



razvojni center
novo mesto



NAČRT ZA
OKREVANJE
IN ODOPORNOST



Financira
Evropska unija
NextGenerationEU

VIZIJA RAZVOJA OBRTNE CONE TREBNJE



VIZIJA RAZVOJA OBRTNE CONE TREBNJE

Naročnik

Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje
Odgovorna oseba: Mateja Povhe, županja
Predstavnici naročnika: Andreja Štepec in Mateja Zupančič

Izdelovalec in založnik

Razvojni center Novo mesto d. o. o.
Odgovorna oseba: Franci Bratkovič, direktor

Avtorja

Vane Urh
Janez Gorenc

Prostorski prikazi

Nina Bukovec

Oblikovanje

Tamara Strnad

oktober 2024

Naložbo sofinancirata Republika Slovenija, Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj, in Evropska unija iz Evropskega sklada za okrevanje in odpornost. Operacija se izvaja v okviru Načrta za okrevanje in odpornost, razvojno področje: C3: Pametna, trajnostna in vključujoča rast, komponenta K2: Dvig produktivnosti, prijazno poslovno okolje za investitorje, investicija D: Zagotavljanje inovativnih ekosistemov ekonomsko poslovne infrastrukture.


Izjava o omejitvi odgovornosti

Vsebina je objavljena s strani avtorjev in ne izraža uradnih stališč Občine Trebnje. Seznam uporabljenih virov in literature je naveden na koncu publikacije. Uporaba gradiva ali njegovih delov je dovoljena le ob izrecni navedbi vira.

Kataložni zapis o publikaciji (CIP) pripravili v Narodni in univerzitetni knjižnici v Ljubljani

COBISS.SI-ID 216664579

ISBN 978-961-91327-8-4 (PDF)



Vizija Obrtne cone Trebnje je postati vodilno obrtno in gospodarsko središče, ki temelji na trajnostnem razvoju, inovacijah in sodelovanju med podjetji. Obrtna cona Trebnje bo privlačna lokacija za domače in tuje investitorje ter bo zagotavljala vrhunske pogoje za rast in razvoj podjetij v različnih sektorjih. S sodobno infrastrukturo, energetske učinkovitostjo in odgovornim ravnanjem z naravnimi viri bo vzor napredne obrtne cone, ki hkrati podpira lokalno skupnost in spoštuje okoljske standarde.



Mateja Povhe,
županja občine Trebnje

Obrtna cona Trebnje je že desetletja eno ključnih gospodarskih središč naše občine. Skozi leta se je izkazala kot prostor, kjer podjetja rastejo, inovirajo in prispevajo k trajnostnemu razvoju tako lokalne skupnosti kot širše regije. Kljub vsem uspehom, ki smo jih skupaj dosegli, se zavedamo, da nas čakajo novi izzivi in priložnosti, ki jih moramo preišljeno nasloviti.

Vizija razvoja, ki je pred vami, je rezultat sodelovanja občine, podjetij in strokovnjakov. Z njo želimo postaviti temelje za prihodnost, v kateri bo cona še naprej rasla in se razvijala v skladu z načeli trajnostnega razvoja, tehnološke inovativnosti in izboljšanja kakovosti življenja vseh prebivalcev naše občine.

Občina Trebnje si bo še naprej prizadevala za izboljšanje infrastrukturnih pogojev, širitev poslovnih površin in spodbujanje partnerstev med podjetji in izobraževalnimi ustanovami. Zavedamo se, da je za dolgoročen uspeh cone ključno sodelovanje med vsemi deležniki. S skupnimi močmi lahko ustvarimo pogoje, v katerih bodo podjetja uspešno poslovala, zaposleni pa uživali v kakovostnih delovnih pogojih in dostopu do vseh potrebnih storitev.

Veselim se, da bomo skupaj z vami uresničili vizijo, ki bo Obrtno cono Trebnje še naprej postavljala na zemljevid kot vodilno poslovno cono v naši regiji.



VIZIJA OBRTNE CONE TREBNJE

Vizija Obrtne cone Trebnje je postati vodilno obrtno in gospodarsko središče, ki temelji na trajnostnem razvoju, inovacijah in sodelovanju med podjetji. Obrtna cona Trebnje bo privlačna lokacija za domače in tuje investitorje ter bo zagotavljala vrhunske pogoje za rast in razvoj podjetij v različnih sektorjih. S sodobno infrastrukturo, energetsko učinkovitostjo in odgovornim ravnanjem z naravnimi viri bo vzor napredne obrtne cone, ki hkrati podpira lokalno skupnost in spoštuje okoljske standarde.

KLJUČNI CILJI RAZVOJA OCT:

1. Trajnostni razvoj:

Uvajanje energetsko učinkovitih rešitev, zmanjševanje odpadkov in promocija krožnega gospodarstva, ki bo okrepilo trajnostno delovanje cone.

2. Izboljšanje infrastrukture:

Posodobitev prometnih in komunalnih povezav, razširitev poslovnih površin ter izboljšanje dostopnosti za podjetja in zaposlene.

3. Podpora inovacijam in tehnološkemu razvoju:

Vzpostavitev spodbudnega okolja za razvoj visokotehnoloških in inovativnih podjetij ter krepitev sodelovanja med podjetji in izobraževalnimi ustanovami.

4. Povezovanje in sodelovanje:

Krepitev sinergij med podjetji znotraj cone, spodbujanje mreženja ter skupnih projektov, kar bo omogočilo rast in krepitev konkurenčnosti.

5. Privabljanje novih investorjev:

Aktivno iskanje novih poslovnih priložnosti in partnerstev ter zagotavljanje ugodnih pogojev za nove investitorje, kar bo prispevalo k nadaljnji širitvi cone in ustvarjanju novih delovnih mest.

Z izpolnjevanjem teh ciljev bo OCT postala trajnostno naravnana, dinamična in inovativna poslovna površina, ki bo dolgoročno prispevala h gospodarskemu razvoju občine Trebnje in širše regije.



