

Andreja ŠORMAN LEBAR
Alenka TEMELJOTOV SALAJ
Olga DEČMAN DOBRNJIČ

Problematika načrtovanja poslovno-obrtnih con

Članek se ukvarja s problematiko poslovno-obrtnih con v Sloveniji, podrobneje s tistimi, ki so v bližini Ljubljane. Predstavljena sta primera že delujoče poslovno-obrtne cone (v nadaljevanju: POC) Komenda in načrtovane POC Želodnik pri Domžalah. Z raziskavo poskušamo ugotoviti, kako z rastjo števila občin narašča tudi želja po ustanavljanju POC. Ugotovitve se nanašajo na zakonske podlage, na katerih je mogoče v občinah začeti postopek za izvedbo gradnje POC. Ugotavljamo tudi, kakšni so motivi in pričakovanja investitorjev POC. V študiji je pregledana tudi zakonodaja glede varstva narave, vplivi na obstoječe habitate in ljudi. Ugotovili smo, da imajo POC

vse pomembnejšo vlogo pri spodbujanju podjetniških aktivnosti in razvoju določenega okolja, saj nanj neposredno vplivajo. Končna ugotovitev je, da so POC za gospodarski razvoj potrebne in da nanj delujejo spodbudno, zlasti za podeželje, vendar je njihovo planiranje brez upoštevanja stroke slabo in pomenijo potencialno nevarnost za okolje.

Ključne besede: poslovno-obrtne cone, poslovne odločitve, degradirana območja

1 Uvod

V gospodarski krizi so postale teme kritičnega razmišljanja usmerjene tudi k pomenu samopreskrbe posameznih držav pri predelavi hrane in krme za živali. Sočasno z vse večjimi podnebnimi spremembami in ekološkim zavedanjem nas je narava prisilila, da smo se ponovno obrnili nazaj k svoji zemlji, ki nam je bila dana od naših prednikov in na kateri naj bi se oskrbovali tudi naši potomci. V letih izobilja, globalnega prehranjevanja po nizkih cenah, ko so se bogatili le trgovci, mali kmetje pa so opuščali predelavo, smo v Sloveniji zanemarili glavino samooskrbe in s tem tudi delež obdelovalnih površin. Tako ima Slovenija le še 168.000 hektarjev obdelovalnih zemljišč oz. 2.545 kvadratnih metrov kmetijskih zemljišč na prebivalca. S tem se uvrščamo na dno lestvice Evropske unije po deležu obdelovalnih površin na prebivalca. Problem, na katerega opozarja vse večje število strokovnjakov, je zmanjševanje obdelovalnih površin na račun širitev pozidave, slabo načrtovanje in s tem razvrednotenje prostora. Dejstvo je, da je problematika POC in njihovega vpliva na prostorsko planiranje ter tudi na gospodarstvo in lokalno samoupravo zanimiva tema, ki pa ni najbolje opredeljena. Že pojem POC ni definiran. V nekaterih študijah so te cone opredeljene kot gospodarske cone, drugje kot poslovne cone, podjetniške cone ipd., povsod pa pomenijo le določeno območje, na katero želijo njihovi ustanovitelji privabiti investitorje oz. kupce zemljišča, ki ima bolj ali manj urejeno komunalno opremo.

Država še ni uspela ustanoviti pokrajin, niti ni uvedla inštituta za regionalno planiranje. S tem pa je tudi zakonsko omogočila majhnim lokalnim skupnostim, to je občinam, da samovoljno sprejemajo prostorske načrte, ki v veliki meri le kratkoročno, za nekaj mandatorov, potešijo interese takratne oblasti v krajih, ki imajo lahko le nekaj več ali celo manj kot 2.000 prebivalcev.

Že v naši bivši državi je plansko gospodarstvo utemeljevalo geslo »tovarno v vsako vas«, s čimer naj bi preprečevali odliv prebivalstva s podeželja v mesto. Žal pa so od teh tovarn v današnjem času ostala le degradirana zemljišča, ki jih iz več razlogov, predvsem pa zaradi slabega državnega planiranja, ne znamo izkoristiti. S podobno paradigmo trajnostnega razvoja, le s sodobnejšimi izrazi, na enak način kot v preteklosti pristopamo k velikokrat nenamenski izrabi omejenega prostora, s takim odnosom pa uničujemo tudi tipičnost slovenske krajine.

Slovenija mora kot članica Evropske unije spoštovati tudi vso evropsko okoljevarstveno zakonodajo, ki jo je bolj ali manj uspešno vključila v svoj pravni red. Ob planiranju POC je s pravnega vidika treba upoštevati okoljevarstveno zakonodajo s stališča varovanja ljudi, živali in celotne narave. Smo ena redkih držav, ki ima že v ustavi v 72. členu (Ur. l. RS, št. 331/1991) zagotovljeno pravico do zdravega življenjskega okolja. Z zakoni in s predpisi so določeni pogoji in načini opravljanja go-

spodarskih dejavnosti, ki vplivajo na okolje. O varstvu okolja so določbe tudi v civilnem in kazenskem pravu, pri posegu v prostor pa je varstvo narave poudarjeno v upravnem pravu.

