

Prijedlog razvojne strategije

Urbana regeneracija napuštene industrijske zone u Šibeniku

travanj 2020.



European Bank
for Reconstruction and Development

ARUP

Izvešće pripremljeno u suradnji s:



Ovaj dokument uključuje mišljenje tvrtke Arup i tima isključivo u svrhu izrade razvojnog prijedloga za lokaciju Batižele u Šibeniku. Upotreba ove dokumentacije ograničena je isključivo na navedenu svrhu i niti jednu drugu. Upotreba ovih radova izvan opisane namjene neće biti niti potpuna ni djelomična odgovornost EBRD-a niti tvrtke Arup. Niti jedan sadržaj ovog izvješća ne daje ili se ne pretvara da daje bilo kakvu povlasticu ili pravo potraživanja trećih strana.

Informacije za izradu rada prikupljene su tijekom postupaka analize i dijagnoze na temelju dostupnih informacija. Korišteni izvori uključuju javno dostupne izvore, propise i zakonodavstvo na snazi, prethodne projekte tvrtke Arup, dokumente koje je dostavio Grad Šibenik i BDO te informacije dobivene na sastancima s Gradskim vijećem. Razumijemo da je dobivena razina detalja i poznavanja dostatna za razvoj naručenih zadataka za projekt „Urbana regeneracija napuštene industrijske zone u Šibeniku“. Kada je to bilo moguće, dobivene su se informacije provjerile, a ako to nije bilo moguće, usporedile su se s alternativnim izvorima informacija i/ili prethodnim iskustvima.

Prijedlog razvojne strategije

Urbana regeneracija napuštene industrijske
zone u Šibeniku

Sadržaj

Vizija . . . . .	.6
Vizija . . . . .	.8
Strateški ciljevi.	10
Izvršnost na Jadranskom moru	12
Međunarodni trendovi	14
Programski pokretači	18
Okvirni plan . . . . .	.20
Načela oblikovanja . . . . .	.22
Razvojni prijedlog . . . . .	.26
Strategija nekretnina . . . . .	.30
Studija izvedivosti . . . . .	.38
Tehnička izvedivost . . . . .	.40
Pravna izvedivost . . . . .	.42
Okolišna izvedivost . . . . .	.46

Strategija održivosti	52
Slučaj regeneracije grada	56
Financijski slučaj	58
Zeleni slučaj	66
Strategija provedbe	70
Podjela u faze	72
Modeli vođenja projekta	74
Benchmarking	82
Analize slučajeva	84
Île de Nantes	86
Porto Montenegro	92
Bilbao Ría 2000 Urban - Galindo.	98



Vizija

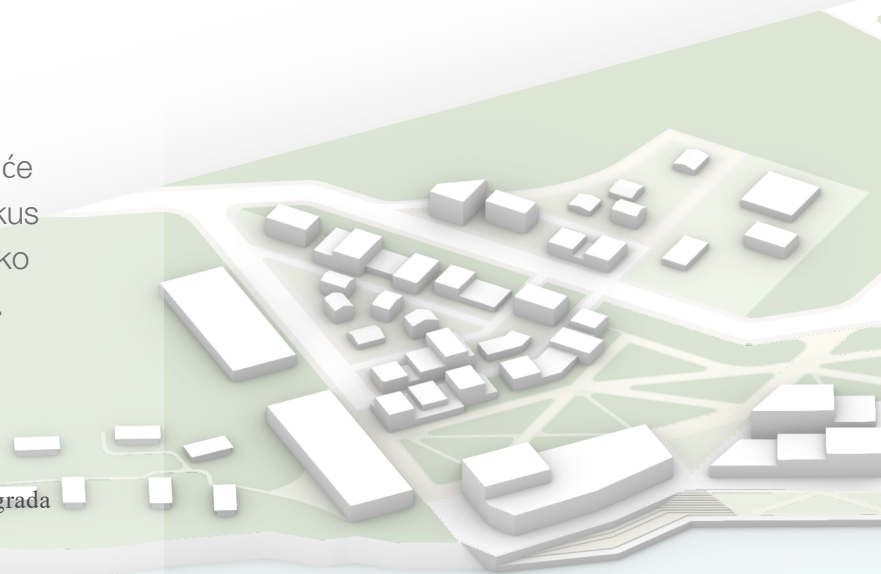
Vizija

Lokacija Batižele postat će referentna točka nove paradigme održivog turizma, obzirna prema okolišu i društvu, usidrena u autentičnim jadranskim vrijednostima i koja će doprinijeti lokalnom blagostanju, proširiti fokus lokalne turističke industrije i ponuditi turističko znanje, usluge, proizvode, inovaciju i brend.

Batižele će imati katalizatorski učinak na pozicioniranje grada kao željene destinacije za stanovnike, talent i posjetitelje.

Lokacija Batižele ima priliku predstaviti savršenu koegzistenciju odgovornosti, niskog utjecaja, autentičnog turizma i žive, višegeneracijske lokalne zajednice. Ima potencijal postati primjer novog načina razvoja turističkog sektora uz očuvanje lokalnih vrijednosti. Postat će prilika za objekte na razini grada da se obnove, diversificiraju i obogate lokalnu kvalitetu života i gospodarstvo. Novo šibensko središte gdje će građani i posjetitelji moći uživati u autentičnom hrvatskom načinu života.

Putnik, posjetitelj kojeg zanima iskusiti autentičnost i doživjeti lokalnu sredinu, bit će u fokusu ove turističke destinacije. Sadržajni i obzirni razvoj s urbanim kontekstom pomoći će Šibeniku da se istakne među drugim previše iskorištenim destinacijama na jadranskoj obali. Glavno obrazloženje ovakvog dizajna temelji se na pristupu privatnog ulaganja za projekt nekretnina u kombinaciji s javno vođenim ulaganjem u nekoliko glavnih javnih objekata, koji mogu pridonijeti postizanju vizije za 2030. godinu i svladavanju izazova. Radi se o unutrašnjem konceptu podijeljene odgovornosti, modelu u kojem se različite investicije vraćaju svim dionicima na temelju njihove prirode: investitori u nekretnine dobit će prosperitetni povrat, šibenske gradske vlasti vidjet će dolazak strane ekonomije, a stanovnici će imati pristup boljoj kvaliteti života te novim poduzetničkim mogućnostima.





Strateški ciljevi

Batižele će stvoriti dugoročnu dobrobit za grad. Prema viziji, ovaj će projekt doprinijeti jačanju ugleda grada u turističkoj industriji putem razvoja hotelskog sektora i visokokvalitetnih objekata, koji će postojati sukladno lokalnom stanovništvu, tako stvarajući jedinstveni društveni, kulturni i ekonomski ekosustav.

Razvoj ovog brenda tražit će davanje prioriteta visokokvalitetnim projektima koji se ističu ne samo dizajnom, već i njihovim doprinosom gradu. Potrebno će biti i ulaganje u izradu strategija i marketinga na temelju mjesta. Neizbježno će biti i ovisit će o javnom vodstvu za privlačenje odgovarajuće vrste investitora i određivanje ključnih razlikovnih objekata na toj lokaciji. Grad Šibenik tu ima vrlo važnu ulogu jer ovo zaista može biti iznimno značajan projekt za grad.

Vizija Batižela moći će se ostvariti putem razvojnog prijedloga, mješovite uporabe i aktivnosti koje će voditi ka odgovornom turističkom modelu čiji će ovaj projekt postati primjer. No ovaj ambiciozni projekt ide dalje od razvoja nekretnina: uključuje stvaranje grada, ne samo izgradnjom kvalitetnog javnog prostora za građane, nego i zato što će doprinijeti ekonomskoj diversifikaciji, otvaranju novih radnih mjesta te privlačenju i zadržavanju visoko kvalificiranih profesionalaca.

TURISTIČKA REFERENCA

Batižele će postati referenca nove turističke paradigme utemeljene na autentičnom eksperimentiranju i doživljaju lokalnog života, usmjerenom prema PUTNIKU. Turizam koji poštuje okoliš i društvo i naglašava lokalnu kulturu i atmosferu te pridonosi blagostanju zajednice.

EKONOMSKA DIVERSIFIKACIJA

Batižele će pridonijeti raznolikosti turističke ponude kako bi se potražnja „desezonirala“ i prostorno „dekoncentrirala“. Doprinijet će i transformaciji šibenske turističke industrije usmjeravajući se na zdravstveni turizam. To će zauzvrat omogućiti ekonomsku diversifikaciju i smanjenje gradskog demografskog jaza te privući mlade i kvalificirane profesionalce iz zdravstvenog sektora.

PRIVLAČENJE TALENATA

Ekonomska diversifikacija povezana s obnovom Batižela prerast će u stvaranje novih radnih mjesta i privlačenje talenata. Nova radna mjesta, novi poduzetnički način mišljenja i dostupna stambena rješenja u visokokvalitetnom okruženju povoljnom za obitelji s raznolikom ponudom aktivnosti, pridonijet će zadržavanju tog talenta.

ŠIRENJE ŠIBENIKA

Batižele će u Šibeniku postati novo središte, prirodno šireći grad s urbanim prostorom različitih namjena za građane i posjetitelje. Bit će domaćin gradskim objektima te aktivnostima i događanjima bogatog sadržaja, od obrazovnog, kulturnog, profesionalnog do sportskog, što će pridonijeti živosti grada tijekom cijele godine.

MJESTO ZA SVE

Lokacija će biti dizajnirana s višegeneracijskim pristupom dizajnu „grad za sve“ i tako biti ugodna i za populaciju starije životne dobi, sigurna za djecu i pristupačna mladima. Promicat će zajedničko stvaranje i sudjelovanje u dizajnu i održavanju kako bi pojačala osjećaj vlasništva i ponosa te naglasila lokalni identitet.

VIZIJA

Izvrsnost na Jadranskom moru

Jadranska obala pruža priliku osjetiti okus Mediterana kakav je nekad bio. Panoramski pogledi koji se preko vinograda i sela prostiru prema moru, više od 1300 prirodnih otoka, prelijepa bijele plaže, jedinstvena kulturna dobra, duboko utkana u bogato povijesno naslijeđe, neke su od istaknutih značajki ovog područja.

Kao vrelo nadahnuća, obala Jadranskog mora već stoljećima očarava zaljubljenike mora. Postala je istaknuta lokacija za ribarstvo i turizam, s različitim ponudama šest zemalja čije se obale kupaju u Jadranskom moru: Albanija, Bosna i Hercegovina, Hrvatska, Italija, Crna Gora i Slovenija. Obale Jadranskog mora nastanjuje više od 3,5 milijuna ljudi, a najveći su gradovi Bari, Venecija, Trst i Split. Splitska luka, samo sat vremena udaljena od Šibenika najveća je jadranska morska putnička luka. Hrvatska se na Jadranskom moru ističe s više od 1000 do 1300 otoka na jadranskoj obali, 20 objekata na UNESCO-ovom popisu baštine i osam nacionalnih parkova, prepunim kalendarom festivala, događanja i domaćin s gurmanskim užicima iz domaćeg uzgoja.

Tu su i svjetski poznate turističke destinacije koje svake godine privuku milijune posjetitelja, kao što su Venecija i Dubrovnik. Šibenik je jedna od sekundarnih destinacija s rastućom turističkom ekonomijom. Razvoj lokacije Batižele doprinijet će porastu gradskog profila s turističkog gledišta, osnažiti svoj brand i istaknuti Šibenik među drugim destinacijama.

