

Međunarodni znanstveno-stručni skup

MODELI UPRAVLJANJA PROCESIMA OBNOVE I RAZVOJA POVIJESNIH GRADOVA

Primjer Ivanić-Grada: Mogućnosti revitalizacije i obnove starog Ivanića

Ivanić-Grad, 11. studenoga 2011.

Dr.sc. Irena Đokić

Modeli upravljanja procesima obnove i razvoja povijesnih gradova

Dr.sc. Irena Đokić, znanstvena suradnica, Ekonomski institut, Zagreb, Trg J.F.Kennedy-a 7, 10000 Zagreb, Tel:
01 2362 200, 01 2362 261, Fax: 01 2335 165. idokic@eizg.hr

Sažetak:

Neiskorištene nekretnine (građevinski objekti i pripadajuće zemljište, uključujući infrastrukturu, neovisno o njihovoj prethodnoj namjeni - u nastavku: neiskorištene nekretnine ili *brownfields*), dio su mnogih većih, ali i manjih urbanih i ruralnih sredina. Pojavom štetnih učinaka, ponajprije po zdravlje, a onda i okoliš, uzrokovanih napuštenim i neiskorištenim nekretninama počinju i prva ozbiljnija istraživanja ovog problema. Posljednjih 20-ak godina, problem neiskorištenih nekretnina i nužnosti njihove prenamjene zaokuplja pažnju evropskih i svjetskih znanstvenika. Istraživanja i modelska rješenja prenamjene usmjerena su na dva glavna područja: *prenamjenu nekretnina koje se ne koriste i zapuštene su zbog neodgovarajuće razvojne strategije, što onemogućuje izradu kvalitetnih prostorno-planskih dokumenata i uspješno upravljanje zemljištem i zgradama, te stvarne i percipirane rizike povezane s postojanjem neiskorištenih nekretnina, prije svega onih povezanih sa štetnim učincima po okoliš i zdravlje čovjeka.*



ECOVAST HRVATSKA SEKCIJA



Stoga su u ovom radu predstavljeni suvremeni konceptualni modeli koji se primjenjuju u prenamjeni neiskorištenih nekretnina, a odabir pojedinog modela ovisi od slučaja do slučaja. Odabir je uvjetovan zadovoljavanjem određenih preduvjeta kao što su, na primjer, postojanje vizije razvoja, provođenje strateških razvojnih dokumenata, postojanje političke podrške, financijske mogućnosti, odgovarajuća pravna regulativa, podrška javnosti itd. Nekoliko uspješnih primjera iz međunarodne prakse, temeljenih na spomenutim modelima, predstavljeno je u radu, a isti mogu poslužiti u budućim procesima prenamjene u Hrvatskoj.

Na temelju dosadašnjih znanstvenih i praktičnih spoznaja, provedeno je istraživanje problema neiskorištenih nekretnina u hrvatskom kontekstu. Istraživanje je obuhvatilo provedbu niza intervjua, anketu te obradu dostupnih dokumenata, kako bi se prikupili kvantitativni i kvalitativni podaci vezani za konkretan slučaj. Posebno se analizirao slučaj prenamjene vojarnе Trsat u Rijeci i aspekt participacije ključnih sudionika u ovom procesu. Utvrđeno je da je ostvarena djelomična razina participacije te da je potrebno unapređivati participativne procese kako bi se ostvarili bolji rezultati u procesima prenamjene. Na kraju rada navedene su i neke preporuke, koje u budućnosti mogu biti korisne donositeljima odluka te olakšati i pospješiti postupak prenamjene.

Ključne riječi: Neiskorištene nekretnine, modeli prenamjene, Rijeka

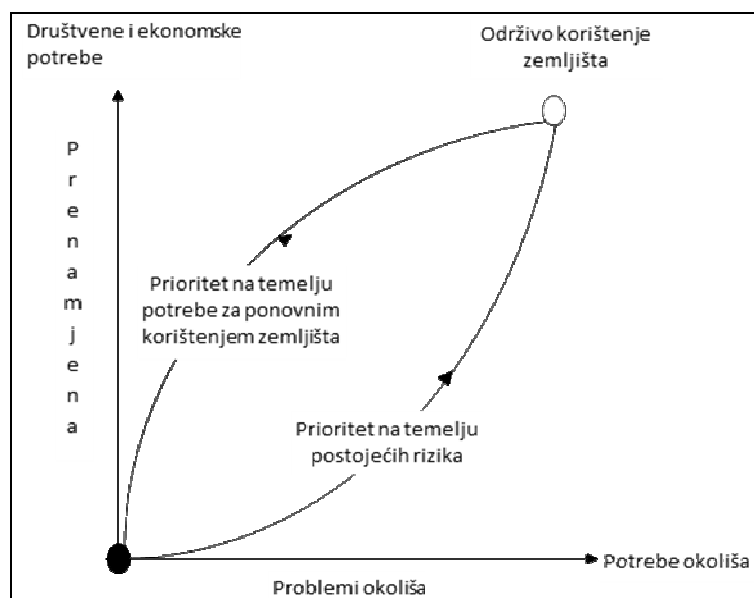
Uvod

Na području Europe uobičajeno se oslanjati na definiciju EU CLARINET radne grupe koja definira *brownfields* kao "lokaciju, uključujući i pripadajuće zemljište, koja je bila prethodno upotrijebljena, koja je djelomično ili u potpunosti neiskorištena, ima stvarne ili potencijalne probleme zagađenja, nalazi se pretežno ili djelomično u razvijenim urbanim područjima te zahtijeva intervenciju za ponovno vraćanje u upotrebu" (Umweltbundesamt, 2002: 17). U početku se termin *brownfield* koristio na općenitoj razini, označavajući područje koje je prethodno bilo u upotrebi, da bi se na taj način razlikovalo od pojma *greenfield* kao područja koje nije bilo prethodno namijenjeno razvoju. Prema dosadašnjim istraživanjima u Republici Hrvatskoj (u daljnjem tekstu RH), ustanovljeno je da ne postoji sustavno i kvalitetno rješavanje problema neiskorištenih nekretnina. S obzirom da je riječ o višedimenzionalnom problemu, pristup njegovom rješavanju nužno prelazi granice jednog znanstvenog područja i upravo zbog toga predstavlja osobit istraživački izazov u nastojanju da se istovremeno pomire zahtjevi za sve jačom zaštitom okoliša, stabilnim gospodarskim djelovanjem i osiguranjem kvalitete života društva u cjelini. Ozbiljna istraživanja u RH usmjerena na

mjerenje uspješnosti prenamjene jedva da postoje, a isto vrijedi i za analize čimbenika koji utječu na prenamjenu te rizike prisutne u postupcima prenamjene¹.

Razvojne politike su tradicionalno usmjerene na probleme onečišćenog zemljišta kroz dvije glavne perspektive. Prva je perspektiva zaštite, koja se odnosi na učinak onečišćenja na ljudsko zdravlje i kvalitetu okoliša. Druga perspektiva je prostorno-planerska i odnosi se na upravljanje učinkom onečišćenog zemljišta na korištenje zemljišta, npr. regeneracija industrijskih područja ili povećanje poljoprivredne upotrebe ili pak za stvaranje prirodnog područja. Ove različite perspektive utječu na različite pravne režime koji se koriste u različitim zemljama - neke zemlje koriste legislativu vezanu za okoliš kao primarno sredstvo zaštite od učinaka onečišćenja zemljišta na njegovo korištenje i okoliš, dok drugi koriste prostorno-plansku legislativu (Umweltbundesamt, 2002.). Glavni trend u razvojnoj politici je istovremeno uzimati ova dva aspekta u obzir (Grafički prikaz 1). To postaje sve očitije u razvoju sve jače izraženog holističkog pristupa upravljanju urbanim razvojem, što povratno stvara poveznicu s ekonomskim pitanjima, kao što su promjene u vrijednosti zemljišta i korištenje tržišta u smjeru unapređenja okoliša.

