



**OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV NAČRTA PROSTORSKIH UREDITEV
1. FAZA**

29.10.2007

1. IZHODIŠČA

Priprava načrta prostorskih ureditev za zavarovano območje Kobilarne Lipica temelji na dveh aktih, to sta:

- A) Zakon o Kobilarni Lipica (Uradni list RS, št. 107/06 – uradno prečiščeno besedilo – ZKL-UPB1, Odločba US U-I-406/06-21 št. 33/07) s katerim je območje razglašeno za kulturni spomenik državnega pomena, določene so varovane vrednote, predpisani varstveni režimi in opredeljene dejavnosti, ki jih je javni zavod Kobilarna Lipica dolžan izvajati kot javno službo. Zakon o Kobilarni Lipica v 7. Členu določa, da se »načrt prostorskih ureditev šteje za državni lokacijski načrt, kot ga določajo predpisi o urejanju prostora, z izjemo določb, ki urejajo pripravo in sprejemanje državnega lokacijskega načrta«. S spremembo prostorske zakonodaje se spreminjajo tudi naziv in vsebina prostorskega akta, ki se na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 37/07) opredeljuje kot »državni prostorski načrt«.
- B) Program varstva in razvoja Kobilarne Lipica – v nadaljevanju PVR, ki ga je sprejela Vlada Republike Slovenije na podlagi Zakona o kobilarni Lipica marca 2006 v skladu z Zakonom o Kobilarni Lipica in Zakonom o živinoreji, določa osnovne in dodatne dejavnosti kobilarne. PVR je temeljni programski akt in osnova za izdelavo državnega prostorskega načrta (DPN) to je načrta prostorskih ureditev za zavarovano območje Kobilarne Lipica.

Na osnovi omenjenih aktov je Vlada Republike Slovenije na 126. Seji dne 20.6.2007 sprejela »Sklep o začetku priprave načrta prostorskih ureditev za zavarovano območje Kobilarne Lipica«.

V primeru zavarovanega območja Kobilarne Lipica se postopek variantnih posegov končal z zaključkom, da se za območje opredelita dve fazi, ki sledita postopku celovite presoje vplivov na okolje.

Na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju, Zakona o kobilarni Lipica in Programa varstva in razvoja je pripravljen osnutek načrta prostorskih ureditev za Zavarovano območje Kobilarne Lipica in sicer za 1. fazo.

2. PROGRAM VARSTVA IN RAZVOJA

2.1. Uvod

Kobilarna Lipica je bila z Zakonom o Kobilarni Lipica (Ur.l.št 29/96, v nadaljevanju ZKL) razglašena za kulturni spomenik izjemnega pomena za Republiko Slovenijo. Zakon v II. poglavju določa varovane vrednote, v III. poglavju predpisuje varstvene režime, v IV. poglavju opredeli dejavnosti, ki jih je Kobilarna Lipica dolžna izvajati kot javno službo in določa načine financiranja. Program varstva in razvoja je bil sprejet šele leta 2003 z rokom veljavnosti 2002 – 2005. Po sprejemu je bil začet postopek priprave državnega lokacijskega načrta, vendar takšen dokument doslej ni bil sprejet in je v KL že deset let blokirana kakršna koli ureditev prostorskih razmer.

2.2. Osnovne vsebine in dejavnosti

Osnovne vsebine in dejavnosti, ki so za uspešno poslovanje KL bistvene, ker zagotavljajo največje promocijske učinke, so obenem lahko tudi neposredno ekonomsko zanimive.

2.3. Javna služba

Konjereja in konjenišvo

Glede na tradicijo kobilarne in njeno temeljno vlogo pri oblikovanju pasme je konjereja najpomembnejša dejavnost, vendar šele, ko bo organizirana v skladu z najvišjimi strokovnimi standardi, sicer so učinki negativni.

Mednarodno priznana vloga KL kot matične kobilarne lipicanca in ustanove, ki je vseskozi spodbujala mednarodno sodelovanje, je lahko osnova za povečevanje mednarodnega vpliva in vpetosti kobilarne v aktualne tokove v reji lipicanca nasploh. Z optimalno izkoriščenostjo kapacitet in potencialov, ambicioznimi strokovnimi programi ter visoko strokovnim kadrom bi KL lahko prevzela vodilno vlogo v svetovni reji lipicanca.

Nakup novih konj in izmenjava plemenskega materiala predvsem iz drugih kobilarn je potreben za zagotavljanje zadostne genetske variabilnosti znotraj posameznih linij in rodov. V naslednjem obdobju naj čreda lipicancev obsega od 350 do 360 konj, število plemenskih kobil pa naj bi se ustalilo na populaciji 54živali.

Letni prirast novih žrebet, glede na 32 do 54 pripuščenih kobil letno, bi pomenil povečanje staleža približno 37 konj letno. Tako ustaljen stalež konj bi bil usklajen s 4. in 9. členom ZKL. S tem bi bila omogočena tudi prodaja konj različnih kategorij.

Optimalno število konj v čredi:

Plemenski žrebci	24
Plemenske kobile (75-80% rodnost – letno 37 žrebet)	54
Žrebeta do 1. leta	40
Mladi konji od 2. do 4. leta	120
Konji v preizkusu delovne sposobnosti in treningu	40
Konji v vrhunskem treningu	40
Delovni konji- turizem	40
Skupno	358

Temeljne usmeritve uravnavanja populacije lipicancev v kobilarni:

- zagotovi se zastopanost posameznih rodov in linij s plemenskimi živalmi z ustreznim genotipom in fenotipom,
- nakup potrebnega plemenskega materiala se izvede ob sočasni prodaji plemenskega materiala kobilarnam, iz katerih bodo kupljeni konji prišli - načelo izmenjave,
- vsa žrebeta, razen tistih, ki bodo izločena zaradi konstitucijskih napak, se vzreja do plemenske zrelosti, vse zrejene konje se preizkusi na delovno sposobnost v skladu s strokovnim programom
- izjemoma se lahko, če je to potrebno za zagotavljanje zadostne genetske raznovrstnosti znotraj posameznih linij in rodov, s posameznimi kobilarnami izmenja tudi žrebeta in mlade konje do 4. leta starosti
- konje, potrebne za izvajanje programa klasične dresure in ostalih konjeniških dejavnosti se šola in pripravlja po programu,
- konje, ki jih kobilarna ne potrebuje za obnovo plemenske črede ali za izvajanje konjeniških dejavnosti se po opravljenem preizkusu delovne sposobnosti odproda.
- nakup novih živali se izvede največ v obsegu - številu, ki ga omogoča dohodek od prodaje zrejenih živali.

Poseben segment s področja konjereje je sodelovanje z Združenjem rejcev lipicanca Slovenije in mednarodno sodelovanje s posameznimi kobilarnami v deželah, kjer je reja lipicanca tradicionalna, kot tudi z rejskimi organizacijami v ostalih deželah in še posebej sodelovanje z Mednarodnim združenjem rejcev Lipicanca – Lipizzan International Federation. Zakon in tudi sklepi Državnega Zbora RS predvidevajo tesno sodelovanje z Združenjem rejcev lipicanca Slovenije na rejskem področju in na področju uveljavljanja slovenske reje lipicanca v mednarodnih okvirih. To sodelovanje, ki že poteka, je potrebno nadgraditi s posameznimi skupnimi rejskimi aktivnostmi in programi.

Konjeništvu je v zgodovinskem pogledu novejša dejavnost KL, ki pa je za zagotavljanje zaželene vloge in ugleda kobilarne izjemno pomembna. Udeleževanje na športnem področju in sodelovanje s Konjeniško akademijo je vsekakor potrebno, osnovni namen, ki ga bo pri tem zasledovala KL, pa je razvijanje splošne konjeniške kulture in uvajanje etičnih in etnoloških standardov.

V kobilarni ima sedež KK Lipica. Klub omogoča sodelovanje na uradnih tekmovanjih jahačem kobilarne, ki so njegovi člani. Sodelovanje kluba in kobilarne je sicer tradicionalno, a ga je potrebno še dodatno vsebinsko opredeliti. Potrebno ga bo urediti tako, da bo kobilarna še naprej omogočala članom kluba učenje in trening jahanja na konjih kobilarne in klubu izvedbo tekmovanj tudi za potrebe kobilarne, po drugi strani pa bo potrebno natančno opredeliti obveznosti kluba do kobilarne. Sodelovanje, predvsem mora temeljiti na strokovnih in etičnih izhodiščih, po katerih je organizirano delo s konji v kobilarni. Kot dopolnilna ali celo alternativna možnost je zelo perspektivna tudi ustanovitev Kluba Lipica, kot interesnega združenja ljubiteljev lipicanca, ki bi članom nudil ugodnosti pri koriščenju komercialno naravnanih konjeniških programov v izven-sezonskem času, obenem pa bi člane izobraževal in osveščal in na ta način oblikoval populacijo rednih obiskovalcev in obenem privrženecv lipicanca.

Razvojni projekt konjeniške šole-akademije je izvedljiv šele, ko bo zagotovljeno izvajanje zgoraj naštetih programov. V tem trenutku v Lipici (in Sloveniji) ni potrebnih kadrov. Program je potrebno temeljito osmisлити v vseh pogledih in ga zasnovati kot dolgoročen razvojni cilj. Uresničitev tega projekta bi bila seveda v smislu uveljavljanja kobilarne izjemnega pomena. Možnosti za zasnovano in izvedbo začetnih aktivnosti ponuja predviden program internega strokovnega izobraževanja, ki ga bo potrebno za strokovno usposabljanje lastnih kadrov pričeti takoj.

Glede na pomanjkanje hlevskih zmogljivosti in površin za rejo konj in pridelavo krme so potrebna intenzivna prizadevanja za pridobitev dodatnih površin v neposredni okolici KL in, kot določa 22. člen ZKL, na nekdanjih dislociranih posestvih kobilarne.

Strokovno delovanje na področju ohranjanja in razvoja kulturne krajine in stavbne dediščine

Te dejavnosti so neposredno povezane z dejavnostmi na področju konjereje in konjenišva predvsem zato, ker je ta dediščina v razvojnem in funkcionalnem smislu neposreden del oziroma podlaga teh dejavnosti, še posebej reje.

V vseh segmentih je nujno sodelovanje z domačimi in tudi tujimi strokovnimi ustanovami. V tem smislu se odpira doslej skorajda neizkoriščena možnost intenzivnega vključevanja strokovnih, znanstveno raziskovalnih in izobraževalnih ustanov, predvsem v smislu odpiranja novih izobraževalnih programov in oblik dodatnega strokovnega izpopolnjevanja s področja kmetijstva, veterine, varstva okolja in kulturne dediščine, izvajanja razvojnih in raziskovalnih projektov in uvajanja novih strokovnih spoznanj.

Intenzivno udejejevovanje na tem področju omogoča tudi oblikovanje lastnih izobraževalnih programov - strokovno in poljudno koncipiranih, usmerjenih v izobraževanje lastnega kadra in v informiranje in predstavitvev kobilarne v nacionalnem in v mednarodnem okviru.

Muzejska dejavnost

Galerija Avgusta Černigoja deluje v kobilarni kot tujek.-Ni zadovoljivo vodena (ker ni ustrezne kadrovske zasedbe), predstavitev zbirke v okviru ogledov kobilarne ni primerna. Z obnovo in preureditvijo graščinskega kompleksa bi se lahko galerijo

primerneje in učinkoviteje predstavilo javnosti in izkoristilo kot središče likovnega utripa v regiji.

Muzejska zbirka v muzeju KL je opredeljena le kot dodatna vsebina, ki naj bi obogatila ponudbo. Muzejska zbirka pod strokovnim vodstvom muzejskih strokovnjakov bo posvečena predvsem razvoju KL. Ustanovitev tovrstne muzejske zbirke bo vzpodbudila kvalitetne zgodovinske študije, ki so bile doslej sicer načrtovane, pa ne realizirane.