2 Zakonodaja

Slovenija z zakonodajo pogojuje drobljenje prostora na številne občine in njihovo delovanje v vlogi nosilcev razvoja. Na občine v Sloveniji se nanašajo ti zakonski akti:

- člani od 138 do 144 Ustave Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 33I/1991, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 69/2004, 69/2004, 68/2006);
- Zakon o lokalni samoupravi Republike Slovenije (določa pogoje, ki jih morajo izpolnjevati lokalne samoupravne enote in občine);
- Zakon o referendumu za ustanovitev občin Republike Slovenije (predpisuje velikost referendumskega območja in volilne upravičence);
- Zakon o postopku za ustanovitev občin Republike Slovenije (predpisuje dogajanja po izvedenem referendumu).

Država zagotavlja večino občinskih finančnih prilivov, saj 80–90 % občin brez denarja iz državnega proračuna ne bi moglo izvajati svojih osnovnih nalog. Po zakonu o lokalni samoupravi (Ur. l. RS, št. 100/2005, v nadaljevanju: ZLS-UPB1) mora imeti občina 5.000 prebivalcev, po noveli zakona iz leta 2009 pa le še 2.000, ob upoštevanju posebnih okoliščin jih ima lahko tudi manj. Kljub temu ima samo sto občin več kot 5.000 prebivalcev. Od leta 1994, ko se je v Sloveniji uveljavila lokalna samouprava, je število občin s prvotnih 147 (ob osamosvojitvi le 60) naraslo na 211, pri čemer številne med njimi ne izpolnjujejo zakonskih meril za svoj obstoj. Vsaka od njih mora po zakonu imeti popolno osnovno šolo, zdravstveni dom ali zdravstveno postajo, komunalno opremljenost, poštne storitve, knjižnico in prostore za upravno dejavnost.

Zanimivo je, da je v drugih državah v Evropi in po svetu težnja popolnoma drugačna. Število občin ne narašča, v nekaterih državah, zlasti v Skandinaviji, državah Beneluksa, Veliki Britaniji, Nemčiji itd., pa se je število občin bistveno zmanjšalo, tudi za več sto odstotkov (npr. na Danskem s 1.387 na 275 občin, v Belgiji z 2.675 na 589 občin, v Nemčiji samo na območju nekdanje Zvezne republike Nemčije s 24.000 na 8.000 občin). Zaradi pomanjkanja sredstev pri razvoju občin, razvijanju infrastrukture, ohranjanju prebivalstva, privabljanju domačih in tujih investitorjev v občino so občine kot vir finančnih prilivov začele graditi POC. Ob planiranju teh je s pravnega vidika treba upoštevati okoljevarstveno zakonodajo s stališča varovanja ljudi, živali in celotne narave.

Zakonske podlage varovanja okolja se nanašajo na te splošne pravne vire:

- Nacionalni program varstva okolja (Ur. l. RS, št. 83/1999, v nadaljevanju: NPVO) ureja politično usmeritev Republike Slovenije na področju ekologije.
- Zakon o varstvu okolja (Ur. l. RS, št. 41/04, v nadaljevanju: ZVO) je krovni pravni vir in določa osnove temeljnih načel varstva okolja, potrebne ukrepe, spremljanje stanja in vse potrebne informacije o okolju ter tudi način financiranja. Spodbuja razvoj, ki dolgoročno omogoča pogoje za zdravo življenje ljudi, hkrati pa ohranja biotsko raznovrstnost. Zakon tudi določa, da za izvajanja in morebitne kršitve zakona opravlja nadzor inšpekcijska služba, pristojna za varstvo okolja.
- Zakon o ohranjanju narave (Ur. l. RS, št. 119/02, v nadaljevanju: ZON-UPB) določa ukrepe ohranjanja biotske raznovrstnosti in sistem varstva naravnih vrednot za prispevanje k ohranjanju narave. Posebna uredba, ki jo morajo upoštevati pri lokacijskih planih v občinah, je tudi uredba o posebnih varstvenih območjih (območja Natura 2000).

Pri umeščanju v prostor in planiranju dejavnosti POC je treba izdelati okolijsko poročilo o vseh vplivih na okolje. Ministrstvo za okolje in prostor izda okoljevarstveno soglasje na podlagi zakona o varstvu okolja. V okolijskem poročilu pa je treba navesti tudi, kakšne so povezave z drugimi plani zaradi vrednotenja kumulativnih in sinergijskih vplivov. Prav tako je treba pri posegih v okolje zagotoviti omilitvene ukrepe, ki morajo biti prilagojeni natančnosti lokacijskega načrta. Pri planiranju POC con je treba upoštevati še druge pravne vire evropske zakonodaje, kot je:

1. *Aarhuška konvencija*, ki določa obveznost ureditve sodelovanja javnosti pri sprejemanju predpisov, pomembnih za varstvo okolja.
2. *Konvencija o krajini*, s katero se države podpisnice med drugim zavežejo, da bodo:
 - krajine zakonsko priznale kot bistveno sestavino človekovega okolja;
 - oblikovale in izvajale krajinsko politiko, katere cilji so varstvo, upravljanje in načrtovanje krajine;
 - določale cilje kakovosti za prepoznavanje in ovrednotenje krajine;
 - uvedle instrumente, katerih cilj je varstvo, upravljanje in načrtovanje krajine.
3. *Konvencija o varstvu živali* sestoji iz 5 konvencij, ki določajo minimalne standarde za varstvo živali med mednarodnim prevozom, varstvo živali za zakol, rejo in laboratorijske poskuse in varstvo domačih živali.
4. *Konvencija o civilni odgovornosti za škodo, nastalo zaradi okolju škodljivih dejavnosti*, ki vzpostavlja primerno ravnotežje med varstvom okolja in gospodarstvom Unije.