KAZALO

1	UVOD	2
2	OBČINA TREBNJE IN RAZVOJ GOSPODARSTVA	4
3	STANJE V OBRTNI CONI TREBNJE	10
4	VIZIJA IN CILJI RAZVOJA OBRTNE CONE TREBNJE	18
5	UPRAVLJANJE OBRTNE CONE TREBNJE	30
	5.1 Notranji upravljavec	
	5.2 Občina kot upravljavec	
	5.3 Zunanji upravljalec	
6	AKCIJSKI NAČRT	36
7	VIRI IN LITERATURA	40



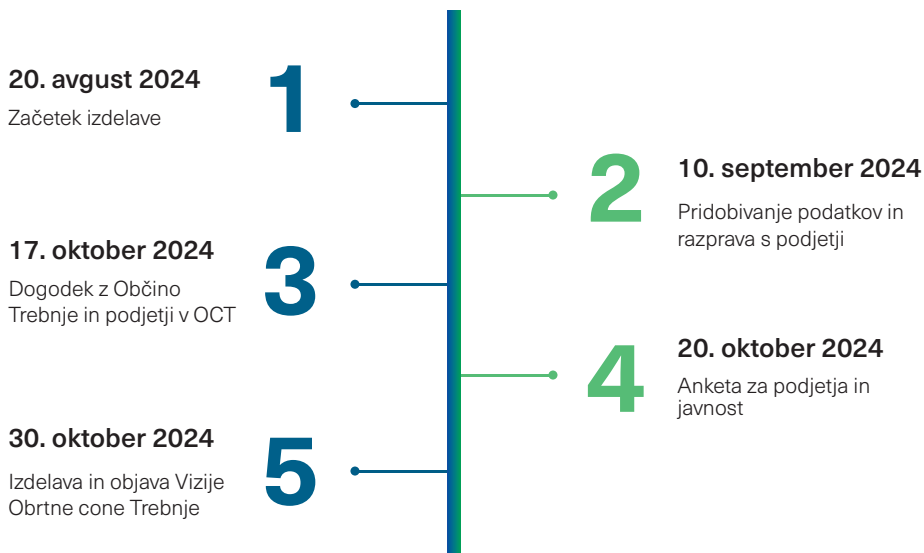
UVOD

Obrtna cona Trebnje (OCT) je eno ključnih gospodarskih središč občine Trebnje, ki leži v osrednjem delu Dolenjske, približno 50 kilometrov jugovzhodno od Ljubljane. Občina, znana po svoji zgodovinski in kulturni bogatosti, je hkrati pomembno gospodarsko vozlišče, tesno povezano z okoliškimi regijami. OCT je z dolgoletno tradicijo privlačna lokacija za številna podjetja, ki se ukvarjajo z raznovrstnimi dejavnostmi, od katerih izstopajo trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil. Zaradi svoje strateške lege in prometne dostopnosti OCT ponuja odlične pogoje za poslovanje tako za domače kot tuje naložbenike.

Kljub dolgoletni uspešnosti pa se OCT sooča z izzivi, kot so pomanjkanje površin za njeno razširitev, celovito načrtovanje nadaljnjega razvoja ter potreba po izboljšanju infrastrukture, zlasti glede prometnih povezav, odvodnjavanja in elektroenergetske oskrbe. **Občina Trebnje** je v zadnjih letih začela naslavljalati te izzive z naložbami v trajnostne rešitve, izboljšanjem energetske učinkovitosti in načrtovanjem novih projektov, ki podpirajo trajnostni gospodarski razvoj.

Vizija OCT temelji na trajnostnem razvoju, krepitvi sodelovanja med podjetji, izboljšanju infrastrukturnih pogojev in širitvi poslovnih površin, s čimer bo območje še naprej privlačna in konkurenčna poslovna lokacija. Sodelovanje med podjetji, lokalno skupnostjo in občino je ključnega pomena za uspešno izvedbo predlaganih ukrepov, kar se je potrdilo tudi na javnem dogodku, na katerem so bili izpostavljeni konkretni predlogi in naslednji koraki za razvoj cone.

Časovni okvir izdelave Vizije Obrtne cone Trebnje





OBČINA TREBNJE IN RAZVOJ GOSPODARSTVA

Občina Trebnje je eno izmed pomembnejših gospodarskih središč na Dolenjskem, saj je strateško umeščena ob avtocesti, kar omogoča ugodne pogoje za razvoj gospodarstva in privabljanje novih podjetij. Njena bližina Ljubljani in dobrim prometnim povezavam še dodatno krepi gospodarski potencial. Gospodarska dejavnost v občini je raznolika in temelji na obrtniški tradiciji, malih in srednje velikih podjetjih ter industrijskih obratih.

Struktura podjetij in sektorji

Gospodarska slika občine Trebnje kaže močno zastopanost mikro, malih in srednje velikih podjetij, ki tvorijo hrbtenico lokalnega gospodarstva. Ta podjetja so vključena v različne sektorje, med katerimi so najpomembnejši:

- **Proizvodna industrija:**

V občini deluje več pomembnih proizvodnih podjetij, ki so usmerjena predvsem v kovinsko in strojno industrijo ter proizvodnjo gradbenih materialov.

- **Gradbeništvo:**

Gradbeni sektor ima dolgoletno tradicijo in je eden ključnih za razvoj infrastrukture tako v občini kot širši regiji.

- **Logistika in trgovina:**

Zaradi odlične prometne dostopnosti in lege ob avtocesti je v občini prisoten tudi pomemben delež logističnih in trgovinskih podjetij, ki občini prinašajo gospodarsko dinamiko.

- **Storitveni sektor:**

V Trebnjem delujejo številna podjetja, ki ponujajo storitve na področjih, kot so avtomobilske storitve, poslovno svetovanje, gostinstvo in turizem.

Obrtna cona Trebnje

Ključni dejavnik gospodarskega razvoja občine je OCT, ki ponuja prostor številnim podjetjem z različnih področij, med katerimi izstopajo trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil. Cona je opremljena z osnovno infrastrukturo, ki omogoča nemoteno poslovanje podjetij. Trenutno je zasedenost cone popolna, kar nakazuje na potrebo po širitvi, da bi lahko privabili še več novih naložbenikov in podjetij.



Zaposlovanje in delovna sila

Občina Trebnje ima visoko stopnjo zaposlenosti, saj večina prebivalcev najde zaposlitev v lokalnih podjetjih ali bližnjih mestih, kot sta Novo mesto in Ljubljana. Zaposlitvene možnosti so dobro razvite v proizvodnji, gradbeništvu, storitvah in trgovini. Vendar pa je opazen trend pomanjkanja kvalificirane delovne sile, predvsem v tehničnih poklicih, kar je izziv za lokalna podjetja, ki iščejo strokovnjake za nadaljnji razvoj.

Naložbe in gospodarska rast

Občina Trebnje v zadnjih letih beleži stabilno gospodarsko rast, kar potrjujejo tudi naraščajoče naložbe v podjetja in infrastrukturo. Gospodarska dejavnost se vse bolj usmerja tudi v inovativne projekte, ki vključujejo trajnostne in tehnološke rešitve. Prav tako občina s svojimi strateškimi načrti spodbuja:

- **Trajnostne naložbe:**

Poudarek na energetske učinkovitosti, obnovljivih virih energije in zmanjševanju okoljskega odtisa podjetij.