Za razliku od top destinacija, Šibenik nije prenapučen i u njemu još uvijek vlada atmosfera koja čuva tradicionalne jadranske vrijednosti. Predloženi razvojni model naglasit će ove vrijednosti, a cilj je postati referenca po pitanju održivog turističkog razvoja, koji će pozitivno doprinijeti blagostanju i dobrobiti građana i koji poštuje lokalne značajke. Jedinstvenost i autentičnost razlikovat će Šibenik od drugih destinacija na Jadranu, bit će mjesto gdje se putnici mogu stopiti s lokalnom zajednicom.





Međunarodni trendovi



Urbanu regeneraciju prostora napuštene tvornice u Šibeniku mora nadahnuti razvoj dobrih međunarodnih praksi koje su uspjele preobraziti stare industrijske lokacije na obali u dobrostojeće kvartove miješane uporabe.

Posljednji odabir uključuje Bilbao Ría 2000 Urban - Galindo, Île de Nantes i Porto Montenegro. Te smo referentne projekte identificirali na temelju sljedećih glavnih kriterija:

- zemljište u javnom vlasništvu
- javno vođeni projekti
- javno-privatni razvojni model
- promjena teritorijalnog modela.

Zaključci su doneseni na temelju potpune Benchmark analize i nalaze se na kraju ovog izvješća.

ODNOS GRAD - OBALA

Porto Montenegro

Marina smještena u centru prekrasne Boke kotorske, gdje se cijeli razvoj usmjerio na obalu i stvoren je grad za sebe.

Île de Nantes

Tim se projektom reorganizirao centar grada, s idejom da obiteljima ponudi alternativu preseljenja u predgrađa i ponovno uspostavlja odnos grada Nantesa s rijekom Loire. Projekt je poznat i po kreativnosti javnih prostora, rekonfiguriranih i s fokusom na održivost i društveno uključenje naglašavajući novi kreativni klaster.

Bilbao Ría 2000 Urban - Galindo

Stvaranje više od 200 000 kvadratnih metara zelenih površina i slobodnog prostora uključujući i park uz dužinu rijeke na obalama ušća, centar grada Barakaldo doveden je korak bliže obali.

ŠIBENIK

Projekt nudi priliku za:

- uključenje otvorenih javnih prostora
- stvaranje novoga središta grada
- povećavanje potencijala obale
- proširenje plaže i šetnice uz more te očuvanje lokalne atmosfere.



POVEZIVOST

Bilbao Ría 2000 Urban - Galindo

Pješačke rampe dizajnirane su s ciljem rješavanja problema urbane povezivosti i rekonfiguracije šetnica i javnih prostora, uvećavajući vrijednost obale. Razvijena je i nova mreža cesta kako bi poduprla novu urbanu strukturu.

Île de Nantes

Nakon deindustrijalizacije brodogradilišta, otok je bio slabo povezan s gradskim centrom na suprotnoj obali rijeke Loire. Prva je faza uključivala nove rezidencijalne komplekse uključujući i ekološki okrug, nove staze za šetanje, pristupne ceste i mostove za povezivanje s rijekom i s gradom.

ŠIBENIK

Grad bi mogao profitirati od pristupačnosti tranzita i novog kapaciteta cesta kako bi:

- otvorio nove hotele, kongresni centar, mali prostor s vezovima
- riješio trenutačne probleme s parkiranjem u gradu
- omogućio bolju povezanost uz morską šetnicu s proširenjem plaže
- osnažiti pješačke i biciklističke veze prema prirodnim zonama
- istražio shemu unajmljivanja bicikala za cijelu obalu
- razmotrio mogućnost žičare na lokaciji.

PRIRODNI OKOLIŠ

Île de Nantes

Vezano za ideju blagostanja, strategija uvođenja prirode (uključujući i proizvodnu strategiju) i rijeke Loire u grad, razvijena je preko mreže parkova, urbanih farmi i privatnih vrtova.

Porto Montenegro

Arhitekti i voditelji razvojnih projekata radili su s vladom kako bi utjecaj na okoliš sveli na minimum s inicijativama koje uključuju opsežnu obnovu morskog dna i kopna, recikliranje kamena, korištenje cigle i drva iz struktura stare pomorske luke te izgradnju novih zgrada od kojih niti jedna nije viša od pet katova, tradicionalnim stilom i uz upotrebu lokalnih materijala. To je primjer razvoja za prostor niske gustoće naseljenosti i miješane namjene, ekološki osjetljiv i štiti bogato prirodno ekološko naslijeđe zemlje. Porto Montenegro, kao član osnivač Savjeta za ekološku gradnju Crne Gore pruža iznimnu podršku i obavezao se na dobivanje certifikata BREEAM.

Bilbao Ría 2000 Urban - Galindo

Krajobrazna strategija projekta razvija urbani umjetno stvoreni pristup parkovima.

ŠIBENIK

Ovaj dio grada nudi mogućnosti za:

- uspostavljanje jake veze s prirodnim krajobrazom
- istraživanje prijelaza iz prostora urbanog tkiva i gradskog centra u obalno područje sa serijom urbanih parkova
- renaturalizaciju urbanog tkiva s nizom divljih parkova.



ZNANJE I KULTURA

Île de Nantes

Na otoku se nalaze brojne kulturne atrakcije uključujući i tematski park Les Machines smješten na prostoru bivšeg brodogradilišta. Drugi prostori potiču kreativnost i grade jaki kreativni ekosustav. Četvrt Quartier de la Creation (Kvart stvaranja) stvorena je kao fokus za kreativnu aktivnost i mjesto za sastajanje umjetnika, istraživača, poduzetnika i studenata. Vodeću ulogu u koordinaciji kreativnih klastera preuzela je Samoa.

Bilbao Ría 2000 Urban - Galindo

Kultura je osnovni element. U slučaju Bilbao, fokus je na dvije glavne sastavnice: važnost ekonomskog faktora i arhitektura kao sredstvo za vizualizaciju promjene.

Porto Montenegro

To je naselje odlučilo stvoriti rastuću ponudu događanja za zajednicu, privatnih i korporativnih događanja. Kalendar događanja planira se i prati kako bi se osigurala zabava za sve dobi i ukuse u različitim godišnjim dobima.

ŠIBENIK

Grad ima potencijal za:

- uključivanje kulturnih dobara
- stvaranje novih trgova i otvorenih kulturnih javnih mjesta
- razvoj objekata za obrazovanje u području turizma kako bi se privukao talent
- promociju i brendiranje gastronomije
- izgradnju višenamjenskih zgrada za održavanje kulturnih, poslovnih i sportskih aktivnosti tijekom cijele godine.

RAZVOJ ZA MIJEŠANU UPOTREBU

Porto Montenegro

Razvoj je usmjeren na stambene zgrade za miješanu upotrebu i marinu. Orijentiran je na pristup odmora i gostoprimstva. Kako bi se privukli ljudi koji će se trajno naseliti, u razvoj su uključeni međunarodna škola i coworking centar.

Bilbao Ría 2000 Urban - Galindo

Glavni plan uključuje kuće, industrijske zgrade, komercijalne i sportske objekte (novi stadion za lokalni nogometni tim).

Île de Nantes

Razvoj uključuje apartmane (25 % subvencionirano stanovanje, 25 % pristupačni domovi), ekonomske aktivnosti (uređi i maloprodaja) i objekti za zajednicu.

ŠIBENIK

Po pitanju upotrebe zemljišta, preporučuje se sljedeće:

- inovativnost i uključenje šireg izbora modela za miješanu upotrebu sa stambenim, maloprodajnim, hotelskim prostorima i objektima za odmor
- istraživanje fleksibilne i hibridne mješavine, koja je otpornija i ima sposobnost da se razvija s vremenom
- uključiti izbor hotela kao prioritet
- obalno područje smatrati dobrom ključne važnosti
- zdravstveni i wellness objekti kao glavni pokretač regeneracije.



UPRAVLJANJE I PROVEDBA

Île de Nantes

Snažni angažman zajednice uključen je u planiranje i razvoj područja. Île de Nantes razvijen je putem vođenog planiranja, visoko prilagodljivog, laganog alata za planiranje koji se razlikuje od konvencionalnog glavnog plana. Ovo planiranje za cilj ima uključivanje zajednice i predstavljanje širokih principa dizajna koji se mogu mijenjati ovisno o potrebama koje se pojave.

Bilbao Ría 2000 Urban - Galindo

Za društvo Bilbao Ría 2000 ključno je bilo javno-javno partnerstvo. Zahvaljujući tome, vrlo važno početno ulaganje bilo je skoro potpuno javno, što je i pokrenulo projekt i dovelo do kasnijeg sudjelovanja privatnog sektora. Urbana regeneracija, uključujući i obnovu zemljišta, infrastrukture i urbanizaciju javnog prostora bili su samo-financirani. Zgrade od javne društvene koristi financirale su lokalne vlasti.

Porto Montenegro

Dugoročni najam privukao je privatne ulagače s iskustvom u luksuznom razvoju koji upravlja cjelokupnim razvojem povećavajući sinergiju između uporaba (marina, hotel, stambeni objekti, maloprodaja), uz očuvanje lokalne autentičnosti i izgrađene raznolikosti oblika.

ŠIBENIK

Fleksibilni razvojni model može:

- prilagoditi ulogu i uključivanje javnog i privatnog sektora kako bi se uskladili svi proizvodi nekretnina prema zahtjevima razvojnih faza
- razvijati se u fazama i na progresivan način kombinirati dugoročnu viziju sa sposobnošću odgovaranja na promjenu buduće potražnje.



ULAGANJE I KOMERCIJALIZACIJA

Porto Montenegro

U Porto Montenegro u Tivtu, do 2019. godine privatno je uloženo više od 560 milijuna EUR, s dodatnih 500 milijuna EUR za koje se očekuje da će biti dodijeljeni projektu nautičkog odmarališta i marine u sljedećih 15 godina. Mnogi su apartmani prodani izvan plana. Objekt Regent Pool Club Residences prati model Hotel Condominium, a stanari imaju privatni pristup uslugama i pogodnostima hotela i kluba kategorije 5*. Također je dostupna i usluga iznajmljivanja nekretnina.

Bilbao Ría 2000 Urban - Galindo

Bilbao Ría 2000 ulaže u čišćenje i potpunu urbanizaciju parcela koje su javno ustupljene, ciljajući na velike projekte i na kraju prodaje parcele privatnim voditeljima razvoja. Ključ uspjeha bio je kombinirati planiranje dugoročnih projekata s kratkoročnim učinkom, što građanima omogućava vizualizaciju projekta u kratkom roku.

Île de Nantes

Financiranje je riješeno kombinacijom privatnog ulaganja i javnog financiranja (putem klastera Samoa i raznih lokalnih i federalnih vlasti). Posebna pažnja posvećena je uspostavljanju prave ravnoteže između domova, ureda i lokalnih trgovina kako bi se poticala lokalna raznolikost. Voditelji razvoja Nantesa razumjeli su važnost kulturnih objekata i izrade pop-up prostora za privlačenje novih tvrtki.

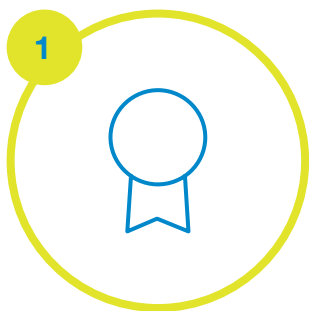
ŠIBENIK

Preporučuje se sljedeće:

- podjela zajedničke regionalne vizije sa svim relevantnim dionicima i uspostavljanje novog partnerstva s ciljem njezinog razvijanja
- osnivanje tijela za razvoj nekretnina
- privlačenje privatnih investicija.

Prijedlog je testiran tijekom faze dizajna s ciljem odgovora na suvremene investicijske zahtjeve.

