

Priloga 1 Povzetek pregleda strokovne literature

I. **ZAKONODAJA**

1 **Zakon o urejanju prostora (ZureP-2), Ur. l. RS, št. 61/2017 z dne 2.11.2017.**

Povezava: http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/zakonodaja/prostorsko_nacrtovanje/ZUREP.pdf

Kratek povzetek vsebin:

- Gre za nov zakon, ki se prične uporabljati 1. 6. 2018 in obravnava tri ključne segmente: i) prostorsko načrtovanje (na državni, regionalni in lokalni ravni), ii) ukrepe zemljiške politike in iii) prostorsko-informacijski sistem s spremljanjem stanja prostorskega razvoja.

Uporabne vsebine za upravljanje DUO območij:

- ZureP-2 v 1. odstavku 3. člena opredeljuje nekatere **izraze**, ki so pomembni tudi za DUO:
 - o **Prenova območja** (točka 28) je zbir različnih dejavnosti za oživitve 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;
 - o **Razvrednoteno območje** (točka 37) 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.
- ZureP-2 v 2. poglavju opredeljuje **temeljna pravila urejanja prostora**, med katerimi je tudi pravilo **‘racionalne rabe prostora’**. V skladu z 20. členom ZureP se racionalna raba prednostno dosega s **prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo**. Dodatno 20. člen opredeljuje, da se dejavnosti v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive in ne motijo druga druge. Racionalna raba prostora zagotavlja tudi ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami. V petem odstavku 20. člena so opredeljeni posegi na zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih, ne glede na določbe prostorsko izvedbenih aktov (vzdrževanje vključno s toplotnim ovojem, rekonstrukcije, nadomestna gradnja).
- ZureP-2 v 44. členu vzpostavlja **‘občinskega urbanista’**, ki je med drugim zadolžen za celostno politiko prostorskega razvoja občine.
- ZureP-2 v 2. oddelku 3. poglavja uvaža **Regionalni prostorski plan (RPP)** na ravni razvojne regije, ki obravnava vsebine lokalnega pomena, ki segajo na območje več občin. Vsebine morajo biti usklajene državnimi dokumenti, razvojnimi cilji EU in RRP ter sosednjimi regijami, v kolikro gre za meregionalne vplive. RPP je podlaga z RRP. RPPji prikažejo razvojne priložnosti regije, mesta in drugih naselij, določijo usmeritve za prostorski razvoj regije in okvirna območja za dolgoročni razvoj, zasnovo omrežij GJJ, urejanje krajine, ohranjanje krajinske identitete in zelenega sistema. **Predvidene obvezne vsebine RPP** se tesno povezujejo z vidiki prenove DUO, zato so RPP-ji pomemben inštrument načrtovanja prenove DUO površin : i) **GJS varstva okolja**, ii) **območja stanovanjske oskrbe**, iii) **industrijske cone nad 10h uporabne površine**, iv) **večja nakupovalna središča nad 5000m2 bruto tlorisne površine**, v) območja pomembnejše družbene infrastrukture. Sredstva za pripravo RPP zagotavlja 60% država, 40% občine. RPP sprejme Razvojni svet regije , po predhodni potrditvi vlade. RPP se obvezno revidira vsakih 15 let.
- ZureP-2 v 2. oddelku 4. poglavja opredeljuje **Občinski prostorski načrt (OPN)**. Med drugim določa **‘območja prenove’** in **‘namensko rabo prostora’** (člen 107). V skladu s 116. členom ZureP-2, OPN lahko 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). **Regionalni prostorski plan ali občinski prostorski plan:** Opredeli območje za dolgoročni razvoj naselij; pri čemer je potrebno zagotavljati zadosten obseg javnih površin (28. in 29. člen)
- **Začasna raba prostora** (ZureP-2, 127. in 130. člen) za namene smotrne rabe in aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi. Izvaja se prek novega instituta Lokacijska preveritev, ki se uporabi kadar občina ne določi prostorsko izvedbenih pogojev (PIP) za začasno rabo prostora v prostorsko-izvedbenih aktih (PIA). Začasna raba je možna v kolikor gre za skladno rabo z režimi in javnim interesom, brez bistvenega povečanja obremenitve komunalne opreme in onemogočanja izvedbe trajno načrtovanih posegov. Lokacijska preveritev (131. člen) se izvede na pobudo investitorja gradnje na posamični poselitvi, ki želi odstopiti od PIP ali izvesti dopolnitve prostorske ureditve ali

posege v prostor, ali pobudnika začasne rabe prostora. Investitor predloži elaborat lokacijske preveritve občini, ki v 60 dneh pridobi mnenja nosilcev urejanja prostora, elaborat razgrne (15 dni) in sprejme na občinskem svetu. V primeru začasne rabe prostora se v elaboratu predloži pogoje in čas začasne rabe. Občina za postopek zaračuna nadomestilo. Sklep o lokacijski preveritvi preneha veljati, če investitor v 2 letih ne vloži popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

- **Ukrepi zemljiške politike (5.del ZureP-2)**

- Za izvajanje ukrepov zemljiške politike je na ravni države odgovorna država, na lokalni ravni pa občina (5.člen).
- Z ukrepi zemljiške politike država in občina ali več občin skupaj izvajajo aktivnosti, ki omogočajo uresničevanje ciljev prostorskega razvoja in usmerjanje razvoja poselitve, tako da:
 - o i) skozi razvoj stavbnih zemljišč zagotavljajo njihovo zadostno količino in dostopnost za namene bivanja, dela in rekreacije (4 razvojne stopnje nepozidanih stavbnih zemljišč: 1. Nezazidljivo (rezervacija za GJL, neprimerna lega, nakloni...) , 2. Prostorsko neurejeno (PIA še niso sprejeti, komasacijski objektov), 3. Neopremljeno (PIA sprejeti, brez GJL), 4. Urejno zazidljivo zemljišče);
 - o ii) ustvarjajo razmere za učinkovito gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu;
 - o iii) omogočajo pridobivanje zemljišč in pravic na njih, potrebnih za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev;
 - o iv) zagotavljajo ustrezno urejenost prostora, omogočajo njegovo splošno rabo in varujejo grajeno javno dobro (141.člen).



- **Komasacija na območju stavbnih zemljišč z razdrobljeno lastniško strukturo.** 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.

- o **Postopek uvedbe komasacije:** (1) Občina začne komasacijski postopek po uradni dolžnosti: – na območju stavbnih zemljišč, kjer parcelna struktura onemogoča izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih z OPN ali – na območju, kjer je bil sprejet OPPN in v dveh letih po sprejetju še ni bil začel postopek pogodbene komasacije oziroma parcelna struktura ni skladna z načrtom parcelacije iz OPPN. (2) Postopek komasacije se lahko začne tudi: – na predlog najmanj dveh tretjin lastnikov zemljišč s komasacijskega območja oziroma območja, ki se ureja z OPPN ali – na predlog lastnikov zemljišč, ki imajo v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč na komasacijskem območju oziroma na območju, ki se ureja z OPPN. (3) Osebe iz prejšnjega odstavka predlogu za uvedbo komasacijskega postopka občini priložijo: – načrt z vrisom predvidene meje komasacijskega območja; – seznam parcel oziroma njihovih delov na komasacijskem območju skupaj z navedbo njihovih površin; – seznam komasacijskih udeležencev, s podpisanimi izjavami komasacijskih udeležencev za uvedbo komasacijskega postopka. (4) Ob uvedbi komasacije na območju ali delu območja, kjer se pripravlja OPPN, se komasacijska odločba izda po uveljavitvi OPPN. (5) Za postopek se uporablja zakon, ki ureja splošni upravni postopek, če ta zakon ne določa drugače.

- **Načrt preskrbe z zemljišči (188. člen ZureP-2):** Količinsko in časovno usklajeno zagotavljanje zemljišč in pravic na njih za prostorski razvoj se izvaja na podlagi načrta preskrbe in upravljanja z zemljišči (v nadaljnjem besedilu: načrt preskrbe).
 - o Načrt preskrbe vsebuje kratkoročni, srednjeročni in dolgoročni del, pri čemer se šteje, da je kratki rok obdobje do 2 leti, srednji rok od 2 do 5 let, dolgi rok od 5 do 15 let. Načrt preskrbe pripravi občina na podlagi gospodarskih in drugih družbenih oziroma sektorskih razvojnih načrtov občine, prostorskih aktov in na podlagi demografskih napovedi. Za oceno potreb po stavbnih in drugih zemljiščih se izdelajo naslednje strokovne podlage: – analiza stanja stavbnih zemljišč iz evidence stavbnih zemljišč; – predvideni demografski razvoj v občini; – predvideni gospodarski razvoj po različnih gospodarskih dejavnostih; – predvideni razvoj občinske prometne infrastrukture; – predvideni razvoj drugih občinskih infrastrukturnih omrežij; – potrebe po stavbnih zemljiščih za prebivanje (stanovanja vseh vrst, zlasti za dostopna najemna in socialna stanovanja); – potrebe po stavbnih zemljiščih za gospodarske dejavnosti in centralne dejavnosti; – potrebe po stavbnih zemljiščih za gospodarske javne službe; – potrebe po stavbnih zemljiščih za druge sektorske načrte občine. Načrt preskrbe zemljišč vsebuje tekstualni in grafični del. Sprejme ga občinski svet. Načrt preskrbe je podlaga za izvajanje ukrepov zemljiške politike po tem zakonu ter za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje z zemljišči v skladu z zakonom, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti.
- **Predkupna pravica države in občine (ZureP-2, 189.člen):** 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.
 - o (1) Glede na 191. člen mora lastnik zemljišča, ki se nahaja v območju predkupne pravice po tem zakonu, mora zemljišče pred prodajo najprej ponuditi v odkup državi ali občini kot nosilcu predkupne pravice. Nosilec predkupne pravice se o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe izjavi v 15 dneh od njenega sprejetja, sicer se šteje, da ponudbe ne sprejema. V tem primeru lahko lastnik zemljišča proda drugi osebi, pri čemer pa cena ne sme biti nižja od tiste, ki je bila ponujena nosilcu predkupne pravice. Prodajalec se o ponudbi in pogojih prodaje, vsebovanih v ponudbi, z nosilcem predkupne pravice ni dolžan pogajati. (2) Določba prejšnjega odstavka o višini cene za prodajo zemljišča drugi osebi veže prodajalca še dva meseca po tem, ko je zemljišče ponudil v odkup nosilcu predkupne pravice, vendar pa mora po preteku tega roka zemljišče z enako ali drugačno ceno zopet najprej ponuditi v odkup temu nosilcu predkupne pravice.
- **Razlastitev in omejitev lastninske pravice (192. in 193. člen ZureP-2):** Lastninska pravica na nepremičnini se lahko odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi ali omeji s pravico uporabe za določen čas, kakor tudi obremeni z začasno ali trajno služnostjo. Razlastitev in omejitev ali obremenitev lastninske pravice je dopustna le v javno korist in če je za doseg javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino. Razlastitev in omejitev ali obremenitev lastninske pravice ni dopustna, če država ali občina razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino za doseg istega namena. Ne glede na določbe tega člena, se nepremičnine lahko razlastijo za namene, ki jih določajo drugi zakoni. V tem primeru se za postopek razlastitve in omejitve lastninske pravice ter za odškodnino uporabljajo določbe tega zakona, če zakon ne določa drugače.
 - o 193. Člen (namen razlastitve) (1) Ob pogojih iz prejšnjega člena se nepremičnina 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.
 - o Po 206. členu lastniku pripada za razlašeno nepremičnino ustrezna odškodnina ali enakovredna nadomestna nepremičnina.
- **Komunalni prispevek:** 4. poglavje 6 dela ZureP med finančna sredstva zemljiške politike določa **komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo.**
- 227.člen določa, v katerih primerih lahko občina investitorja **oprosti plačila komunalnega prispevka:** (1) delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih 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 po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov, (2) delno ali celotno oprostitev za obstoječo komunalno opremo tudi za gradnjo vseh ali posameznih **vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.** (3) delno oprostitev plačila komunalnega prispevka do višine 50 odstotkov v primeru dozidave, nadzidave ali rekonstrukcije obstoječega

objekta. (4) **Ob oprostitvi mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.**