- **Infrastrukturalne izboljšave:**

Razširitev obrtne cone, izboljšave cestne, energetske in komunalne infrastrukture ter digitalizacija poslovnih procesov so pomembni elementi strategije občine.

- **Privabljanje naložbenikov:**

Občina aktivno išče nove vlagatelje z ugodnimi pogoji za poslovanje, kar krepi konkurenčnost lokalnega gospodarstva.

Izzivi in priložnosti

Občina Trebnje se sooča z nekaj ključnimi izzivi, ki vplivajo na gospodarski razvoj:

- **Pomanjkanje delovne sile:**

Eden glavnih izzivov je pridobivanje kvalificirane delovne sile, predvsem v tehničnih in proizvodnih sektorjih.

- **Infrastrukturalne potrebe:**

Zaradi rasti gospodarstva je nujno nadgraditi infrastrukturo v obrtni in industrijski coni Trebnje ter izboljšati prometne povezave.

Trajnostni razvoj:

- Potreba po trajnostnem razvoju podjetij, ki bodo prilagojena sodobnim okoljskim standardom, je priložnost za uvedbo trajnostnih praks.



Demografska in gospodarska slika občine Trebnje je pozitivna, z močno podjetniško bazo in aktivnim vlaganjem v infrastrukturo in trajnostne projekte. V prihodnosti bo ključnega pomena, da občina še naprej spodbuja naložbe, širi poslovne cone in podpira sodelovanje med podjetji ter privablja nove vlagatelje. S pravo usmeritvijo ima Trebnje priložnost, da postane še močnejši gospodarski dejavnik v regiji.

	Občina Trebnje 2010	Občina Trebnje 2023	Indeks 2010/2023
število prebivalcev	12.141	13.514	111
delež mladih 0-14 let (%)	15,4	18	117
indeks staranja	94,1	95,3	101
število zaposlenih v občini	5.250	5.279	101
delež delovnih migrantov (zaposleni hodijo na delo v druge občine) (%)	57	64	112
stopnja delovne aktivnosti prebivalcev (%)	64,9	74,8	115
povprečna mesečna bruto plača na zaposlenega (EUR)	1.363,29	2.080,67	153
število podjetij	999	1.173*	117
prihodek podjetij (1.000 EUR)	461.320	957.867*	208

Stanje v občini Trebnje. *podatek za leto 2022

Občina Trebnje je v obdobju 2010–2023 doživela stabilno rast prebivalstva, občutno povečanje podjetniških prihodkov in rast povprečnih plač, kar kaže na gospodarsko izboljšanje in večjo privlačnost območja. Kljub temu pa je izziv ohranjanje delovnih mest znotraj občine, saj vse več prebivalcev odhaja na delo drugam.

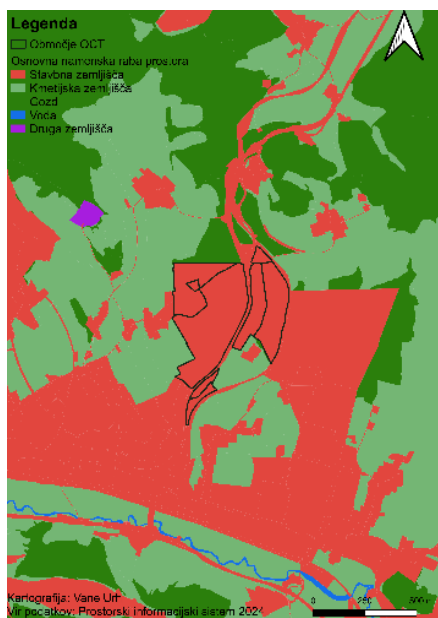


STANJE V OBRTNI CONI TREBNJE

OCT predstavlja pomembno gospodarsko središče. V 40-letnem razvoju je postal ključen dejavnik gospodarskega razvoja občine Trebnje, saj prispeva k stabilnosti lokalnega gospodarstva in ponuja delovna mesta tako za prebivalce občine kot širše regije.

V OCT poslujejo različna podjetja, kot so REM montaža in kleparstvo, ki je specializirano za montažna in kleparska dela, Avto Slak, Pan-Jan in AC Vovk, ki nudijo prodajo in servis vozil, ter Galaksija Trebnje, ki ponuja gostinske storitve in večnamenske prostore za dogodke. Ta pestrost dejavnosti je eden glavnih razlogov za uspešnost cone.

Strateška lokacija cone z dobrimi prometnimi povezavami, vključno z dostopom do regionalnih in državnih cest, omogoča podjetjem v coni širok doseg na trgu ter krepitev poslovnih odnosov v Sloveniji in tujini. Ta prometna dostopnost predstavlja veliko prednost za podjetja, ki delujejo v OCT.



Osnovna namenska raba na širšem območju OCT



Pisano lastništvo zemljišč v OCT



Kljub pozitivnim vidikom pa se cona sooča z nekaterimi izzivi. Eden glavnih je infrastruktura, predvsem na področjih prometne ureditve, elektroenergetskih povezav in komunalne opreme. V zadnjem času Občina Trebnje te izzive aktivno naslavlja z uvedbo trajnostnih rešitev, izboljšanjem energetske učinkovitosti ter s podporo projektom, ki spodbujajo krožno gospodarstvo. Pomembno vlogo pri tem igrajo tudi podjetja v coni, ki se povezujejo in iščejo sinergijske učinke, predvsem na področju dobavnih verig in skupnih storitev.