Grafički prikaz 1: Trend razvojne politike u evropskim zemljama



Izvor: Umweltbundesamt, 2002., str. 19., prevela autorica

¹ Više o tome u Đokić, I., 2010., Utjecaj participacije ključnih dionika na uspješnost prenamjene neiskorištenih nekretnina, Split: Ekonomski fakultet u Splitu (neobjavljena doktorska disertacija)

Kako je prikazano na Grafičkom prikazu 1, različiti pokretači rješavanja problema onečišćenog zemljišta u konačnici su usmjereni na obnovu kapaciteta za ponovno korištenje zemljišta. Definiranje onečišćenog zemljišta kao općeg tereta za društvo umjesto sektorskog okolišnog ili prostorno-planskog problema, pomoći će u pronalaženju održivih rješenja. Uzimajući sve zajedno u obzir, dobiva se šira perspektiva održivog razvoja, posebno potreba da se sagleda trajanje bilo koje intervencije i budućih posljedica bilo kojeg rješenja u odnosu na okolišne, ekonomske, društvene i kulturne dimenzije. Kako bi se politike uspješno provodile, nužan je odgovarajući zakonodavni okvir. Taj se okvir uglavnom odnosi na različite vrste ograničenja, zahtjeva i dopuštenih aktivnosti u području zaštite okoliša i upotrebe zemljišta, a najčešće se govori o dvije vrste kontrola: kontrola okoliša i kontrola razvoja, kada je riječ o prenamjeni *brownfielda*.

Suvremeni modeli prenamjene

Javno-privatno partnerstvo

U cilju poboljšanja prednosti javnog, odnosno privatnog partnera te smanjenja nedostataka pojedinog pristupa razvoju, u posljednje su vrijeme sve učestaliji projekti prenamjene po modelu javno-privatnog partnerstva (u daljnjem tekstu JPP). Do pojave ovog modela, zadovoljavanje javnih potreba se financiralo uglavnom iz proračuna, zaduživanjem u bankama i drugim kreditnim institucijama te iz ostalih dostupnih izvora. Po ovom modelu, na jednoj je partnerskoj strani javni partner ili više njih (općine, gradovi, županije, država, javna poduzeća), a na drugoj strani privatni poduzetnici koji su spremni uložiti svoj kapital, proizvodne i druge kapacitete u izgradnju, adaptaciju i dogradnju objekata, komunalne i druge infrastrukture namijenjene poboljšanju javnih i drugih potreba građana.² Model javno-privatnog partnerstva temelji se na iskazivanju određenog interesa *javnog i privatnog partnera*, pri čemu je interes javnog partnera osigurati javnu uslugu ili poboljšanje postojeće usluge građanima što je prije moguće. Projekti javno-privatnog partnerstva su gotovo redovito veliki infrastrukturni projekti i zahtijevaju visoku razinu sposobnosti obaju partnera kako bi njihova realizacija bila uspješna. Prema Zelenoj knjizi Komisije Europske unije (Europska komisija, 2004a) izraz javno-privatno partnerstvo odnosi se na različite oblike suradnje između tijela javnog sektora i privatnog poduzetništva, čiji je cilj osigurati financiranje, izgradnju, obnovu, upravljanje ili održavanje građevina ili pružanje usluga.

² <http://www.apiu.hr> (pristupljeno 27.02.2008.)

Razlikuju se:

1. oblici javno-privatnog partnerstva *ugovorne prirode*
2. oblici javno-privatnog partnerstva *institucionalne prirode*.

Najpoznatiji oblik JPP je *koncesijski model*³, čije je osnovno obilježje izravna povezanost između privatnog partnera i krajnjeg korisnika, pri čemu privatni partner osigurava uslugu javnom, "umjesto", iako pod kontrolom, javnog partnera. Prema ovom modelu, privatni partner obavlja na javnom zemljištu građenje i upravlja građevinom od javnog značaja, a za što mu je potrebno ishoditi odobrenje (koncesiju) od tijela javne vlasti⁴. Koncesije se najčešće pojavljuju u onim djelatnostima u kojima postoji prirodni monopol, ali služe i kao mehanizam poticanja lokalnog i regionalnog razvoja. Najčešći primjer ovog modela je tzv. *privatna financijska inicijativa*.⁵ Prema ovom modelu, plaćanje privatnom partneru nije u obliku naknada koje plaćaju korisnici radova ili usluga, već putem redovitih plaćanja koje izvršava javni partner⁶. Do sada je na području Europe i svijeta izveden razmjerno veliki broj projekata prema modelu javno-privatnog partnerstva (Kwak, Chih i Ibbs, 2009.). Projekti su pokrenuti ili kao *greenfield* ulaganja ili kao prenamjene postojećih objekata i čitavih naselja i dijelova gradova.

Primjer prenamjene prema modelu javno-privatnog partnerstva: Općina Hengelo, Nizozemska⁷

Općina Hengelo nalazi se u istočnom dijelu Nizozemske, blizu njemačke granice, broji otprilike 80.000 stanovnika, a poznata je i pod nazivom Metalni grad, zbog tvornica koje su nekad bile u punom pogonu (kao, npr., Stork i Dijkers). Projekt revitalizacije nekadašnjeg kompleksa Stork-Dijkers pod nazivom Hart van Zuid jedan je od najvećih takvih projekata u Nizozemskoj na području gradske jezgre. Obuhvaća otprilike 50 hektara nekadašnjeg industrijskog zemljišta koje se naslanja na gradsko središte. Industrijsko nasljeđe Hart van Zuida analizirali su povjesničari koji su detaljno proučili čitavo područje, uključujući povijesne, kulturne i arhitektonske aspekte, a studije su pokazale da je kompleks Stork–

³ Interpretacija koncesijskog modela kroz nacionalne zakone ili ugovorne strane nema utjecaj na pravnu interpretaciju ovakvih ugovora za potrebe primjene zakona Europske Zajednice koji se odnosi na javne ugovore i koncesije. Više o koncesijama i koncesijskom modelu vidi u Ladavac, J., 1999., „Financiranje cestovne izgradnje u Hrvatskoj”, magistarski rad, Zagreb: Ekonomski fakultet.

⁴ Više o tome u Aralica, Z., Račić, D., Šišinački, J., 2007., "Projektno financiranje infrastrukture", *Privredna kretanja i ekonomska politika*, 17 (112), str.52.-88.

⁵ Privatna financijska inicijativa (*engl.* Private Finance Initiative, skraćeno PFI) odnosi se na program britanske Vlade koji dopušta modernizaciju javne infrastrukture uz pomoć privatnog financiranja. Isti model se koristi u drugim zemljama članicama, s mogućim varijacijama. Npr., PFI model je inspirirao razvoj "Betreibermodella" u Njemačkoj.

⁶ Odnosi se na najam građevine, uključujući i usluge koje daje privatni partner.

⁷ Više o tome vidi na <http://www.revit-nweurope.org/hengelo.php> (pristupljeno 29.12.2009.)

