

UNIVERZA V LJUBLJANI  
EKONOMSKA FAKULTETA

MAGISTRSKO DELO

**ANALIZA POSLOVNIH CON NA GORENJSKEM**

Ljubljana, september 2012

SIMON KOKELJ



## IZJAVA O AVTORSTVU

Spodaj podpisani Simon Kokelj, študent Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, izjavljam, da sem avtor magistrskega dela z naslovom Analiza poslovnih con na Gorenjskem, pripravljenega v sodelovanju s svetovalko doc. dr. Matejo Drnovšek.

Izrecno izjavljam, da v skladu z določili Zakona o avtorskih in sorodnih pravicah (Ur. l. RS, št. 21/1995 s spremembami) dovolim objavo magistrskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

S svojim podpisom zagotavljam, da

- je predloženo besedilo rezultat izključno mojega lastnega raziskovalnega dela;
- je predloženo besedilo jezikovno korektno in tehnično pripravljeno v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, kar pomeni, da sem
  - poskrbel, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam v magistrskem delu, citirana oziroma navedena v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, in
  - pridobil vsa dovoljenja za uporabo avtorskih del, ki so v celoti (v pisni ali grafični obliki) uporabljena v tekstu, in sem to v besedilu tudi jasno zapisal;
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Zakonu o avtorskih in sorodnih pravicah (Ur. l. RS, št. 21/1995 s spremembami);
- se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predloženega magistrskega dela dokazano plagiatorstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom.

V Ljubljani, dne \_\_\_\_\_ Podpis avtorja: \_\_\_\_\_







<b>UVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>1 REGIONALNE IN STATISTIČNE ZNAČILNOSTI REGIJE</b> .....	<b>3</b>
1.1 GOSPODARSKA STRUKTURA GORENJSKE .....	3
1.2 PROMETNA DOSTOPNOST .....	11
<b>2 POSLOVNA CONA</b> .....	<b>12</b>
2.1 PREGLED TUJE ZNANSTVENORAZISKOVALNE LITERATURE S PODROČJA POSLOVNIH CON .....	13
2.2 POMEN POSLOVNIH CON V LIZBONSKI STRATEGIJI .....	14
2.3 NAMEN PODJETNIŠKIH CON .....	14
2.3.1 <i>Delitev podjetniških con</i> .....	15
2.3.1.1 Delitev na podlagi zakonskih opredelitev .....	15
2.3.1.2 Podjetniške cone kot večnamensko orodje ekonomske politike .....	16
2.3.1.3 Podjetniške cone v različnih fazah .....	16
2.3.2 <i>Koristi podjetniških con</i> .....	17
2.3.3 <i>Koristi za državo</i> .....	17
2.3.4 <i>Koristi za občino</i> .....	17
2.3.5 <i>Koristi za podjetja</i> .....	18
2.3.6 <i>Pritegnitev domačih in tujih vlagateljev</i> .....	18
<b>3 POSLOVNE CONE V SLOVENIJI</b> .....	<b>18</b>
3.1 POSLOVNE CONE V PRETEKLOSTI .....	18
3.2 REZULTATI RAZISKAVE IZ LETA 2002 .....	19
3.3 POSLOVNE CONE, KI IMAJO VELIK POMEN ZA REGIJO .....	19
3.4 PREDSTAVITEV MODELA OCENJEVANJA POSLOVNIH CON .....	20
3.4.1 <i>Primerjava poslovnih con po modelu ocenjevanja poslovnih con</i> .....	25
3.4.2 <i>Poslovna cona Komenda</i> .....	26
3.4.3 <i>Obrtno-poslovna cona Šenčur</i> .....	29
3.4.4 <i>Poslovna cona Jesenice</i> .....	32
3.4.5 <i>Gospodarske cone v občini Gorenja vas - Poljane</i> .....	34
3.4.5.1 <i>Gospodarska cona Dobje</i> .....	34
3.4.5.2 <i>Gospodarska cona Todraž</i> .....	36
3.4.6 <i>Gospodarske cone Radovljica</i> .....	38
3.4.7 <i>Poslovna cona Loka</i> .....	39
3.4.8 <i>Poslovno-industrijska cona Naklo</i> .....	41
3.4.9 <i>Poslovna cona Brnik</i> .....	43
3.5 ANALIZA POSLOVNIH CON NA PODLAGI MODELA OCENJEVANJA POSLOVNIH CON .....	45
3.6 PRIMERJAVA MED OCENO POSLOVNIH CON IN OSTALIMI PODATKI O CONAH .....	46
<b>4 RAZVOJ POSLOVNIH CON V PRIHODNOSTI</b> .....	<b>51</b>
4.1 SCENARIJ MONOCENTRIČNEGA RAZVOJA GOSPODARSKIH CON NA GORENJSKEM .....	51
4.2 IZHODIŠČA ZA RAZVOJ POSLOVNIH CON V PRIHODNOSTI .....	53
<b>SKLEP</b> .....	<b>55</b>
<b>LITERATURA IN VIRI</b> .....	<b>1</b>

## KAZALO TABEL

Tabela 1: Osnovni podatki o gospodarski strukturi Gorenjske.....	6
Tabela 2: Osnovni podatki o prebivalstvu Gorenjske.....	6
Tabela 3: Osnovni podatki o turizmu in okolju na Gorenjskem.....	7
Tabela 4: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con.....	23
Tabela 5: Kategorizacija poslovno-industrijskih con.....	26
Tabela 6: Delitev in površina Poslovne cone Komenda.....	28
Tabela 7: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con – Poslovna cona Komenda.....	29
Tabela 8: Delitev in površina Obrtne poslovne cone Šenčur.....	30
Tabela 9: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con – Obrtno poslovna cona Šenčur.....	31
Tabela 10: Delitev in površina Poslovne cone Jesenice.....	32
Tabela 11: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con – Poslovna cona Jesenice.....	33
Tabela 12: Delitev in površina Gospodarske cone Dobje.....	34
Tabela 13: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con – Industrijska cona Dobje.....	35
Tabela 14: Delitev in površina Gospodarske cone Todraž.....	36
Tabela 15: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con – Industrijska cona Todraž.....	37
Tabela 16: Delitev in površina Poslovne cone Radovljica.....	38
Tabela 17: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con – Poslovna cona Radovljica.....	39
Tabela 18: Delitev in površina Poslovne cone Loka.....	40
Tabela 19: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con – Poslovna cona Loka – Tržič.....	41
Tabela 20: Delitev in površina Poslovne industrijske cone Naklo.....	42
Tabela 21: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con – Poslovna industrijska cona Naklo.....	43
Tabela 22: Delitev in površina Poslovne cone Brnik.....	44
Tabela 23: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con – Poslovna cona Brnik.....	45

## KAZALO SLIK

Slika 1: Prebivalstvo po starostnih skupinah in po spolu .....	7
Slika 2: Prebivalstvo po regijah.....	8
Slika 3: BDP na prebivalca v vseh slovenskih regijah.....	9
Slika 4: Število prebivalcev na Gorenjskem in v Sloveniji.....	9
Slika 5: Delež prebivalcev z visoko izobrazbo.....	10
Slika 6: Delež zaposlenih po panogah.....	10
Slika 7: Število šolajočih.....	11
Slika 8: Povprečna bruto plača.....	11
Slika 9: Privlačnost prostora za gospodarske cone.....	25
Slika 10: Doseženo število točk po modelu ocenjevanja poslovnih con.....	46
Slika 11: Primerjava ocene poslovne cone in števila podjetij v coni.....	47
Slika 12: Primerjava ocene poslovne cone in površino cone.....	48
Slika 13: Primerjava ocene poslovne cone in ceno m <sup>2</sup> zemljišča v coni.....	48
Slika 14: Primerjava ocene poslovne cone in deležem trgovine v coni.....	49
Slika 15: Primerjava ocene poslovne cone in deležem gradbeništva v coni.....	50
Slika 16: Primerjava ocene poslovne cone in deležem logistike v coni.....	50
Slika 17: Primerjava ocene poslovne cone in deležem projektiranja v coni.....	51
Slika 18: Scenarij monocentričnega razvoja gospodarskih con na Gorenjskem.....	53



# UVOD

## **Oprelitev problematike.**

Nov gospodarski in družbeni razvoj politike na podlagi Lizbonske strategije (Lizbonska strategija, 2012), ki temelji na novem znanju, inovativnosti in podjetništvu, varstvu okolja in načelih trajnostnega razvoja, predstavlja novo paradigmo prostorskega in urbanega razvoja. Uskladitev strateških ciljev, politik in instrumentov je zato bistvena, saj so to najpomembnejši dejavniki za gospodarsko konkurenčnost in razvoj urbanih in regionalnih območjih (Zeković. & Maričić, 2012, str. 606–607).

Okvir za novo gospodarsko politiko Evropske unije (v nadaljevanje EU) je bil sprejet v Lizboni leta 2000. Elementi nove industrijske politike in strategije razvoja v EU temeljijo na industrijski konkurenčnosti, ki je osnovana na znanju, inovacijah in podjetništvu, zato se je vloga industrijske politike bistveno spremenila. Najpomembnejši cilj v naslednjem obdobju je konkurenčnost, to je sposobnost gospodarstva, da zagotovi vedno višji standard življenja in visoko stopnjo zaposlenosti. Doseganje konkurenčnosti industrije, ki temelji na znanju, inovativnosti in podjetništvu, predstavlja jedro strategije trajnostnega razvoja v EU (Zeković, S. & Maričić, T., 2012, str. 606–607).

Zelo pomembna naloga industrijske politike je spodbujanje inovativne dejavnosti in vlaganje v človeške vire za učinkovito uporabo in širjenje znanja. To pomeni, da podpira oblikovanje industrijskih in poslovnih con ter grozdov, podpiranje inovacij pa je njena glavna prednostna naloga. Oblikovanje trajnostne strukture proizvodnje in podporne infrastrukture, na čelu s poslovnimi in industrijskimi conami, je ključnega pomena za industrijsko rast produktivnosti. Ključni elementi za doseganje teh ciljev so: izboljšanje ekološke učinkovitosti pri rabi virov in povečani rabi stranskih proizvodov, okrepitev tržne industrije, spodbujanje razvoja čistih tehnologij, spodbujanje trajnostnega podjetništva s posebnim ozirom na posebne značilnosti malih podjetij itd. (Zeković. & Maričić., 2012, str. 606–607).

Poslovne cone so del Lizbonske strategije in industrijske politike EU in so vsestransko podprte. Poslovne cone so se zgodovinsko in ekonomsko gledano izkazale za zelo uspešen pristop k razvoju gospodarstva. Ta uspeh se je pokazal predvsem pri pospeševanju podjetništva in pri ustvarjanju novih malih in srednje velikih podjetij. Poslovne cone so s pravilnim načrtovanjem in umeščanjem v prostor dosegle večji gospodarski razvoj urbanih in ruralnih področij in s tem prispevale k enakomernemu razvoju celotnih regij.

Pojem poslovne cone je prvič javno opredelil Geoffrey Howe leta 1978, ko je v govoru za britansko konservativno stranko predlagal, da bi z ureditvijo zanimivega lokalnega okolja spodbudili ustanavljanje zasebnih podjetij (Butler, 1991, str. 27). Eden izmed vzrokov za začetek delovanja podjetij v conah je prav gotovo prostor. Ta je postajal vedno bolj zavirajoč dejavnik razvoja in ga je bilo treba čim racionalneje izkoristiti. Oblikovanje in priprava določenih področij oz. con za specifični dolgoročni namen je zato postajalo velikega pomena tako za prostorski kakor tudi za gospodarski razvoj (Krešič, 1981, str. 63).

Ko govorimo o poslovnih conah, naletimo na različno izrazoslovje v različnih državah, vsem pa je skupno to, da je lahko cona prepoznavna navzven že po uporabljenem terminu. Najpogosteje uporabljeni termini so naslednji: obrtna cona, industrijska cona, tehnološka cona, podjetniško-obrtna cona, podjetniški inkubatorji, centri za transfer tehnologije, tehnološki centri itd. Na splošno pa podjetniške cone tako pri nas kot tudi v tujini predstavljajo zaokrožena območja, na katerih srečujemo različne gospodarske dejavnosti. Zemljišča so funkcionalno povezana in namenjena natančno določeni dolgoročni uporabi (Vončina, 2000, str. 30). Na takem območju

najdemo organizirano vodstvo podjetniške cone, ki določa pravila dela znotraj le-te. Če vse strnemo v en stavek, predstavlja podjetniška cona urejena in opremljena zemljišča, na katerih se lahko v pripadajočih pisarniških prostorih izvaja katerakoli poslovna aktivnost.

Osnova koncepta con je vzajemno sodelovanje različnih gospodarskih in družbenih dejavnikov. Sodelovanje temelji na povezovanju vzpodbud in virov: industrijskih in finančnih podjetij, občin, regije, države, posameznih občanov in drugih vlagateljev.

Partnerji imajo različne interese, ki si včasih tudi nasprotujejo. Država, regija in občine ponavadi uveljavljajo razvojno vizijo s poudarkom na socialni (zaposlovanju), zaščiti okolja in spoštovanju prostorske zakonodaje. Podjetja in podjetniki pa uveljavljajo logiko kapitala, ki se mora čim hitreje povečevati. Pri oblikovanju podjetniške cone je potrebno interese različnih partnerjev pravočasno uskladiti. V tem procesu ima prednost država, ki lahko kot zakonodajalka in partnerka v upravnih postopkih uveljavlja svojo moč. Znaki, ki se v takih primerih pokažejo navzven, so dolgotrajnost postopkov pridobitve soglasij, dovoljenj in druge dokumentacije, ki je potrebna, da investicijske naložbe v cono stečejo (Filipič, 2000, str. 284).

Namen magistrske naloge je na podlagi del tujih in domačih avtorjev preučiti teorijo s področja poslovnih con. S primerjavo in analizo poslovnih con na Gorenjskem želim dognati, kako se le-te razlikujejo med seboj in kaj bi bilo potrebno spremeniti, da bi postale boljše poslovno okolje za podjetja. To bom poskušal ugotoviti s proučitvijo poslovnih con na Gorenjskem in jih primerjal s poslovno cono Komenda, ki v slovenskem merilu velja za eno izmed največjih in bolj uspešnih poslovnih con. Namen magistrskega dela je tudi proučiti dejavnike, ki vplivajo na uspešnost poslovne cone in oblikovati model za ocenjevanje con, ki bo temeljil na dejavniki vplivanja na uspešnost poslovne cone.

### **Cilj magistrske naloge.**

Cilj magistrske naloge je s pomočjo modela za ocenjevanje con opredeliti in ovrednotiti poslovne cone na podlagi prostorskih in družbenih statističnih podatkov. Cilj magistrske naloge je tudi predlagati smernice za nadaljnji razvoj poslovnih con na Gorenjskem. Magistrska naloga bo prispevala k realni oceni poslovnih con ter v celoti obravnavala poslovne cone z vseh vidikov, tako posameznika kot tudi družbe. Koristila bo vsem, ki oblikujejo poslovno okolje za delovanje poslovnih con na Gorenjskem, med drugim predvsem gorenjskim občinam in razvojnim agencijam, ki delujejo na področju Gorenjske, ter podjetjem, ki sodelujejo pri načrtovanju, umeščanju in gradnji poslovnih con. Naloga bo v pomoč tudi podjetjem, ki načrtujejo razvoj znotraj poslovnih con, da se bodo lažje odločila za določeno poslovno cono (ki se uvršča višje po ocenjevanju na podlagi razvitega modela ocenjevanja poslovnih con). Omenjena problematika je zanimiva za raziskovanje, saj je na Gorenjskem veliko število poslovnih con, ki so po vrsti kriterijev med seboj precej različne. V magistrski nalogi bom vsako poslovno cono ocenil in ovrednotil v okviru modela ocenjevanja poslovnih con.

### **Metode dela.**

Predvidena metoda raziskovanja bo temeljila na podlagi vnaprej pripravljenega statističnega pregleda Gorenjske kot regije in na podlagi vnaprej postavljenega teoretičnega okvirja. V začetnem delu bom proučil Gorenjsko kot poslovno regijo in predstavil ekonomske kazalnike omenjene regije. Podal bom zgodovinski pregled nastanka poslovnih con, njihovo delitev, zakonske podlage zanje ter naravne danosti za njihov razvoj. Predstavil bom vse

poslovne cone na Gorenjskem, vključno s poslovno cono Komenda, ki je sicer v osrednjeslovenski regiji. Omenjena cona ima nacionalni pomen, zato sem jo vključil v analizo, prav tako pa z vidika primerljivosti ustreza modelu ocenjevanja con, ki ga bom predstavil v empiričnem delu. V zadnjem delu magistrske naloge bom podal predloge za nadaljnji razvoj poslovnih con na Gorenjskem.

## **Struktura poglavij.**

Magistrska naloga je razdeljena na šest poglavij. V prvem poglavju bom opredelil problematiko magistrskega dela, v drugem poglavju bom opisal Gorenjsko kot zgodovinsko in statistično regijo, v tretjem poglavju bom opisal in opredelil pojem poslovne cone, v četrtem poglavju bom opredelil cone, ki so nacionalnega, regionalnega in lokalnega pomena ter predstavil model ocenjevanja con, v petem poglavju bo sledila predstavitev vsebinskih in metodoloških izhodišč za razvoj poslovnih con v prihodnosti ter predlog scenarija za razvoj in povezovanje poslovnih con na Gorenjskem. V sklepnem poglavju bom podal zaključek.

# **1 REGIONALNE IN STATISTIČNE ZNAČILNOSTI REGIJE**

Gorenjska na severozahodu meji na Italijo, na severu na Avstrijo, na jugu pa se odpira v Ljubljansko kotlino. Čez regijo potekata železniški in cestni koridor, ob katerih ležijo tudi vsa večja mesta na Gorenjskem, kot so Jesenice, Kranj, Škofja Loka, Tržič itd. Kranj je glavno upravno in regijsko središče Gorenjske. Na Gorenjskem pa je tudi osrednje letališče v Sloveniji – Letališče Jožeta Pučnika Ljubljana (na Brniku), ki je nekaj minut vožnje oddaljeno od mesta Kranj. Gorenjska je bila konec 19. stoletja najmočnejša regija v jugovzhodni Evropi. Tu je zbranih veliko podjetij, domačih in tujih, ki sodijo v sam evropski in svetovni vrh. Zaželeno je, da se z obstoječimi in novimi conami ter inkubatorji v regijo pritegne čim več novih in inovativnih podjetij.

## **1.1 Gospodarska struktura Gorenjske**

Tradicionalno industrijsko gorenjsko gospodarstvo se počasi spreminja iz industrijske v storitveno družbo, vendar pa so ekonomski kazalniki še relativno pozitivni v primerjavi s slovensko vzhodno regijo.

Gorenjska regija je ena od najrazvitejših slovenskih regij, ki v zadnjih letih stalno izboljšuje svoje rezultate in ima še neizkoriščene razvojne potencialne. Struktura delovnih mest med sekundarnimi in služnostnimi dejavnostmi je dokaj uravnotežena, čeprav je še vedno 54 % delovnih mest v industriji in le 45 % v terciarno-kvartarnem sektorju. Več kot polovico delovnih mest v industriji imajo občine Bohinj, Gorenja vas, Kranj, Radovljica, Škofja Loka, Železniki, Žiri in Žirovnica. Gorenjska regija ima 68.838 delovnih mest in negativno bilanco med številom delovnih mest in aktivnim prebivalstvom (-6741). Med zaposlitvenimi središči s pozitivnim saldonom izstopa le Kranj (+4918). Vse ostale občine v regiji izkazujejo negativni saldo v številu delovnih mest, kar povzroča znatno dnevno migracijo (10 %) tudi izven statističnega obsega regije (v Ljubljano).

Primerjava med socialno-ekonomskimi kazalci Gorenjske regije in ostalimi regijami kaže naslednje značilnosti (Nacionalne smernice za prostorski razvoj regij – Zaključno gradivo, 2002, str. 58–59):

- Regija je podpovprečno poseljena (92 preb./km), vendar sodijo nekatera območja regije (osrednja Gorenjska) k največjim zgostitvenim in urbaniziranim območjem Slovenije, po drugi strani pa so v regiji tudi obsežna gorska območja, ki so bolj ali manj neposeljena.
- Gorenjska regija beleži nadpovprečen porast števila prebivalcev po letu 1981 in ima tudi nadpovprečen delež mladega prebivalstva (0–14 let). Indeks staranja je pod slovenskim povprečjem.
- Po ekonomski moči na prebivalstva regije Gorenjska regija ne presega slovenskega povprečja. Indeks ravni se znižuje od 106,3 v letu 1992 na 99,1 v letu 1998.
- V dejavnostni strukturi prevladujejo storitve, vendar ima Gorenjska regija še vedno močan industrijski sektor. Za industrijo so bila v preteklosti značilna velika podjetja, ki so imela veliko zaposlenost, nizko produktivnost ter slabo kvalifikacijsko strukturo zaposlenih (premalo zaposlenih z visoko in višjo izobrazbo ter veliko število kvalificiranih in polkvalificiranih delavcev). Vse to je povzročalo težave v gospodarstvu in izgubljanje tržišč že pred letom 1990, kasneje pa je regijo prizadela še izguba jugoslovanskega trga. Številna podjetja so danes na ravni EU. Delna sanacija je bila dosežena tudi v najbolj »problematičnih« panogah, kot so čevljarstvo, železarstvo in deloma tekstilna industrija. Delež zaposlenih v kmetijstvu je pod slovenskim povprečjem, vendar so nekatere kmetije zelo uspešne, tako z vidika osnovnih kakor tudi z vidika dopolnilnih dejavnosti.
- Stopnja brezposelnosti je zadnja leta pod slovenskim povprečjem, v strukturi brezposelnih pa prevladujejo brezposelni nad 40 let (največji delež med vsemi regijami). Za regijo je značilen nadpovprečen delež žensk med brezposelnimi.
- Regija je imela v obdobju 1991–1998 pozitiven migracijski saldo.
- Zaposleni v regiji so povprečno šolani, saj niti po številu let šolanja niti po deležu zaposlenih z visoko izobrazbo ne odstopajo od slovenskega povprečja. Po številu dijakov na 1000 prebivalcev je regija nad slovenskim povprečjem, kar velja tudi za delež študentov v generaciji in število študentov na 1.000 prebivalcev.
- Regija ima fakulteto ter dobro prometno dostopnost do Ljubljane.
- Regija ima tudi območja s posebnimi razvojnimi problemi, v teh regijah pa prebiva 17,9 % vsega prebivalstva regije.
- Prednosti regije so močna in večinoma uspešna predelovalna podjetja (ki niso skoncentrirana le v urbanih središčih), izkoriščanje obmejne lege, še posebej po vstopu v EU ter relativno dobro ohranjeno naravno okolje, ki daje dobre možnosti za turizem.

