

Igor BIZJAK

Poslovne cone in subjekti inovativnega okolja v Sloveniji

V okviru ciljnoraziskovalnega projekta Metodologija za popis poslovnih con in subjektov inovativnega okolja na območju Slovenije, izvedba terenskega popisa in vzpostavitev ažurne evidence so bili pregledani poslovne cone in subjekti inovativnega okolja v Sloveniji. V prispevku so prikazane primerjave med različnimi podatki, ki so jih občine s pomočjo spletnega obrazca vnesle v relacijsko bazo podat-

kov. Primerjave med podatki kažejo realno sliko stanja na področju poslovnih con v Sloveniji in mogoče, rešitve kako stanje izboljšati.

Ključne besede: poslovne cone, evidenca, primerjanje podatkov, baza podatkov, subjekti inovativnega okolja

1 Uvod

Osnovni problem je izostanek ustrezne, času prilagojene strategije upravljanja na področju poslovnih con in subjektov inovativnega okolja. Slovenija ima veliko različnih con, ki so različno poimenovane, različnih vsebin in velikosti. Vse to prispeva k razdrobljenosti in neorganiziranosti, saj si vsaka občina kot dober gospodar prizadeva vzpostaviti poslovno cono na svojem območju, čeprav zanjo nima ustreznih prostorskih, infrastrukturnih, poslovnih, organizacijskih in človeških zmogljivosti. Vse to vpliva na neracionalno in netrajnostno rabo prostora ter na povečanje negativnih vplivov na gospodarstvo in okolje, ki ga povzročajo nepovratna izguba razpoložljivih (velikokrat tudi kmetijskih) zemljišč, povečan potniški in tovorni promet, raba energije in neracionalno (včasih celo neupravičeno) investiranje v opremljanje zemljišč. Manjše občine težko samostojno zagotovijo vse potrebne prostorske in infrastrukturne pogoje (npr. zadostno velikost poslovne cone, zmogljiv priključek na električno omrežje, priključek na industrijski plin, priključek na železniško omrežje ipd.) ter druge vire (človeške, finančne, ipd.).

Osnovni nalogi projekta sta bila konceptualna opredelitev in predlog akcijskega načrta za rešitev teh problemov:

- Prostorska razporeditev, tematska usmerjenost in obseg poslovnih con niso usklajeni med občinami, regijami in državo in ne sledijo usmeritvam Strategije razvoja Slovenije. To ovira usklajen gospodarski razvoj na ravni države, regij in občin.
- Prostorska razporeditev poslovnih con ni usklajena z dejanskimi zmogljivostmi, ki jih ponujajo razpoložljiva funkcionalno degradirana območja. Vse to vpliva na ne-

trajnostno rabo prostora ter zapravljanje razpoložljivih prostorskih, okoljskih, gospodarskih in človeških virov.

- Manjka splošno sprejeta opredelitev pojma poslovne cone v prostorskem, gospodarskem in pravnem smislu, kar ovira njihovo enotno evidentiranje.
- Kot posledica navedenega na vseh ozemeljskih ravneh (država, regija, občina) ni razvojnih usmeritev in ukrepov na področju spodbujanja razvoja poslovnih con.

V poročilu o prostorskem razvoju (Fonda idr., 2016), ki se nanaša na Strategijo prostorskega razvoja Slovenije, je zapisano, da se kažejo težave pri propadanju industrijskih območij in preveliki razpršenosti poslovnih con. Med ugotovitvami je zapisano, da je treba spodbuditi večjo uporabo degradiranih območij, ki pa jih je mogoče revitalizirati in uporabiti tudi za poslovne cone. Tudi v Nacionalnem poročilu o urbanem razvoju – Habitat III (Vodeb idr., 2016) je omenjeno, da je proces vzpostavljanja gospodarskih con v začetku potekal spontano in nepovezano, kar je tudi trenutni odraz stanja poslovnih con v prostoru, ki bi ga lahko opredelili z izrekom »V vsako občino poslovna cona«. Ugotovitve projekta Strokovne podlage za upravljanje in prostorski razvoj gospodarskih con na Gorenjskem (Gulič in Bizjak, 2006), v katerem je bilo predlagano, da bi se v Gorenjski statistični regiji vzpostavil gospodarski center Gorenjske, ki bi združeval cone, samo potrjujejo, da občine praviloma niso zainteresirane za povezovanje, temveč želijo vzpostaviti poslovno cono(-e) na svojem ozemlju. Irma Potočnik Slavič (2010) v analizi poslovnih con opozarja, da je večina con miniatura, da se pojavljajo na cenovno ugodnejših ravnih površinah, kar velikokrat posega v kmetijske

površine, in da se cone velikokrat niso razvijale načrtno, temveč stihijsko, kar pomeni dodatno obremenitev za obstoječo infrastrukturo. Ugotovila je tudi, da na eni strani obstaja velik interes s strani podjetnikov, ki bi svoje prostore iskali oziroma gradili na ustreznih zemljiščih, po drugi pa občine ponujajo veliko majhnih, slabo zasedenih in nekonkurenčnih zemljišč, kar vpliva na njihovo slabšo zasedenost in višanje stroškov upravljanja za občine.

Poimenovanj poslovnih con je več in ta niso usklajena med seboj, kar ugotavljata David Bole (2010) in Gregor Čok (2016). Bole navaja tudi, da so bile opravljene določene tipizacije con, in sicer na podlagi velikosti in njihovega vpliva.

V globalnem merilu je Slovenija relativno majhna in razvita članica OECD, ki lahko izkoristi določene konkurenčne prednosti predvsem v nekaterih dejavnostih, ki potrebujejo visoko strokovno delovno silo z dobrim dostopom do znanja in tehnologije. Zaradi svoje majhnosti Slovenija z vidika velikosti trga ni zanimiva, privlačnejša pa je z vidika ugodne geografske lege, bližine gospodarsko razvitih držav članic EU in transportne infrastrukture. S svojimi strateškimi usmeritvami želimo Slovenijo umestiti kot zeleno, aktivno, zdravo in digitalno regijo z vrhunskimi pogoji za ustvarjanje in inoviranje, usmerjeno v razvoj srednje in visoko tehnoloških rešitev na nižnjih področjih, ki so regulirana z različnimi predpisi in pogoji, ki jih je treba upoštevati pri njihovem razvoju.