- 228. člen omogoča upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo. Občina lahko pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj v primeru odstranitve in gradnje novega objekta
- 229. člen določa namenskost porabe zbranih sredstev komunalnega prispevka.
- **Taksa na neizkoriščena stavbna zemljišča** 230. člen določa, da občina lahko z namenom racionalne rabe prostora in razvoja stavbnih zemljišč **določi območja, na katerih se plačuje takso za neizkoriščena stavbna zemljišča.**
 - o 231. člen kot neizkoriščeno stavbno zemljišče se šteje zemljišče: – ki je vpisano v evidenco stavbnih zemljišč kot urejeno zazidljivo zemljišče vsaj tri leta, – na njem ni pridobljeno veljavno gradbeno dovoljenje, – samo ali skupaj s sosednjimi zemljišči izpolnjuje pogoje glede velikosti gradbene parcele v skladu s prostorskimi akti in – se nahaja v območju, v katerem se plačuje takso za neizkoriščena stavbna zemljišča.
 - o 232. člen Območje, v katerem se plačuje taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča, določi občina z odlokom na podlagi ciljev in prioritete prostorskega razvoja občine, kot jih določajo prostorski akti in drugi razvojni akti, trendov prostorskega razvoja ter na podlagi bilance površin. (Občina lahko določi območje z OPN ali s samostojnim odlokom.
 - o 233. Člen (zavezanec za plačilo takse) Takso na neizkoriščena stavbna zemljišča plačuje lastnik zemljišča ali imetnik stavbne pravice na njem v območju plačevanja takse za neizkoriščena stavbna zemljišča.
 - o 234. Člen Višino takse določi občina z odlokom, ki mora biti uveljavljen pred 1. Januarjem leta, za katerega se odmerja. Občina pri določanju višine takse upošteva podrobnejšo namensko rabo prostora. Taksa znaša največ **0,3 eurov na m² neizkoriščenega stavbnega zemljišča.** Takso se plačuje letno do 31. Marca za preteklo leto. Taksa se ne plačuje za zemljišča v lasti občine. Taksa pripada proračunu občine, v kateri se zemljišče nahaja. Prihodki iz naslova takse so namenski vir občine za financiranje ukrepov zemljiške politike.

UKREPI PRENOVE IN UREJENOSTI PROSTORA

- 5. poglavje 5. dela (členi 238.- 239.) določajo **ukrepe PRENOVE IN UREJENOSTI PROSTORA na območjih prenove.**
- 238. člen določa, da so lastniki nepremičnin na **območju prenove obvezani izvesti spremembe na svojih nepremičninah v skladu z OPPN**, izdelanim za to območje. Občina in lastniki nepremičnin na območju prenove se dogovorijo za soudeležbo pri izvedbi sprememb na nepremičninah, **kar se uredi s pogodbo. Če se prenova financira z javnimi sredstvi**, lahko občina med prenovo začasno omeji pravico uporabe nepremičnine, če je to potrebno zaradi nemotene tehnične izvedbe prenovitvenih del oziroma zaradi varnosti uporabnikov nepremičnin. S pogodbo med občino in lastnikom nepremičnine iz prejšnjega odstavka se določijo: – višina in način povrnitve vloženih občinskih sredstev v prenovi nepremičnine, – možnosti odkupa, solastništva ali drugih stvarnih in obligacijskih razmerij na nepremičnini, kadar njen lastnik ni sposoben financirati prenove, – odškodnina lastniku zaradi omejene uporabe nepremičnine in – druge medsebojne obveznosti, ki izhajajo iz prenove.
 - o Če je lastniku nepremičnina iz tretjega odstavka tega člena osnovni vir dohodka, mu mora občina povrniti škodo, ki nastane z omejitvijo uporabe nepremičnine, ali zagotoviti enakovredne nadomestne prostore za nemoteno opravljanje dejavnosti. (Če lastnik nepremičnine uporablja za prebivanje in je zaradi prenove prebivanje onemogočeno, mora občina njemu in njegovemu gospodinjstvu zagotoviti primerno začasno prebivališče. Odškodnina lastniku zaradi omejene uporabe nepremičnine se v tem primeru ne prizna.
- **Občina po sprejetju OPPN za potrebe izvedbe posegov v prostor v okviru projekta prenove zagotovi transparentno in sprotno obveščanje**, usklajevanje, spremljanje in izmenjavo informacij z vsemi udeleženci, vključenimi v prenovi, in s širšo javnostjo. Občina za ta namen vzpostavi **spletno stran**, v kateri so na pregleden način vključeni vsi podatki, vključno s **finančnimi elementi projekta prenove**. Občina zagotovi tudi strokovna pojasnila v zvezi s **projektom prenove oziroma informacijsko pisarno**, če prenova zadeva več ljudi.
 - o 239. Člen omogoča, da na območjih oziroma v objektih, ki so pomembni z vidika ohranjanja naravnih vrednot in kulturne dediščine, ni primerno ohranjati obstoječih dejavnosti, jim je treba s prenovo omogočiti druge dejavnosti, ki upoštevajo naravne vrednote in kulturno dediščino v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine.
- **Odreditev vzdrževanja** (240. -243. člen) Občina lahko za ohranjanje in izboljšanje podobe naselja in krajine 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 **odredi vzdrževanje v naslednjih primerih**: Če so na objektih ali zemljiščih, takšne pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov, lastnega učinkovanja ali učinkovanja tretjih **kvarno vplivajo na podobo naselja**

in krajine ali ovirajo redno rabo okoliških javnih površin in so posledica opustitve redne in pravilne uporabe ter vzdrževanja teh nepremičnin, pa ne gre za nevarno gradnjo v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, **lahko občina naloži lastniku, da izvede potrebna vzdrževalna dela.**

- 242. člen določa merila za ugotovitev kvarnega vpliva (pr. Močno odpadanje zaključnih plasti fasade, poškodovana streha ali napušč, poškodbe stavbnega pohištva, neizvedena ozelenitev objekta, zaraslo grmičevje, previsoka ali nevzdrževana drevesa in drugo rastje, neurejena okolica objekta, kopičenje odpadkov ter gradbenega in drugega materiala na dvoriščih, neurejena opuščena oziroma neaktivna gradbena jama ali gradbišče, poškodovana urbana oprema.
 - Občina odredi izvedbo vzdrževalnih del z odločbo, s katero lastnika ali upravitelja nepremičnine zaveže, da v določenem roku izvede vzdrževalna dela, določi katera so ta dela in katere so pomanjkljivosti, ki kvarno vplivajo na podobo naselja ali krajine. Pred izdajo odločbe iz prejšnjega odstavka občina preveri, ali so izpolnjeni pogoji za njeno izdajo, in osebi iz prejšnjega odstavka svetuje, kako naj bi se ukrepi, kot naj bi bili odredeni, izvajali in kakšne so možnosti sofinanciranja iz proračunskih in drugih sredstev, če takšnih del zavezanec ne bi mogel iz gospodarskih in drugih razlogov izvesti sam in o nameravani izdaji seznanimi lastnika nepremičnine. Občina in lastnik lahko skleneta pisni dogovor o izvedbi vzdrževanja, v katerem se lahko dogovorita tudi za finančno soudeležbo občine. Če ima občina sprejet **odlok o urejanju podobe naselja in krajine po tem zakonu** in je nepremičnina v območju veljavnosti takega odloka, se šteje, da je obstoj vsaj enega merila.
- **PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM, SPREMLJANJE STANJA PROSTORSKEGA RAZVOJA IN INFORMACIJE S PODROČJA UREJANJA PROSTORA (6. Del ZUreP-2).** 248. Člen določa, da za opravljanje nalog države in podporo občinam ter za omogočanje elektronskega poslovanja na področju urejanja prostora in graditve ministrstvo vodi in vzdržuje prostorski informacijski sistem.

² **Zakon o spodbujanju investicij (ZSInv), Ur.l. RS št. 13/18 z dne 28. 2. 2018**

Zakon določa oblike investicijskih spodbud, pogoje, merila in postopek dodeljevanja investicijskih spodbud ter aktivnosti za spodbujanje investicij in internacionalizacije gospodarskih družb.

Z vidika prenove in upravljanja DUO so pomembni nekateri ukrepi, ki jih v zvezi s spodbujanjem investicij lahko izvede občina:

- prodaja nepremičnine v lasti samoupravne lokalne skupnosti po ceni, ki je nižja od tržne
- če gre za strateške investicije:
 - razlastitev nepremičnin, ki so opredeljene v sklepu vlade, samoupravna lokalna skupnost postane razlastitveni upravičenec
 - prodaja nepremičnine iz sklepa vlade nosilcu investicije z neposredno pogodbo o prodaji ali sklenitev neposredne pogodbo ustanovitvi stavbne pravice.

Povzetki posameznih členov:

- 3. člen opredeljuje **oblike investicijskih spodbud**:
 - i) subvencija,
 - ii) kredit, garancija in subvencionirane obrestne mere,
 - iii) nakup nepremičnine v lasti samoupravne lokalne skupnosti po ceni, ki je nižja od tržne.

Spodbude imajo značaj regionalnih državnih pomoči.

Subvencije se dodelijo na podlagi javnega razpisa ali brez javnega razpisa (kadar gre za investicije, ki bistveno prispevajo k razvoju slovenskega gospodarstva). (Glej Poglavlje IV)

Kredit, garancijo ter subvencionirano obrestno mero prejemniku spodbude dodeli SID (za investicije, ki izpolnjujejo pogoje in merila); glej 19.člen.

