

# URBANIZAM KAO RAZVOJNI MANAGEMENT

## = KARTA ZA USPJEH INVESTICIJE

## 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, 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.

# 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

## URBANIZAM I LOKALNA SAMOUPRAVA

- 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?

## 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 poznavanje 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.

## NAŠ PRISTUP

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

# PRIMJERI USPJEŠNOG RAZVOJNOG MANAGEMENTA

- U nastavku su prikazani projekti kao pozitivni primjeri razvojnog managementa.
- LUKA I MARINA NOVALJA
- KAMP ŠIMUNI
- DABI VIDASI
- ŠULJIĆA SELO
- IKEA

## 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.



## LUKA I MARINA NOVALJA

- Do sada je u razvoju naselja izostalo formiranje javnih prostora uz obalu. Uređenjem luke grad bi se zaštitio 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.

# LUKA I MARINA NOVALJA (vizualizacije)

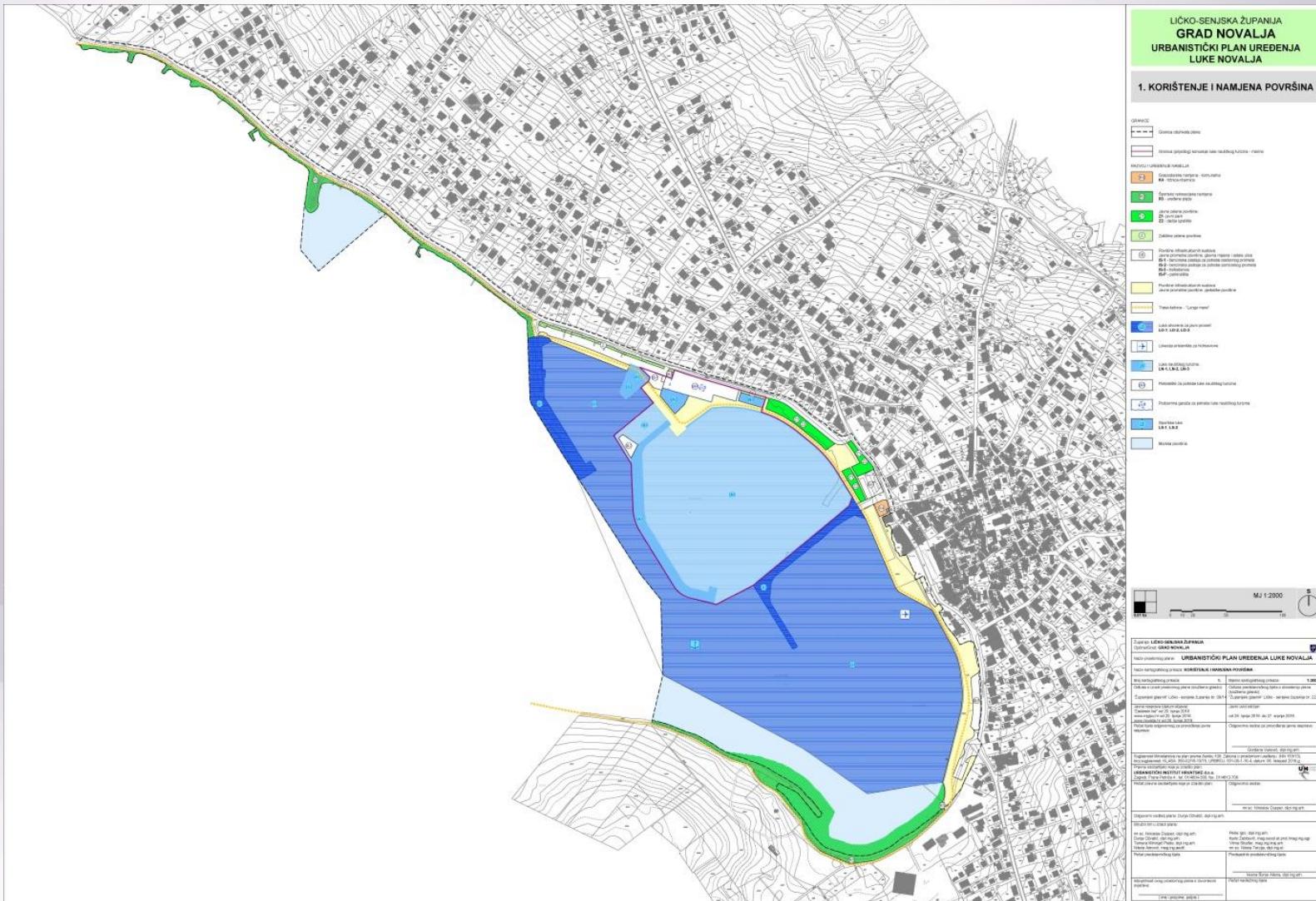


1947  
**UJI** urbanistički  
institut  
hravtske d.o.o.

