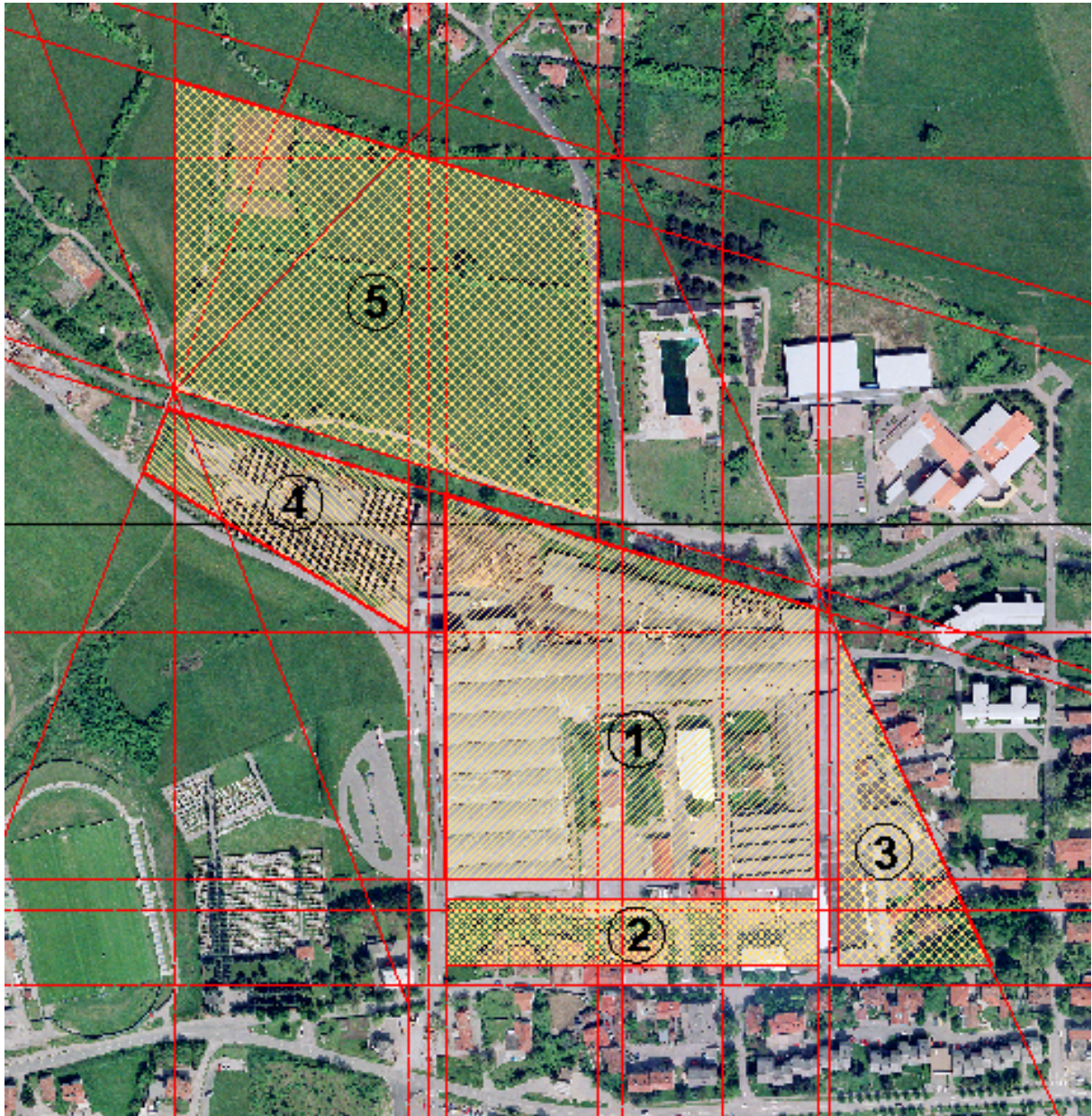
Vplivi na okolico presegajo sprejemljiv nivo – hrup, prah, transport. Izrazito negativni vplivi so proti območju pokopališča in stanovanjskega naselja Gradišče. V samem jedru območja pa se nahaja skladišče naftnih derivatov (Petrol).