Občine se zavedajo, da morajo za svoj obstoj in razvoj vlagati tudi v zagotavljanje razvojne infrastrukture, ki naj bi spodbudila demografski razvoj in razvoj gospodarstva po posameznih območjih. Pri tem pa iščejo različne poti, ki pogosto niso povezljive s prizadevanji v sosednjih in drugih občinah (npr. spodbujanje razvoja poslovnih con). Pogosto razvojne želje posameznih občin nimajo stvarnih osnov. V potrditev trditve lahko navedemo primera umeščanja izobraževalnih centrov (srednjih šol in fakultet) ter izvajanja izobraževalnih programov za pridobivanje znanja in poklicev, za katere v lokalnem in širšem okolju ne obstajajo primerne zaposlitvene možnosti.

Kadar govorimo o pripravi izhodišč oziroma priporočil za usmerjanje razvojnih ukrepov na področju gospodarskega in prostorskega razvoja za posamezne tipe poslovnih con po dejavnostih in velikosti, ki naj bi prispevala k učinkovitejšemu usklajevanju nacionalne, regionalne in lokalne ravni, ne moremo mimo nekaterih ključnih nacionalnih strateških dokumentov, kot so:

- Strategija pametne specializacije,
- Strategija razvoja Slovenije 2030 (osnutek),
- Digitalna Slovenija 2020 – strategija razvoja informacijske družbe do leta 2020,
- Deklaracija TNI,

- Strategija prostorskega razvoja Slovenije,
- Prenova Strategije prostorskega razvoja Slovenije.

2 Izvedba popisa

Izdelava popisa poslovnih con in subjektov inovativnega okolja v Sloveniji je bila časovno razdeljena na dva dela:

1. V prvem delu so bili analizirani poslovne cone in subjekti inovativnega okolja, pridobljeni s strani Javne agencije Slovenije za spodbijanje podjetništva, internacionalizacije, tujih investicij in tehnologije (SPIRIT), ter cone in subjekti, ki so jih občine objavile na svojih spletnih straneh.
2. V drugem delu so bile občine pozvane, naj prek spletnih popisnih listov sporočijo, katere poslovne cone in subjekti inovativnega okolja iz baze SPIRIT še delujejo, ter sporočijo morebitne nove poslovne cone in nove subjekte inovativnega okolja, ki so v občini.

V prvem delu je bil za vsako statistično regijo narejen generalni pregled poslovnih con in subjektov inovativnega okolja znotraj regije iz baze SPIRIT. Na ravni regije so se za posamezno občino zabeležile vse napake z opombami, npr. pojav neskladja v bazi SPIRIT. Poleg analize poslovnih con so se v bazi SPIRIT evidentirale tudi druge poslovne cone, ki so se pojavljale v drugih dosegljivih virih.

V naslednjem koraku se je vsaka posamezna občina še podrobno analizirala. Pregledalo se je, kje v prostoru ležijo cone glede na namensko rabo prostora (predvsem območij gospodarskih dejavnosti), ki se je pridobila iz občinskih prostorskih načrtov (OPN), kakšna je sestava lastništva v coni (javno, zasebno ali mešano) ter kje leži cona v odnosu do funkcionalno degradiranih območij (FDO) iz baze FDO (Lampič idr., 2016) in degradiranih urbanih območij (DUO) iz baze DUO2 (Koželj, 2016). Na podlagi omenjene analize je bil narejen kartografski izpis vsake poslovne cone iz baze SPIRIT na ravni občine. Vsaka cona je bila v nadaljevanju s pomočjo orodij GIS združena s podatki o poslovnih subjektih, ki si bili pridobljeni iz uradne evidence poslovnih subjektov, ki jo vodi agencija AJPES.

Za analizo so bili uporabljeni različni viri podatkov, in sicer podatki o poslovnih conah iz baze SPIRIT, podatki iz katastra stavb, podatki o namenski rabi iz Prostorskega informacijskega sistema (PIS), podatki o funkcionalni degradaciji območij (CRP – Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij), izvedba pilotnega popisa in vzpostavitev ažurnega registra in DUO2 – Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij), digitalni kataster, podatki o lastništvu, digitalni orto-foto posnetki (DOF) in podatki o poslovnih subjektih, iz uradne evidence poslovnih subjektov,

ki jo vodi agencija AJPES. Uporabljeni so bili najnovejši dostopni podatki.

V nadaljevanju so prikazani rezultati popisa con in stanja teh v Sloveniji avgusta 2019. Rezultati so prikazani v obliki preglednic s seštevkom po regijah. Kjer je bilo mogoče, so rezultati prikazani tudi v obliki različnih grafov. Tematika in vsebina prikaza sta vezani na spletne popisne liste, ki so jih v izdelani spletni aplikaciji izpolnile občine. Podrobni podatki po conah so dostopni tudi na spletni strani projekta (<https://poslovnecone.uirs.si>). Analiza rezultatov zajema ta področja:

- število con, ki so bile zajete v popisu;
- strukturo con po občinah in statističnih regijah v Sloveniji in njihovo umeščenost v prostor;
- strukturo con po velikosti, zasedenosti in možnosti širitve con;
- možnost nakupa ali najema zemljišč v conah ter objektov in prostorov v objektih con;
- razvojne faze cone in njihova opredelitev v uradnih dokumentih občine ter lastništvo zemljišč;
- komunalno opremljenost in dostopnost con;
- primarno poslovno dejavnost v coni;
- prikaz pomena con glede na mnenje občin.

V osnovni bazi, prevzeti s strani agencije SPIRIT, je bilo 444 con z nepopolnimi podatki. Po končanem popisu je bilo v bazi 829 con. Od tega so občine iz baze odstranile 176 con, tako da je v bazi ostalo 652 con. Naknadno, v drugem pozivu, je bila dodana še ena cona, tako da je trenutno v bazi 653 con. V času objave tega prispevka se je število con povzpelo na 661.

Občine so določene cone odstranile iz baze, ker:

- so določene cone ostale le v načrtih in se z njimi v fizičnem prostoru v zadnjih nekaj letih ni zgodilo nič (niso se komunalno opremile itd.);
- so bile cone zapolnjene brez možnosti širitve;
- so dejavnost v njih opustili in so postale degradirane.

Te cone so bile izbrisane iz osnovne baze, ki je bila pridobljena iz baze SPIRIT. Tako je novih con 385 in starih iz baze SPIRIT 268.