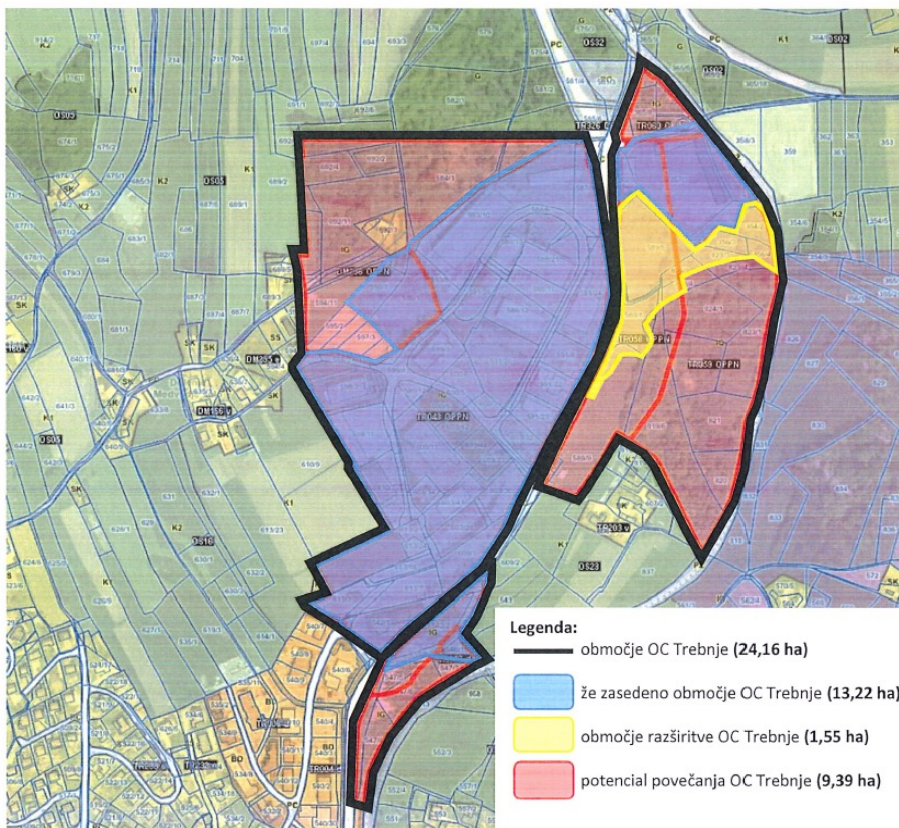
V prihodnosti so načrtovane naložbe v posodobitev infrastrukture in širitev poslovnih površin. Občina Trebnje želi privabiti nove naložbenike z boljšo komunalno opremljenostjo in dostopnostjo zemljišč, kar bo omogočilo nadaljnji razvoj cone. Poleg tega je poudarek na sodelovanju med podjetji znotraj cone, kar bo prineslo večjo konkurenčnost in izboljšanje poslovnega okolja.

Vizija OCT je dolgoročno usmerjena v trajnostni razvoj, tehnološko modernizacijo in ustvarjanje dinamičnega poslovnega okolja, ki bo še naprej privlačno tako za domače kot tuje naložbenike.

Število podjetij v OCT	16
Število zaposlenih v podjetjih, delujočih v OCT	561
Obseg letnega poslovanja podjetij (prihodek 2023)	178 mio EUR
Obseg naložb v GJI*	3 mio EUR
Zasedenost komunalno opremljenih zemljišč	100 %
Potencial povečanja površin OCT	9,4 ha

Podatki o podjetjih v Obrtni coni Trebnje za leto 2023

*GJI – gospodarska javna infrastruktura



Pri nastajanju vizije je na različne načine sodelovala tudi javnost. Pri vprašanju o razvrstitvi področij ukrepanja glede na njihovo pomembnost za razvoj OCT so rezultati pokazali, da je kot ključni izziv prepoznala potrebo po izboljšanju infrastrukture in logistike, kar nakazuje na to, da so za nadaljnji razvoj cone nujne naložbe v prometno in komunalno infrastrukturo. Prav tako je pomembna širitev poslovnih površin in privabljanje naložbenikov, skupaj z uvajanjem trajnostnih rešitev. Digitalizacija in spodbujanje sodelovanja med podjetji sta prepoznana kot podporna ukrepa, medtem ko je izobraževanje delovne sile trenutno manjša prioriteta.



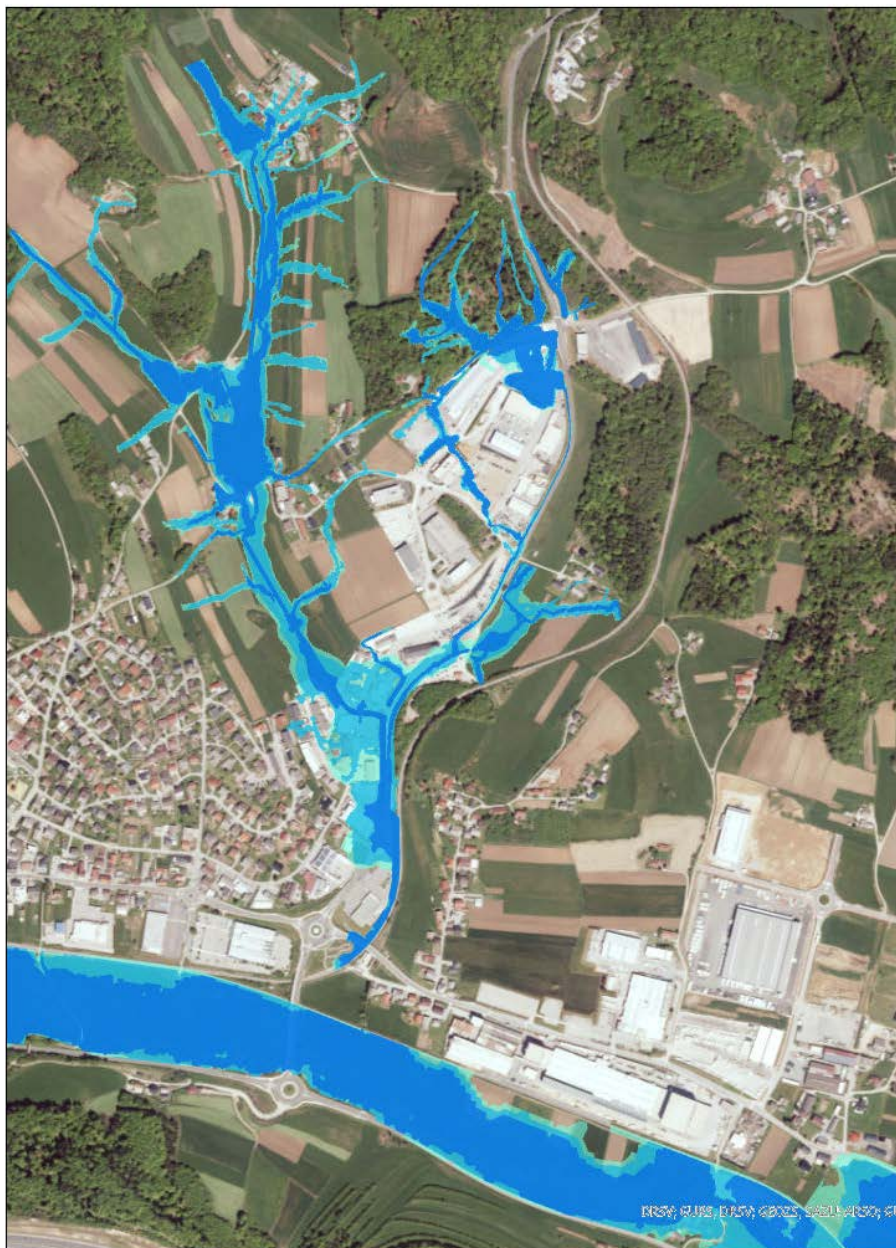
PAN JAN



Nekateri predstavniki OCT



Območja poplavne nevarnosti v OCT
ob 10-, 100- in 500-letni povratni dobi.