Nakup nepremičnin v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti po cenah, ki so nižje od tržnih (20. člen)

- Ne glede na določbe zakona, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, lahko samoupravna lokalna skupnost na podlagi neposredne pogodbe o nakupu nepremičnin po cenah, ki so nižje od tržnih ob izpolnjevanju pogojev in meril za dodelitev spodbud proda nepremičnine gospodarski družbi po cenah, ki so nižje od tržnih.
- Nepremičnine, ki so predmet prodaje, morajo biti pred izvedbo postopka ocenjene. Ocenjeno vrednost določi pooblaščen cenilec skladno z veljavnimi mednarodnimi standardi. Ocenjena vrednost se šteje kot tržna cena. Razlika med ocenjeno in prodajno vrednostjo predstavlja višino regionalne državne pomoči. Prodajno vrednost nepremičnin določi samoupravna lokalna skupnost. Prodajna vrednost nepremičnine je cena, po kateri samoupravna lokalna skupnost nepremičnino proda in je nižja od tržne cene.
- Samoupravna lokalna skupnost pred prodajo nepremičnine določi cilje, ki jih želi s prodajo doseči, opredeli koristi ter določi merljive učinke, ki jih bo pridobila s prodajo nepremičnin, in ekonomsko utemeljenost prodaje nepremičnin po cenah, ki so nižje od tržnih. Sklep o prodaji nepremičnine pod ceno, ki je nižja od tržne, sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti.

- 4. člen zakon opredeljuje **pogoje za dodelitev spodbud**:
 - najnižja vrednost investicije (različna glede na predelovalne (1 mio Eur), storitvene dejavnosti (0,5 mio Eur), RR dejavnosti (0,5 mio Eur)
 - v treh letih po zaključku ustvari in zapolni opredeljeno št. delovnih mest (25-10-5)
 - dodana vrednost na zaposlenega v gospodarski družbi (GD) po zaključku investicije višja od povprečja v dejavnosti
 - da je nameravana gradnja objektov za izvedbo investicije na lokaciji, ki je skladna s prostorskim aktom
 - da GD doseže minimalni prag za ocenjevanje investicije
 - investicija izkazuje ekonomsko, finančno, tehnično, prostorsko in tehnološko izvedljivost in upravičenost
 - investicija se ne začne izvajati pred oddajo vloge za dodelitev spodbude

Nadalje opredeljuje *investicije, ki bistveno prispevajo k razvoju slov. gospodarstva* (višina investicije najmanj 15 mio Eur (predelovalne dejavnosti), 3 mio Eur (storitvene dejavnosti) in 3 mio Eur (RR dejavnosti) in ustvarjenih 50 (predelovalne d.), 40 (storitvene d.) in 20 (RR d.) delovnih mest).

Spodbude na območju »c« uredbe o karti regionalne pomoči velikim GS se dodelijo le za investicije za potrebe nove gospodarske dejavnosti.

Zakon opredeljuje tudi primere, v katerih se spodbude ne dodelijo oz. niso dovoljene.

- 5. člen opredeljuje **merila za dodelitev spodbud**:
 - število novo ustvarjenih delovnih mest,
 - število visokokvalificiranih novo ustvarjenih delovnih mest,
 - vrednost investicije,
 - položaj in uveljavljenost investitorja na trgu,
 - prenos tehnologije, znanja in izkušenj,
 - dolgoročna vpetost investicije v regijo,
 - stopnja tehnološke zahtevnosti investicije,
 - dodana vrednost na zaposlenega,
 - družbena odgovornost,
 - **vpliv investicije na okolje**,
 - **prispevek investicije k prehodu v krožno gospodarstvo** na osnovi naravnih virov, ki povzročajo nižjo emisije toplogrednih plinov in omogočajo proizvodnjo z nižjim ogljičnim odtisom
 - **umeščenost na razvrednoteno območje z ustrezno namensko rabo ali v obstoječo obrtno poslovno cono**,
 - učinki investicije na skladni regionalni razvoj,
 - **vpetost investicije v prostor** in
 - pozitiven vpliv na prostorski razvoj samoupravne lokalne skupnosti.

Podrobnejše opredelitve ter način ugotavljanja izpolnjevanja pogojev in meril se določi z uredbo.

Zakon opredeljuje **strateške investicije** (6. člen). Ukrepi **v povezavi s strateškimi investicijami**:

- **Namen razlastitve** (7. člen):
 - o V primeru, da so izpolnjeni pogoji za strateško investicijo, se nepremičnine, določene 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, v skladu z določbami zakona, ki ureja urejanje prostora, če ta zakon ne določa drugače.
 - o Javna korist za te nepremičnine je izkazana, če so predvidene v prostorskem izvedbenem aktu tako natančno, da jih je mogoče prikazati v zemljiškem katastru in če investicija doseže 70 % točk pri vrednotenju meril za dodelitev spodbud.
 - o Če prostorski izvedbeni akt ni pripravljen z zahtevano natančnostjo, se ta pogoj šteje za izpolnjen, če svet samoupravne lokalne skupnosti za konkretno nepremičnino sprejme sklep, s katerim ugotovi, da je gradnja objekta nujno potrebna in v javno korist.
 - o Razlastitveni upravičenec je samoupravna lokalna skupnost. Razlastitveni zavezanec je fizična ali pravna oseba, razen Republike Slovenije, ki ima v lasti nepremičnino, ki je predmet razlastitve.
- **Prodaja nepremičnin in stavbna pravica** (8. člen):
 - o Ne glede na določbe zakona, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, lahko samoupravna lokalna skupnost nepremičnine, določene v sklepu vlade o ugotovitvi izpolnjevanja pogojev za strateško investicijo, nosilcu strateške investicije proda z neposredno pogodbo po ocenjeni vrednosti pooblaščenega cenilca ali sklene neposredno pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice. Nosilec strateške investicije poleg plačila nepremičnine povrne samoupravni lokalni skupnosti vrednost stroška razlastitvenega postopka. Če se strateška investicija ne začne izvajati v petih letih od izdaje sklepa vlade, mora nosilec strateške investicije pod istimi pogoji in brez bremen ponuditi nepremičnino ali predlagati prenehanje stavbne pravice samoupravni lokalni skupnosti.

Ministrstvo, investitor in nosilec strateške investicije po sprejemu sklepa vlade o ugotovitvi izpolnjevanja pogojev za strateško investicijo sklenejo pogodbo o izvedbi strateške investicije.

3 DRUGI STRATEŠKI DOKUMENTI IN SEKTORSKI PREDPISI

Kratek povzetek vsebin:

- V tem sklopu so zbrane opredelitve degradiranih območij in smernice glede prenove iz različnih dokumentov prostorske politike in drugih sektorskih predpisov. Nekateri med njimi so v spreminjanju.

Uporabne vsebine za upravljanje DUO:

- **Politika urejanja prostora, 2001:** V mestih je treba »pospeševati reurbanizacijo ter revitalizacijo degradiranih urbanih območij kot neizkoriščenih notranjih prostorskih možnosti v mestih in njihovi okolici. Posebno pozornost je potrebno posvečati starim industrijskim območjem ter jih oživljati in prestrukturirati.«
- **Strategija prostorskega razvoja Slovenije, 2004:** Degradirana urbana območja so opuščena območja industrije, gradbeništva, skladišč, rudarstva, vojske, železnice, mestnih komunalnih služb, barakarska naselja, že iztrošena neustrezna stanovanjska območja v predmestjih ali soseskah brez zgodovinske vrednosti ipd. ali zaradi dejavnosti onesnaženja. Degradirano območje je tisto, kjer je potencial za rabo in dejavnost zmanjšan ali omejen zaradi emisijskih, ekoloških, vizualnih ali drugih vplivov na obstoječo rabo. Degradirana območja so posledica lastninskega in ekonomskega preurejanja, to je opuščanja aktivne rabe kmetijskih zemljišč ali celo njihovega namernega opuščanja.
- **Zakon o varstvu okolja, 2004:** Vlada lahko del okolja ali posamezno območje s predpisom določi kot degradirano okolje, če je na podlagi meril iz drugega odstavka prejšnjega člena razvrščeno v razred ali stopnjo največje obremenjenosti, in v sodelovanju z občino, na območju katere je degradirano območje, določi program ukrepov za izboljšanje kakovosti okolja ali njegovih delov na tem območju. V primeru, da degradirano okolje obsega območje več občin, lahko pri določitvi programa sodelujejo tudi njihove zveze ali združenja.
- **Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij** (Ur.l. RS, št. 99/2007): V postopku priprave Občinskega prostorskega načrta (OPN) občina določi degradirana območja na ravni parcel in delov parcel (npr. opuščena industrijska območja, peskokopi, kamnolomi, tudi območja razpršene gradnje in območja črnih gradenj, deponije odpadkov...); degradirana območja je potrebno opredeliti v strateškem delu OPN-ja. Znotraj namenske rabe velja sledeče: »Na območjih razpršene gradnje iz 28., 29., in 30. člena tega pravilnika se zemljišča, na katerih so zgrajeni objekti in površine, predvidene za sanacijo, opredelijo kot stavbna zemljišča.« (op. slednje velja zgolj za območja razpršene gradnje!)
- **Okoljsko poročilo** (sestavni del OPN-ja): Uredba o okoljskem poročilu in podrobnejšem postopku celovite presoje vplivov izvedbe planov na okolje (Ur.l. RS, št.73/2005) – vsebovati mora tudi prikaz degradiranih površin!
- **Celovita presoja vplivov na okolje** vključuje že način sanacije degradiranih območij in predlaga omilitvene ukrepe (sanacija in preventiva).

II. METODOLOGIJE, RAZISKAVE, ŠTUDIJE

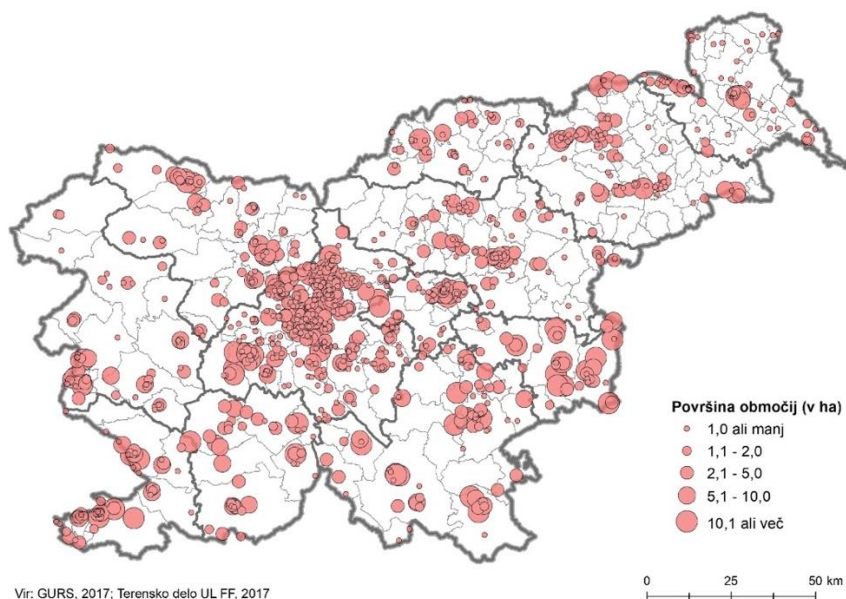
4 **Lampič, B. s sod., 2016: CRP V6-1510: Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Ljubljana.**

Povezava: www.mgrt.gov.si

Kratek povzetek vsebin:

- Raziskava daje pregled problematike degradiranih območij v Sloveniji. Popisanih je 1081 degradiranih območij v skupni površini 3422,7 ha.