Con je v Sloveniji veliko več, kot jih je bilo zajetih v bazi. Vse cone tudi nimajo dovolj potenciala za nadaljnji razvoj:

- niso dovolj velike;
- so že polne in ne omogočajo širitve;
- imajo samo en subjekt;
- ni prostih kapacitet za širitev;
- ležijo v območju gospodarske namenske rabe, vendar jih občine ne smatrajo kot poslovne cone.

Preglednica 1: Število con po statističnih regijah

Statistična regija	Površina (ha)	Število prebivalstva (15–65 let)	Število con
gorenjska	213.668	131.013	91
savinjska	230.074	168.225	90
osrednjeslovenska	233.398	360.497	84
goriška	232.558	73.813	82
jugovzhodna Slovenija	267.506	94.205	73
podravska	216.981	212.719	63
pomurska	133.559	73.728	49
obalno-kraška	104.349	74.537	34
koroška	104.082	45.995	28
posavska	96.823	48.958	24
primorsko-notranjska	145.595	33.509	24
zasavska	48.526	36.949	11
skupaj			653

Vir: Lastna raziskava (2019)

Katere cone bodo občine vnesle v bazo, je bilo prepuščeno njim samim. Navodilo je bilo, da naj občine vnesejo tiste cone, za katere menijo:

- da še niso polno zasedene;
- da so v njih prosta zemljišča ali objekti;
- da se lahko širijo na dodatna zemljišča;
- da občina želi vanje privabiti nove subjekte in s tem povečati njihov potencial.

3 Analiza rezultatov popisa in glavne ugotovitve

Glede na statistične regije imajo največ con v gorenjski, savinjski, osrednjeslovenski in goriški regiji. Te regije so tudi med najrazvitejšimi. Če k temu prištejemo še podravsko regijo, ki ima sicer veliko aktivnega prebivalstva v primerjavi s prvima regijama, toda manj con kot osrednjeslovenska, potem imajo te regije s skoraj milijonom aktivnega prebivalstva dve tretjini vseh poslovnih con v Sloveniji.

Osemindvajset občin ni prijavilo nobene poslovne cone. V podravski regiji je deset takih občin, sledi ji osrednjeslovenska s šestimi občinami, po štiri občine imata pomurska in savinjska regija, dve sta v jugovzhodni in po ena v gorenjski in koroški regiji. Med občinami z več kot desetimi conami so štiri v gorenjski regiji (skupaj 53 con), tri v osrednjeslovenski (skupaj 42 con), po dve občini v savinjski (skupaj 38 con), goriški (skupaj 30 con), podravski (skupaj 24 con) in jugovzhodni regiji (skupaj 21 con) ter ena v primorsko-notranjski (13 con).

3.1 Struktura con po velikosti, zasedenosti in možnosti širitve

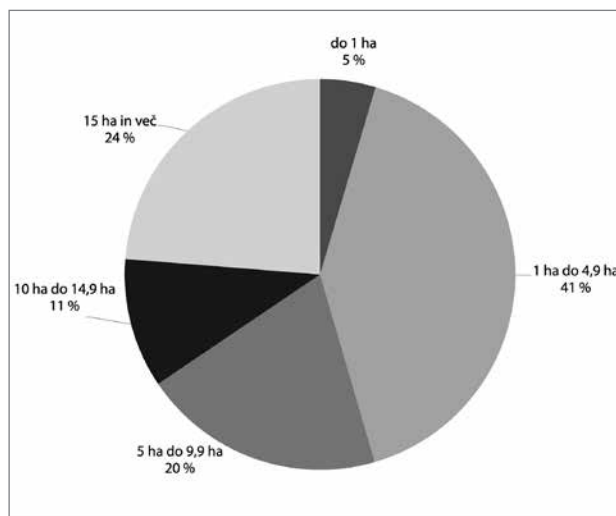
Največ poslovnih con je velikih do 5 ha (297 con). Sledijo večje cone od 5 do 15 ha (201 cona) in največje cone z več kot 15 ha (155 con). Dejstvo, da je velikih con za skoraj četrtino, je pozitivno, ker je v velikih conah lažje izpeljati industrijsko simbiozo ali druge podobne ukrepe. Največ velikih con je v osrednjeslovenski (34 con) in jugovzhodni regiji (26 con), sledijo jima podravska (20 con), gorenjska (14 con) in obalno-kraška (12 con). Druge regije imajo do deset velikih con.

Pregled zasedenosti, ki nam pove, koliko je še prostega prostora v coni za najem ali nakup zemljišč, pokaže, da je približno tretjina vseh con skoraj popolnoma zasedena (80–100 %). Odvisno od velikosti cone je v tem primeru možno pridobiti le manjši prostor. Tretjina con je prazna ali so zasedene v manjši meri (0–20 %), to pomeni, da je v coni mogoče en poslovni subjekt z manjšo halo, številne od njih so tudi komunalno neopremljene in je potreben večji finančni vložek ali celo sprejetje potrebnih planskih dokumentov. Tretjina con pa še ima zmožnost povečanja zasedenosti za od 20 do 80 %.

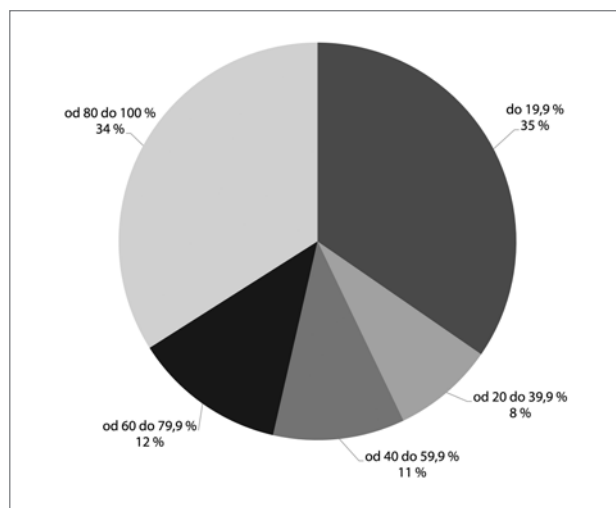
Regije imajo v večini primerov enako razmerje med številom con, ki so minimalno zasedene, in conami, ki so skoraj polne. Odstopajo le koroška regija, ki ima večje število skoraj polno zasedenih con (15) kot minimalno zasedenih (4), ter pomurska, posavska in primorsko-notranjska, kjer pa je trend obrnjen. Imajo več minimalno zasedenih con in manj skoraj polno zasedenih.