3 Postopki pri planiranju POC

Pri planiranju POC morajo občine upoštevati veljavno zakonodajo, ki je v RS urejena z Zakonom o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 110/2002, v nadaljevanju: ZUreP-1), Zakonom o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/7, v nadaljevanju: ZPNačrt) in Zakonom o spremembah in dopolnitvah zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 108/2009, v nadaljevanju: ZPNačrt-A).

Osnovne rešitve ZUreP-1:

- Zakon podrobneje pravno ureja prostorsko načrtovanje, ukrepe za omogočanje realizacije prostorskih ureditev in opremljanje stavbnih zemljišč, regulira dejavnost prostorskega načrtovanja in vzpostavlja prostorski informacijski sistem.
- Pristojnosti urejanja prostora se delijo med državo in lokalne skupnosti. Tako so pristojnosti prostorskega načrtovanja in izvedbe prostorskih ureditev v pristojnosti občine, država pa ima le subsidiarno pristojnost (neizpolnjevanje sprejetih obveznosti na mednarodni ravni, npr. neizpolnjevanje določil Direktive za čiščenje odpadnih voda, ravnanje z embalažo in podobno).
- Prostor se načrtuje s prostorskimi akti, ki so državni, občinski in skupni.

Določila ZPNačrt:

- Ta zakon ureja prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora tako, da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejetje.
- Ureja tudi opremljanje stavbnih zemljišč ter vzpostavitev in delovanje prostorskega informacijskega sistema.
- S tem zakonom se v pravni red Republike Slovenije prenašajo tudi zahteve Direktive 2001/42/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. junija 2001 o presoji vplivov nekaterih načrtov in programov na okolje (Ur. l. RS, št. 197/2001), ki se nanašajo na obveznost zagotavljanja kakovosti okoljskih poročil.

4 Financiranje POC

POC se največkrat planirajo na pobudo občin, večja trgovska podjetja pa večkrat pristopijo s svojo pobudo za pridobitev zemljišča za izgradnjo trgovskega oz. distribucijskega centra. Posamezni trgovski centri, ki jim občine dodelijo primerno (ali tudi ne) zemljišče, so vsekakor dobrodošel vir dodatnega finančnega priliva. Zaradi prednosti, ki jih prinašajo POC, so se v občinah hitro pripravljene odzvati in večkrat nepremišljeno žrtvovati tudi kmetijska zemljišča. Financiranje občin s strani države je določeno s povprečnino, ki ta hip znaša 550 evrov