Dijkers od nacionalnog značaja. Prostor se prenamijenio u nove stambene jedinice, urede, fakultet, sadržaje za odmor, ured World Trade Centra s hotelskim i kongresnim sadržajima, Europski dom i druge razvojne poduhvate izmiješane s kompatibilnim industrijskim aktivnostima, a Hart van Zuid je postao dijelom nove europske trase industrijskog nasljeđa.⁸ S obzirom na potrebna sredstva za provedbu projekta, napravljen je sporazum o javno-privatnom partnerstvu između Općine Hengelo i Van Wijnen Group, pri čemu oba partnera sudjeluju u jednakom omjeru. Stvoren je Hart van Zuid, udruženje javno-privatnog partnerstva, odnosno zajedničko ulaganje sa sljedećim odgovornostima:

- Općina Hengelo i Grupacije Van Wijnen zajednički su dizajnirali budućnost *brownfield* lokacije
- U slučaju pojave rizika i koristi povezanih s prenamjenom zemljišta, podijeljeni su jednako
- Razvoj bilo kojeg potpodručja ne može započeti ukoliko troškovi i koristi nisu uravnoteženi
- Obje strane u mogućnosti su uravnotežiti prva dva potpodručja Hart van Zuida
- Smanjenje troškova i dodatno financiranje koje osiguravaju Općina, pokrajina ili nacionalna razina upravljanja, pomažu u ostvarenju uravnoteženog proračuna prenamjene.

Suradnja javnog i privatnog sektora, odnosno u ovom slučaju Općine Hengelo i Grupacije Van Wijnen, u provedbi javne politike kroz različite faze projekta, pokazala se uspješnom.

Konceptualni modeli

Mreža CABERNET smatra se jednom od najznačajnijih u području prenamjene *brownfieldova* jer u njoj djeluju najistaknutiji evropski stručnjaci, kako znanstvenici, tako istraživači i osobe koje djeluju u praksi. Tijekom niza godina djelovanja, razvili su nekoliko konceptualnih modela koji mogu poslužiti kao korisni alati u formuliranju i rješavanju problema *brownfieldova*⁹.

Model kade

Model kade predstavlja dinamičnost sustava u kontekstu upravljanja urbanim zemljištem. Nekoliko je osnovnih karakteristika ovog modela:

⁸ *engl.* European Route of Industrial Heritage (ERIH)

⁹ Na temelju brojnih istraživanja, analiza i podataka iz studija slučajeva, mreža je utjecala na značajno obogaćivanje znanstvenih spoznaja u ovom području, oblikovanje potrebnih alata za primjenu teorije u praksi te je sudjelovala u pripremi najrelevantnijih strateških dokumenata i okvira politike prenamjene neiskorištenih nekretnina na području Europe.

- model naglašava dinamiku problema, neovisno o geografskom obuhvatu (država, regija, grad)
- predstavlja kadu koja se puni i prazni kako se zapušteni prostori/nekretnine stvaraju i nadalje prenamjenjuju, zbog čega će gradovi uvijek imati *brownfield* lokacije
- polazi od pretpostavke da će u kadi uvijek postojati zapušteni prostori/nekretnine, no treba izbjeći stvaranje tzv. "tvrdokornih taloga" kojih se zbog njihovih obilježja, poput niske ekonomske vrijednosti, teško riješiti.

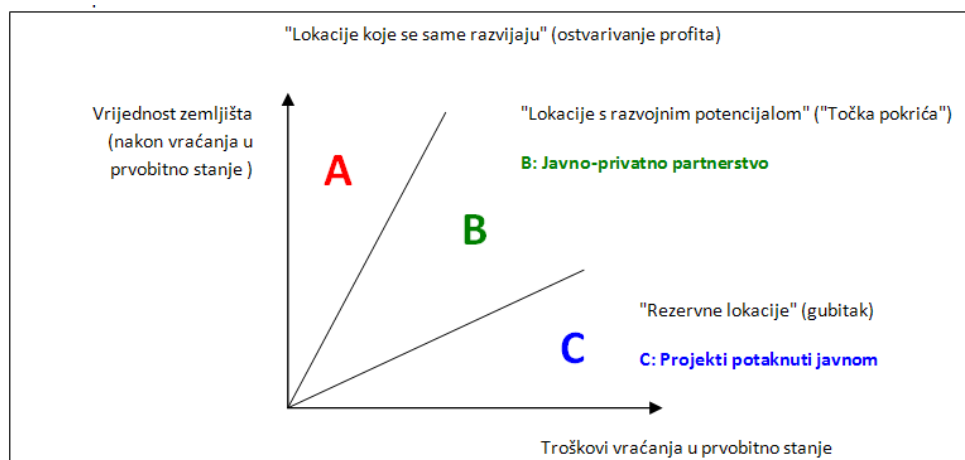
U tzv. kadi postoji dio *brownfieldova* koji godinama ostaje na dnu. Kako bi se takve vrste neiskorištenih nekretnina prenamijenile, potrebno je provoditi strategiju, programe prenamjene, poduzimati intervencije i sl. u cilju njihovog uspješnog rješavanja.¹⁰ Razumijevanje prirode "brownfield kade" i prevladavajućih lokacija, okarakteriziranih kao dugotrajni tvrdokorni talozi, može pomoći donositeljima razvojnih politika da usmjere ograničena sredstva na lokacije koje se mogu trajno odstraniti iz kade te time spriječiti stagnaciju gradskih područja kao rezultat učestalih napuštanja te utjecaja koje ima na propadanje gradova.

A-B-C model

Jedan od glavnih pokretača regeneracije *brownfielda* je ekonomska održivost pojedine lokacije, koja može biti pod utjecajem različitih čimbenika koji se mogu značajno promijeniti tijekom vremena. Ekonomski status lokacije može biti pod utjecajem (*in*) *direktnih troškova prenamjene, predviđenih prihoda (povrata) od prenamjene, tipa financiranja i s time povezanih financijskih rizika, percipiranih rizika fluktuacije nacionalnih i lokalnih poreza te postojećih sporazuma/ugovora između vlasnika zemljišta i/ili općine i investitora. A-B-C model* zapravo obilježava različite tipove lokacija koje govore o smještaju, prethodnoj upotrebi, troškovima zbrinjavanja i ekonomskim uvjetima. Model se koristi kako bi se okarakterizirali različiti tipovi lokacija, u prvom redu u smislu njihove ekonomske isplativosti.

¹⁰ U Velikoj Britaniji (u daljnjem tekstu VB) postoji Nacionalna *brownfield* strategija kao okvir djelovanja u području prenamjene *brownfielda*. Isto tako, u Velikoj su Britaniji definirani tzv. „tvrdokorni talozi“ i površine koje se odnose na „...one koje ostaju napuštene više od devet godina...“ (Land Quality Management group, 2006.) i iznose otprilike četvrtinu od ukupnih *brownfieldova*. Na višegodišnjoj razini VB postavlja ciljeve smanjivanja *brownfield* površina (npr., u tri godine VB će od ukupne površine *brownfieldova* prenamijeniti 60% u stambene svrhe).

Grafički prikaz 2: A-B-C model



Izvor: Land Quality Management Group, 2006.

Kako je prikazano na Grafičkom prikazu 2, tri su osnovne ekonomske komponente A-B-C modela koji u svojoj srži naglašava financijske pokretače:

- kategorija A – *profit*
- kategorija B – *točka pokrića*
- kategorija C – *gubitak*.

Lokacije kategorije A su ekonomski visoko isplative, a razvojni projekti na takvim lokacijama su potaknuti privatnim financiranjem. Lokacije kategorije B su na granici profitabilnosti, a najčešće ih se nastoji prenamijeniti kroz javno-privatna partnerstva. Lokacije kategorije C su u stanju u kojem prenamjena nije profitabilna, pa se prenamjena oslanja na projekte javnog sektora ili JLP(R)S. Mnoge JLS u Europi koriste ove kategorije kako bi revidirale svoje lokalne *brownfield* strategije i izradile neformalne popise *brownfield* lokacija.