## LUKA I MARINA NOVALJA (animacija)



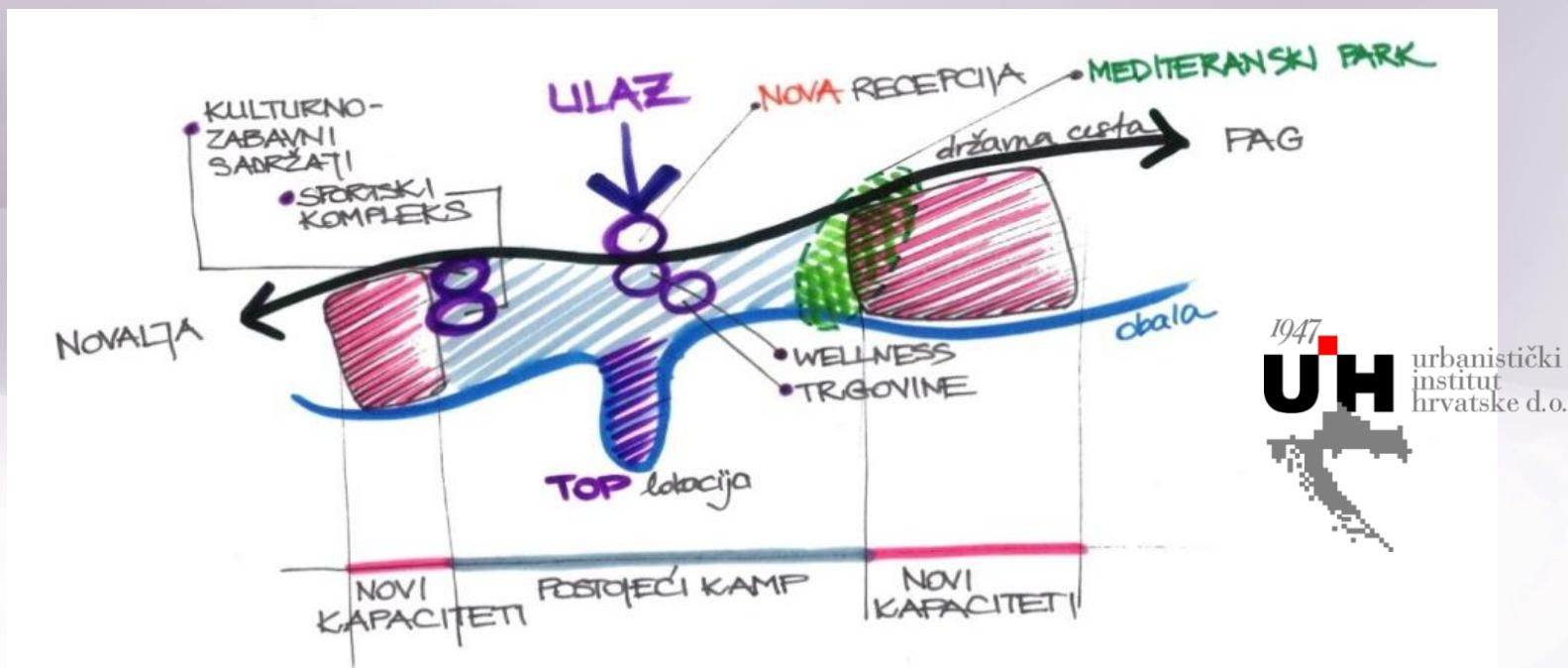
# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA LUKE NOVALJA



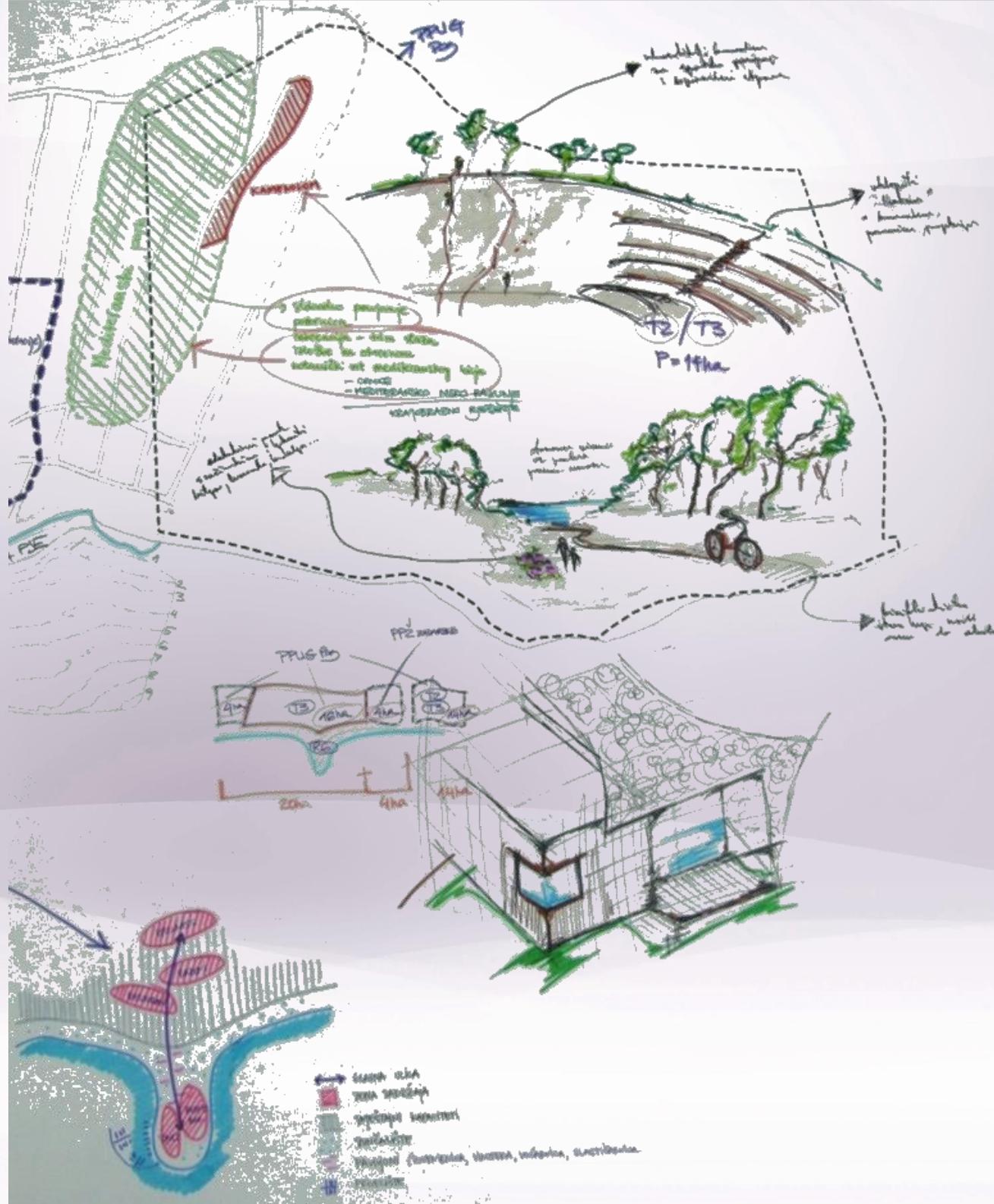
**1947**  
**UH** urbanistički institut hrvatske d.o.o.

## 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 razvitka 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.



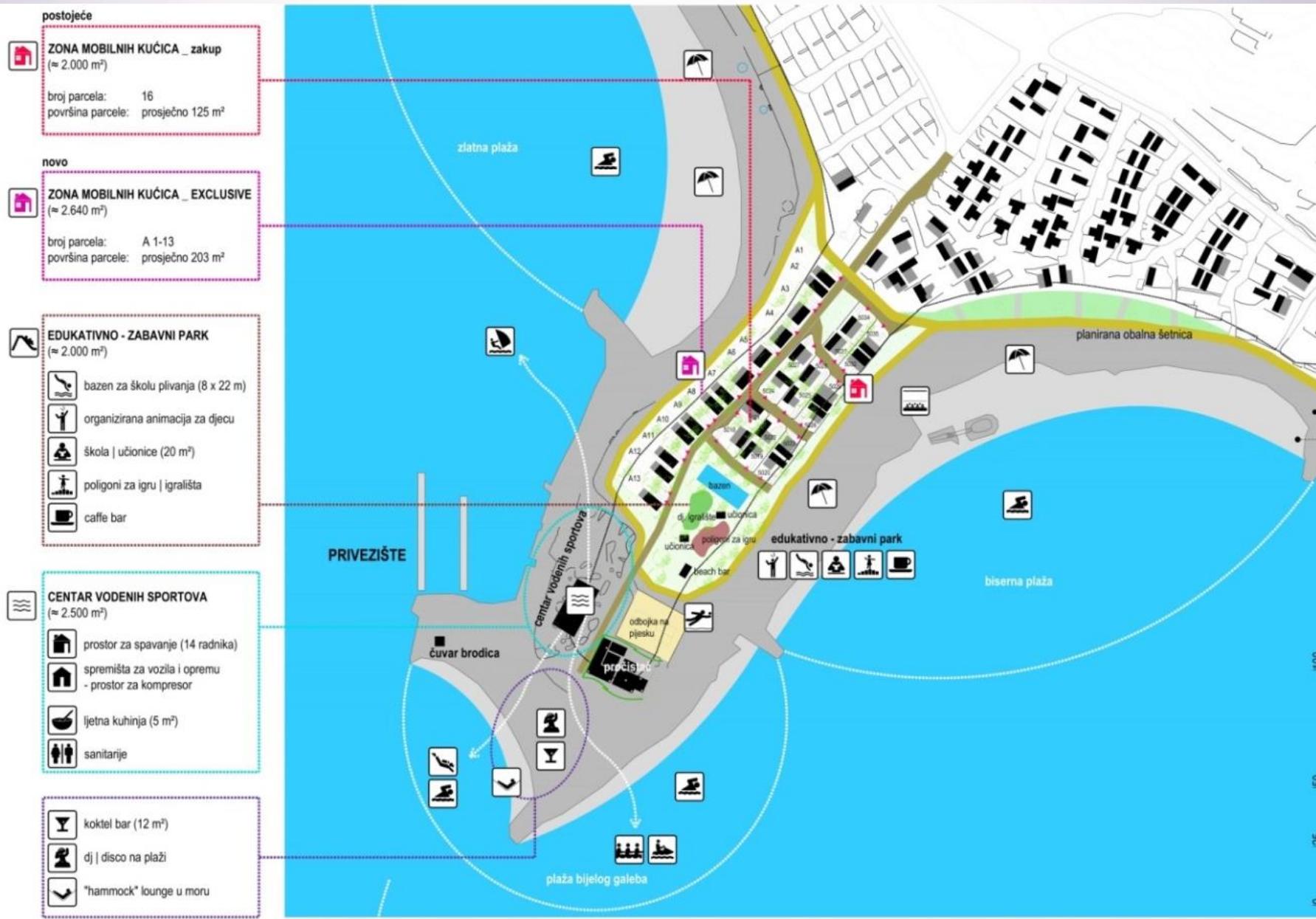
KAMP ŠIMUNI



1947  

 urbanistički  
 institut  
 hrvatske d.o.o.

KAMP ŠIMUNI



1947  
**UH** urbanistički  
institut  
hrvatske d.o.o.

# KAMP ŠIMUNI





KAMP ŠIMUNI

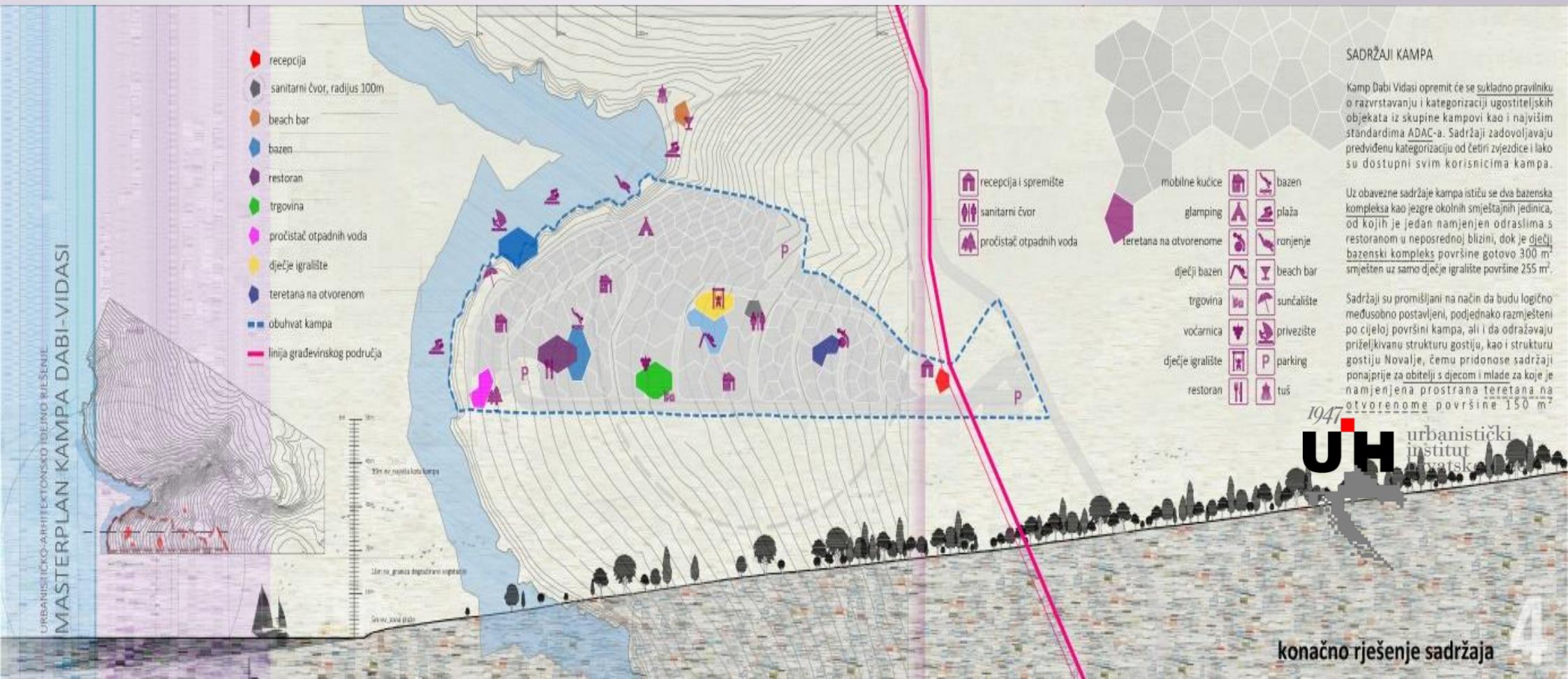


# KAMP ŠIMUNI



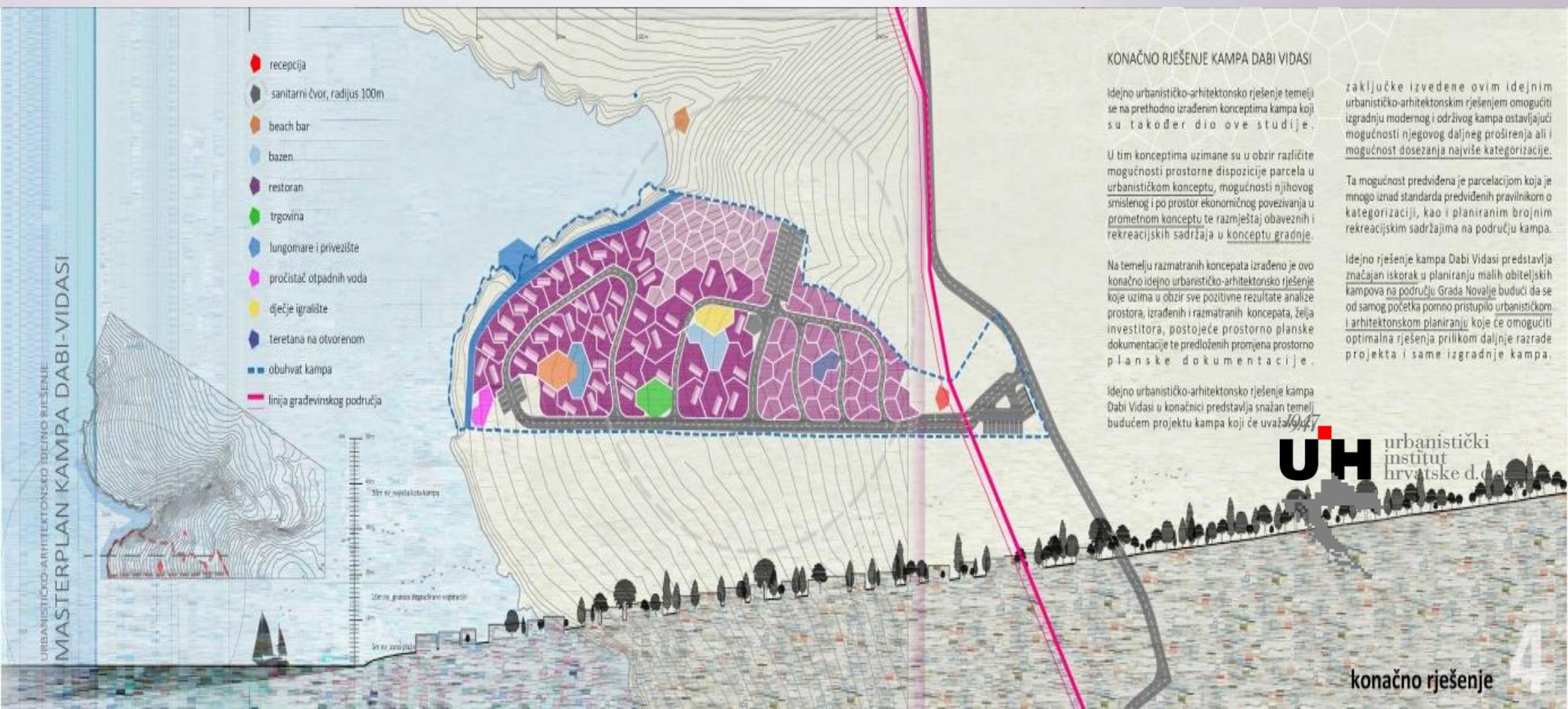
# DABI VIDASI

- 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.