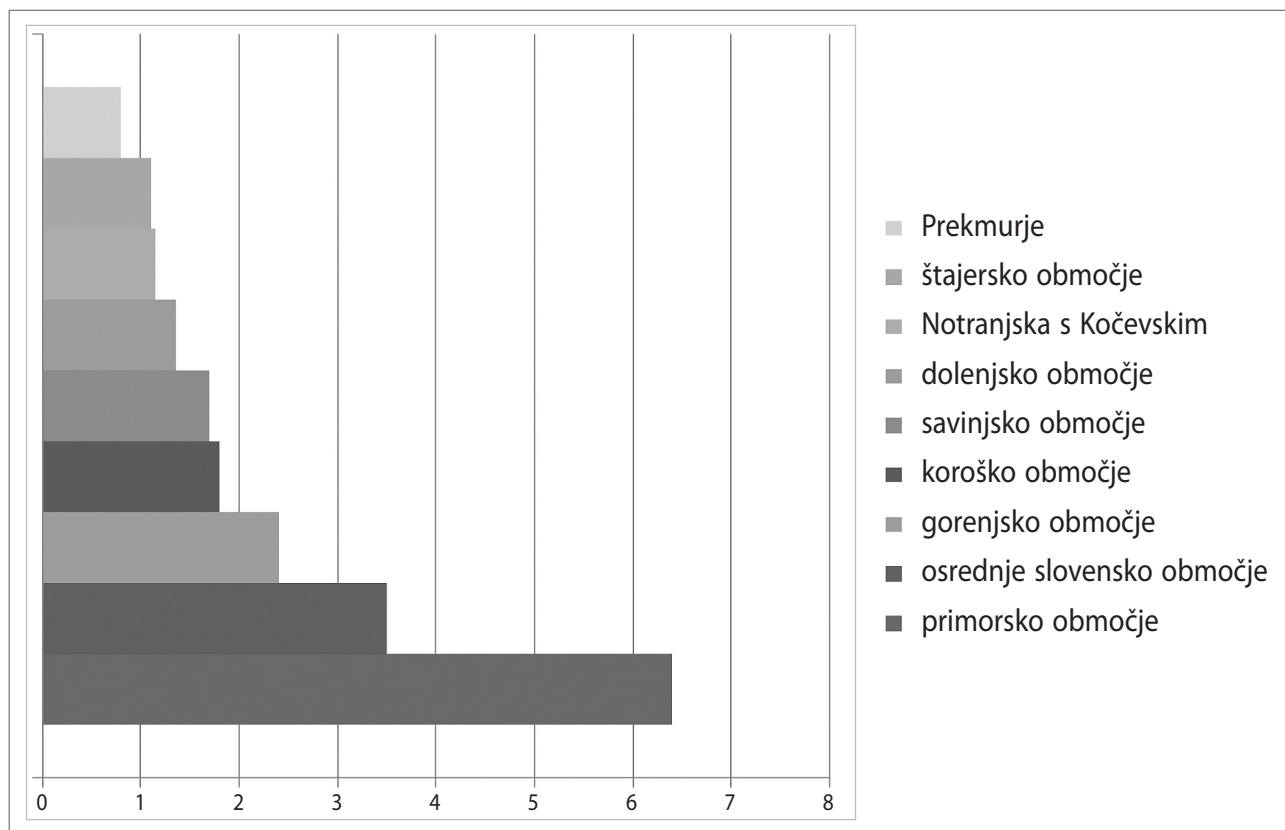
na prebivalca. Občine se pritožujejo, da znesek ne zadošča za pokritje osnovnega delovanja, hkrati pa za zadovoljitev zakonsko določenih normativov, to je samostojne osnovne šole, zdravstvenega doma in drugih zahtev, nimajo ustreznega kadra. Občine se sicer financirajo v skladu z Zakonom o financiranju občin (Ur. l. RS, št. 123/2006, v nadaljevanju: ZFO-1) in Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o financiranju občin (Ur. l. RS, št. 57/2008, v nadaljevanju: ZFO-1A), ki določata tudi svoje vire financiranja občinskega proračuna (Filipič, 1999).

POC pomenijo za občine dodaten vir financiranja. Pri izvajanju projekta si te pomagajo z razpisi pri državnih, evropskih in drugih mednarodnih ustanovah oz. fundacijah. Pri načrtovanju POC se občine v glavnem poslužujejo načina izvajanja prek ustanovitve poslovnih družb, to je podjetij, ki so delno ali v celoti v lasti občine (Komenda, Domžale, Škofljica idr.). Kot poslovni subjekti tako niso podrejene zakonu o javnem financiranju. V vseh podjetjih, v katerih so občine solastnice, te v prvi fazi za cono odkupijo zemljišča. Lastništvo teh zemljišč nato prenesejo na ustanovljene družbe. Investicijska sredstva za komunalno ureditev zemljišč pridobivajo družbe z bančnimi krediti, kandiduro za sredstva pri Evropskem skladu za regionalni razvoj (npr. Škofljica), pri fundaciji PHARE (Komenda) ipd. POC Markovec pa je na primer sofinanciral mednarodna, slovensko-hrvaška razvojna agencija pri državnih centrih za lokalno samoupravo (razpisi Službe Vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko). Osnovni stroški, ki nastanejo pri ustanavljanju katere koli vrste con, so (Filipič, 1999):

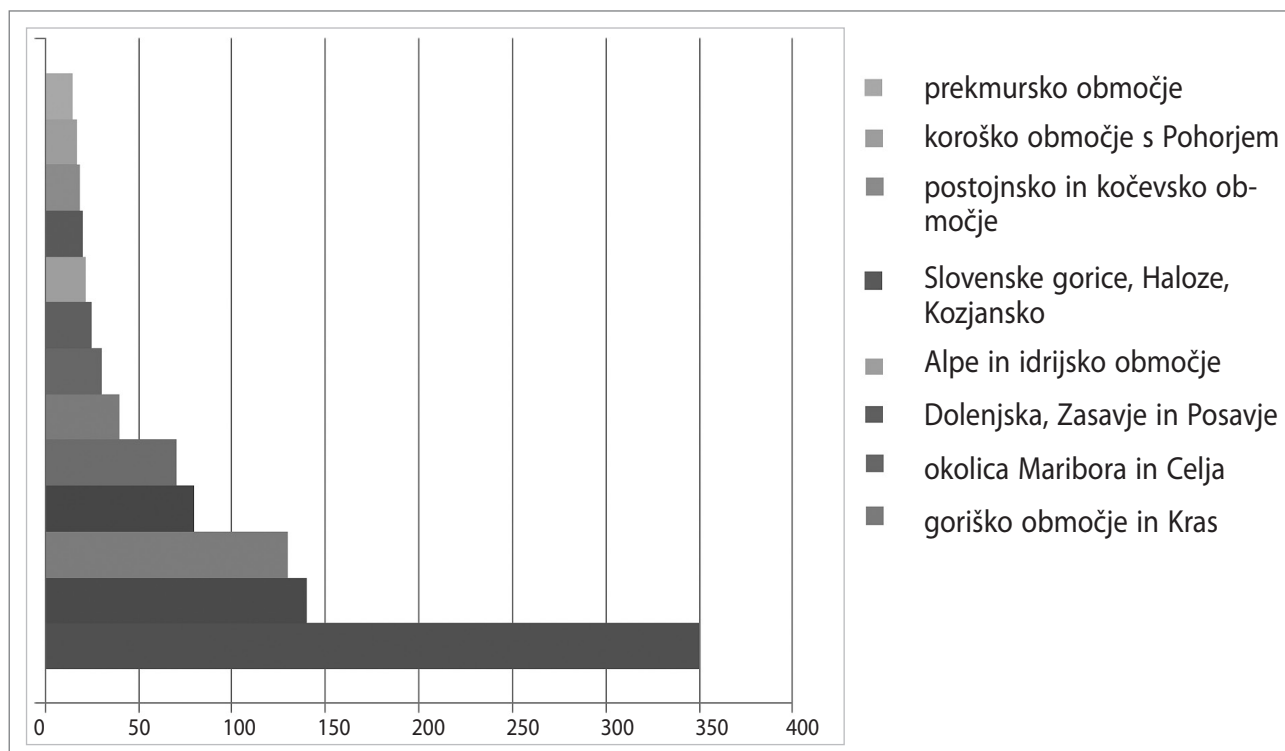
- nakup zemljišča;
- izgradnja infrastrukture (cesta, vodovod, kanalizacija, čistila naprava, elektrika, telekomunikacije, upravni prostori);
- stroški, povezani z ustanovitvijo in organizacijo cone;
- različne preliminarne študije;
- stroški plač za upravo in administracijo.