Osnovne dejavnosti, usmerjene v predstavitev KL javnosti in trženje

To so dejavnosti, ki so usmerjene v predstavitev KL javnosti, trženje lipicancev in druge kulturne dediščine:

- ogledi kobilarne in dela z lipicanci,
- nastopi jahalne šole,
- turistično jahanje, vožnja s kočijami in jahalni izleti zunaj kobilarne,
- programi, povezani s predstavljanjem stavbne in premične dediščine Krasa,
- tematsko usklajen kongresni turizem.

To so dolgoročni in trajni programi, ki so s stališča osnovne zamisli in kakovosti neločljivo povezani z izvorno – osnovno dejavnostjo. Zagotavljajo boljšo promocijo in predstavitev KL javnosti in so obenem pomemben vir dohodka. Dohodek iz teh dejavnosti predstavlja tako imenovane nejavne dohodke javne službe. Tudi v tem segmentu je največji problem slaba kadrovska struktura.

Trženje kulturnih dobrin postaja tudi pri nas eden najbolj hitro razvijajočih se segmentov turizma. Uspešno je lahko le, kadar je raven upravljanja s kulturno dobrino vrhunska. Na tej osnovi je mogoče tudi načrtovanje in oblikovanje novih programov – strokovno operativnih in komercialnih.

2.4. Dopolnilne dejavnosti – gostinstvo in turizem

Pri načrtovanju razvoja turistične dejavnosti je potrebno izhajati iz temeljnih načel upravljanja s spomeniško celoto in stremeti k njenemu dopolnjevanju. PVR definira izhodišča, ki omogočajo usmerjen razvoj dopolnilnih vsebin in dejavnosti, utemeljen na vrednotah, ki jih ZKL varuje in razvija.

Strategija slovenskega turizma 2002-2006 **območje Obale in Krasa opredeljuje kot temeljna strateška turistična območja Slovenije ter tudi kot prioriteta geografska območja za razvoj turizma Slovenije.**

Za slovenski turizem predstavlja **matični Kras** z vsemi svojimi značilnostmi in pojavi oziroma izjemnimi naravnimi in kulturnimi vrednotami, na katerega je vezana tudi **izvorna domovina lipicanca**, edinstveno območje **globalnega pomena** in hkrati **edino absolutno konkurenčno prednost** v odnosu do konkurenčnih turističnih ponudnikov sosedskih držav, saj omogoča razvoj posebne, zgolj za Slovenijo značilne blagovne znamke **SLOVENIJA –EDINSTVENA DEŽELA KRASA**. Vse druge prednosti, kot je geostrateška lega Slovenije med Alpami in Jadranom, sorazmerno hitra dostopnost, morje in gore ter zadovoljivo ohranjena narava in njena geografska pestrost,... so namreč le relativne prednosti Slovenije v razmerju do ostalih turističnih ponudnikov v širši evropski regiji, saj imajo tovrstne danosti tudi vsi ostali turistični konkurenti iz sosedstva. Regionalna zasnova prostorskega razvoja Krasa torej mora temeljiti na tem, da ohrani značilnosti Krasa kot edinstvenega svetovnega območja, kjer se gospodarski razvoj tega območja tesno oziroma

pretežno veže na izjemno koncentracijo turističnih atrakcij (podzemni svet, lipicanci, kraška kulinarika, kraška stavbna dediščina in kulturna krajina, običaji in navade).

Za slovenski turizem je najpomembnejše predvsem območje dinarskega Krasa, ki zavzema območje **Škocjanskih jam, območje Kobilarne Lipice z lipicanci, območje Štanjela kot edinstvenega kulturnega spomenika, območje Postojnske jame ter območje Cerkniškega jezera zaradi njegove presihajoče značilnosti.**

Lipica ima torej potencial, da postane pomembna turistična točka, kjer se tržijo številni turistični proizvodi, kot so kultura, šport in rekreacija, vino in kulinarika. To pomeni, da ni le ciljna destinacija za dnevne obiskovalce, temveč tudi privlačno letovišče, ki privablja goste za večdnevno bivanje. Podaljšanje dobe bivanja lahko dosežemo le z močno vpetostjo v destinacijo Kras, kjer sicer močno primanjkuje namestitvenih zmogljivosti.

Namestitvenih zmogljivosti znotraj varovanega območja ni smiselno širiti, temveč le prilagoditi sodobnim standardom in izboljšati kakovostno raven. Vsekakor velja povečati pestrost turistične ponudbe, predvsem tiste, ki je povezana z osnovno dejavnostjo KL.

Izjemen potencial dopolnilnih vsebin in dejavnosti KL je predvsem v programskih sklopih :

- turistična ponudba, namenjena poznavalcem in ljubiteljem konj,
- turistična ponudba, namenjena družinskemu turizmu,
- ponudba za prehodne goste in dnevne obiskovalce, ki v Lipico prihajajo z avtobusi iz Istre, Obale, Trsta in drugih delov Slovenije, Hrvaške, Italije, Avstrije in od drugod,
- specializiran turizem, povezan z golfom in tenisom,
- wellness programi v navezavi na obnovo bazena,
- programi za goste, ki prihajajo zaradi igralnice in nočnega kluba,
- usmerjen kongresni turizem,
- programi za državni in poslovni protokol oziroma za poroke in druge družinske slovesnosti.

Sedanji programi turistične in gostinske dejavnosti nudijo obiskovalcem hotelske in gostinske storitve, najnujnejše trgovske storitve, nekatere osebne storitve (frizer, zobozdravnik), omogočajo športno-rekreativne storitve (golf, minigolf, tenis, bazen s savnami, fitnes). V kobilarni je tudi igralnica z zabaviščnim programom.

Dejavnost hotelov

Hotel Maestoso

Večji del poslovnih kapacitet ima v dolgoročnem najemu Casino Portorož. KL upravlja s spalnimi kapacitetami, ki so obnovljene, kuhinjo z jedilnico in restavracijo za dnevne goste ter bazenom s savnami. delni obnovi se je zasedenost izboljšala.

Hotel v tem trenutku zadovoljuje potrebe gostov KL, ki so konjeniško orientirani, nima pa dovolj kvalitetne infrastrukture za goste golfa in ne dovolj raznolike infrastrukture za goste igralnice. Poslovanje hotela je pozitivno, tak trend pa je mogoče pričakovati tudi v prihodnje, še posebej, ko bodo izvedene potrebne organizacijske spremembe in pripravljene boljši programi v okviru osnovne dejavnosti.

Hotel Klub

Hotel Klub je spomeniško zavarovan in potreben obnove. Je slabo vzdrževan in dotrajan, spalni del je zastarel, z dotrajano opremo. V delu prostorov je nameščena uprava KL.

Sedanje stanje hotelskih kapacitet sicer ne omogoča optimalnega poslovanja, kljub temu pa bi ob ustrezni organizaciji in kvalitetnih programskih usmeritvah lahko posloval uspešno tudi pred izvedbo večjih investicij. Potrebna je predvsem jasna poslovna usmeritev, definiranje produkta in intenzivna animacija ciljnih skupin gostov. Ob predvidenih spremembah bi se, ne glede na omenjene probleme, zasedenost kapacitet zvišala.

Ker ni pričakovati, da bo sredstva za obnovo hotelov zagotovil ustanovitelj iz javnih virov, bo za sanacijo hotelskih kapacitet potrebno zagotoviti sredstva iz drugih virov. Potencialni investitorji se bodo v sedanji situaciji težko odločali za vlaganja pod pogoji, ki jih predpisuje zakon, saj objektivni kazalci poslovanja ne kažejo, da bi bil specializiran turizem, ki naj bi se razvil v območju kobilarne, lahko učinkovit.

Graščinski kompleks, italijanska vila in stara gostilna Lipica (galerija Kos)

Graščinski kompleks se je v zadnjem času začel obnavljati, vendar brez preverjenega prostorskega in programskega koncepta.

V tako imenovani italijanski vili je del uprave KL. V teh primerih gre za spomeniško zavarovana objekta, ki sta glede na umeščenost v samem historičnem jedru kobilarne primerna predvsem za reprezentančno – protokolarne namene.

Stara gostilna Lipica je bila pred leti oddana zasebnikom v dolgoročni najem in z zasebnimi sredstvi primerno obnovljena. V njej je nekaj let delovala prodajna galerija, ki pa je zaradi tega, ker ni bila vključena v turistični ogled, že nekaj časa zaprta.

Dejavnost gostinstva

Dejavnost gostinstva se trenutno izvaja predvsem v okviru hotelskih storitev. Njihovo raven je potrebno izboljšati v vseh pogledih (ureditev prostorov, ponudba hrane in pijače, strežba). Primerno bi bilo tudi strukturiranje ponudbe.

Letna točilnica je lokacijsko, tipološko in funkcionalno neprimerna in kot gostinski objekt nezanimiva. Ponudba in oprema lokala ob golf igrišču (pod bazenom)ne ustrezata.

Sedanja menza za zaposlene zaseda izjemno lokacijo v spomeniško zaščitenem objektu v ožjem delu graščinskega kompleksa.

Tenis

Teniško igrišče sestavljajo peščena igrišča, za uporabo katerih je treba plačati igralnino, ter asfaltno igrišče z betonsko steno, ki pa je v zelo slabem stanju in je igra brezplačna. Ograja okrog asfaltnega igrišča je dotrajana. Ta del teniškega igrišča je treba odstraniti, saj asfaltna površina z betonsko steno ne sodi na sredino travniške površine.

Igralnica Casino Lipica

Igralniška dejavnost se je v Lipici razvila v zadnjem desetletju. Koncesijska sredstva, ki so od te dejavnosti do leta 2002 pripadle KL, in dosedanje investicije igralnice v hotel Maestoso so seveda imele pozitivne učinke. Po drugi strani pa je dejavnost sama s osnovno dejavnostjo in specializirano ponudbo dolgoročno težko združljiva. Prispeva lahko k pestrosti turistične ponudbe, vendar tako, da se bolje vključi v turistične programe Lipice.

Glede na mnenja nekaterih bi bilo potrebno dolgoročno igralniško dejavnost iz Lipice umakniti. Tudi zato, ker kazino obsega svoje dejavnosti ne bo mogel povečevati, saj razvijanje sodobnega zabavišnega centra zaradi predpisanega režima varstva in konceptualne nezdružljivosti z osnovno dejavnostjo ni mogoče.

V naslednjem srednjeročnem obdobju, oziroma v obdobju, ki je določeno v veljavnih pogodbah med KL in Casino Portorož, se dejavnost ohranja v sedanjem obsegu, vendar mora biti prilagojeno osnovni dejavnosti KL. Zaželeno je, da igralnica razvija programe za višjo raven ponudbe in ne za množični obisk.

Širši turistični programi

KL se vključuje v razvoj turizma v bližnji okolici in kraški regiji. Bližnja okolica so naselja v bližini Lipice, zlasti vas Lokev. V bližini KL so številne možnosti za popestritev turistične ponudbe, ki jih mora KL upoštevati pri razvijanju svoje turistične ponudbe (vojaški muzej, izkop marmorja, opuščeni premogovniki, čebelarska dejavnost, saj je kraški med zaščitena blagovna znamka, projekt kraški ovčar?). KL predstavlja središče kraške regije in skupaj s Parkom Škocjanske jame in Postojnsko jamo načrtuje in usklajuje turistično ponudbo

2.5. zasnova urejanja prostora

Izhodišče za opredelitev prostorske zasnove je odločitev, da se ohranja pretežni del območja v osnovni funkciji, da se optimalno predstavlja celotno zavarovano območje javnosti in da se racionalno izrablja obstoječe prostorske ureditve in objekte za dopolnilne dejavnosti. Pri načrtovanju posegov je potrebno v prvi vrsti upoštevati potrebe konjereje in statusa Lipice kot vrhunske kobilarne, z ostalimi dejavnostmi le-to smiselno dopolnjujemo. Zasnova naj omogoča aktivno programsko in prostorsko povezavo z lokalnim okoljem – izrabo objektov na sedanjem mejnem prehodu, ki bodo sicer opuščeni, vključevanje bližnjih naselij, predvsem Lokve v skupne turistične in okoljske razvojne programe.