Model nogometne lopte

Obrasci *brownfielda* pod utjecajem su velikog broja dionika koji su uključeni u postupak regeneracije. Razumijevanje perspektiva različitih grupa dionika, osobito pitanja ključnih za njihov svakodnevni život, kao i njihovih očekivanja, predstavlja važan segment u osiguravanju uspjeha, kako pojedinačnih projekata tako i širih programa. Jedan od načina kako se to može postići je putem izrađivanja karte perspektiva raznovrsnih dionika. Istraživanje profila dionika može pomoći u programima daljnjeg angažmana i dijaloga s dionicima. Početna karta perspektiva može se koristiti za stimuliranje daljnje interaktivne izravne diskusije, što zauzvrat može povećati razumijevanje položaja i interesa koje različite grupe dionika najčešće imaju. Različite perspektive dionika mogu utjecati na postupak

regeneracije. **Modelom nogometne lopte** podiže se svijest razumijevanja i karakterizacije problema različitih dionika, pri čemu se od pojedinaca traži da izrade popis najznačajnijih pokretača regeneracije te da odrede red prvenstva pojedinog pokretača.¹¹ Modelom nogometne lopte podiže se svijest/informiranost dionika koji na različite načine shvaćaju i karakteriziraju problem *brownfieldova*.

Model slagalice upotrebe zemljišta

Urbani se sustavi sastoje od međusobno povezanih i isprepletenih dijelova. Kada se promišljaju sheme regeneracije *brownfielda*, za praktičare je korisno da uzmu u obzir kako je prenamjena povezana s drugim aspektima holističke strategije urbanog razvoja. Mnogi lokalni i nacionalni programi ispravno ciljaju na smanjenje ukupne razine *brownfieldova* u urbanim područjima, no proces razvoja prostora (zemljišta) zapravo zahtijeva određenu količinu "rezervnog" zemljišta, što do neke mjere zahtijeva stvaranje *brownfieldova*. *Brownfieldovi* nude mogućnosti za pozitivne promjene upotrebe zemljišta unutar gradskog područja. **Model slagalice upotrebe zemljišta** predstavlja isprepletenu prirodu distribucije *brownfielda*, ciklusa korištenja zemljišta i razvoja. Modelom se opisuje kako je stvaranje zapuštenih prostora/nekretnina dio ukupnog ciklusa upotrebe zemljišta i zapravo je neophodan u procesu dozvoljavanja gradovima da upravljaju svojim razvojem kroz stvaranje i stimulaciju nove prenamjene.

Matrica interakcije

Matrica interakcije upotrebljava se kada je riječ o urbanoj regeneraciji. Pristup uključuje dobro definiran redoslijed aktivnosti koji osigurava da su svi važni faktori u odnosu na predloženu shemu prenamjene na određenoj lokaciji eksplicitno uzeti u obzir. Matrica također služi za proučavanje relativne interaktivnosti, dominacije i ovisnosti parametara. Suma po retku mjera je utjecaja jednog parametra na ostale parametre (uzrok). Suma po stupcu mjera je ovisnosti jednog parametra na druge u sustavu (učinak). Cjelokupna izvedba sustava suma je sredine uzroka i sredine učinka.¹² Matricom je prikazan sustavni pristup objektivnom i usmjerenom rješavanju problema, pri čemu se nastoji predočiti kako regeneracija *brownfielda* zadovoljava kriterije održivosti (interakcije između socijalnih, okolišnih, ekonomskih i upravljačkih čimbenika u urbanim sustavima).

¹¹ Sudjelovanje u ovom postupku omogućeno je putem web-sučelja koje je izrađeno za potrebe prenamjene *brownfielda* ovim modelom.

¹² Koncept matrice interakcije potječe iz 1970-ih godina. (Leopold et al., 1971.). Koristila se kako bi se vrednovali odnosi uzroka i učinaka među postojećim (okolišnim/prirodnim) čimbenicima i ljudskim aktivnostima.

Slučajevi uspješne participacije u prenamjeni neiskorištenih nekretnina

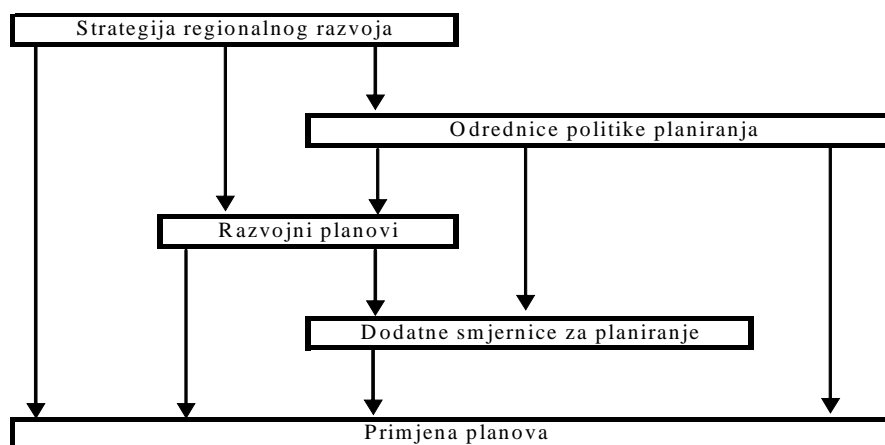
Grad Belfast

U okviru razvojnih politika u Irskoj, nekoliko je osnovnih koje se izravno ili neizravno odnose na pitanja povezana s *brownfieldovima*, a to su:

- ⇒ Nacionalna prostorna strategija 2002.-2020., Smjernice planiranja stambenih naselja (1999.) kojima se promoviraju više gustoće i prenamjena *brownfield* lokacija
- ⇒ Zakon o planiranju i razvoju (2000.), Zakon o urbanoj obnovi, Zakon o Agenciji za zaštitu okoliša (1992.), Zakon o gospodarenju otpadom (1996.), Zakon o kontroli građenja (1990.) te, možda najznačajniji, Zakon o napuštenim lokacijama¹³ (1990., 1991.) koji obvezuje lokalne vlasti u urbanim područjima voditi registar napuštenih lokacija koji sadržava informacije o lokaciji nekretnine, imenu i adresi vlasnika i detalje bilo koje akcije koju je lokalna vlast poduzela u vezi s lokacijom.

Grad Belfast nalazi se na rijeci Lagan. Vijeće Grada Belfasta broji 51 vijećnika, a operativno djeluje kroz sedam odjela. Na lokalnoj razini izrađuju se Planovi razvoja ili područja kojima se osigurava kontekst za pojedinačne odluke koje su primjenjuju na specifičnim lokacijama ili čak pojedinačnim objektima¹⁴. Osnovna struktura razvojnih planova (i prostornih) u slučaju prenamjene Belfast prikazana je na Grafičkom prikazu 3.

Grafički prikaz 3: Osnovna struktura razvojnih (i prostornih) dokumenata u slučaju prenamjene Belfast



Izvor: BERI Network, 2007.

¹³ engl. the Derelict Sites Act

¹⁴ Za Grad Belfast tako postoji Plan metropolitenskog područja Belfasta u okviru kojeg su sadržane politike izravno ili neizravno povezane s prenamjenom *brownfielda*: Strategija naseljavanja metropolitenskog područja Belfasta, Strategija stanovanja metropolitenskog područja Belfasta, te Politika prenamjene lokacija s razvojnim prilikama.