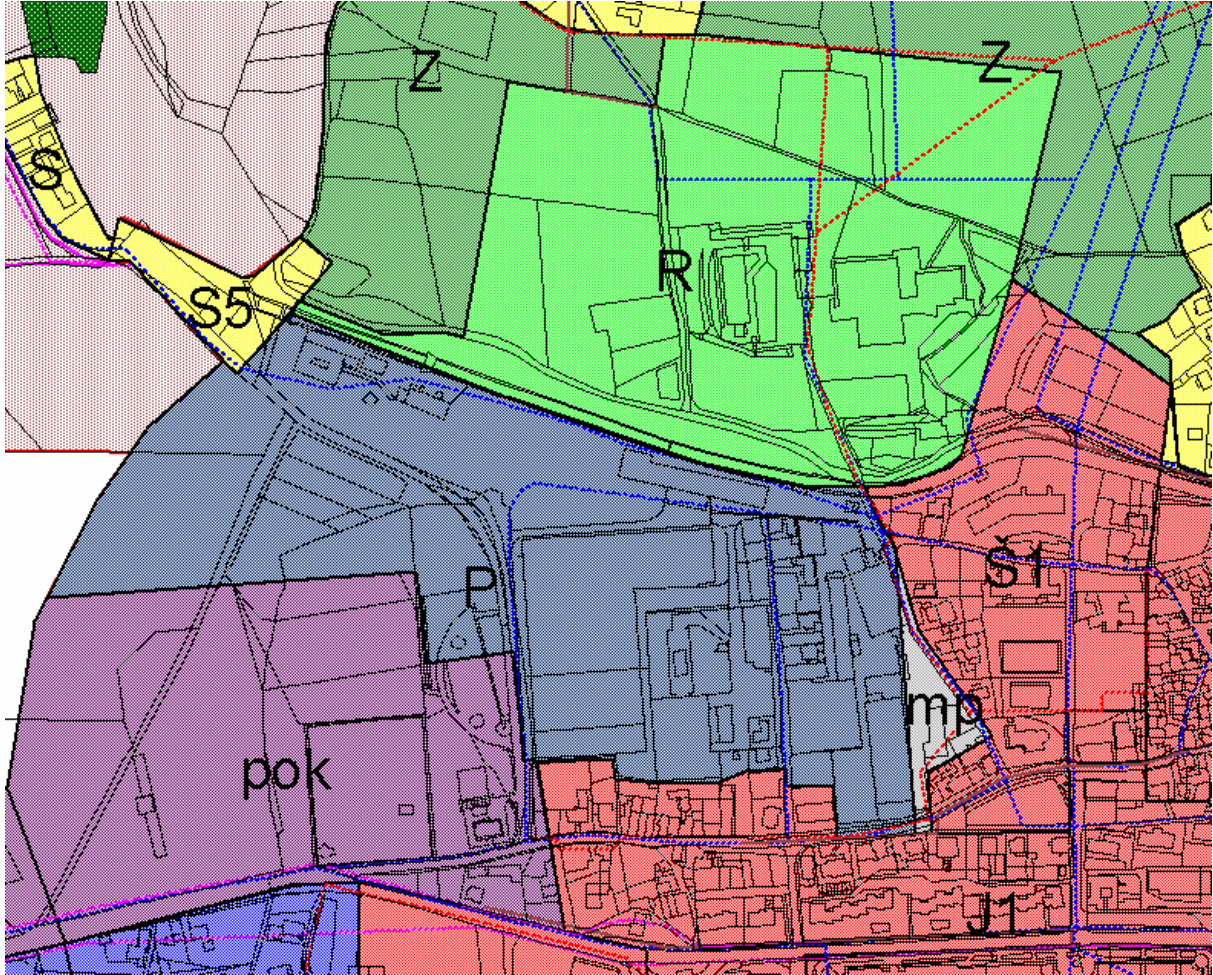
V območju se nahaja še nekaj posameznih stanovanjskih objektov, ki so v celoti obdane z industrijskimi objekti.

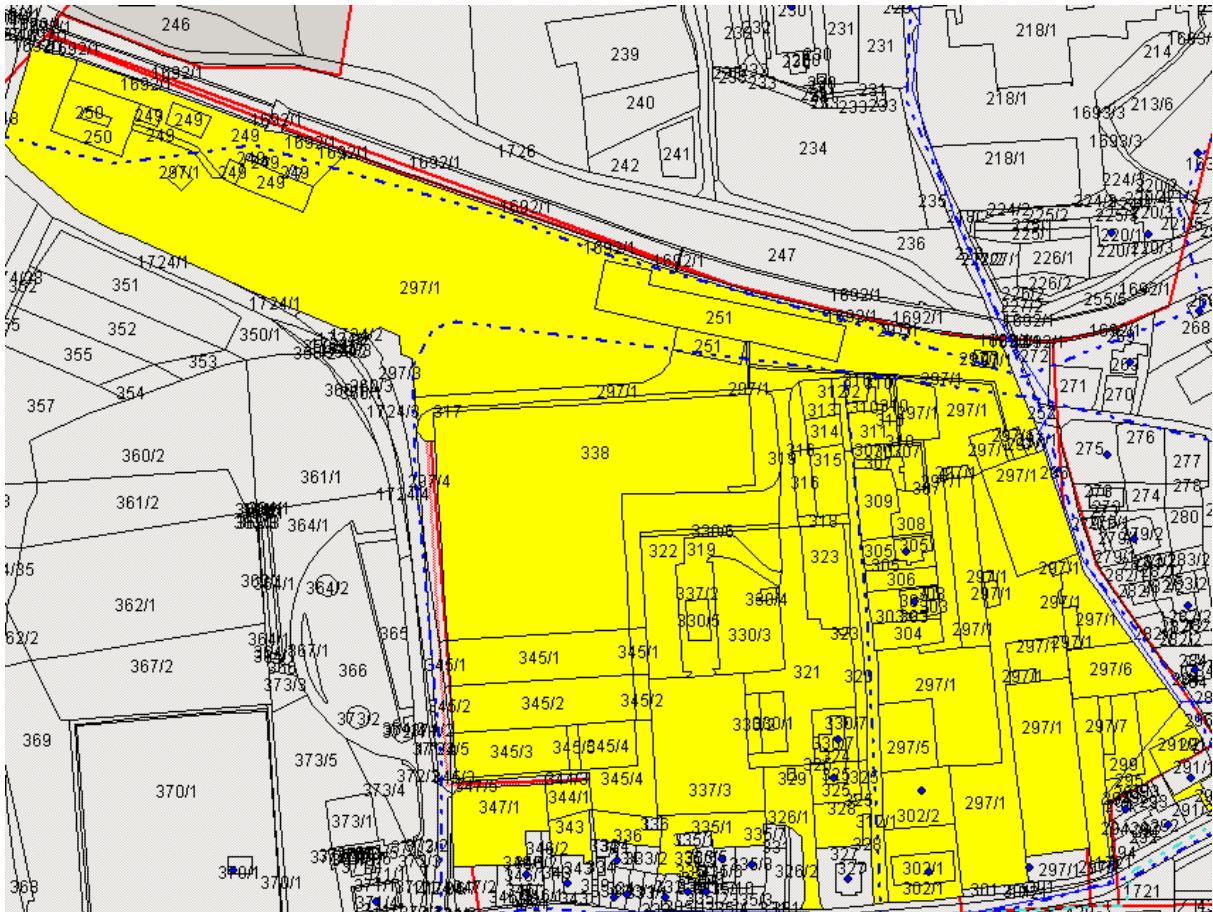
Območje na eni strani meji na športno rekreacijske površine in objekte ter območje šolskega kompleksa. Dovoz je mogoč izključno skozi mestno območje. Območje je v pretežni meri pozidano z objekti. Funkcionalnih površin je malo. Rezervatov za širitev ni.

Lokacija območja Lipe je za nadaljnjo uporabo za proizvodne dejavnosti manj primerna. Velikost območja je cca 10 ha.