Uporabne vsebine za upravljanje DUO območij: Podrobni podatki so že uporabljeni v glavnem dokumentu v poglavju 1.3 Degradirana območja v Sloveniji.

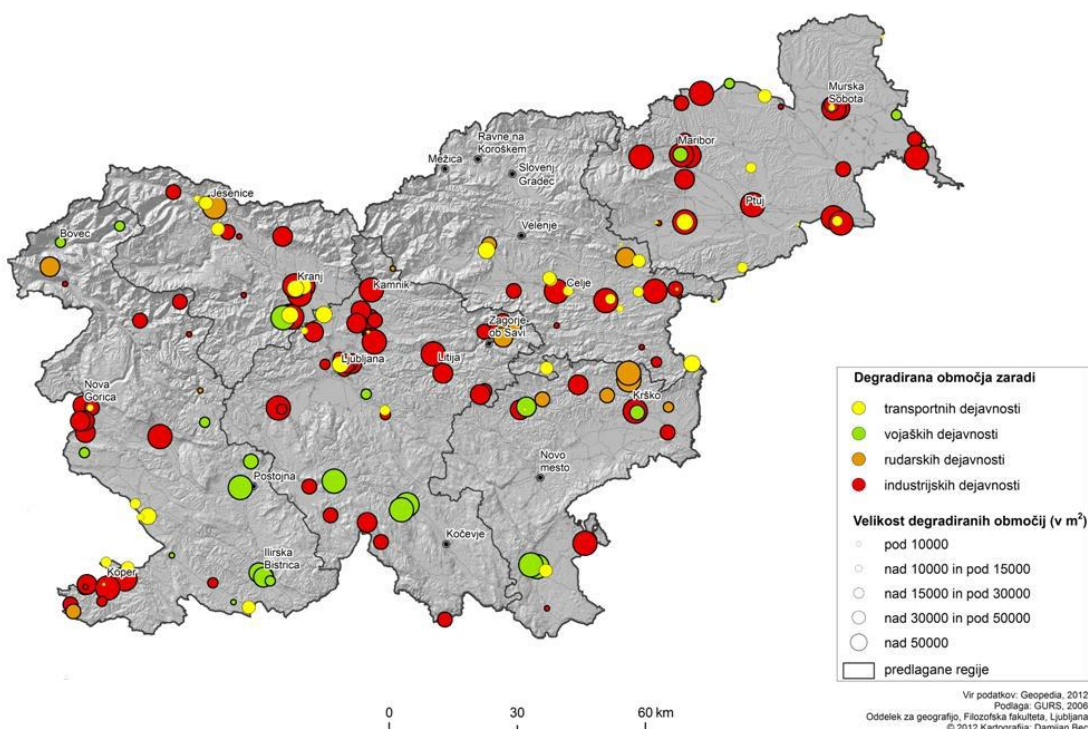


5 CRP V1 – 1088 (Špes s sodelavci, 2012)

Povezava: http://geo.ff.uni-lj.si/raziskovanje/raziskovalni_projekti/sonaravna_sanacija

Kratek povzetek vsebin: Prvič so bila po vseh slovenskih občinah sistematično popisana degradirana območja in sicer v skladu s predhodno opredeljenimi kriteriji. V projektu prepoznana degradirana območja ter njihova potencialna ponovna raba je bila izpostavljena kot alternativa gradnjam na kmetijskih zemljiščih. Po podatkih Kmetijskega inštituta Slovenije iz leta 2012 je bilo v Sloveniji v obdobju 2002 in 2010 pozidnih 5 % kmetijskih zemljišč. Kot največja ovira tako pri delovanju kot tudi pri oživljanju, nadaljnjem umeščanju novih dejavnosti kot tudi pri sanaciji degradiranih območij pa je izpostavljeno lastništvo. Večina popisanih degradiranih območij je bila po letu 1991 privatiziranih. To stanje je bilo v projektu prepoznano kot ena večjih ovir pri njihovem reaktiviranju.

Uporabne vsebine za upravljanje DUO območij:
Vrste degradiranih območij v Sloveniji leta 2012



CRP V1 – 1088 opredeljuje različne tipe degradiranih območij (DO), in sicer:

- industrijska območja: običajno so to stari opuščeni industrijski obrati nekdanjih večjih tovarn s spremljajočimi funkcionalnimi površinami, lahko so to tudi opuščene nekdanje obrtne cone; v velikih primerih gre za ograjena območja, kamor so se po propadu prvotne dejavnosti naselile bodisi manjše obrti ali pa nekatere nove dejavnosti;
- rudarska območja (območja površinske degradacije, jalovišča): v popisu so bila zajeta le tista območja, kjer je vidna površinska degradacija - npr. ugreznine, zapuščeni objekti, nesanirana jalovišča;
- transportne in druge infrastrukturne površine ter objekti (skladišča, opuščene železniške proge, parkirišča, mejni prehodi...): v veliki meri so se tovrstna območja pojavljala ob industrijskih območjih, lahko pa tudi samostojno;
- vojaška območja (vojašnice, karavle...).

V DO je dejavnost, ki je povzročila degradacijo opuščena, objekti in površine so le delno izkoriščeni in/ali je dejavnost zgolj delno prisotna.

6 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

Publikacija:

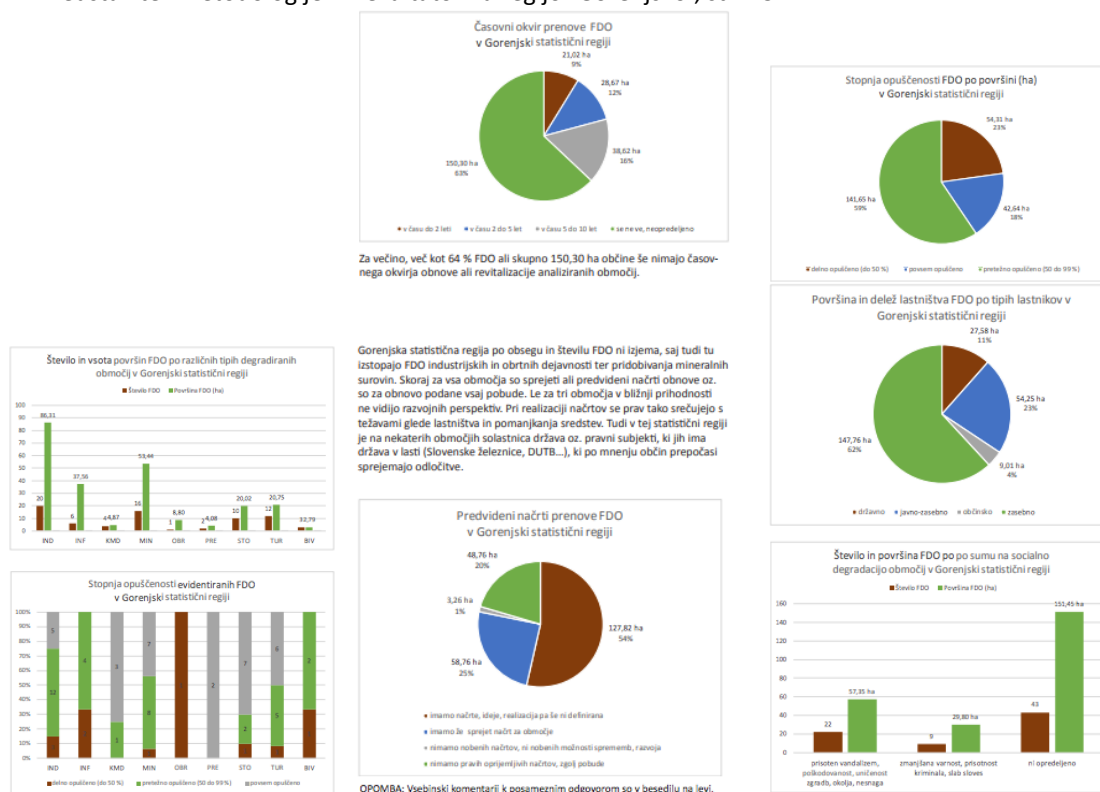
http://www.mgrt.gov.si/fileadmin/mgrt.gov.si/pageuploads/Regionalni_razvoj/2017/Delavnica_degradirana_obmocja/Prirocnik_DELAVNICA_FDO_18-04-2017_FINAL.pdf

Kratek povzetek vsebin:

- Gre za priročnik, ki na poljuden in grafično prijazen način predstavlja rezultate zgoraj naštetih CRP raziskav po regijah. Priročnik je bil predstavljen na slovenskih regionalnih dnevih 2017.

Uporabne vsebine za upravljanje DUO območij:

- Predstavitev metodologije in rezultatov za regijo -Gorenjsko., str. 15.



7 Koželj, J., Filipič, P., Hočevnar, 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

Kratek povzetek vsebin:

- Raziskovalna naloga določa enotno metodologijo, s kriteriji in merili, za opredelitev nerevitaliziranih urbanih območij (krajše NERUO) v mestnih občinah ter konkretno določitev teh območij v vseh 11

mestnih občinah: Kranj, Celje, Koper, Ljubljana, Maribor, Murska Sobota, Nova Gorica, Novo mesto, Ptuj, Slovenj Gradec in Velenje). Metodologija je bila razvita z namenom opredelitve območij, kamor se bodo usmerjala sredstva kohezijske politike za urbani razvoj v finančni perspektivi 2014-2020. V okviru prednostne naložbe 6.3 OP EKP 2014 - 2020 bodo EU sredstva namenjena izključno operacijam, ki se bodo izvajale na nerevitaliziranih območjih opredeljenih s to metodologijo.

