

Urbanistični inštitut Republike Slovenije
Institut »Jožef Stefan« Ljubljana
PNZ svetovanje projektiranje d.o.o.
UL, BF, Oddelek za krajinsko arhitekturo

STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO REGIONALNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA LJUBLJANSKE URBANE REGIJE



Tematska delavnica
»Gospodarske cone v LUR«
Gradivo za delavnico

Domžale, 5. Marec 2009

Naročnik:

Regionalna razvojna agencija Ljubljanske urbane regije, Ljubljana

Projekt:

Strokovne podlage za pripravo regionalnega prostorskega načrta Ljubljanske urbane regije

Odgovorna pooblaščenka predstavnik naročnika:

mag. Lilijana Madjar

Izvajalci projekta:

Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Institut »Jožef Stefan« Ljubljana

PNZ svetovanje projektiranje d.o.o.

Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za krajinsko arhitekturo

Odgovorni predstavnik izvajalca:

mag. Andrej Gulič

Projektna skupina, ki je pripravila gradivo za delavnico:

mag. Andrej Gulič (Urbanistični inštitut Republike Slovenije)

mag. Luka Mladenovič (Urbanistični inštitut Republike Slovenije)

Ljubljana, 5. marec 2009

Vodja projekta:

mag. Andrej Gulič

Direktorica:

izr. prof. dr. Kaliopa Dimitrovska Andrews

PROSTORSKI VIDIKI RAZVOJA GOSPODARSKIH CON V LJUBLJANSKI URBANI REGIJI

1. Analiza obstoječega stanja prostorskega razvoja gospodarskih con v Republiki Sloveniji

1.1 Analiza razpoložljivih virov ter predlog opredelitve meril za razvoj in alokacijo gospodarskih con

Uvodoma izhajamo iz spoznanja, da država zaenkrat še ne razpolaga s celovitim strateškim razvojnim dokumentom na področju spodbujanja razvoja in vmeščanja poslovnih – oz. podjetniških, industrijskih, proizvodnih, obrtnih, storitvenih in drugih con, kot jih velikokrat imenujemo – v prostor. Terminologija na tem področju še ni usklajena, tako da so načini in oblike njihovega pojmovanja zelo različne in s tem tudi otežena njihova primerjava. To vrzel deloma zapolnjuje veljavna Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS), ki opredeljuje cilje in usmeritve dolgoročnega razvoja gospodarskih con v Sloveniji. Poleg tega Javna agencija RS za podjetništvo in tuje investicije (JAPTI)¹, ki v okviru države skrbi za spodbujanje izvoza in spodbujanje neposrednih tujih investicij, razpolaga z rezultati nekaterih študij, ki so jih za potrebe države opravile tuje svetovalne institucije. S problematiko načrtovanja poslovno-industrijskih con se je ukvarjal tudi projekt "Investicijske prioritete Republike Slovenije v obdobju 2007-2013", ki je med drugim pripravil predlog razvojnih prioritiet, ki so bile upoštevane pri pripravi Državnega razvojnega programa in Nacionalnega strateškega referenčnega okvira za obdobje nove finančne perspektive 2007-2013. Sintetični prikaz relevantnih informacij iz omenjenih virov predstavljamo v nadaljevanju.

1.1.1 Strategija prostorskega razvoja Slovenije²

"SPRS je temeljni državni dokument o usmerjanju razvoja v prostoru. Podaja okvir za prostorski razvoj na celotnem ozemlju države in postavlja usmeritve za razvoj v evropskem prostoru. Določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo. Prostorska strategija izhaja iz upoštevanja družbenih, gospodarskih in okoljskih dejavnikov prostorskega razvoja. V skladu z načelom vzdržnega prostorskega razvoja, ki je njeno temeljno načelo, prostorska strategija uveljavlja smotrno rabo prostora ter varnost življenja in dobrin. Poudarja prizadevanja za ohranitev prepoznavnosti prostora in krepitev identitete Slovenije ter njenih lokalnih oziroma regionalnih identitet, kar v razmerah evropske konkurence ponuja primerjalne prednosti" (SPRS, 2004: 1).

¹ <http://www.pcmg.si/index.php?id=58>

² http://www.sigov.si/upr/doc/SPRS_slo.pdf

Med temeljne cilje je SPRS uvrstila tudi cilj in podcilja, ki se nanašajo na problematiko spodbujanja razvoja poslovnih con. Le-ti so:

1. Večja konkurenčnost slovenskih mest v evropskem prostoru.
 - Razvoj regionalnih razvojnih con za proizvodne in storitvene dejavnosti.
 - Učinkovito razmeščanje dejavnosti v naseljih z upoštevanjem lokacijskih možnosti in omejitev.

Iz opredeljenih ciljev izhaja, da se SPRS zavzema za to, da se gospodarska konkurenčnost Slovenije izboljšuje tudi s spodbujanjem razvoja gospodarskih con oz. regionalnih razvojnih con za proizvodne in storitvene dejavnosti. Poleg omenjenih izrazov je v SPRS uporabljen še en izraz: podjetniška cona malega gospodarstva. Od vseh v SPRS uporabljenih izrazov je opredeljen le izraz gospodarska cona. "Gospodarska cona je večje območje koncentracije industrijskih dejavnosti s skupno upravo, ki je zaradi vpliva na razvoj delovnih mest ter na ekonomski, socialni in ekološki razvoj pomemben dejavnik pri prostorskem razvoju širšega območja" (SPRS, 2004: 2).

Poleg tega SPRS v okviru opredelitve prostorskih sistemov z usmeritvami za razvoj na regionalni in lokalni ravni opredeljuje tudi usmeritve za tim. območja proizvodnih dejavnosti. Te so:

1. »V urbanih naseljih se omogoča zadostno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za industrijo, proizvodno obrt in druge oblike podjetništva.
2. Zagotavlja se pogoje za razvoj sodobno opremljenih gospodarskih con in tehnoloških parkov na nacionalni ravni v širšem območju središč nacionalnega pomena, na regionalni ravni v območjih središč regionalnega pomena ter na lokalni ravni v tistih lokalnih središčih, ki ustrezajo predpisanim prostorskim kriterijem.
3. Pri razvoju gospodarskih con se poleg družbeno ekonomskih pogojev, zagotovljenega zaledja kapitala ter znanja na področju visoke tehnologije in delovne sile, upošteva tudi prostorske kriterije, in sicer: optimalno povezavo s prometnim in energetskega omrežjem ter z drugo infrastrukturno opremljenostjo; bližino in velikost že obstoječih gospodarskih con ter prometnih terminalov; velikost naselij, njihovo vlogo v urbanem sistemu in dostopnost do predvidenih lokacij gospodarskih con; prostorske možnosti in omejitve, ki izhajajo iz stanja ali značilnosti naravne in kulturne krajine, v katero se posamezna gospodarska cona umešča.
4. V okviru regionalnih območij se razvija vsaj eno gospodarsko cono za zagotovitev dolgoročnih potreb regionalnega gospodarstva. Zaradi zagotovitve gospodarske konkurenčnosti in delovnih mest se v središčih nacionalnega pomena razvija vsaj eno večjo mednarodno konkurenčno industrijsko cono in vsaj eno podjetniško cono malega

gospodarstva. V središčih mednarodnega pomena Ljubljana, Maribor in Koper se razvija državno pomembne tehnološke in industrijske parke, ki so dobro povezani z mednarodnimi terminali za kombinirani promet z železnico, avtocesto, pristaniščem, letališčem ter skladiščnimi conami. V teh mestih se, v skladu z usmeritvami za urejanje naselij in skladno z zagotavljanjem optimalne in racionalne dostopnosti, zagotavlja pogoje za razvoj večjih proizvodnih obratov in visoko razvitih storitvenih dejavnosti.

5. Država spodbuja povezovanje občin v posamezni regiji k skupnemu vzpostavljanju večjih gospodarskih con in tako preprečila drobljenje regijskega potenciala, tako s stroškovnega kot tudi z mednarodno konkurenčnega vidika. Država spodbuja razvoj tistih gospodarskih con, ki večajo konkurenčnost slovenskega gospodarstva.
6. Gospodarske cone se v naselju vmeščajo ob prometno vozliščnih lokacijah tako, da so dobro povezane z železniškim in cestnim omrežjem, ki omogoča javni prevoz na delo z vseh območij regije in sosednjih regij. Izkoristi se tudi bližino obstoječe infrastrukture, kot so pristanišče, letališče ter razpoložljivost električne energije večjih kapacitet in moči. Pri izbiri lokacije se preveri možnosti prenove in sanacije opuščanih industrijskih, komunalnih, prometnih in podobnih območij. Območja nekdanje industrije, ki izpolnjujejo prostorske, okoljske, infrastrukturne in druge pogoje sodobnih proizvodnih parkov, se ponovno usposobi za proizvodne namene.
7. Razmestitev proizvodnih dejavnosti ne sme poslabšati bivalnih in delovnih razmer v neposredni okolici in ne sme zmanjševati dostopnosti do drugih območij« (SPRS, 2004: 24).

Kljub temu, da SPRS sicer eksplicitno ne opredeljuje območij za prednostni razvoj gospodarskih con na državni ravni, razen morda v primeru središč mednarodnega pomena (Ljubljana, Maribor in Koper), predlagani prostorski kriteriji in usmeritve predstavljajo nekakšno širšo podlago za odločanje domačih in tujih gospodarskih subjektov o tem kje in kako alocirati potencialne gospodarske cone.

Kar zadeva Ljubljansko urbano regijo (v nadaljevanju LUR) in vse ostale slovenske statistične oz. razvojne regije je pomembna usmeritev, da je potrebno ob pripravi regionalne klasifikacije in razmestitve potencialnih gospodarskih con – poleg upoštevanja omenjenih prostorskih kriterijev – preprečiti drobljenje regijskega potenciala in cone vmeščati v prostor kjer obstaja optimalna sedanja in/ali načrtovana opremljenost z vsemi vrstami gospodarske infrastrukture.

1.1.2 Prostorski red Slovenije³

Prostorski red Slovenije (v nadaljevanju PRS), ki določa pravila za urejanje prostora za prostorsko načrtovanje, določanje osnovne in podrobne namenske rabe prostora, pripravo strokovnih podlag za izdelavo prostorskih rešitev in pripravo prostorskih aktov, je le-ta namenil tudi za načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti ter znotraj njih tudi gospodarskih con.

Za ugotavljanje primernosti lokacije za gospodarsko cono je določil naslednje kriterije:

1. »Gravitacijsko zaledje gospodarske cone državnega oziroma regionalnega pomena.
2. Ustrezna prometna dostopnost oziroma povezava.
3. Možnost racionalnega infrastrukturnega opremljanja.
4. Navezava na obstoječe raziskovalne ustanove, univerzo, tehnološki park in druga razvojna jedra.
5. Prostorske možnosti in omejitve, ki izhajajo iz stanja ali značilnosti naravne in kulturne krajine, v katero se načrtovana gospodarska cona umešča.
6. Prostorske možnosti in omejitve, ki izhajajo iz lastnosti tal in podtalja.
7. Oddaljenost od že obstoječih gospodarskih con in prometnih terminalov.
8. Gradbenotehnična ustreznost in izvedljivost.
9. Stanovanjske razmere v okolici in trg delovne sile« (PRS, 2004: 14).