Nekatere cone imajo tudi možnost širitve na zemljišča, ki mejijo na samo cono. Ta zemljišča so lahko v javni lasti (občina, država ipd.), kar omogoči lažje širjenje, ali pa so v zasebni lasti, kar pomeni organiziran odkup ali vpeljavo konzorcija lastnikov, ki se morajo vsi strinjati s prodajo ali dajanjem v najem svojih zemljišč. To pa lahko pripravo cone zavleče. Pregled je pokazal, da je con, ki bi imele možnost širitve za vsaj 2ha in več, le 18 %, kar je malo. Kar 82 % pa je takih do 1 ha, kar je premalo za večje investitorje.

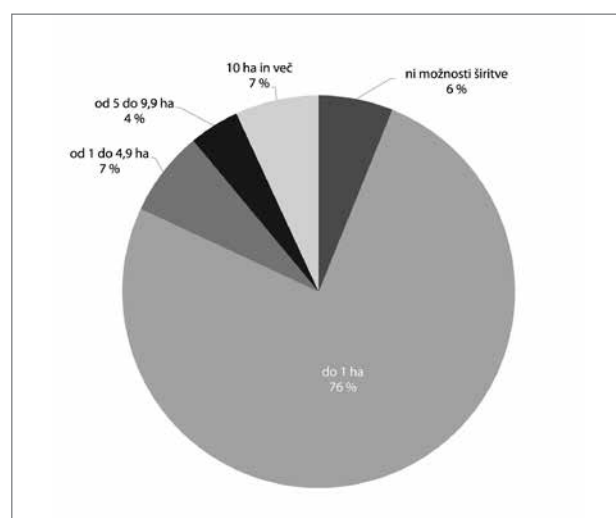
Con, v katerih je mogoča širitev 5 ha in več, je največ v osrednjeslovenski (10), podravske in savinjske (po 9) ter v goriški in koroški regiji (8). Gorenjska jih ima sedem in pomurska šest. Druge regije jih imajo manj kot šest.



Slika 1: Velikost poslovnih con



Slika 2: Zasedenost poslovnih con



Slika 3: Možnost širitve poslovne cone

3.2 Nakup ali najem zemljišč v conah ter objektov in prostorov v objektih con

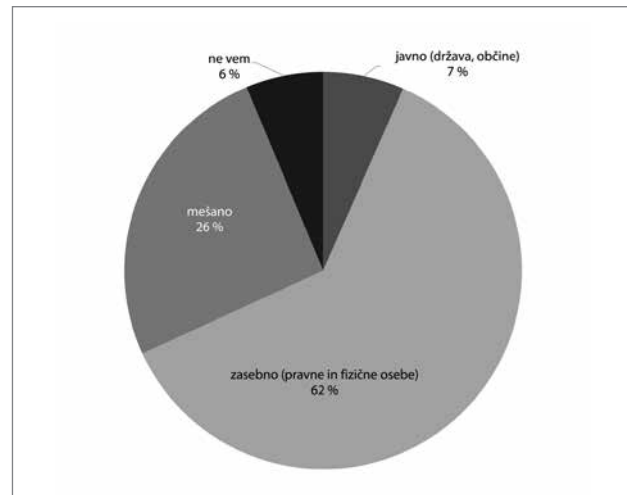
Če cona ni polno zasedena, je bilo vprašanje občinam, ali omogočajo najem ali nakup praznega prostora in prostora v objektih v conah. Ker veliko občin le sprejme potrebne prostorske akte za vzpostavitev cone in cono tudi komunalno opremi, potem pa cono prepusti lastnikom zemljišč, je bilo 50 % odgovorov (ne vem), da je to prepuščeno lastnikom zemljišč, ki v tem primeru niso javna, temveč zasebna. V drugih 50 % pa je bil odgovor, da je mogoče ali najeti ali kupiti prosta zemljišča. Pri tem je bilo več zemljišč namenjenih nakupu kot najemu.

Pri najemu poslovnih prostorov v coni je bilo odgovorov »ne vem« še več (74 %), ker so poslovni prostori v lasti poslovnih subjektov v coni, do katerih pa občina nima vzpostavljene povezave, ki bi ji omogočala pregled nad ponudbo in povpraševanjem. Večina poslovnih con tudi nima upravitelja cone, ki bi opravljal take posle.

Če pogledamo, kako se upravljajo cone, lahko vidimo, da kar 94 % vseh poslovnih con nima upravitelja oziroma podjetja, ki bi skrbelo za trženje, promocijo ali vzdrževanje skupnih objektov v coni. Od preostalih 6 % con, ki imajo upravitelja, je ta v 4 % pravna oseba, v 2 % pa so to občine, med katerimi ima ena cona za upravitelja javni zavod. Pomanjkanje upravljanja con je nekaj, čemur je treba v prihodnosti posvetiti veliko več pozornosti. Velikokrat je upravnik tisti, ki lahko združuje interese v coni, povečuje prepoznavnost te, lažje izvede industrijsko simbiozo ipd. Lep primer je BTC City Ljubljana, ki ima svojega upravitelja in je zelo uspešna pri prej naštetih možnostih, ki jih lahko prinese upravitelj v cono.

3.3 Razvojne faze con, njihova opredelitev v uradnih dokumentih občine in lastništvo zemljišč

Vsaka cona mora biti zapisana v uradnih dokumentih – ali v regionalnih razvojnih programih ali razvojnih programih občine, sklepu občinskega sveta, državnih ali občinskih prostorskih načrtih. Le tako je mogoče zagotoviti, da je cona pravilno umeščena v prostor. V dokumentih je prikazano, kako je občina cono opredelila in ji zagotovila možnost delovanja in tudi možnost priprave za investitorje. Razvojne faze cone prikažejo njen življenjski cikel. Ta se začne z opredelitvijo v uradnih dokumentih, sledita ji priprava zemljišč za investicije in komunalno opremljanje cone. Ko se v coni začne izvajati dejavnost, je cona delujoča, če vsa zemljišča še niso razprodana oziroma pozidana, je lahko cona tudi delno delujoča. Proti



Slika 4: Lastništvo zemljišč

koncu življenjskega ciklusa se največkrat zgodi, da subjekti, ki cono uporabljajo, to prenehajo uporabljati zaradi selitve na drugo lokacijo, opustitve dejavnosti, stečaja ipd. V tem primeru postane cona delno degradirana, ki pa se z zamenjavo subjektov, ki lahko kupijo izpraznjena zemljišča, lahko spremeni v delujočo. Če pa se cona prazni in ni več možnosti, da se popolni, potem postane poslovna cona v opuščanju.