Programski pokretači



JADRANSKA AUTENTIČNOST

Poznat kao prvi grad koji je osnovao hrvatski narod, šibenska autentičnost jedna je od vrijednosti koju treba sačuvati. Projekt Batižele naglasit će karakter i identitet Šibenika. Predložena vizija glavnog plana za cilj ima proširenje grada Šibenika na zapad i stvaranje novog dijela grada, destinacije, središnje mjesto za njegove građane, kao suprotnost i blizanca povijesnoj jezgri Šibenika.

Projekt će nastaviti poticati javnu namjeru za promocijom obazrivog razvoja, izbjegavanje prenaseljenosti omasovljenja i prekomjernog iskorištavanja kako bi se zadržale autentične lokalne prirodne i kulturne vrijednosti. Sva turistička promocija temeljit će se na životu i iskustvu autentičnog lokalnog stila života, običaja i kulture. Bit će potpuno integriran s gradom i harmonično će se uklopiti s krajobrazom koji ga okružuje.

Projekt će podržavati i javnu namjeru za uvođenjem raznovrsnosti u lokalnoj ekonomiji, kombinacijom turističkih namjena s onima koje su sposobne promicati zapošljavanje lokalnog stanovništva i omogućiti visokokvalitetnu kvalifikaciju lokalne radne snage. Aktivna i različita četvrt koja će kombinirati aktivnosti u vrhuncu sezone s aktivnostima izvan sezone, što će doprinijeti cjelogodišnjoj živosti grada.

Lokacija Batižele postat će nova četvrt koja nudi visokokvalitetni sadržaj i prilike za uspjeh lokalnog stanovništva, a u isto vrijeme posjetiteljima će pružiti mogućnost da utonu u autentičnu hrvatsku svakodnevicu.



ZDRAVLJE I WELLNESS

Šibenik je privilegiran po pitanju klime i prirodnog položaja: okupan Jadranskim morem i okružen dojmivim prirodnim dobrima, uz ugodne temperature i velike doze sunca tijekom cijele godine. To ga čini i privilegiranim mjestom za uživanje u svakom trenutku i nudi kvalitetu koju glavni plan namjerava pojačati prijedlogom nove vizije turizma utemeljene na dobrobitima prirode za zdravlje i aktivnosti na otvorenom uz zdravstvenu infrastrukturu najviše razine.

S porastom broja starije populacije i medicinskim napretkom ostvarenim posljednjih godina, budućnost zdravstva i njege sve je više utemeljena na stvaranju prostora za fizičko i mentalno blagostanje koji sprječavaju pojavu bolesti i patoloških stanja. U tu svrhu predlaže se izgradnja privatne bolnice i wellness centra s raznim sadržajima koji će poticati raznolikost zdravih navika. Osim toga, prisutnost bogate i visokokvalitetne lokalne gastronomije pretvorit će se u ključnu tvrdnju: Zdravstvena dobrobit mediteranske prehrane i prisutnost lokalnih proizvoda i sastojaka najviše kvalitete naglasit će sliku lokacije Batižele kao zdrave turističke destinacije.

Sve će to omogućiti, uz stvaranje otpornosti i raznolikosti ekonomije Šibenika, privlačenje velikog broja visokokvalitetnih mladih radnika specijaliziranih u područjima zdravlja i usluga, smanjujući jaz koji trenutačno postoji u demografskoj piramidi grada.



KULTURNO I PRIRODNO NASLIJEĐE

Šibenik ima vrlo vrijedna kulturna i prirodna dobra. S jedne strane, grad ima bogatu kulturnu baštinu pod zaštitom UNESCO-a i značajna kulturna dobra. Osim spomenika, Šibenik ima i bogat kulturni život uključujući i koncerte na nedavno izgrađenoj pozornici na otvorenom na tvrđavi sv. Mihovila, godišnji Međunarodni dječji festival, Srednjovjekovni sajam, glazbenu klapsku tradiciju i preradu koralja.

S druge strane, cijela šibenska regija kao prirodni je fenomen iznimno privlačna posjetiteljima. Grad Šibenik dio je regionalne mreže prirodnih zona i vrijednih lokacija, smješten na strateškom položaju između nacionalnih parkova Krka i Kornati. Lokacija Batižele imat će koristi i privilegiju pogleda na sve te prirodne i kulturne ljepote, uživajući u vrijednom pogledu od skoro 360 stupnjeva: od dojmljivog pogleda na šibensku povijesnu jezgru i građevine gotičkog stila do panorame šibenskog zaljeva koja ostavlja bez daha, kanala sv. Ante i njegovog zaštićenog okoliša, estuarija rijeke Krke i brda Smričnjak. Uz to, povezanost lokacije Batižele i povijesne jezgre bit će olakšana predloženom vezom žičarom s tvrđavom sv. Mihovila.

Ne samo da će biti privilegirani gledatelj, već i aktivni sudionik. Projekt Batižele predlaže pozitivni utjecaj na razvoj okoliša, pretvaranje neiskorištenog industrijskog prostora u visokokvalitetne zone povoljne za okoliš i zelene površine. Uz to, predloženi program namjena veliku važnost pridaje izgradnji javnih objekata, kao što je višenamjenska zgrada u kojoj mogu uživati svi, u vidu sportskih aktivnosti ili proslava kulturnih događanja.



RAZLIČITOST I VIŠEGENERACIJSKI PRISTUP

U odgovoru na demografske trendove Šibenika s populacijom koja stari i odumire, program za lokaciju Batižele predstavlja različitu i višegeneracijsku mješavinu namjena i objekte s fokusom na cijeli generacijski raspon: djecu, mlade i starije. Cilj je stvoriti „grad za sve“ koji će biti ugodan i za populaciju starije životne dobi, siguran za djecu i pristupačan mladima. Batižele će doprinijeti privlačenju i zadržavanju talenta i populacije kako bi se zaustavili trendovi starenja i odumiranja stanovništva.

Program predlaže stvaranje žive nove četvrti s raznim destinacijama u blizini stambenog područja, što će omogućiti pristup objektima za odmor i obrazovanje, olakšati društvene i kulturne interakcije te privući poslovna ulaganja sposobna za stvaranje novih radnih mjesta u gradu.

Batižele će biti četvrt pogodna za obitelji i uključivi urbani okoliš. Bit će i ugodna za pješake, prostor za šetnju koji povezuje ljude sa zelenim površinama i prirodnim prostorima te im nudi mjesto za odmor i vježbu. Četvrt ugodna za šetnju koja nudi ulice, prostore i objekte za sve generacije, sposobnosti i pozadinske priče kako bi svi zajedno uživali, doprinoseći općoj dobrobiti Šibenika.



Okvirni plan

Načela oblikovanja

PRODUŽENJE OBALE

Razvoj se temelji na pretpostavci ponovnog osmišljavanja hijerarhije veza i namjena grada, predlažući strategiju koja naglašava postojeća urbana uporišta preko velike osi iz koje izvire različite upotrebe i različite urbane zone, poput kraljeznice ribe.

Os iz koje bi se ponovno trebala osmisliti urbana morfologija Šibenika je šibenska riva, koja danas završava na plaži Banj. Razvoj predlaže kulminaciju te šetnice uvođenjem novih uporišta punih aktivnosti koja će dati živi karakter cijeloj šetnji: uvijek živa os na kojoj aktivnost ne prestaje i koja vodi ritam grada.

Uvođenje novih uporaba javne, turističke i komercijalne prirode ne samo da će obogatiti i povećati ekonomsku otpornost postojećih usluga u Šibeniku - preciznije na rivi - već će ih i pojačati zahvaljujući linearnoj distribuciji uporaba. Stalnim izmjenjivanjem aktivnih sportova razlikovat će urbani život tijekom dana, tjedna i godine, što će omogućiti „desezonalnost“.

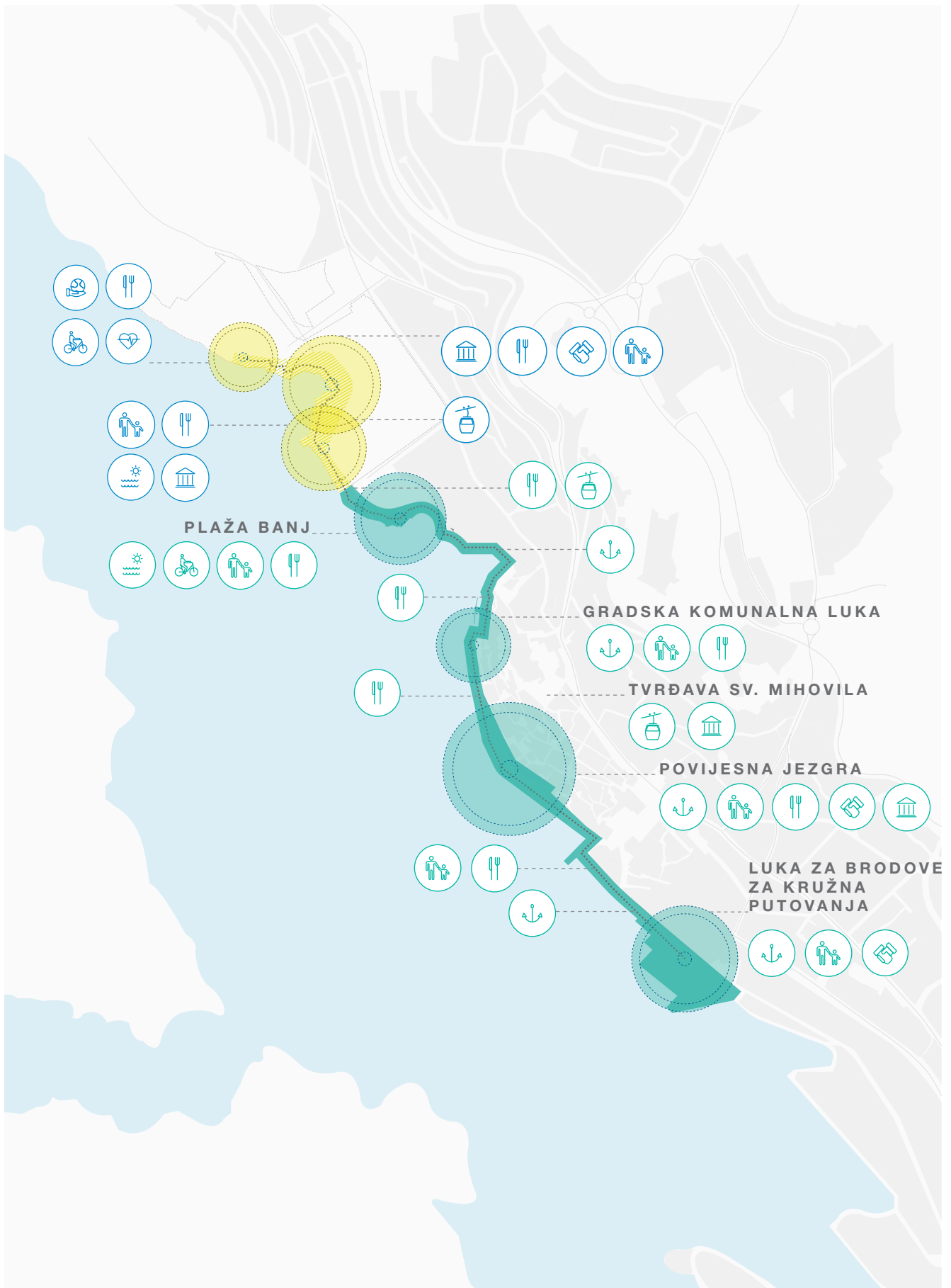
Iznad svega, projekt će nastojati stvoriti pješačku i pristupačnu os koja spaja - izbjegavajući arhitekturne i topografske prepreke te prepreke mobilnosti - cijelu cestu koja će povezivati lokaciju Batižele s urbanim centrom, lukom za brodove za kružna putovanja i željezničkom stanicom, a to će generirati stalno aktivnu pješačku petlju.