Uporabne vsebine za upravljanje DUO območij:

- V skladu z metodologijo so 'Nerevitalizirana območja' širši pojem kot DUO območja. Nerevitalizirana območja so 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 (DUO), ki so kot DUO 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. Vsa ta območja skupaj, torej degradirana območja in območja s sumom okoljske in/ali socialne degradacije, skladno z OP EKP 2014 - 2020 imenujemo nerevitalizirana območja.
- V obravnavo so bila vključena mestna naselja in vsa območja, ki podležejo značilnostim nerevitaliziranih površin s površino nad 2.000 m² na ravni parcel in EUP.
- Metodologija predvideva 10 tipov območij: A-stanovanja, B-centralne dejavnosti, C-proizvodnja, D-turizem in rekreacija, E-zelene površine, F-infrastruktura, G-obramba in varstvo pred naravnimi nesrečami, H-kmetijska proizvodnja, I-pridobivanje mineralnih snovi, J-območja pasivne rabe (razvojno zapostavljena ali območja s prehodno pasivno rabo).
- Opredeljene so štiri vrste degradiranosti: i) funkcionalna, ii) fizična, iii) socialna in iv) okoljska.
- Končna ocena stanja nerevitaliziranih površin je določena na podlagi povprečne vrednosti meril kriterijev za funkcionalno in fizično degradacijo, ocena socialne in okoljske degradacije je podana v obliki suma.
- Raziskava ugotavlja, da je od vseh obravnavanih območij mestnih naselij (skupaj 45.178,47 ha) v 11 slovenskih mestnih občinah 8,10% površin potencialno nerevitaliziranih urbanih območij, 7,13 % oz. 3.222,37 ha pa dejansko ovrednotenih kot nerevitaliziranih urbanih območij. Sum na socialno degradacijo je zabeležen na 920,65 ha, sum na okoljsko degradacijo pa na površini 1.465,50 ha.

Tip DUO	Površina (v ha)
B	621,41
E	567,43
C	496,08
A	486,35
F	398,54
J	322,25
I	254,58
D	48,26
H	25,96
G	1,49

Skupaj	3.222,37
--------	----------

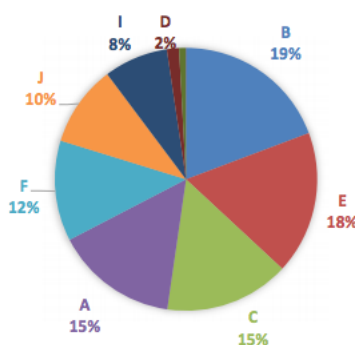


Tabela MO1: Površine z ovrednotenimi nerevitaliziranimi urbanih območij ali/in sumom na degradacijo po tipih NERUO.

Slika MO1: Delež površin z ovrednotenimi nerevitaliziranimi urbanih območij ali/in sumom na degradacijo po tipih NERUO.

8

Finančni instrumenti

Povezava:

http://ec.europa.eu/regional_policy/en/funding/financial-instruments/

<http://www.eu-skladi.si/portal/sl/ekp/izvajanje/financni-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>

Uredba EU1303/2013: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/SL/TXT/PDF/?uri=CELEX:32013R1303&from=SL>

Kratek povzetek vsebin:

Finančne instrumente opredeljuje Uredba EU 1303/2013

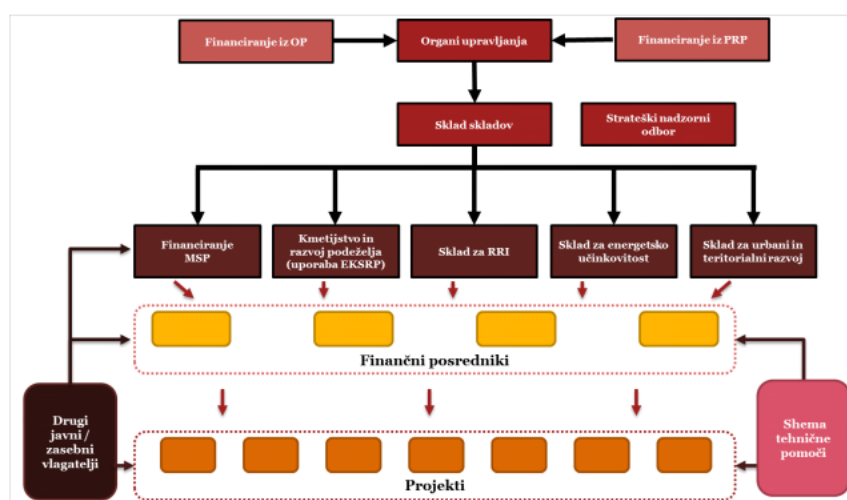
Uporabne vsebine za upravljanje DUO območij:

Finančni instrumenti predstavljajo nov instrument izvajanja razvojnih politik na ravni EU, katerih namen je zagotavljanje kreditov, garancij, lastniškega kapitala in kvazi lastniškega kapitala namesto nepovratnih

sredstev. Vzpostavijo se v obliki skladov, v katere poleg javnih (EU virov) vstopijo tudi zasebni vlagatelji. S paradigmo 'povratnih sredstev' se dolgoročno zagotavljajo ugodnejši viri za financiranje razvojnih projektov. V okviru izvajanja Operativnega programa Evropske kohezijske politike 2014-2020 je del sredstev znotraj trajnostnega urbanega razvoja namenjen za izvajanje v obliki finančnih instrumentov. Na podlagi Predhodne ocene finančnih instrumentov v Sloveniji (Povzetek, PWC, februar 2016) sta za področje prenove DUO primerna dva skalda:

- 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 in teritorialni razvoj zagotavlja posojila za financiranja urbanih projektov občin v Sloveniji po boljših tržnih pogojih in potencialno brez/z manjšim zavarovanjem ter daljše dobe odplačevanja, po možnosti preko mehanizma CTN. Ciljne skupine: regionalni in lokalni organi, občine; podjetja za javne storitve; upravitelji javnih storitev; nosilci nepremičninskih projektov. Ob tem se ponuja Tehnična pomoč s Shemo TP (kombinacija z nepovratnimi sredstvi).

Slika 1: Struktura upravljanja s Skladom skladov, ki je predlagana za Slovenijo v programskem obdobju 2014–2020



Vir: PwC, 2015

III. PROJEKTNJA GRADIVA

9 Projektna prijava LUMAT

Povezava: <http://www.interreg-central.eu/Content.Node/LUMAT.html>

Kratek povzetek vsebin:

- Projekt LUMAT izvaja 13 partnerjev iz 7 srednjeevropskih držav in financira v okviru programa Interreg CENTRAL EUROPE. Cilj projekta je uresničevanje trajnostne rabe zemljišč in pilotnih projektov celostnega okoljskega upravljanja v 7 pilotnih FUO. Projekt se izvaja od 1.5.2016 do 30.4.2019. Skupna vrednost projekta kje 2.500.100,25 EUR. Projekt namerava vzpostaviti metodologijo, ki jo bo mogoče glede na specifične posameznega prostora aplicirati na vsako FUO.

Uporabne vsebine za upravljanje DUO območij:

- Output: Celostna strategija okoljskega upravljanja funkcionalnih območij (angl. FAIEMS)
- Output: Akcijski načrt in strategije za celostno upravljanje z zemljišči in prstmi v FUO Kranj
- Output: Usposabljanja za ciljne skupine o celostnem okoljskem upravljanju
- Output: Nekatere od pilotnih aktivnosti oz. investicij bi lahko služile kot primeri dobrih praks (pr. Rehabilitation of brownfield site Ruda Slaska to create public space with recreational functions; Restoration of neglected natural park for sports and recreation zone in location Strky)

10 LUMAT, Transnational concept of local trainings – training materials.

Povezava:

<http://www.interreg-central.eu/Content.Node/LUMAT/D.T1.4.1-LUMAT-Training-material-and-outcomes-of-seminars-on.pdf>

Kratek povzetek vsebin:

- Projektni partnerji so izvedli 2 interni usposabljanji (Bratislava, Trnava) kot pripravo na lokalne delavnice z deležniki. Temi: ekosistemske storitve in identiteta funkcionalnih urbanih območij.

Uporabne vsebine za upravljanje DUO območij:

- Podrobnosti o vsebinah in zaključkih usposabljanja niso predstavljene v tem dokumentu.

11 **LUMAT, Report on common methodology of specific integrated FUA environmental management plans.**

Povezava:

Kratek povzetek vsebin:

- Gradivo opredeljuje **okvir načel** za razvoj načrtov integriranega okoljskega upravljanja na funkcionalnih urbanih območjih, **proces priprave** tega načrta in **vključevanje javnosti**.

Uporabne vsebine za upravljanje DUO območij:

- Koncept skupne metodologije:
 - o **Načrt upravljanja** je orodje za optimizacijo upravljanja z zemljišči nad posameznimi sektorskimi politikami
 - o **Vključevanje koncepta ekosistemskih storitev** kot okvirja za integracijo različnih optimizacijskih funkcij na FUA s poudarkom na trajnostni rabi zemljišč in tal,
 - o **Policentrično večnivojsko upravljanje** je osnovni model upravljanja sodelovanja med osrednjim mestom in primestji in institucionalni okvir za razvoj in izvedbo integriranih načrtov okoljskega upravljanja za FUA.
- Načela za pripravo okvirja metodologije med drugim izpostavljajo:
 - o **krožno gospodarstvo v širšem smislu**, kar vključuje urbano prenovu, ponovno rabo zemljišč, prožnost in prilagodljivost grajenih struktur za podporo ohranjanju ekosistemov,
 - o podporo **zagotavljanju dostopne in dobro povezane infrastrukture in storitev**, stabilno gostoto prebivalstva, integracijo novih sosesk,
 - o **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, ...
 - o spodbujati **premik od reaktivnih do pro-aktivnih pristopov**, (risk-based, all-hazards and all-of-society),...
- Proces priprave integriranega načrta okoljskega upravljanja za funkcionalna urbana območja se neposredno poveže s praktično izvedbo (Action plan) in vključevanjem celotnega nabora deležnikov pri odločanju in izvedbi dejavnosti ter postopnemu ustvarjanju sinergij skozi participativni proces. Glavne **faze**: situacijska analiza, opredelitev vizije in strategije, izvajanje (monitoring in prilagajanje).