Ob upoštevanju vizije, poslanstva in ciljev ter koncepta varstva in razvoja so temeljna izhodišča za dolgoročno urejanje prostora naslednja:

- z namestitvijo hitrostnih ovir in omejitvijo hitrosti se postopno omeji tranzitni promet na relaciji Sežana - mejni prehod Lipica (ta je že sedaj zanemarljivega obsega), končni cilj je popolna izločitev tranzitnega prometa, ki negativno vpliva na vse dejavnosti kobilarne,
- zgradi se sistem sprehajalnih in funkcionalnih poti (jahanje, vožnja s kočijo) znotraj zavarovanega območja, z možnostjo navezav na širšo okolico,
- del historičnega jedra kobilarne z graščinskim kompleksom, ki je trenutno dostopen le v okviru vodenih ogledov, se odpre za javnost in tako vključi v

širšo ponudbo KL; zaradi prisotnosti konj v Velbanci je potreben primeren režim uporabe tega dela posestva.

- prouči se možnost, da se osrednji del kobilarne zapre za promet, do dokončne prostorske ureditve se v območju križišča ceste Sežana – mejni prehod Lipica uredi zapora in usmerjanje prometa na spodnje parkirišče pred hotelom Maestoso,
- prouči se možnost, da se na mestu zgornjega parkirišča pred hotelom Maestoso postopoma uredi park s sprehajalnimi potmi - parkirišče za hotel se uredi na funkcionalno in prostorsko primernejši lokaciji. Spodnji del parkirišča se preoblikuje in ohrani v obsegu, ki je prostoru primeren.
- dvorišče v stavbnem kompleksu poročne dvorane, stanovanjskih objektov muzejskega objekta in Velbance se tipološko uredi v skladu z značilno kraško arhitekturo v trg, pri čemer se ob trgu z Velbanco koncentrirajo predvsem kulturni in reprezentančni/protokolarni programi, programi povezani z znanostjo in izobraževanjem. Ob trgu pri poročni dvorani je smiselno umeščanje bolj komercialnih programov (bistro, slaščičarna, prodajalna spominkov ali drugi prodajni programi, informacijsko središče itd.), Del obstoječih stanovanjskih objektov v tem delu lahko v smislu živosti naselbinskega jedra ohrani bivalno funkcijo (kadrovska stanovanja za zaposlene v nujnem obsegu, apartmaji), v drugem delu je smiselno namestiti prostore uprave KL in druge poslovne programe, S tem povezano je tudi urejanje površin ob objektih in njihovo boljše vključevanje v delovanje kobilarne,
- preuči se tudi sprememba namembnosti ostalih stanovanjskih objektov na posestvu v poslovne,
- prične se s sistematičnim urejanjem vseh razpoložljivih pašnih površin znotraj zavarovanega območja in vzporedno s pridobivanjem dodatnih funkcionalnih površin v neposredni okolici Kobilarne Lipica, ki so v krajinskem smislu optimalne za ureditev dodatnih pašnih in travniških površin. Predvidijo se tudi dodatne funkcionalne poti npr. v smeri Lokve – Divače – Škocjanske jame. Tako se zagotovi optimalno gospodarjenje na zavarovanem območju in obenem potrebne zmogljivosti za razvoj izvorne dejavnosti.
- Prične se s sistematičnim urejanjem drevoredov, kalov, ograj, obodnega zidu okoli posestva ter drugih krajinskih prvin in vključevanjem novo urejenih prostorov v programe kobilarne,
- vsi zavarovani objekti, namenjeni reji konj, se ohranijo v prvotni funkciji,
- preveri se vse razpoložljive prostorske kapacitete objektov, definira potrebe ter zagotovi umestitev pravih programov na prave lokacije,
- prične se s sistematično obnovo vseh objektov kulturne dediščine in njihovim vključevanjem v programe kobilarne, postopno se obnovi vse druge objekte,
- Gostišče se preuredi v gostinski lokal s kvalitetno ponudbo kot del novo odprtega historičnega jedra, graščinski kompleks se preuredi v poslovni ter reprezentančni in protokolarni objekt, za potrebe reprezentance se uredi italijanska vila. Vsi objekti, ki niso spomeniško zavarovani, se tipološko uskladijo z izvornim stavbnim jedrom, neprimerni objekti se odstranijo,
- na sedanjih cestnih vstopih na zavarovano območje se uredijo vstopna mesta za obiskovalce s potrebnimi parkirišči, ki pa morajo biti parkovno urejena (ne asfaltirana). Glavni servisni dohod se razvije od Lokavskih vrat skozi Marmontov drevored. Po vzpostavitvi glavnega vstopnega mesta v

- območju mejnega prehoda postane ta vhod izključno v funkciji servisnega dohoda in funkcionalne poti (jahanje, vožnja s kočijo),
- prične se s pripravami za trajno ureditev prometa po zavarovanem območju. Dolgoročno bi se glavno vstopno mesto z recepcijo in parkirišči lahko zasnovalo na lokaciji sedanjega mejnega prehoda in v opuščeni objektih JLA. Od tu se do graščinskega kompleksa vzpostavi sprehajalna pot (tudi kočijaška itd.) po obstoječi povezavi - Bazoviški poti, z vstopom na posestvo pri mejnem prehodu.

2.6. Prostorske usmeritve po dejavnostih

2.6.1. Izvorna dejavnost

Sanira se preostali del kobilarniških objektov. Novogradnje se izvede le v nujnem obsegu - senik, gnojščice, ki sicer mora ostati ob kobilarniških objektih, vendar ga je treba urediti in zmanjšati. Zrejališče za žrebičke se uredi na posestvu Ravne.

Potrebne dodatne pašne površine se pridobi z urejanjem zaraščenih pašnikov znotraj zavarovanega območja in na površinah v neposredni bližini. KL pripravi idejni projekt prenove nekdanje Stražarnice Lipica in njene vključitve v kompleks KL

2.6.2. Kulturna, izobraževalna in reprezentančna dejavnost

Graščinski kompleks, vključno s staro gostilno Lipica (galerijo Kos) in deloma italijansko vilo bi moral biti namenjen predvsem javnim in reprezentančnim programom osnovne dejavnosti, ki prispevajo k živahnosti javnih prostorov, spodbujajo srečevanja in so središčnega pomena za Lipico.

Izjemen je njegov turistično poslovni potencial, ki bi ga bilo potrebno ob obnovi vsaj deloma preurediti v ta namen, kar v manjšem obsegu velja tudi za italijansko vilo.

Ohrani se galerija Avgusta Černigoja, v objektu nasproti galerije se uredi galerijsko muzejski objekt v povezavi s celotno predstavitvijo kobilarne javnosti (Muzej lipicanca). Ploščad se sočasno z obnovo graščine oblikuje v skladu s posebnim pomenom te stavbne celote. Prostor kot celota ponovno pridobi vlogo pomenskega centra kobilarne.

Potrebno je ponovno preučiti in dopolniti dosedanje načrtovane posege in obnovo graščine. V prostore se umestijo kulturne in izobraževalne dejavnosti, v povezavi z delovanjem obstoječe galerije in muzeja, predvideno ustanovitvijo konjeniške akademije, tematska knjižnica in informacijski/študijski center, pri čemer mora predvsem pritličje objekta omogočati fleksibilnost za izvedbo protokolarnih in reprezentančnih vsebin. Smiselna je izvedba tega projekta na najvišji ravni. Projekt se po možnosti zasnuje tako, da je glavni vhod v objekt s spodnje, zahodne strani in da se vzpostavi povezava med obnovljenim delom in galerijo Avgusta Černigoja, tako da je tudi v galerijo mogoč dostop s spodnje strani. Tako urejen objekt je idealen za protokolarne in reprezentančne namene ter vrhunsko konjeniško ponudbo, povezava z galerijo pa bi omogočila tudi izvajanje kulturno umetniških programov

(tudi v povezavi z Muzejem lipicanca), del prostorov pa se nameni za vrhunske gostinsko - turistične programe.

Ob prenovi graščinskega kompleksa je potrebna tudi prenova pripadajočega vrta in parka, ki sta zanimiva tudi s stališča dodatnih komunikacij.

Po istem načelu se izvede tudi potrebna gradbena dela v italijanski vili. Zanj so zaradi neposredne bližine hleva s kobilami in cerkvice primerne različne vsebine, ki pa zagotavljajo miren dnevni program na dovolj visoki ravni (idealno: sedež ugledne inštitucije, povezava s konji).

V smislu prezentacije elementov dediščine in situ bodo v kulturno dejavnost vključeni še drugi deli posestva.

2.6.3. Gostinska in druga turistična ponudba

Potrebna je prenova obeh hotelov.

Hotel Meastoso je potreben celostne prenove – predvsem v smislu izboljšanja funkcionalne tlorisne zasnove, zlasti v pritličju, ustrežnejše navezave z zunanjimi prostori. Potrebna je tudi preurediti zunanjščino, da bi dosegli tipološko uskladitev z lokalno arhitekturo. Hotel naj bo zaradi neposredne bližine parkirišč, dovoznih poti ter mešanice programov in relativne oddaljenosti od osrednjega kobilarniškega dela namenjen predvsem prehodnim gostom, večjim skupinam, gostom igralnice itd., katerih prisotnost v Lipici je malo ali pa nič povezana izvajanjem osnovnih dejavnosti v kobilarni.

Notranji bazen v Maestosu s pripadajočimi prostori je potreben prenove in dodatnih programov. Predvsem pa mora biti gostom ves dan na voljo, da nudi ustrezno animacijo in druge programe v in ob bazenu.

Hotel Klub naj bi bil po obnovi namenjen gostom, ki v Lipici ostajajo dalj časa in se v večji meri poslužujejo ponudbe iz osnovnih dejavnosti kobilarne (npr. jahalne počitnice na Krasu itd.). Tem gostom je tako omogočen bolj neposreden stik s kobilarno, hkrati pa se izognemo dodatnemu ustvarjanju prometa v tem, relativno mirnem delu kobilarne, ki je sicer neizogiben pri večjem pretoku gostov.

Preveriti je treba možnosti za ureditev dela hotela v t.i. aparthotel in možnost ureditve apartmajev v delu stanovanjskih stavb ob graščinskem kompleksu.

Prostore uprave, ki trenutno zasedajo del hotelskih kapacitet, je potrebno prestaviti na ustrežnejšo lokacijo, predvidoma v enega od stanovanjskih objektov ob trgu pri poročni dvorani.

V gostinsko ponudbo je potrebno vključiti tudi t. im. Gostišče Lipica, sedanjo menzo za zaposlene. Objekt bi lahko z majhnimi stroški (prenova kuhinje, notranja ureditev) preuredili v vrhunski gostinski lokal.

Letna točilnica se preuredi v prodajalno spominkov ali odstrani, program pa preseli na trg pri poročni dvorani,

Na trgu pri poročni dvorani bi lahko nastal »sprejemni center«, prostor srečevanja in dopolnilnih, bolj komercialno usmerjenih vsebin navezan na historično jedro kobilarne.

Proučiti bi kazalo možnost specializacije gostinskih lokalov v okviru KL. V tem smislu bi lokal ob golf igrišču na primer lahko postal slaščičarna, saj ima KL vrhunsko usposobljene slaščičarje.

V smeri proti hotelu Klub, približno nad zelenico devetega igralnega polja bi bilo umestno zgraditi specializiran gostinski objekt "kraška hiša" v katerem bi nudili gostinske storitve za igralce golfa in tenisa ter druge goste. Spodnji del objekta bi namenili garderobam s sanitarnim delom, skladišču za strojno opremo ter opremo za golf in tenis.