Območja poplavne nevarnosti v OCT ob 10-, 100- in 500-letni povratni dobi.



VIZIJA IN CILJI RAZVOJA OBRTNE CONE TREBNJE

Vizija razvoja **OCT** temelji na ustvarjanju sodobnega, trajnostno naravnane in inovativnega gospodarskega okolja, ki bo privlačno za podjetja, vlagatelje in zaposlene. **OCT** želi postati vodilno poslovno središče, ki bo s svojimi infrastrukturnimi izboljšavami, podporo tehnološkim inovacijam ter medsebojnim sodelovanjem podjetij spodbujalo rast, razvoj in konkurenčnost podjetij.



Ključni cilji razvoja OCT vključujejo:

1. Trajnostni razvoj:

Uvajanje energetsko učinkovitih rešitev, zmanjševanje odpadkov in promocija krožnega gospodarstva bodo poskrbeli, da bo cone delovala na okolju prijazen in trajosten način.

2. Izboljšanje infrastrukture:

Posodobitev prometnih, elektroenergetskih in komunalnih povezav ter širitev poslovnih površin bosta povečali dostopnost za podjetja in zaposlene, kar bo omogočilo nadaljnjo širitev in gospodarsko rast.

3. Podpora inovacijam in tehnološkemu razvoju:

Spodbujanje inovacij bo ključno za vzpostavitev visokotehnološkega okolja, ki bo pritegnilo napredna podjetja ter spodbudilo tesnejše sodelovanje med poslovnim in izobraževalnim sektorjem.

4. Povezovanje in sodelovanje:

Sinergijsko sodelovanje podjetij znotraj cone bo omogočilo večje možnosti za skupne projekte in mreženje, kar bo prispevalo k še večji konkurenčnosti in dolgoročni uspešnosti cone.

5. Privabljanje novih investorjev:

Aktivno iskanje novih poslovnih priložnosti in partnerstev ter zagotavljanje ugodnih pogojev za nove investitorje, kar bo prispevalo k nadaljnji širitvi cone in ustvarjanju novih delovnih mest.



Današnje stanje in potencialni novi objekti (svetlo sivi objekti) na podlagi že sprejetih občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN)



Stanje vizije 2035



Ključni ukrepi za uresničevanje vizije so:

1. Trajnostna infrastruktura:

- Izgradnja energetske učinkovitih objektov z uporabo obnovljivih virov energije in ustrezna elektroenergetska infrastruktura.
- Vzdrževanje in urejanje javnih ter zelenih površin.

2. Tehnološka odličnost:

- Vzdrževanje in vzpostavitev hitre ter zanesljive digitalne infrastrukture (optika, 5G).
- Spodbujanje digitalizacije in avtomatizacije proizvodnih procesov.

3. Podpora podjetništvu:

- Zagotavljanje prostorov za razvoj poslovnega inkubatorja in manjših obrtniških dejavnosti.
- Ponudba izobraževanj, delavnic in svetovanj za razvoj podjetniških veščin.

4. Povezovanje in sodelovanje:

- Vzpostavitev in spodbujanje sodelovanja med podjetji, izobraževalnimi institucijami in raziskovalnimi centri.
- Organizacija mreženjskih dogodkov in sejmov za izmenjavo znanja in izkušenj.

5. Družbena odgovornost:

- Ustvarjanje novih delovnih mest za lokalno prebivalstvo.
- Vključevanje v družbeno koristne projekte in podpora lokalnim društvom ter iniciativam.

6. Mednarodna prepoznavnost:

- Privabljanje tujih naložbenikov in partnerjev.
- Promocija obrtne cone na državnih poslovnih platformah in sejmih za privabljanje tujih neposrednih naložb.

Cilji za naslednjih 5 let:

1. V OCT privabiti vsaj dve novi podjetji.
2. Zmanjšati okoljski odtis obrtne cone za 20 %.
3. Ustvariti vsaj 100 novih delovnih mest.
4. Vzpostaviti vsaj 3 strateška partnerstva z izobraževalnimi ustanovami.



S to vizijo si prizadevamo, da Obrtna cona Trebnje postane sinonim za uspešno, trajnostno in inovativno poslovno okolje, ki bo navdih drugim regijam in bo prispevalo k celovitemu razvoju Slovenije.

Poleg ciljev so pomembne tudi nekatere usmeritve, ki jih deležniki v procesu nastajanja vizije označujejo kot pomembne:

1. Ureditev prometne infrastrukture in dostopnosti

Vizija OCT temelji na izboljšanju prometne varnosti in dostopnosti. Ključni ukrepi vključujejo ureditev pločnikov ob državni cesti med bencinskim servisom in Komunalo Trebnje, vzdrževanje cest znotraj cone ter enoten pristop k urejanju in vzdrževanju javnih površin. To bo izboljšalo varnost in omogočilo nemoten prevoz blaga, kar bo pripomoglo k privlačnosti cone za nove naložbenike in podjetja. Dolgoročnejši vidik na tem področju je umestitev OCT ob srednji del 3. razvojne osi med Novim mestom in Celjem.

