

LOCUS



MESTNA OBČINA
NOVA GORICA

Naročnik:

Mestna občina Nova Gorica

Trg Edvarda Kardelja 1 | 5000 Nova Gorica

Strokovna podlaga za urbanistično zasnovo naselja Lokve in variantne rešitve za ureditev osrednjega dela naselja

Izvajalec:

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

marec, 2026



LOCUS

Prostorski akt	Strokovna podlaga
Naziv prostorskega akta	Strokovna podlaga za Urbanistično zasnovo naselja Lokve in variantne rešitve za ureditev osrednjega dela naselja
Faza	Končno gradivo
Naročnik	Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Številka projekta	2252
Izdelovalec	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
Vodja projekta	Maja Šinigoj, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1461 PA PPN
Strokovna skupina	Luka Jereb, mag.inž.arh.urb., ZAPS 2362 PPN Pia Winkler, dipl.inž.arh.urb. Nik Žagar, mag.inž.arh.urb., ZAPS 2371 PPN Leon Kobetič, univ.dipl.inž.grad., ZAPS 2181 PPN Nuša Britovšek, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1731 PKA PPN Marjeta (Metka) Jug, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1668 PKA PPN Tomaž Kmet, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 0957 PA PPN Nina Lipušček, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1667 PKA PPN Žiga Smrekar, mag.geog. dr. Miha Konjar, univ.dipl.inž.geod. Kristina Oražem, mag.inž.kraj.arh. Tosja Vidmar, dipl.geogr. Nina Uršič, dipl.inž.kraj.arh.
Datum	Domžale, marec 2026

Kazalo

Namen in predmet strokovne podlage.....	5
01 ANALITIČNI DEL	6
Povzetek demografske slike naselja.....	7
Podatki o nastanitvenih obratih	8
Vpetost v širši prostor.....	9
Zgodovinski pregled	10
Prikaz stanja prostora	11
Morfologija in urbanizem Lokvi.....	12
Analiza prometnega sistema	13
Prostorske lastnosti območja	14
Zeleni sistem.....	15
Analiza peš dostopnosti iz središča naselja do funkcij.....	16
Omejitve v prostoru - kulturna dediščina.....	17
Omejitve v prostoru - naravne vrednote	18
Analiza prebivališč stanovanjskih objektov	19
Analiza gospodarskih dejavnosti	20
Analiza namembnosti stavb.....	21
Analiza prostorskih rezerv	22
SWOT analiza.....	23
02 PROGRAMSKA ZASNOVA	24
Predstavitev programskega nabora	25
Vrednotenje programskega nabora	26
03 SCENARIJI RAZVOJA	27
Scenariji razvoja.....	28
Scenarij 1: omejen razvoj s poudarjenim varstvom.....	29
Scenarij 2: uravnotežen trajnostni razvoj	30
Scenarij 3: poudarjen turistični razvoj.....	31
Delavnica - vizija prostorskega razvoja	32
Delavnica - scenarij razvoja dejavnosti v prostoru.....	33

04 USMERITVE ZA URBANISTIČNO ZASNOVO.....	34
Vizija prostorskega razvoja 2050	35
Usmeritve za urbanistično zasnovano naselja Lokve.....	36
Programska zasnova dejavnosti v prostoru	37
Zasnova prometnega sistema.....	38
Zasnova zelenega sistema	39
Zasnova urbanističnega oblikovanja	40
Razvoj poselitvenih območij.....	41
05 PREDLOG UREJANJA ŠIRŠEGA OBMOČJA SREDIŠČA NASELJA.....	42
Širše območje urejanja središča naselja, varianta 1	43
Širše območje urejanja središča naselja, varianta 2	44
Referenčni primeri.....	45
06 PREDLOG UREJANJA OŽJEGA OBMOČJA SREDIŠČA NASELJA	48
Območja podrobnejšega urejanja	49
Predlog urejanja območja centra naselja	50
Predlog urejanja športnega parka - variantna rešitev 1	51
Predlog urejanja športnega parka - variantna rešitev 2	52
Variantne rešitve območja razvoja začasnih nastanitvenih objektov	53
Območje razvoja začasnih nastanitvenih objektov - varianta 1.....	54
Območje razvoja začasnih nastanitvenih objektov - varianta 2.....	55
Območje razvoja začasnih nastanitvenih objektov - varianta 3.....	56
Območje razvoja začasnih nastanitvenih objektov - sintezna rešitev.....	57
Predlog urejanja območja hotela Poldanovec - sintezna rešitev	58
07 PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI	59
PPIP za podenoti urejanja prostora LV-05/02 in LV-05/04.	61
PPIP za podenoto urejanja prostora LV-05/01.....	67
08 VIRI.....	68
Viri	69

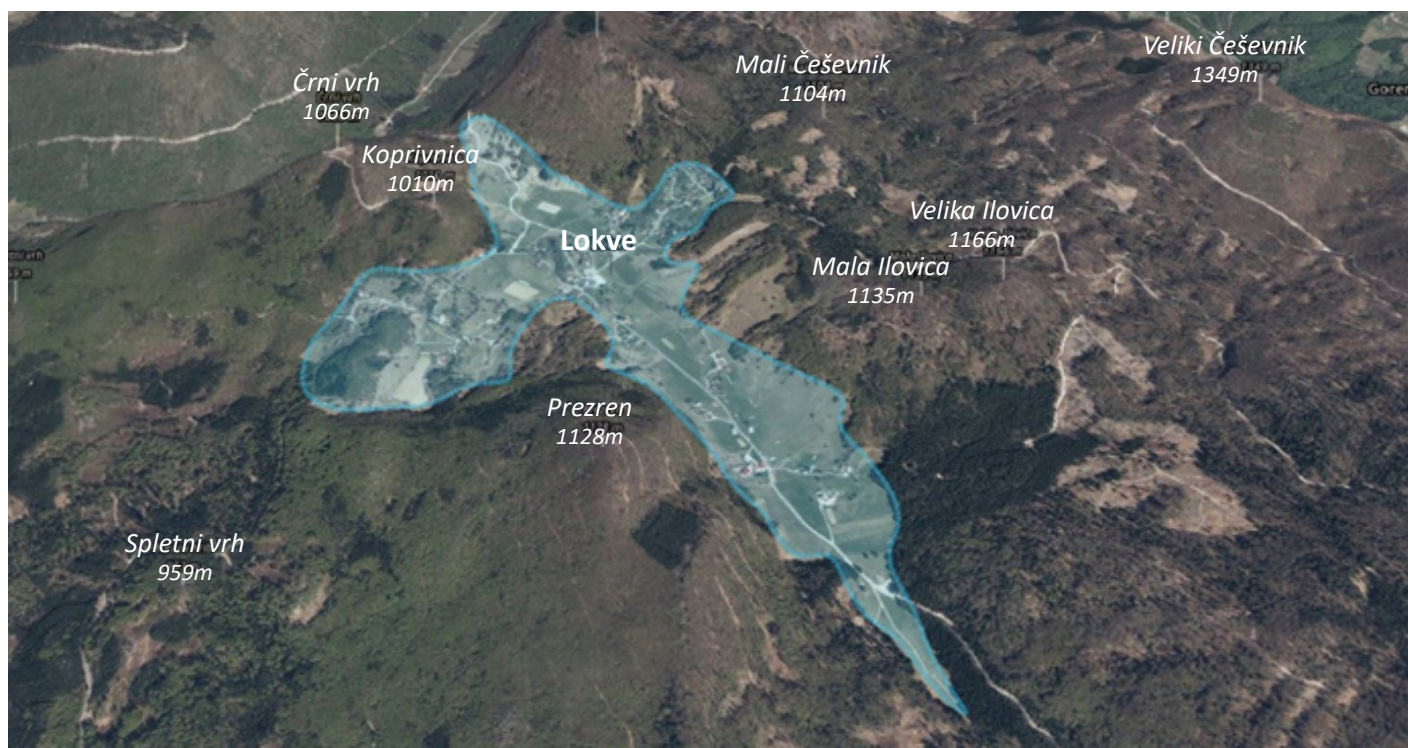
Namen in predmet strokovne podlage

Mestna občina Nova Gorica je naročila pripravo strokovne podlage, s katero želi preveriti in prostorsko umestiti razvojne pobude na območju naselja Lokve, s poudarkom na enotah urejanja prostora EUP LV-05/01 in LV-05/04. Območje, za katerega je bila leta 2010 izdelana urbanistična zasnova, je v vmesnem času doživelo pomembne spremembe zaradi spremenjenih družbeno-ekonomskih razmer, stečaja večjega lastnika zemljišč Euroinvesta in novih razvojnih potreb lokalnega prebivalstva ter turističnega sektorja.

Namen strokovne podlage je opredelitev smiselne **organiziranosti dejavnosti v prostoru, določitev morebitnih potreb po dodatnih stavbnih zemljiščih ter priprava variantnih rešitev za urbanistično in krajinsko ureditev osrednjega dela naselja**. Priprava strokovne podlage bo podlaga za nadgradnjo prostorskega akta, vključuje pa tudi javnost v vseh fazah v skladu z načelom participacije.

Za pripravo strokovne podlage se smiselno upoštevajo:

- Občinski prostorski načrt Mestne občine Nova Gorica
- Urbanistični načrt naselja Lokve, Locus d.o.o.
- Zabeležka sestanka MONG z akterji turističnega razvoja naselja Lokve
- Strokovne podlage za urejanje krajine za območje Mestne občine Nova Gorica - Krajinska zasnova, Locus d.o.o., avgust 2020
- Idejna ureditev vaškega jedra Lokvi, januar 2014
- Turistična destinacija Banjško-Trnovske planote, 2006
- Strokovne podlage za program razvoja turistične infrastrukture v javni rabi v turistični destinaciji Lokve, 3. končno poročilo, Euroinvest, d.o.o.
- Umestitev državnega kolesarskega omrežja v prostor goriške razvojne regije, Locus d.o.o., september 2015
- Dokumentacija za ureditev ekološkega otoka in parkirišča na Lokvah, junij 2024
- Idejna zasnova za spremembo trase državne ceste R3-608/1065, november 2024
- Drugi podatki, ki jih posreduje naročnik



Slika 1: Prikaz naselja Lokve v prostoru

01 ANALITIČNI DEL

Povzetek demografske slike naselja

Demografski razvoj

Med letoma 2013 in 2023 se je število prebivalcev v krajevni skupnosti Lokve - Lazna zmanjšalo za 14 oseb, kar predstavlja **11,8-odstotni upad** glede na začetno število 119 prebivalcev. Naravni prirast je znašal -9 oseb (-7,6 %), kar pomeni več smrti kot rojstev, medtem ko je selitveni prirast znašal -6 oseb (-5 %), kar kaže na **prevlado odseljevanja** nad priseljevanjem. **Povprečna starost** se je v desetletju **zvišala za 2,2 leti**, hkrati pa se je indeks staranja povečal za kar 50,6 enot, kar kaže na **hitro staranje prebivalstva**.

Krajevna skupnost	Št. šreb. 2013	Št. preb. 2023	Prirast 2013-2023	Naravni prirast 2013-2023	Selitveni prirast 2013-2023	Prirast povprečna starost 2013-2023	Prirast indeks staranja 2013-2023
Lokve - Lazna	119	105	-14	-9	-6	2,2	50,6

Tabela1:Pregled preteklega stanja 2013-2023: število prebivalcev, naravni in selitveni prirast, povprečna starost in indeks staranja, krajevne skupnosti na območju Upravne enote Nova Gorica, vir: Analiza in simulacija demografskega razvoja za pripravo strateških in razvojnih dokumentov Mestne občine Nova Gorica, UIRS

Simulacija bodočega demografskega razvoja

V krajevni skupnosti Lokve - Lazna, ki je imela leta 2023 **105 prebivalcev**, se glede na demografske simulacije pričakuje nadaljnji upad prebivalstva do leta 2050 – ne glede na scenarij:

Varianta po naravni rasti:

- Leta 2037 naj bi število prebivalcev padlo na 93, kar pomeni -11,5 % glede na leto 2023.
- Leta 2050 naj bi bilo prebivalcev le še 79, kar predstavlja -24,5 % v primerjavi z začetnim stanjem.

Varianta po naravni rasti z upoštevanimi selitvami:

- Leta 2037 bi bilo po tem scenariju 91 prebivalcev (-13,1 %),
- Leta 2050 pa 76 prebivalcev, kar pomeni -27,5 % v primerjavi z letom 2023.

Obe projekciji potrjujeta trend **upada prebivalstva**, ki je lahko še izrazitejši ob nadaljevanju selitvenih vzorcev. Simulacija s selitvami predvideva hitrejše zmanjševanje prebivalstva kot scenarij zgolj naravne rasti.

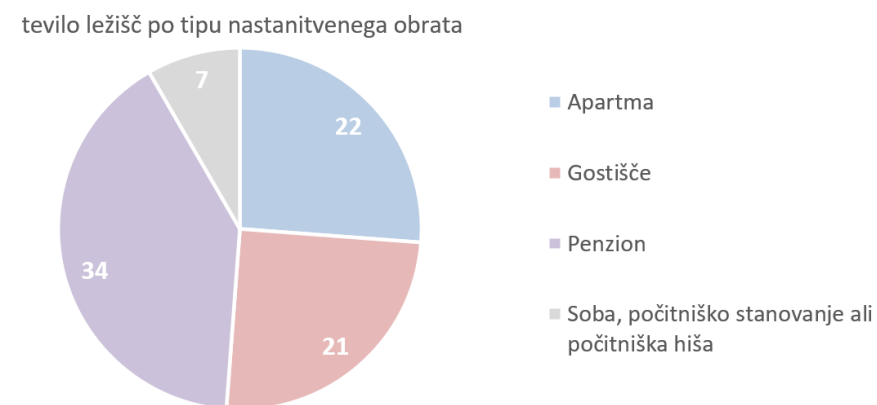
Ta trend bi lahko imel pomembne posledice za dolgoročno vzdržnost lokalnih storitev, infrastrukture in razvojnih načrtov v krajevni skupnosti Lokve - Lazna. Potrebno bo razmisliti o politikah za zadrževanje in privabljanje prebivalcev, predvsem mlajših, ter o prilagajanju storitev starajoči populaciji.

Krajevna skupnost	št. prebivalcev 2023	Simulacija po naravni rasti				Simulacija po naravni rasti z upoštevanimi selitvami			
		2037	%	2050	%	2037	%	2050	%
Lokve - Lazna	105	93	-11,5	79,0	-24,5	91	-13,1	76,0	-27,5

Tabela2:Simulacija demografskega razvoja, varianta po naravni rasti in varianta s selitvami 2023-2050, krajevne skupnosti na območju Upravne enote Nova Gorica, vir: Analiza in simulacija demografskega razvoja za pripravo strateških in razvojnih dokumentov Mestne občine Nova Gorica, UIRS

Podatki o nastanitvenih obratih

V naselju Lokve se nahaja skupno **6 nastanitvenih obratov**, ki skupaj **ponujajo 84 ležišč**. Največ ležišč je na voljo v penzionih, ki predstavljajo največji del turistične zmogljivosti v kraju – 34 od skupno 84 ležišč, oziroma približno 40 %. Sledijo apartmaji in gostišča z zelo podobnim številom ležišč, medtem ko sobe in počitniške hiše predstavljajo manjši del ponudbe.



Slika 2: Število ležišč po tipu nastanitvenega obrata, vir: Register nastanitvenih obratov, AJPEŠ

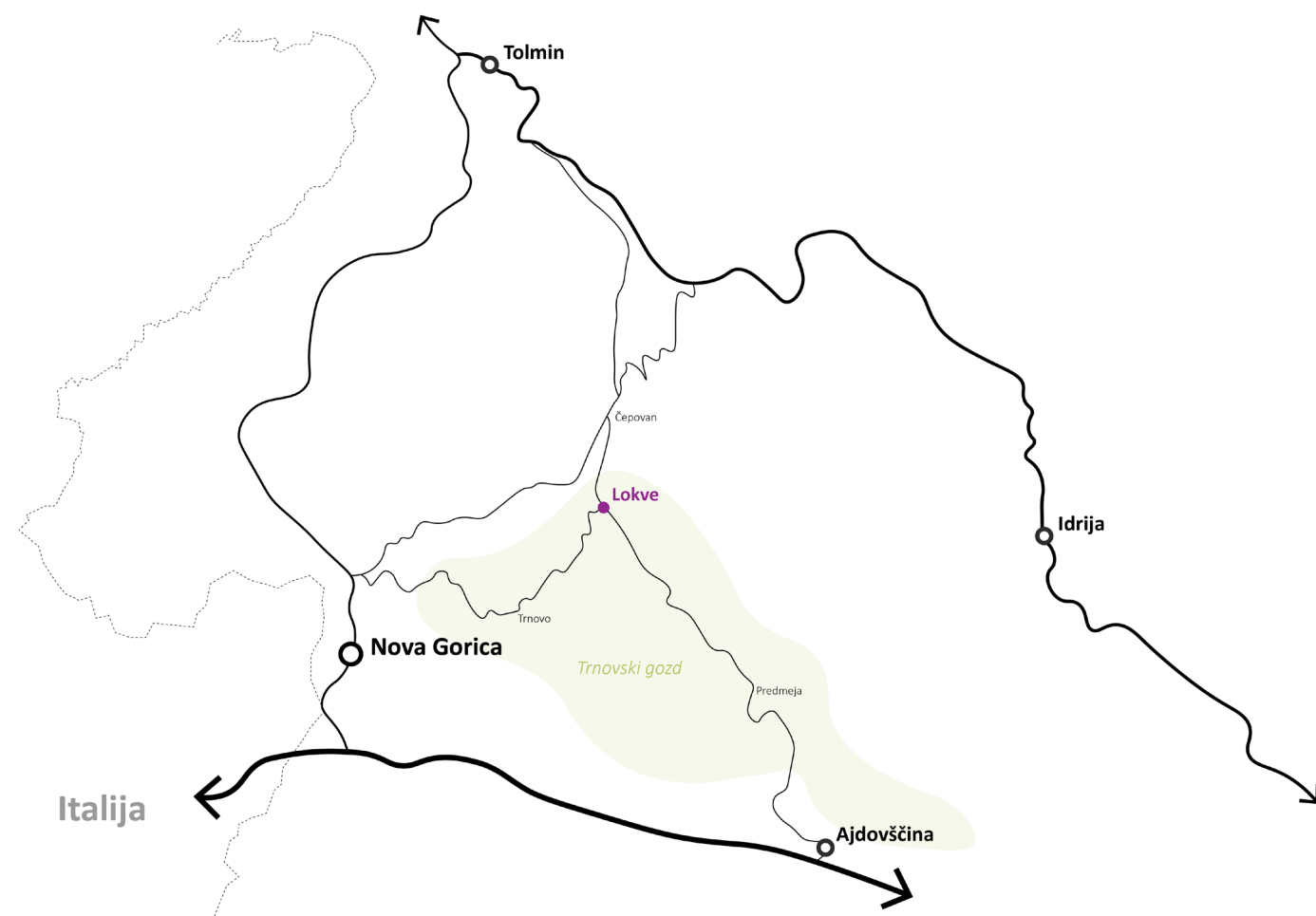
Na obstoječo sliko se navezuje pobuda za novo turistično investicijo – Lokve Resort, ki predvideva izgradnjo hotela (64 ležišč), glampinga (20 ležišč) in bungalovov (48 ležišč). Skupaj bi to pomenilo 132 dodatnih ležišč oziroma skoraj potrojitev trenutnih zmogljivosti. Po izvedbi projekta bi Lokve razpolagale s skupno 216 ležišči, kar pomeni relativno povečanje za več kot 150 %.

Tako izrazita širitev turistične ponudbe bo bistveno preoblikovala sedanje stanje. Z novo, bolj centralizirano strukturo bodo Lokve lahko nagovorile širši spekter obiskovalcev, vključno z večjimi skupinami in organiziranimi skupinami. Hkrati pa bi to lahko spodbudilo razvoj lokalnega gospodarstva skozi gostinsko ponudbo, vodene aktivnosti in rekreacijske vsebine ter odprlo priložnosti za nova delovna mesta.

Ob tem pa ne gre spregledati izzivov, ki jih prinaša tako povečanje – od vprašanja nosilne zmogljivosti okolja in infrastrukture do potrebe po skrbni prostorski in vsebinski integraciji v lokalni kontekst. Ena od možnih rešitev bi bila tudi razmislek o konceptu razpršenega hotela, ki bi združeval prednosti obstoječih manjših kapacitet s funkcionalno celoto novega turističnega produkta.

Vpetost v širši prostor

Lokve so križišče naravnih poti, ki povezujejo Tolmin, Novo Gorico, Ajdovščino in Idrijo. Čeprav so Lokve oddaljene od večjih urbanih središč, ostajajo tesno povezane z okolico – zlasti z Vipavsko dolino, Idrijskim hribovjem in Posočjem. Povezanost omogoča številne možnosti za razvoj – od trajnostnega turizma in rekreacije do zdraviliške dejavnosti in športne infrastrukture. Zaradi ugodnih podnebnih razmer in naravnega okolja se Lokve vse bolj uveljavljajo kot regijsko središče za zeleni turizem, hkrati pa ohranjajo pomen pomembne vezne točke med robnimi območji Primorske in notranjostjo države.



Slika 3: Vpetost v širši prostor

Zgodovinski pregled

Lokve so kraj, kjer se prepletajo stoletja stara obrtniška znanja in razvoj zimskih športov. Njihovo izročilo je tesno povezano z naravnimi danostmi Trnovske planote. Gozdarstvo je bilo temelj gospodarskega življenja, saj so obsežni gozdovi domačinom nudili surovino za gradnjo in vsakodnevno rabo ter pomemben vir preživetja. Iz kakovostnega lesa se je razvilo škafarstvo in mizarstvo, obrt, ki je slovela po izdelkih za domače in širše potrebe. Poseben pomen pa je imelo glažutarstvo, saj je prav izdelava steklenih predmetov pustila močan pečat in vplivala na razvoj naselja ter njegovo prepoznavnost.

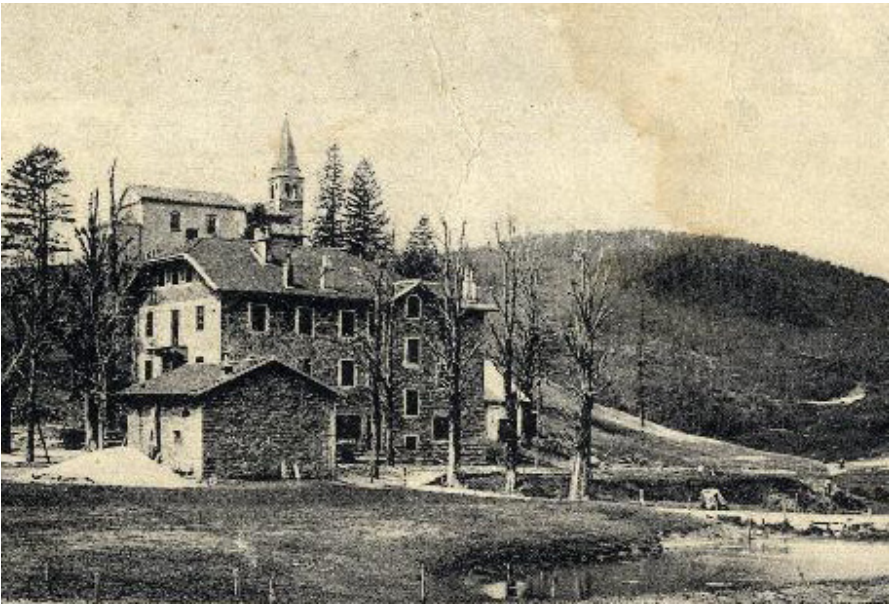
Z drugo polovico 19. stoletja so Lokve začele pridobivati pomen tudi kot prostor rekreacije in družabnega življenja. Najprej so jih obiskovali člani plemstva in mestnega meščanstva, po drugi svetovni vojni pa so postale pomembno središče razvoja turizma in športnih dejavnosti.

Na območju so uredili smučišča in zgradili vlečnice, kar je Lokvam prineslo sloves zimskega športnega kraja. Posebej izrazita je tradicija alpskega smučanja, smučarskega teka in smučarskih skokov, ki so privabljali športnike in obiskovalce od blizu in daleč. Simbol tega obdobja je Bloudkova skakalnica, ki je kraj uvrstila na zemljevid slovenskih smučarskih središč.

Lokve so postale središče turističnih investicij, ki so temeljile na politični podpori in zgodovinski tradiciji elitnega turizma iz 19. stoletja. Ključni razvojni momenti so sledili obnovi vasi in nekaterih objektov (npr. penzion Winkler, kasneje hotel Poldanovec), gradnji vlečnic in cestni infrastrukturi (asfaltirana cesta Trnovo–Lokve leta 1967) ter ustanovitvi turističnega društva.

Obdobje največjega razcveta turizma je bilo v 60. in 70. letih 20. stoletja, ko so se Lokve preoblikovale v zimsko-športno destinacijo z več kot 6.000 nočitvami letno. Turizem je prinašal gospodarsko korist – domačinom so zasebne sobe dopolnjevale družinski dohodek, za mestne elite pa so Lokve postale idealna lokacija za vikend hiše. Fenomen gradnje vikendov je postal del jugoslovanskega modela prostega časa, ki je združeval socialistične in potrošniške vrednote.

Po letu 1985 je razvoj stagniral zaradi gospodarske krize, »zelenih zim«, nezadostne vodooskrbe ter pomanjkanja lokalnega kadra. Večina ključnih turističnih objektov je propadla (npr. hotel Poldanovec), nekateri so bili oddani ali prodani zasebnikom. Kljub načrtom (urbanistični načrti, programi razvoja), Lokve niso doživele večjih investicij. V zadnjih letih so se pojavile manjše zasebne pobude in kmetijski turizem, vendar celovite oživitve destinacije še ni bilo.



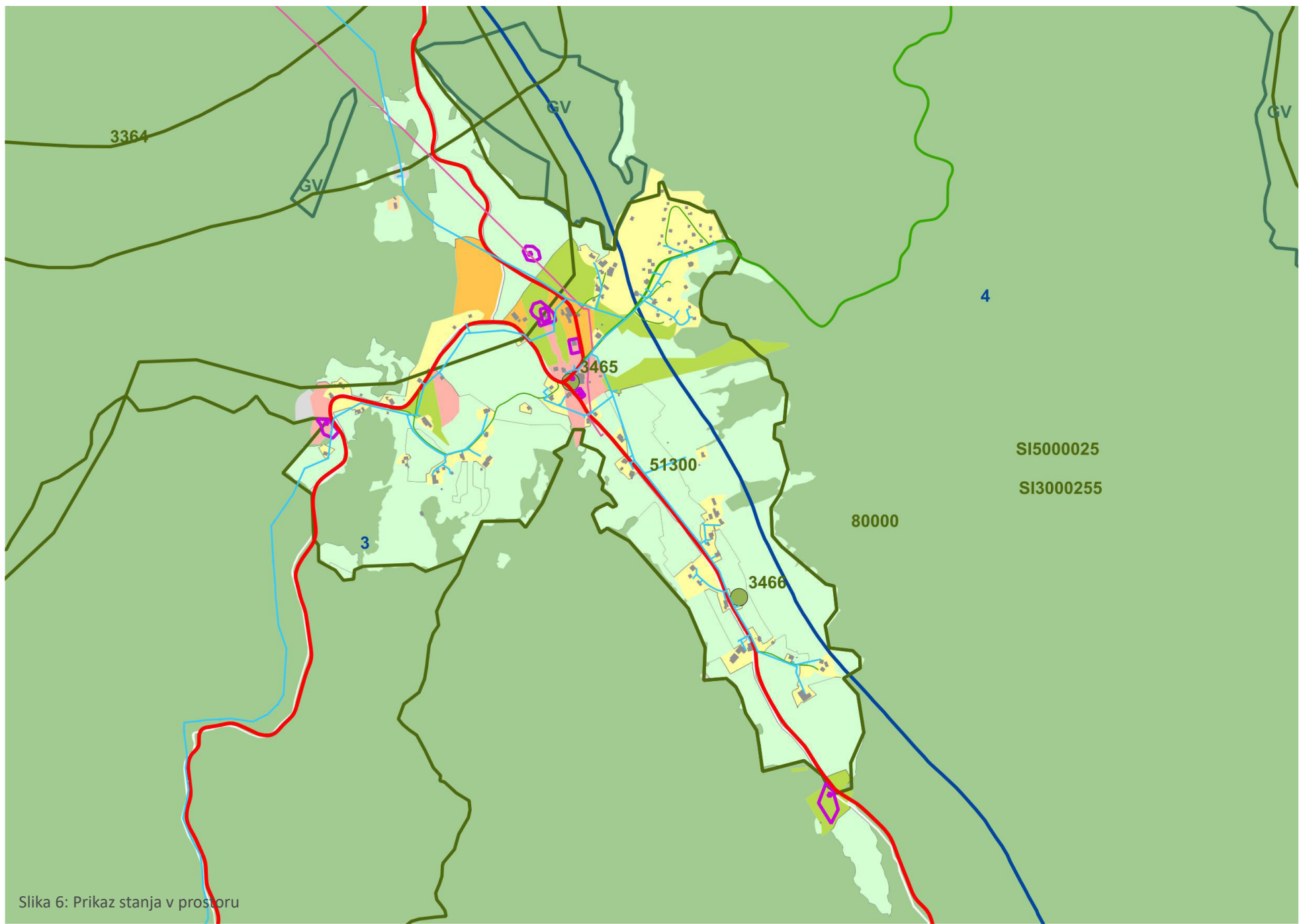
Slika 4: Pogled na nekdanji hotel Poldanovec



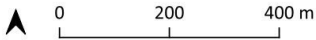
Slika 5: Izsek iz Franciscejskega katastra – širše območje (leto 1822)

Ključni dogodki	
19. stol. – 20. stol.	● <i>Pojav elitnega turizma; zgrajen penzion Winkler in smučišče na Lazni.</i>
1920–1940	● <i>Razcvet meščanskega turizma pod Italijo; izletništvo in prenočevanja.</i>
Druga svetovna vojna	● <i>Požig vasi in penziona Winkler.</i>
1950–1960	● <i>Obnova vasi; odprtje planinskega doma (kasneje Hotel Poldanovec); prva vlečnica.</i>
1963–1967	● <i>Velik turistični razvoj: nove vlečnice, asfaltna cesta, avtobusna linija, depandansa hotela.</i>
1970–1980	● <i>Urbanistični načrti; rast zasebnega turizma; vikend naselja.</i>
1980–1990	● <i>Zaton turizma zaradi krize, zelenih zim, oddajanja in prodaja objektov.</i>
1990–danes	● <i>Ponovna oživitev preko zasebne pobude, ekoturizem, kulinarika, turizem na kmetiji.</i>

Prikaz stanja prostora



PRIKAZ STANJA PROSTORA



NAMENSKA RABA

- S - območja stanovanj
- C - območja centralnih dejavnosti
- B - posebna območja
- Z - območja zelenih površin
- P - območja prometnih površin
- O - območja okoljske infrastrukture
- K - kmetijska zemljišča