12 **LUMAT, Common functional areas integrated environment management strategy (FAIEMS).**

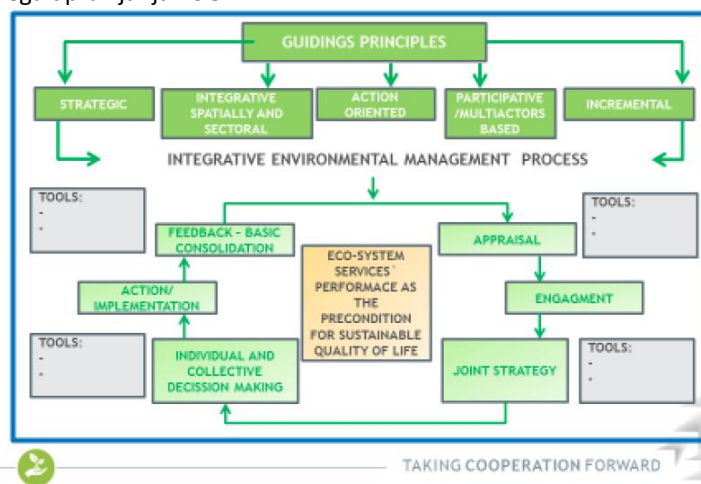
Povezava:

Kratek povzetek vsebin:

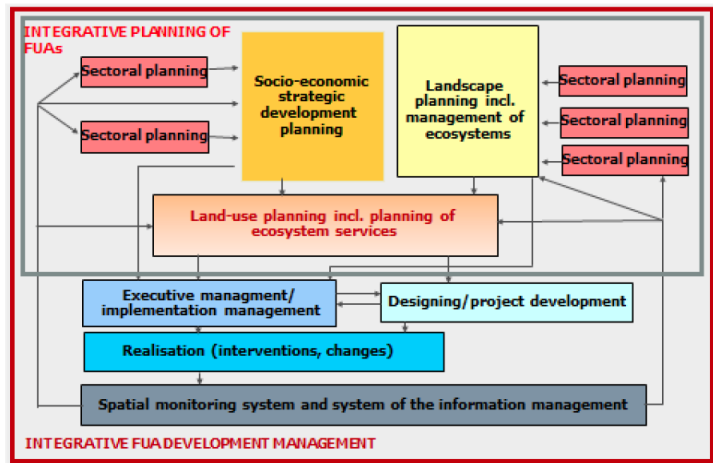
- Dokument predstavlja transnacionalni koncept skupne strategije za integrirano okoljsko upravljanje FUA.

Uporabne vsebine za upravljanje DUO območij:

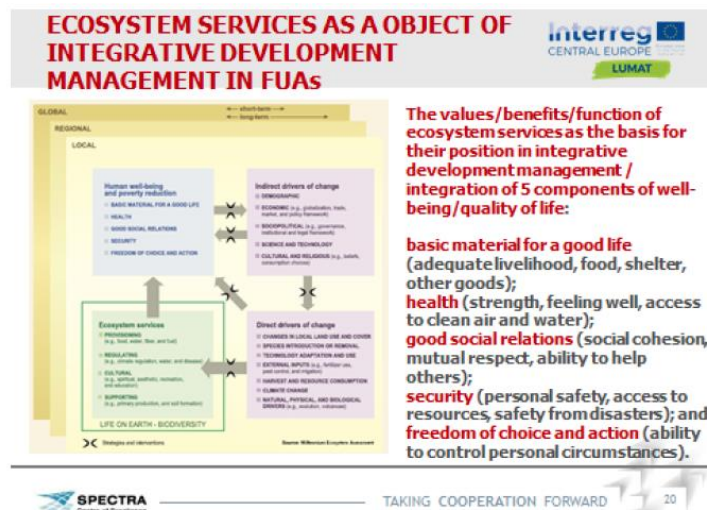
- Koncept integriranega okoljskega upravljanja FUA:



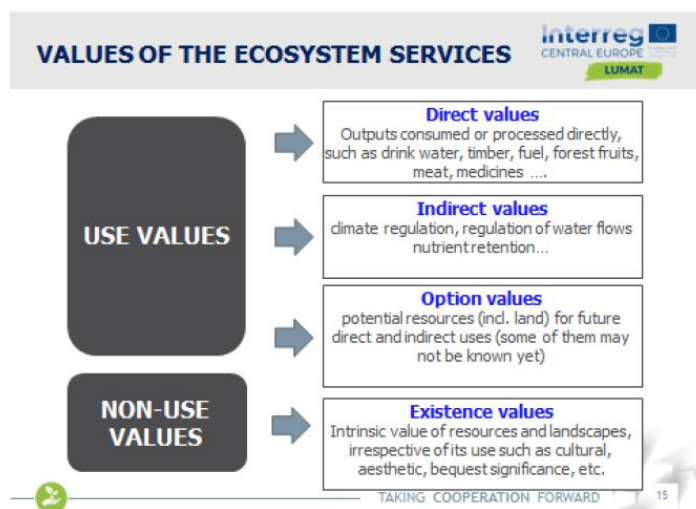
- Upravljanje razvoja integriranega FUA:



- **Koncept ekosistemskih storitev** predstavlja osnovo za integrirano okoljsko upravljanje, vključno z upravljanjem zemljišč in tal.



Predmet integriranega okoljskega upravljanja FOU so **procesi tako v socialnih sistemih in eko-sistemih in še posebej v njihovi interakciji**, kjer največji izziv predstavlja vprašanje harmonizacije različnih zahtev nasproti omejenim razpoložljivim virom, njihovi dostopnosti in trajnosti.



Večnivojsko policentrično upravljanje na FOU poudarja disperzijo odločanja med višjimi in nižjimi ravni odločanja (vertikalna dimenzija) in sodelovanje različnih akterjev na ravni regij ali občin pri odločanju (horizontalna dimenzija). Omogoča okvir za povezovanje neformalnih instrumentov upravljanja s

formalnimi.

Ključne značilnosti urbanih/peri-urbanih območij, ki se odražajo v vsebini, pristopih, orodjih in institucionalnih ureditvah integriranega okoljskega upravljanja, so: posebna ekološka narava peri-urbanih sistemov, heterogenost in grožnje ter zahteve, ranljivost peri-urbanih socialnih sistemov, težavnost prepoznavanja mej območja v primerjavi s sistemi teritorialnega upravljanja, večfunkcijska raba območja in različne rabe zemljišč je razdrobljena med urbano in peri-urbano krajino.

Skupni model integriranega okoljskega upravljanja na FUO ne pomeni enotne strategije, temveč ga je treba razumeti kot okvirni koncept, ki podpira razvoj specifičnih strategij, upoštevajoč posebnosti posameznega FUO.

Pomemben del modela so kriteriji za izbiro alternativnih strategij. Prevladujoči **kriteriji** (v gradivu še podrobneje opisani):

- Politična sposobnost preživetja
- Prava avtoriteta in institucionalna zmogljivost
- Ekonomska sposobnost preživetja
- Uspešnost
- Uravnoveženost (equity).

13 **LUMAT, Transnational concept of action plans – corrected after JS**

Povezava: <http://www.interreg-central.eu/Content.Node/LUMAT/D.T2.1.1-Transnational-concept-of-action-plans-082017-final.pdf>

Kratek povzetek vsebin:

- Predstavlja vsebino akcijskega načrta, orodja in faze procesa

Uporabne vsebine za upravljanje DUO območij:

- Faze priprave akcijskih načrtov: 1. Ozadje (analiza obstoječih odvisnosti med srednjim delom mesta in okoliškimi občinami), 2. Strategija upravljanja FUO, 3. Akcijski načrt (vizija/poslanstvo, cilji in prednostne naloge, opis posameznih akcij, 4. Izvajanje (realizacija akcijskega načrta).
- LUMAT orodja: InViTo Tool (karte občutljivosti na ravni občin, omogoča vizualizacijo scenarijev ukrepanja, krajšanje proces odločanja, vključevanje deležnikov iz območja), Environmental Management and Compensation Tool – pomoč uporabnikom pri usmerjanju in sprejemanju odločitev glede upravljanja tal in zemljišč v FUO, interdisciplinarno opazovanje, mapiranje in vrednotenje nevarnosti za zagotavljanje funkcije ekosistemskih storitev.

14 **LUMAT, Industrial symbiosis – economic aspects of the Slovenian pilot action,**

(delovno gradivo 28.2.2018, avtorica izr.prof.dr. Lucija Ažman Momirski)

Povezava: /

Kratek povzetek vsebin:

- Gradivo opredeljuje pojma industrijska simbioza in urbana simbioza, njune razlike in skupne značilnosti.

Uporabne vsebine za upravljanje DUO območij:

- **Industrijska simbioza (IS)** je del širšega pojma industrijska ekologija (IE). IE deluje na globalni in regionalni ravni, na ravni med podjetji in na ravni podjetja. IS se je začel uporabljati na Danskem, kjer so se podjetja samooorganizirala za izmenjavo virov zaradi ekonomskih vzrokov. 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. Procesi niso več linearni, temveč postanejo bolj kompleksni (krožni). Ključ uspeha je na sodelovanju in geografski bližini. IS se ne nanaša samo na industrijo, temveč tudi na neindustrijske partnerje (RR in vladne organizacije).
- **IS** je orodje za zeleno inovativno rast. IS postane model vzdržnosti, ko lahko upravlja štiri stebre: eko učinke, sodelovanje, prilagodljivost in bližino.
- **Urbana simbioza (UrS)** je podaljšanje IS in je opredeljena kot uporaba stranskih produktov (odpadkov) iz mest (ali urbanih območij) kot alternativnih surovin ali energetskih virov v industrijskih operacijah.
- **Razlika med IS in UrS** je, da prva prepozna izmenjavo odpadnih virov in stranskih produktov med podjetji, ki običajno ne sodelujejo na področju izmenjave virov, UrS pa prepozna uporabo trdnih

odpadkov v mestih kot vhodne vire za industrijo, ki običajno ne sprejema teh virov. Obe pa se osredotočata na recikliranje odpadkov in omrežje simbioz z varčevanjem izvornih materialov in/ali zmanjševanjem emisij.

15

CIRCUSE – Circular Flow Land Use Management, Rezultati projekta

Povezava: <http://www.circuse.eu/index.php?s=1>

Povezave do drugih projektov:

http://www.circuse.eu/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=21&Itemid=20

Publikacije: [The CircUse Compendium](#); [The Circuse Management Strategy](#), [Position Paper on Instruments](#), [Interactive Visualisation Tool for brownfield development](#)

Kratek povzetek vsebin:

Projekt se je izvajal od 2010 – 2013. Obravnava pristope k zmanjševanju porabe novih nepozidanih zemljišč za urbani razvoj. Projektna ideja se osredotoča na omejevanje coniranja nepozidanih površin za razvoj in namobiliziranje potenciala, ki ga predstavljajo predhodno koriščene ali premalo koriščene površine. To zahteva ukrepanje na medsektorski ravni in vključevanje številnih deležnikov v procese. Projektni moto: '**avoid-recycle-compensate**' sprejema uporabo nepozidanih površin pod posebnimi pogoji, pri čemer primarno in sistematično izkorišča potenciale obstoječih pozidanih površin. Sodelujejo partnerji iz Nemčije, Avstrije, Italije, Poljske, Slovaške, Češke.