2. Vlaganje v ekološko infrastrukturo in trajnostne rešitve

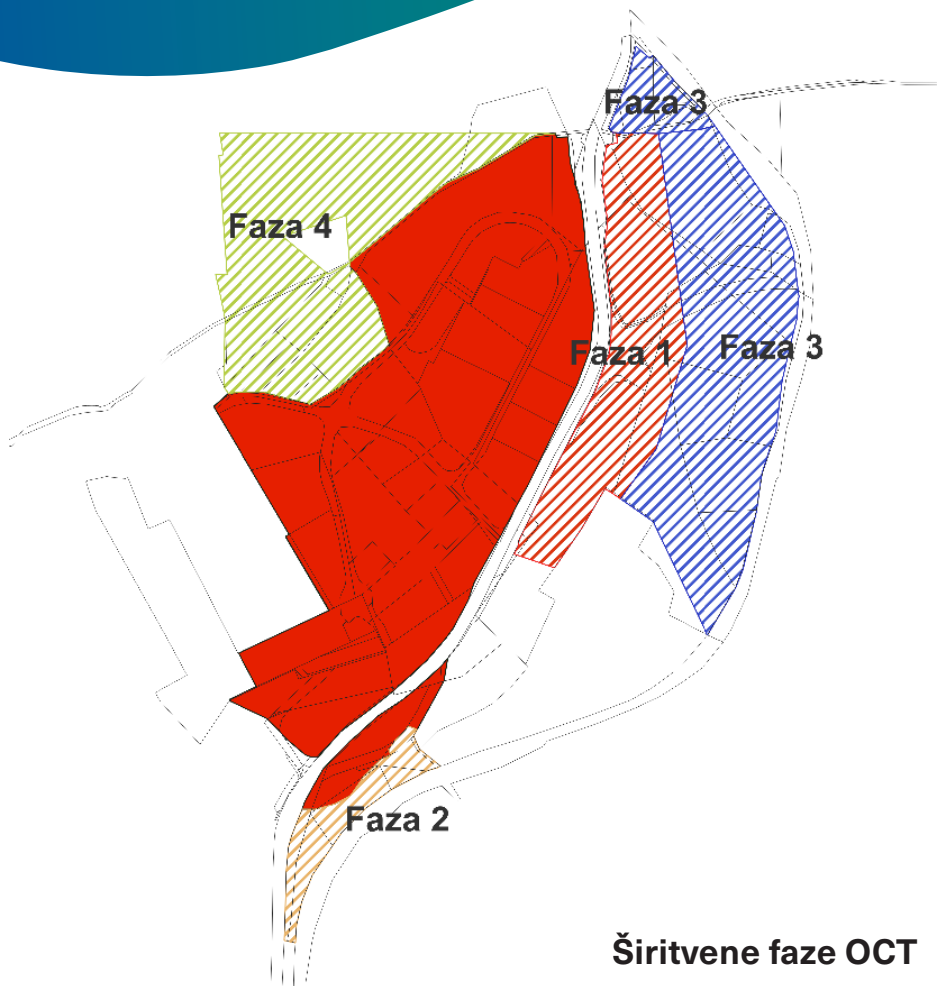
OCT stremi k trajnostnemu razvoju, ki vključuje večjo uporabo obnovljivih virov energije, kot so sončne elektrarne na javnih parkiriščih in zgradbah. Elektroenergetsko omrežje ne omogoča novih večjih porabnikov, zato je v kratkoročnem načrtu nova povezava med razdelilno transformatorsko postajo Trebnje, industrijsko in obrtno cono v zmogljivosti 5 MVA. Ureditev ustreznega odvodnjavanja padavinskih voda bo prav tako ključen cilj, saj trenutni sistem ni zgrajen za količino padavin, ki je v zadnjih letih značilna zaradi podnebnih sprememb. Vizija vključuje izboljšanje zelene infrastrukture z zasaditvijo zelenih barier za ločevanje poslovnih in stanovanjskih površin ter vzdrževanje javnih površin.

3. Skupno upravljanje cone in optimizacija stroškov

Vzpostavitev upravljanja gospodarstva in odgovorne osebe za razvoj OCT bo omogočila boljše vzdrževanje skupnih površin, ceste, zelenih površin in komunalne infrastrukture. Skupni upravitelj bo prav tako zadolžen za iskanje načinov za znižanje tekočih stroškov podjetij kot so stroški elektrike in ogrevanja, prek skupinskih nabav ter sodelovanja pri energetskih rešitvah. Cilj je vzpostaviti bolj usklajeno in učinkovito delovanje vseh podjetij v coni.

4. Razvoj družbene infrastrukture za podjetja in delavce

Vizija OCT vključuje tudi izboljšanje pogojev za delavce, kar bo olajšalo privabljanje delovne sile iz drugih regij in držav. Obstaja želja po izboljšanju gostinske ponudbe, kar bo povečalo kakovost življenja zaposlenih znotraj



Širitvene faze OCT

cone in pripomoglo k večji privlačnosti območja za nove poslovne dejavnosti. Poleg novih delovnih mest je treba zagotavljati delovanje drugih družbenih storitev, ki izboljšajo kakovost bivanja (šport, socialna vključenost, zdravstvo, izobraževanje in kultura).

5. Spodbujanje sodelovanja in ustvarjanje sinergij med podjetji

Vizija razvoja OCT predvideva večje sodelovanje med podjetji znotraj cone, še posebej pri skupnih naložbah in rešitvah, kot so energetske rešitve, logistika in uporaba skupnih prostorov. To bo podjetjem omogočilo optimizacijo stroškov in ustvarjanje novih poslovnih priložnosti znotraj cone.

Širitev in umeščanje dejavnosti v OCT

Širitev OCT je načrtovana v štirih fazah, pri čemer se vsaka osredotoča na strateški razvoj infrastrukture, poslovnih prostorov in povezav. Pristop omogoča ustvarjanje sodobnega, dinamičnega prostora za podjetnike, hkrati pa odgovorno upravlja z naravnimi omejitvami, kot so poplavne nevarnosti in varovanje okolja.

1. Prva faza – Južni vhodni prostor cone

Prva faza razvoja je predvidena južno od novega krožišča na vzhodni strani ob državni cesti, za kar je že sprejet OPPN. Ta del bo služil kot vhod v obrtno cono, tam bodo trije manjši objekti, namenjeni skupnostnim prostorom ali delavnicam za mirne obrtniške dejavnosti. Prostori bodo na voljo po principu inkubatorja – obrtniki bodo lahko v teh prostorih za omejeno časovno obdobje začeli z dejavnostjo, kar jim bo omogočalo prehod iz domačih garaž na večje poslovne površine. Poleg tega bodo na voljo poslovno-storitveni prostori z različnimi dejavnostmi, kot so šport, inkubatorji in trgovine, kar bo okrepilo uporabnost območja za širšo skupnost. Odlok o zazidalnem načrtu za industrijsko-trgovsko-podjetniško cono Trebnje (OPPN) sicer omogoča tudi dejavnosti industrije, obrti, trgovine in poslovno-storitvenih dejavnosti.

2. Druga faza – Izgradnja GJI in trgovsko-skladiščni objekt

V drugi fazi sta načrtovana izgradnja glavne gospodarske javne infrastrukture (GJI) in postavitve večjega trgovsko-skladiščnega objekta v skrajno jugovzhodnem delu cone. Cilj te faze je podpreti večje poslovne dejavnosti, ki zahtevajo razširjeno trgovsko-skladiščno infrastrukturo, ter izboljšati omrežje GJI v coni.



Slike z dogodka: Razprava o viziji Obrtne cone Trebnje

3. Tretja faza – Razvoj vzhodnega dela in navezava na industrijsko cono

Tretja faza se osredotoča na vzhodni del cone, kjer je predvidena povezava z industrijsko cono. V tem delu bodo dokončane manjkajoče povezave za GJI (ceste, elektrika, voda, kanalizacija, optika), kar bo omogočilo umestitev večjih objektov za specializirane dejavnosti. Dva nova cestna kraka bosta povezovala industrijsko cono in naselje Primštal, kar bo pripomoglo k boljši pretočnosti prometa in dostopu.