5 Koristi občine od delujočih POC

Občine največji dobiček pri uspešno delujoči POC predvidevajo s prodajo komunalno opremljenih zemljišč, ki so jih prvotno, če zemljišče še ni bilo v lasti občine, odkupili od lastnikov, največkrat kmetov, po odkupni ceni za kmetijska zemljišča. Razlike v ceni dosegajo tudi do 250 %. Na spodnjih slikah so prikazane cene kmetijskih zemljišč in zemljišč, namenjenih za gradnjo. Med letoma 2011 in 2012 se je prav zaradi gospodarske krize in nezanimanja investitorjev cena kvadratnega metra zemljišč v POC močno znižala. Komunalno opremljena zemljišča, ki so kot kmetijska zemljišča že degradirana, pa ostajajo prazna.



Slika 1: Povprečne cene kmetijskih zemljišč (za drugo polletje 2009, v evrih/m²) (vir: GURS 2009)



Slika 2: Povprečne cene zemljišč za gradnjo (za drugo polletje 2009, v evrih/m²) (vir: GURS 2009)

Naslednji vir prihodkov iz POC so plačani komunalni prispevki, ki jih kupcem zemljišč zaračunajo občine pri pridobitvi gradbenega dovoljenja. Z razvojem predvsem večjih POC občine pričakujejo tudi investicije v smislu gradnje stanovanj, hiš in s tem tudi povečanje števila stalno naseljenih prebivalcev. To pa pomeni tudi povečan dotok sredstev od davkov in drugih dajatev.

6 Pomanjkljivo načrtovanje

Strokovnjaki s področja krajinske arhitekture, Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS), Inženirska zbornica itd. opozarjajo na slabo stanje pri prostorskem planiranju v Sloveniji, v kar lahko uvrstimo tudi planiranje POC. Poudarjajo, da je urejanje prostora izrazito podleglo zakonsko podprtim sektorskim politikam in se skoraj popolnoma osredotočilo na umeščanje novih posegov v prostor ter tako zanemarilo svoje druge izvorne naloge (DKAS, 2010). Prav pri številčnosti in umeščanju POC v prostor se izraža nepoznavanje pomena in možnosti prenove degradiranih urbanih območij ter na regionalni ravni neuskajane gradnje različnih gospodarskih središč in stanovanjskih območij. Ker je regijsko načrtovanje slabo, neučinkovit pa je tudi nadzor, posegi v prostor v posameznih občinah vodijo k nesmotrni pozidavi kulturne in naravne krajine. Žal pa se poleg navedenega ne razvija niti stroka, ki zaradi tega, ker država ne spodbuja raziskovalnega dela in poglobljanja znanja, izgublja korak s primerljivimi evropskimi strokovnimi okolji.

7 Nadzor nad odločitvami občine kot ustanove

Občine morajo pri svojih odločitvah seveda upoštevati vse zakonske določbe, navedene v prejšnjih poglavjih – zakoni o prostorskem načrtovanju, zakon o gradnji, zakon o lokalni samoupravi in evropske konvencije. Prav tako morajo občine vsako leto poslati Ministrstvu za finance poročilo o prihodkih in odhodkih, računu finančnih terjatev in naložb in računu financiranja.