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

- omrežje pitne vode
- omrežje odpadne vode
- elektroenergetsko omrežje

CESTNO OMREŽJE

- regionalna cesta III. reda
- lokalna cesta

KULTURNA DEDIŠČINA

- območja kulturne dediščine

NARAVNE VREDNOTE

- natura 2000
- ekološko pomembna območja
- zavarovana območja narave

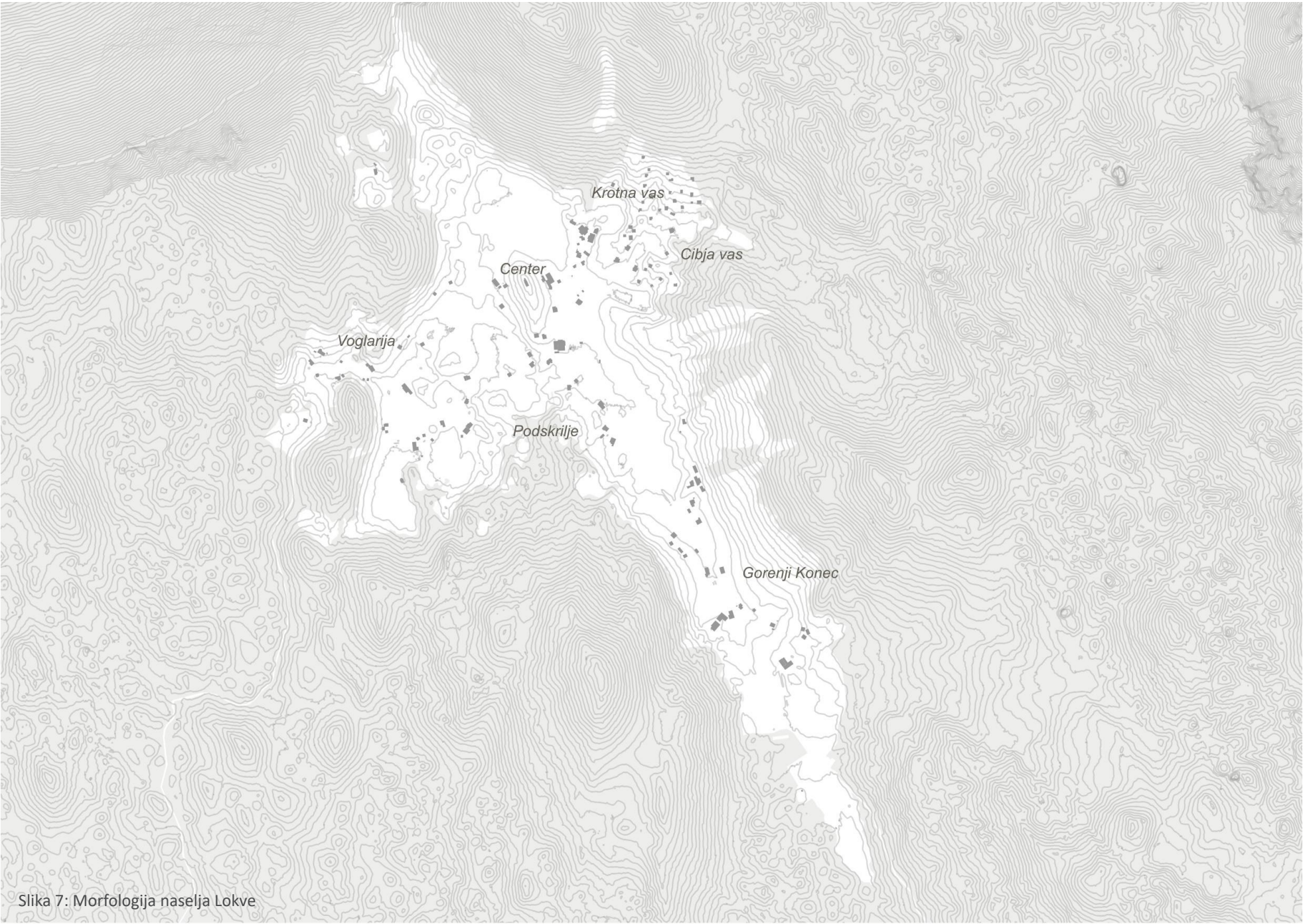
VARSTVENA OBMOČJA VODNIH VIROV

- območje varstva vodnega vira

VAROVANJE GOZDA

- območja GV in GP

Morfologija in urbanizem Lokvi



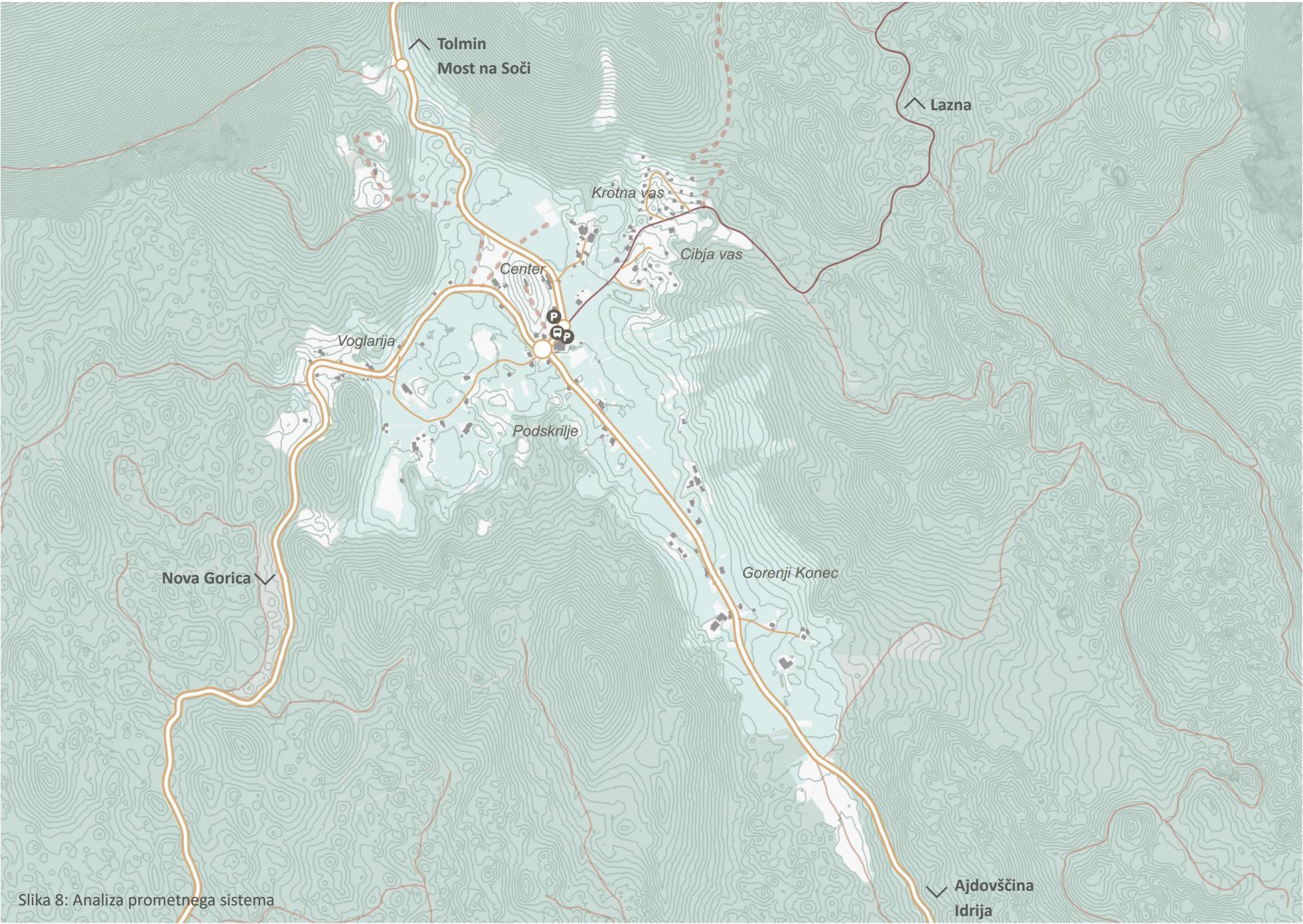
Slika 7: Morfologija naselja Lokve

MORFOLOGIJA NASELJA

stavbe

Naselje Lokve leži v z gozdom obdani dolini na nadmorski višini 965 metrov, na severozahodnem delu Trnovske planote. V središču doline se dviguje grič, kjer danes stoji cerkev sv. Antona Padovanskega, ki hkrati predstavlja glavno prostorsko dominantno naselja. Naselje združuje **6 morfoloških enot: Voglarija, Podskrilje, Center, Gorenji Konec, Krotna vas in Cibja vas**. Za območje Krotne in Cibje vasi je **značilna gručasta stanovanjska gradnja**, medtem ko se je **vzdolž prometnic proti Novi Gorici in Predmeji oblikovala razpršena stanovanjska gradnja**.

Analiza prometnega sistema



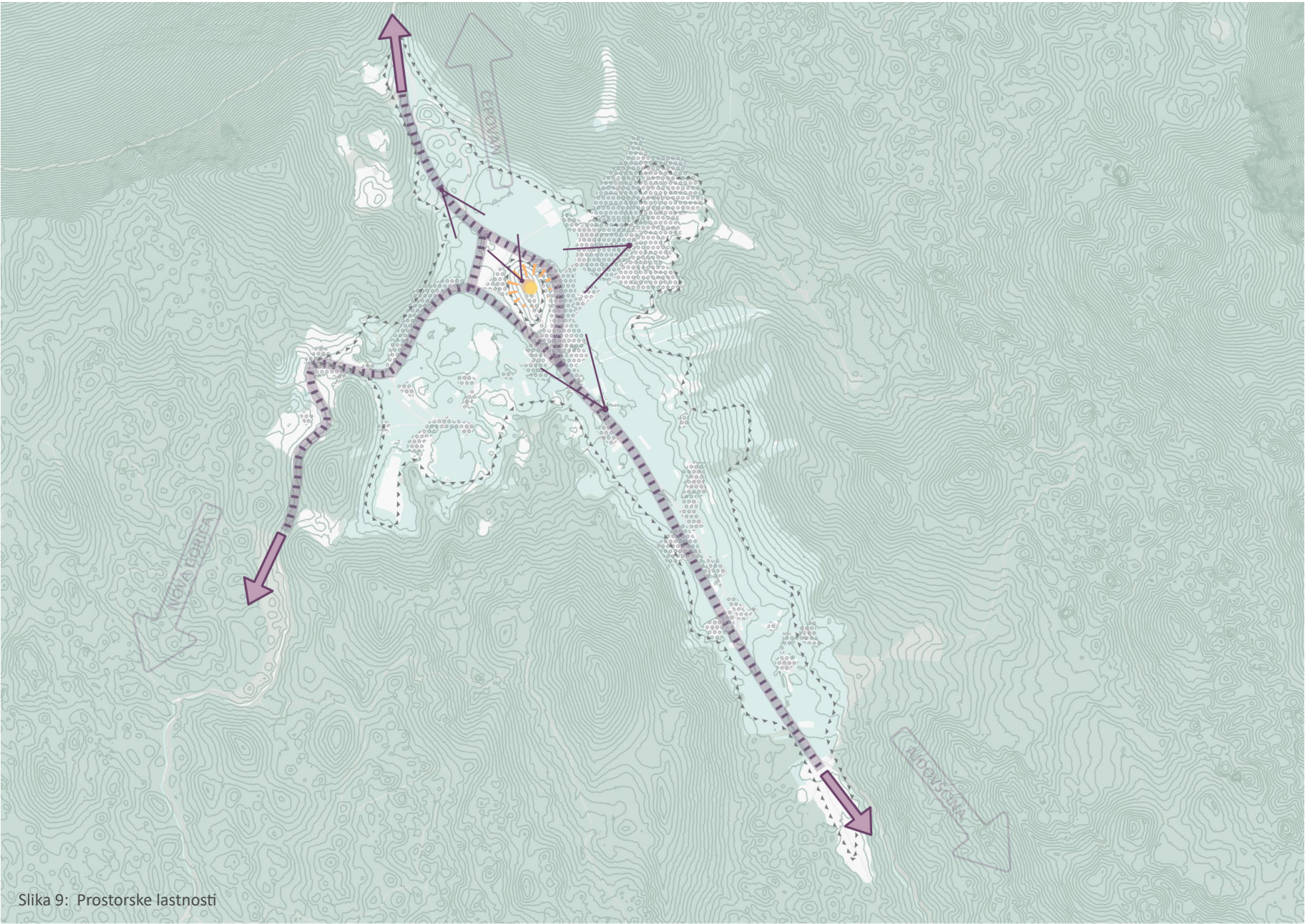
Naselje je od Nove Gorice oddaljeno le 20 km, poti pa vodijo tudi proti Ajdovščini, Idriji, Čepovanu in Mostu na Soči ter Tolminu. Glavne prometne povezave v naselju so regionalne ceste v smeri **Lokve – Predmeja, Lokve – Čepovan in Solkan – Lokve**. Omrežje cest v naselju dopolnjujejo še lokalne ceste ter javne in gozdne poti. Mestna občina Nova Gorica načrtuje tudi **spremenbo trase državne ceste**, ki trenutno poteka skozi središča naselja. Lokalna cesta iz središča naselja vodi proti naselju **Lazna**.

Primarno vozlišče predstavlja stik regionalnih cest v središču Lokvi. Ob prisotnosti edinega javnega parkirišča, je območje v središču naselja prometno precej **obremenjeno, zlasti v zimskem in poletnem času**, ko Lokve obišče večje število obiskovalcev. V središču naselja se nahaja tudi edino avtobusno postajališče. **Medkrajevni avtobus vozi med tednom iz Nove Gorice na Lokve petkrat na dan.**

PROMETNI SISTEM

PROMETNICE	VOZLIŠČA	MIRUJOČI PROMET
regionalna cesta III. reda	primarno prometno vozlišče	parkirišče
lokalna cesta	sekundarno prometno vozlišče	avtobusno postajališče
javna pot	gozdna cesta	
	neevidentirane poti	
		JAVNI POTNIŠKI PROMET

Prostorske lastnosti območja



Slika 9: Prostorske lastnosti

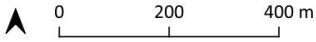
PROSTORSKE LASTNOSTI

- dominanata
- ▬

prostorske osi
- izrazit reliefni rob
- ▬

grajeno
- ↖

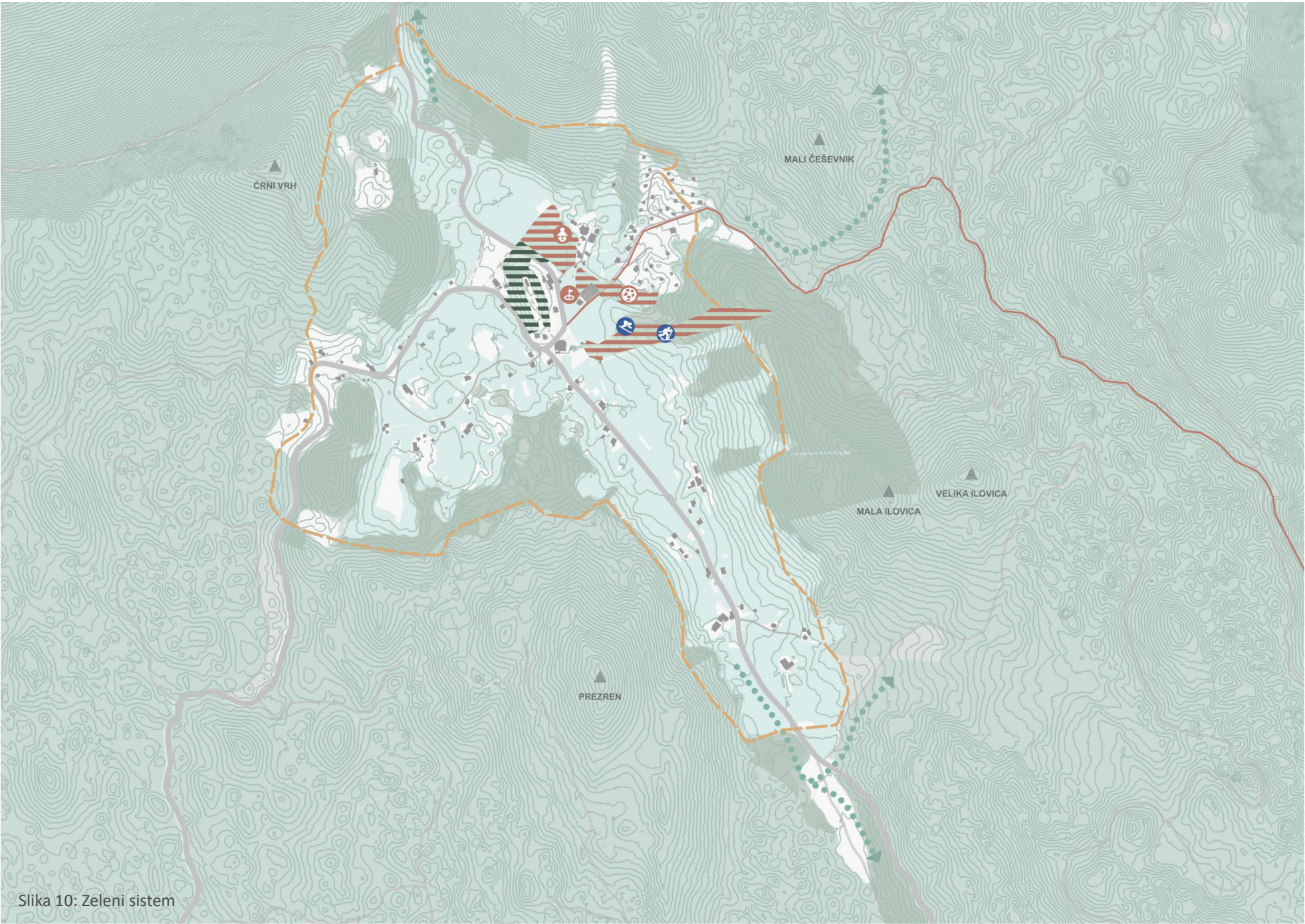
vedute



Analiza prostorskih lastnosti območja prikazuje ključne prostorske elemente naselja, vključno s prostorskimi osmi, omejitvami (kot so linijske, grajene in reliefne) ter rešitvami za prehode čez te ovire. **Lokve so naselje brez izoblikovanega vaškega jedra.** Osrednji družabni prostor se je izoblikoval ob vznožju griča pod cerkvijo sv. Antona Padovanskega, v neposredni bližini nekdanje bencinske črpalke, šole in gostilne Lokve.

Čeprav je območje danes namenjeno predvsem parkiranju, razkriva zametke in velik potencial za kakovostno trško ureditev. Arhitekturno dominantno naselja predstavlja župnijska cerkev sv. Antona Padovanskega, ki stoji na vzpetini v središču vasi. Glavne prostorske osi predstavljajo regionalne ceste Predmeja – Lokve, Lokve – Čepovan, ter Solkan – Lokve. **Izrazit je reliefni rob med poselitvenim območjem v dolini in gozdom na planoti.** Vaški rob naselja Lokve predstavlja suhi zid, ki je nekoč omejeval obdelovalne površine od gozdnih.

Zeleni sistem



Slika 10: Zeleni sistem

ZELENI SISTEM

TIPI ZELENIH POVRŠIN

- površine za oddih, rekreacijo in šport
- parki
- pokopališča
- socialna funkcija gozdov

ŠPORTNO-REKREACIJSKE TOČKE

- sankališče
- smučišče
- nogometno igrišče
- multigolf
- otroško igrišče

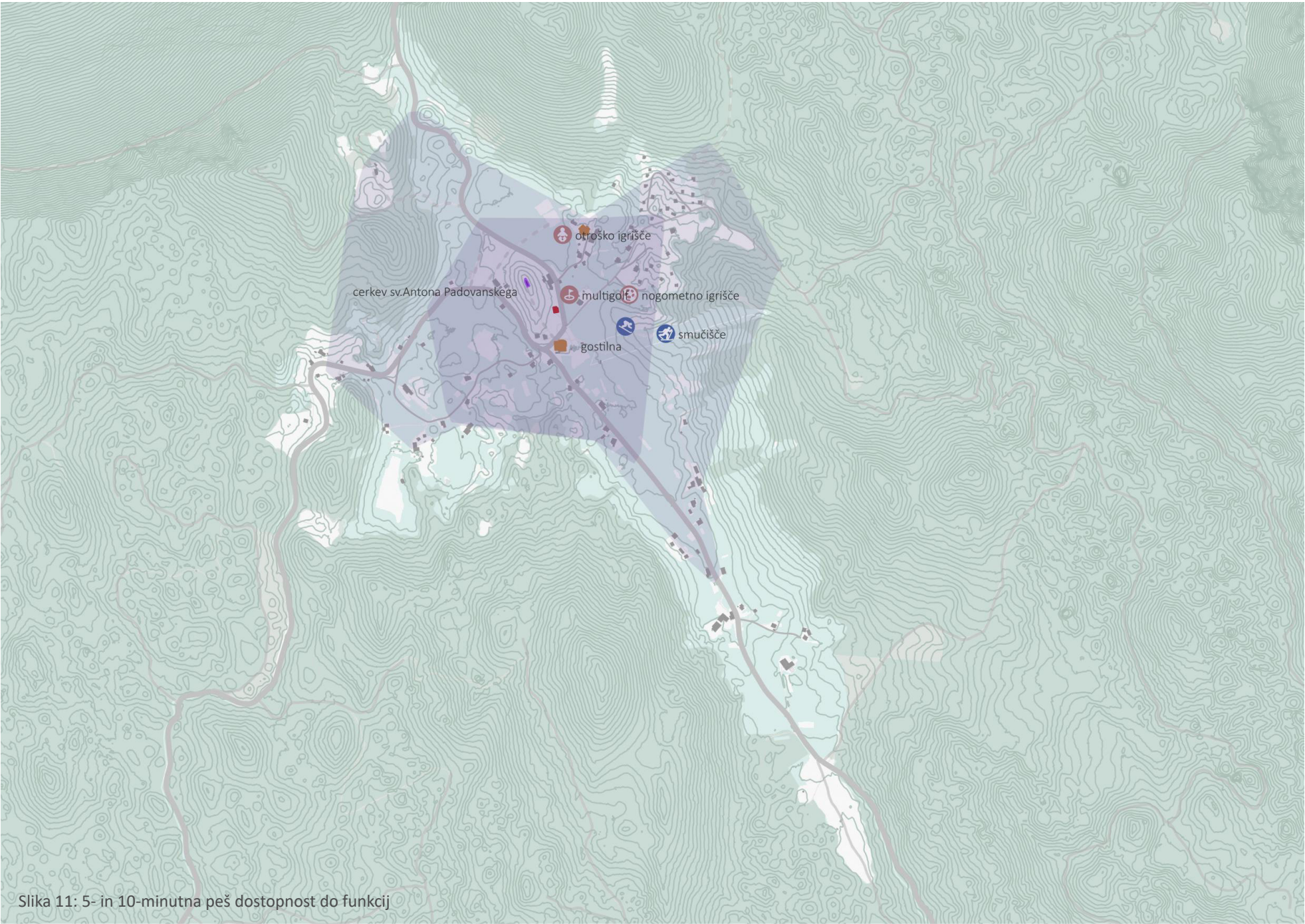
REKREACIJSKE POTI

- planinska pot
- pot ob zidu
- navezave na krajino

Naselje Lokve leži na Trnovski planoti, na kraškem svetu, kjer ni izvirov in tekočih voda. V preteklosti je sicer na območju zaradi nepropustne ilovice nastalo več stoječih voda, t.i. kalov ali lokev, po katerih je naselje tudi dobilo ime. Danes sta ostala le še dva kala. Na severni strani se nad Lokvami dviga Veliki vrh ali Škol (1190 m), ki zapira pogled na Čepovansko dolino, na vzhodu sta Mali Češevik (1104 m) in Ilovica (1166 m), z južne strani na Lokve gleda Prezren (1128 m), na jugozahodu leži Trogarski hrib, na severozahodu pa pogled proti Grgarju zastirata Črni vrh (1066 m) in Koprivnica.

Pomembno rekreacijsko pot v naselju predstavlja 7 km dolga Pot ob zidu, ki poteka okoli naselja in naselje obdaja s kraškimi suhozidi. V zimskem času so sankališče, smučišče in proga za smučarski tek glavne športno-rekreacijske točke. V naselju se nahaja tudi nogometno igrišče, ki je ustrezno umeščeno ob gozdnemu robu. V prostoru vedutno izstopajo izpostavljena ograjena teniška igrišča. Ne kmetijskih in deloma športno-rekreacijskih površinah se razprostirajo proge z nameščenimi ovirami, ki so namenjena igri multigolfa.

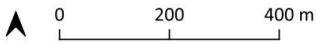
Analiza peš dostopnosti iz središča naselja do funkcij



Dostopnost do ključnih funkcij je razvidna iz analize, ki prikazuje 5 in 10 minutno peš dostopnost do različnih točk v naselju. **Ugotovljeno je, da se številne aktivnosti, kot so športna igrišča, krajevna skupnost, cerkev, gostilne in nastanitveni objekti, nahajajo znotraj teh časovnih okvirov. Nekoliko bolj oddaljeni so prebivalci na skrajnem jugu naselja, ki za dostop do funkcij naselja, ki se v večini nahajo v središču, potrebujejo 15 minut peš.**

Slika 11: 5- in 10-minutna peš dostopnost do funkcij

PEŠ DOSTOPNOST (5min, 10min)



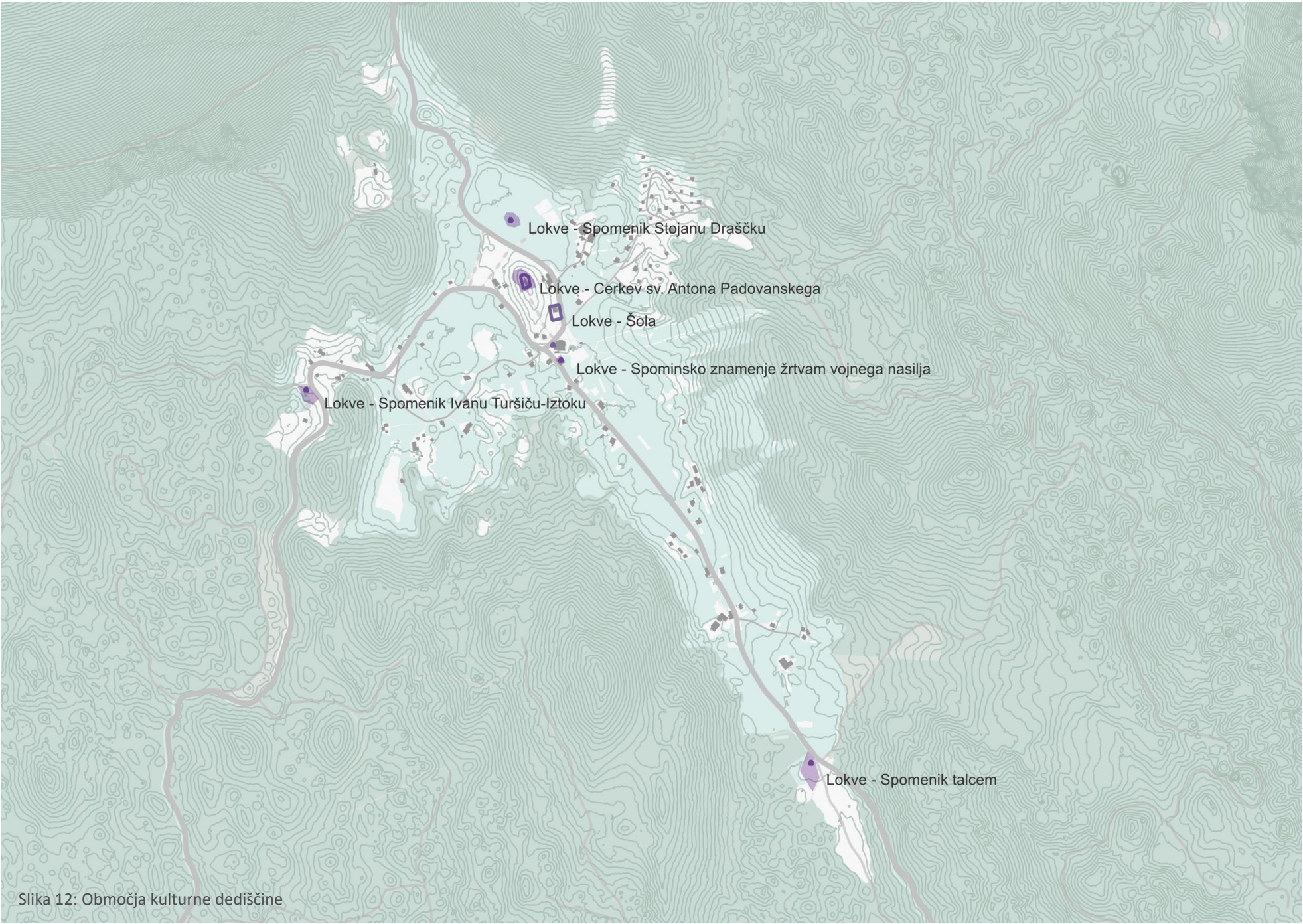
STAVBE S FUNKCJO

- družbene stavbe
- turistični objekti
- verski objekti

ŠPORTNO-REKREACIJSKI PROGRAMI

- nogometno igrišče
- sankališče
- smučišče
- multigolf
- discgolf
- otroško igrišče

Omejitve v prostoru - kulturna dediščina



Slika 12: Območja kulturne dediščine

KULTURNA DEDIŠČINA

ZAVAROVNA OBMOČJA KULTURNE DEDIŠČINE

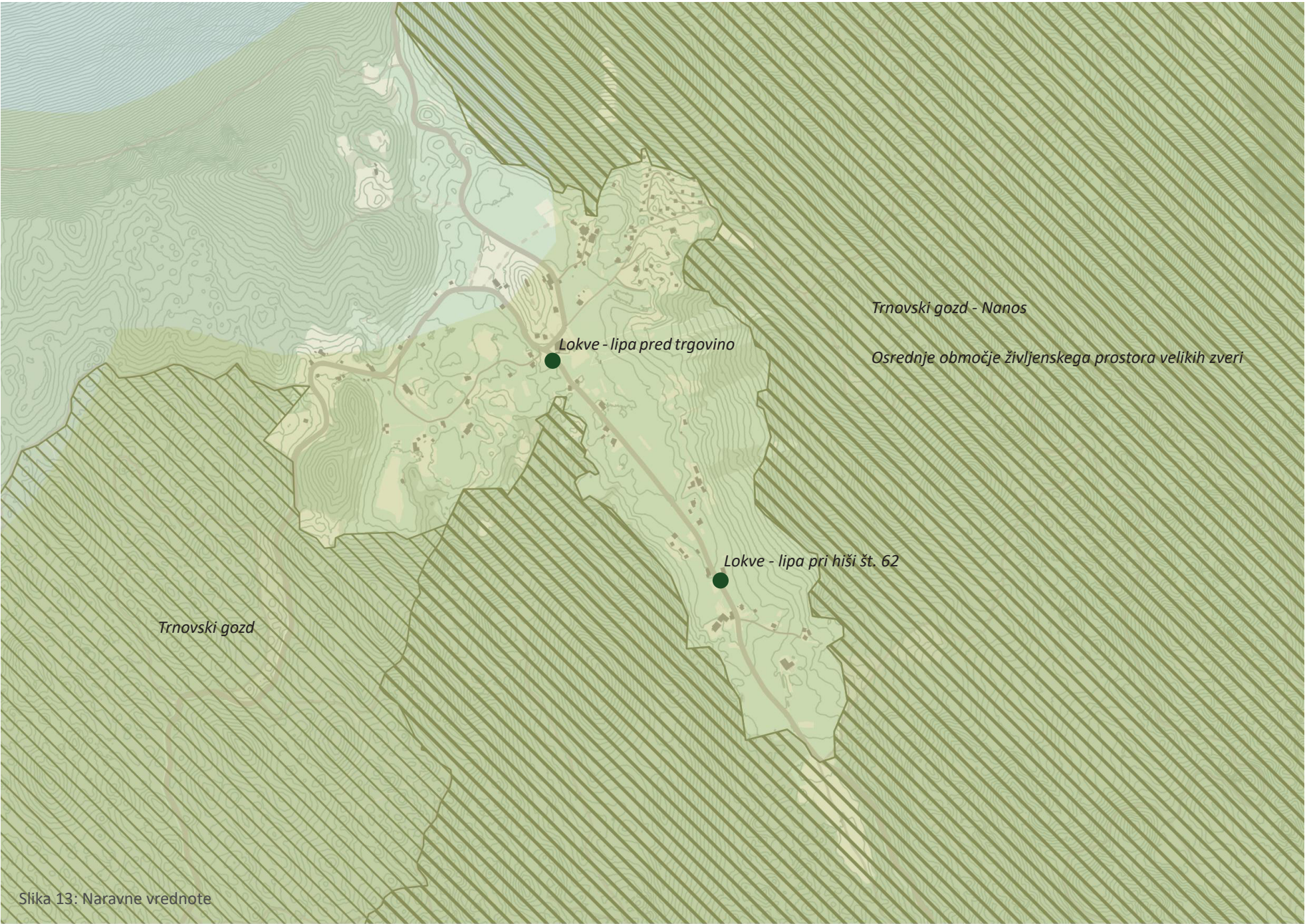
-  dediščina
-  dediščina priporočilno
-  vplivno območje

Naselje Lokve se ponaša z bogato kulturno dediščino, ki odraža zgodovinsko in družbeno identiteto kraja. Med pomembnejše zavarovane spomenike sodi **cerkev sv. Antona Padovanskega**, ki je osrednji sakralni objekt naselja in pomemben primer arhitekture ter verskega življenja v kraju.