Med vsemi conami je kar 50 % takih, ki so delujoče ali delno delujoče, 35 % pa je praznih in delno že pripravljenih za sprejem investitorjev. Le 6 % je delno degradiranih in pri teh je del cone delujoč, del pa se ga opušča. Morebitna revitalizacija teh con je seveda odvisna od degradacije cone in jo je treba preveriti za vsako cono posebej.

Pregled con in kako so te opredeljene v uradnih dokumentih kaže, da je večina con (86 %) opredeljena v občinskih prostorskih aktih, ena od njih je opredeljena v državnem prostorskem redu (DPN), 3 % v razvojnih programih regij in občin, v 4 % pa ustanovitvenega dokumenta ni (zanimiva sta primera, v katerih je navedeno, da je bila cona ustanovljena takoj po drugi svetovni vojni in da zaradi tega ne obstaja ustanovitveni dokument).

Poslovne cone so največkrat sestavljene iz več parcel, lastništvo teh pa je lahko različno. Pri pregledu lastništva je bilo to omejeno na javno (zemljišča v lasti države ali občin) in zasebno (tako fizičnih kot pravnih oseb). Na področju lastništva zemljišč v conah je ugotovljeno, da je 61 % vseh zemljišč zasebnih, 7 % javnih, 26 % pa je mešanih zemljišč (javno in zasebno lastništvo). To lahko pomeni težave pri vzpostavitvi cone, saj je težje doseči strinjanje zasebnih lastnikov kot občine, da se njihova zemljišča namenijo za poslovno cono.

3.4 Komunalna opremljenost in dostopnost con in pridobljena sredstva

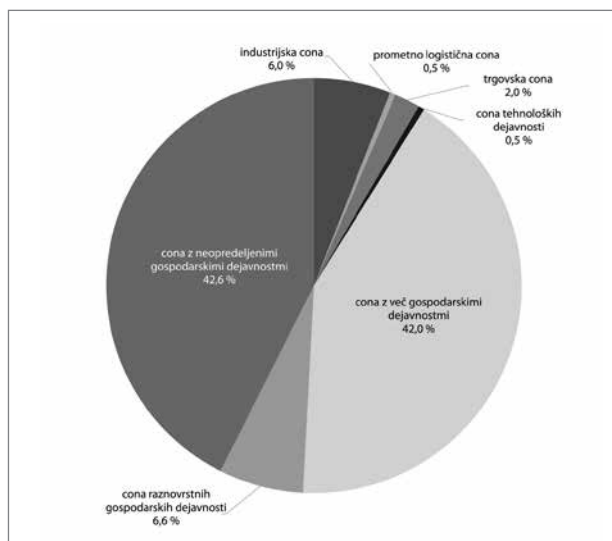
Poslovne cone morajo biti primerno komunalno opremljene, da jih investitorji lahko začnejo uporabljati. V vprašalniku o opremljenosti poslovnih con so občine lahko vpisale opremljenost z elektriko, plinom, industrijskim ogrevanjem, toplovodom, tehnološkimi vodami, vodovodom, kanalizacijo in telefonsko napeljavo. Pregled je pokazal, da je največ con (65–75 %) opremljenih z osnovno infrastrukturo, to je z vodovodom, kanalizacijo, elektriko in telefonskim omrežjem, nekaj manj s plinovodnim omrežjem (37 %), precej manj pa z industrijskim ogrevanjem (5 %), toplovodom (10 %) in tehnološkimi vodami (6 %).

Vprašanje o pridobljenih sredstvih se je nanašalo na prijave občin na razpise za javna sredstva iz skladov EU, državnih subvencij ali drugih javnih sredstev za razvoj poslovnih con. Občine so za 14 % con pridobile dodatna javna sredstva (EU, nacionalna ali druga), za 50 % con ni bilo pridobljenih dodatnih sredstev, za velik del con, kar 36 %, pa občine niso poznale odgovora, kar lahko kaže neuskkljenost občinskih služb.

3.5 Primarne poslovne dejavnosti v conah in pomen con glede na mnenje občin

Poslovne dejavnosti v conah so odvisne od subjektov, ki delujejo v njih. Občine so pri izpolnjevanju vprašalnika lahko odgovarjale tudi na vprašanje glede poslovnih dejavnosti. Mogoči odgovori so bili: proizvodno-industrijske, logistične, komunalne, mešane, obrtne, podjetniške ali poslovne dejavnosti, ne vem in ni dejavnosti. Ti odgovori so pokazali, da so v conah pretežno proizvodno-industrijske (31 %) in mešane dejavnosti (35 %), sledijo pa obrtne (9 %), podjetniške (6 %) in poslovne (8 %).

V nalogi (glej Gulič, 2019) je bila določena tudi tipologija con po dejavnostih, ki potekajo v conah. Ta je bila izdelana na podlagi podatkov, ki jih je poslal AJ PES. Na podlagi hišnih števil, ki so v poslovni coni, in naslovov subjektov, ki imajo na teh hišnih številkah prijavljene poslovne prostore, se je izdelala tabela poslovnih subjektov, ki imajo svoj sedež v poslovnih conah. Na podlagi primarne dejavnosti (po SKD), ki jo imajo subjekti prijavljeno pri AJ PES, so se subjekti po predlagani metodologiji razporedili po različnih tipih dejavnosti. Prikazani podatki so precej drugačni od subjektivnih ocen predstavnikov občin, ki so vnašali podatke o poslovnih conah. Industrijske cone imajo tako le 6-odstotni delež, zanimljivo majhne so prometno-logistične in trgovske cone ter cone tehnoloških dejavnosti. Večja je porazdelitev con z več gospodarskimi dejavnostmi (42 %) in con z raznovrstnimi



Slika 5: Poslovne dejavnosti v conah

gospodarskimi dejavnostmi (7 %). 43 % pa odpade na cone z neopredeljenimi gospodarskimi dejavnostmi, med katere spadajo vse cone, v katerih še ni gospodarske dejavnosti oz. je to samo do 20 %. Take so lahko cone v nastajanju, kar se delno sklada s podatki o razvojnih fazah con, po katerih je okoli 35 % con v fazi nastajanja.