Prednosti	Slabosti
<ul style="list-style-type: none"> • program Univerze predstavlja primerno zamenjavo (vsebinsko in oblikovno) obstoječe dejavnosti; • lokacija omogoča dopolnitev in navezavo na že obstoječe območje šol (osnovna in srednja šola), športni center Police; • povezanost dejavnosti z mestom in ljudmi; • lega na robu mesta omogoča povezavo območja tako z zelenim zaledjem kot tudi s centrom mesta; • območje je komunalno opremljeno • za območje Lipe so v izdelavi programsko - idejne zasnove, z namenom, da se v ta prostor umesti druga vsebina; • velikost območja in zaledja zagotavlja dovolj možnosti za širitev Univerze ter možnosti za umeščanje tudi drugih vsebin vezanih na Univerzo; • Univerza predstavlja vsebinsko dopolnitev (ogroženega) starega mestnega jedra, 	<ul style="list-style-type: none"> • objekti na območju, niso v lasti Občine Ajdovščina niti UNG; • odkup objektov ter ureditev le teh je povezana z zagotavljanjem nadomestnih prostorov za ostanek proizvodnje; • predhodna rušitev obstoječih objektov je dodatni strošek; • lastniki pričakujejo velike zasluge pri prodaji območja, zato bodo cene zelo visoke; • območje je po prostorsko ureditvenih režimih opredeljeno kot industrijsko območje (potrebna je sprememba prostorsko ureditvenih aktov).