Škofjeloško območje kaže v Gorenjski regiji najbolj pestro sliko: Škofja Loka je na stopnji vsestransko nadpovprečne razvitosti (po kazalcih gospodarske strukture in trga delovne sile tudi Žiri), medtem ko so občine v Selški in Poljanski dolini glede na izbrane indikatorje na ravni povprečne razvitosti v Sloveniji. Za celotno škofjeloško območje je značilna izrazita usmerjenost v sekundarne dejavnosti. Škofja Loka in Žiri sta tudi izraziti zaposlitveni središči ter območji koncentracije in urbanizacije prebivalstva. Občine v povodju obeh Sor so iznad dolinskega (nižinskega) dela močna depopulacijska območja (Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 2002, str. 58–59).

Razgiban relief in podnebje ter druge naravne značilnosti so dobra osnova za razvoj turizma. Gorenjska regija je v letu 2008 ustvarila 16,8 % vseh turističnih prenočitev v državi; večinoma gre za goste iz tujine (okoli 77 %). Po številu ležišč na 1.000 prebivalcev je Gorenjska še vedno zasedala drugo mesto med vsemi regijami, pa čeprav jih je imela več kot pol manj od vodilne, to je obalno-kraške regije (BSC d.o.o., Kranj, 2006, str. 58).

V Tabeli 1 bom prikazal ključne statistične podatke o Gorenjski regiji.

*Tabela 1: Osnovni podatki o gospodarski strukturi Gorenjske*

	<b>Gorenjska</b>	<b>Slovenija</b>	<b>% v Sloveniji</b>
<b>Površina v km<sup>2</sup></b>	2.137	20.273	10,5
<b>Število prebivalcev (jul. 2010)</b>	203.192	2.046.976	9,9
<b>Število prebivalcev na km<sup>2</sup> (jan. 2010)</b>	95.1	101	
<b>Število delovno aktivnih prebivalcev po prebivališču (maj 2010)</b>	83.404	838.870	9,9
<b>Število delovno aktivnih prebivalcev po delovnem mestu (maj 2010)</b>	70.529	838.870	8,4
<b>Število registrirano brezposelnih oseb (maj 2010)</b>	7.322	98.401	7,2
<b>Delež prebivalcev z visoko izobrazbo (2002) v %</b>	7,90	8,00	
<b>Delež zaposlenih (zaposlene osebe v podjetjih in drugih organizacijah) z visoko izobrazbo (dec. 2008) v %</b>	16	19	
<b>Število gospodarskih družb (2009)</b>	4.923	53.897	9,1
<b>Število samostojnih podjetnikov (2009)</b>	7.044	69.982	10,1

*Vir: SURS, Slovenske regije v številkah, 2012, str. 56.*

V Tabeli 2 bom prikazal demografske podatke v gorenjski regiji.

*Tabela 2: Osnovni podatki o prebivalstvu Gorenjske*

<b>Število živorojenih (2010)</b>	2.422
<b>Število umrlih (2010)</b>	1.715
<b>Naravni prirast (2010)</b>	707
<b>Število učencev (2010/2011)</b>	17.025
<b>Število dijakov (2010/2011)</b>	8.647

<b>Število študentov (2010/2011)</b>	10.720
<b>Število diplomantov (2010/2011)</b>	1.863
<b>Povprečna mesečna bruto plača po regiji prebivališča, skupaj (2010)</b>	1.544
<b>za moške<sup>3</sup></b>	1.592
<b>za ženske<sup>3</sup></b>	1.485
<b>Število podjetij (2010)</b>	16.165
<b>Prihodek podjetij v mio. EUR (2010)</b>	6.231

*Vir: SURS, Slovenske regije v številkah, 2012, str. 56.*

V Tabeli 3 bom prikazal osnovne podatke o investicijah, podatke s področja turizma ter podatke s področja varstva okolja.

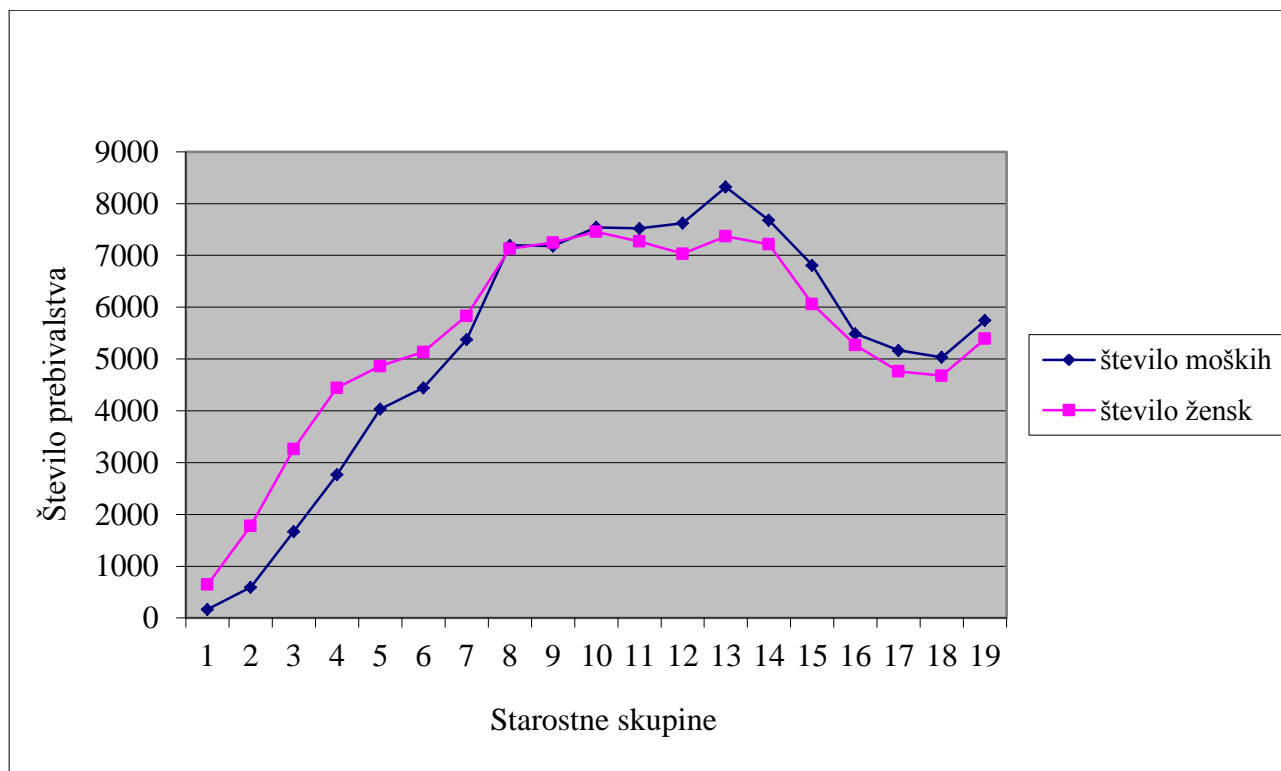
*Tabela 3: Osnovni podatki o turizmu in okolju na Gorenjskem*

<b>Bruto investicije v nova osnovna sredstva, 1.000 EUR, 2010</b>	308.144
<b>Regionalni bruto domači proizvod, mio. EUR, 2009</b>	2.872
<b>Število kmetijskih gospodarstev, 2010</b>	4.476
<b>Kmetijska zemljišča v uporabi, ha, 2010</b>	3.1411
<b>Število ležišč, 2010</b>	25.575
<b>Število prihodov turistov, 2010</b>	586.567
<b>Število prenočitev turistov, 2010</b>	1.584.895
<b>Število osebnih vozil, 31. 12. 2010</b>	105.283
<b>Število cestnoprometnih nesreč, 2010</b>	1.820
<b>Število stanovanj, stanovanjski sklad, 31. 12. 2010</b>	81.597
<b>Količina zbranih komunalnih odpadkov, t, 2010</b>	83.301
<b>Tekoči izdatki za varstvo okolja, 1.000 EUR, 2009</b>	22.011
<b>Investicije za varstvo okolja, 1.000 EUR, 2009</b>	29.447

*Vir: SURS, Slovenske regije v številkah, 2012, str. 57.*

Na Sliki 1 je prikazano prebivalstvo po starostnih skupinah. Podatki se nanašajo na dan 1. julij 2010.

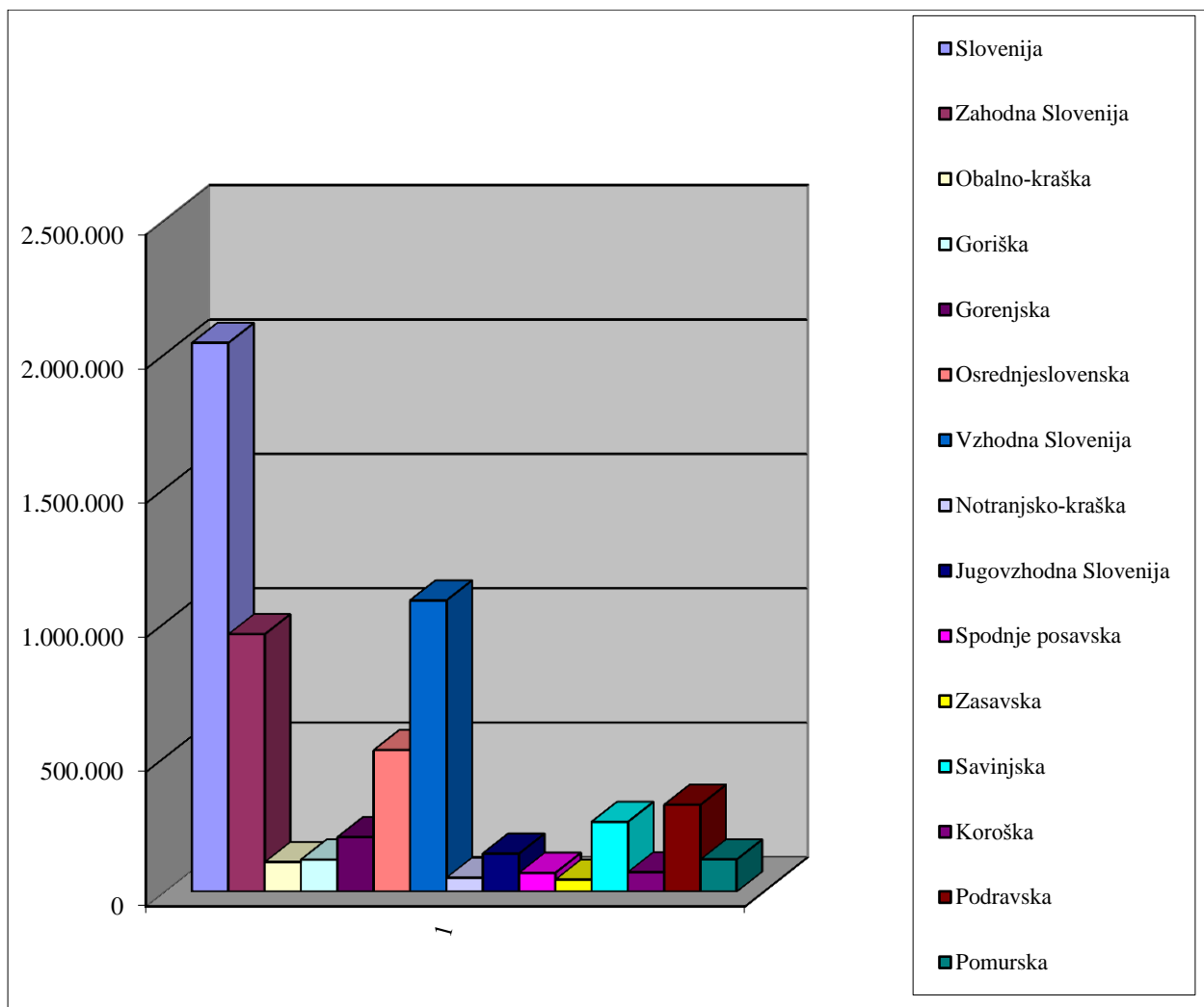
*Slika 1: Prebivalstvo po starostnih skupinah in po spolu*



*Vir: SURS, Slovenske regije v številkah, 2012, str. 57.*

Na Sliki 2 je prikazano prebivalstvo po regijah v primerjavi s celotno Slovenijo.

*Slika 2: Prebivalstvo po regijah*

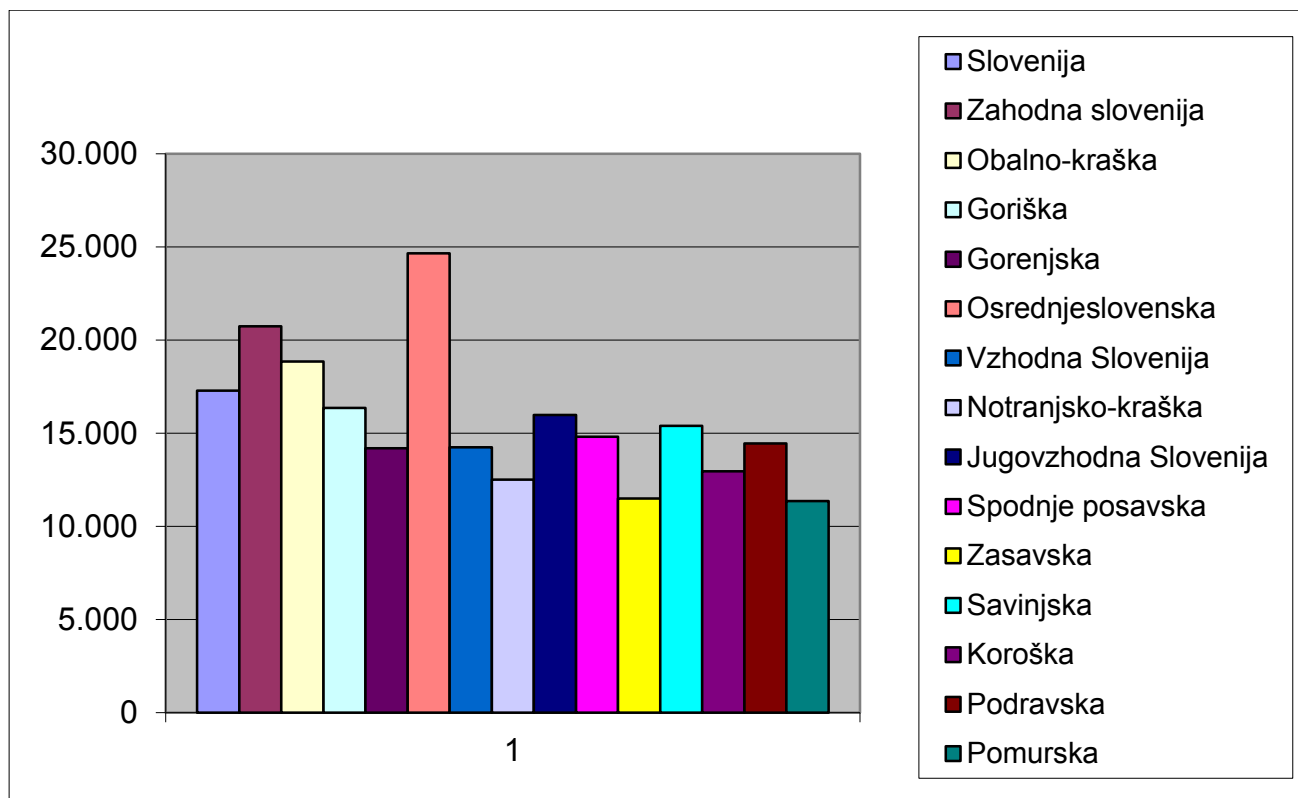


Vir: SURS, Slovenske regije v številkah, 2012, str. 6.

Na Sliki 3 je prikazan bruto domači proizvod (v nadaljevanju BDP) na prebivalca v vseh slovenskih regijah.

Slika 3: BDP na prebivalca v vseh slovenskih regijah

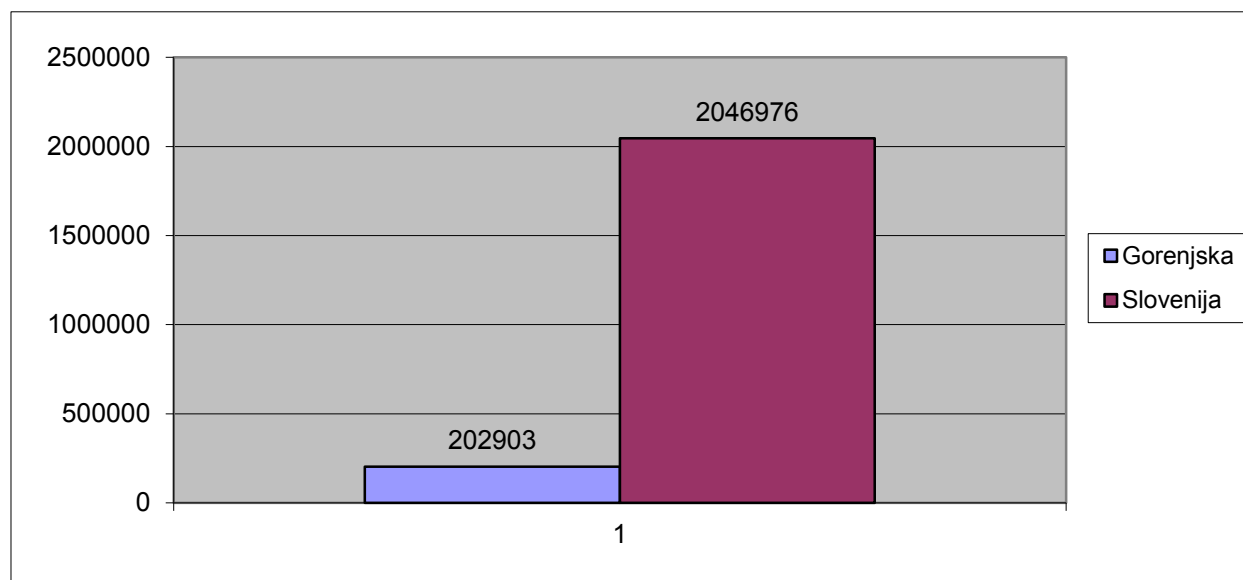




Vir: SURS, Slovenske regije v številkah, 2012, str. 24.

Na Sliki 4 je prikazano število prebivalcev v Gorenjski regiji in v Sloveniji.

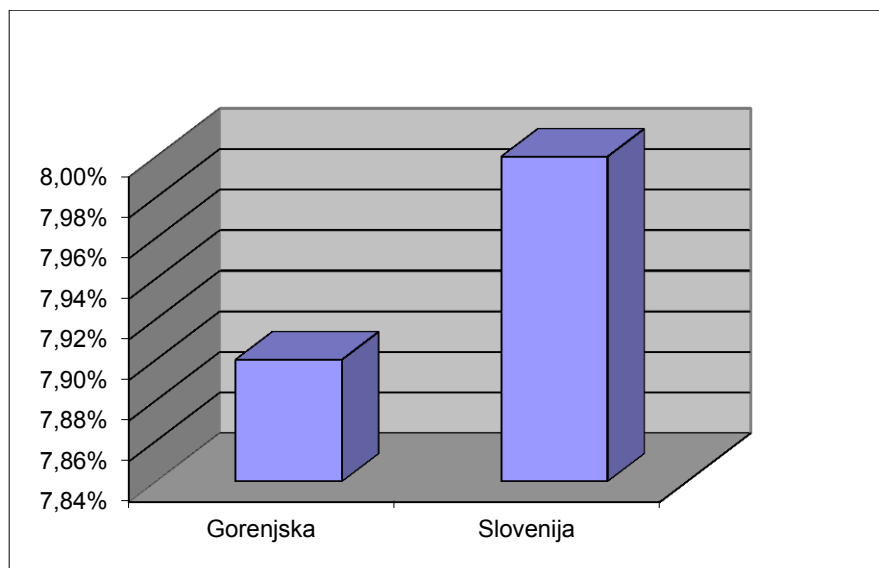
Slika 4: Število prebivalcev na Gorenjskem in v Sloveniji



Vir: SURS, Slovenske regije v številkah, 2012, str. 24.

Na Sliki 5 je prikazan delež prebivalcev z visoko izobrazbo na Gorenjskem in v Sloveniji

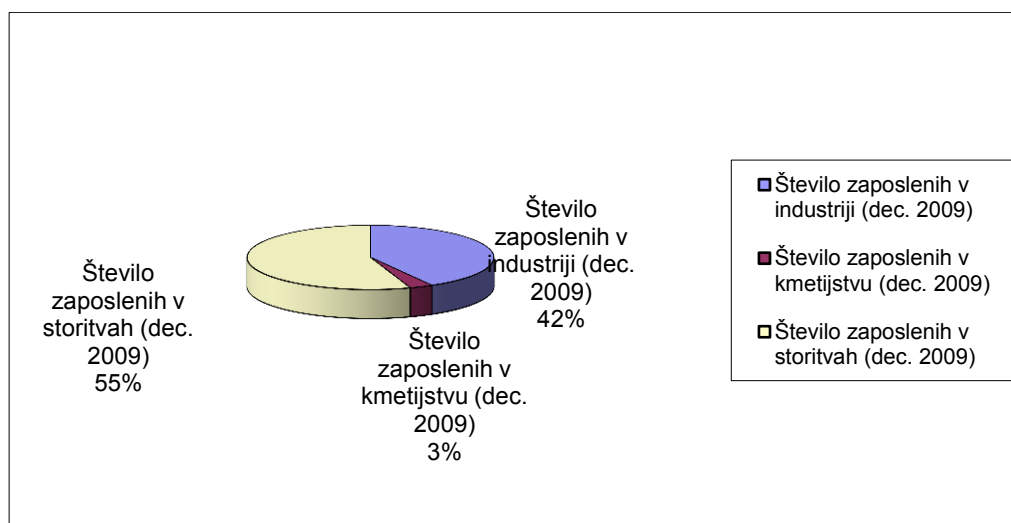
Slika 5: Delež prebivalcev z visoko izobrazbo



Vir: SURS, Slovenske regije v številkah, 2012, str. 56 .

Na Sliki 6 je prikazan delež zaposlenih po panogah. Delež je prikazan glede na število zaposlenih v industriji, kmetijstvu in storitvah.