4. Četrta faza – Razvoj severozahodnega dela in nadgradnja GJI

Četrta faza predvideva širitev na severozahodnem delu cone. V tej fazi sta načrtovani nadomestitev stanovanjske enote, ki se nahaja znotraj gospodarskih površin, ter izgradnja dodatne infrastrukture (cesta, elektrika, voda, kanalizacija, optika). Treba bo omogočiti navezavo na severno obvoznico, ki bo to območje povezala z okolico. Na podlagi urbanistične zasnove bo tako omogočen nov prostor za tri večje objekte, namenjene trgovsko-poslovni dejavnosti.

Upoštevanje naravovarstvenih in poplavnih omejitev

Razvoj vseh faz bo izveden v skladu z naravovarstvenimi smernicami, ki jih določajo podatki o poplavni nevarnosti v osrednjem, severnem in južnem delu obrtne cone. Pri načrtovanju infrastrukturnih objektov in novih stavb bodo upoštevani naravni pogoji, s čimer bo razvoj cone dolgoročno vzdržen in odgovoren do okolja.



Slike z dogodka: Razprava o viziji Obrtne cone Trebnje

UPRAVLJANJE OBRTNE CONE TREBNJE

Za optimalno izkoriščanje potenciala OCT in zadovoljitev potreb vseh deležnikov je nujno vzpostaviti učinkovito in trajnostno upravljanje. Z izboljšanim upravljanjem želimo uskladiti delovanje podjetij, lastnikov zemljišč in lokalne skupnosti ter povečati sinergijske učinke. To bo omogočilo rast in razvoj podjetij, izboljšanje infrastrukture, večje zadovoljstvo uporabnikov ter povečanje ugleda in konkurenčnosti OCT. V skladu z vizijo razvoja bo izboljšano upravljanje prispevalo k ustvarjanju privlačnega in vzdržnega poslovnega okolja, kar bo spodbudilo trajnostni razvoj in dolgoročni uspeh OCT.

Med prvimi ukrepi za doseganje te vizije je vzpostavitev **posvetovalnega telesa**, ki ga bo koordinirala Občina Trebnje. To telo bo imelo pomembno vlogo pri usklajevanju dejavnosti in sprejemanju odločitev za razvoj in operativno delovanje OCT.

Pri nadaljnjem upravljanju obstaja več možnosti organizacijske strukture, med katerimi je ključna vzpostavitev zaupanja med deležniki OCT, ki so podjetja, lastniki zemljišč, lokalna skupnost in občina. Zaradi izraženih potreb podjetij po izboljšanju cest, odvodnjavanju meteornih voda, energetske preskrbi, vzdrževanju javnih površin in morebitni stanovanjski gradnji je učinkovito upravljanje ključni dejavnik za nadaljnji razvoj OCT.

V nadaljevanju so predstavljeni trije modeli upravljanja: **notranji upravljavec, občina kot upravljavec in zunanji upravljavec.**

5.1 Notranji upravljavec

Notranji upravljavec

Model **notranjega upravjavca** predvideva tri možnosti:

1. **Predstavniki podjetij** iz cone vodi upravljanje.
2. **Zavod ali organizacija**, ki jo soustanovijo podjetja in občina.
3. **Podjetje**, ki je hkrati lastnik in upravljavec cone.

Notranji upravljavec je odgovoren za vzdrževanje infrastrukture, urejanje okolice, sodelovanje z občino in razvoj poslovnih priložnosti. Glavna prednost notranjega upravljanja je, da je upravljavec del cone, dobro



Slike z dogodka: Razprava o viziji Obrtne cone Trebnje

pozna lokalne razmere in potrebe podjetij ter ima interes za razvoj in prepoznavnost cone.

Slabosti so največje pri prvem podtipu, saj lahko pride do konfliktov interesov, saj je upravljavec hkrati podjetnik v coni. Podjetja se lahko soočajo s težavami pri usklajevanju upravljavskih dejavnosti s svojo osnovno dejavnostjo.

Primeri dobre prakse vključujejo **BTC City Ljubljana, Graphisoft SE v Budimpešti in Zavod poslovno proizvodna cona Tezno**, kjer so podjetja solastniki upravljavca in aktivno sodelujejo pri razvoju cone.

5.2 Občina kot upravljavec

V tem modelu je **občina** odgovorna za upravljanje cone. Prednosti vključujejo poznavanje lokalnega okolja in dostop do javnih sredstev, kar omogoča hitrejše odločitve o infrastrukturnih projektih.

Vendar občine pogosto nimajo zadostnih sredstev ali kadrov za učinkovito upravljanje. Prav tako lahko pride do postopkovnih zapletov in nasprotij interesov, če občina daje prednost enemu podjetju pred drugimi. Občina ima druge upravne in z zakoni določene naloge, ki ne omogočajo neposrednega upravljanja območja OCT, prav tako nima vedno pravice graditi za uresničevanje prostorskih aktov.

Primer dobre prakse s takšnim modelom je projekt **Seestadt Aspern** na Dunaju, kjer občina aktivno sodeluje pri razvoju poslovno-stanovanjskih območij.

5.3 Zunanji upravljavec

Zunanji upravljavec je neodvisna organizacija, specializirana za upravljanje poslovnih con. Prednosti vključujejo objektivni pogled, širšo mrežo stikov in manjšo verjetnost konflikta interesov.

Slabosti vključujejo pomanjkanje lokalnega znanja in ekonomske interese upravljavca, ki se izogiba projektom brez dobička. Zunanje upravljanje je tudi dražje.

Primer dobre prakse sta **INKOBA** v Zgornji Avstriji in podjetje **Technopolis**, ki upravlja cone v več državah Baltika in Skandinavije.

Na podlagi postopka izdelave vizije in opravljene analize se za prihodnje upravljanje OCT izoblikujeta dva možna scenarija:

Vizija razvoja obrtne cone Trebnje



OBČINA TREBNJE

ojni center
o mesto

Slike z dogodka: Razprava o viziji
Obrtne cone Trebnje

1. Prvi – kratkoročni scenarij:

Občina Trebnje prevzame aktivnejšo vlogo pri koordinaciji med podjetji in ključnimi deležniki, da ohrani in nadgradi sodelovanje, vzpostavljeno med pripravo vizije. Občina še naprej skrbi za izvajanje občinskega prostorskega načrta, kar vključuje pridobivanje zemljišč, gradnjo in vzdrževanje javne infrastrukture, s čimer podjetjem zagotavlja boljši dostop do komunalno opremljenih površin.

