
Razpoložljiva zemljišča za proizvodne dejavnosti v podravski regiji

Author(s): Jože KOS GRABAR

Source: *Urbani Izziv*, Vol. 9, No. 2, Urbanizacija in varstvo okolja / Urbanisation and Environmental Protection (december 1998), pp. 71-74

Published by: Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Stable URL: <https://www.jstor.org/stable/44180096>

Accessed: 02-09-2025 14:24 UTC

JSTOR is a not-for-profit service that helps scholars, researchers, and students discover, use, and build upon a wide range of content in a trusted digital archive. We use information technology and tools to increase productivity and facilitate new forms of scholarship. For more information about JSTOR, please contact support@jstor.org.

Your use of the JSTOR archive indicates your acceptance of the Terms & Conditions of Use, available at <https://about.jstor.org/terms>



This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY 4.0). To view a copy of this license, visit <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>.



Urbanistični inštitut Republike Slovenije is collaborating with JSTOR to digitize, preserve and extend access to *Urbani Izziv*

Jože KOS GRABAR

Razpoložljiva zemljišča za proizvodne dejavnosti v podravski regiji

V podravski regiji smo v zadnjih nekaj letih pričali dramatičnemu upadu deleža proizvodnih oziroma predelovalnih dejavnosti v gospodarstvu regije. S tem v zvezi je v okviru posebnega PHARE projekta ZUM d. o. o. v sodelovanju z Mariborsko razvojno agencijo v prvi polovici 1997 izdelal anketno zasnovani pregled plansko opredeljenih zemljišč za proizvodne ipd. dejavnosti, ki jih je mogoče ponuditi tujim in domačim investitorjem za gradnjo novih proizvodnih obratov. Na podlagi analize zbranih podatkov za 19 zemljišč v skupno sedmih občinah v Podravski regiji članek podaja podobo prostorskega, prostorsko dokumentacijskega, pravno posestnega in infrastrukturnega stanja anketiranih zemljišč ter s tem (ne)razpoložljivost za aktiviranje proizvodnih ipd. dejavnosti na njih. Članek v zaključnem delu opozarja na potrebo po nadaljnjih strokovnih in upravnih aktivnostih za zagotovitev dejansko primernih in razpoložljivih zemljišč za zainteresirane investitorje.

1. Uvodni problem

Delež sekundarnih (in v tem okviru proizvodnih, predelovalnih, industrijskih) dejavnosti v razmerju do deležev terciarnih in kvartarnih dejavnosti podobno kot marsikje drugje, tudi v Sloveniji že kar nekaj časa upada. Ta proces je bil v podravski regiji v zadnjih nekaj letih dramatično pospešen,

čemur so poleg običajnih razlogov gospodarskega prestrukturiranja botrovali predvsem politični in z le-timi povezani ekonomsko-sistemski razlogi (preobrati). O zaskrbljujočem stanju na tem področju govori propad donedavnih mariborskih industrijskih gigantov (TAM, Elektrokovina...), obsežno število brezposelnih, nastajanje t. i. sivih con v večjih naseljih ipd. Vsak deseti prebivalec mesta Maribor je registrirana brezposelna oseba. Strokovnjaki opozarjajo, da je Podravje postalo depresivna regija.

2. V pričakovanju razvojnih vzpodbud

Nezavidljiv položaj proizvodnih dejavnosti oziroma celotnega gospodarstva v regiji, katere središče je drugo največje slovensko mesto, že kar nekaj časa govori o potrebi po razvojnih vzpodbudah na tem področju. Pred nedavnim je bil s tem v zvezi sprejet zakon o ekonomskih conah, v sklop vzpodbudnih aktivnosti pa sodi v zadnjih nekaj letih med drugim tudi Phare projekt „Regionalne razvojne akcije v mariborski regiji“. V okviru tega projekta je ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d. o. o. skupaj s strokovnjaki projekta Phare in Mariborske razvojne agencije v prvi polovici leta 1997 izdelal pregled plansko opredeljenih razpoložljivih zemljišč za proizvodne in podobne dejavnosti, ki jih je mogoče ponuditi tujim in domačim investitorjem za gradnjo proizvodnih obratov. Izdelani anketno zasnovani pregled zemljišč podaja osnovne informacije, ki zanimajo omenjene investitorje, hkrati pa omogoča dober vpogled v dejansko (ne)razpoložljivost zemljišč za aktiviranje proizvodnih dejavnosti na njih.