▲
1. Gradska komunalna luka



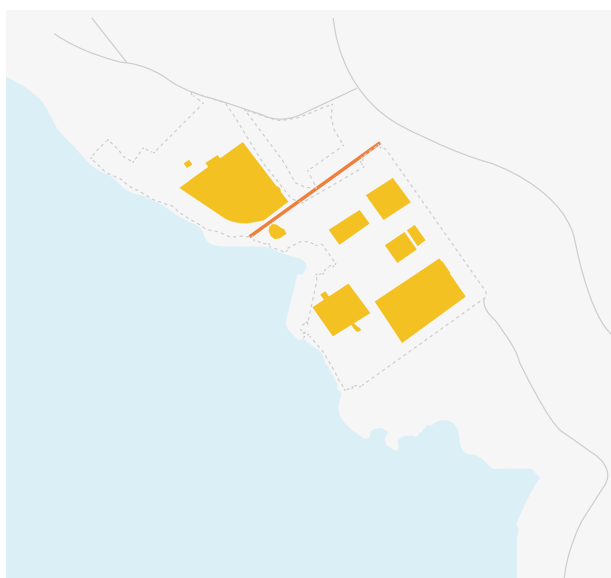
▲
2. Plaža Banj





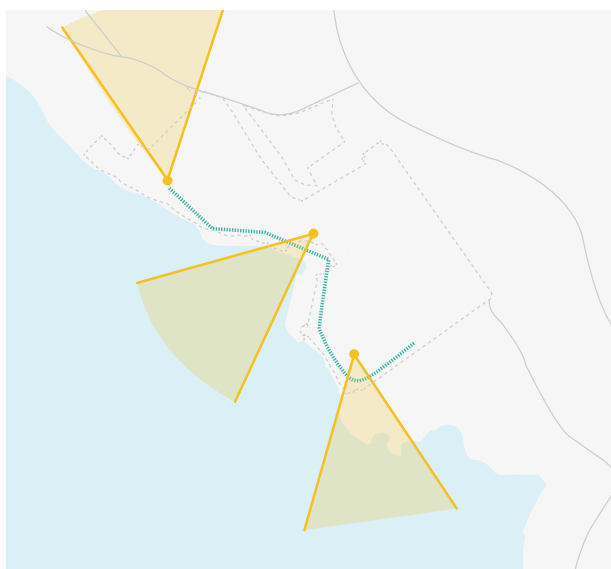
ZELENI KORIDOR

Prijedlogom se nastoji uzeti prirodni okoliš i krajobraz na sjeveru lokacije i proširiti ga da se kao „zeleni potok“ spušta sa brda Smričnjak na lokaciju Batižele. To bi stvorilo zeleni koridor koji započinje na lokaciji i ulazi u mrežu zaštićenih zelenih površina sjeverno od Šibenika. Batižele će postati izlaz u prirodu. Zelena strategija uključuje ne samo dizajn glavne osi, već i seriju sekundarnih osi koje će povezati koridor s predloženim područjima, obalom i postojećim dijelovima grada oko lokacije poput cirkularnog sustava.



PRIKLADNOST LOKACIJE

Nužno je razmotriti nosivost lokacije u smislu urbanističkog dizajna kako bi se postavila uporaba koja ne zahtijeva kvalitetno tlo u onim područjima s visokim stupnjem zagađenja, tako optimizirajući ekonomsku isplativost prijedloga i pretvarajući ga u alat za dizajn koji će omogućiti propusnost javnog prostora. Nacrt razvojnog prijedloga uzima u obzir lokaciju potencijalne kontaminacije zemljišta. Gdje je bilo moguće, zgrade su postavljene izvan otiska bivših industrijskih zgrada kako bi se izbjeglo povećanje troškova zbog neočekivanih žarišta kontaminacije. Iskopani materijal koristit će se kao ispuna kako bi se izbjegli troškovi odlaganja. Otvoreni prostori bit će prekriveni slojem čistog materijala koji će omogućiti rast nove vegetacije. U obzir će se uzeti i postojanje cijevi koja prolazi kroz lokaciju i dijeli je na dva dijela, u okomitom smjeru prema obali jer preko nje neće biti moguće graditi.

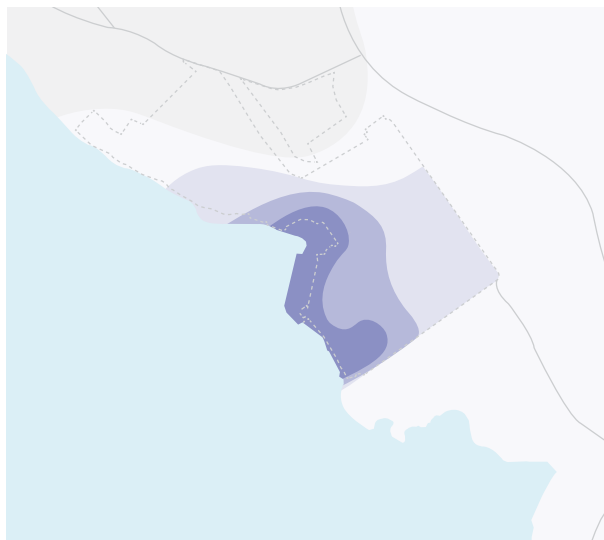


PANORAMSKI POGLEDI

Lokacija je smještena na enklavi s privilegiranim pogledima: zaljev i otoci na zapadu, povijesna jezgra Šibenika na jugu te brda i zaštićena prirodna područja na sjeveru. Prijedlog mora biti dosljedan urbanom i teritorijalnom kontekstu u kojem se nalazi lokacija, promovirajući vizualnu povezanost prostora i kontekst koji ga okružuje. Uzimajući u obzir strmu topografiju obale, skoro će sav razvoj biti na višoj razini što će omogućiti otvaranje vizualnih osi na različitim strateškim točkama. Po pitanju urbanističkog dizajna, geometrija lokacije bit će izmijenjena tako da će se prelomljeni dijelovi i kutovi generirati s poštovanjem prema prevladavajućim osima u urbanoj morfologiji kako bi se postigao željeni vizualni učinak.

GRADIJENT GUSTOĆE

Prijedlogom se nastoji smanjiti utjecaj koji intervencija može imati na neposredni okoliš. Uzimajući u obzir da je lokacija okružena stambenim područjem s jednostavnim obiteljskim kućama na sjeveroistoku i jugoistoku, predložit će se razvoj niže urbane gustoće. U zamjenu, nastojat će generirati novo središte prema obali, uvođenjem prostora s javnom i turističkom namjenom. To znači da će se stvoriti gradijent gustoće, prostori s najnižom gustoćom građenja bit će smješteni na perimetru lokacije, a gustoća će se povećavati kako se ide prema obali.



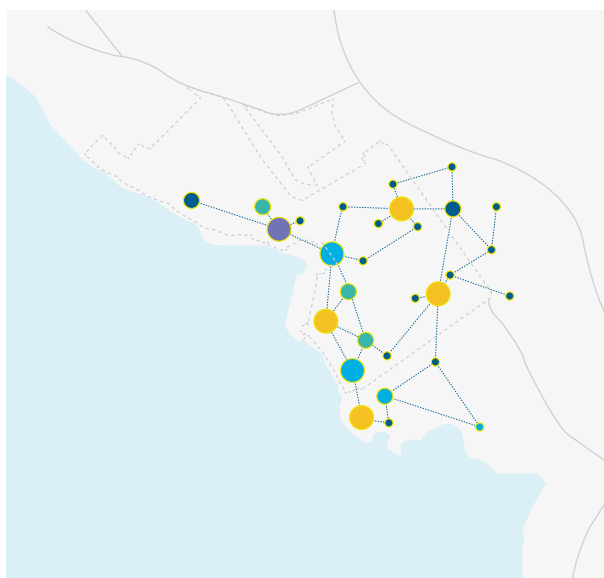
SOLARNA ORIJENTACIJA

Nastojat će se razbiti prevladavajuća orijentaciju prema jugozapadu (zbog morfologije obalne linije) uvođenjem nove hijerarhije osi sjever-jug koje će omogućiti izgradnju zgrada koje će, smještene okomito u odnosu na njih, pratiti smjer sjever-jug. Za buduću gradnju izbjegavat će se orijentacija prema zapadu (jer promiče neželjeno grijanje ljeti, a slabo je korisna za dobivanje sunčeve svjetlosti zimi), a naknadna gradnja prolaznih i ispravno orijentiranih kuća će se uvjetovati. Južne fasade lako se mogu dizajnirati u svrhu sezonskih izvedbi kako bi bile zasjenjene ljeti i omogućavale dobitak sunčeve svjetlosti zimi. Ta uporaba strategija pasivnog održivog dizajna pridonijet će smanjenju potrošnje i energijske ovisnosti cijele lokacije.



KOMBINACIJA NAMJENA

Projekt nastoji generirati živo urbano područje puno stalne aktivnosti putem najveće kombinacije uporaba što će grupi dati koherenciju, a u isto vrijeme svako će razvojno područje moći nezavisno funkcionirati. Što kombinacija uporaba bude veća, to će biti veća „urbaniziranost“ i ekonomska otpornost prijedloga. Predložene namjene, kao i njihova međusobna povezanost bit će dosljedne prethodno opisanom gradijentu gustoće, na sjeveru i jugu stvarajući područja s manje intenziteta upotrebe i više stambene prirode. Zauzvrat, predloženi gušći dijelovi prema obali uključivat će javnu sliku s većim kapacitetom privlačnosti što će generirati novo odredište na lokaciji Batizele.

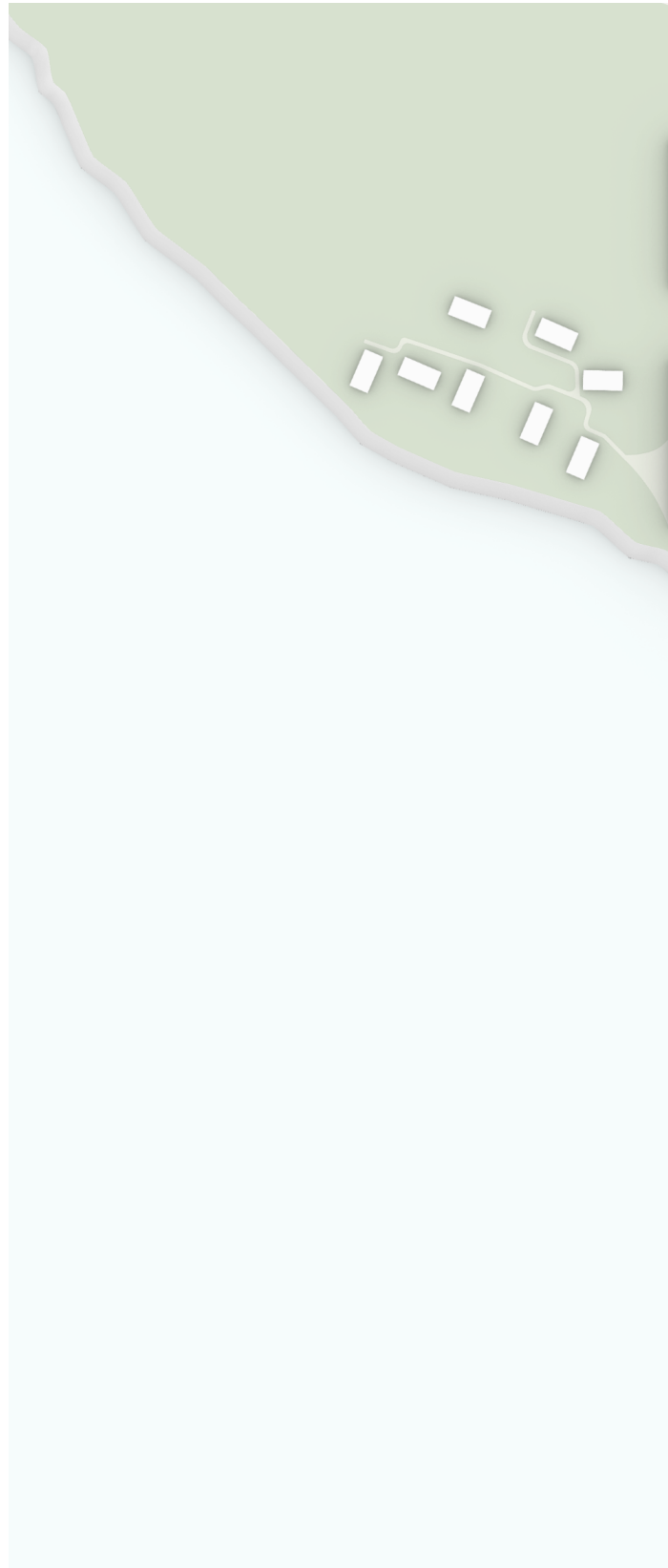


Razvojni prijedlog

Načela oblikovanja iskristalizirali su glavni plan koji podrazumijeva na samo proširenje šibenske rive s juga i pristup prirodnim područjima sa sjevera, već i predlaže stvaranje novog gradskog središta, na temelju strateških faktora privlačnosti gdje se te dvije sile dodiruju.