Prije više od 20 godina donesen je Konceptualni plan rijeke Lagan kojim se nastojala poboljšati kvaliteta rijeke Lagan i prenamijeniti zemljište uzduž obala rijeke kako bi se taj dio grada preporodio. Za potrebe tog pothvata utemeljeno je partnerstvo koje se zasniva na formalno-pravnom sporazumu između Vijeća Grada Belfasta i korporacije Laganside, koju je osnovala Vlada 1989. Osnovni je zadatak partnera bio rješavanje socijalnih i gospodarskih problema prenamjenom dijela zemljišta urbane jezgre koja se prostire duž obje obale rijeke Lagan te zajednička izrada prostornog plana. Zemljište na tom području u potpunosti je bilo (i ostalo) u javnom vlasništvu, a ima veliki tržišni potencijal koji je tijekom provedbe projekta porastao zbog poboljšanja povezanosti sa središtem grada. Područje prenamjene prošireno je kako bi se uključila i povijesna četvrt s katedralom kao jednim od najstarijih dijelova Belfasta, koji leži blizu gradskog centra. Koristeći javno ulaganje kao katalizator kojim se osigurava privatni razvojni kapital, cilj je korporacije Lagansidea bio otvaranje vrata novim investicijama, novim poslovima, novim domovima te širokom rasponu rekreativnih i društvenih mogućnosti. Korporacija Laganside je bila odgovorna za sveobuhvatnu regeneraciju tog područja – potaknula je i potpomogla brzu i relativno veliku promjenu, koja je imala direktan utjecaj na okolne zajednice, ali i na čitav grad i širu provinciju. Brzo se prepoznala potreba za Strategijom zajednice koja će postaviti temelje promjenama te omogućiti lokalnim ljudima da utječu i iskoriste prilike kao rezultate razvojnih pothvata. Iako se korporacija primarno bavila prostornom regeneracijom, integriranim pristupom prepoznata je važnost ekonomskih, društvenih i regionalnih kohezijskih aspekata regeneracije. Danas, kao rezultat, Belfast je ponovo otkrio svoj vodeni pojas, a riječna obala je postala središte poslovanja, odmora i kulturne aktivnosti, pri čemu se rijeka Lagan danas smatra najvrednijom imovinom te poželjnim mjesto za posao, življenje i igru.

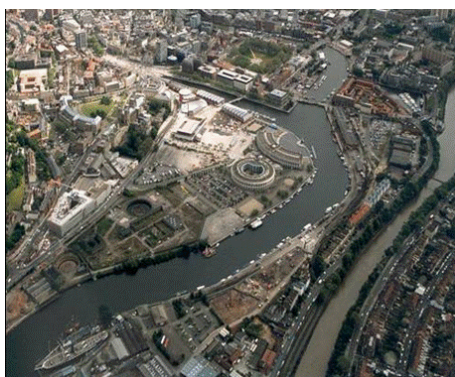
Grad Bristol

U kontekstu planiranja, to je okvir u Ujedinjenom Kraljevstvu kojim se za područje planiranja obuhvaća niz politika, strategija, zakona, smjernica, izvješća i mišljenja (npr. Nacionalna strategija *brownfielda*, Smjernice politike planiranja¹⁵, Urban White Paper iz 2000. god., zakonodavstvo vezano uz onečišćeno zemljište itd.), a posredno i prenamjena neiskorištenih nekretnina. Vijeće grada Bristola jedinstvena je lokalna uprava, koja lokalnim uslugama i javnom infrastrukturu opslužuje otprilike 380.000 stanovnika¹⁶, a koji žive na području koje se prostire na 110 km². Bristol je jedan od najatraktivnijih engleskih gradova, udaljen dva sata od Londona, ima povijest dugu preko 800 godina, raznolikog je pejzaža i

¹⁵ U Smjericama za politiku planiranja u Engleskoj dana je i definicija *brownfielda*.

¹⁶ Unutar šireg bristolskog područja komutacije živi preko milijun stanovnika.

arhitektonskih stilova te dinamičan i kulturno bogat grad koji prolazi kroz razdoblje promjena. Vijeće grada usvojilo je Korporativni plan za razdoblje 2004.-2007. u kojem je sadržana i regeneracija, a koja za Vijeće grada predstavlja širok raspon odgovornosti. U središtu grada Bristola nalazi se područje prenamijene Harbourside, koje je kroz jednu od najuspješnijih shema regeneracije riva u Ujedinjenom Kraljevstvu posljednjih godina u potpunosti transformirano. Područje Harbourside veličine je 22,7 ha i na njemu su se nekada nalazila skladišta uz пристаниште, pogoni za proizvodnju plina i željezničke tračnice koje su vodile do centra područja povijesne luke. Glavni vlasnici zemljišta su Vijeće grada Bristola, poduzeća British Gas Properties i British Rail Properties, Lloyds Bank, s nekolicinom ugovora o dugogodišnjem *leasingu*. Prestanak trgovačke aktivnosti u luci rezultirao je mnogim socijalnim problemima. Lokacija je bila onečišćena, s mnoštvom napuštenih objekata, niskih rezidualnih vrijednosti zemljišta koja su u posjedu institucionalnih vlasnika.



Slika 1: Harbourside – prije prenamijene



Slika 2: Harbourside – prije prenamijene

Petnaest godina partnerstva između Gradskog vijeća, ključnih dionika, ulagača, predstavnika različitih poslovnih djelatnosti, operativaca i financijera koji svi zajedno tvore grupu *Bristol Harbourside Sponsors Group*, rezultiralo je definiranjem fokusa i željama za to područje. Potom je 1994. godine uspostavljen Harbourside Design Forum sa svrhom savjetovanja Gradskog vijeća u pitanjima urbanog dizajna i arhitekture. U Wapping Wharf, potpodručju unutar Harboursidea (zajedno s područjem prenamijene Temple), uslijedio je niz projekata prenamijene različitih razina razvoja (na Wapping Wharf predložen je mješoviti razvoj, što obuhvaća stambene jedinice, hotel, lokalne trgovine i usluge, s novim muzejom Bristola na rivi), uzimajući u obzir agendu održivog razvoja kao vodećeg principa. Općenito, projekt regeneracije dobio je veliku podršku, osobito u dijelu koji se odnosio na stvaranje javnih koristi u obliku rekreativnih i kulturnih sadržaja. Ipak je postojala manja skupina koja je imala primjedbe na intenzitet razvoja trgovačke djelatnosti potrebne da zadovolji te javne

koristi, a predložene su manje izmjene lokalnog plana. Na primjeru Bristola može se uočiti da postoji jedan široki formalno-pravni okvir koji nameće participaciju odozgo, a na lokalnoj razini je da pokrene procese i usmjeri ih ka željenom smjeru i to, po mogućnosti, dugoročno održivom. Danas je područje Harboursidea simbol napredne ekonomije koja obuhvaća nove centre stanovanja i poslovanja, kulturne sadržaje, kafiće i restorane, turističke atrakcije i obilježja razvoja poput kompleksa "At-Bristol" (vidi slike 3 i 4).



Slika 3: Harbourside – nakon prenamjene



Slika 4: Harbourside – nakon prenamjene

Primjer prenamjene – vojarna na Trsatu

Prostorno-razvojni kontekst odabranog slučaja

Rijeka je jedan od najjačih hrvatskih regionalnih centara (broji 144.043 stanovnika, dok stopa nezaposlenosti iznosi 8,8%). Istovremeno, Rijeka je i upravno središte Primorsko-goranske županije, koja je prema osnovnim gospodarskim podacima također jedna od najrazvijenijih u RH. Županija je izrazito heterogena u geografskom smislu, a postoje i značajne razlike u smislu razvoja. Povoljan geoprometni položaj utjecao je na razvoj pomorstva i drugih povezanih gospodarskih djelatnosti, a Rijeka se razvila u jako pomorsko središte s razvijenom lučkom, pomorsko-prometnom, brodograđevnom i turističkom djelatnošću od značenja za cijelu Hrvatsku.¹⁷ Smještena na površini od 44 km², proteže se uz more, sa zapadne strane grada omeđena je Opatijom i općinom Viškovo, s istočne gradom Bakrom, dok je sa sjeverne strane općina Čavle. Planinski pojas opasava grad i ne ostavlja puno površine za njegovo širenje¹⁸. Navedeni elementi su uvelike utjecali na razvoj grada i na planove budućeg razvoja ovog prostora i života na njemu. Prije 15-ak godina, u

¹⁷ Javna ustanova Priroda - Osnovni podaci o Primorsko-goranskoj županiji (<http://www.ju-priroda.hr/zasticeni.shtml> - pristupljeno 19.03.2010.)