Številne razvite države poznajo kot celostno obliko usmerjanja razvoja t. i. družbeno planiranje (ang.: *societal planning*), ki sestoji iz gospodarskega, socialnega in prostorskega planiranja ter varstva okolja. Kljub povezanosti vseh naštetih sestavin pa je prostorsko planiranje (oz. urejanje prostora) specifično, avtonomno in kar najbolj ločeno od drugih oblik načrtovanja razvoja. POC morajo biti planirane v skladu s strategijo prostorskega razvoja občine, ta pa z državnim prostorskim redom. Kot je navedeno v 52.a členu ZPNačrt-A, morajo pristojna ministrstva v skladu z zakonom, ki ureja državno upravo, izvesti nadzor nad zakonitostjo občinskega prostorskega načrta, v katerem mora biti seveda tudi ureditev planirane POC.

8 Kaj vpliva na izbor lokacije?

Pri planiranju urbanega prostora se praviloma upošteva veliko dejavnikov in strokovnih postopkov iz naravoslovno-tehničnih in družbenih ved. Za umestitev POC v primeren prostor v posamezni občini je tako treba zbrati, primerjati, izločiti in ovrednotiti različne podatke. Ugotoviti je treba, kakšne so omejitve za gradnjo, kakšna je bližina cestne in železniške povezave, dejanska raba zemljišča ipd. Treba pa je tudi ugotoviti okolijsko »nosilnost« prostora. Vse bolj se posveča tudi ekonomski upravičenosti in možnosti pozitivnih profitnih danosti na določeni lokaciji. Načrtovalci morajo od naravnih danosti na primerni lokaciji pregledati bistvene sestavine biosfere, in sicer tla, vodo, zrak in z njimi povezane pojave (Pogačnik, 2005).

9 Zakonske omejitve pri spremembah namembnosti zemljišč

Zakonske omejitve za spreminjanje namembnosti najboljših kmetijskih zemljišč do zdaj niso bile posebej učinkovite in so bile celo močno reducirane, obstajajo pa celo močne težnje po njihovi popolni odpravi. Dejavnik, ki pogojuje opisano stanje, je metodologija prostorskega načrtovanja, ki tudi na podežlju uporablja pristope načrtovanja urbanih naselij. Pri tem se ne upošteva posebnosti ruralnih naselij ali, natančneje, agrarnih naselij, kar so po svoji zasnovi podeželska naselja. Določanje rabe prostora in pogojev za umeščanje posegov v prostor in načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena spadata v pristojnost občin.

Pobude za spremembe namenske rabe kmetijskih zemljišč v druge namenske rabe lahko občini podajo tudi občani, občina pa jih obravnava, pripravi strokovne podlage, in če so ti predlogi za občino sprejemljivi, jih vključi v osnutek oz. predlog OPN, ki ga obravnavajo nosilci urejanja prostora.

10 Upoštevanje zakonodaje glede vpliva na naravo

Pri planiranju POC so investitorji dolžni pridobiti okolijsko poročilo. Okolijska poročila, ki jih za planiranje izdelajo pooblaščenec izvedenci, so z ustreznimi metodami z vidika vseh obremenitev okolja in glede na vse predvidljive posledice lokacijskega načrta na okolje izdelani dokumenti, ki jih občine dodajo predlogom občinskega lokacijskega načrta. V tem poročilu se morajo upoštevati vsi veljavni zakoni RS in tudi pravni viri, ki urejajo varovanje okolja v EU. Ministrstvo za okolje in prostor v okoljevarstvenem soglasju določi pogoje, ki jih mora upoštevati nosilec nameravanega posega v prostor, da bi preprečil, zmanjšal ali odstranil škodljive vplive na naravo in okolje. Slovenija mora kot pravnomočna članica EU

seveda tudi v svoj pravni red prenesti vso evropsko okoljsko zakonodajo in upoštevati smernice pri trajnostnem razvoju. Žal nam v celoti še ni uspelo in tako je bila Slovenija v tem letu že drugič obsojena zaradi kršenja okoljske zakonodaje s strani sodišču EU.

Med recesijo oz. počasno gospodarsko rastjo pa se ne smemo ozirati le na razvojne pobude za dvig BDP. Kot večina drugih držav tudi Slovenija še vedno udejanja z vidika sonaravnosti neustrezen razvojni model, to je usmerjenost v gospodarsko rast, ki temelji na naraščajoči porabi neobnovljivih naravnih virov in naraščajočem onesnaževanju, ki ga delno kontrolira s tehnologijo prestrezanja (pristop end-of-pipe). Tudi planiranje številnih POC ne sme biti izgovor za možnost hitrejšega gospodarskega razvoja podeželja. Eden od kazalcev, s katerimi se poskušajo odpraviti številne pomanjkljivosti kazalca BDP, je indeks pravega napredka (Genuine progress indicator, v nadaljevanju: GPI), ki poskuša napredovanje družbe meriti celoviteje in so ga uporabili v ameriški raziskavi pri merjenju napredka. Tudi na ravni EU proučujejo možnost uvedbe sodobnejšega kazalca razvoja (Bukovnik, 2010).