Posebno mesto ima tudi **šolska stavba**, ki ni le stavbna dediščina, temveč simbol dolgotrajnega prizadevanja za izobraževanje v odročnem gorskem okolju. Spomin na preteklost ohranjajo spominska znamenja, posvečena žrtvam vojnega nasilja, spomenik Stojanu Draščku, padlemu borcu, ter spomenik Ivanu Turšiču – Iztoku, pomembni lokalni osebnosti iz obdobja narodnoosvobodilnega boja.

Kulturna dediščina v Lokvah ni zgolj statična zapuščina, temveč živo izročilo, ki krepi krajevno identiteto in ponuja izhodišče za kulturni turizem, izobraževanje ter povezovanje skupnosti z lastno zgodovino.

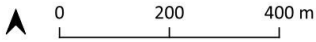
Omejitve v prostoru - naravne vrednote



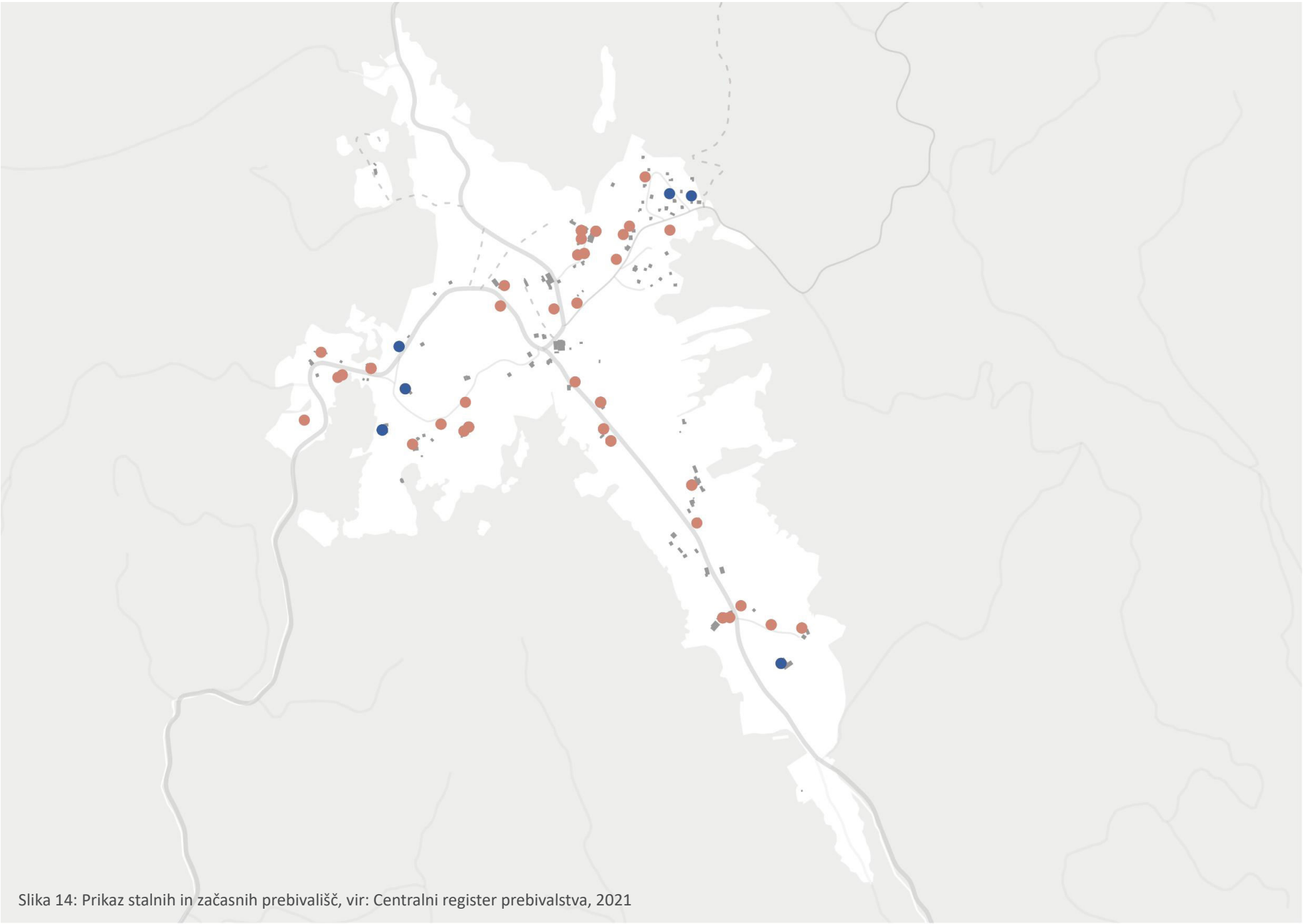
Naselje Lokve se nahaja v enem najbolj ohranjenih naravnih okolij zahodne Slovenije, sredi **Trnovskega gozda**, ki predstavlja del **ekološko pomembnega območja Trnovski gozd–Nanos**. To območje je ključno za ohranjanje biotske raznovrstnosti, saj obsega **osrednji življenjski prostor velikih zveri**, kot so ris, volk in medved. Zaradi bogate favne in flore ter naravne prepletenosti gozdov, planot in dolin, so območja okrog Lokvi uvrščena tudi v **evropsko pomembno omrežje Nature 2000**.

NARAVNE VREDNOTE

- območja Nature2000
- ekološko pomembna območja
- naravne vrednote točke



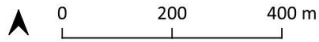
Analiza prebivališč stanovanjskih objektov



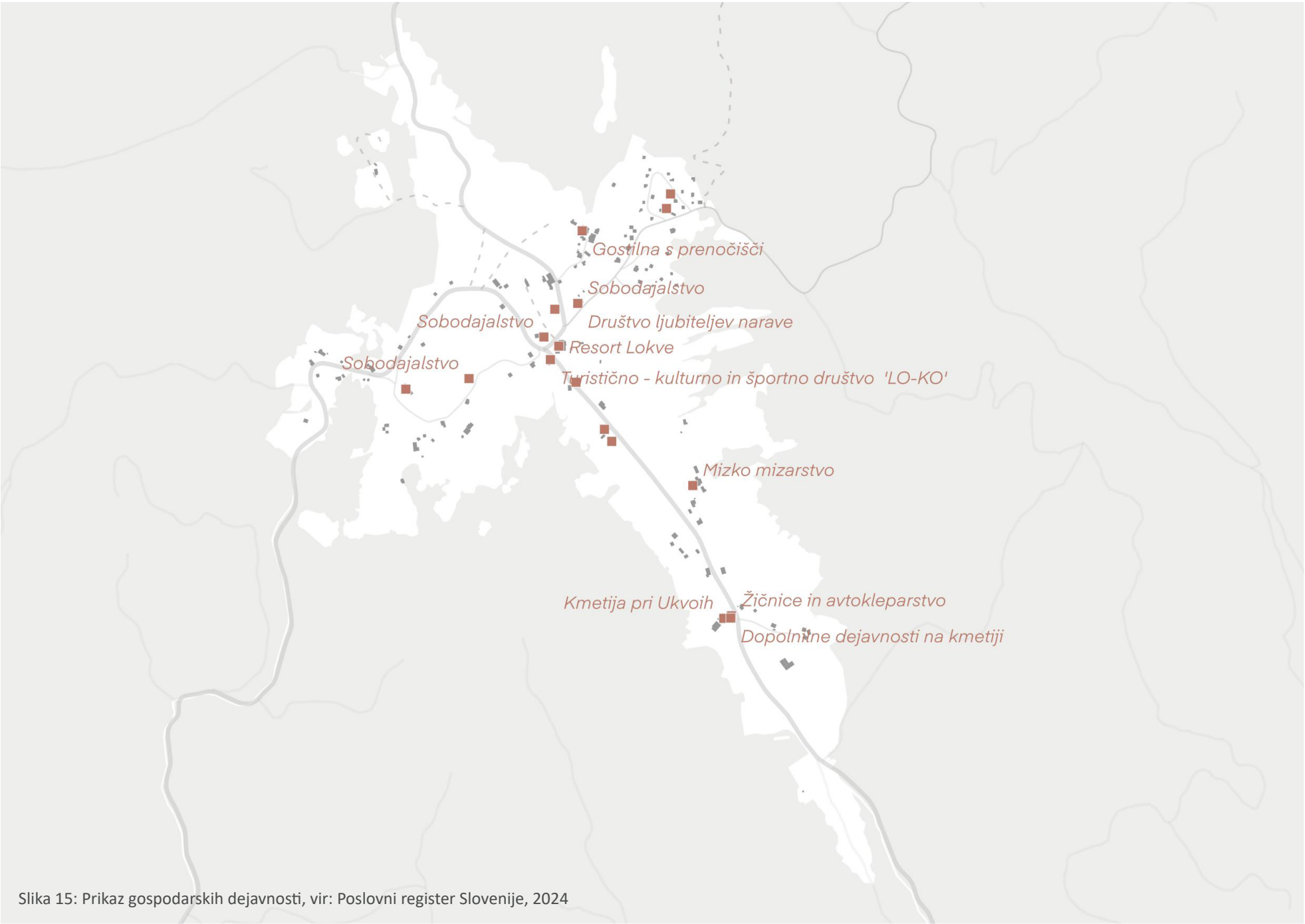
V naselju Lokve je skupno **40 stanovanjskih enot**, v katerih je prijavljeno **prebivališče**. V teh enotah je prijavljenih **94 oseb s stalnim prebivališčem** in **13 oseb z začasnim prebivališčem**. Za preostale se predvideva, da gre za lastnike **počitniških hiš** oziroma t. i. vikendaše.

PREBIVALIŠČA

- stalno prebivališče
- začasno prebivališče



Analiza gospodarskih dejavnosti



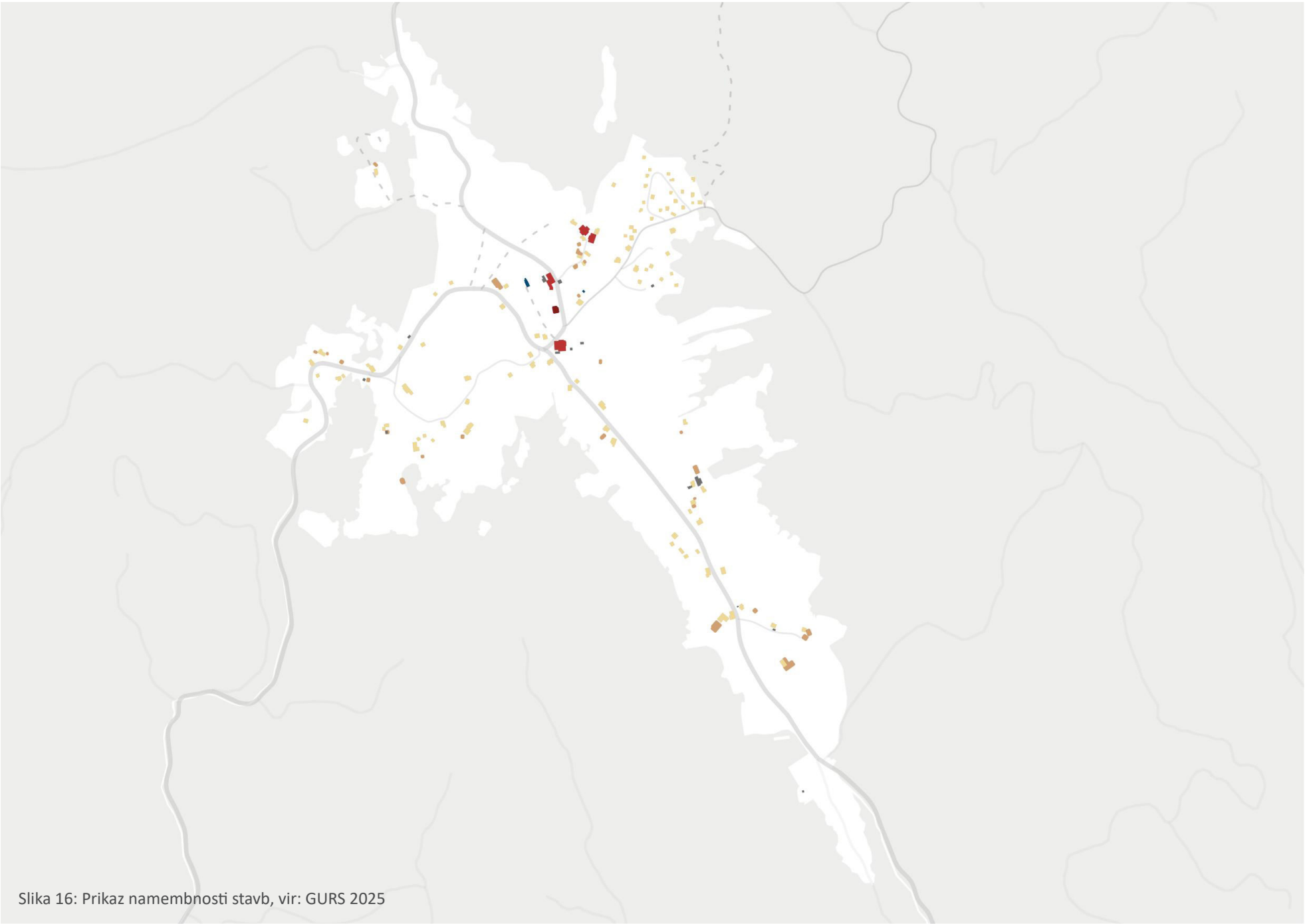
Poleg bivalne funkcije, ki je osnova za ohranjanje poselitve, so v osrednjem delu naselja **zgoščene razne dejavnosti**, ki prispevajo k ohranjanju družbenega življenja. Za **ohranjanje družbenega življenja** so pomembne gostilna Lokve, Škafarski muzej, objekt in prostori v nekdanji šoli, župnijska cerkev sv. Antona Padovanskega, Penzion Winkler in Izletniška kmetija pri Ukovih.

Slika 15: Prikaz gospodarskih dejavnosti, vir: Poslovni register Slovenije, 2024

GOSPODARSKE DEJAVNOSTI

■ gospodarske dejavnosti

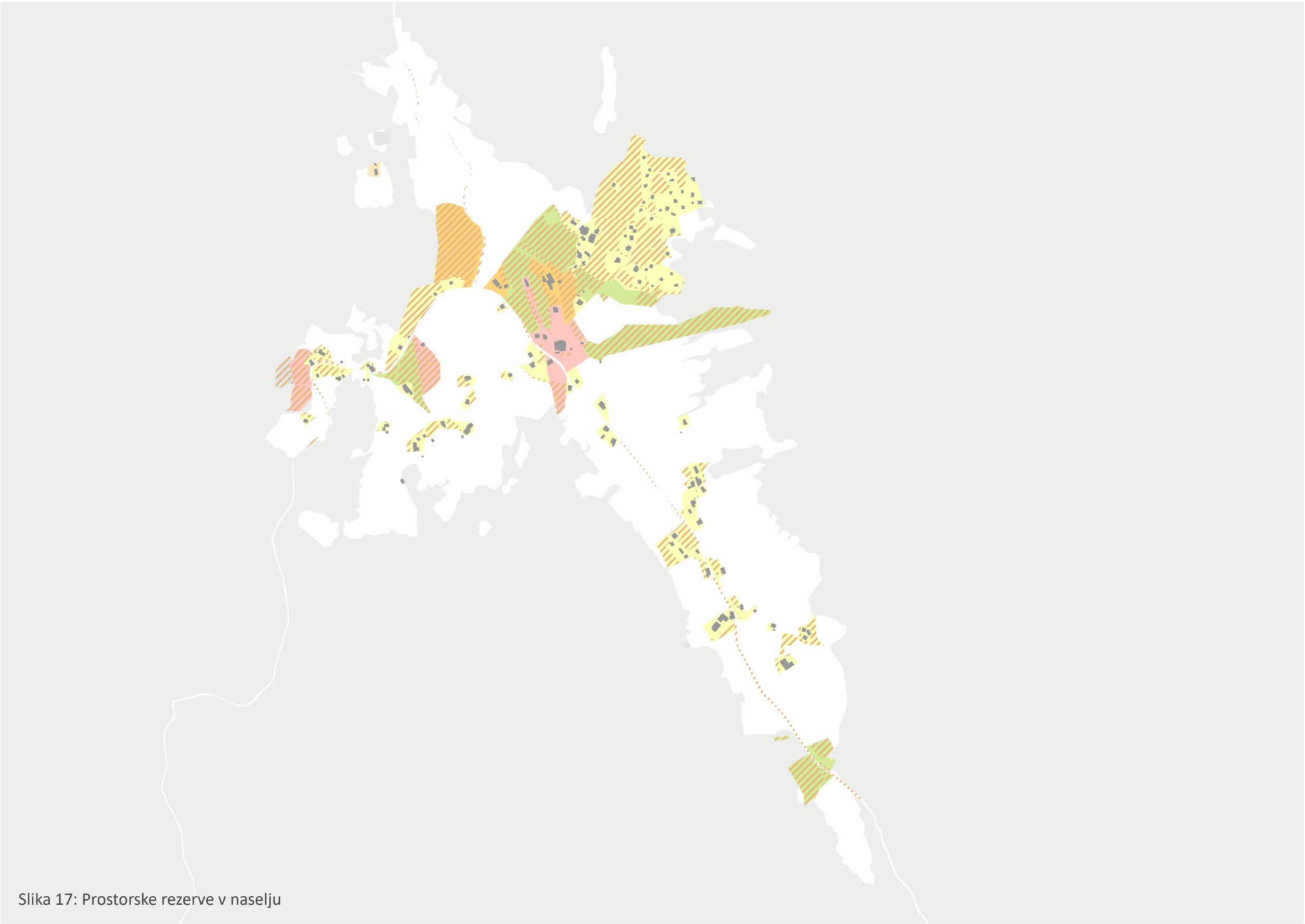
Analiza namembnosti stavb



NAMEMBNOST STAVB

- | | | |
|--|--|---|
| eno ali dvostanovanjske stavbe | poslovni prostor javne uprave | stavbe za opravljanje verskih obredov |
| kmetijske stavbe | nastanitveni gostinski obrat in stavbe za trgovske namene | druge stavbe |

Analiza prostorskih rezerv



Slika 17: Prostorske rezerve v naselju

NEPOZIDANA STAVBNA ZEMLJIŠČA

- S - območja stanovanj

C - območja centralnih dejavnosti

I - območja proizvodnih dejavnosti

B - posebna območja
- Z - območja zelenih površin

P - območja prometnih površin

O - območja okoljske infrastrukture

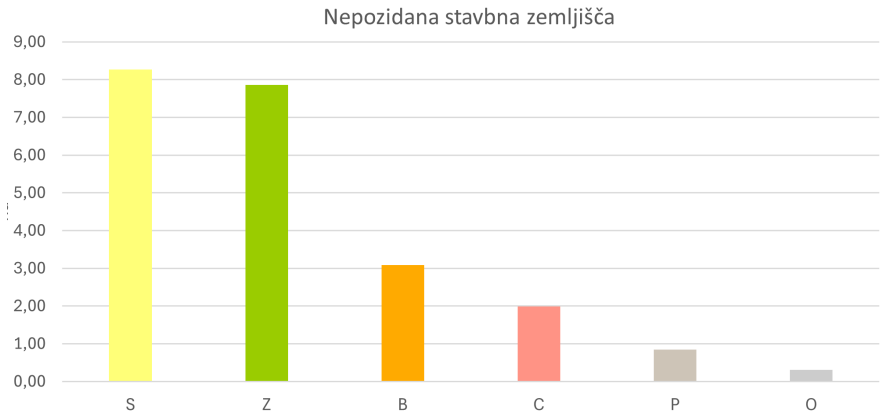
VO - vodna zemljišča
- nepozidana stavbna zemljišča

Na obravnavanem območju naselja Lokve je evidentiranih **22,35 ha nepozidanih stavbnih zemljišč**.

Prostorske rezerve se po deležih namenske rabe delijo na:

- 8,27 ha oz. 37 %** je namenjenih **stanovanjskim površinam (S)**
- 7,85 ha oz. 35,1 %** je namenjenih **območjem zelenih površin (Z)**
- 3,08 ha oz. 13,8 %** je namenjenih **posebnim območjem (B)**
- 1,99 ha oz. 8,9 %** je namenjenih območjem centralnih dejavnosti (C)
- 0,85 ha oz. 3,8 %** je namenjenih **območjem prometnih površin (P)**
- 0,31 ha oz. 1,4 %** je namenjenih **območjem okoljske infrastrukture (O)**

Vsa navedena območja predstavljajo površine, kamor se prednostno usmerja notranji razvoj naselja, z namenom zagotavljanja boljše izkoriščenosti in kakovostnejše rabe praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč.



Slika 18: Graf nepozidanih stavbnih zemljišč

SWOT analiza

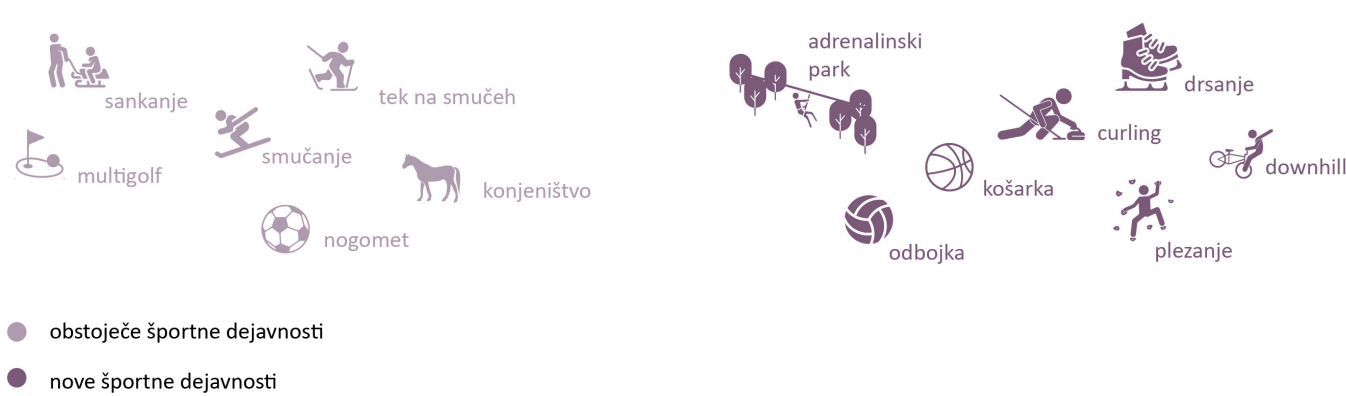
Prednosti	Slabosti	Tveganja	Priložnosti
Velika privlačnost (naravna in kulturna krajina) Veliko rekreacijsko zaledje Obstoječe turistične kapacitete in turistična infrastruktura Tradicija smučarskega turizma Razglednost območja Lahka dostopnost Ugodne klimatske razmere	Upad števila prebivalstva Obremenjenost z motornim prometom, stihijsko parkiranje Slabo urejene prometne povezave Slabo stanje gospodarske javne infrastrukture Neusklajena turistična ponudba in pomanjkljiva oziroma neustrezna turistična infrastruktura (nedefinirane poti, označevanje, informacije) Zastarelost smučarskih naprav in pomanjkanje snega (globalno segrevanje) Obsežno gozdarstvo, ki obremenjuje prostor s tovrnim prometom Neurejeno vaško jedro Zamrla tradicija škafarske obrti	Nejasnost razvoja, pomanjkanje strategije Degradacija kulturne in naselbinske dediščine Ranljiv kraški svet in onesnaževanje Povečano povpraševanje turističnih produktih Poslabšanje odnosov (nepovezanost) med deležniki, ki onemogoča celostno upravljanje Nereguliran masovni turizem in posledično slabšanje kakovosti prostora Nenadzorovani posegi v prostor Preseganje nosilnih sposobnosti	Sodelovanje vseh deležnikov Celostno upravljanje in razvoj območja Povečano povpraševanje po kakovostnih doživetjih Izboljšanje povezanosti naselja z javnim potniškim prometom Razvoj in trženje prepoznavne blagovne znamke naselja Lokve Priložnost zaposlitev in prihodka lokalnemu prebivalstvu Lokve kot športno-rekreacijsko območje MONG (RIF), širše čezmejne regije

02 PROGRAMSKA ZASNOVA

Predstavitev programskega nabora

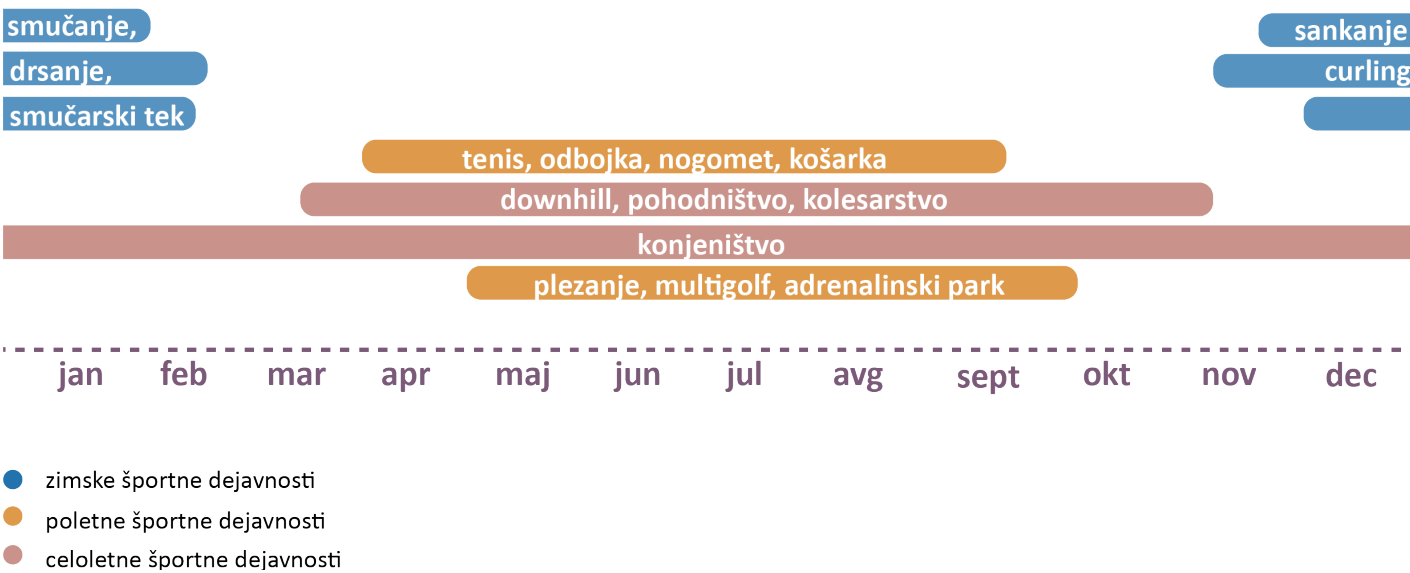
Podan nabor programskih usmeritev, ki je nastal na osnovi razmišljanja lokalnih akterjev, je bistveno širši, kot ga lahko prostor prenese in tudi ni preverjen iz naslova razvojnih ciljev. Programsko zasnovo se v nadaljevanju preverja na konceptualni ravni skozi tri scenarije razvoja. Cilj je pridobitev programskih prostorskih rešitev za ciljno usmerjene dejavnosti, ki so primerne za prostorske, okoljske, turistično gospodarske in družbene danosti ter zasledujejo nivo turističnega središča, kot je zastavljeno v razvojnih aktih.