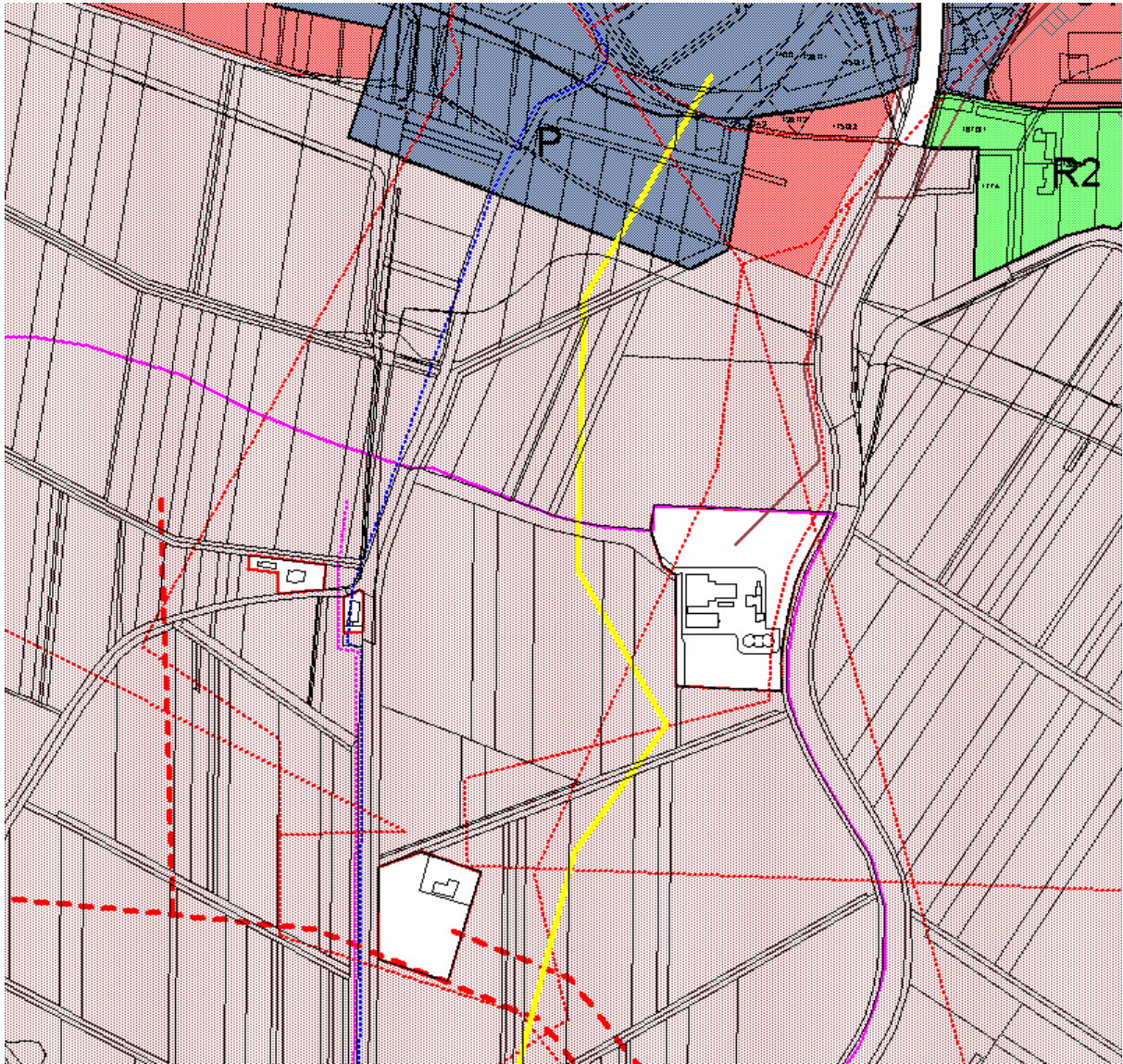


3. OBMOČJE POD HITRO CESTO V AJDOVŠČINI

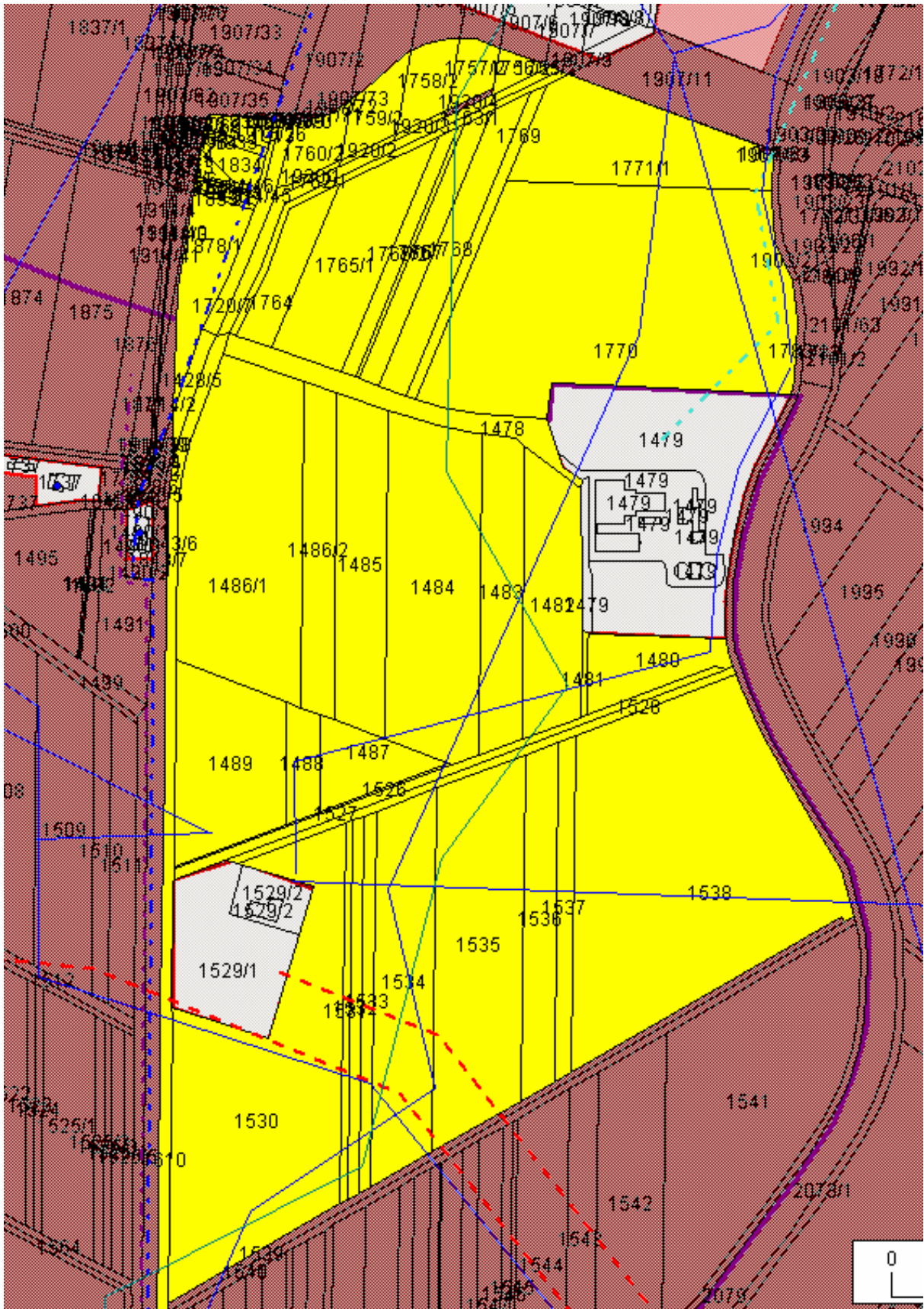
Območje omejujejo infrastrukturnimi objekti in sicer; na severni strani hitra cesta Selo-Vipava, na vzhodni strani reka Hubelj, na zahodni strani cesta Ajdovščina-Dolenje, na južni strani pa dostopna cesta proti centralni čistilni napravi Ajdovščina ter sama CČN. Območje obsega cca 9,7 ha. Območje je v celoti v zasebni lasti ter v lasti Sklada kmetijskih zemljišč.

Območje je v prostorskem planu občine Ajdovščina opredeljeno kot 1. območje kmetijskih zemljišč. Čez območje poteka glavni priključek plinovoda mesta Ajdovščina na magistralni plinovod. Čez območje poteka še visokonapetostni kablovod ter vodovod Ajdovščina-Dolenje. Čez območje je napeljana tudi fekalna kanalizacija. območje je na jugu (južno od dostopne ceste za CČN Ajdovščina) omejeno z varovalnim režimom »Natura 2000«.

Prednosti	Slabosti
<ul style="list-style-type: none"> • območje je dovolj veliko, da se na njem lahko zgradi univerzitetno središče; • območje je sorazmerno enostavno možno komunalno opremiti; • območje je neposredno dostopno iz hitre ceste; • na območju ne velja režim varovanja natura 2000 niti varstveni režimi Zavoda za varstvo naravne in varstvo kulturne dediščine; • območje je ravno in nezahtevno za gradnjo, • gradnja na območju ni povezana z nikakršnim dodatnim pogojem vezanim na zagotavljanje nadomestnih prostorov; • območje omogoča oblikovanje novega koncepta univerzitetnega središča. 	<ul style="list-style-type: none"> • lokacija univerze ločena od mesta, postavljena med infrastrukturo, namesto med ljudi • pozidava pod HC načinja novo območje; • območje je prostorsko omejeno na obseg 9,7 ha; • na območju gradnja trenutno ni možna; • na območju ni zgrajene nikakršne komunalne opreme (čez območje sicer potekajo glavni komunalni vodi TK, NN, vodovod, kanalizacija, plin; • nakup območja kot nakup kmetijskih zemljišč je za Občino Ajdovščino ali UNG izjemno težak; • na severni strani območja obstaja velika verjetnost zagotavljanja potrebnega odmika ali rezervacije za dolgoročno širitev hitre ceste; • priključni plinovod s svojim varovalnim pasom predstavlja veliko projektno omejitev za gradnjo; • veliko število lastnikov; • vpliv emisij (smradu) s CČN.