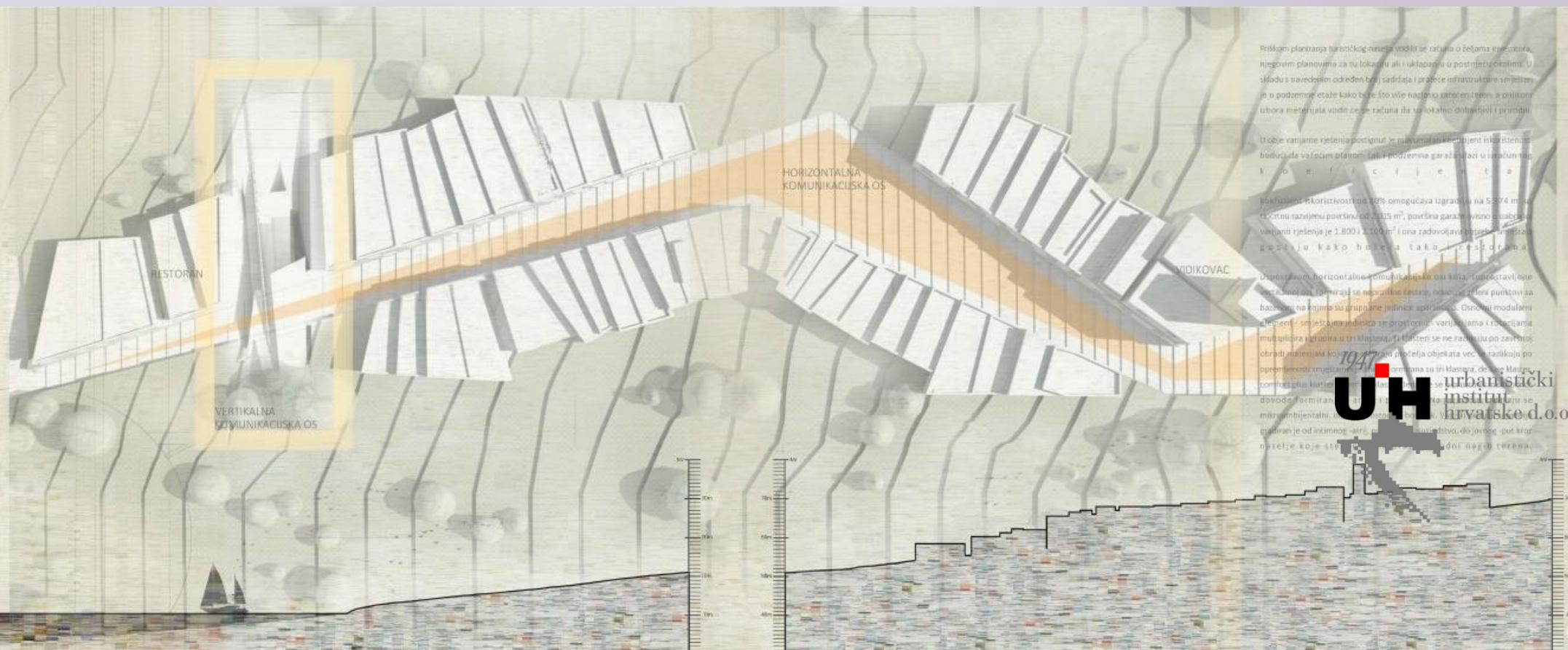
## DABI VIDASI

- 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.