3.6 Analiza (pretežne) namenske rabe v poslovnih conah

Namenska raba je s prostorskimi akti določena raba zemljišč. Za določitev namenske rabe je poleg določil Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) treba upoštevati tudi druge področne predpise (npr. Zakon o kmetijskih zemljiščih, Zakon o gozdovih, Zakon o vodah), fizične lastnosti prostora, predvideno rabo ter izhodišča in usmeritve iz državnih prostorskih aktov (Breznik in sod., 2010). V prostorskem redu Slovenije (PRS, 2004) je zapisano, da se za celotno območje občine določijo in prikažejo območja osnovne namenske rabe prostora, ki se med seboj ne smejo prekrivati. Območja osnovne namenske rabe prostora se lahko delijo na površine podrobnejše namenske rabe prostora, ki se med seboj prav tako ne smejo prekrivati. Meja območij in površin namenske rabe prostora se določijo glede na pretežno dejansko rabo, načrtovano namensko rabo, funkcijo obstoječih in načrtovanih objektov in strukturno urejenost prostora. Pri določanju meje se praviloma upoštevajo obstoječe parcelne meje. V območja osnovne namenske rabe, na katerih se lahko ustanovijo poslovne cone, spadajo »Območja proizvodnih dejavnosti«, ki se lahko delijo na površine podrobnejše namenske rabe, in sicer na površine za industrijo, površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo, površine za proizvodnjo in delno tudi mešana območja, ki se lahko delijo na površine podrobnejše namenske rabe, in sicer na osrednje in mešane površine. Pri spod-

Preglednica 2: Namenska raba in cone

Statistične regije	Število različnih namenskih rab v eni coni											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	skupaj
gorenjska	30	16	12	17	6	5	4	1				91
goriška	7	17	18	24	10	2	1	2	1			82
jugovzhodna Slovenije	5	13	11	15	8	7	8	3	2	1		73
koroška	2	11	5	3	3	1	1				2	28
obalno-kraška	2	8	12	8	3		1					34
osrednjeslovenska	13	18	10	15	13	10	2	2	1			84
podravska	3	10	19	9	14	5	2				1	63
pomurska	4	16	13	8	3	3		2				49
posavska	1	4	1	7	4	4	1		2			24
primorsko-notranjska	6	7	5	6								24
savinjska	13	17	21	19	8	8	3	1				90
zasavska			4	4	1	2						11
skupaj	86	137	131	135	73	47	23	11	6	1	3	653

Vir: Lastna raziskava (2019)

Preglednica 3: Namenska raba in cone

Namenska raba	Število con
druga proizvodna območja, območja železniških postaj	1
gospodarske cone, celinske vode	5
gospodarske cone, druga kmetijska zemljišča	2
gospodarske cone, druga območja centralnih dejavnosti	2
gospodarske cone, druge urejene zelene površine	4
gospodarske cone, gozdna zemljišča	4
gospodarske cone, najboljša kmetijska zemljišča	14
gospodarske cone, območja kmetijskih zemljišč	1
gospodarske cone, osrednja območja centralnih dejavnosti	2
gospodarske cone, parki	1
gospodarske cone, površine cest	24
gospodarske cone, površine drugih območij	2
gospodarske cone, površine podeželskega naselja	1
gospodarske cone, površine za industrijo	5
gospodarske cone, površine železnic	3
gospodarske cone, stanovanjske površine	3
industrijska območja, območje prometne infrastrukture	1
območja proizvodnih dejavnosti, druga proizvodna območja	1
območja proizvodnih dejavnosti, območja površinskih voda	1
območja proizvodnih dejavnosti, območja prometne infrastrukture	2
območja proizvodnih dejavnosti, območja stanovanj	1
območja proizvodnih dejavnosti, območja zelenih površin	1
površine za industrijo, celinske vode	2
površine za industrijo, druga kmetijska zemljišča	1
površine za industrijo, gozdna zemljišča	1
površine za industrijo, najboljša kmetijska zemljišča	4

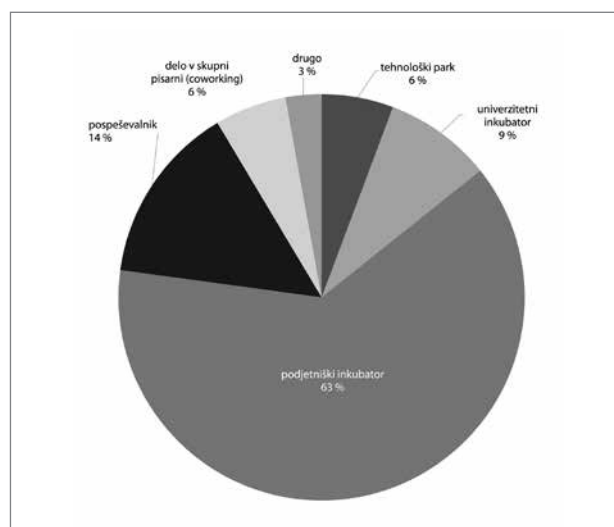
Vir: Lastna raziskava (2019)

nji analizi smo uporabili podatke o namenski rabi, ki smo jih pridobili iz Prostorskega informacijskega sistema Ministrstva za okolje in prostor. Podatke smo prekrili s podatki o poslovnih conah, nato pa jih agregirali, da smo dobili podatek, koliko različnih tipov namenske rabe je v eni coni. Podatki kažejo, da leži največ con na območjih, za katera so opredeljene do štirih različne namenske rabe prostora. Pri tem je treba poudariti, da spadajo ceste in druge prometne površine v posebno kategorijo namenske rabe prostora, ki se pojavlja tudi v conah, ali cone mejijo na to namensko rabo. Razloge za tako veliko število rab in različnih poimenovanj, ki se pojavljajo v conah, je treba pripisati različnim prostorskim aktom, ki so jih občine sprejemale skozi leta ob nenehno spreminjajoči se prostorski zakonodaji. Če bi država ali občine želele pridobiti natančne podatke o tipologiji namenske rabe, bi bilo treba prečistiti prostorske akte in poimenovanja poenotiti z novo zakonodajo.