Oblikovane kriterije v tem primeru lahko uporabimo le kot nekakšno usmeritev saj le-ti niso niso opredeljeni z ustreznimi merili oz. merljivimi kazalniki⁴.

1.1.3 Študija za celovito presojo vplivov na okolje za Strategijo prostorskega razvoja Slovenije⁵

V okviru Študije za celovito presojo vplivov na okolje za Strategijo prostorskega razvoja Slovenije je bil pripravljen tudi model privlačnosti prostora za gospodarske cone.

V okviru omenjenega modela je bila privlačnost prostora za gospodarske cone opredeljena predvsem z ustvarjenimi razmerami, ki nudijo dobre možnosti za gradnjo novih in širitev obstoječih gospodarskih con,

³ http://www.gov.si/upr/doc/uredba_prs.pdf.

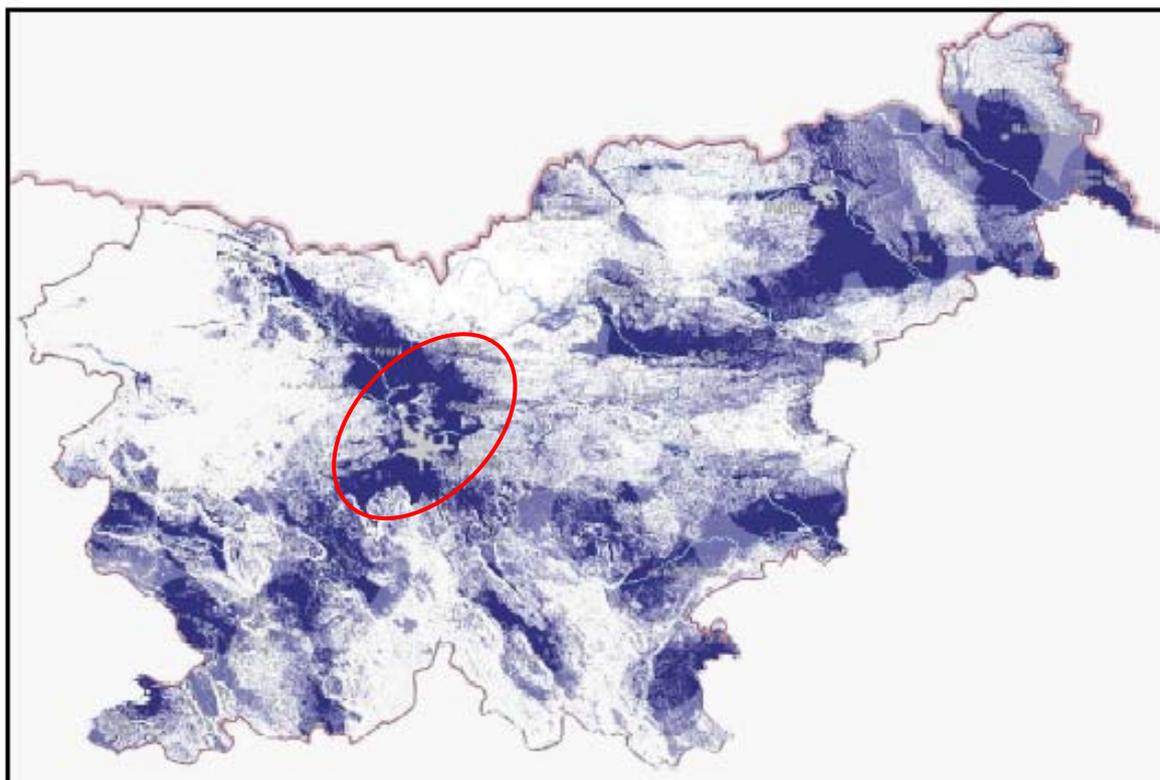
⁴ Kriteriji predstavljajo standarde s katerimi se izvajajo presoje (ocene) in sprejemajo odločitve.

⁵ EkoNova d.o.o., 2003, **Študija za celovito presojo vplivov na okolje za Strategijo prostorskega razvoja Slovenije**, Ljubljana.

Preglednica 1: Vrednosti kazalcev za model privlačnosti prostora zaradi gospodarskih con

KAZALEC	KATEGORIJE	OCENA
avtoceste in hitre ceste s pasovi oddaljenosti		
	oddaljenost do 2 km	5
	oddaljenost 2-5 km	4
	oddaljenost 5-10 km	3
	oddaljenost 10-15 km	2
	oddaljenost nad 15 km	1
glavne in regionalne železniške proge s pasovi oddaljenosti		
	oddaljenost do 2 km	5
	oddaljenost 2-5 km	4
	oddaljenost nad 5 km	1
strmine		
	0 - 5%	5
	5 - 10%	4
	10 - 20%	3
	20 - 35%	2
	nad 35%	1
naselja z več kot 3000 prebivalci s pasovi oddaljenosti		
	naselja s 3000 – 10000 prebivalci – 10 km pas	5
	naselja z več kot 10000 prebivalci – 20 km pas	5
	ostalo	1
mejni prehodi s pasovi oddaljenosti		
	oddaljenost do 2 km	5
	oddaljenost 2-5 km	4
	oddaljenost nad 5 km	1
industrijske cone		
	industrijska cona	5
	ostalo	1

Slika 1: Privlačnost prostora za gospodarske cone



1.1.4 Priprava in uresničevanje modela promocije tujih investicij na regionalni ravni (Drawing and Implementation of model for foreign investment promotion at regional level)⁶

Študijo z naslovom "Drawing and Implementation of model for foreign investment promotion at regional level" (Priprava in uresničevanje modela promocije tujih investicij na regionalni ravni) je v okviru tehnične pomoči flamske vlade opravila razvojna agencija iz Limburga. Študija uporablja pojem industrijska cona.

Industrijska cona je cona, ki se načrtuje in razvija zato, da bi vmestila in oskrbela zainteresirana podjetja. Običajno se v omenjene cone vmeščajo industrijska podjetja toda velikokrat tudi transportna, logistična, trgovska itd. Poslovne cone, po mnenju avtorjev študije, predstavljajo instrumente za izvajanje regionalne gospodarsko razvojne politike in orodje prostorskega načrtovanja.

Študija opredeljuje tudi najvišje standarde, ki jih posamezna cona mora zadovoljiti, če želi služiti svojemu osnovnemu namenu, to je ustvarjanju pogojev za privlačenje novih gospodarskih dejavnosti:

1. Odlična prometna dostopnost:
 - najboljše lokacije so vzdolž mednarodnih avtocest;
 - druge najboljše lokacije se nahajajo vzdolž pomembnih državnih cest;
 - bimodalna dostopnost (železnica in ceste) je pomembna za manjšino potencialnih investitorjev.
2. Visoko kakovostna lokacija, ki v bližini ni obkrožena z drugimi njej konfliktnimi rabami prostora in z možnostmi širitve.
3. Obstoj izključne namenske rabe cone v katero se ne smejo vmeščati dejavnosti drugega značaja.
4. Ustrezna velikost con, ki nameravajo pritegniti neposredne tuje investicije (minimum 60-70 ha) (2003: 30).

Omenjena študija izhaja iz spoznanja, da mora prostorsko načrtovanje – upošteva različne časovne okvire (kratko-, srednje-, in dolgoročen) in prostorske dimenzije (različne lokacije, velikosti, podobe) – zagotoviti zadostno ponudbo industrijskih con, tako da potencialni vlagatelji imajo možnost izbire. Prav tako mora prostorsko načrtovanje absolutno zagotoviti, da se na izbranih lokacijah razvijajo industrijske cone. Znotraj držav članic EU izbor lokacij za industrijske cone pomeni, da se lahko samo na teh lokacijah razvijajo le-te ter da morajo obstajati trdna zagotovila, zato da lahko javni sektor kadarkoli izvede razlastitev in prodajo namenskih površin zainteresiranim investitorjem. Študija obenem

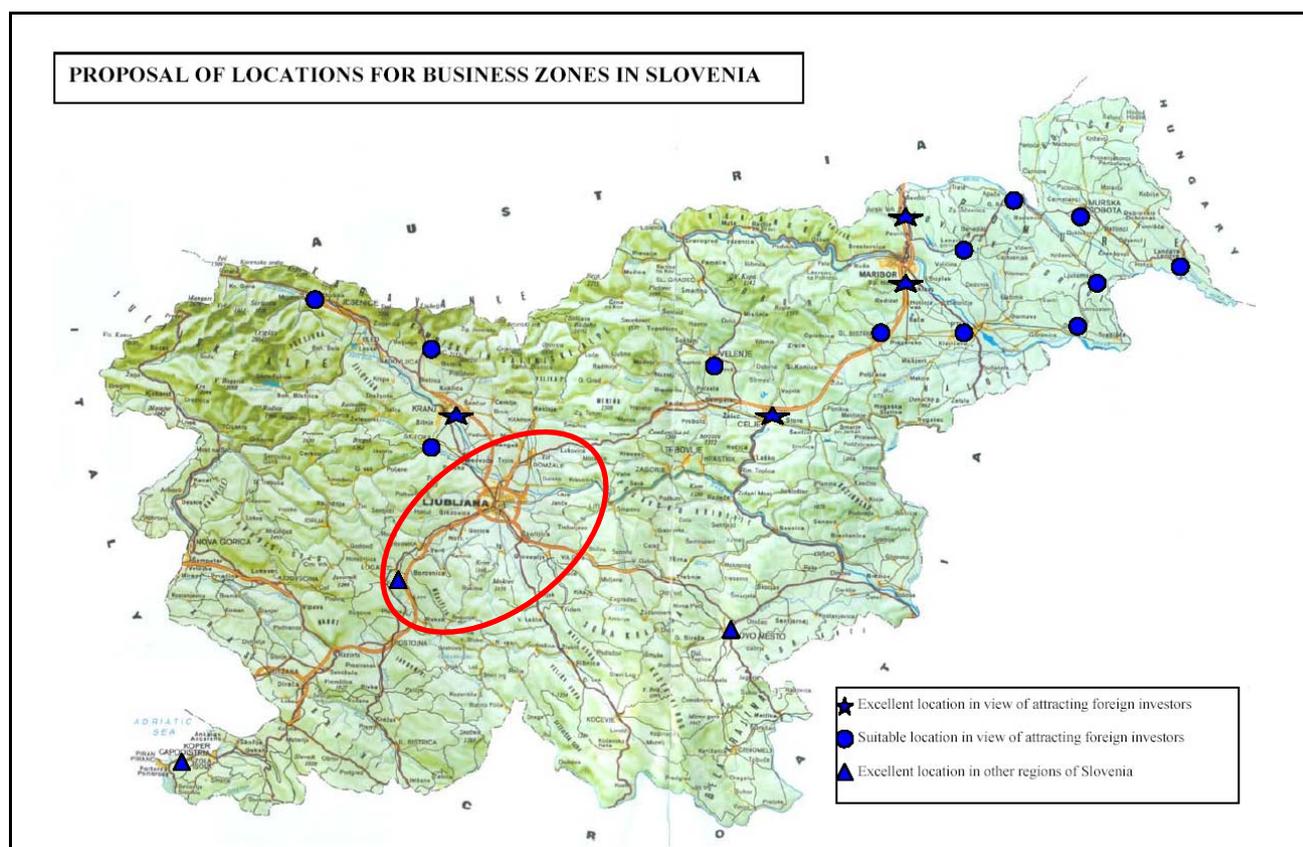
⁶ Limburg Development Agency (2003), **Drawing and Implementation of model for foreign investment promotion at regional level**, cooperation project cofinanced by Flemish government, Belgium.

poudarja, da je – v procesu demokratičnega izbora z udeležbo relevantnih javnosti – potrebno zagotoviti ustrezno število oz. površine industrijskih con za vsaj 15 letno časovno obdobje.