2.6.4. Stanovanja zaposlenih

Na območju KL se ohrani kompleks stanovanj, v katerih biva del zaposlenih, le v najnujnejšem obsegu - kadrovska stanovanja. Objekti v neposredni bližini Velbance in poročne dvorane se preuredijo v tipološko usklajen trg z vstopno recepcijo in funkcionalnimi lokali. S tem se vzpostavi funkcionalna povezava od glavnega vstopa do zavarovanega stavbnega kompleksa. V delu stanovanjske stavbe se uredijo prostori za upravo, preostali del lahko ostane stanovanjski, je preurejen v apartmaje ali za drugo poslovno dejavnost, ki je kompatibilna z mikrolokacijo

2.6.5. Promet po posestvu

Promet po osrednjem delu kobilarne se omeji v okviru možnosti, pri tem je prva prioriteta upočasnitev, omejitev oziroma postopna izločitev tranzitnega prometa, ki trenutno poteka preko posestva. Postopno se omejuje dovoz do nekaterih delov posestva, kjer le-ta ovira razvoj konjerejskih, turističnih, kulturnih itd. programov, spodbuja se ureditev sprehajalnih poti in drugih površin za pešce.

Prične se z gradnjo omrežja sprehajalnih in funkcionalnih poti po posestvu. V celoti se ohrani dosedanje poti in dogradi nove tako, da bo mogoče gibanje po zavarovanem območju, z dostopi do krajinskih in kulturnih posebnosti in kulturne dediščine na način, ki ne bo motil osnovne dejavnosti. Pri gradnji teh poti se uporabijo tradicionalni materiali (makadam, kamniti tlak). Kjer je mogoče, predvsem

pa v kobilarniškem jedru, se tudi sedaj asfaltirane poti obnovijo v primernih materialih.

- Omejitev prometa v Lipico je povezana z ureditvijo vstopnih mest in zelenih parkirišč v območju Sežanskih in Lokavskih vrat in z zagotovitvijo primernega prevoza do posameznih delov zavarovanega območja. Če se takšna rešitev pokaže kot manj primerna, se uvede plačevanje parkirnine za vse goste na parkiriščih v jedru Lipice (za goste igralnice se s Casinojem Portorož uskladi obojestransko sprejemljiva rešitev). Ker KL nima prostora za namestitvev počitniških prikolic in avtomobov je dopustno le njihovo parkiranje zaradi obiska KL, ne pa za bivanje.

Odstrani se kioske na sedanjem vstopnem platoju. Uredi se parkirišče za zaposlene.

Pod posebnim režimom (časovni termini, kontrola vstopa) se uredijo navezave na regijske kolesarske in izletniške poti.

2.6.6. Komunalna infrastruktura

Obstoječe visokonapetostne nadzemne vode na celotnem zavarovanem območju se nadomesti s podzemnimi kablovodi. Na enak način se izvede predviden kablovod do TP Škibini.

Potrebna je sanacija in posodobitev obstoječe čistilne naprave.

Obnova vodnjakov, kalov in vodne ploščadi s cisternami, ki so predmet varstva, je omenjena v ustreznih poglavjih.

3. PROBLEMI V OBMOČJU

Temeljni problemi KL izhajajo iz dejstva, da je zakonodajalec ob sprejetju zakona del dopolnilnih dejavnosti – to je igralnico kot najdonosnejši del, poslovno in statusno ločil od KL, medtem ko jen turistično – gostinski del prepustil v izvajanje novoustanovljenemu javnemu zavodu. Dejstvo je, da se na območju KL, ki je kot celota z zakonom zavarovano območje, prepletajo različne vsebine in dejavnosti, ki so se razvile v zadnji štiridesetih letih. S osnovno dejavnostjo KL so posamezne dopolnilne vsebine in dejavnosti bolj ali manj združljive, vendar zaenkrat organizirane tako, da ne delujejo kot usklajeni deli, ki podpirajo osnovno dejavnost.

Ključna težava KL je odsotnost kratkoročnega in dolgoročnega planiranja. KL nima jasno določenih ciljev na ravni KL in njenih organizacijskih enot. Programi dela so splošni in neobvezujoči, nejasne so pristojnosti in odgovornosti, notranje komuniciranje je šibko, ni motivacije za delo.

Problemi, ki se pojavljajo v KL, so zaznavni na več ravneh:

3.1. Finančno stanje

Kljub temu, da je bil leta 2003 pripravljen ambiciozni načrt konsolidacije finančnega stanja za leto 2004, se rezultati niso uresničili in skupna »izguba« zavoda se je v primerjavi z letom poprej povečala.

Premoženje

Aktiva zavoda je znašala 4,1 mrd. Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev in financerjev so znašale 351 mio, obveznosti za neopredmetena dolgoročna sredstva in opredmetena osnovna sredstva pa skupaj 3,8 mrd. Dolgoročna sredstva v upravljanju so znašala 3,9 mrd, kratkoročne terjatve so znašale 104 mio.

- Prihodki in odhodki

v mio SIT

	Denarni tok 2003	Po obračunu 2003	Denarni tok 2004	Po obračunu 2004	Denarni tok 2005	Po obračunu 2005
1 Celotni prihodek	1.064	1.162	1.175	1.317	1.360	1.466
Od tega :						
a) Javna služba skupaj:	443	480	569	679	809	864
• Proračun	243		342		528	
• Prodaja storitev in blaga iz javne službe	200		215		281	
b) Prodaja blaga in storitev	621	682	606	638	551	602
2 Odhodki skupaj	1.327	1.386	1.367	1.390	1.513	1.578
Od tega:						773
a) Javna služba skupaj:	653	608	631	635	788	
• Plače s prispevki in davkom na plačno listo	287		350		403	
• Materialni stroški	209		221		288	
• Investicije	157		55		97	
b) Prodaja blaga in storitev	674	777	735	754	725	804
• Plače in prispevki	317		339		361	
• Materialni stroški	356		395		364	
1 Primanjkljaj (presežek odhodkov nad prihodki)	-263	-223	-192	-73	-153	-111
• Javna služba	-210	-128	-63	+44	+21	+91
• Prodaja blaga in storitev	-53	-95	-131	-117	-174	-202

Iz povzetka posameznih postavk v bilancah zavoda je razvidno:

- KL ustvarja s celotnim poslovanje primanjkljaj, ta je večji v delu ki se nanaša na tržno dejavnost, medtem ko v delu, ki se nanaša na javno službo ustvarja celo presežek (bilanca po obračunu), kar je ravno obratno kot pri drugih javnih zavodih, vsekakor pa v nasprotju z osnovnim poslanstvom javnega zavoda.
- KL več kot polovico svojih prihodkov ustvari s prodajo blaga in storitev na trgu, pri tem skoraj polovico zunaj dejavnosti javne službe.

3.2. Organiziranost in kadri

- Osnovna organizacijska struktura KL v celoti povzema organizacijsko strukturo nekdanjega Konjerejsko turističnega centra Lipica. KL kot javni zavod izvaja javno službo in gospodarsko dejavnost, kar povzroča številne organizacijske,

finančne in pravne probleme. Neustrezna organizacijska struktura ter neustrezen formalni status KL onemogočata razvoj sodobne organiziranosti KL. Kadrovska struktura KL ni ustrezna, prav tako sistemizacija ne upošteva specifičnih delovnih zahtev in daje prednost formalni šolski izobrazbi, čeprav bi v določenih primerih morali dejavnost temeljiti na sposobnostih zaposlenih (npr. jahači ipd.) Vodilno in vodstveno osebje večinoma ne dosega pričakovanih rezultatov.

Ti problemi se kažejo kot :

- stagnacija v dodelavi in izboljševanju obstoječih programov in nezmožnost priprave novih programov,
- nezadostna in neučinkovita promocija in marketing,
- nezadostna funkcionalna vpetost v regijski in nacionalni prostor.

3.3. Osnovne vsebine - dejavnosti kobilarne in varstvo kulturnega spomenika

Ključni problemi OE Kobilarna so:

- prekomerno naraščanje števila črede lipicancev (od 350 konj do skorajda 400 ob koncu 2005, ki se bo z naraščanjem v letu 2006 povečalo na 440),
- upadanje števila šolanih konj za dresurno jahanje in za turistične namene,
- pomanjkljive hlevske kapacitete,
- pomanjkanje pašnih in travniških površin in tekališč,
- zanemarjanje standardov in nezadostna organiziranost in kvaliteta dela na področju vzreje lipicancev in konjenišva,
- nazadovanje v številu usposobljenih kadrov za delo z lipicanci in težave pri pridobivanju mladih jahačev, jahalnih učiteljev, konjarjev, podkovskih kovačev. Neustrezna je izobrazbena struktura, ker naš šolski sistem nima programov usposabljanja za tovrstne poklice. Tudi starostna struktura je zaskrbljujoča, kar se odraža v kvaliteti storitev in povečanju bolezni,
- nezadostna vpetost v strokovne tokove na področju konjereje in konjenišva ter varstva naravne in kulturne dediščine in pomanjkanje kvalitetnih izobraževalnih, strokovno operativnih in raziskovalnih programov,
- pomanjkanje kvalitetnih tržno usmerjenih programov
- neustrezno vzdrževani deli kulturne krajine,
- neurejenost posameznih delov stavbne dediščine.

3.4. Dopolnilne vsebine in dejavnosti – gostinstvo in turizem

- pomanjkanje koncepta poslovnega razvoja; bistveni poslovni potencial Lipice, ki ga predstavljajo osnovne dejavnosti, ostaja neizkoriščen.

- neusklajenost med posameznimi programi - ker ni poslovnega koncepta, so programi nedodelani, nepovezani, težko združljivi, predvsem pa premalo utemeljeni na osnovni dejavnosti KL.;
- nedefiniranost produktov po posameznih sklopih.
- nizka raven storitev
- slabo gradbeno tehnično stanje posameznih turističnih objektov in gostinskih kapacitet.

Na ravni celotnega zavarovanega območja se vsi ti problemi kažejo kot:

- neustreznost, zastarelost programov, povezanih z osnovno dejavnostjo, neustreznost, zastarelost programov v dopolnilnih, gospodarskih dejavnostih, nezdržljivost posameznih programov, neustreznost posameznih programov glede na lokacijo,
- neurejenost prometnega režima in režima gibanja po območju nasploh,
- slabo gradbeno tehnično stanje in nefunkcionalnost objektov,
- neustrezna arhitekturna tipologija nekaterih objektov,
- neenotna in nezadostna urbana oprema
- neznačilna krajinska slika
- neenotna celotna grafična podoba in reklamni panoji postavljeni brez ustreznih dovoljenj,
- ni komunikacijske strategije.

3.5. Financiranje

- vprašljivo dolgoročno financiranje, saj državni proračun ne bo v nedogled zagotavljal sredstev za pokrivanje izgub KL,
- nepregledna, predvsem pa nenamenska izraba javnih finančnih virov,
- nedefinirana finančna razmerja med javno službo in gospodarsko dejavnostjo,
- nerešena vprašanja lastništva nekaterih stanovanj,
- pomanjkanje kapitala za nujno potrebne investicije v gospodarsko dejavnost – gostinstvo in turizem,
- nestimulativno nagrajevanje delavcev, zlasti specifičnih kadrov, ki so za izvajanje osnovne dejavnosti izjemno pomembni.

3.6. Kumulativni problemi

Najbolj očitne in usodne posledice različnih problemov so:

- nezadovoljiv ugled in vpliv KL na rejo lipicanca v nacionalnem in predvsem mednarodnem okviru,
- nezadovoljiv ugled kobilarne kot strokovne konjerejske in konjeniške institucije v nacionalnem in mednarodnem prostoru,
- nezadovoljiv ugled KL kot kulturne ustanove,
- neugodni ekonomski rezultati.

Problemi, s katerimi se sooča KL pri izvajanju osnovne dejavnosti, izvirajo predvsem iz dejstva, da niso razrešena temeljna vprašanja poslanstva, financiranja in dejavnosti

javnega zavoda in zavarovanega območja. Ko bodo partnerji sprejeli koncept varstva in razvoja, ko bo ustanovitelj zagotovil optimalno statusno obliko in bodo izvedene najnujnejše investicije, bo dolgoročno zagotovljena vrhunska raven izvajanja javne službe in osnovnih dejavnosti v celoti. S tem bodo izpolnjene zahteve za uspešno poslovanje in zagotavljanje vse večjega vira dohodka iz lastne dejavnosti.

