

**TAMARA MIHINJAČ PLEŠE, dipl.ing.arh.**  
Izvršna direktorica za poslovnu koordinaciju  
Urbanistički institut Hrvatske d.o.o.

## **URBANIZAM KAO RAZVOJNI MANAGEMENT = KARTA ZA USPJEH INVESTICIJE**

### **1. UVOD**

Urbanizam (i prostorno planiranje) prepostavljaju mogućnost odnosno bolje rečeno vještinu „razmišljanja unaprijed“ te kombiniranja sadašnjih i budućih potreba u sklopu danih prostornih mogućnosti.

Organizacija, prostorna ali i vremenska, koja ponekad podsjeća na rješavanje 3D puzzla, je zajednički i najvažniji segment i prostornog planiranja i razvojnog managementa.

Urbanizam u Hrvatskoj nije novost, nije nov ni koncept razvojnog managementa, čemu u prilog govori činjenica da imamo možda najdužu povijest u urbanističkom i prostornom planiranju u Europi (Urbanistički institut osnovan je 1947. godine).

Međutim, bez obzira na dugu povijest, čini se da još uvijek postoje prepreke u realizaciji projekata, a koje su rezultat zanemarivanja važnosti urbanizma i prostornog planiranja kao temeljnog dokumenta za uređenje prostora i provedbu samih projekata.

Osnovna greška je preskakanje faze detaljne provjere provedivosti projekta prema uvjetima iz prostorno – planske dokumentacije.

Investitori uglavnom budu obeshrabreni šumom različitih i često netočno interpretiranih informacija o zakonima, propisima, pravilima i procedurama.

Najčešće se pogrešno tumačenje odnosi na mogućnosti planiranog zahvata prema uvjetima u prostornim planovima svih razina.

### **2. URBANIZAM I LOKALNA SAMOUPRAVA**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17) razlikuje tri razine prostornih planova / prostornog planiranja: državnu, područnu (regionalnu) i lokalnu razinu. Intencija zakonodavca je da se zahvati/ područja/ namjene od državnog značaja planiraju na državnoj razini iz razloga da strateški državni projekti i interesi ne ovise o lokalnoj samoupravi. Ista logika se naravno odnosi i na zahvate regionalnog značaja.

Unatoč tome, u rukama lokalne samouprave ostao je veliki dio moći u kreiranju svog prostora. Prostorni planovi koje donosi lokalna samouprava (općinska i gradska vijeća) imaju snagu i pravnu prirodu podzakonskog propisa.

Lokalne samouprave koje shvaćaju važnost uređenosti prostora kroz urbanizam te u cilju zajedničkih interesa lokalne zajednice i investitora aktivno provode pozitivnu politiku prostornog planiranja, čime se put do realizacije projekta znatno olakšava. U tom slučaju se razvojni management za projekt svodi na izradu best use koncepta u skladu s uvjetima iz prostornog plana te vođenje projekta u cilju što bržeg ishođenja akta za gradnju i realizacije projekta.

Međutim, što u slučaju kada željeni projekt ne može biti realiziran prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji?

Tu na vidjelo izlazi važnost razvojnog managementa, što je vidljivo u pozitivnim primjerima u točki 4.

### **3. NAŠ PRISTUP**

U Urbanističkom institutu Hrvatske rade i prostorni planeri- urbanisti i arhitekti ali i stručnjaci za zaštitu okoliša i prirode, koji svi podjednako surađuju i s gradovima i općinama (i županijama) u javnom sektoru kao i s investitorima u privatnom sektoru. S obzirom na to, s naše strane postoji jako dobro poznавanje i razumijevanje kako jednih tako i drugih u smislu potreba i zahtjeva u svakom pojedinom projektu.

Svaki projekt predstavlja izazov za sebe te se razvojnim managementom obuhvaćaju svi specifični koraci i aktivnosti prilagođeni pojedinačnom projektu.

Sa svakim novim klijentom i novim projektom izrađuje se detaljna strategija kako bi se osigurao rezultat u što kraćem vremenu. U izradu strategije uključuju se svi ključni stručnjaci te se izrađuje detaljna provjera i procjena lokacije i postojećeg stanja te prijedlog koraka odnosno mogućnosti za projekt / lokaciju uzimajući u obzir prostorno plansku dokumentaciju (ili potrebu izmjena), zakonske okvire, zaštitu okoliša i prirode, prometnu i infrastrukturnu opremljenost lokacije te prijedlog vremenskog hodograma.

Treba uzeti u obzir i da se godinama zaštita okoliša i prirode sve više uključuje u proces prostornog planiranja, da bi sada, prema važećoj regulativi, postala neizbjegjan korak u procesu izrade i donošenja prostornih planova te realizacije projekata. Zato su u radni tim koji izrađuje strategiju za realizaciju projekta od samog početka uključeni i stručnjaci za zaštitu okoliša i prirode.

Ovakav sveobuhvatni pristup omogućuje svakom klijentu uvid u sve mogućnosti te na kraju i odabir opcije koja odgovara njemu odnosno specifičnom projektu.

### **4. PRIMJERI USPJEŠNOG RAZVOJNOG MANAGEMENTA**

U nastavku su prikazani projekti kao pozitivni primjeri razvojnog managementa.

#### 4.1. LUKA I MARINA NOVALJA

Cilj izrade ovog važnog projekta za Grad Novalju bio je prvenstveno razvoj Novalje kroz uređenje obale, dodavanje sadržaja koji nedostaju, formiranje javnog kontaktnog prostora (šetnice, parka) te ostvarivanje različitih lučkih funkcija. Koncept uređenja morao je zadovoljiti funkcionalne i prostorno- organizacijske uvjete za kvalitetno funkcioniranje luke Novalje te omogućiti uklapanje funkcija i sadržaja unutar obuhvata projekta s kontaktnim područjem.

Nužno je bilo urediti prostor tako da se gradsko tkivo integrira s morem budući da je s njime u neposrednom kontaktu.

Također, u razvoju naselja izostalo je formiranje javnih prostora uz obalu. Uređenjem luke grad bi se zaštito od mora, a ujedno bi se omogućilo primanje različitih funkcija pomorskog prometa koje nedostaju (linijski brodovi, turistički/izletnički brodovi, komunalni vezovi, jedrilice i ostali privatni vezovi).

U ovom primjeru se razvojni management očitovao u nizu aktivnosti koje su uglavnom tekle paralelno, od analize postojećeg stanja i potencijala prostora, izrade Masterplana i idejnog rješenja luke i marine Novalja do Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Novalje i Urbanističkog plana uređenja luke Novalja koji su izrađeni i donešeni na način da uvjeti gradnje odgovaraju konceptu iz Masterplana i Idejnog rješenja.

*Vizualizacije Luke i marine Novalja*





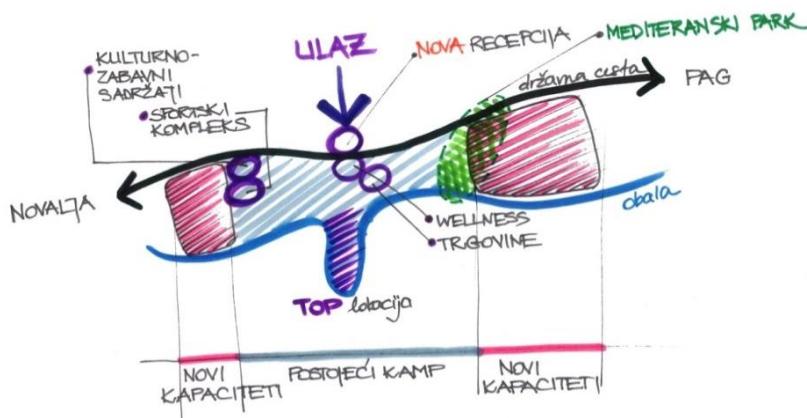


*Urbanistički plan uređenja Luke Novalja (Županijski glasnik Ličko senjske županije 22/17), Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina*

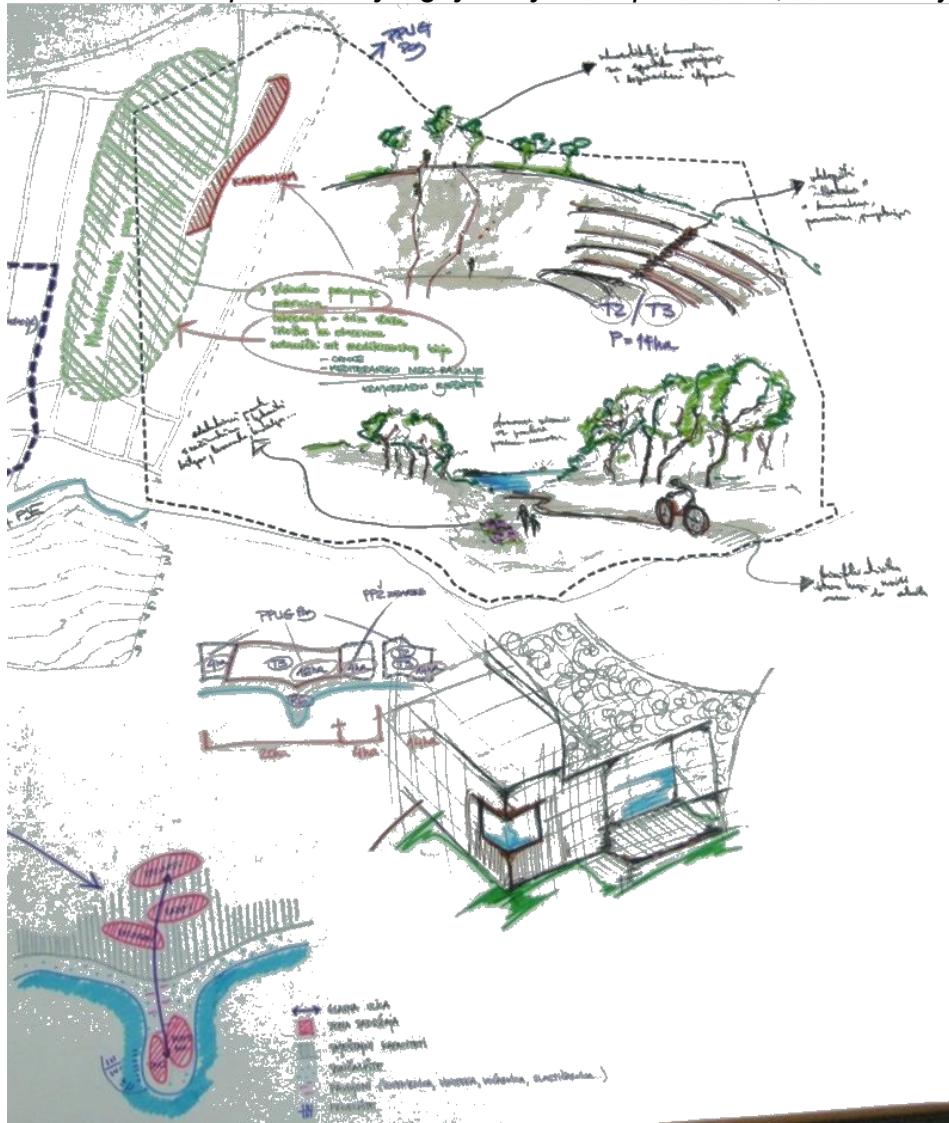
## 4.2. KAMP ŠIMUNI

Vlasnici kampa željeli su kroz izradu prvo Masterplana, a potom i idejnog rješenja cijelog kampa vidjeti koje su mogućnosti za budući razvoj te je zapravo kroz taj proces izrađena vizija dugoročnog razvijanja Kampa Šimuni. U proteklom razdoblju izmijenio se Prostorni plan Zadarske županije (povećanje kampa za 4 ha) te su sukladno Županijskom planu izrađene i donesene izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Paga.

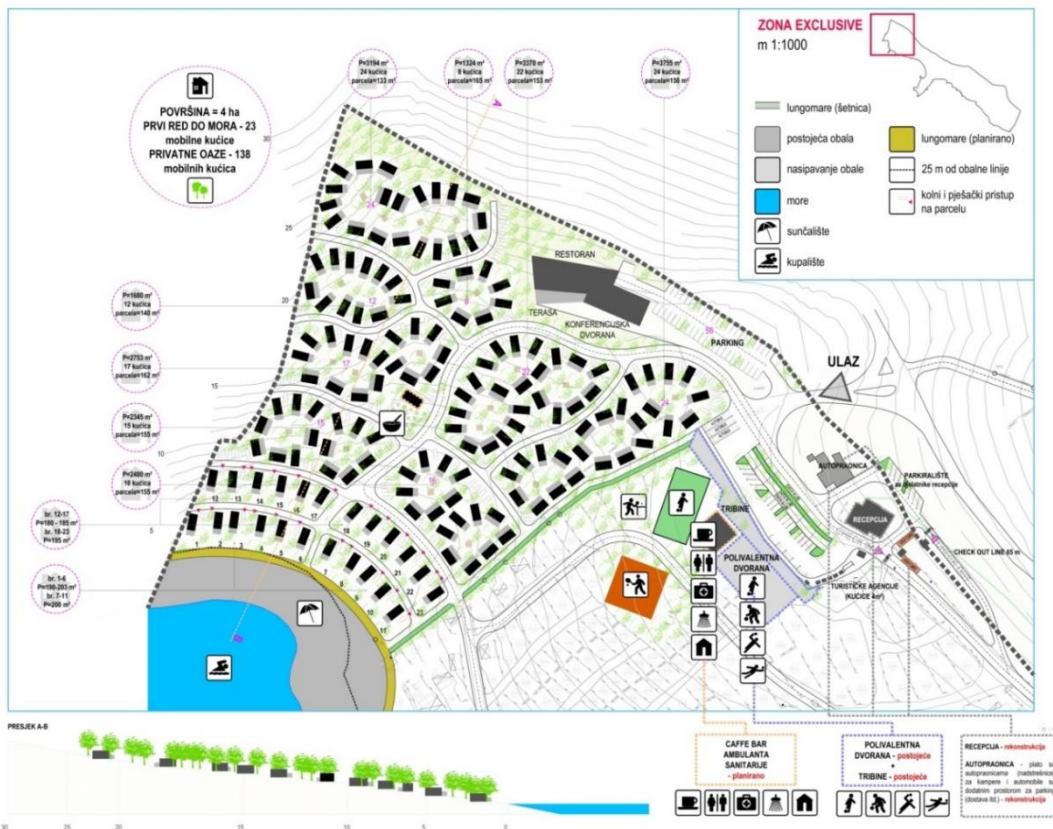
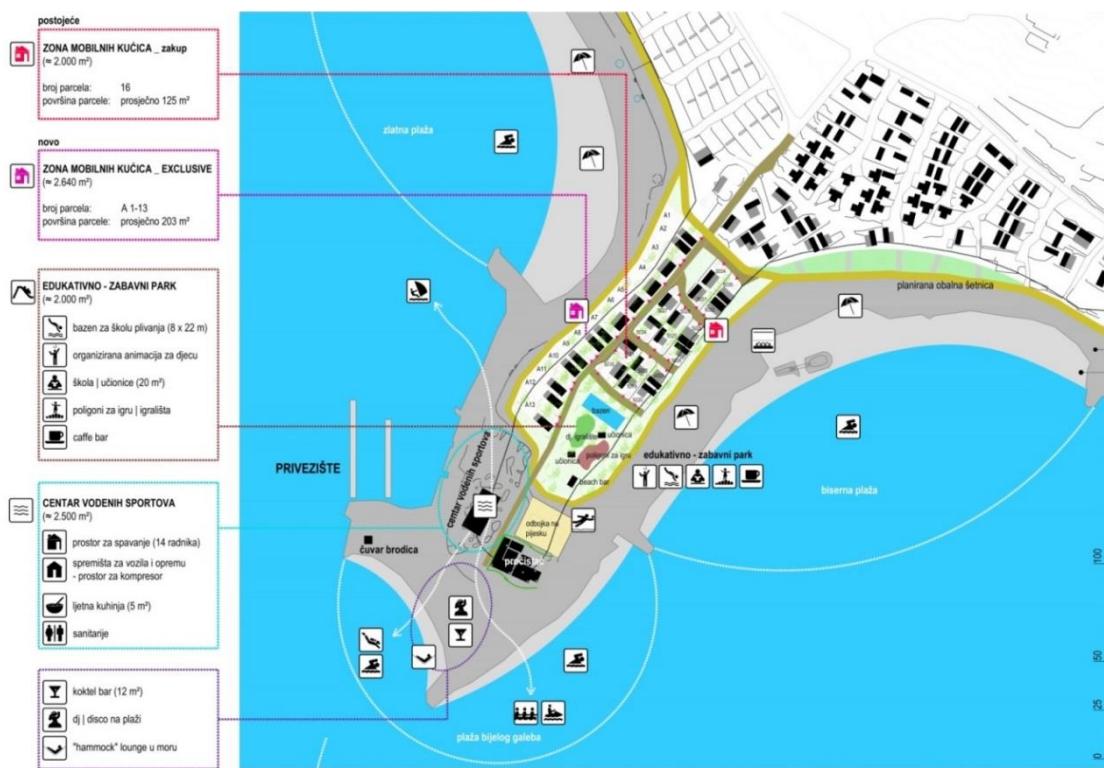
*Izvodi iz Masterplana i Idejnog rješenja Kampa Šimuni*



Izvodi iz Masterplanu i Idejnog rješenja Kampa Šimuni, vizualizacije



Izvodi iz Masterplana i Idejnog rješenja Kampa Šimuni



---

Tamara Mihinjač Pleše - Urbanizam kao razvojni management = karta za uspjeh investicije



*Vizualizacije Kampa Šimuni*

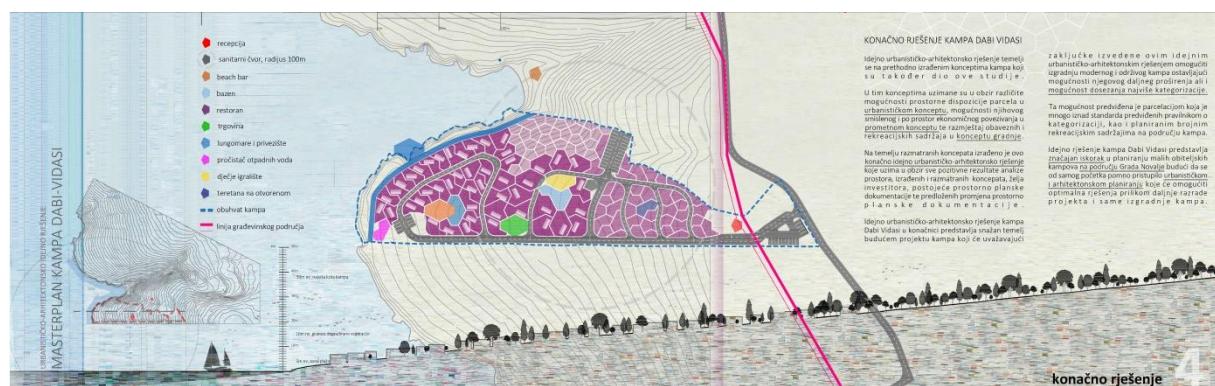
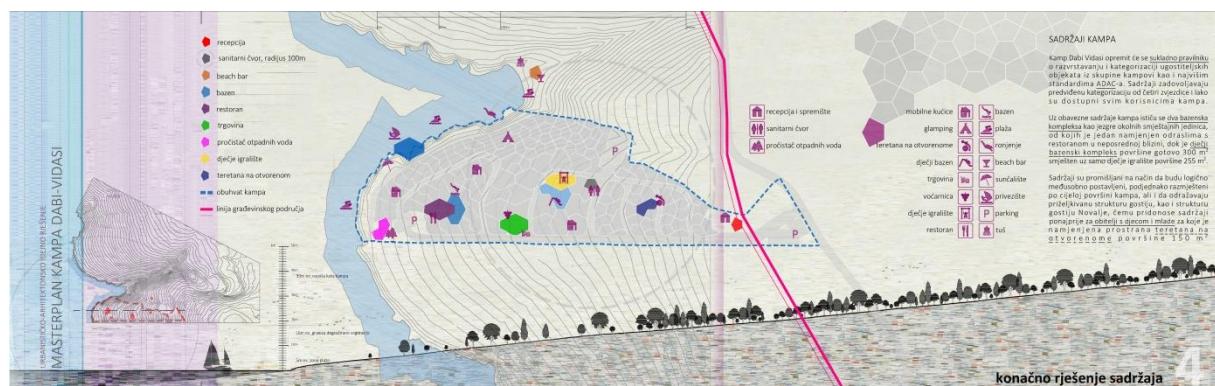


#### 4.3. DABI VIDASI

Prema konceptu Masterplana koji je izrađen prema željama investitora, planirani kamp na lokaciji Dabi Vidasi na otoku Pagu pružit će sve prednosti boravka u kampu, od prirodnog okruženja, prostranih parcela za mobilne kućice, kampere i šatore, do pogleda na more i visokokvalitetnih usluga u sklopu ponude kampa. Masterplanom je unutar kampa predviđeno uređenje 120 parcela sa svim potrebnim priključcima na svakoj od njih. U kampu je omogućen odabir smještaja u mobilnim kućicama u de luxe zoni uz samu obalu, ili na prostranim parcelama u šumovitoj zoni kampa.

Za ovaj projekt inicirana je i provedena izmjena Prostornog plana županije te su na temelju Masterplana i provedene ocjene o potrebi strateške procjene, u tijeku izrade Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Novalje te Urbanistički plan uređenja za zonu.

## Izvod iz Masterplana za planirani kamp na lokaciji Dabi Vidasi



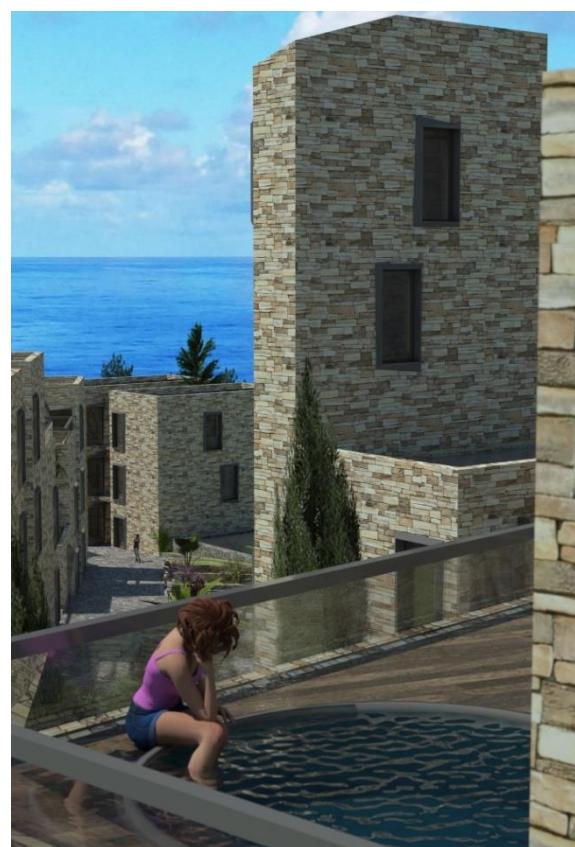
#### 4.4. ŠULJIĆA Selo

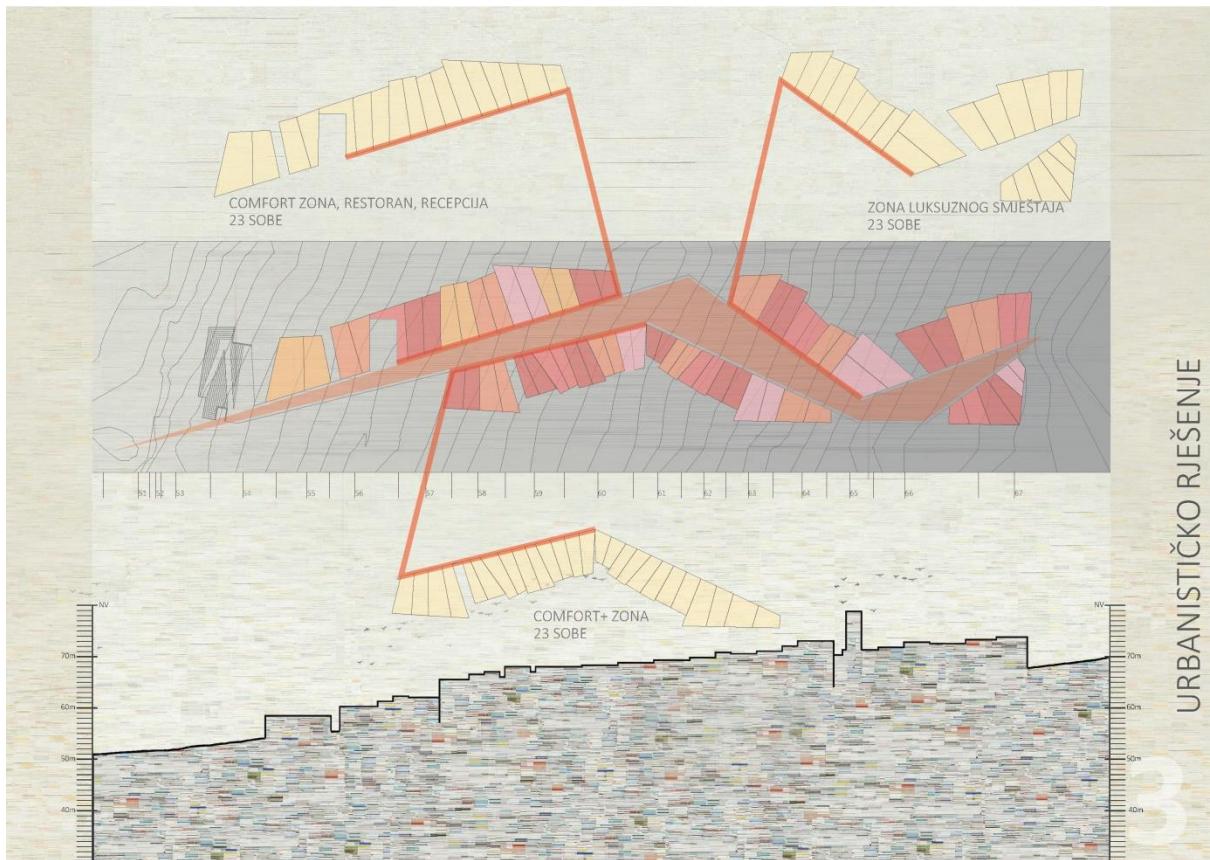
Koncept ovog projekta je formiranje hotela koji će svojom strukturu i izgledom podsjećati na glavnu gradsku ulicu malog mediteranskog gradića. Razvojni management za projekt obuhvaća inicijative prema Gradu Novalji i Ličko senjskoj županiji sa ciljem izmjene prostorno planske dokumentacije.



Izvod iz Urbanističkog rješenja za Šuljića Selo

Vizualizacije Šuljića Selo

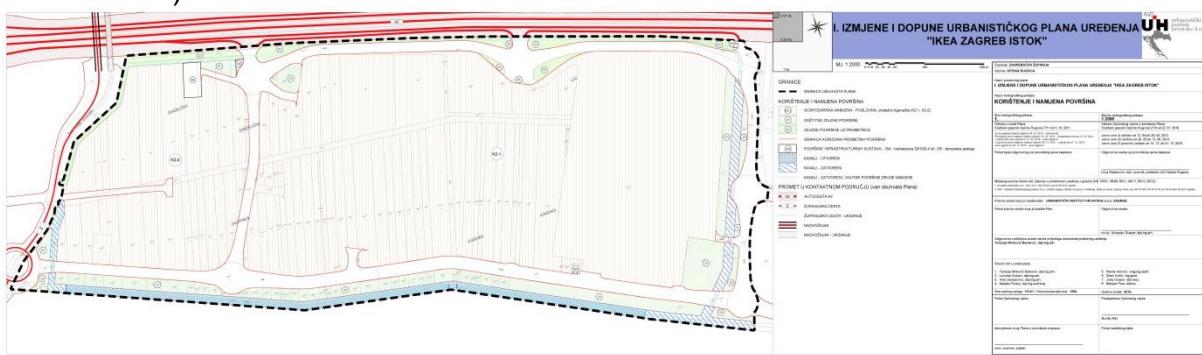




Izvod iz Urbanističkog rješenja za Šuljića Selo

#### 4.5. IKEA

Projekt IKEA je bio vrlo kompleksan, tim više što je IKEA zbog same veličine zahvata morala kupiti 42 ha zemljišta od kojih je pola bilo u građevinskom području a pola ne. Za realizaciju projekta izmijenjen je Prostorni plan uređenja Općine Rugvica, te smo izradili Urbanistički plan uređenja i proveli dvije studije utjecaja na okoliš - za sam trgovački centar te za prometnu petlju (bez izmjene petlje ulaz/izlaz, IKEA ne bi mogla funkcionirati).



Urbanistički plan uređenja IKEA, kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina

*Projekt IKEA – vizualizacija (izvor. Naručitelj)*



## 5. ZAKLJUČAK

Uspjeh i brzina investicije ovisi o prethodno ostvarenim uvjetima u prostornim planovima zbog čega se urbanizam zaista može smatrati razvojnim managementom čiji je krajnji rezultat ishođena građevinska dozvola / realizacija projekta.

Investitori / developeri odnosno nekretninski profesionalci, kad imate jakog klijenta, mi vas ohrabrujemo za akciju jer ono što se čini nemogućim - pokazuju naši primjeri - ipak je moguće. Investitoru je potreban samo njegov savjetnik iz područja tržišta nekretnina te pravi i iskusan stručni tim koji će im donijeti dozvolu.