¹⁸ Karta Rijeke nalazi se u Dodatku 6.

Rijeci je provedeno istraživanje, uključujući opsežnu anketu građana koja je, između ostalog, obuhvaćala i pitanja vezana za planove daljnjeg razvoja Rijeke. U anketi je zanimljiv podatak da je « tek 5,8% anketiranih prilično dobro obaviješteno o planovima, više od polovice (54,2%) je ponešto čulo ili pročitao¹⁹, dok je podatak da 40% anketiranih uopće nije upoznato s planovima "fatalan" (tek 5,7% anketiranih je do uvida u podatke došlo putem javnih rasprava), što govori da je sudjelovanje u tom procesu izvan upravnih i stručnih institucija ograničeno na relativno ekskluzivan krug ljudi» (Rogić et al., 1996.: 184.). Posljednjih nekoliko godina uloženi su naponi kojima se situacija u tom smislu poboljšala, što su potvrdili i rezultati istraživanja predstavljeni u ovom radu. Međutim, i dalje postoji značajan prostor za unapređenje procesa participacije građana u procesima planiranja. Grad Rijeka je jedinica lokalne samouprave koja djeluje putem niza ustrojstvenih jedinica (Ured grada te niz Odjela gradske uprave). Politička podrška u provedbi projekta prenamjene predstavljenog u ovom radu, jedan je od ključnih elemenata u čitavom procesu. Prenamjena vojarni na Trsatu dugoročnog je karaktera i prelazi vremenski okvir jednog političkog mandata, a generacije koje dolaze uživati će koristi prenamjene, no ne treba zaboraviti da će isto tako plaćati i troškove nastale prenamjenom u dugom roku.

Slučaj prenamjene vojarni na Trsatu

Prve pisane naznake o potrebi strateškog upravljanja vojarnama na području Grada Rijeke javljaju se prije skoro 20-ak godina²⁰. Odlukom o utvrđivanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske i davanju tih nekretnina na upravljanje i korištenje tijelima državne uprave, Gradu Zagrebu i općinama (od 22.09.1992.), određeni su korisnici bivših vojnih objekata. U siječnju 1992. godine izrađen je elaborat pod nazivom „Prijedlog namjene prostora za bivše vojne objekte u Općini Rijeka“²¹. U elaboratu je navedeno 17 najznačajnijih lokacija na kojima su bivši vojni objekti koji se nalaze na području tadašnje Općine Rijeka²². Napravljena je analiza stanja za devet lokacija u gradskom području i četiri u prigradskom području te su predložene ideje kako bi se njima trebalo upravljati u budućnosti. Među navedenim lokacijama je i bivša vojarna na Trsatu. Ovaj se vojni kompleks prostire na površini od 390.000 m² ²³ te se nalazi u istoimenom dijelu grada

¹⁹ Tako mali udio anketiranih koji je ponešto upućen, tipičan je pokazatelj ustrajnosti paleoindustrijskih shema mišljenja i odlučivanja o gradu. (Rogić, 1996.: 184.)

²⁰ Prema informacijama intervjuiranih osoba, prve su diskusije o potrebi učinkovitog gospodarenja ovim prostorom započele krajem 80-ih .

²¹ Elaborat je izradio tadašnji Zavod za razvoj, prostorno planiranje i zaštitu čovjekova okoliša u Rijeci.

²² Na Skupštini općine Rijeka, održanoj 26.09.1992. prenesena je informacija o statusu i namjeni bivših vojnih objekata u Općini Rijeka te iznesen prijedlog prenamjene. Sažetak prijedloga prenamjene naknadno je dopunjen s još dvije grupe objekata: grupa objekata „Škola“ u naselju Klani i grupa objekata „Studena“ u naselju Studena.

²³ Za usporedbu radi se o veličini nekih 60-ak nogometnih igrališta prosječne veličine 100m x 65m.

Rijeke. Objekti na navedenom prostoru zauzimaju 27.838 m² površine, što je manje od 10% od ukupne površine lokacije²⁴. Na mjestu bivše Tarsatice u 13. stoljeću razvio se grad Reka (današnja Rijeka) s kulama, trgovinama i ulicama, koja je od 15. stoljeća, uz manje prekide, do 1918. pripadala Habsburgovcima. Današnji Trsat se prostire između starog grada Trsata (Gradina) do nekadašnje vojarnje (današnji sveučilišni kampus) i do Strmice na sjever. Crkva Blažene Djevice Marije na Trsatu, Gospe Trsatske, je najstarije hrvatsko marijansko svetište i odredište mnogih hodočasnika iz zemlje i inozemstva. U 20. stoljeću, na području prenamijene nastaju prvi objekti. Zbog značajnog položaja, na tom je području kasnije sagrađen vojni kompleks, koji je godinama služio u različite vojne svrhe. Završetkom rata 1995. godine, obujam vojnih aktivnosti se smanjio, pa tako i potreba za prostorom te veličine. Unazad petnaestak godina, počinju ozbiljniji razgovori i konkretne ideje za prenamijenu ovog prostora. Pokretači ideje Sveučilišta su i sami iz akademskog miljea te proaktivni djelatnici uglavnom iz Grada Rijeke koji su uvidjeli priliku da bivša vojarna na Trsatu konačno bude prenamijenjena u objekt koristan široj društvenoj zajednici (zadovoljene su i osnovne pretpostavke, a to su doneseni Prostorni planovi PGŽ i Grada Rijeke²⁵).

U jesen 2000., Sveučilište se nalazilo u svojevrsnoj razvojnoj krizi, krizi odnosa, besperspektivnosti, a prostorna i znanstvena infrastruktura su bile na katastrofalnoj razini, s lošim informacijsko-komunikacijskim sustavom. Te godine je izabran novi rektor Sveučilišta, koji je zajedno sa svojim suradnicima počeo razmatrati ideju razvoja integriranog Sveučilišta (uključujući i Sveučilišnu bolnicu), ponajprije u funkcionalnom smislu. U to su vrijeme postojale dvije osnovne perspektive:

- *kratkoročna*, kojom bi se kroz jedan investicijski program osuvremenili edukacijski programi i nastava te poboljšao standard studiranja
- *dugoročna*, kojom bi se Sveučilište nastojalo objediniti – preseljenjem iz postojećih objekata i izgradnjom novih (postojeći objekti u Rijeci, Puli, Opatiji i Gospiću su bili loše kvalitete i raspršeni) te razvojem novih aktivnosti (razvoj biotehnologije i medicinskih znanosti, molekularne biologije i kemije, nanotehnologije, društvenih znanosti, uspostava Centra za računanje itd.).

Dugoročna perspektiva zahtijevala je novu lokaciju pa se GUP-om iz 2001. godine ta lokacija morala i utvrditi. Dvije su lokacije bile u najužem izboru: Rujevica, gdje je postojala

²⁴ Izgrađenost građevinske parcele je 7%.

²⁵ Prema podacima MZOPUG iz studenog 2009.

zgrada Pravnog fakulteta²⁶, ali i problem romskog naselja u neposrednoj blizini te Trsat na kojem nije bilo predviđeno duže vojno zadržavanje.²⁷ Prevladavala je ideja da prostor Trsata (koji nije bio odviše izgrađen, sa svega 1-2 objekta koji su se mogli prenamijeniti) ne bude korišten isključivo u komercijalne svrhe te da bi buduća prenamjena svakako trebala biti usmjerena na, između ostalog, ostvarivanje društvene svrhe (Grad je predlagao Trsat kao moguću lokaciju i inzistirao na prenamjeni koja će zadovoljavati društvene potrebe). Povoljna politička situacija, kao i vizionarski nastrojeni gradonačelnik i rektor, glavni nositelji inicijative su, zajedno sa svojim suradnicima, 2004. godine dali zeleno svjetlo projektu²⁸ te je pripremljena Programska osnova sadržaja u kojoj su dati svi osnovni elementi o objektima, veličinama, namjeni itd., a konceptualno je zamišljeno što bi na tom prostoru trebalo biti u narednih nekoliko godina. Može se slobodno zaključiti da se ovdje radi o kombiniranoj *bottom-up inicijativi* (odozdo-nagore) i *top-down* (odozgo-nadolje) podršci provedbi ovog projekta.