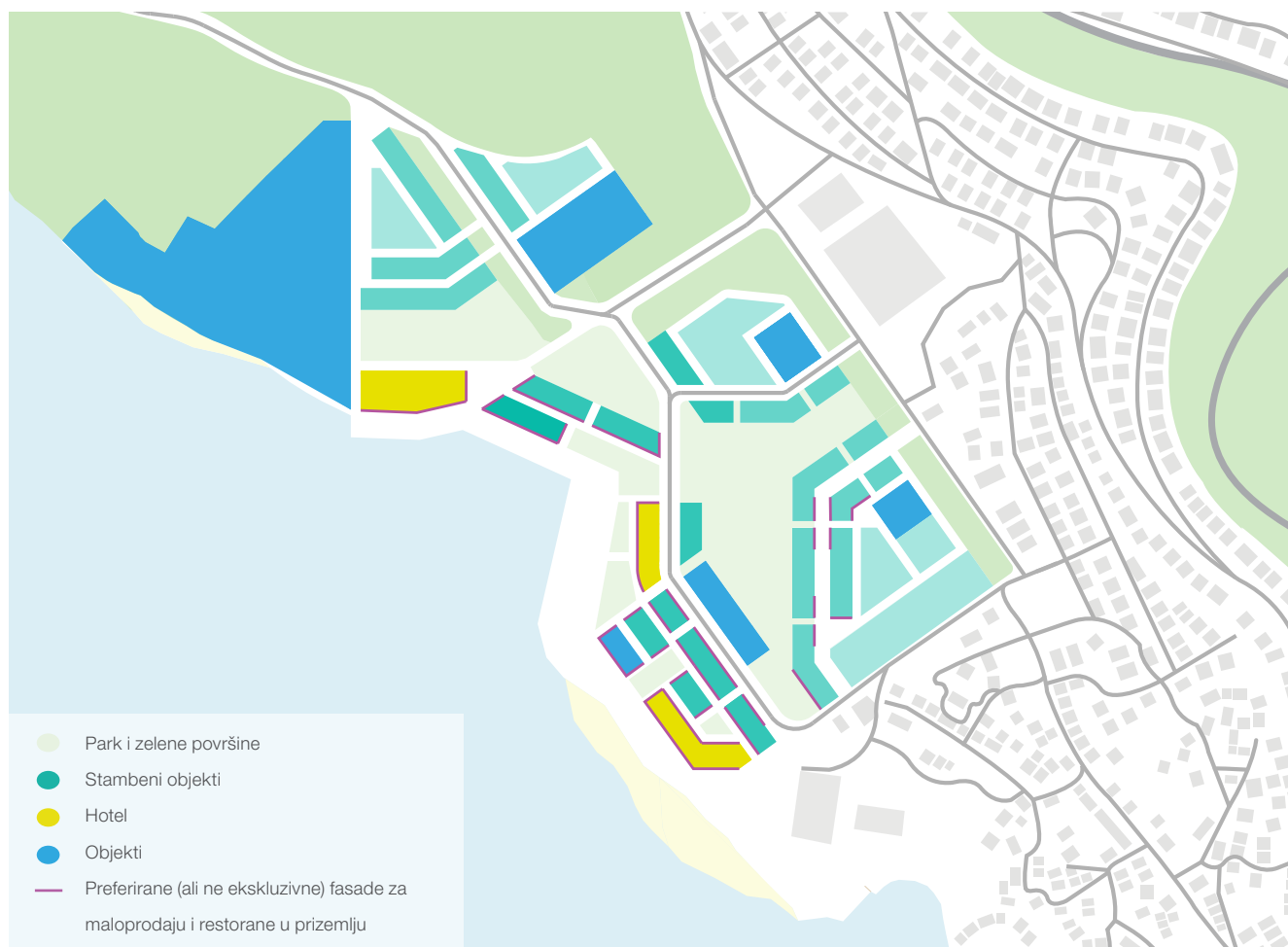
Prijedlogom, grad Šibenik širi se na zapad, a razvoj lokacije Batižele doživjet će se kao novi dio grada. Novi razvoj nasljeđuje i ažurira urbanu tipologiju povijesne jezgre Šibenika i stambena područja kako bi se očuvao i ojačao identitet grada, a u isto vrijeme nudi destinaciju jedinstvenog karaktera, novo živo područje kao suprotnost, ali i blizanca šibenskoj povijesnoj jezgri.

Za predloženu upotrebu zemljišta koristi se pristup kojim se izbjegava intenzivna izgradnja cijelog područja i otključavaju nove vrijedne zelene zone koje povezuju Šibenik s njegovim prirodnim područjima putem zelenog koridora, predstavljajući kompatibilnost između urbanog rasta i obnove prirode. Gustoća se koncentrira na obali, a s prirodnim i urbanim okruženjem lokacije stapa se preko područja razvoja s nižom gustoćom.





PODJELA NA ZONE



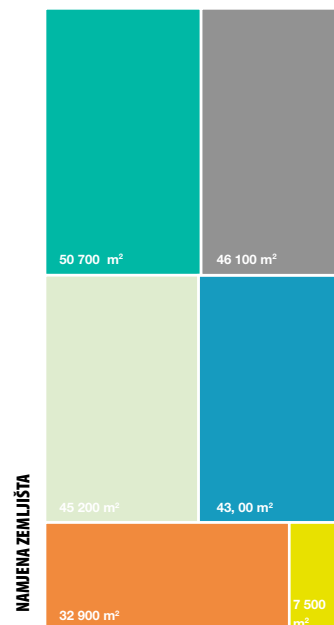
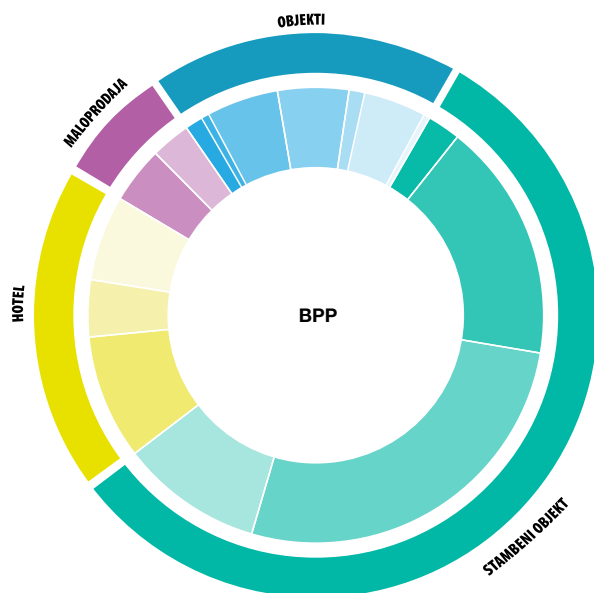
Prijedlog se temelji na neiscrpnom i odgovornom pristupu upotrebe zemljišta, prema kojem se gustoća koncentrira u nekim područjima kako bi se stvorila vrijedna središnja os zelenih površina i javnog prostora koji čine strukturu razvoja i ponovno povezuju grad s prirodnim područjima na sjeveru. Predložena gustoća doprinosi i maksimalnoj učinkovitosti resursa optimizacijom ulaganja u infrastrukturu usluga i mreža mobilnosti.

Najveća gustoća, u paru s urbanim tkivom povijesne jezgre, smještena je na obalnom području. To je područje s najvećom kombinacijom namjena, uključujući stambene objekte, tri nova hotela, zgradu s parkiralištem, gastronomski objekt (Jadranski kulinarski centar) te maloprodajne objekte i restorane u prizemlju zgrada kako bi se promovirala uporaba ulica i javnih prostora. Gustoća se postupno smanjuje od žive obale, a prijelaz je materijaliziran prolazom kroz stambena područja sa srednjom gustoćom i završava za zonama jednostavnih obiteljskih kuća.

Predložene gustoće stambenog prostora i urbani nacrt omogućuju odgovarajući volumen i široki raspon tipova stambenih prostora kako bi se išlo u prilog uravnoteženoj, kohezivnoj i raznolikoj kombinaciji društvenih grupa te različitim vrstama obiteljskog uređenja. Hotel zauzima najvrjednije prostore u blizini mora kako bi se iskoristili privilegirani pogledi, dok su stambeni objekti smješteni sukladno s obližnjim stambenim prostorima, kako bi se nastavilo postojeće urbano tkivo.

Lokacija Batižele nastoji postati nova četvrt za stanovnike Šibenika, što je i razlog zbog kojeg se više pažnje pridaje javnim ustanovama raznih veličina i razine utjecaja. Lokalni objekti mogu se pronaći među stambenim prostorima (obrazovni, višenamjenski i višefunkcionalni objekti) dok se na samoj obali nastoji doseći što veći broj ljudi s Jadranskim kulinarskim centrom. Izgradnja bolnice visokog profila predložena je i kako bi služila gradu, ali i kako bi privukla i potakla razvoj spomenutog zdravstvenog turizma.

PROGRAM NAMJENA



Uporaba	Ukupno područje parcele (m ²)	Koeficijent mogućnosti gradnje	Mogućnost gradnje (m ²)
Stambeni objekti			100 500
Luksuzni apartmani	1400	3,00	4200
Apartmani s visokom gustoćom	10 100	3,00	30 300
Apartmani sa srednjom gustoćom	19 200	2,50	48 000
Pojedinačne stambene jedinice	20 000	0,90	18 000
Hotel			33 800
Hotel s kongresnim centrom	3500	4,50	15 800
Hotel na obali	1600	4,50	7200
Urbani hotel	2400	4,50	10 800
Maloprodaja			12 200
Maloprodaja u prizemlju			7200
Restorani u prizemlju			5000
Objekti *			32 100
Jadranski kulinarski centar	900	2,50	2250
Višegeneracijski objekt	2000	0,50	1000
Zgrada parkinga + postaja žičare	2600	3,50	9100
Zgrada parkinga	3600	2,50	9000
Višenamjenska zgrada: sport, kultura, događanja	6600	0,30	1980
Zdravstvena ustanova	26 400	0,30	7920
Obrazovna ustanova	1600	0,50	800
UKUPNO			178 600
Park i zelene površine			
Park i zeleni prostori	41 400		
Produženje plaže Banj	3800		
Ceste			
Ceste	46 100		
Javni prostor			
Pješačka zona	19 600		
Regeneracija platforme na obali	13 300		

*Odluku o objektima donijet će GŠ ovisno o potrebama grada. Ovo su tek ilustrativni prijedlozi.