Programski nabor



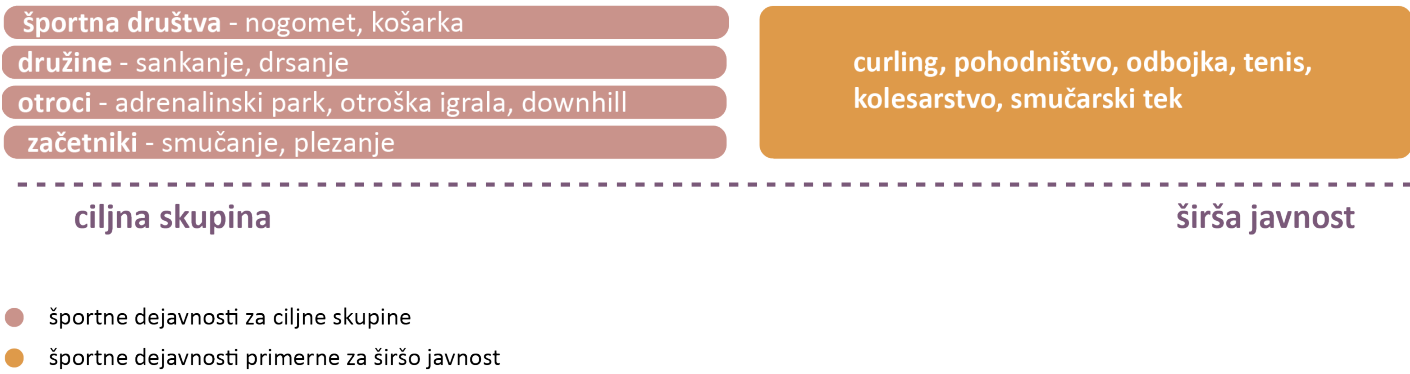
Slika 19: Programski nabor

Sezonskost športnih dejavnosti



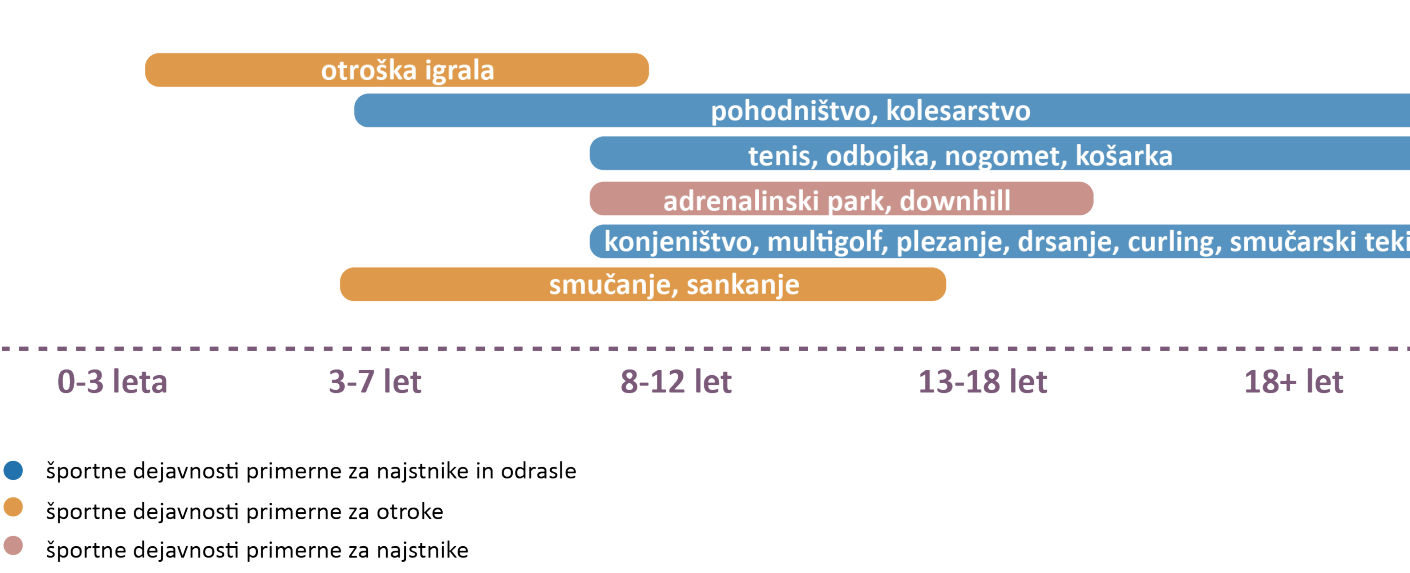
Slika 20: Sezonskost športnih dejavnosti

Ciljne skupine športnih dejavnosti



Slika 21: Ciljne skupine športnih dejavnosti

Primernost športnih dejavnosti glede na starost



Slika 22: Primernost športnih dejavnosti glede na starost

Vrednotenje programskega nabora

V skladu s tem se programski nabor **ovrednoti z vidika prostorske (vizualne) sprejemljivosti, okoljske sprejemljivosti ter turistično-gospodarskega pomena**. Tako športno-rekreacijskim kot turističnim programom se opredeli okvirni prostorski obseg ob upoštevanju zmogljivosti prostora, ohranjanju naravnih danosti in krajinskih kvalitet prostora, ter oceni potrebo po dodatnih stavbnih zemljiščih za realizacijo. Vrednotenje programov poteka na način številčenja, pri čemer vrednost 1 pomeni najmanj ustrezno, 3 najbolj ustrezno.

Vrednotenje športno-rekreacijskih programov

športno-rekreacijske dejavnosti	prostorska (vizualna) sprejemljivost (1-3)	okoljska sprejemljivost (hrup, promet,...) (1-3)	turistično-gospodarska pomembnost (1-3)	seštevek točkovanja (maksimalna vrednost= 9)	možna umestitev na obstoječa stavbna zemljišča / združljivost z OPN (da/ne)	etapnost (kratkoročno/ dolgoročno)	okvirna površina (m²)
teniška igrišča*	1	2	1	4	trenutno ZS	obstoječe	1.180
nogometno igrišče*	3	2	2	7	trenutno ZS	obstoječe	3.264
smučišče*	3	1	3	7	trenutno ZS	obstoječe	9.024
sankališče*	3	1	3	7	trenutno K	obstoječe	5.163
otroško igrišče*	1	3	2	6	trenutno ZS	obstoječe	330
neaktiven del smučišča*	3	1	2	6	trenutno ZS	dolgoročno, pogojeno s prenovo žičnice	9.665
konjenišтво*	3	3	2	8	trenutno ZS	obstoječe	19.000
multigolf*	1	2	1	4	trenutno K	obstoječe	15.000
košarkaško igrišče/ drsališče	3	2	2	7	da (ZS)	dolgoročno	510
odbojgarsko igrišče	3	2	2	7	da (ZS)	kratkoročno	360
plezalna stena	3	2	1	6	da (ZS)	dolgoročno	360
otroški adrenalinski park	2	1	2	5	da (ZS)	dolgoročno	2.700
downhill steza za otroke	2	1	2	5	ne (trenutno K/G)	dolgoročno, pogojeno s prenovo žičnice	20.000

Tabela3:Vrednotenje športno-rekreacijskih programov

Kot najustreznejši športno-rekreacijski programi so ovrednoteni **konjenišтво, nogometno, košarkarsko in odbojgarsko igrišče, smučišče ter sankališče**. Med manj ustrezne programe sodijo **teniška igrišča zaradi vedutno izpostavljene lokacije, downhill steza zaradi negativnega vpliva na okolje, multigolf zaradi prostorsko obsežne ureditve z nizkim turistično-gospodarskim pomenom ter otroški adrenalinski park zaradi nižje okoljske sprejemljivosti**.

Vrednotenje turističnih programov

turizem	prostorska (vizualna) sprejemljivost (1-3)	okoljska sprejemljivost (hrup, promet,...) (1-3)	turistično-gospodarska pomembnost (1-3)	seštevek točkovanja (maksimalna vrednost= 9)	možna umestitev na obstoječa stavbna zemljišča / združljivost z OPN (da/ne)	etapnost (kratkoročno/ dolgoročno)	okvirna površina (m²)
PZA za 10 avtomobov	3	1	3	7	"pogojno na severu ne, na jugu da (ZP)"	kratkoročno	490
hotel Poldanovec	3	2	3	8	da	dolgoročno	11966
apartmajski kompleks	1	1	3	5	da	dolgoročno	
glamping hišice	1	2	3	6	da	kratkoročno	

Tabela4:Vrednotenje turističnih programov

V primeru povečanja prenočitvenih kapacitet je zaradi tradicije in turistično-gospodarskega pomena najvišje **ovrednotena novogradnja nekdanjega hotela Poldanovec**. Sledi umestitev glamping hišic, ki bi lahko kratkoročno zagotovile povečanje turističnih kapacitet na trajnosten način. Manj ustrezen bi bil z vidika prostorske in okoljske sprejemljivosti apartmajski kompleks. Počivališče za avtodome se lahko zagotavlja na različnih lokacijah in je ustrezno za prostor, odmaknjen iz središča naselja.

03 SCENARIJI RAZVOJA

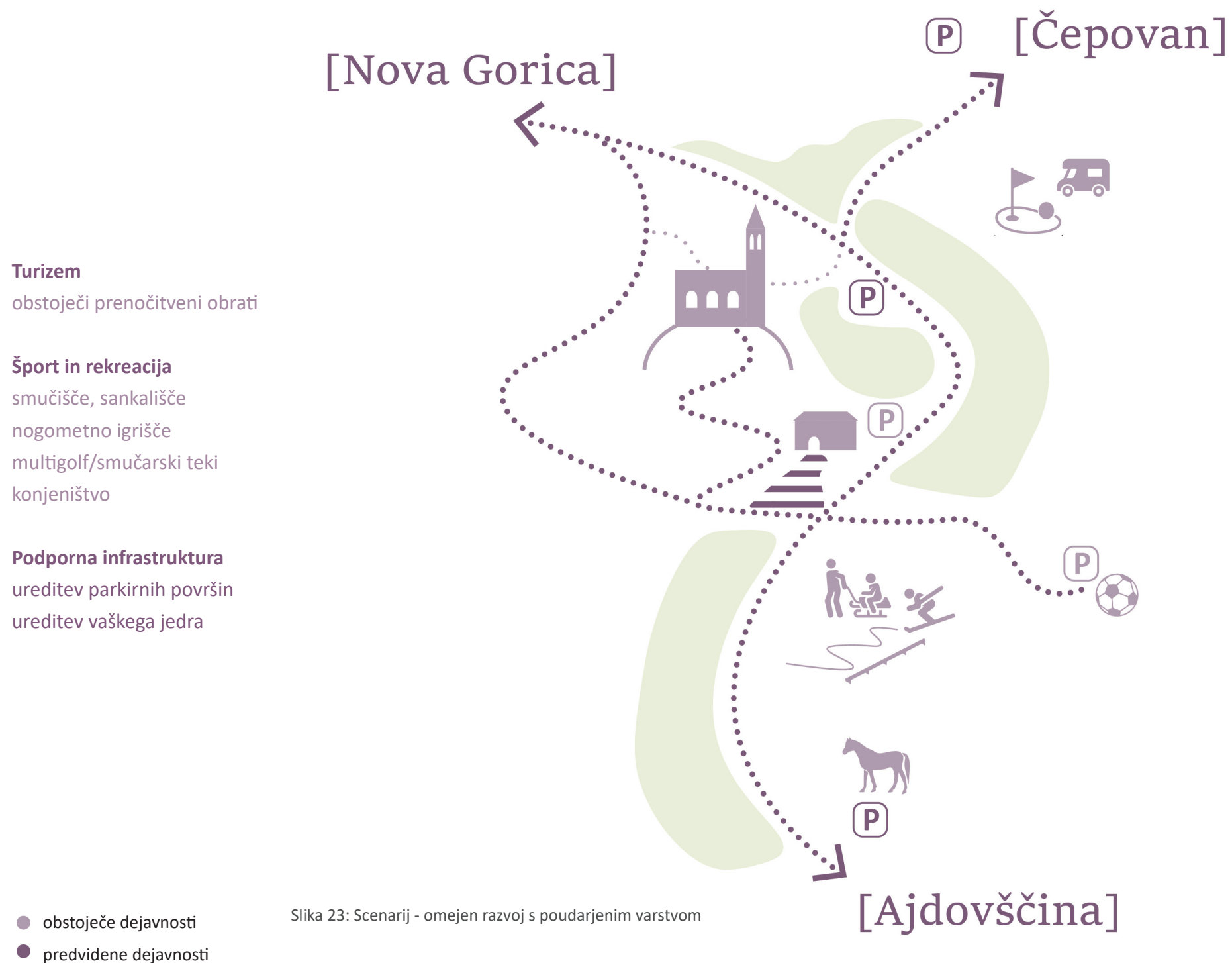
Scenariji razvoja

Na podlagi podanega nabora programskih usmeritev, ki je nastal na osnovi razmišljanja lokalnih akterjev, so oblikovani **trije različni scenariji razvoja**. Scenariji so uporabljeni kot **orodje, ki spodbuja razmišljanje o tem kakšne Lokve želimo in v kolikšni meri in kako se lahko spreminjajo**. Pomagajo nam poiskati ustrezno smer razvoja območja in posameznih dejavnosti, vključno z omejitvami. **Scenariji se razlikujejo glede intenzitete razvoja**.

V naslednjih poglavjih so podrobneje opisani naslednji trije scenariji:

- **omejen razvoj s poudarjenim varstvom,**
- **uravnotežen trajnostni razvoj,**
- **poudarjen turistični razvoj.**

Scenarij 1: omejen razvoj s poudarjenim varstvom



Slika 23: Scenarij - omejen razvoj s poudarjenim varstvom

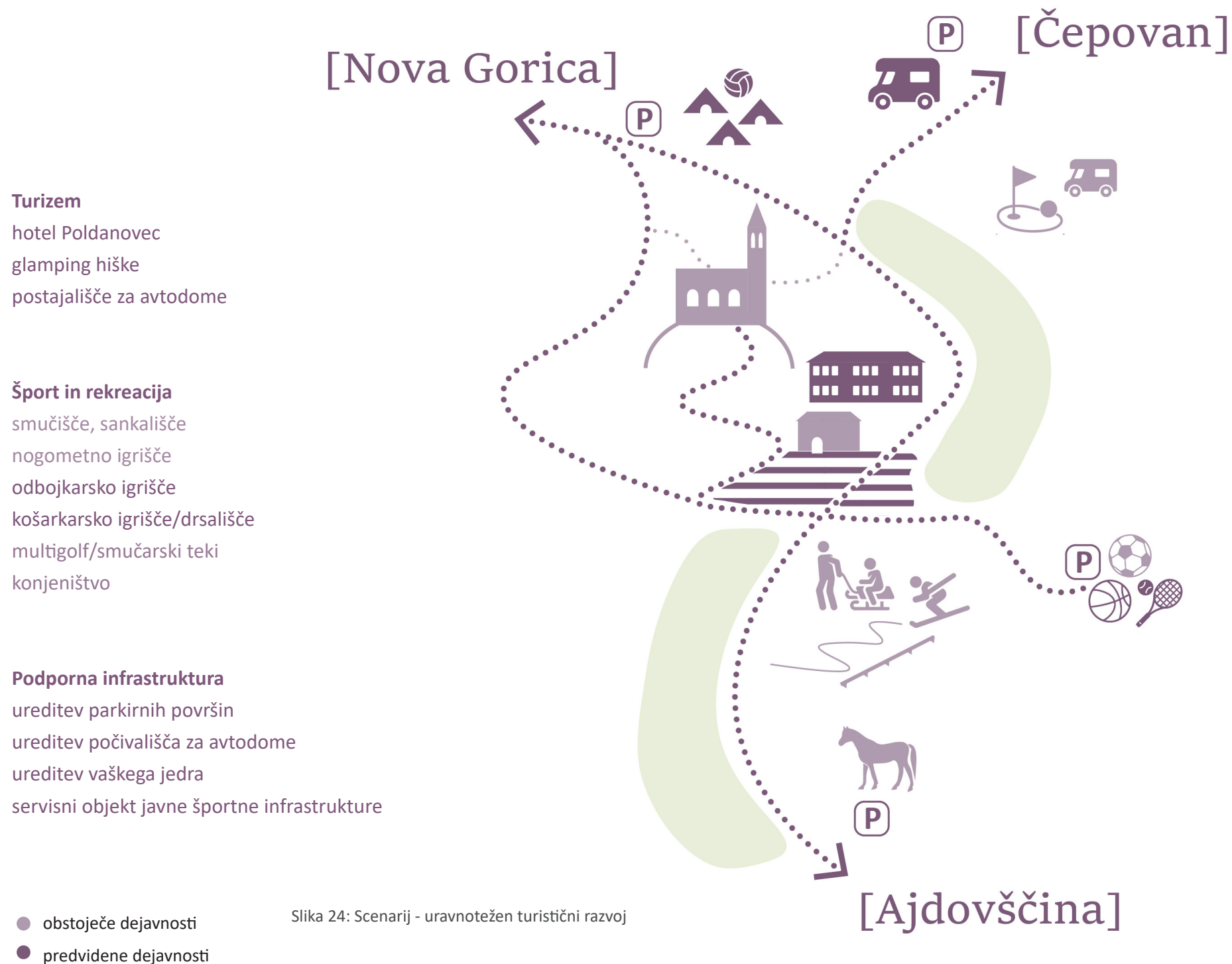
Scenarij omejuje nadaljnji turistični razvoj območja in zmanjšuje število obiskovalcev. Predpostavlja, da so Lokve že preveč obremenjene v sezonskih konicah. Obremenitvam je potrebno zagotoviti ustrezno podporno infrastrukturo, ki ne degradira podobe naselja.

Turizem in rekreacija: Turistična dejavnost se ne razvija v smeri povečevanja obiska, ampak se obisk omejuje in zmanjšuje. Dovoljene so le »lahke« turistične dejavnosti, ki niso obremenjujoče za okolje. Primarno se ohranjanje že obstoječe dejavnosti in infrastruktura. Zaradi podnebnih sprememb in vse toplejših zim se opusti razvoj smučišča. Predvidena je odstanitev obstoječe nedelujoče žičniške naprave. Spodbuja se le dnevne obiske, prenočitvene kapacitete se usmerja razpršeno po Banjški in Trnovski planoti (Čepovan, Grgar, Trnovo,...). Omejuje se množične prireditve.

Ohranjanje naravne in kulturne krajine: Poudarek je na ohranjanju obstoječih gozdov (skladno z gozdno gospodarskim načrtom), območij varstva narave, kmetijskih površin. Na teh območjih se omejuje tudi peš dostop in začasno parkiranje za obiskovalce.

Gospodarska javna infrastruktura: Gospodarska javna infrastruktura se ne nadgrajuje.

Scenarij 2: uravnotežen trajnostni razvoj



Izhodišče za trajnostni scenarij predvideva delno omejevanje obiska in zmanjševanje pritiskov na okolje z vzpostavitvijo trajnostnega modela upravljanja z obiskom, s poudarkom na vzpostavljanju reda, nadzora in spoštovanja pravil. Ta scenarij predvideva uravnoteženost in dopolnjevanje obstoječih dejavnosti.

Turizem in rekreacija: Turistična dejavnost se razvija v smeri ponudbe kakovostnih in raznolikih doživetij. Uvajajo se tudi nove turistične dejavnosti in produkti, ki ne zahtevajo večjih posegov v prostor. Ohranja se obstoječe smučarske proge, vendar brez umetnega zasneževanja. Odstrani se nedelujočo žičnico, novih se ne gradi. Stacionarne goste se usmerja na robove naselja. Možno je povečanje turističnih kapacitet z novogradnjo hotela Poldanovec in z vzpostavitvijo glamping hišic.

Ohranjanje naravne in kulturne krajine: Zagotavlja se ohranjanje in varovanje naravnih ter kulturnih danosti in dediščine. V času predvidenega množičnega obiska se predvidi začasna parkirišča.

Gospodarska javna infrastruktura: Zaradi načrtovanega turističnega razvoja bo zgrajena čistilna naprava na Lokvah. Za večje investicijske namere se zagotovi ustrezna javna kanalizacija za odvod komunalne odpadne vode ipd.

Scenarij 3: poudarjen turistični razvoj

Turizem

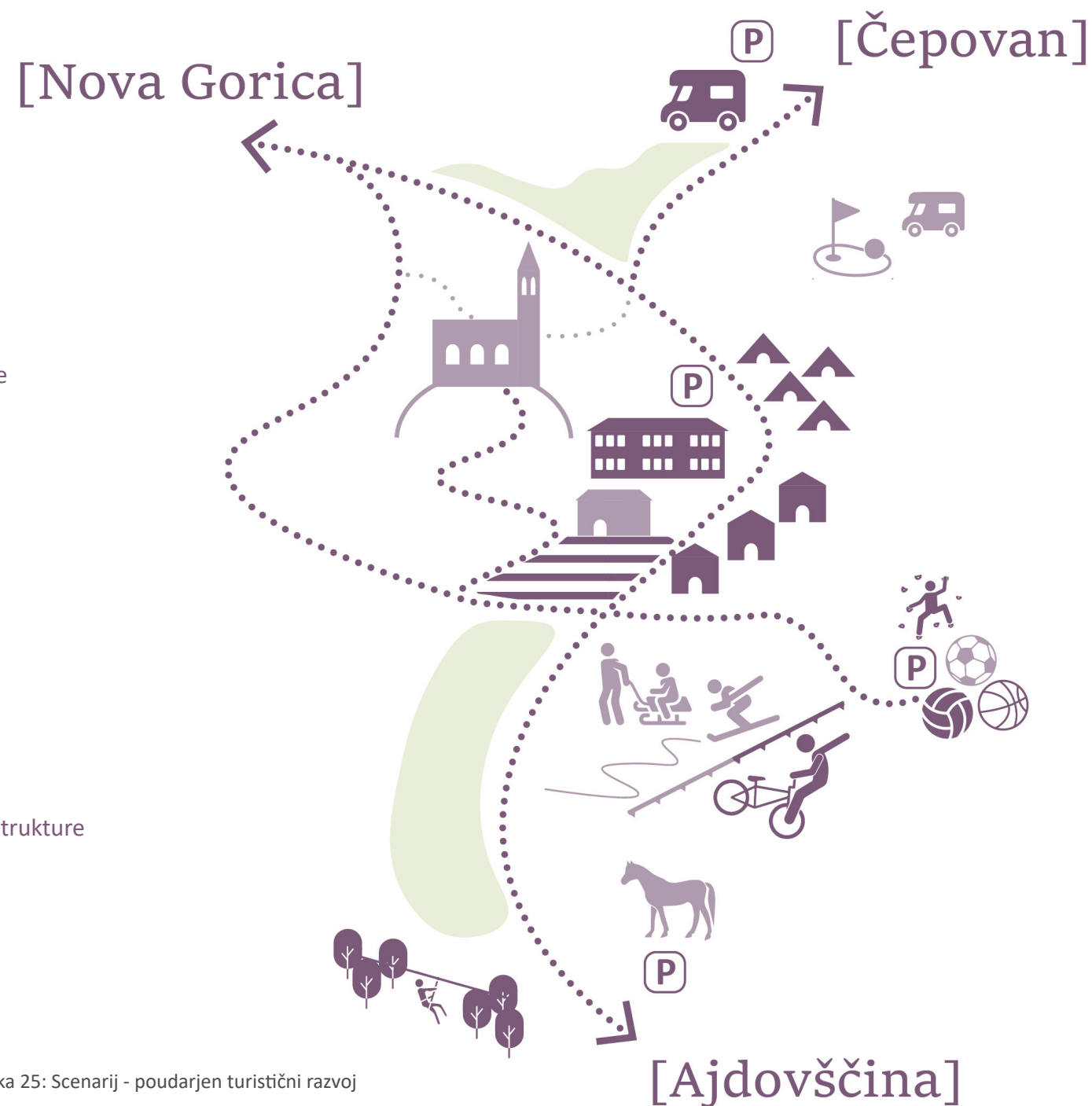
hotel Poldanovec
glamping hiške
apartmaji
postajališče za avtodome

Šport in rekreacija

- adrenalinski park
- downhill steze/smučišče, sankališče
- nogometno igrišče
- odbojgarsko igrišče
- košarkarsko igrišče/drsališče
- plezalna stena
- multigolf/smučarski teki
- konjeništvu

Podporna infrastruktura

- ureditev parkirnih površin
- ureditev vaškega jedra
- rekonstrukcija žičnice
- servisni objekt javne športne infrastrukture
- ureditev počivališča za avtodome
- čistilna naprava
- elektroenergetsko omrežje



- obstoječe dejavnosti
- predvidene dejavnosti

Slika 25: Scenarij - poudarjen turistični razvoj

Scenarij se osredotoča na intenzivnejši turistični razvoj s povečevanjem obiska ob upoštevanju omejitvenih (komunalna oskrba) in varstvenih dejavnikov (kulturna in naravna dediščina).

Turizem in rekreacija: Turistični razvoj se usmerja v središče naselja. Izboljšuje se pogoje za razvoj in povečanje obsega turistične dejavnosti. Uvaja se nove turistične dejavnosti in produkte, tudi takšnih, ki zahtevajo nove posege za izgradnjo infrastrukture. Oživi se smučišče z nekoč delujočo žičnico. Ob predhodni preveritvi je ob smučišču možna umestitev otroške downhill proge. Povečuje se nočitvene kapacitete (novogradnja hotela Poldanovec, apartmajski kompleks, glamping). Ob ustrezni umestitvi v prostor je mogoča gradnja apartmajskih hišic in glamping hišic, ki upoštevajo arhitekturne značilnosti prostora.

Ohranjanje naravne in kulturne krajine: Naravna in kulturna krajina se ohranja v največji možni meri.

Gospodarska javna infrastruktura: Zaradi načrtovanega turističnega razvoja bo zgrajena čistilna naprava na Lokvah. Za večje investicijske namere se zagotovi kanalizacija za odvod komunalne odpadne vode, preuči se potreba po vzpostavitvi nove transformatorske postaje, nadgradnji vodovoda ipd.

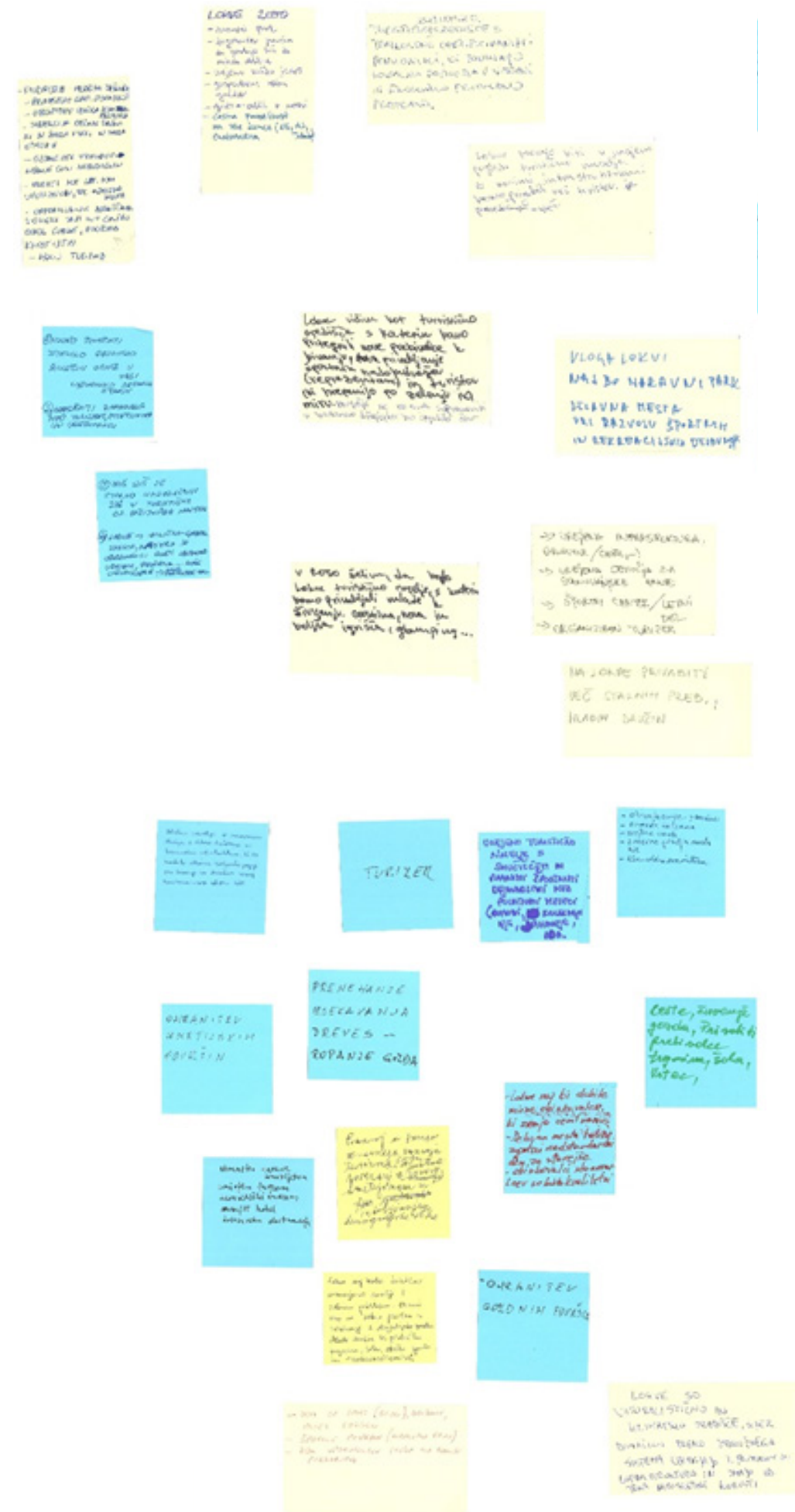
Delavnica - vizija prostorskega razvoja

Na prvi participativni delavnici o scenarijih razvoja naselja Lokve, ki se je 5. 6. 2025 odvila pod okriljem Mestne občine Nova Gorica, se je zbranim ponudnikom in pobudnikom projektov, prebivalcem, krajevni skupnosti ter predstavnikom javnih institucij, nevladnih organizacij, turistične zveze, društev in javnih zavodov najprej predstavilo ključne **ugotovitve analitičnega pregleda obstoječega stanja in osnutke možnih razvojnih scenarijev.**

V nadaljevanju se je oblikovala **vizija razvoja naselja Lokve do leta 2050**, nato pa so se udeleženci v okviru delovnih skupin poglobili v razpravo o **prednostih, izzivih ter morebitnih konfliktih posameznih razvojnih programov**.

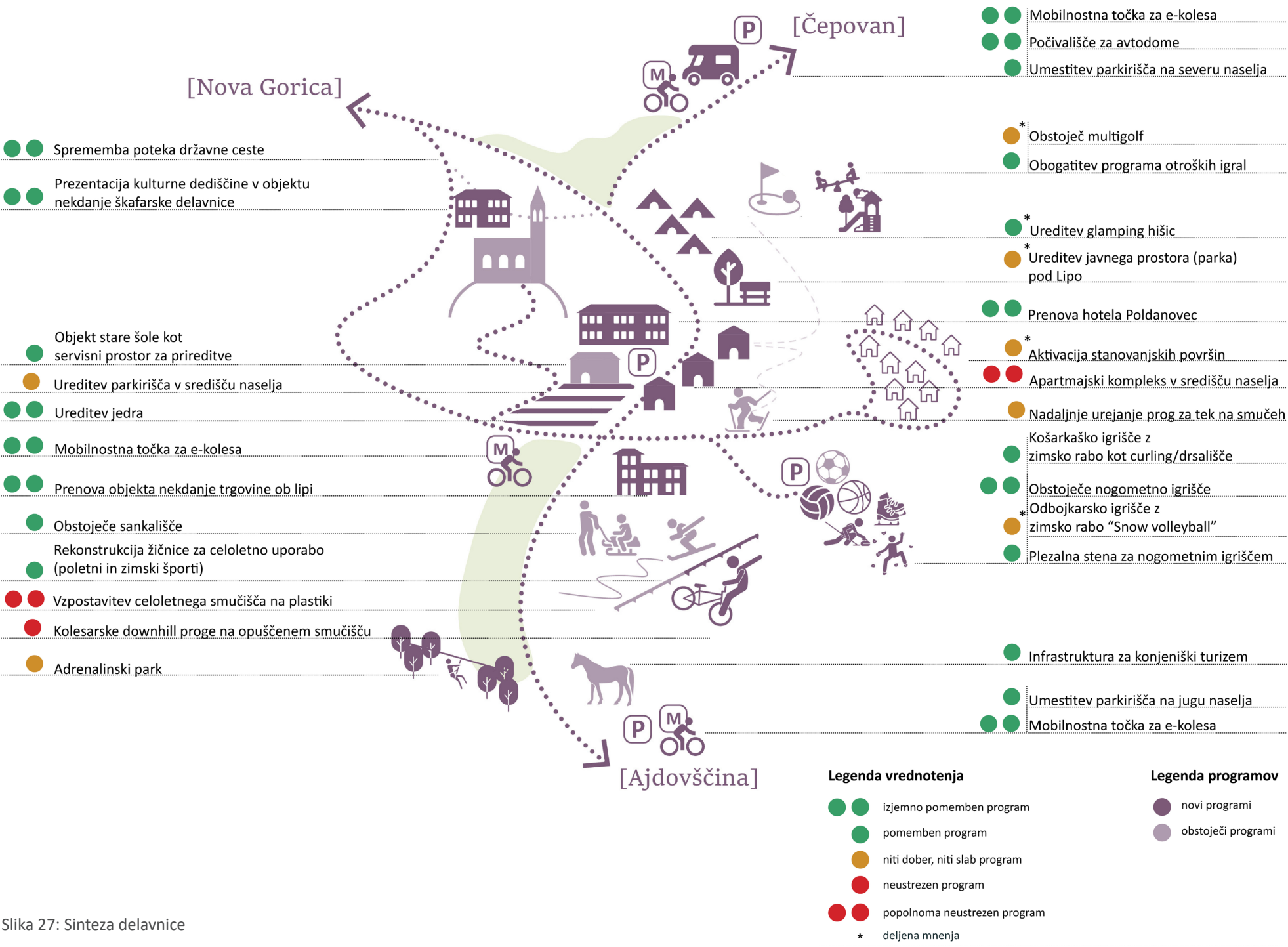
Lokve naj postanejo vitalno, trajnostno naravnano naselje, ki omogoča kakovostno bivanje, ohranja naravne in kulturne vrednote, ter omogoča butični, zmeren turizem. Poudarek je na zelenem razvoju, sobivanju narave, lokalnih prebivalcev in obiskovalcev, in spodbujanju priseljevanja mladih družin.