U empirijskom dijelu rada²⁹ identificirani su i analizirani dionici u postupku prenamjene – oni koji već imaju ulogu u postupcima, ali i oni potencijalni koji bi prema svom djelokrugu mogli imati ulogu, a nije još zaživjela zbog različitih okolnosti u kojima isti djeluju ili se aktiviranje potencijalnih dionika očekuje u skoroj budućnosti. Sukladno identificiranim dionicima³⁰, istraživanjem se nastojalo obuhvatiti što je moguće više njih. Za potrebe istraživanja pripremljen je upitnik koji se sastojao od 42 pitanja, ista za sve ispitanike, te dio pitanja koji se odnosio na slučaj prenamjene vojarnice na Trsat. Taj dio upitnika ispunili su oni koji su na bilo koji način bili povezani s odabranim slučajem prenamjene. U listopadu 2009. upitnik je poslan na ukupno 88 osoba koje su na neki način povezane s prenamjenom neiskorištenih nekretnina - uglavnom kroz djelokrug poslova i aktivnosti koje obavljaju. Prikupljanje upitnika i intervjuiranje (započeto krajem siječnja 2010.), potrajalo je do lipnja 2010. Istraživanje je, između ostalog imalo sljedeće ciljeve:

²⁶ Ova se lokacija spominje još sedamdesetih i u GUP-u Rijeke 1973.-2001. (Generalni urbanistički plan Rijeke 1973.-2001., obrazloženje prijedloga, siječanj 1973., Zavod za urbanizam i komunalne poslove, Rijeka, OOUR Riječki urbanistički biro), s namjerom formiranja riječkog sveučilišnog centra, međutim realizirana je jedino zgrada Pravnog fakulteta. Područje Rujevice u percepciji građana Rijeke nije prepoznato kao prostor koji bi mogao postati središte znanja.

²⁷ Prva razmišljanja o prostoru bivše vojarnice na Trsat započela su prije više od 20 godina, a 1992. napravljen je elaborat „Prijedlog namjene prostora za bivše vojne objekte u Općini Rijeka“ (Zavod za razvoj, prostorno planiranje i zaštitu čovjekova okoliša, 1992.), u kojemu se spominje i ova vojarna.

²⁸ I u financijskom smislu, ulazeći u kreditni aranžman vrijedan 490 milijuna HRK, sredstava namijenjenih za prvu fazu izgradnje Sveučilišnog kampusa.

²⁹ Cjelokupno istraživanje provedeno je u okviru izrade doktorske disertacije, a u ovom radu je predstavljen dio rezultata tog istraživanja.

³⁰ Na temelju dostupnih podataka i kako je navedeno u zakonskim i podzakonskim aktima, opisane su institucije, njihove uloge i djelokrug rada, s posebnim naglaskom na (mogućem) djelovanju u području prenamjene neiskorištenih nekretnina.

1. utvrditi postojeće i identificirati potencijalne dionike koji sudjeluju u postupku prenamjene neiskorištenih nekretnina u Republici Hrvatskoj te onih koji sudjeluju u konkretnom odabranom slučaju/konkretnim odabranim slučajevima
2. analizirati postojeći opseg djelovanja pojedinog dionika na temelju dostupnih podataka (javno dostupne informacije, upitnik, polustrukturirani intervju)
3. grupirati dionike prema razinama na kojima djeluju – nacionalna, područna te lokalna
4. ocijeniti ulogu dionika u procesu prenamjene i njihov utjecaj na uspješnost postupka.

U nastavku je Tablica 1. s popisom dionika prema razini djelovanja te nije isključiv (na njemu bi se slobodno mogle naći još poneke podjedinice analize).

Tablica 1: Pregled dionika u odnosu na razinu djelovanja

Razina odgovornosti/djelovanja	Podjedinica analize
nadnacionalna	Svjetska banka
nadnacionalna	Europska komisija
nacionalna	Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom
nacionalna	Hrvatski fond za privatizaciju
nacionalna	Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i gradnje
nacionalna	Zavod za prostorno planiranje
nacionalna	Agencija za zaštitu okoliša
nacionalna	Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost
nacionalna	Agencija za posebni otpad
nacionalna	Državna uprava za zaštitu i spašavanje
nacionalna	Državna geodetska uprava
nacionalna	Ministarstvo obrane Republike Hrvatske
nacionalna	Pleter usluge
nacionalna	Ministarstvo znanosti, obrazovanja i športa
nacionalna	Ministarstvo zdravstva
nacionalna	Poslovno - inovacijski centar Hrvatske - BICRO d.o.o.
nacionalna	Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama
nac/žup/lok	Ministarstvo regionalnog razvoja, šumarstva i vodnoga gospodarstva
nac/žup/lok	Predstavnici akademske zajednice (arhitekti, planeri, dizajneri, ekolozi, urbanisti, ekonomisti...)
županijska	Primorsko-goranska županija
županijska	Javna ustanova: Zavod za prostorno uređenje pri županiji
županijska	Regionalna razvojna agencija
nacionalna/lokalna	Ured državne uprave u Rijeci - Služba za prostorno uređenje i graditeljstvo, Služba za imovinsko pravne poslove
nacionalna/lokalna	Državni zavod za statistiku - Područna jedinica Rijeka
nacionalna/lokalna	Ministarstvo zdravstva
nacionalna/lokalna	Ministarstvo kulture - Konzervatorski odjel
lokalna	Grad: Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, Ured Grada, Odjel za
lokalna	Sveučilište, Ured kampusa, Sveučilišna zaklada
lokalna	Nevladine organizacije, udruge građana, mjesni odbori
lokalna	Mediji: TV, novine, radio, knjižnice, Internet, reklamne kampanje (marketing agencije)
lokalna	Ostale inicijative: sportski klubovi/društva, kulturni klubovi/društva, klubovi studenata
lokalna	Privatni sektor, investitori, konzultanti
lokalna	Financijski sektor
lokalna	Ostali relevantni pojedinci

Izvor: autorica, 2010.