Uporabne vsebine za upravljanje DUO območij:

- **Avoid** (uporabi nepozidanih odprtih površin ali kmetijskih zemljišč za nov razvoj se je treba izogniti) – **Recycle** – (območja, ki so bila nekoč v rabi in sedaj nimajo vzdržne rabe, je treba reciklirati z uvedbo nove rabe ali renaturacije) – **Compensate** (kompenzacija se zahteva, kadar se gradnja mora izvršiti na predhodno nepozidanem zemljišču. To je lahko v obliki projekta renaturacije ali ukrepov 'odpečatenja' (de-sealing) na pozidanih območjih, kjer 'zapečatenje' zemlje ni več potrebno. Zemljo je treba obravnavati kot redek vir. Skozi celoten proces naj bi skupna površina uporabljenih zemljišč ostala enaka, strukture, ki niso več primerne za ponovno rabo, se porušijo ali renaturalizirajo.
- **Klasifikacija degradiranih površin**: industrijske (rudarjenje, tekstil, jeklarstvo); vojaške (vojaški objekti in poligoni); komercialne (nepremičnine)/Greyfields; infrastruktura in prometni sistemi (nekdanje železniške proge, zaprta letališča ali pristanišča); nastanitvene (stare stavbe,...), kulturne in družbene (nekdanje šole ali počitniške površine); kmetijske (zapuščene kmetije)
- **Position paper on existing and new instruments** (analiza okvirja pravnih, institucionalnih, ekonomskih, finančnih in načrtovalskih instrumentov za upravljanje rabe zemljišč na osnovi krožnega toka) – Vključuje prednosti in slabosti instrumentov v partnerskih državah in stališča projekta do posameznih instrumentov/ukrepov.
- **Ločena gradiva za usposabljanje za strokovnjake in šole**: gradivo za strokovnjake predstavlja strateške in instrumentalne vidike krožnega toka rabe zemljišč na področju urbanega in regionalnega načrtovanja, podatkov o rabi zemljišč in tal, sodelovanja, programov in shem financiranja ter ekonomskih spodbud
- **Upravljalvske strukture, ki vključujejo načela CircUse**
- **Interactive Visualisation Tool for brownfield development**:

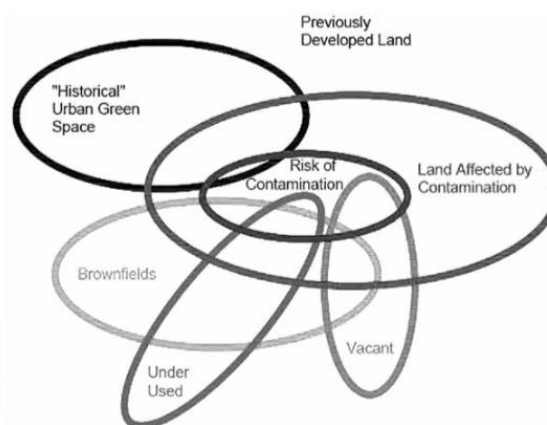


Figure 1.1. Model of Urbanized and Land use categories (Source: UK land use categories, elaborated for CAB-ERNET, 2008).

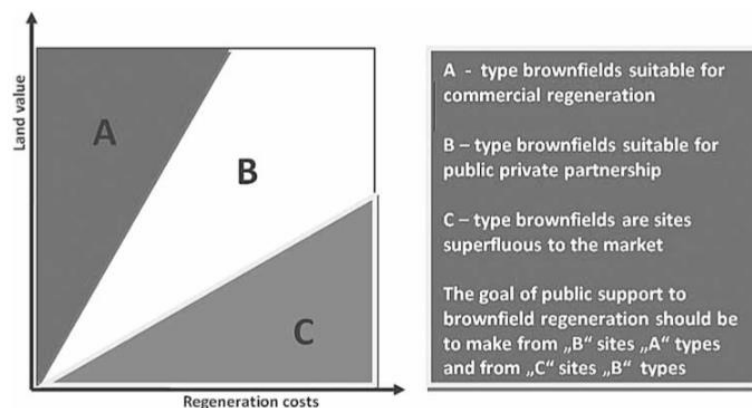
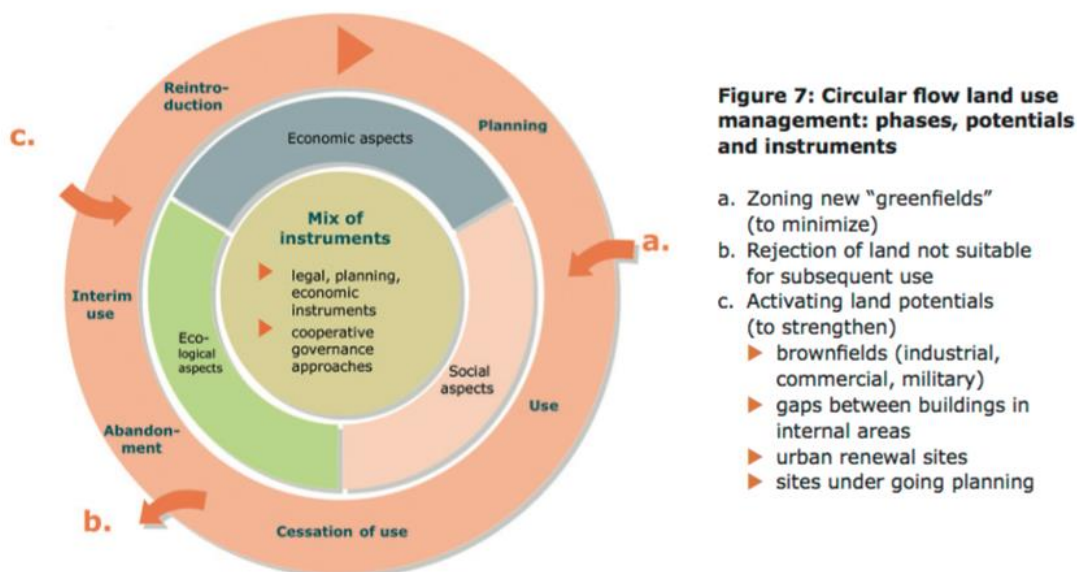


Figure 1.2: 'A', 'B', 'C' brownfield categorization (CABERNET, 2008).



Source: Federal Office for Building and Regional Planning (BBR) (Ed.) (2006): *Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft special publications series for the ExWoSt research field Fläche im Kreis*, Vol. 1. "Theoretische Grundlagen und Planspielkonzeption", revised by Thomas Preuß et al. (German Institute of Urban Affairs et al.) and Fabian Dosch et al. (BBR), Bonn.

Deležniki v procesu CircUse:

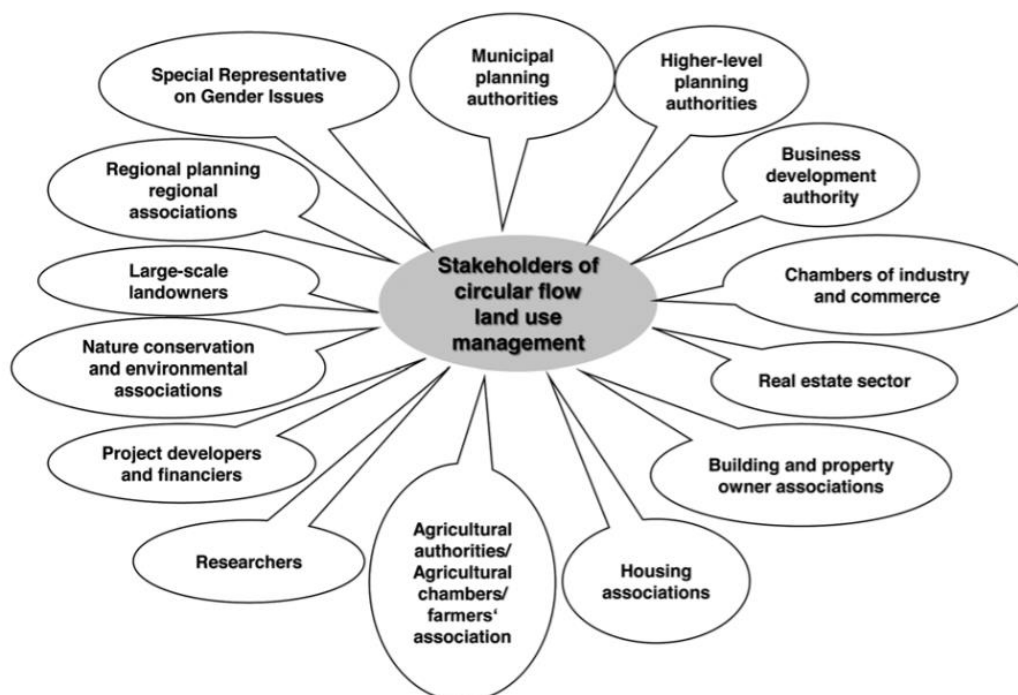


Figure 20: Stakeholders of Circular Flow Land Use Management.
Source: Difu

Priporočila:

- Skupne probleme rabe zemljišč in raznolikost nacionalnih in regionalnih okvirov je treba nasloviti s skupno strategijo
- Aktivnosti za implementacijo strategije krožnega toka rabe zemljišč ne more izvajati posamezen primarni deležnik, doseže se lahko le s koordiniranimi koraki različnih javnih in zasebnih deležnikov
- Postavljanje kvantificiranih in kakovostnih ciljev je nujna zahteva za izvedbo strategije upravljanja
- Potreben je celovit sistem podatkov na jasno opredeljenih tipih območij (degradirana, nepozidana)
- Vzpostaviti instrumente in orodja za upravljanje podatkov za evidentiranje in spremljanje prostorskih potencialov ključnega pomena
- Policy mix – obstoječi in nove instrumente je treba združevati skladno z regionalnimi razlikami in okvirnimi pogoji
- Izvedba akcijskih načrtov narekuje primerno kombinacijo ukrepov, deležnikov in finančnih virov, ki ustrezajo regionalni potrebi
- Deležniki potrebujejo nove oblike organizacije za izvedbo strategije upravljanja
- Stalna krepitev kompetenc in ozaveščenosti

16

COBRAMAN, Rezultati projekta

Povezava: <http://cobraman.urs.si/Outputs/Reports/tabid/65/language/en-US/Default.aspx>

[Report about concepts and tools for brownfield redevelopment](#), [Best practice in brownfield management](#)

Kratek povzetek vsebin:

- Projekt povzema in sistematizira vsebine že izvedenih projektov s področja revitalizacije degradiranih površin, koncipira nov poklicni profil – menedžer za koordinacijo aktivnosti pri prenovi degradiranih območij (brownfield manager) in vsebine usposabljanja zanj ter izvaja ukrepe revitalizacije na pilotnih območjih.

Uporabne vsebine za upravljanje DUO območij:

Opredelitev degradiranih območij: Projekt opredeljuje degradirana območja (DO) skupaj z okoliškimi zemljišči, ki so prizadeta zaradi preteklega izrabljanja, zanemarjena ali premalo izkoriščena in ležijo predvsem v urbanih območjih ter zahtevajo poseg, da bi jih lahko spet koristno uporabili.