Študija se je pri proučevanju potencialov in potreb po industrijskih conah osredotočila predvsem na štiri slovenske statistične regije: Gorenjsko, Savinjsko, Podravsko in Pomursko regijo. V okviru LUR je študija evidentirala le eno »izredno« lokacijo v občini Logatec.

Zelo pomembno sporočilo oz. usmeritev omenjene študije je, da cene zemljišč v obstoječih in načrtovanih industrijskih conah ne smejo presegati vrednost 25 € na m², če regija oz. lokalne skupnosti resnično želijo pritegniti tuje investicije. Avtorji študije opozarjajo tudi na nevarnost uvajanja mešane rabe prostora namenjenega za industrijske cone za različne vrste gospodarskih dejavnosti, za različne velikosti podjetij itd.

Slika 2: Prikaz možnih makrolokacij za prihodnji razvoj industrijskih con v Sloveniji in v LUR



Zagovarjajo stališče, da "lokalne skupnosti morajo prevzeti aktivno vlogo pri načrtovanju industrijskih con z:

1. Določanjem primernih zemljišč za industrijske cone in njihovo vključitvijo v ustrezne prostorske dokumente.
2. Nakupovanjem izbranih zemljišč.

3. Infrastrukturnim opremljanjem po posameznih fazah)" (2003: 40).

1.1.5 Strateške možnosti za razvoj poslovnih con v Sloveniji (Strategic Possibilities for the Development of Business Zones in Slovenia)⁷

Poleg omenjene študije je v rabi tudi študija izvedljivosti z naslovom "Strategic Possibilities for the Development of Business Zones in Slovenia" (Strateške možnosti za razvoj poslovnih con v Sloveniji), ki sta jo v okviru tehnične pomoči programa Phare za Republiko Slovenijo pripravili dve tuji svetovalni instituciji. V svoji analizi je uporabila pojem poslovna cona in sicer UNIDO-vo definicijo. UNIDO opredeljuje poslovno cono kot zemljišče, ki je bilo s celovitim prostorskim načrtom pripravljeno in razdeljeno na poslovne enote in ki zagotavlja infrastrukturo (elektroenergetsko, komunalno, prometno in komunikacijsko) ter osnovne poslovne storitve zainteresiranim podjetjem. Obenem študija uvodoma ugotavlja da je v Republiki Sloveniji toliko, če ne več, sedanjih in načrtovanih poslovnih con kot je občin, kar po njihovem mnenju predstavlja edinstven primer v svetu. Kar zadeva vlogo in položaj občin na tem področju avtorji študije še ugotavljajo, da poleg razvpite fragmentiranosti občin – do katere se avtorji študije opredelijo negativno - , obstaja večja prilagodljivost, podpora in zainteresiranost majhnih občin, da ugodijo pričakovanjem in zahtevam potencialnih investitorjev. Do slednjega pojava avtorji študije zavzamejo pozitivno stališče.

Študija opredeli kriterije izbora najbolj primernih lokacij poslovnih con v Sloveniji, ki so:

1. Fizične značilnosti.
 - lokacija;
 - velikost.
2. Pravni status.
 - vključenost v (občinski) prostorski plan;
 - lastništvo.
3. Socialno-ekonomske značilnosti.
 - človeški viri (za zaposlovanje);
 - zmogljivosti regionalnih razvojnih agencij in občin.

V nadaljevanju analize in predloga izbora primernih lokacij poslovnih con v Sloveniji se avtorji študije eksplicitno ne držijo opredeljenih kriterijev izbora. Kot najbolj primerne lokacije za razvoj gospodarskih con študija določi tri makrolokacije:

- Gospodarsko cono Murska Sobota.
- Gospodarsko cono Vrbina pri Krškem.

⁷ PE International, Hypodomi (2002), **Strategic Possibilities for the Development of Business Zones in Slovenia**, Ljubljana.

- Gospodarsko cono Komenda.

Za Osrednjeslovensko regijo oz. LUR ugotavljajo, da je njen razvoj zelo fragmentiran in da več kot 20 občin (vključno z Mestno občino Ljubljana) samostojno načrtuje izgradnjo gospodarskih con. Kot pozitivni primer povezovanja so avtorji študije izločili tim. Podjetno regijo in njen skupni razvojni program. Navajajo, da je v omenjenem programu 8 občin, ki tvorijo Podjetno regijo identificiralo skupno gospodarsko cono v Komendi.

Kot prednosti razvoja gospodarske cone na omenjeni lokaciji izpostavijo bližino mednarodnega letališča (Letališče Jožeta Pučnika Ljubljana), avtocestnega križa V. in X. vseevropskega koridorja ter prebivalstveno zaledje (500.000 prebivalcev v obsegu enourne dostopnosti). Poleg tega ugotavljajo zelo dobro opremljenost z ostalimi vidiki gospodarske javne infrastrukture ter načrtovano novo železniško progo iz Ljubljane do Kranja.

Študija predstavi tudi rezultate raziskave, ki jo je opravilo Evropsko združenje poslovnih con (EABZ - European Association of Business Zones) v okviru 200 con iz 43 držav njenih članic. Rezultati raziskave so pokazali, da najemniki con izpostavljajo naslednje dejavnike po vrstnem redu pomembnosti, ki so za njih odločilni pri izbiri cone v katero bi locirali svoje poslovne dejavnosti:

- skupne storitvene dejavnosti;
- fizična infrastruktura;
- storitve z dodano vrednostjo (value added services);
- geografska lokacija;
- potencialni kupci;
- ugled cone;
- športno rekreacijske kapacitete;
- poštne storitve;
- bančne storitve;
- rizični kapital.

1.1.6 Investicijske prioritete Republike Slovenije v obdobju 2007-2013⁸

Projekt "Investicijske prioritete Republike Slovenije v obdobju 2007-2013" je predstavljal temeljno strokovno podlago za pripravo Državnega razvojnega programa za novo programsko obdobje 2007-2013.

Omenjeni projekt je znotraj poglavja "Ključne aktivnosti na izbranih področjih v prihodnosti – predlog razvojnih prioritet in ključne razvojne naloge v obdobju 2007-2013" oblikoval program "Spodbujanje razvojno

⁸ Kavaš, D., Majcen, B., Stanovnik, P., Slabe Erker, R., Bevc, M., Koman, K., Križanič, F., Oplotnik, Ž., Tušek, T., Glas, M., Gulič, A., Murn, A., Kajzer, A., 2005, **Investicijske prioritete Republike Slovenije v obdobju 2007-2013**, Inštitut za ekonomska raziskovanja in Ekonomski inštitut Pravne fakultete, Ljubljana.

spodbudnih domačih in tujih naložb ter internacionalizacija slovenskega gospodarstva”.

Program se zavzema za dvig obsega razvojno spodbudnih domačih in tujih naložb, za spodbujanje internacionalizacije malih in srednjih podjetij (MSP) ter ciljno usmerjanje razvojne pomoči Slovenije. Program je razdeljen v štiri podprograme:

1. Spodbujanje razvoja poslovno-industrijskih con.
2. Spodbujanje tujih neposrednih investicij.
3. Spodbujanje internacionalizacije slovenskega gospodarstva.
4. Razvojna pomoč.

Podprogram “Spodbujanje razvoja poslovno-industrijskih con” predstavlja nadaljevanje programa PHARE-poslovne cone ter Ukrepa 1.4.1. iz Enotnega programskega dokumenta RS 2004-2006. V okviru tega se bodo povečala razpoložljiva zemljišča za izgradnjo poslovnih con, in sicer s sofinanciranjem dela stroškov pri pridobivanju in urejanju stavbnih zemljišč pri izgradnji poslovne cone, opremljanju zemljišča ter gradnji objektov na zemljišču. V Sloveniji nastaja večje število con, vendar pri večini manjka učinkovit menedžment, ki pomeni nižje stroške skupnih razvojnih aktivnosti ter bolj učinkovito pridobivanje podjetij. Zaradi težav s pridobivanjem lokacij s strani samih podjetij je načrtovanje poslovnih con eden ključnih projektov, bistveno pa je, da pri tem obvladamo cene zemljišč in stroške izvedbe infrastrukture. V programu bi morali predvideti tudi zasnovo smotrnega menedžmenta con (praviloma bi lahko bili nosilci podjetniški centri, kar je značilna rešitev v tujini), usposabljanja tega menedžmenta ter modele financiranja con.

Projekt se zavzema za to, da se smiselno spodbujajo tiste poslovno-industrijske cone, kjer so se že začele določene razvojne aktivnosti. Obenem izpostavlja, da je v vsakem primeru potrebna temeljita analiza izvedljivosti, saj je potrebno ugotoviti kakšno je povpraševanje potencialnih vlagateljev. Obenem avtorji omenjenega projekta trdijo, da je potencial novih vlagateljev omejen, kar še posebej velja za neposredne tuje investicije.

Avtorji projekta predlagajo tri osnovne kategorije poslovno-industrijskih con:

1. “Cone nacionalnega ali celo transnacionalnega obsega, t.i. cone tipa A, v katere gravitira najširše gospodarsko zaledje. Povezuje jih omrežje AC, regionalnih R1 in R2 ter glavnih G1 in G2 cest. Po vsebinski strukturi gre za širok spekter dejavnosti, ki jo zasedajo (industrijska proizvodnja, proizvodna obrt, skladišča, parkirišča, distribucija, poslovno-storitvene dejavnosti, itd.).