3. Speče proizvodne trnjulčice

Anketa je zajela 12 občin v delu podravske regije in njene neposredne sosesčine: Duplek, Gornja

Radgona, Kungota, Lenart, Maribor, Pesnica, Podvelka-Ribnica, Rače-Fram, Ruše, Slovenska Bistrica, Starše in Šentilj v Slovenskih goricah (stanje občin na dan 1. 1. 1995). Gre za teritorij v skupni velikosti približno 1600 km², kjer živi približno 251.000 ljudi (glej grafični prikaz št. 1). Uradniki naštetih občin so bili naprošeni, da posredujejo osnovne informacije o tistih zemljiščih, ki so v občinski lasti, ki so nezazidana ali delno zazidana in ki jih hkrati veljavni občinski prostorski plani (OPP) namenjajo za proizvodne, skladiščno-transportne, gradbene ipd. dejavnosti. Zanimivo je, da je iz petih občin prispel odgovor, da tovrstnih zemljišč ne premorejo, sedem preostalih občin pa je prijavilo zemljišča na skupno 24 lokacijah. Naročnik naloge se je odločil za anketno obdelavo zgolj 19 zemljišč. V prostoru regije ta zemljišča niso enakomerno razporejena. Največ, nekaj več kot polovica, jih je v eni sami občini (Ruše), tri so na območju občine Lenart, v preostalih petih občinah pa je po eno anketirano zemljišče (slika 1). Zanimivo je, da je v gospodarsko problematičnem Mariboru občina za anketo prijavila le eno zemljišče. Večina zemljišč se nahaja na obrobju občinskih središč v bližini delujočih ali opuščenih proizvodnih objektov in pretežno ob glavni ali regionalni cesti oziroma ob železniški progi (slika 2).

Skupna površina anketiranih 19 zemljišč je 61,5 ha, od česar je četrтина v OPP opredeljena kot najboljše kmetijsko zemljišče. Tako lahko govorimo le o 45 ha prijavljenih oziroma anketiranih razpoložljivih nezazidanih stavbnih zemljišč, namenjenih za proizvodne ipd. dejavnosti (za primerjavo: novo igrišče za golf v bližini Ptuja obsega 36 ha zemljišč). Edino, za anketo prijavljeno zemljišče v Mariboru, ki leži na obrobju kompleksa propadlega TAM-a, je veliko 8,2 ha. Pri tem je zanimivo, da sta dve neodvisno izpeljani raziskavi (Pogačnik 1997, ZUM 1996) pokazali, da je v mestu Maribor skupno kar 125 do 130 ha prostih oziroma potencialnih zem-