(strnjen povzetek vizij udeležencev delavnice)



Slika 26: Vizija naselja občanov

Delavnica - scenarij razvoja dejavnosti v prostoru



Slika 27: Sinteza delavnice

Izpostavljeni so programi, ki jih lokalna skupnost prepozna kot **izjemno pomembne za prihodnji razvoj naselja**. Med te sodijo predvsem **ureditev vaškega jedra, sprememba poteka državne ceste z namenom umirjanja prometa, prenova objekta nekdanje trgovine ob Lipi, ureditev počivališča za avtodome (PZA) ter prenova hotela Poldanovec**, ki bo imel pomembno vlogo pri krepitvi turistične ponudbe. Kot izjemno pomembna se kaže tudi vzpostavitev mobilnostnih točk za električna kolesa, ki predstavljajo pomemben korak k razvoju trajnostne mobilnosti in kolesarskega turizma.

Pozitivno so bili **sprejeti** tudi predlogi, ki izboljšujejo lokalno infrastrukturo in kakovost bivanja, kot so infrastruktura za **konjeniški turizem, plezalna stena, rekonstrukcija obstoječe žičnice za celoletno rabo ter ureditev parkirišča na severnem robu naselja**, pri čemer se predlaga uvedba plačljivega sistema, katerega del prihodka bi bil namenjen vaščanom. Pomemben je tudi predlog za **preureditev objekta stare šole**, kjer se poraja dilema – ali naj prostor služi prireditvam ali pa se ga raje prenove v stanovanja za mlade družine, kar je bila večkrat izražena potreba skupnosti.

Kot programi z **deljenimi mnenji** so se izkazali **multigolf, glamping hišice, otroška igrala, adrenalinski park, športna infrastruktura za zimsko rabo ter košarkarsko in odbojgarsko igrišče**. Deljena mnenja spremljajo pomisleki glede umestitve, vpliva na okolje ali prioritet v primerjavi z ostalimi programi. Zlasti pri glamping hišicah se opozarja, da je umestitev ustrezna le na slabših kmetijskih zemljiščih, pri športnih objektih pa se večkrat pojavi vprašanje dejanske potrebe in možnosti vzdrževanja ter upravljanja.

Največ pomislekov se je pojavilo pri programih, ki bi lahko imeli **negativen vpliv na okolje, podobo naselja ali njegov značaj**. Vzpostavitev **smučišča na plastiki** je bila enotno označena kot popolnoma neustrezna zaradi velikega posega v naravno krajino in podobo naselja. Podobno je bilo ocenjeno tudi umeščanje **apartmajskega kompleksa v središče naselja**, ki bi posegal na občutljiva zemljišča in spremenil silhueto naselja z omejevanjem pogleda na cerkev sv. Antona Padovanskega. Skupnost je izrazila zadržke tudi do vzpostavitve **downhill prog**, saj bi takšna ureditev lahko prekomerno posegala v naravni prostor.

Sintezna karta predstavlja (vizualni) povzetek skupinskega razmisleka, ki služi kot ključna podlaga za nadaljnje prostorsko načrtovanje in usmerjanje razvoja naselja Lokve.

04 USMERITVE ZA URBANISTIČNO ZASNOVO

Vizija prostorskega razvoja 2050

Lokve bodo do leta 2050 razvite kot **športno-rekreacijsko in turistično središče na robu Trnovske planote**, kjer se prepletajo **ohranjena narava, kulturna dediščina in premišljena raba prostora**. Največja vrednota ostaja – **ugodna klima, čist zrak in ohranjena kulturna krajina**. Ohranjanje gozdnih in kmetijskih površin ter preprečevanje zaraščanja bodo ključni prostorski ukrepi, s katerimi se bo utrjevala identiteta Lokvi kot kraja med zelenimi obronki. **Usklajeno sobivanje med prebivalci, naravo in obiskovalci bo temelj dolgoročnega prostorskega upravljanja.**

Lokve bodo prostor **butičnega in trajnostnega turizma**, ki temelji na kakovosti, ne na množičnosti. Naselje bo privlačilo obiskovalce, ki iščejo mir, lokalna doživetja in stik z naravo. **Razvoj turistične infrastrukture** bo omejen in skladen z značajem prostora – zmerena gradnja, obnovljene hiše v slogu lokalne arhitekture ter nastanitve, kot so glamping in hotel.

Poleg tega bodo Lokve prostor **celoletne rekreacije v naravi**, s poudarkom na gibanju in zdravem življenju. Vzpostavljene bodo **pohodniške, kolesarske in jahalne poti**, urejena bo športna infrastruktura za zimske in poletne aktivnosti ter prostor za športne priprave. **Naravno okolje bo omogočalo razvoj rekreacijskih, športnih in izobraževalnih dejavnosti v povezavi z znanostjo, umetnostjo in kmetijstvom.**

Lokve bodo leta 2050 **vitalno, trajnostno naravnano naselje z dobro prometno dostopnostjo, prenovljenim vaškim jedrom in kakovostno komunalno infrastrukturo**. Kot prostor za bivanje, oddih in delo bodo privlačne za **mlade družine, športne navdušence in obiskovalce, ki cenijo naravo**. S skrbjo za prostor bodo Lokve ohranile svoj značaj – odprto, zeleno podeželsko naselje s trajnostno prihodnostjo.



Lokve – prostor ugodne klime in ohranjene narave

Lokve – prostor butičnega turizma

Lokve – prostor letoletne rekreacije v naravi

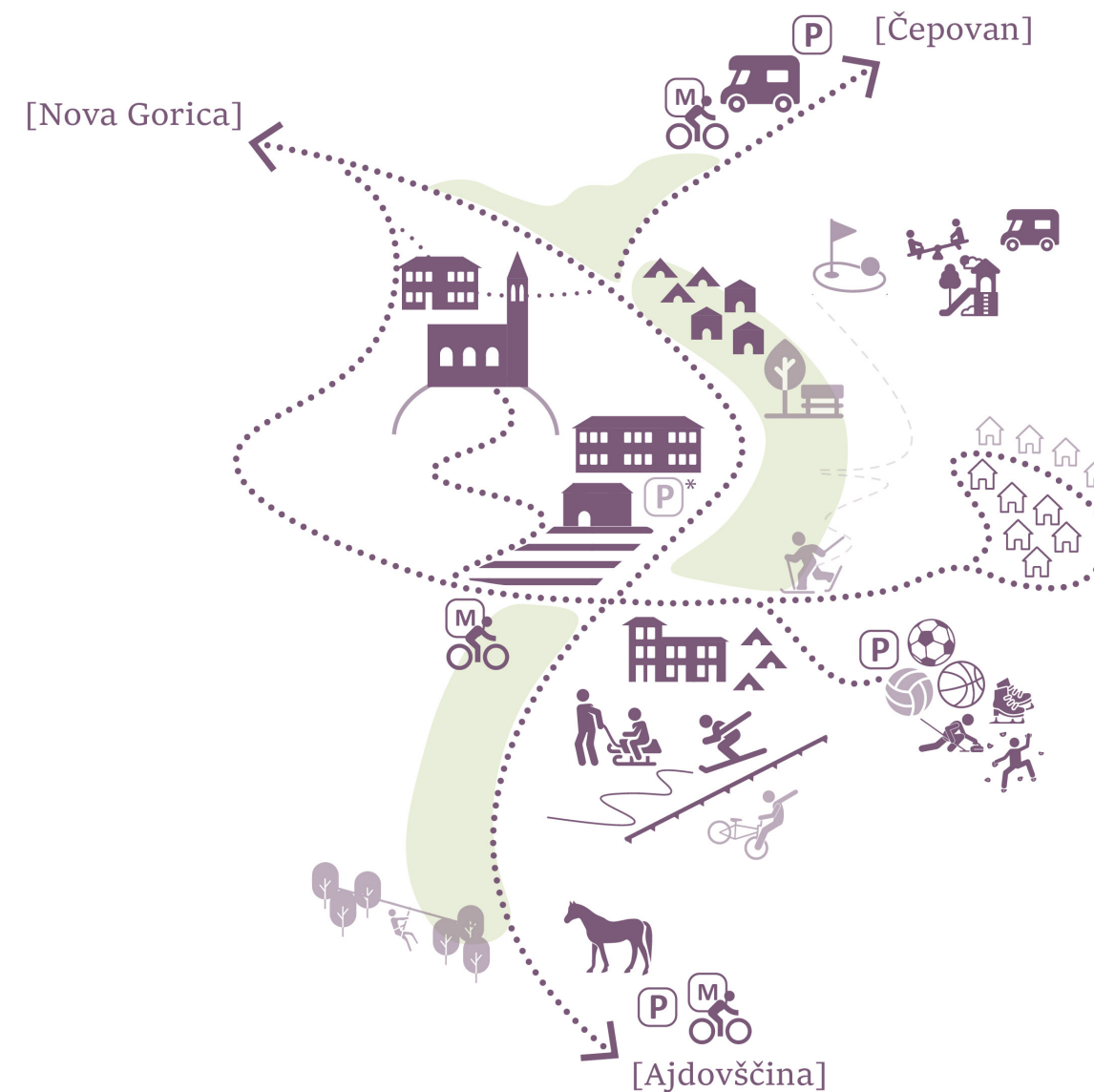
Usmeritve za urbanistično zasnovo naselja Lokve

Vzdržen prostorski razvoj zagotavlja rabe prostora in prostorske ureditve, ki ob varovanju okolja, ohranjanju narave in trajnostni rabi naravnih dobrin, ohranjanju kulturne dediščine in ohranjanju drugih kakovosti naravnega in bivalnega okolja omogočajo zadovoljitev potreb sedanje generacije brez ogrožanja prihodnjih generacij. V tem obziru je treba zagotavljati notranji razvoj naselja, ki ima prednost pred pozidavo na novih razvojnih površinah. Ob tem je potrebno prepoznati in upoštevati identiteto, ki jo nosi tako ožji kot širši prostorski kontekst.

Urbanistična zasnova je namenjena analizi obstoječega stanja v prostoru, prepoznavi omejitev, potreb in kakovosti ter usmerjanju in podrobnejši določitvi urbanistično-arhitekturnega razvoja naselja. To se odraža skozi zeleni sistem, mobilnostni sistem, urbanistično oblikovanje, ohranitev kmetijskih zemljišč, rabo obnovljivih virov energije, učinkovito omrežje komunalne in druge okoljske infrastrukture ipd.

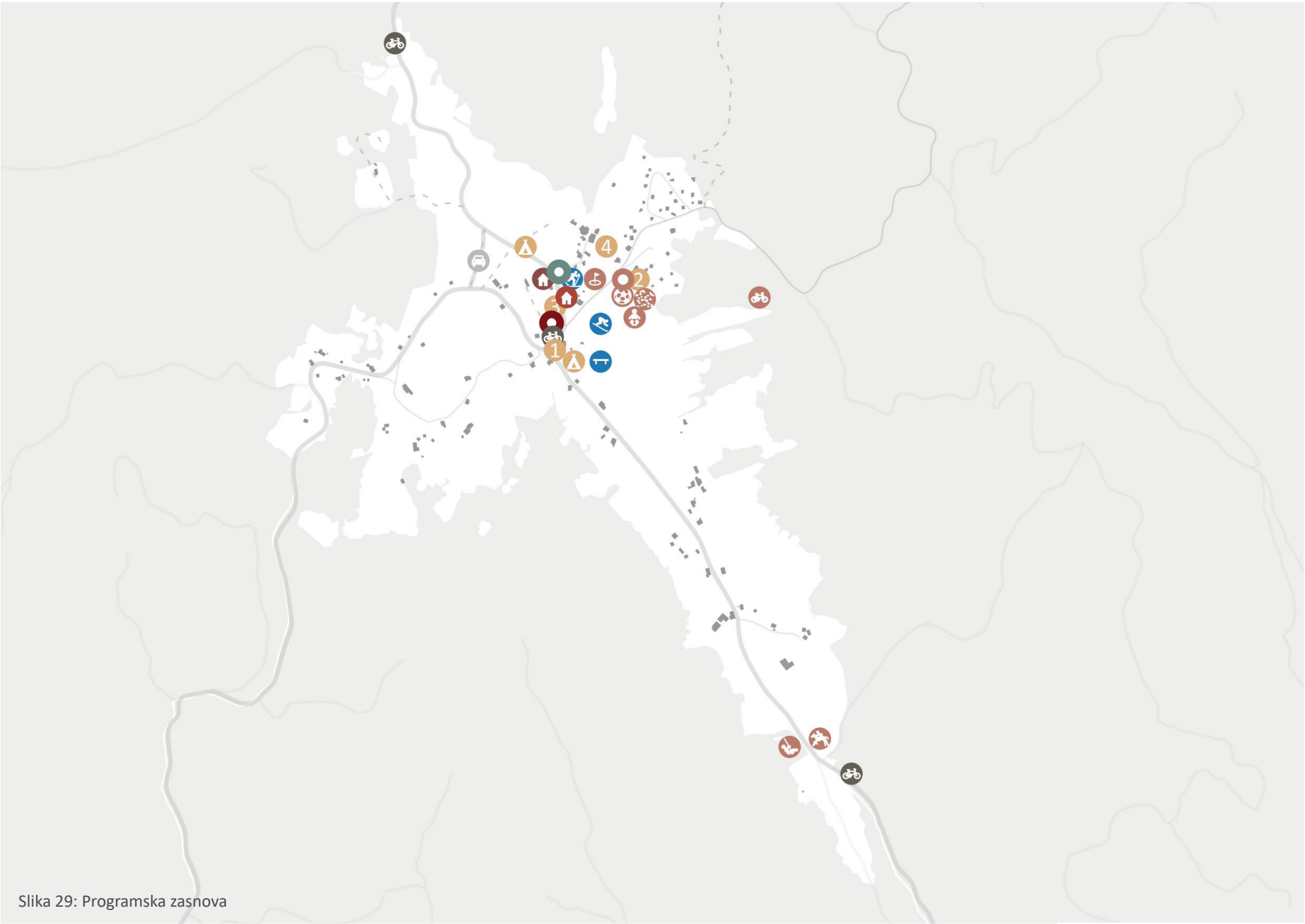
Cilji prostorskega razvoja naselja Lokve:

- Prednostno usmerjanje razvoja **turističnih dejavnosti**;
- Razvoj butičnega turizma; **prenova zapuščenih objektov, umestitev stavb za kratkotrajne nastanitve, umestitev glamping hišic**;
- Upoštevanje meril za kakovostno bivanje; dostopnost do centralnih dejavnosti, javni promet, ohranjanje in **krepitev prostorske identitete**;
- **Urejena kolesarska infrastruktura** ter omogočene alternativne oblike mobilnosti;
- Razvoj **športno-rekreacijskih območij**;
- **Notranji razvoj** naselja.



Slika 28: Sintezni scenarij razvoja dejavnosti na Lokvah

Programska zasnova dejavnosti v prostoru



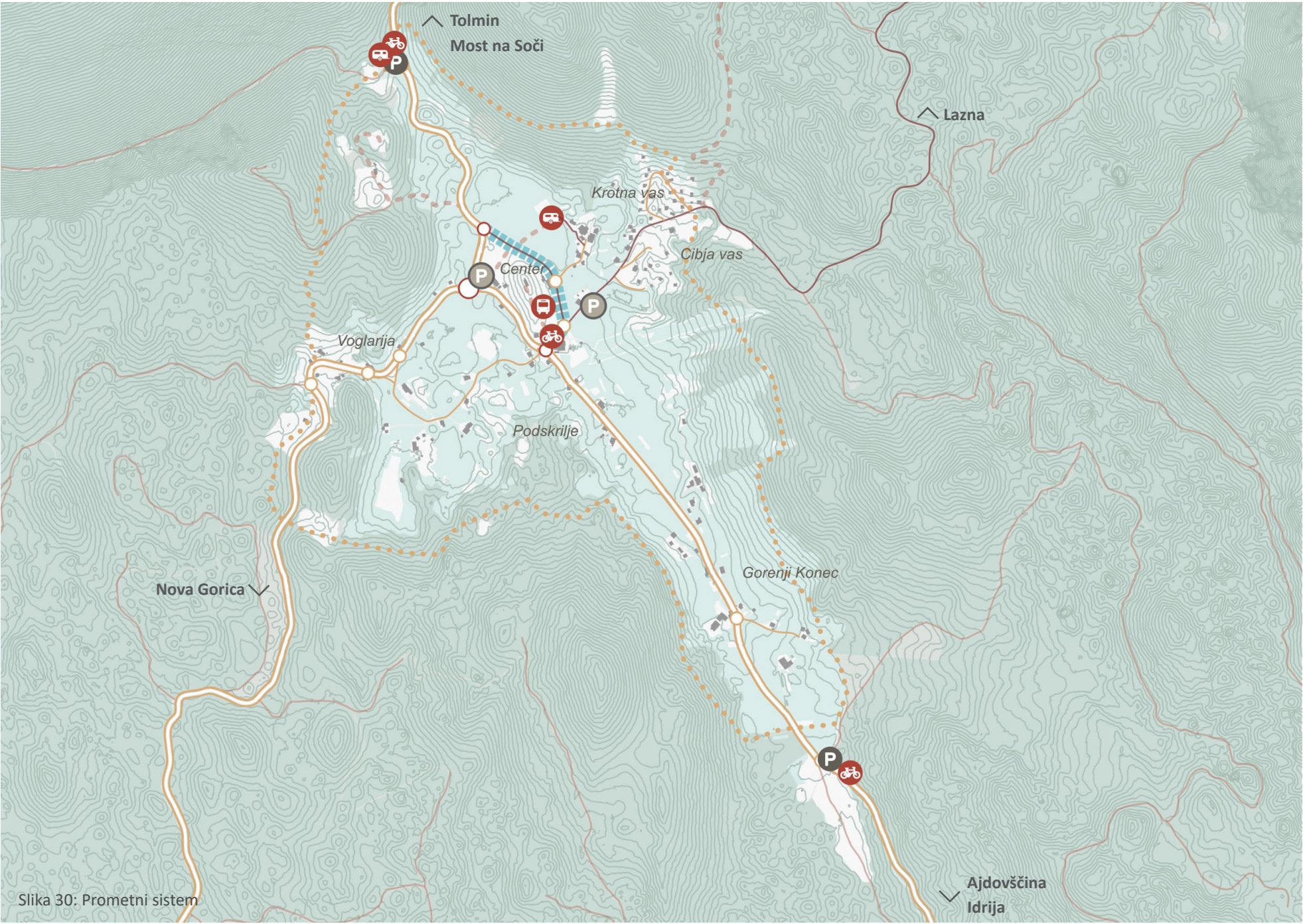
PROGRAMI

Ob upoštevanju sinteznega razvojnega scenarija, oblikovanega v sodelovanju z javnostjo, je bila pripravljena **programska zasnova, ki na konceptualni ravni določa prostorsko razporeditev izbranih dejavnosti**. Zasnova prostorskega razvoja podaja usmeritve za pripravo nove urbanistične zasnove v skladu z vsebinskimi določili ZUreP-3.

PROGRAMI

- | | |
|---|---|
|  Prenova hotela Poldanovec |  Nogometno igrišče |
|  Nastanitvene stavbe |  Košarkarsko igrišče z zimsko rabo kot drsališče |
|  Ureditev glamping hišic |  Adrenalinski park |
|  Prenova objekta nekdanje trgovine ob lipi |  Infrastruktura za konjeniški turizem |
|  Center šolskih in občinskih dejavnosti (ČŠOD) |  Plezalna stena za nogometnim igriščem |
|  Objekt stare šole kot servisni prostor za prireditve in turistično informacijski center (TIC) |  Multigolf |
|  Aktivacija obstoječih stanovanjskih površin |  Obogatitev programa otroških igral |
|  Ureditev jedra |  Downhill |
|  Ureditev javnega prostora - parka pod Lipo |  Nadajlnje urejanje prog za tek na smučeh |
|  Mobilnostna točka za e-kolesa |  Smučišča in sankališče |
| |  Rekonstrukcija žičnice za celoletno uporabo |

Zasnova prometnega sistema



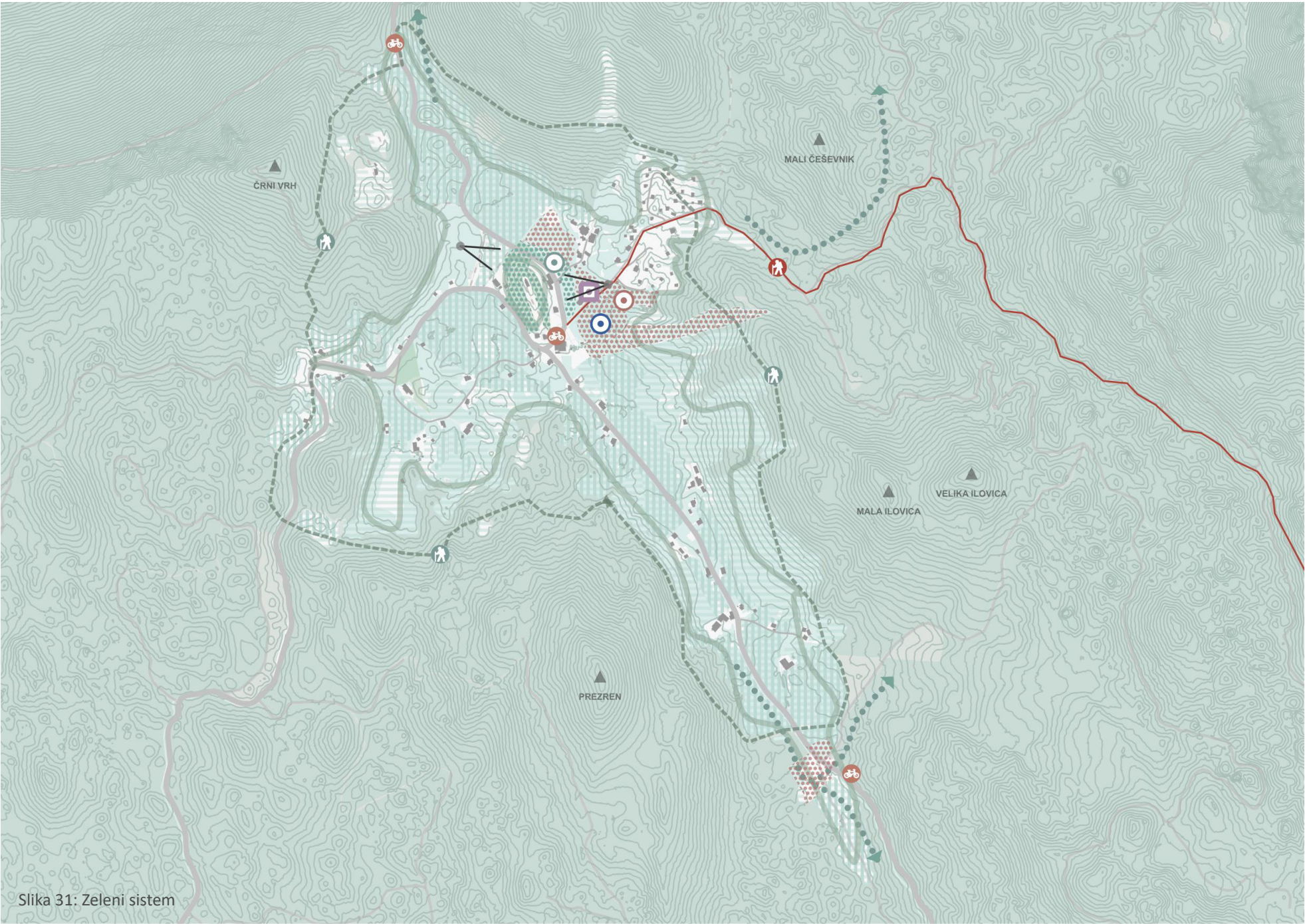
Ključnega pomena za razvoj naselja Lokve tako v širšem regionalnem kot v ožjem lokalnem smislu je dobra prometna povezanost. V središču naselja je predvidena **sprememba dela obstoječe državne ceste**, ki predstavlja glavno nosilko tranzitnega prometa. **Sprememba iz državne v občinsko cesto** bo omogočila vzpostavitev prometa nižjih hitrosti in s tem **prometno razbremenitev dela osrednjega dela vaškega jedra**. Potek državne ceste se nadomesti na odseku obstoječe makadamske poti zahodno od cerkve Antona Padovanskega. Na novo vzpostavljenih križiščih se oblikujeta **primarno in sekundarno vozlišče**.

Zmanjša se obseg obstoječe **javne parkirne površine** v središču naselja. Preostali del se nameni tlakovanemu večnamenskemu trgu z **urejenim avtobusnim postajališčem**, ki predstavlja glavno točko javnega potniškega prometa na Lokvah. Večji **parkirni površini** se kot **mobilnostne točke** ob vstopu v naselje umesti na severni in južni rob naselja, z namenom razbremenjevanja motornega prometa v centru. Parkirišča se uredi na sonaraven način. Mobilnostne točke dopolnjujejo tudi **polnilne postaje za električna kolesa**. Na območju nekdanjih teniških igrišč se ohranjajo obstoječa **parkirišča za avtodome**. Ob penzionu Winkler se vzpostavi prometno povezavo, ki omogoča neoviran dostop do parkirišča za avtodome.

PROMETNI SISTEM

PROMETNICE	VOZLIŠČA	MIRUJOČI PROMET	JAVNI POTNIŠKI PROMET
regionalna cesta III. reda	obstoječe prometno vozlišče	parkirišče	avtobusno postajališče
lokalna cesta	novo prometno vozlišče	začasno parkirišče	MOBILNOSTNE TOČKE
javna pot	PROMETNE UREDITVE	parkirišče za avtodome	polnilnica za e-kolesa
gozdna cesta	umirjanje prometa		REKREACIJSKE POTI
neevidentirane poti			krožna pot ob zidu

Zasnova zelenega sistema



Slika 31: Zeleni sistem

ZELENI SISTEM

TIPI ZELENIH POVRŠIN

- lokalni park pod Lipo
- pokopališče

REKREACIJSKE POTI

- planinska pot
- pot ob zidu

PODOBA NASELJA

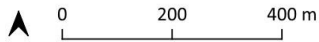
- vedute
- reliefni robovi
- navezave na krajino

ŠPORTNO-REKREACIJSKE TOČKE

- športni park
- zimsko športno rekreacijsko območje

NAMENSKA RABA PROSTORA

- območja za oddih rekreacijo in šport
- parki
- pokopališča



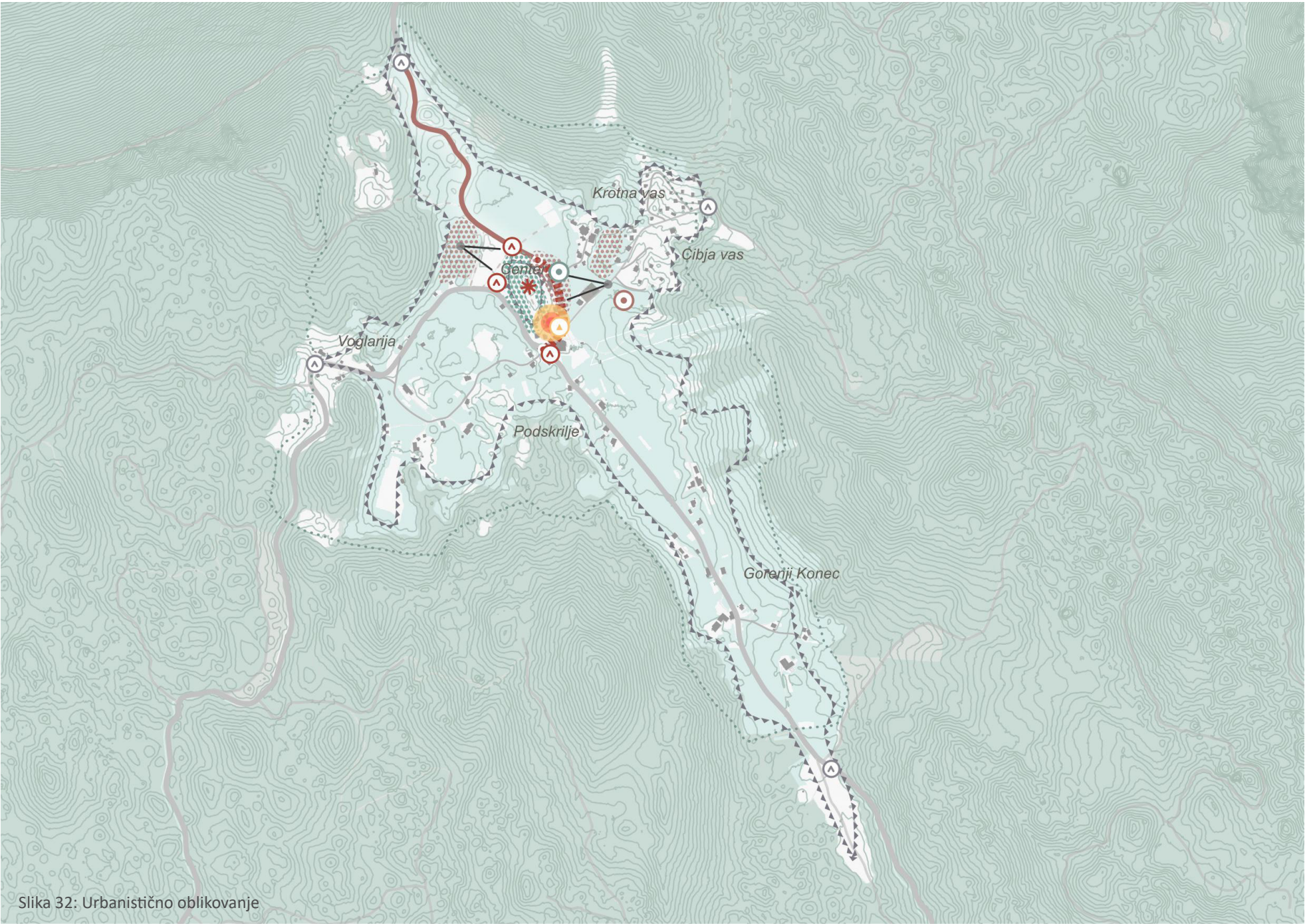
- kmetijska zemljišča
- gozdna zemljišča
- najboljše kmetijska zemljišča

Naselje Lokve obdaja **Trnovski gozd**. Območje Trnovskega gozda se **ohranja in varuje**, obenem pa razvija skozi sonaravne ureditve in programske dopolnitve (učne gozdne poti, planinske poti in podobne ureditve). Skozi bukov gozd na obrobju naselja poteka lažja pohodniška **krožna pot za zidom**. Pot je izhodišče za vzpone na vrh Škola in Črnega vrha. V središču naselja se začne **planinska pot na Poldanovec** in **peš pot do naselja Lazna**. Vse rekreacijske, pohodniške ter gozdne poti se ohranja, **ureja in preprečuje zaraščenost**. Vzpostavi se **sistem za usmerjanje in označevanje** sprehajalnih in tematskih poti.