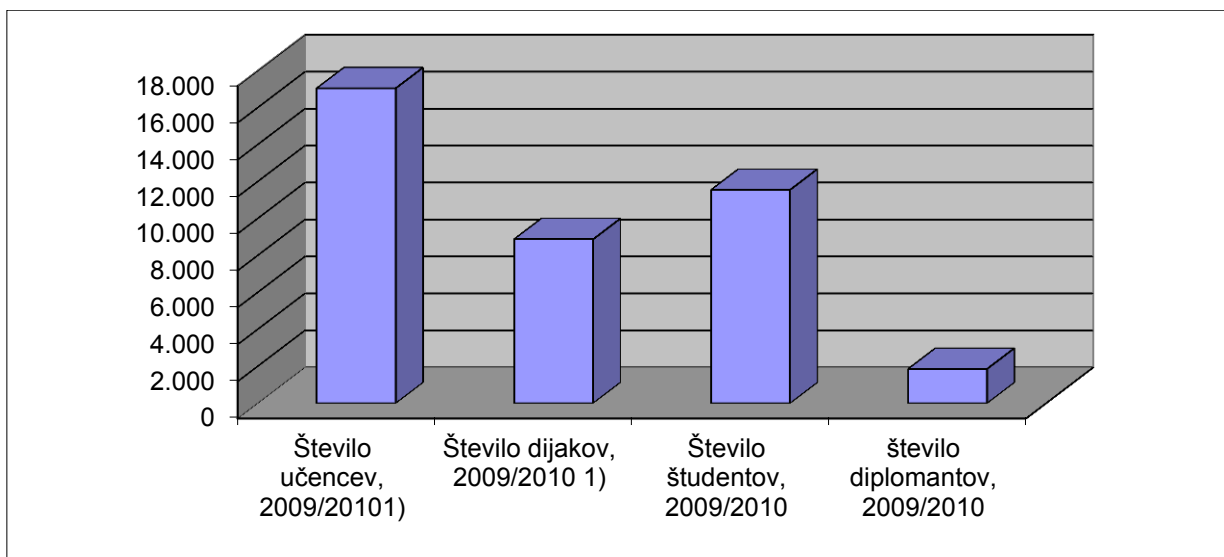
Slika 6: Delež zaposlenih po panogah



Vir: SURS, Slovenske regije v številkah, 2012, str. 56 .

Na Sliki 7 je prikazano število šolajočih učencev, dijakov, študentov in diplomantov.

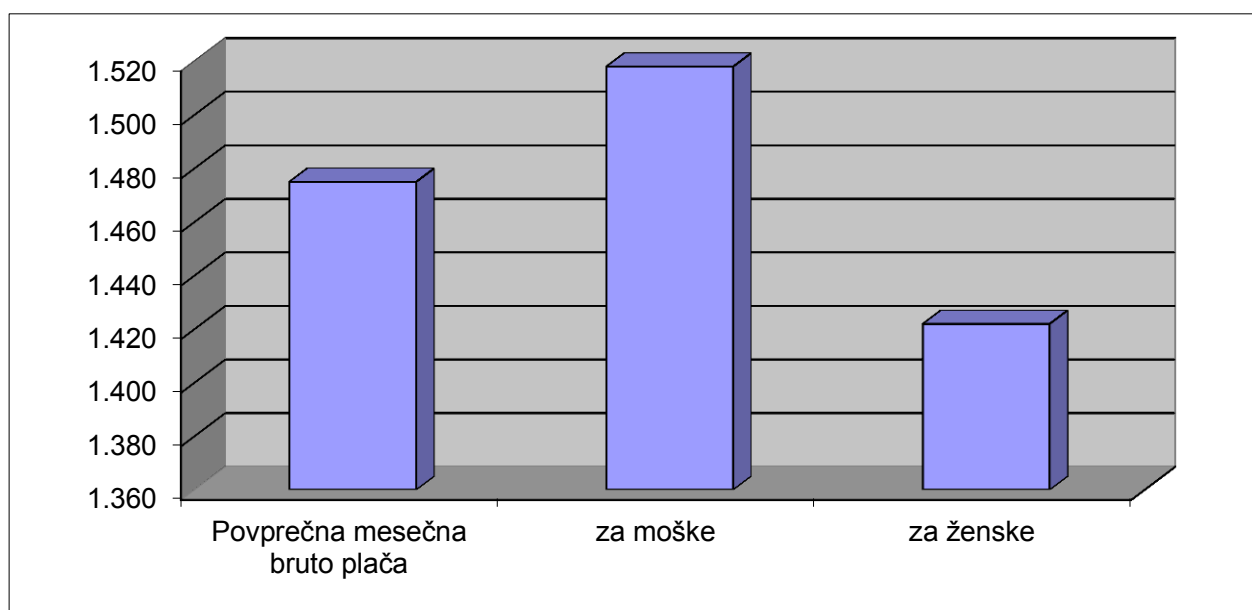
Slika 7: Število šolajočih



Vir: SURS, Slovenske regije v številkah, 2012, str. 56.

Na Sliki 8 je prikazana povprečna bruto plača. Graf prikazuje povprečno mesečno bruto plačo, povprečno bruto mesečno plačo za moške in povprečno bruto mesečno plačo za ženske v letu 2009.

Slika 8: Povprečna mesečna bruto plača



Vir: SURS, Slovenske regije v številkah, 2012, str. 56.

## 1.2 Prometna dostopnost

Za Gorenjsko velja, da ima zelo ugodno prometno lego in s tem dobro dostopnost tako do regije kot tudi znotraj regije (z izjemo Škofjeloškega hribovja), še posebej zaradi dostopnosti do avtoceste.

Dostopnost regije v veliki meri opredeljuje že lega Gorenjske, ki na severu po Karavankah meji na Avstrijo (dežela Koroška), na zahodu pa na Italijo (dežela Furlanija Julijska krajina, slovenska Goriška), kar pomeni, da je usmerjena navzven proti Zahodni Evropi.

Največ pa k dostopnosti Gorenjske zagotovo prispeva dejstvo, da se v regiji, južno od Kranja, na Brniku, nahaja osrednje slovensko mednarodno letališče, to je Letališče Jožeta Pučnika Ljubljana, kar Gorenjsko med slovenskimi regijami po dostopnosti uvršča na prvo mesto.

Dejstvo, da je v bližini skupno kar 7 mednarodnih letališč, dostopnost Gorenjske še poveča. Glede na močno odvisnost gorenjskega turizma od tujih trgov, je to zanjo ključnega pomena.

Z izgradnjo gorenjskega avtocestnega kraka se je znatno skrajšala tudi časovno oddaljenost glavnih turističnih centrov od letališča na Brniku oziroma od Ljubljane, kar je za Bled, ki je priljubljena izletniška točka za tuje goste, ki bivajo v Ljubljani, še dodatno dopolnilo k turistični ponudbi v Sloveniji.

## **2 POSLOVNA CONA**

Poslovna cona je omejeni prostor, v katerem ob ugodnih pogojih poteka gospodarska dejavnost (Glas: Podjetniška infrastruktura, 2008, str. 22).

Pojem poslovne cone je prvič javno opredelil Geoffrey Howe leta 1978, ko je v govoru za britansko konservativno stranko predlagal, da bi z ureditvijo zanimivega lokalnega okolja spodbudili ustanavljanje zasebnih podjetij (Butler, 1991, str. 27). Eden izmed vzrokov za začetek delovanja podjetij v conah je prav gotovo prostor. Ta je postajal vedno bolj zavirajoč dejavnik razvoja in ga je bilo treba čim racionalneje izkoristiti. Oblikovanje in priprava določenih področij oz. con za specifični dolgoročni namen je zato postajalo velikega pomena tako za prostorski kakor tudi za gospodarski razvoj (Krešič, 1981, str. 63).

Poslovne cone so različne oblike prostorske koncentracije poslovne dejavnosti večjega števila podjetij in drugih organizacij, ki omogočajo hitrejšo in načrtno organiziranje poslovanja ter lahko podjetjem nudijo različne upravne, organizacijske, logistične in druge poslovne storitve. Glede na sestavo podjetij v coni oziroma njihovo dejavnost poznamo industrijske, obrtne, logistične in podobne cone.

Poslovna cona je večji zemljiški kompleks, namenjen »naselitvi«<sup>1</sup> podjetij, praviloma preskrbljeni s temeljno infrastrukturo (oskrba z vodo, električno energijo, drugimi energenti, telekomunikacijami) in včasih z zgrajenimi poslovnimi prostori za najem. Pogosto se loči med področji, ki so na novo namenjena industrijski oziroma poslovni dejavnosti (takšna imajo najsodobnejšo infrastrukturno oskrbo) in revitaliziranimi starimi industrijskimi območji. Posamezna področja so lahko tematska, naprimer območja ob morju (v pristaniških območjih), na letališčih ali pa so povezana s kmetijskimi področji (Glas, 2007, str. 2).

Na spletni strani Agencije RS za regionalni razvoj (Agencija RS za regionalni razvoj, 2011) je podana trditev, da so cone pomemben dejavnik razvoja, saj predstavljajo osnovo za razvoj

skupnosti, kreiranje novih delovnih mest, prostorskega urejanja, ekologije in gospodarske blaginje.

Oblike con, ki jih poznamo, so obrtna, industrijska, podjetniška, poslovna, tehnološka cona, tehnološki centri in parki, inkubatorji, centri za transfer tehnologije (CTT) itd. Gospodarske cone v širšem območju središč nacionalnega pomena so cone, s katerimi želita Gorenjska regija in Slovenija kot celota pritegniti neposredne tuje investicije (NTI) in se tako vključiti v mednarodne gospodarske tokove, se prilagoditi sodobnim standardom tržnega gospodarstva, dobiti pomoč pri marketinških predstavitvah na tujem, razpršiti trgovine in investicije v več držav, pospešiti izvoz znanja in lastnih blagovnih znamk, dati večji poudarek na razvijanje kakovosti, odpirati nova delovna mesta, povečati izvoz, nove tehnologije in nova znanja. Zato morajo biti takšne cone na ustrezni makrolokaciji, imeti morajo primerno velikost in možnost nadaljnje širitve ter optimalno povezanost z najvišjimi kategorijami vseh vrst prometne infrastrukture (Razvojna agencija Murania, 2007, str. 13).

Na Gorenjskem imamo več obrtnih, poslovnih in industrijskih con. Največje poslovne cone so se razvile na področju večjih mest in dobrih cestnih in zračnih povezav. To območje je v bližini Letališča Jožeta Pučnika.

V nadaljevanju bom uporabljal termin podjetniška cona. Drugi najpogosteje uporabljeni termini pa so naslednji: obrtna cona, industrijska cona, tehnološka cona, podjetniško-obrtna cona, podjetniški inkubatorji, centri za transfer tehnologije, tehnološki centri itd. Na splošno pa podjetniške cone tako pri nas kot tudi v tujini predstavljajo zaokrožena območja, na katerih srečujemo različne gospodarske dejavnosti. Gre za zemljišča, ki so funkcionalno povezana in namenjena natančno določeni dolgoročni uporabi (Vončina, 2000, str. 30).

## **2.1 Pregled tuje znanstvenoraziskovalne literature s področja poslovnih con**

Ko govorimo o poslovnih conah, naletimo na različno izrazoslovje v različnih državah in pri različnih avtorjih. Vsem pa je skupno, da je lahko cona navzven prepoznavna že po uporabljenem terminu.

Po pregledu tuje znanstvenoraziskovalne literature s področja poslovnih con smo ugotovili, da je področje poslovnih con že precej raziskano. Prav tako je bilo na področju poslovnih con izvedenih veliko anket in analiz. Področje poslovnih con je zanimivo za raziskovanje tako s strani raziskovalnih ustanov kot tudi državnih služb. Tuja literatura navaja precej raziskav, ki skušajo ugotoviti vpliv državnega financiranja posameznih podjetij in poslovnih con na njihovo rast. Tuja literatura opisuje precej primerov uspešnih con in razvoj posameznih okolij z gradnjo poslovnih con. Navaja tudi primere posameznih držav, ki so z gradnjo poslovnih con privabljele tuje in domače investitorje, da so investirali vanje v svojih državah. Tuja literatura ponuja veliko raziskav, ki odkrivajo primernost lokacij, kjer so zgrajene poslovne cone.

## 2.2 Pomen poslovnih con v Lizbonski strategiji

Nov gospodarski in družbeni razvoj politike na podlagi Lizbonske strategije, ki temelji na novem znanju, inovativnosti in podjetništvu, varstvu okolja in načelih trajnostnega razvoja, predstavlja novo paradigmo prostorskega in urbanega razvoja. Uskladitev strateških ciljev, politik in instrumentov je bistvenega pomena, saj so to najpomembnejši dejavniki za gospodarsko konkurenčnost in razvoj urbanih in regionalnih območjih.

Okvir za novo gospodarsko politiko EU je bil sprejet v Lizboni leta 2000. Elementi nove industrijske politike in strategije razvoja v EU temeljijo na industrijski konkurenčnosti, ki je osnovana na znanju, inovacijah in podjetništvu. Zato se je vloga industrijske politike bistveno spremenila. Najpomembnejši cilj v naslednjem obdobju je konkurenčnost, to je sposobnost gospodarstva, da zagotavlja vedno višji življenjski standard in tudi visoko stopnjo zaposlenosti. Doseganje konkurenčnosti industrije, ki temelji na znanju, inovativnosti in podjetništvu, predstavlja jedro strategije trajnostnega razvoja EU.

Zelo pomembna naloga industrijske politike je spodbujanje inovativne dejavnosti in vlaganje v človeške vire za učinkovito uporabo in širjenje znanja. To pomeni, da industrijska politika podpira oblikovanje industrijskih, poslovnih con in grozdov ter da je podpiranje inovacij njena glavna prednostna naloga. Oblikovanje trajnostne strukture proizvodnje in podporne infrastrukture na čelu s poslovnimi in industrijskimi conami je ključnega pomena za industrijsko rast produktivnosti. Ključni elementi za doseganje teh ciljev so izboljšanje ekološke učinkovitosti pri rabi virov in povečani rabe stranskih proizvodov, okrepitev tržne industrije, spodbujanje razvoja čistih tehnologij ter spodbujanje trajnostnega podjetništva s posebnim ozirom na posebne značilnosti malih podjetij (Zeković. & Maričić, 2012, str. 606–607).

## 2.3 Namen podjetniških con

Podjetniške cone prevzemajo različne razvojne funkcije na območjih, na katerih delujejo, in so usmerjene v reševanje specifičnih problemov določenega območja, zato je pomembno, da so deležne različnih oblik državne pomoči in vzpodbud ter da se ustanavljajo v skladu s strategijo regionalnega razvoja. Za večino podjetniških con po svetu velja, da so financirane iz javnih in zasebnih virov. Pri tem ni potrebno posebej poudarjati, da so uspešnejše tiste, ki so v celoti ali vsaj večinsko financirane iz zasebnih virov. Tako uspešnost con kot instrument za regionalni razvoj lahko pripišemo predvsem dejstvu, da lahko v njih uresničujejo svoje interese podjetniki, občine, regije in države (Ministrstvo za gospodarsko dejavnost RS, 1999, str. 67).

Primarno so podjetniške cone namenjene potrebam najemnih podjetij, zato so inštrument regionalnega gospodarskega razvoja in orodje za okoljsko planiranje. Predvidene so predvsem za proizvodna podjetja, pa tudi gradbena, logistična in storitvena podjetja. Namen podjetniške cone je privabiti investicije, še posebej nove domače ali tuje investicije. Za dvig povpraševanja po podjetniških conah so specifični trije motivi (Hypodomi., 2002, str. 18):

- razvojni motivi, ki težijo k izboljšanju, razvoju in rasti gospodarskih aktivnosti na določenem področju. Ta posestva so pogosto locirana na podeželskih in polurbanih področjih,

- promocijski motivi, ki težijo k obrtno-industrijskim aktivnostim v relativno revnih področjih ali k izboljšanju nivoja obstoječih industrijskih aktivnosti na teh področjih,
- razkrojena zemljišča, ki težijo k prenosu že obstoječih industrij zaradi prostorskega ali industrijskega planiranja.

### 2.3.1 Delitev podjetniških con

Delitev podjetniških con je možna na osnovi različnih vidikov. V nadaljevanju bom predstavil tri različne delitve, in sicer:

- na podlagi zakonskih opredelitev,
- kot orodje ekonomske politike ter
- v katerih fazah opremljenosti so ponujene.

#### 2.3.1.1 Delitev na podlagi zakonskih opredelitev

Cono so v tem primeru na podlagi velikosti in namembnosti razvrščene v tri skupine (Schatz & Spinanger, 1984, str. 9–16):

- **podjetniško-obrtne cone**, kamor prištevamo področja z veliko koncentracijo manjših podjetij in podjetnikov,
- **industrijske cone** kot večja področja, kjer je koncentracija industrije velika in kjer prevladujejo velika podjetja,
- **specializirane cone**, kamor spadajo tehnološki parki, inkubatorji, znanstveni parki in podobno.

Opis predhodne delitve je povzet iz leta 1984, v nadaljevanju pa bom povzel nekoliko širšo opredelitev omenjenih vrst con, in sicer po projektu Ministrstva za gospodarske dejavnosti (Ministrstvo za gospodarske dejavnosti., 1999, str. 44–48).

**Podjetniško-obrtne cone** so najmanj natančno definiran tip con. Ponavadi nastanejo predvsem iz podjetniških interesov, podprtih od lokalne skupnosti (v določenih primerih tudi države). Pri tem poznamo dva pristopa. Pri prvem gre samo za učinkovito pripravo in prodajo nepremičnin, pri drugem pa poleg navedenega obstajajo še dodatne ugodnosti. Lastniki so podjetniki, ki so hkrati tudi strateški partnerji podjetij v coni.

**Industrijske cone** so običajno postavljene na strateških lokacijah, kjer je intenzivnejši pretok informacij in materiala. Njihovo osnovno poslanstvo je pridobivanje investitorjev s privlačno ponudbo. Pri oblikovanju takšne ponudbe sodeluje lokalno območje (praviloma z zemljiščem), država (z davčnimi olajšavami) ter finančne institucije s kapitalom in financiranjem dejavnosti. Pomembno je, da se v takšno cono naseli »strateško pomembno podjetje«, ki s svojimi potrebami pritegne kooperante s širšega območja.

**Specializirane cone** so nacionalni projekti, ki jih podpira država in s katerimi največkrat skrbi za

prestrukturiranje starih industrijskih območij. Po vsebini je v ospredju razvojno-raziskovalna dejavnost in zagotavljanje prostorov, kadrov ter opreme za tovrstne aktivnosti. Dejavnost je vezana na sodelovanje z znanstvenimi institucijami in univerzami. Uporabniki storitev vstopajo v cone pod strožjimi kriteriji in preverjanji poslovnih idej. Cene prostorov in storitev so praviloma subvencionirane. Specializirane cone morajo imeti opredeljeno specialnost za določeno področje, kar zahteva močno zaledje podjetnikov, znanja in kapitala.

### 2.3.1.2 Podjetniške cone kot večnamensko orodje ekonomske politike

Filipič (1999, str. 4–5) je mnenja, da lahko cone razvrstimo tudi kot večnamensko orodje ekonomske politike, ki se razlikuje od države do države in od regije do regije:

- glede na panogo in vrsto dejavnosti, ki je komparativna prednost gospodarskega razvoja določenega območja, ločimo industrijske, industrijsko-obrtne, trgovske, kmetijske, obrtne, podjetniške, obrtno-podjetniške, turistično-rekreativne, poslovne cone itd.;
- glede na ukrepe in instrumente, ki jih nudi država in regije, da bi vzpodbudili specialna znanja oz. njihovo komercialno uporabo, razlikujemo tehnološke parke, inovacijske centre, znanstvene parke, centre za transfer tehnologije, izobraževalne centre itd.;
- upoštevanje zaposlenosti in rasti zasebnih podjetij na določenem območju privede do ločevanja na inkubatorje in poslovne cone;
- raznovrstnost intenzivnosti instrumentov ekonomske politike deli cone na ekonomske, carinske in prosto carinske cone (komercialne, izvozno-industrijske, uvozno-industrijske, offshore centre ipd.).

### 2.3.1.3 Podjetniške cone v različnih fazah

Če si ogledamo podjetniške cone z vidika omejenega prostora, v katerem se odvija določena dejavnost, jih Filipič (1999, str. 14) razdeli na različne faze, v katerih so ponujene:

- kot načrtovano zemljišče za opravljanje različnih dejavnosti, kjer je dovoljeno investiranje,
- kot opremljeno komunalno zemljišče za opravljanje različnih dejavnosti, kjer je dovoljeno investiranje,
- kot komunalno urejeno zemljišče in zgrajeni objekti z izgrajeno osnovno infrastrukturo (asfaltirani dohodi, elektrifikacija, napeljave drugih energentov, kot so npr. plin, telefoni itd.),
- kot komunalno in infrastrukturno urejene cone, ki so nadgrajene z različno poslovno infrastrukturo (računalniške povezave, fotokopiranje, telefaks in poštna storitve, recepcija,



- varovanje, tajniški posli, video in avdio oprema, sejne in konferenčne sobe, restavracija, skupni družabni prostori itd.),
- kot komunalno in infrastrukturno urejene cone, ki so nadgrajene z različno poslovno infrastrukturo ter trdimi in mehкими oblikami podpornih ukrepov države, regije, lokalnih skupnosti ali univerz in drugih znanstvenih inštitutov.

### **2.3.2 Koristi podjetniških con**

Osnova koncepta con je vzajemno sodelovanje različnih gospodarskih in družbenih dejavnikov. Sodelovanje temelji na povezovanju vzpodbud in virov, kot so industrijska in finančna podjetja, občine, regije, države, posamezni občani in drugi vlagatelji.

Partnerji imajo različne interese, ki si včasih tudi nasprotujejo. Država, regija in občine ponavadi uveljavljajo razvojno vizijo s poudarkom na sociali (zaposlovanju), zaščiti okolja in spoštovanju prostorske zakonodaje. Podjetja in podjetniki pa uveljavljajo logiko kapitala, ki se mora čim hitreje večati. Pri oblikovanju podjetniške cone je potrebno interese različnih partnerjev pravočasno uskladiti. V tem procesu ima prednost država, ki lahko kot zakonodajalka in partnerka v upravnih postopkih uveljavlja svojo moč. Znaki, ki se v takih primerih pokažejo navzven, so dolgotrajnost postopkov za pridobitve soglasij, dovoljenj in druge dokumentacije, ki je potrebna, da investicijske naložbe v coni stečejo (Filipič, 2000, str. 284).

### **2.3.3 Koristi za državo**

Zaradi pozitivnega makroekonomskega vidika je ustanovitev podjetniških con v interesu države. Ta se lahko z njihovo pomočjo zavzema za povečanje konkurenčnosti srednjih in malih podjetij in ima od tega naslednje koristi: možnost za zagotavljanje večjega obsega tujih vlaganj, racionalno izrabo prostora, kontrolo nad obremenjevanjem oz. onesnaževanjem okolja, povečanje konkurenčnosti gospodarstva, posebne oblike podjetniško-obrtnih con (parki, inkubatorji itd.), ki pa so lahko učinkovito orodje za pospeševanje lokalnega in regionalnega razvoja (Janžič, 2006, str. 14–18).

### **2.3.4 Koristi za občino**

Glede na to, da ima država omejena finančna sredstva za spodbujanje lokalnega razvoja, prihaja pomoč od države v okviru prej določenih prioritet in v omejenih oblikah. V razvitih državah zato lokalne skupnosti medsebojno tekmujejo in poskušajo pridobiti čim večji delež državnega denarja za lastni razvoj. V izvajanje agresivne politike na tem področju jih silijo predvsem koristi, ki jih podjetniške cone prinašajo v lokalno okolje: manjše obremenjevanje okolja, več investitorjev na lokalnem območju, odpiranje novih delovnih mest, večja kupna moč na lokalnem območju ter razvoj vrste spremljajočih dejavnosti. Podjetniške cone vplivajo na dvig splošne kvalitete življenja lokalnega prebivalstva. Zaradi vseh teh koristi mora imeti občina interes, da v njenem okolju zaživi poslovna cona. Opozoriti pa je treba tudi na to, da ni smiselno, da imamo poslovno cono v vsaki, še tako majhni občini (Visenjak, 2002, str. 23).

### **2.3.5 Koristi za podjetja**

Podjetja v coni kupijo določeno zemljišče ali že zgrajen poslovni prostor po najnižji možni ceni. To omogočajo prihranki, ki jih pri gradnji infrastrukture dosegajo investitorji cone, in so posledica ekonomije obsega in sorazmerno hitre, načrtovane gradnje ali komunalnega opremljanja. Praviloma je podjetjem v coni omogočena takojšnja gradnja (postopki urejanja in pridobivanja potrebne gradbene dokumentacije so krajši in enostavnejši), kar pozitivno vpliva na čas izvajanja investicije. Čas je pomembna sestavina investiranja, saj lahko povzroči nastanek oportunitetnih stroškov. Cona podjetju nudi uporabo skupne infrastrukture in raznih storitev (lahko tudi po subvencionirani ceni), kar mu znižuje stroške delovanja in mu pomaga pri razvoju podjetja (Požar, 1998, str. 6).

Druge koristi, ki jih ima podjetje v coni, so še možnost nadaljnjega gospodarskega in prostorskega razvoja podjetja, dostop do drugega kadra, ki je v poslovni coni zaposlen, koriščenje skupne infrastrukture in določenih poslovnih prostorov, koriščenje medsebojnih učinkov povezovanja podjetij znotraj cone, povečane možnosti vzpostavitve novih poslovnih stikov, cenejše poslovanje in lažji dostop do podjetij iz drugih con.

### **2.3.6 Pritegnitev domačih in tujih vlagateljev**

Podjetniške cone (predvsem industrijski in znanstveni parki) so za regijo ali državo pomemben element pritegnitve tujih vlagateljev. Izkušnje kažejo, da lokalna skupnost, ko ustanovi industrijski park, pričakuje, da bodo tuji vlagatelji takoj »trkali na vrata«. Uspešna pritegnitev tujih vlagateljev v regijo pa je odvisna od vrste dejavnikov, kot so (Vpliv prostorskih pogojev v funkciji vzpodbujanja novih investicij, 1999, str. 27):

- primerna in stabilna politična situacija,
- sodoben in učinkovit fiskalni sistem, ki nudi ugodnosti za vlagatelje,
- pravni sistem s celotnimi garancijami za tuji kapital,
- dobra komunikacijska infrastruktura,
- dobre socialne storitve in ustanove (transport, bolnice).

Ti instrumenti niso v celoti v rokah podjetniških con, ampak so v pristojnosti države in zakonodaje.

## **3 POSLOVNE CONE V SLOVENIJI**

V Slovenji se je predvsem po osamosvojitvi in v letih 2005–2008 zgradilo veliko gospodarskih in poslovnih con. Vse so bile večinoma manjše gospodarske cone, ki so bile zelo razpršene, saj je imela skoraj vsaka občina vsaj eno ali celo dve poslovni coni. Poslovne cone so se planirale in gradile na lokacijah, ki so bile precej oddaljene od avtocest in železnic.

### **3.1 Poslovne cone v preteklosti**

V Sloveniji so bile cone, ki so jih gradili do leta 1988, torej pred sprejemom Zakona o podjetjih, obravnavane kot industrijske cone. V njih so obratovala velika družbena podjetja. V tistem času

sta obstajali le dve vrsti con: industrijske, namenjene razvoju industrije, in manjše obrtne cone, namenjene razvoju privatnega obrtnega gospodarstva. V začetku devetdesetih let, ko je mnogo velikih podjetij propadlo in so nekatere podjetniške cone ostale prazne in neuporabljene, so se v cone začela seliti manjša podjetja z različnimi dejavnostmi. Število con je zadostovalo povpraševanju na novo nastalih podjetij. Tudi država se je že v letu 1991 začela zavzemati za vzpodbujanje in vlaganje v podjetniške cone. Za ta namen so bili ustanovljeni občinski skladi in Sklad RS za razvoj malega gospodarstva. Ker pa povpraševanje po novih prostorih ni bilo veliko, sklad ni nikoli opravljal svoje funkcije. V drugi polovici devetdesetih let se je zaradi neprimernosti starejših con pojavila potreba po novih lokacijah in prostorih (Dabo, 2003, str. 10).

V letu 1997 je bilo v Sloveniji 92 lokacij, ki jih lokalne skupnosti imenujejo podjetniško-obrtne cone ali jih označujejo s temu podobnimi izrazi. Te obrtne cone so bile locirane v 51 občinah, kar je 34,7 % vseh slovenskih občin. Njihova razvrstitev v prostoru je dokaj enakomerna, njihovo večjo koncentracijo pa se da zaznati v pasu od Dolenjske proti Ljubljani, ob obali, v delu Notranjske in v Mariboru z okolico. Velikost con je različna, vendar je skoraj v polovici občin površina manjša od 5 ha. Približno polovica, to je 49 % con, je v velikostnem razredu do 5 ha, 22 % con je velikih od 5 do 10 ha, 14 % con je velikih od 10 do 20 ha, 6 % con je velikih od 20 do 50 ha, 5 % con je velikih od 50 do 100 ha in le 4 % con je velikih nad 100 ha (Višenjak, 2002, str. 24).

### **3.2 Rezultati raziskave iz leta 2002**

Rezultati raziskave iz leta 2002 kažejo, da je trenutno v Sloveniji 168 podjetniških con. Od tega je 41 % con v velikostnem razredu do 5 ha. V velikosti od 5 do 10 ha je 19 % con, 18 % con je v velikosti 10 do 20 ha, 13 % con je v velikosti od 20 do 50 ha, 5 % con je v velikosti od 50 do 100 ha in 4 % con v velikosti nad 100 ha (Hypodomi, str. 5–209).

Po primerjanju podatkov o velikosti podjetniških con iz leta 1997 in 2002 lahko vidimo, da se je v Sloveniji zmanjšal odstotek manjših con (od 1 do 10 ha) in povečal odstotek večjih con (od 10 do 50 ha). Odstotek con, velikih več kot 50 ha, je ostal enak. Iz teh podatkov lahko sklepamo, da so občine sprevidele pomen in prednosti večjih podjetniških con. Večina občin ima pozitivne izkušnje z odpiranjem novih podjetniških con, saj vodijo do razvoja regije in novih delovnih mest. Zato se vedno več občin odloča za izgradnjo dodatnih novih con. Raziskava kaže, da občine načrtujejo v naslednjih letih izgradnjo dodatnih 112 podjetniških con (Janžič, 2002, str. 14–19).

### **3.3 Poslovne cone, ki imajo velik pomen za regijo**

Gospodarske cone, ki imajo velik pomen za regijo, so cone, v katerih naj bi se urejalo načrtno upravljanje s podjetji in z drugimi subjekti, ki delujejo v gospodarskih conah. Gospodarske cone, ki imajo velik pomen za regijo, so cone, v katerih delujejo podjetja, ki segajo preko meja regije in imajo močan gospodarski vpliv tako v državi kot na meddržavni ravni. Coni takega tipa sta po moji oceni na Gorenjskem dve, in sicer poslovna cona Komenda in poslovna cona Naklo.

V nadaljevanju bom opisal vse gospodarske in poslovne cone na Gorenjskem, ki imajo velik pomen za regijo, in cone, ki so manjšega pomena za regijo, imajo pa velik pomen za lokalno okolje.

### **3.4 Predstavitev modela ocenjevanja poslovnih con**

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 že obstoječih gospodarskih con.

Po tem modelu je privlačnost za gospodarske cone velika na ravninskih in blago nagnjenih površinah, v bližini najpomembnejših cest, železnic, obstoječih naselij ter ob mejnih prehodih.

V model so vključeni naslednji podatki:

- avtoceste in hitre ceste s pasovi oddaljenosti,
- glavne in regionalne železniške proge s pasovi oddaljenosti,
- strmine,
- naselja z več kot 3.000 prebivalci s pasovi oddaljenosti,
- mejni prehodi (na avtocestah in hitrih cestah ter glavnih in regionalnih železniških progah) s pasovi oddaljenosti,
- industrijske cone,
- možnost širitve cone,
- velikost cone,
- možnost zagotavljanja gospodarske javne službe.

Model je sestavljen tako, da stopnja privlačnosti za gospodarske cone narašča z bližino prometnic ter mejnih prehodov, z oddaljenostjo od teh območij in koridorjev pa stopnja zanimanja upada. Privlačnost za gospodarske cone narašča z upadanjem strmin.

Posamezne ocene ranljivosti so se združevale po pravilu prenašanja višjih vrednosti (maksimiranje), kar je bila tudi podlaga za izračun skupne ocene privlačnosti prostora (glej Tabela 4).

Omenjeni model sem nekoliko dopolnil in dodal svoje kazalce, saj menim, da na privlačnost con vpliva več različnih dejavnikov. Prav tako so nekateri kazalci za določene panoge bolj pomembni kot za druge. Dodal sem kazalce možnosti širitve cone, velikosti cone in možnosti zagotavljanja gospodarske javne službe.

Višina ocene pri avtocestah in hitrih cestah s pasovi oddaljenosti je temeljila na dejstvu, da je za uspešno poslovno cono bližina avtoceste ali hitre ceste nujnost zaradi transporta in logistike blaga (kamionski transport) in mobilnosti kadra, zaposlenega v coni, ter drugih ljudi, ki prihajajo v cono. Večja kot je oddaljenost od avtocest in hitrih cest, težja je logistika ter manjša je mobilnost zaposlenih in drugih, ki prihajajo v cono.

Višina ocene pri glavnih in regionalnih železniških progah s pasovi oddaljenosti je temeljila na dejstvu, da je za uspešno poslovno cono bližina glavnih in regionalnih železniških prog nujnost. Najbolj se to kaže pri večjih proizvodnih podjetjih, kjer se surovine in izdelki dostavljajo oziroma odpremljajo v večjih količinah, za kar je najbolj primerna železnica. Tudi pri točkovanju smo največ točk dodelili oddaljenosti železnice do 2 km, kar pomeni, da imamo železnico praktično v podjetju. Oddaljenost 2–5 km še vedno pomeni prisotnost železnice znotraj cone ali v bližini cone. Oddaljenost železnice nad 5 km pa je zavirajoč dejavnik, saj je potrebno vso blago do železnice prepeljati po cesti, kar pa predstavlja nepotreben strošek in velik logistični problem.

Višina ocene pri strminah v poslovni coni je temeljila na dejstvu, da je za uspešno poslovno cono pomembno, da se nahaja na ravnini oziroma da ima minimalne odklone glede na okoliški relief. Če je poslovna cona na strmini, pomeni, da je potrebno izvesti določena gradbena dela, da dobimo terasasto obliko poslovne cone. To pri izgradnji poslovne cone pomeni dodaten strošek (ki ni zanemarljiv, saj so gradbena dela zaradi tega precejšnja – prevoz materiala, oporni zidovi ipd.). Še večjo oviro zaradi terasaste osnove poslovne cone predstavlja nezmožnost postavitve večjih industrijskih obratov, ki zahtevajo dovolj širine in dolžine. Na terasastih terenih lahko torej zagotovimo zgolj eno izmed prej omenjenih dimenzij.

Višina ocene pri naseljih z več kot 3000 prebivalci s pasovi oddaljenosti temelji na dejstvu, da potrebujemo za uspešno poslovno cono dober kader. Dober kader pa lahko pridobimo samo na podlagi večje koncentracije prebivalstva v bližini poslovne cone. Ta razdalja ni tako odločilnega pomena kot bližina avtoceste ali hitre ceste, je pa pomembno, da čas prevoza v poslovno cono iz kraja bivanja ni predolg. Najnižjo oceno tako doseže naselje, ki je oddaljeno več kot 20 kilometrov, in naselje, ki ima manj kot 3000 prebivalcev, vendar je lahko v neposredni bližini poslovne cone.

Višina ocene pri bližini mejnih prehodov s pasovi oddaljenosti temelji na pomembnosti mednarodnega in medregionalnega (med dvema regijama v državi) sodelovanja, ki se izraža v poslovni coni. Poslovna cona v bližini mejnega prehoda in v bližini sosednje države namreč omogoča dejavnejše sodelovanje med regijami. Poslovna cona tako postane cona regionalnega ali celo nacionalnega obsega. Z bližino meje poslovna cona lažje privabi kader iz sosednje države.

Višina ocene bližine ostalih poslovnih con temelji na tem, da je za podjetja, ki poslujejo v poslovni coni, pomembno, da so v njihovi bližini tudi druga podjetja (predvsem servisna), ki jih potrebujejo za svoje delovanje. Taka podjetja običajno delujejo v isti ali bližnjih conah.

Površina poslovne cone je pomembna predvsem z vidika večjih podjetij, ki bi prišla v cono. V primeru, da ima cona malo površin, večja podjetja nimajo niti osnovnih pogojev za namestitev v cono. Prav tako je velikost cone pomembna zaradi številčnosti podjetij v njej. Večja kot je cona, večje je število podjetij v njej, kar prinese tudi zvišanje števila zaposlenih v coni. Večja cona pomeni torej večjo koncentracijo zaposlenih in tako vzpodbudi inovativno okolje. Pogoji za to pa je pravilno usmerjanje in vodenje cone.

Ocena, ki je vplivala na dejavnik širitve poslovne cone, je pomembna predvsem z vidika zasedenosti zemljišč. V primeru, da se izkaže, da je cona zelo privlačna za podjetja (ima dobre vse kazalce iz modela ocenjevanja poslovnih con) in da so vsa zemljišča, ki so namenjena prodaji ali najemu podjetjem že zasedena, je nujno, da ima poslovna cona možnost širitve. Ko so razpoložljiva zemljišča v coni relativno hitro zasedena in ni več primernih zemljišč za prodajo ali najem, pomeni, da so obstoječa podjetja v coni nakazala, da je lokacija cone zelo primerna za poslovanje in razvoj podjetij. S širitvijo poslovne cone dobijo obstoječa podjetja možnost za nadaljnjo rast in razvoj. Prav tako širitev cone omogoča prihod novih podjetij v cono.

Storitve gospodarske javne službe, kot so telekomunikacije, optični kabel, vodovod, kanalizacija, čiščenje odpadnih voda in plinovod, so osnova za vsako poslovanje podjetja. Brez omenjenih storitev poslovna cona praktično ne more obratovati. Ko se podjetje odloči za gradnjo objektov v coni, pričakuje, da so vse storitve gospodarske javne službe urejene in da jih bo lahko začelo nemoteno uporabljati. Podjetje, ki pride v cono, ni dolžno, da ureja še komunalno opremljenost s storitvami gospodarske javne službe (razen če je to dogovorjeno z upravljavcem poslovne cone). Ureditev storitev gospodarske javne službe je dolžnost upravljavca poslovne cone.

*Tabela 4: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con*

<b>Kazalnik</b>	<b>Kategorija</b>	<b>Ocena</b>
<b>Avtoceste in hitre ceste s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost do 2 km	5
	Oddaljenost 2–5 km	4
	Oddaljenost 5–10km	3
	Oddaljenost 10–15 km	2
	Oddaljenost nad 15 km	1
	<b>Glavne in regionalne železniške proge s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost do 2 km
Oddaljenost 2–5 km		4
Oddaljenost nad 5 km		1

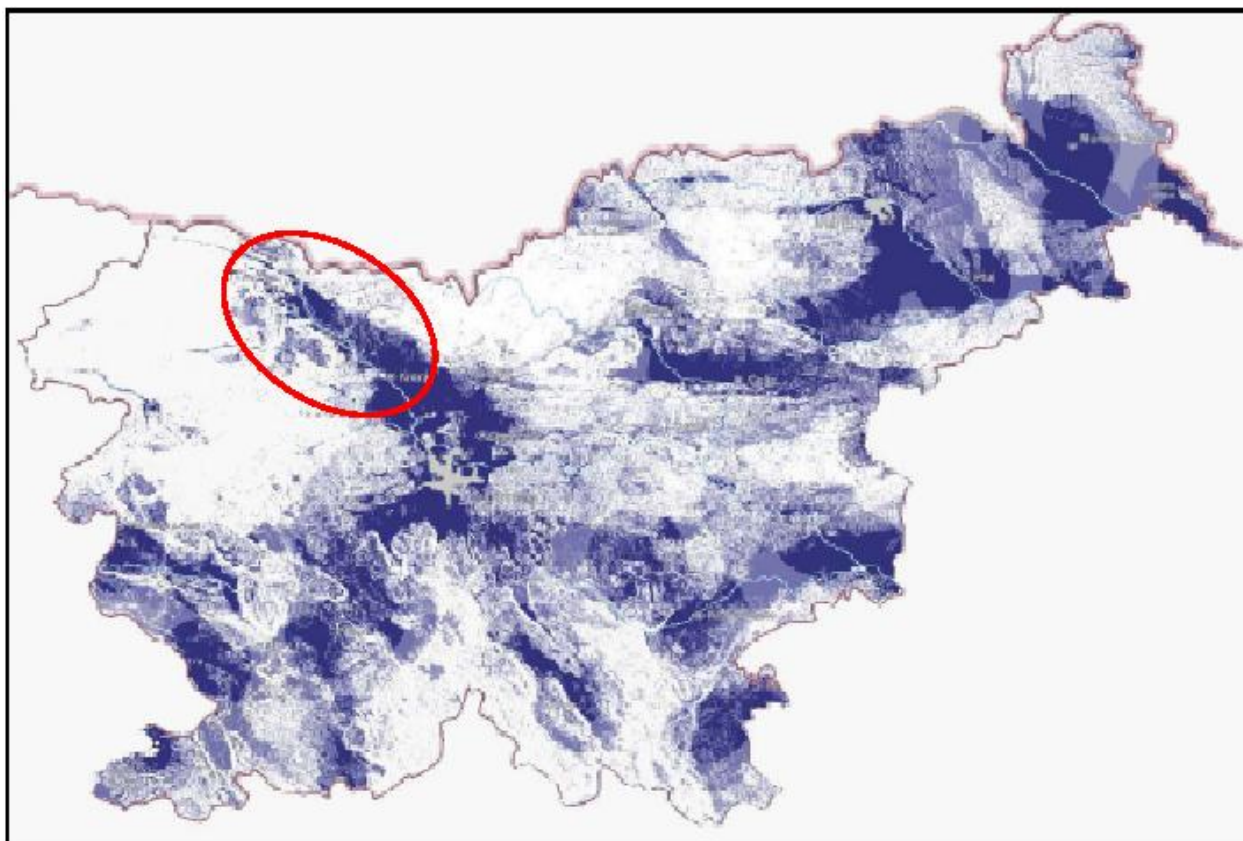
<b>Strmine</b>		
	0–5 %	5
	5–10 %	4
	20 –35 %	2
	nad 35 %	1
<b>Naselja z več kot 3000 prebivalci s pasovi oddaljenosti</b>		
	Naselja s 3000 do 10000 prebivalci do 10 km	5
	Naselja s 3000 do 10000 prebivalci do 20 km	3
	drugo	1
<b>Mejni prehodi s pasovi oddaljenosti</b>		
	Oddaljenost do 2 km	5
	Oddaljenost 2–5 km	4
	Oddaljenost nad 5 km	1
<b>Bližina industrijske cone</b>		
	Industrijske cone do 15 km	5
	Industrijske cone nad 15 km	1
se nadaljuje		
	nadaljevanje	
<b>Površina industrijske cone</b>		
	nad 50 ha	5
	25–50 ha	4
	10–25 ha	3
	5–10 ha	2
	do 5 ha	1
<b>Možnost širitve industrijske cone</b>		
	da	5
	ne	1
<b>Storitve gospodarske javne službe</b>		
	Telekomunikacije	1

	Optični kabel	1
	Vodovod	1
	Kanalizacija	1
	Čiščenje odpadnih voda	1
	Plinovod	1

V zgornjih odstavkih sem navedel, kako različni dejavniki vplivajo na primerno lokacijo za postavitev cone. Na spodnji sliki je prikazana karta Slovenije s primernostjo ozemlja za postavitev con z označeno regijo Gorenjsko.

*Slika 9: Privlačnost prostora za gospodarske cone*





*Vir: Strokovne podlage za upravljanje in prostorski razvoj poslovnih con na Gorenjskem, 2009, str. 8.*

### **3.4.1 Primerjava poslovnih con po modelu ocenjevanja poslovnih con**

Glede na zgoraj predstavljeni model ocenjevanja poslovnih con bom v nadaljevanju ocenil vse poslovne cone na Gorenjskem. V oceno bom vključi tudi poslovno cono Komenda, ki sicer ni na Gorenjskem, predstavlja pa poslovno cono, ki je na lestvici po modelu postavljena zelo visoko. Ocena bo temeljila na podlagi doseženih točk pri posameznih kategorijah.

S pomočjo programa Spodbujanje razvoja poslovno-industrijskih con bom za vsako od con opredelil tudi, v katero od spodaj navedenih kategorij spada.

Avtorji projekta (Kavaš, Rojec & Čok, 2003, str. 87–88) predlagajo tri osnovne kategorije poslovno-industrijskih con:

- 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.

- Drugo kategorijo predstavljajo cone regionalnega obsega oz. cone tipa B, ki so načeloma številčnejše, imajo manjši obseg in so locirane v bližini regionalnih središč.
- Tretja kategorija so lokalne cone oziroma 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 pa jih kapilarno omrežje lokalnih cest.

*Tabela 5: Kategorizacija poslovno-industrijskih con*

<b>Gospodarska cona</b>	<b>Tip A Cona nacionalnega/regionalnega obsega</b>	<b>Tip B Cona regionalnega obsega</b>	<b>Tip C Cona lokalnega obsega</b>
<b>Gravitacijsko območje</b>	nacionalno/regionalno zaledje	regionalno zaledje	lokalno zaledje
<b>Lociranost v neposredni bližini</b>	nacionalno/ regionalno središče	regionalno središče/centralni kraj	suburbano/občinsko središče
<b>Zaledje – prebivalstvo (število)</b>	100.000	50.000	10.000
<b>Navezava na prometno omrežje</b>	AC, G1, G2, R1, R2	G1, G2, R1, R2	R2, R2
<b>Navezava na železniško omrežje oz. prometno-logistične terminale</b>	centralni PLT nacionalnega In transnacionalnega obsega	zbirni regijski podterminal nacionalnega obsega	tovarna postaja z nakladalno rampo
<b>Teritorialna razporeditev</b>	nacionalna	regionalna	občinska
<b>Velikost (v ha)</b>	100 ali več	50–100	5–30
<b>Potencialno it. lokacij v RS v min</b>	1–3	8–12	60

*Vir: Kavaš et al., 2003, str. 14 .*

### **3.4.2 Poslovna cona Komenda**

Prednosti lokacije

Coni odlično prometno povezavo zagotavlja neposredna bližina petega in desetega evropskega avtocestnega koridorja, mednarodnega Letališča Jožeta Pučnika Ljubljana (nekdaj Brnik) in bodoče mednarodne železniške proge. Poslovna cona Komenda se nahaja v najrazvitejši osrednji regiji v državi, na ravninskem in nepropustnem zemljišču, ki se razprostira med Žejami na Kranjskem polju in skrajnim zahodnim delom občine Komenda, kjer že meji na občino Vodice. Poslovna cona Komenda s prometom pomembno razbremeni tudi 14 km oddaljeno mesto

Ljubljana. Reševanje problematike obremenitve prometa v glavnem mestu ima prioriteten značaj v Regionalnem razvojnem programu, zato se načrtuje hitra in kakovostna povezava zaledja Ljubljane s poslovno cono in z mestnim središčem. Kot ena najperspektivnejših poslovnih lokacij v Sloveniji se bo s podporo lokalnega okolja razmeroma hitro razvila v dinamično poslovno središče in postala vodilna mednarodna poslovna cona na stičišču EU z jugovzhodno Evropo.

Konkurenčne prednosti poslovne cone so strateška lega, ki ji zagotavlja odlično prometno povezavo, izjemna velikost s celotno površino 930.000 m<sup>2</sup> in prilagodljiva zasnova, ki omogoča inventivno načrtovanje in gradnjo poslovnih objektov. Potencialnim investitorjem, ki bodo imeli možnost soustvarjanja in načrtovanja cone, ponujajo zemljišča po konkurenčnih cenah, prednost pri izbiri lokacije pa bodo imeli prvi kupci.

Poslovna cona Komenda je namenjena velikim poslovnim sistemom, srednjim in malim podjetjem, obrtnikom in podjetnikom, ki se želijo razvijati hitreje, ustvarjati višjo dodano vrednost in zmanjševati stroške poslovanja. Usmeritev cone je predvsem razvojno-ekološka. Lokacijska in strukturna zasnova cone nam omogočata, da lahko velikim kupcem s področja industrije in trgovine, komercialne ter razvojno-tehnološke sfere ponudimo nakup večjih površin na enem mestu.

Delitev cone in podjetja v coni

Poslovna cona Komenda se razteza na površini 930.000 m<sup>2</sup>. Njena gradnja poteka v dveh fazah.

**1. faza:** v okviru te faze je že zaključena izgradnja sodobne infrastrukture, ki obsega 180.000 m<sup>2</sup> površin. V njej med drugimi poslujeta tudi zasebno podjetje Starman in logistično-distribucijski center Lidl.

**2. faza:** od jeseni 2006 so na prodaj zemljišča druge faze v velikosti 750.000 m<sup>2</sup>. Površine so ustrezno komunalno opremljene s sodobno infrastrukturo, obenem pa logistično prilagojene dejavnosti uporabnika. V coni bodo posamezne dejavnosti umeščene v funkcionalne enote in razporejene tako, da ne bodo moteče za druge dejavnosti. Lokacijsko bodo izven središča cone proizvodne enote smotrno izkoriščale porabo prostora, pri čemer bo mogoče njihovo povezovanje z drugimi funkcionalnimi enotami.

**Prilagodljiva zasnova.** Poslovna cona Komenda je načrtovana kot pregledna in uravnotežena celota. Imela bo urejen prometni režim in odprte transportne poti. Razdeljena bo na posamezne funkcionalne enote, kjer bodo locirana podjetja ter njim sorodne dejavnosti. Logistika in izgradnja infrastrukture po posameznih enotah bosta v celoti prilagojena specifičnim potrebam in željam investitorjev. Prostorski načrti obsegajo vse stavbne, parkovne in infrastrukturne površine (ceste, vodovod, kanalizacijo, plinovod, električne in telekomunikacijske napeljave). Estetsko urejena z dobro mero arhitektonskega okusa bo poslovna cona atraktivna tudi s površinami za aktivno preživljanje prostega časa. Jedro cone bo ustvarjala mreža storitvenih dejavnosti za potrebe podjetij v coni, zaposlenih, in za potrebe lokalnega prebivalstva: banke,

pošta, trgovski in gostinski lokali, kongresni, izobraževalni, rekreativni in zabavišni centri (Poslovna cona Komenda, 2012)

Storitve gospodarske javne službe so:

- telekomunikacije,
- optični kabel,
- vodovod,
- kanalizacija,
- čiščenje odpadnih voda,
- plinovod.

Cona ima možnost širitve.

*Tabela 6: Delitev in površina Poslovne cone Komenda*

<b>Območje ureditve</b>	<b>Površina v ha</b>	<b>Prosto v ha</b>
<b>Poslovna cona Komenda</b>	93	9

*Vir: Poslovna cona Komenda, 2012 .*

Deleži podjetij po panogah v coni so naslednji:

- trgovina 30 %,
- varstvo pri delu 14 %,
- telekomunikacije 14 %,
- skladišča 14 %,
- senčila 14 %,
- prehrabena industrija 14 %.

Delež zasedenih površin je 90 %.

Po modelu ocenjevanja poslovnih con smo najprej ocenili poslovno cono Komenda, ki se je pri vseh kazalcih izkazala za zelo privlačno. Skoraj pri vseh kazalcih je dosegla vse možne točke, razen pri oddaljenosti od glavne ali regionalne železniške proge ter oddaljenosti od mejnih prehodov. Skupno je poslovna cona Komenda torej dosegla 41 od možnih 46 točk.

Da bi poslovna cona Komenda postala še privlačnejša za podjetja, bi morala izboljšati tiste kazalnike, na katere je mogoče vplivati. Edini kazalnik, ki ga je mogoče izboljšati in na katerega je mogoče deloma vplivati, je oddaljenost od glavnih in regionalnih železniških prog. V bližnji prihodnosti (v nekaj letih) naj bi se namreč zgradila nova železniška proga Ljubljana–Brnik, ki bi železnico še bolj približala poslovni coni Komenda.

Na podlagi programa Spodbujanje razvoja poslovno-industrijskih con, ki cone razvršča med cone nacionalnega obsega, cone regionalnega obsega in cone lokalnega obsega, ter na podlagi modela ocenjevanja poslovnih con spada poslovna cona Komenda med cone nacionalnega obsega.

*Tabela 7: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con – Poslovna cona Komenda*

Kazalec	Kategorija	Ocena
<b>Avtoceste in hitre ceste s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost do 2 km	5
<b>Glavne in regionalne železniške proge s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost 2–5 km	4
<b>Strmine</b>	0–5 %	5
<b>Naselja z več kot 3000 s pasovi oddaljenosti</b>	Naselja s 3000 do 10000 prebivalci do 10 km	5
<b>Mejni prehodi s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost nad 5 km	1
<b>Bližina drugih industrijskih con</b>	Industrijske cone – 10 km	5
<b>Površina industrijske cone</b>	nad 50 ha	5
<b>Možnost širitve industrijske cone</b>	da	5
<b>Storitve gospodarske javne službe</b>		6
<b>Skupaj</b>		41

### 3.4.3 Obrtno-poslovna cona Šenčur

Obrtna in poslovno-logistična cona OPC Šenčur, ki trenutno obsega 14,5 ha, se nahaja med regijskim središčem Kranj, ki je od nje oddaljen 3 km, Letališčem Jožeta Pučnika Ljubljana, ki je oddaljeno 2 km, ter ob avtocesti Ljubljana–Karavanke, z neposrednim avtocestnim priključkom Kranj-vzhod, ki je v oddaljenosti 300 m.

Prednosti lokacije

OPC Šenčur je locirana v neposredni bližini regijskega središča Kranj, avtoceste, ki poteka med Ljubljano in Karavankami, in ljubljanskega Letališča Jožeta Pučnika, oddaljenega od Ljubljane dobrih 15 minut.

Območje cone razpolaga s celovito komunalno opremo in zadostnimi primarnimi viri energije (elektrika, zemeljski plin) ter s pitno in požarno vodo. Cona je opremljena s kanalizacijskim omrežjem, ki je priključen na kranjsko čistilno napravo. Cona je telekomunikacijsko opremljena na izjemno visokem tehničnem nivoju (optični kabel, kabelska televizija, kanalizacija, lastna telefonska centrala, brezžični dostop do interneta).

**Delitev cone in podjetja v poslovni coni.** Cona se deli na poslovno in servisno območje (Regionalna razvojna agencija Celje, d.o.o., 2012):

- Poslovno območje (trgovina, banke, poslovne storitve, hoteli in gostinstvo) se nahaja severno in južno ob glavni cesti in zaseda občestni prostor v naselju Šenčur v dolžini 800 m z neposrednimi navezavami na glavno cesto.

- Servisno območje (obratna, proizvodna, storitvena dejavnost in logistika) se nahaja na med avtocesto in glavno cesto.

Storitve gospodarske javne službe:

- telekomunikacije,
- optični kabel,
- vodovod,
- kanalizacija,
- čiščenje odpadnih voda,
- plinovod.

Cona ima možnost širitve.

*Tabela 8: Delitev in površina Obrtno-poslovne cone Šenčur*

<b>Območje ureditve</b>	<b>Površina v ha</b>	<b>Prosto v ha</b>
<b>OPC Šenčur-jug P2A</b>	2,85	0
<b>OPC Šenčur-jug P2B</b>	4,91	1
<b>OPC Šenčur-jug P3</b>	1,82	1
<b>OPC Šenčur-jug P4</b>	4,44	2,5
<b>Skupaj OPC Šenčur</b>	<b>14,02</b>	<b>4,5</b>

*Vir: Regionalna razvojna agencija Celje, d.o.o., 2012 .*

Deleži podjetij po panogah so naslednji:

- trgovina 46 %,
- inženiring 15 %,
- kovinski izdelki in oprema 13 %,
- računalništvo in informatika 10 %,
- transport, špedicija in logistika 8 %,
- stavbno pohištvo 8 %.

Delež zasedenosti je 68 %.

Obrtno-poslovna cona Šenčur se je pri vseh kazalcih izkazala za zelo privlačno poslovno cono. Skoraj pri vseh kazalcih je dosegla vse možne točke, razen pri oddaljenosti od glavne ali regionalne železniške proge in oddaljenosti od mejnih prehodov ter površini poslovne cone. Skupno je Obrtno-poslovna cona Šenčur dosegla 39 od možnih 46 točk.

Da bi Obrtno-poslovna cona Šenčur postala še privlačnejša za podjetja, mora izboljšati tiste kazalce, na katere je mogoče najbolj vplivati. Edina kazalnika, ki ju je mogoče izboljšati in nanju deloma vplivati, sta oddaljenost od glavnih in regionalnih prog ter površina poslovne cone. V

bližnji prihodnosti (v nekaj letih) naj bi se namreč zgradila nova železniška proga Ljubljana–Brnik, ki bi železnico še bolj približala Obrtno-poslovni coni Šenčur. Glede drugega omenjenega kazalca pa je mogoče cono razširiti proti jugu. S širitvijo bi tako cona postala zanimivejša za podjetja, ki se bodo v prihodnosti naselila vanjo.

Na podlagi programa Spodbujanje razvoja poslovno-industrijskih con, ki cone razvršča med cone nacionalnega obsega, cone regionalnega obsega in cone lokalnega obsega, ter na podlagi modela ocenjevanja poslovnih con spada Obrtno-poslovna cona Šenčur med cone regionalnega obsega.

*Tabela 9: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con – Obrtno-poslovna cona Šenčur*

<b>Kazalo</b>	<b>Kategorija</b>	<b>Ocena</b>
<b>Avtoceste in hitre ceste s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost do 2 km	5
<b>Glavne in regionalne železniške proge s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost 2–5 km	4
<b>Strmine</b>	0–5 %	5

<b>Naselja z več kot 3000 s pasovi oddaljenosti</b>	Naselja s 3000 do 10000 prebivalci do 10 km	5
<b>Mejni prehodi s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost nad 5 km	1
<b>Bližina drugih industrijskih con</b>	Industrijske cone – 15 km	5
<b>Površina industrijske cone</b>	do 25 ha	3
<b>Možnost širitve industrijske cone</b>	da	5
<b>Storitve gospodarske javne službe</b>		6
<b>Skupaj</b>		39

### 3.4.4 Poslovna cona Jesenice

Občina Jesenice leži na SZ delu Slovenije ob karavanškem tunelu ob desetem cestnem koridorju. Območje odlikujejo odlične cestne in železniške povezave in temu primerno razvita infrastruktura. Osrednje območje cone je komunalno urejeno z vsemi potrebnimi vodi in napravami. Območje v večjem delu leži ob reki Savi.

**Prednosti lokacije.** Poslovna cona se nahaja v industrijskem mestu, ki ga odlikujejo neposredna lega ob mejnem prehodu z Avstrijo, avtocesta in železnica. Proste poslovne površine so takoj na razpolago in v večjem delu namenjene proizvodnim dejavnostim.

**Delitev cone in podjetja v poslovni coni.** Zahodni del območja je že zaseden s trgovskimi družbami. V okviru poslovne cone že delujejo podjetja, najpomembnejša med njimi pa so Rotomatika, Doka Slovenija, IDT Technologie, Beyasol. Na robu poslovne cone je upravno središče občine z večino lokalnih in državnih administrativnih struktur (Regionalna razvojna agencija Celje, d.o.o., 2012).

Storitve gospodarske javne službe:

- telekomunikacije,
- optični kabel,
- vodovod,
- kanalizacija,
- čiščenje odpadnih voda,
- plinovod.

Cona nima možnosti širitve.

*Tabela 10: Delitev in površina Poslovne cone Jesenice*

Območje ureditve	Površina v ha	Prosto v ha
<b>Poslovna cona Jesenice</b>	75	62



Deleži podjetij po panogah so naslednji:

- trgovina 57 %,
- kovinski izdelki in oprema 29 %,
- računovodstvo in knjigovodstvo 14 %.

Cona ima 83 % zasedenost.

Poslovna cona Jesenice se je izkazala za zelo privlačno poslovno cono. Skoraj pri vseh kazalcih je dosegla vse možne točke, razen pri možnosti širitve poslovne cone in možnosti storitve gospodarske javne službe. Skupno je Poslovna cona Jesenice dosegla 35 od možnih 46 točk.

Da bi Poslovna cona Jesenice postala še privlačnejša za podjetja, mora izboljšati tiste kazalce, na katere je mogoče vplivati. Edini kazalec, ki ga je mogoče izboljšati, so storitve gospodarske javne službe. Glede omenjenega kazalca mora upravljavec Poslovne cone Jesenice, ki je v tem primeru občina Jesenice, zagotoviti omenjene storitve. Na kazalec, ki se nanaša na površino poslovne cone, ni mogoče veliko vplivati, saj cone zaradi naravnih in infrastrukturnih omejitev ni mogoče povečati.

Na podlagi programa Spodbujanje razvoja poslovno-industrijskih con, ki cone razvršča med cone nacionalnega obsega, cone regionalnega obsega in cone lokalnega obsega, ter na podlagi modela ocenjevanja poslovnih con spada poslovna cona Jesenice med cone regionalnega obsega.

Tabela 11: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con – Poslovna cona Jesenice

Kazalec	Kategorija	Ocena
<b>Avtoceste in hitre ceste s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost do 2 km	5
<b>Glavne in regionalne železniške proge s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost do 2 km	5
<b>Strmine</b>	5– 10 %	4
<b>Naselja z več kot 3000 s pasovi oddaljenosti</b>	Naselja s 3000 do 10000 prebivalci do 10 km	5

<b>Mejni prehodi s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost do 2 km	5
<b>Bližina drugih industrijskih con</b>	Industrijske cone – 15 km	5
<b>Površina industrijske cone</b>	nad 50 ha	5
<b>Možnost širitve industrijske cone</b>	ne	1
<b>Storitve gospodarske javne službe</b>		0
<b>Skupaj</b>		35

### 3.4.5 Gospodarske cone v občini Gorenja vas - Poljane

#### 3.4.5.1 Gospodarska cona Dobje

**Prednosti lokacije.** V južnem delu Gorenjske regije leži 35 km dolga Poljanska dolina, ki je že pred stoletji dobila zametke tradicionalne obrti, platnarstva, čevljarstva ter predelovanja kamna, lesa in kovin. Hribovito kmetijsko območje za nadaljnji razvoj potrebuje spodbudo malih podjetij, ki pa jim je namenjena gospodarska cona Dobje.

**Delitev cone in podjetja v poslovni coni.** Območje Dobje je namenjeno raznovrstnim dejavnostim (proizvodne, storitvene, komunalne, trgovske in gostinske dejavnosti ter dejavnosti športa in rekreacije) pod pogojem, da nimajo škodljivih vplivov na okolje. V coni je predvidenih 13 gradbenih parcel, katerih lastnik je občina Gorenja vas - Poljane (Regionalna razvojna agencija Celje, d.o.o., 2012).

Storitev gospodarske javne službe zaenkrat še ni.

Cona ima možnost širitve.

*Tabela 12: Delitev in površina Gospodarske cone Dobje*

<b>Območje ureditve</b>	<b>Površina v ha</b>	<b>Prosto v ha</b>
<b>Gospodarska cona Dobje</b>	2,2	0

*Vir: Regionalna razvojna agencija Celje, d.o.o., 2012 .*

Deleži podjetij v poslovni coni po panogah so naslednji:

- gradbeništvo 66,7 %,
- plastični izdelki in oprema 33,3 %.

Cona ima 100 % zasedenost.

Industrijska cona Dobje se je na podlagi vseh kazalcev izkazala za dokaj nepriljučno cono. Pri nobenem od kazalcev ni pridobila vseh možnih točk. Edina kazalca, ki imata več kot eno točko, sta kazalca strmine in naselja s 3.000 do 10.000 prebivalci do 20 km. Skupno je industrijska cona Dobje dosegla 13 od možnih 46 točk.

Da bi industrijska cona Dobje postala privlačnejša za podjetja, mora izboljšati tiste kazalce, na katere je mogoče vplivati. Edini kazalec, ki ga je mogoče izboljšati, so storitve gospodarske javne službe. Glede omenjenega kazalca mora upravljavec industrijske cone Dobje, ki je v tem primeru občina Gorenja vas-Poljane, zagotoviti omenjene storitve. Tudi na površino industrijske cone bi bilo mogoče vplivati in poslovno cono povečati in razširiti, čeprav občina Gorenja vas-Poljane v svojih prostorskih aktih tega ne predvideva. Industrijska cona Dobje namreč leži na območju, kjer bi se industrijsko cono dalo razširiti proti vzhodu in zahodu ter jo z izgradnjo mostu preko reke Sora, ki cono omejuje z juga, razširiti tudi tja. V prihodnjem letu se bo zgradila obvoznica skozi Škofjo Loko, kar bo precej izboljšalo kazalec, ki se nanaša na bližino primernih cestnih povezav.

Na podlagi programa Spodbujanje razvoja poslovno-industrijskih con, ki cone razvršča med cone nacionalnega obsega, cone regionalnega obsega in cone lokalnega obsega, ter na podlagi modela ocenjevanja poslovnih con spada Industrijska cona Dobje med cone lokalnega obsega oziroma ne dosega niti tistih kazalcev, ki bi jo uvrstili v cono lokalnega obsega. Cona je premajhna in nima dostopa do železnice.

*Tabela 13: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con – Industrijska cona Dobje*

<b>Kazalec</b>	<b>Kategorija</b>	<b>Ocena</b>
<b>Avtoceste in hitre ceste s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost nad 15 km	1
<b>Glavne in regionalne železniške proge s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost nad 5 km	1
<b>Strmine</b>	5–10 %	4
<b>Naselja z več kot 3000 s pasovi oddaljenosti</b>	Naselja s 3000 do 10000 prebivalci do 20 km	3
<b>Mejni prehodi s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost nad 5 km	1
<b>Bližina drugih industrijskih con</b>	Industrijske cone nad 15 km	1

<b>Površina industrijske cone</b>	do 5 ha	1
<b>Možnost širitve industrijske cone</b>	ne	1
<b>Storitve gospodarske javne službe</b>	ne	0
<b>Skupaj</b>		13

### 3.4.5.2 Gospodarska cona Todraž

#### **Prednosti lokacije**

Območje Gospodarske cone Todraž je del programskega prestrukturiranja ob zapiranju rudnika urana, zato so investitorjem poleg stavbnih zemljišč na voljo tudi posebne razvojne spodbude. Območje je namenjeno razvoju vseh vrst gospodarskih dejavnosti, ki bodo prijazne za okolje in bodo imele pozitivne ekonomske učinke na lokalno okolje (Regionalna razvojna agencija Celje, d.o.o., 2012).

Storitve gospodarske javne službe:

- telekomunikacije,
- vodovod,
- kanalizacija,
- čiščenje odpadnih voda.

Cona ima možnost širitve.

*Tabela 14: Delitev in površina Gospodarske cone Todraž*

<b>Območje ureditve</b>	<b>Površina v ha</b>	<b>Prosto v ha</b>
<b>Gospodarska cona Todraž</b>	6	0,5

*Vir: Regionalna razvojna agencija Celje, d.o.o., 2012 .*

Deleži podjetij po panogah so naslednji:

- lesna dejavnost 25 %,
- gradbeništvo 25 %,
- zaključna dela v gradbeništvu 12,5 %,
- trgovina 12,5 %,
- transport, špedicija in logistika 12,5 %,
- stavbno pohištvo 12,5 %.

Cona ima 80 % zasedenost.

Industrijska cona Todraž se je pri vseh kazalcih izkazala za manj privlačno cono od drugih. Pri nobenem od kazalcev ni dosegla vseh možnih točk. Edini kazalci, ki so bili ocenjeni z več kot eno točko, so kazalci strmine, naselja s 3.000 do 10.000 prebivalci do 20 km, površine cone in storitve gospodarske javne službe. Skupno je industrijska cona Dobje dosegla 18 od možnih 46 točk.

Da bi industrijska cona Todraž postala privlačnejša za podjetja, mora izboljšati tiste kazalce, na katere je mogoče vplivati. Eden izmed kazalcev, ki ga je mogoče izboljšati, so storitve gospodarske javne službe. Glede omenjenega kazalca mora upravljavec Industrijske cone Dobje, ki je v tem primeru občina Gorenja vas - Poljane, zagotoviti omenjene storitve. Omenjene cone zaradi naravnih in infrastrukturnih omejitev ni mogoče povečati. V prihodnjem letu se bo zgradila obvoznica skozi Škofjo Loko, kar bo precej izboljšalo kazalec, ki se nanaša na bližino primernih cestnih povezav.

Bo pa kljub obvoznici skozi Škofjo Loko ostal problem dostopa do cone zaradi relativno slabe cestne povezave iz smeri Gorenja vas proti Industrijski coni Todraž. Za izboljšanje omenjene cestne povezave je odgovorna občina Gorenja vas - Poljane.

Na podlagi programa Spodbujanje razvoja poslovno-industrijskih con, ki cone razvršča med cone nacionalnega obsega, cone regionalnega obsega in cone lokalnega obsega, ter na podlagi modela ocenjevanja poslovnih con spada Industrijska cona Todraž med cone lokalnega obsega oziroma ne dosega niti tistih kazalcev, ki bi jo uvrstili v cono lokalnega obsega. Cona je premajhna in nima dostopa do železnice.

*Tabela 15: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con – Industrijska cona Todraž*

<b>Kazalec</b>	<b>Kategorija</b>	<b>Ocena</b>
<b>Avtoceste in hitre ceste s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost nad 15 km	1
<b>Glavne in regionalne železniške proge s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost nad 5 km	1
<b>Strmine</b>	5–10 %	4
<b>Naselja z več kot 3000 s pasovi oddaljenosti</b>	Naselja s 3000 do 10000 prebivalci do 20 km	3
<b>Mejni prehodi s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost nad 5 km	1
<b>Bližina drugih industrijskih con</b>	Industrijske cone nad 15 km	1
<b>Površina industrijske cone</b>	5–10 ha	2
<b>Možnost širitve industrijske cone</b>	ne	1

<b>Storitve gospodarske javne službe</b>	ne	4
<b>Skupaj</b>		18

### 3.4.6 Gospodarske cone Radovljica

#### Prednosti lokacije

Radovljica spada med slovenska mesta z največjim številom sončnih dni v letu. Leži v neposredni bližini Bleda (od njega je oddaljena 4 km), Triglavskega narodnega parka, ob avtocesti in železnici, in je kraj, kjer je ustvarjanje doma užitek. Občina Radovljica investitorjem odpira nekaj zelo kakovostnih poslovnih lokacij različne namembnosti.

#### **Podcona: LESCE – JUG**

Poslovna cona Lesce predstavlja nadaljevanje obstoječe cone na južnem robu naselja Lesce in bo namenjena trem sklopom dejavnosti:

- trgovini in storitvam,
- predelovalni dejavnosti (kovina, plastika itd.) in gradbeništvu,
- razvoju (Center za raziskavo uporabe materialov v industriji – plastika, les) in informacijski tehnologiji.

#### **Podcona: RADOVLJICA CČN – SEVERNI DEL**

Območje se nahaja v bližini centralne čistilne naprave in peskokopa oz. separacije, zato je namenjena gradnji proizvodno-servisnim objektom, še posebej takšnim, ki so v funkciji oskrbe in navezave na okoljsko dejavnost CČN in zbirnega centra.

#### **Podcona: RADOVLJICA – PREDTRG**

Območje leži v neposredni bližini izvoza za Radovljico na avtocesti od Ljubljane do Jesenic, namenjeno pa je različnim poslovnim dejavnostim. V oddaljenosti 0,5 km leži poslovna cona Radovljica CČN – severni del (Regionalna razvojna agencija Celje, d.o.o., 2012).

Storitve gospodarske javne službe:

- telekomunikacije.

Cona nima možnosti širitve.

*Tabela 16: Delitev in površina Poslovne cone Radovljica*

<b>Območje ureditve</b>	<b>Prosto v ha</b>	<b>Površina v ha</b>
<b>Poslovna cona Lesce-Jug</b>	8,5	8,5
<b>Poslovna cona Radovljica CČN Severni del</b>	3,5	3,5
<b>Poslovna cona Radovljica Predtrg</b>	5,5	5,3

<b>Skupaj poslovne cone Radovljica</b>	17,5	17,3
--	------	------

Vir: Regionalna razvojna agencija Celje, d.o.o., 2012 .

Deleži podjetij v poslovni coni so po panogah razporejeni:

- komunala 25 %,
- kovinski izdelki in oprema 25 %,
- računalništvo in informatika 25 %,
- transport, špedicija in logistika 25 %.

Zasedenost poslovnih con je zgolj 2 %.

Gospodarska cona Radovljica se je na podlagi vseh kazalcev izkazala za privlačno poslovno cono. Pri treh kazalcih je dosegla celo vse možne točke. Kazalci, pri katerih je dosegla zgolj eno točko, so mejni prehodi s pasovi oddaljenosti, možnost širitve poslovne cone ter možnosti storitve gospodarske javne službe. Skupno je Poslovna cona Jesenice dosegla 28 od možnih 46 točk.

Da bi Gospodarska cona Radovljica postala še privlačnejša za podjetja, mora izboljšati tiste kazalce, na katere je mogoče vplivati. Edini kazalec, ki ga je mogoče izboljšati, so storitve gospodarske javne službe. Glede omenjenega kazalca mora upravljavec Gospodarske cone Radovljica, ki je v tem primeru občina Radovljica, zagotoviti omenjene storitve. Površine poslovne cone zaradi naravnih in infrastrukturnih omejitev ni mogoče povečati.

Na podlagi programa Spodbujanje razvoja poslovno-industrijskih con, ki cone razvršča med cone nacionalnega obsega, cone regionalnega obsega in cone lokalnega obsega, ter na podlagi modela ocenjevanja poslovnih con, spada Gospodarska cona Radovljica med cone lokalnega obsega.

*Tabela 17: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con – poslovna cona Radovljica*

<b>Kazalec</b>	<b>Kategorija</b>	<b>Ocena</b>
<b>Avtoceste in hitre ceste s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost nad 15 km	5
<b>Glavne in regionalne železniške proge s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost nad 5 km	4
<b>Strmine</b>	0–5 %	5
<b>Naselja z več kot 3000 s pasovi oddaljenosti</b>	Naselja s 3000 do 10000 prebivalci do 20 km	3
<b>Mejni prehodi s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost nad 5 km	1
<b>Bližina drugih industrijskih con</b>	Industrijske cone do 15 km	5
<b>Površina industrijske cone</b>	10–25 ha	3
<b>Možnost širitve industrijske cone</b>	ne	1
<b>Storitve gospodarske javne službe</b>	ne	1
<b>Skupaj</b>		28

### 3.4.7 Poslovna cona Loka

## Prednosti lokacije

Poslovna cona Loka se nahaja južno od Tržiča, ki je mesto obrtne in industrijske tradicije. Lokacijo označuje dobra prometna dostopnost, dobra komunalna opremljenost, prijetno okolje in razpoložljiva delovna sila. Na širšem območju se v velikosti 80 ha nahaja več manjših delujočih poslovnih con.

## Delitev cone in podjetja v poslovni coni

Celotni del območja je že zaseden z gospodarskimi družbami. Na robu poslovne cone je upravno središče občine z večino lokalnih in državnih administrativnih struktur (www.ropol.si, 2012).

## Storitve gospodarske javne službe:

- telekomunikacije,
- optični kabel,
- vodovod,
- kanalizacija,
- čiščenje odpadnih voda,
- plinovod.

Cona nima možnost širitve.

*Tabela 18: Delitev in površina Poslovne cone Loka*

<b>Območje ureditve</b>	<b>Površina v ha</b>	<b>Prosto v ha</b>
<b>Poslovna cona Loka</b>	15	8

*Vir: Regionalna razvojna agencija Celje, d.o.o., 2012 .*

Deleži podjetij po panogah so naslednji:

- trgovina 30 %,
- gradbeništvo 20 %,
- barve, laki in kemični izdelki 20 %,
- zaključna dela v gradbeništvu 10 %,
- varstvo pri delu 10 %,
- tehnični pregledi 10 %.

Poslovna cona je zasedena 53 %.

Poslovna cona Loka-Tržič se je na podlagi vseh kazalcev izkazala za privlačno poslovno cono. Pri štirih kazalcih je dosegla vse možne točke. Kazalci, pri katerih je dosegla zgolj eno točko, so mejni prehodi s pasovi oddaljenosti, možnost širitve poslovne cone ter oddaljenost glavnih in regionalnih železniških prog. Skupno je Poslovna cona Loka-Tržič dosegla 31 od možnih 46 točk.

Da bi Poslovna cona Loka-Tržič postala še privlačnejša za podjetja, mora izboljšati tiste kazalce, na katere je mogoče vplivati. Vendar pa kazalcev, ki bi jih bilo mogoče izboljšati, pravzaprav ni. Cone namreč zaradi naravnih



in infrastrukturnih omejitev ni mogoče razširiti. V prihodnosti bi bilo sicer smiselno razmišljati o povezavi Tržiča z železnico, vendar pa je ta možnost v realnosti malo verjetna.

Na podlagi programa Spodbujanje razvoja poslovno-industrijskih con, ki cone razvršča med cone nacionalnega obsega, cone regionalnega obsega in cone lokalnega obsega, ter na podlagi modela ocenjevanja poslovnih con, spada Gospodarska cona Radovljica med cone lokalnega obsega.

Tabela 19: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con – Poslovna cona Loka - Tržič

Kazalec	Kategorija	Ocena
<b>Avtoceste in hitre ceste s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost do 2 km	5
<b>Glavne in regionalne železniške proge s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost nad 5 km	1
<b>Strmine</b>	5–10 %	4
<b>Naselja z več kot 3000 s pasovi oddaljenosti</b>	Naselja s 3000 do 10000 prebivalci do 10 km	5
<b>Mejni prehodi s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost nad 5 km	1
<b>Bližina drugih industrijskih con</b>	Industrijske cone do 15 km	5
<b>Površina industrijske cone</b>	10–25 ha	3
<b>Možnost širitve industrijske cone</b>	ne	1
<b>Storitve gospodarske javne službe</b>	da	6
<b>Skupaj</b>		31

### 3.4.8 Poslovno-industrijska cona Naklo

**Prednosti lokacije.** V Poslovno-industrijsko cono Naklo se naseljujejo podjetja, za katera je pomemben odličen prometni dostop (avtocesta, železnica ipd.), ponudba kadrov bližnjih urbanih središč in podjetnikom prijazno lokalno okolje. Znotraj cone prostor že zasedajo uveljavljena slovenska podjetja, kjer prevladujejo:

- trgovsko-logistične dejavnosti,
- gradbene in okoljske dejavnosti ter
- specializirana mala podjetja in ustanove (laserske tehnologije, veterinarski inštitut, zdravstvo).

Poslovna cona se nahaja na izjemni lokaciji z ugodno prometno lego, v bližini avtoceste in železniške proge skozi cono (Regionalna razvojna agencija Celje, d.o.o., 2012).

Storitve gospodarske javne službe:

- telekomunikacije,
- optični kabel,
- vodovod,
- kanalizacija,
- čiščenje odpadnih voda,
- plinovod.

Cona ima možnost širitve.

*Tabela 20: Delitev in površina Poslovno-industrijske cone Naklo*

<b>Območje ureditve</b>	<b>Površina v ha</b>	<b>Prosto v ha</b>
<b>Poslovna cona Naklo</b>	77	36

*Vir: Regionalna razvojna agencija Celje, d.o.o., 2012 .*

Deleži podjetij po panogah so naslednji:

- trgovina 68 %
- reciklaža 8 %
- komunala in odpad 8 %
- kmetijstvo, poljedelstvo in sadjarstvo 8 %
- banka 8 %

Cona je 48 % zasedena.

Poslovno-industrijska cona Naklo se je presenetljivo izkazala za zelo privlačno poslovno cono, saj je pri skoraj vseh kazalcih dosegla vse možne točke. Edina kazalca, pri katerih ni uspela doseči vseh točk, sta kazalnik strmin in oddaljenost mejnih prehodov. Skupno je Poslovno -industrijska cona Naklo dosegla 41 od možnih 46 točk.

Poslovno - industrijska cona Naklo je zelo privlačna za podjetja, saj ima dobro lokacijo, dobro je povezana z avtocestami in železnico, v bližnji okolici pa je tudi dovolj kapacitet kadra. Cona je dovolj velika in je pokrita z vso potrebno infrastrukturo. Kakovost cone se kaže tudi v podjetjih, ki so v coni, saj se v njej nahajata dve največji trgovski podjetji v Sloveniji – Merkur in Mercator.

Na podlagi programa Spodbujanje razvoja poslovno - industrijskih con, ki cone razvršča med cone nacionalnega obsega, cone regionalnega obsega in cone lokalnega obsega, ter na podlagi modela ocenjevanja poslovnih con, spada Poslovno - industrijska cona Naklo med cone regionalnega obsega.

Tabela 21: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con – Poslovno-industrijska cona Naklo

Kazalec	Kategorija	Ocena
<b>Avtoceste in hitre ceste s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost do 2 km	5
<b>Glavne in regionalne železniške proge s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost do 2 km	5
<b>Strmine</b>	5–10 %	4
<b>Naselja z več kot 3000 s pasovi oddaljenosti</b>	Naselja s 3000 do 10000 prebivalci do 10 km	5
<b>Mejni prehodi s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost nad 5 km	1
<b>Bližina drugih industrijskih con</b>	Industrijske cone do 15 km	5
<b>Površina industrijske cone</b>	nad 50 ha	5
<b>Možnost širitve industrijske cone</b>	da	5
<b>Storitve gospodarske javne službe</b>	da	6
<b>Skupaj</b>		41

### 3.4.9 Poslovna cona Brnik

Prednosti lokacije

Poslovna cona Brnik se nahaja v širšem območju letališkega kompleksa, ki ga opredeljuje glavna cesta GII-104 in predstavlja ključno povezavo Gorenjske s Štajersko regijo. Na območju cone je v skladu z urbanistično zasnovo Letališča Jožeta Pučnika opredeljen koridor za bodočo izgradnjo železniške povezave državnega letališča z državnim središčem.

Delitev cone in podjetja v coni

Poslovna cona se nahaja v območju mednarodnega Letališča Jožeta Pučnika Ljubljana in jo sestavljata dva dela:

- območje za razvoj letališča in obletaliških programov (89 ha),
- območje za razvoj storitvenih, poslovno-trgovsko-gostinskih, turistično-hotelskih in poslovno-skladiščnih oziroma servisnih ter manjših proizvodnih dejavnosti (11 ha).

Podjetja v coni so večinoma vezana na osnovno dejavnost prevoza potnikov in blaga. (Regionalna razvojna agencija Celje, d.o.o., 2012)

Storitve gospodarske javne službe:

- telekomunikacije,
- optični kabel,
- vodovod,
- kanalizacija,
- čiščenje odpadnih voda,
- plinovod.

Cona ima možnost širitve.

*Tabela 22: Delitev in površina Poslovne cone Brnik*

<b>Območje ureditve</b>	<b>Površina v ha</b>	<b>Prosto v ha</b>
<b>Poslovna cona Loka</b>	100	64

*Vir: Regionalna razvojna agencija Celje, d.o.o., 2012 .*

Deleži podjetij po panogah so naslednji:

- transport, špedicija in logistika 38 %,
- letalstvo 30 %,
- izposoja avtomobilov in motornih koles 15 %,
- turizem 7 %,
- kurirska služba 5 %,
- javna uprava 5 %.

Zasedenost poslovne cone je 64 %.

Poslovna cona Brnik se je izkazala za zelo privlačno poslovno cono, saj so bili edini kazalci, pri katerih ni uspela doseči vseh točk, oddaljenost od glavne ali regionalne železniške proge, oddaljenost od mejnih prehodov ter oddaljenost od avtocest in hitrih cest. Skupno je Poslovna cona Brnik dosegla 40 od možnih 46 točk.

Da bi poslovna cona Brnik postala še privlačnejša za podjetja, mora izboljšati tiste kazalce, na katere je mogoče vplivati. Edini kazalnik, ki ga je mogoče izboljšati, je oddaljenost od glavnih in regionalnih železniških prog. V bližnji prihodnosti (v nekaj letih) naj bi se namreč zgradila nova železniška proga od Ljubljane do Brnika, ki bi železnico pripeljala v poslovno cono Brnik.

Na podlagi programa Spodbujanje razvoja poslovno-industrijskih con, ki cone razvršča med cone nacionalnega obsega, cone regionalnega obsega in cone lokalnega obsega, ter na podlagi modela ocenjevanja poslovnih con spada poslovna cona Brnik med cone nacionalnega obsega.

*Tabela 23: Točkovanje po modelu ocenjevanja poslovnih con – Poslovna cona Brnik*

Kazalec	Kategorija	Ocena
<b>Avtoceste in hitre ceste s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost 2–5 km	4
<b>Glavne in regionalne železniške proge s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost nad 5 km	1
<b>Strmine</b>	0–5 %	5
<b>Naselja z več kot 3000 s pasovi oddaljenosti</b>	Naselja s 3000 do 10000 prebivalci do 10 km	5
<b>Mejni prehodi s pasovi oddaljenosti</b>	Oddaljenost nad 5 km	1
<b>Bližina drugih industrijskih con</b>	Industrijske cone do 15 km	5
<b>Površina industrijske cone</b>	nad 50 ha	5
<b>Možnost širitve industrijske cone</b>	da	5
<b>Storitve gospodarske javne službe</b>	da	6
<b>Skupaj</b>		40

### 3.5 Analiza poslovnih con na podlagi modela ocenjevanja poslovnih con

V skladu z doseženimi točkami v vseh poslovnih con smo oblikovali graf uspešnosti po poslovnih conah. Pokazalo se je, da sta najboljše rezultate dosegli Poslovna cona Komenda in Poslovno-industrijska cona Naklo. Izkazalo se je tudi, da sta omenjeni coni najprivlačnejši zaradi bližine avtoceste in bližine železnice (Poslovno-industrijska cona Naklo). Obe sta namreč na ravnem terenu in imata veliko zaledje prebivalcev, v njuni bližini pa se nahajajo tudi sosednje manjše poslovne cone. Obe coni imata tudi možnost širitve in zagotavljata podjetjem vse storitve gospodarskih javnih služb.

Nekoliko slabše rezultate (40 in 39 točk) sta dosegli Poslovna cona Brnik in Obrtno-poslovna cona Šenčur. Razlog za nižje ocene pri Obrtno-poslovni coni Šenčur je v velikosti cone, medtem ko je pri Poslovni coni Brnik razlog za nižje ocene oddaljenost od avtoceste in železnice.

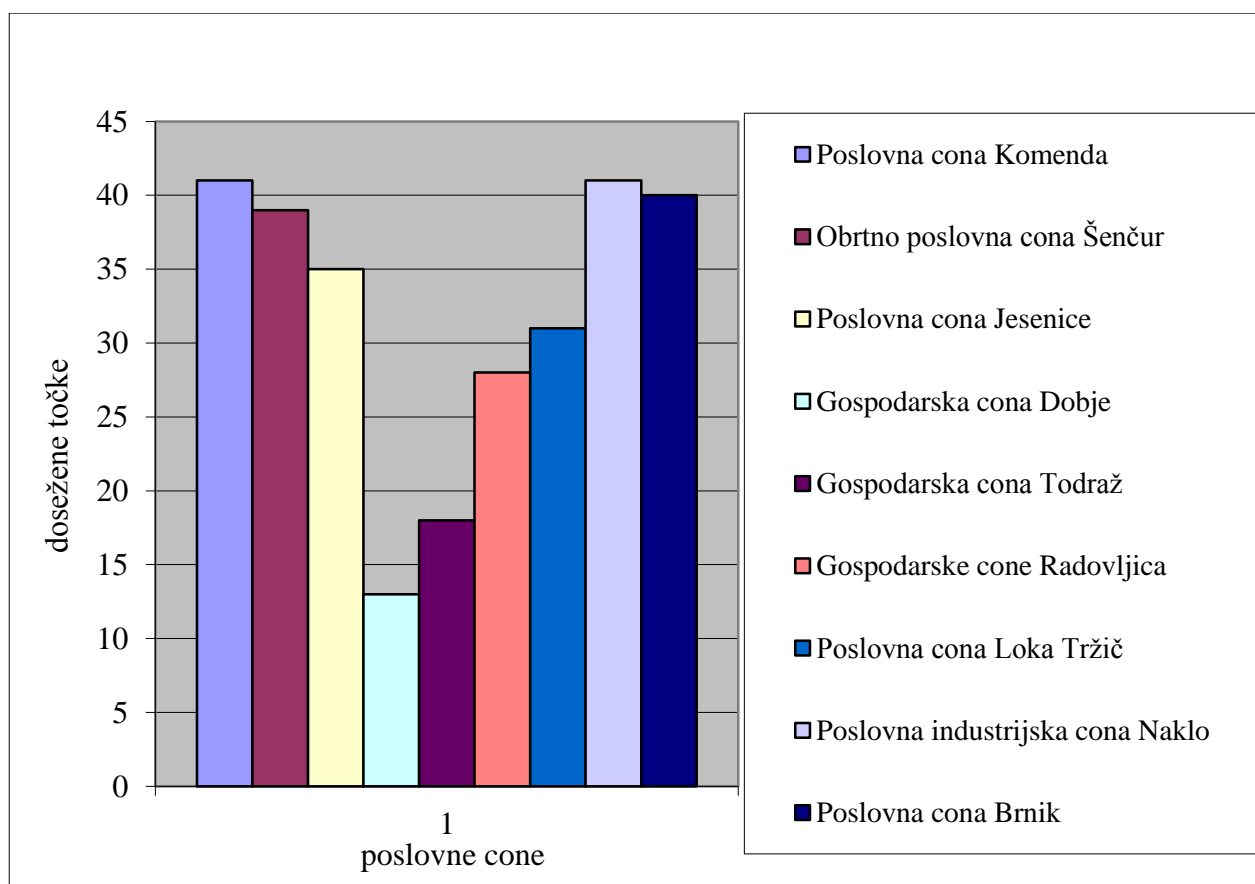
Poslovna cona Jesenice je dosegla 35 točk in je v primerjavi s prvimi štirimi poslovnimi conami dosegla dober rezultat. Razlog, da cona ni dosegla boljšega rezultata, je izključno v nezmožnosti širitve cone in pomanjkanju storitev gospodarske javne službe. Poslovna cona Jesenice pa je bila edina, ki je dobila točke na račun bližine mejnega prehoda.

V povprečju vseh analiziranih con sta Gospodarska cona Radovljica in Poslovna cona Loka - Tržič. Prva je dosegla 28 točk, druga pa 31. Razlogi za slabšo oceno gospodarske cone Radovljica so površina cone, možnost širitve in nezmožnost storitev gospodarske javne službe.

Poslovna cona Loka - Tržič pa si je slabšo oceno prislužila zaradi oddaljenosti od železnice, površine in nezmožnosti širitve cone.

Najnižje rezultate sta dosegli industrijski coni v občini Gorenja vas - Poljane, in sicer sta to industrijska cona Dobje in industrijska cona Todraž. Prva je dosegla 13, druga pa 18 točk. Razlog za nizko oceno gospodarskih con vidim predvsem v precejšnji oddaljenosti od avtocest, hitrih cest in železnice. Prav tako sta coni premajhni. Industrijska cona Dobje nima možnosti širitve in ne nudi storitev gospodarske javne službe, Industrijska cona Todraž pa prav tako nima možnosti širitve in le delno nudi storitev gospodarske javne službe.

Slika 10: Doseženo število točk po modelu ocenjevanja poslovnih con



### 3.6 Primerjava med oceno poslovnih con in ostalimi podatki o conah

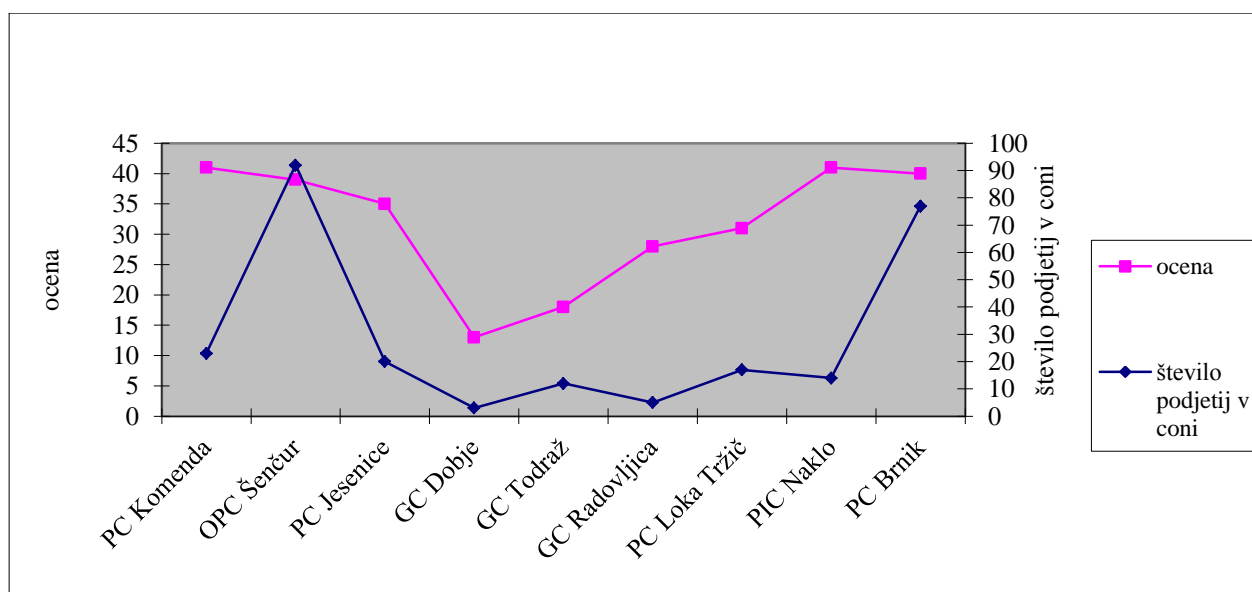
V skladu s poglobljeno analizo poslovnih con sem pripravil vprašalnik, ki sem ga na podlagi osebne ali telefonske dogovora poslal vsem upravljavcem omenjenih con. Kljub začetnemu optimizmu pa je bil odziv slab. Podatke sem dobil le za coni Dobje in Todraž ter za cone v Radovljici.

V skladu s pridobljeno oceno iz modela ocenjevanja poslovnih con in iz podatkov, pridobljenih na spletnih straneh in v tiskanih medijih sem cone med seboj primerjal glede na število podjetij v

coni, glede na površino cone, ceno m<sup>2</sup> zemljišča v coni in glede na deleže določenih panog v coni.

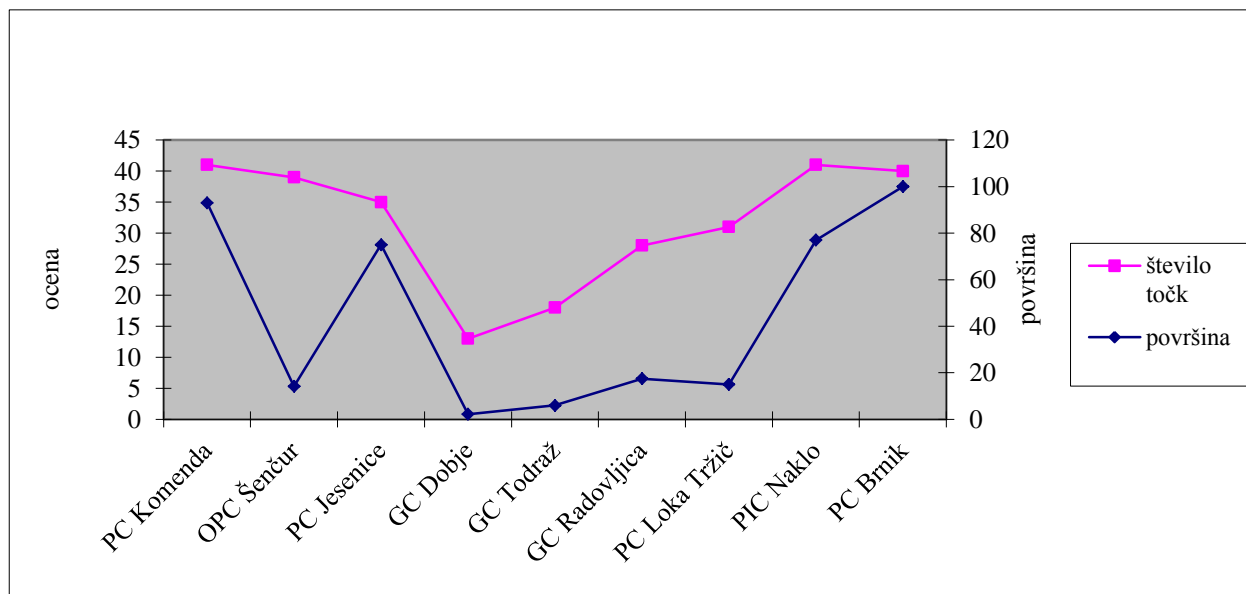
Spodnji graf prikazuje primerjavo med oceno poslovne cone in številom podjetij v poslovni coni. Izkazalo se je, da višja kot je ocena cone, večje je tudi število podjetij v coni. Le v poslovni coni Komenda ta povezava ne drži. Razlog je v tem, da je cona relativno nova (novi del je bil odprt šele v letu 2011) in v njej še ni toliko podjetij. Prav tako je v poslovno-industrijski coni Naklo podjetij manj. Razlog je v tem, da so v coni velika podjetja (Mercator, Merkur), ki površinsko zajemajo velik delež, kar pa posledično pomeni manj posameznih podjetij v coni.

*Slika 11: Primerjava med oceno poslovne cone in številom podjetij v coni*



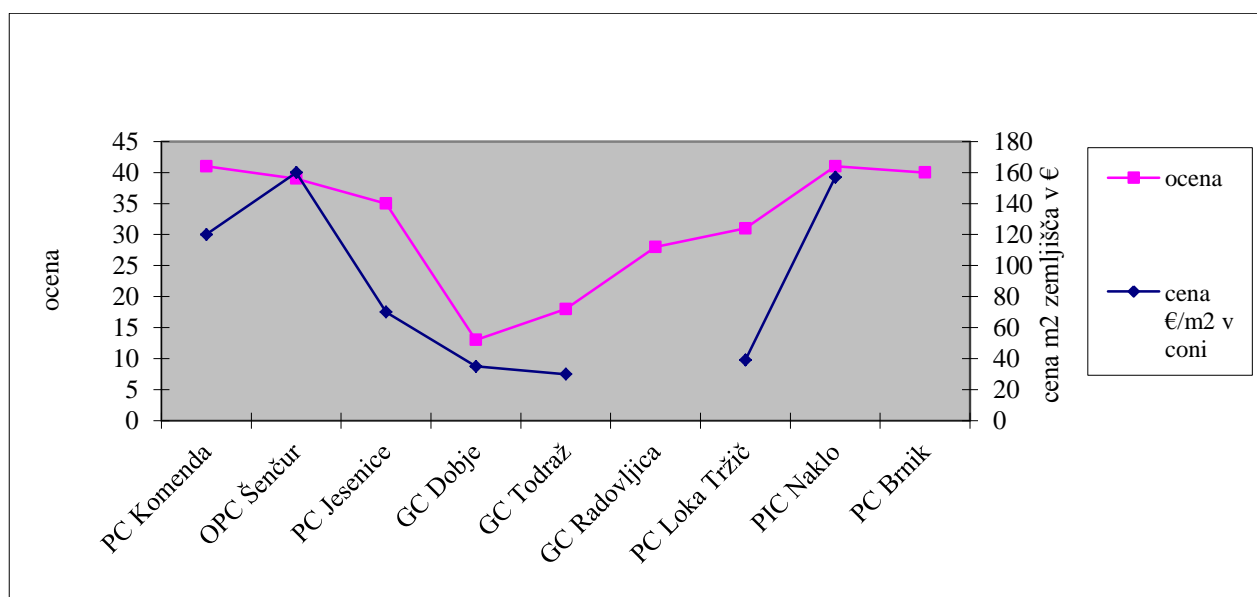
Graf prikazuje primerjavo med oceno cone in površino cone. Izkazalo se je, da boljša kot je ocena cone, večja je tudi površina cone. Le pri obrtno - poslovni coni Šenčur ta povezava ne drži, saj je cona manjša v primerjavi z drugimi bližnjimi conami. V njej je veliko manjših podjetij, prav tako pa je cona pridobila tudi pri drugih kazalnikih (bližina avtoceste, bližina naselij z zadostno koncentracijo prebivalstva) toliko več točk, da to ni vplivalo na dobro oceno cone

Slika 12: Primerjava med oceno poslovne cone in površino cone



Graf prikazuje primerjavo med oceno poslovne cone in ceno  $m^2$  zemljišča v poslovni coni. Pokazalo se je, da boljše kot je ocena cone, večja je tudi cena  $m^2$  zemljišča. Poudariti je potrebno, da za vse poslovne cone nisem uspel pridobiti podatka o ceni  $m^2$  zemljišča. V gospodarski coni Todraž je ceno določilo Ministrstvo za obrambo RS, saj je bilo zemljišče preneseno iz ministrstva na občino in je bil zaradi prenosa cena eden od pogojev. Nekoliko nižja je cena zemljišča tudi v poslovni coni Komenda, kar najbrž kaže na to, da cona še ni polno zasedena in upravljalci z nižanjem cene  $m^2$  zemljišča poskušajo privabiti nova podjetja, ki bi bila kupci in ne samo najemniki zemljišč v coni.

Slika 13: Primerjava med oceno poslovne cone in ceno  $m^2$  zemljišča v coni

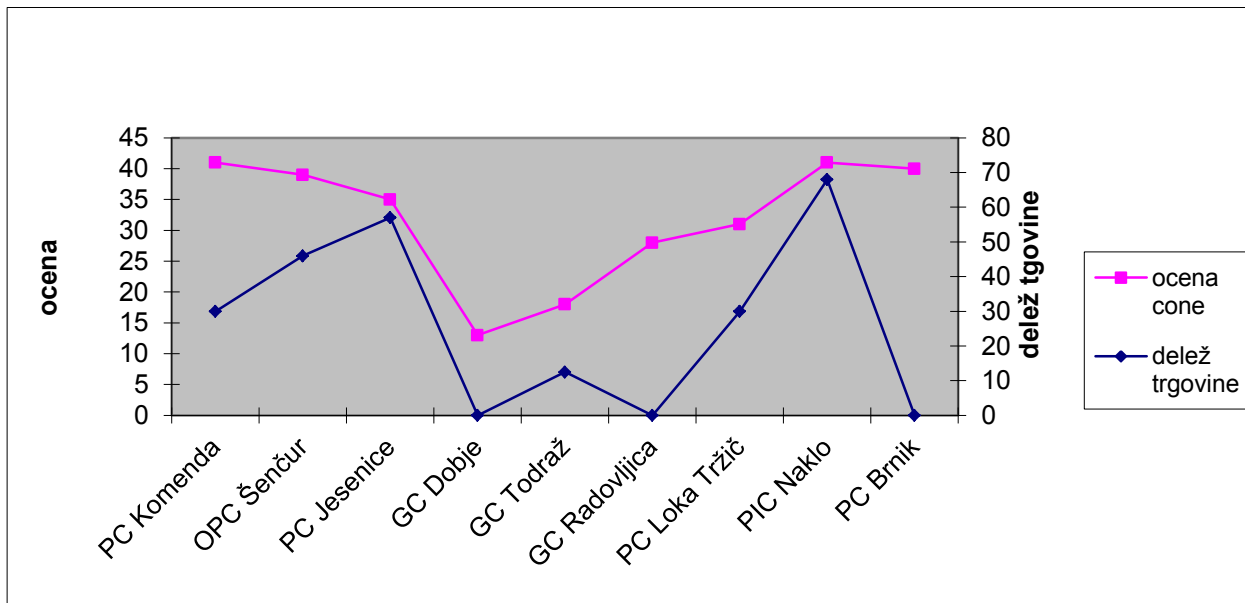


V naslednjih grafih bom prikazal primerjavo med oceno cone po modelu ocenjevanja poslovnih con in deležem določene panoge v coni.



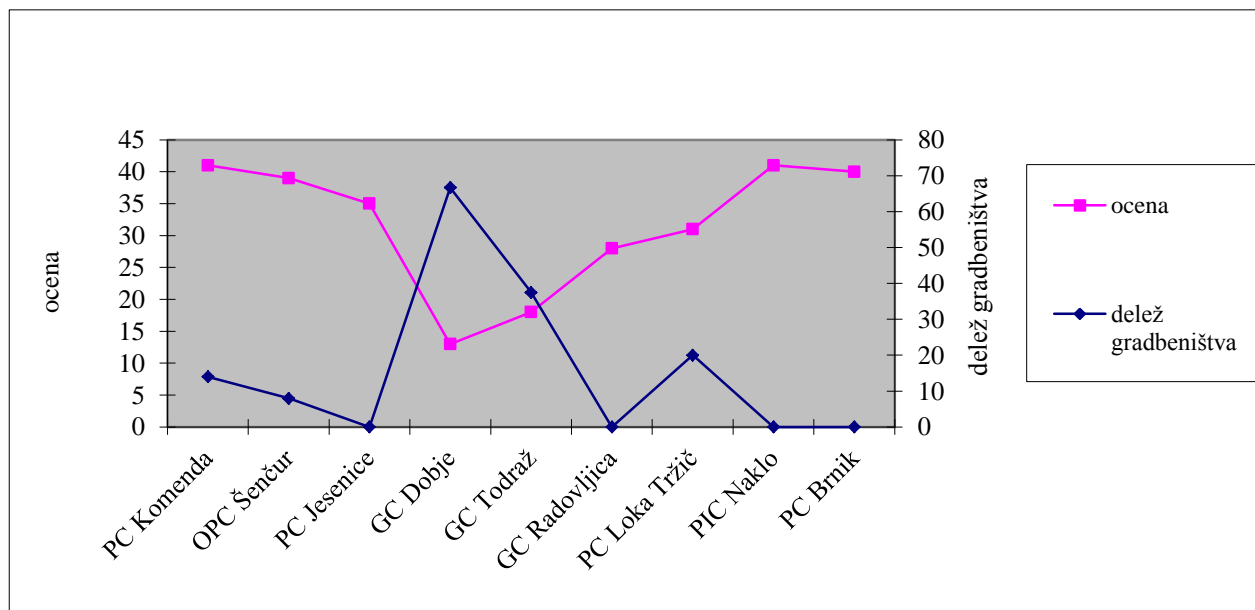
Spodnji graf prikazuje primerjavo med oceno poslovne cone in deležem trgovine v poslovni coni. Pokazalo se je, da boljša kot je ocena cone, večji je delež trgovine v njej. V poslovni coni Brnik trgovine ni, saj je namenjena letališču in je zato dejansko opredeljena kot logistična cona. V poslovni coni Komenda ima upravno stavbo in skladišča večji tuji trgovec (Lidl).

Slika 14: Primerjava med oceno poslovne cone in deležem trgovine v coni



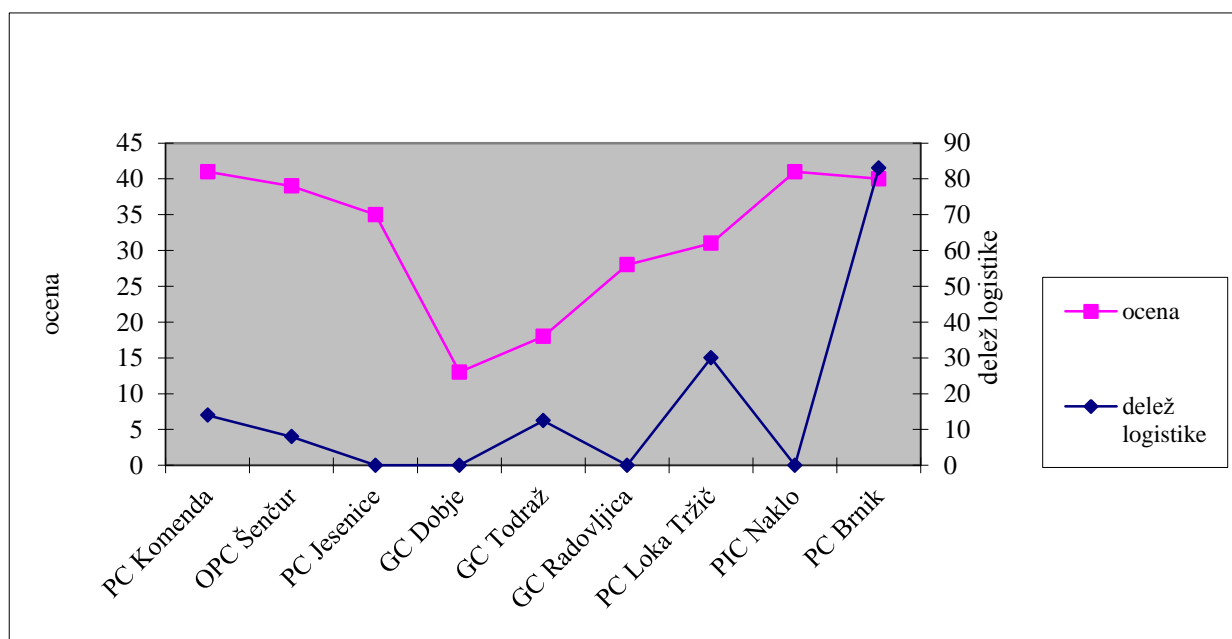
Spodnji graf prikazuje primerjavo med oceno poslovne cone in deležem gradbeništva kot panoge v poslovni coni. Izkazalo se je, da nižja kot je ocena cone, večji je delež gradbeništva v njej. Tako imamo največji delež gradbeništva v gospodarskih conah Dobje in Todraž.

Slika 15: Primerjava med oceno poslovne cone in deležem gradbeništva v coni



Graf prikazuje primerjavo med oceno poslovne cone in deležem logistike kot panoge v poslovni coni. Pokazalo se je, da višja kot je ocena cone, večji je delež logističnih podjetij v coni. Tako imamo največji delež logistike v poslovni coni Brnik.

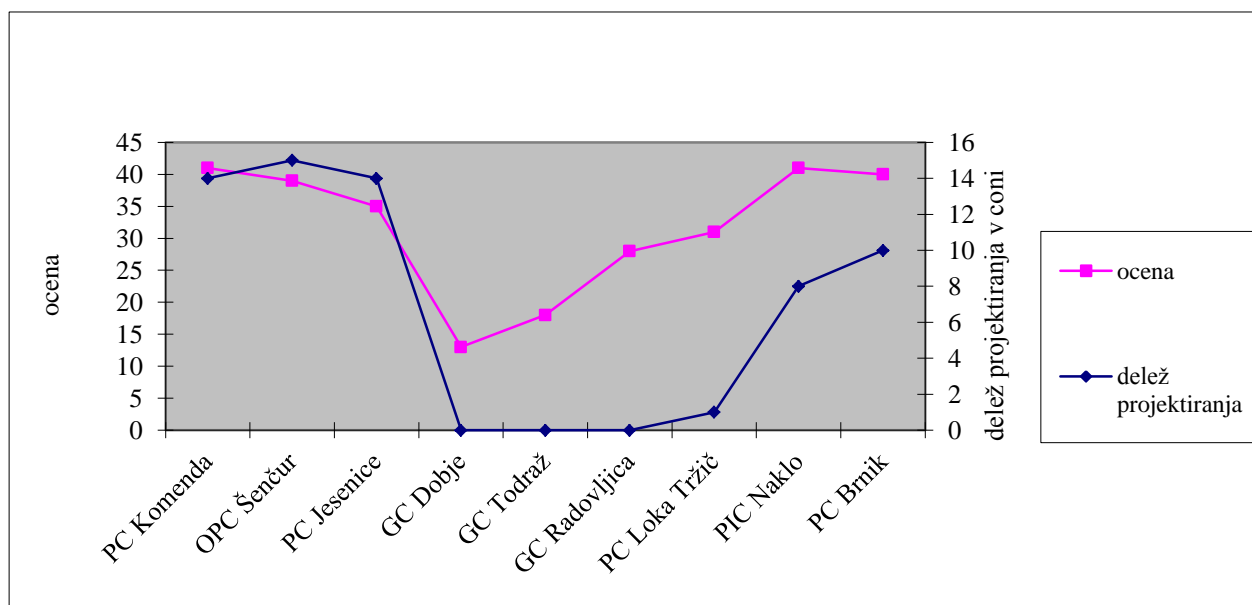
Slika 16: Primerjava med oceno poslovne cone in deležem logistike v coni



Najbolj pa je povezava vidna na spodnjem grafu, ki prikazuje primerjavo med oceno poslovne cone in deležem podjetij, ki se ukvarjajo s projektiranjem. Pokazalo se je, da višja kot je ocena cone, večji je delež podjetij, ki se ukvarjajo s projektiranjem v njej. Tako imamo največji delež logistike v poslovni coni Šenčur, Komenda in Jesenice. Za panogo projektiranja je pomembno znanje in ustrezen kader. Tak kader pa lahko pridobimo zgolj iz koncentracije prebivalstva v

bližini cone. Zato imajo največji delež projektiranja cone, ki imajo v svoji bližini mesta in večjo koncentracijo kadrov.

Slika 17: Primerjava med oceno poslovne cone in deležem projektiranja v coni



## 4 RAZVOJ POSLOVNIH CON V PRIHODNOSTI

Poslovne cone na Gorenjskem so se izkazale kot velik potencial za gospodarski razvoj regije. S številom poslovnih con in z njihovimi razpoložljivimi zemljišči predstavljajo odličen vir za gospodarski razvoj in ustvarjanje novih delovnih mest z visoko dodano vrednostjo. Vendar so te cone med seboj nepovezane tako na strokovni kot na ravni skupnega povezovanja za boljšo ponudbo podjetjem. Kljub temu da določene cone upravljajo privatna podjetja, druge pa občine, bi bilo nujno potrebno, da se cone med sabo povezujejo. Tako pa na gorenjskem prihaja do zanimivih okoliščin, imamo namreč velik interes podjetij, ki bi radi gradili in investirali na zemljiščih, ki so primerni za njihovo dejavnost. Na drugi strani pa imamo veliko majhnih, neprimernih lokacij za gradnjo novih podjetij, ki so slabo zasedena, večinoma so ustanovljena na pobudo občin. Kakšen je torej interes občin, da ustanavljajo in gradijo cone na zemljiščih, ki so neprimerna za take dejavnosti, imajo malo površin in so le-te slabo zasedene? Ko pa so cone že zgrajene pa so zemljišča draga. Menim, da je za številne občine cilj lociranja novih podjetij na območju občine prednostno vezan na pridobitev novih delovnih mest za svoje prebivalce in s tem izboljšanje socialne in gospodarske strukture občine.

Glede na dejstva o razpršenosti, velikosti in nepovezanosti poslovnih con na Gorenjskem v skladu s strokovnimi podlagami za upravljanje in prostorski razvoj poslovnih con na Gorenjskem iz leta 2006 predlagam monocentrični razvoj poslovnih con na Gorenjskem.

### 4.1 Scenarij monocentričnega razvoja gospodarskih con na Gorenjskem

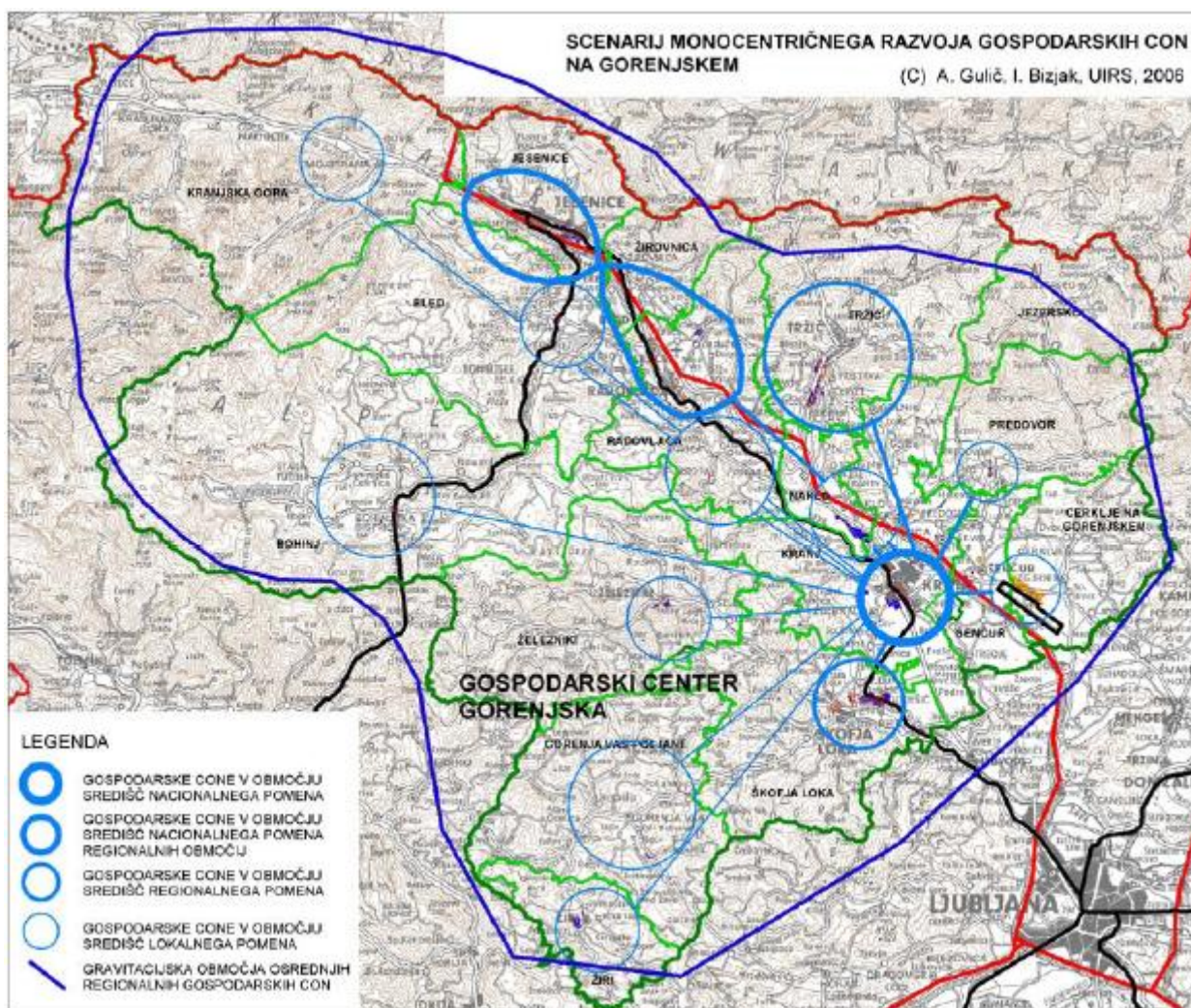
Scenarij monocentričnega razvoja gospodarskih con na Gorenjskem nadgrajuje scenarij disperznega razvoja in scenarije policentričnega razvoja gospodarskih con na Gorenjskem. Predvideva vzpostavitev Gospodarskega centra Gorenjska kot enotnega poslovnega sistema, ki prednostno, organizacijsko, institucionalno in logistično povezuje in trži vse opredeljene

gospodarske cone nadlokalnega pomena. Poleg tega scenarij predvideva vključevanje tudi vseh ostalih gospodarskih con lokalnega pomena, ki so zainteresirane za takšen način poslovnega povezovanja. Dejavnost in razvoj Gospodarskega centra Gorenjska pa ne bi temeljila le na razvoju gospodarskih con, temveč tudi na ostalih nastajajočih razvojnih potencialih, kot so:

- Gorenjska univerza,
- tehnološki park Kranj, ki bi temeljil na organizacijskem in poslovnem sodelovanju med tehnološko naprednimi podjetji (naprimer Iskratel d.o.o, Iskra Emeco d.d., mala IKT podjetja),
- medicinski tehnološki park Golnik (bolnišnica Golnik s 50 raziskovalci),
- regionalni, mrežni podjetniški inkubator v Kranju (center v Kranju, lokalni centri na Jesenicah, v Trziču in v Škofji Loki).

Ključni razvojni deležniki, ki sodelujejo pri pripravi Regionalnega razvojnega programa (2007–2013) in pri ostalih razvojnih dokumentih regionalnega pomena v Gorenjski regiji, so se odločili, da pri spodbujanju razvoja gospodarskih con na Gorenjskem podprejo konceptualni prostorski okvir, ki ga ponuja scenarij monocentričnega razvoja (Gulič& Bizjak, 2006, str. 51).

*Slika 18: Scenarij monocentričnega razvoja gospodarskih con na Gorenjskem*



Vir: Strokovne podlage za upravljanje in prostorski razvoj poslovnih con na Gorenjskem, 2006, str. 51 .

## 4.2 Izhodišča za razvoj poslovnih con v prihodnosti

Z analizo poslovnih con smo prikazali realno sliko ocen posameznih poslovnih con na Gorenjskem. Izkazalo se je, da so cone med seboj zelo različne. Prav tako se med seboj zelo razlikujejo tudi njihovi upravljalci in investitorji. Različni so tudi pristopi k upravljanju in vodenju con, pomanjkljivo pa je predvsem povezovanje med posameznimi conami na Gorenjskem.

V prid izkoriščanju ugotovljenih prednosti in priložnosti ter izogibanju nakazanim slabostim in nevarnostim bi bilo smotno, da bi se gospodarske cone na Gorenjskem razvijale v okviru skupne družbe, to je Gospodarskega centra Gorenjska kot enotnega poslovnega sistema. Le-ta bi prednostno, organizacijsko, institucionalno in logistično povezal in tržil tako vse obstoječe in nastajajoče gospodarske cone nadlokalnega pomena (Kranj, somestje od Jesenic do Radovljice, Trzin in Škofjo Loko) kot tudi vse ostale cone lokalnega pomena, ki so zainteresirane za takšen

način poslovnega povezovanja. Smiselno bi bilo, da se v to družbo vključijo prav vse cone, ki delujejo na širšem območju Gorenjske. Ta družba bi potencialnim domačim in tujim podjetjem zagotavljala vse potrebne informacije o conah. Prav tako bi imela družba pregled nad vsemi conami in bi lahko celostno usmerjala razvoj posameznih con, njihovo širitev in novogradnjo, občinam in podjetjem, ki so upravljavci in lastniki con, pa bi svetovala glede njihovega upravljanja in medsebojnega sodelovanja. Menim, da je med conami premalo sodelovanja in bi le neka krovna organizacija oziroma družba spodbudila njihovo sodelovanje. Namen omenjene družbe bi bil tudi promoviranje con doma in v tujini, da bi na Gorenjskem vanje investirala domača in tuja podjetja. S tem bi pridobili tuje investicije in naložbe ter nova delovna mesta.

Velik problem obstoječih poslovnih con so visoke cene zemljišč v conah. Cilj Gospodarskega centra Gorenjska bi bil tudi najti načine (subvencioniranje, odkup države ali lokalnih skupnosti, dajanje zemljišč v najem) za zmanjševanje cen zemljišč v conah, saj lahko le konkurenčne cene zemljišč pripeljejo tuje investitorje v cone na Gorenjskem.

Potrebno je namreč zagotoviti cene zemljišč, ki so primerljive s sosednjimi državami, saj se cene v Avstriji in Italiji gibljejo med 15 in 30 evri za kvadratni meter. Ob meji s Slovenijo in Madžarsko je cena 11 evrov za kvadratni meter, v industrijskih conah v Avstriji pa lahko tuji naložbeniki zemljišča tudi najamejo za daljši čas, in sicer po simbolični ceni ali celo brezplačno. Na Madžarskem se cene gibljejo med 10 in 40 evri za kvadratni meter (cena komunalno opremljenega zemljišča v industrijski coni, ki je le 40 kilometrov oddaljena od Budimpešte, je le 15 evrov za kvadratni meter). Na Hrvaškem pa je treba za komunalno opremljeno industrijsko zemljišče v okolici Karlovca plačati od 3 do 30 evrov za kvadratni meter (Đerić, 2012, str. 9).

Ko se bo investicijski cikel spet zagnal in se bodo pojavile potrebe po novih poslovnih conah, bo upravljalec novih con pozoren predvsem na vse pomembne dejavnike, ki vplivajo na privlačnost poslovne cone za podjetja. To so dobre prometne povezave, koncentracija prebivalstva, bližina drugih industrijskih con, površina industrijske cone, možnost širitve industrijske cone ter nudenje storitev gospodarske javne službe.

## SKLEP

Gorenjska je na pomembni razvojni prelomnici, saj bo obdobje nove finančne perspektive (od 2013 do 2019) pokazalo, ali je sposobna narediti preobrat iz industrijske regije v regijo, ki bo soustvarjala razvojne trende. Ugotovil sem, da obstaja velik interes občin, da na svojem ozemlju zagotovijo primerne površine za razvoj gospodarskih dejavnosti, vendar pa se pojavlja problem precejšnje stopnje fragmentacije takšnih površin. Opaziti je tudi naraščajoči trend izgradnje poslovnih con na Gorenjskem, saj si vse občine želijo povečati gospodarski razvoj in zaposlenost. Na podlagi modela ocenjevanja poslovnih con se je izkazalo, da so na Gorenjskem cone med seboj zelo različne. Vendar pa so tiste cone, ki so v bližini osi Ljubljana–Kranj–Jesenice, najbolj privlačne za podjetja, in sicer predvsem zaradi bližine avtoceste in železnice. V teh conah se nahajajo večja slovenska ali tuja podjetja. Prav tako sta bili v modelu ocenjevanja poslovnih con tudi coni iz občine Gorenja vas - Poljane, ki sta precej oddaljeni od prej omenjene osi in posledično od avtoceste in železnice. Pokazalo se je tudi, da sta ti dve coni najbolj nepriljubeni za podjetja. Vendar pa se v teh dveh conah vsaj deloma razvijajo podjetja in obrtniki, ki delujejo predvsem v lokalnem okolju.

Pri primerjavi med oceno con in ceno m<sup>2</sup> zemljišča, zasedenostjo in deležem podjetij v conih po panogah se je pokazalo, da višjo oceno, kot jo je dosegla cona, višja je cena zemljišča in večja je zasedenost cone. Pri deležih podjetij se je prav tako pokazala ta povezava, razen pri panogi gradbeništva, kjer pa je ravno obratno – slabša kot je ocena, večji delež ima gradbeništvo v conih.

Izdelane so bile tudi strokovne podlage za upravljanje in prostorski razvoj poslovnih con na Gorenjskem, ki podpirajo scenarij monocentričnega razvoja poslovnih con na področju Gorenjske. V skladu z mojo oceno menim, da bi bil omenjeni scenarij monocentričnega razvoja poslovnih con na področju Gorenjske najprimernejši za povezovanje in razvoj poslovnih con v prihodnosti.

V magistrski nalogi kot rešitev predlagam skupno družbo – Gospodarski center Gorenjske kot enotni poslovni sistem, ki bi prednostno, organizacijsko, institucionalno in logistično povezal in tržil tako vse obstoječe in nastajajoče gospodarske cone nadlokalnega pomena (Kranj, somestje med Jesenicami in Radovljico, Trzič in Škofjo Loko) kot tudi vse ostale cone lokalnega pomena, ki so zainteresirane za takšen način poslovnega povezovanja. Smiselno bi bilo, da se v to družbo vključijo prav vse cone, ki delujejo na širšem območju Gorenjske.

V magistrski nalogi ugotavljam, da velik problem obstoječim poslovnim conam predstavljajo visoke cene zemljišč v conah. Cilj Gospodarskega centra Gorenjska bi bil tudi najti načine (subvencioniranje, odkup države ali lokalnih skupnosti, dajanje zemljišč v najem) za zmanjševanje cen zemljišč v conah, saj bodo le konkurenčne cene zemljišč pripeljale tuje investitorje v cone na Gorenjskem.

Potrdim lahko, da sem dosegel raziskovalne cilje, ki sem si jih zadal na začetku naloge, in da sem predstavil realno oceno con Gorenjskem. Prav tako sem predstavil cone tako, da se bodo gorenjske občine in razvojne agencije na podlagi mojih ocen poslovnih con lažje odločale za lokacijo podjetja v določeni coni, za izgradnje novih poslovnih con in izboljšanje obstoječih.

Poslovne cone pozitivno vplivajo na gospodarsko rast in zaposlenost v okolju, v katerem delujejo. Le pravilna lokacija in dobra opremljenost ter privlačnost poslovnih con so zagotovilo, da bodo v poslovne cone prihajala nova domača in tuja podjetja ter da se bodo v teh conah ta podjetja dobro razvijala in napredovala. To bi moral biti interes Gorenjske kot regije in Slovenije kot države.



## LITERATURA IN VIRI

1. Aernoudt, R. (2002). Incubators: Tool for entrepreneurship? *Small business economic*. (str. 127–135).
2. Agencije republike Slovenije za regionalni razvoj, najdeno na spletni strani 2 februarja 2011: [www.arr.si/materiali.asp?lang=sl&str=12](http://www.arr.si/materiali.asp?lang=sl&str=12)
3. Bogataj, M., Drobne, S., & Bogataj, D. (2002). *Zasnova stavbnih zemljišč v prostorskem planu Slovenije in državna stavbno zemljiška politika*. Ljubljana: Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije.
4. BSC d.o.o. Kranj. (2006). *Strokovne podlage za upravljanje in prostorski razvoj poslovnih con na Gorenjskem*. Najdeno 4. maja 2011 na spletnem naslovu [www.bsc-kranj.si/O-gorenjski](http://www.bsc-kranj.si/O-gorenjski)
5. BSC Kranj. (2006). *Gorenjska Gremo gor, Regionalni razvojni program gorenjske 2007–2013*. Najdeno 4. maja 2011 na spletnem naslovu [www.bsc-kranj.si/O-regionalnem-razvoju/Regionalni-razvojni-program](http://www.bsc-kranj.si/O-regionalnem-razvoju/Regionalni-razvojni-program)
6. Butler, Stuart, M. (1999). The conceptual evolution of enterprise Zones. R. E. Green (ed), *Enterprise Zones*. Newbury Park: Sage Publications.
7. Cooke, P., & Leydesdorff, L. (2006). Regional development in the knowledge-based economy: The construction of advantage. *Journal of Technology Transfer*, 31(1), 5–15.
8. Dabney, D. (1991). Do Enterprise Zone Incentives Affect Business Location Decisions? *Economic Development Administration*, 5, 325-334
9. *Destinacije Aerodroma Ljubljana*. Najdeno 8. maja 2011 na spletnem naslovu [www.lju-airport.si/](http://www.lju-airport.si/)
10. *Družba za avtoceste Republike Slovenije, Avtocestni sistem v Sloveniji*. Najdeno 8. maja 2011 na spletnem naslovu [www.dars.si](http://www.dars.si)
11. Đokić I., & Sumpor, M. (2010). *Brownfield redevelopment issues in Croatia*. Zagreb: Ekonomski inštitut.
12. Đerić. L. (2012), *Tujce bi lažje privabili v nacionalne poslovne cone*. Delo, str. 9.
13. Filipič, B. (1997). *Pospeševanje malega gospodarstva v sosednjih in drugih državah. Gradivo za usposabljanje lokalnih razvojnih koalicij*. Moravske Toplice: Razvojni center Lendava, Beta Consulting.
14. Filipič, B. (1999). *Poslovne cone*. Ljubljana: Gea College.
15. Filipič, B. (2000). *Podjetništvo – izziv za 21. stoletje*. Ljubljana: GEA College.
16. Glas, M. (2008). *Podjetniška infrastruktura - prosojnice*, Ljubljana: Ekonomska fakulteta
17. Gopinath, D. (2009). *Contemporary approaches to Economic Development: The special economic zone programme*. New Hampshire: University of New Hampshire.
18. Gulič, A., & Bizjak, I., (2006). *Strokovne podlage za upravljanje in prostorski razvoj poslovnih con na Gorenjskem*, Urbanistični inštitut Republike Slovenije
19. Hindle, K., & Yencken, J. (2004). Public research commercialisation, entrepreneurship and new technology based firms: an integrated model. *Technovation*, 24(10), 793–803.
20. Janžič, A. (1999). *Pomen poslovne cone za razvoj lokalnega gospodarstva: občina Slov. Bistrica – Poslovna cona »Bistrica«* (diplomsko delo). Maribor: Ekonomska fakulteta.
21. Krešič, I. (1981). *Prostorna ekonomija*. Zagreb: Informator.

22. Kavaš, D., Rojec, M., & Čok G., (2003), *Strokovne podlage za pripravo regionalnega prostorskega načrta ljubljanske urbane regije*, Urbanistični inštitut Republike Slovenije
23. Löfsten, H., & Lindelöf, P. (2002). Science Parks and the growth of new technology - based firms academic-industry links, innovation and markets. *Research Policy*, 31(6), 859–876.
24. Mehle Mihovec, B. (2011) *Kje so naše meje?* Najdeno 4. maja 2011 na spletnem naslovu [www.gore-ljudje.net/novosti/34833/](http://www.gore-ljudje.net/novosti/34833/)
25. Ministrstvo za gospodarsko dejavnost Republike Slovenije. (1999). *Vpliv prostorskih pogojev v funkciji vzpodbujanja novih investicij*. Ljubljana: Ministrstvo za gospodarsko dejavnost Republike Slovenije.
26. Ministrstvo za okolje, prostor in energijo Republike Slovenije. (2004). *Obrazložitev in utemeljitev, Strategija prostorskega razvoja Slovenije*. Ljubljana: Ministrstvo za okolje, prostor in energijo Republike Slovenije.
27. Ministrstvo za okolje, prostor in energijo Republike Slovenije. (2004). *Strategija prostorskega razvoja Slovenije*. Ljubljana: Ministrstvo za okolje, prostor in energijo Republike Slovenije.
28. Neumark, D., Kolko, J. (2010). *Do enterprise zones create jobs? Evidence from California's enterprise zone program*. San Francisco: Public Policy Institute of California.
29. *Ostale poslovne cone na Gorenjskem*. Najdeno 8. maja 2011 na spletnem naslovu [www.ropol.si](http://www.ropol.si)
30. *Poslovna cona Komenda*. Najdeno 8. maja 2011 na spletnem naslovu [www.pckomenda.si/](http://www.pckomenda.si/)
31. *Poslovna cona Šenčur*. Najdeno 8. maja 2011 na spletnem naslovu: [www.rpinvesticije.si/Poslovne-cone/Obrtno-poslovna-cona-Sencur](http://www.rpinvesticije.si/Poslovne-cone/Obrtno-poslovna-cona-Sencur)
32. Potočnik Slavič, I. (2009). *Geografski vidik obrtno-poslovnih con na slovenskem podeželju*. Ljubljana: Filozofska fakulteta.
33. Požar, E. (1998). *Razvoj poslovne cone Trzin* (diplomsko delo). Ljubljana: Ekonomska fakulteta
34. Razvojna agencija Murania. (2007) *Študija izvedljivosti poslovnih con v Pomurju in Županiji Zala, Odranci*
35. *Republika Slovenija, Lizbonska strategija*. Najdeno 2. februarja 2012 na spletnem naslovu [www.evropa.gov.si/si/lizbonska-strategija/lizbonska-strategija](http://www.evropa.gov.si/si/lizbonska-strategija/lizbonska-strategija)
36. Ripsas, S. (1995). Towards an interdisciplinary theory of entrepreneurship. *Small business economic*, 395-405
37. Schatz Klaus, W., & Spinanger, D. (1984). *Zonen freier Wirtschaftsaktivität*. Kiel: Institut für Weltwirtschaft.
38. Schriefer, J. (1995). Steel city going soft. *Executive Report*; 95, (13) str. 40
39. Slovenske železnice (2011), *Železniško omrežje v Sloveniji, deljeno glede na vrsto prog*. Najdeno 8. maja 2011 na spletnem naslovu [www.slozeleznice.si/sl/podjetje/infrastruktura/zeleznisko\\_omrezje](http://www.slozeleznice.si/sl/podjetje/infrastruktura/zeleznisko_omrezje)
40. Statistični urad Republike Slovenije. (2010). *Slovenske regije v številkah*. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije.

41. Statistični urad Republike Slovenije. (2011). *Slovenske regije v številkah*. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije.
42. Hypodomi.(2002) *Strategic Possibilities for the Development of Business Zones in Slovenia – final report*.
43. Triller, M., Šifrar, S., & Kokelj, S. (2007). *Analiza smotrnosti načrtovane razmestitve poslovnih / podjetniških con na Gorenjskem*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
44. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Katedra za prostorsko planiranje. (2002). *Nacionalne smernice za prostorski razvoj regij - Zaključno gradivo*. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Katedra za prostorsko planiranje.
45. Urbanistični inštitut Republike Slovenije. (2009). *Strokovne podlaga za pripravo regionalnega prostorskega načrta Ljubljanske urbane regije.*: Urbanistični inštitut Republike Slovenije.
46. Zeković, S., & Maričić, T. (2012). *Development of new economic districts in Belgrade metropolitan area Belgrade*. Kraj: Institute of Architecture and Town & Regional Planning of Serbia.