NASELJA: AJDOVŠČINA

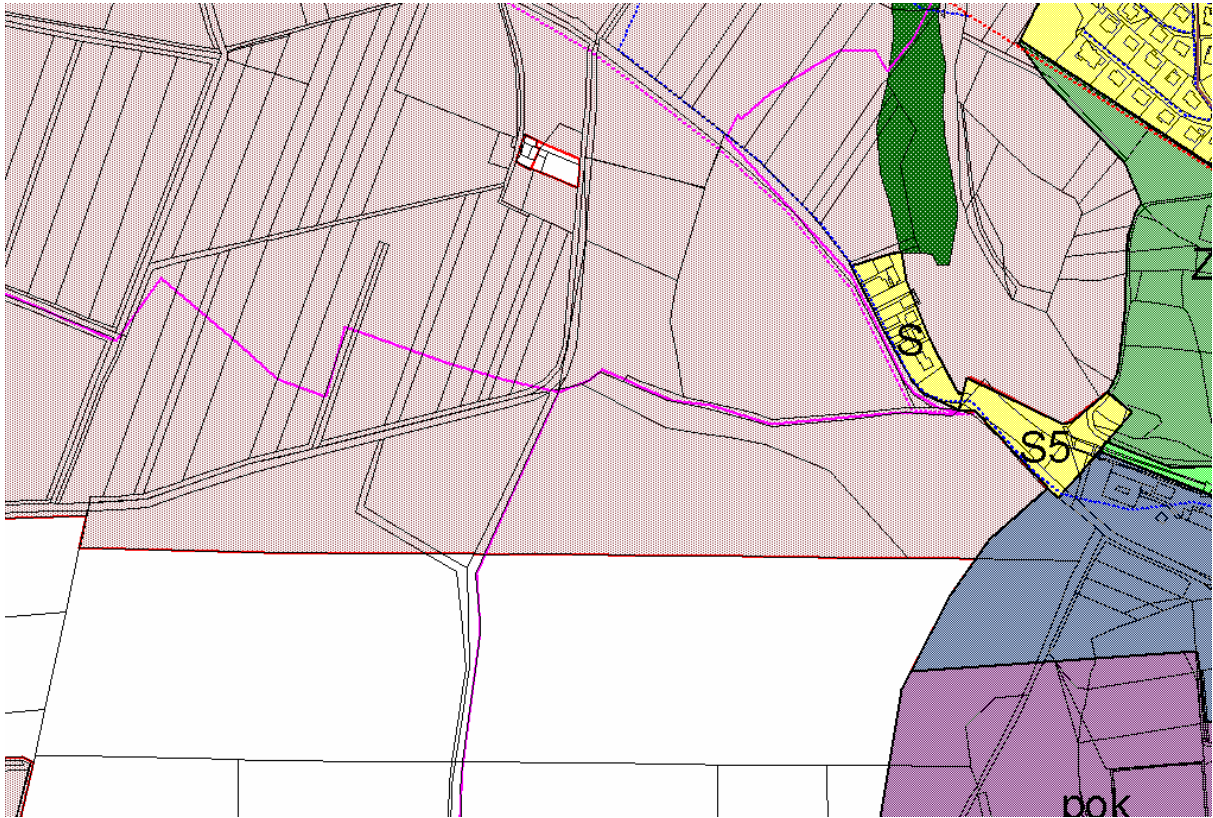
tn5 aidovščina:

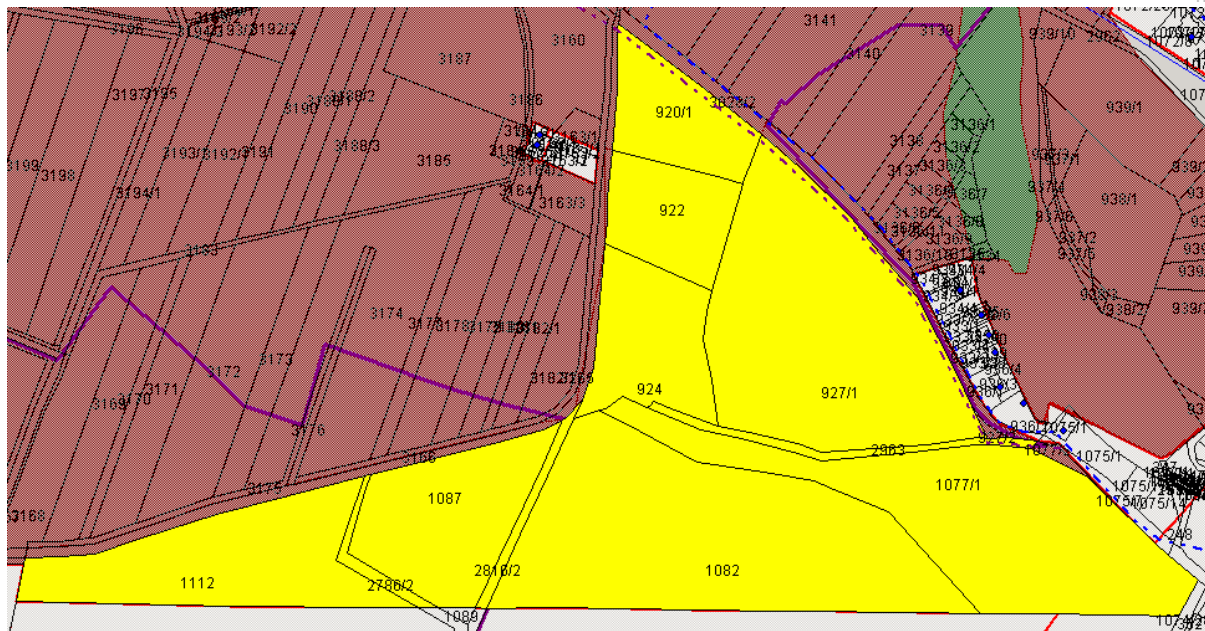
x=4148

4. OBMOČJE DEPONIJE PLAZU SLANO BLATO

Območje leži na severno-zahodnem delu mesta Ajdovščina. Na severu je omejeno s cesto Ajdovščina-Lokavec, na vzhodni strani s stadionom in pokopališčem Ajdovščina, na južni strani z letališčem Ajdovščina, na zahodni strani pa z odvodnim melioracijskim jarkom. Območje obsega cca. 17 ha. Območje je v celoti v lasti Ministrstva za obrambo. Trenutno je vključeno v vplivno območje plazu Slano blato in služi odlaganju zemljine s plazu. Na območju je že deponiranih cca 250.000 m³ zemljine. Območje je v prostorskem planu Občine Ajdovščina opredeljeno kot 1. območje kmetijskih zemljišč. Neposredno ob vzhodnem robu območja poteka fekalna kanalizacija, vodovod ter kablovod. Območje je dostopno z Lokavške ceste, v prihodnje je na območju predvidena izgradnja nove dostopne ceste neposredno z magistralen ceste Ajdovščina – Nova Gorica.