Nogometno igrišče predstavlja **osrednjo letno športno površino** v središču naselja. Območje se celovito ureja v obliki **športnega parka**, ki ga dopolnjujejo programi kot so **košarkaško igrišče, plezalna stena**. V športni park se lahko umesti **servisni objekt** in prostore za upravljanje in vzdrževanje obstoječe in bodoče javne športne in druge infrastrukture. **Osrednjo zimsko športno površino predstavljata sankališče in smučišče**, ki se ohranjata, kljub milejšim zimam. Predvidena je **rekonstrukcija obstoječe žičniške infrastrukture**.

Ponovno se vzpostavi manjša **parkovna ureditev pod lipo** v bližini nekdanjega hotela Poldanovec, **prenovi se otroško igrišče ob Penzionu Winkler**. Ohranja in vzdržuje se zelene obcestne ureditve, drevesne gruče, ozelenjena parkirišča in druge elemente, ki nimajo vloge primerljive z npr. večjim lokalnim ali športnim parkom, vendar pomembno prispevajo k večji kvaliteti bivanja.

Zasnova urbanističnega oblikovanja



Slika 32: Urbanistično oblikovanje

URBANISTIČNO OBLIKOVANJE

ELEMENTI PODOBE NASELJA

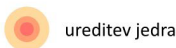
- dominanta
- vstop v naselje
- vstop v središče naselja
- vedute
- robovi
- zeleni cezure

PROSTORSKE OSI

- centralna os
- razgledna os
- pot ob zidu

ODPRTE JAVNE POVRŠINE

- trg
- parkovna površina
- športni park



ureditev jedra

NOTRANJI RAZVOJ STAVBNIH ZEMLJIŠČ

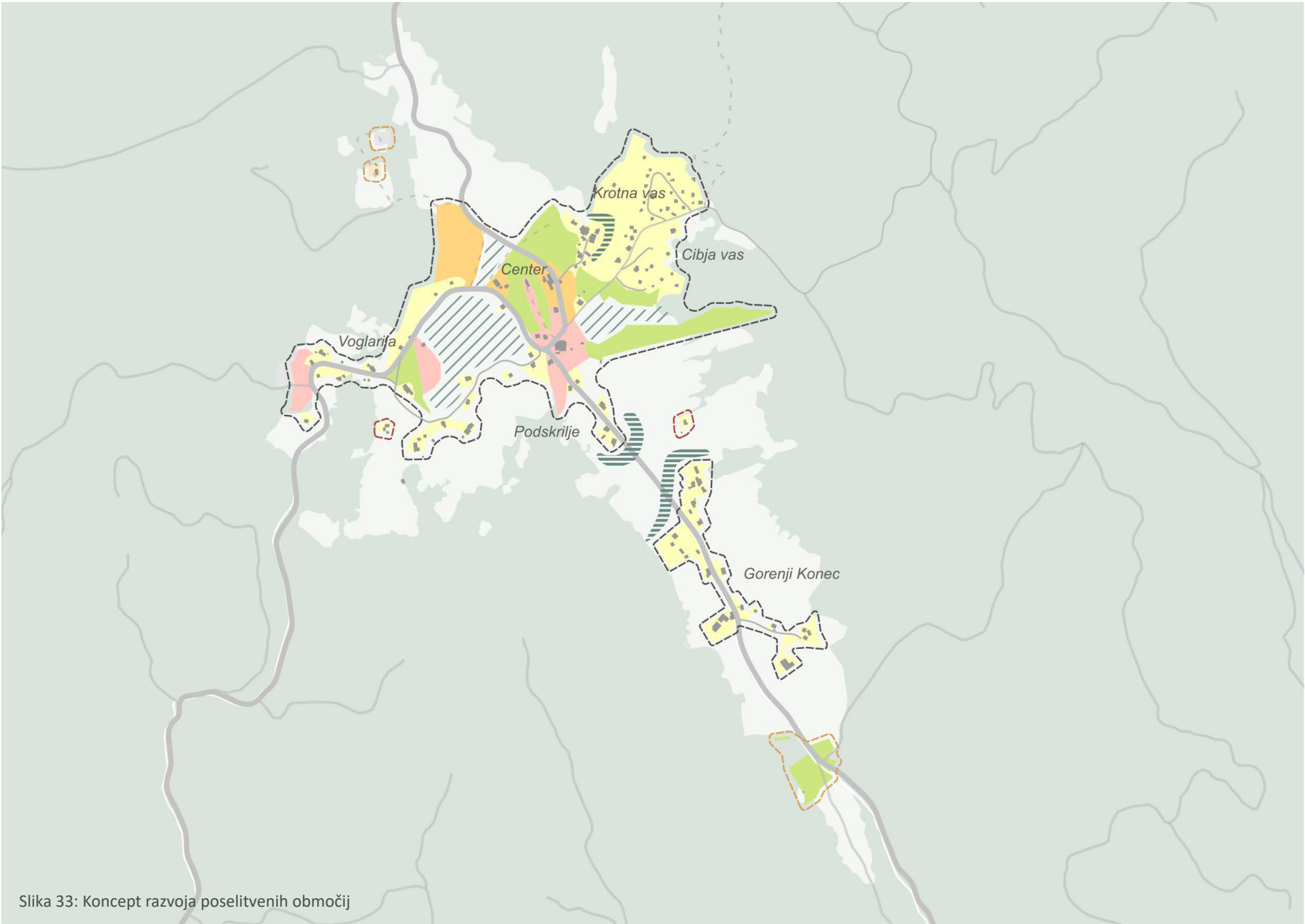
- primarna razvojna območja

Jedro Lokvi predstavlja kakovostni javni prostor, ki se oblikuje z **ureditvijo trga kot večnamenskega javnega prostora** ob vznožju griča v središču naselja. Stavba nekdanje šole deluje kot servisni prostor različnim dogodkom, ki se odvijajo na trgu. Trg dopolnjuje osrednja os, ki se vzpostavi na segmentu prestrukturirane lokalne ceste Lokve – Čepovan in omogoča **enostavno in varno prehajanje** do javnih programov in površin za obiskovalce ter prebivalce naselja. Os se začne pri trgu, zaključi pri **parkovni površini** pod Lipo, ob njej pa so nanizani **centralni programi** – gostilna Lokve, ter **turistična ponudba - prenovljen hotel Poldanovec s spremljajočimi stavbami**. Iz trga se dostopa tudi do višinsko dominantne cerkve sv. Antona Padovanskega, ki je ključni prostorski gradnik jedra naselja. Z **zelenimi cezurami** se ohranja **odprte površine** in varuje **pogled na značilno podobo cerkve na vrhu griča**.

Območje **zelenih robov in klinov** se poudarja kot nepogrešljiv sestavni del podobe naselja. Zeleni robovi in klini na Lokvah delujejo kot **športnorekreacijske površine** dejavnostim kot so **multigolf, sankališče in smučišče**. Na jugu naselja se na enak način ureja površine za konjeniško infrastrukturo. Na tovrstnih **odprtih zelenih ali kmetijskih površinah**, ki gostijo raznovrstne športnorekreacijske programe se **preprečuje zaraščanje**.

Na prepoznavno podobo naselja in **orientacijo v prostoru** pomembno vplivajo tudi **vstopne točke**. Na severu - primarna vstopna točka iz smeri Čepovan, in jugu – primarna vstopna točka iz smeri Predmeja, se umesti **mobilnostno točko** s parkiriščem in postajališčem za kolesa. V središču naselja se vstopno točko za obiskovalce uredi s **prenovo stavbe nekdanje škafarske delavnice**. Stavba deluje kot **informacijska točka** in muzej za prezentacijo kulturne dediščine – škafarstva, glažutarstva, ter kot **center šolskih in obšolskih dejavnosti**.

Razvoj poselitvenih območij



Slika 33: Koncept razvoja poselitvenih območij

KONCEPT RAZVOJA POSELITVNIH OBMOČIJ

KONCEPT UREJANJA NASELJA

- UON - ureditveno območje naselja
- DrUO - drugo ureditveno območje naselja
- PP - območje posamične poselitve

- zelene cezure
- pomembne kmetijske površine za ohranjanje podobe naselja

NAMENSKA RABA PROSTORA

- S - območja stanovanj
- C - območja centralnih dejavnosti
- I - območja proizvodnih dejavnosti
- B - posebna območja
- Z - območja zelenih površin
- P - območja prometnih površin
- O - območja okoljske infrastrukture
- A - površine razpršene poselitve
- G - gozdna zemljišča
- VO - vodna zemljišča
- OO - ostala območja

Na podlagi predhodnih usmeritev za urbanistično zasnovo so bila določena ureditvenoa območja naselja (UON), posamične poselitve (PP) ter druga urbana območja (DrUO).

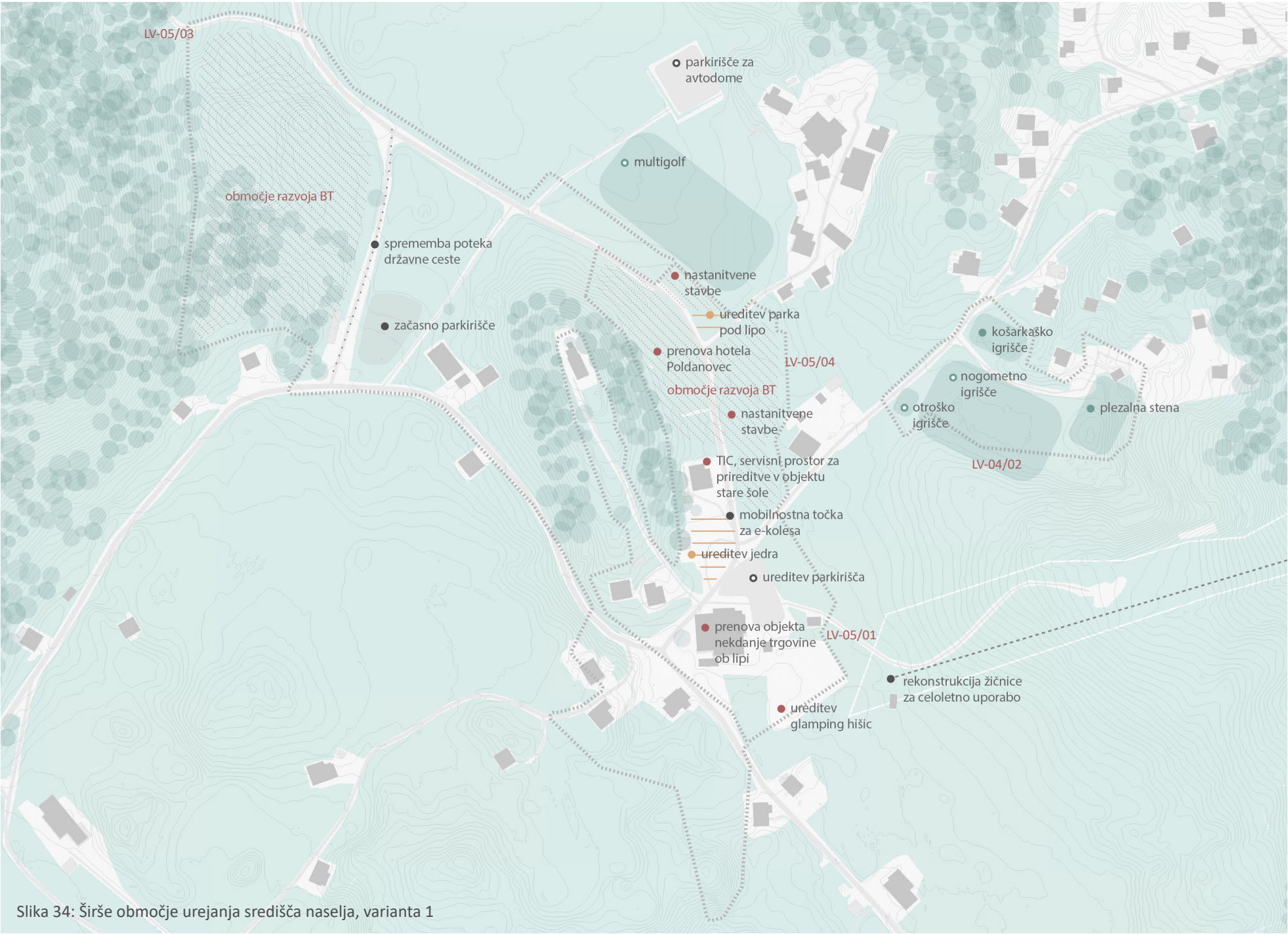
Ureditveno območje naselja obsega obstoječe naselje, nepozidana zemljišča namenjena graditvi objektov, ter kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča, ki niso namenjena graditvi objektov in na katerih ni predviden razvoj, so pa zaradi svoje lege povezana z drugimi deli naselja in so v funkciji poselitve. Naselju se določi **dve ureditveni območji** (v nadaljnjem besedilu: UON). Prvo UON zajema zaselke Volgarija, Center, Krotna vas, Cibja vas ter Skrilje. Znotraj UON se **ohranja kmetijske površine, pomembne za ohranjanje podobe naselja**. Drugo UON zajema zaselek Gorenji Konec. Med zaselki se ohranja **zeleni cezure za ohranjanje poselitvenega vzorca in preprečitev združitve naselij**. Območja se lahko po potrebi širitev zaokrožijo.

Posamična poselitev so zemljišča zunaj ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja, pozidana s posamičnimi stavbami do največ devet stanovanjskih stavb, ali nepozidana tako, da skupaj s pozidanimi tvorijo zaključeno celoto. V veliko primerih gre za območja avtohtone razpršene gradnje, ki se je pojavila zaradi razgibanega reliefa in mešane rabe. Ohranja se jo na obstoječih lokacijah. V naselju Lokve sta evidentirani **dve območji posamične poselitve**, ki se **ohranjata v obstoječem obsegu**.

Kot **drugo ureditveno območje** (v nadaljnjem besedilu: DrUO) so določene površine zunaj ureditvenega območja naselja, namenjene izvajanju dejavnosti, ki zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov ne spadajo v UON. Gre predvsem za posamezna območja gospodarske javne infrastrukture,... DrUO se določi **zelenim površinam** na skrajnem jugu naselja ter **območju okoljske infrastrukture** na severu naselja. Območja se ohranjajo v **obstoječem obsegu**.

05 PREDLOG UREJANJA ŠIRŠEGA OBMOČJA SREDIŠČA NASELJA

Širše območje urejanja središča naselja, varianta 1



Slika 34: Širše območje urejanja središča naselja, varianta 1

ŠIRŠE OBMOČJE UREJANJA SREDIŠČA NASELJA

- obstoječi programi

●

predvideni programi

●

programi - stavbno

●

programi - šport

●

programi - infrastruktura

●

programi - javni prostor

■

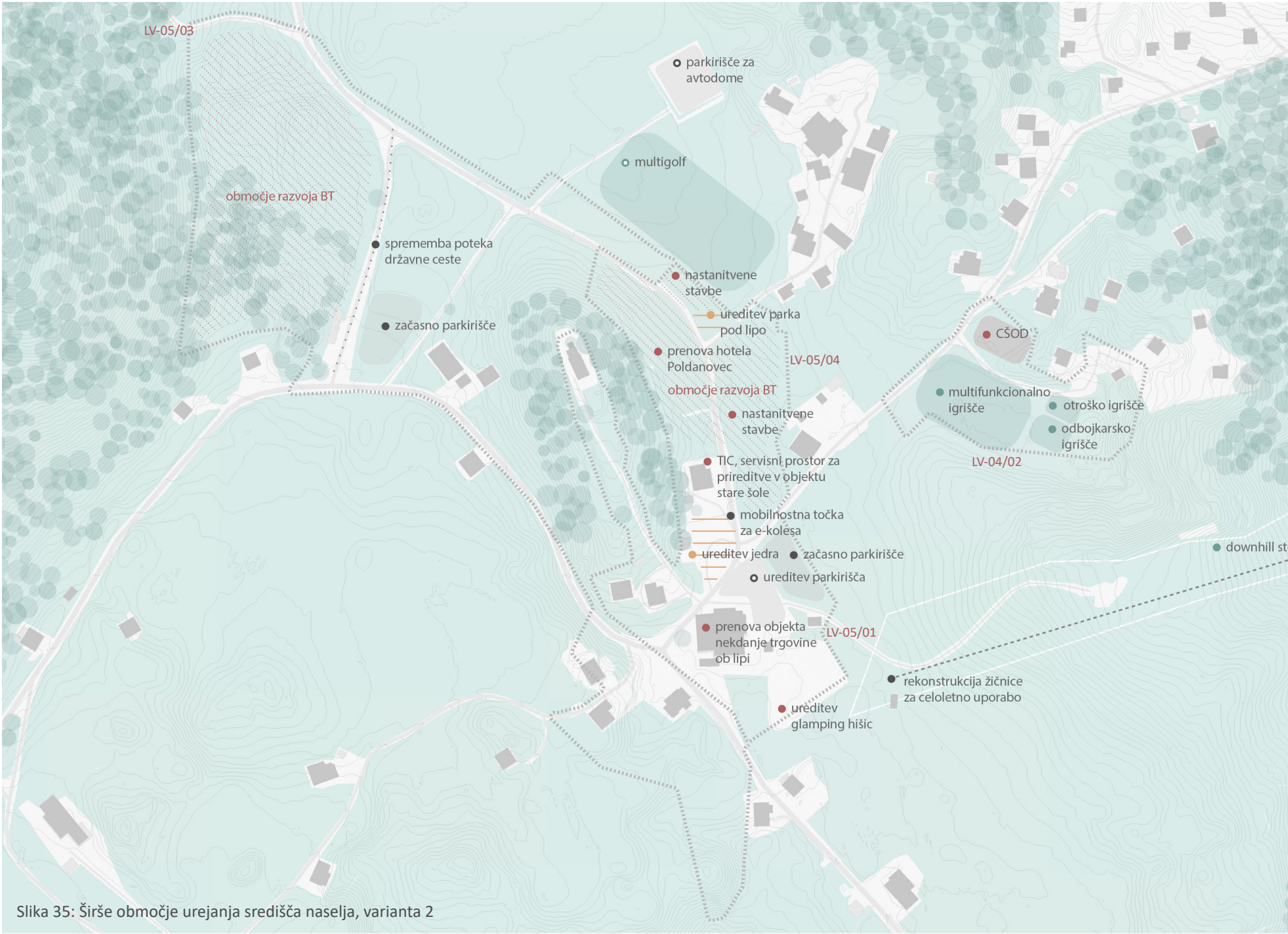
območja BT

Predlog celostne ureditve središča naselja zajema programske vsebine razporejene glede na športno-rekreativne dejavnosti, javne prostore, stavbe ter prometno infrastrukturo. Pripravljeni sta dve variantni rešitvi, ki se razlikujeta v zasnovi športnega parka.

Variantna rešitev 1 za širše območje urejanja središča naselja zajema sledeče ukrepe:

- **športno-rekreacijski programi;**
 - ohranjanje površin za multigolf,
 - ureditev košarkarskega igrišča,
 - ureditev nogometnega igrišča,
 - ohranjanje otroškega igrišča,
 - umestitev plezalne stene,
- **javne površine;**
 - ureditev parka pod lipo
 - ureditev jedra,
- **stavbe;**
 - umestitev nastanitvenih stavb,
 - prenova hotela Poldanovec,
 - umestitev turistično-informacijskega centra in servisnih prostorov v objektu stare šole,
 - prenova objekta nekdanje trgovine ob lipi,
 - ureditev glamping hišic,
- **infrastruktura;**
 - sprememba poteka državne ceste,
 - umestitev začasnega parkirišča,
 - ureditev parkirišča,
 - ohranjanje parkirišča za avtodome,
 - rekonstrukcija žičnice za celoletno uporabo.

Širše območje urejanja središča naselja, varianta 2



Slika 35: Širše območje urejanja središča naselja, varianta 2

ŠIRŠE OBMOČJE UREJANJA SREDIŠČA NASELJA

- obstoječi programi

● predvideni programi
- programi - stavbno

● programi - šport

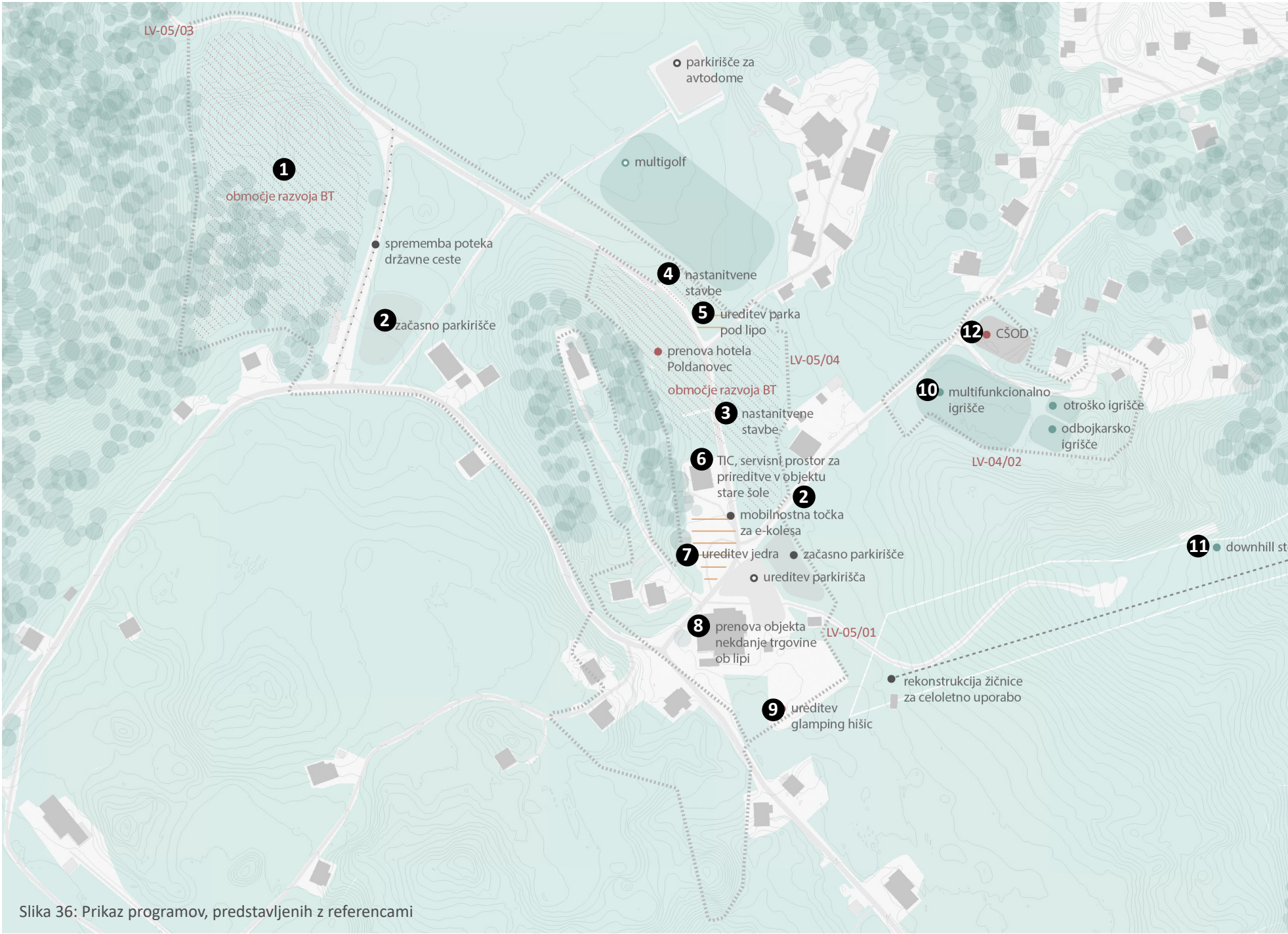
● programi - javni prostor
- programi - infrastruktura

■ območja BT

Variantna rešitev 2 za širše območje urejanja središča naselja zajema sledeče ukrepe:

- **športno-rekreacijski programi;**
 - ohranjanje površin za multigolf,
 - ureditev multifunkcionalnega igrišča,
 - ureditev otroškega igrišča,
 - ureditev odbojkarskega igrišča,
- **javne površine;**
 - ureditev parka pod lipo
 - ureditev jedra,
- **stavbe;**
 - umestitev nastanitvenih stavb,
 - prenova hotela Poldanovec,
 - umestitev turistično-informacijskega centra in servisnih prostorov v objektu stare šole,
 - prenova objekta nekdanje trgovine ob lipi,
 - ureditev glamping hišic,
 - umestitev Centra za šolske in obšolske dejavnosti (CŠOD)
- **infrastruktura;**
 - sprememba poteka državne ceste,
 - umestitev začasnega parkirišča,
 - ureditev parkirišča,
 - ohranjanje parkirišča za avtodome,
 - rekonstrukcija žičnice za celoletno uporabo.

Referenčni primeri



Slika 36: Prikaz programov, predstavljenih z referencami

Seznam programov, predstavljenih z referencami:

- 1 Glamping Zarja (Col, Ajdovščina)
- 2 Začasno parkirišče (Travnik, Loški Potok)
- 3 Začasne nastanitve Nebesa (Livek, Kobarid)
- 4 Začasne nastanitvene stavbe (Maribor)
- 5 Ureditev parka pod lipo (Vrba, Žirovnica)
- 6 TIC (Ajdovščina)
- 7 Tržna ureditev (Škofja Loka)
- 8 Prenova objekta nekdanje trgovine ob lipi
- 9 Glamping (Zgornja Bela, Kranj)
- 10 Večnamensko igrišče (Sevnica)
- 11 Downhill (Krvavec, Kranj)
- 12 CŠOD (Sevnica)

ŠIRŠE OBMOČJE UREJANJA SREDIŠČA NASELJA



Primer 1: Glamping Zarja (Col, Ajdovščina)



Primer 2: Začasno parkirišče (Travnik, Loški Potok)



Primer 3: Začasne nastanitve Nebesa (Livek, Kobarid)



Primer 4: Začasne nastanitvene stavbe (Maribor)



Primer 5: Ureditev parka pod lipo (Vrba, Žirovnica)



Primer 6: TIC (Ajdovščina)



Primer 7: Tržna ureditev (Škofja Loka)



Primer 8: Prenova objekta nekdanje trgovine ob lipi



Primer 9: Glamping (Zgornja Bela, Kranj)



Primer 10: Večnamensko igrišče (Sevnica)



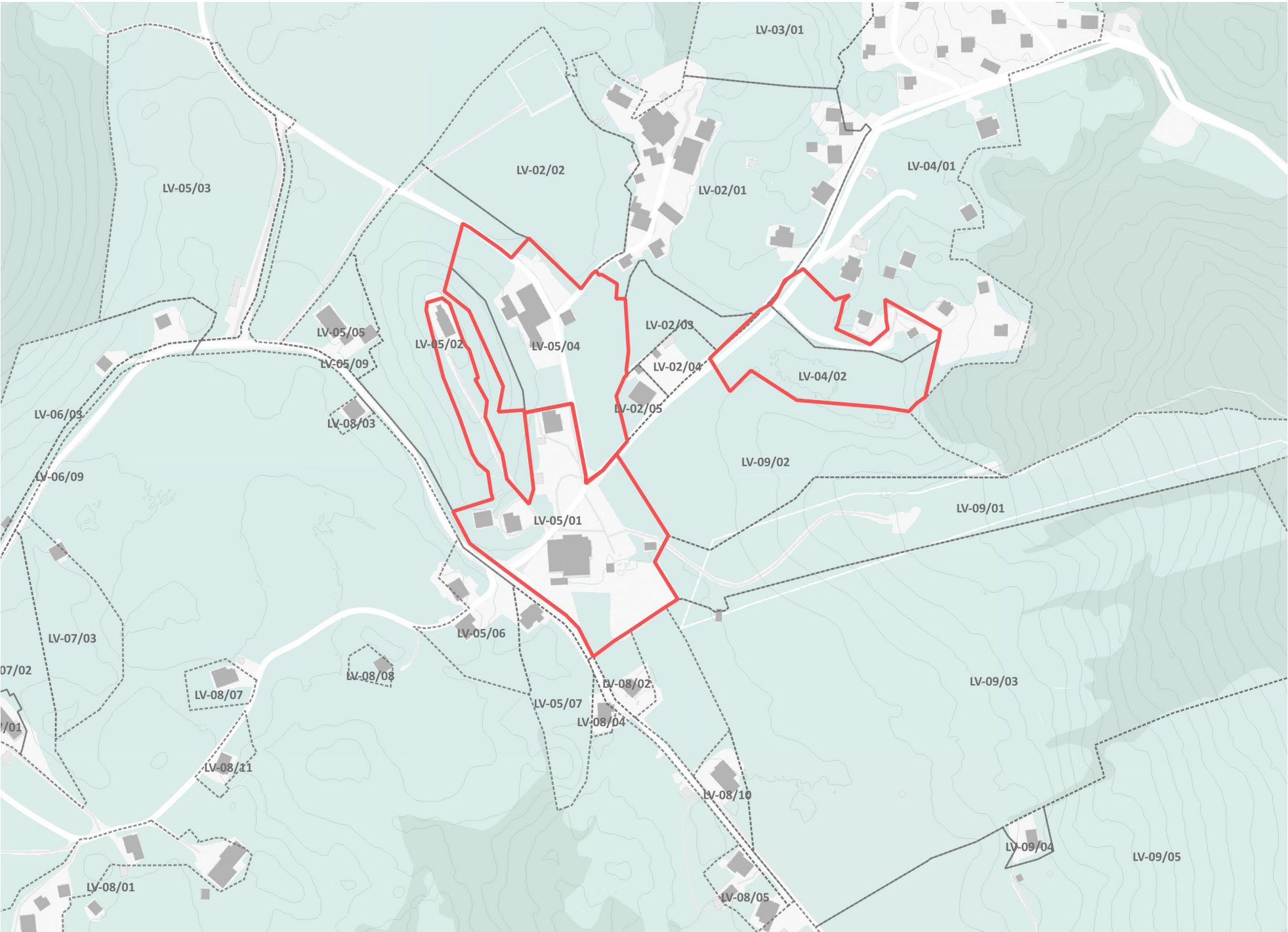
Primer 11: Downhill (Krvavec, Kranj)



Primer 12: ČŠOD (Sevnica)

06 PREDLOG UREJANJA OŽJEGA OBMOČJA SREDIŠČA NASELJA

Območja podrobnejšega urejanja



Slika 37: Prikaz območij podrobnejšega urejanja

V vsebinskem sklopu se podrobneje obravnavane sledeče lokacije:

OBMOČJE VAŠKEGA JEDRA (CENTRA NASELJA), PEUP LV-05/01
- programska zasnova vaškega jedra s predlaganim konceptom ureditve

OBMOČJE ŠPORTNEGA PARKA, PEUP LV-04/02, LV-04/01
- variantne rešitve športnega parka z dodatnim športno-rekreacijskim programom

OBMOČJE POLDANOVCA, PEUP LV-05/04, LV-05/02
- variantne rešitve umeščanja začasnih nastanitvenih objektov

LEGENDA

Območje obravnave

Podenota urejanja prostora (OPN)

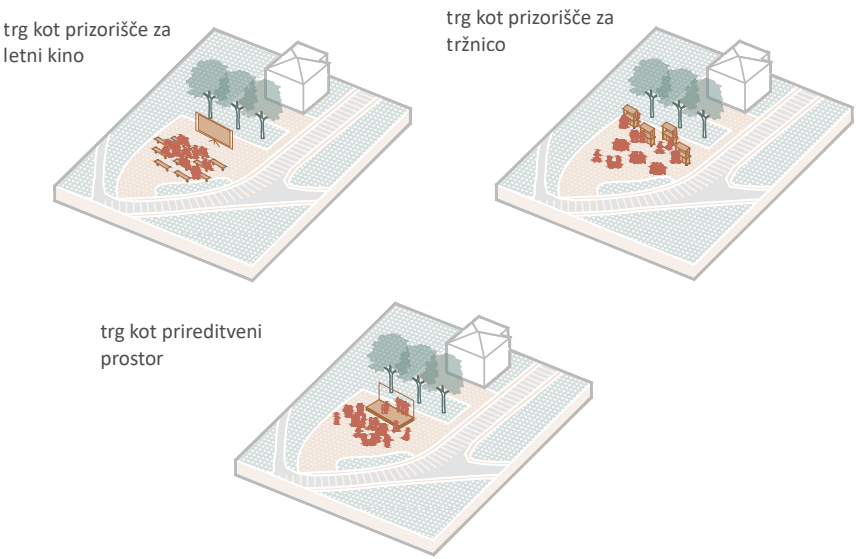
Predlog urejanja območja centra naselja



Slika 38: Ureditvena situacija območja centra

Predlog ureditve centra naselja vključuje:

- prenovu objekta nekdanje trgovine ob lipi,
- umestitev glamping nastanitev,
- ureditev mobilnostne točke za kolesa,
- prenovu objekta za spravilo opreme in smučarskih kart,
- ureditev pokritega avtobusnega postajališča in pokrite tržnice,
- postavitev urbane opreme,
- ureditev začasnega prireditvenega prostora in večnamenskega trga,
- umestitev turistično-informacijskega centra v objekt nekdanje stare šole,
- vzpostavitev skupnega prometnega prostora.