2. Drugo kategorijo predstavljajo cone regionalnega obsega, oz. cone tipa B, ki so načeloma številčnejše, manjšega obsega in locirane v bližini regionalnih središč.
3. Tretja kategorija so lokalne cone oz. cone tipa C, ki nudijo lokacijo drobnemu podjetništvu občinskega zaledja. Lokalne cone so relativno številčne, zagotoviti morajo zadostne razvojne površine ter sistematično pokrivati čim večji teritorij. Značilne so po oligo ali monokulturni vsebini in manjšem obsegu, povezuje jih kapilarno omrežje lokalnih cest” (2005: 171).

Preglednica 2: Kategorizacija poslovno-industrijskih con

GOSPODARSKA CONA	Tip A Cona nacionalnega/ regionalnega obsega	Tip B Cona regionalnega obsega	Tip C Cona lokalnega obsega
Gravitacijsko območje	<ul style="list-style-type: none"> • ev. transnacionalno (obmejne lokacije) • nacionalno/regionalno zaledje 	<ul style="list-style-type: none"> • ev. transnacionalno (obmejne lokacije) • regionalno zaledje 	lokalno zaledje
Lociranost v neposredni bližini	nacionalno/regionalno središče	regionalno središče/centralni kraj	suburbano/občinsko središče
Zaledje - prebivalstvo	100.000 prebivalcev	50.000 prebivalcev	10.000 prebivalcev
Navezava na prometno omrežje	AC, G1, G2, R1, R2	G1, G2, R1, R2	R2, R2
Navezava na železniško omrežje oz. prometno-logistične terminale	centralni PLT nacionalnega in transnacionalnega obsega	zbirni regijski podterminal nacionalnega obsega	tovarna postaja z nakladalno rampo
Teritorialna razporeditev	nacionalna	regionalna	občinska
Velikost (v ha)	100 ali več ha	50 – 100 ha	5-30 ha
Potencialno št. lokacij v RS	1-3	8-12	min 60

Vir: Kavaš, Rojec, Čok, 2003, 87-88⁹

Avtorji projekta menijo, da bi bilo smiselno cone tipa C in potencialno tudi B izgraditi v okviru sofinanciranja regionalnih razvojnih programov.

Podprogram “Spodbujanje razvoja poslovno-industrijskih con” ima dva ukrepa:

1. Sofinanciranje dela stroškov pri pridobivanju in urejanju stavbnih zemljišč pri izgradnji poslovne cone, opremljanju zemljišča ter gradnji objektov na zemljišču.
2. Usposabljanje menedžmenta con.

⁹ Kavaš D., Rojec M., Čok G., 2003, **Vloga ponudbe stavbnih zemljišč pri spodbujanju neposrednih tujih naložb**. Ljubljana: Inštitut za ekonomska raziskovanja, Ljubljana.

Avtorji projekta poudarjajo, da je spodbujanje razvoja poslovno-industrijskih con izredno pomembno tako za tuje kakor tudi za domače vlagatelje, saj ima poleg zagotavljanja ustreznih prostorskih pogojev za razvoj podjetništva, tudi pomemben vpliv na prostorski razvoj naselij (predvsem selitev proizvodnih obratov iz stanovanjskih območij).

2. Predlog opredelitev pojmov

Kot smo že uvodoma ugotovili, terminologija na področju preučevanja in načrtovanja poslovnih con v Sloveniji še ni usklajena. V dosedanji analizi smo se srečali z naslednjimi izrazi: gospodarska cona, regionalna razvojna cona, podjetniška cona malega gospodarstva (SPRS, 2004), industrijska cona ("Priprava in uresničevanje modela promocije tujih investicij na regionalni ravni", 2003), poslovna cona ("Strateške možnosti za razvoj poslovnih con v Sloveniji", 2002), poslovno-industrijska cona ("Investicijske prioritete Republike Slovenije v obdobju 2007-2013", 2005).

Kar zadeva vprašanje izbora najbolj ustreznega pojma se strinjamo z razlago G. Čoka¹⁰, ki meni da je kot krovni pojem za vse oblike con najbolj primeren pojem gospodarska cona in sicer kot območje delovanja gospodarskih družb. Ob sklicevanju na Zakon o gospodarskih družbah omenjeni avtor utemeljuje pojem gospodarska cona kot območje delovanja določene gospodarske družbe na določenem prostoru.

Kot so navedene študije ugotovile so za razvoj gospodarskih con in njihovo vmeščanje v prostor potrebni številni pogoji, ki jih v obliki zahtev postavljajo zainteresirana podjetja. Zato, da bi proces razvoja gospodarskih con bil uspešen od idejne zamisli, njenega načrtovanja, izgradnje, marketinga in delovanja, je potrebno upoštevati številna merila, ki so se do sedaj pokazala v praksi delovanja uspešnih gospodarskih con.

V nadaljevanju predstavljamo naš predlog razvrščanja gospodarskih con v posamezne kategorije ter lokacijska merila za njihovo vmeščanje v prostor. To so gospodarske cone v širšem območju središč nacionalnega pomena, gospodarske cone, ki imajo veliki pomen za regijo, gospodarske cone, ki imajo veliki pomen za regionalno območje ter gospodarske cone, ki imajo veliki pomen za ožje regionalno območje. Pri tem smo se oprli na merila, ki jih je opredelila SPRS ter na predlog meril, ki so jih oblikovale predstavljene študije. Naj ob tem še omenimo, da cone niso povsem posrečeno poimenovane, vendar so usklajene s terminologijo SPRS. Njihovo poimenovanje pa je bilo s strani Ministrstva za okolje in prostor zahtevano tudi pri pripravi Regionalnih zasnov prostorskega razvoja Koroške (<http://rzpr-koroska.urbinstitut.si/>) in Savinjske statistične regije (<http://rzpr-savinjska.uirs.si/>), ki jih je Urbanistični inštitut RS pripravil do faze predloga.

¹⁰ Čok, G. (2003), **Gospodarske cone: vsebinska in terminološka opredelitev**, Urbani izziv, letnik 14, št. 1/03, Urbanistični inštitut RS, Ljubljana.

2.1 Gospodarske cone v širšem območju središč nacionalnega pomena

Gospodarske cone v širšem območju središč nacionalnega pomena so cone s katerimi LUR in Slovenija kot celota želi pritegniti neposredne tuje investicije (NTI) in s tem pridobiti: vključitev v mednarodne gospodarske tokove, prilagoditev sodobnim standardom tržnega gospodarstva, pomoč pri marketinških predstavitev na tujem, razpršitev trgovine in investicij na več držav, izvoz znanja in lastnih blagovnih znamk, večji poudarek na razvijanju kakovosti, nova delovna mesta, povečanje izvoza, nove tehnologije in nova znanja. Zato morajo biti takšne cone na ustrezni makrolokaciji, imeti primerno velikost in možnost nadaljnje širitve ter optimalno povezanost z najvišjimi kategorijami vseh vrst prometne infrastrukture.

Preglednica 3: Gospodarske cone v širšem območju središč nacionalnega pomena

Lokacijska merila	
funkcionalni pomen	mednarodni, nacionalni, regionalni
velikost	min. 90 ha (lahko tudi več fizično ali funkcionalno povezanih gospodarskih con, od katerih je vsaka velika vsaj 30 ha)
možnost prostorske širitve	od dodatna površina velikosti cca. 1/3-1/2 funkcionalne površine, rezervirane za eventualno širitev posameznega sektorja
bližina obstoječih gospodarskih con	bližina in dostopnost obstoječih gospodarskih con v dosegljivem radiju je pomembna z vidika povezovanja internih podjetij (sodelovanje in delitev funkcij)
bližina večjih središč	središče mednarodnega oz. nacionalnega pomena
gravitacijsko zaledje	100.000 prebivalcev
poreklo investitorja	tuji in domači
vsebina	multikulturalna (industrija, proizvodna obrt, obrt, poslovne dejavnosti, trgovina, servisne, skladiščne, storitvene dejavnosti, itd.)
opredelitev namenske rabe prostora	območja proizvodnih dejavnosti
prostorska struktura	velika struktura, zazidljivi kareji (npr. mrežni raster: 250x120m ali 60x120m) mešana struktura (arhitekturna in urbanistična tipološka parcialnost)
bližina prometnega vozlišča	bližina državno najpomembnejšega, državno pomembnega oz. regionalno pomembnega prometnega vozlišča v katerem se steka prometna infrastruktura različnih prometnih podsistemov in se nahaja v/ob središču nacionalnega pomena
povezanost s cestno infrastrukturo	AC, HC, G1, G2
povezanost z železniško infrastrukturo	G1, G2 neposredno ali preko industrijskega tira
povezanost z infrastrukturo zračnega prometa	javno letališče/heliport za mednarodni zračni promet (nižje kategorije) in za domači zračni promet
povezanost z infrastrukturo javnega potniškega prometa	potniški terminal za vodenje javnega potniškega prometa mednarodnega oz. nacionalnega pomena
povezanost z infrastrukturo kombiniranega prometa	prometni terminal za kombinirani promet nacionalnega pomena
povezanost s komunalno, energetske in komunikacijsko infrastrukturo	električno omrežje, optokabelsko omrežje, telefon, kabelska TV, plinovod, toplovod, industrijsko ogrevanje, vodovod, kanalizacija, čistilna naprava (neposredna bližina), deponija (neposredna bližina), CERO (neposredna bližina)
sanacija opuščenih območij	prednostna raba in prenova opuščenih industrijskih, komunalnih, prometnih in podobnih območij in njihove ponovne uporabe

2.2 Gospodarske cone, ki imajo veliki pomen za regijo

Gospodarske cone, ki imajo veliki pomen za regijo so cone s katerimi naj bi se prednostno optimizirali prostorski, infrastrukturni in drugi pogoji za delovanje velikih gospodarskih sistemov, ki v poslovnem smislu močno presegajo regionalne in deloma državne okvire. Cone tega tipa se nahajajo ob središčih nacionalnega pomena imajo za slovenske razmere veliko gravitacijsko zaledje (50.000 p.) in so povezane z visokimi kategorijami vseh vrst sedanje in/ali načrtovane prometne infrastrukture.