Report about concepts and tools for brownfield redevelopment:

- na enem mestu daje pregled 12 projektov in jih sistematizira ter izpostavlja dobre prakse po

naslednjih kriterijih: okoljski, projektno upravljanje, ekonomski in finančni, tehnične rešitve, pravni vidiki, družbeni vidiki, trženje, dediščina

- nabor konceptov in orodij na področju regeneracije degradiranih površin, str. 99: tabelarni pregled orodij po področjih in projektih, v nadaljevanju sledi ocena teh orodij in konceptov z vidika praktične relevantnosti, koristnosti in uporabnosti

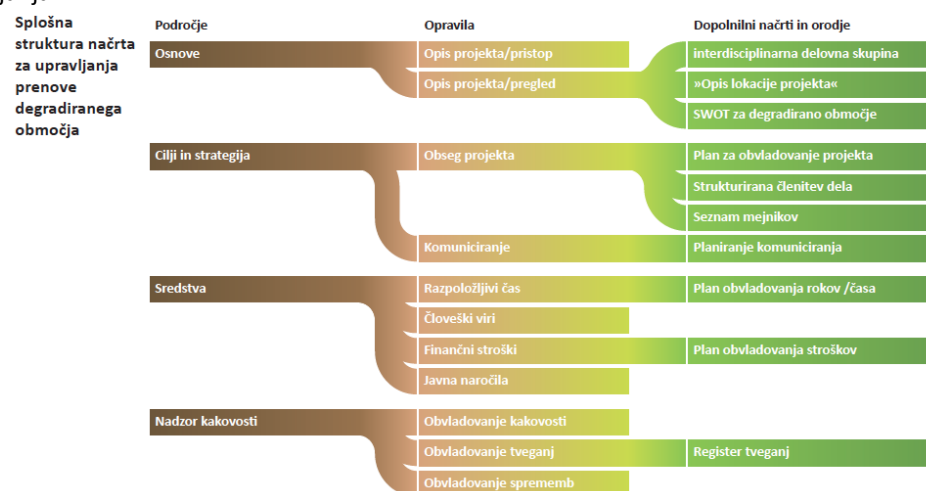
Best practice in brownfield management

- predstavljeni projekti dobrih praks, za Slovenijo je predstavljen primer Železniška postaja Kranj

Informacijski center Kranj – [opis revitalizacije](#)

Upravljanje prenove degradiranih območij – od izobraževanja do prakse (gradivo posredovano od MOP):

- Definicija degradiranega območja (po projektu CABERNET): »Degradirana območja so območja, ki so skupaj z okoliškimi zemljišči prizadeta zaradi preteklega izrabljanja; ki so zanemarjena ali premalo izkoriščena; ki ležijo predvsem v urbanih območjih in zahtevajo poseg zato, da bi jih lahko spet koristno uporabljali.«¹
- Predstavljene vsebine usposabljanja, upravljanje in vodenje prenove v praksi, splošna struktura načrta upravljanja



17 URBACT CSI Europe: Financial Instruments and Urban Development

Povezava: <http://urbact.eu/csi-europe>

<http://urbact.eu/financial-instruments-action-video>

Kratek povzetek vsebin: CSI Europe Network je bil ustanovljena v okviru programa URBACT z namenom vzpostavljanja finančnih instrumentov (FI) v mestih. Objavljeno gradivo na enostaven način predstavlja FI in po korakih daje napotke za njihov zagon v urbanih območjih.

Uporabne vsebine za upravljanje DUO območij:

CSI je razvil CSI Europe Financial Instrument Toolkit, ki vključuje več uporabnih dokumentov:

- Splošni video o FI za mesta
- Splošna navodila: koraki za vzpostavitev FI
- Povzetek pravil o FI
- Povzetek pravil o Državnih pomočeh
- Navodila za upravljanje FI
- Informacijo o pomenu tehnične pomoči za FI
- Primeri posameznih faz v procesu vzpostavitve FI iz mest (Ex-Ante Assessment, Sklad - Northwest Urban Development Fund, TA – ELENA, Upravljanje – Evergreen North West).

18 Sustainable regeneration in Urban areas, Urbact II capitalisation, April 2015

Povezava na publikacijo: http://urbact.eu/sites/default/files/04_sustreg-web.pdf

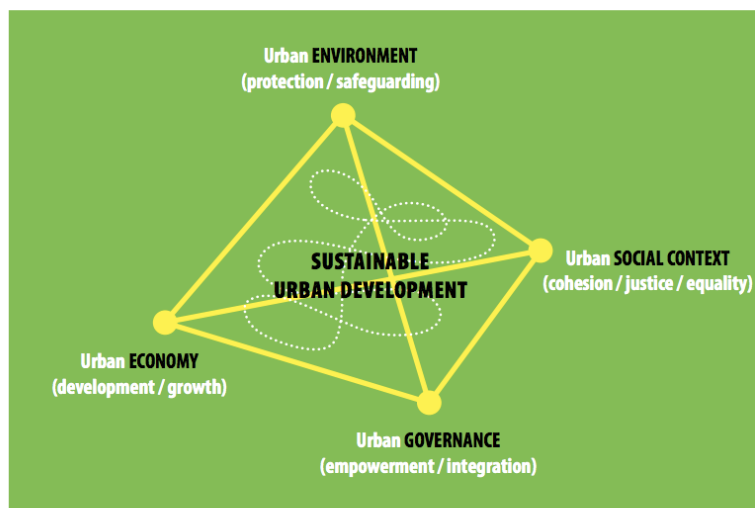
Kratek povzetek vsebin:

- Gre za poročilo, ki povzema razmisleke o prihodnosti urbane prenove, še posebej z vidika podnebnih sprememb. Evropska mesta so največja območja poselitve, motorji rasti in obtem pa podvežena največjim okoljskim pristikom, izpustom, odpadkov. V tem kontekstu se kakovost bivanja v mestu slabša povečujejo se socio-ekonomske neenakosti.

- Trajnostna prenova mest v izhodišču predstavlja integralni pristop, ki enakovredno obravnava vse 4 vidike trajnosti (glej spodnjo sliko), prispevek pa se posebej osredotoča na okoljsko-podnebne vidike ob upoštevanju socialnega, institucionalnega in ekonomskega stebra. URBACT sicer uporablja termin 'integrated sustainable approach' za opisovanje povezovanja treh področij lokalnega trajnostnega razvoja.
- Nekaj novih konceptov v smeri 'podnebno nevtralnih mest'

Uporabne vsebine za upravljanje DUO območij:

Figure 1. The Prism of urban sustainability



Source: Turcu, C., 2010, on the basis of Valentin & Spangenberg, 1999

- Str. 10 – glavni evropski programi strategije in pobude na področju trajnostnega urbanega razvoja (7'th Environment Action Programme (AEP), Thematic Startegy on Urban Development, Reference framework for sustainable European Cities (RFSC), Roadmap for resource-efficient Europe, EU Sustainable Development Startegy, Europe 2020 Strategy, INTERREG IV (2007-2013), URBACT, LIFE+ Funding for sustainable cities
- Str. 19 – tipi urbanih ukrepov, ki naslavlajo ključne trajnostne izzive Evrope
- Več primerov prenov, večinoma starih stanovanjskih sosesk ali drugih DUO v stanovanjska območja z visoko ravnijo energetske in okoljske učinkovitosti (pr. Hamburg, Vilno)
- Str. 58 – 60 predlogi ukrepov, kaj lahko storijo lokalne samouprave v smeri trajnostne prenove

19 **LIFELONG LEARNING PROGRAMME – projekt BROWNFIELDS in Baltic States – Lifelong educational project (BRIBAST)**

Povezava: http://fast10.vsb.cz/bribast/document/handbook_EN_final.pdf

'Brownfields-Handbook – Cross-disciplinary educational tool focused on the issue of brownfields regeneration / priročnik (Latvija, Litva), 2010

Kratek povzetek vsebin:

- projekt podprt v programu Vseživljenjsko učenje, Leonardo da Vinci
- obsežno gradivo, ki predstavlja osnove, procese, posamezne vidike prenove, študije primerov iz Češke

Uporabne vsebine za upravljanje DUO območij:

- degradirana območja po namenu prejšnje rabe: industrijska, vojaška, železnica in transport, kmetijska, komercialna (trgovski centri, pisarne), kulturna (kulturni domovi, kinematografi), rekreativna (športni tereni, parki, odprt prostor), institucionalna (šole, bolnice, zapori), pristanišča, drugi
- poglavje 6, str. 69 – ekonomski in upravljavski vidiki (različni tipi degradiranih območij, priložnosti za prenovo, koristi JZP, tipi intervencij,...)
- poglavje 7, str. 80 – financiranje (tveganja)

20 **BALTIC URBAN LAB**

Povezava: <https://www.balticurbanlab.eu>

Kratek povzetek vsebin:

Čezmejni projekt v teku v programu Central Baltic. Partnerji iz Estonije, Latvije, Finske in Švedske. Namen projekta je izboljšanje urbanega načrtovanja v regiji. Razviti in preskušeni bodo novi modeli celovitega načrtovanja in partnerstva za prenovu degradiranih območij v štirih mestih, rezultati pa bodo namenjeni vsem mestom v regiji kot pomoč pri prenovi urbanih prostorov za razvoj pametnih, trajnostnih mestnih predelov z visoko kakovostjo delovnega in življenjskega okolja.

Uporabne vsebine za upravljanje DUO območij:

- [Primeri dobrih praks prenove brownfield površin v Baltiku in širše](#), tudi s primeri dobre prakse vključevanja prebivalcev
- [Planning Systems and Legislation for Brownfield Development in the Central Baltic Countries](#), prikaz sistemov in oblik podpore po sodelujočih državah
- [Public-private-people partnerships in urban planning](#), delovni dokument o potencialih in izzivih tovrstnega načrtovanja, primer metod za partnerstvo in sodelovanje

21 **TIMBRE - Tailored Improvement of Brownfield Regeneration in Europe**

Povezava: <http://www.timbre-project.eu/home-51.html>

Kratek povzetek vsebin:

- Projekt podprt v 7. okvirnem programu želi podpreti končne uporabnike pri prenovi degradiranih območij s prilagojenimi rešitvami in ciljno usmerjenimi paketi tehnologij, pristopov in upravljaljskih orodij za načrtovanje in remediacijo obsežnih in kompleksnih degradiranih območij.

Uporabne vsebine za upravljanje DUO območij:

- <http://www.timbre-project.eu/en/deliverables.html> - zbirka pregledov in ocen posameznih pristopov in orodij, ki vključujejo: informacijske sisteme, orodja za oceno območij, orodja za prioritizacijo, upravljanje, uporabo tehnologij,...
- Priročnik MEGASITES MANAGEMENT GUIDE – izziv prenove obsežnih degradiranih območij (industrijskih, rudarskih, vojaških), regionalni pristop, orodja za razvojne scenarije, od ideje za ponovno rabo do izbire ponovne rabe - optimiziranje,...
- http://www.timbre-project.eu/Links_en.html - povezave do drugih projektov in pobud
- <http://www.timbre-project.eu/Cases.html> - primeri dobrih praks (Belgija, Švica, Danska, Francija, Nemčija, Italija, Poljska, Romunija, Slovaška)