Strategija nekretnina

PROJEKCIJE BUDUĆIH TRENDOVA

Kako bi se osigurala ekonomska održivost glavnog plana, prijedlog je prošao preliminarno testiranje tržišta s potencijalnim investitorima. Prognoze rasta i trendovi identificirani za 10-godišnje razdoblje navedeni su u nastavku:

Očekivani tržišni uvjeti:

- nastavak ekonomskog rasta i poboljšanje makroekonomskih uvjeta
- nastavak turističkog rasta no sporijim tempom i s produljenjem sezone na proljetne i jesenske mjesece
- povećanje hotelske ponude
- očekivani ulazak novih međunarodnih brendova i koncepata na tržište
- tržište stambenih nekretnina i dalje će biti najlikvidnije tržište nekretnina unatoč laganom smanjenju populacije
- povećanje stambenog razvoja na rubnim dijelovima grada i razvoj socijalnih stanova
- stabilna razina maloprodajne ponude
- povećana važnost ugostiteljstva, prostora s restoranima, koncepata koji uključuju ponudu svježih hrane i zabave u okviru razvoja maloprodaje
- veliko povećanje udjela e-trgovine u maloprodajnoj industriji
- malo povećanje potražnje za uredskim prostorima, uglavnom u industrijskim zonama
- povećanje potražnje za skladišnim / pozadinskim prostorom sukladno tehnološkim trendovima
- povećanje broja putnika koji idu preko zadarske i splitske zračne luke, što indirektno utječe na turističku/poslovnu aktivnost na šibenskom području.

Unosi koji su korišteni za ovaj pregled temeljeni su na najnovijim marketinškim trendovima prije pandemije bolesti COVID-19. Budući da je ovo dugotrajni projekt, vjerujemo da će se situacija normalizirati do početka razvoja projekta i da pandemija bolesti COVID-19 na njega neće utjecati.

IMPLIKACIJE I RASPON PRIJEDLOGA

U ovom ćemo dijelu izvješća prikazati projekcije potražnje za lokacijom Batižela i usmjerit ćemo se na odgovarajuće komercijalne komponente, koje proizlaze iz zaključaka istraživanja tržišta i pretpostavkama utemeljenima na našem iskustvu i znanju. Željeli bismo naglasiti da su projekcije osjetljive na promjene bilo kojih dijelova predloženoga i rezultati mogu značajno varirati. Brojevi projektirani u nastavku samo su indikativni.

U nastavku prikazujemo glavne komponente zamišljene komercijalne upotrebe lokacije i potencijalne raspone njihovog utjecaja. Zamišljene komponente su komplementarne i stvorit će sinergijski učinak.

Na temelju istraživanja tržišta najperspektivnijim razredom dobara za lokaciju Batižela smatramo stambeni segment, nakon kojeg slijede HTL (hotel, turizam, odmor), maloprodaja te segment hrane i pića. Postoji i potreba za višefunkcionalnim objektom u kojem bi se mogao nalaziti kongresni centar, održavati sajmovi, manja sportska događanja (borilačke vještine, stolni tenis, mačevanje, gimnastika itd.) i kulturna događanja (izložbe, koncerti). Osim toga, preporučili bismo i izgradnju osnovne škole i vrtića za potrebe 1100 novih apartmana za koje smo zamislili izgradnju u razdoblju od 15 godina.

Projektirani brojevi sukladni su zabilježenim stopama apsorpcije i naše su grube procjene.

Lokacija Batižela trebala bi se razviti u četvrt s miješanim namjenama i stambenim prostorom koji bi se prostirao na oko 45 % lokacije te velikim segmentom uzgojenog zelenila. Stambena komponenta i pretpostavljeni razvoj hotela stvorit će potražnju za maloprodajnom komponentom, kao i za parkirališnim mjestima te konferencijskom ustanovom s višenamjenskom upotrebom. Brojevi u tablici u nastavku

prikazuju ukupno zamišljenu bruto površinu podnog prostora svake komponente tijekom nekoliko godina, dok ćemo u sljedećem poglavlju predstaviti podjelu na faze.

Razvoj infrastrukture, ulica i parka obično je pod nadležnošću grada i trebao bi se financirati iz komunalnih doprinosa koji plaćaju graditelji zgrada na lokaciji. Prijevoz, škole i vrtići također su pod nadležnošću grada. Drugi sadržaj može se uključiti prostornim planiranjem, no ovisi o zanimanju privatnih investitora.

Udio BPP-a po segmentu pretpostavljenih radova u sljedećoj je tablici.

Segment	Udio BPP
Stambeni objekti	56,3 %
Maloprodaja, hrana i piće	6,8 %
Hotel + kongresni centar	18,9 %
Objekti	7,8 %
Garaža	10,1 %

Stambeni objekti

Populacija u Šibeniku smanjuje se za oko 200 ljudi godišnje. Ipak, potražnja za stambenim objektima vrlo je velika i uglavnom usmjerena prema pristupačnim apartmanima s cijenama srednjeg raspona. Naša pretpostavka optimalnog broja apartmana na lokaciji Batižele raste do oko 1200 apartmana na temelju sljedećih implikacija istraživanja:

- Prostor predložen za stambenu namjenu je 50 700 m² (5 ha) što otprilike čini jednu petinu ukupnog zemljišta.
- Prosječna gustoća stanovništva na cijelom šibenskom području iznosi 40 stanovnika/ha, no zamislili smo nešto gušće naseljeniju zonu od 45 stanovnika/ha.
- Prosječan broj osoba po apartmanu bio bi 2,5.
- Udio apartmana koji se koriste kao turistički smještaj je <15 %.

Veličina stambenog prostora	50 700 m ²
Prosječna gustoća stanovništva	45 osoba/ha
Stanovništvo lokacije	2282
Osoba po apartmanu	2,5
Udio u turističkoj upotrebi	15 %
Ukupno apartmana	1070

Pretpostavljena prosječna stopa apsorpcije apartmana iznosi 75 apartmana godišnje, što je u skladu s tržišnim uvjetima. Pretpostavljeni razvoj trajao bi 15 godina.

Prosječni godišnji broj apartmanskih transakcija u Šibeniku (uključujući POS) u posljednjih 5 godina blizu je 250. Naše projekcije činile bi oko 30 % prosječne godišnje potražnje na prostoru Šibenika. Zbog povoljne lokacije i projektiranih cijena srednjeg raspona, smatramo da je taj broj održiv. Ako se razvoj produlji na 20 godina, prosječni broj apartmana godišnje popeo bi se na 55 ili 25 % trenutne potražnje na području Šibenika.

Alternativno, ako se podjela u faze stambenog razvoja maksimizira, smatramo da bi tržište moglo apsorbirati 100 - 120 apartmana godišnje (ako se cijene prilagode).

Maloprodaja, hrana i piće

Komponenta maloprodaje te hrane i pića potrebna je za razvoj stambene četvrti, kako bi zadovoljila potrebe lokalnog stanovništva i turista iz hotela. Najprikladnija shopping shema bila bi ona koja odgovara tržišnim trendovima. Očekujemo jedan ili dva velika proizvođača hrane koja će zauzeti između 2000 i 3000 m² BPP-a i koja bi se mogla uključiti u stambeni razvoj u prizemlje zgrada. Ponuda bi uključivala i dobru ponudu objekata s hranom i pićem na obali te tipične usluge koje nadopunjuju stambeni razvoj. Ukupno bi za komponentu maloprodaje te hrane i pića bilo predviđeno oko 12 000 m².

Hoteli

Prema Generalnom urbanističkom planu (GUP) zamišljeno je najviše 2000 kreveta u hotelima na lokaciji. Smatramo da, s trenutnom situacijom na tržištu, održivi razvoj podrazumijevao bi oko 50 - 60 % tog broja u razdoblju od 10 - 15 godina. U našoj su viziji tri hotela: veliki hotel s konferencijskim objektom i 200 soba, boutique hotel u gornjem segmentu na obali sa 100 soba te urbani hotel sa 180 soba. Tri hotela nudila bi različite ponude i nadopunjavali bi maloprodajne objekte u prizemlju uz obalu. Hotelski segment imao bi otprilike 480 smještajnih jedinica.

Garaža/parkiralište

Parkiralište je potrebno za podršku stambenim, maloprodajnim i javnim objektima, kao i lokalnom šibenskom stanovništvu koje dolazi na gradsku plažu Banj. Točni brojevi za komponentu parkirališta trebali bi se dobiti iz prometne studije i odredbi GUP-a. Nacrtno uključuje dvije parkirališne zgrade: parkiralište s 230 mjesta i postajom žičare koja bi spajala lokaciju s tvrđavama u centru grada i parkiralište s 300 mjesta.

Javni/polujavni objekti

Ukupno 5 javnih/polujavnih objekata zamišljeno je za lokaciju: Jadranski kulinarski centar koji bi djelovao kao obrazovna ustanova u sektoru hrane i pića, višegeneracijski objekt za manja sportska događanja i lokalna glazbena, kulturna i slična događanja, višefunkcionalna zgrada, velika zdravstvena ustanova smještena uz obalu na zapadu i obrazovna ustanova (vrtić). Potražnja za konferencijskim objektima velika je u cijeloj Hrvatskoj jer još nema razvijenu konferencijsku destinaciju za cjelogodišnji rad. To bi se moglo pokriti konferencijskim centrom koji bi djelovao u sklopu hotela.

PODJELA U FAZE

Pretpostavljeni razvoj trajao bi 15 godina.

Potražnja je grupirana prema predloženim fazama razvoja iz prethodnog poglavlja.

Potražnja za površinom prostora za svaku komercijalnu upotrebu tijekom vremena prikazana je u sljedećim tablicama.

Segment	Faza I 0 - 5 godina	Faza II 5 - 10 godina	Faza III 10 - 15 godina	Ukupni BPP
Stambeni objekti	40 %	30 %	30 %	100 500 m ²
Maloprodaja, hrana i piće	40 %	30 %	30 %	12 200 m ²
Hoteli	40 %	30 %	30 %	33 800 m ²
Javni objekti	20 %	80 %		13 950 m ²
Garaža	50 %	50 %		18 100 m ²

PRIJEDLOG VRIJEDNOSTI

Prijedlozi vrijednosti koji trebaju privući korisnike/najmoprimce kao i investitore za te vrste namjena na lokacije nalaze se u tablici u nastavku.