11 Pozitivni vplivi POC

Pri POC za oblikovanje in pripravo natančno določenih prostorskih območij s pripadajočimi površinami, ki omogočajo opravljanje različnih vrst podjetniških dejavnosti ne glede na vrsto, obliko ali dejavnost. Tako podjetniške oz. poslovno-obrtno cone prevzemajo različne razvojne funkcije na območjih, na katerih delujejo. Posamezne POC so usmerjene v revitalizacijo gospodarstva, tehnološki razvoj, ohranjanje in odpiranje delovnih mest, pritegnitev vlagateljev, razvoj kooperacij, logističnih problemov ipd. Za večino con velja, da funkcionirajo v kombinaciji javnih in zasebnih virov. Uspešne so zlasti tiste, v katerih politične strukture nimajo prevelikega vpliva na njihovo funkcioniranje. Uspešnost con kot razvojnega instrumenta se lahko pripiše predvsem dejstvu, da v njih vidijo in najdejo način za uresničitev svojih interesov podjetniki, občine, regije in države. Večina POC v Sloveniji je nastala v zadnjem desetletju. Največ težav se pojavlja na področju financiranja izgradnje, organizacije in upravljanja. Z izvedbo komunalne infrastrukture na območju POC so dani pogoji za razvoj bližnjih krajev, saj se pričakuje povečanje odpiranja novih, predvsem manjših podjetij in s tem delovnih mest.

Pri iskanju lokacije za poslovno cono je na prvem mestu njena dostopnost in kakovostna prometna povezava z drugimi regijami v Sloveniji. Pomembna in strateška je še vsebinska zasnova, in to zaradi povezovanja podjetij z njihovimi kooperanti na isti lokaciji. Gospodarska kriza je vsekakor pristrigla peruti marsikateri zamisli v občinah, saj je novih investicij in tujih vlagateljev, na katere so stavili pobudniki za ustanovitev

POC, zelo malo. V okviru tehnične pomoči flamske vlade je razvojna agencija iz Limburga v Sloveniji opravila študijo z naslovom »Priprava in uresničevanje modela promocije tujih investicij na regionalni ravni«. Želeni standardi, ki so pogoj za planiranje con, so poleg lokacij ob mednarodnih avtocestah in možnosti bimodalne dostopnosti (železnica in cesta) tudi lokacije z možnostjo širitve (glej internet 1).

Ustrezna velikost, ki bi pritegnila tuje investitorje, je vsaj 60–70 hektarjev. Pomembno sporočilo oz. usmeritev omenjene študije je, da cene zemljišč v obstoječih in načrtovanih conah ne smejo presežati vrednosti 25 EUR/m², če regija oz. lokalne skupnosti resnično želijo pritegniti tuje investicije. Da bi privabili tuje neposredne investitorje v Slovenijo, morajo biti dani pogoji v pravem razmerju kakovosti: kakovostna delovna sila, dobra povezava z regionalnimi trgi, kakovostna infrastruktura in prijetno poslovno okolje. Seveda vsi ti pogoji veljajo tudi za domače investitorje.

12 Možnosti za preprečitev slabe prakse v prihodnosti

V Sloveniji število POC izjemno hitro narašča. Izvajanje ukrepov v smeri novih prostorskih načrtov z novimi conami v tem trenutku zadržuje le gospodarska kriza. Problemi poslovnih con so majhnost lokacij, visoke cene in nepovezanost oz. razdrobljenost zemljišč, namenjenih za podjetniško dejavnost znotraj neke regije. Slovenija pravzaprav ne premore POC, ki bi bila večja od 100 hektarjev. Le tako velika cona pa bi lahko privabila večje tuje investitorje. Taka drobitev pa tudi ne zadošča evropskim merilom (internet 2).

Razvojne programe pripravlja vsaka občina za svoje območje, med sosedskimi občinami pa je mogoče zaznati celo spodbujanje rivalstva in izrazit odpor na področjih, kjer so vpleteni sosedski odnosi (neurejene lokalne ceste, iskanje drugih ponudnikov komunalnih storitev, čeprav bi z istim dosegli boljše pogoje ipd). Tako se na vseh ravneh vse bolj kaže izrazita potreba po ustanovitvi pokrajin, v okviru katerih bi se problematika POC reševala na širšem območju. 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 mednarodnega konkurenčnega vidika. Država spodbuja razvoj tistih gospodarskih con, ki povečujejo konkurenčnost slovenskega gospodarstva. Z združevanjem lahko gospodarske cone povečajo pomen – z lokalnega v regionalni ali celo nacionalni.

V okviru omenjenega projekta »Vloga ponudbe stavbnih zemljišč pri spodbujanju neposrednih tujih naložb« je bila pripravljena kategorizacija con glede na njihov vpliv. Študija predlaga dva scenarija razvoja (internet 1):

1. Scenarij GC1

Kratek opis scenarija:

- občine se na podlagi geografske lege in skupnih interesov povezujejo in skupno načrtujejo razvoj gospodarskih con v regiji;
- vzpostavi se več manjših centrov (predvidoma v med-občinskih središčih), v katerih se izvaja načrtovanje in trženje;
- poleg con lokalnega pomena se lahko vzpostavijo tudi cone, ki so zelo pomembne za regionalno območje;
- omogoči se sodelovanje med občinami v okviru zaokroženih teritorialnih območij in tekmovanje med njimi na ravni regije.