Prednosti	Slabosti
<ul style="list-style-type: none"> • območje je dovolj veliko, da se na njem lahko zgradi univerzitetno središče – cca 17 ha, • je sorazmerno enostavno možno komunalno opremiti, • na območju ne velja režim varovanja natura 2000 niti varstveni režimi zavoda za varstvo naravne in varstvo kulturne dediščine, • območje je ravno in nezahtevno za gradnjo, • gradnja na območju ni povezana z nikakršnim dodatnim pogojem vezanim na zagotavljanje nadomestnih prostorov • omogoča oblikovanje novega koncepta univerzitetnega središča, • univerzitetno središče je mogoče napajati s toplovodom s podjetja Lipa, • nakup je za Občino Ajdovščina sorazmerno enostaven, • območje zaokroža mesto na zahodni strani ter na ta način poseljuje območje, ki je sicer degradirano zaradi bližine letališča ter napeljene zemljine, 	<ul style="list-style-type: none"> • na območju gradnja trenutno ni možna, • ni zgrajene nikakršne komunalne opreme (čez območje sicer potekajo glavni komunalni vodi TK, NN, vodovod, kanalizacija, • pričetka gradnje ni mogoče predvidevati, ker je območje trenutno še vključeno v vplivno območje plazu Slano blato. Območje na dolgi rok predstavlja rezervo za eventualno dodatno odlaganje zemljine s plazu (podan je bil sicer predlog za izločitev območja iz vplivnega območja plazu); • na območju je gradnja otežena zaradi velike količine napeljene zemljine s plazu Slano blato; • letališka infrastruktura prestavlja projektne omejitve za urejanje univerzitetnega središča; • območje je po prostorskem planu občine Ajdovščina opredeljeno kot 1. območje kmetijskih zemljišč; • na območju je predvidena gradnja aeronavtičnega muzeja, ter/ali poligona varne vožnje (evidentirane ideje ter pobude).