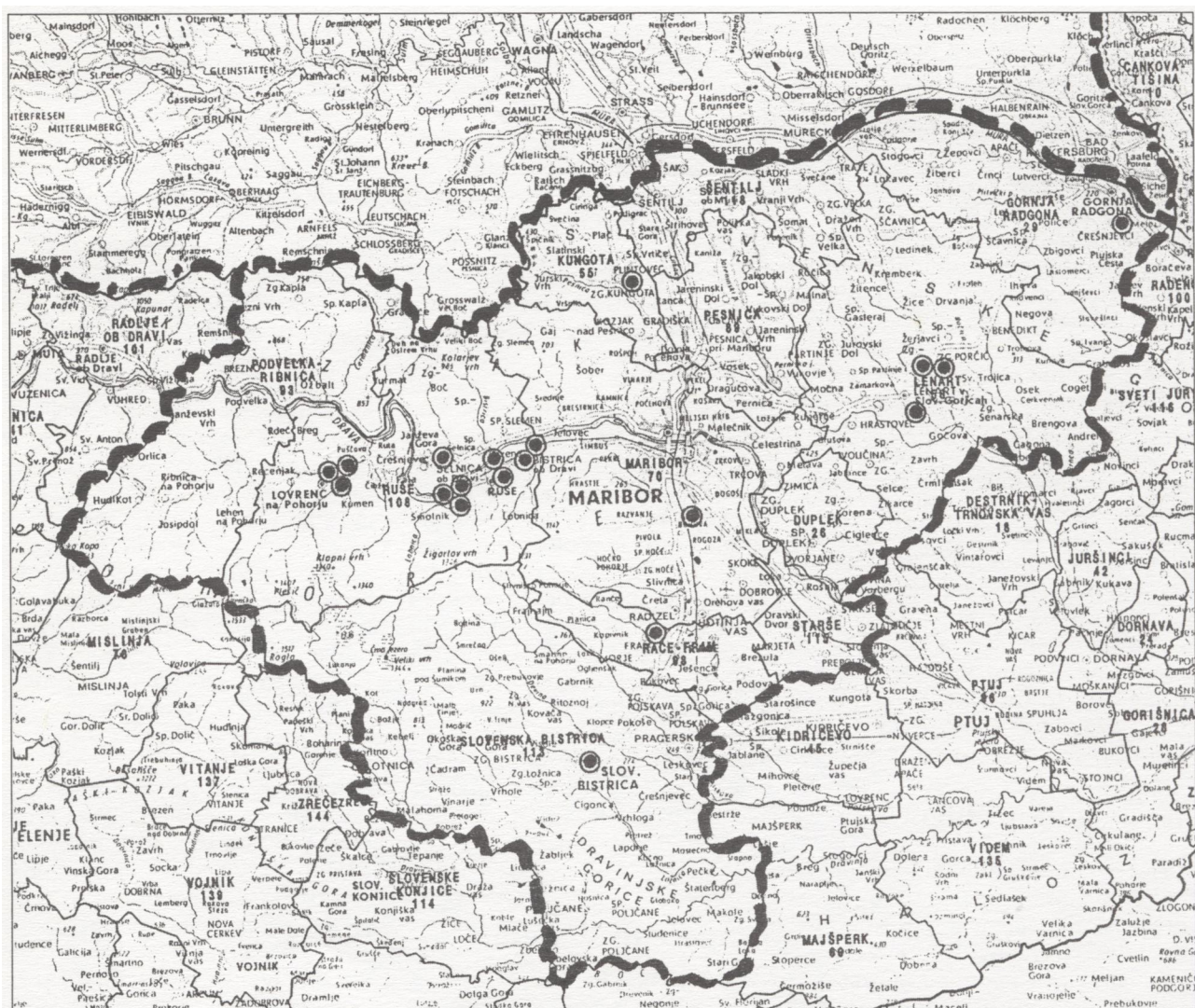
ljišč, v OPP namenjenih za proizvodne, obrtne, skladiščne, transportne, komunalne ipd. dejavnosti. Seveda se samo po sebi zastavlja vprašanje, kaj je z razliko med anketiranimi 8 ha in strokovno ugotovljenimi 130 ha?

Za proizvodni namen so bila anketirana zemljišča v večini primerov (14 od 19) plansko opredeljena že vsaj pred deset ali več leti. Kljub temu pa kar za polovico od njih prostorski izvedbeni načrt (PIN) še ni izdelan, za 10 % zemljišč pa je obstoječi PIN neustrezen. Glede dejanske rabe gre pri veliki večini (16 od 19) zemljišč v celoti ali delno za kmetijske oziroma nepozidane površine (glej foto-

grafijo). Skupaj z informacijo o starosti planske opredelitve zemljišč to pomeni, da na teh zemljiščih do planiranega proizvodnega razvoja že dalj časa ni prišlo. Zato se zastavlja vprašanje, ali je smiselno ta zemljišča še naprej ohranjati za opredeljeni namen ali pa ta namen redefinirati v skladu z (morebitnimi) novimi prostorskimi potrebami v naselju. Glede velikosti gre pri večini (14 od 19) zemljišč za površine do 3 ha, pri večini (15 od 19) pa obstaja tudi možnost širitve morebitnih novonastalih proizvodnih dejavnosti na dodatne bližnje površine. Tudi sicer je v okolici polovice anketiranih zemljišč z OPP predvidena proizvodnim obratom sorodna no-

va pozidava, dejansko pa v sosesčini velike večine zemljišč (85 %) že danes obstaja sorodna dejavnost. Stanovanjski objekti se nahajajo v sosesčini kar polovice anketiranih zemljišč, kar nakazuje možne prihodnje prostorske konflikte. Na podlagi strokovne ocene je približno tretjina anketiranih zemljišč takšnih, da so malo ali kvečjemu srednje primerna za planirane proizvodne dejavnosti.