Preglednica 4: Gospodarske cone, ki imajo veliki pomen za regijo

Lokacijska merila	
funkcionalni pomen	regionalni in eventualno nacionalni in mednarodni
velikost	min 60 ha (lahko tudi več fizično ali funkcionalno povezanih gospodarskih con, od katerih je vsaka velika vsaj 20 ha)
možnost prostorske širitve	dodatna površina velikosti cca. 1/3-1/2 funkcionalne površine, rezervirane za eventualno širitev
bližina obstoječih gospodarskih con	bližina in dostopnost obstoječih gospodarskih con v dosegljivem radiju je pomembna z vidika povezovanja internih podjetij (sodelovanje in delitev funkcij)
bližina večjih središč	središče nacionalnega in regionalnega pomena
gravitacijsko zaledje	50.000 prebivalcev
poreklo investitorja	domači in tuji
vsebina	polikulturalna (industrija, lahka industrija, proizvodna obrt, obrt, poslovne dejavnosti, trgovina, servisne, skladiščne, storitvene dejavnosti, itd.), ev. tudi monokulturalna
opredelitev namenske rabe prostora	območja proizvodnih dejavnosti oz. mešana območja
prostorska struktura	srednja struktura (zazidljivi kareji npr. mrežni raster: 60x120m ali 40x80m) mešana struktura (arhitekturna in urbanistična tipološka parcialnost, možnost oblikovanja sociabilnega okolja)
bližina prometnega vozlišča	bližina prometnega vozlišča, ki ima veliki pomen za regijo in v katerem se steka prometna infrastruktura različnih prometnih podsistemov in se nahaja v/ob središču nacionalnega pomena
povezanost s cestno infrastrukturo	HC, G1, G2
povezanost z železniško infrastrukturo	G2 neposredno ali preko industrijskega tira
povezanost z infrastrukturo zračnega prometa	javno letališče/heliport za mednarodni zračni promet nižje kategorije in za domači zračni promet
povezanost z infrastrukturo javnega potniškega prometa	potniški terminal za vodenje javnega potniškega prometa, ki ima veliki pomen za regijo
povezanost z infrastrukturo kombiniranega prometa	prometni terminal za kombinirani promet, ki ima veliki pomen za regijo
povezanost s komunalno, energetska in komunikacijska infrastrukturo	električno omrežje, optokabelsko omrežje, telefon, kabelska TV, plinovod, toplovod, industrijsko ogrevanje, vodovod, kanalizacija, čistilna naprava (neposredna bližina), deponija (neposredna bližina), CERO (neposredna bližina)
sanacija opuščanih območij	prednostna raba in prenova opuščanih industrijskih, komunalnih, prometnih in podobnih območij in njihove ponovne uporabe

2.3 Gospodarske cone, ki imajo veliki pomen za regionalno območje

Te cone presegajo lokalne okvire in ustvarjajo prostorske in infrastrukturne pogoje za funkcionalno zaokrožanje obstoječih in načrtovanih gospodarskih kapacitet v okviru medobčinskih središč, ki poleg pomembnih funkcij oskrbe prebivalstva z javnimi funkcijami in dobrinami ter služnostnimi dejavnostmi v neposrednem zaledju, imajo tudi primeren gospodarski potencial.

Preglednica 5: Gospodarske cone, ki imajo veliki pomen za regio. območje

Lokacijska merila	
funkcionalni pomen	ožje regionalni
velikost	min 20 ha (lahko tudi več fizično ali funkcionalno povezanih gospodarskih con, od katerih je vsaka velika vsaj 5 ha)
možnost prostorske širitve	dodatna površina velikosti cca. 1/3-1/2 funkcionalne površine, rezervirane za eventualno širitev
bližina obstoječih gospodarskih con	bližina in dostopnost obstoječih gospodarskih con v dosegljivem radiju je pomembna z vidika povezovanja internih podjetij (sodelovanje in delitev funkcij)
bližina večjih središč	medobčinsko središče
gravitacijsko zaledje	15.000 prebivalcev
poreklo investitorja	domači in tuji
vsebina	polikulturalna (industrija, lahka industrija, proizvodna obrt, obrt, poslovne dejavnosti, trgovina, servisne, skladiščne, storitvene dejavnosti, itd.), ev. tudi monokulturalna
opredelitev namenske rabe prostora	območja proizvodnih dejavnosti oz. mešana območja
prostorska struktura	srednja struktura (zazidljivi kareji npr. mrežni raster: 60x120m ali 40x80m) mešana struktura (arhitekturna in urbanistična tipološka parcialnost, možnost oblikovanja sociabilnega okolja)
bližina prometnega vozlišča	bližina prometnega vozlišča, ki ima veliki pomen za regionalno območje in v katerem se steka prometna infrastruktura različnih prometnih podsistemov in se nahaja v/ob medobčinskem središču
povezanost s cestno infrastrukturo	G2
povezanost z železniško infrastrukturo	G2, R1 neposredno ali preko industrijskega tira
povezanost z infrastrukturo zračnega prometa	povezanost preko središč višje ravni
povezanost z infrastrukturo javnega potniškega prometa	postaja javnega potniškega prometa, ki je navezana na potniški terminal za vodenje javnega potniškega prometa mednarodnega, nacionalnega pomena oz., ki je velikega pomena za regijo
povezanost z infrastrukturo kombiniranega prometa	možnost kakovostne povezave s prometnim terminalom za kombinirani promet nacionalnega in regionalnega pomena oz., ki je velikega pomena za regijo
povezanost s komunalno, energetsko in komunikacijsko infrastrukturo	električno omrežje, optokabelsko omrežje, telefon, kabelska TV, plinovod, toplovod, industrijsko ogrevanje, vodovod, kanalizacija, čistilna naprava (neposredna bližina), deponija (neposredna bližina), CERO (neposredna bližina)
sanacija opuščanih območij	prednostna raba in prenova opuščanih industrijskih, komunalnih, prometnih in podobnih območij in njihove ponovne uporabe

2.4 Gospodarske cone, ki imajo veliki pomen za ožje regionalno oz. nadlokalno območje

Gospodarske cone, ki imajo veliki pomen za ožje regionalno oz. nadlokalno območje nastajajo po potrebi in predvsem v okviru lokalnih središč ter ustvarjajo prostorske in infrastrukturne pogoje bodisi za širitev obstoječih gospodarskih dejavnosti ali za vmestitev razvijajočih se obrtnih in drugih dejavnosti malega gospodarstva. Takšne cone bi lahko imela vsa občinska središča lokalne ravni, če ugotovijo, da za to obstajajo realne potrebe in možnosti ter izkazan tržni interes zainteresiranih obstoječih in tujih podjetij.

3. Poslovne cone v Sloveniji na svetovnem spletu

Na koncu bi želeli zainteresiranega bralca napotiti na ogled spletne strani Poslovne cone v Sloveniji na svetovnem spletu (<http://www.business-zones.si/>) na kateri so na interaktiven način prikazane najprimernejše lokacije za gospodarske cone nacionalnega pomena in njihove temeljne značilnosti.

Interaktivna spletna stran omogoča iskanje in pregledovanje poslovnih con v Republiki Sloveniji s pomočjo različnih prostorskih kriterijev. Spletno stran je za Ministrstvo za gospodarstvo Republike Slovenije ter za Javno agencijo Republike Slovenije za podjetništvo in tuje investicije pripravil Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Na njej so prikazane tudi lokacije gospodarskih oz. poslovnih con za katere smo do konca februarja 2009 prejeli ustrezne podatke od občin, ki tvorijo LUR.

REZULTATI ANALIZE GOSPODARSKIH CON IN OSKRBNIH SREDIŠČ V LUR

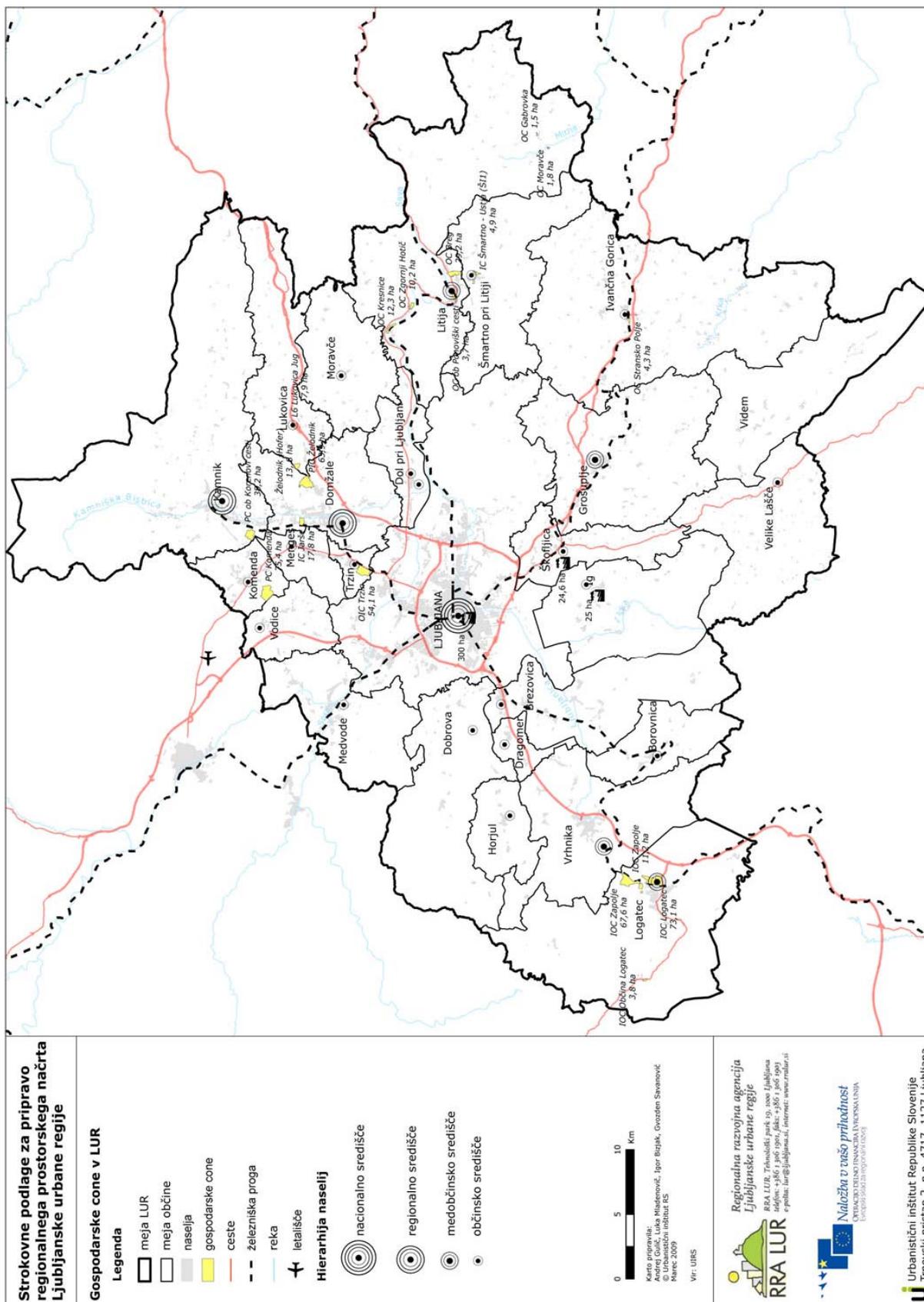
1. Rezultati analize gospodarskih con

Analiza stanja v LUR kaže, da je bilo za gospodarske dejavnosti v regiji v zadnjem desetletju namenjena večja količina in število površin. Opravljena je bila primerjava razpoložljivih podatkov o gospodarskih conah v regiji z okvirnim izračunom potrebnih površin. Uporabljena je bila metodologija, ki je bila pripravljena v okviru projekta "Drawing and Implementation of model for foreign investment promotion at regional level" (Priprava in uresničevanje modela promocije tujih investicij na regionalni ravni), ki jo je v okviru tehnične pomoči flamske vlade opravila razvojna agencija iz Limburga, osredotočila pa se je na štiri slovenske statistične regije.

Na podlagi analize prometa z zemljišči za gospodarske cone v več evropskih državah so ugotovili, da znaša omenjeni promet v evropskem merilu med 7 in 16 ha/100.000 prebivalcev na leto. Za Slovenijo se ocenjuje, da je za okvirni izračun primerna vrednost 10 ha/100.000 prebivalcev na leto. Opravljena je bila primerjava med dejanskim načrtovanim stanjem v LUR in preračunom potreb glede na število prebivalcev v naslednjih 20 letih. Z rdečo barvo so označene občine, ki na podlagi tega izračuna v svojih planskih dokumentih presegajo potrebne površine. Skupna površina načrtovanih površin v LUR ni bila izračunana zaradi pomanjkanja podatkov s strani posameznih občin.

Zaradi velikega števila prebivalcev pade skoraj polovica predvidenih površin za gospodarske cone v LUR na MOL. Opazimo lahko tudi precejšnjo razdrobljenost gospodarskih con, saj te v večini primerov ne presegajo 10 ha.

Slika 3: Gospodarske cone v LUR (podatki zbrani z razgovori na občinah in z vprašalniki), vključeni so podatki pridobljeni do 2. marca 2009



Preglednica 6: Analiza načrtovanih gospodarskih con v LUR v primerjavi z oceno potreb po površinah v naslednjih 20 letih.

občina	ocena prometa z zemljišči za gospodarske cone (ha) **	nezasedena in načrtovana zemljišča	vir podatka
Borovnica	9,2	/	razgovor
Brezovica	22,4	/	razgovor
Dobrepolje	8,5	11,9	odlok
Dobrova - Polhov Gradec	16,1	/	razgovor
Dol pri Ljubljani	10,4	ni podatka	
Domžale	71,8	81,4	vprašalnik
Grosuplje	37,6	ni podatka	ni podatka
Horjul	6,3	ni podatka	ni podatka
Ig	13,1	25	razgovor
Ivančna gorica	32,6	4,3	vprašalnik
Kamnik	63,5	45,2	vprašalnik
Komenda	10,7	23,3	vprašalnik
Litija	33,8	15,9	vprašalnik
Log-dragomer	8,1	10,1	vprašalnik
Logatec	27,2	53	vprašalnik
Lukovica	11,9	3,5	vprašalnik
Medvode	34,0	/	razgovor
Mengeš	16,0	ni podatka	ni podatka
Moravče	10,8	ni podatka	ni podatka
Mestna občina Ljubljana	638,1	300	razgovor
Škofljica	17,1	24,6	razgovor
Šmartno pri litiji	12,1	ni podatka	ni podatka
Trzin	8,1	20,5	vprašalnik
Velike Lašče	9,0	/	razgovor
Vodice	9,3	/	razgovor
Vrhnika	34,5	ni podatka	ni podatka
SKUPAJ	1172,1		

* število prebivalcev Popis 2002, vir: SURS

** ocena je izračunana za plansko obdobje 20 let

Med občinami poteka tekmovanje v vzpostavljanju in privabljanju investitorjev. Občine odpirajo gospodarske cone po svojih prostorskih zmožnostih, vendar brez znanega investitorja in se s tem izpostavljajo tveganju. Predvsem manjše občine bi lahko s povezovanjem in skupnim nastopanjem na tem področju dosegle veliko boljše učinke, kot da si med sabo konkurirajo v ponudbi. Take pobude podaja tudi Strategija prostorskega razvoja Slovenije, ki v točki 1.2.3 Območja proizvodnih dejavnosti pravi:

(5) Država spodbuja povezovanje občin v posamezni regiji k skupnemu vzpostavljanju večjih gospodarskih con in tako preprečuje drobljenje regijskega potenciala, tako s stroškovnega kot tudi z

mednarodno konkurenčnega vidika. Država spodbuja razvoj tistih gospodarskih con, ki večajo konkurenčnost slovenskega gospodarstva.

Z združevanjem lahko gospodarske cone povečajo pomen iz lokalnega v regionalnega ali celo nacionalnega. V okviru omenjenega projekta »Vloga ponudbe stavbnih zemljišč pri spodbujanju neposrednih tujih naložb« je bila pripravljena kategorizacija con, glede na njihov vpliv.

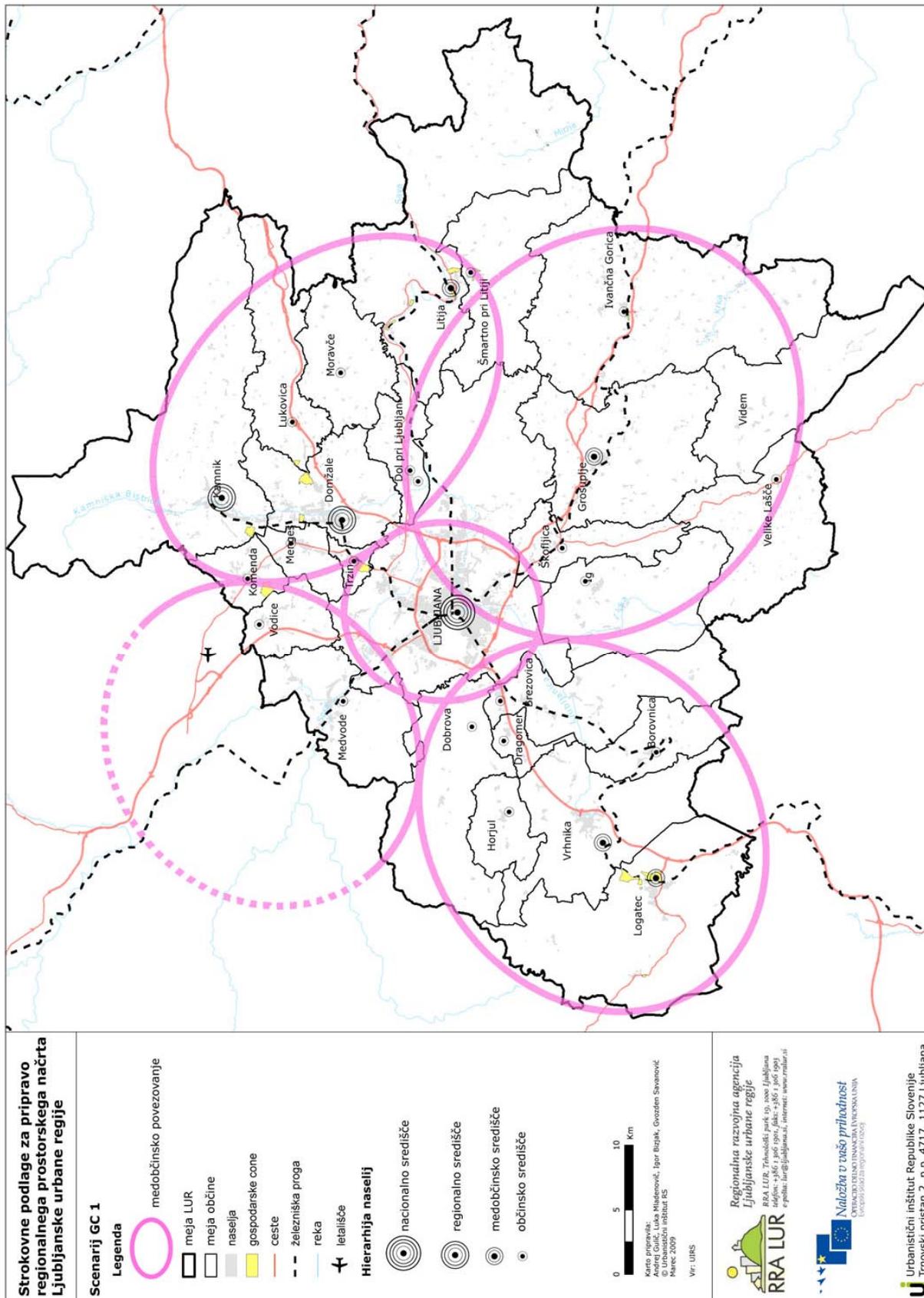
Pri umeščanju gospodarskih con se ne upošteva navezave območij z železnico, temveč se te večinoma umeščajo ob cestno omrežje. Postavlja se tudi vprašanje o primerni ravni opremljenosti z ostalo gospodarsko javno infrastrukturo. SPRS glede teh zahtev daje jasne usmeritve:

(3) **Pri razvoju gospodarskih con se poleg družbeno ekonomskih pogojev, zagotovljenega zaledja kapitala ter znanja na področju visoke tehnologije in delovne sile, upošteva tudi prostorske kriterije, in sicer: optimalno povezavo s prometnim in energetskim omrežjem ter z drugo infrastrukturno opremljenostjo; bližino in velikost že obstoječih gospodarskih con ter prometnih terminalov; velikost naselij, njihovo vlogo v urbanem sistemu in dostopnost do predvidenih lokacij gospodarskih con;** prostorske možnosti in omejitve, ki izhajajo iz stanja ali značilnosti naravne in kulturne krajine, v katero se posamezna gospodarska cona umešča.

(6) **Gospodarske cone se v naselju umeščajo ob prometno vozliščnih lokacijah tako, da so dobro povezane z železniškim in cestnim omrežjem, ki omogoča javni prevoz na delo z vseh območij regije in sosednjih regij.** Izkoristi se tudi bližino obstoječe infrastrukture, kot so pristanišče, letališče ter razpoložljivost električne energije večjih kapacitet in moči. Pri izbiri lokacije se preveri možnosti prenove in sanacije opuščanih industrijskih, komunalnih, prometnih in podobnih območij. Območja nekdanje industrije, ki izpolnjujejo prostorske, okoljske, infrastrukturne in druge pogoje sodobnih proizvodnih parkov, se ponovno usposobi za proizvodne namene.

Na podlagi zbranih podatkov se torej postavlja vprašanje o smiselnosti nadaljnjega načrtovanja in upravljanja gospodarskih con izključno na lokalnem nivoju. Razdrobljenost con s pomenom za ožje regionalno oz. nadlokalno območje sicer pozitivno vpliva na razporeditev delovnih mest v regiji. Vendar se gospodarski potencial z razdrobljenostjo po nepotrebem zmanjšuje. Pripravljena scenarija zato obravnavata dve možnosti za povezovanje na višji teritorialni ravni.

Slika 4: Scenarij GC1



Strokovne podlage za pripravo regionalnega prostorskega načrta Ljubljanske urbane regije

Scenarij GC 1

Legenda

- medobčinsko povezovanje
- meja LUR
- meja občine
- naselja
- gospodarske cone
- ceste
- železniška proga
- reka
- letališče
- Hierarhija naselij**
- nacionalno središče
- regionalno središče
- medobčinsko središče
- občinsko središče

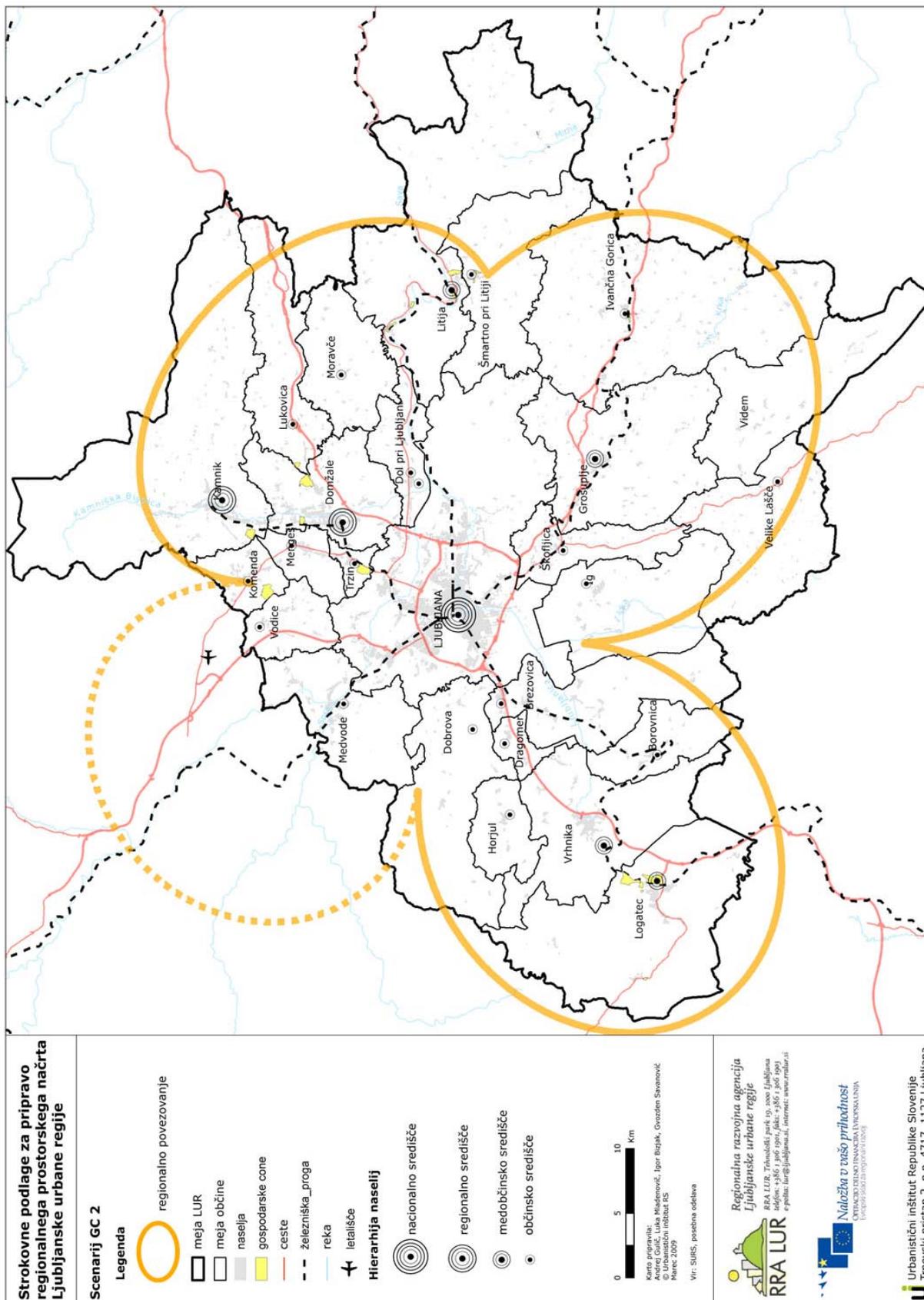
Karto pripravila:
 Andrej Galič, Luka Medvedovič, Igor Bugjak, Gvozden Svanovc
 Urbanistični inštitut IS
 Marec 2009
 Vir: URS

Regionalna razvojna agencija
 Ljubljanske urbane regije
 RRA LUR, Trnovski pristanek 2, p.p. 4717, 1127 Ljubljana
 telefon: 01 4781 1111, faks: 01 4781 1112, e-pošta: info@ljubljanaregija.si, internet: www.ljubljanaregija.si

Naložba v vašo prihodnost
 OPRAVA IN OZNAČEVANJE EVROPSKIH POMOČI
 Evropski sklad za regionalni razvoj

Urbanistični inštitut Republike Slovenije
 Trnovski pristanek 2, p.p. 4717, 1127 Ljubljana

Slika 5: Scenarij GC2



2. Oskrbno storitveni centri

Zgodovinska jedra naselij v zadnjem času zaradi negativnih učinkov, ki jih ima (sub)urbanizacija zadnjih desetletij z vidika oskrbe lokalnega prebivalstva in delovnih mest izgubljujejo pomen. Predvsem trgovina se je najbolj izrazito umaknila iz urbanih naselij. Za odprtje novih trgovskih središč »osrednja« lega sploh ni več pomembna, ampak so pomembne le velike in poceni površine osnovno infrastrukturno opremo. Lokacijski dejavniki oskrbe so se torej bistveno spremenili. Pojavljajo se novi centri, katerim stari centri ne morejo več konkurirati. Njihove prednosti zadostujejo, da obstoječa urbana središča s svojo ponudbo postanejo nezanimiva in nekonkurenčna ter počasi pričnejo ugašati.

Tudi majhne trgovine, ki so včasih bile sorazmerno dobro razporejene po manjših naseljih so postale nekonkurenčne in so izginile. S tem je tudi osnovna oskrba postala dostopna le z osebnim avtomobilom, kar lahko predstavlja za nevoznike veliko težavo. V angleški literaturi se zato v zadnjem času pojavlja pojem »food desert« (Steel 2008), ki opisuje urbana območja, ki v radiju 500 m (10-15 minut peš hoje) ne zagotavljajo osnovne preskrbe. V teh območjih mora prebivalec za še tako osnovne vsakodnevne opravke uporabiti osebni avtomobil. Radij dostopnosti do točke oskrbe je določen na podlagi 15 minutne peš hoje zdravega človeka v eno smer. Ker pa naj se naselja načrtujejo tako, da bodo primerna za vse prebivalce, bi bilo smiselno upoštevati celo nekoliko manjši radij dostopnosti.

O umeščanju trgovskih centrov Strategija prostorskega razvoja Slovenije v poglavju 1.2.2 Območja centralnih površin pravi:

(2) Nova nakupovalna in druga specializirana območja se lahko locirajo na obrobju naselij z dobro prometno dostopnostjo samo ob pogoju, da dopolnjujejo funkcije naselja in ne ogrožajo vitalnosti mestnega središča. Ob pogoju, da zapolnjujejo in zaokrožujejo stavbno tkivo, se lahko locirajo na degradiranih in slabo izkoriščenih površinah. Pri načrtovanju nakupovalnih in drugih specializiranih območij se upošteva uravnoteženost med razvojem obrobja in mestnega jedra tako, da **se zagotavlja vitalnost in privlačnost mestnega jedra.**

Kot posledica negativnih trendov se je v večini razvitih držav zavoljo ohranjanja konkurenčnosti starih centrov pojavilo omejevanje velikosti in bolj strogo usmerjanje pri umeščanju novih nakupovalnih centrov v prostor. Ti naj bi bili umeščeni bližje historičnim središčem naselij. Večina evropskih držav že ima poseben zakon, ki obravnava gradnjo nakupovalnih središč večjih od 1000 m² (nekateri države postavljajo mejo pri 1500 m²). Tak primer je na primer angleški dokument PPG6, sprejet že leta 1994 in obnovljen 1996. Ta obravnava vpliv nakupovalnih centrov na urbana središča naselij. Od lokalne skupnosti pred gradnjo

zahteva, da preuči posledice, ki jih bi novo nakupovalno središče lahko imelo na središče naselja, preden se izda soglasje za gradbeno dovoljenje. V dopolnitvi dokumenta iz leta 1996 se od lokalne skupnosti celo zahteva, da ko išče primerne lokacije za nove trgovske centre, najprej preuči lokacije v neposredni bližini obstoječega urbanega središča, in lahko le v primeru da take lokacije res ni, predlaga lokacije izven naselja.

Smiselno bi bilo torej tudi pri nas razmisliti o tem, kako integrirati nove razvojne pobude v obstoječa urbana središča, namesto da se dopušča njihov razvoj zunaj naselij, s čimer se vzpostavljajo nova središča, ki povzročajo razkroj obstoječih.

Scenarija razvoja zato namesto izključno nakupovalnih, predlagata strateško umeščanje oskrbno storitvenih centrov. Ti bi z združevanjem funkcij in primerno prostorsko umestitvijo odgovarjali na več zaznanih prostorskih problemov hkrati. Njihov pozitiven vpliv bi bil tako na lokalnem, kot tudi na regionalnem nivoju. Novi oskrbno storitveni centri bi morali izpolnjevati naslednje pogoje:

- prostorska umestitev v samem urbanem naselju; v kolikor za to ne obstaja možnost, je umestitev na rob naselja mogoča izključno ob izpolnjevanju pogoja, da je ta v peš dostopnosti od obstoječega centra naselja in da se za to povezavo uredi primerna peš pot in kolesarska steza,
- dostopnost območja z lokalnim omrežjem javnega prometa (v kolikor to obstaja) oziroma navezava z ostalimi sredstvi javnega prometa, ki se izvajajo v bližini naselja,
- vključena storitev P+R: v okviru oskrbno storitvenega centra morajo biti zagotovljene zadostne parkirne površine, kakor tudi hitra povezava s sredstvi javnega prometa (poudarek na železnici) z Ljubljano, kot središčem LUR,
- programsko morajo poleg trgovine novi centri vključevati tudi ostale storitve (v primernem merilu), kot so banka, pošta, zdravnik, zobozdravnik, vrtec, itd.