Če pogledamo cone, ki imajo samo eno namensko rabo, jih 79 % vsebuje rabo, ki je namenjena gospodarski dejavnosti, 7 % centralnim dejavnostim, druga raba pa naj ne bi bila namenjena poslovnim conam. Pri primerjanju dveh različnih namenskih rab v eni coni (spodnja preglednica) smo prikazali samo tiste, ki imajo vsaj eno namensko rabo na območju, namenjenem gospodarski dejavnosti. Pri tem je opazno, da veliko con leži tudi na območjih, namenjenih cestam in kmetijskim površinam.

3.7 Subjekti inovativnega okolja in njihova umeščenost v poslovne cone

V Sloveniji je 35 subjektov inovativnega okolja (SIO). Te podatke smo pridobili iz baze SIO, ki jo je do spremembe zakonodaje (Zakon o podpornem okolju za podjetništvo – ZPOP-1), vzdrževala agencija SPIRIT. Bazo smo dopolnili s podatki iz informativnega seznama odobrenih vlog na Javnem razpisu »SIO 2018–2019« ter podatki, ki so jih vnesle občine in regionalne razvojne agencije. Verjamemo, da je v Sloveniji še kakšen subjekt inovativnega okolja, vendar zanj ne vemo. Težava je v tem, da z ukinitvijo uradne evidence SIO javna agencija SPIRIT ne spremlja več podatkov o subjektih na podlagi zakona. Razpisi so pokazatelj subjektov, ni pa nujno, da se nanje prijavijo vsi subjekti, ki opravljajo inovativno dejavnost. Tako dejansko ne vemo, koliko subjektov inovativnega okolja imamo v Sloveniji. Med temi, ki smo jih uspeli evidentirati, je 63 % podjetniških inkubatorjev, 14 % pospeševalnikov, 8 % univerzitetnih inkubatorjev, 6 % tehnoloških parkov, 6 % »coworking« centrov in ena nevladna organizacija. Te zadnje niti ne moremo šteti med SIO, ker se ob vpisu v bazo ni opredelila kot SIO, temveč kot NVO. Med statističnimi regijami, ki imajo največ subjektov inovativnega okolja, prednjačita osrednjeslovenska in pomurska, ki imata po pet SIO. Pri tem je treba upoštevati, da je eden od subjektov v pomurski



Slika 6: Subjekti inovativnega okolja

regiji označen kot NVO, zato se ga šteje pogojno. Sledijo jima s po štirimi SIO jugovzhodna Slovenija, koroška, podravska in savinjska, tri SIO ima primorsko-notranjska, po dva gorenjska in obalno-kraška ter po enega goriška in zasavska. Brez subjektov inovativnega okolja je samo posavska regija. In če na koncu pogledamo, koliko subjektov inovativnega okolja ima svoje prostore v poslovnih conah, lahko ugotovimo, da jih je takih samo šest.

3.8 Prioritetne poslovne cone na nacionalni, regionalni in lokalni ravni

Na podlagi kazalnikov za določitev prioritarnih con smo vnesele poslovne cone razvrstili na nacionalne, regionalne, medobčinske in lokalne. Vsaki regiji smo določili po eno cono nacionalne pomembnosti in do pet con regionalne pomembnosti. Tudi število con medobčinske pomembnosti se giblje na isti ravni kot cone regionalne pomembnosti. Druge cone so občinske oziroma lokalne namembnosti.

4 Sklep

S projektom Metodologija za popis poslovnih con in subjektov inovativnega okolja na območju Slovenije, izvedba terenskega popisa in vzpostavitev ažurne evidence smo se lotili problematike poslovnih con, za katero se je na podlagi analize pokazalo:

- da obstaja veliko število con in da so te zelo razpršene;
- da evidence con niso urejene;
- da ni delujočega sistema spremljanja prostorskih in organizacijskih sprememb v conah in poslovnih subjektov v njih;
- da ni delujočega sistema spremljanja subjektov inovativnega okolja v Sloveniji;

Preglednica 4: Prioritetne poslovne cone na nacionalni, regionalni in lokalni ravni

Statistične regije	Državna raven	Regionalna raven	Medobčinska raven	Občinska raven	Skupaj
gorenjska	1	4	6	80	91
goriška	1	2	4	75	82
jugovzhodna Slovenij	1	4	4	64	73
koroška	1	3	2	22	28
obalno-kraška	1	4	1	28	34
osrednjeslovenska	1	4	5	74	84
podravska	1	3	2	57	63
pomurska	1	3	5	40	49
posavska	1	4	2	17	24
primorsko-notranjska	1	5	2	16	24
savinjska	1	5	4	80	90
zasavska	1	2	1	7	11
skupaj	12	43	38	560	653

Vir: Lastna raziskava (2019)

- da ni ukrepov, ki bi pripomogli k učinkovitejšemu gospodarskemu in prostorskemu razvoju;
- da ne obstajajo eksplicitne opredelitve območij, v katere bo država prednostno usmerjala razvoj poslovnih con.

Glavni viri težav, ki so bili zaznani ob tem so predvsem nezainteresiranost številnih občin, da bi aktivno spodbujale gospodarski razvoj v občini s pomočjo ponudbe privlačnih poslovnih con, neuspešno komuniciranje s poslovnimi subjekti, ki delujejo v coni, pritisk kapitala in zasebnih lastnikov zemljišč in nezmožnost povezovanja s sosednjimi občinami.

S projektom so bili uresničeni glavni cilji, ki so bili zastavljeni ob začetku izvajanja projekta:

1. Izdelana je bila metodologija, na podlagi katere so se opredelila merila za določitev tipov poslovnih con in subjektov inovativnega okolja v Sloveniji. Metodologija je omogočila tudi poenotenje definicij na tem področju. Na podlagi metodologije so se v projektu pripravili definicije in tipi poslovnih con po pomenu (nacionalni, regionalni, lokalni), po namenu pa glede na prevladujočo dejavnost, ki poteka v coni (glede na SKD).
2. Izdelan je bil model upravljanja in trženja poslovnih con in subjektov inovativnega okolja ter pripravljena izhodišča oz. priporočila za usmerjanje razvojnih ukrepov na področju gospodarskega in prostorskega razvoja za posamezne tipe poslovnih con po dejavnostih in velikosti, ki naj bi prispevala k učinkovitejšemu usklajevanju nacionalne, regionalne in lokalne ravni.
3. Izdelane so bile rešitve za trajno spremljanje in vzdrževanje ažurnega stanja podatkov poslovnih con in subjektov inovativnega okolja v Sloveniji ter koncept spletnih

aplikacij za zajem, vodenje in ažuriranje con in subjektov inovativnega okolja ter za iskanje in grafično pregledovanje con.