2. Scenarij GC2

Kratek opis scenarija:

- vzpostavi se sistem za regionalno načrtovanje in umeščanje gospodarskih con v prostor;
- ustanovi se regionalno telo za načrtovanje, promocijo in trženje gospodarskih con (predvidoma v enem od pomembnejših medobčinskih središč);
- pripravi se regionalna zasnova, ki prostorsko umesti cone, ki so pomembne za ožje regionalno oz. nadlokalno območje, regionalno območje, regijo ali celo širše – spodbudi se sodelovanje med vsemi občinami v regiji in tekmovanje z ostalimi regijami v državi in zunaj nje.

13 Sklep

Namen raziskave je bil pregled pravne podlage pri planiranju POC, ki bi pospeševale gospodarski razvoj v določenih predelih države, brez slabih posledic na okolje in krajino. Želeli smo raziskati, zakaj se občine tako množično odločajo za planiranje POC. Tako smo ugotovili, da na področju prostorskega planiranja, predvsem pa na področju načrtovanja in razvoja POC, ne obstajajo kakovostne smernice, ki bi določale razvoj celotnega področja. Zakonska podlaga je do zdaj dovoljevala drobitev občin in povečevanje njihovega števila, s tem pa tudi večanje nepovezanih interesov posameznih lokalnih skupnosti. Občine tudi odklanjajo medsebojno sodelovanje, čeprav obstajajo zanj zakonske podlage.

Na probleme planiranja in poseganja v prostor ter tudi uničevanja kmetijskih površin opozarjajo tudi strokovnjaki. Od politične volje pa je odvisno, ali se bo zakonodaja primerno spremenila. Pomembno je, da so zakonske podlage smiselne, razumljive in da se med seboj ne izključujejo. Le od tako pripravljenih zakonskih določil je mogoče pričakovati, da se bodo upoštevala in s tem tudi zaživela v praksi. Raziskava je potrdila, da MOP kot tudi ostala ministrstva, pristojna za izdajanje soglasij pri posegih v prostor, premalo pozornosti posvečajo vsebinskim delom OPN, veliko več pa tehničnim

vprišanjem in podrobnostim. Rezultate raziskovanja lahko strnemo z ugotovitvijo, da Slovenija za razvoj, zlasti podeželja, potrebuje podporo tudi z ustanavljanjem POC, ki pa morajo biti planirane na širšem območju regij oz. pokrajin. Njihovo umeščanje v prostor mora biti smiselno, brez nepotrebnih posegov v naravo in brez uničevanja slovenske krajine. Pri planiranju POC ne zadošča samo upoštevanje obsežne zakonodaje, nujno je tudi sodelovanje strokovnjakov s področja krajinske arhitekture in upoštevanje skupnih interesov vseh občin določenega območja.

.....
 Andreja Šorman Lebar
 1000 Ljubljana, Slovenija
 E-pošta: andrejaslebar@gmail.com

Alenka Temeljotov Salaj
 Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici, Kidričeva 9, Slovenija

Olga Dečman Dobrnjič
 Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici, Kidričeva 9, Slovenija

Viri in literatura

Bohanec, Borut (2010): Apel proti pozidavi kmetijskih zemljišč, Delo, 22. 4. 2010, str. 5.

Brezovnik, Boštjan (2003): Fiskalna decentralizacija v Sloveniji: oris stanja, problematika in mednarodna primerjava. Inštitut za lokalno samoupravo in javna naročila: Maribor.

Bukovnik, Majda (2010): Ekologija. Zavod IRC: Ljubljana.

DKAS – Društvo krajinskih arhitektov Slovenije (2010): Publikacija posveta »Čas je za spremembo v urejanju prostora«, DZ.

Dopolnilno usposabljanje nepremičninskih posrednikov (2010): CPU: Ljubljana.

Filipič, Bogomir (1999): Poslovne cone. GEA College: Ljubljana.

Internet 1 (2010): http://rralur-prostor.uirsi.si/dokumenti/Porocila%20projekta/SPRPN%20LUR_Povzetek%20projekta_100330.pdf.

Internet 2 (2010): http://www.oic-pom.si/dokuments/studija_o_storitvah.pdf.

Kolar Planinšič, Vesna: Evropsko ekološko omrežje Natura 2000 in izzivi krajinske arhitekture, V: Kolar Planinšič Vesna (ur.) Zbornik simpozija društva krajinskih arhitektov Slovenije

Kolar Planinšič, Vesna, Lobež Lozej, Julijana (2002): MOP.

Kučan, Ana (1998): Krajina kot nacionalni simbol. Znanstveno in publicistično središče: Ljubljana.

Pogačnik, Andrej (2005): Urbanistično planiranje. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: Ljubljana.

Šmidovnik, Janez (2006): Napačna smer. Mladina, 16/2006 str. 20.

Temeljotov Salaj, Alenka, Zupančič, Dušan (2006): Odnos do nepremičnin in organizacijskega okolja Slovenski inštitut za revizijo: Ljubljana.

Virant, Janja (2010): Gradnja na kmetijskih zemljiščih, Zelena dežela, št. 46, str. 19.