Istraživanjem se nastojala uspostaviti veza među razinama (ukoliko postoji) za odabrane slučajeve. Drugim riječima, za svaki odabrani slučaj postoji niz dionika koji su uključeni u proces – od nacionalne do lokalne razine. Izvjesno je da će djelovanje pojedinih dionika na (nad)nacionalnoj razini imati izravan utjecaj, ukoliko se radi i o bilo kojem drugom slučaju prenamjene, zbog horizontalne i vertikalne provedbe zakonski propisanih aktivnosti. Isto tako, uključenost aktera na lokalnoj razini će od slučaja do slučaja varirati, pri čemu se odnosi s ostalim razinama mogu mijenjati – u smislu intenziteta i kvalitete te, u konačnici, u smislu nužnosti suradnje i komunikacije. Prije pokretanja prenamjene, potrebno je napraviti ocjenu prikladnosti okvira i to, po mogućnosti, prema fazama prenamjene, kako bi se ograničavajući elementi pravovremeno uklonili, odnosno njihovo djelovanje ublažilo (nažalost, to ovdje nije bio slučaj). Za ovakve postupke (koji su nerijetko složeni i dugotrajni), poželjno je osnovati tijelo, odnosno formalizirati djelovanje pojedinaca i skupina, kao i njihovih odnosa, obveza i odgovornosti kroz uspostavu nekog institucionaliziranog oblika (kao, npr., partnerstvo, vijeće, savjet, jedinica i sl.). Za pokretanje, kao i održavanje, kontinuiranog procesa provedbe značajna je uloga *leadera/vođe/* vizionara (i tima s kojim surađuje!), što se u ovom slučaju pokazalo presudnim za uspjeh. Treba također istaknuti da je politički stabilna vlast preduvjet pokretanja, ali i provedbe projekata, neovisno o kojoj se političkoj stranci na vlasti radilo (to je pokazalo višegodišnje iskustvo u radu s jedinicama lokalne samouprave). Dugo trajanje procesa transformacije donosi nesigurnosti u smislu političke podrške, a u slučaju prenamjene vojarnе na Trsatu, stabilna politička atmosfera doprinijela je kontinuitetu ovog procesa. Načelna usuglašenost (u bilo kojem pogledu – politički u smislu usuglašenosti stranaka, građana, organizacije) oko ideje o novoj svrsi neiskorištene nekretnine doprinosi uspjehu u pokretanju, a kasnije i provedbi projekta. Međutim, potrebno je napomenuti da donošenje odluke o prenamjeni, koja se naknadno raspravlja u širem krugu javnosti – odnosno kada se odluka *de facto* više ne može značajnije promijeniti, upućuje zapravo na razmjerno nisku razinu participacije, što se istraživanjem ovog slučaja u određenoj mjeri potvrdilo.

Zaključak

U ovom je radu ukratko predstavljen niz mogućih modela, no nije ujedno i iscrpio sve opcije. Odabir modela ovisi od slučaja do slučaja. Koji će se u konačnici izabrati, ovisi o mnogim preduvjetima, kao što su postojanje vizije razvoja, usvojenih strateških razvojnih dokumenata, postojanju političke podrške, financijskim mogućnostima, pravnoj regulativi, podršci javnosti, kao i jasno definiranim prioritarnim redoslijedom prenamjene. Usporedo s osmišljavanjem prenamjene neiskorištene nekretnine, nužno je voditi brigu oko objekata koji će ostati prazni nakon što se iz njih premjeste postojeći sadržaji koji se namjeravaju

premjestiti u revitalizirani prostor. U jednom od konceptualnih modela navodi se da je nastajanje i nestajanje neiskorištenih nekretnina dio korištenja zemljišta, no potrebno je kontinuirano revidirati, usklađivati i učinkovito provoditi politiku korištenja zemljišta kako taj omjer ne bi došao u neravnotežni položaj i utjecao na daljnje propadanje gradskih cjelina, četvrti, okruga pa i cijelih gradova. Ovome je potrebno što prije pridati dovoljno pažnje, zbog mogućih nepovoljnih utjecaja na daljnji razvoj grada.

Postupci prenamjene uglavnom iziskuju značajna financijska sredstva, stoga je potrebno prethodno ocijeniti razvojni potencijal. U toj procjeni treba biti realan i objektivno uzeti u obzir okolnosti – počevši od kategorizacije pojedine lokacije (A, B, C) te procjene isplativosti ulaganja. Ovo je osobito važno kada se radi o kompleksnim dugogodišnjim projektima, u prvom redu za društvenu namjenu, jer prave, izravne gospodarske dobiti najvjerojatnije će uslijediti u razdoblju koje je duže od nekoliko godina. U skladu s tim, potrebno je pripremiti plan/program/politiku/strategiju s jasno utvrđenim koracima, fazama i očekivanim rezultatima pojedine faze, kao i konačnog ishoda.

U slučajevima gdje participativni procesi nisu razvijeni, postoji veliki prostor za poboljšanje komunikacije između identificiranih dionika: mjesnih odbora, postojećih subjekata, nevladinih udruga zainteresiranih za konretan prostor, pravnih subjekata u okruženju, kao i dionika na nacionalnoj razini upravljanja. Za daljnju provedbu aktivnosti uspješne prenamjene, ovo je nužan preduvjet i potrebno ga je ispuniti. Prije započinjanja postupka prenamjene, potrebno je senzibilizirati javnost. U tom smislu potrebno je pripremiti teren ozbiljnom kampanjom kojom će se javnost informirati o tome što se planira napraviti na određenom području, otvoriti dijalog, postaviti komunikacijsku platformu za razmjenu informacija, prijedloga, konstruktivnih komentara, kao i upozorenja o mogućim negativnim utjecajima i načinima njihova izbjegavanja. Da bi participativni procesi bili uspješni, najprije je potrebno da je javna uprava zainteresirana za njihovo postojanje i uspješan tijek. "Otvaranje" javne uprave ka kolaborativnom načinu upravljanja, doprinosi jačanju tih procesa.

Bibliografija

Aralica, Z., Račić, D., Šišinački, J. (2007.) "Projektno financiranje infrastrukture", *Privredna kretanja i ekonomska politika*, 17 (112), str.52-88.

Đokić, I. (2010.) Utjecaj participacije ključnih dionika na uspješnost prenamjene neiskorištenih nekretnina, Split: Ekonomski fakultet u Splitu, doktorska disertacija

Europska komisija (2004.) *Green Paper On Public-Private Partnerships and Community Law on Public Contracts and Concessions*, COM(2004)327 final, Brussels: Europska komisija.

Ladavac, J. (1999.) „Financiranje cestovne izgradnje u Hrvatskoj“, Zagreb: Ekonomski fakultet, magistarski rad

Land Quality Management Group (2006) *Sustainable Brownfield Regeneration - CABERNET Network Report*, Nottingham: University of Nottingham

Leopold, L.B., Clarke, F.E., Hanshaw, B.B., Balsley, J.R. (1971) *A Procedure for Evaluating Environmental Impact*, US Geological (USGS) Circular 645, Washington, DC: USGS, Government Printing Office.

Rogić, I., Lamza-Posavec, V., Klemenčić, M., Kovačević-Pašalić, R. (1996.) *Rijeka: baština za budućnost*, Rijeka: Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem

Umweltbundesamt (2002) *EU CLARINET Report from the Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies - Working Group 2001, Brownfields and Redevelopment of Urban Areas*, Vienna: Umweltbundesamt.

Umweltbundesamt Vienna (2002a) *EU CLARINET Report from the Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies - Brownfields and Redevelopment of Urban Areas*, Vienna: Umweltbundesamt.

Zavod za razvoj, prostorno planiranje i zaštitu čovjekova okoliša (1992.) Prijedlog namjene prostora za bivše vojne objekte u Općini Rijeka, Rijeka: Zavod za razvoj, prostorno planiranje i zaštitu čovjekova okoliša

Posjećene Internet stranice:

<http://www.revit-nweurope.org/hengelo.php> (pristupljeno 29. prosinca 2009.)

http://www.berinetwork.com/index.php?option=com_content&task=view&id=171&Itemid=291
(pristupljeno 18. kolovoza 2010.)

<http://www.ju-priroda.hr/zasticeni.shtml> (pristupljeno 19. ožujka 2010.)

Irena Đokić, diplomirana ekonomistica, doktorica znanosti. Radi kao viši asistent u Odjelu za regionalnu ekonomiku, održivost i razvojno upravljanje Ekonomskog instituta u Zagrebu. U svojstvu gosta predavača djeluje na Ekonomskom i Arhitektonskom fakultetu u Zagrebu, te kao trener i konzultant u okviru obrazovnih i razvojnih programa i projekata financiranih iz nacionalnih, EU i drugih međunarodnih izvora. Područje istraživanja je planiranje i programiranje na nacionalnoj, regionalnoj i lokalnoj razini te izgradnja za to potrebnih kapaciteta. Objavila je niz stručnih i znanstvenih radova.