Polovica zemljišč je v lasti fizičnih oseb, v lasti občin le petina! Prav lastništvo je po mnenju občinskih uradnikov glavna ovira za pozidavo in sicer na polovici zemljišč, na tretjini od njih pa so to neustrezne vsebinske zastavitve v prostor-



Slika 1: Prikaz lokacij razpoložljivih zemljišč za proizvodne dejavnosti na območju dela Podravja in njegove neposredne sosesčine (lokacija = <; meja območja = - - - - -; meja države =; osnova: pregledna karta RS 1 : 250.000, GURS, 1994)

skih aktih. Občinski uradniki razpolagajo z informacijo o pripravljenosti lastnikov, da bi zemljišče prodali, za 50 % zemljišč, za 8 % zemljišč pa z informacijo, da bi zemljišče dali v dolgoročni najem (za ostala zemljišča nimajo informacije o volji lastnikov). Ob tem velja poudariti, da kar 90 % zemljišč (še) sploh ni aktivno trženih! Cene za komunalno neopremljena zemljišča so v razponu 1100 – 2400 SIT/m², za komunalno opremljena zemljišča skupaj s plačano spremembo namembnosti v stavbno zemljišče pa v razponu 2900 – 6700 SIT/m². Možni rok za investitorjevo pridobitev pravice razpolaganja z zemljiščem je pri 40 % zemljišč več kot eno leto, pri 3/4 zemljišč pa več kot pol leta. Pri tem velja opozoriti, da tuji investitorji običajno pričakujejo prve otipljive rezultate svojih investicijskih aktivnosti že v prvih šestih mesecih od začetka dogovorov o investiciji!

Po mnenju predstavnikov občin je večina (tj. 80 %) zemljišč primeranih za lahko, manj emisivno proizvodnjo, manjše proizvodne obrate (tudi obrtne) ipd. Za težko, bolj emisivno proizvodnjo je po njihovem mnenju primerna manjšina (tj. 10 %) zemljišč.

16 od 19 zemljišč ni komunalno opremljenih ali je komunalno opremljenih na zelo pomanjkljiv način. Osnovno komunalno opremo na zemljišču ali v njegovi neposredni bližini premore polovica anketiranih zemljišč. Za razliko od tega je 3/4 zemljišč ustrezno dostopnih za cestna vozila, neposredno dostopnih za tovarne vlake pa 1/6 zemljišč. Povprečna oddaljenost zemljišč od najbližje železniške postaje je 4,6 km. Skoraj vsa zemljišča premorejo v svoji bližini avtobusno zvezo.