Slika 39: Shema večnamenske uporabe trga

LEGENDA

- Območje obravnave
- Podenota urejanja prostora (OPN)
- Zemljiško katastrski prikaz
- Prometne površine
- Usmeritev za umestitev objektov
- Vstop v objekt javnega značaja
- Skupni prometni prostor
- Območje začasnega parkirišča
- Večnamenski trg
- Zelene površine - raščen teren
- Drevesa
- Poti in druge utrjene površine
- Območje začasnega prireditvenega prostora

Predlog urejanja športnega parka - variantna rešitev 1



Variantna rešitev 1 za območje športnega parka predvideva možnost ureditve:

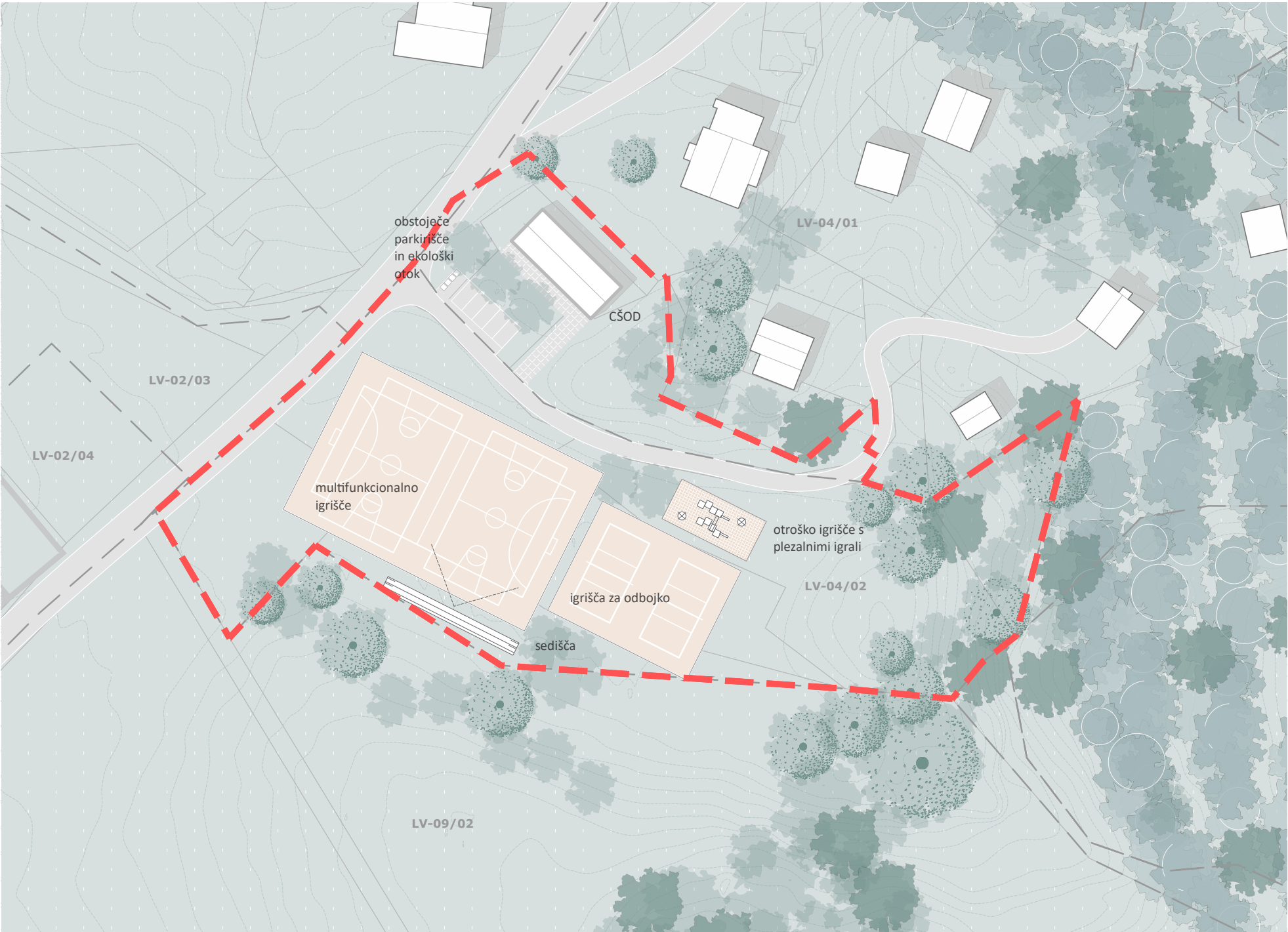
- nogometnega igrišča,
- otroškega igrišča,
- plezalne stene,
- košarkarskega igrišča,
- spremljajoče urbane opreme.

LEGENDA	
	Območje obravnave
	Podenota urejanja prostora (OPN)
	Zemljiško katastrski prikaz
	Prometne površine
	Usmeritev za umestitev objektov
	Vstop v objekt javnega značaja
	Skupni prometni prostor
	Območje začasnega parkirišča
	Večnamenski trg
	Zelene površine - raščen teren
	Drevesa
	Poti in druge utrjene površine
	Območje začasnega prireditvenega prostora

Slika 40: Ureditvena situacija športnega parka, variantna rešitev 1

5m

Predlog urejanja športnega parka - variantna rešitev 2



Za območje športnega parka je predvidena možnost ureditve:

- multifunkcionalnega igrišča,
- otroškega igrišča s plezalnimi igrali,
- igrišč za odbojko,
- centra za šolske in obšolske dejavnosti,
- spremljajoče urbane opreme.

LEGENDA	
	Območje obravnave
	Podenota urejanja prostora (OPN)
	Zemljiško katastrski prikaz
	Prometne površine
	Usmeritev za umestitev objektov
	Vstop v objekt javnega značaja
	Skupni prometni prostor
	Območje začasnega parkirišča
	Večnamenski trg
	Zelene površine - raščen teren
	Drevesa
	Poti in druge utrjene površine
	Območje začasnega prireditvenega prostora

Slika 41: Ureditvena situacija športnega parka, variantna rešitev 2

5m

Variantne rešitve območja razvoja začasnih nastanitvenih objektov

V okviru priprave strokovnih podlag za prostorski razvoj naselja Lokve se v zadnjem sklopu obravnavajo variantne rešitve, katerih namen je preveriti različne možnosti prostorske in programske ureditve osrednjega dela naselja ter športno-rekreativnega območja v lasti Mestne občine Nova Gorica. Na podlagi usmeritev iz vsebinskih sklopov je izdelana podrobnejša prostorska obdelava, ki omogoča primerjavo med alternativnimi scenariji in izbiro optimalne rešitve.

V osrednjem delu naselja Lokve so pripravljene tri variantne rešitve, ki vključujejo enoto urejanja prostora **LV-05** (s posebnim poudarkom na enotah **LV-05/01 in LV-05/04**) ter njihove povezave na sosednja območja. Vsaka varianta se oblikuje na ravni podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev (PIP) in vsebuje:

- urbanistično in krajinsko zasnovo z usmeritvami za arhitekturno ter urbanistično oblikovanje,
- zasnovo javnih odprtih površin,
- zasnovo zelenih površin,
- zasnovo gospodarske javne infrastrukture.

Oblikovane rešitve so prikazane z vizualizacijami in perspektivnimi pogledi, hkrati pa so medsebojno primerjane glede na prednosti in slabosti posamezne variante. Namen primerjave je preveriti, katera rešitev najboljše podpira prostorski razvoj naselja, zagotavlja kakovostne javne prostore ter omogoča funkcionalno vključitev predvidenih vsebin.

Poleg osrednjega območja naselja se v tem poglavju podrobneje obravnava tudi športno-rekreativni del na območjih **LV-04/01** in **LV-04/02**, pri čemer so zajete parcele v lasti MONG ter druge potrebne površine za smiselno zaokrožitev programskih in infrastrukturnih ureditev. Tudi za ta del so opredeljene programske vsebine in predlagana njihova prostorska umestitev, z namenom oblikovanja celovite in funkcionalno zaokrožene športno-rekreacijske cone.

Območje razvoja začasnih nastanitvenih objektov - varianta 1



Slika 42: Variantna rešitev območja začasnih nastanitvenih objektov 1

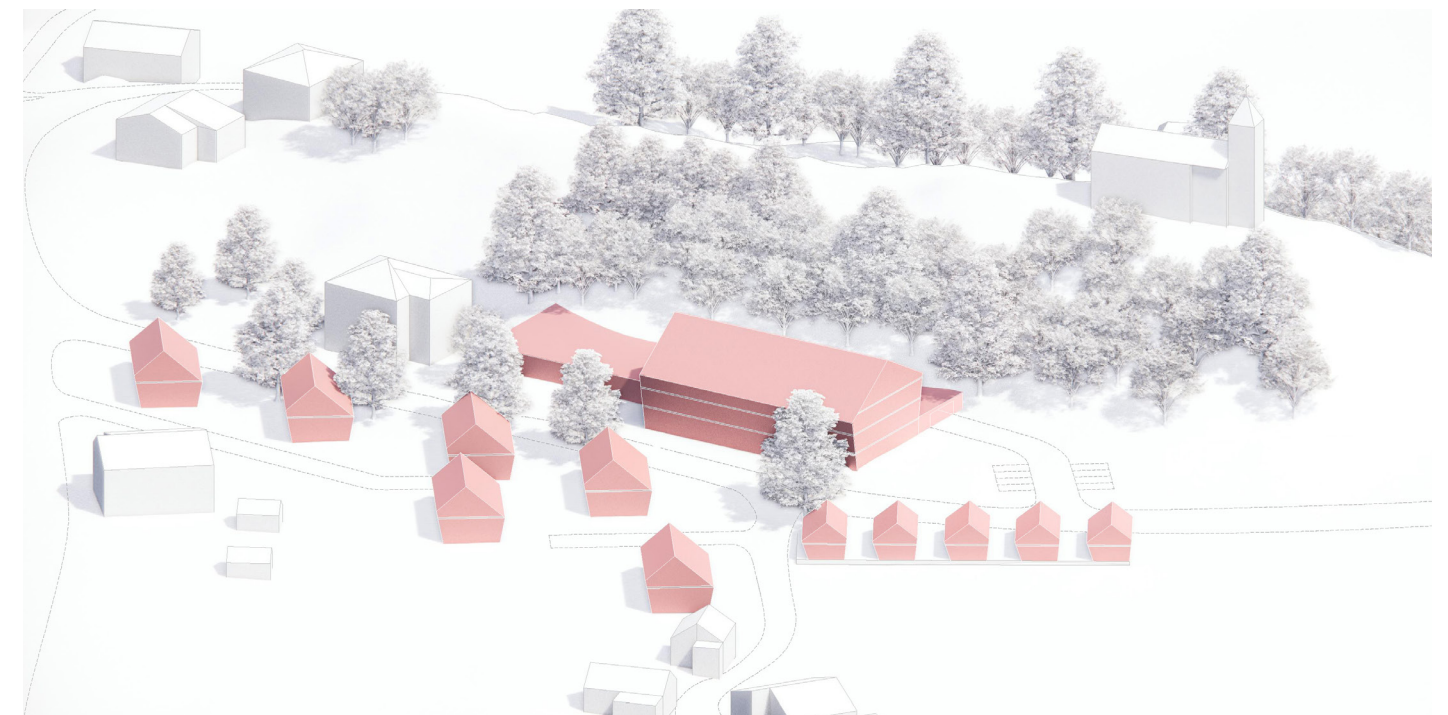
Opis in vrednotenje variantne rešitve

Variantna rešitev 1 za razvoj območja Poldanovec izkazuje prostorske pomanjkljivosti z vidika prometa, stavbnega tkiva ter odprtih javnih površin.

Predvidena je umestitev **hotela, petih nastanitvenih objektov tipa A ter šestih nastanitvenih objektov tipa B**. Nastanitveni objekti tipa A in B se razlikujejo po dimenzijah stavbnih gabaritov. Predlagana **prostorska umestitev nastanitvenih objektov odstopa od morfoloških značilnosti** obstoječega stavbnega tkiva naselja, dodatno pa jo obremenjujejo **predimenzionirani gabariti** glede na predvideni tip objektov. Problematična je tudi **orientacija glavnih fasad** nekaterih objektov proti pokopališču.

Rešitev z **novimi dovoznimi cestami** in razpršenimi **površinami mirujočega prometa** predstavlja dodatno **obremenitev obstoječega cestnega omrežja**.

Z vidika **javnega prostora** je območje zasnovano **izrazito introvertirano**, brez jasno oblikovanih in odprtih javnih površin, kar omejuje možnosti rabe prostora za širšo skupnost. Dodatno slabost predstavlja infrastrukturna ureditev, ki posega na območje **transformatorske postaje**.



Slika 43: 3D prikaz območja začasnih nastanitvenih objektov, varianta 1

Območje razvoja začasnih nastanitvenih objektov - varianta 2



Slika 44: Variantna rešitev območja začasnih nastanitvenih objektov 2

Opis in vrednotenje variantne rešitve

Variantna rešitev 2 predvideva je umestitev **hotela, petih nastanitvenih objektov tipa A, petih nastanitvenih objektov tipa B, in servisnega objekta**. Gabariti nastanitvenih objektov so **manjši in ustrežnejši glede na predviden tip objektov**. Zaradi toge prostorske umestitve nastanitvenih stavb je problematična **orientacija glavnih fasad** nekaterih objektov proti pokopališču.

Predvidena je **ena dovozna cesta** za neposreden dostop do posameznih parkirišč nastanitvenih objektov tipa B, kar **prometno obremenjuje** območje. **Parkirišča** hotela in nastanitvenih objektov tipa A so **smiselno skoncentrirana ob hotelu**, kar zmanjšuje razpršenost površin mirujočega prometa v prostoru.

Območje je zasnovano izrazito **introvertirano, brez odprtih in kakovostnih javnih površin**.



Slika 45: 3D prikaz območja začasnih nastanitvenih objektov, varianta 2

Območje razvoja začasnih nastanitvenih objektov - varianta 3



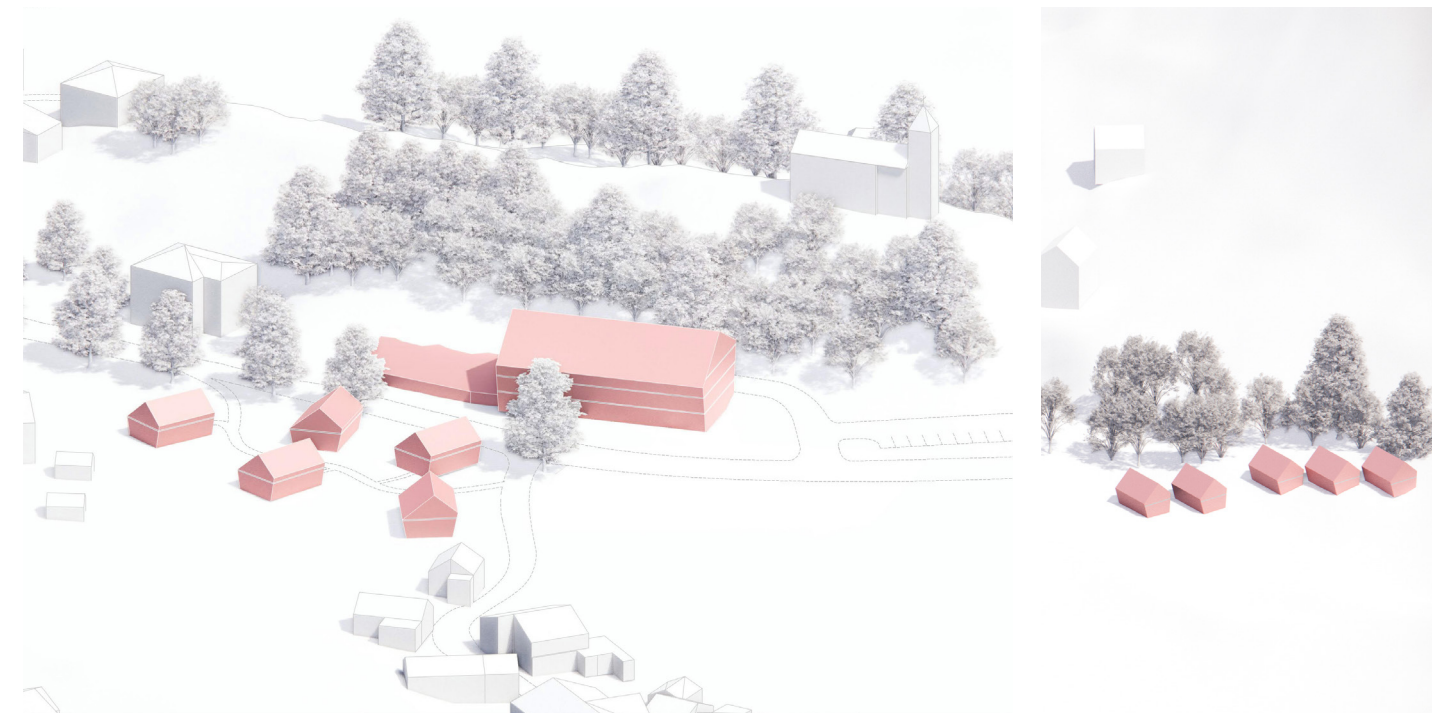
Slika 46: Variantna rešitev območja začasnih nastanitvenih objektov 3

Opis in vrednotenje variantne rešitve

Variantna rešitev 3 predvideva je umestitev **hotela, petih nastanitvenih objektov tipa A, petih nastanitvenih objektov tipa B, in servisnega objekta**. Rešitev predlaga umestitev nastanitvenih objektov tipa A na **vedutno manj izpostavljeno lokacijo ob gozdnem robu** (PEUP LV-05/03). S tem se zagotavlja **ohranjanje morfološke strukture in značilne podobe središča naselja**. Umestitev hotela proti severozahodu dopolnjuje vizuro na cerkev iz severne smeri. Nastanitveni objekti tipa B so umeščeni **razgibano, prilagojeno morfološkim in krajinskim značilnostim prostora**.

Mirujoči promet je organiziran na **skupnem parkirišču** ob hotelu, kar prispeva k zmanjšanju prometne obremenjenosti širšega območja. Dostop do nastanitvenih objektov je urejen prek **omrežja peš površin**, ki hkrati zagotavljajo tudi funkcijo intervencijskih poti. Z vidika javnega prostora rešitev predvideva ožvitev **parka pod lipo**, ki ga vsebinsko in programsko dopolnjuje gostinska ponudba hotela. Dodatno prednost predstavlja infrastrukturna ureditev z ustreznim odklikom objektov od transformatorske postaje.

Negativen vidik rešitve je povezan z morebitnimi lastniškimi omejitvami pri umestitvi glamping enot, kar bi lahko pogojevalo **menjavo zemljišč ter pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN)**.



Slika 47: 3D prikaz območja začasnih nastanitvenih objektov, varianta 3

Območje razvoja začasnih nastanitvenih objektov - sintezna rešitev



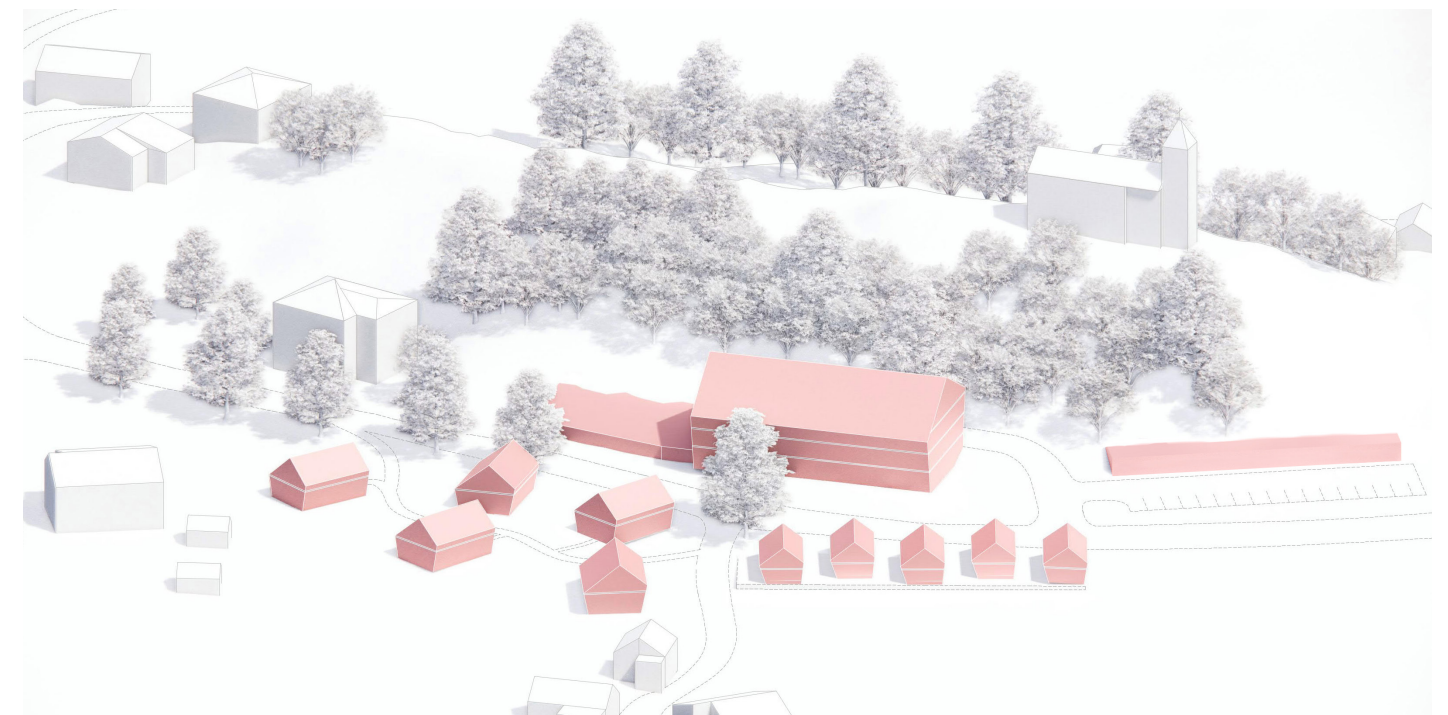
Slika 48: Sinteza rešitev območja začasnih nastanitvenih objektov

Opis in vrednotenje variantne rešitve

Sinteza rešitev predvideva umestitev **hotela**, **petih nastanitvenih objektov tipa A**, **petih nastanitvenih objektov tipa B** ter **servisnega objekta**. Nastanitveni objekti tipa A in B so umeščeni v **razgibani, organski razporeditvi**, ki **upoštevata morfološke in krajinske značilnosti prostora**.

Mirujoči promet je organiziran na **skupnem parkirišču ob hotelu**, kar prispeva k zmanjšanju prometne obremenjenosti širšega območja. Dostop do nastanitvenih objektov je urejen prek **omrežja peš površin**, ki hkrati zagotavljajo tudi funkcijo intervencijskih poti.

Z vidika javnega prostora rešitev predvideva ožvitev **parka pod lipo**, ki ga vsebinsko in programsko lahko dopolnjuje gostinska ponudba hotela. Pomembno prednost predstavlja tudi infrastrukturna ureditev z ustreznim odmikom objektov od transformatorske postaje. Kot glavna slabost sintezne rešitve pa ostaja **umestitev glamping enot na vedutno bolj izpostavljeni lokaciji**, kar lahko negativno vpliva na podobo širšega prostora.



Slika 49: 3D prikaz območja začasnih nastanitvenih objektov, sintezna rešitev

Predlog urejanja območja hotela Poldanovec - sintezna rešitev



Predlog ureditve območja nekdanjega hotela Poldanovec vključuje:

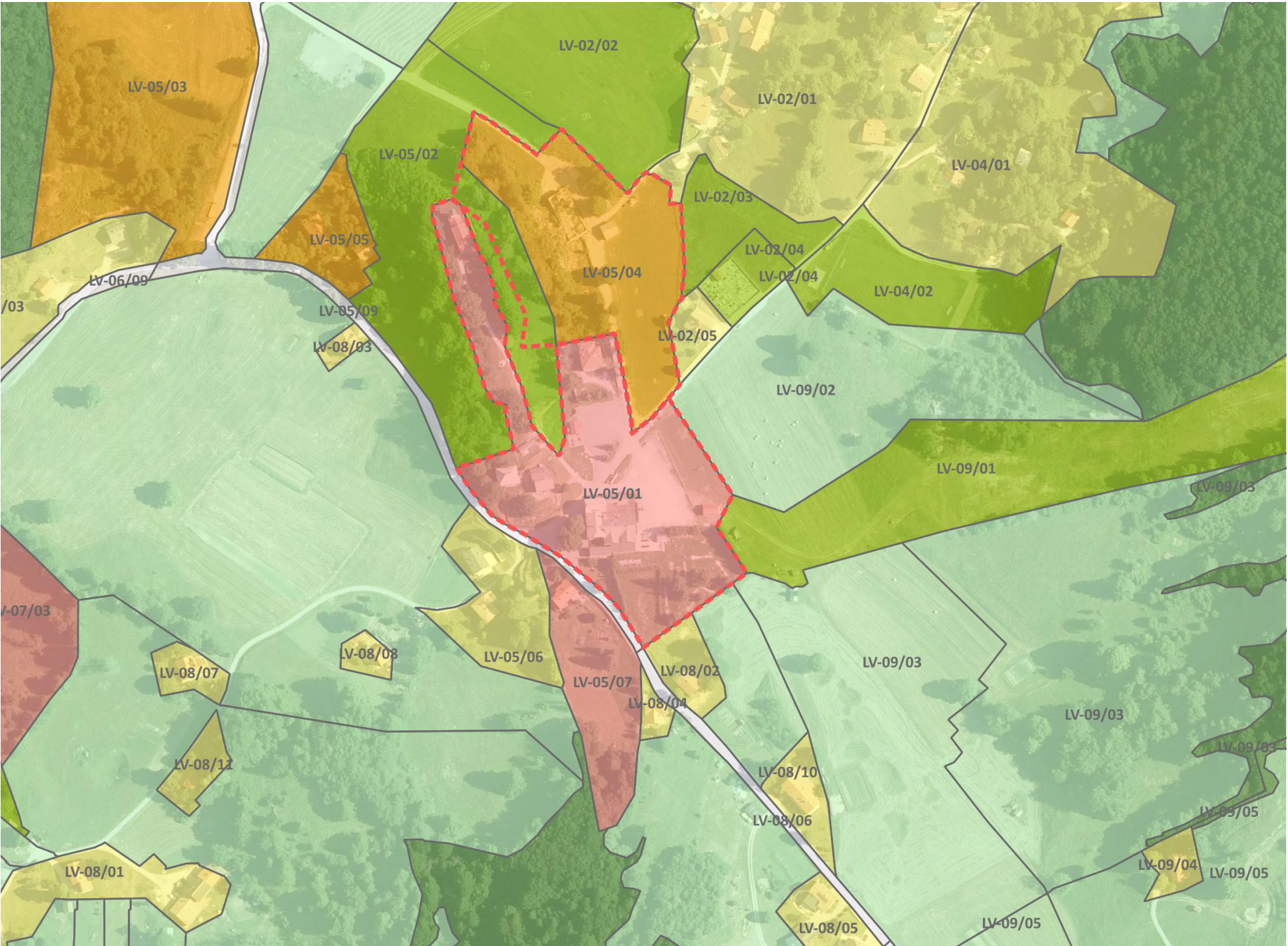
- umestitev hotela,
- umestitev začasnih nastanitvenih objektov,
- umestitev servisnega objekta,
- ureditev skupnega parkirišča turističnega kompleksa,
- ureditev peš poti,
- ureditev utrjenih in parkovnih površin,
- zasaditev drevoreda,
- vzpostavitev skupnega prometnega prostora.

LEGENDA	
	Območje obravnave
	Podenota urejanja prostora (OPN)
	Zemljiško katastrski prikaz
	Prometne površine
	Usmeritev za umestitev objektov
	Vstop v objekt javnega značaja
	Skupni prometni prostor
	Območje začasnega parkirišča
	Večnamenski trg
	Zelene površine - raščen teren
	Drevesa
	Poti in druge utrjene površine
	Območje začasnega prireditvenega prostora

Slika 50: Ureditvena situacija območja hotela Poldanovec 5m

07 PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Prostorski izvedbeni pogoji



Predmet obravnave sta enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) LV-04 in LV-05. Predlagane ureditve znotraj navedenih EUP zajemajo podrobnejše enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: PEUP) LV-05/04, LV-05/01, LV-05/02.

Splošni prostorski izvedbeni pogoji (v nadaljevanju: PIP) za umestitev načrtovanih posegov v prostor so določeni v izvedbenem delu Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Nova Gorica (v nadaljnjem besedilu: OPN MONG). Splošni PIP se uporabljajo v vseh EUP, razen če je s podrobnimi PIP (v nadaljnjem besedilu: PPIP) določeno drugače. PPIP dopolnjujejo ali spreminjajo splošne PIP po posameznih EUP. V primeru, ko so PPIP drugačni od splošnih PIP, veljajo PPIP.

V nadaljevanju so PPIP določeni v tekstualnem in grafičnem delu. Pri pripravi projektne dokumentacije so dopustna odstopanja od rešitev, določenih z določili v nadaljevanju, če se pri podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih ali drugih razmer ter pri projektiranju objektov in ureditev ugotovijo rešitve, ki so z gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika primernejše. Takšna odstopanja morajo biti strokovno utemeljena in obrazložena, z njimi pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere na območju obravnave. K odstopanjem morajo soglašati nosilci urejanja prostora, na katerih delovno področje se odstopanja nanašajo.