2. Drugi – dolgoročni scenarij

V poznejši fazi ob sočasnem razvoju industrijske cone bi občina upravljanje OCT postopoma prenesla na notranjega ali zunanjega upravljavca, ko se doseže dovolj velika kritična masa za vzpostavitev novega organa. V tem primeru bi deležniki za delovanje upravljavca na podlagi skupnega dogovora prispevali mesečne ali letne finančne prispevke. Občina bi še naprej zagotavljala ustrezno gospodarsko javno infrastrukturo, podjetja pa bi s skupnim nastopom na trgu pridobila boljši dostop do potrebnih storitev.

Upoštevanje naravovarstvenih in poplavnih omejitev

Pomemben vidik upravljanja OCT sega tudi na širše dolenjsko območje, saj v bližini obstajajo tudi druge poslovne površine, kjer se odpirajo priložnosti za sodelovanje med podjetji in javnimi storitvami, kot so stanovanja, izobraževanje (univerze in raziskovalne ustanove) ter zdravstvo. Zato bi bilo omejevanje upravljanja zgolj na območje občine Trebnje neoptimalno.

AKCIJSKI NAČRT

Naziv ukrepa	Odgovorna organizacija
Vzpostavitev delovne skupine za razvoj OCT	Občina Trebnje
Izdelava strokovnih podlag in prostorskih aktov za razvoj OCT	Občina Trebnje
Zagotavljanje pogojev za trajnostno mobilnost	Občina Trebnje
Vzpostavitev strateškega partnerstva z izobraževalno ustanovo	Občine Trebnje in podjetja v OCT
Izgradnja stanovanj za delavce v bližini OCT (samski dom)	Naložbenik
Umestitev in načrtovanje severne trebanjske obvoznice (proti Cvibljam)	Občina Trebnje
Razvoj skupnih poslovnih storitev (za obrt in poslovno-podporne storitve)	Občina Trebnje & zasebni naložbenik
Izdelava zasnove za razvoj infrastrukture v OCT	Občina Trebnje & podjetja
Študija ranljivosti okolja in možnosti za modro-zelena infrastrukturo	Občina Trebnje
Podpora podjetništvu in inovacijam	Občina Trebnje
Izvedba trajnostne energetske rešitve (skupnostna elektrarna/sistem DOLB)	Javno-zasebno partnerstvo
Organizacija letnega tematskega srečanja za lokalne podjetnike	Občina Trebnje & OOZ Trebnje

Časovni okvir	Finančni okvir (EUR)	Vir financiranja
2024	Redna dejavnost	/
Na letni ravni	Redna dejavnost	/
Na letni ravni	500.000	Lastna in EU sredstva
2027	Redna dejavnost	/
2027	500.000	Zasebni kapital
2025-2035	1.000.000	Javna sredstva
2030	1.000.000	Javno-zasebno partnerstvo
2028	50.000	Javno-zasebno partnerstvo
2030	250.000	EU projekt
Na letni ravni	30.000	Občinska in državna sredstva
2030	2.000.000	Javno-zasebno partnerstvo
Na letni ravni	1.000	Lastna sredstva

Akcijski načrt za razvoj **OCT** vključuje ključne ukrepe, ki bodo pripomogli k trajnostnemu razvoju cone in zagotavljanju ugodnega poslovnega okolja za obstoječa podjetja ter privabljanju novih naložbenikov.

Med najpomembnejšimi ukrepi so:

1. **Vzpostavitev delovne skupine za razvoj OCT**, ki bo koordinirala nadaljnji razvoj cone ter povezovala podjetja in občino pri strateškem načrtovanju.
2. **Izdelava strokovnih podlag in prostorskih aktov** bo zagotovila, da se razvoj cone izvaja na usklajen in zakonodajno skladen način.
3. **Trajnostna mobilnost** bo zagotovljena z infrastrukturnimi izboljšavami, ki bodo podprte z lastnimi in EU sredstvi, kar bo zmanjšalo ogljični odtis cone.
4. **Strateško partnerstvo z izobraževalno ustanovo** bo spodbudilo sodelovanje med podjetji in izobraževalnimi institucijami za razvoj inovacij in kompetenc delovne sile.
5. **Načrtovanje severne trebanjske obvoznice** bo izboljšalo prometno dostopnost in zmanjšalo obremenitve mestnega središča.
6. **Razvoj skupnih poslovnih storitev** bo omogočil boljše pogoje za poslovno podporo podjetjem, kar bo povečalo njihovo konkurenčnost.
7. **Razvoj infrastrukture in študija ranljivosti okolja** bosta podlaga za trajnostno in dolgoročno načrtovanje cone, vključno z možnostmi za modro-zelena infrastrukturo.
8. **Podpora podjetništvu in inovacijam** bo na letni ravni spodbujala nove poslovne ideje in inovacije.
9. **Izvedba trajnostnih energetske rešitve** bo zmanjšala energetske stroške podjetij in prispevala k okolju prijaznejšemu poslovanju cone.

Ta načrt postavlja trdne temelje za trajnostni gospodarski razvoj s poudarkom na sodelovanju med javnimi in zasebnimi deležniki ter trajnostnimi rešitvami.



VIRI IN LITERATURA

- Garrido-Marijuan, A. P. (2017). **The making of a smart city: best practices across Europe**. <https://www.smartcities-infosystem.eu>: GOPA Com. Pridobljeno iz <https://www.smartcities-infosystem.eu>
- **INKOBA Oberes Innviertel**. (10. 09 2024). Pridobljeno iz Business Upper Austria: <https://www.biz-up.at/en/investor-service/inter-communal-settlement-projects-and-business-parks/inkoba-oberes-innviertel>
- **Lokalni energetske koncept Občine Trebnje**. 2022. www.trebnje.si/media/uploads/2023_VSEBINSKE_STRANI/OOPI/LEK_TREBNJE_2023_2030.pdf
- **Lokalni energetske koncept Občine Trebnje, 2022**
- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje** (Uradni list RS, št. 50/13, 35/14-popr., 49/16, 14/18 – OROPN157, 72/18, 32/19 – OROPN57, 25/23 in 19/24)
- **Seestadt Aspern**. (10. 09 2024). Pridobljeno iz <https://www.aspern-seestadt.at/en>
- **Technopolis**. (10. 09 2024). Pridobljeno iz Technopolis: <https://technopolisglobal.com/>
- **World Economic Forum**. (22.062023). Pridobljeno iz weforum: <https://www.weforum.org/agenda/2023/06/struggling-cities-should-look-to-detroit-for-lessons-on-revival/>



Občina Trebnje
Goliev trg 5, 8210 Trebnje

tel: +386 73 48 11 00
e-pošta: obcina.trebnje@trebnje.si