Scenariji razvoja:

Scenarij OS1

kratek opis scenarija:

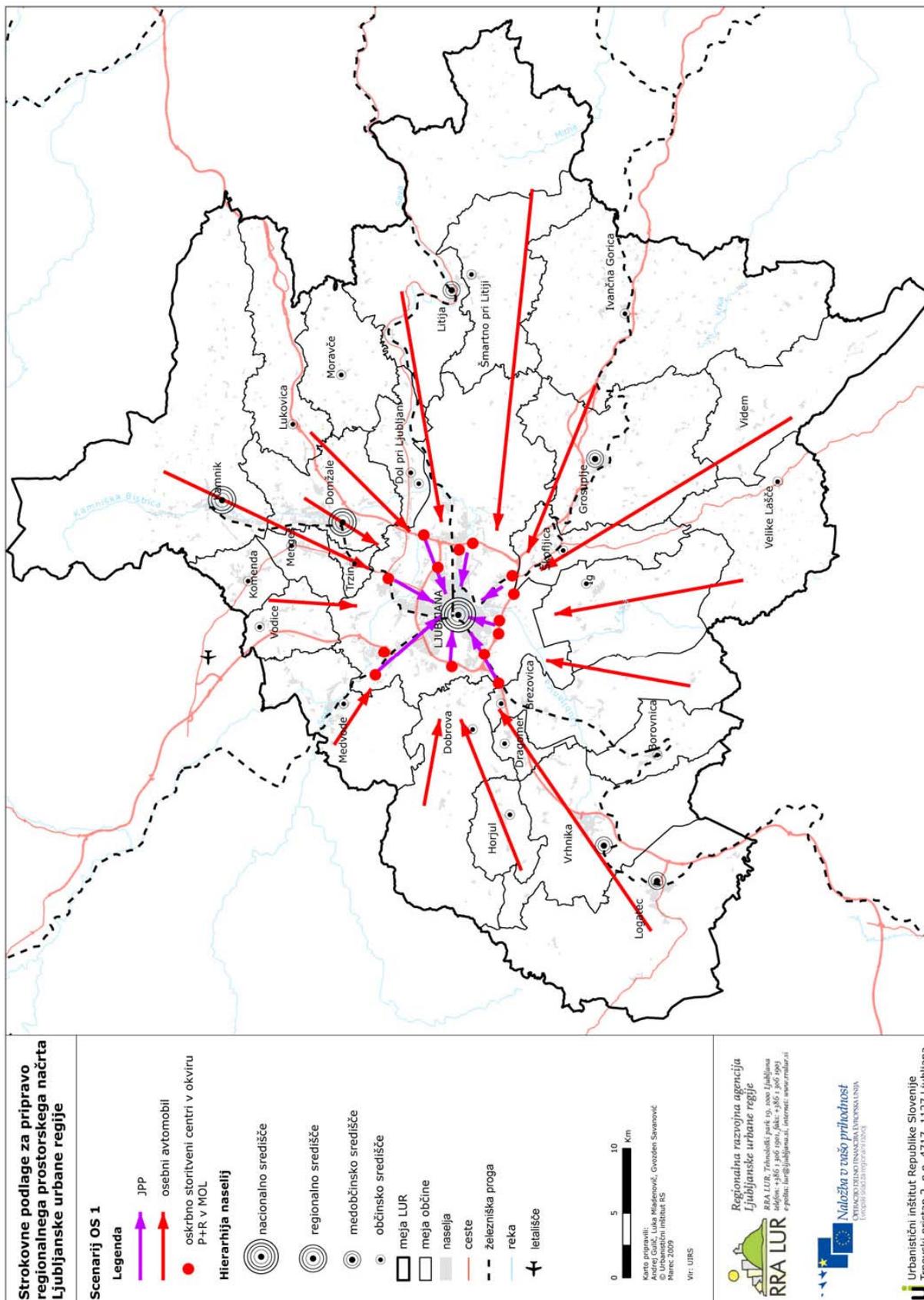
- oskrbno storitveni centri se vzpostavijo v okviru načrtovanih P+R območij v MOL,
- drugje v regiji se nadaljuje umeščanje nakupovalnih centrov na podlagi lokalnih interesov in interesov investitorjev,
- načrtovanje posameznih storitev ostaja sorazmerno enostavno, dogovori o projektih potekajo z enim partnerjem,
- večji del dnevne migracije v Ljubljano se še naprej odvija z osebnimi avtomobili, zadnji del poti (od obvoznice) s sredstvi javnega prometa.

Scenarij OS2

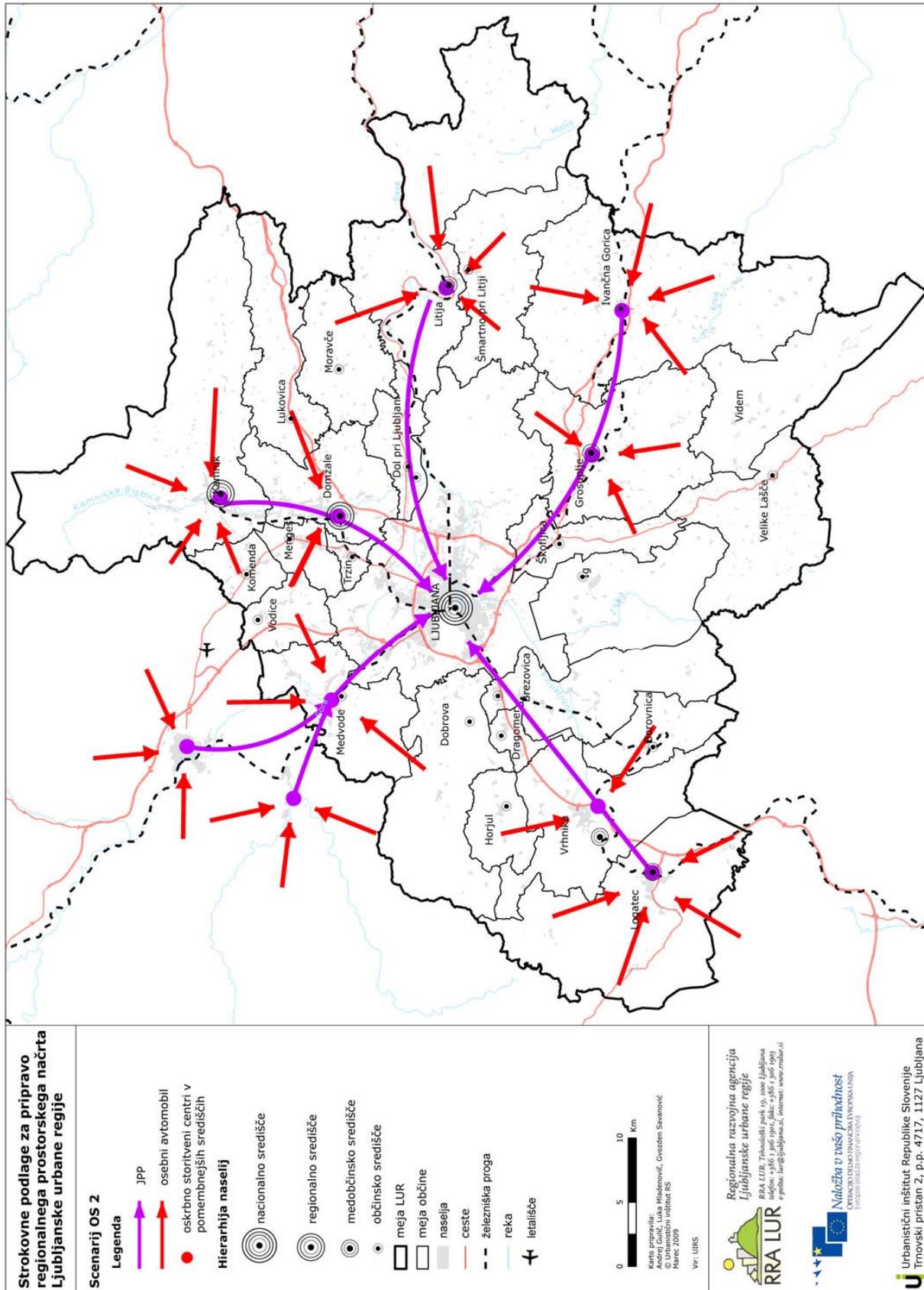
kratek opis scenarija:

- novi oskrbno storitveni centri se vzpostavijo v pomembnejših središčih LUR, izven MOL,
- v njihovem okviru se urejajo P+R območja
- načrtovanje teh centrov je zahtevnejše, saj vključuje zahtevne dogovore z izvajalci storitev javnega prometa, investitorji, in ostalimi vpletenimi,
- izboljša se vitalnost središč naselij, ki ponujajo celovito oskrbo v kombinaciji z dobro povezavo z Ljubljano,
- večji del dnevne migracije se prične odvijati s sredstvi javnega prometa, zato se izboljša kakovost in frekvenca le tega.

slika 6: Scenarij OS1



Slika 7: Scenarij OS2



Viri in literatura:

1. Čok, G. (2003), **Gospodarske cone: vsebinska in terminološka opredelitev**, Urbanistični inštitut RS, Ljubljana.
2. EkoNova d.o.o., 2003, **Študija za celovito presojo vplivov na okolje za Strategijo prostorskega razvoja Slovenije**, Ljubljana.
3. Gulič, A. et al., 2003-2006, **Regionalna zasnova prostorskega razvoja Koroške statistične regije**, naročnik RRA Koroške, Urbanistični inštitut RS, Ljubljana, <http://rzpr-koroska.urbinstitut.si/>.
4. Gulič, A. et al., 2003-2006, **Regionalna zasnova prostorskega razvoja Savinjske statistične regije**, naročnik RRA Celje, Urbanistični inštitut RS, Ljubljana, <http://rzpr-savinjska.urs.si/>.
5. Gulič, A., Bizjak, I., 2007-2009, **Poslovne cone v Sloveniji na svetovnem spletu**, naročnik JAPTI, Urbanistični inštitut RS, Ljubljana, <http://www.business-zones.si/>.
6. IPOP, 2007, **Ljubljana v kontekstu: uresničevanje razvojnih ciljev Ljubljane na različnih ravneh regionalne povezanosti**, Končno poročilo. Ljubljana.
7. Kavaš, D., Majcen, B., Stanovnik, P., Slabe Erker, R., Bevc, M., Komar, K., Križanič, F., Oplotnik, Ž., Tušek, T., Glas, M., Gulič, A., Murn, A., Kajzer, A., 2005, **Investicijske prioritete Republike Slovenije v obdobju 2007-2013**, Inštitut za ekonomska raziskovanja in Ekonomski inštitut Pravne fakultete, Ljubljana.
8. Limburg Development Agency (2003), **Drawing and Implementation of model for foreign investment promotion at regional level**, cooperation project cofinanced by Flemish government, Belgium.
9. Ministrstvo za okolje in prostor, 2004, **Strategija prostorskega razvoja Slovenije**, Ljubljana, http://www.sigov.si/upr/doc/SPRS_slo.pdf.
10. Ministrstvo za okolje in prostor, 2004, **Prostorski red Slovenije**, Ljubljana, http://www.gov.si/upr/doc/uredba_prs.pdf.
11. ODPM (1996) **PPG6: Town Centres and Retail Developments**, dosegljivo na <http://www.communities.gov.uk/planningandbuilding/planning/planningpolicyguidance/planningpolicystatements/planningpolicystatements/pps6/>
12. PE International, Hypodomi (2002), **Strategic Possibilities for the Development of Business Zones in Slovenia**, Ljubljana.
13. Steel, C. (2008) **Hungry City, How Food Shapes our Lives**, London: Chatto & Windus.