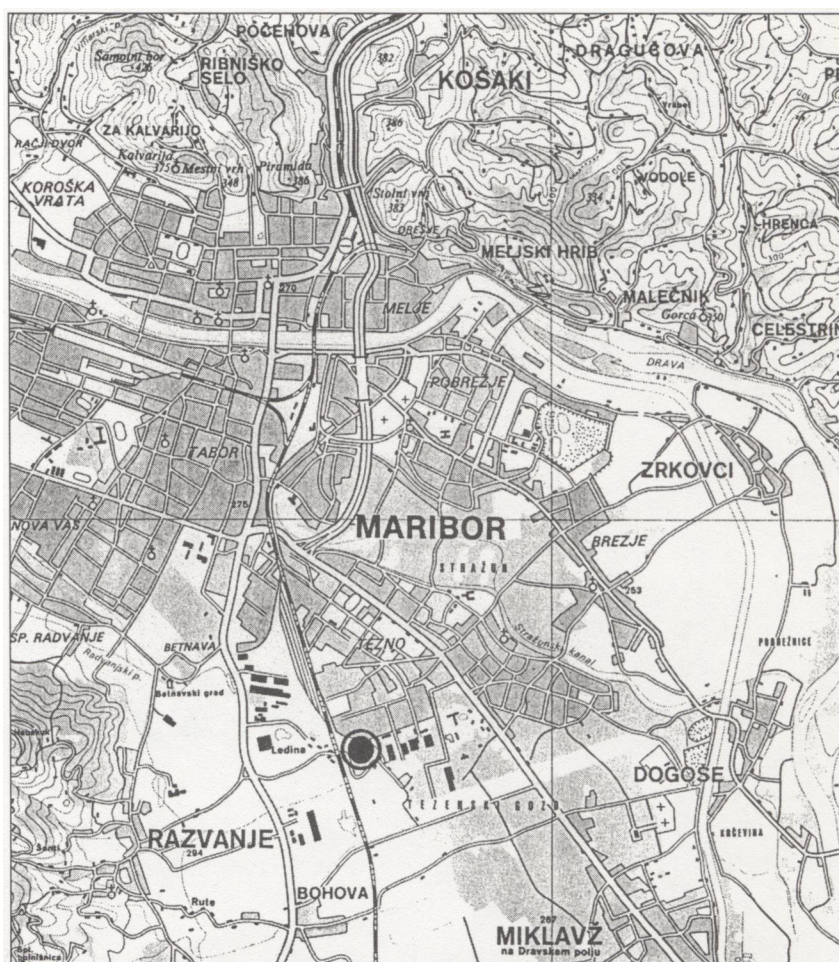
4. Povzetek ugotovitev

Na podlagi navedb v prejšnji točki lahko oblikujemo posplošene ugotovitve o (nepozidanih) zemljiščih na območju podravske regije, ki so plansko namenjena za

proizvodne ipd. dejavnosti. Te ugotovitve bi morda bile podobne tudi pri zbiranju in analizi podatkov o plansko opredeljenih proizvodnih zemljiščih v katerem od drugih regionalnih območij v Sloveniji:

- večina zemljišč že vrsto let ni bila aktivirana za planirane dejavnosti in še nadalje služi prvotnim, to je povečini kmetijskim namenom;
- za precejšno število zemljišč PIN niso bili izdelani oziroma so obstoječi PIN neustrezni;
- povečini gre za zemljišča v velikosti do 3 ha, pri katerih običajno obstaja možnost širitve;
- zemljišča se navezujejo na že obstoječo sorodno dejavnost v sosesčini, vendar je v bližini dokajšnjega števila zemljišč potencialna konfliktna (stanovanjska) dejavnost;

- lastništvo fizičnih oseb in neustrezna vsebina prostorskih aktov sta osrednji oviri za aktiviranje oziroma pozidavo zemljišč;
- zemljišča niso aktivno tržena, o pogojih oddaje zemljišča morebitnemu investitorju predstavnik občine pogosto nima celovitih informacij;
- čas za investitorjevo pridobitev pravice razpolaganja z zemljiščem je pri večini zemljišč daljši od polovice leta;
- na večini zemljišč bi občina odobrila lociranje manj emisivnih in manjših proizvodnih obratov;
- zemljišča so povečini pomanjkljivo komunalno opremljena;
- zemljišča so dobro dostopna za cestna vozila in delno tudi z javnim avtobusnim prometom, za tovarne vlake pa precej manj.



Slika 2: Lokacija razpoložljivega zemljišča za proizvodne dejavnosti na južnem obrobju Maribora (lokacija = <; osnova: pregledna karta 1 : 50.000, Geodetski zavod Slovenije, 1992)

Na podlagi navedenega lahko na splošno zaključimo, da je povprečno anketirano zemljišče za investitorja bolj nerazpoložljivo kot pa (dovolj hitro in ugodno) razpoložljivo.

5. Načrtovalci prostorskega in ekonomskega razvoja vs. zemljišča za proizvodne dejavnosti

Ne glede na nadaljnje politične odločitve o stopnji odprtosti Slovenije do tujih investicij je potrebno čim prej zagotoviti stvarne prostorske (in seveda druge) možnosti za delovanje in razvoj proizvodnih oziroma predelovalnih dejavnosti v slovenskem in znotraj nje- ga še zlasti podravskem gospodarstvu. Ob zavedanju potrebe po prvenstveni usmeritvi pozornosti na uporabo opuščenih ali zgolj za- časno zasedenih proizvodnih hal v t. i. sivih conah in ob upoštevanju zgornjih ugotovitev se kaže potre- ba po mnogo bolj dorečeni opre- delitvi prostorskih možnosti za razvoj proizvodnih dejavnosti od današnje. Spremenljivost pobud gospodarskih subjektov in global- ni trg kapitala ter dela narekujeta tako na regionalni kot na lokalni ravni sposobnost hitrega, odzivne- ga in učinkovitega ulova gospo-

darskih priložnosti. Slednjega pa ni mogoče doseči brez lokacijsko dobro opredeljenih, površinsko ustrezno velikih in infrastruktur- no vsaj do osnovne mere oprem- ljenih zemljišč. V ta namen je nuj- no potrebno na regionalni ravni (v navezavi na omrežje središčnih naselij in zmogljivejša infrastruk- turna omrežja) opredeliti primer- ne lokacije in kapacitete zemljišč, na lokalni ravni pa v nadaljevanju ta zemljišča infrastrukturno opre- miti. Pri tem je nujno najprej izra- biti območja t. i. sivih con oziroma objekte propadlih ali v zmanjša- nem obsegu delujočih proizvodnih podjetij ter se šele nato usmeriti na nepozidane površine. Zgoraj opisani rezultati analize proizvod- nji namenjenih zemljišč v podrav- ski regiji kažejo, da omenjene pro- storsko-ekonomsko-pravne stro- kovne in občinske naloge v tej re- giji (in verjetno še kje drugje v Slo- veniji) žal še niso bile celovito opravljene. Dokler ne bodo, tudi trženje Potemkinovih proizvodnih zemljišč ne bo moglo dati otipljivih rezultatov. In ne le to: neaktivnost ali zamude pri pripravi prostorske in ostale dokumentacije o zemljiščih ter pri realizaciji v dokumenta- ciji zapisanih opredelitev povzro- čajo (in bodo še naprej povzročale) precejšnjo ekonomsko ter socialno škodo! Enake posledice imajo tudi (1) neobstoj regionalno zakonodaj- nih in posledično regionalno poli- tičnih usmeritev in opredelitev, (2)

pomanjkanje interesnega povezo- vanja med občinami in (3) po- manjkljiva občinska oziroma dr- žavna finančna ter kadrovska podpora aktivnostim v zvezi s pri- pravo in trženjem zemljišč. Re- snični premik na bolje pa lahko zagotovi le regionalno zasnovan in medsektorsko celovit oziroma in- terdisciplinaren pristop k aktivira- nju zemljišč za proizvodne dejav- nosti. Posebnega pomena pri tem je dobra projektna povezanost prostorskih načrtovalcev, strokov- njakov za ekonomski razvoj in upravnih uslužbencev.

Jože Kos Grabar, dipl. inž. geod., ZUM ur- banizem, planiranje, projektiranje d. o. o., Maribor

Literatura in viri

- Kos, Jože et al.: Anketa o razpoložli- vih zemljiščih za proizvodne dejavno- sti v Podravski regiji. ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d. o. o., Ma- ribor, julij 1997.
- Prikaz stanja v sektorjih predelovalne dejavnosti slovenske industrije s predlogi ukrepov, Ministrstvo RS za gospodarske dejavnosti. Poročevalec Državnega zbora RS, št. 56, 18. sep- tember 1998.
- Pogačnik, Andrej et al.: Prostorski lo- kacijski potenciali slovenskih mest. Ljubljana, revija IB, št. 9-10- 11/1997.
- Drozg, Vladimir, Murovec, Dušan, Kos, Jože: Urbanistična zasnova me- sta Maribor – faza analiz – Degradira- ne in proste površine. ZUM urani- zem, planiranje, projektiranje d. o. o., Maribor, julij 1996.

Informacije g. Vladimirja Rudla, direktorja Mariborske razvojne agencije

Informacije mag. Karin Jurše, predstojnice občinskega oddelka za gospodarstvo, Mestna občina Maribor

Informacije g. Zorana Hedžeta, re- gionalnega koordinatorja v enoti za izvajanje Phare programa pre- komejnega sodelovanja, delujoče- ga znotraj Ministrstva RS za eko- nomske odnose in razvoj
medmrežje: www.sigov.si/tipo/in- dex.html
www.mra.si/zemljisca (v testiranju)
www.mra.si/rrn (v testiranju)
rgis.mra.si (v testiranju)



Slika 3: Razpoložljivo zemljišče za industrijo in proizvodno obrt na za- hodnem obrobju Ruš