4. Na podlagi izvedenega popisa poslovnih con in subjektov inovativnega okolja je bila izdelana osnovna evidenca poslovnih con in subjektov inovativnega okolja, navedeni pa so bili tudi predlogi za njeno vzdrževanje.

Za izboljšanje stanja na področju poslovnih con in subjektov inovativnega okolja bi bilo treba:

- **Določiti prioritete cone na nacionalni, regionalni in medobčinski ravni.** V nalogi so bile na podlagi kazalnikov predlagane prioritete cone, naloga pristojnih ministrstev pa je, da to potrdijo in začnejo upoštevati v prihodnjih razpisih pri podeljevanju finančnih spodbud.
- **Vsaka statistična regija naj bi imela vsaj eno nacionalnega pomena in eno ali več regionalnega pomena.** Tako bi lahko ob upoštevanju novih regionalnih prostorskih in razvojnih načrtov uravnoteženo razvijali statistične regije ter z močnejšimi poslovnimi conami razvijali nova delovna mesta in razvojne potenciale. Večje cone lahko tudi lažje izvajajo industrijsko simbiozo in uresničujejo načela krožnega gospodarstva.
- **Izboljšati medobčinsko sodelovanje.** Ena od rešitev problema velikega števila majhnih con in nezmožnosti širitve teh je tudi povezovanje con na medobčinski ravni ali umeščanje con medobčinske pomembnosti v tisto občino, ki izkazuje najboljše prostorske, gospodarske, okoljske in druge pogoje. Že zdaj določeno število con leži ob meji sosednje občine. Tu bi bila potrebna proaktivnejša vloga pristojnih ministrstev in seveda občin, ki

bi s hitrejšo menjavo zemljišč in finančnimi spodbudami omogočila tako povezovanje in alokacijo.

- **Uporabiti funkcionalno degradirana območja (FDO).** V Sloveniji veliko con leži v območjih FDO, veliko več pa je območij FDO, ki mejijo na cone ali so cone v njihovi neposredni bližini. Tudi tu je potrebna proaktivnejša vloga pristojnih ministrstev, ki bi s pomočjo finančnih spodbud omogočila hitrejšo sanacijo in infrastrukturno opremljanje območij FDO v stanje, ki bi bilo primerno za investitorje.
- **Upoštevati razvojne faze con.** Kar nekaj con je še vedno v začetni razvojni fazi (okoli 34 %), v kateri še vedno obstajajo možnosti njihove opustitve ali premestitve na območja FDO ali možnosti njihovega skupnega načrtovanja in opremljanja v občini, ki ponuja primerjalno najboljše pogoje.
- **Uporabiti ažurne evidence.** Če vzpostavljene evidence ne bodo redno vzdrževane in dopolnjevale z novimi in ažurnimi podatki, se podatki ne boso mogli uporabljati pri različnih ukrepih, ker bo treba pred uvedbo kateregakoli ukrepa na novo preveriti stanje. Aplikacija za vzdrževanje evidence je narejena tako, da omogoča stalno posodabljanje podatkov. Ta dejavnost pa mora biti usmerjevana in nadzorovana s strani naročnika in vzdrževalca aplikacije in podatkov. Predvsem je pri tem potrebna tudi stalna komunikacija z lastniki ali vzdrževalci con, dokler ne spoznajo, da jim taka ažurna baza podatkov koristi pri trženju in promociji cone.
- **Uvesti ukrepe za spodbujanje trajnostnega razvoja poslovnih con in subjektov inovativnega okolja.** Predlaganih je bilo 17 ukrepov, ki bodo pristojnim ministrstvom pomagali pri uveljavljanju in usmerjanju prostorske in gospodarske politike na državni, regionalni in tudi lokalni ravni. Vendar to zahteva proaktivnejšo vlogo pristojnih ministrstev.
- **Izboljšati medresorsko usklajevanje.** Glede na to, da poslovne cone zadevajo pristojnosti Ministrstva za okolje in prostor, Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo ter tudi Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (preštevilno in preobsežno poseganje načrtovanih poslovnih con na strateška območja za kmetijstvo in pridelavo hrane), je nujno medresorsko usklajevanje. Le medsebojno usklajena ministrstva bodo lahko izpeljala ukrepe, kot so povezovanje in združevanje con ter njihovo oblikovanje in funkcionalno razmeščanje v prostoru.
- **Izvesti razvojni projekt,** v katerem bi država pridobila uporabne podatke o obstoječih in načrtovanih poslovnih conah v sosednjih državah in državah, ki nam na tem področju neposredno konkurirajo.

Viri in literatura

- Bole, D. (2010): Sekundarna gospodarska središča v Ljubljani: analiza stanja in presoja načrtovanega razvoja. *Urbani izziv*, 21(1), str. 5–20.
- Čok, G. (2016): Starting points for planning business zones in Slovenia in the post-independence period. *MATEC Web Conf*, 73(06006), str. 1–10.
- Fonda, M., Zavodnik Lamovšek, A., Pogačnik, A., idr. (2016): *Poročilo o prostorskem razvoju*. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor.
- Gulič, A. (2019): Metodologija za določanje tipov poslovnih con v Sloveniji ob upoštevanju funkcionalnih in prostorskih vidikov ter vidikov varstva okolja. *Urbani izziv, strokovna izdaja*, 9, str. 90–111.
- Gulič, A., in Bizjak, I. (2006): *Strokovne podlage za upravljanje in prostorski razvoj gospodarskih con na Gorenjskem. Sestavni del projekta INTER-REG IIIa ROPOL – Razvoj obmejnih poslovnih lokacij Slovenija – Avstrijska Koroška*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.
- Koželj, J. (2016): *Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij (DUO 2). Naloga 01/2015 DUO po pogodbi št. 2550-15-540002*. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor.
- Lampič, B., Cigale, D., Krevs, M., idr. (2016): *Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij: vmesno poročilo (obdobje 15. 10. 2015–15. 3. 2016)*. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta.
- Potočnik Slavič, I. (2010): Geografski vidik obrtno-poslovnih con na slovenskem podeželju. *IB revija*, 44(1), str. 43–55.
- Šuklje Erjavec, I., Vodeb, V., Mladenovič, L., idr. (2016): *Nacionalno poročilo o urbanem razvoju – Habitat III*. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor.