

PODPORA PRI UPORABI IN PRENOSU CELOVITEGA UPRAVLJANJA Z DEGRADIRANIMI OBMOČJI V PRAKSO

Izvedensko poročilo

Končno poročilo
Marec 2018



RUDA Śląska



LANDESAMT FÜR UMWELT,
LANDWIRTSCHAFT
UND GEOLOGIE



Freistaat
SACHSEN



SPECTRA
Centre of Excellence



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR



MESTNA OBČINA KRANJ

Naročnik:



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Naziv
dokumenta:

Podpora pri uporabi in prenosu celovitega upravljanja z degradiranimi območji v prakso

Izvedensko poročilo

Naročilo:

2550-18-510003 z dne 3. 1. 2018

Datum:

Marec 2018 (29. 3. 2018)

Izdelovalec:



K&Z, Svetovanje za razvoj d. o. o.

Kranjska cesta 4, 4240 Radovljica

Tel: + 386 (0) 590 28 280

E-pošta: info@kz-consult.si, www.kz-consult.si

Odgovorna nosilka naloge: mag. Slavka Zupan

Sodelavke: Boža Kovač, univ. dipl. ekon., Julija Marošek, univ.
dipl. ekon., dr. Irena Mrak, univ. dipl. geogr.

Projektna skupina
naročnika:

Ministrstvo za okolje in prostor

Tomaž Miklavčič

Nina Uršič

Kazalo

OKRAJŠAVE	5
1 UVOD	6
1.1 NAMEN NALOGE IN METODOLOGIJA	6
1.2 KAJ SO DUO OBMOČJA?.....	8
1.3 DEGRADIRANA URBANA OBMOČJA V SLOVENIJI	10
1.4 FUNKCIONALNO URBANO OBMOČJE KRANJ IN DEGRADIRANA URBANA OBMOČJA.....	13
1.5 KLJUČNI IZZIVI CELOVITEGA UPRAVLJANJA DUO OBMOČIJ.....	17
2 PREGLED KLJUČNIH OBSTOJEČIH ŠTUDIJ, PROJEKTOV, PREDPISOV IN DRUGIH DOKUMENTOV, KI OBRAVNAVAJO DUO	20
3 PREGLED UKREPOV ZA CELOVITO UPRAVLJANJE PRENOVE DEGRADIRANIH URBANIH OBMOČIJ	24
3.1 UVOD.....	24
3.2 OPIS UKREPOV.....	27
4 IZBRANI PRIMERI DOBRIH PRAKS Z VIDIKA UPRAVLJANJA DUO.....	65
4.1 UVOD.....	65
4.2 PRIMER DOBRE PRAKSE 1: IBI KRANJ	67
4.3 PRIMER DOBRE PRAKSE 2: CONA TEZNO.....	71
4.4 PRIMER DOBRE PRAKSE: REGENERACIJA NEKDANJEGA ŽELEZARSKEGA OBMOČJA MESTA JESENICE	77
4.5 PRIMER DOBRE PRAKSE 3: PESNIŠKI DVOR.....	83
4.6 PRIMER DOBRE PRAKSE 4: GOLF LJUBLJANA	86
4.7 PRIMER DOBRE PRAKSE 5: REGENERACIJA OBMOČJA VÄSTRA HAMNEN - BO01, MALMÖ, ŠVEDSKA 90	
4.8 PRIMER DOBRE PRAKSE 6: REVITALIZACIJA ČETRTEI 'SPĪKERI' V RIGI, LATVIJA.....	96
5 ZAKLJUČKI IN PRIPOROČILA.....	100
5.1 ZAKLJUČEK.....	100
5.2 PRIPOROČILA ZA NACIONALNO RAVEN	101
5.3 PRIPOROČILA ZA REGIONALNO RAVEN	102
5.4 MODELI IN PROCESI V PODORO UPRAVLJANJA DUO.....	103
5.4.1 <i>Faze procesa prenove DUO v povezavi s ključnimi ukrepi</i>	<i>104</i>
5.4.2 <i>Območje javne intervencije po modelu A-B-C.....</i>	<i>105</i>
5.4.3 <i>Hierarhija upravljanja.....</i>	<i>110</i>
5.4.4 <i>Predlog modela dodeljevanja spodbud območjem prenove DUO</i>	<i>111</i>
5.4.5 <i>Strategije prenove DUO.....</i>	<i>112</i>
6 LITERATURA IN VIRI	113
7 PRILOGE.....	114
7.1 PRILOGA 1: POVZETEK PREGLEDA STROKOVNE LITERATURE	114
7.2 PRILOGA 2: POVZETEK PREGLEDA FINANČNIH SPODBUD	114

Seznam preglednic

Preglednica 1 Število FDO po tipih in površini	10
Preglednica 2 FDO po velikostnih razredih in tipih	11
Preglednica 3 Število in površine FDO po statističnih regijah.....	12
Preglednica 4 Degradirana območja v FOU Kranj po tipih.....	14
Preglednica 5 FDO večja od 1 ha na območju Gorenjske	15
Preglednica 6 Pregled ključnih obstoječih dokumentov, ki obravnavajo DUO.....	23
Preglednica 7 Kratak pregled ukrepov za upravljanje DUO	26
Preglednica 8 Opis ukrepov za celovito upravljanje DUO.....	27
Preglednica 9 Shema procesa prenove DUO	104

Seznam slik

Slika 1 Metodološki pristop k izvedbi naloge	7
Slika 2 Struktura poročila	7
Slika 3 Lokacije in velikosti FDO v Sloveniji	10
Slika 4 Skupna površina FDO po občinah	11
Slika 5 Tipi in površine FDO v Gorenjski statistični regiji.....	12
Slika 6 Raznolikost DUO	105
Slika 7 Ekonomski elementi modela A-B-C-	106
Slika 8 A-B-C model.....	107
Slika 9 Predlog hierarhije upravljanja DUO	110
Slika 10 Predlog modela dodeljevanja spodbud območjem prenove DUO	111
Slika 11 Možne strategije prenove DUO	112

Okrajšave

CTN	Celostne teritorialne naložbe
DUO	Degradirana urbana območja
EKP	Evropska kohezijska politika
ESI	Evropski strukturni in investicijski skladi
ESRR	Evropski sklad za regionalni razvoj
EUP	Enota urejanja prostora
FDO	Funkcionalno degradirano območje
FI	Finančni inštrumenti
FUO	Funkcionalno urbano območje (angl. FUA Functional Urban Area)
GJI	Gospodarska javna infrastruktura
GJS	Gospodarske javne službe
IS	Industrijske simbioze
JESSICA	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
MGRT	Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologije
MOP	Ministrstvo za okolje in prostor
MSP	Mala in srednje velika podjetja
NERUO	Nerevitalizirana urbana območja
NRP	Načrt razvojnih programov
NUSZ	Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča
NVO	Nevladna organizacija
NVO	Nevladna organizacija
OP	Operativni program
OP EKP	Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014–2020
OPN	Občinski prostorski načrt
OPP	Občinski prostorski plan
PIA	Prostorsko izvedbeni akt
PIP	Prostorsko izvedbeni pogoji
PN	Prednostna naložba
PT	Posredniško telo
RPP	Regionalni prostorski plan
RRA	Regionalna razvojna agencija
RRP	Regionalni razvojni program
RS	Republika Slovenija
SPRS	Strategija prostorskega razvoja Slovenije
SPZ	Stvarnopravni zakonik
SSRS	Stanovanjski sklad Republike Slovenije
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
SVRK	Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko
SWOT	Analiza prednosti, slabosti, priložnosti in tveganj
SZInv	Zakon o spodbujanju investicij
UK	Združeno kraljestvo
ZMOS	Združenje mestnih občin Slovenije
ZSInv	Zakon o spodbujanju investicij
ZSPDSL	Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti
ZSRR-2	Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja
ZUreP-2	Zakon o urejanju prostora
ZVO-1	Zakon o varstvu okolja

1 Uvod

1.1 Namen naloge in metodologija

Predmetni dokument, t.i. izvedensko poročilo, *Podpora pri uporabi in prenosu celovitega upravljanja z degradiranimi območji v prakso* je sestavni del projekta **LUMAT**. LUMAT izvaja 13 partnerjev iz 7 srednjeevropskih držav, financira pa ga program Interreg CENTRAL EUROPE. Iz Slovenije v projektu kot partnerji sodelujejo Ministrstvo za okolje in prostor (naročnik te naloge), Urbanistični inštitut Republike Slovenije (strokovno-raziskovalni partner) ter Mestna občina Kranj (pilotno območje mesta Kranj s funkcionalnim območjem).

LUMAT naslavlja problematiko nesistematičnega upravljanja degradiranih urbanih območij in poslovnih con, ki je značilna tudi za Slovenijo. Slabo upravljanje teh območij prispeva k zmanjševanju kakovosti urbanega okolja, povzroča okoljska tveganja in pospešuje neracionalno umeščanje in ekonomsko neučinkovitost gospodarske infrastrukture, kar vodi v manjšo konkurenčnost. Vodilo projekta LUMAT in tudi slovenske prostorske politike je usmerjanje razvoja znotraj že urbaniziranih območij, zmanjševanje potreb po novih zazidljivih območjih ter iskanje sinergij med občinami in na ravni regije. **Cilj projekta LUMAT** je izvajanje trajnostne rabe zemljišč in pilotnih projektov celostnega okoljskega upravljanja v sedmih funkcionalnih urbanih območjih Srednje Evrope.

Projekt temelji na prepletanju strategij in instrumentov, ki presegajo dosedanje prakse in sežejo onkraj administrativnih meja (občin, regij). Hkrati bodo celoviti akcijski in upravljavski načrti omogočili uravnotežen in ekonomsko učinkovit razvoj novih gospodarskih con in reaktivacijo oz. revitalizacijo obstoječih degradiranih urbanih območij (DUO). Želja je vzbuditi zanimanje in ponuditi orodje, ki bo spodbudilo sodelovanje deležnikov in omogočilo uspešen in celovit razvoj funkcionalnih urbanih območij. Rezultat projekta bo vzpostavljena metodologija upravljanja trajnostne rabe zemljišč, ki jo bo mogoče glede na specifične posameznega prostora aplicirati na vsako FUO.¹

V projektu LUMAT je Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) med drugim zadolženo za izvedbo dveh aktivnosti, ki predstavljata podlago predmetne naloge:

- Aktivnost T2.2.7: izdelava izvedenskega poročila *Podpora pri uporabi in prenosu celovitega upravljanja z degradiranimi urbanih območji v prakso*;
- Aktivnost T2.4.1: izvedbo delavnice z regionalnimi deležniki iz funkcionalnega urbanega območja Kranj (FUO²) in razvojne regije Gorenjske z namenom preveritve in predstavitve različnih ukrepov upravljanja degradiranih območij ter krepitev sposobnosti regionalnih deležnikov za medobčinski upravljanje degradiranih območij.

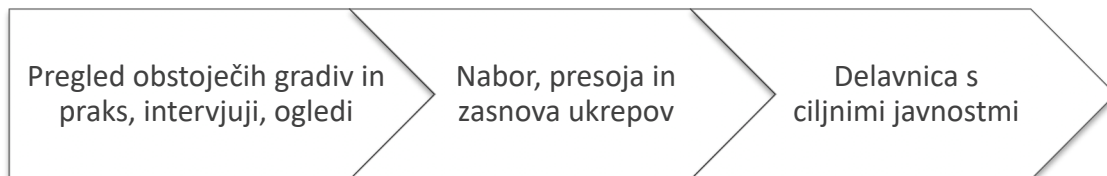
Namen izvedenskega poročila je predstaviti ukrepe (metode, orodja, inštrumente,...) obravnave degradiranih območij v Sloveniji s primeri dobrih praks ter priporočili za njihov prenos v splošno rabo. Izvedensko poročilo sledi usmeritvam, ki jih je na uvodnem sestanku 5. 1. 2018 podal naročnik:

¹ Smiselno povzeto po Projektni nalogi MOP št. 35002-1/2015 z dne 17.10.2017 in Prijavnem obrazcu LUMAT, Implementation of Sustainable Land Use in Integrated Environmental Management of Functional Urban Areas, Interreg Central Europe, izvedba 1.5.2016-30.4.2019, št. CE 89.

² FUO, angl. FUA Functional Urban Areas

- Osredotoča se na sistematičen pregled raznovrstnih obstoječih in priporočljivih možnih ukrepov, ki jih je možno uporabiti v slovenski praksi v procesu prenove degradiranih območij in upravljanja s poslovnimi conami;
- Primeri in priporočila upoštevajo primernost in uporabnost ukrepov za upravljanje degradiranih območij na ravni pilotnega območja FOU Kranj oziroma Gorenjske regije, predvsem v luči določb novega Zakona urejanju prostora (ZUreP-2), ki uvaja Regionalne prostorske plane (RPP) ter nove instrumente zemljiške politike;
- Poročilo predstavlja pregledno strokovno podlago oz. priročnik za nosilce urejanja prostora, še zlasti MOP, regionalne razvojne agencije in lokalne skupnosti;
- Poročilo smiselno uporablja izsledke dosedanjih študij degradiranih območij ter gradiva slovenskih in tujih partnerjev v projektu LUMAT (gradiva za delavnice – ekosistemske storitve, celovito upravljanje, kompenzacijski ukrepi, načrtovanje industrijskih simbioz ...) ter ugotovitve vzporednih procesov projekta (pr. priprava akcijskega načrta za FOU Kranj in Načrtovanje industrijskih simbioz);
- Poročilo sledi strateškimi izhodiščem nastajajoče nove strategije prostorskega razvoja Slovenije ter novi prostorski zakonodaji.

Metodologija priprave izvedenskega poročila temelji na analizi upravljaljskih in revitalizacijskih vidikov degradiranih območij v študijah in raziskavah opravljenih v Sloveniji v zadnjih letih (predvsem študije Filozofske fakultete in študije Fakultete za arhitekturo), v gradivih nastalih v projektih (LUMAT, COBRAMAN, CIRCUSE...) ter v različnih predpisih. Dolg nabor ukrepov smo obravnavali in presojali na delavnici in strokovnih srečanjih naročnika in njegovih projektnih partnerjev (11. 1. 2018, 5. 2. 2018), izvedbeni vidik posameznih ukrepov pa smo preverili na 6 intervjujih s strokovnjaki za posamezna področja (pr. občinski urbanist, lokalni in regionalni razvojniki, lastniki in upravljavci posameznih DUO, MGRT). Dobre prakse povzemamo iz različnih projektov in lastne prakse. Predloge in možnost konkretne uporabe posameznih ukrepov bomo preverili na delavnici s predstavniki odbora za gospodarstvo in odbora za prostor pri Razvojnem svetu Gorenjske regije, z različnimi upravljavci, lastniki in načrtovalci DUO območij v FOU Kranj. Delavnica bo izvedena 17. aprila 2018.



Slika 1 Metodološki pristop k izvedbi naloge

Izvedensko poročilo je razdeljeno v štiri vsebinska poglavja:

- Uvod z definicijami in povzetki pregledanega gradiva,
- strukturiran pregled ukrepov po vrsti in z opisom upravljanja in prenove DUO,
- opis zbranih relevantnih primerov dobre in (slabe) prakse,
- splošna priporočila za pospešeno uvajanje ukrepov v prakso, priporočila za regionalno raven in priporočila za odpravo zaznanih administrativnih ovir.



Slika 2 Struktura poročila

1.2 Kaj so DUO območja?

Izvedensko poročilo obravnava degradirana območja (DO). Pri tem se prednostno osredotočamo na degradirana območja v naseljih, tj. **degradirana urbana območja**, ki so v Sloveniji najbolj razširjena. Zanje v nadaljevanju uporabljamo okrajšavo DUO, kot je uporabljena v projektni nalogi naročnika. Ukrepi, predstavljeni v nadaljevanju poročila, se smiselno lahko uporabljajo tudi za upravljanje poslovnih oz. gospodarskih con, ki so aktivne in niso opredeljene degradirane. *Ker so za pilotno območje FUIO Kranj in Gorenjsko značilna tudi degradirana območja v naravnem prostoru (pr. gramoznice, peskokopi..), se z nekaterimi ukrepi dotikamo tudi tega tipa degradiranih območij.*

Enotne definicije degradiranih območij v Sloveniji ni. Za sorodni namen v zakonodaji, raziskavah in slovenski praksi srečamo različne pojme: degradirana urbana območja (DUO), degradirana območja (DO), funkcionalna degradirana območja (FDO), nerevitalizirana urbana območja (NERUO), degradirana okolja (DO) in razvrednotena območja. V Sloveniji obstajata dve novejši poglobljeni raziskavi^{3 4}, ki sta obravnavali in evidentirali degradirana območja, pri tem pa postavili kriterije obravnave glede na cilje za katere sta bili izdelani.

- **Definicija degradiranih urbanih območij in nerevitaliziranih urbanih območij po študiji Fakultete za arhitekturo⁵**

Degradirana urbana območja (DUO) so posledica ekonomskih, tehnoloških in socialnih sprememb mest in regij. Ta predstavljajo potencial za prostorski razvoj naselij, prostorsko preurejanje dejavnosti znotraj naselij in urbanistične inovacije. Ko območje dlje časa propada, postanejo DUO fizična in funkcionalna ovira za razvoj sosednjih območij in izvajanje načrtovane rekonstrukcije mesta.

Nerevitalizirano urbano območje (NEURO) je širši pojem od DUO območja. Metodologija Fakultete za arhitekturo definira nerevitalizirana območja kot tista, kjer se z različnimi ukrepi, kot so npr. prenova, sanacija, uvajanje novih oblik rabe in dejavnosti, zagotavlja bolj gospodarno in učinkovito rabo, s čimer se podpira trajnostni razvoj. Nerevitalizirana območja vključujejo degradirana urbana območja, ki so kot takšna ocenjena skladno z merili funkcionalne in fizične degradacije ter območja, za katera je skladno s kriteriji in merili ugotovljen sum socialne in/ali okoljske degradacije.

Nerevitalizirana urbana območja so lahko območja stanovanj, območja centralnih dejavnosti, območja proizvodnih dejavnosti, območja za turizem in rekreacijo, območja zelenih površin, območja infrastrukture, območja za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, območja kmetijske proizvodnje, območja pridobivanja mineralnih surovin, območja prehodno pasivne rabe.

NEURO so bila evidentirana v mestnih naseljih mestnih občin Slovenije za namene izvajanja politike urbanega razvoja znotraj evropske kohezijske politike 2014-2020.

³ Koželj, J., Filipič, P., Hočevar, P., Strle, K., Kušar, K., 2016: Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij (DUO 2), Zaključno poročilo, faza 1 in 2, Fakulteta za arhitekturo Univerze v Ljubljani.

⁴ Lampič, B., s sod., 2016. CRP V6-1510 Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Ljubljana.

⁵ Koželj, J., Filipič, P., Hočevar, P., Strle, K., Kušar, K., 2016: Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij (DUO 2), Zaključno poročilo, faza 1 in 2, Fakulteta za arhitekturo Univerze v Ljubljani.

- Definicija funkcionalno degradiranih območij po študiji Filozofske fakultete⁶

Funkcionalno degradirano območje (FDO) je nezadostno izkoriščeno ali zapuščeno območje z vidnim vplivom predhodne rabe in zmanjšano uporabno vrednostjo. FDO lahko predstavlja potencial za razvoj, razvojno pa ga aktiviramo s sektorsko usklajenimi predpisi in ukrepi za reaktivacijo oz. lahko območje z določenimi ukrepi povrnemo v stanje pred izvajanjem dejavnosti.

FDO-jih so lahko povsem opuščeni (na območju se ne izvaja več nobena dejavnost), pretežno opuščeni (v večjem delu opuščeno, v delu pa še potekajo določene dejavnosti), delno opuščeni (večji del še v funkciji) ali niso očiščeni, imajo pa izrazite znake fizične degradacije ali poslabšanih razmer za bivanje (pr. območja za bivanje, mestna jedra, vaška jedra).

FDO so bila evidentirana za vse občine v Sloveniji. Kriterij zajema v mestih in mestnih naseljih je bila minimalna površina 0,2 ha, v ostalih območjih (odprt prostor) pa najmanj 0,5 ha. Za namene tega izvedenskega poročila, ki se osredotoča na ukrepe za prenovo objektov in zemljišč z opuščeno ali netrajnostno rabo, je bližja uporaba definicije Filozofske fakultete.

- Definicija razvrednotenih območij po Zakonu o urejanju prostora (ZUreP-2)

Razvrednoteno območje je območje, ki mu je zaradi neprimerne ali opuščene rabe znižana gospodarska, socialna, okoljska oziroma vizualna vrednost oziroma vrednost po merilih varstva kulturne dediščine in je potrebno prenove. Razvrednoteno območje lahko po fizičnih, funkcionalnih, okoljskih, socialnih in merilih in merilih varstva kulturne dediščine izkazuje različne vrste in stopnje razvrednotenja.

Prenova območja pa predstavlja zbir različnih dejavnosti za oživitev razvrednotenega območja, s katerimi se s pomočjo instrumentov prostorskega načrtovanja in zemljiške politike ter drugimi ukrepi zagotovi ohranitev kakovostnih grajenih struktur ter izboljšanje funkcionalnih, tehničnih, prostorsko-oblikovalskih, bivalnih, gospodarskih, socialnih, kulturnih in okoljskih razmer.⁷

- Definicija razvrednotenih območij po Zakonu o varstvu okolja (ZVO-1)

Degradirano okolje je del okolja ali posamezno območje, ki na podlagi meril dosega razred ali stopnjo največje obremenjenosti ali kjer obstaja tveganje, da bo raven onesnaževanja presegala eno ali več alarmantnih vrednosti. Degradirana okolja predpiše vlada v sodelovanju z lokalno skupnostjo.

Zaključek:

V tem poročilu govorimo o obstoječih urbaniziranih območjih, ki so razvrednotena, deloma ali v celoti neizkoriščena ter predstavljajo pomemben notranji potencial mest in drugih naselij kakor tudi drugih območij za prihodnji bolj trajnosten in celosten razvoj. So območja, ki predstavljajo alternativo posegom na nepozidana zemljišča. DUO so območja, ki zahtevajo kompleksne (interdisciplinarne) prostorsko načrtovalske in razvojne pristope pri reševanju in s tem zmanjševanju njihove sedanje netrajnostne usmerjenosti.

⁶ Lampič, B., s sod., 2016. CRP V6-1510 Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Ljubljana.

⁷ 3. člen, 37 točka, Zakon o urejanju prostora, Ur.l. RS, št. 61/17

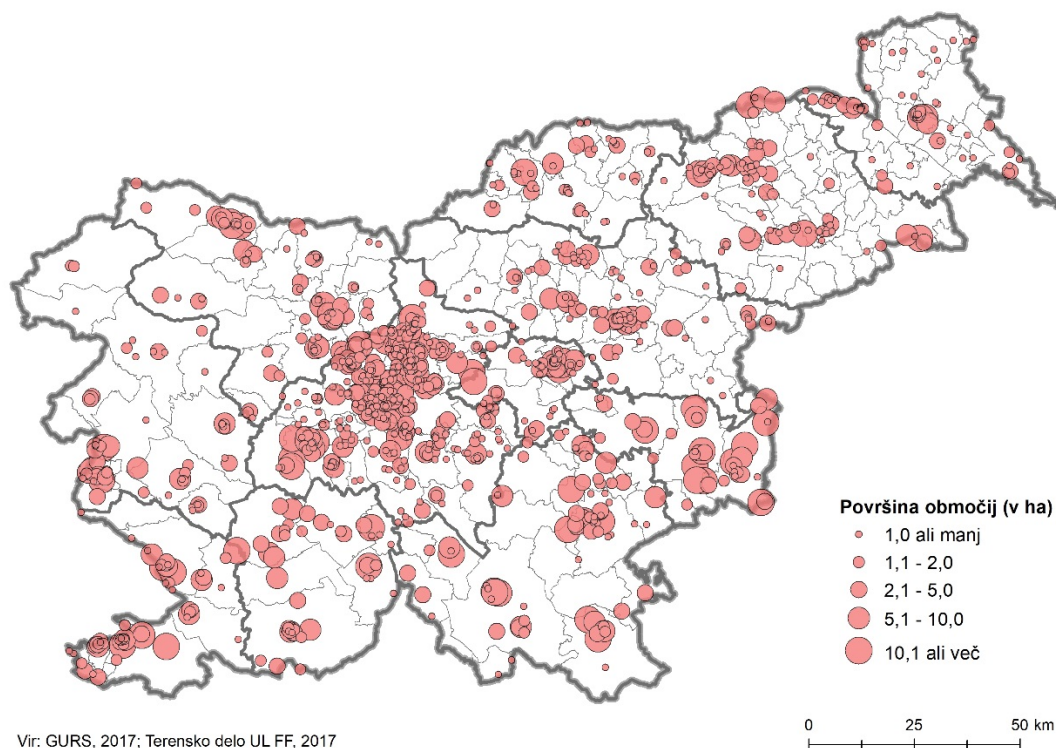
1.3 Degradirana urbana območja v Sloveniji

Kratek pregled obsega problematike degradiranih urbanih območij v Sloveniji v nadaljevanju povzemamo po študiji Filozofske fakultete,⁸ saj se le ta najbolj približa razumevanju DUO za namene te naloge. V okviru raziskave je bilo za območje celotne Slovenije evidentiranih 1081 funkcionalno degradiranih območij (FDO), v skupni površini 3422,7 ha. Po površini prevladujejo območja manjša od 1 ha, čeprav je povprečna velikost 3,2 ha. Med tipi prevladujejo območja namenjena področju obrambe, zaščite in reševanja.

Preglednica 1 Število FDO po tipih in površini

Tip FDO	Število	Površina (ha)	Povprečna površina v ha	% površin
FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti	77	202,3	2,6	5,9 %
FDO infrastrukture	162	324,3	2,0	9,5 %
FDO kmetijske dejavnosti	60	102,2	1,7	3,0 %
FDO obrambe, zaščite in reševanja	237	1196,9	5,1	35,0 %
FDO prehodne rabe	35	152,1	4,3	4,4 %
FDO pridobivanja mineralnih surovin	170	649,9	3,8	19,0 %
FDO storitvenih dejavnosti	133	418,4	3,1	12,2 %
FDO turistične, športnorekreativne in športne dejavnosti	112	267,8	2,4	7,8 %
FDO za bivanje	95	108,8	1,1	3,2 %
Skupaj	1081	3422,7	3,2	100,0

Vir: Lampič s sod., 2017.



Vir: GURS, 2017; Terensko delo UL FF, 2017

Slika 3 Lokacije in velikosti FDO v Sloveniji

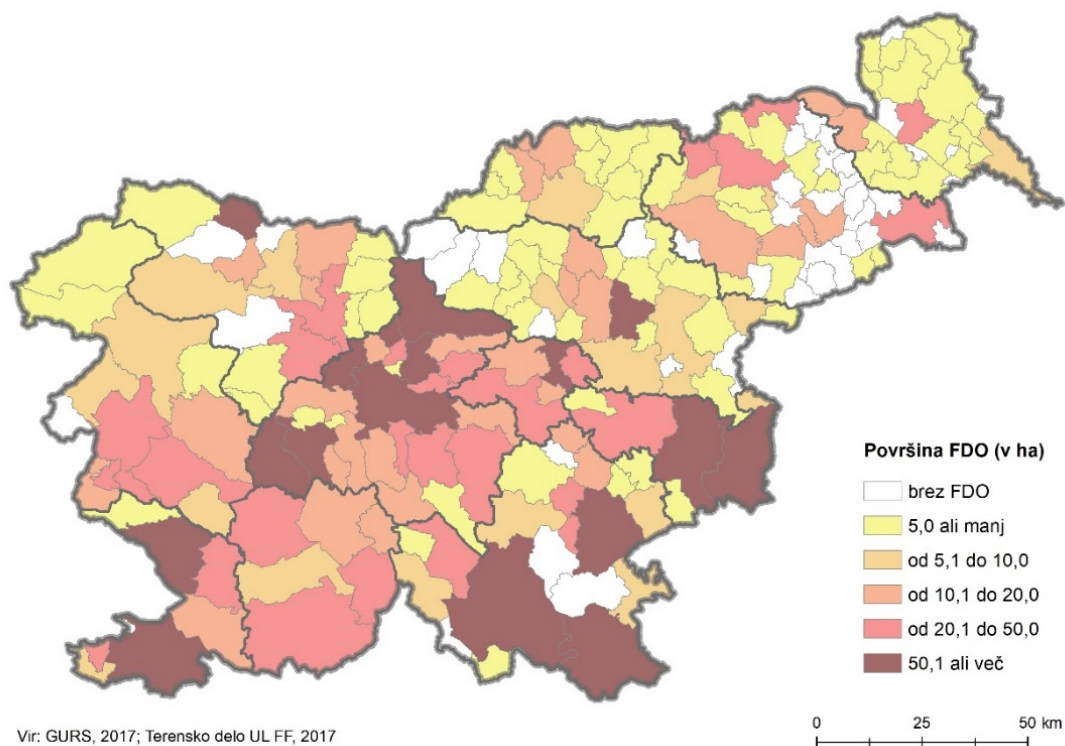
Vir: Lampič s sod., 2017.

⁸ Lampič, B., s sod., 2016. CRP V6-1510 Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Ljubljana.

Preglednica 2 FDO po velikostnih razredih in tipih

Tip FDO	Manj kot 1 ha	1–2 ha	2–5 ha	5–10 ha	10–30 ha	Nad 30 ha
FDO kmetijske dejavnosti	31	20	14	8	4	0
FDO storitvenih dejavnosti	109	27	18	3	2	3
FDO turistične, športnorekreacijske in športne dejavnosti	39	7	12	1	1	0
FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti	77	48	62	22	20	8
FDO obrambe, zaščite in reševanja	9	10	9	3	3	1
FDO pridobivanja mineralnih surovin	67	38	26	23	13	3
FDO infrastrukture	57	35	23	15	2	1
FDO prehodne rabe	53	22	25	9	3	0
FDO za bivanje	62	18	14	0	1	0
FDO skupaj	504	225	203	84	49	16

Vir: Lampič s sod., 2017



Slika 4 Skupna površina FDO po občinah

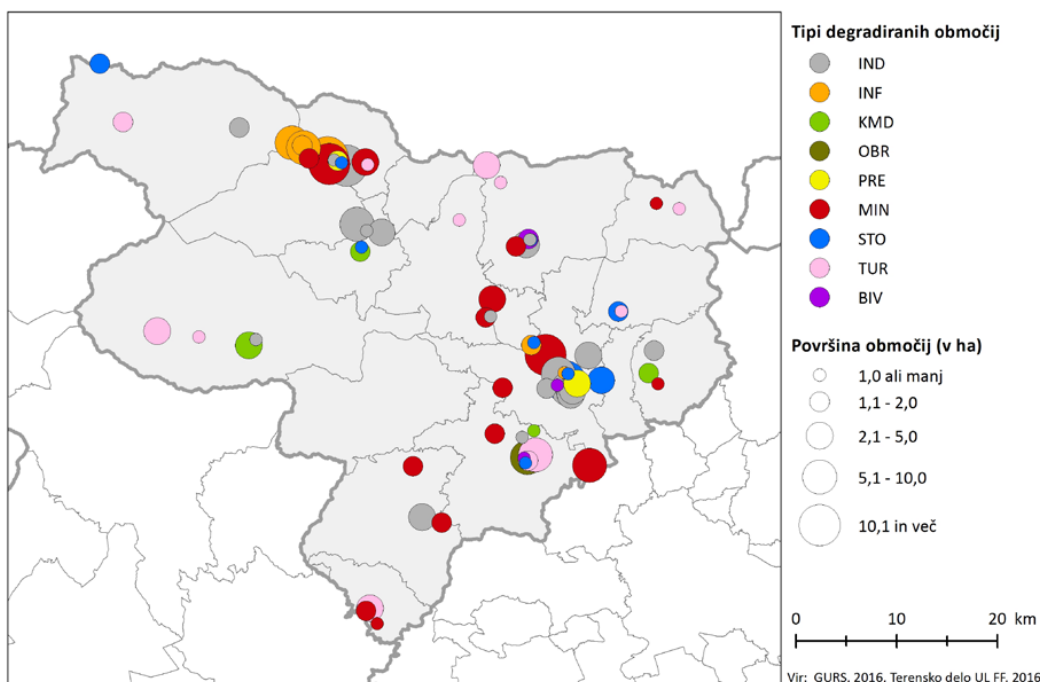
Vir: Lampič s sod., 2017.

Preglednica 3 Število in površine FDO po statističnih regijah

Statistična regija	Število	Površina (ha)	Povprečna površina FDO (ha)	% po površini
Gorenjska	74	238,6	3,2	7,0 %
Goriška	59	159,9	2,7	4,7 %
Jugovzhodna Slovenija	76	500,6	6,6	14,6 %
Koroška	50	64,4	1,3	1,9 %
Obalno-kraška	56	210,2	3,8	6,1 %
Osrednjeslovenska	384	1103,2	2,9	32,2 %
Podravska	84	213,9	2,5	6,2 %
Pomurska	67	97,4	1,5	2,8 %
Posavska	40	350,8	8,8	10,2 %
Primorsko-notranjska	42	132,1	3,1	3,9 %
Savinjska	93	192,4	2,1	5,6 %
Zasavska	56	159,3	2,8	4,7 %
Slovenija	1081	3422,7	3,2	100,0 %

Vir: Lampič s sod., 2017

Na **Gorenjskem**, ki predstavlja pilotno regijo projekta LUMAT, je bilo evidentiranih 74 FDO. Skupna površina FDO na Gorenjskem znaša 238,80 ha, kar predstavlja **7 % vseh FDO površin evidentiranih v Sloveniji**. Tako na ravni Slovenije, kot tudi v Gorenjski statistični regiji je popisanih največ območij manjših od 1 ha, **21 je večjih od 3 ha, med njimi pa jih je 5 nad 10 ha**. Po površini in po številu prevladujejo FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti (20) ter FDO pridobivanja mineralnih surovin (16), velik delež degradiranih površin pa je tudi na območju FDO infrastrukture. Številčno so bolj zastopane še FDO turistične, športnorekreativne in športne dejavnosti (12), vendar je njihova površina manjša (20,7 ha). **141,65 ha FDO je pretežno opuščeni, 54,31 ha pa delno opuščeni** (Lampič s sod., 2017). Glej Preglednico 5.



Slika 5 Tipi in površine FDO v Gorenjski statistični regiji

Vir: Lampič s sod., 2017.

1.4 Funkcionalno urbano območje Kranj in degradirana urbana območja

V projektu LUMAT je funkcionalno urbano območje Kranja (FUO Kranj) opredeljeno kot območje sedmih občin Gorenjske razvojne regije in sicer: Mestna občina Kranj ter občine Tržič, Naklo, Jezersko, Preddvor, Šenčur in Cerklje na Gorenjskem. Površina FUO Kranj je 708,7 km², kar predstavlja 33 % območja Gorenjske statistične regije (2.137 km²). Gostota poselitve v FUO je 145,14 preb./km² in je višja, kot sicer v Gorenjski statistični regiji (95,3 preb./km²). Povprečna starost prebivalcev v FUO Kranj je 41,9 let, v Gorenjski statistični regiji pa 42,2 leti. Indeks staranja v FUO Kranj znaša 106,09 in je manjši kot sicer na Gorenjskem, kjer je 111,00.

Na območju FUO Kranj je 36.846 zaposlenih oseb, kar predstavlja 46 % zaposlenih oseb celotne Gorenjske statistične regije. Stopnja registrirane brezposelnosti v FUO Kranj je 6,9 % in je nižja od stopnje registrirane brezposelnosti v celotni Gorenjski statistični regiji, ki znaša 8,6 %. V FUO Kranj je 4.840 poslovnih subjektov, kar predstavlja 25 % podjetij Gorenjske statistične regije (18.994 poslovnih subjektov). Povprečno število zaposlenih oseb na podjetje v FUO Kranj znaša 3,5 (povzeto po internem gradivu LUMAT projektnega partnerja – Urbanistični inštitut RS, 2017).

Po podatkih o FDO (Lampič s sod., 2017) je na območju FUO Kranj identificiranih 30 FDO, od tega 19 območij, večjih od 1 ha. Skupna površina vseh DUO znaša 82,1 ha, kar predstavlja tretjino vseh degradiranih območij Gorenjske. Številčno in po površini jih je največ na območju Mestne občine Kranj, po tipu FDO pa na območju FUO Kranj prevladujejo območja industrijskih in obrtnih dejavnosti. Pregled FDO na funkcionalnem urbanem območju Kranja je v Preglednici 4.

Zaključek:

Degradirane površine predstavljajo velik prostorski potencial Gorenjske, kakor tudi za vse občine funkcionalnega urbanega območja Kranja.

Medtem, ko se mestna središča Kranja in Tržič srečujeta predvsem z izzivi opuščeni ali deloma opuščeni nekdanjih industrijskih objektov ter storitvenih dejavnosti, so v zaledju pogosta težava opuščene gramozne jame, kamnolomi in objekti turistično-rekreacije rabe. Med evidentiranimi objekti jih je precej hkrati tudi varovanih z vidika kulturne dediščine. Nekaj območij je bilo opuščeni nedavno (pr. Baumax).

Pregled pokaže, da gre za raznovrsten prostorski potencial, ki ga je smiselno enotno in usklajeno obravnavati, hkrati pa aktivirati in nameniti za različne nove rabe glede na razvojne prioritete regije. Območja opuščeni gramoznic ali nekdanja kmetijska območja je smiselno povrniti v prvotne ekosisteme ali za zelene rekreacijske površine.

Preglednica 4 Degradirana območja v FUO Kranj po tipih

FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti (37,1 ha)	FDO pridobivanja mineralnih surovin (15,8 ha)	FDO infrastrukture (2,5 ha)	FDO storitvenih dejavnosti (17 ha)	FDO turistične in športno-rekreacijske dejavnosti (4,1 ha)
Tekstilindust, Kranj (9,9 ha)	Gramoznica Gradbinec, Naklo (13,2 ha)	Železnica Kranj-Tržič, Naklo (1,9 ha)	Staro mestno jedro Kranja (11,4 ha)	MP Ljubelj in smučišče Zelenica, Tržič (2,3 ha)
Savska cesta – sever, Kranj (8,4 ha)	Peskokop Bistrica, Tržič (1,2 ha)	AP Kranj (0,6 ha)	Baumax, Šenčur (3,7 ha)	Hotel Kazina, Jezersko (0,7 ha)
BPT, Tržič (4,7 ha)	Gramoznica Zg. Brnik, Cerklje na G. (0,8 ha)	FDO kmetijske dejavnosti (1,1 ha)	Grad Dvor, Preddvor (1,3 ha)	Hotel Gora, Tržič (0,6 ha)
Savska cesta – jug, Kranj (4,6 ha)	Kamnolom lehnjaka, Jezersko (0,7 ha)	Fazanerija, Cerklje na G. (1 ha)	Stara ekonomska šola, KR (0,2 ha)	Grad Hrib, Preddvor (0,5 ha)
Planika, Kranj (3 ha)	FDO za bivanje (1,9 ha)	FDO prehodne rabe (2,5 ha)	Grad Neuhaus, Tržič (0,2 ha)	
Mlekarna, Kranj (2,7 ha)	Naselje Pot v Zali Rovt, Tržič (1,6 ha)	Gradbišče Tuš, KR (2,5 ha)	Vrtec Rožle, Naklo (0,16 ha)	
Oljarica, Kranj (2,5 ha)	Samski dom Stražišče, KR (0,35 ha)			
Opekarna Češnjevka, Cerklje na G. (1,7 ha)				
PC Laze – vzhod, KR (1 ha)				
Peko PUR Tržič (0,22)				

Vir: <http://crp.gis.si/>, Lampič s sod., 2017

Preglednica 5 FDO večja od 1 ha na območju Gorenjske

	ID	ime_FDO	občina	tip_FDO	pod_tip_FD	opusc_obmo	povrsina_h
1	223	Poslovna cona Jesenice	Jesenice	FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti		pretežno opuščeno	28,713099
2	221	Feršped- železniška postaja	Jesenice	FDO infrastrukture	FDO prometne infrastrukture	delno opuščeno	19,260494
3	222	Kamnolom Podmežakla	Jesenice	FDO pridobivanja mineralnih surovin	FDO kamnoloma, peskokopa	pretežno opuščeno	15,400020
4	48	Gramoznica Gradbinec	Naklo	FDO pridobivanja mineralnih surovin	FDO gramozne jame	pretežno opuščeno	13,214539
5	425	Staro mestno jedro Kranj	Kranj	FDO storitvenih dejavnosti	FDO starega mestnega ali vaškega jedra	delno opuščeno	11,440867
6	431	Tekstilindus	Kranj	FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti		pretežno opuščeno	9,942273
7	90	LIP Bled	Bled	FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti		pretežno opuščeno	9,819645
8	273	Nekdanja vojašnica	Škofja Loka	FDO obrambe, zaščite in reševanja		delno opuščeno	8,795188
9	219	Plato Karavanke	Jesenice	FDO infrastrukture	FDO prometne infrastrukture	pretežno opuščeno	7,472404
10	218	Separacija	Jesenice	FDO infrastrukture	FDO prometne infrastrukture	pretežno opuščeno	6,645866
11	428	Savska cesta sever	Kranj	FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti		delno opuščeno	6,644686
12	278	Gramoznica Reteče	Škofja Loka	FDO pridobivanja mineralnih surovin	FDO gramozne jame	pretežno opuščeno	5,491694
13	280	Betonarna	Škofja Loka	FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti		pretežno opuščeno	5,392519
14	55	BPT	Tržič	FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti		pretežno opuščeno	4,669871
15	429	Savska cesta jug	Kranj	FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti		pretežno opuščeno	4,590068
16	93	Vezenine	Bled	FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti		pretežno opuščeno	3,915749
17	183	Gramoznica Ljubno	Radovljica	FDO pridobivanja mineralnih surovin	FDO gramozne jame	pretežno opuščeno	3,669020
18	44	Baumax	Šenčur	FDO storitvenih dejavnosti	FDO poslovnih, trgovskih in dr.stor. dejavnosti	povsem opuščeno	3,665929
19	51	Hotel in vila Zlatorog	Bohinj	FDO turistične in športne dejavnosti		povsem opuščeno	3,110221
20	119	Pustotnik	Žiri	FDO turistične in športne dejavnosti		pretežno opuščeno	3,054392
21	430	Tovarna Planika	Kranj	FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti		delno opuščeno	3,040896
22	224	Kamnolom Trebež	Jesenice	FDO pridobivanja mineralnih surovin	FDO kamnoloma, peskokopa	pretežno opuščeno	2,818074
23	427	Mlekarna	Kranj	FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti		povsem opuščeno	2,763893
24	434	Oljarica	Kranj	FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti		povsem opuščeno	2,507268

	ID	ime_FDO	občina	tip_FDO	pod_tip_FD	opusc_obmo	povrsina_h
25	426	Gradbišče Tuš	Kranj	FDO prehodne rabe	FDO opuščenega gradbišča	povsem opuščeno	2,488837
26	58	Mejni prehod Ljubelj in smučišče Zelenica	Tržič	FDO turistične in športne dejavnosti		pretežno opuščeno	2,298818
27	116	Poslovna cona Dobje	GVP	FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti		pretežno opuščeno	2,227756
28	54	Ribogojnica Bistrica	Bohinj	FDO kmetijske dejavnosti		povsem opuščeno	2,120575
29	49	Železnica Kranj-Tržič	Naklo	FDO infrastrukture	FDO prometne infrastrukture	pretežno opuščeno	1,964333
30	182	Gramoznica Podnart	Radovljica	FDO pridobivanja mineralnih surovin	FDO gramozne jame	povsem opuščeno	1,837043
31	97	Hotel Erika	Kr. Gora	FDO turistične in športne dejavnosti		pretežno opuščeno	1,819248
32	277	Kamnolom Praprotno	Škofja Loka	FDO pridobivanja mineralnih surovin	FDO kamnoloma, peskokopa	povsem opuščeno	1,734159
33	96	Mejni prehod Podkoren	Kr. Gora	FDO storitvenih dejavnosti	FDO poslovnih, trgovskih in dr.stor. dejavnosti	pretežno opuščeno	1,696207
34	45	Opekarna Češnjek	Cerklje na G.	FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti		pretežno opuščeno	1,694857
35	220	Stara postaja Hrušica	Jesenice	FDO infrastrukture	FDO prometne infrastrukture	pretežno opuščeno	1,648985
36	225	Hrenovica- jug	Jesenice	FDO prehodne rabe	FDO opuščenega gradbišča	povsem opuščeno	1,591665
37	59	Naselje Pot v Zali Rovt	Tržič	FDO za bivanje	FDO nedograjena stanovanjska območja	delno opuščeno	1,563887
38	117	Peskokop Javorje	GVP	FDO pridobivanja mineralnih surovin	FDO kamnoloma, peskokopa	pretežno opuščeno	1,525697
39	98	Tovarna Koop	Kr. Gora	FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti		povsem opuščeno	1,431591
40	139	Grad Dvor	Preddvor	FDO storitvenih dejavnosti	FDO javnih storitev	povsem opuščeno	1,322399
41	271	Hotel Transturist	Škofja Loka	FDO turistične in športne dejavnosti		delno opuščeno	1,320913
42	118	Kamnolom Hotovlja	GVP	FDO pridobivanja mineralnih surovin	FDO kamnoloma, peskokopa	povsem opuščeno	1,237970
43	120	Kamnolom Plesk	Žiri	FDO pridobivanja mineralnih surovin	FDO kamnoloma, peskokopa	povsem opuščeno	1,232735
44	276	Kamnolom Strmica	Škofja Loka	FDO pridobivanja mineralnih surovin	FDO kamnoloma, peskokopa	povsem opuščeno	1,208245
45	61	Peskokop Bistrica	Tržič	FDO pridobivanja mineralnih surovin	FDO kamnoloma, peskokopa	povsem opuščeno	1,182410
46	217	Peskokop Deponija	Jesenice	FDO pridobivanja mineralnih surovin	FDO kamnoloma, peskokopa	delno opuščeno	1,166649
47	207	Poslovna cona Laze - vzhod	Kranj	FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti		pretežno opuščeno	1,042074
48	95	Zazer	Bled	FDO kmetijske dejavnosti		pretežno opuščeno	1,012588
49	46	Fazanerija	Cerklje na G.	FDO kmetijske dejavnosti		povsem opuščeno	1,011891

Vir: <http://crp.gis.si/>, Lampič s sod., 2017 FDO turistične, športnorekreacijske in športne dejavnosti = FDO turistične in športne dejavnosti, GVP = Občina Gorenja vas-Poljane

1.5 Ključni izzivi celovitega upravljanja DUO območij

Izzivi prenove in upravljanja degradiranih urbanih območij so kompleksni in pogosto presegajo zmožnosti posameznega lastnika in lokalne skupnosti. Kljub nekaterim uspešnim primerom prenove, ki so se zgodili v zadnjih letih v Sloveniji, je problematika vedno bolj aktualna. Z vidika zagotavljanja trajnostnega prostorskega razvoja, doseganja racionalne rabe prostora in doseganja evropskega cilja ničelne bilance povečevanja pozidanih površin (t.i. načelo ang. zero land take) do leta 2050, bo v prihodnje nujno prostorski razvoj zagotavljati znotraj že urbaniziranih območij in s tem boljše izkoriščati potencial DUO za notranji razvoj slovenskih mest in regij.

- Obsežnost degradiranih območij, tako po površini kot po potrebnih finančnih sredstvih za prenovo

3422,7 ha je v Sloveniji označenih kot degradiranih, kar pomeni, da so brez ali z opuščeno funkcijo, potrebna fizične, okoljske, ekonomske in/ali socialne prenove. Če predpostavimo, da prenova m² obstoječih degradiranih površin v povprečju znaša 850 EUR/m² (objekti) oz. 50 EUR/m² (zemljišča), bi Slovenija samo za fizično prenovo danes prepoznanih DUO potrebovala danes več kot 10 milijard evrov.

- Aktiviranje DUO ima z novo prostorsko politiko prednost pred novimi pozidavami, tudi v luči načrtovanih kompenzacijskih ukrepov (angl. zero land take)

V obdobju 2008–2012 je bilo v Sloveniji na novo pozidanih 13.024 ha površin oziroma dnevno 8,9 ha, pri čemer je povečani obseg pozidanih površin najvišji na kmetijskih zemljiščih. Največ novih pozidanih površin je na območju travinja (6.208,1 ha), na območju gozda 3.274,2 ha in na območju njive 1550,5 ha.⁹ ZureP-2 v 2. poglavju opredeljuje temeljna pravila urejanja prostora, med katerimi je tudi pravilo 'racionalne rabe prostora'. V skladu z 20. členom se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo. Zemljišča in prsti so zelo omejeni viri, zato si Evropska komisija¹⁰ prizadeva do leta 2050 udejaniti načelo ničelne neto izgube zemljišč oz. neto rasti površine pozidanih zemljišč (angl. zero land take).¹¹ S tega vidika je pristop k uporabi degradiranih površin izrednega pomena.

- Nesistematično upravljanje DUO

Evidentiranje, načrtovanje, prenova in upravljanje DUO v Sloveniji ni sistematično urejeno, ne na mikro ravni lastnikov nepremičnin, 'developerjev' (profesionalni zasebni razvojni investitorji/managerji) kot tudi ne na lokalni, regionalni ali nacionalni ravni. ZUreP-2 uvaja nekaj novih inštrumentov zemljiške politike na ravni lokalne skupnosti (pr. območje prenove in pogodba za prenovo), ki pa jih bo potrebno v praksi šele preveriti in uveljaviti.

- Razpršeno lastništvo znotraj DUO

⁹ Poročilo o stanju okolja v RS 2017, Vlada RS, 2017, str. 103

¹⁰ Časovni okvir za Evropo, gospodarno z viri, Evropska komisija, 20.9.2011 <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A52011DC0571>

¹¹ Neto rast površine pozidanih zemljišč je povečanje površine pozidanih zemljišč v enem letu, ki se določi po formuli: neto rast površine zemljišč pozidanih površin = površina pozidanih površin v letu n – površina zemljišč pozidanih površin v letu n-1. Kot pozidana zemljišča se šteje območja na zemeljski površini, ki obsegajo: gradbene parcele stavb, pripadajoča zemljišča stavb, pripadajoča zemljišča javnih cest in železniške infrastrukture, pripadajoča zemljišča drugih gradbenih inženirskih objektov (179. Čl. Zurep-2). Pri tem je treba poudariti, da tla niso nujno odstranjena ali pečatena na celotni površini teh območij.

Na številnih DUO območjih se znotraj enega kompleksa pojavlja več lastnikov, ki pogosto nimajo skupnega cilja, niti določenega upravljavca, koordinatorja (promotorja) ali še bolje developerja/razvijalca, ki bi bil finančno in kadrovske sposoben ter zainteresiran voditi dialog med lastniki in celoten proces prenove. Večina uspešnih primerov je povezana z enim lastnikom oziroma močnim strateškim upravljavcem (*pr. BTC*).

- **Odsotnost primernih finančnih spodbud za lastnike, občine in zunanje investitorje**

V Sloveniji ni namenskih razvojnih sredstev za aktiviranje in prenovo DUO v zasebni (nejavni lasti), niti nepovratnih niti ugodnih povratnih virov. 11 mestnih občin je v programskem obdobju 2017-2020 deležnih EU sredstev iz mehanizma CTN za prenove DUO v javni lasti, medtem ko ostale slovenske občine do tega vira niso upravičene. Poleg tega EU predpisi omogočajo financiranja nakupa nepozidanega zemljišča in pozidanega zemljišča le do višine 10 % skupnih upravičenih izdatkov za zadevno operacijo oz. do 15 % za propadajoče lokacije in za nekdanje industrijske lokacije, ki vključujejo stavbe¹². Občine prav tako ne smejo nastopati v nakupih z namenom nadaljnje prodaje objekta za trg. Po drugi strani namenska sredstva, ki jih občine zberejo z nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč (prihodnji davek na nepremičnine) in predvideno novo takso za neizkoriščena stavbna zemljišča, ne zadoščajo za celostne posege.

- **Prenos novih ukrepov zemljiške politike iz ZUreP-2 v prakso**

ZUreP-2 uvaja nekaj novih inštrumentov zemljiške politike na ravni lokalne skupnosti (pr. občinski urbanist, projekt prenove in pogodba za prenovo na zaokroženem razvrednotenem območju, informacijske pisarne, začasna raba, načrt preskrbe z zemljišči, taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča, odreditev vzdrževanja), ki pa jih bo potrebno v praksi šele preveriti in uveljaviti.

- **Pomanjkanje znanj, organizacij in kadrov, ki so sposobni voditi proces prenove DUO**

Vodenje prenove DUO je zapleten proces, ki zahteva izkušnje in multidisciplinarne kompetence, predvsem iz pravno-lastniških, procesnih, urbanistično-gradbenih, komunikacijskih in poslovnih področij. V Sloveniji je tovrstnih kadrov malo oz. so prej naključje, še največ jih je v nepremičninskem ali inženiring sektorju. V javnem sektorju (občine, razvojne agencije) so redki. Izkušnje drugih držav govorijo, da se morajo celovite strateške prenove koordinirati s strani močne skupine deležnikov.

- **Pomanjkanje in neprepoznavnost razvojnih investitorjev v DUO (angl. developer)**

V Sloveniji obstaja več nepremičninskih družb oz. investicijskih holdingov, ki so (bili) predvsem aktivni v stanovanjski gradnji v času pred gospodarsko krizo. Žal pa na slovenskem trgu ni profiliranih investitorjev v prenove oz. le ti niso prepoznani v vlogi razvijalca (angl. developer). V smislu 'developerja' je najbolj uspešno in prepoznano podjetje BTC Ljubljana. *Na Gorenjskem je prepoznanih nekaj posameznih podjetij, kot so npr. Skupina Ržišnik Perc z investitorstvom v Poslovno cono Šenčur in Poslovno cono Žirovnica, posamezni investitorji v domove za starejše (pr. Seliše Bled – odkup zemljišč od podjetja v stečaju), Dvorec Jelen Kranj (DUO nekdanji hotel Jelen v mestnem središču). Nekaj pa je primerov nakupov DUO za namene razvoja lastne podjetniške dejavnosti (pr. IBI Kranj), v teku je prenova območja nekdanjih skladišč na DUO železniška postaja Kranj.*

¹² Uredba (EU) št. 1303/2013 o skupnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu, Evropskem kmetijskem skladu za razvoj podeželja in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo, o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu, Evropskem kmetijskem skladu za razvoj podeželja in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo ter o razveljavitvi Uredbe Sveta (ES) št. 1083/2006; člen 69, (3 b).

- **Nejasna vloga občin, pomanjkanje poguma in prakse občin za posege v DUO ter privabljanje/ sklepanje dogovorov (tudi JZP) z investitorji**

Vloga občin v procesu prenove DUO ni jasno opredeljena. Doslej so lokalne skupnosti poskrbele za pripravo prostorskih aktov, z novim zakonom ZUreP-2 dobivajo nekaj novih pristojnosti oz. inštrumentov. Okrepitev in profiliranje vloge občin, dvig njihove ozaveščenosti o vseh možnih inštrumentih ter pomoč pri dogovarjanju s potencialnimi investitorji ter uporabi novih inštrumentov ZUreP-2 v praksi predstavlja enega ključnih izzivov prostorske in zemljiške politike na DUO območjih.

- **Sinergije prek administrativnih meja občin – upravljanje z DUO na medobčinski ravni ali na ravni regije**

Obsežnost degradiranih območij pogosto s svojim vplivom in zahtevnostjo presega meje in sposobnosti posamezne občine. V tem pogledu je nujno preveriti načine in inštrumente za načrtovanje, upravljanje in medinstitucionalno sodelovanje za DUO na širšem funkcionalnem območju ali celo na ravni regije. ZUreP-2 uvaja Regionalne prostorske plane, katerih obvezna vsebina je, med drugim, skupno načrtovanje **območij stanovanjske oskrbe, industrijskih con nad 10 ha uporabne površine, večja nakupovalna središča nad 5000 m² bruto tlorisne površine ter območij pomembnejše družbene infrastrukture.**

- **Razumevanje in vključevanje novih trajnostnih načel v prenovo DUO**

Izkušnje in nove prostorske smernice drugih evropskih držav kažejo, da se tudi pristopi k prenovi DUO spreminjajo. Vključevanje novih ekonomskih modelov kot so krožno gospodarstvo, industrijske simbioze, socialne inovacije...) v procese prenove bodo konkurenčna prednost revitaliziranega območja.

- **DUO niso statična kategorija, ves čas se spreminjajo in nastajajo nova**

DUO niso statična kategorija, tudi v njih se vsak dan in predvsem z novimi gospodarskimi in bivanjskimi vzorci dogajajo različne spremembe. Na strateških lokacijah, ki so za vlagatelje tržno bolj zanimive, DUO hitreje prehajajo v novo funkcijo. Po drugi strani nastajajo ali se bodo v naslednjih desetletjih pojavljali novi potencialni tipi DUO (pr. nakupovalna središča, prazne individualne stanovanjske hiše), katere morajo prostorski načrtovalci prepoznati že danes.

Zaključek:

Celovito upravljanje DUO je izziv, ki zahteva koordinirano sodelovanje ključnih deležnikov na vseh ravneh (lokalni, regionalni oz. medobčinski ter nacionalni) in v vseh fazah prenove od načrtovanja, izvedbe prenove in nadaljnega upravljanja.

ZUreP-2 uvaja nekaj novih instrumentov in ukrepov, katerih izvedljivost in učinke bo pokazala praksa. Za uspešno prenovo DUO bo treba vzpostaviti primerne organizacijske in finančne okvirje, okrepiti usposobljenost ključnih kadrov in konkretne rešitve prilagajati značilnostim posamičnega DUO. Predvsem pa izziv predstavlja udejanjenje novega prostorskega koncepta – ponovne rabe že uporabljenega prostora.

2 Pregled ključnih obstoječih študij, projektov, predpisov in drugih dokumentov, ki obravnavajo DUO

V tem poglavju predstavljamo ključne povzetke pregleda obstoječih sekundarnih virov, podrobnosti pa so v Prilogi 1.

- Zakonodaja

Zakon o urejanju prostora (ZureP-2) stopi v veljavo 1. 6. 2018 in obravnava i) prostorsko načrtovanje na lokalni, regionalni in nacionalni ravni, ii) ukrepe zemljiške politike in iii) prostorsko informacijski sistem s spremljanjem stanja prostorskega razvoja. Z vidika prenove in upravljanja DUO sta pomembni zakonski opredelitvi pojmov '*prenova območja*' in '*razvrednoteno območje*', med temeljnimi pravili za urejanje prostora pa '*racionalna raba prostora*', ki daje prednost prenovi pred novo pozidavo.

Na področju načrtovanja zakon uvaja '*regionalni prostorski plan*' na ravni razvojne regije, katerega obvezne vsebine predstavljajo pomemben instrument tudi za načrtovanja prenove DUO (industrijske cone nad 10 ha uporabne površine, večja nakupovalna središča nad 5000 m² tlorisne površine, območja stanovanjske oskrbe, ...). Na lokalni ravni zakon vzpostavlja '*občinskega urbanista*', ki je zadolžen za celostno politiko prostorskega razvoja občine. '*Občinski prostorski načrt (OPN)*' med drugim določa '*območja prenove*' in '*namensko rabo prostora*'. Instrument '*Začasna raba prostora*' omogoča aktivacijo zemljišč, ki niso v uporabi, za kar se uvaja nov institut '*Lokacijska preveritev*'.

Z ukrepi zemljiške politike država in občine izvajajo aktivnosti, ki omogočajo uresničevanje ciljev prostorskega razvoja in usmerjanja razvoja poselitve. Z vidika prenove in upravljanja DUO so relevantni zlasti ukrepi razvoja stavbnih zemljišč (komasacije), ukrepi pridobivanja zemljišč in pravice na njih (načrt preskrbe, predkupna pravica države ali občine, razlastitev in omejitve lastninske pravice), finančna sredstva zemljiške politike (komunalni prispevek in taksa na neizkoriščena zemljišča) ter ukrepi prenove in urejenosti prostora (ukrepi pri prenovi in odreditev vzdrževanja).

Zakon o spodbujanju investicij (ZSInv) začne veljati 15. 3. 2018. Določa oblike investicijskih spodbud, pogoje in merila za dodelitev spodbud ter aktivnosti za spodbujanje investicij in internacionalizacije gospodarskih družb. Zakon opredeljuje ukrepe, ki jih s ciljem spodbujanja investicij lahko izvede občina in ki hkrati lahko vplivajo tudi na prenovu DUO.

Oblike investicijskih spodbud so i) subvencije, ii) krediti, garancije in subvencioniranje obrestne mere ter iii) nakup nepremičnine v lasti samoupravne lokalne skupnosti po ceni, ki je nižja od tržne. Vse oblike spodbud predstavljajo regionalno državno pomoč.

Med merili za dodelitev spodbud se ob ekonomskih in drugih vidikih ugotavlja tudi '*umeščenost na razvrednoteno območje z ustrezno namensko rabo ali v obstoječo obrtno poslovno cono*' ter '*vpetost investicije v prostor*'. '*Nakup nepremičnine v lasti samoupravne lokalne skupnosti po ceni, ki je nižja od tržne*' omogoča, da občina ob izpolnjevanju pogojev in meril za dodelitev spodbude na podlagi neposredne pogodbe proda nosilcu investicije

nepremičnino po ceni nižji od tržne. Razlika med ocenjeno vrednostjo in prodajno vrednostjo predstavlja regionalno državno pomoč.

Zakon opredeljuje *'strateške investicije'*. Sklep vlade o ugotovitvi izpolnjevanja pogojev za strateško investicijo med drugim vsebuje seznam nepremičnin, na katerih je predvidena gradnja v javno korist. Po zakonu, ki ureja urejanje prostora, se te nepremičnine lahko *razlastijo* za namen gradnje objektov za izvedbo strateške investicije, razlastitvena upravičenka pa je občina. Te nepremičnine lahko občina proda nosilcu strateške investicije z *neposredno pogodbo* ali sklene *neposredno pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice*.

- Metodologije, raziskave in študije

V Sloveniji še ni vzpostavljene enotne definicije degradiranih območij. V okviru omenjenih raziskav Filozofske fakultete ter Fakultete za arhitekturo Univerze v Ljubljani je potekalo evidentiranje degradiranih območij v Sloveniji. Uporabljena so bila različna merila in kriteriji za obravnavo in posledično tudi različne opredelitve degradiranih območij. Obe študiji pa sta pripomogli k vzpostavitvi podlag za pristop k celostni obravnavi in prenovi degradiranih urbanih območij v Sloveniji. Različne definicije se uporabljajo tudi v strateških dokumentih države, podrobneje so predstavljene v Prilogi 1.

Operativni program Evropske kohezijske politike 2014-2020 skladno z evropsko uredbo EU 1303/2013 uvaja **finančne instrumente** (kredit, garancije, lastniški in kvazi lastniški kapital), ki se vzpostavijo v obliki skladov, v katere poleg javnih vstopajo tudi zasebni vlagatelji. V Sloveniji sta po predhodni oceni finančnih instrumentov primerna dva sklada: Sklad za energetska učinkovitost in Sklad za urbani in teritorialni razvoj, ki zagotavlja posojila za financiranje urbanih projektov ob ugodnejših pogojih in daljšo dobo odplačevanja. V okviru **URBACT CSI Europe** je bil razvit priročnik Finančni instrumenti in urbani razvoj.

- Projekti

Projekt LUMAT se osredotoča na uresničevanje trajnostne rabe zemljišč in izvaja pilotne projekte celostnega okoljskega upravljanja v sedmih izbranih funkcionalnih urbanih območjih. Razvita je skupna metodologija za načrt celovitega okoljskega upravljanja funkcionalnih območij in koncept celostne strategije okoljskega upravljanja funkcionalnih območij (angl. FAIEMS). Poudarek je na celostni obravnavi, kjer optimizacija upravljanja z zemljišči poteka nadsektorsko, z vključevanjem ekosistemskih storitev in policentričnim večnivojskim upravljanjem s sodelovanjem različnih akterjev (vertikalno in horizontalno). Vzporedno s strategijo za posamezno območje se pripravi tudi akcijski načrt. Projekt kot ukrep optimizacije virov med posameznimi akterji na funkcionalnem območju obravnava industrijske simbioze.

V preteklih letih je potekalo več **evropskih projektov**, ki so obravnavali degradirana območja in proučevali različne vidike upravljanja in prenove. Razviti konceptualni modeli prenove degradiranih območij ter orodja za upravljanje, trženje, opredelitev ekonomskih in finančnih dimenzij, okoljskih in tehničnih ter socialnih dimenzij so bili zbrani v okviru projekta **COBRAMAN**.

Med prvimi, ki so obravnavali konceptualne modele, je mreža **CABERNET** (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network). Izpostavljamo:

- **Definicijo degradiranega območja:** območja, ki so skupaj z okoliškimi zemljišči prizadeta zaradi pretekega izrabljanja; ki so zanemarjena ali premalo izkoriščena, ki ležijo predvsem v urbanih območjih in zahtevajo poseg zato, da bi jih lahko spet koristno uporabljali.
- **A-B-C model** kategorizacije degradiranih zemljišč (A-primerni za komercialno regeneracijo, B- primerni za javno-zasebna partnerstva, C- ki niso primerna za trg). Cilj je z javno podporo prenove zemljišča tipa B spremeniti v A ter zemljišča C v tip B.

Čeprav so projekti obravnavali specifične vidike upravljanja in prenove degradiranih urbanih območij v več državah in različnih tipih območij, skozi modele, koncepte, orodja in pilotske preskuse le teh izrisujejo nekaj (skupnih) **značilnosti in spoznanj**:

- Evropske države imajo različne ureditve in pristope k načrtovanju in urejanju prostora, razlikujejo pa se tudi glede pristojnosti na ravni regij in občin, kar narekuje prilagajanje modelov in konceptov. Zahodnoevropske države imajo daljšo tradicijo upravljanja in prenove DUO od srednjeevropskih, kjer so ti procesi postali aktualni zlasti po padcu železne zavese;
- Prenova DUO zahteva aktivne politike in pristope – ekonomska, socialna in okoljska bremena DUO so velika in potrebujejo ustrezno ukrepanje, da ne pride do dodatnih konfliktov, še zlasti v gosto poseljenih območjih, hkrati pa ustvarja potencial za trajnostni razvoj mest in regij;
- Prenova DUO je kompleksen problem, zato znanja in veščine, ki so potrebna, niso le tehnična, temveč zahtevajo veščine konceptualnega razmišljanja, vodenja in grajenja konsenza in sposobnosti razumeti potrebe skupnosti po prenovi;
- Trajnostni razvoj urbanih območij naj gradi na celoviti obravnavi okoljskih, gospodarskih, socialnih in upravljaljskih dimenzij; v obravnavo degradiranih območij je treba vključiti vse relevantne akterje na nacionalni, regionalni in lokalni ravni. Ker pa imajo različne interese, vire in vpliv, je za uspešno prenovo nujno koordinirano delovanje vseh deležnikov (načrtovalci, lastniki, developerji,..) in prilagojeno konkretnim izzivom specifičnega območja. Potrebni so profesionalni pristopi k upravljanju procesa prenove, ki večinoma zahteva interdisciplinarnost;
- Dobre prakse prenove in upravljanja degradiranih območij pogosto vzpostavijo posebno upravljaljsko organizacijo (npr. namenska podjetja, agencije,...), ki lahko deluje na različnih ravneh (območje, mesto, povezujejo lahko več občin, itd.);
- Ob analizi stanja je osnovni korak opredelitev vizije degradiranega območja, ki daje osnovo za načrtovanje na strateški in operativni ravni in ki jo je nujno treba razviti v sodelovanju s ciljnim javnostmi (skupnost, prebivalci, lokalna podjetja, organizacije, lastniki zemljišč, uporabniki, itd.). Komuniciranje je bilo prepoznano kot ključni gradnik procesov prenove (pr. projekt LUDA). Za ta namen so bili v projektih razviti koncepti in priročniki za vključevanje javnosti, predstavljene dobre prakse,...);
- Procesni prenove so dolgoročni in kompleksni, razviti inovativni koncepti, orodja in modeli so bili s podporo projektov deloma preskušeni na pilotskih območjih in so tako omogočili enega od korakov na poti prenove. Pilotski projekti so potekali na različnih vrstah DUO, vsi pa temeljijo na trajnostnem razvoju kot osnovnem načelu;
- Za prenovo DUO je potrebna kombinacija različnih ukrepov in dostopnih finančnih virov. Analize projektov kažejo na relativno veliko število delnih instrumentov (pr. CircUse), ki so različni po posameznih državah, pogosto z visokim potencialnim učinkom, vendar pa medsebojno nekoordinirani v celovite sisteme. Za doseganje učinkov je potrebno uravnoteženo delovanje med pravnimi, načrtovalskimi, institucionalnimi in finančnimi instrumenti (CircUse);

- Za prenovu in upravljanje DUO je nujna krepitev človeških virov (v projektih so bili razviti priročniki, programi usposabljanj, profil menedžerja za koordinacijo prenove degradiranih območij (pr. Cobraman),...);
- V podprtih projektih je bila razvita vrsta modelov, konceptov, upravljanja in trženja, ekonomskih, finančnih, okoljskih orodij in tehničnih rešitev, zbrani so bili v projektu Cobraman in Timbre (posebej za obsežna in kompleksna degradirana območja);
- Smiselno je razvoj manjkajočih instrumentov in ukrepov, ki lahko motivirajo zasebne vlagatelje v prenovu, še posebej za reševanje kompleksnih ali strateško pomembnih območij ter razvoj instrumentov na nacionalni ravni.

Zaključek:

Pregled študij in projektov pokaže, da so uspešni pristopi k prenovi DUO nujno celostni in strateški ter se zaradi kompleksnosti izvedejo čez daljše obdobje. Temeljijo na profesionalni organizaciji, ki v vseh fazah vključuje vse relevantne javnosti in gradi na konsenzu deležnikov. Osnova prenove so trajnostni pristopi, ki hkrati spodbujajo uvajanje in preskušanje inovativnih rešitev. Velik poudarek je dan kombinaciji različnih instrumentov (ukrepov) in finančnih virov.

Preglednica 6 Pregled ključnih obstoječih dokumentov, ki obravnavajo DUO

Zakonodaja		
1	Zakon o urejanju prostora (ZureP-2), Ur. l.- RS, št. 61/2017 z dne 2. 11. 2017.	http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/zakonodaja/prostorsko_nacrtovanje/ZU_REP.pdf
2	Zakon o spodbujanju investicij (Ur.l. RS, št. 13/18) z dne 28. 2. 2018	https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2018-01-0542?sop=2018-01-0542
Metodologije, raziskave in študije		
3	B. Lampič, B. Barborič, M. Foški, S. Kušar, A. Zavodnik Lamovšek, Rezultati evidentiranja FDO po pilotnih regijah in vsebinske usmeritve za delovanje evidence v Sloveniji, Priročnik, Filozofska fakulteta, Univerza v Ljubljani, Ljubljana april 2017 Lampič, B. s sod., 2016: CRP V6-1510: Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Ljubljana.	http://www.mgrt.gov.si/fileadmin/mgrt.gov.si/pageuploads/Regionalni_razvoj/2017/Delavnica_degradirana_obmocja/Prirocnik_DELAVNICA_FDO_18-04-2017_FINAL.pdf http://crp.gis.si/bf_analytics
4	Koželj, J., Filipič, P., Hočevar, P., Strle, K., Kušar, K., 2016: Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij (DUO2), Zaključno poročilo, faza 1 in 2, Fakulteta za arhitekturo Univerze v Ljubljani	Povezava: http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/urbani_razvoj/studija_duo.pdf
5	Finančni instrumenti Predhodna ocena finančnih instrumentov v Sloveniji (Povzetek, PWC, februar 2016)	http://www.eu-skladi.si/sl/dokumenti/financni-instrumenti/povzetek-predhodne-ocene-feb-2016.pdf
6	URBACT CSI Europe: Financial Instruments and Urban Development	http://urbact.eu/csi-europe http://urbact.eu/financial-instruments-action-video
7	Sustainable regeneration in Urban areas, Urbact II capitalisation, April 2015	http://urbact.eu/sites/default/files/04_sustreg-web.pdf
Projektna gradiva		
8	LUMAT , projektna prijava, Transnational concept of local trainings – training materials. Report on common methodology of specific integrated FUA environmental management plans. Common functional areas integrated environment management strategy (FAIEMS). Transnational concept of action plans – corrected after JS Industrial symbiosis – economic aspects of the Slovenian pilot action.	http://www.interreg-central.eu/Content.Node/LUMAT.html
9	CIRCUSE – Circular Flow Land Use Management, Rezultati	http://www.circuse.eu/index.php?s=1
10	COBRAMAN, Rezultati projekta	http://cobraman.uirsi.si/Outputs/Reports/tabid/65/language/en-US/Default.aspx
11	LIFELONG LEARNING PROGRAMME – projekt BROWNFIELDS in Baltic States – Lifelong educational project (BRIBAST)	http://fast10.vsb.cz/bribast/document/handbook_EN_final.pdf
12	BALTIC URBAN LAB	https://www.balticurbanlab.eu
13	TIMBRE	http://www.timbre-project.eu/

3 Pregled ukrepov za celovito upravljanje prenove degradiranih urbanih območij

3.1 Uvod

Poglavje predstavlja nabor 50 raznovrstnih ukrepov, ki jih občinski urbanisti, razvojniki, snovalci prostorskih politik, razvijalci območij (angl. developerji), vlagatelji, lastniki objektov in zemljišč v degradiranih območjih ter drugi zainteresirani deležniki lahko kombinirajo v različnih fazah upravljanja DUO. Gre za strukturiran pregled različnih zakonskih inštrumentov, uveljavljenih metod, pristopov in drugih rešitev, ki se pojavljajo v slovenski in tujih praksah prenove DUO.

Vir ukrepov so zato veljavni predpisi povezanih z upravljanjem DUO, analize primerov uspešnih regeneracij, pregledi rezultatov in priporočil nedavnih EU projektov, članki in strokovna poročila različnih organizacij, razgovori s strokovnjaki, občinami, RRA in lastniki DUO ter praktične izkušnje pripravljavcev tega poročila.

Izbor ukrepov sledi osnovnemu cilju te naloge - pripraviti pregled praktičnih ukrepov, ki lahko služijo kot pripomoček in vodilo pri vsakodnevnem delu vseh, ki so na kakršenkoli način povezani z DUO območji. V prvi vrsti so ukrepi pripravljene z vidika potreb občinskih in regionalnih prostorskih in razvojnih načrtovalcev. **Nabor ukrepov ni izčrpan, lahko pa predstavlja začetek nadgradnje v slovensko bazo praks, izkušenj in priporočil za prenove DUO.**

Ukrepi, predstavljeni v nadaljevanju, so razdeljeni v 7 skupin:

- prostorsko-planerski ukrepi,
- ukrepi za pospešitev aktivacije in prenove,
- strategije in pristopi k prenovi,
- lastninsko-pravni in zemljiški ukrepi,
- finančne spodbude in ukrepi pritiska,
- upravljavski ukrepi,
- promocijsko-tržni ukrepi.

Hiter pregled vseh 50 ukrepov po skupinah je predstavljen v Preglednici 7.

Večina predstavljenih ukrepov ima zakonsko podlago oz. le ta za izvedbo ni potrebna. V vsaki fazi prenove DUO deležniki uporabljajo in preizkušajo kombinacijo različnih ukrepov (ustrezen mix ukrepov). Vsi ukrepi namreč niso primerni za vse tipe DUO, poleg tega so nekateri ukrepi bolj, drugi manj učinkoviti.

Zavedamo se, da marsikateri zakonodajni ukrepi v praksi še niso zaživel (še posebej ukrepi iz ZUreP-2) ali pa so finančno prezahtevni. V ta namen smo ob opisu vsakega ukrepa poskušali opredeliti možne načine uporabe ukrepa v DUO ter, kjer je bilo to mogoče, navesti konkretne

primere uporabe v praksi s povezavo na spletno stran. Prednostno smo iskali primere v Gorenjski regiji, ki je pilotno območje projekta LUMAT.

Za vsak ukrep smo opredelili tudi:

- fazo upravljanja, za katero je ukrep značilen (1-Načrtovanje prenove, 2-Izvajanje prenove, 3-Upravljanje območja),
- teritorialno raven, na kateri se ukrep lahko izvaja (D- Država, R – Regija, O- Občina, M- Mikro raven posameznega DUO),
- presojo primernosti z vidika nosilca prenove.

Presoja primernosti ukrepa predstavlja oceno z vidika nosilca prenove oz. ukrepa (pr. lokalna skupnost, konzorcij, ..) na podlagi treh enakovrednih kriterijev:

- pričakovan učinek ukrepa (ang. impact),
- ocenjen finančni vložek oz. strošek ukrepa (ang. price),
- izvedljivost ukrepa (ang. feasibility).

Vsak kriterij je ocenjen v rangi +3 (pozitiven) do -3, končno oceno pa predstavlja seštevek vseh treh kriterijev. Ocenjevanje je subjektivna presoja pripravljavcev poročila, zato ob drugačnem vidiku presoje dopuščamo možnost različnega rezultata. Ne glede na to pa ocene dajejo orientacijo uporabniku o smotrnosti uporabe posameznega ukrepa.

V Preglednici 7 v naslednjem poglavju so po sedmih skupinah ukrepi podrobneje opisani. Različni finančni viri, ki so pogojno na voljo za financiranje različnih podsistemov prenove DUO v obdobju 2014-2020 so zbrani v Prilogi 2.

Preglednica 7 Kratak pregled ukrepov za upravljanje DUO

Prostorsko-planerski ukrepi	Ukrepi za pospešitev aktivacije in prenove	Strategije in pristopi k prenovi	Lastninsko-pravni in zemljiški ukrepi	Finančne spodbude in ukrepi pritiska	Upravljavski ukrepi	Promocijsko trženjski ukrepi
Regionalni prostorski plan: načrtovanje prednostne rabe DUO	Prednostno umeščanje javnih objektov v DUO	Sanacije degradiranih okolij zaradi preteklih okoljskih bremen	Načrt preskrbe z zemljišči	Odreditev vzdrževalnih del (pritisk)	Uradni register DUO	Nacionalna promocija DUO - SPIRIT
Občinski prostorski načrt: namenska in prednostna raba DUO, obm. prenove	OPPN in dogovor deležnikov za skupno in celostno prenovo na območju prenove	Renaturacija DUO	Nakup/ prodaja neizkoriščenih nepremičnin v javni lasti v DUO območjih	Taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča (pritisk)	Nacionalni program za prenovo DUO	Pisarna za podjetja in investitorje (lokalna, regionalna)
Postavitev kvantitativnih prostorskih ciljev rabe zemljišč	Posegi v prenovo obstoječih zakonito zgrajenih objektov na stavbnih zemljiščih	Prenova in razvoj DUO v urbano območje mešane rabe	Brezplačen prenos premoženja države na lokalno skupnost	Komunalni prispevek in oprostitev	Nacionalna koordinacija za DUO	Program spodbud: mix podpornih ukrepov
Prepoznavanje bodočih DUO	Začasna raba prostora	Razvoj stavbnih zemljišč po rušenju in okoljski sanaciji	Predkupna pravica države in občine	Politika NUSZ	Regijska koordinacija in upravljanje DUO	Strategija trženja: zasnova in izvedba
Načrtovanje z ničelno neto rastjo pozidanih zemljišč		Posodobitev in uvedba inovativnih energetske-okoljskih rešitev v DUO	Razlastitev in omejitve lastninske pravice	Dodeljevanje občinskih finančnih spodbud podjetjem	Občinski urbanist –DUO koordinator	
(Pred)študija izvedljivosti prenove z vizijo DUO (program prenove)		Izboljšanje dostopnosti, uvedba trajnostne mobilnosti in vključitev DUO v prometne mreže	Podelitev stavbne pravice	Nepovratna sredstva države in EU za DUO	Usposabljanje za lokalne in regionalne DUO koordinatorje	
		Ozaveščanje javnosti o izzivih trajnostne rabe	Komasacija na območju stavbnih zemljišč v DUO	Finančni instrumenti EU	Ustanovitev podjetja za prenovo in upravljanje	
		Spodbujanje industrijskih simbioz		Kreditni za občine in podjetja	Pisarna za prenovo DUO	
				Vzpostavitev namenskih (regijskih/nacionalnih) kreditnih in garancijskih shem	Obvezna določitev upravljavca DUO	
					Ukrepi za krepitev kompetenc za upravljavce in večje lastnike DUO	
					Nacionalna spletna stran/ platforma praks	

3.2 Opis ukrepov

Legedna

Raven ukrepa

D – Država
R - Regija
O - Občina
M – Mikro raven, DUO območja, lastnikov, podjetja

Presoja primernosti

I – Vpliv (Impact)
P – Cena (Price)
F -Izvedljivost (Feasibility)
Sk – Skupna ocena

Preglednica 8 Opis ukrepov za celovito upravljanje DUO

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)						
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk			
Prostorsko-planerski ukrepi																	
Regionalni prostorski plan (RPP): načrtovanje prednostne rabe DUO za umeščanje regijsko pomembne infrastrukture in objektov = inštrument oziroma obvezen prostorski strateški akt, s katerim se uskladi in načrtuje prihodnji prostorski razvoj na ravni razvojne regije. Občine spodbuja, da skupaj z državo dogovorijo prostorske ureditve, ki segajo na območje več občin ali vplivajo na razvoj več občin. ZUreP-2 med drugim predpisuje obvezno opredelitev: <ul style="list-style-type: none"> - prostorskih ureditev gospodarske javne infrastrukture, obvezno GJS s področja varstva okolja; - prednostnih razvojnih območij za stanovanjsko oskrbo; - prednostnih območij za razvoj posameznih dejavnosti, ki so pomembne za regijo, obvezno gospodarske cone nad 10 ha uporabne površine (industrijske, obrtne, trgovske, poslovne, logistični centri); - območij nakupovalnih središč nad 5000 m² BTP; - infrastrukturnih vozlišč in prostorskih ureditev, namenjenih urejanju skupnega potniškega prometa; - območij za objekte pomembnejše družbene infrastrukture. 	ZureP-2 70-74. člen	<ul style="list-style-type: none"> - Umeščanje večjih regijskih družbenih objektov (pr. bolnica, univerza, športni centri) in objektov energetske, prometne ali okoljske infrastrukture na DUO (pr. regijski potniški terminal, logistični centri, večja sončna elektrarna, ...). - Načrtovanje novih stanovanjskih sosesk ali sodobnih območij poselitev in mešane rabe na DUO (pr. eko-mesta, cone pametnih mest). - Načrten pristop k prenovi večjega regijskega DUO za namene pridobivanja strateških investitorjev. - Medobčinsko usklajen pristop k opredelitvi namenske rabe posameznih DUO v regiji – 	Prakse regionalnega prostorskega načrtovanja v Sloveniji še ni. ZureP-1 je uvedel t.i. Regionalne zasnove prostorskega razvoja, ki so bile izdelane za nekaj regije (pr. Koroška, Južna Primorska, Savinjska) in uporabljene kot strokovne podlage za OPN-je. Kasneje je Zakon o prostorskem načrtovanju regijsko prostorsko načrtovanje ukinil. Referenčni primeri umeščanja tovrstnih vsebin v DUO: <ul style="list-style-type: none"> - Gradec, Avstrija: Smart City na DUO http://www.smartcitygraz.at/ 	X					X					+3	-1	-1	+1

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)						
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk			
<p>S ciljem dolgoročnega varovanja nepozidanih zemljišč izven naselij bi DUO morala predstavljati prednostna območja regijskih posegov in umeščanja regijskih objektov. RPP je podlaga za pripravo regionalnih razvojnih programov (RRP) in OPN. Revidira se vsakih 15 let.</p> <p>! Rok za sprejem RPP je 1. 1. 2023 (sicer nadomestno ukrepanje države s sprejemom akcijskega programa za izvajanja SPRS). Vir: predstavitev ZureP-2, MOP</p> <p>! Na ravni regij je smiselno takoj pristopiti k pripravi strokovnih podlag za RPP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - opredelitev dolgoročnih potreb regije po stanovanjih, različnih gospodarskih površinah, družbeni, prometni, okoljski in energetska infrastrukturi; - analizi potenciala in primernosti DUO območij regije za naštetih posege. 		<p>specializacija DUO med občinami.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>! Primerljive dokumente na ravni občin (OPP) pripravljajo le mestne občine, če na njihovem območju še ni RPP oz. se še ni pričel postopek njegove priprave (75.člen, 4. odstavek)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Ljubljana: BTC http://www.btc.si - Kranj: stanovanjska soseska Ob Savi, SSRS, http://ssrs.si/projekti/kranj/predstavitev-soseske/ 														
<p>Občinski prostorski načrt (OPN): določitev namenske rabe – spreminjanje namembnosti v obe smeri – prednostna raba DUO – opredelitev območij prenove</p> <p>OPN = obvezen prostorski izvedbeni akt, s katerim občina skladno z RPP oz. OPP (v primeru mestnih občin) načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena in določa namensko rabo prostora in prostorsko izvedbene pogoje za umestitev načrtovanih posegov v prostor.</p> <p>S ciljem trajnostnega prostorskega razvoja, racionalne rabe prostora in izkoriščanja notranjega potenciala bi DUO morala predstavljati prednostna območja naložb in prihodnega razvoja mest in naselij. Ključni inštrument OPN, ki ga premalo uporabljamo za usmerjanje naložb v DUO območja, je opredeljevanje namenske rabe.</p>	ZureP-2 107. člen	<ul style="list-style-type: none"> - Povrnemo namembnost dlje časa nezazidanih stavbnih zemljišč nazaj v kmetijska. Na ta način zmanjšamo ponudbo nezazidanih stavbnih zemljišč, z izgubo vrednosti zemljišča motiviramo neaktivne lastnike ter preusmerimo interes investitorjev v DUO. - Spremenimo nekdanjo monostrukturno rabo DUO v raznovrstne mešane rabe, ki omogočajo več naložbenih možnosti ter z novimi centralnimi dejavnostmi in 	<ul style="list-style-type: none"> - Poslovne cone na kmetijskih in gozdnih zemljiščih, za katere ni interesa vlagateljev ali kjer posamezen lastnik parcele ne želi prodati za poslovni namen. - Jesenice: Poslovna cona Jesenice s širokim naborom dejavnosti od poslovne, upravne, trgovske do muzejske - Tržič: BPT – usklajevanje med varstvom kulturne dediščine in razvojem 	X					X					+3	+2	+3	+8

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)						
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk			
<p>Ob predhodni urbanistični strokovni presoji lahko spreminjamo namensko rabo v obe smeri iz kmetijske v stavbno in iz stavbne v kmetijsko). Lokacije DUO, ki z vidika sodobnega tehnološkega razvoja in logistike niso več primerne za gospodarski razvoj, bivanje ali kakršnokoli drugo dejavnost, lahko povrnemo tudi nazaj v zeleno (morda celo kmetijsko) površino.</p> <p>116. člen ZureP-2 omogoča, da OPN določi, da se za namen 'notranjega razvoja ali prenove določenih delov naselja' podrobneje načrtuje prostorska ureditev z izvedbenim prostorskim aktom Občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN). Povezava na ukrep <i>Dogovora deležnikov za skupno izvedbo prenove na območju prenove</i>.</p>		<p>trajnostnimi mobilnostnimi rešitvami tudi oživitve DUO.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pri opredeljevanju namenske rabe v DUO je poleg urbanističnih, okoljskih in kulturno-varstvenih ciljev treba slediti tudi finančno-ekonomski izvedljivosti. - Spremenimo nekdanjo rabo (pr. gramoznice, glinokopi,..) nazaj v kmetijsko površino. - Z OPN se smiselno opredelijo zaokrožena območja prenove, kjer je pričakovati interes lastnikov za celosten pristop k aktiviranju DUO. 	<p>aktiviranje prenove v smeri mešane rabe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ljubljana: Golf Trnovo na nekdanji deponiji odpadkov 														
<p>Postavitev kvantitativnih prostorskih ciljev rabe zemljišč – obsega (ne) revitaliziranih površin (SPRS, RPP, OPP in OPN)¹³</p> <p>S ciljem trajnostnega upravljanja in spremljanja rabe zemljišč je smiselno v strateških in izvedbenih prostorskih aktih cilje kvantificirati. S pomočjo kazalnikov lahko bodoči prostorski razvoj bolje usmerimo v uporabo neizkoriščenih ali premalo izkoriščenih zemljišč na DUO.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Določitev kazalnika ciljne površine nerevitaliziranih/ revitaliziranih območij, ki se spremlja na podlagi prostorskega informacijskega sistema (GIS) 	<ul style="list-style-type: none"> - Nemčija ima v Nacionalni strategiji trajnostnega razvoja (2002) določene kvantitativne cilje: i) zmanjšati rabo zemljišč (od 100 ha v 2002 na 30 ha/dan do leta 2020) in ii) do 2020 realizirati 3x več notranjega¹⁴ kot zunanlega razvoja. Ti cilji 	X			X	X	X		+1	+3	+3	+7			

¹³ Poročilo o stanju okolja, MOP, 2017, str. 103 Najbolj izrazito tla in zagotavljanje njihove ekosistemske vloge v Sloveniji ogroža prekrivanje in tesnjenje tal z različnimi nepropustnimi materiali oziroma pozidava zemljišč, ki pomeni trajno uničenje tal. Iz kazalcev stanja okolja izhaja, da je bilo v obdobju 2008–2012 na novo pozidanih 13.024 ha površin oziroma dnevno 8,9 ha, pri čemer je povečani obseg pozidanih površin najvišji na kmetijskih zemljiščih. Največ novih pozidanih površin je na območju travinja (6.208,1 ha), na območju gozda 3.274,2 ha in na območju njive 1550,5 ha.

¹⁴ Notranji razvoj pomeni koriščenje praznih prostorov med objekti, slabše razvitih površin, degradiranih površin, praznih objektov, zemljišč, ki bodo v prihodnje opuščena.

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)						
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk			
			omogočajo večji fokus na ponovno rabo še neuporabljenih ali premalo koriščenih površin ali DUO in s tem varovanje zelenih površin in kmetijskih zemljišč. ^{15 16}														
Prepoznavanje bodočih DUO = ukrep predvidevanja prihodnjih prostorskih scenarijev S spreminjanjem modelov poslovanja, globalizacijo gospodarstva, spreminjanjem življenjskega sloga, potovalnih in nakupovalnih navad, demografskimi in podnebnimi spremembami ter gospodarskimi krizami, bodo v prihodnje brez funkcije ostajala danes še vitalna območja, objekti in infrastruktura. V tem kontekstu je pomembno pri prostorskem načrtovanju predvideti površine s sumom na prihodnjo degradacijo.		<ul style="list-style-type: none"> - Spremljati trende in predvideti DUO nove generacije (pr. stanovanjske hiše iz 70-tih let, multiplexi, nakupovalna središča, prometa infrastruktura, turistični kompleksi, območja izrabe mineralnih surovin ..) 	Prakse še ni.	X			X	X	X		+3	+3	+2	+8			
Načrtovanje / upravljanje z zemljišči ob upoštevanju načela ničelne neto rasti pozidanih zemljišč (angl. zero land take). = inštrument, ki spodbuja 'ozelenjevanje' urbaniziranih, pretežno DUO območij. V primeru nove pozidave kmetijskih površin ničelno neto rast pozidanih površin lahko dosežemo s	Strateške usmeritve Evropske komisije, Časovni okvir za Evropo ¹⁷	<ul style="list-style-type: none"> - Vgraditev načela v strateške prostorske dokumente države, regij in občin. - Potrebna bo sprememba v filozofiji rabe zemljišč v smeri: 	Prakse v Sloveniji še ni.	X			X	X	X		+3	-3	-1	0			

¹⁵ Position paper on existing and new instruments suitable for use in circular flow land use management, projekt CircCuse, 2011. http://www.circuse.eu/index.php?option=com_showdown&typeid=19&Itemid=59 (citirano 7.3.2018)

¹⁶ Circular Flow Land Use Management Strategy, projekt CircCuse, 2011.

http://www.circuse.eu/~circuse/JoomlaCircuse/images/NaszePliki/Downloads/2.4.3_CircUse_Strategy.pdf?5dbab8e86df0b4b3a1f47bd7a00df032=6305cfd5c1fe482df6ba110ade7a1019 (citirano 7.3.2018)

¹⁷ Časovni okvir za Evropo, gospodarno z viri, Evropska komisija, 20.9.2011 <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A52011DC0571>

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)						
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk			
<p>kompensacijo tako, da degradirana območja »ozelenimo« oz. namenimo za neko drugo trajnostno rabo.</p> <p>Eden ključnih ciljev EU, ki naj bi ga države članice vključile v svoje politike, je, da do leta 2020 vsaka država članica obvladuje svoj neposredni in posredni vpliv na izrabo zemljišč in da najpozneje do leta 2050 zagotovi, da neto izkoriščanja zemljišč z izgubo naravnih tal ne bo več. V tem pogledu bo pomembna obnova neizkoriščenih objektov in zemljišč, vključno z izboljšanjem stanja tal.</p> <p>Ukrep še nima zakonske podlage, gre pa za strateški cilj EU, h kateremu sledi tudi nova slovenska prostorska strategija.</p> <p>Razvojniki in prostorski načrtovalci bodo morali spoznati, da so vse novogradnje dejansko v prostoru le začasne in je dolgoročno potrebno načrtovati posege tudi za drugo življenjsko dobo (pr. fleksibilno oblikovanje konstrukcij, modularne gradnje, minimalni okoljski vplivi).</p>		<ul style="list-style-type: none"> ○ Avoid (izogib urbanizaciji odprtega prostora in kmetijskih zemljišč), ○ Recycle (nov namen za nevitale objekte ali renaturacija) ○ Compensate (renaturacija ali de-sealing na drugih območjih)¹⁸ <p>- Vzpostavitev ažurnih evidenc. –</p> <p>- Upoštevanje načela pri opredeljevanju prihodnje namenske rabe DUO. Načrtovati /omogočiti renaturacijo DUO iz stavbnega v zelene površine ali drugo trajnostno rabo.</p>															
<p>(Pred)študija izvedljivosti s prostorsko vizijo in z analizo stroškov in koristi prenove DUO (lahko tudi program ali osnova zanj)</p> <p>= načrtovalsko orodje v podporo odločanju za pristop k obnovi</p> <p>V fazi presoje možnosti aktivacije DUO območja je smiselno izdelati predhodno študijo s prostorsko vizijo in oceno stroškov ter okvirnim načrtom izvedbe projekta.</p> <p>Po opravljenih podrobnejših analizah in vzporedno z OPPN se priporoča izdelava celovite študije izvedljivosti v kateri se obravnava več možnih variant/ scenarijev prenove in za vsako</p>	<p>Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, 4. in 5. člen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Smiselna uporaba slovenske zakonodaje na področju javnih financ ter tujih praks prenove DUO. - Pred-študija oz. študija se metodološko prilagodi namenu, ciljem in tipu DUO. 	<p>Študije izvedljivosti so redko javno dostopne. Navajamo nekaj primerov na ravni pred-študij oz. strategij.</p> <p>- Kanada, Niagarski slapovi: https://niagarafalls.ca/pdf/business/cip/brownfield/brownfield-redevelopment-strategy.pdf</p>	X						X	+3	+1	+2	+6			

¹⁸ Towards Circular Flow Land Use Management, The CircUse Compendium, str. 22, Projekt CircUse, 2012.

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)								
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk					
<p>presodi prednosti in slabosti tehnične, organizacijske, trženjske in finančne modele izvedbe. Sestavni del študije je analiza stroškov in javnih ekonomskih, okoljskih in socialnih koristi prenove.</p> <p>! Običajno gre za kompleksen poseg, zato je takšna študija lahko tudi predstavljena v obliki 'programa' in predstavlja osnovo za podpis dogovora med lastniki ter z drugimi ključnimi deležniki, ki vstopajo v sofinanciranje (pr. država).</p>			<p>- ZDA, Portland: Presoja DUO v mestu Portland https://www.portlandoregon.gov/bps/article/502821</p>																
Ukrepi za pospešitev aktivacije in prenove DUO																			
<p>Prednostno umeščanje novih javnih objektov v DUO</p> <p>Umeščanje državnih in občinskih naložb v DUO območja bi bistveno pospešilo njihovo prenovo in pomenilo zgled ostalim neaktivnim lastnikom (pr. zdravstveni centri, vrtci, šole, arhivi, zapori, mobilnostni centri, uradi..). Ukrep zakonsko ni predpisan, lahko pa se izvaja oziroma predstavlja strateško odločitev oz. usmeritev države ali posamezne občine pri usmerjanju svojih prihodnjih naložb. <i>Podlaga za takšno usmeritev predstavlja SPRS in 20. člen ZureP-2, ki določa, da se pri urejanju prostora racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo.</i> Prekiniti je treba pretekle prakse umeščanja novih javnih objektov na kakovostna nepozidana zemljišča na robu mesta in opuščanje starih objektov znotraj mestnih središč (pr. novi srednješolski centri v Kranju, nove fakultete v Ljubljani..).</p> <p>! Pogosto oviro umeščanju javnih objektov na DUO predstavljata visok strošek nakupa in prenove v primerjavi s posegom na nepozidanem zemljišču oziroma na zemljiščih, ki so že v lasti države oziroma občine. V tem pogledu je smiselno vzpostaviti dolgoročno načrtno politiko nakupa DUO</p>	<p>ZUreP-2 20. člen Racionalna raba</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Usmeritev zapisati v strateške dokumente države, regij in občin oziroma v razvojne dokumente drugih nosilcev javnih pooblastil. - Pri odločanju o izbiri variant lokacij javnih naložb upoštevati tudi posredne ekonomske učinke in ne le najcenejše izvedbe variante. - Umestiti zahtevo po predkupni pravici za strateška DUO v poseben odlok oz. v prostrske akte občine oz. države. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kranj: ureditev mestne knjižnice v praznem trgovskem objektu Globus http://www.arhinfo.si - Radovljica: parkirišča za mestno jedro na območju opuščene skladišča in trgovine Merkur. - Tržič: Odlok o predkupni pravici Občine Tržič https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina?urlurid=20161525 	X	X		X				X				+3	-2	+1	+2	

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)					
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk		
območij, ki so strateškega pomena za razvoj države ali občine.																
<p>Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) in dogovor deležnikov za skupno in celotno prenovo na območju prenove</p> <p>OPPN je ključno prostorsko načrtovalsko orodje, ki predstavlja pravno-formalno podlago za prenovo (predstavlja raven t.i. master plana). Dogovor (pogodba) deležnikov, t.j. lastnikov nepremičnin in občine za skupno izvedbo in financiranje prenove določenega območja v skladu s predhodno sprejetim OPPN je nov inštrument. Inštrument pokriva vse najpomembnejše korake zahtevne načrtovalske faze, in sicer:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Določitev območja prenove v OPN 2. Priprava, uskladitev in sprejem OPPN za območje prenove, v skladu s katerim so lastniki nepremičnin obvezani izvesti spremembe 3. Dogovor in pogodba med občino in lastniki nepremičnin na območju prenove, s katero se določijo: <ol style="list-style-type: none"> a. Višina in način povrnitve vloženih sredstev občine v prenovo nepremičnine; b. Možnost odkupa, solastništva ali drugih stvarnih in obligacijskih razmerij na nepremičnini, kadar njen lastnik ni sposoben financirati prenove, c. Odškodnina lastniku zaradi omejene uporabe nepremičnine. 4. Vzpostavitev projekta prenove z informacijsko pisarno, spletno stranjo, obveščanjem in vključevanjem javnosti. 	ZUreP-2 107.člen 238.člen	<ul style="list-style-type: none"> - Gre za kompleksen in izjemno pomemben inštrument, ki nudi ustrezne pravne in postopkovne podlage za celostni pristop k upravljanju prenov na DUO, ne predvideva virov financiranja. - Inštrument je smiselno preskusiti na območjih z manjšim številom lastnikov, z jasno vizijo ter investitorji. - Pred pristopom k OPPN za območje prenove je smiselno z vsemi deležniki doseči okvirni dogovor o skupni viziji in načela bodočega delovanja in financiranja območja ter to zapisati v obliki predpogodbe ali sporazuma. - Nujno je dobro vodenje procesa. <i>Glej priporočila.</i> 	<p>Prakse še ni.</p> <p>Podobni, a manj kompleksni pristopi so se izvajali v primerih celostnih prenov DUO v smislu ustanovitve konzorcijev ali smiselne uporabe inštrumenta pogodbe za komunalno opremljanja stavbnih zemljišč.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jesenice: Poslovna cona Jesenice – vzpostavljen konzorcij lastnikov DUO in podpisana konzorcijska pogodba - Finska: Zakon o načrtovanju in rabi prostora omogoča sodelovanje občine z lastniki zemljišč, kar je nujno v primeru DUO. Zakon predvideva obliko sporazuma, s katerim se partnerji odločijo začeti podroben načrtovalski proces za zasebno zemljišče. Ko je načrt javno predstavljen, strani skleneta dogovor o rabi 	X	X					X	X	+3	0	-2	-2	

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)						
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk			
			prostora in načinu kako bo lastnik zemljišča kompenziral občini za naložbo, ki povečuje vrednost njegovega zemljišča.														
<p>Posegi v prenavo obstoječih zakonito zgrajenih objektov na stavbnih zemljiščih ne glede na določbe prostorsko izvedbenih aktov (PIA).</p> <p>Določba 20. člena ZUreP-2 omogoča večjo fleksibilnost lastnikov pri posegih na zakonito zgrajenih objektih, saj ne glede na določbe obstoječih PIA dovoljuje vzdrževanje objektov vključno s toplotnim ovojem, rekonstrukcije in nadomestne gradnje.</p>	ZUreP-2 20. člen	<ul style="list-style-type: none"> - Obstoječi zakonito zgrajeni objekti v DUO se lahko prenovijo oz. rekonstruirajo oz. izgradi nadomestni objekt, če se s tem ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz obstoječega objekta, tudi če OPPN določa drugače. 			X					X	+2	0	+3	+5			
<p>Začasna raba prostora oz. zemljišč in objektov, ki niso v uporabi (Inštrument lokacijske preveritve)</p> <p>= inštrument smotrne rabe in aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, za čas do ureditve v skladu z načrtovano in namensko rabo v skladu s PIA oz. največ 2 leti.</p> <p>Začasna raba je pomemben dejavnik pri revitalizaciji DUO, tako neizkoriščenih odprtih površin kot tudi objektov. Z začasno rabo dvignemo uporabnost, ekonomsko, družbeno in kulturno vrednost mrtvega premoženja in prispevamo k oživiljanju posameznega DUO. Ob tem preprečimo ali zadržimo prehitro propadanje praznega prostora.</p> <p>V kolikor občina v PIA nima določenih prostorsko izvedbenih pogojev za začasno rabo, jo lahko izvaja z uporabo inštrumenta .t.i. Lokacijske preveritve'. Začasna raba je možna, v kolikor gre za rabo skladno z režimi in javnim interesom, cilji prostorskega razvoja občine, brez bistvenega povečanja</p>	ZUreP-2 130. člen	<ul style="list-style-type: none"> - Začasna raba je zelo uporabna v primeru revitalizacije DUO, oživiljanja mestnih jeder in nedavno zapuščenih objektov, kot so šole, trgovine, skladišča in podobni objekti. Gre za prostore, ki so še povsem funkcionalni in uporabni za druge namene. Za rabo in zagon so potrebna le vzdrževalna dela. - Primeri začasne rabe: skladišča, vrtičkarstvo na opuščenih ali nezazidanih stavbnih zemljiščih. - Ukrep je smiselno kombinirati z ukrepi borze neizkoriščenih nepremičnin v občini/regiji, 	<ul style="list-style-type: none"> - Maribor, Hiša s tematiko – alternativna poslovna stavba; nekdanji prostori Galenskega laboratorija, danes v lasti MO Maribor http://prostorisodelovanija.si/tkalka-2/ - Kranj: prostori za so-delo Kovačnica v nekdanji Srednji trgovski šoli v Kranju http://kovacnica.si/ - Jesenice: Hiša sreče v opuščenem trgovskem lokalu v mestnem središču 			X			X	+3	+2	+2	+7				

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)				
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk	
<p>obremenitve komunalne opreme in onemogočanja izvedbe trajno načrtovanih posegov.</p> <p>! Instrument začasne rabe se povezuje tudi s sodobnimi koncepti skupnostne prakse in prenove, so-dela, socialnega podjetništva in krožnega gospodarstva, zato ga močno promovirajo tudi različne slovenske NVO (pr. http://prostorisodelovanja.si/poglavje-zacasna-raba/)</p>		ukrepom sofinanciranja najemnin...	- Postojna: projekt spodbujanja začasne rabe https://www.boreo.si/aktivnosti/skupne-akcije/kje-je-prostor-v-postojni												
Strategije in pristopi prenove															
<p>Sanacije degradiranih okolij zaradi preteklih okoljskih bremen</p> <p>= instrument sanacije okoljsko obremenjenih DUO - degradiranih okolij</p> <p>Določena DUO ali njihov del se lahko zaradi preteklih bremen (industrije, izkoriščanje rudnin, ..) po merilih Zakona o varstvu okolja uvrstijo v posebni razred občutljivosti, ranljivosti ali obremenjenosti okolja. To pomeni, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - so na območjih razvrščeni v razrede novi posegi dovoljeni le, če se zaradi njih ne poslabša uvrstitev v posamezni razred; - območje razvrščeno v razred največje obremenjenosti oz. čezmerno obremenjenost Vlada v sodelovanju z občino določi kot 'degradirano okolje' in zanj z uredbo predpiše program ukrepov. Po načelu onesnaževalec plača mora območje sanirati povzročitelj. Ker pa teh, še posebej pri preteklih industrijskih onesnaževalcih, večinoma ni več, drago in dolgotrajno rehabilitacijo realizirata država in lokalna skupnost. Ministrstvo pristojno za okolje ima v ta namen sicer na voljo omejena proračunska sredstva. Ko vlada na podlagi monitoring ugotovi, da del okolja ali območje ni več degradirano, odloči o prenehanju uredbe. 	ZVO-1 (24.člen)	<ul style="list-style-type: none"> - Vedenje o stanju tal je ključnega pomena za odločanje o nadaljnji rabi DUO, zato so že v fazi načrtovanja možnih vizij prenove DUO potrebne preveritve stanja onesnaženosti tal. V Sloveniji celovit monitoring tal še ni vzpostavljen. - Preveritev razvrščenosti posameznega območja v razrede. 	<p>Izvedenih je nekaj sanacij, medtem, ko zahtevnejši projekti še potekajo (pr. Mežiška dolina, Cinkarna Celje).</p> <p>- Pesniški Dvor: Sanacija odlagališča gudrona (primer opisan v poglavju 4.3)</p>	X			X		X	X	+3	-3	-2	-2	

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)						
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk			
Trenutno je evidentiranih okoli 2000 območij in 44 odlagališč odpadkov. ! V pripravi je nov Zakon o varstvu okolja in uredba o varstvu tal , ki predvidevata vzpostavitev nove evidence degradiranih okolij.																	
Renaturacija DUO v prvotno naravno stanje ali za namene rekreacijskih površin ali zelenih sistemov = strategija povrnitve degradirane površine v porotno naravno stanje in v zelene parkovne ali rekreacijske površine Kar 19 % vseh površin DUO v Sloveniji predstavljajo območja nekdanjih kopov, gramoznic, 44 je zaprtih deponij komunalnih odpadkov potrebnih sanacije. Gre za DUO, ki se največkrat nahajajo v naravnem okolju ali v okolici naselij, zato je renaturacija pogosto najprimernejši ukrep. Z renaturacijo (okoljsko sanacijo, zasaditvijo habitata, pogozdovanjem, ..) vzpostavljamo nekdanji ekosistem, neposredno prispevamo k uresničevanju cilja ničelne neto rasti pozidanih površin, prilagajanja podnebnim spremembam, urejeni krajinski podobi in višji kakovosti bivanja. Manj zahtevna je renaturacija v urbanem ekosistemu – mestne zelene površine namenjene parkom, rekreaciji, zdravju ...Po priporočilih Evropske komisije za 'odpečatenje tal' tudi začasna renaturacija DUO v mestne zelene in rekreacijske površine koristi obnovi pred tem prekritih tal, saj jih vrača v naravno stanje in zmanjšuje pozidanost.	/	<ul style="list-style-type: none"> - Priporoča se pilotno reševanje na manjših DUO območjih, ki so pomembna z vidika lokalne skupnosti in vsakodnevnega življenja prebivalcev ter cenovno sprejemljiva. - Spodbuditi lastnike / podjetja k prenovi – družbena odgovornost podjetij; sicer preveriti obveznosti bivših lastnikov/upravljavcev, ki so izkoriščali mineralne surovine. - Možnost koriščenja EU virov: LIFE in programov biodiverzitete. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pesniški Dvor: Sanacija odlagališča gudrona v travniške in gozdne površine (primer opisan v poglavju 4.3) - Ljubljana: Golf Trnovo na nekdanjem odlagališču odpadkov – preureditev v rekreacijske površine (primer opisan v poglavju 4.4) - Češka: Jezero Most - kompleksna prenova območja nekdanjega premogovnika - preko 10 večjih projektov prenove v območje mešane rabe; del površin odprtega kopa je bil poplavljen in spremenjen v veliko jezero¹⁹ 			X	X		X	X	+3	-3	+1	+1			
Posodobitev in uvedba inovativnih energetske-okoljskih rešitev v DUO²⁰	http://urbact.eu/sites/default	<ul style="list-style-type: none"> - Ukrep je zanimiv za aktivna oz. deloma izkoriščena DUO območje, še zlasti stare 				X			X	+2	0	+1	+3				

¹⁹ Best practice in brownfield management, projekt Cobraman, program Central Europe.

²⁰ Sustainable regeneration in urban areas, URBACT II Capitalisation April 2015, http://urbact.eu/sites/default/files/04_sustreg-web.pdf

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)				
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk	
<p>= strategija prenove degradiranih območij s posodobitvijo in z inovativnimi okoljskimi koncepti, kot so uvajanje obnovljivih virov energije, energetske prenove, recikliranje odpadkov, sistemi za nadzor porabe vode, varčna razsvetljava., ki podpira podnebne cilje.</p> <p>Objekti v DUO, še zlasti v nekdanjih ali še delujočih industrijskih conah, so pogosto energetske potratni, inštalacije so zastarele, ne spremlja in upravlja se poraba energije, vode. Po drugi strani neizkoriščeni deli objektov in površine predstavljajo potencial za umeščanje elektrarn za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije (solarne, vetrne, biomasa, bioplin...), zelenih streh, centrov za predelavo in ponovno uporabo odpadnih surovin in podobno.</p> <p>Takšen koncept prenove oz. gradnje na DUO območju bi moral slediti trajnostni gradnji in se osredotočal na učinkovitejšo uporabo virov gradnje (pr. maksimalna ponovna uporaba obstoječih objektov in gradbenih materialov iz DUO, ostalo lokalni in trajnostni materiali, uporaba lesenih konstrukcij. Z ekološkimi pristopi območje izboljša svoj image in posledično privlačnost za nove naložbe.</p> <p>! Podnebni cilji postajajo vse pomembnejši v razvoju mest, podjetij, tehnologij, vse bolj vplivajo tudi na vrednote in življenjski slog, zato skupaj z ukrepi trajnostne mobilnosti na ta način lahko v nadaljevanju gradimo koncept 'brez-ogljivega' (Zero Carbon) ali 'pametnega mesta' (Smart City) na DUO.</p>	<p>/files/04_sustreg-web.pdf</p>	<p>industrijske cone z večjimi površinami.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dogovor lastnikov nepremičnin. - Priprava energetskih pregledov objektov ter koncepta energetske-okoljske prenove. - Možnost koriščenja subvencij Eko-sklada. - Smiselno je celosten pristop k okoljsko-energetski prenovi ter vključitev sodobnih prometnih mobilnostnih rešitev ter urbanizma. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ljubljana: BTC http://www.btc.si/misija-zeleno/ - Kranj: Poslovna cona Center IBI – sončna elektrarna - Švedska: Västra Hamnen, Malmö – razvoj industrijskega območja v sosesko z mešano rabo (stanovanje, delovna mesta, storitve), zgrajeno po trajnostnih načelih²¹ V delu, zgrajenem med 2010-2012, je 200 zgradb od 600 objektov pasivnih hiš. Z novo vizijo do 2031 se širi koncept trajnosti: uporaba lokalnih virov energije, solarni paneli za ogrevanje in proizvodnjo elektrike, nekateri objekti imajo majhne vetrne elektrarne, ukrepi trajnostne mobilnosti (peš, kolo, javni transport), zelene točke, ... 												

²¹ Projekt Baltic Urban Lab, opis dobre prakse: <https://www.balticurbanlab.eu/goodpractices/vastra-hammen-area-bo01-waterfront-regeneration-malmö> in <http://malmo.se/download/18.7101b483110ca54a562800010420/westernharbour06.pdf> ter <http://malmo.se/download/18.76b7688614bb5ccea09157af/1491304414891/Current+urban+development+in+Western+Harbour+%282015%29.pdf> (citirano 8.3.2018)

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)			
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk
<p>Izboljšanje dostopnosti, uvedba rešitev trajnostne mobilnosti in vključitev DUO v prometne mreže</p> <p>= strategija za pospešitev aktivacije degradiranih območij</p> <p>Večina današnjih DUO je nastala v drugačnem razvojem kontekstu, v katerem so na izbiro lokacije vplivali takratni lokacijski dejavniki. Dostopnost DUO je z vidika današnjih prometnih tokov in sodobnih potreb uporabnikov pogosta težava DUO. Kakovost in zmogljivosti povezav do glavnega prometnega omrežja, vstopi v DUO, notranji prometni režimi in parkirišča, vključenost v mrežo javnega potniškega prometa, varne in dostopne površine za pešce in kolesarje, polnilnice za električna vozila .. vse bolj postajajo ključni dejavnik konkurenčnosti in obstoja/razvoja DUO.</p> <p>Upravljanje prometa je odvisno od tipa DUO. V nekaterih primerih (industrijska, obrambni DUO) je lahko izgradnja dostopne infrastrukture edini in najpomembnejši ukrep aktivacije DUO in pritegnitve zasebnega kapitala v prenavo. V zamirajočih starih mestnih središčih je izziv vzpostavljanje peš območij in urejanje ustreznih prometnih režimov. Ureditev tranzitnih kolesarskih ali pešpoti skozi DUO območje lahko ponekod pripomore k odpiranju območja, povečanju vsakodnevnega utripa in postopnega oživljanja.</p> <p>! Promet in načini mobilnosti bodo v prihodnje deležni velikih tehnoloških sprememb, zato je še posebej pomembno, da nove mobilnostne rešitve upoštevamo pri načrtovanju celostnih prenov DUO.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Primeren ukrep za obstoječe – še deloma aktivne DUO ter celostno načrtovanje prenov. - Vključevanje DUO območij v celostne trajnostne prometne strategije, politike in mobilnostne kampanje občine. - Izgradnja in posodobitev sodobne javne prometne infrastrukture do in prek DUO območij, vključno s kolesarskim omrežjem in omrežjem pešpoti. - Vključitev DUO v omrežje JPP. - DUO lahko predstavljajo prostor za umeščanje in razvoj sodobnih mobilnostnih centrov, raznovrstnih logističnih hubov, poligonov za testiranje novih tehnologij v prometu... - Smiselno kombiniranje uporabe razpoložljivih spodbud EU za občine (pr. trajnostna mobilnost) in zasebnike (pr. eko vozila) na DUO. 	<ul style="list-style-type: none"> - Glej zgoraj: Västra Hamnen, Malmö (opis prakse v poglavju 4.5) - Tržič: načrtovana je kolesarska in pešpot prek večjega DUO – BPT - Kranj: načrtuje nov most čez Savo za izboljšanje dostopnosti DUO Planika in DUO ob Savi 			X			X	X	+2	-2	+2	+2
<p>Prenova in razvoj DUO v urbano območje mešane rabe</p> <p>= strategija prenove degradiranih območij s kritično maso prebivalstva in ustrežno urbano lokacijo</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Zahtevna in dolgotrajna načrtovalska faza. Jasna vizija in preveritev potreb ter interesa vlagateljev. 	<ul style="list-style-type: none"> - Švedska: Västra Hamnen, Malmö - Bo01 Area – razvoj 18 ha industrijskega območja v 	X					X	X	+3	-2	+1	+2

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)			
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk
<p>Tuje izkušnje regeneracije DUO kažejo, da je koncept prenove iz nekdanje monostrukture v mešano rabo območij ali posameznih praznih stavb, lahko učinkovit, ker pritegne interes različnih vrst vlagateljev (javnega v javne površine in družbene dejavnosti, zasebnega v komercialne, poslovne dejavnosti, stanovanja) in se osredotoča na različne ciljne skupine (poslovni, prebivalci,..). Na ta način lažje zagotavlja finančno in ekonomsko vzdržnost, območje hitreje zaživi. Zelo pomemben dejavnik razvoja takšnih območij sta tudi socialni in okoljski vidik.</p> <p>Koncept namreč temelji na kombinaciji bivanja, dela, nakupovanja in preživljanja prostega časa na skupnem območju oz. na visoki gostoti prebivalcev in dejavnosti. Običajno prenova izkorišča obstoječe kompaktnih objektov visoke gradnje, jih nadgrajuje s sodobno arhitekturo in oblikovanjem prostora. Na območju se vzpostavi ponudba raznovrstnih stanovanj in prometnih možnosti. Posebna pozornost se nameni oblikovanju odprtih javnih prostorov, peš območja in gradnji soseke – skupnosti.</p> <p>Najpogostejše dejavnosti: trgovine, stanovanja, poslovni centri, obsežne javne urbane/zelene površine, kulturne dejavnosti, kreativni, design in inovacijski centri, rekreacijski kompleks, različne storitve nove generacije..</p> <p>Koncept mešane rabe je primeren predvsem za dostopne lokacije, ki se smiselno in enostavno integrirajo v obstoječi</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Za takšna območja je nujna predhodna priprava OPPN. - Koncept je uporaben tudi za prenovo enega samega večjega objekta, kjer je smiselna uvedba mešane rabe. - Nujno sodelovanje javnega in zasebnega sektorja. - Razmejitev javnega in zasebnega dela naložbe. - Kombiniranje finančnih virov. - Pogosto se uporablja za DUO območja, ki so v celoti ali deloma varovana kot kulturna dediščina. V tem primeru se v pripravljalni fazi izdelata tudi konservatorski načrt. 	<ul style="list-style-type: none"> - soseka z mešano rabo (stanovanje, delovna mesta, storitve), zgrajeno po trajnostnih načelih²² - Italija: Milano, Pirelli Bicocca (industrijsko območje - proizvodnja pnevmatik in težka industrija- prenovljeno v območje za bivanje in storitvene dejavnosti)²³ - Jesenice: Poslovna cona Jesenice (poslovna, trgovska, stanovanjska, upravna, muzejska podobmočja znotraj DUO) 											

²² Projekt Baltic Urban Lab, opis dobre prakse: <https://www.balticurbanlab.eu/goodpractices/vastra-hammen-area-bo01-waterfront-regeneration-malmö> in <http://malmo.se/download/18.7101b483110ca54a562800010420/westernharbour06.pdf> (citirano 8.3.2018)

²³ Projekt TIMBRE http://www.timbre-project.eu/en/pirelli-bicocca-area_1.html (citirano 8.3.2018)

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)				
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk	
<p>mestni ustroj ter po velikosti ustrezajo zmogljivostim in kritični masi prebivalstva.</p> <p>! Z nadgradnjo v smeri IC / tehnološko-inovacijske infrastrukture ter ob vključevanju ukrepov mobilnosti in okoljsko-energetskih načel ter trajnostne arhitekture se takšno območje lahko revitalizira kot Smart City.</p> <p>! Gre za finančno in načrtovalsko zahtevne in dolgotrajne projekte.</p> <p>! Načrtovanje in razvoj komplekse prenove zahteva profesionalno vodenje (pogosto posebnega projektne podjetja/developerji), v katerem tesno sodelujejo investitorji, država, lokalna skupnost in javnost. Že v fazi načrtovanja je potrebno dogovoriti način prihodnjega upravljanja.</p>															
<p>Razvoj stavbnih zemljišč po rušenju in okoljski sanaciji DUO</p> <p>= strategija reaktiviranja degradiranih območij z rušitvijo in pripravo novih komunalno urejenih zemljišč.</p> <p>V določenih primerih so obstoječe gradbene strukture neuporabne za novo rabo, zato jih je po predhodnem konceptu smiselno porušiti. V nekdanjih industrijskih in rudarskih območjih so tla lahko tudi kontaminirana in potrebna predhodne analize in nato okoljske sanacije. Nadaljnja raba je odvisna od razvojnega potenciala lokacije in povpraševanja investitorjev. Pogosto zaradi zastarelosti obstoječa infrastruktura ni več uporabna, zato je potrebno zemljišča najprej razviti. V takšni situaciji se pripravi OPPN.</p> <p>Ukrep opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z OPN ali</p>	<p>ZUreP-2 147., 153. in 157. člen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - V primerih, ko je potrebno rušenje objektov in ponovna priprava zemljišč za gradnjo. - Uporabno tudi v primerih, ko obstoječ DUO ni ustrezno ali popolnoma komunalno opremljen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Švedska, Västra Hamnen, Malmö (območje, ki je bilo del morja, nasute materiale je bilo treba pred prenovo okoljsko sanirati, preden se je začela gradnja soseške). - Italija: Italija: Milano, Pirelli Bicocca (industrijsko območje - proizvodnja pnevmatik in težka industrija - prenovljeno v območje 	X					X	X	+2	0	-2	0	

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)							
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk				
<p>OPPN, izvedejo in se namensko uporabljajo. (147.člen). Na podlagi ocene stroškov se izdelata Program opremljanja stavbnih zemljišč (153. člen) in sklene Pogodba o opremljanju med občino in investitorji (157. člen).</p> <p>! Strošek komunalnega opremljanja je breme investitorjev, v kolikor za območje ni predvidenih spodbud oziroma državnih pomoči.</p>			<p>za bivanje in storitvene dejavnosti)²⁴</p> <p>- Jesenice: Poslovna cona - FIPROM Jesenice-konzorcija pogodba za izgradnjo komunalne infrastrukture</p>															
<p>Ozaveščanje javnosti o izzivih trajnostne rabe zemljišč</p> <p>= inštrument za širjenje razumevanja pomena prednostne rabe DUO</p> <p>Pomembno je dvigniti splošno razumevanje o nujnosti ohranjanja nepozidanih zemljišč in pomena revitalizacije opuščanih površin in aktiviranja praznih objektov, najsi bodo to odprte nekdanje vojaške površine, industrijski objekti ali zasebni stanovanjski objekti.</p> <p>Smiselno je voditi nacionalno kampanjo, ki se dopolnjuje na regionalni in lokalni ravni z različnimi že uveljavljenimi oblikami ozaveščanja in vključevanja javnosti (pr. javne debate, vključevanje lastnikov in deležnikov v iskanje rešitev in ne le potrjevanje, prispevki v medijih, akcije...).</p>	/	<ul style="list-style-type: none"> - Lahko se razvije(jo) projekt(i) na temo Ozaveščanja lokalne/regionalne javnosti za 'zero land take' in pristope k aktiviranju DUO. - Načrtne lokalne kampanje in dogodki na temo prenov DUO. - Akcije vključevanja javnosti v iskanje rešitev za konkretne DUO lokacije. 	<ul style="list-style-type: none"> - CircUse – razviti materiali za različne ravni ozaveščanja (šole, strokovnjaki,...) - RESCUE project (Virtual Training Centre – 6 modules on brownfield regeneration)/ 	X	X	X		X	X	X	+3	-1	+3	+5				

²⁴ Projekt TIMBRE http://www.timbre-project.eu/en/pirelli-bicocca-area_1.html (citirano 8.3.2018)

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)			
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk
<p>Spodbujanje industrijskih simbioz (IS)</p> <p>= način 'privezovanja' podjetij v lokalno ekonomijo, surovinske soodvisnosti, krožno gospodarstvo, promocija cone v smislu podjetij v 'simbiozi'</p> <p>IS povezuje tradicionalno ločene industrije v skupen pristop, ki obsega fizično izmenjavo materialov, energije, vode in/ali stranskih proizvodov za doseganje konkurenčne prednosti. Minimalni kriterij je sodelovanje najmanj treh podjetij, ki si izmenjujejo najmanj dva vira.</p> <p>Načela za pripravo okvirja metodologije med drugim izpostavljajo: krožno gospodarstvo v širšem smislu, kar vključuje urbano prenavo, ponovno rabo zemljišč, prožnost in prilagodljivost grajenih struktur za podporo ohranjanju ekosistemov, podporo zagotavljanju dostopne in dobro povezane infrastrukture in storitev, stabilno gostoto prebivalstva, integracijo novih sosek, trajnostno upravljanje z naravnimi viri, ki ščitijo in izboljšujejo urbane ekosisteme in okoljske storitve, posebno pozornost je treba nameniti upravljanju in minimiziranju odpadkov, nevarnih kemičnih snovi, hrupu, toplogrednih plinov, ... spodbujati premik od reaktivnih do pro-aktivnih pristopov, (risk-based, all-hazards and all-of-society),...</p> <p>Koncept ekosistemskih storitev predstavlja osnovo za integrirano okoljsko upravljanje, vključno z upravljanjem zemljišč in tal</p>	/	- IS dajejo možnost dodatne koristi za podjetja pri odločitvi za vstop ali sodelovanje z drugimi podjetji na DUO. Ker je bližina ključni element, gre za mikro upravljanje na sami lokaciji oz. za privabljanje podjetij, ki lahko vstopijo v IS. Uspešnost je odvisna od interesov podjetij, model pa prispeva k večji trajnosti.	- LUMAT Report on common methodology of specific integrated FUA environmental management plans.			X			X	X	+2	+2	+1	+4
Lastninsko-pravni in zemljiški ukrepi														
<p>Načrt preskrbe z zemljišči</p> <p>= inštrument zemljiške politike s katerim občina količinsko in časovno usklajeno zagotavlja zemljišča za dolgoročni prostorski razvoj</p>	ZureP-2, 188. člen	- Načrt utemeljuje strateško uveljavljanje predkupnih pravic, nakupe, razlastitve,.. občine ali države tudi na območjih DUO.	Še ni prakse. Občine in država nakupe in prodaje premoženja sicer zgolj na letni ravni načrtujeta v skladu z	X			X		X		+2	0	-1	+1

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)					
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk		
<p>Gre za pomemben ukrep, ki bi lahko zagotovil ustrezeni profil 'zaloge' stavbnih zemljišč za gospodarski razvoj oziroma strateške investicije. Načrt predstavlja podlago za izvajanje ukrepov zemljiške politike občine in države v skladu z ZureP-2 in pridobivanje, razpolaganje in upravljanje v skladu z zakonom, ki ureja stvarno premoženje države in lokalne skupnosti.</p> <p>Načrt preskrbe pripravi občina na podlagi gospodarskih in drugih družbenih oziroma sektorskih razvojnih načrtov občine, prostorskih aktov in na podlagi demografskih napovedi za različna obdobja: kratkoročno (2 leti), srednjeročno (2-5 let) in dolgoročno (5-15 let).</p> <p>! V načrtu bi bilo smiselno zagotoviti, da se del nakupov zemljišč načrtuje tudi na strateških DUO območjih.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Načrt bi bilo smiselno na podlagi predhane analize potreb pripraviti za funkcionalno območje več občine ali celo razvojne regije. 	zakonom, ki ureja stvarno premoženje države in lokalne skupnosti v obliki t.i. Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem.													
<p>Nakup/prodaja neizkoriščenih nepremičnin ali zemljišč v javni lasti v DUO območjih</p> <p>= inštrument zemljiške politike, ki prek lastništva omogoča neposreden vpliv občine ali države na uvajanje sprememb v 'mrtvih' DUO .</p> <p>Pogosta ovira za aktiviranje DUO območij je razpršeno zasebno lastništvo, ki preprečuje tako prihod večjih strateških investitorjev kot ovira enoten pristop k urejanju in promociji območja. Javno lastništvo strateških DUO lokaciji ali vsaj njihovih najbolj vitalnih delov bi pospešilo prenove. Smiselno je, da lokalna skupnost ali država vstopata v lastništvo tam, kjer ni tržnega interesa in se brez javne intervencije razvoj ne bo zgodil sam od sebe (t.i. DUO območja tipa C in deloma B).</p> <p>Neizkoriščene površine v javni lasti lahko občine in država oddajajo v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju občin in</p>	<p>ZSPDSLS 20-23. 29. člen</p> <p>ZSInv 20. člen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nakup: v primeru DUO na lokacijah pomembnih za strateški razvoj občine ali DUO območja; za ureditev javnih odprtih prostorov in komunalne infrastrukture v DUO; za naložbe v javne družbene ali okoljske objekte; DUO tipa C - Prodaja: nadaljnja prodaja zemljišč in objektov pod ugodnejšimi pogoji je smiselna v DUO območjih tipa C s ciljem pritegnitve investitorjev - Ukrep je smiselno kombinirati z uveljavljanjem predkupne pravice 	<ul style="list-style-type: none"> - Regeneracija Jesenice: nakup opuščene objekta Železarne Jesenice za namene umestitve javne funkcije - občinske uprave na območju prenove 	X			X		X				+3	-3	+1	+1

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)				
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk	
<p>lokalnih skupnosti in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Uredba predpisuje postopek razpolaganja (javna dražba, javno zbiranje ponudb, neposredna pogodba), ki v vsakem primeru kot podlago zahteva uradno cenitev nepremičnin.</p> <p>! Ena od nalog lokalne samouprave je spodbujanje gospodarskega razvoja, kamor sodi tudi aktiviranje DUO. Pri tem pa občina mora paziti, da s svojimi dejanji ne vstopa na področje tržne nepremičninske dejavnosti.</p> <p>! V primeru, da lokacija DUO ni tržno zanimiva in mora občina za pritegnitev investorjev zemljišča / objekte prodati pod ocenjeno vrednostjo, se razlika do ocenjene vrednosti pripiše kupcu (podjetju) kot državna pomoč. Tovrstno spodbudo opredeljuje tudi novi Zakon o spodbujanju investicij.</p> <p>! Izvedbo ovira pomanjkanje sredstev občine za strateške nakupe (na zalogo) ter omejitev povračila stroška nakupa zemljišč na največ 10 % oz. 15% vrednosti upravičenih stroškov v primeru sofinanciranja projekta s strani EU virov.</p>															
<p>Brezplačen prenos premoženja države na lokalno skupnost</p> <p>= inštrument zemljiške politike, ki prek lastništva omogoča neposreden vpliv občine na uvajanje sprememb v DUO..</p> <p>Država je v nekaterih primerih lastnica neizkoriščenih zemljišč ali objektov v DUO območjih. V določenih situacijah takšne objekte in površine za opravljanje svojih nalog ali za svoj razvoj potrebuje občina, zato je smiselno uporabiti inštrument brezplačnega prenosa takšnega nepremičnega premoženja.</p> <p>To omogočata:</p>	<p>ZSPDSL, 24. člen</p> <p>ZSRR, 29. člen</p>	<p>- Primeri: Neizkoriščeni deli železniške infrastrukture na območju železniških postaj, opuščene železniške postaje, zapuščeni objekti in zemljišča, ki so nekdaj služila namenom obrambe, objekti opuščeni srednjih šol, ..</p>	<p>- Kranj: Brezplačen prenos objekta opuščene stavbne kulturne dediščine nekdanje srednje gradbene šole v starem mestnem jedru za namene glasbene šole</p> <p>- Škofja Loka: Brezplačen prenos dela opuščeni objektov in zemljišč nekdanje vojašnice za</p>	X			X		X			+3	+3	+3	+9

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)							
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk				
<ul style="list-style-type: none"> - Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, ki pravi, da se lahko premoženje in nepremičnine države s pogodbo brezplačno prenesejo v last občin ali javnih skladov, katerih ustanoviteljica je občina, z namenom uporabe tega premoženja v razvojne namene. - Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki pravi, da se nepremično premoženje države in samoupravne lokalne skupnosti lahko brezplačno odsvoji le, če je pridobitelj oseba javnega prava razen javnega podjetja in je to v javnem interesu. 			namene družbenega razvoja															
<p>Predkupna pravica države in občine</p> <p>= instrument zemljiške politike, ki omogoča upravljanje s ključnimi zemljišči /objekti na DUO z lastniškim vstopom občine/države</p> <p>Občina lahko določi območje predkupne pravice: – na stavbnih zemljiščih; – na ureditvenem območju naselja; – na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami; – na območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen v OPN. Območje predkupne pravice se določi z uredbo vlade ali odlokom občinskega sveta.</p> <p>! Izvedbo ovira pomanjkanje sredstev občine za strateške nakupe (na zalogo) ter omejitev povračila stroška nakupa zemljišč na 10 % oz. 15 % vrednosti upravičenih stroškov v primeru sofinanciranja projekta s strani EU virov.</p>	ZureP-2, 189.člen	<ul style="list-style-type: none"> - Nujno preveriti, da vsa ključna DUO sodijo v območja predkupne pravice, kot jih ureja ZUreP-2. - V proračunu rezervirati sredstva za nakupe, če se na trgu pojavi prodaja pomembnih zemljišč/ objektov v DUO. - Med območja, kjer je pomembno pridobivanje vitalnih objektov in površin sodijo še zlasti območja starih mestnih jeder – območja kulturne in industrijske dediščine. 		X			X		X			+3	-3	+1	+1			
Razlastitev in omejitve lastninske pravice	ZureP- 2 192. in 193. člen	<ul style="list-style-type: none"> - Ukrep se uporabi le v izjemnih primerih določenih z zakonom, ko drug način ureditve lastniških 		X			X		X				+3	-3	-3	-3		

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)						
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk			
<p>= skrajni inštrument zemljiške politike, ki omogoča upravljanje s ključnimi zemljišči /objekti na DUO z lastniškim vstopom občine ali države</p> <p>Zakon predpisuje postopek in odškodnine v primeru razlastitve in omejitve lastninske pravice. Nepremičnina se lahko razlasti za naslednje namene: – za gradnjo in prevzem objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture ter grajenega javnega dobra; – za gradnjo in prevzem objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami; – za gradnjo in prevzem objektov družbene infrastrukture. – za gradnjo neprofitnih in socialnih stanovanj. Zakon o spodbujanju investicij v primeru strateških investicij omogoča, da se nepremičnine navedene v sklepu Vlade o ugotovitvi izpolnjevanja pogojev za strateško investicijo lahko razlastijo za namen gradnje objektov za izvedbo strateške investicije, ki pospešuje gospodarsko rast in zaposlovanje, skladen regionalni razvoj.</p>	<p>ZSInv 6. člen – strateška investicija 7. člen – namen razlastitve 8. člen – prodaja nepremičnin ali stavbna pravica</p>	<p>razmerij za razvojno pomembno vsebino v DUO ni izvedljiv</p> <p>- V primeru strateških investicij postane razlastitveni upravičenec lokalna samoupravna skupnost. Ta pa nosilcu investicije predmetne nepremičnine lahko proda z neposredno s pogodbo po ocenjeni vrednosti pooblaščenega cenilca ali sklene neposredno pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice.</p>															
<p>Podelitev stavbne pravice (obojesmerno)</p> <p>= inštrument, ki omogoča pridobiti pravico imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino.</p> <p>Stavbna pravica ne sme trajati več kot 99 let. Je prenosljiva. Za nastanek stavbne pravice se zahteva poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti stavbno pravico, še zemljiškknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo.</p> <p>! Inštitut se redko poslužuje. Podeljevanje stavbne pravice je po tolmačenju računskega sodišča lahko problematično, če se podeljuje v smislu nedovoljenih blagovnih kreditov v primeru,</p>	<p>Stvarnopravni zakonik 256. – 265. člen</p> <p>ZSPDLS</p>	<p>- Občina/ država (odplačno) podeli stavbno pravico zasebnemu investitorju za objekte/zemljišča na DUO območjih, katerih lastnik je občina.</p> <p>- Zasebni lastnik nepremičnine v DUO (odplačno) podeli stavbno pravico občini, ki objekt revitalizira</p>	<p>- Bled: Občina Bled je za 20 let podelila stavbno pravico investitorju v počivališče za avtodome znotraj DUO Seliše</p> <p>- Nova Gorica: MO Nova Gorica je proti plačilu za 40 let pridobila stavbno pravico na objektu tehniške kulturne dediščine v DUO železnice</p>	X			X	X	X			+3	+3	+3	+9		

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)						
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk			
da občina nima lastnih sredstev za izvedbo naložbe (podobno kot postopek JZP).																	
Komasacija na območju stavbnih zemljišč z razdrobljeno lastniško strukturo = inštrument zaokroževanja parcel Pogodbena komasacija je prostorski ukrep, s katerim se na podlagi sklenjene pogodbe in pridobljenega komasacijskega soglasja vzpostavi takšna parcelna struktura stavbnih zemljišč, da omogoča izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom. Pogodbo o komasaciji sklenejo lastniki zemljišč, katerih parcele se s tem najprimerneje zložijo skupaj in nato ponovno razdelijo. Kadar ni mogoče doseči pogojev za pogodbeno komasacijo se izvede upravna komasacija. ! Komasacija se izvaja na zemljiščih in ne na objektih, zato je inštrument na DUO območjih omejeno uporaben.	ZUreP-2 158. – 178. člen	- Na razdrobljenih zemljiščih, pretežno v specifičnih tipih DUO, kot so kmetijski, rudniški ali obrambni.		X			X		X	X	+2	-1	-3	-2			
Finančne spodbude in finančni ukrepi pritiska																	
Odreditev vzdrževalnih del na objektih in površinah, ki kvarijo podobo naselja in krajine (ukrep pritiska) = inštrument pritiska na lastnike nepremičnin za izboljšanje podobe objekta ali določenega DUO območja. Občina lahko za ohranjanje in izboljšanje podobe naselja in krajine (torej tudi DUO) ob hkratnem upoštevanju zahtev s področja urejanja prostora, graditve, varstva okolja, varstva kulturne dediščine in ohranjanja narave v določenih primerih zapove upoštevanje prostorskega načrta in ustrezno izvedbo posega v prostor tako, da lastniku ali upravljavcu nepremičnine z odločbo odredi vzdrževanje. Odločbo utemelji na podlagi ugotovitve kvarnega vpliva (izpolnjevanje vsaj	ZureP-2 240. - 243. člen	<ul style="list-style-type: none"> - Gre za nov inštrument, ki je prednostno usmerjen v odpravo estetskih elementov, zato je še posebej uporaben za območja mestnih jeder in vseh zelo izpostavljenih DUO. - Ukrep se ne sme zamenjevati z ukrepi nevarne gradnje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. - Izvajanje ukrepa zahteva sistematičen in utemeljen pristop, ki bo zagotovil enakovrednost in 	<ul style="list-style-type: none"> - Prakse z novim inštrumentom še ni. - Izkušnje iz ukrepa nevarne gradnje kažejo, da se občine inštrumenta niso posluževale, ker lastniki nepremičnin del sami finančno niso zmogli. Proračunski viri za financiranje in nadaljnje izterjave teh sredstev pa so omejeni. 			X			X	X	+3	-2	-1	0			

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)							
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk				
<p>enega iz prve in enega iz druge skupine meril), ki temelji na merilih:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za ugotavljanje pomanjkljivosti stanja nepremičnin (pr. odpadanje fasade, poškodovana streha, neizvedena ozelenitev objekta, neurejena ali opuščena gradbena jama..) - za ugotavljanje lokacije ali namena nepremičnine (ob javnih površinah, v urbanistično pomembnih lokacijah (poslovna območja), območju varstva kulturne dediščine, turističnih območjih....). <p>Če zavezanec v roku, določenem z odločbo, ne izvede predpisanih vzdrževalnih del, se opravi upravna izvršba za nedensarno obveznost v skladu s predpisom o splošnem upravnem postopku.</p> <p>! Oviro ukrepu predstavlja finančna nezmožnost lastnika nepremičnine, zato je smiselno razmisliti o možnosti dogovora občine/ regije s poslovno banko za ugodnejše kreditiranje tovrstnih posegov.</p>		transparentnost obravnave, ne glede na javno ali zasebno lastništvo.	- Latvija: Zakon o davku na nepremičnine določa, da občina z lokalnimi predpisi lahko davek na prilagodi med 0,2 do 3% vrednosti nepremičnine opredeljene po katastru. Zakon opredeljuje, v katerih primerih objekt degradira okolje in določa, da v primeru, da je območje uničeno ali ogroža varnost ljudi, se obdavči s 3 %. Ta ukrep uporablja mesto Riga. V primerih, ko posest predstavlja tveganje za javno varnost ali povzroča druga tveganja ali če je bilo območje degradirano daljše obdobje, lahko občina odloči in naloži obvezno revitalizacijo posesti na stroške lastnika. ²⁵															
<p>Taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča na območjih opredeljenih z OPN oz. odlokom (ukrep pritiska)</p> <p>= inštrument pritiska na aktiviranje notranjih potencialov in predstavlja namenski prihodek občine v višini do 0,3 evrov na m² neizkoriščenega stavbnega zemljišča za financiranje ukrepov zemljiške politike.</p>	ZUreP 230.- 237.člen ZUreP-2	<ul style="list-style-type: none"> - Uporabno za nepopolnjene poslovne cone ali druge 'plombe', ki niso izkoriščene. - Taksa lahko predstavlja vir za vodenje drugih ukrepov 		X					X			+2	+3	+2	+7			

²⁵ Planning Systems and Legislation for Brownfield development in the Central Baltic Countries, Projekt Baltic Urban Lab, 2017. <https://www.balticurbanlab.eu/materials> (citirano 7.3.2018)

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)				
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk	
<p>Občina lahko z namenom racionalne rabe prostora in razvoja stavbnih zemljišč določi območja, na katerih se plačuje takso za neizkoriščena stavbna zemljišča. Gre za stavbna zemljišča, ki so vpisana v evidenco stavbnih zemljišč vsaj 3 leta, na njih ni pridobljeno gradbeno dovoljenje, izpolnjuje pogoje glede velikosti gradbene parcele v skladu s prostorskimi akti in se nahaja v območju, v katerem se plačuje taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča. Območje določi občina z OPN ali s samostojnim odlokom na podlagi ciljev in prioritete prostorskega razvoja.</p> <p>! Za 1.000 m2 veliko nepozidano stavbno zemljišče taksa lahko znaša največ 300 EUR letno.</p>		<p>zemljiške politike na DUO območjih.</p> <p>- Uvedba takse lahko pospeši dinamiko prodaje mrtvega kapitala, zmanjša špekulativne nakupe ali pa razmislek o spremembe namembnosti nazaj v prvotno (kmetijsko) rabo.</p>													
<p>Komunalni prispevek in njegove oprostitve</p> <p>= namenski vir občine za financiranja gradnje komunalne opreme. Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z NRP občinskega proračuna.</p> <p>Komunalni prispevek predstavlja plačilo investitorja / lastnika objekta ob gradnji za del stroškov graditve nove komunalne opreme ali za obremenitev že obstoječe komunalne opreme, s čimer je investitorju omogočena priključitev /dostop do komunalnega omrežja. Pri posegih, ki zahtevajo celovito gradnjo/prenovo komunalnega omrežja (primer prenove DUO), se izdelava program komunalnega opremljanja, ki določa merila in višino komunalnega prispevka.</p> <p>Občina v določenih primerih predvidenih z odlokom lahko investitorja oprosti plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo, kar je še posebej smiselno za vlagatelje v DUO območja tipa C in deloma B.</p>	ZUreP-2 229. člen 228. člen	<p>Občina lahko investitorja oprosti plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo, kar je lahko spodbudno za vlagatelje na DUO območja v primeru: (1) za gradnjo neprofitnih stanovanj in vrst stavb, ki so v javnem interesu in katerih investitor je občina ali država in so namenjene za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo, muzeje, knjižnice, gasilske domove, opravljanje obredov in šport. (2) za gradnjo ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uporabi enotne klasifikacije vrst objektov, (3) delno oprostitev do 50 odstotkov v primeru dozidave, nadzidave ali rekonstrukcije obstoječega objekta.</p>	- Tržič: 20. člen Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Tržič predvideva delno ali celotno oprostitev za gradnjo posameznih ne-stanovanjskih stavb, če gre za objekt v splošnem interesu in če tako na predlog župana odloči občinski svet. V tem primeru mora občina oproščena sredstva v enaki meri nadomestiti iz nenamenskih prihodkov. Takšna praksa je. Bila izvedena tudi za	X				X	+2	-1	+2	+3			

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)					
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk		
<p>! Ob oprostitvi mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna. Investitorju, ki je gospodarska družba, se višina oprostitve smatra kot prejeta državna pomoč in ustrezno priglasiti v register državnih pomoči pri Ministrstvu za finance. Občine sofinanciranje komunalnega prispevka vodijo prek javnega razpisa na podlagi občinskega pravilnika o spodbujanju gospodarskega razvoja.</p> <p>! Občina lahko pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj v primeru odstranitve in gradnje novega objekta.</p>			pomembnejše naložbe v gospodarstvu.													
<p>Politika nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ)</p> <p>= inštrument lokalne fiskalne in prostorske politike</p> <p>Do sprejema zakona o davku na nepremičnine občine odločajo območjih in merilih ter pogojih za popolno ali delno oprostitve plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Občine imajo sprejete odloke v katerih je opredeljena metodologija izračuna točk glede na območje (cono), namembnost (pr. Gospodarska, poslovna, javna, storitvena..) in raven komunalne opremljenosti, na letnem nivoju pa določajo višino točke.</p> <p>Z metodologijo izračuna točke NUSZ in dodatnimi kriteriji lahko občina regulira višjo ali nižjo obremenitev za posamezna DUO območja, glede na cilje prostorskega razvoja.</p> <p>Občina v odloku lahko poleg zakonskih, v odloku opredeli dodatne oprostitve plačila NUSZ, ki izvirajo iz lokacije.</p> <p>! Finančne olajšave znižajo tveganje zasebnih investorjev v DUO območja, kar je še posebej pomembno za DUO tipa B in C.</p>	Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur.l. RS št. 44/96, 67/02-ZV-1, 110/02	<ul style="list-style-type: none"> - S conacijo oz. umestitvijo posameznega DUO območja v višjo/nižjo raven območja, občina lahko regulira višino nadomestila za lastnike stavbnih zemljišč v DUO. - Z dodatnimi merili lahko občina regulira višino točke za neizkoriščene objekte, v kolikor ima za to vzpostavljene ustrezne evidence. - Občina lahko za vlaganja v določena območja ob izpolnjevanju pogojev investitorja za določeno dobo oprosti plačila NUSZ. - Proučiti možnost zniževanja NUSZ, če lastnik okoljsko ali estetsko izboljša območje (npr. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ljubljana: 100 % oprostitvev za inkubacijska podjetja in 50 % oprostitvev za vsa druga podjetja v Tehnološkem parku - Ptuj: dveletna oprostitvev v višini 25-100% glede na število novo zaposlenih in višino investicije - Latvija: degradirani objekti so višje obdavčeni z davkom na nepremičnine za 0,2- 3% vrednosti nepremičnine, kar regulira občina s svojim odlokom. 			X			X			+3	0	+3	+6	

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)							
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk				
! Višina oprostitve se smatra kot državna pomoč in se priglasijo. ! NUSZ bo nadomestil zakon o davku na nepremičnine.		vzpostavi zeleno streho, zmanjša klasična parkirišča in uredi parkirišče za električna vozila, ..)																
<p>Dodeljevanje občinskih finančnih spodbud podjetjem</p> <p>= inštrument dodeljevanja finančnih spodbud v obliki državne pomoči gospodarskim družbam (običajno le MSP), ki se lahko prednostno veže na vlaganja ali dejavnosti v DUO območjih</p> <p>Občine lahko na podlagi svoje razvojne politike oblikujejo in sprejmejo večletni pravilnik o dodeljevanju pomoči za razvoj. Pri tem same oblikujejo vsebinska področja, pogoji, način dodeljevanja in ukrepi, s katerimi želijo doseči spremembe. Najpogosteje v slovenski praksi srečamo dva tipa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pravilniki za spodbujanje (gospodarskega/podjetniškega) razvoja ne glede na lokacijo podjetja v občini. Med ukrepi se pojavlja sofinanciranje: i) začetnih investicij, investicij v razširjanje in razvoj, ii) komunalnega prispevka, iii) obrestne mere za kredite, iv) najemnin poslovnih prostorov, v) svetovanj in razširjanja znanj, vi) usposabljanj in izobraževanj, vii) spodbujanja sodelovanja med podjetji in institucijami znanja, viii) samozaposlovanja in odpiranja novih delovnih mest, ix) start-up podjetij in delovanja v subjektih inovacijskega okolja, x) s vlaganjem v turizem, x) inovacijskih projektov povezanih z lokalnim okoljem in podobno, xii) internacionalizacijo, xi) prenove fasad - Pravilniki za spodbujanje razvoja določnega območja občine (npr. staro mestno jedro, podeželje,... Lahko bi bil tudi večji kompleks DUO) pri tem pa oblikujejo podobne ukrepe in sistem. <p>! Nabor ukrepov je lahko širok, pogosta ovira pa so omejena sredstva proračunov, da bi lahko s takšnimi ukrepi dosegali večje učinke pri prenovi DUO.</p>	<p>Zakon o lokalni samoupravi, 21. člen</p> <p>Zakon o državnih pomočeh</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gre za inštrument v neposredni pristojnosti občine pravilnikom se spodbude lahko osredotočajo specifično na doseganje ciljev prenove DUO. - V posameznih letih se lahko razpisi osredotočijo na en ali dva ključna ukrepa glede na fazo procesa prenove (npr. Prva leta se sofinancira okoljske analize, študije in projektno dokumentacijo, kasneje investicije ali najemnine, prenove fasad...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Celje: Pravilnik za dodeljevanje pomoči razvoju gospodarstva v MO Celje, https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2015-01-3006/pravilnik-o-dodeljevanju-pomoci-za-razvoj-gospodarstva-v-mestni-obcini-celje - Kranj: Pravilnik o spodbujanju razvoja starega Kranja za obdobje 2017-2020 - https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2017-01-0205/pravilnik-o-spodbujanju-razvoja-starega-kranja-za-obdobje-2017-2020 	X	X	X				X					+1	-1	+3	+3

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)						
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk			
! sredstva se dodeljujejo na podlagi letnih razpisov in v skladu s pravili državnih pomoči.																	
Nepovratna sredstva države in EU za DUO območja = inštrument finančne podpore za prenavo DUO območij brez tržnega interesa Tuje prakse kažejo, da je v primerih DUO, kjer ni tržnega interesa (tip C, deloma B) nujna znatna finančna intervencija javnega sektorja. Uspešni tuji primeri dokazujejo, da javnim nepovratnim sredstvom v načrtovanje, okoljsko sanacijo in izgradnjo javnih površin, lahko sledi prihod zasebnih vlagateljev. V Sloveniji so v obdobju 2014-2020 na voljo le sredstva evropske kohezijske politike za urbani razvoj slovenskih mest (CTN), kjer se spodbuja vlaganja v javne objekte in površine, ki so prepoznane kot nerevitalizirana urbana območja (NERUO). Povezava: Operativni program EKP 2014-2020, PN 6.3 Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih. ! Ostala sredstva ESI niso vezana na DUO a, čeprav je nekatere možno kombinirati in usmerjati na DUO. Glej prilogo 3.	OP EKP, CTN, PN 6.3 PT: ZMOS	<ul style="list-style-type: none"> - Sredstva Evropskega sklada za regionalni razvoj, ki so v obdobju 2014 do 2020 namenjena urbanemu razvoju v okviru PN 6.3. OP EKP 2014 – 2020, koristijo samo slovenske mestne občine za javne prenove v NERUO. V okviru drugih prednostnih naložb so v OP EKP 2014 -2020 predvideni tudi drugi ukrepi, za financiranje katerih lahko kandidirajo občine in podjetja. - Po 2020 bi bilo smiselno prednostno zagotoviti nepovratno podporo fazi načrtovanja prenove v DUO in kombinirano nepovratno/povratno podporo za izvedbo projektov v DUO, tako za javne kot zasebne naložbe. 	<ul style="list-style-type: none"> - Poziv ZMOS: http://www.zmos.si/ima/ges/Povabilo63/Povabilo---CTN-PN-6_3-303-19_2017.pdf - Ljubljana: prenova Cukrarne - Kranj: prenova stanovanjske soseske Planina - Novo mesto: prenova starega mestnega jedra 	X	X					X	+2	-1	+3			+4	
Finančni instrumenti EU = nov instrument izvajanja razvojnih politik na ravni EU, katerih namen je zagotavljanje povratnih namesto nepovratnih sredstev za financiranje razvojnih projektov.	Uredba EU 1303/2013 ²⁶ Poglavje IV.; 37. - 46. člen	<ul style="list-style-type: none"> - V obdobju 2014-2020 Slovenija v sklad skladov pri SIB banki za urbani razvoj vlaga 5 mio EUR, ki so namenjeni izvedbi manjšega števila pilotnih projektov. 	<ul style="list-style-type: none"> - Inštrument je bil aktiviran s podpisom pogodbe in imenovanjem sklada skladov (t.j. SIB banke). Sklad skladov izbere finančne 					X	X	X	X	+3	+1	-3	+1		

²⁶ <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/SL/TXT/PDF/?uri=CELEX:32013R1303&from=SL>,

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)						
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk			
<p>V okviru izvajanja OP EKP 2014-2020 je del sredstev znotraj trajnostnega urbanega razvoja namenjen za izvajanje v obliki finančnih inštrumentov. Na podlagi Predhodne ocene finančnih instrumentov v Sloveniji (Povzetek, PWC, februar 2016) sta za področje prenove DUO primerna dva sklada:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sklad za energetska učinkovitost (i) posojila za obnovo javnih in zasebnih stavb (5.000 – 100.000 EUR/projekt); ii) instrument za porazdelitev tveganja, ki je namenjen financiranju podjetij za energetske storitve (ESCO) in iii) lastniško financiranje za krepitev lastniške strukture podjetij ESCO. - Sklad za urbani razvoj zagotavlja posojila za financiranja urbanih projektov občin v Sloveniji po boljših tržnih pogojih in potencialno brez/z manjšim zavarovanjem ter daljše dobe odplačevanja. Ciljne skupine: mestne občine, javna podjetja, ki upravljajo z javnimi površinami in stavbami, zasebni sektor (npr. koncesionarji, zasebna podjetja, ki upravljajo z javnimi površinami in stavbami, neprofitne stanovanjske organizacije, stanovanjske kooperative), javno zasebna partnerstva. - Ob tem se ponuja Tehnična pomoč s Shemo TP (kombinacija z nepovratnimi sredstvi). <p>! Za podjetja sta v okviru finančnih inštrumentov na voljo dva sklada: i) sklad za MSP in ii) sklad za raziskave in razvoj. ! Inštrument bo predvidoma aktiviran v drugi polovici 2018.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Večjo vlogo finančnih inštrumentov gre pričakovati po 2020. 	posrednike (javne sklade in banke), ki plasirajo kredite oz. druge finančne inštrumente do končnih uporabnikov.														
<p>Drugi povratni viri za občine in podjetje</p> <p>= inštrument financiranja z ugodnejšimi povratnimi sredstvi</p> <p>Občine imajo dostop do ugodnejših kreditov za različne namene, ki se lahko uporabijo tudi v okviru prenove DUO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - EKO sklad za energetske prenove in projektne trajnostne mobilnosti, 		<ul style="list-style-type: none"> - Navedeni nameni, za katere je mogoče pridobiti kredit, običajno niso ciljno naravnave za prenovo DUO, vendar pa se lahko ti pokrivajo z vidiki prenove oz. nove rabe DUO. 	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.sid.si/obcine/financiranje-regionalnega-druzbenega-razvoja - https://www.sid.si/obcine/financiranje-infrastrukturnih-energetskih-projektov 		X					X	X	+1	+1	+2	+4		

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)							
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk				
<ul style="list-style-type: none"> - SID banka za financiranje družbenega in regionalnega razvoja, dolgoročno financiranje naložb v lokalno javno infrastrukturo, - Slovenskega regionalnega sklada za financiranje projektov lokalne in regionalne infrastrukture- <p>Podjetja lahko koristijo ugodnejše razvojne kredite in jamstva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Slovenskega podjetniškega sklada in - SID banke. 			<ul style="list-style-type: none"> - http://www.regionalnisklad.si/obcine - https://www.ekosklad.si/lokalna-samouprava/nameni/prikazi/actionID=27 - http://www.podjetniskisklad.si/ 															
<p>Vzpostavitev namenske regionalne kreditne in garancijske sheme za DUO</p> <p>= inštrument financiranja z ugodnejšimi povratnimi sredstvi osredotočen na potrebe določene regije</p> <p>V kolikor regija prepozna prenovu DUO kot pomembno strateško priložnost ter ima zaključeno načrtovalsko fazo v več DUO in pripravljene izvedbene projekte je smiselno preveriti možnost vzpostavitve posebne revolving finančne sheme, v katero bi sredstva vložile občine ter jih oplemenitile s sredstvi EU, sredstvi razvojnih in poslovnih bank. Bistveni dejavnik uspeha je zadostna kritična masa tako projektov kot v shemo vloženih javnih virov.</p> <p>! Dolgoročno je smiselno takšne regionalne sheme razviti v in upravljati v sklopu EU finančnih mehanizmov oz. nacionalnega sklada skladov.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Uporabno za močne regije in mesta, katerih glavna strateška usmeritev je prenova DUO. - Nujno kombinirati z razvijajočimi se Finančnimi inštrumenti po 2020. 	<ul style="list-style-type: none"> - V Sloveniji regionalnih skladov ni, v tujini se oblikujejo podobne sheme kot del Finančnih inštrumentov na ravni mest. 		X					X				+2	+1	-3	0	
Upravljaljski ukrepi																		
<p>Uradni register degradiranih območij/ javna prostorska baza</p> <p>= digitalno/GIS orodje za spremljanje stanja, načrtovanje in promocijo DUO ter predpogoj oblikovanja prostorskih in razvojnih politik v DUO</p>	ZUreP – VI. Del Prostorski informacijski sistem	<ul style="list-style-type: none"> - Osnova za prostorsko načrtovanje na lokalni, regionalni in nacionalni ravni; - Osnova za dopolnjevanje baze z atributi pomembnimi za 	<ul style="list-style-type: none"> - Popis funkcionalno degradiranih območij FDO, Filozofska fakulteta http://crp.gis.si/ 	X		X	X	X	X	X				+3	-1	+2	+4	

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)							
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk				
<p>V tem trenutku v Sloveniji ni uradnega registra DUO območij.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obstaja evidenca FDO (Funkcionalno degradiranih območij), ki jo je v okviru celostnega raziskovalnega programa oz. po naročilu Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo za območje celotne Slovenije in na podlagi celovite metodologije v obdobju 2016-2017 izdelala Filozofska fakulteta. Baza je javno dostopna http://crp.gis.si/ in omogoča kartografski in analitični pregled na ravni občin in regije ter po tipih FDO.²⁷ - Za potrebe opredelitve nerevitaliziranih urbanih območij (NERUO) v slovenskih mestnih naseljih je bila leta 2016 po naročilu Ministrstva za okolje s strani Fakultete za arhitekturo izdelana ločena evidenca, ki predstavlja osnovo za dodeljevanje EU / sredstev za urbani razvoj po pristopu CTN.²⁸ - Zakon o varstvu okolja (obstoječi in nastajajoči novi) pa na podlagi pretežno okoljskih meril vzpostavlja svoje evidence, t.i. degradiranih okolij. <p>Poleg tega imajo občine v OPN-jih na podlagi lastnih strokovnih izhodišč opredeljena DUO, ki tudi niso nujno enovito poimenovana (pr. razvrednotena, funkcionalno degradirana območja, območja prenove..).</p> <p>! Za vodenje prostorske politike v skladu s konceptom racionalne rabe in 'zero-land take' je nujno čimprej med različnimi sektorji uskladiti definicijo, poimenovanje in merila ter določiti uradno evidenco, ki bo postala del uradnega prostorsko informacijskega sistema. Smiselno je, da bi se</p>		<p>promocijo in pridobivanje vlagateljev (<i>integracija z bazami investicijskih priložnosti – glej ukrep baza investicijskih priložnosti</i>);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Osnova za pripravo razvojnih politik in ukrepov za aktiviranje DUO. - Osnova za spremljanje prostorskih ciljev – kazalnikov. 																

²⁷ Lampič, B., s sod., 2016. CRP V6-1510 Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Ljubljana.

²⁸ Koželj, J., Filipič, P., Hočevar, P., Strle, K., Kušar, K., 2016: Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij (DUO 2), Zaključno poročilo, faza 1 in 2, Fakulteta za arhitekturo Univerze v Ljubljani.

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)							
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk				
vzpostavila ena sama baza, v kolikor je možno. Enotna evidenca bi povečala transparentnost, hkrati za zagotovila večjo upravno učinkovitost in kakovost ažuriranja.																		
<p>Nacionalni program za prenavo degradiranih urbanih območij z registrom</p> <p>= razvojni ukrep, ki lahko bistveno pospeši prenavo DUO v Sloveniji</p> <p>V kolikor je raba degradiranih zemljišč prepoznana kot prednostna prostorsko-razvojna politika države do leta 2050, je nujno vzpostaviti sistemske rešitve in zagotoviti finančna sredstva države in EU za obdobje po letu 2020. Obseg in potencial DUO je prevelik, da bi nalogo naložili zgolj lokalnim skupnostim. Gre predvsem za DUO tipa B-C, ki so zaradi tveganj in obsega tržno nezanimiva in propadajo. Predpogoj za načrten pristop je:</p> <ul style="list-style-type: none"> - medresorski dogovor o definiciji in registru DUO območij, vključno z degradiranimi okolji na podlagi Zakona o varstvu okolja; - priprava in sprejem dolgoročnega nacionalnega programa s cilji, ukrepi in viri financiranja. <p>! Pripravo programa je smiselno umestiti v akcijski program za izvajanje Strategije prostorskega razvoja Slovenije.</p>	SPRS ZUreP-2 20. člen govori o prednostni rabi obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij pred novo pozidavo	- Najmanj vladni dokument.	- VB: Estate Regeneration National Strategy, UK, Department for Communities and local Governemnt, 2016 (usmerjen v stanovanjsko gradnjo) - Singapur: National Regeneration Plan, 2011	X			X						+3	-1	+2	+4		
<p>Nacionalna koordinacija za DUO: nacionalna pisarna z nacionalnim DUO koordinatorjem in medresorsko skupino</p> <p>= organizacijski ukrep, ki zagotavlja koordinirano izvajanje politike tako med ministrstvi kot navzdol do regij in občin</p> <p>Celovite prenavo DUO so zahtevne, kompleksne, dolgotrajne in drage, zato nosilci prenav na mikro nivoju potrebujejo tako</p>		Naloge nacionalne DUO pisarne:		X	X	X	X							+3	+1	+2	+6	
		- izvajanje nacionalnega programa vključno z dodeljevanjem spodbud,																
		- koordinacija med resorji, regijami in DUO območji v prenavi,																

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)					
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk		
<p>organizacijsko, strokovno, administrativno-procesno kot tudi finančno podporo države. Predlaga se:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustanovitev medresorske koordinacijske pisarne s strokovno kompetentnim nacionalnim koordinatorjem (idealno pri Vladi) in - medresorske koordinacijske skupine na visoki politični ravni (lahko tudi že obstoječa Komisija vlade za prostorski razvoj ustanovljena po 38. členu ZUreP). 		<ul style="list-style-type: none"> - strokovna pomoč projektom prenov v Sloveniji, - zagotavljanje hitrih postopkov na ministrstvih, - načrtno zbiranje primerov dobrih praks in izmenjava izkušenj, koordinacija med resorji in z regijami – zagotavlja sistematičnost pri prenovah DUO v Sloveniji 														
<p>Regijska koordinacija in upravljanje DUO: regionalni DUO koordinatorski skupini</p> <p>= organizacijski ukrep, ki olajša vertikalno povezavo med državo/ nacionalno koordinacijsko DUO pisarno in lokalnimi skupnostmi, načrtuje regijsko prostorsko politiko do DUO, zagotavlja usklajevanje politik prenov med občinami ter promovira vlaganja v DUO območja v regiji.</p> <p>Večnivojsko policentrično upravljanje DUO območij poudarja disperzijo odločanja med višjimi in nižjimi ravnmi odločanja (vertikalna dimenzija) in sodelovanje različnih akterjev na ravni regij ali med občinami pri odločanju (horizontalna dimenzija). Omogoča okvir za povezovanje neformalnih vidikov in regionalnih deležnikov upravljanja s formalnimi politikami ter usklajevanje mestnih in primestnih interesov.</p> <p>Smiselno je, da regionalno koordinacijo DUO vodi organizacija, ki bo v regiji zadolžena za pripravo regionalnih prostorskih planov.</p> <p>V večini slovenskih razvojnih regij takšno vlogo lahko prevzamejo regionalne razvojne agencije, v kolikor imajo zaposlenega strokovnjaka za prostorski razvoj in vzpostavljena GIS orodja.</p>	ZSRR, 19. člen	<p>Naloge regionalne DUO koordinacije:</p> <ul style="list-style-type: none"> - regijska koordinacija občinskih urbanistov + upravljavcev DUO - vodenje in ažuriranje registra DUO na regiji, - interveniranje v vertikali za pospešitev upravnih postopkov, - priprava strokovnih podlag vezanih na DUO za RPP, - spletna promocija DUO investicijskih priložnosti regije, - priprava MIX-a regijskih spodbud za vlagatelje, - regionalni marketing DUO lokacij, - podpora in usmerjanje investitorjev in sodelovanje s SPIRIT-om, - strokovna pomoč upravljavcem DUO pri zagotavljanju finančnih virov. 	<p>Povsem primerljivega modela nismo našli. V EU pogosto to vlogo opravljajo regionalne vlade.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avstrija: BABEG, avstrijsko-koroška javna agencija za investicijsko in poslovno promocijo regije https://www.babeg.at/ (opravlja zgolj promocijsko funkcijo) - Avstrija: Voitsberg, 5 občin (100 km² in okoli 30,000 prebivalcev) je ustanovilo agencijo za trajnostno upravljanje z zemljišči vseh 5 občin, cilj zmanjšati porabo zelenih površin s prenovo DUO. Za zahtevnejše primere se zagotoviti kolektivno financiranje na regionalni 	X					X				+2	+1	+3	+6

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)							
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk				
<p>19. člen Zakona o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja med naloge v javnem interesu na ravni regije uvršča tudi promocijo regije in spodbujanje investicij v regiji ter prostorsko planiranje na regionalni ravni.</p> <p>Regionalni DUO koordinator je hkrati lahko tudi regijski koordinator prostorskega razvoja. Smotrno je, da regionalni DUO koordinator organizira fokusno skupino, ki jo sestavljajo občinski urbanisti iz občin z največjimi DUO območji ter upravljavci strateških regijskih DUO območij. Pri tem je potrebno iskati sinergije z obstoječimi odbori regionalnega razvojnega sveta.</p>			<p>ravni (kombinirano z EU sredstvi).²⁹ Ključne naloge: mapiranje in oglaševanje zemljišč, ozaveščanje deležnikov, razvoj projektov prenove, vrednotenje obstoječih pristopov, zagotavljanje finančnih virov..</p>															
<p>Občinski urbanist – lokalni DUO koordinator</p> <p>= občinski urbanist je nova funkcija, ki jo morajo v skladu z ZUreP-2 do julija 2020 vzpostaviti vse občine.</p> <p>Urbanist med drugim skrbi za strokovno svetovanje županu/županji (pr. podpora investitorjem) in celostno politiko prostorskega razvoja. Glede na usmeritve slovenske in evropske prostorske politike, ki se vse bolj osredotoča na DUO območja, bodo le ta ena pomembnejših in zahtevnejših nalog bodočih urbanistov.</p>	ZUreP-2 44. člen	<p>Naloge vezane na DUO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prepoznavanje DUO, ažuriranje evidence in vključitev območij prenove v OPN, - vodenje postopkov OPPN za DUO – območja prenove, - priprava občinskih aktov in podlag (pr. načrta nakupov zemljišč,...), - zasnova miksa lokalnih spodbud/kazni za DUO, - iniciranje procesa prenove – kontakti z lastniki, - usmerjanje investitorjev v DUO, - vključevanje javnosti, - strokovna pomoč pri promociji DUO za naložbe, 	- Kranj: redne projektne zaposlitve in usposabljanje strokovnjakov na Uradu za prostor (partner v projektu COBRAMAN, LUMAT)	X					X			+2	+1	+3	+6			

²⁹ Towards Circular Flow Land Use Management, Compendium, Projekt CircUse.

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)				
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk	
		<ul style="list-style-type: none"> - sodelovanje pri pripravi RPP in koordinaciji z drugimi občinami - vključevanje lokalnega prebivalstva posebej z vidika bodoče prenove in rabe DUO – na prav za to organiziranih dogodkih/delavnicah. 													
<p>Usposabljanje za regionalne DUO koordinatorje in občinske urbaniste za upravljanje z DUO</p> <p>= inštrument krepitve ključnih kadrov in podpornih institucij na lokalni in regionalni ravni, ki naj bi dolgoročno usmerjali in podpirali procese prenov DUO</p> <p>Upravljanje in razvoj DUO je kontinuiran in celovit proces, zato nujno potrebuje stalno in kompetentno podporo. Nujno je, da se občinski urbanisti in regionalni prostorski planerji čim prej spoznajo z izzivi rabe in upravljanja DUO območij.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Priporoča se izvedba nacionalnega programa usposabljanja v več modulih, pri čemer se lahko uporabi oziroma prilagodi program usposabljanja za menedžerja oz. koordinatorje aktivnosti pri prenovi degradiranih območij, ki je bil razvit v projektu COBRAMAN 	<ul style="list-style-type: none"> - Magistrski študijski program European School for Brownfield Management e-učenje http://onte.wsg.byd.pl/cobra 	X	X	X						+3	+1	+3	+7
<p>Ustanovitev podjetja/ agencije za prenavo in upravljanje DUO</p> <p>= organizacijski model profesionalnega vodenja procesa prenove in upravljanju enega ali več celovitih degradiranih območij</p> <p>Kadar gre za strateški DUO, za katerega ni tržnega interesa, lokalni kadrovske resursi omejeni, hkrati pa na voljo določena javna sredstva, je smiselno razmišljati o ustanovitvi projektnega podjetja s strani zainteresiranih deležnikov: lokalna skupnost, lastniki zemljišč (morda v stečajju), inženiring podjetji, ..., ki prevzame upravljanje prenove, vključno s trženjem kompleksa. Njeno poslanstvo je zasnovati in izvesti kakovostno, a ekonomsko vzdržno prenavo. Pogosto so usmerjena v razvoj poslovnih lokacij, stanovanjskih sosesk ali pa mešanih con z zelenimi javnimi površinami na DUO. Gre za</p>	ZGO	<ul style="list-style-type: none"> - Pred ustanovitvijo takšne organizacije je nujna preveritev izvedljivosti in realnosti finančnih virov projekta prenove. - Naloge 'developerja': vodenje celotnega procesa od analize, vizije, vključevanja javnosti, financiranja, tehničnih zasnov, vodenja izvedbe, trženja,... 	<ul style="list-style-type: none"> - Maribor: Zavod Cona Tezno - Nemčija: IBA Hamburg https://www.iba-hamburg.de/en/iba-gmbh/company/about-us.html - Nemčija: Podjetje SAXONIA je odgovorno za gospodarsko promocijo in razvoj komercialnih con na območju Srednje Saške in Mesta Freiberg. Podjetje prevzema 	X	X	X		X	X	X		+3	-1	+1	+3

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)						
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk			
profesionalno vodeno podjetje, v katerem sodelujejo izkušeni urbanisti, arhitekti, inženiringi, razvojniki / developer-ji, komunikologi, finančniki, tržniki-ekonomisti, projektni managerji Podjetje deluje več let, tudi desetletje. Po zaključeni prenovi se podjetje zapre, prevzame drug projekt ali pa upravljanje prenovljenih območij.			lastništvo degradirane površine ter združuje tehnične in komercialne kompetence za prenavo. www.saxonia-freiberg.de														
Pisarna za prenavo DUO = organizacijski model vodenja procesa prenavne in upravljanja posameznega DUO Nižja oblika podobne organizacije kot je projektno podjetje je Pisarna za prenavo posameznega DUO, ki običajno ni samostojna pravna oseba. Najpogosteje se ustanovi kot organizacijska enota znotraj ene od obstoječih institucij (pr. občine, razvojne agencije, nevladne organizacije ...). Je začasnega značaja, za nekaj let dokler traja proces prenavne (5-10 let). Njena sestava in naloge so podobne kot v primeru podjetja za prenavo in se prilagaja potrebam in tipu posameznega DUO območja. ! Lokalna skupnost lahko funkcijo pisarne za prenavo določenega DUO območja tudi odda z javnim naročilom zasebnemu podjetju.	ZureP-2 238. člen	<ul style="list-style-type: none"> - Način organiziranja, sestava in pristop (trženjski, socialno podjetništvo..) delovanja pisarne za prenavo je odvisen od tipa in statusa posameznega DUO območja. - V primeru prenavne starih stanovanjskih sosesk so morda primernejši partnerji NVO-ji, pomemben del ekipe pa komunikologi, sociologi. V primeru tehnološko naravnanih projektov prenavne pa so nosilci lahko tudi upravljalci poslovnih parkov, v ekipi pa se najdejo IT in inovacijski managerji. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kranj: Pisarna za prenavo stanovanjske soseske Planina v okviru NVO, http://www.preplanina.si - Avstrija, Dunaj: funkcijo lokalne pisarne opravlja zasebno podjetje po pogodbi z mestom 	X	X	X		X	X	X		+3	-2	0	+1		
Obvezna določitev koordinatorja (upravljavca) DUO območja (alternativa: posebne spodbude za DUO z upravljavcem) Slovenska zakonodaja ne predpisuje obveznega upravljavca za večja industrijska ali poslovna območja, podobno kot to ureja stanovanjski zakon za večstanovanjske zgradbe. Zaradi tega velika večina slovenskih industrijsko degradiranih območij, kjer gre za razpršeno lastništvo, nima krovne in aktivnega upravljavca, ki bi skrbel za najvitalnejše naloge: vzdrževanje	/	<ul style="list-style-type: none"> - Aktualno za delujoča DUO, še posebej industrijskih DUO z razpršenim lastništvom - To nalogo bi lahko prevzeli največji lastniki ali institucije podjetniškega in inovacijskega okolja, morda tudi večji upravljalci stanovanjskih zgradb 	- Maribor: Tezno –zavod kot upravljavec			X			X			+3	-1	+1	+3		

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)				
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk	
<p>skupnih delov objektov, skupnih zunanjih površin in infrastrukture, vzpostavljanje režimov in enotne podobe.</p> <p>Višja raven takšnega upravljanja je skrb za nadaljnji razvoj območja, vzpostavljanje podpornih služb, poslovnih sinergij ali celo industrijskih simbioz. V tem smislu je potrebno razmišljati o dveh pristopih:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umestitev zahteve v enega od prostorskih zakonov, - Dodeljevanje spodbud, prednosti ali bonitet za območja in podjetje, ki poslujejo v DUO, kjer je določen upravljavec in vzpostavljeno celovito upravljanje. 		<ul style="list-style-type: none"> - Spodbujanje določitve upravljavca DUO - koordinatorja med različnimi lastniki na nacionalni in regionalni ravni - Promocija uspešnih primerov - Priprava zakonskih rešitev 													
<p>Ukrepi za krepitev kompetenc za (potencialne) upravljivce in večje lastnike DUO območij</p> <p>= inštrument motivacije, krepitev kompetenc ter izmenjave izkušenj med večjimi lastniki in (potencialnimi) upravljivci DUO območij v Sloveniji</p> <p>Vzporedno s programom usposabljanja občinskih urbanistov in regionalnih DUO koordinatorev, je nujno razviti in izvesti tudi praktične načine krepitev kompetenc za potencialne upravljivce in večje lastnike DUO območij. Cilj je spodbuditi samoorganiziranje še deloma delujočih DUO brez upravljavcev ter pridobitev razvijalcev/developerjev za pasivna območja. Ukrep bi moral motivacijsko, strokovno, omogočiti izmenjavo izkušenj, ogleda dobrih praks ter vzpostavitve mreže kontaktov s ključnimi institucijami podpore in nacionalno kontaktno točko. Ena od nalog bi bila tudi razvoj zbirke dobrih praks, inovativnih rešitev, vrednotenja uspešnosti pristopov ter dostop do konkretnih odgovorov/praks med praktiki z uporabo digitalnih rešitev, coachinga, itd.</p>	/	<ul style="list-style-type: none"> - Aktualno za večje /prevladujoče lastnike znotraj DUO z razpršenim lastništvom, obstoječe, za potencialne upravljivce in developerje/ razvijalce območij 		X	X	X	X	X	X			+3	+1	+2	+7
<p>Nacionalna spletna stran/ platforma z osnovnimi informacijami, usmeritvami in bazo primerov dobrih praks</p>	ZureP-2	<ul style="list-style-type: none"> - Platforma za izmenjavo izkušenj in praks 		X	X	X	X					+2	+3	+2	+7

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)								
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk					
<p>= inštrument informiranja, ozaveščena in podpora upravljavcem DUO, lokalnim skupnostim in regijam pri razvoju in upravljanju DUO</p> <p>Namen spletne strani/platforme je promovirati koncept rabe DUO, informirati o pristopih, primerih dobrih praks, zakonodaji, finančnih virih, kontaktnih osebah ter omogočiti sodelovanje med upravljavci. ZUreP-2 predpisuje obvezno spletno stran za vsako območje prenove, ki bi lahko avtomatsko postale sestavni del enotne nacionalne platforme in samonastajajoča baza primerov dobrih praks. Predpogoj je ažurnost in sodobnost platforme.</p>	238.čl. deloma																		
Promocijsko-trženjski ukrepi – privabljanje investitorjev in developer-jev																			
<p>Nacionalna promocija lokacij v DUO – SPIRIT</p> <p>Javna agencija za spodbujanje investicij in internacionalizacije ((SPIRIT)) izvaja aktivnosti v skladu z usmeritvami in politiko RS na tem področju.</p> <p>Vlada sprejme 5-letni načrt spodbujanja investicij. Aktivnosti vključujejo zagotavljanje informacijskih, svetovalnih in drugih storitev za investitorje, tržno-komunikacijske aktivnosti, organiziranje dogodkov, projektni pristop k vodenju investicijskih projektov, sodelovanje z obstoječimi investitorji v RS z namenom širitve, opredelitev območij namenjenih strateškim investicijam, spodbujanje izvajanja ukrepov zemljiške politike za spodbujanje investicij,...</p> <p>Nujna je ustrezna koordinacija z regionalno/lokalno ravniyo za zagotavljanje ažurnih podatkov o razpoložljivosti in stanju DUO ter lokalnih ukrepov spodbud za posamezne lokacije.</p>	ZSInv 25. in 26. člen	Promocija DUO za vlaganja. Spodbude skladno z zakonom upoštevajo merilo o umeščenosti investicij na razvrednotena območja (podrobna merila bodo določena z uredbo).	- Velika Britanija: Primer nabora strateških investicijskih projektov https://www.gov.uk/government/collections/regeneration-projects-opportunities-for-investment-and-development			X	X	X					+3	+2	+3	+8			

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)								
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk					
Smiselno je, da se potencialne investitorje spodbuja k vlaganju v DUO (skladno z načelom racionalne rabe prostora).																			
<p>Pisarna za podjetja in investitorje/na RRA, (mestnih) občinah</p> <p>= inštrument promocije in neposredne podpore investitorju pri izboru in odločanju o lokaciji naložbe ter premagovanju administrativnih ovir v fazi izvedbe in ob zagonu naložbe</p> <p>Gre za storitev investitorjem prijazne občinske/ mestne uprave ali RRA oz., ki jo opravlja 1 sam svetovalec v občinski upravi ali RRA. Svetovalec domačim in tujim investitorjem pod enakimi pogoji in na enem mestu ponuja podrobne informacije o različnih lokacijskih in naložbenih možnostih v občini/regiji. Zelo pomembna naloga je pomoč investitorjem pri pospeševanju upravnih postopkov.</p> <p>! Pisarne so priporočljive za večje, prednostno mestne občine. Pri tem ni racionalno, da se pisarna ustanavlja izključno za DUO, je pa pomembno, da svetovalec investitorje spodbuja k naložbam v degradirane površine.</p> <p>! Pisarna za podjetja/investitorje opravlja tudi druge naloge promocije lokacije/ regije.</p> <p>! Pisarne za podjetja/investitorje ne smemo enačiti s Pisarno za prenovo, katere naloga je razvoj in vodenje preнове konkretnega DUO območja. V primeru uspešno delujoče Pisarne za prenovo konkretnega DUO je smiselno, da le te prevzamejo tudi naloge Pisarne za podjetje, torej splošno promocijo ostalih lokacij v občini/regiji.</p>		<p>Naloga pisarne za podjetja in investitorje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ponudba in ažuriranje pregleda lokacij s cenami, stopnjo opremljenosti, lastništvom, dostopnosti, vključno z DUO lokacijami - Priprava ogledov - Priprava primerjalnih analiz za investitorje - Priprava občinskega/regijskega profila s kadrovske, RR, sektorske, dobaviteljske strukturo, - Razvoj in priprava ukrepov lokalnih/regionalnih spodbud - Izvedba promocijskih kampanj - Vzdrževanje podatkovnih baz in spletnih informacij 	- Kranj: Pisarna za podjetja	X						X	X			+2	+1	+3	+6		
<p>Program spodbud (mix podpornih ukrepov)</p> <p>= inštrument za pridobivanje vlagateljev</p>		V program spodbud/ prospekt DUO lokacije se smiselno glede na tip DUO integrirajo različni finančni in		X	X	X			X	X	X		+3	-1	+2	+4			

Ukrep	Pravna podlaga	Možni načini uporabe v DUO	Primeri	Faza			Raven				Presoja primernosti (od +3 do -3)							
				1	2	3	D	R	O	M	I	P	F	Sk				
<p>Za pridobivanje vlagateljev in zagotavljanje konkurenčnega položaja posameznega DUO na 'nepremičninskem trgu' je potrebo oblikovati paket raznovrstnih spodbud in konkurenčnih prednosti DUO, ki bodo javno predstavljene in komunicirane. Program spodbud se običajno objavi in predstavi v uradnem prospektu ponudbe DUO lokacije.</p>		<p>nefinančni ukrepi države, regije ali lokalne skupnosti predstavljeni v tem naboru ukrepov.</p>																
<p>Strategija trženja: zasnova in izvedba</p> <p>= inštrument za pridobivanje vlagateljev in sprejemanja DUO</p> <p>Jasna in osredotočena trženjska in komunikacijska strategija ter njeno izvajanje, sta eden pomembnejših dejavnikov uresničevanja prenove in zagotavljanja finančne vzdržnosti. Bistveni namen strategije je osredotočanje komuniciranja, promocijskih in prodajnih aktivnosti, in me drugim vključuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opredelitev ciljnih skupin: akterji na nepremičninskem trgu (developerji, potencialni končni uporabniki, investicijske hiše), strokovne in podporne institucije (banke, projektanti, odvetniki..), splošna javnost; - Opredelitev sodobnih in učinkovitih tržnih orodij: tehnične publikacije (uradni ponudbeni prospekt s paketom spodbud, cen in navodili ter pogoji prodaje/partnerstva; profil DUO), oblikovanje ključnih sporočil, profesionalne predstavitve (vizualizacije, multimedije/video, fotografije), spletna podpora z bazami in komunikacijski omrežji ter vključitvijo v digitalne nepremičninske kanale; predstavljanje na konferencah in borzah ter način delovanja z mediji. - Opredelitev cenovne politike in posebnih ugodnosti. <p>! Trženjska strategija brez ustreznih finančnih sredstev in profesionalnega osebja, ki vodi komuniciranje kakor tudi prodajo/oddajo površin ostane črka na papirju.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Se glede na namen izdelava na ravni regije, lokalne skupnosti ali ravni posameznega DUO. - V primeru manj obsežnih DUO je trženjski načrt sestavni del študije izvedljivosti. 		X					X	X	X	+3	-1	+2	+4			

4 Izbrani primeri dobrih praks z vidika upravljanja DUO

4.1 Uvod

V evropskem prostoru in tudi že v Sloveniji obstaja vrsta uspešnih primerov trajnostnih prenov degradiranih urbanih območij za nove poslovne, kulturne, rekreacijske in druge namene. Za potrebe preveritve predlogov in ukrepov smo pregledali številne prakse in izbrali več različnih primerov, ki smo jih podrobneje analizirali. Primeri odražajo različne tipe DUO, različne lastniške strukture, načine financiranja, upravljalvske in konceptualne pristope.


- **Center IBI Kranj:** postopna prenova v celoti opuščena industrijskega objekta za novo podjetniško rabo z enotnim lastništvom v urbanem središču Kranja z zasebnim kapitalom;
- **Cona Tezno Maribor:** prenova in upravljanje obsežnega delno opuščena industrijskega območja z razpršeno lastniško strukturo in enovitim zasebnim upravljanjem;
- **Regeneracija Jesenice :** celovita prenova nekdanjega območja železarnice za namene nove urbane mešane rabe, kjer je prenova potekala v partnerstvu med občino, železarno, upravljavci gospodarskih javnih služb, zasebnimi lastniki -podjetji, muzealci in javnostjo;
- **Pesniški Dvor:** primer renaturacije onesnaženega degradiranega okolja z zasebnimi vidi (onasnaževalcem) in javnimi sredstvi ter tesnega sodelovanjem med njimi;
- **Igrišče za golf Trnovo:** primer renaturacije nekdanje deponije odpadkov v zeleno rekreacijsko površino v partnerstvu javnega lastništva in zasebnega kapitala ter upravljanja;
- **Regeneracija območja Västra Hamnen - Bo01, Malmö, Švedska:** celovita prenova nekdanjega ladjedelniškega območja v urbano sovesko z mešano rabo (stanovanja, delovna mesta, storitve) v kombinaciji zasebnih in javnih sredstev;
- **Revitalizacija četrti 'Spīķeri' v Rigi, Latvija:** celovita prenova nekdanjega vojaškega kompleksa, zaščitenega kot UNESCO kulturna dediščina za namene nove kulturne, izobraževalne in kreativne funkcije z veliko vlogo javnega in nevladnega sektorja.

Analizirani primeri kažejo na nekaj **pomembnih dejavnikov uspeha pri prenovi:**

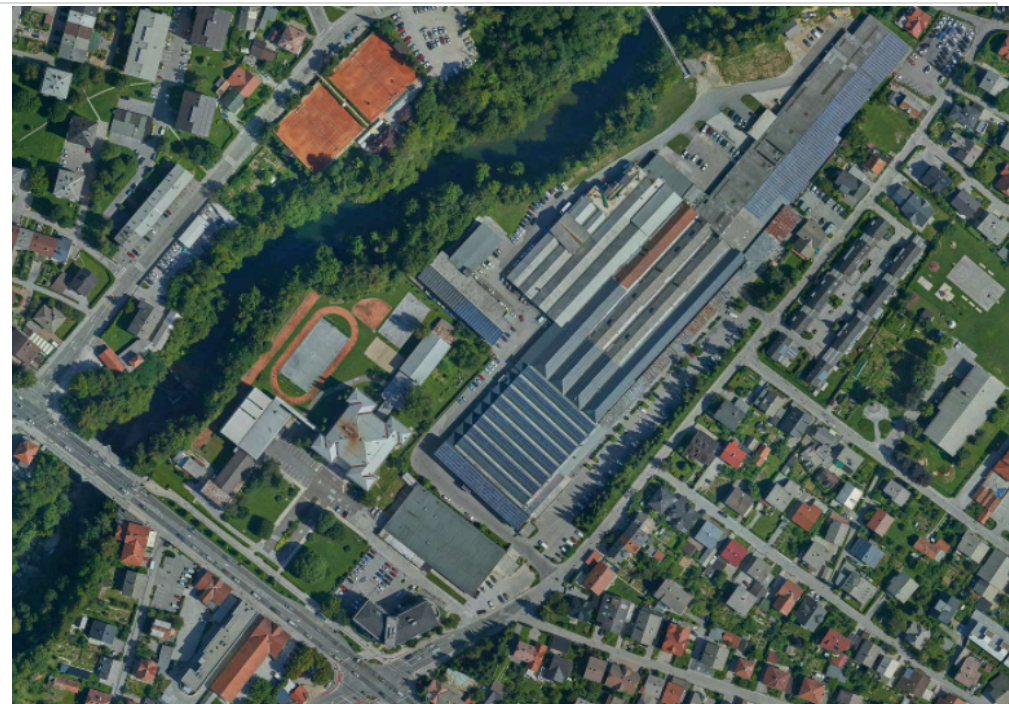
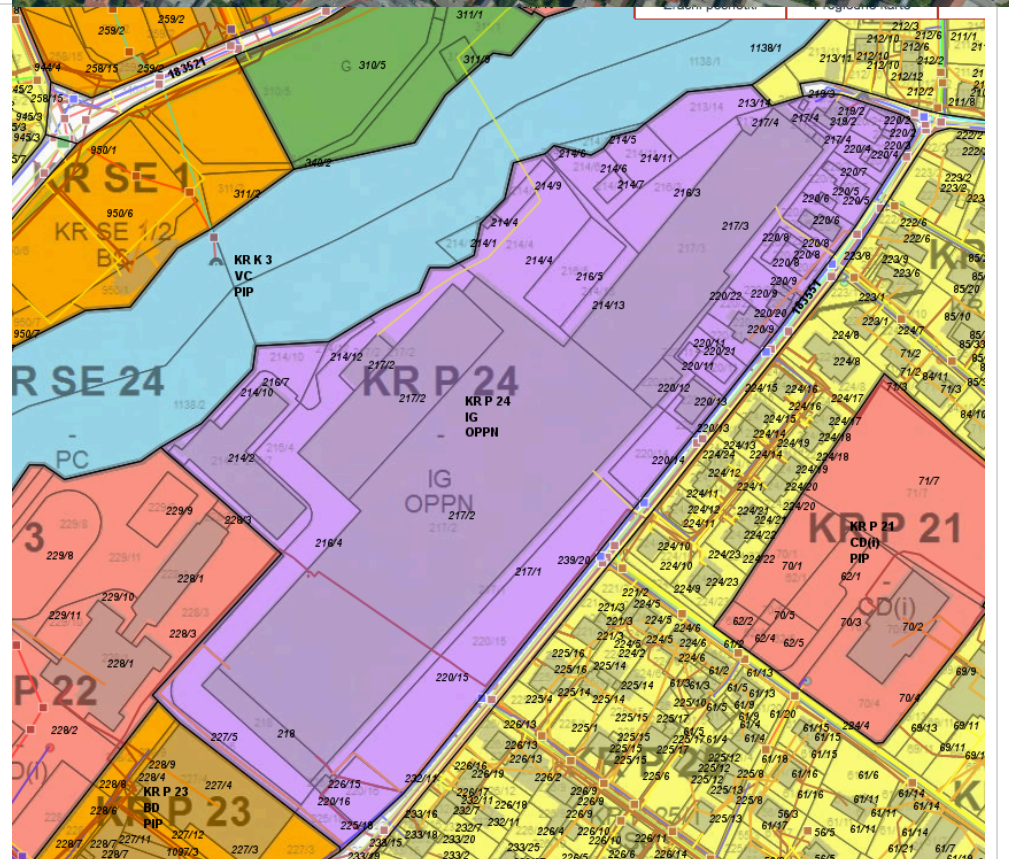
- **Partnerstvo in sodelovanje pri iskanju ustreznih rešitev:** Bodisi da je pobudnik prenove samoupravna lokalna skupnost, prebivalci območja ali podjetja oz. zasebniki, v vseh primerih je za uspešno realizacijo partnersko sodelovanje med javnimi in zasebnimi akterji prepoznano kot ključno. Pogosto specifične posameznega območja zahtevajo preučitev, oceno ali celo razvoj novih rešitev, zlasti ko so bile prakse prenove še bolj redke (Jesenice);

- **Politična podpora lokalnega okolja/ administrativna podpora:** Prenova kompleksnih DUO za nove namene terja raznovrstne prostorske in okoljske preveritve, spremembe prostorskih aktov, soglasja številnih organov k novim načrtom, sprejemanje v okolici. Za čimkrajšo in gladko izvedbo vseh teh postopkov je nujna podpora politike in razumevanje uradnikov. Pozitivna politična podpora pripomore k sprejemanju prenove tudi med lokalnim prebivalstvom. Tovrstna 'moralna' podpora je še posebej pomembna pri prenovah DUO tipa A, ki jih vodijo zasebni vlagatelji.
- **Lokacija:** Ugodna lokacija, kot npr. bližina mestnih središč ali ustrezna prometna dostopnost vplivajo na zanimanje za lokacijo in ustrezno povpraševanje po zemljiščih oz. objektih in krepijo možnosti za uspešno izvedbo prenove (pr. IBI Kranj, Igrišče za golf Trnovo);
- **Transparentno in stalno komuniciranje:** ko je na nekem DUO večje število deležnikov (lastniki, najemniki, potencialni investitorji, lokalno prebivalstvo), je transparentno in stalno komuniciranje od samega začetka ključ za uspešno doseganje soglasja o tem, kakšno prenovo si deležniki želijo in kako jo realizirati (Riga).
- **Dolgoročno načrtovanje in upravljanje procesa prenove:** Proces kompleksnejše prenove je običajno dolgotrajen, saj zahteva ustrezno pripravo prostorskih in projektnih podlag ter načrtno pridobivanje virov. Pri predstavljenih primerih so jasno opredeljene faze in vloge posameznih akterjev (lokalne skupnosti, investitorjev). Ker procesi običajno ne potekajo sami od sebe, sta jasna vizija in dobro upravljanje bistveni za premike. To vlogo v pretežni meri prevzema bodisi lokalna skupnost (Jesenice, Pesnica) ali pa zasebniki (IBI, Golf Ljubljana, Tezno).
- **Dostopnost različnih finančnih virov financiranja:** Obsežnejše projekte prenove, predvsem DUO tipa B in C, je mogoče izvesti le s kombinacijo večih finančnih virov. Odločilno vlogo pri sanaciji večjih površin je imela dostopnost evropskih virov za lokalne skupnosti in hkrati dostopnost do ugodnih finančnih virov za zasebnike.
- **Trženje lokacije tekom prenove:** Trajnostna prenova mora biti tudi ekonomsko vzdržna. Pomembno je, daje že začetna vizija upošteva dejavnosti in zasleduje model, ki bo omogočil ekonomiko naložbe. V tem smislu imajo prednost območja, ki so tržno zanimiva (prodajljiva) ali naravnana (območja z gospodarsko dejavnostjo) ali koncepti z mešano rabo (tržno in manj tržno ter javno rabo). Uspešni primeri že v času prenove vzpostavijo profesionalno trženjsko ekipo, promovirajo in prodajajo lokacijo/iščejo najemnike.

4.2 Primer dobre prakse 1: IBI Kranj

Naziv:	Center IBI Kranj
Logotip:	
Lokacija:	Kranj, mestno središče – območje Primskovo, Jelenčeva ulica
Površina:	Površina zemljišč: 45.000 m ²
Nosilec prenove:	Eurocom d.o.o.
Upravljavec:	Eurocom d.o.o.
Povezava:	
Obdobje prenove:	Od 2010 dalje
Vrednost prenove:	Prenova še poteka
Način financiranja:	Zasebni
Tip DUO:	Industrijski
Tip A, B, C:	A
Nekdanja namembnost:	Industrijska – tekstilna industrija
Nova namembnost:	Območje osnovne namembnosti se ni spremenilo, čeprav je iz tradicionalne tekstilne monostrukturne industrijske dejavnosti prešlo v izrabo za poslovno dejavnost. Namembnost po OPN: IG – Gospodarske cone, podrobna namenska raba PI – proizvodno območje pretežno namenjeno proizvodnji, skladiščem in parkiriščem
Opis stanja pred prenovo:	IBI je bilo v času bivše Jugoslavije veliko tekstilno podjetje za proizvodnjo zahtevnih tkanin, zato proizvodni prostori obsegajo velike površine. Z osamosvojitvijo se je obseg dejavnost krčilo, dokončno pa je podjetje IBI ugasnilo s stečajem leta 2008. Tedanji stečajni upravitelj se je odločil območje prodati kot celoto in je ne razdeliti.
Opis stanje po prenovi:	<p>Aktiviran in prenovljen je del kompleksa za namene dejavnosti različnih obrtnih, storitvenih in poslovnih dejavnosti, predvsem malih podjetij in obrtnikov. V prvem prenovljenem kompleksu je danes prek 40 raznovrstnih malih podjetij, katerih dejavnost se smiselno povezuje (arhitekti, zavarovalnica, zdravstvene storitve, avtopralnica, orodjarstvo, specializirane trgovine z lesnimi, elektro obrtniškimi izdelki, šiviljstvo, svetovalne dejavnosti....).</p> <p>Del površin lastnik uporablja za svojo dejavnost mednarodne trgovine na debelo s pisarniškimi in podobnim materialom.</p> <p>Na veliki in izpostavljeni strešni površini so uredili sončno elektrarno.</p> <p>V letu 2018 je predvidena rekonstrukcija oz. novogradnja delu kompleksa kamor se bo preselila tudi uprava matičnega podjetja.</p>
Upravljavski vidiki prenove:	Območje upravlja lastnik Eurocom d.o.o.. Prostore oddajajo v najem.
Dejavniki uspeha:	<ul style="list-style-type: none"> - Enovito lastništvo - en upravljavec - Jasna dolgoročna vizija lastnika

	<ul style="list-style-type: none"> - Podpora lokalne skupnosti pri pripravi in spremembi prostorskih dokumentov - Lokacija v mestnem središču in ob glavni mestni vpadnici - Podjetniške izkušnje lastnika - Poznavanje potreb lokalnega prostora - Pripadnost lastnika kraju in 'energija območja' - Pomanjkanje poslovnih in proizvodnih prostorov za mala podjetja in obrtnike v mestu Kranj
<p>Uporabljene metode, ukrepi in pristopi:</p>	<p>Današnji lastnik, podjetje Eurocom d.o.o. iz Kranja je prav v času po stečaju podjetja IBI iskalo večje površine za razvoj svoje osnovne dejavnosti, še posebej velike površine za skladiščenje in logistiko blaga. Pri tem se je odločalo med dvema lokacijama: green-field lokacijo v Poslovni coni Komenda in naložbo v domačem kraju – opuščeno industrijsko območje IBI Kranj.</p> <p>Po premisleku so se kot domačini in poznavalci prostora odločili za nakup in fazno investiranje oz. aktiviranje opuščene območja IBI.</p> <p>Prva leta so bila namenjena načrtovanju, nato pa prenovi prvega, z lokalne ceste najbolj dostopnega dela kompleksa. Odstranjena je bila zapornica in urejeno parkirišče pred prvim kompleksom. Območje je dobilo celotno podobo in enotne označbe posameznih enot.</p> <p>Vmes je bila urejena fotovoltaična elektrarna in načrtovana prenova naslednjega dela kompleksa, ki je predvidena za leto 2018.</p>
<p>Karta območja:</p>	

	
<p>Namenska raba območja po OPN</p>	
<p>Fotografije</p>	

Stanje pred
prenovo, ob
stečaju 2008



Vir: www.mladina.si

Stanje danes:
prenova še
poteka




Vir: gorenjski-glas.si

Vir:

Intervju z lastnikom, g. Drago Martinjak, Eurocom d.o.o., članki Mladina in Gorenjski glas, GIS MO Kranj

4.3 Primer dobre prakse 2: Cona Tezno

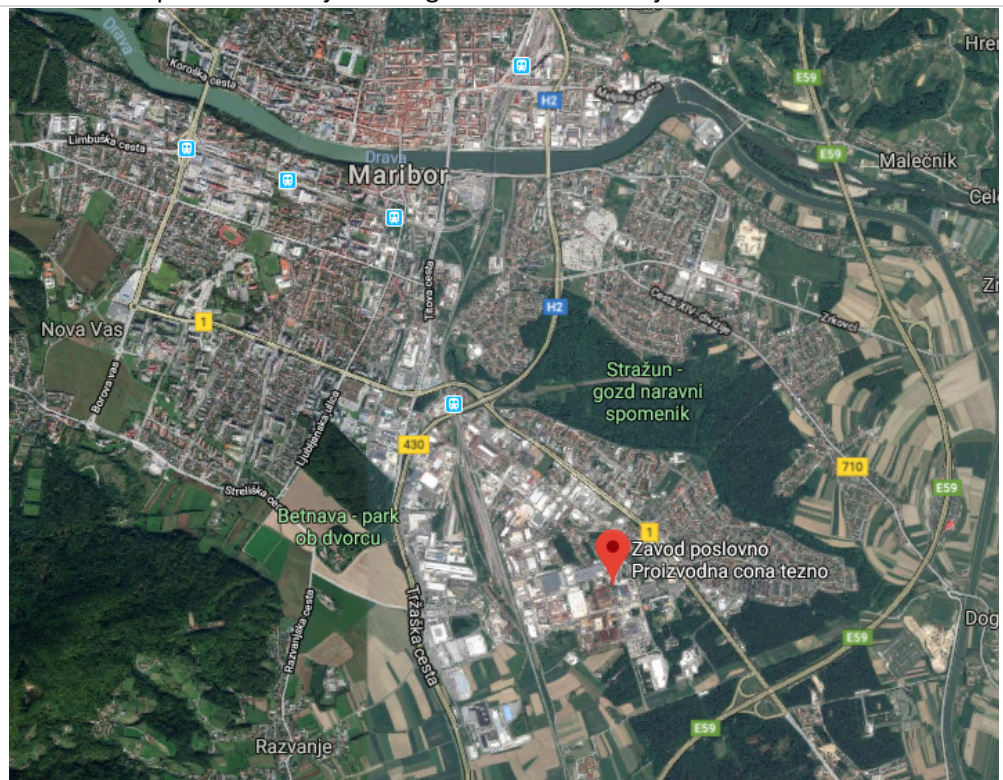
Naziv:	Cona Tezno
Logo tip:	 <p><i>Slogan: Povezujemo uspešne!</i></p>
Lokacija:	Maribor, južni rob mesta ob mestnih vpadnicah in v bližini avtoceste
Površina:	Površina zemljišč: 108 ha (1 080 000 m ²), od katerih zasedenih cca 60 ha Površina objektov: 200 000 m ²
Nosilec prenove:	<p>Cono Tezno prenavljajo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zavod Poslovno proizvodna cona Tezno (Zavod PPCT) vzdržuje in prenavlja skupno infrastrukturo, - Mestna občina Maribor – MOM (samo zemljišča v lasti MOM: povezovalna cesta Perhavčeva, 2006, 2008), - zasebna podjetja, ki so kupila zemljišča in objekte v Coni Tezno, prenavljajo svoje objekte.
Upravljavec:	Zavod Poslovno proizvodna cona Tezno (PPCT)
Povezava:	http://www.conatezno.si/
Obdobje prenove:	2000 – še poteka
Vrednost prenove:	<p>Skupni podatki niso na voljo (zasebne naložbe!):</p> <ul style="list-style-type: none"> - javna sredstva (cesta leta 2006: 1.421.500 EUR), - Zavod Poslovno proizvodna Cona Tezno (Zavod PPCT) skupno infrastrukturo vzdržuje z lastnimi sredstvi.
Viri financiranja:	<ul style="list-style-type: none"> - zasebna sredstva podjetij - lastnikov zemljišč in objektov v Coni Tezno, - (zasebna) sredstva Zavoda PPCT, - javna sredstva za cesto (MOM in Evropski sklad za regionalni razvoj – ESRR).
Tip DUO:	Industrijsko funkcionalno degradirano območje.
Tip A, B, C:	A-B
Nekdanja namembnost:	Območje proizvodnih dejavnosti – Tovarna avtomobilov in motorjev Maribor - TAM.
Nova namembnost:	Poslovno proizvodna cona (OPPN 2017, MUV št. 25/2017)
Opis stanja pred prenovo:	<p>Današnja Cona Tezno je nastala na območju nekdanje Tovarne avtomobilov in motorjev Maribor, ki je delovala med letoma 1947 in 1996. Zaposlovala je skoraj 9 000 delavcev (s podizvajalci tudi 3 krat več), s svojo proizvodnjo motornih vozil pa je bila poznana in uspešna v vseh republikah nekdanje skupne države Jugoslavije ter v državah Bližnjega vzhoda in tedanji Sovjetski zvezi. TAM je bil usmerjen med drugim tudi v skrb za delavce in njihove družine, saj je skrbel tudi za njihovo zdravje, ugodne socialne razmere ter tudi za kulturno življenje. TAM je za Mariborčane podstavljal sinonim za delavski Maribor in mariborski ponos. Po razpadu Jugoslavije in izgubi drugih trgov je šla tovarna leta 1996 v stečaj. Celotno premoženje nekdanje tovarne je prevzel Konzorcij 22 podjetij, med njimi tudi Slovenska razvojna družba (SRD) z največjim deležem. (Lorber s sod., 2011). Sklad je pozneje svoje deleže v celoti odprodal in izstopil iz podjetij.</p>

	<p>TAM je bil dolga leta največja mariborska tovarna, saj je bil v njej zaposlen vsak 10. Mariborčan. S stečajem je delo izgubilo več tisoč zaposlenih, ki so večinoma odšli na borzo dela, del pa v upokojitev.</p> <p>Po stečaju je bilo ustanovljenih štirinajstih MPP družb, ki so prevzele programe in zaposlene bivše tovarne. Sredstev za nove naložbe ni bilo, zato so družbe takoj začele iskati strateške partnerje. Do leta 2000 so bili postavljeni nastavki za odkup velikega dela premoženja SRD s strani Cimosa in Uniorja, MPP družbe v lasti SRD pa so se borile za obstoj.</p> <p>V urejenost komunalno energetske infrastrukture ni bilo vlaganj. Izostal je tudi interes Mestne občine Maribor, saj ni bilo niti sprejetih prostorskih aktov za to območje.</p>
<p>Opis stanja po prenovi:</p>	<p>Prenova Cone Tezno še ni končana!</p> <p>Leta 2000 so člani Konzorcija ustanovili Zavod Poslovno proizvodna Cona Tezno (Zavod PPCT) za upravljanje skupne infrastrukture. Mestna občina Maribor (MOM) se je vključila kot partner in imenovala projektni svet za razvoj Cone Tezno, ki ga je vodil tedanji podžupan, mag. Jože Protner. MOM je soglašala, da se Cona Tezno s prostorskimi dokumenti opredeli kot industrijsko območje in da se pripravijo podlage za prenos skupne infrastrukture na MOM. Prvi prostorski dokumenti so bili izdelani v letih 2002 in 2003, skupna infrastruktura pa doslej ni bila prenesena na MOM.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leta 2002 je Zavod PPCT od bivših MPP prevzel oskrbo podjetij z energenti in vodo. - Konec leta 2002 je bilo zgrajeno plinsko omrežje Cone Tezno in izveden priklop plina. - Konec leta 2004 je bila skupna infrastruktura prenesena na Zavod PPCT, da se slednjemu omogočijo naložbe v vzdrževanje infrastrukture. - Leta 2006 je bila zgrajena in predana v uporabo prva etapa javne povezovalne ceste (gradnja je bila sofinancirana s sredstvi MOM in ESRR), nato leta 2008 še druga etapa (zgrajena s sredstvi MOM). - Leta 2009 je Zavod PPCT izvedel naložbo v centralno optično omrežje za sodobne IKT storitve. - V letih 2010 in 2011 so bile v Coni Tezno zgrajene tri sončne elektrarne (zasebna naložba). <p>Danes je nekdanje območje tovarne TAM opredeljeno kot poslovno proizvodna cona. V skladu z OPPN iz leta 2017 (10. člen) so na območju Cone Tezno opredeljene poslovno-proizvodne dejavnosti, prednostno so dopustne „obstoječe dejavnosti, vezane na proizvodnjo“ (1. odst. člena 10 OPPN). OPPN določa tudi, da v območje Poslovno proizvodne cone Tezno (PPCT) „... ni dopustno umeščati novih dejavnosti, katerih tehnologija povzroča večje obremenitve in onesnaževanje okolja. [...] Dejavnosti, ki ogrožajo pitno vodo so prepovedane.“ (2. odst. člena 10 OPPN).</p> <p>Leta 2001 sta se v Coni Tezno naselili dve večji gospodarski družbi, Unior in Cimos, ki sta pomenili začetek oživljanja Cone Tezno. Postopoma so se začela naseljevati tudi druga podjetja. Z razvojem se je nadaljevala kovinsko predelovalna industrija in izdelovanje avtomobilskih delov za svetovne proizvajalce. Prisotna pa so tudi mnoga</p>

	<p>manjša podjetja (npr. razvijalci sistemov za ogrevanje in hlajenje, razvijalci IKT rešitev, elektro in elektronska industrija, avtomobilski servisi, računovodstva, tiskarne, projektantska in oblikovalska podjetja ter rekreativni center.</p> <p>Podjetja v Coni Tezno danes med drugim izdelujejo zelo zahtevne dele in sklope za največje evropske avtomobilске proizvajalce. Hkrati se v Coni Tezno razvijajo visoko kakovostni, t.i. 'hi-tech' produkti in storitve, tudi za potrebe poštno-logistične, bančne in zavarovalniške dejavnosti, ki pretežno sodijo na področje elektronike in informatike. V Coni Tezno se razvijajo in projektirajo tudi napredne rešitve s področja varčne rabe energije za energetske pasivne hiše in hiše s skoraj ničelno porabo energije – ena od njih je futuristično oblikovana poslovna stavba v vzhodnem delu Cone Tezno (http://www.conatezno.si/o-coni-tezno/).</p> <p>Konec leta 2017 je bilo v Coni Tezno zasedenih okrog 60 ha površin, v njej pa je delovalo 220 podjetij, ki so skupaj zaposlovala več kot 3 600 ljudi.</p> <p>Tehniški šolski center, na primer, spremlja potrebe podjetij v Coni Tezno in jih uporablja kot podlago za načrtovanje izobraževalnih programov.</p> <p>Skozi leta je Zavoda PPC Tezno vzpostavil tesno sodelovanje z Univerzo v Mariboru. Cona Tezno je učno polje za študente in za marsikoga tudi prvi stik z industrijo, priložnost za pripravo diplomskih in drugih strokovnih del. Zavod je leta 2016 z Univerzo v Mariboru podpisal Sporazum o sodelovanju.</p> <p>V zadnjih letih se Zavod PPCT usmerja v trajnostno upravljanje energentov, proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije ter uvajanje novih mobilnostnih konceptov v coni.</p>
Upravljalovski vidiki prenove:	<p>Cona Tezno je primer cone z razpršenim lastništvom, a skupnim upravljavcem v obliki zasebnega zavoda, ki so ga ustanovili ob začetku prenove večji lastniki. Zavod PPCT je povezovalac interesov podjetij, ki delujejo v Coni Tezno. Zavod PPCT skrbi za proces postopne prenove, za upravljanje in vzdrževanje in širjenje skupne infrastrukture, posredovanje pri prostih površinah v coni ter razvoj cone. Upravljanje cone poteka z lastnimi močmi, z zasebnimi sredstvi Zavoda PPCT in podjetij, skoraj brez udeležbe javnih sredstev. Za razliko od drugih con v Sloveniji, je namreč vsa infrastruktura (ceste, komunalna in energetska infrastruktura, optično omrežje) zasedenega dela Cone Tezno v zasebni lasti. Zavod PPCT z pomaga podjetjem pri prenovi njihovih objektov ter spodbuja MOM in njene organizacije k načrtovanju gradnje javne infrastrukture za potrebe širitve Cone Tezno na nezazidano območje (ca. 43 ha). Vedno bolj nastopa tudi kot posrednik za presno znanja in kadrov z Univerzo v Mariboru.</p>
Dejavniki uspeha:	<p>Ključni deležniki pri prestrukturiranju območja so:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Odločitev lastnikov o ustanovitvi krovne organizacije; - Odločitev lastnikov za prenos infrastrukture nanjo na krovno organizacijo; - Kritična velikost, ki pri upravljanju infrastrukture prinaša ustrezne prihranke; - Odlična in dostopna lokacija ob avtocesti, železnici in letališču; - Zaledje kadrov v Mariboru, vključno z Univerzo Maribor; - Bližina Gradca z razvijajočo avtomobilsko industrijo.

- Uporabljene metode, ukrepi in pristopi:
- Priprava prostorskih aktov (Zazidalni načrt, 2002 s poznejšimi spremembami in Program komunalnega opremljanja Cone Tezno, 2003) sta omogočila začetek urejanja območja Cone Tezno kot območja za proizvodne in poslovne dejavnosti;
 - Vzdrževanje in širitve skupne cestne in komunalne infrastrukture (v zasebni lasti, stara več kot 70 let) je usmerjeno v odpravljanje pomanjkljivosti in širitev zmogljivosti infrastrukture za potrebe podjetij, ki v Coni Tezno delujejo že več let, in podjetij, ki se naseljujejo v Cono Tezno na novo;
 - Trajnostno upravljanje virov in varčevanje z viri – dejavnosti Zavoda PPCT:
 - skupna nabava in distribucija energentov omogoča stalno oskrbo podjetij v Coni Tezno po primerljivih konkurenčnih cenah;
 - centralno in nadzorovano ogrevanje objektov v Coni Tezno (skupna toplotna postaja na zemeljski plin) omogoča prihranke pri porabi energentov in preprečuje (morebitne) izpuste iz zasebnih kurilnih naprav;
 - uvedba digitalnih merilnih mest, ki omogočajo natančno merjenje in preglednost porabe vode, energentov ter zaznavanje strojelomov, izpadov;
 - uvedba dežurne službe (24/7), ki takoj ukrepa v primeru okvar, da se prepreči čezmerna poraba virov in večja škoda na infrastrukturi in objektih;
 - z naložbami v posodabljanje skrbi za postopno zmanjševanje porabe energije za skupno infrastrukturo (npr. posodobitev cestne razsvetljave – znižanje porabe električne energije za razsvetljavo za ca. 40 %);
 - meritve onesnaženosti vodnih virov Cone Tezno, ki se uporabljajo za tehnološke potrebe (hlajenje strojnih naprav);
 - Cona Tezno ima polnilnici za električna vozila, ki ju je Zavod PPCT pridobil v okviru projekta, financiranega s sredstvi EU (v sodelovanju z EnergaP);
 - poteka projekt uvedbe trajnostne mobilnosti v Coni (EnergaP);
 - tri sončne elektrarne, ki prispevajo k zmanjšanju porabe električne energije, ukrepi za varčevanje z energenti v zasebnih objektih.

Karta območja:



Fotografije
Stanje pred
prenovo



Stanje danes
(prenova še ni
končana)



Stanje danes
(prenova še ni
končana)




Predstavitveni
video

<http://www.conatezno.si/o-coni-tezno/>


Viri gradiv in
fotografij

- Lorber, L., s sodelavci, 2011. Revitalizacija starih industrijskih območij, Cona Tezno. – ReTinA. Univerza v Mariboru, Filozofska fakulteta. Maribor.
- Spletna stran Cone Tezno. <http://www.conatezno.si/o-coni-tezno/> (citirano 6.3.2018)
- Podatki Zavoda Poslovno proizvodna Cona Tezno (marec 2018).
- <https://www.kamra.si/digitalne-zbirke/item/od-povojnega-obdobja-do-konca-50-let.html>

4.4 Primer dobre prakse: Regeneracija nekdanjega železarskega območja mesta Jesenice

Naziv:	Regeneracija nekdanjega železarskega območja Jesenice
Logotip:	
Lokacija:	Jesenice, nekdanje železarsko območje mesta Jesenice
Površina:	Površina območja: 34,5 ha <ul style="list-style-type: none"> - Poslovna cona Jesenice: 29,5 ha - Območje Fiprom: 5 ha
Nosilec prenove:	Občina Jesenice in zasebni kapital. Za prenovo večjega kompleksa Fiprom je bil ustanovljeni konzorciji 12 zainteresiranih podjetij za prenovo in Občine Jesenice.
Upravljavec:	Občina Jesenice
Povezava:	www.jesenice.si
Obdobje prenove:	od 1996 - 2016
Vrednost prenove:	Javni del 23,5 mio EUR Zasebna vlaganja v poslovno cono, trgovski del, stanovanja niso ocenjena (za primer zasebna vlaganja samo za v območje Fiprom so znašala 14 mio EUR)
Način financiranja:	Regeneracija Jesenic je predstavljala kompleksen proces prenove, ki se je izvajal in financiral v več fazah prek različnih projektov Občine Jesenice in zasebnih investitorjev. Vložek javnega sektorja je znašal 23,5 MIO EUR in je vključeval: <ol style="list-style-type: none"> 1. Načrtovanje: PHARE – CBC: projekt Ekonomska in prostorska regeneracija Jesenic; predstudija možnosti regeneracije, s kampanjo ozaveščanja prebivalstva za preobrazbo; na tej osnovi sprejeta Strategija ekonomske in prostorske regeneracije Jesenic; 2. Odpiranje železarskih površin in izgradnja osnovnih komunikacij in odstranitev ograje (projekt Ekonomska in prostorska regeneracija Jesenic – 2. faza, sofinancirano iz PHARE – CBC 1998); 3. Gradnja osnovne infrastrukture z izgradnjo (Poslovna cona – Območje Ob Savi, projekt je EU – EPD 2004 – 2006 – Poslovne cone in Sklad za regionalni razvoj in razvoj slovenskega podeželja Ribnica); 4. Revitalizacija degradiranega območja Fiprom Obnova muzejskega kompleksa 5. Ureditev degradiranih javnih površin Stara Sava – tržnica 6. Ureditev občinske stavbe s prenovo praznega objekta Železarne Jesenice
Tip DUO:	Industrijski
Tip A, B, C:	C
Nekdanja namembnost:	Železarska industrija. Območje regeneracije je obsegalo opuščena in ekološko problematična območja bivše Železarne Jesenice
Nova namembnost:	Mešana raba: poslovna cona, upravne in družbene storitve, trgovsko središče, tržnica, muzejski kompleks, razvojni center in stanovanja.
Opis stanja pred prenovo:	Območje regeneracije je obsegalo veliko ograjeno površino v lasti Slovenskih železarn in njihovih različnih hčerinskih podjetij. Površine so bile nekdanje potrebne za proizvodnjo železa in polizdelkov, z razvojem tehnologij, izgradnjo sodobnejših obratov v predmestju Jesenic (Slovenski Javornik) in še zlasti z upadom obsega proizvodnje po slovenski osamosvojitvi, pa je velik del proizvodnih objektov, skladišč

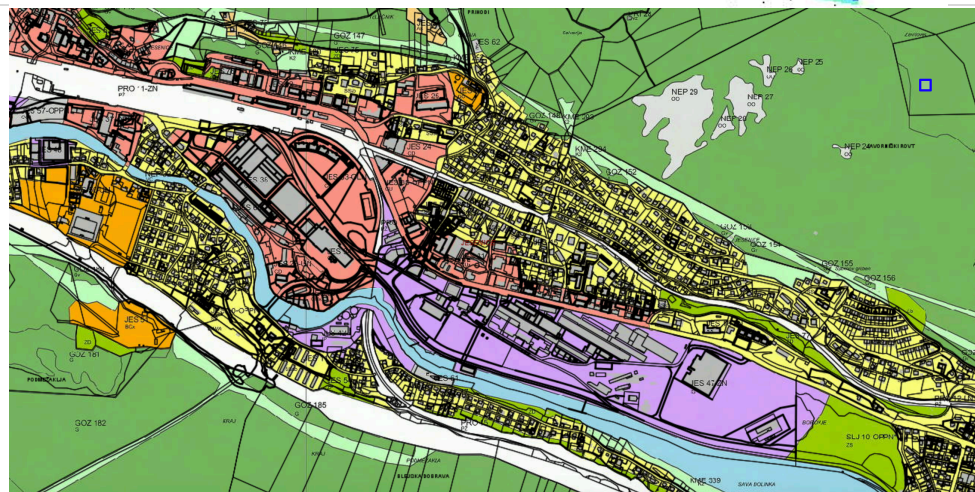
	<p>in zunanjih površin v neposredni bližini mestnega središča postal nepotreben. Hčerinska podjetja so se znašla v težavah ali celo stečaju (pr. Fiprom ..), brezposelnost v občini je konec 20. stoletja narasla prek 18 %. Zaradi monostrukturne industrije v mestu, je bilo malo gospodarstvo šibko in slabo razvito.</p> <p>Del zemljišč, na primer območje FIPROM je bil tudi kontaminiran z ostanki dejavnosti (primer: lužila, kisline v delu območja, kjer je bila pred tem lužilnica), na delu pa je varovano območje kulturne dediščine (Stara Sava). Čez območje poteka državna železniška proga, hkrati pa so velik del območja zasedali tudi neizkoriščeni železniški tiri.</p> <p>Pričetek razmišljanja o celostni regeneraciji Jesenic sega v leto 1996, ko je bila s pomočjo tehnične pomoči EU Phare sredstev izvedena preveritev možnih pristopov prenove in interes deležnikov. Pri tem je bila ključna odločitev Občine Jesenice, da prevzame iniciativo koordinacije in prenove z namenom, da se prepreči drobljenje lastništva na tako veliki površini in zagotovi prostorske pogoje za razvoj gospodarskih in družbenih dejavnosti. Prednostni cilj regeneracije je bil ustvarjanje pogojev za nastanek novih delovnih mest.</p> <p>Na osnovi pred-študije, ki jo je izdelal Urbanistični inštitut Ljubljana, je bila leta 1998 izdelana in sprejeta Strategija ekonomske in prostorske regeneracije Jesenic, ki je poleg Urbanistične zasnove mesta Jesenice predstavljala strateško in formalno podlago za upravljanje prenove. Sočasno je bila na državni ravni sprejet Program prestrukturiranja slovenske železarske industrije, ki je vključil tudi vidik ekonomske in socialne prenove v lokalnih okoljih, ki jih je prizadela kriza železarstva.</p> <p>Regeneracija območja je potekala več kot desetletje v smiselnih fazah:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1996 – 1998: Predhodno načrtovanje; - 1998 - 2002: Odpiranje železarskih površin, odstranitev ograje in ureditev osnovnih komunikacij za vstop do in v območju, nekateri najbolj problematični objekti so bili porušeni (simbolno na začetku projekta 1 velik objekt, ki je bil že problematičen z vidika varnosti); - 2000 – 2005: Priprava in gradnja osnovne infrastrukture z izgradnjo (Poslovna cona 2); - 2006/7 – 2009: Revitalizacija objektov in ekološka sanacija degradiranega območja Fiprom v sklopu konzorcija; - 2000-2016: Obnova muzejskega kompleksa Stara Sava – območje kulturne dediščine (obnova Kasarne za namene glasbene šole - zaključeno 2005, obnova Kolperne- zaključeno 2016, trg na Stari Savi - 2005); - 2010 – 2012: Ureditev degradiranih javnih površin Stara Sava – tržnica.
<p>Opis stanje po prenovi:</p>	<p>Prenova območja je danes v večji meri zaključena. Celotno območje je odprto, prehodno in predstavlja pomemben sestavni del mesta. Na sanirana in komunalno opremljena zemljišča ter v prenovljene objekte so se naselile različne dejavnosti po konceptu mešane rabe.</p> <p>Območje, ki je najbližje mestnemu središču je namenjeno upravnim (Občina Jesenice, Upravna enota – kaj še?) in trgovskim funkcijam. Poslovne dejavnosti so nameščene na južnem delu (poslovna cona) in lokaciji FIPROMa. V Poslovni coni so se namestili Hidria Rotomatika d.o.o., Eurosol d.o.o., na lokaciji FIPROM pa manjša razvojno naravnana podjetja in javni del- tržnica. Leta 2012 je nekaj podjetij v Fipromu vzpostavilo tudi Razvojni center za nove materiale.</p>

	<p>Na delu najbližje mestu je nastal nov stanovanjski kompleks. Prenovljeni objekti kulturne dediščine so dobili nove javne funkcije ter kakovostne odprte površine s prireditvenim prostorom in otroškimi igrišči. Skozi območje vodi daljinska kolesarska pot. Del zemljišč na območju je še komunalno neopremljen in nepozidan, kar omogoča nadaljnji razvoj poslovne cone kakor tudi centralnih dejavnosti.</p>
Upravljalovski vidiki prenove:	<p>Celovito prostorsko, ekonomsko in socialno regeneracijo je vodila Občina Jesenice v tesnem sodelovanju z lastnikom – Železarno Jesenice – ter ključnimi deležniki: državo, zainteresiranimi podjetji – vlagatelji, bankami (za financiranje zasebnih projektov). Pri tem je bila velika pozornost usmerjena v partnerstvo z lokalnimi podjetji in tekoče komuniciranje z javnostjo.</p>
Dejavniki uspeha:	<ul style="list-style-type: none"> - Odločitev Občine Jesenice, da vstopi v proces kot koordinator prenove in investitor v javni del - Vodja projekta je bil župan z izkušnjami iz železarske industrije - Zavestna odločitev občinskega sveta, da je regeneracija prioriteta razvoja mesta - Strokovna in predana ekipa Občine Jesenice (Kolegij župana) - Jasna vizija za prostorsko, okoljsko in ekonomsko regeneracijo Jesenic - Sprotno preverjanje in usklajevanje prostorskih aktov - Obvladovanje procesa in velikih deležnikov (stečajni upravitelji, Železarna Jesenice, Slovenske železnice, poslovne banke, javnost) - Podpora države – program prestrukturiranja slovenske železarske industrije - Preselitev občine in s tem vodstva projekta na območje regeneracije - Izgradnja dobrih povezav in komunikacij z mestnim središčem (most za pešce, cestni dostopi) ter umestitev mestnega prometa v poslovno cono - Prenova celotne komunalne infrastrukture, vključno z energetiko in telekomunikacijami - Umestitev javnih funkcij na območje (Občina Jesenice, Upravna enota, banke, zavarovalnice, Ljudska univerza, Glasbena šola...) - Ureditev odprtih javnih površin (Muzejski kompleks Stara Sava)
Uporabljene metode, ukrepi in pristopi:	<p>Pristop prenove: mešana raba</p> <ul style="list-style-type: none"> - ekološko problematična območja se sanira; - neuporabni in začasni objekti se rušijo, površine pa komunalno uredijo; - v prenovo se vključi lastnike oziroma zainteresirana lokalna podjetja, za večje naložbe se privablja investitorje od zunaj; - obstoječe in primerne industrijske objekte se prenovi (pr. območje Fiprom); - objekti kulturne dediščine se renovirajo in programsko oživijo; - v največji meri se na območje nameščajo javne storitve; - območje prenove se poveže z mestnim središčem.
Karta območja:	

Dolgoročni
prostorski plan v
začetku prenove



OPN – po
zaključku prenove



Namenska raba
območja po OPN

JV del: IG industrijske in poslovne dejavnosti
SZ del: centralne dejavnosti

Fotografije

Stanje pred
prenovo
(železarsko
območje)



Stanje pred
prenovo:
pred 1998



Stanje po
prenovi:
komunalno
opremljena
zemljišča,
preseljena občina
Poslovna cona,
2005/2006



Območje FIPROM
pred prenovo,
2005



Območje
FIPROM: načrt za
prenovo v delu
tržnice



Območje Stara
Sava pred
prenovo



Območje Stara
Sava po prenovi
Kasarne:
prenovljene
odprte površine
in kasarna, 2005



Vir:

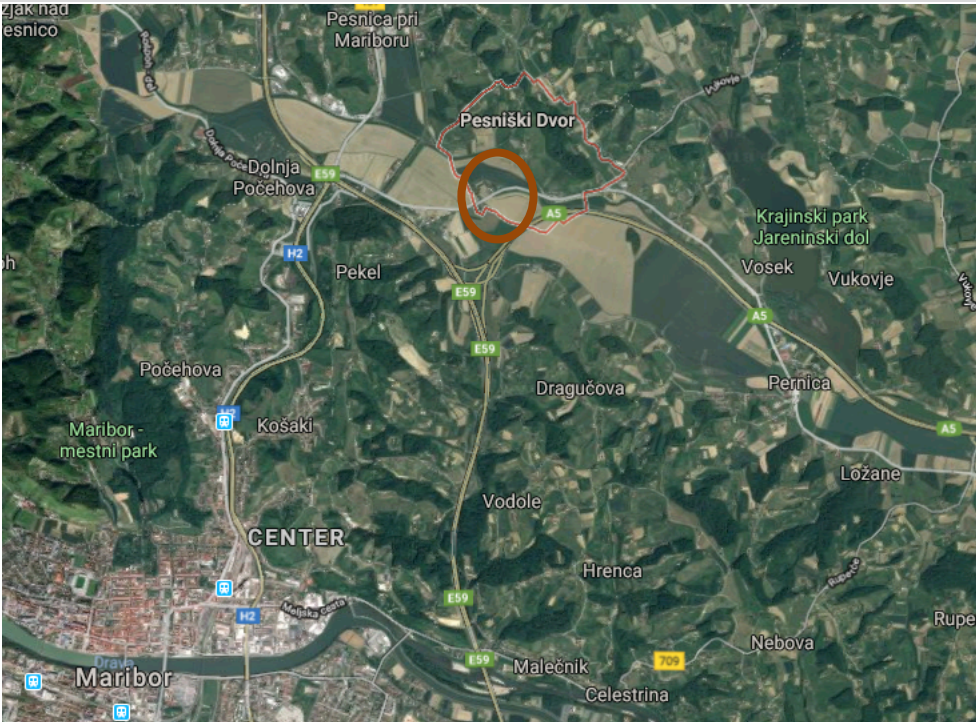
Različna gradiva Občine Jesenice, predstavitev B. Bergant, B. Kovač

Fotografije:

Različna gradiva Občine Jesenice


4.5 Primer dobre prakse 3: Pesniški dvor

Naziv:	Odlagališče gudrona v Pesniškem dvoru
Logotip:	/
Lokacija:	Občina Pesnica
Površina:	Prostornina: cca 15000-18000 m ³
Nosilec preнове:	Petrol d.d. (pravni naslednik Rafinerije Maribor), izvajalec Gorenje d.d. s partnerji
Upravljalac:	Petrol d.d.
Povezava:	http://www.petrol.si/za-podjetja/storitve/okoljske-storitve http://www.srdit.si/gzo07/papers/82FLipovsek_FinalPaperGzO07.pdf
Obdobje preнове:	2002 - 2009
Vrednost preнове:	10 MIO eur
Viri financiranja:	Petrol d.d. , Republika Slovenija – MOP v razmerju 50 % - 50 %
Tip DUO:	Odlagališče nevarnih snovi – degradirano okolje po ZVO
Tip A, B, C:	C (op. po nekaterih metodologijah lahko tudi D)
Nekdanja namembnost:	Odlaganje gudrona, kot stranskega produkta Rafinerije olja Maribor.
Nova namembnost:	Gozd in območje kmetijskih zemljišč saniranega gudrona
Opis stanja pred prenovno:	<p>Odlagališče kislega gudrona, imenovano tudi »Pesniška jama«, je nedaleč od Maribora v smeri mejnega prehoda Šentilj. Po velikosti spada med odlagališča gudrona manjših kapacitet, vendar je postalo zaradi nesrečno izbrane lokacije zelo nevarno žarišče onesnaževanja okolja.</p> <p>Odlagališče je bilo zgrajeno leta 1966 povsem legalno, z vsemi potrebnimi dovoljenji, in od takrat so v njem odlagali odpadni kisli gudron iz Rafinerije Maribor. Z odlokom inšpekcijskih organov je bilo odlagališče leta 1983 zaprto zaradi ekoloških problemov, od Rafinerije Maribor pa je bilo zahtevano, da v čim krajšem času območje sanira. Nedaleč od odlagališča je ribnik, območje ob reki pesnici pa je rezervat pitne vode.</p> <p>Jama je bila pred sanacijo na dnu zapolnjena s strnjenim katranom, vmesni sloj je predstavljala kislá voda, vrhnji sloj pa kisló olje. Odlaganje gudrona v jami na območju Pesniškega dvora je potekalo med leti 1967 in 1983, odložene snovi pa so predstavljale veliko okoljsko breme in grožnjo za prebivalce in okolje, zato je lokalno okolje zahtevalo sanacijo. Sanacija je bila predvidena z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana za območje občine Pesnica in z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Pesnica ter je vključevala več faz.</p> <p>Leta 1989 je začela delovati čistilna naprava za čiščenje vodnega sloja pred izpustom v potok Gačnik. Leta 1991 je sledila gradnja platoja za montažo tehnološke opreme in opornega zidu, ureditev ceste, začasnega propusta, lovilca olj, delna ureditev cevovodov in električne napeljave. 1991-1992 je sledila predelava vodne plasti in plavajoče plasti odpadne oljne emulzije. Sanacija je bila uspešna zaradi zmanjšanja volumna in preprečene nevarnosti izlitja vsebine deponije v dolino Gačniškega potoka in reke Pesnice. V obdobju 1995-2000 je potekal nadzor nad objekti in okoljem,</p>

	<p>vzdrževanje sistema, izvajanje obratovalnega monitoringa in študijsko delo pri iskanju optimalnejše rešitve. Leta 2001 je bila izvedena tehnološka nadgradnja čiščenja odpadne vode s postopkom za izločanje žveplovodika in sulfidov. Leta 2001 je sledilo dokončanje tehnološkega sistema za popolno odstranitev preostankov oljne emulzije s plavajočo zaveso in posebnim posnemalnikom.</p> <p>Za sanacijo degradirane območja je bilo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje in izvedena je bila študija vplivov na okolje. Gradbeno dovoljenje je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor. Po pridobljenem gradbenem dovoljenju je bil izveden postopek javnega naročila za izbor izvajalca del. Na podlagi pravnomočne odločbe o izboru izvajalca del (Gorenje d.d. s partnerji) so se pričela izvajati dela na terenu. Delo je bilo zaključeno v letu 2009.</p>														
<p>Opis stanje po prenovi:</p>	<p>Danes je nekdanje območje odlagališča gudrona območje, ki je po namenski rabi v OPN Občine Pesnica opredeljeno kot območje gozdov in kmetijskih zemljišč po sanaciji odlagališča gudrona.</p>														
<p>Upravljavski vidiki preнове:</p>	<p>Saniranje območja odlaganja nevarnih snovi, ki je predstavljalo veliko grožnjo prebivalcem in okolju zaradi potencialnega razlitja nevarnih snovi.</p>														
<p>Dejavniki uspeha:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Umeščenost v program MOP za okoljsko sanacijo. - Odločenost lokalne skupnosti (Občina Pesnica), da sanira nevarno odlagališče odpadkov, ki je ogrožalo prebivalce in njihovo življenjsko okolje. 														
<p>Uporabljene metode, ukrepi in pristopi:</p>	<p>Kompleksna trajnostna sanacija lokacije v sledečih fazah:</p> <table border="1" data-bbox="485 949 1449 1294"> <thead> <tr> <th>Faze sanacije:</th> <th>Načrtovani čas (mes)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pripravljalna dela</td> <td>6+3</td> </tr> <tr> <td>Izkop, solidifikacija in odvoz gudrona in kontaminirane zemljine</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>Končna oskrba solidifikata (energetska izraba)</td> <td>sočasno z 2.fazo</td> </tr> <tr> <td>Demontaža procesne in druge opreme, ter odstranitev objektov</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Revitalizacija območja s krajinsko ureditvijo</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>SKUPAJ:</td> <td>24 mesecev</td> </tr> </tbody> </table>	Faze sanacije:	Načrtovani čas (mes)	Pripravljalna dela	6+3	Izkop, solidifikacija in odvoz gudrona in kontaminirane zemljine	11	Končna oskrba solidifikata (energetska izraba)	sočasno z 2.fazo	Demontaža procesne in druge opreme, ter odstranitev objektov	1	Revitalizacija območja s krajinsko ureditvijo	3	SKUPAJ:	24 mesecev
Faze sanacije:	Načrtovani čas (mes)														
Pripravljalna dela	6+3														
Izkop, solidifikacija in odvoz gudrona in kontaminirane zemljine	11														
Končna oskrba solidifikata (energetska izraba)	sočasno z 2.fazo														
Demontaža procesne in druge opreme, ter odstranitev objektov	1														
Revitalizacija območja s krajinsko ureditvijo	3														
SKUPAJ:	24 mesecev														
<p>Karta območja:</p>															

	
Fotografije	
Stanje po prenovi	
Viri:	<p>http://www.srdit.si/gzo07/papers/82FLipovsek_FinalPaperGzO07.pdf Podatki Ministrstva za okolje in prostor – mag. Barnarda Podlipnik; Slokar, M., 1991. Sanacija odlagališča gudrona Rafinerije olja Maribor. Revija Ujma, št.5, str. 206 – 209. LjubljanaGIS Občina Pesnica</p>

4.6 Primer dobre prakse 4: Golf Ljubljana

Naziv:	Golf igrišče Trnovo
Logotip:	
Lokacija:	Ljubljana, ob južni obvoznici na Ljubljanskem barju
Površina:	Površina zemljišč: 20 ha
Nosilec preнове:	Lastnik zemljišč je MO Ljubljana, najemnik prostora in investitor pa Tonic d.o.o., g. Aleš Babnik.
Upravljavец:	Golf klub Trnovo
Povezava:	https://www.golftrnovo.si
Obdobje preнове:	2004-2005 načrtovanje 2006 – maj 2007 gradnja
Vrednost preнове:	1,7 mio EUR
Viri financiranja:	Zasebni viri. Naložba naj bi se povrnila v 10-12 letih.
Tip DUO:	FDO turistične, športnorekreacijske in športne dejavnosti
Tip A, B, C:	B
Nekdanja namembnost:	Osrednje odlagališče odpadkov mesta Ljubljana, katerega obratovanje je bilo zaprto.
Nova namembnost:	Golf igrišče z 9 luknjami, prvo javno golf igrišče v Sloveniji
Opis stanja pred prenovo:	Golf igrišče je primer preнове okoljsko degradiranega območja (nekdanjega dela odlagališča komunalnih odpadkov mesta Ljubljane) za nove namene rekreacije v naravi. Zadnji odpadki so se na tem mestu odložili leta 1987, ko se je deponija zapolnila kasneje pa zaprla.
Opis stanje po prenovi:	Že desetletje je urejeno in delujoče prvo javno golf igrišče v Sloveniji z 9 luknjami, vadiščem, spremljajočimi klubskimi mobilnimi prostori, mini golfom, igriščem za otroke, parkiriščem in čistilno napravo. Igrišče predstavlja obiskano zeleno rekreacijsko površino na prehodu iz mesta na Ljubljansko barje. Prenovljena, prej degradirana površina je že prispevala k obnavljanju biodiverzitete na tem delu Ljubljanskega barja (gnezdenje ptic, želve, ribe v potoku) ter vplivala na dvig kakovosti in vrednosti okoliškega prostora. V neposredni bližini je vzpostavljen sodoben regijski center za odpadke.
Upravljavski vidiki:	Upravljanje preнове ni predstavljalo težav, saj je šlo za enega investitorja, enega lastnika in zelo jasne soglasodajalce in deležnike. Arhitekt je bil Peter Škofic.
Dejavniki uspeha:	Jasna vizija Zasebna pobuda Strokoven pristop, izkušnje iz podobne ureditve golfa na deponiji na Dunaju Podpora lokalnega okolja Spoštovanje varovanja okolja (rastlinska čistilna naprava, uporaba deževnice za namakanje, zalivanje le izhlapele vode – meritve izhlapevanja) Bližina Ljubljane – trg Koncept javnega golf igrišča Možnost prenosa dobre prakse: V Sloveniji je 44 podobnih zaprtih komunalnih deponij, ki predstavljajo priložnost za revitalizacijo v določeno obliko zelene površine (park, rekreativna površina, kolesarski poligoni..). Kljub nižji ceni zemljišča,

	<p>je vzpostavljane golf igrišč na deponiji dražje kot na primerljivih lokacijah, zaradi potrebnih sanacij in prilagoditev. Čeprav vedno obstajajo pomisleki glede nepopolne sanacije deponije na občutljivem Ljubljanskem barju, izkušnje tujih praks kažejo, da že vsakršna obnova pomembno prispeva k obnovi ekosistema in krajine. To se je po 10 letih obratovanja dokazuje tudi že na ljubljanskem igrišču.</p>
<p>Uporabljene metode, ukrepi in pristopi:</p>	<p>Prenova je vključevala: načrtovanje, okoljsko sanacijo in krajinsko ureditev igrišča. Pri prenovi so se zgledovali po podobnih projektih v tujini, kjer je sanacija deponij v parke ali golf igrišča pogosta praksa. Najobsežnejši del prenove je predstavljala okoljska sanacija, ki je vključevala: vgraditev 36 zbirnikov metana na celotnem območju, nasutje 60 cm gline čez celotno območje deponije, prekrivanje gline s folijo za preprečitev mešanja materialov in nasipavanje 300.000 m³ mešanega materiala iz gradnje bližnjega predora Šentvid na obvoznici (130 tovornjakov dnevno). Iz navoženega materiala so bile oblikovane hribine in jezera v skladu s krajinsko zasnovo igrišča. Igrišče je zasnovano in poskuša uvajati čim več trajnostnih načinov delovanja.</p> <p>Na igrišču je vzpostavljen namakalni sistem, voda zanj se zbira v zbirnem jezeru (drenaže, površinska voda). Poleti se namaka le zelenice in udarjališča, močil ne uporabljajo. Zelenice pa so urejene iz 70% peska in 30% šote na njih je zasajena LP93 plazeča šopolja. Na udarjališčih in čistinah pa miks rdeče bilnice, angleške ljuljke in travniške latovke.</p> <p>Urejena je rastlinska čistilna naprava, ki zagotavlja naraven proces čiščenja odpadne vode z ločjem. Čistilna naprava ima štiri stopnje čiščenja skozi štiri različne bazene, prečiščena voda pa teče v bližnji potok. Kontrole izvajajo 1x tedensko. V prvih treh letih je bilo okrog 30m³ odpadne vode, zadnja leta pa manj kot 5m³, saj se količine zmanjšujejo zaradi tesnosti zgornje plasti deponije.</p>
<p>Karta območja:</p>	 <p>The map shows an aerial view of the Barje landfill area in Ljubljana. Key features include the Golf Klub Barje and Golf Klub Timovo, a Racegasmic Drift Polygon, and a Regional Center for Waste Management. Infrastructure such as the A2 and A1 highways, and the Cesta dveh cesarjev are visible. Other landmarks include a Gas Station Petrol, a Zbirni center Barje, and a Regijski center za ravnanje z odpadki. The area is surrounded by green fields and some residential buildings.</p>
<p>Fotografije</p>	

Stanje pred
prenovo
Februar 2006



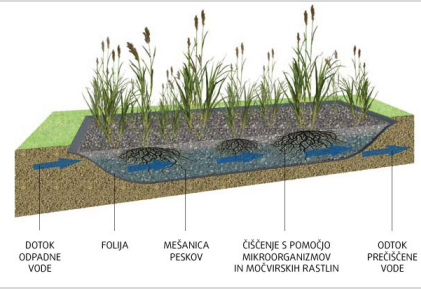
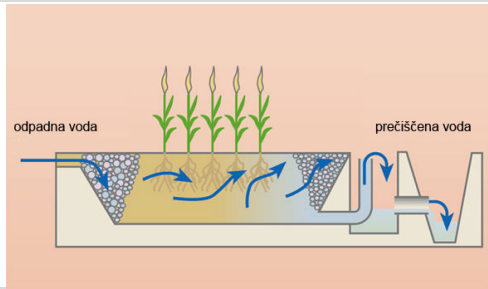
Julij 2006



November
2006



December
2006
Rastlinska
čistilna
naprava



Stanje po
prenovi
Maj 2007



Obnavljanje
biodiverzitete



Viri:

Predstavitev Golf igrišče Trnovo Ljubljana, Golf klub Trnovo, Darko Cecelja (upravitelj), 26. 5. 2016

4.7 Primer dobre prakse 5: Regeneracija območja Västra Hamnen - Bo01, Malmö, Švedska

Naziv:	Västra Hamnen - Bo01
Logotip:	
Lokacija:	Västra Hamnen, mesto Malmö, Švedska. Območje se nahaja na obali in v bližini mestnega središča.
Površina:	Površina zemljišč: 25 ha (Bo01), celotno območje 160 ha Površina objektov: .. m ²
Nosilec prenove:	Mestna občina Malmö
Upravljavlec:	
Povezava:	
Obdobje prenove:	Nakup: februar 1997 Začetek načrtovanja: 1998 Začetek gradnje: marec 2000 Zaključena faza 1: 2001 (expo) Zaključek projekta: v izvajanju
Vrednost prenove:	Nakup in prenova: 53,7 mio Eur
Način financiranja / viri financiranja:	Nakup območja: 8,3 mio Eur Stroški prenove območja: 45,4 mio Eur Celotni prihodki od prodaje razvojnih pravic: 29,0 mio Eur Stroški razvoja območja za Občino Malmö: 24,5 mio Eur Nepovratna sredstva švedske vlade iz Sklada za lokalne investicijske programe (sanacija in vzpostavitev trajnostnih infrastrukturnih sistemov): 250 mio SEK (cca. 24,6 mio Eur) Nepovratna sredstva EU (obnovljivi energetske sistemi): 1,5 mio Eur
Tip DUO:	Industrijsko območje
Tip A, B, C:	B-A
Nekdanja namembnost:	Ladjedelništvo, industrija Västra Hamnen (zahodno pristanišče) ima industrijsko preteklost. Območje, vključno s površinami projekta Bo01, je nastalo na zemljiščih, ki so bila odzeta morju v več fazah od sredine 19. stoletja za potrebe tamkajšnje ladjedelnice.
Nova namembnost:	Moderna soseska z mešano rabo (stanovanje, delovna mesta, storitve)
Opis stanja pred prenovo:	Po umiku ladjedelništva iz območja v 80. letih prejšnjega stoletja so bili veliki suhi doki zapolnjeni z različnimi materiali. 1987. leta na območju zaživela tovarna Saab, po selitvi 1990 pa so bili objekti tovarne adaptirani za namene kongresne dejavnosti v 90-ih vse do 2009. Mesto se je v 90. letih soočalo s krizo. Mestna oblast se je odločila za preobrazbo mesta iz delavskega v mesto znanja. Izbrali so 'radikalno vizijo sodobnega eko mesta', da bi z njo obeležili odmik od propadajoče gospodarske strukture mesta. Prenova industrijskega območja Västra Hamnen je bila ključna komponenta te strategije.
Opis stanje po prenovi:	Mednarodna razstava je bila odprta od maja do septembra 2001. Bo01 je bila prva faza preobrazbe industrijskega območja v urbano okolje s stanovanji, delovnimi mesti in storitvami. Za urbani prostor je značilna sodobna arhitektura in stroge trajnostne zahteve.

	<p>Prva faza je pokazala tudi precejšnje izzive: kljub ambicijam ustvariti mešane oblike lastništva, so prebivalci Bo01 homogena skupina premožnih belcev, medtem ko je v mestu 40 % prebivalcev rojenih izven Švedske. Pomanjkanje raznolikosti je posledica visokih cen stanovanj, kritike so letele tudi na visoke stroške porabe energije in slabo kakovost gradnje. Življenjski stil prebivalcev je zahteval izgradnjo večnadstropne parkirne hiše, medtem ko najem električnih vozil ni zaživel.</p> <p>Izkušnje so bile upoštevane pri izgradnji nadaljnjih delov območja. Mesto je vzpostavilo javni dialog z developerji, kjer so se deležniki redno srečevali na delavnicah, seminarjih, predavanjih med 2004-2008.</p> <p>V letu 2014 je bilo na območju 4.000 domov in okoli 10.000 delovnih mest. Načrti vključujejo skupno okoli 11.000 domov in 17.000 delovnih mest, tri šole in okoli 15 vrtcev. Na območju bo lahko živel 20.000 ljudi.</p>
Upravljavski vidiki prenove:	<p>1996. leta je mestna občina kupilo območje z namenom razvoja popolnoma nove soseske. Sprejeta je bila odločitev, da se začetna gradnja stanovanj začne s pomočjo razstave (European housing expo), katera ključna tema bo trajnost. Osnovni vsebini sta temeljili na prikazu radikalnih vizij bodočega bivanja, ki naj sproži razpravo in pa pilotni projekt najboljših praks za območje mešane rabe, ki bo vzorčno pokazal, kaj je možno v smislu dizajna, načrtovanja in gradnje po najvišjih standardih kakovosti in energetske učinkovitosti. Zasebni developerji so dobili možnost odkupa razvojnih pravic v letu 1988 pod pogojem, da aktivno sodelujejo v združenju lastnikov 'Owners' Group', ki bo razvilo podrobne smernice za gradnjo na območju. Drugi pogoj je bil, da občina potrdi izbiro arhitekta, ki ga bo angažiral developer. Mestna občina in urad za prostorsko načrtovanje sta imenovala arhitekta, ki se je pridružil združenju 'Owners' group'. Razvit je bil 'Program kakovosti Bo01', ki vključuje končni master plan, smernice za fizični razvoj parcel (vključno z zahtevami trajnosti) in jasno opredelitev odgovornosti med mestom, skupino expo in sodelujočimi developerji. Developerji so morali izpolniti dane garancije glede kakovosti arhitekture, materialov in tehnologij.</p> <p>Podrobni načrt za območje je bil sprejet leta 1999, kar je občini omogočilo začetek čiščenja lokacije in izgradnjo javne infrastrukture ter parcelacijo.</p> <p>Gradnja objektov se je pričela leta 2000. Eno od ključnih podjetij je zašlo v likvidnostne težave. Mestna občina je podjetju dala posojilo v vrednosti 40 mio kron.</p> <p>Po 10 letih razvoja je bilo opravljeno vrednotenje razvoja območja kot celote in posameznih vidikov za prenovo vizije.</p>
Dejavniki uspeha:	<p>Smela vizija in pogumna odločitev lokalnih oblasti za izpeljavo projekta</p> <p>Expo kot orodje promocije in trženja in pospeševalec za nadaljnji razvoj območja</p> <p>Skupna organizacija (združenje lastnikov), ki povezuje in usklajuje interese mesta in zasebnikov</p>

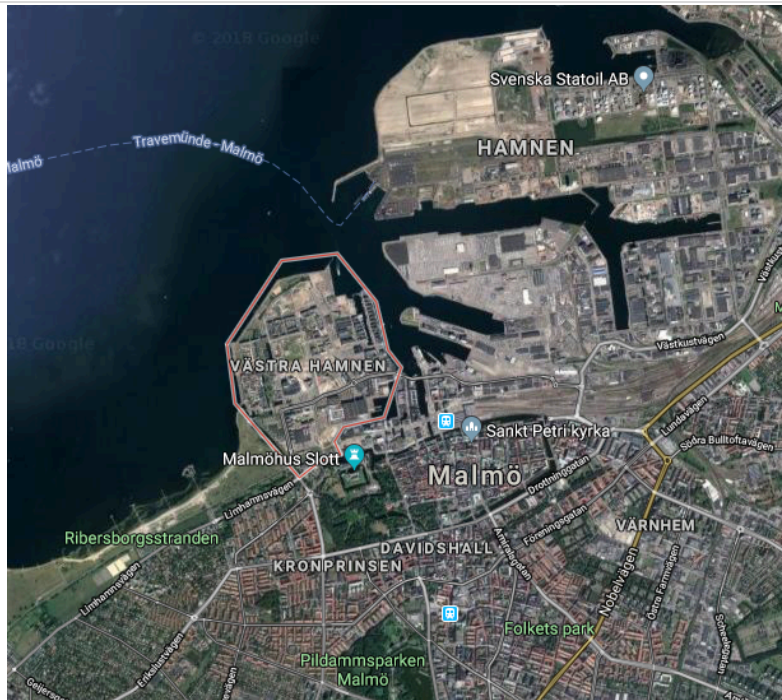
	<p>Skrbno načrtovanje in sodelovanje med mestom in developerji ter sprejemanje skupne vizije trajnosti kot osnove za prenovu</p> <p>Dostopnost finančnih sredstev države, mesta in developerjev</p> <p>Izkušnje, pozitivne in negativne, ter spoznanja prenove se upoštevajo pri nadaljnjih gradnjah na območju</p> <p>Javno in zasebno financiranje prenove; javna naložba kot sprožilec razvoja je pokazala razvojni skupnosti, da je trajnostni razvoj prostora lahko prinaša dobiček. Faza 2 je bila kasneje razvita s strani zasebnega sektorja brez javne intervencije.</p> <p>Dolgoročni pristop in vmesno spremljanje ter vrednotenje ter dialog med mestom in developerji pri načrtovanju naslednjih faz na osnovi pridobljenih izkušenj</p>
<p>Uporabljene metode, ukrepi in pristopi:</p>	<p>Objekte je načrtovalo 26 različnih arhitekturnih podjetij, ki so imela pri tem veliko svobode.</p> <p>Območje ima podrobno oblikovane pristope in rešitve na ključnih področjih trajnosti:</p> <p>Okoljska trajnost:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Meteorne vode: Na Bo01 meteorna voda ni speljana v podzemne cevi, temveč skozi odprte kanale in ribnike, kjer se deloma očisti, preden odteče v morje. Kanali in ribniki so priljubljeni tako pri prebivalcih in obiskovalcih, sočasno ustvarjajo pogoje za izboljšanje biodiverzitete. Mnoge strehe objektov so zelene, kar upočasni potovanje meteorne vode. - Energija: cilj je, da se Bo01 100% oskrbuje z lokalnimi viri energije iz obnovljivih virov. Veliko objektov ima solarne panele za ogrevanje in proizvodnjo elektrike v skupni površini 3000 m². Nekateri objekti imajo na strehah majhne vetrne elektrarne območje pa se napaja iz velike vetrne elektrarne v Norra Hamnen. Skoraj vsa stanovanja so priključeno na daljinsko ogrevanje (solarna energija, sežiganje odpadkov). Na območju, ki je bilo zgrajeno 2010-2012, je 200 od 600 objektov pasivnih hiš. - Remediacija: v pripravi 1. faze so raziskave pokazale strupene snovi na posameznih delih, kar je vodilo v predelavo okoli 10.000 ton izkopanega materiala. Okoli 75% je bilo vrnjenega neposredno, 25% pa je bilo poslano na remediacijo ter kemično in biološko obdelavo. Vrhnja plast zemlje je bila zamenjana v globino 2m s prvovrstno, tako da so tla na območju Bo01 enakovredna kakovosti tal v parkih v mestu. - Recikliranje: vsi objekti na območju morajo imeti dostop do storitev za ločevanje embalaže, gospodinjskih odpadkov in mešanih odpadkov; pri čemer so uporabljene različne metode. - Trajnostna mobilnost: cilj je, da se na območju 75% poti opravi peš, s kolesom ali javnim transportom. Območje sledi načrtom trajnostne mobilnosti za celotno mesto. - Zeleni prostor: gre za načrtovalski instrument, ki zagotavlja določen obseg zelenih površin v stanovanjskih delih, vključno z s stenami in strehami. Dodatno je vzpostavljen sistem zelenih točk, ki zahteva vsaj tri hiše za gnezdenje ptice ali netopirjev ali druge živalske hiše, dva naravna biotopa in v največji možni meri vidno upravljanje s storitveno vodo (meteorne vode).

Ekonomska trajnost:

- Preobrazba iz tipično industrijskega v mesto znanja je najbolj vidna ravno na območju Västra Hamnen, kjer danes dela več ljudi, kot v najboljših časih ladjedelnice. Območje je postalo središče IT podjetij, tam pa je tudi lokacije Univerze Malmö z okoli 25,000 študenti;
- V območju je okoli 300 podjetij, ki zaposlujejo 8,000 ljudi
- Na območju poteka razvojni projekt Line, ki povezuje urbano okolje, urbano življenje in urbani prostor na način, da spodbuja podjetništvo in ustvarjanje delovnih mest tudi s pristopi delitvene ekonomije,...

Socialna trajnost: prostor ponuja priložnosti za interakcijo med ljudmi ter za kulturne dejavnosti, med njimi sta dva večja parka, ki ponujata možnosti za medgeneracijsko srečevanje. Medtem, ko je v območju Bo01 večina stanovanj lastniških, je skoraj polovico stanovanj zgrajenih v 2. fazi mogoče najeti. Veliko poudarka pri načrtovanju je bilo dano varnosti, med drugim tudi z načrtovanjem prostorov za srečevanje.

Karta območja:



Vir: Google maps, 10.3.2018

Fotografije

Stanje pred prenovo



Nekdanja ladjedelnica (vir: Västra Hamnen – Current urban development, 2015).

Stanje po prenovi



Bo01 območje zgrajeno za expo 2001 (vir: Västra Hamnen The Bo01 - area – A city for people and environment



(vir: Västra Hamnen The Bo01 - area – A city for people and environment



(vir: Västra Hamnen The Bo01 - area – A city for people and environment



Nadaljnje faze razvoja

(vir: Västra Hamnen – Current urban development, 2015).



Načrt razvoja, 2015 (vir: Västra Hamnen – Current urban development, 2015).

Viri:


Opis dobre prakse v projektu Baltic Urban Lab:

<https://www.balticurbanlab.eu/goodpractices/vastra-hammen-area-bo01-waterfront-regeneration-malmö> (citirano 8.3.2018)

Västra Hamnen – Current urban development, Malmo City Planning Office 2015

Västra Hamnen The Bo01 - area – A city for people and environment

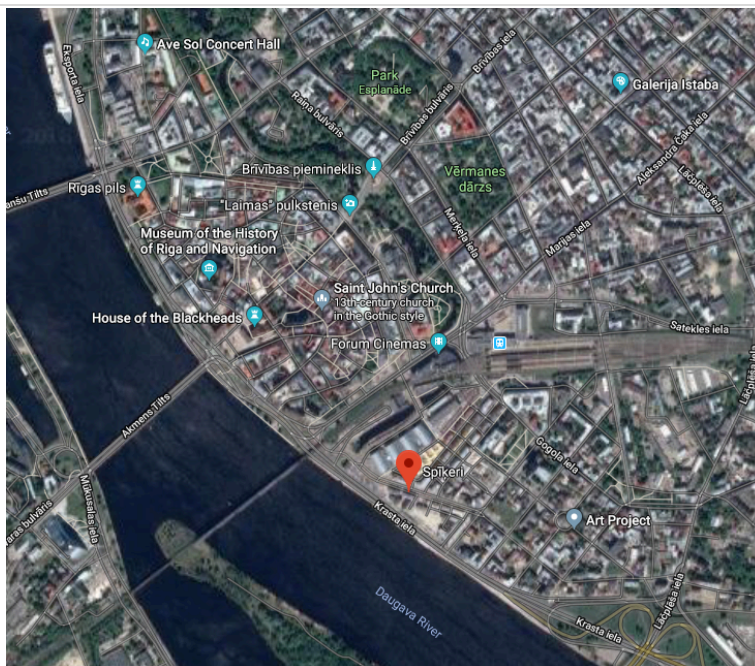
4.8 Primer dobre prakse 6: Revitalizacija četrta 'Spīķeri' v Rigi, Latvija

Naziv:	Revitalizacija četrta 'Spīķeri' ³⁰
Logotip:	
Lokacija:	Riga, Latvija. Lokacija se nahaja v centralnem delu Rige; v južnem delu meji na obremenjeno prometnico ob reki Daugava.
Površina:	Površina zemljišč: .. m ² Površina objektov: .. m ²
Nosilec prenove:	Mestna občina Riga. Zemljišča so v lasti Mestne občine Riga, večina objektov pa v lasti zasebnega podjetja z nazivom 'Spīķeri'.
Upravljalec:	
Povezava:	https://www.balticurbanlab.eu/goodpractices/revitalisation-spikeri-block-riga https://www.spikeri.lv/en/
Obdobje prenove:	December 2010 – December 2013
Vrednost prenove:	7.705.115 Eur
Način financiranja / viri financiranja:	Predstavljeni projekt je financiran iz sredstev ESRR (47 %) in proračuna Mestne občine Riga (53 %). Sočasno se je razvoj območja financiral iz različnih virov: občina je pridobila projekt v programu Baltic Sea Region 2007-2013, zasebni lastniki objektov v Programu podpore zasebnim lastnikom kulturne dediščine (podprt s sredstvi ESRR) ter najemniki, podjetniki in NVO-preko več manjših projektov podprtih iz Norveškega in EEA mehanizma, Ministrstva za kulturo, državne Fundacije Prestolnica kulture, Mestne občine Riga in zasebnih komercialnih bank. Vsi ti projekti so se medsebojno dopolnjevali in sledili strategiji območja.
Nosilec	Projekt 'Spīķeri Block' je pripravila Mestna občina Riga.
Tip DUO:	Vojaška baza, nekdanja skladišča
Tip A, B, C:	C
Nekdanja namembnost:	Območje 'Spīķeri' (skladišča) je dobilo ime po skladiščih iz 14. stoletja. 13 skladišč, ki so vključena v svetovno dediščino UNESCO, je bilo zgrajenih v 19. stoletju. Območje je služilo tudi kot sovjetska vojaška baza.
Nova namembnost:	Javni večnamenski prostor za kulturne, izobraževalne, razvedrilne in rekreativne dejavnosti za prebivalce in obiskovalce. Četrta 'Spīķeri' sedaj ponuja: <ul style="list-style-type: none"> - umetniške in kulturne dogodke (koncerti na prostem) - kavarne in restavracije - koncertno dvorano - gledališče - prostore za najem za konference in delavnice - boljši trg - rekreacijo - aktivno življenje: kolesarsko pot, promenado, skatepark, otroško igrišče.

³⁰ Povzeto po opisu dobre prakse v projektu Baltic Urban Lab, <https://www.balticurbanlab.eu/goodpractices/revitalisation-spikeri-block-riga>

Opis stanja pred prenovno:	Zapuščeno območje, garaže.
Opis stanje po prenovi:	Varno in privlačno območje z izboljšano dostopnostjo, urejenimi peš in kolesarskimi potmi, ozelenjeno. Z izgradnjo podhoda za pešce pod prometno cesto se je izboljšala dostopnost območja do reke.
Upravljaljski vidiki prenove:	Razvoj projekta je zahteval vzpostavitev operativnega javno – zasebnega partnerstva med Mestno občino Riga in NVO Rīgas Spīķeri, ki je predstavljala zasebne lastnike objektov in njihove najemnike – podjetja in NVO iz območja.
Dejavniki uspeha:	<ul style="list-style-type: none"> - Uspešno sodelovanje med mestom, lastniki in najemniki objektov v območju pri načrtovanju prenove; - Razvita dolgoročna strategija pred izvedbo velikih in kompleksnih projektov; - Povezovanje različnih virov in komplementarnost projektov, z jasno opredeljenim lastništvom, interesi in funkcijami različnih deležnikov; - V območju delujejo različne organizacije, ki soustvarjajo vsebine.
Uporabljene metode, ukrepi in pristopi:	<p>Vzpostavitev partnerstva pri načrtovanju razvoja: občina je uporabila nov pristop v smislu aktiviranja in vključevanja zasebnikov in javnosti v proces prenove. Prvi razgovori med podjetjem 'Spīķeri' in mestom so se začeli leta 2005. V letu 2006 je občina izvedla anketo in pridobila odziv širše javnosti (posrednih koristnikov). Čez čas so lastniki objektov in najemniki vzpostavili NVO Rīgas Spīķeri, ki zastopa interese lastnikov in najemnikov glede razvojnih aktivnosti območja. V času izvedbe projekta je mesto organiziralo javno posvetovanje, kjer so pridobili mnenja najemnikov in jih upoštevali pri tehničnih rešitvah.</p> <p>Izvedba projekta: cilj projekta je bil razviti tehnične rešitve za revitalizacijo območja, izboljšanje dostopnosti in ozelenitev. V projektu je bilo izvedeno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rušenje 2908 m³ začasnih objektov (43 garaž) in 200 m ograj - zamenjanih 6,5 km električnih kablov in več kot kilometer vodovoda, postavljenih 94 uličnih svetilk in 75 klopi ter zgrajeno otroško igrišče - rekonstrukcija obrežja reke Daugava, vključno s podhodom za pešce, stopnicami in 800 m zidu, ki ločuje obremenjeno prometno cesto od rekreacijskega območja, 1,3 km kolesarske poti - razvoj peš in kolesarskih poti na skupni površini 7.000 m², tlakovanih 30.000 m² površin - ozelenitev območja. <p>Video o poteku prenove je dostopen tukaj.</p>

Karta območja:



Vir: Google maps 6.3.2018

Fotografije







Posnetek iz videa o prenovi, www.spikeri.lv

Stanje pred prenovo



Rušenje, posnetek iz videa o prenovi www.spikeri.lv

<p>Stanje po prenovi</p>	
	 <p>Urejen javni prostor</p>
	 <p>Forum sodobne kulture 'Bela noč', 2017</p> <p>Festivalska restavracija na prostem v sklopu Festivala Riga, 2016</p>
	 <p>Bolšji trg, 2017</p>
<p>Viri:</p>	<p>Opis dobre prakse v projektu Baltic Urban Lab: https://www.balticurbanlab.eu/goodpractices/revitalisation-spikeri-block-riga (citirano 6.3.2018) Spletna stran Spikeri: https://www.spikeri.lv/en/ (citirano 6.3.2018)</p>

5 Zaključki in priporočila

5.1 Zaključek

Zemljišča, še posebej kmetijska in nepozidana, so in bodo tudi v prihodnje dragocen vir, zato je njihova današnja in prihodnja smotrna raba ključnega pomena za zagotavljanje trajnostnega razvoja. Največja grožnja zemljiščem sta urbanizacija zemljišč z infrastrukturo in širjenje poselitve. V obdobju 2008–2012 je bilo v Sloveniji na novo pozidanih 13.024 ha površin oziroma dnevno 8,9 ha, pri čemer je povečani obseg pozidanih površin najvišji na kmetijskih zemljiščih. Največ novih pozidanih površin je na območju travinja (6.208,1 ha), na območju gozda 3.274,2 ha in na območju njive 1550,5 ha.³¹

S ciljem ohranjanja nepozidanih površin je Evropska komisija v Časovnem okviru za Evropo³² že leta 2011 sprejela usmeritev, da najpozneje do leta 2050 države članice zagotovijo, da neto izkoriščanja zemljišč z izgubo naravnih tal ne bo več. Usmeritev še nima regulatorne podlage, gre pa za strateški cilj, ki mu sledi tudi nova slovenska prostorska strategija. Načelo racionalne rabe, ki poselitev prednostno usmerja v prenavo, je zapisano tudi v novem Zakonu o urejanju prostora.

V Sloveniji je po zadnji raziskavi evidentiranih 3422,7 ha degradiranih površin, kar pomeni, da so brez ali z opuščeno funkcijo, potrebne fizične, okoljske, ekonomske in/ali socialne preнове.³³ Pri tem se moramo zavedati, da so degradirana območja dinamična kategorija, saj z novimi ekonomskimi in bivalnimi trendi, nekatera dopuščena območja že prevzemajo nove funkcije, ves čas pa nastajajo nova degradirana območja.

V tem pogledu degradirana urbana območja predstavljajo prednostni prostor in ključen potencial nadaljnjega razvoja Slovenije. O tem je pomembno doseči konsenz nacionalnih in regionalnih politik ter zavedanje vseh deležnikov, da je prihodnje javne in zasebne naložbe smotrno in pametno usmerjati v regeneracijo neizkoriščenih stavbnih zemljišč in objektov.

V kolikor bo na državni ravni jasno izražena podpora tovrstni strategiji in vzpostavljen ustrezen programski, finančni in organizacijski okvir, se bodo tudi regije, lokalne skupnosti in zasebni kapital pogumnejše in z manj tveganj odločali za vstop in prevzem pobude za re-aktivacijo degradiranih območij. Prenova DUO ni enkratno dejanje, ampak dolgotrajen in kompleksen proces (*glej Preglednico 9*), ki lahko traja več desetletij, zato za seboj potrebuje dolgoročno stabilno razvojno politiko.

V nadaljevanju povzemamo najpomembnejša priporočila za nacionalno in regionalno raven, ki izhajajo iz predlaganih ukrepov v tem poročilu in proučevanja praks v Sloveniji in tujini.

³¹ Poročilo o stanju okolja v RS 2017, Vlada RS, 2017, str. 103

³² Časovni okvir za Evropo, gospodarno z viri, Evropska komisija, 20.9.2011 <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A52011DC0571>

³³ Lampič, B., s sod., 2016. CRP V6-1510 Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Ljubljana.

5.2 Priporočila za nacionalno raven

Priporočilo 1: Enotna evidenca degradiranih površin

Za spremljanje stanja v prostoru in vodenje ustrezne prostorsko-razvojne politike je nujen dogovor resorjev o:

- enotni definiciji degradiranih območij, vključno z degradiranimi okolji po ZVO,
- enotni evidenci degradiranih površin in načinu vzdrževanja baze, vključno z degradiranimi okolji po ZVO,
- oceni privlačnosti in razvrstitvi posameznih DUO po tipu A, B in C, kar je podlaga za nadaljnje razvojne politike in intervencije z javnimi sredstvi (*Glej Sliko 7 in 9*),
- opredelitvi strateških degradiranih območij za razvoj RS in ostalih DUO.

Priporočilo 2: Vzpostavitev in usposobitev organizacijskih struktur od lokalne, regionalne do nacionalne ravni

Spremembe naredimo ljudje. Za sistematičen in pospešen proces prenove DUO je nujno zagotoviti stabilen hierarhičen sistem s profesionalnimi kadri za DUO na vseh ravneh (Vlada – regija – občina- DUO) ter sistem koordinacije in komunikacije med njimi. V *shemi 3* je predstavljen idejni koncept z okvirnimi nalogami po ravneh. Pomemben korak je imenovanje inicialne strokovne operativne skupine, ki vzpostavi sistem. Pri vzpostavljanju sistema je nujno ustrezno medsebojno povezati obstoječe strukture (npr. za spodbujanje investicij SPIRIT in baze prostorcev, prepoznavanje - spodbujanje developerjev) ter zagotoviti sistem usposabljanja ter prenosa praks in izkušenj znotraj strukture. Pri tem se pričakuje učinkovito delovanje vseh ravni, še zlasti pri podpori vlagateljem v DUO pri premagovanju administrativnih ovir v sistemu (*op. gre za obliko podpore in način ravnanja upravnega aparata, kot ga je bila deželna investicija Magne v letu 2017 pri pridobivanju vseh dovoljenj za poseg v prostor*).

Priporočilo 3: Nacionalni program za degradirana območja

Priprava in sprejem dolgoročnega nacionalnega programa z jasno alokacijo finančnih sredstev je predpogoj za vidnejši preboj pri prenovi DUO. Gre za medresorski program, ki opredeljuje:

- ključne cilje in strateška načela oz. koncepte prenove,
- strateška DUO za določeno obdobje in cilje glede njihove prenove,
- finančna sredstva – namenska sredstva in iz različnih sektorjev ter opredeliti vrsto podpore glede na tip DUO A, B in C,
- možnost ustanovitve posebnega nacionalnega sklada za DUO, vključno s skladom za sanacije degradiranih okolij in v povezavi s finančnimi instrumenti,
- akcijski načrt,
- način spremljanja in vrednotenja.

Priporočilo 4: Zagotoviti povratne in nepovratne nacionalne in EU vire za aktiviranje DUO po 2020+

- Evropska komisija je začela proces programiranja evropske kohezijske politike za obdobje po letu 2020. Nujno je, da se med cilji kohezijske politike promovira aktiviranje DUO na območju celotne Slovenije (ne le v mestnih občinah) in ukrepe smiselno vgradi v nastajajoče programske dokumente države.
- nujno in dosledno vključevati načelo racionalne rabe prostora v vse EU in druge spodbude in aktivnosti, ki so vezane na načrtovanje in posege v prostor (DUO in širše). Pogoj v vseh razpisih
- v letih 2019 in 2020 je smiselno zagotoviti nacionalna nepovratna sredstva za sofinanciranje faze celovitega načrtovanja prenove v DUO. Prakse kažejo, da načrtovanje

celostnih ureditev traja od 2-4 leta, zato je nujno vnaprej pripraviti izvedbo nekaj pilotnih DUO projektov.

- zagotoviti nepovratna sredstva za izvedbo javnega dela (javne odprte površine, javna infrastruktura, družbeni objekti) in povratna sredstva za zasebne in javne produktivne naložbe (pr. Podjetniške naložbe, stanovanja, poslovni objekti, parkirišča ..). *Glej Sliko 10.*
- izvedbeno naj se model preizkusi vnaprej na pilotnem območju prenove (lahko tudi samo z nacionalnimi viri). Nujno je začeti z akcijo in sproti spremljati, vrednotiti in prilagajati ukrep.
- z EU sredstvi omogočiti pilote na različnih tipih površin in z različnimi koncepti prenove, tudi renaturacijo.
- sredstva naj se usmerjajo le v DUO z opredeljenim območjem prenove, izdelanim OPPN, dogovorjenim upravljavcem in aktivno soudeležbo lokalne skupnosti.
- *Glej Sliko 10.*

Priporočilo 5: Ozaveščanje za prenovo degradiranih območij

V Sloveniji velja splošno prepričanje, da so prenove drage in je gradnja na zelenih površinah cenejša in racionalnejša. Za uveljavitev novih konceptov (tudi v smislu doseganja cilja 'zero land take') je nujno:

- načrtna kampanja za osveščanje splošne javnosti za razumevanje prednosti prenove;
- vzgoja novih generacij v smeri 'krožne' / ponovne rabe obstoječih pozidanih površin;
- motiviranje lastnikov opuščanih pozidanih zemljišč za aktivno prenovo.

Priporočilo 6: Umestitev zahteve po obvezni določitvi upravljavca DUO v zakonodajni okvir

Odsotnost koordinatorja in upravljavca je, še zlasti v primeru razpršenega lastništva, velika ovira pri celoviti prenovi, aktivaciji, urejenosti in zunanji podobi degradiranega območja. Negativna podoba in nezmožnost sprejemanja kakršnihkoli odločitev odvrne marsikaterega vlagatelja od naložbe v DUO. Priporočamo, da se prouči možnost umestitve zahteve po obvezni določitvi upravljavca (podobno kot to velja za večstanovanjske zgradbe) v enega od zakonov s področja urejanja prostora.

5.3 Priporočila za regionalno raven

Priporočilo 1: DUO prepoznati kot prednostno strateško področje ukrepanja

Razvojne regije z večjimi in problematičnimi DUO ter pritiski na naravno okolje, naj DUO prepoznajo kot strateško temo in koncept usmerjanja razvoja v naslednjih desetletjih. Pri tem je pomembno, da se:

- doseže konsenz med vsemi župani in ključnimi razvojnimi deležniki razvojne regije;
- koncept racionalne rabe in prednostne prenove pred posegi na nezazidana zemljišča umesti med cilje RPP in OPN.

Priporočilo 2: Pripraviti ustrezne strokovne podlage za Regionalni prostorski plan

Razvojne regije morajo do konca leta 2022 pripraviti regionalne prostorske plane, pri tem pa DUO predstavljajo ključna območja, kamor se bo usmerjal prihodnji razvoj. Nujno je takoj pristopiti k izdelavi strokovnih podlag, in sicer:

- podrobnejših analiz obstoječih DUO v regiji (realni obseg površin, DUO glede na strateški pomen za regijo, ocene izvedljivosti glede na lastništvo in stroške prenove, tipi A,B,C..);
- oceni potreb občin in države ter drugih javnih deležnikov po prostoru za javne naložbe in vrste načrtovanih javnih naložb (opportunity analize);
- oceni demografskih gibanj in specifičnih potreb vezanih na bodoče bivanjske potrebe (starejši in prazne stanovanjske hiše, potrebe in tipi stanovanjske gradnje za mlade..)

- oceni potreb gospodarstva po tipu in obsegu površin za razvoj;
- k prepoznavanju območij s sumom na potencialno degradacijo v regiji.

Priporočilo 3: Določiti koordinatorja za prostor/ DUO in vzpostaviti regijsko koordinacijo občinskih urbanistov, developerjev/razvijalcev območij (in večjih lastnikov)

Tako kot na nacionalni je tudi na regionalni ravni potrebno začeti razvijati profesionalne kadre in vzpostaviti sistem koordinacije in komunikacije z občinsko ravno (občinski urbanisti) in drugimi ključnimi deležniki v regiji (predvsem glavni developerji/razvijalci in večji strateški lastniki DUO).

Vsaka RRA že ima osebo zadolženo za prostorski razvoj, zato je smiselno, da le ta pridobi dodatne kompetence in digitalna orodja za usmerjanje in koordiniranje prostorskega razvoja DUO območij v regiji.

Regionalni prostorski/DUO koordinator naj spodbudi imenovanje občinskih urbanistov, med njimi vzpostavi stalno koordinacijo kot platformo za skupno načrtovanje, usklajevanje prostorskih načrtov občin, medsebojno učenje in izmenjavo praks.

Priporočilo 4: Sistematično vključevanje DUO tematik v prijave na različne projekte – razvoj kadrov, pridobivanje strokovnih podlag in prenos tujih praks

RRA-ji v sodelovanju z različnimi slovenskimi in evropskimi partnerji razvijajo in vstopajo v različne razvojne projekte financiranje iz virov EU. Glede na obseg problematike DUO bi bilo smiselno načrtno vključevati aktualne teme degradiranih površin v razvojne projekte in skoznje sistematično graditi tudi lastne kadre, ki bodo v nadaljevanju lahko prevzeli ne le regijsko DUO koordinacijo in promocijo ampak tudi izvedbo posameznih nalog pri konkretnih prenovah. Teme in kompetence se lahko odlično povezujejo, kot npr.:

- regionalna kampanja za prenove (zero land take koncept) in krepitev kadrov na področju komuniciranja;
- strokovne podlage za scenarije prihodnjega razvoja z oceno suma novih degradiranih površin in krepitev kompetenc prostorskega načrtovanja in razvoja scenarijev;
- integracija, ažuriranje in nadgradnja DUO podatkovnih baz na regionalni ravni za potrebe načrtovanja in promocije DUO – krepitev IT kapacitet RRA.

Priporočilo 5: Piloti – akcija!

Prenova DUO se ves čas dogaja, še posebej na tržno zanimivih DUO. Manj zanimiva DUO terjajo javno intervencijo. Izkušnje kažejo, da ni smiselno čakati na nacionalne programe in okvire, ampak začeti delovati v prostoru z vidnimi ukrepi, ki so v danem trenutku možni.

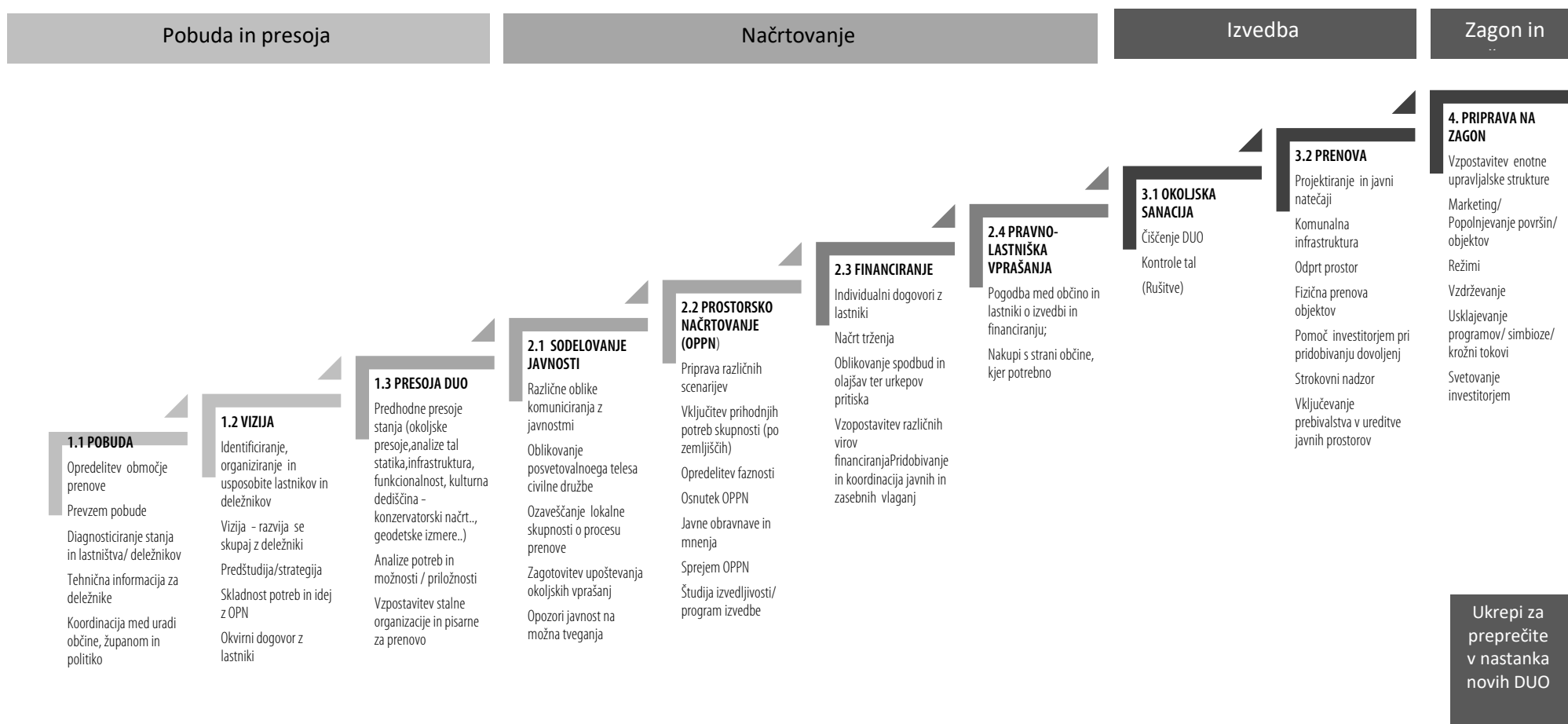
5.4 Modeli in procesi v podporo upravljanja DUO

V tem poglavju shematsko predstavljamo in medsebojno integriramo procese in modele opisane v predhodnih poglavjih, in sicer:

- Faze procesa prenove DUO in ključne ukrepe vezane na posamezno fazo,
- Območja javne intervencije glede na A,B in C model;
- Predlog hierarhije upravljanja DUO;
- Predlog modela dodeljevanja spodbud organiziranim območjem prenove;
- Strategije prenove DUO.

5.4.1 Faze procesa prenove DUO v povezavi s ključnimi ukrepi

Preglednica 9 Shema procesa prenove DUO



5.4.2 Območje javne intervencije po modelu A-B-C³⁴

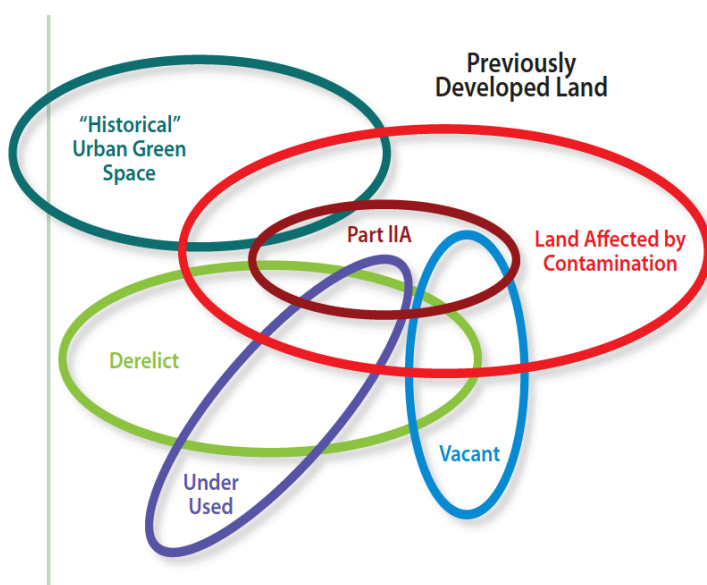
Obseg in narava degradiranih območij

Degradirana območja so prepoznana kot problem v številnih evropskih mestih. Po razsežnosti degradirana območja lahko razvrščamo na različne načine, npr.:

- po lokaciji (podeželska, urbana, peri-urbana);
- glede na predhodno rabo (npr. obrambna, industrijska, železniška, naselja, rekreativna, ..);
- glede na tip (npr. nezadostno izkoriščena, prazna, zapuščena, nevarna, ...);
- glede na razvojno fazo (npr. nujna potreba po ukrepanju, v načrtovanju, ...).

Razsežnost degradiranih območij se lahko razlikuje od ekstremno majhnih v območjih mešane rabe do obsežnih vojaških ali industrijskih območij.

Slika spodaj prikazuje tipologijo stanja degradiranih urbanih območij.



Slika 6 Raznolikost DUO

Vir: Sustainable Brownfield Regeneration, CABERNET Network Report, University of Nottingham, 2006.

Oblikovalci politik in developerji potrebujejo zanesljive in ažurne podatke, da se lahko lotijo prenove in da bi razumeli (in znali napovedati in spremljati) vpliv fiskalnih ali regulatornih mehanizmov na urbani razvoj.

Konceptualni model A-B-C

Eden ključnih vzvodov prenove degradiranih območij je sposobnost ekonomskega preživetja posameznega DUO. Na to vpliva vrsta dejavnikov, ki se lahko skozi čas pomembno spreminjajo. Na ekonomski status degradiranega območja vplivajo:

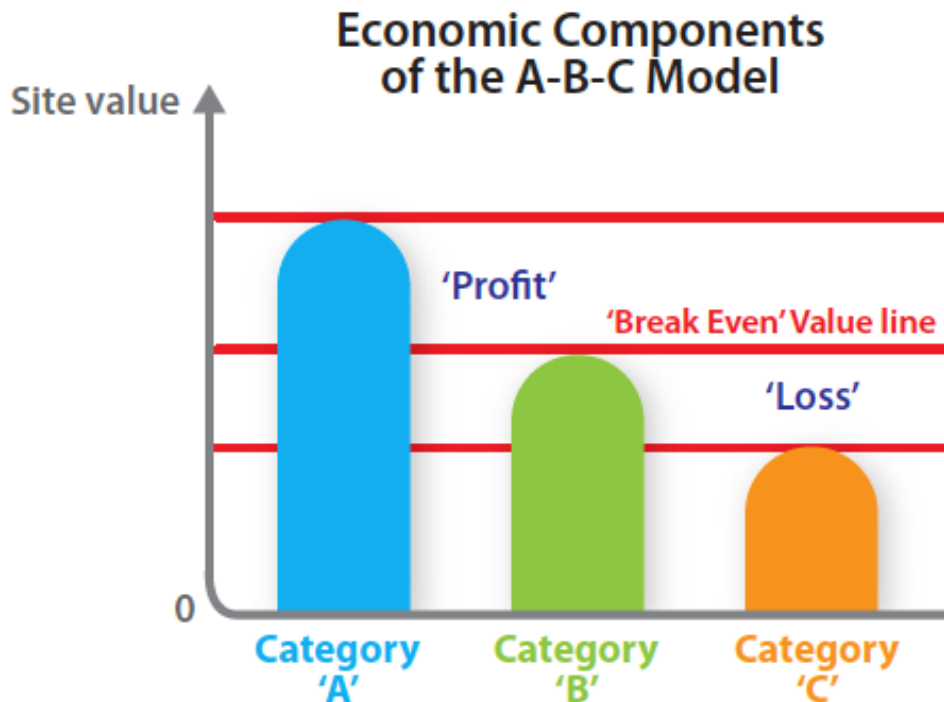
- posredni in neposredni stroški prenove,
- napovedi prihodkov/ donosov območja,
- tip financiranja in povezana finančna tveganja,
- nacionalni in lokalni davki in percepcija tveganja za nihanje,

³⁴ Povzeto po: Sustainable Brownfield Regeneration, CABERNET Network Report, University of Nottingham, 2006.

- razvojni dogovori med lastiki zemljišč in/ali občino in developerji.

Konceptualni model za opredelitev značilnosti različnih tipov območij z vidika ekonomske upravičenosti in pa tega, kako se status lahko spreminja glede na stanje lokacije, stroške prenove in druge ekonomske razmere, lahko oblikovalcem politik pomaga opredeliti strategije za izboljšanje ekonomske upravičenosti in statusa območja.

Tipe prenove degradiranih območij ponazarja spodnja slika:

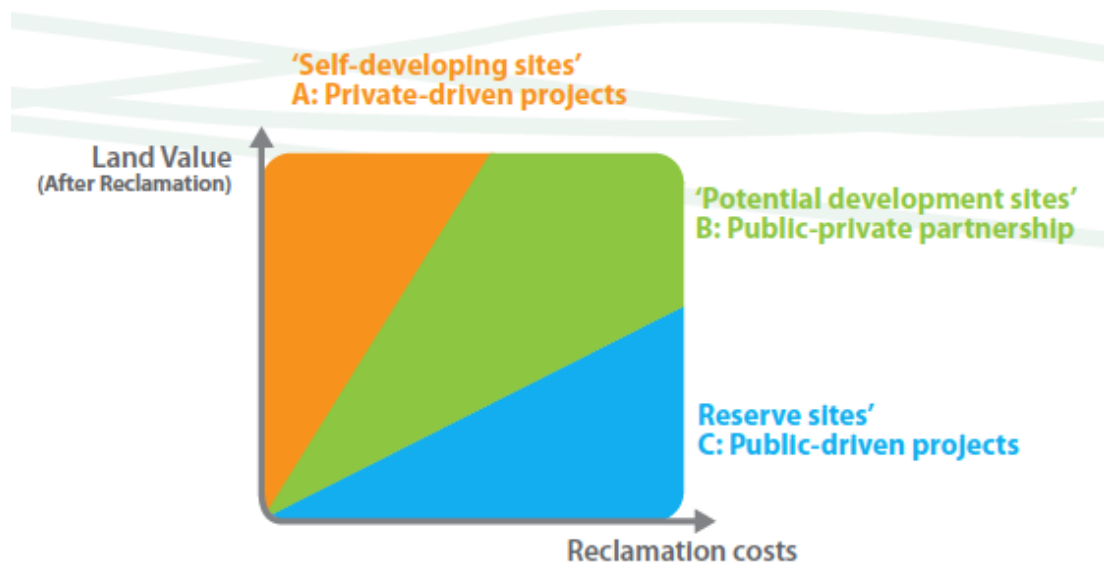


Slika 7 Ekonomski elementi modela A-B-C-

Vir: Sustainable Brownfield Regeneration, CABERNET Network Report, University of Nottingham, 2006.

Degradirana območja se razlikujejo po ekonomskem statusu (zaradi stroškov prenove, vrednosti zemljišč, itd.) in jih razvrstimo na:

- **Območja tipa A** imajo visoko možnost ekonomskega preživetja in so primerna za komercialno prenovo, razvojne projekte izvajajo zasebni investitorji;
- **Območja tipa B** so na meji dobičkonosnosti in so primerna za financiranje skozi javno-zasebno sodelovanje ali partnerstvo;
- **Območja tipa C** so v takšni situaciji, ki ne omogoča dobičkonosne regeneracije. Regeneracija je odvisna večinoma od javnega sektorja ali občinskih projektov. Izvajajo se z javnim financiranjem ali posebnimi pravnimi inštrumenti (npr. davčne spodbude), ki stimulirajo regeneracijo območja.



Slika 8 A-B-C model

Vir: Sustainable Brownfield Regeneration, CABERNET Network Report, University of Nottingham, 2006.

Model A-B-C osvetljuje finančne vidike oz. dejavnike za regeneracijo degradiranih območij. Model je lahko v pomoč inštitucijam, ki so odgovorne za regionalni razvoj in investiranje in jim omogoča opredeliti strategije za obravnavanje različnih tipov degradiranih območij. Z opredelitvijo tipa območja in upoštevanje dejavnike, ki vplivajo na kategorijo degradiranega območja (A, B, C), lahko tako javni kot zasebni akterji preučijo možnosti intervencije in strategije prenove.

Z uporabo konceptualnega pristopa za preučitev dejavnikov za re-kategorizacijo območja, npr. iz kategorije B v A, se lahko oblikujejo strategije razvoja, ki so posebej prilagojene obravnavanemu območju.

Ekonomski vidiki prenove

Ključni vzvod za prenovo degradiranih območij je ekonomska revitalizacija urbanih območij in potencialni dobiček. Učinki gospodarske globalizacije in izzivi na evropskih nepremičninskih trgih so dali vlogi prenove degradiranih površin za podporo gospodarskemu razvoju dodaten pomen.

Udarni so primeri (npr. Bilbao, Manchester, Pirej in Praga) ekonomsko vzdržne prenove v primerjavi z razvojem na greenfield površinah. Na srednji in dolgi rok so bile prepoznane prednosti razvoja zapuščenih urbanih površin (npr. javni transport ali kanalizacija že obstajata), prav tako pa naložbe v revitalizacijo mesta lahko izboljšajo prihodke lokalni skupnosti in imajo vpliv na davke.

Medtem ko prenove degradiranih območij tipa A potekajo izključno na osnovi trga, so površine tipa B in C prazne in zapuščene dalj časa. Pogosto so koncentrirane na območjih, kjer je zaznano tudi socialno pomanjkanje, zato so politike aktivnega pristopa k prenovi zapuščenih degradiranih območij ključna komponenta urbane prenove. Ključni izziv je pospešiti tempo, pri katerem bo degradirano območje sposoben absorbirati trg.

Če je pričakovana vrednost območja nižja od pričakovanih stroškov, bo le to ostalo prazno ali ne povsem izkoriščeno tudi v prihodnje (območja tipa B in C). To se lahko spremeni le, če obstajajo ukrepi, ki povečajo vrednost nad stroške, npr.:

- povečujejo tržno vrednost,

- zmanjšujejo pričakovane stroške ali
- kombinacija obeh.

Že majhna sprememba v pričakovani vrednosti ali stroških na trgu je lahko zadostna, da se ponovno razvije območje tipa B. Nasprotno pa je malo verjetno, da se bo trg odzval na območjih C, ki torej zahtevajo vodilno vlogo javnega sektorja.

Del degradiranih območij tipa B lahko prevzame zasebni sektor, če javni sektor pomaga glede stroškov (ali vrednosti) na mejni vrednosti, brez da prevzema vodenje naložb v celoti. Koristi partnerstva pri urbani prenovi vključujejo:

- dostop do več virov financiranja,
- večji učinek uporabe omejenih javnih sredstev in
- spodbuda zasebnemu sektorju za razvoj degradiranih območij.

Alternativne oblike intervencij gredo v dveh smereh:

1) Tržne spodbude javnih agencij so usmerjene v izboljšanje delovanja trga z delitvijo ali spremembo stroškov in/ali tveganj zasebnega sektorja ali s koraki za izboljšanje tržnih vrednosti, kar:

- spodbudi naložbe zasebnega sektorja v območja, kamor sicer ne bi investirali,
- čez določen čas spodbudi prilagajanje trga glede zasnave stroškov, tveganj in vrednosti in
- čez določen čas omogoči javnemu sektorju umik s trga.

Cilj je torej izboljšati trg na način, da postane samovzdržen brez potrebe po javni intervenciji.

2) Izpodrivanje trga, kjer javne agencije prevzamejo glavno odgovornost za obravnavanje problematike degradiranih zemljišč. Pri tem vloga zasebnega sektorja postane izvajalska ne pa vloga partnerja, ki sodeluje pri prevzemanju tveganja. Če izpodrivanje trga postane norma za vsa degradirana območja, ki niso ekonomsko vzdržna, lahko čez čas pride do učinka na zmanjšanje inovativnosti in konkurenčnosti na področju urbane regeneracije. Tako lahko vsako degradirano območje, ki je zaznano kot območje, ki ne omogoča ekonomskega preživetja, postane v celoti odgovornost javnega sektorja.

Po ugotovitvah mreže CABERNET oblikovanje partnerstev za naslavljanje vrzeli med stroški in vrednostjo pri razvoju degradiranih območij ni bilo prepoznano z izjemo pri zagotavljanju nizkih stroškov stanovanjske gradnje. Politika konkurenčnosti ima nenačrtovani učinek na omejitve možnosti držav članic za regeneracijo tovrstnih lokacij, če partner ni malo ali srednje veliko podjetje in/ali lokacija degradiranega območja ni v upravičeni regiji. Predlog mreže CABERNET je, da se uspešna javno-zasebna partnerstva, ki so zasnovana za to, da premestijo vrzel med stroški in vrednostjo, ki pogosto preprečuje komercialno regeneracijo večinoma marginalnih lokacij, ki sicer ne omogočajo ekonomskega preživetja, izvezajo iz evropske politike konkurenčnosti.

Degradirana območja tipa C lahko predstavljajo znaten problem, saj lahko negativno vplivajo na okolico in na skupnost, še posebej, če so skoncentrirana v neki lokaliteti, ki otežkoča uspešno urbano prenavo.

Območja C običajno zahtevajo precejšnja predhodna vlaganja javnega sektorja, preden se lahko predajo zasebnim developerjem ali se prenovejo preko pristopov JZP ali namenijo za

mehko uporabo. Degradirana območja z visokimi stroški prenove in nizko tržno vrednostjo predstavljajo poseben problem za mnoga mesta in regije. Problemi povezani s temi območji:

- tržne sile niso zmožne sprožiti ponovnega razvoja lokacij,
- prihodnje rabe so pogosto omejene na mehko rabo (soft-end use),
- ponovna raba se ocenjuje za ustrezno le na dolgi rok,
- mnogi javni programi se osredotočajo na ponovni razvoj, ki spodbudi gospodarsko rast.

Eden od možnih pristopov k C-območjem so t.i. *soft-end* rabe, bodisi trajne (npr. dokončna izguba razvojnih priložnosti) ali začasne rabe (npr. podelitev neke vrste rezervnega statusa):

- Površine, ki se dokončno izločijo iz nadaljnjega razvoja zaradi tehničnih razlogov, tržnih pogojev ali načrtovalskih ciljev, se lahko namenijo soft-end rabi kot načinu upravljanja potencialnih socialnih stroškov, ki bi nastali, če ne bi naredili ničesar. Večina takih površin pa zahteva dolgoročno vzdrževanje. Kratkoročni ukrepi morajo torej biti povezani z dolgoročno strategijo vzdrževanja s strani javnega sektorja.
- Območja, ki imajo potencial za bodoči razvoj, se lahko pretvorijo v območja z rezervnim statusom. Rezervni status ne daje končne ali obvezujoče odločitve glede prihodnje rabe. Transformacija od opučenega do rezervnega statusa se smatra kot dokaj hitra in stroškovno učinkovita, še posebej, če gre za zemljišča v javni lasti. Cilj tega bi morala biti omejitev stroškov ukrepanja v prvih korakih remediacije, rušenja in vmesnega urejanja površine. Načrtovalski in tehnični cilji se lahko opredelijo kot:
 - o takojšnje obvladovanje negativnih urbanih vplivov
 - o prožnost pri načrtovanju prihodnje rabe
 - o enkapsulacija in vmesno varovanje pred onesnaženostjo tal (še vedno se zagotavlja načelo 'plača povzročitelj')
 - o zmanjšati vpliv na zaščitena zelena/naravna območja
 - o zagotavljanje nizkih stroškov vzdrževanja zelenih površin in objektov zgodovinske ali urbane vrednosti.

Prioritizacija degradiranih površin

Dinamika med povpraševanjem in ponudbo določa vrednost degradiranega območja. **Javne intervencije na degradiranih območjih so upravičene le, če načrtovane spodbude in/ali ukrepi koristijo širši skupnosti** in ne le izboljšujejo položaj določene nepremičnine. Javne aktivnosti je treba izvajati na osnovi ciljev in prioritete politike, ne le na posamičnih primerih. Poleg izvajanja razvojnega nadzora, morajo načrtovalci v mestih spodbuditi projekte urbane prenove in politike ter vzpostaviti sistem rangiranja. Profesionalni kader v lokalni samoupravi (urbanisti, okoljski strokovnjaki idr.) se zavzemajo, da je treba vzpostaviti prioriteten seznam, ko se določajo površine in potrebe po pomoči.

Lokalni viri so pogosto nezadostni in sredstva namenjena prenovi morajo biti dobro utemeljena. Zagotoviti je treba, da se denar porabi tam, kjer je najbolj potreben, torej na površinah B in C in ne na površinah, kjer je prenova mogoča na osnovi potenciala površine (območja A). Pri tem pa morajo biti načrtovalci zelo previdni glede formalne kategorizacije (tj. kategorij A, B in C). Lastniki zemljišč in developerji so zaskrbljeni glede kategorizacije, ker bi lahko lastništvo zemljišča, ki je evidentirano (ali stigmatizirano) lahko povzročilo znaten padec vrednosti zemljišča.

Zaključek

Razlika med stroški in vrednostjo preprečuje razvoj in prenavo mnogih marginalnih degradiranih območij, ki ne omogočajo ekonomskega preživetja. Brez neke oblike javne

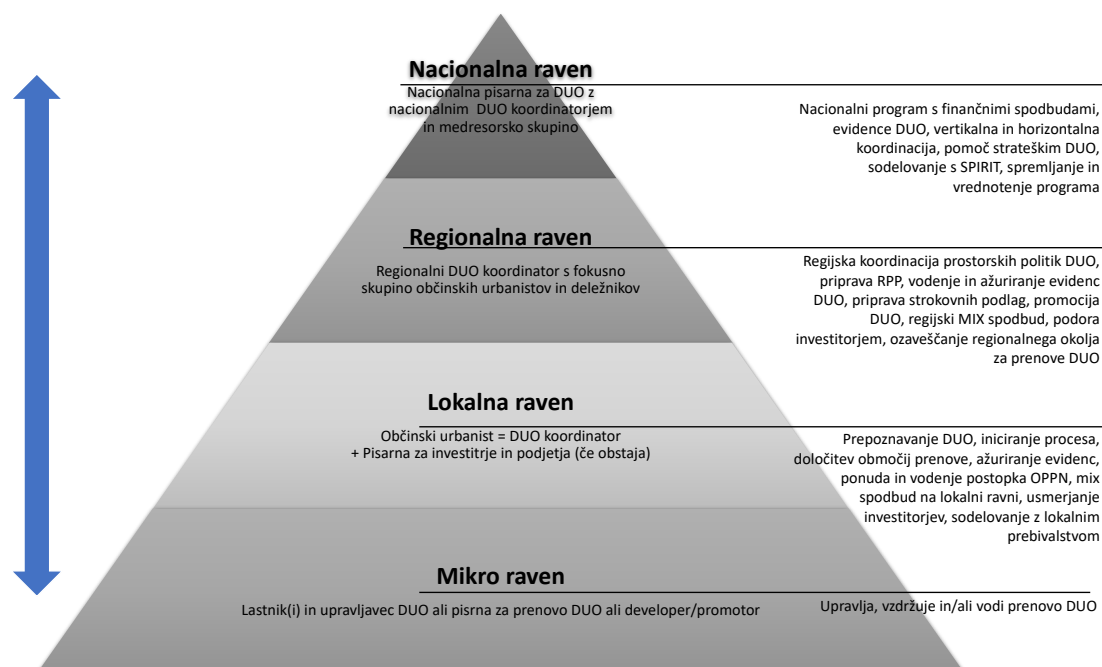
intervencije bodo površine tipa C in deloma B za prihodnost ostale neuporabne, potencialno zapuščene. Posledica je 'okuženje' okoliških površin in skupnosti ter izguba priložnosti za obnovo skupnosti na trajnostni način.

Cilj javne intervencije mora biti, da se območja tipa B razvijejo v tip A in da območja tipa C postanejo zanimiva za javno-zasebno partnerstvo. Vse to pa je treba obravnavati tudi s perspektive splošnih gospodarskih razmer, povpraševanja po zemljiščih in objektih na danem območju in potencialu rasti. V času rasti in povpraševanja je zasebna iniciativa večja in se običajno delež površin tipa A povečuje, medtem ko v času krčenja gospodarstva, demografske stagnacije, ipd. raste delež površin tipa C, katerih sanacija oz. prenova omogoča oblikovanje zaloge zemljišč ali njihovo renaturacijo.

Z javnimi sredstvi posegamo torej na DUO, ki še niso zanimiva za zasebno pobudo, ker so stroški prenove v primerjavi z vrednostjo po sanaciji previsoki. Z javno intervencijo se sočasno sledi širšim ciljem v smislu zagotavljanja racionalne rabe prostora, varovanja okolja, socialnega in ekonomskega razvoja nekega območja, uvajanja trajnostnih konceptov in inovativnih rešitev (javni interes).

5.4.3 Hierarhija upravljanja

Eno izmed prednostnih priporočil za pospešeno aktivacijo DUO je vzpostavitev sistema upravljanja DUO na vseh ravneh. V naboru ukrepov je nanizanih več ukrepov oziroma rešitev, ki jih je smiselno vzpostaviti na ravni Vlade (medresorsko), na ravni razvojnih regij, na ravni občine in na mikro nivoju – ravni posameznega DUO. V spodnji shemi je prikazan možen pristop k organiziranju podpornega okolja za boljše upravljanje politik aktiviranja DUO, v katerem so integrirani ukrepi in priporočila iz predhodnih poglavij poročila.



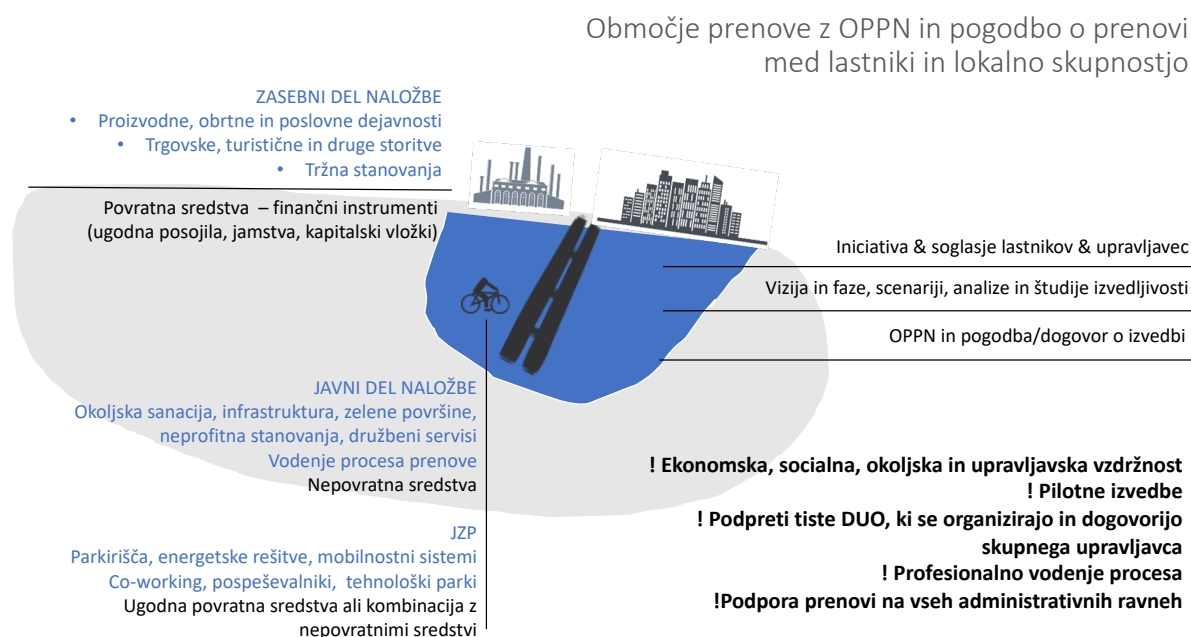
Slika 9 Predlog hierarhije upravljanja DUO

5.4.4 Predlog modela dodeljevanja spodbud območjem prenove DUO

Izkušnje tujine kažejo, da v primeru DUO tipa C in deloma B brez javne intervencije (pobuda, vodenje procesa, financiranje) do aktivacije neizkoriščenega območja ne pride. V spodnji sliki je shematsko prikazan možen model pristopa k spodbujanju DUO območij v Sloveniji.

Predlog temelji na naslednjih izhodiščih:

- Podpre se DUO tipa C, pogojno B;
- Podpre se DUO, kjer se njegovi lastniki predhodno sami oz. na pobudo lokalne skupnosti organizirajo in jasno izrazijo interes za celostno prenovo DUO ter njeno sofinanciranje;
- Z javnimi sredstvi se podpre:
 - o pripravljalna – načrtovalska faza v kateri se pripravi OPPN, študija izvedljivosti s CBA analizo (=program DUO) in podpiše pogodba deležnikov o izvedbi (podlaga za to je ZUreP-2);
 - o Management procesa prenove, vključno z aktivnostmi vključevanja javnosti.
- Oblikuje se sistem finančnih spodbud na ravni države v povezavi z EU viri in v različnih oblikah pomoči glede na tip naložbe oz. storitve;
- Produktivne naložbe se podpira z ugodnimi revolving sredstvi, javne neprofitne naložbe pa z nepovratnimi sredstvi; naložbe v javne plačljive storitve pa s kombinacijo povratnih in nepovratnih virov.



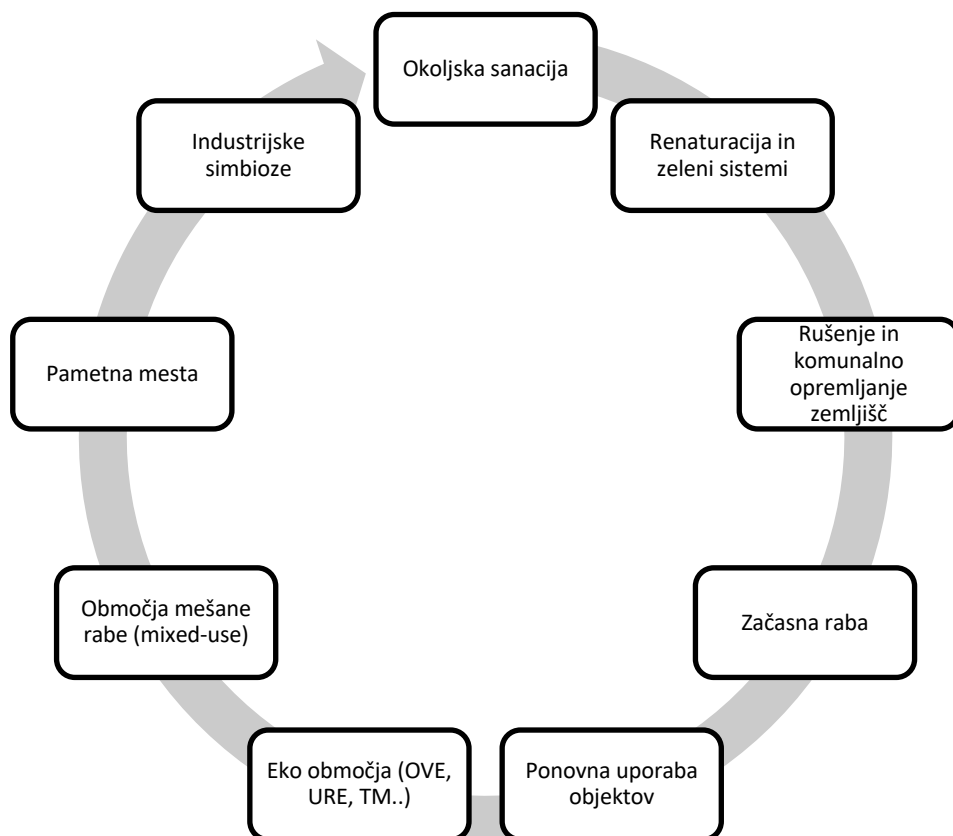
Slika 10 Predlog modela dodeljevanja spodbud območjem prenove DUO

5.4.5 Strategije prenove DUO

Degradirana območja so specifična in vsako je obremenjeno s posebnimi prostorskimi, okoljskimi, gospodarskimi, lastniškimi, kulturno-zgodovinskimi, socialnimi in upravljavskimi situacijami. Enotnega modela ni, iz tujih praks pa lahko izluščimo nekaj najbolj pogostih strategij prenove. Strategija je odvisna od številnih dejavnikov, najpogosteje pa na pristop vpliva lokacija, interes lastnikov/vlagateljev in razpoložljivost javnih virov financiranja.

Tako npr. začasna raba omogoči aktivacijo v okviru obstoječih prostorskih zmožnosti z minimalnimi vložki medtem ko koncept pametnega mesta predstavlja najbolj kompleksno strategijo, ki lahko vključuje vse predhodne pristope (okoljsko sanacijo, eko rešitve, mešano rabo, delne renaturacije, tehnološke rešitve...).

Prenovo DUO je potrebno razumeti kot dinamičen proces, skozi katerega obstoječa stavbna zemljišča skozi čas in različna razvojna obdobja prehajajo iz ene v drugo rabo. Vsaka strategija prenove naj zato predvidi tudi alternative za čas, ko se bo danes 'nova' dejavnost krčila in bo potrebna ponovna 'reciklaža' obstoječega stavbnega zemljišča.



Slika 11 Možne strategije prenove DUO

6 Literatura in viri

1. Best practice in brownfield management, projekt Cobraman, program Central Europe.
2. Celovita metodologija za popis in analizo funkcionalno degradiranih območij, izvedba pilotnega popisa in vzpostavitev ažurnega registra, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta Univerze v Ljubljani (vodilni partner), Fakultete za gradbeništvo in geodezijo, Geodetskega inštituta Slovenije; Naročnik Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, 2016-2017.
3. Circular Flow Land Use Management Strategy, projekt CircCuse, 2011.
http://www.circuse.eu/~circuse/JoomlaCircuse/images/NaszePliki/Downloads/2.4.3_CircUse_Strategy.pdf?5dbab8e86df0b4b3a1f47bd7a00df032=6305cfd5c1fe482df6ba110ade7a1019.
4. Časovni okvir za Evropo, gospodarno z viri, Evropska komisija, 20.9.2011 <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A52011DC0571>
5. Future Brief: No net land take by 2050?, European Commission, Science for Environment policy, Issue 14, April 2016.
http://ec.europa.eu/environment/integration/research/newsalert/pdf/no_net_land_take_by_2050_FB14_en.pdf
6. Geografski terminološki slovar (2005).
7. http://www.mgrt.gov.si/fileadmin/mgrt.gov.si/pageuploads/Regionalni_razvoj/2017/Delavnica_degradirana_obmocja/Prirocnik_DELAVNICA_FDO_18-04-2017_FINAL.pdf
8. <https://www.balticurbanlab.eu/goodpractices/revitalisation-spikeri-block-riga> (citirano 6.3.2018)
9. Koželj, J., Filipič, P., Hočevar, P., Strle, K., Kušar, K., 2016: Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij (DUO 2), Zaključno poročilo, faza 1 in 2, Fakulteta za arhitekturo Univerze v Ljubljani. Dostopno na :
http://www.mop.gov.si/si/delovna_podrocja/urbani_razvoj_in_zemljiska_politika/merila_in_kriteriji_za_dolocitev_degradiranih_urbanih_obmocij_strokovna_studija/
10. Lampič, B., s sod., 2016. CRP V6-1510 Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Ljubljana.
11. Lorber, L., s sodelavci, 2011. Revitalizacija starih industrijskih območij, Cona Tezno. – ReTinA. Univerza v Mariboru, Filozofska fakulteta. Maribor.
12. Odlok o območjih največje obremenjenosti okolja in programu ukrepov za izboljšanje kakovosti okolja v zgornji Mežiški dolini, Uradni list RS, št. 119/07.
13. Opis dobre prakse v projektu Baltic Urban Lab:
<https://www.balticurbanlab.eu/goodpractices/vastra-hammen-area-bo01-waterfront-regeneration-malmö> (citirano 8.3.2018)
14. Poročilo o okolju v Republiki Sloveniji 2017, Vlada RS, 2.3.2017.
http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/pomembni_dokumenti/porocilo_o_okolju_2017.pdf
15. Position paper on existing and new instruments suitable for use in circular flow land use management, projekt CircCuse, 2011.
http://www.circuse.eu/index.php?option=com_showdown&typeid=19&Itemid=59
16. Predhodna ocena finančnih instrumentov v Sloveniji, Povzetek, PWC, februar 2016.
17. Predstavitev Golf igrišče Trnovo Ljubljana, Golf klub Trnovo, Darko Cecelj, 26.5.2016.
18. Prijavni obrazec LUMAT, Implementation of Sustainable Land Use in Integrated Environmental Management of Functional Urban Areas, Interreg Central Europe, izvedba 1.5.2016-30.4.2019, št. CE 89.

19. Projektna naloga za izvedbo javnega naročila – podpora zunanjega strokovnjaka pri izvedbi aktivnosti projekta Interreg CENTRAL LUMAT- CE89, Ministrstvo za okolje in prostor, št. 35002-1/2015 z dne 17.10.2017.
20. Rezultati projekta COBRAMAN.
<http://cobraman.uirs.si/Outputs/Reports/tabid/65/language/en-US/Default.aspx>
21. Senka Š. Vrnica, Začasna raba nepremičnin v javni lasti, Pravno-informacijski center nevladnih organizacij -PIC, Ljubljana, Maj 2015.
22. Spletna stran Cone Tezno. <http://www.conatezno.si/o-coni-tezno/> (citirano 6.3.2018)
23. Spletna stran Spikeri: <https://www.spikeri.lv/en/> (citirano 6.3.2018)
24. Strategija prostorskega razvoja Slovenije, 2004.
25. Sustainable regeneration in urban areas, URBACT II Capitalisation April 2015,
http://urbact.eu/sites/default/files/04_sustreg-web.pdf
26. Towards Circular Flow Land Use Management, The CircUse Compendium, str.22, Projekt CircUse, 2012.
27. UREDBA (EU) št. 1303/2013 EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA z dne 17. decembra 2013 o skupnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu, Evropskem kmetijskem skladu za razvoj podeželja in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo, o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo ter o razveljavitvi Uredbe Sveta (ES) št. 1083/2006. <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/SL/TXT/PDF/?uri=CELEX:32013R1303&from=SL>
28. Västra Hamnen – Current urban development, Malmo City Planning Office 2015
29. Västra Hamnen The Bo01 - area – A city for people and environment
30. Sustainable Brownfield Regeneration, CABERNET Network Report, University of Nottingham, 2006
31. Zakon o spodbujanju investicij, Ur.l. RS, št. 13/18.
32. Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, Ur.l. RS, št. 20/11, 57/12 in 46/16.
33. Zakon o stavbnih zemljiščih, Ur.l. RS št. 44/96, 67/02-ZV-1, 110/02.
34. Zakon o urejanju prostora, Ur.l. RS, št. 61/17.
35. Zakon o varstvu okolja, Ur.l. RS, 39/06-UPB, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO 1A, 70/08, 108/09, 108/09– ZPNačrtA, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16 in 61/17 – GZ)

7 Priloge

7.1 Priloga 1: Povzetek pregleda strokovne literature

7.2 Priloga 2: Povzetek pregleda finančnih spodbud