Opći prijedlozi

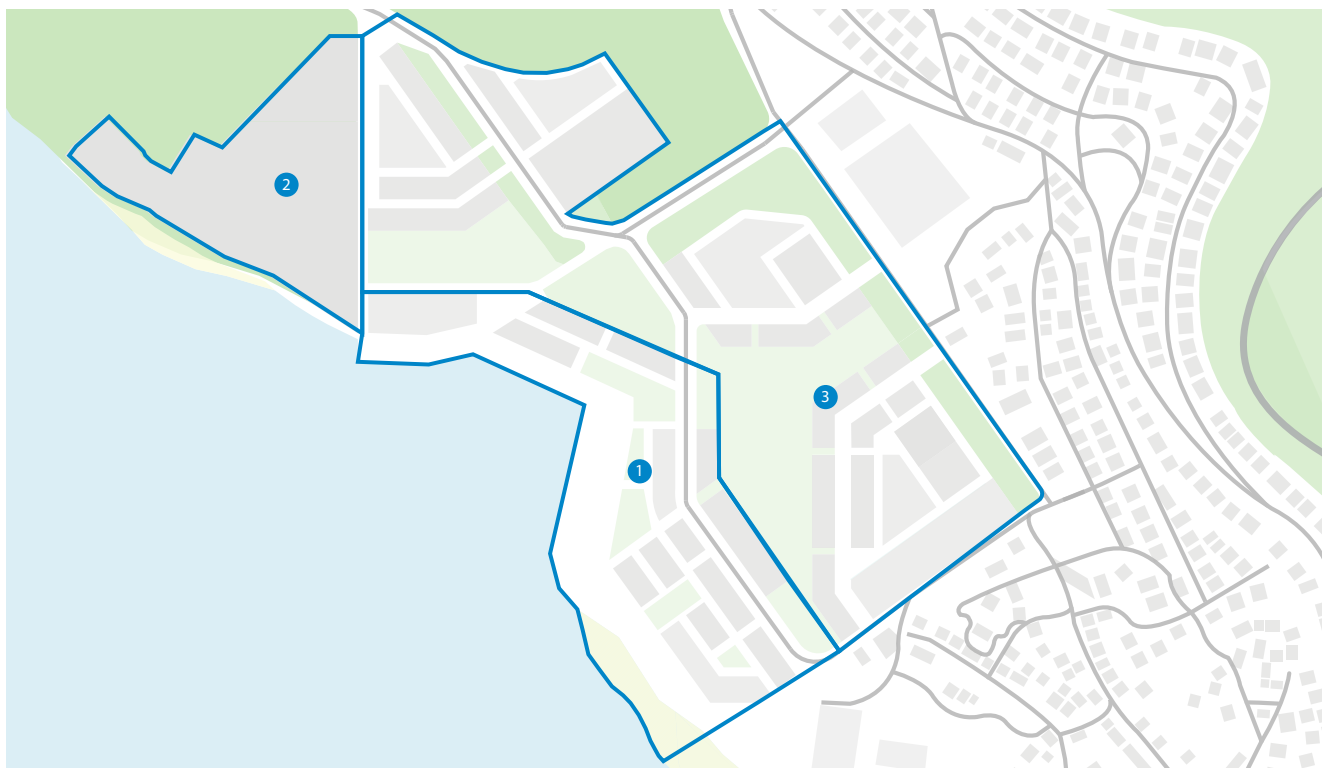
vrlo dobra lokacija po pitanju udaljenosti od centra
veliki razvojni potencijal
izvrsna povezivost
veliki broj posjetitelja, lokalno stanovništvo tijekom ljetne sezone posjećuje plažu Banj

Prijedlozi po segmentu

Stambeni objekti	novogradnja privlačne cijene u srednjem rangu mali dio luksuznih apartmana
Maloprodaja, hrana i piće	visoka posjećenost praktični shopping u službi zajednice komponenta objekata hrane i pića na obali, komplementarna s malim veznim prostorom i hotelima
Hotel	turistički rast razlikovanje po pitanju poslovanja/odmora razvijanjem dva ili više hotela sinergijski efekt hotela s kongresnim centrom najmanje 120 soba po hotelu kako bi se privukli strani hotelski upravitelji
Objekti	Jadranski kulinarski centar kao nastavak prostora s hranom i pićem služi kao centar za lokalnu zajednicu kulturna, glazbena, kongresna i manja sportska događanja privatna bolnica
Parkirališna garaža	akumulirana potražnja korisnika plaže za parkirališnim mjestima izvrstan produžetak gradskog sustava javnog prijevoza, potreban u slučaju planiranog razvoja veće gustoće

Investitori

Prijedlozi privlačne interne stope rentabilnosti (IRR), potencijal za veće projekte



Prijedlog je strukturiran oko velikog središnjeg parka i podijeljen u tri razvojna područja, od kojih svaki ima svoj jedinstveni karakter.

1. Obala lokacije Batižele
2. Wellness okrug na brdu
3. Stambeno naselje

Po prijedlogu, gustoća stanovništva koncentrirana je uz more, na razvojnom području obale lokacije Batižele (1), kako bi se upotpunila živost grada Šibenika na njegovom zapadnom dijelu.

U tom se području koncentrira veća gustoća stanovništva i miješani program, uključujući hotele, stambene zgrade, maloprodaju i restorane u prizemljima zgrada te objekte kao što je Jadranski kulinarski centar, kako bi se stvorilo kreativno obalno područje koje se sastoji od mreže trgova i živih pješačkih ulica, nadopunjujući povijesnu jezgru Šibenika.

Gustoća se postepeno smanjuje od obale prema brdima i prirodnim područjima te prema stambenim područjima i urbanom tkivu uz samu lokaciju, uklapajući se u njezino prirodno i urbano okruženje.

Wellness okrug na brdu (2) zamišljen je kao zdravstveni kampus koji se sastoji od glavne zgrade za bolničku upotrebu, malih okolnih paviljona integriranih u okoliš, kao prijelaz s lokacije u planine u kojem se nudi kratkoročni smještaj i zdrave aktivnosti u kontaktu s prirodom.

Ne samo da će se novim ekonomskim aktivnostima poboljšati ekonomija lokacije Batižele i Šibenika, već će to privući i visokokvalificirane profesionalce koji će postati novi stanovnici grada.

Razvoj područja s objektima (3), koje bi bile uglavnom stambene s gustoćom od srednje do niske. To bi se područje integriralo s okolnim četvrtima Crnica i Njivice i obuhvaćalo bi nove javne objekte koji bi mogli nadopuniti postojeće sportske ustanove u blizini lokacije, u korist trenutačnih i novih stanovnika.

Područje s objektima sastoji se od tri stambena klastera, od kojih je svaki mjesto za drugu javnu ustanovu, smješteni uz središnji park, čime se omogućuje pješački prolaz prema cijelom stambenom tkivu lokacije Batižele s obalom i planinama.



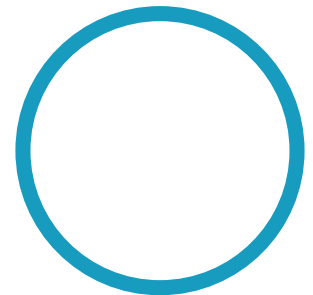
OBALA LOKACIJE BATIŽELE

Nastavak plaže Banj | šetnica uz more | obala s krajobrazom | turistička marikultura | stambeni segment: luksuzni apartmani, uslužni apartmani, brendirane rezidencije | urbani hotel | odmor | restorani | maloprodaja u prizemlju | pješačke zone i javni prostori | zgrada parkirališta | kongresni centar | hotel na obali | Jadranski kulinarski centar, gastronomske trgovine



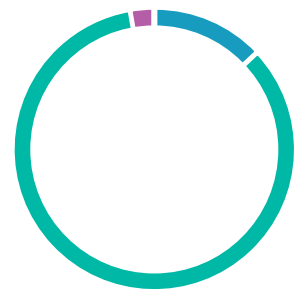
WELLNESS OKRUG NA BRDU

Bolnica | wellness prostor | ekskluzivne zelene površine | aktivnosti na otvorenom | wellness i spa | gastronomski restorani i barovi: lokalna/zdrava avangardna i sezonska kuhinja | zvezdarnica i promatranje zvijezda

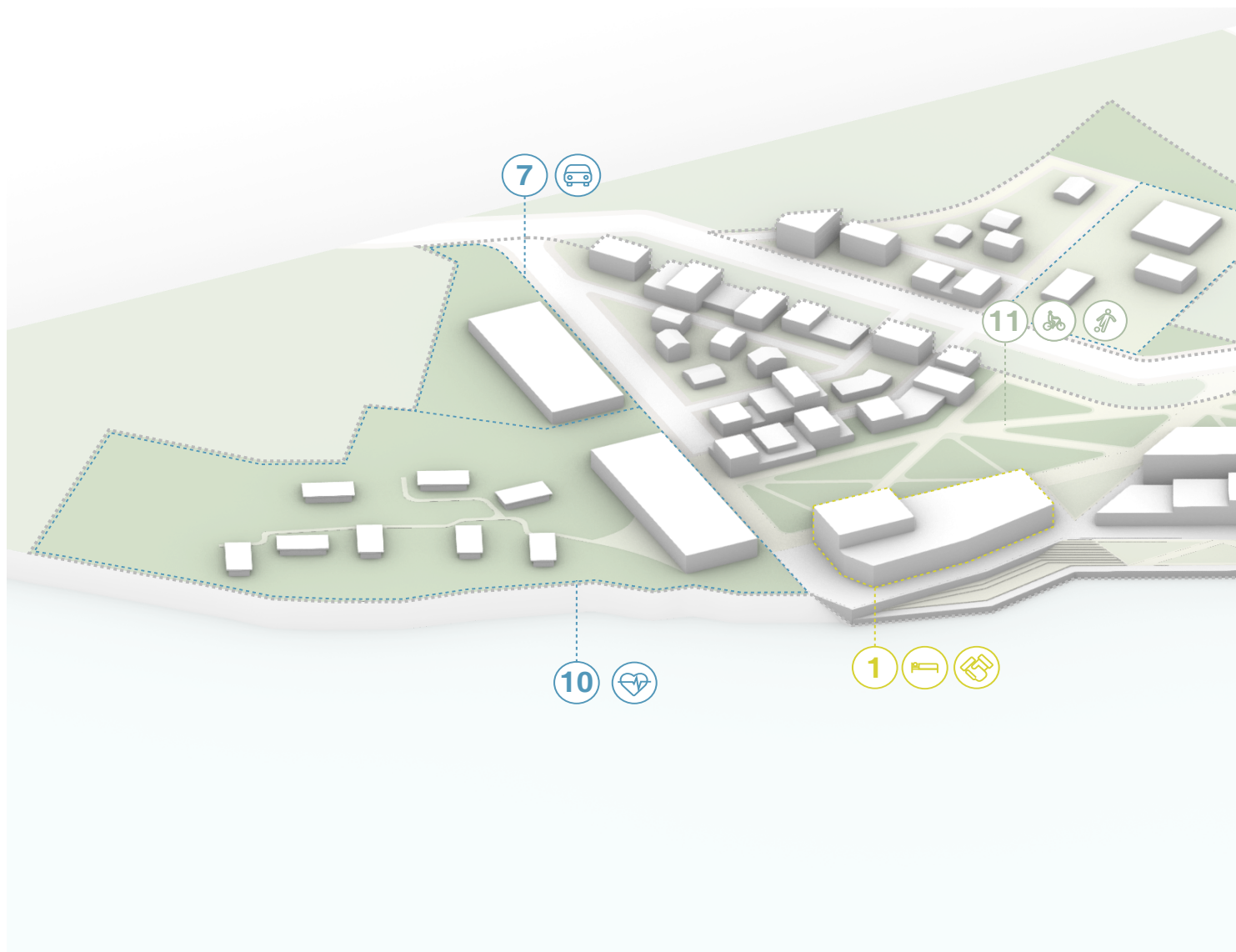


STAMBENO NASELJE

Stambeno područje: viša srednja klasa / pristupačne cijene, srednja/niska gustoća | lokalne trgovine | restorani | društveni/ višegeneracijski objekti | višenamjenski objekti, sportske ustanove | obrazovne ustanove | urbani parkovi i trgovi | središnji park, zeleni koridor | mreža biciklističkih staza