4. PREDLOG NAČRTOVANIH REŠITEV

4.1. ENOTE UREJANJA PROSTORA

Predlog načrtovanih rešitev, ki so prikazane v osnutku načrta prostorskih ureditev jemljejo za izhodišče Program varstva in razvoja, ki je v danem primeru projektna naloga za izdelavo idejnih rešitev. Faznost je vezana na različne programe in ne na načrt prostorskih ureditev kot celoto. Izvajanja posameznih faz je odvisno od programa upravljanja, letnih načrtov in dogovorov soudeleženih pri urejanju posesti in izvajanju dejavnosti. Dinamika urejanja po posameznih vsebinah in programih, ki so načeloma med sabo neodvisni je odvisna od odločitev, ki niso povezane z načrtom prostorskih ureditev. Načrt prostorskih ureditev je izdelan tako, da opredeljuje pričakovano ureditev posestva. Iz različnih razlogov je delovno izhodišče za pripravo dokumenta končno stanje v kakršno naj bi se ureditev posesti sčasoma spremenila.

Za potrebe izvajanja in opredeljevanja posegov v prostor je območje razdeljeno na zaokrožene funkcionalne enote – enote urejanja prostora za katere bodo v tekstualnem delu načrta prostorskih ureditev podrobno opredeljeni posegi in usmeritve za razvoj.

Enote urejanja prostora bodo služile tudi za izdelavo prostorsko izvedbenih pogojev s katerimi se bodo določili:

- podrobni pogoji glede namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja,
- pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- merila in pogoji za parcelacijo,
- pogoji celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- pogoje varovanja zdravja ljudi.

Območja urejanja so glede vrste posegov v prostor in glede na programa varstva in razvoja razčlenjena na enote urejanja prostora.

Glede vrste posegov v prostor glede na namembnost imajo enote urejanja prostora naslednje oznake:

A - TURISTIČNI DEL Z ODPRTIM REŽIMOM

B - KONJENIŠKI DEL Z DELNO ODPRTIM REŽIMOM

C - KONJENIŠKI DEL Z DELNO ODPRTIM REŽIMOM

D - KONJEREJSKI DEL Z ZAPRTIM REŽIMOM

E – KRAJINA

A - TURISTIČNI DEL Z ODPRTIM REŽIMOM

Območje vključuje del pri hotelu Maestoso, predel okoli historičnega jedra in pri hotelu Klub.

Območje je obiskovalcem kobilarne dostopno brez omejitev 24 ur na dan, vključuje večino turistične in kulturne infrastrukture, ki ji je tako zagotovljena boljša dostopnost in bolj vitalno delovanje. Izjema znotraj tega območja je notranje dvorišče, »hof« pri Velbanci, ki se, kot prostor posebnega pomena, za obiskovalce odpira s posebnim režimom, predvidoma v dnevnem času, prilagojeno delovanju obstoječe galerije in predvidenega muzeja; restrikcije so potrebne zaradi oskrbe konj nastanjenih v Velbanci.

B in C - KONJENIŠKI DEL Z DELNO ODPRTIM REŽIMOM

Območje vključuje konjeniški del v okolici hlevov na borjači, Abrihtunge in hipodroma, ki so obiskovalcem dostopni v okviru vodenih ali individualnih ogledov v dopoldanskem oziroma popoldanskem času. Individualni ogled se izvaja na podlagi označene poti ogleda, ki je sicer baza tudi za vodene ogleda. Čas obiskov je prilagojen potrebam obiskovalcem in potrebam oskrbe konj in objektov, ki se v tem območju nahajajo.

Sam hipodrom oziroma dostopi do njega, morajo biti urejeni tako, da omogoča prihod in odhod večjega števila ljudi, ne da bi bilo moteno siceršnje delovanje kobilarne, predviden je dodatni dostop za obiskovalce s strani Tržaškega drevoreda. Ureditev predvideva tudi ureditev dodatne dostopne poti za konje (predvidoma na SZ strani hipodroma, v povezavi z novo urejenimi kapacitetami za gostujoče konje med hipodromom in Tržaškim drevoredom – na mestu odstranjenih tipološko in funkcionalno neprimernih servisnih objektov)

D - KONJEREJSKI DEL Z ZAPRTIM REŽIMOM

Obsega območje okoli Novega hleva, dostopno je samo zaposlenim, servisni dostop do tega dela je omogočen preko Lokavskega drevoreda iz JV strani in ne prečka poti ogleda za obiskovalce

E – KRAJINA

Izjemna kulturna krajina so deli krajine, ki obsegajo pašnike, travnike, hrastove gaje, drevorede, parkovne površine in vrtove, četudi so v zaraščanju oziroma niso urejeni, skupaj z grajenimi oziroma ustvarjenimi strukturami (obzidjem okrog posestva, drugimi zidovi, ograjami, portali, šarpami, kali, potmi, cestami in območjem Marije Lurške): varujejo se tradicionalna raba zemljišč, parcelacija, značilna vegetacija, prostorske dominante, odnos med zgodovinskim jedrom Lipice in odprtim prostorom, pogledi s cest in drugih komunikacij na krajino in zgodovinsko jedro in obratno, z zgodovinskega jedra na krajino, in vsi naštetih ustvarjeni elementi. Varovanje obsega predvsem ohranjanje s primerno rabo in rednim vzdrževanjem, zaraščene oziroma neurejene površine je treba sanirati, nevitarna drevesa prav tako sanirati oziroma nadomeščati z novimi nasaditvami: Vrtove in parkovne površine je treba rekonstruirati po vrtnoarhitekturnih načelih in jih redno vzdrževati. Preostala krajina so gozdne površine, površine z vrtačami in pretežno degradirano vegetacijo, ki niso primerne za vzrejo konj, golf igrišče in druge funkcionalne površine, ki niso namenjene osnovni dejavnosti: prepovedana je kakršna koli prostorska ureditev v

smislu gradnje stavb, izjemoma je možna gradnja naprav (na primer čistilne naprave) in infrastrukture. Potrebno je redno vzdrževanje in gospodarjenje. Na golf igrišču je v okviru možnosti zaželeno rekultivacija z zasaditvijo posameznih dreves oziroma drevesnih skupin. Površine, ki niso primerne za vzrejo konj, je možno krajinsko preurediti, vendar tako, da se ne posega v reliefne in terenske razmere in ne odstranjuje kakovostne vegetacije.

G – PROMET

Promet znotraj zavarovanega območja bo v prihodnosti močno omejen – v smislu uveljavljanja primernejših režimov rabe in nadzora nad celotnim posestvom Kobilarne Lipica. Vzporedno bo spremenjen tudi režim parkiranja, gibanja obiskovalcev in urejen notranji transport. Delež povoznih površin naj bi bil ustrezno zmanjšan, nadomeščen z zelenimi površinami oziroma površinami namenjenimi ljudem in konjem, ne avtomobilom. Ker radikalne rešitve kratkoročno niso izvedljive, bo problematika urejena po fazah, glede na prioritete in možnosti.

Glede posegov iz programa varstva in razvoja imajo enote urejanja prostora naslednje oznake:

- 1 - 8.1.6. Ureditev parkiranja znotraj posestva
- 2 - 8.1.10.1 Izboljšanje prometnega režima
- 3 - 8.2.1.2. Zagotovitev dodatnih hlevskih kapacitet v obstoječih objektih
- 4 - 8.2.1.3. Postavitev lipiških ograj
- 5 - 8.2.1.4. Garderobe in recepcija za jahalne goste
- 6 - 8.2.1.6. Sanacija hleva za žrebce v treningu
- 7 - 8.2.1.7. Obnova hipodroma in maneže pred hlevom 6-7
- 8 - 8.2.1.8. Prenova in preureditev sedanjih delavnic
- 9 - 8.2.1.9. Prenova fasad pokrite jahalnice, preureditev vhoda in prenovitev tribune
- 10 - 8.2.1.10. Dograditev senika
- 11 - 8.2.1.11. Novi hlev
- 12 - 8.2.1.12. Izgradnja fizioterapevtskega centra za konje
- 13 - 8.2.2.1. Obnova graščine
- 14 - 8.2.2.2. Obnova silosov
- 15 - 8.2.2.3. Obnova stare stanovanjske zgradbe ob hotelu Klub
- 16 - 8.2.2.4. Obnova zbiralne ploščadi za vodo in napajališča
- 17 - 8.2.2.5. Obnova ledenice
- 18 - 8.2.3.2. Sanacija obzidja, drevoredov, kalov, vodne ploščadi ter vrtač

- 20 - 8.2.4.1. Gostišče Lipica

- 22 - 8.2.4.4. Prenova otroškega igrišča in igrišč za tenis
- 23 - 8.2.5.2. Ureditev vstopnih točk na posestvo, ureditev cestnega in mirujočega prometa
- 24 - 8.2.6.2. Obnova stanovanjskega kompleksa in preselitev uprave
- 25 - 8.2.7.1. Prenova hotela Maestoso

- 26 - 8.2.7.2. Prenova hotela Klub
- 27 - 8.2.7.3. Posodobitev čistilne naprave, izgradnja energetskega bloka
- 28 - 8.4.1. Obnova poročne dvorane
- 29 - 8.4.2. Prometna - kolesarska povezava s Sežano

Opomba: število npr. 8.4.1 pomeni oznako investicije iz programa varstva in razvoja in se ga ne prikazuje na kartografskem delu.

4.2. PODLAGE ZA PREDLAGANE PROSTORSKE UREDITVE

4.2.1. KONJENIŠKO – KONJEREJSKI DEL KOBILARNE

Namen preureditve in dograditve v konjerejsko- konjeniškem delu kobilarne Lipica je zagotovitev optimalnih pogojev reje in vzreje zakonsko določenega števila lipicancev (število je določeno na podlagi Zakona o Kobilarni Lipica in Zakona o živinoreji oziroma na podlagi Rejskega programa), upošteva tudi potrebe povezane s konjeniškimi prireditvami in drugimi oblikami vključevanja gostujočih konj. Osnovna čreda lipicancev naj bi tako obsegala okoli 360 konj, od tega okvirno 50-60 plemenskih kobil, 130 mladih konj do 4. leta starosti, 20-30 konj namenjenih turističnemu jahanju, 20-30 konj za prodajo, 60-70 konj vključenih v testiranje in trening za predstave lipiške jahalne šole, 20-30 konj za vprege ter 40 kobil (genska rezerva) oziroma »upokojenih« konj, ki so praviloma nameščeni pri zunanjih rejcih. Od zgoraj omenjenega skupnega števila je, zaradi ugodnejših pogojev reje, izven Lipice nastanjenih tudi okoli 60 mladih žrebičkov in sicer na lipiškem posestvu Ravne.

Težišče posegov naj bi bilo v optimalni izrabi obstoječih objektov (morebiti tudi v obliki nadomestnih objektov, ko obstoječih objektov iz gradbeno-tehničnih, funkcionalnih in oblikovnih razlogov ni smiselno ohranjati; objekti dediščine so pri tem seveda izvzeti). Poseganje v prostor z novogradnjami naj bi bilo čim manjše, omejeno na tiste programe in tak obseg, kot je nujno potreben za doseganje zgoraj navedenega cilja oziroma namena.

»Vsi »umazani« procesi dela (delavnice, prevoz gnoja, dostava krme itd.) naj bi se umaknili stran od Tržaškega drevoreda, ki naj bi ponovno dobil funkcijo glavne vstopne poti na posestvo. Dodatne konjerejske kapacitete naj bi se gradile na območju južno in vzhodno od obstoječega novega hleva, do koder pripelje pot skozi lokavški drevored. Ta naj bi v prihodnosti služil tudi kot servisni vstop, v povezavi z lokavškimi vrati.