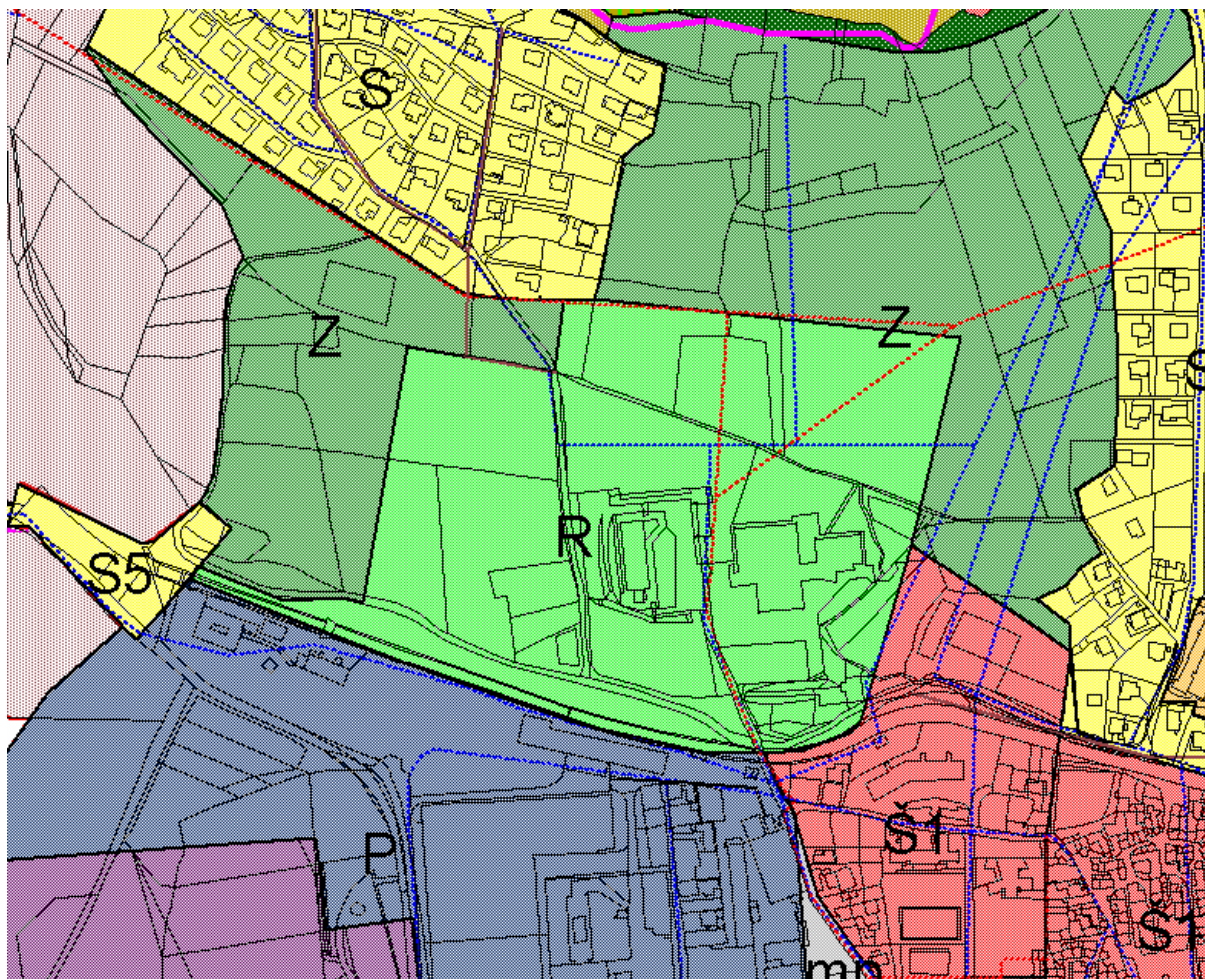
5. OBMOČJE POD GRADIŠČEM

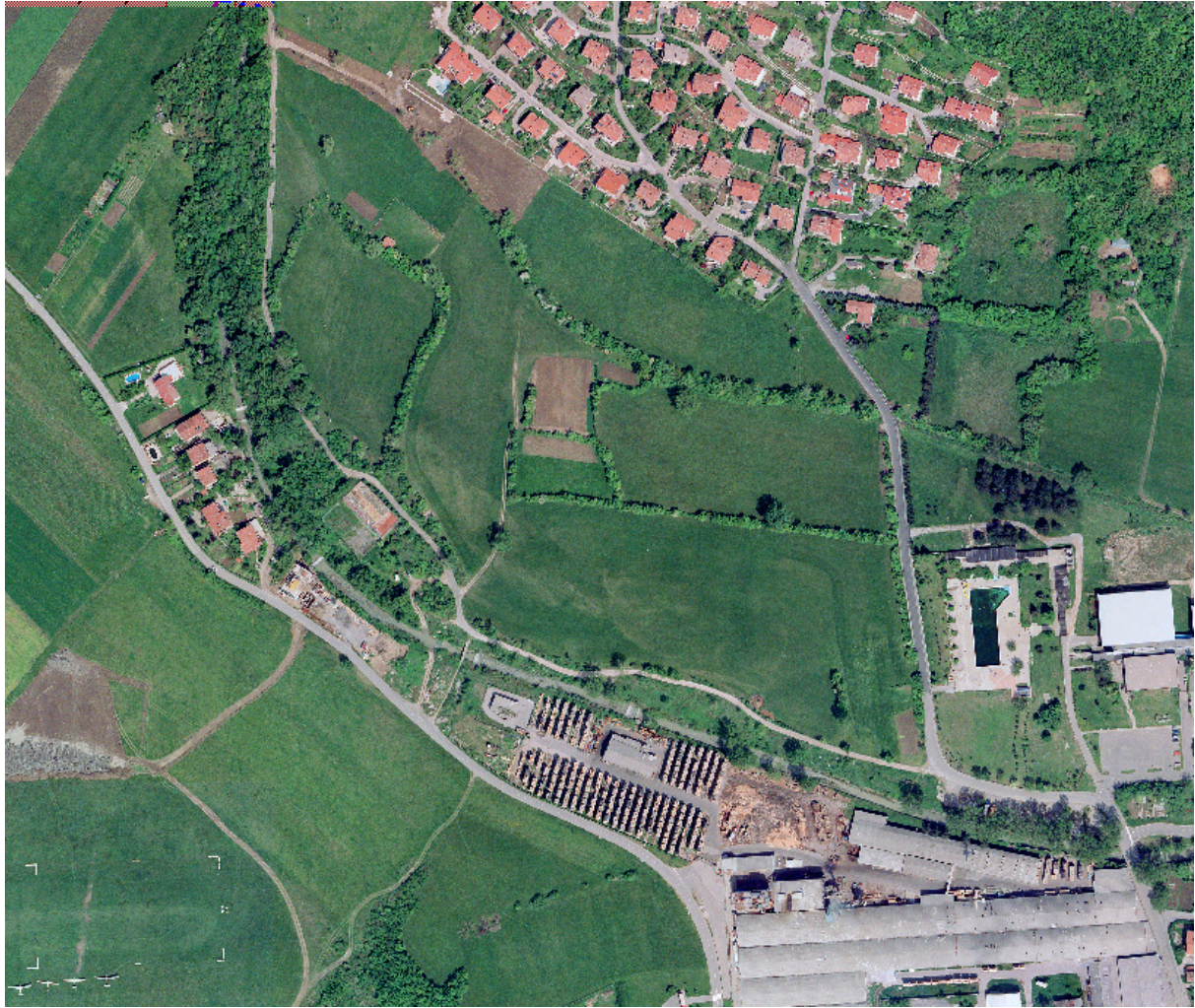
Območje leži severno od centra mesta Ajdovščina neposredno ob Športnim centrom Police ter ob vznožju zaselka Gradišče. Območje je na jugu omejeno s cesto Ajdovščina-Lokavec, na severni strani z zaselkom Gradišče in Školom, na vzhodni strani s cesto Ajdovščina-Gradišče ter ŠC Police, na zahodni strani pa z reko Lokavšček. Območje obsega cca 12,5 ha. Območje, ki je po prostorskem planu občine Ajdovščina že opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč obsega cca. 7,2 ha. Preostanek območje je opredeljeno kot 1. območje kmetijskih zemljišč. Pri slednjem je potrebno poudariti, da je območje, ki je sicer opredeljeno kot stavbno po urbanističnih zasnovah mesta Ajdovščina v enem delu 2,7 ha namenjeno pozidavi za namene športa in rekreacije v drugem delu 4,5 ha pa je opredeljeno kot trajne zelene površine.