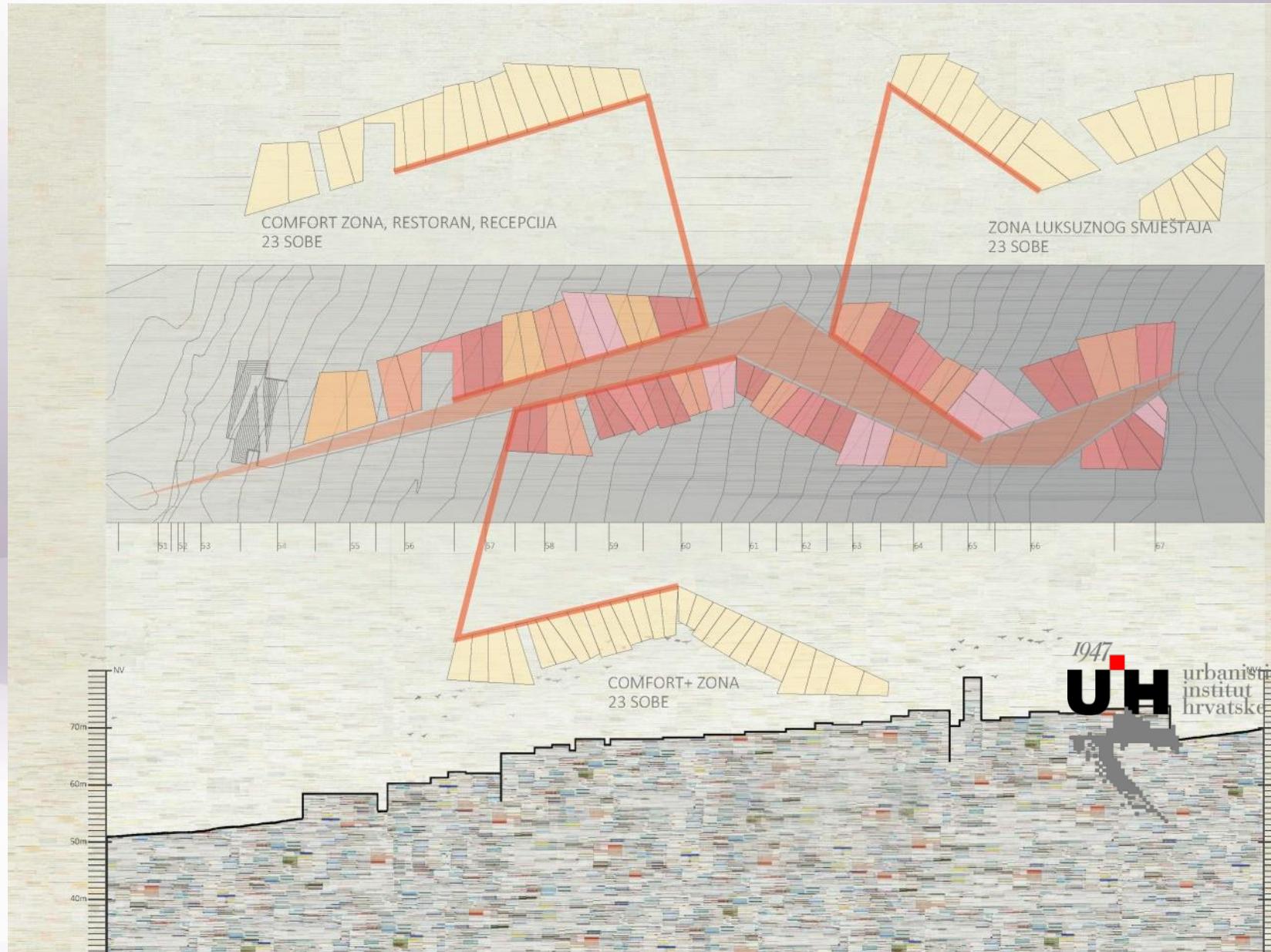


# ŠULJIĆA SELO

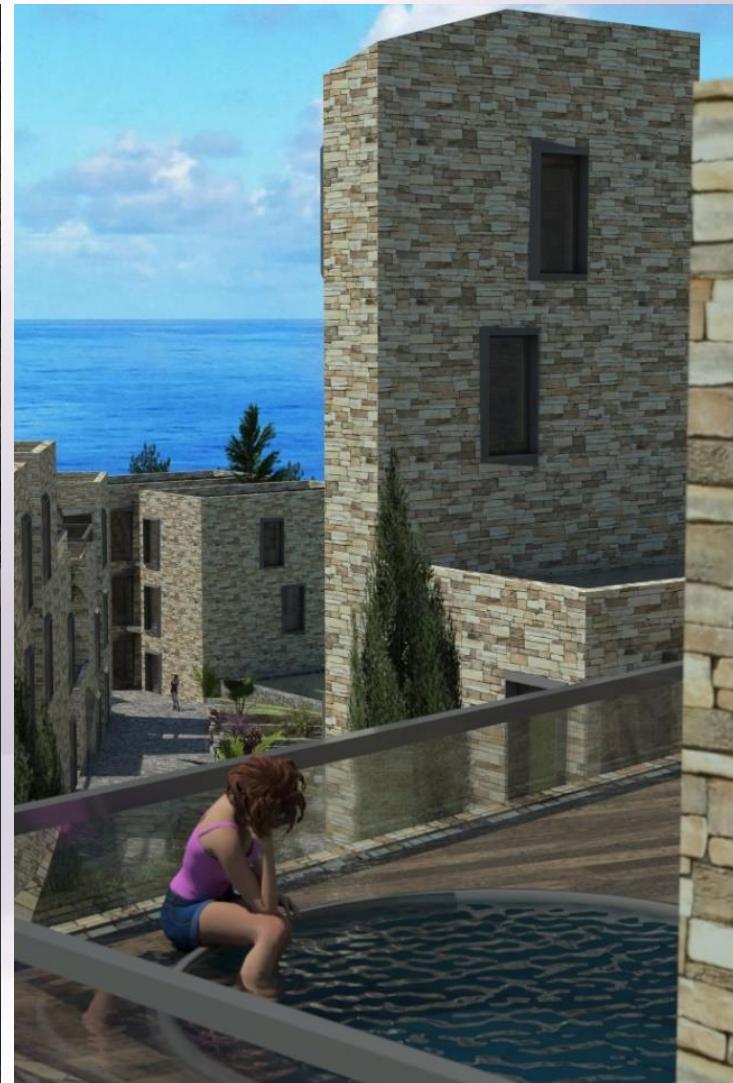
- Koncept ovog projekta je formiranje hotela koji će svojom strukturom i izgledom podsjećati na glavnu gradsku ulicu malog mediteranskog gradića.
- Razvojni management za projekt obuhvaća inicijative prema Gradu Novalji i Ličko senjskoj županiji sa ciljem izmjene prostorno planske dokumentacije.



# ŠULJIĆA SELO



# ŠULJIĆA SELO



## 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).



IKEA



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

## 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.