Center konjerejske dejavnosti naj bi se razvijal v navezavi z obstoječim »novim hlevom«, večina konjerejskih programov in vse novogradnje naj bi bile koncentrirane južno oziroma vzhodno od omenjenega objekta.

Namen take ureditve je optimizacija procesov dela, koncentracija konjerejskih vsebin in posledično možnost organizacije dela in prostora tako, da glavna konjerejskih dejavnosti ni motena z npr. turističnimi dejavnostmi (in obratno). Omenjena lokacija širitve v JV od obstoječih objektov je bila izbrana tudi zato, ker jo je mogoče oskrbovati preko poti skozi lokavški drevored (servisna pot), ločeno od komunikacij namenjenih obiskovalcem.

Dimenzioniranje novih kapacitet bazira na, kot že rečeno, zakonsko določenemu številu konj in sodobnih potrebah, ki jih narekuje njihova oskrba. Del povečanih

hlevskih potreb npr. izhaja iz zahteve po ukinjanju stojišč ter urejanju nadomestnih boksov za konje, večji potrebni površini boksov itd.

Konjerejsko-konjeniški del kobilarne Lipica vključuje sledeče objekte:

- Hlev Velbanca,
- kompleks na borjači (hlev 3, 4, 5, stara jahalnica, hlev pod silosi, zahodni in vzhodni silos,
- kompleks pri hlevu Abrihtunga (hlev 2, hlev 6, 7, pony hlev),
- kompleks »novi hlev« z jahalnicami (prireditvena jahalnica, mala jahalnica, pokrita jahalnica, »novi hlev«-hlev 8, centralni gnojnik, odprta senica),
- kompleks pri hipodromu (hlev 11, hipodrom,
- kompleks ob Tržaškem drevoredu (objekt delavnic, hlev 9,10, vaga, dvojni senik, zaprta senica).

Obstoječi objekti bodo prenovljeni, v smislu optimizacije reje konj bodo nekateri tudi programsko in funkcionalno preurejeni. Objekti ob Tržaškem drevoredu naj bi bili, zaradi nezdržljivosti programov ter funkcionalne in oblikovne neustreznosti, dolgoročno odstranjeni. Vsi naštetih objekti sicer ostajajo v funkciji reje in vzreje konj.

Ob analizi programov je bilo ugotovljeno, da kobilarna Lipica, poleg že naštetih obstoječih kapacitet potrebuje sledeče nove kapacitete:

- hlev za vprežne konje (30 boksov), s prostorom za shranjevanje kočij in servisnimi prostori za kočijaže – pokrivanje manjkajočih kapacitet in nadomeščanje kapacitet v preurejenem hlevu 6,7;
- hlev za žrebce (45 + dodatnih 25 boksov, če celotni populaciji iz hleva 8 zagotovimo ugodnejše pogoje bivanja, hlev pa preuredimo v dodatno jahalnico) – nadomestitev manjkajočih kapacitet zaradi delne prereditve ali spremembe funkcije obstoječega hleva;
- dodatne kapacitete za spravilo sena (približno 1500m²) in žagovine (približno 300m³ oziroma 100m²) – pokrivanje manjkajočih kapacitet in nadomeščanje kapacitet ob Tržaškem drevoredu;
- nadomestni gnojnik (približno 1500m³ oziroma 2 x 400m²) – pokrivanje manjkajočih kapacitet in nadomestilo za neustrezno lociran obstoječi centralni gnojnik;
- servisni objekt (garaža za kmetijske stroje, delavnica) – pokrivanje manjkajočih kapacitet in nadomeščanje kapacitet pri Tržaškem drevoredu;

Poleg oskrbe osnovne črede je v Lipici, kot konjeniškem akademskem in prireditvenem centru, potrebno zagotoviti tudi ustrežnejše pogoje za gostujoče

konje (dalj časa nastanjeni konji, turnirski konji, konji SV/protokola). To pomeni predvsem:

- hlev za konje SV/protokol (30 boksov, lahko v povezavi s hlevom za vprežne konje);
- delno trajne in delno montažne kapacitete za gostujoče konje (okvirno 70 boksov), s spremljevalnimi vsebinami (servisni prostori za jahače, servisni prostori za nego konj itd.);
- objekt za skladiščenje opreme za konjeniške prireditve na hipodromu in vstopni objekt za obiskovalce hipodroma.

Navedeni objekti, razen prostorov za konje SV, naj bi bili locirani stran od ostalih konjerejskih objektov, predvidoma v izpraznjenem prostoru med hipodromom in Tržaškim drevoredom.

V smislu izboljšanja pogojev za izvedbo konjeniških prireditev je predvidena ureditev hipodroma (preureditev dotrajanih tribun, nadkritje tribun, ureditev dodatnega vhoda za obiskovalce z napajanjem preko Tržaškega drevoreda (predvidoma v JZ delu), ureditev dodatnega dostopa za konje (predvidoma v SZ delu). Zaradi funkcionalne in oblikovne neustreznosti je predvidena tudi prenova in razširitev programske jahalnice (povečanje sedanje kapacitete s 750 sedišč na okoli 1000 sedišč, zagotovitev potrebnih spremljevalnih vsebin za kvalitetno izvedbo konjeniških predstav).

Kobilarna razpolaga s tremi pokritimi jahalnicami in šestimi zunanjimi manežami. Zaradi povečanih potreb, npr. treningi protokola Slovenske vojske, treniranje gostujočih konj itd., bi bilo smotno obstoječi hlev 8 preurediti v dodatno jahalnico. Hlev zaradi svoje zasnove ne omogoča optimalnih pogojev za nastanitev konj.

Obstoječe maneže zadoščajo potrebam. Izjema je maneža na hipodromu, ki bi jo bilo smotno povečati tako, da bo omogočala pestrejši program konjeniških prireditev (turnirji v vožnjah kočij, preskakovanju zaprek).

4.2.2. PAŠNE IN KOŠNE POVRŠINE

Kobilarna Lipica trenutno razpolaga s okoli 170 ha pašno-košnih površin in okoli 90 ha na novo očiščenih pašnih površin (skupaj okoli 260 ha), kar v celoti zadošča za pašo konj, ki se pasejo v Lipici (kobile z žrebeti in žrebice, skupaj do okoli 125 konj). Okoli 60 mladih žrebičkov ima na voljo dodatnih 36 ha na posestvu Ravne, okoli 40 kobil genske rezerve in »upokojenih« konjev pa je v oskrbi rejcev izven Lipice. Razpoložljive površine prav tako zadoščajo za dnevne izpuste konj, ki niso na paši (potrebno 2-3 ha), kot tudi za izpuste predvidenega števila gostujočih konj (do 100 konj).

Z enkratnim odkosom sena na že omenjenih 170 ha pašno-košnih površin KL pridela okoli 50% potrebnega sena. Ostale količine, zaradi nižjih stroškov dela in skladiščenja sena, Kobilarni Lipica, v skladu s stoletno tradicijo, dobavljajo okoliški ponudniki.

Zaradi relativno velike potrošnje sena je na tak način spodbujena tudi košnja okoliških kraških travnikov in posledično ohranjanje kulturne krajine.

Pridelava močne krme na kamnitem kraškem območju ni mogoča, zato se le-ta v celoti kupuje drugod.

4.2.3. SANACIJA VEGETACIJE, RELIEFA IN VODNIH VIROV

V sodelovanju z gozdarsko in naravovarstveno službo se preveri vitalnost posameznih dreves (popis dreves je bil že opravljen) v drevoredih in pašnikih. Vsa nevitarna drevesa v drevoredih in na travniških površinah je potrebno sanirati in nadomestiti. Zamenjava dreves z istimi vrstami in vitalnimi odraslimi sadikami. Zlasti je pomembna zasnova prenove drevoredov, kjer je za vsak posamezni drevored enako pomembna usklajena dinamika posegov kot tudi izbira sadik usklajene velikosti in vitalnosti.

Sanacija degradiranih vrtač: za njih se najprej ugotovi koliko časa je minilo od degradacije in za kakšno uničenje vrtače je šlo. Kjer je bil v vrtačo nasut odpadni material (gnoj, zemlja, organski odpadki) in se je vrtača začela zaraščati, se lahko po predhodni oceni takšno vrtačo prepusti naravnim sukcesijskim procesom. Kjer gre za odlaganje v zadnjih letih, se vrtača očisti, odpelje material na komunalno deponijo, dno vrtače pa se uredi v skladu s programom v okolici. Treba je tudi sanirati in ustrezno predstaviti območja opuščene zbirališče vode in napajališče.

Preostali zaraščeni deli posestva bodo urejeni skladno s pridobljenimi smernicami pooblaščenih institucij.

4.2.4. DRUGE DEJAVNOSTI JAVNE SLUŽBE KL / KULTURNA DEDIŠČINA

Zakon o Kobilarni Lipica kot dejavnosti javne službe definira tudi organiziranje kulturnih prireditev na zavarovanem območju ter varstvo kulturne dediščine, ki vključuje skrb za redno vzdrževanje objektov kulturne dediščine, njihovo obnavljanje in trajnostno rabo v kulturne, izobraževalne in gospodarske namene.

Z namenom revitalizacije historičnega jedra Lipice in boljšega vključevanja kulturnih oziroma kulturno-zgodovinskih vsebin v celostno ponudbo kobilarne, je predvidena dokončna ureditev objektov v že omenjenem historičnem jedru (lipiška graščina in okoliški objekti) ter njegova izključitev iz »zaprtega« delu kobilarne. Kompleks pri lipiški graščini naj bi ponovno postal fizično in pomensko središče kobilarne (skladno z njegovo nekdanjo funkcijo), fokus glavne dostopne poti, ki naj bi bila ponovno vzpostavljena preko Tržaškega drevoreda.

Kompleks vključuje naslednje objekte:

- graščina Lipica (dokončanje obnove, umestitev vsebin): predvidena je umestitev studijsko-izobraževalnega centra ter glavne protokolarne in kulturne vsebin; del teh vsebin se bo lahko izvajalo tudi na prostem (pripadajoči vrtovi, dvorišče);
- Galerija A. Černigoja (ohranitev programa);
- historični hlev Velbanca (ohranitev programa);

- objekt predvidenega Muzeja lipicanca (dokončanje prenove, umestitev vsebine)
- gostišče Lipica (prenova interierja, umestitev kvalitetnejšega gostinskega programa);
- kapelo sv. Antona Padovanskega (ohranitev programa);
- »Italijansko vilo«, sedež uprave kobilarne (prenova interierja).

Omenjene programe bodo dopolnjevale vsebine umeščene v sklop objektov pri sedanji poročni dvorani (gostinske dejavnosti, druge dejavnosti namenjene obiskovalcem), vključno s Kosovo galerijo.

V smislu vključevanja tudi drugih elementov kulturne in naravne dediščine v celostno ponudbo Kobilarne Lipica, bo na posestvu urejena mreža sprehajalnih, rekreacijskih, jahalnih in kočijaških poti. Mreža bo bazirala na obstoječih ali nekdanjih poteh (npr. skozi drevorede), obsežnejše nove trase niso predvidene.

4.2.5. DRUGE SPREMLJAJOČE DEJAVNOSTI

Vključujejo predvsem hotelsko ponudbo, gostinsko ponudbo, športne dejavnosti. Koncentrirale naj bi se predvsem okoli kompleksa hotela Meastoso:

- hotel Maestoso (prenova objekta in neposredne okolice za bolj kakovostno turistično ponudbo; zelena zaokrožitev števila sob na okoli 200, ob kalkulirani 70% zasedenosti, potrebne dodatno kvadrature potencialno nudi tudi sedanji kazinojevski del);
- bazenski kompleks (prenova ali nadomestna gradnja za bolj kakovostno ponudbo športnih in wellness vsebin, vključno s prostori potrebnimi za delovanje golf igrišča);
- stanovanjski del zahodno od Maestosa: prenova objektov, ohranitev minimalnega potrebnega števila stanovanj oziroma njihova preureditev v smislu apartmajskih enot;
- hotel Klub (prenova objekta za bolj kakovostno turistično ponudbo);
- osrednji park in vstopni plato: ureditev poti, ureditev prodaje vstopnic, spominkov, informacijskega centra, postajališča za notranji promet, električne minibusov, kočije.
- golf igrišče (razširitev obstoječega igrišča).