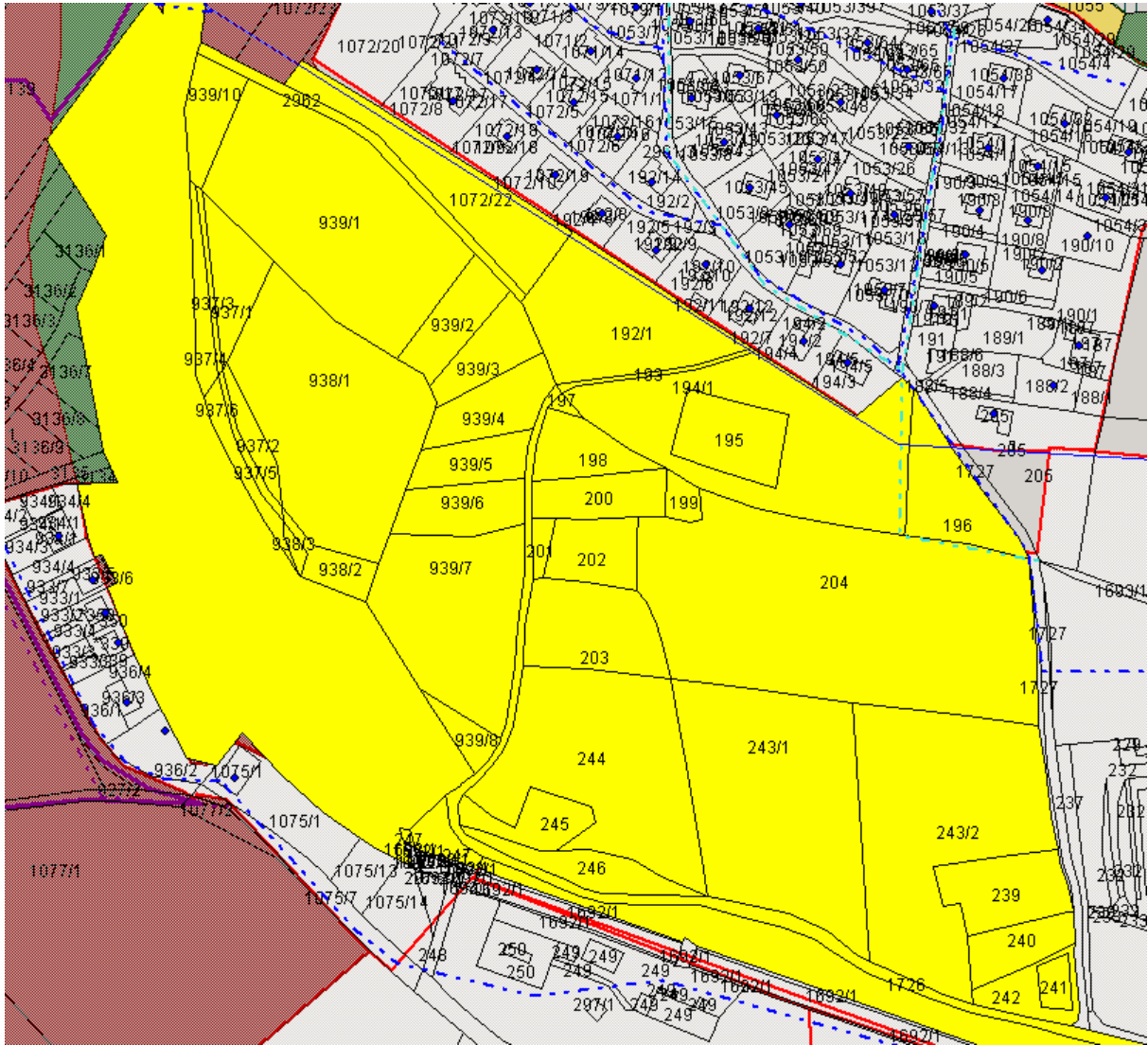
Prednosti	Slabosti
<ul style="list-style-type: none"> • območje je dovolj veliko, da se na njem lahko zgradi univerzitetno središče – cca 12,5 ha; • na območju je možno sorazmerno enostavno zgraditi komunalno infrastrukturo; • na območju ne velja režim varovanja Natura 2000 niti varstveni režimi zavoda za varstvo naravne in varstvo kulturne dediščine; • območje je ravno in nezahtevno za gradnjo; • gradnja na območju ni povezana z nikakršnimi dodatnimi pogoji vezanimi na zagotavljanje nadomestnih prostorov; • območje omogoča oblikovanje novega koncepta univerzitetnega središča; • univerzitetno središče je mogoče 	<ul style="list-style-type: none"> • območje je rezervirano za širitev športne infrastrukture, in je potrebna sprememba urbanistične zasnove mesta; • na območju ni zgrajene nikakršne komunalne opreme (čez območje sicer potekajo glavni komunalni vodi TK, NN, vodovod, kanalizacija); • del območja zagotavlja rezervat zelenja med Ajdovščino in Gradiščem; • na območju je večje število privatnih lastnikov; • pozidava območja zapira možno smer širitve športnega centra Police.

napajati s toplovodom s podjetja Lipa;

- parcela št. 243/2 in 247 k.o. Ajdovščina sta v lasti Občine Ajdovščina - cca 1,59 ha;
- vozlišče Arnes je v bližini (200 m);
- lokacija omogoča dopolnitev in navezavo na že obstoječe območje šol (osnovna in srednja šola), športni center Police;
- povezanost dejavnosti z mestom in ljudmi;
- lega na robu mesta omogoča povezavo območja tako z zelenim zaledjem kot tudi s centrom mesta;
- velikost območja in zaledja zagotavlja umestitev različnih dejavnosti, ki so z univerzo posredno povezane







ZAKLJUČEK

Na podlagi pregleda potencialno možni lokacij lahko ugotovimo, da se kot realni lokaciji za širitev oziroma izgradnjo Univerzitetnega središča Ajdovščina pojavljajo dve. Prva na območju Srečko Kosovel, ki sicer omogoča omejeno širitev USA ter lokacija Pod Gradiščem, ki je prostorsko gledano izdatnejša ter omogoča izgradnjo Usa z novim konceptom (izgradnja velikega univerzitetnega središča).

Širitev USA na območju Lipe ocenjujemo kot finančno najdražjo varianto. Pri širitvi na območju pod HC je možno pričakovati veliko težav pri postopkih pridobivanja zemljišč, projektni pogoji upravljavca plinovodnega omrežja ter hitre ceste pa lahko izgradnjo univerzitetnega središča bistveno omejijo. Gradnje Usa na območju deponije Slano blato zaradi postopkov vezanih na izdelavo LN Slano blato ter podanih pobud, v tem trenutku ni mogoče časovno oceniti (kdaj bo eventualno gradnja možna)

Občinskemu svetu Občine Ajdovščina predlagamo, da prouči podane možne lokacije za širitev USA ter oblikuje svoje stališče. Na podlagi stališča ter opravljene razprave bo v nadaljevanju določena lokacija za širitev USA.

Pripravil:

Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe in
Oddelek za okolje in prostor.

ŽUPAN
Marjan POLJŠAK s.r.