LEGENDA

- območje urejanja PPIP
- EUP - enote urejanja prostra

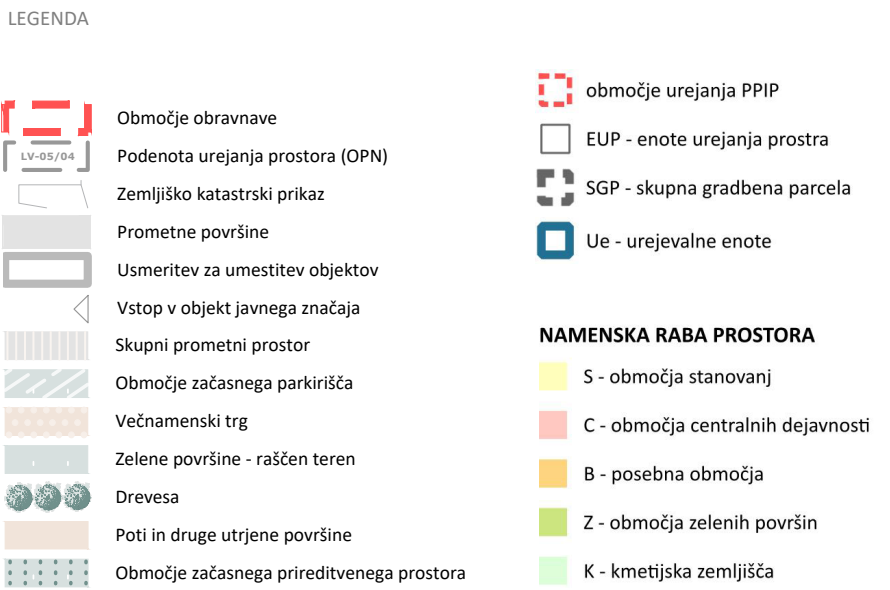
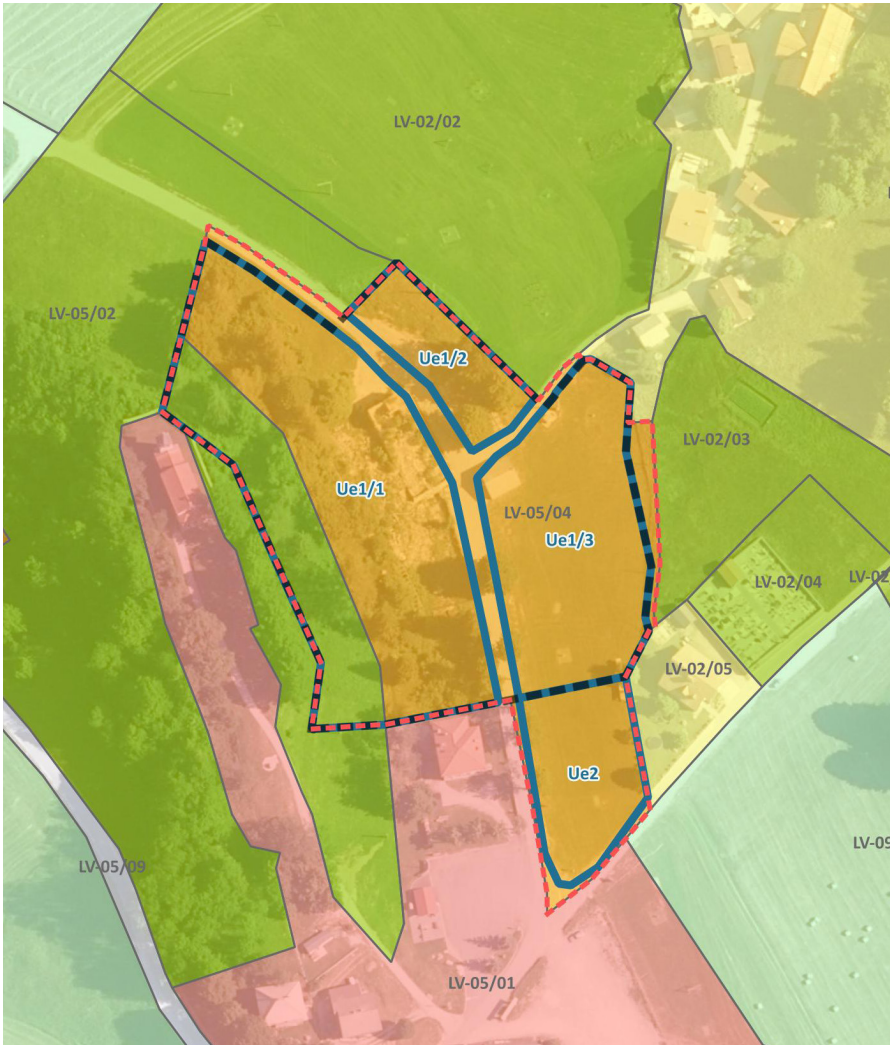
NAMENSKA RABA PROSTORA

- S - območja stanovanj
- C - območja centralnih dejavnosti
- B - posebna območja
- Z - območja zelenih površin
- K - kmetijska zemljišča
- G - gozdna zemljišča

Slika 51: Prikaz območij urejanja s PPIP

10m

PIIP za podenoti urejanja prostora LV-05/02 in LV-05/04.



Slika 52: Ureditvena situacija območja hotela Poldanovec

5m

PPIP za podenoti urejanja prostora LV-05/02 in LV-05/04.

Splošni PPIP za skupno gradbeno parcelo

Območje je po namenski rabi prostora namenjeno površinam za turizem (v nadaljnjem besedilu: BT) in zelenim površinam (v nadaljnjem besedilu: ZP). Razdeljeno je na dve urejevalni enoti Ue1 in Ue2. Ue1 se deli na tri urejevalne podenote Ue1/1, Ue1/2, Ue1/3.

Območje je razdeljeno na naslednje urejevalne enote in podenote:

- Ue1/1: območje prenovljenega hotela Poldanovec, prometnega priključka, parkirnih površin in vkopane garažne stavbe;
- Ue1/2: območje manjših nastanitvenih enot – glampingov in osrednjih utrjenih površin;
- Ue1/3: območje večjih nastanitvenih enot – stavb za kratkotrajno nastanitev in osrednjih utrjenih in zelenih površin;
- Ue2: območje začasne prireditve in območje zelenih površin ter manjših paviljonskih objektov.

Skupno gradbeno parcelo (v nadaljnjem besedilu: SGP) sestavljajo urejevalne podenote Ue1/1, Ue1/2, Ue1/3.

SGP ni dopustno dodatno parcelirati na manjše parcele za namen prodaje posameznih nastanitvenih enot.

SGP je namenjena gradnji turističnih objektov.

Dopustna je gradnja:

- gostinske stavbe;
- garažne stavbe;
- stavbe za kulturo in razvedrilo;
- stavbe za šport;
- energetske objekti – le fotovoltaični sistemi kot del strehe ali fasade obstoječih objektov;
- objekti za šport, rekreacijo in prosti čas

Oblikovanje pomožnih objektov mora biti takšno, da z glavnim objektom tvorijo oblikovno in funkcionalno celoto. V prostoru naj pomožni objekti ne izstopajo ali kvarijo splošnega videza prostora. Dopustni pomožni objekti so le enostavni in nezahtevni objekti in sicer stavbe za funkcionalno dopolnitev (ute, letne kuhinje, vratarne in nadstrešnice). Pomožni objekt nadstrešnica (izvedena kot garažna stavba, skladiščna stavba) ni dopustna.

Pešcem se dostop in prehajanje čez območje zagotovi z načrtovanimi pešpotmi. Do posameznih enot v Ue1/2 in Ue1/3 se dostopa preko pešpoti, ki služi tudi kot intervencijska površina. V Ue1/1 se ob vhodu hotela oblikuje vstopna tlakovana površina. Na južnem delu Ue1/2 se ob prometnem križišču uredi parkovna/tlakovana površina.

Območje se celostno hortikulturno uredi. Pri zasaditvah se uporablja avtohtona vegetacija. Na jugozahodni strani Ue1/2 in Ue1/3 se vzpostavi nadaljevanje obstoječega drevoreda, pri čemer se obstoječi drevored ohrani. Območje je prepovedano ograjevati in zapirati z ograjami in živimi mejami. Žive meje se lahko zasadijo samo pri posameznih atrijskih vrtovih nastanitvenih objektov.

Vse objekte je treba priključiti na gospodarsko javno infrastrukturo. Načrtovano omrežje gospodarske javne infrastrukture se v največji možni meri umešča v površinah v javni lasti (prometne površine ipd.).

Na obravnavanem območju ni obstoječega omrežja komunalne odpadne vode. Čiščenje komunalne odpadne vode se v Ue1/1, Ue1/2 in Ue1/3 vršijo preko internega kanalizacijskega omrežja in odvajajo v malo komunalno čistilno napravo (v nadaljnjem besedilu: MKČN). V primeru omogočene priključitve območja na javno omrežje za odvajanje komunalne vode se mora območje nanj priključiti.

Na obravnavanem območju ni obstoječega omrežja padavinske odpadne vode. Odvajanje padavinskih odpadnih voda se vrši preko internega kanalizacijskega omrežja in ponika v neposredni bližini objekta. S hidrogeološko študijo je treba preveriti potrebe po vgradnji zadrževalnikov padavinske vode. Način ponikanja se določi v naslednjih fazah projektiranja.

Ob pre kategorizaciji državne ceste v lokalno cesto se načrtuje ureditev skupnega prometnega prostora, katerega namen je umirjanje prometa ter izboljšanje kakovosti in dostopnosti javnega prostora. Ureditev temelji na oblikovanju enotne prometne površine brez višinsko ločenih prometnih pasov za posamezne udeležence v prometu, kar omogoča sočasno in varno rabo površine za motorna vozila, kolesarje in pešce.

V urejevalni enoti Ue1/1 se uredi priključek na državno cesto Lokve-Čepovan za ureditev dostopa do parkirnih površin. V Ue1/1 se uredi skupno parkirišče za objekte, načrtovane v Ue1/1, Ue1/2 in Ue1/3. Dimenzioniranje števila parkirnih mest se naredi skladno z določili OPN MONG. Na vsaka štiri parkirna mesta je treba zagotoviti zasaditev najmanj enega drevesa.

PPIP za podenoti urejanja prostora LV-05/02 in LV-05/04.

PPIP za posamezne urejevalne enote in podenote

Ue1/1

Ue1/1 je namenjena gradnji hotela in drugih pomožnih objektov, ki dopolnjujejo turistično dejavnost.

Tlorisni gabarit objekta skupaj z vkopano garažno stavbo naj ne presega dimenzije 67 x 28 m. Tloris stavbe mora biti pravokotne oblike. Maksimalna dopustna etažnost hotela je P+3. Zadnje nadstropje je lahko tudi podstrešje. Maksimalna dopustna višina hotela glede na koto pritličja je 15 m. Maksimalna dopustna etažnost pomožnih objektov je P.

Pri umeščanju hotela naj bo smer slemen vzporedna s plastnicami nagnjenega terena. Naklon strehe, material in barvo kritine ter fasade je treba prilagoditi prepoznavnim oblikovnim značilnostim v okolici. Uporaba vsiljivih in neavtohtonih barv fasad ni dopustna. Strehe glavnih objektov morajo biti dvokapne, z naklonom od 25° do 40°. Sleme strehe mora potekati v smeri daljše stranice stavbe.

Ue1/2

Ue1/2 je namenjena gradnji objektov za kratkotrajno nastanitev. Načrtuje se največ 6 nastanitvenih objektov – glampingov .

Tlorisni gabariti objektov naj ne presegajo dimenzij 9 x 5 m. Tloris stavb mora biti pravokotne oblike. Maksimalna dopustna etažnost objektov je P+1. Zadnje nadstropje je lahko tudi podstrešje. Maksimalna dopustna višina objektov glede na koto pritličja je 6 m.

Naklon strehe, material in barvo kritine ter fasade je treba prilagoditi prepoznavnim oblikovnim značilnostim v okolici. Uporaba vsiljivih in neavtohtonih barv fasad ni dopustna. Strehe glavnih objektov morajo biti dvokapne, z naklonom od 25° do 40°. Sleme strehe mora potekati v smeri daljše stranice stavbe. Na južnem delu urejevalne podenote se ob prometnem križišču uredi parkovna/ tlakovana površina.

Ue1/3

Ue1/3 je namenjena gradnji gradnji objektov za kratkotrajno nastanitev. Načrtuje se največ 5 nastanitvenih objektov.

Tlorisni gabariti objektov naj ne presegajo dimenzij 11 x 7,5 m. Tloris stavb mora biti pravokotne oblike. Maksimalna dopustna etažnost objektov je P+1. Zadnje nadstropje je lahko tudi podstrešje. Maksimalna dopustna višina objektov glede na koto pritličja je 8,5 m.

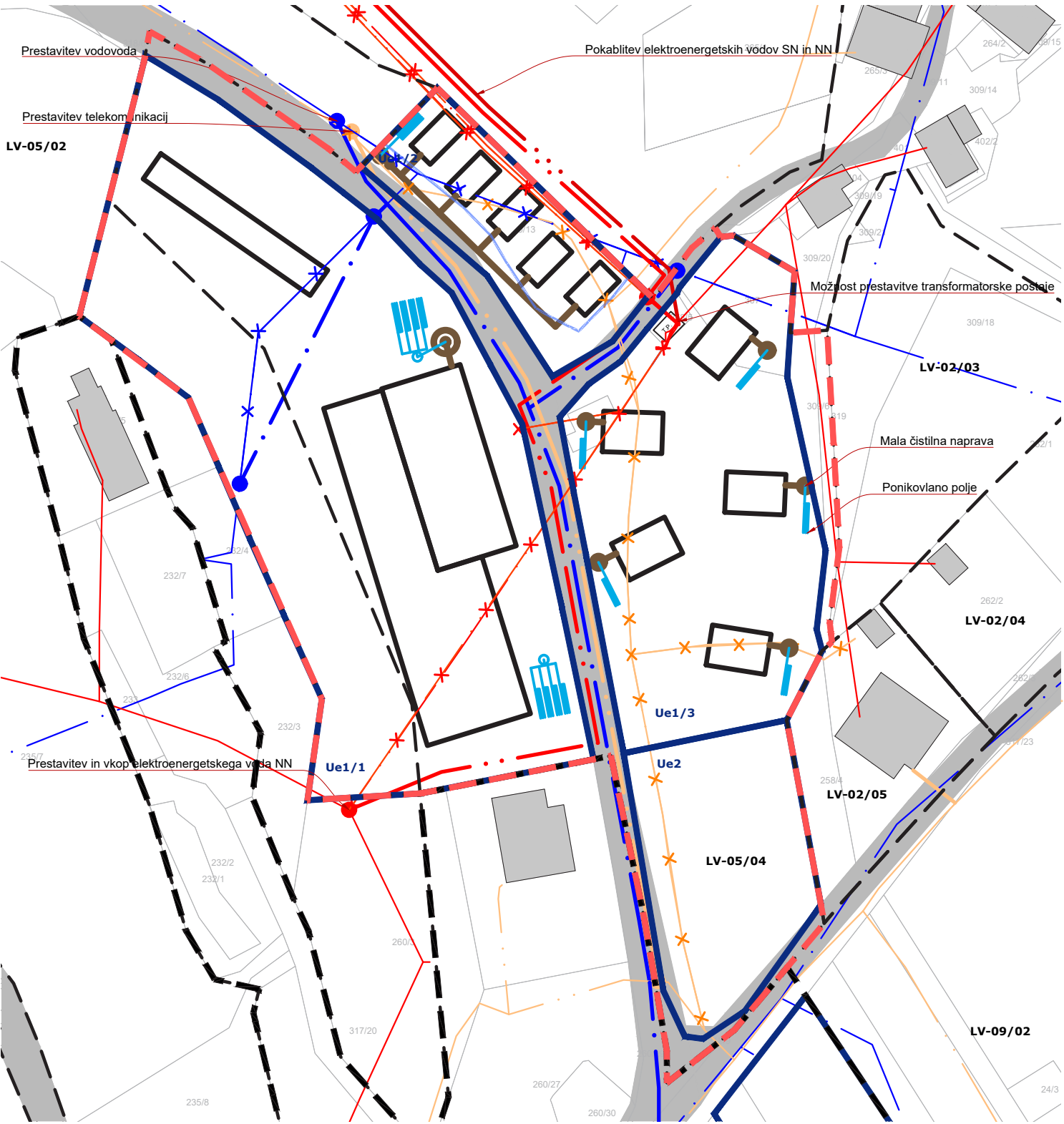
Pri umeščanju bungalovov v prostor morajo biti smeri slemen med seboj različne. Orientiranost in razmestitev objektov se prilagodi prepoznavnim oblikovnim značilnostim v okolici, kot je prikazano v grafičnem delu PPIP (slika 51). Naklon strehe, material in barvo kritine ter fasade je treba prilagoditi prepoznavnim oblikovnim značilnostim v okolici. Uporaba vsiljivih in neavtohtonih barv fasad ni dopustna. Strehe glavnih objektov morajo biti dvokapne, z naklonom od 25° do 40°. Sleme strehe mora potekati v smeri daljše stranice stavbe.

Ue2

Ue2 je namenjena začasnemu prireditvenemu prostoru. Območje je primarno namenjeno kulturnim, razvedrilnim in rekreacijskim dejavnostim. Za potrebe obratovanja je dopustna gradnja manjših paviljonskih objektov.

Maksimalna dopustna etažnost objektov je P. Ureditve začasnega prireditvenega prostora morajo biti oblikovno usklajene z zasnovo in ureditvijo večnamenskega trga. Na robovih začasnega prireditvenega prostora je dopustno umeščanje umetniških del, ki nastajajo v sklopu lokalnega umetniškega ustvarjanja ter kulturnih prireditev ali projektov organizacij s sedežem v lokalnem okolju.

PIIP za podenoti urejanja prostora LV-05/02 in LV-05/04.



LEGENDA

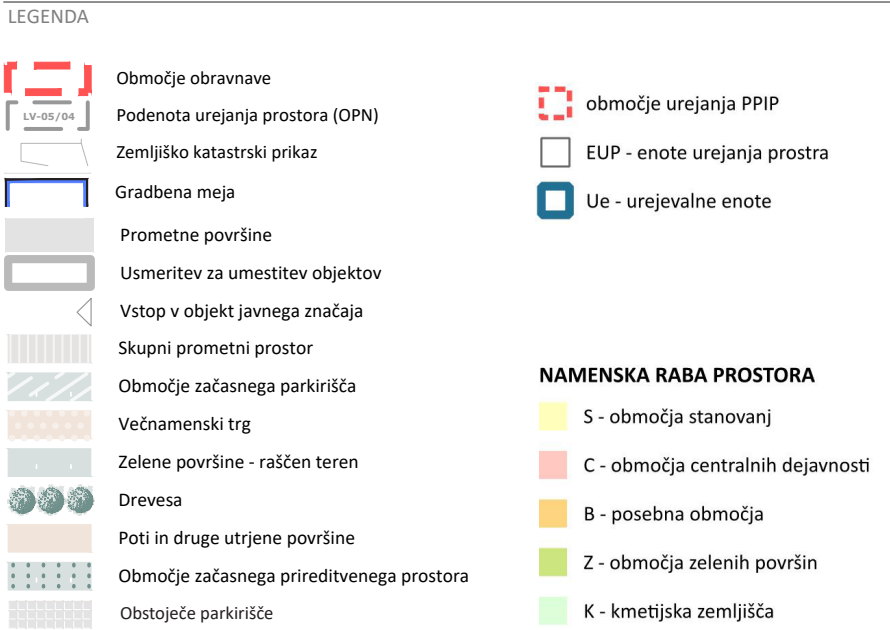
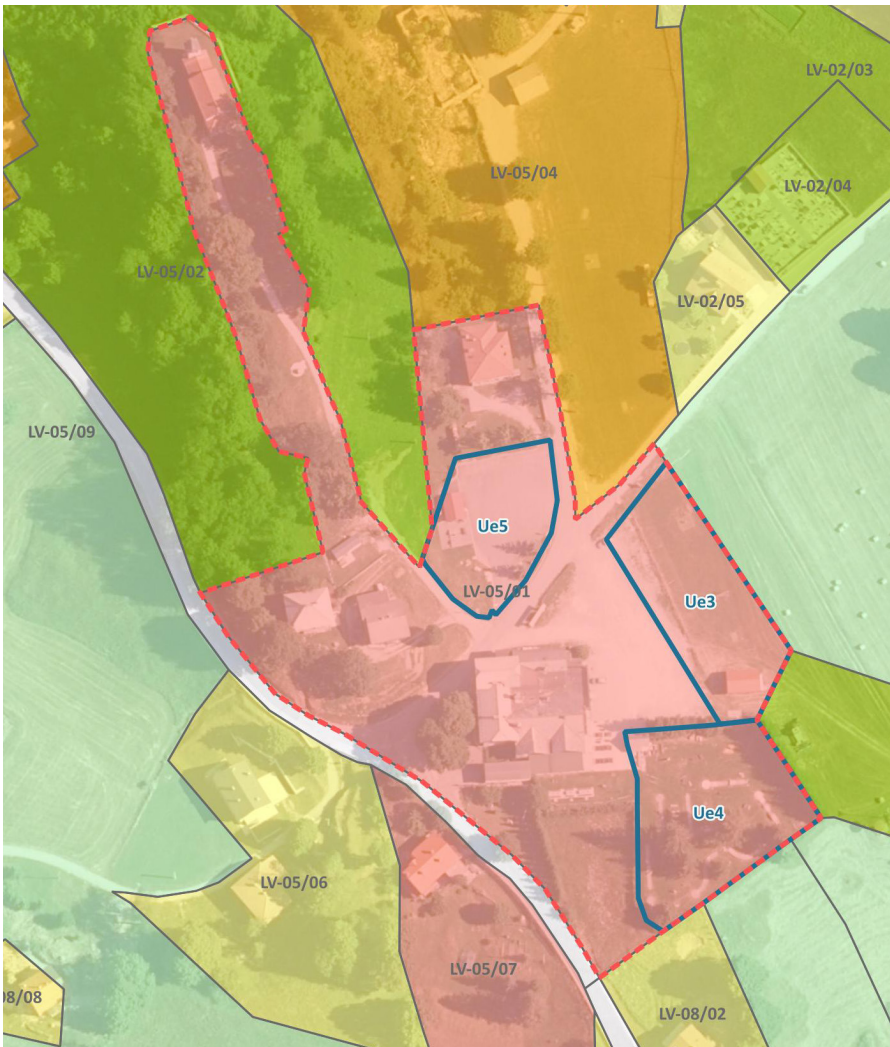
- Območje obravnave
- Enota urejanja prostora (OPN)
- Zemljiško katasterski prikaz
- Obstoječe prometne površine - dejanska raba cest
- Usmeritev za umestitev objektov
- Urejevalna enota

- Komunalni in energetski vodi
obstoječe
- Vodovod
 - Kanalizacija padavinska
 - Kanalizacija odpadna
 - Telekomunikacije
 - Elektrika SN
 - Elektrika NN
 - Ukinitev infrastrukturnega voda

- možen potek infrastrukture
- Vodovod
 - Kanalizacija padavinska
 - Kanalizacija odpadna
 - Telekomunikacije
 - Elektrika SN
 - Elektrika NN
 - Mesto priključitve oz. prestavitve infrastrukturne voda
 - Mala komunalna čistilna naprava
 - Ponikovalno polje

Slika 53: Prikaz gospodarske javne infrastrukture - območje hotela Poldanovec, merilo 1:1000

PIIP za podenoto urejanja prostora LV-05/01.



Slika 54: Ureditvena situacija območja centra

PPIP za podenoto urejanja prostora LV-05/01.

Splošni PPIP

Območje je po namenski rabi prostora namenjeno centralnim dejavnostim (v nadaljnjem besedilu: CU). Določene so urejevalne enoti Ue3, Ue4 in Ue5.

Območje je razdeljeno na naslednje urejevalne enote:

- Ue3: območje namenjeno začasnemu parkiranju v času prireditev;
- Ue4: območje manjših nastanitvenih enot – glampingov in zunanje ureditve;
- Ue5: območje javne odprte večnamenske površine – trga in osrednjih utrjenih površin;

Ue3 zajema območje zelenih površin, kjer je dopustno parkiranje v času prireditev.

Ue4 je namenjena gradnji turističnih objektov.

Dopustna je gradnja:

- druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev
- objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas

Ue5 je namenjena gradnji objektov in začasnih objektov za potrebe prireditev in tržnice.

Dopustna je gradnja:

- drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas - otroška in druga javna igrišča, parki, trgi
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje - informacijska točka (TIC)
- sanitarije

Oblikovanje pomožnih objektov mora biti takšno, da z glavnim objektom tvorijo oblikovno in funkcionalno celoto. V prostoru naj pomožni objekti ne izstopajo ali kvarijo splošnega videza prostora. Dopustni pomožni objekti so le enostavni in nezahtevni objekti in sicer stavbe za funkcionalno dopolnitev (ute, letne kuhinje, vratarne in nadstrešnice). Pomožni objekt nadstrešnica (izvedena kot garažna stavba, skladiščna stavba) ni dopustna.

Ob križišču državnih cest R3 šifra odseka 1064 in R3 šifra odseka 1065 se uredi tlakovana javna površina. Njena zasnova in oblikovanje morata biti usklajena z ureditvijo obstoječih urejenih javnih površin v prostoru. Ograjevanje te površine ni dopustno. Obstoječa lipa, zavarovana kot naravna vrednota, se mora ohraniti.

PPIP za posamezne urejevalne enote

Ue4

Ue4 je namenjena gradnji objektov za kratkotrajno nastanitev in drugih objektov, ki dopolnjujejo obstoječo gostinsko dejavnost. Načrtuje se največ 6 nastanitvenih objektov – glampingov .

Tlorisni gabariti objektov naj ne presegajo dimenzij 5 x 4 m. Tloris stavb mora biti pravokotne oblike. Maksimalna dopustna etažnost objektov je P+1. Zadnje nadstropje je lahko tudi podstrešje. Maksimalna dopustna višina objektov glede na koto pritličja je 6 m.

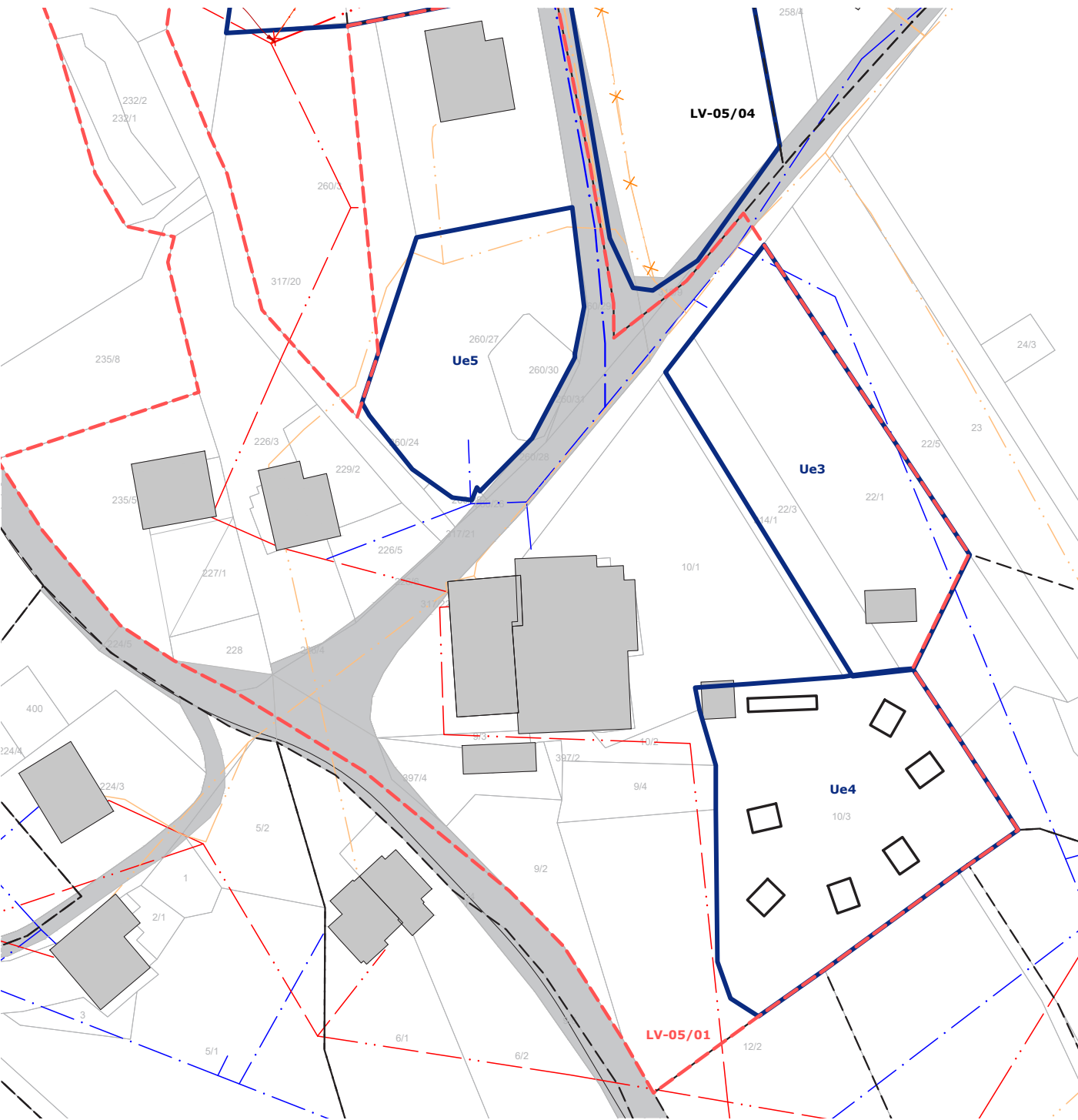
Pri umeščanju glampingov v prostor morajo biti smeri slemen med seboj različne. Na robovih območja se ohranja obstoječa vegetacija z namenom zmanjšanja vizualne izpostavljenosti objektov. Naklon strehe, material in barvo kritine ter fasade je treba prilagoditi prepoznavnim oblikovnim značilnostim v okolici. Uporaba vsiljivih in neavtohtonih barv fasad ni dopustna. Strehe glavnih objektov morajo biti dvokapnice. Sleme strehe mora potekati v smeri daljše stranice stavbe.

Ue5

Ue5 je namenjena javni odprti večnamenski površini. Večnamensko površino je dopustno uporabljati kot prizorišče za letni kino, kot tržnico in kot prireditveni prostor.

Maksimalna dopustna etažnost objektov je P. Ureditev javne odprte večnamenske površine mora biti oblikovno usklajeno z zasnovo in ureditvijo začasnega prireditvenega prostora v Ue2. Na južnem delu ob javni cesti se uredi avtobusno postajališče.

PPIP za podenoto urejanja prostora LV-05/01.



Slika 55: Prikaz gospodarske javne infrastrukture - območje centra, merilo 1:1000

LEGENDA

- Območje obravnave
- Enota urejanja prostora (OPN)
- Zemljiško katasterski prikaz
- Obstoječe prometne površine - dejanska raba cest
- Usmeritev za umestitev objektov
- Urejevalna enota

Komunalni in energetski vodi
obstoječe

- Vodovod
- Kanalizacija padavinska
- Kanalizacija odpadna
- Telekomunikacije
- Elektrika SN
- Elektrika NN
- Ukinitev infrastrukturnega voda

možen potek infrastrukture

- Vodovod
- Kanalizacija padavinska
- Kanalizacija odpadna
- Telekomunikacije
- Elektrika SN
- Elektrika NN
- Mesto priključitve oz. prestavitve infrastrukturne voda
- Mala komunalna čistilna naprava
- Ponikovalno polje

08 VIRI

Viri

Zabeležka sestanka MONG z akterji turističnega razvoja naselja Lokve

Idejna ureditev vaškega jedra Lokvi, januar 2014

Turistična destinacija Banjško-Trnovske planote, 2006

Strokovne podlage za program razvoja turistične infrastrukture v javni rabi v turistični destinaciji Lokve, 3. končno poročilo, Euroinvest, d.o.o.

Dokumentacija za ureditev ekološkega otoka in parkirišča na Lokvah, junij 2024

Idejna zasnova za spremembo trase državne ceste R3-608/1065, november 2024

Pregled poveljnega razvoja turistične infrastrukture na Lokvah (P. Kolenc), 2019