4.3. PROMET

4.3.1. Motorni promet / dovozi

Promet znotraj zavarovanega območja bo v prihodnosti močno omejen – v smislu uveljavljanja primernejših režimov rabe in nadzora nad celotnim posestvom Kobilarne Lipica. Vzporedno bo spremenjen tudi režim parkiranja, gibanja obiskovalcev in urejen notranji transport. Delež povoznih površin naj bi bil ustrezno zmanjšan, nadomeščen z zelenimi površinami oziroma površinami namenjenimi ljudem in konjem, ne avtomobilom. Ker radikalne rešitve kratkoročno niso izvedljive, bo problematika urejena po fazah, glede na prioritete in možnosti.

Kratkoročno

Kot najbolj pereč problem bo kot prvo omejen oziroma ukinjen tranzitni promet preko zavarovano območja. Tranzitni promet bo preusmerjen na obstoječe okoliške prometne povezave (namesto trase Sežana-Lipica-Lokev-MP Bazovica, po trasi obstoječe, SV locirane prometnice Sežana-Lokev-MP Bazovica). Vstop na zavarovano območje bo sicer še naprej potekal preko sežanskih in lokavških vrat.

Stari DLN: »Z odstranitvijo vsega tranzitnega prometa iz zavarovanega območja se vzpostavi osnovni pogoj za upravljanje z območjem. Možen je fizični nadzor nad obiskovalci in podani pogoji za ustreznejše pobiranje vstopnine za ogled območja. V smislu gospodarjenja z območjem je izključena možnost za naključno rabo prostora, kar je za območje kulturne dediščine nacionalnega pomena tudi edino sprejemljivo.«

V smislu nujne sanacije Sežanskega drevoreda, je smiselna tudi takojšnja ukinitvev (fizično oviranega) dvosmernega prometa skozi omenjeni drevored in vzpostavitev enosmernega, zgolj vstopnega prometa.

Slediti morajo ukrepi omejevanja motornega prometa po posestvu – v tem smislu striktno izvajanje prepovedi vožnje po površinah izven glavnih komunikacij (razen nujne oskrbe) ter ureditev mirujočega prometa, v prvi fazi na obstoječih površinah (z boljšim usmerjanjem posameznih skupin obiskovalcev).

Posebne ureditve za omenjene ukrepe niso potrebne, prilagojena mora biti le prometna signalizacija.

Dolgoročno

- Ureditev vstopnih centrov s parkirnimi površinami in info točkami na vseh vstopih na posestvo (glavni vstop Bazovica, vstop Sežana, servisni in rezervni vstop Lokev). Glavna točka vhoda naj bi bil zgodovinsko pogojen južni vhod na posestvo, nanj naj bi bila usmerjena glavna, zlasti organiziranih obiskov kobilarne. S tem bi novejša vsebina (hotelski kompleks, golf itd.), ki trenutno motijo percepcijo lipiškega prostora ob samem vstopu, dobile bolj odmaknjeno, marginalno pozicijo.

- Ukinitvev motornega prometa za obiskovalce znotraj zavarovanega območja (izjema so lahko gostje hotelov, stanovalci, del zaposlenih ipd.).
- Prevoz znotraj posestva bo urejen z električnimi minibusi, kočijami ali podobno. Skladno z izločanjem motornega prometa bo omogočena tudi postopna redukcija obstoječih parkirnih površin, zlasti neposredno pred hotelom Maestoso oziroma njihovo preoblikovanje. V sklopu preureditve hotelskega in bazenskega kompleksa je mogoče predvideti del podzemnih parkirnih površin (namenjene zlasti gostom hotelskega kompleksa oziroma drugim večdnevnim gostom).
- Ureditev servisnega dovoza in odvoza za konjerejski del preko lokavškega drevoreda, brez križanja s potmi za obiskovalce.

Mirujoči promet / parkiranje

Obstoječe stanje, obstoječe potrebe (po podatkih KL, avgust 2007)

Trenutno je za potrebe KL znotraj zavarovanega območja v uporabi skupaj 556 parkirnih mest, na delno urejenih, delno neurejenih parkirnih površinah:

- zaposleni: 50 PM,
- hotel Klub: 30 urejenih, BUS 2, cca 35 neurejenih PM (gostje, zaposleni),
- golf, tenis: 50 neurejenih PM
- Casino: 34 urejenih PM, 8 zadaj urejenih PM
- hotel Maestoso zahodno: 8 urejenih PM, in 15 neurejenih PM
- hotel Maestoso vzhodno: 196 urejenih PM, BUS 18 PM
- centralno zahodno: 38 PM urejenih
- bazen: 6 PM urejenih
- stanovalci: 80 PM.

V primeru velikih prireditev so parkiranju namenjene tudi travne površine SV od hotela Maestoso.

Večina dnevnih obiskovalcev se v Lipico pripelje z avtobusi, individualnih gostov je le 2-3% dnevno. Glavnino PM tako zasedajo gostje kazinoja (dnevno število obiskovalcev je okoli 600, ob vikendih okoli 1000 ljudi, večinoma v večernem času – se ne prekriva z obiskovalci kobilarne).

Trenutno identificirane potrebe (zaposleni 100 PM, obiskovalci 450-1250 PM):

- zaposleni v hotelu Klub: 20 PM,
- zaposleni v kompleksu Maestoso: 40 PM,
- zaposleni v upravi KL: 20 PM,
- zaposleni v konjeniško-konjerejskem delu: 20 PM,
- golf: 100 PM,
- dnevni obiskovalci kobilarne, vključno z avtobusi: 200 PM,
- hotelski in gostje kazinoja dodatno: 150 PM,
- ocena potreb v času velikih prireditev: 800 PM (v treh najbolj obiskanih dneh s konjeniški prireditvami Lipico obišče skupno okoli 10 000 obiskovalcev, torej nekaj tisoč na dan, razporejeni preko celega dneva).

Predlagana rešitev kratkoročno

- Ohrani se obstoječe parkirne površine, pri čemer se striktno določi režim uporabe (določitev in usmerjanje posameznih skupin uporabnikov).
- Parkiranje izven urejenih parkirnih površin se prepove v celoti.
- Parkiranju ne namenimo novih zelenih površin.

Predlagana rešitev dolgoročno

Dolgoročno naj bi za glavnino obiskovalcev zagotovili parkirne površine izven zavarovanega območja – vzporedno z urejanjem vstopnih točk (Sežanski vhod, Tržaški vhod, dodatni /servisni Lokavški vhod). Nujno potrebne površine znotraj območja naj bi zagotavljali s preoblikovanjem obstoječih parkirnih površin.

Znotraj območja bi ohranili naslednje parkirne površine:

- centralno parkirišče vzhodno od hotela Maestoso: 214 PM (zaposleni, gostje hotela) in 13 PM za BUS;
- parkirišče zahodno od hotela Maestoso : 76 PM (zaposleni, stanovalci);
- parkirišče pri hotelu Klub: 50 PM (gostje hotela, izbrani obiskovalci);
- parkirišče pri golf igriščih: 50 PM (obiskovalci)
- površina južno od hotela Klub, ki se trenutno uporablja kot parkirišče za zaposlene, bo urejena za parkiranje vozil s prikolicami za dovoz konjev v času konjeniških prireditev (ustrezno utrjena, zatravljena površina).

Z namenom zagotavljanja parkirnih mest za vse dalj časa nastanjene goste (hoteli, apartmaji oziroma stanovanja) v bližini namestitvenih kapacitet, ob hkratni razbremenitvi parkirnih površin znotraj zavarovanega območja, je smiselno v okviru prenove hotelskega kompleksa Maestoso predvideti izgradnjo podzemnih parkirnih mest. Predvidena kapaciteta: 30 PM.

Potrebne kapacitete zunaj zavarovanega območja skupaj: 556PM, 36 BUS

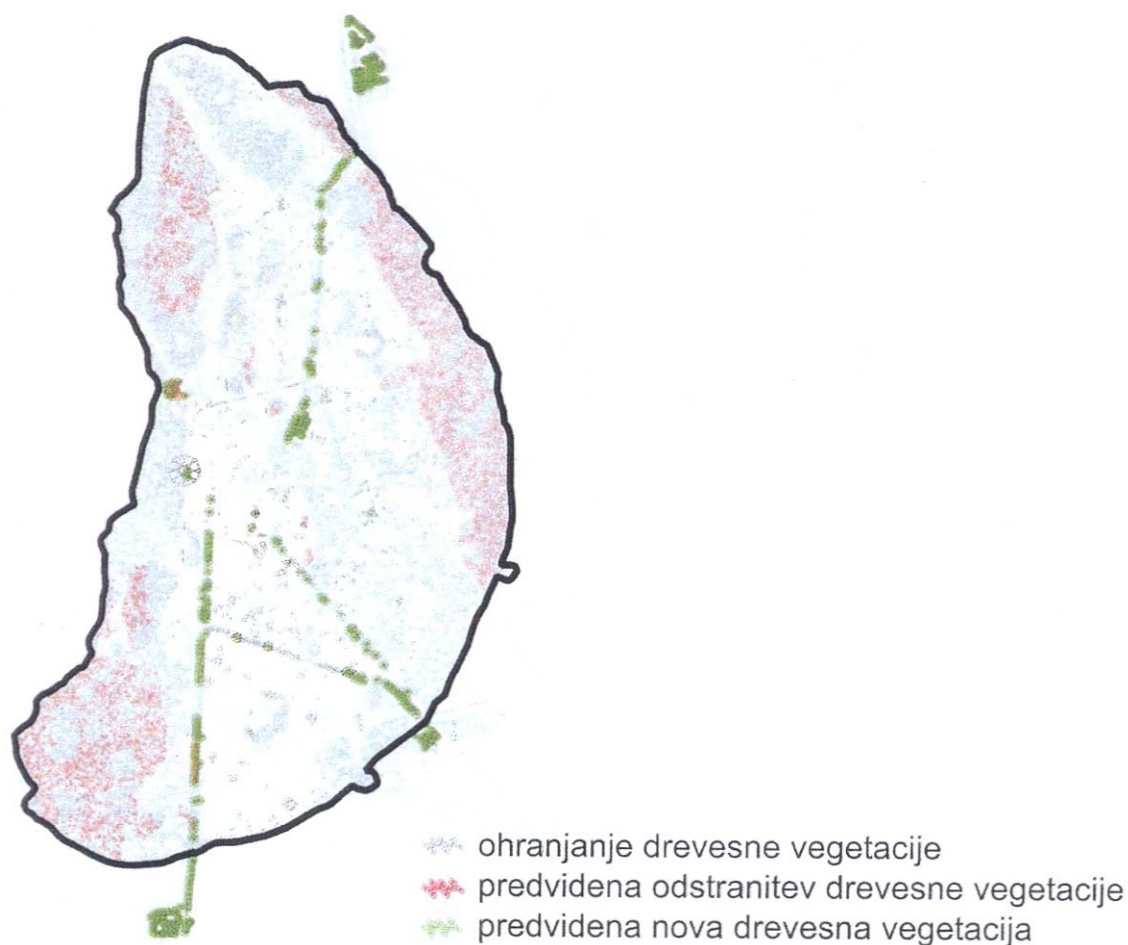
- Sežanski vhod: 113 PM, 22 BUS
- Tržaški vhod: 239 PM, 22 PM za BUS
- Lokavški vhod (rezerva): 204 PM

Povzetek dolgoročno:

- Ukinitev parkirišča neposredno pred hotelom Maestoso – sprememba v parkovne površine. Zagotovi se samo dovoz za dostavo gostov, ter obračališče pri Casinoju.
- Ukinitev parkirišča pred golf igriščem. Parkirišča za golfiste se zagotavljajo na skupnem parkirišču. Ob parkirišču se postavi nadstrešnica za spravilo klubskih avtomobilov (club car), ki so namenjeni golfistom.
- Povečanje obstoječega parkirišča, ki je namenjeno obiskom dnevnih gostov (avtobusi in osebni avtomobili), gostom hotela, zaposlenih se poveča zaradi ukinjanja parkirišč ob neposredni bližini hotela Maestoso.
- Preureditev obstoječega parkirišča zahodno od Maestosa (zaposleni, stanovalci/apartmajski gostje)
- Ureditev utrjenih zelenih površin za parkiranje vozil s prikolicami za suport konjeniških prireditev na lokaciji sedanjega parkirišča za zaposlene, južno od hotela Klub (parkiranje zaposlenih pretežno v okviru centralnega parkirišča).
- Preureditev obstoječega parkirišča pri hotelu Klub.
- Možnost: Ureditev podzemnih parkirnih mest v sklopu preurejanja hotelskega kompleksa Maestoso

- Takojšnja ukinitvev tranzitnega prometa preko zavarovanega območja, v nadaljevanju ukinitvev motornega prometa povezanega z dnevnim obiskom (dovoz je omogočen večdnevnim gostom, zaposlenim, stanovalcem, dostavi/oskrbi).
- Ureditev vstopnih točk za dnevne obiskovalce s parkirnimi površinami na Tržaških in Sežanskih vratih, vzpostavitev internega transporta od omenjenih dveh vhodov do jedra kobilarne. Ureditev rezervnih parkirnih površin ob Lokavških vratih za pokrivanje potreb ob velikih prireditvah.
- Redukcija asfaltnih površin in preureditev križišča na izteku Sežanskega drevoreda (SV od kompleksa Maestoso), aktiviranje obstoječega, trenutno neuporabljenega cestnega odcepa proti hotelu Klub.
- Ureditev površine poti skozi Tržaški drevored za interni transport – predvidoma utrjene, neasfaltirane površine (podobna ureditev tudi ostalih poti skozi drevorede, v primeru Lokavškega drevoreda tudi za potrebe oskrbe konjerejskega dela, npr. dostava krme, odvoz gnoja itd.).

4.4. OBMOČJA DEDIŠČINE



shema 8: Sanacija vegetacije

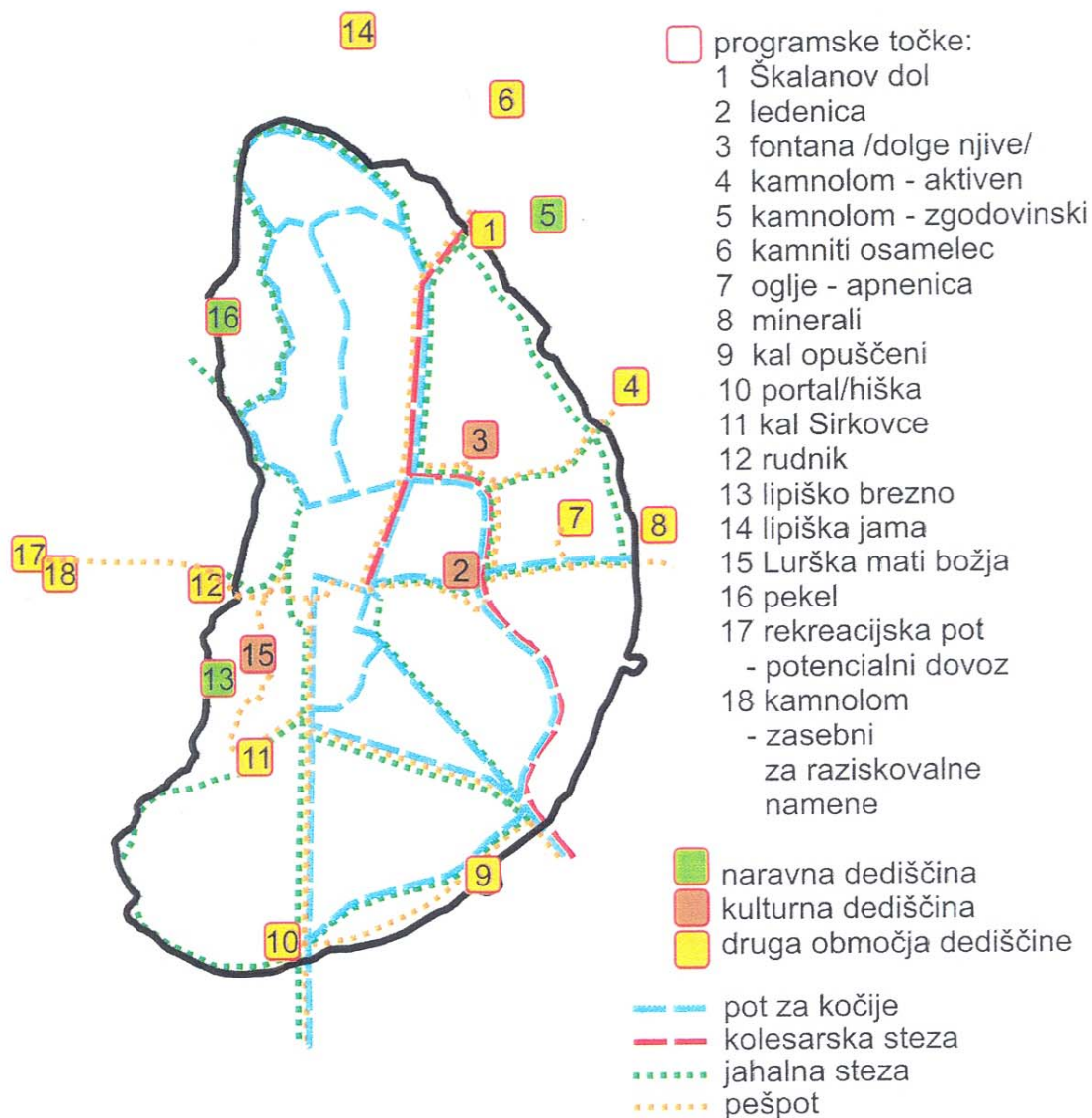
Prenova kalov in drugih vodnih objektov

Treba je sanirati in ustrezno predstaviti območja opuščениh zbirališč vode in napajališč. Dela se izvajajo v pozno jesenskem ali zimskem obdobju, uporabljajo se naravni materiali: glina za zatesnitev, lahko v kombinaciji s PVC folijo, vendar ne z betonom. Prenova poteka po določilih nosilcev urejanja prostora.

4.5. Območja dediščine I pot po sledovih dediščine

Posstvo Lipica je v celoti izjemna kulturna in naravna krajina. Na območju je tudi izven grajenega jedra na več lokacijah zaslediti ostanke človekove prisotnosti. Hkrati

je kljub preurejanju prostora za potrebe vzreje konj, paše in ježe območje zanimivo tudi zaradi naravnih značilnosti. Urejanje in vzdrževanje objektov in območij kulturne in naravne dediščine ter ostalih kvalitetnih evidentiranih prostorskih prvin bo z novim načrtom dobilo še dodaten pomen.



shema 9: Pot po sledovih dediščine

Predlog rešitve predvideva ureditev nove poti po sledovih dediščine. Gostom zavarovanega območja se ponuja novo področje doživljanja in spoznavanja kulturne in naravne krajine Lipice in Krasa. Z vodičem ali samostojno se bo možno napotiti na različno dolge in različno usmerjene ogledne in raziskovanja dediščine.

Za potrebe ureditve nove poti se v zavarovanem območju in v njegovi neposredni bližini vsi objekti naravne in kulturne dediščine kakor tudi vsa območja na katerih so znani sledovi človekove dejavnosti v prostoru, ali posebni naravni pojavi, izjemne rastline in podobno, povežejo s potjo za pešce in kjer je možno za kočije. Vse lokacije se enotno obeležijo in opremijo s kratkimi predstavitvenimi besedili. Pot po sledovih dediščine se gostom predstavi z zloženko, ki vključuje situativni prikaz lokacij in kratke animacijske opise pojavov. Tak prospekt vključuje tudi možnosti za zaokroževanje ogledov v zaključene omejeno dolge sprehode. Sočasno se vsa območja, lokacije na terenu enotno označijo in začnejo se dodatni posegi potrebni za potrebe predstavitve pojavov in dediščine javnosti. Programske razvojne možnosti, ki jih ponujata narava in kulturna dediščina v območju Kobilarne in zaledju so zelo velike in povezane tako z najširšo javnostjo kot z ljubitelji in ozko specializiranimi obiskovalci različnih strok.

Pot po sledovih dediščine v predlogu vključuje naslednje znane lokacije:

	območja dediščine	druga	naravna d.	kulturna d.
1	Škalanov dol	•		
2	ledenica		•	
3	fontana /dolge njive/		•	
4	kamnolom - aktiven	•		
5	kamnolom - zgodovinski			•
6	kamniti osamelec	•		
7	oglje - apnenica	•		
8	minerali	•		
9	kal opuščeni	•		
10	portal/hiška	•		
11	kal Sirkovce	•		
12	rudnik	•		
13	lipiško brezno			•
14	lipiška jama	•		
15	Lurška mati božja		•	
16	pekel			•
17	gozdna pot	•		
18	kamnolom /raziskovalni/	•		

Z vidika kulturne dediščine je treba izpostaviti izjemnost prostora kot celote, ki izhaja iz zgodovinske kontinuitete funkcije - vzreje plemenitih konj (skoraj 500 let).

4.6. KULTURNE DEDIŠČINE

Od arhitekture sta najvrednejša objekta Velbanca in »abrihtunga«.

Spomeniki (po inventarju) pa so:

1. Velbanca
2. graščina
3. Kapelica sv. Antona Padovanskega
4. obrihtunga (štala 6 in 7, turistični hlev, Abrihtunga),
5. štali 9 in 10,
6. Na Borjači (štale 3,4,5, rajtšula in vodnjak),
7. Fontana (v Dolini),
8. Kapelica Lurške Matere Božje v Dolini,
9. Ledenica in
10. mejne oznake (mejniki).

Z vidika kulturne dediščine so predvideni ukrepi:

- prenova graščine
- vzpostavi se stari dostop iz smeri Trst - Bazovica
- nova pozidava znotraj ožjega varovanega območja "hofa" se ne dovoli
- novi hlevi so znotraj Kobilarne v smeri JZ, Abrihtunga mora ostati dominanten objekt, nove širitve - gradnje turističnih objektov niso sprejemljive.

4.7. NARAVNA DEDIŠČINA

V splošnem spada celotno območje Kobilarne v območje naravnih vrednot, ki jih povezuje predlagani Kraški regijski park. Od posameznih objektov pa je evidentirano in zavarovano Lipiško brezno (1138), za varovanje pa so predlagani še: lipiški pašniki in gozdovi (3709), nahajališče fosilov (4203) ter Velbanca/Pekel (1790).

Lipica je z vidika ekološko pomembnega območja Kras v celoti znotraj sicer mnogo širšega območja, ki je vključeno v varstveno območje Natura 2000 (ptičja direktiva in habitati). Na območju Kobilarne je sedem različnih habitatnih tipov (od »prosto plavajoče vegetacije« do »jam«).

Z vidika varstva narave se predvideva varovanje:

- Krasa, zlasti podzemeljskih geomorfoloških in geoloških naravnih vrednot kot tudi za drevesne naravne vrednote in oblikovane naravne vrednote
- ohranjanje travnatih površin s košnjo in pašo,
- širjenje pašnikov v omejenem obsegu na območju nekdanjih pašnikov, ne pa v SZ delu, kjer je gozd (pozorno v območju Bezovščine),
- dosajevanje avtohtonih kraških dreves na golf igrišču,
- sanacija dreves (po predhodnem usklajevanju).