- Hotel
- Stambeni objekti
- Objekti
- Maloprodaja

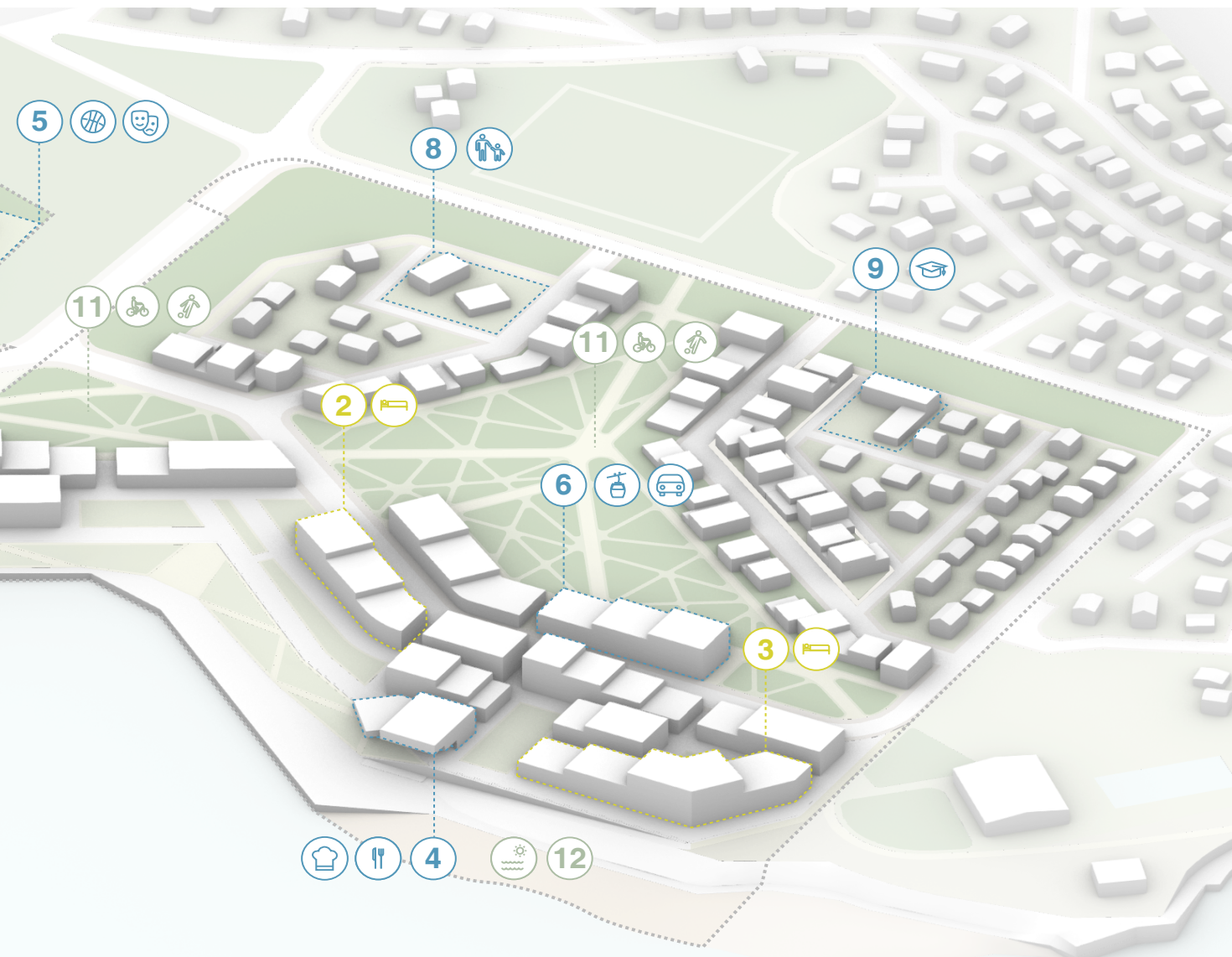


HOTELI

- 1 Hotel s kongresnim centrom
- 2 Hotel na obali
- 3 Urbani hotel

OBJEKTI

- 4 Jadranski kulinarski centar
- 5 Višenamjenski objekt
- 6 Zgrada parkirališta + postaja žičare
- 7 Zgrada parkirališta
- 8 Višegeneracijski objekt
- 9 Obrazovni objekt
- 10 Zdravstveni i wellness objekt



ZELENE POVRŠINE

- 11 Središnji park
- 12 Plaža Banj



Studija izvedivosti

Tehnička izvedivost

PRISTUPAČNOST I MOBILNOST KONCEPTUALNA STRATEGIJA

Dizajn zadržava novi pristup Šibeniku sukladno s GUP-om. Ipak, glavne ceste prolazile bi kroz park i zelene površine kako bi se umanjio vizualni utjecaj i buka koja bi mogla dolaziti s tog dijela infrastrukture. To omogućuje povezanost na lokaciji koja će se usmjeravati preko središnjeg parka, što potvrđuje i glavni plan omogućujući totalnu pješačku i biciklističku povezanost različitih područja razvoja.

Strategija mobilnosti ceste razvojnog plana Batižele temelji se na hijerarhijskoj mreži cesta:

- Glavna cesta prolazi preko lokacije kako je predviđeno GUP-om. Lokacija će postati jedno od glavnih vrata za pristup gradu. Ta će cesta biti široka 20 m, s cestom u dva smjera, po jednim trakom za svaki smjer i dvije linije za parkiranje te širokim pločnicima.
- Za unutarnju mobilnost stambenih područja predlažu se dva sekundarna prstena. Te će ulice biti široke između 10 i 15 m, s dvosmjernom cestom s jednim trakom za svaki smjer te jednodnim parkingom.

Mreža će biti nadopunjena sa sljedećim:

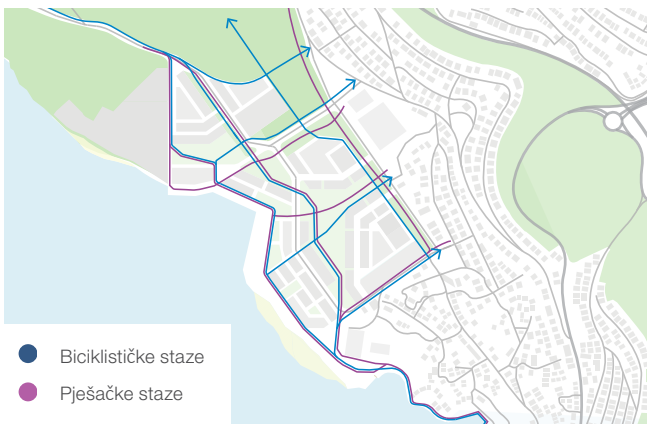
- Lokalne jednosmjerne ceste u stambenim područjima. Te će ulice biti široke 8 m, s jednim trakom u jednom smjeru i pločnicima. One koje se nalaze u blizini zaštićenih zelenih područja bit će integrirane u krajobraz, ceste će biti na razini pločnika s pločnikom koji omogućuje vegetaciju.

- Pristup zdravstvenom i wellness centru te hotelu s kongresnim centrom bit će omogućen dvosmjernom cestom koja je povezana s glavnim pristupom lokaciji na njezinom zapadnom kraju. Taj pristup imat će parkirališnu zgradu na početku.
- Na lokaciji će se nalaziti dvije parkirališne zgrade: jedna sa sjeverne strane za potrebe zdravstvenog i wellness centra i hotela s kongresnim centrom te okolnim stambenim područjima, a druga će se nalaziti na jugu uz središnji park za potrebe hotela i kuća na obali.

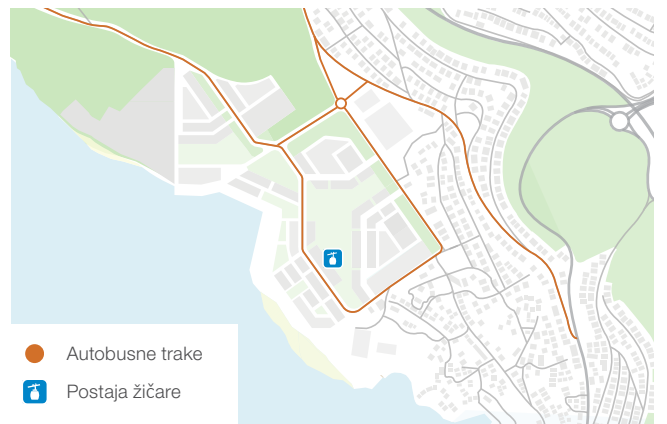
Cijeli obalni pojas dizajniran je kao primarno pješačka zona, nastavljajući se na šetnicu šibenske rive. Za posjetitelje, stanare i hitne službe bit će omogućen ograničeni pristup po rasporedu.

Lokacija Batižele obuhvaćat će mrežu biciklističkih staza kako bi se promicala biciklistička mobilnost prema predloženim zelenim zonama i kako bi se lokacija povezala s prirodnim područjima i postojećim biciklističkim rutama.

Mobilnost u povijesnoj jezgri bit će olakšana povezivanjem lokacije s tvrđavom sv. Mihovila žičarom. Predlaže se smještanje postaje žičare u južnu zgradu parkirališta.



Meka mobilnost: mreža biciklističkih i pješačkih staza ▲



Javni prijevoz ▲

Pravna izvedivost

USKLAĐENOST S TRENUTAČNIM PROSTORNIM PLANIRANJEM

Razvojni prijedlog osmišljen je tako da prati najbolje međunarodne kriterije dizajna te lokalni urbani oblik i atmosferu. Rezultat je prijedlog koji nastoji postići najviše urbanističke standarde. U nekim aspektima nije potpuno usklađen s trenutačnim gradskim prostornim planovima, kako slijedi:

Svrha lokacije

Većina lokacije klasificirana je kao „nerazvijeno područje - urbana transformacija (3.1.)“. Nerazvijena područja definirana su kao nedovršena područja transformacije grada, urbanistički nedefinirana i samo djelomično izgrađena s nedovoljno razvijenom mrežom ulica, koja su podložna osposobljavanju ili urbanoj regeneraciji te visokom stupnju izmjena. Ta urbana regeneracija svrha je ovog projekta.

Kombinacija namjena

Prema odredbama Generalnog urbanističkog plana većina zone klasificirana je oznakom „M“, kao zona miješane namjene (stambena, komercijalna i turistička), neki su dijelovi označeni sa „ZP“ što označava zelene površine i na kraju, šest zona nosi oznaku „R6“, to jest klasificirane su kao plaža. Predložena kombinacija uporaba uključuje stambene objekte, hotele, maloprodaju, turističke objekte te obrazovne i rekreacijske ustanove.

Posebni zahtjevi uključuju:

- Najmanje 10 % područja trebalo bi biti ostvareno kao zeleno područje - javni park. 41 400 m² rezervirano je za parkove, što čini 18,5 % područja lokacije.
- Raspored prostora od važnosti je za cijeli grad (stvaranje javnog i društvenog sadržaja, kulture, sporta itd.). Prijedlog uključuje kongresni centar u jednom od hotela, Jadranski kulinarski centar, obrazovnu ustanovu, višegeneracijsku ustanovu, višenamjensku ustanovu te zdravstvenu i wellness ustanovu.
- Izgradnja središnjeg trga i mreže pješačkih staza (posebno u obalnom području). Prijedlog uključuje produljenje šetnice uz more od 530 m i stvaranje središnjeg parka s nekoliko pješačkih staza koje lokaciju povezuju s gradom i okolnom prirodom.
- Organizacija plaže kao nastavka plaže Banj uz more, 100 metara od kraja plaže Banj. Plaža će biti produžena za 150m.
- Drugi sadržaji i prostori u toj zoni (komercijalni, javno-društveni, sportsko-rekreacijski, druge zelene površine itd.) koji su važni za funkcioniranje stambene zone mogu se dimenzionirati prema broju korisnika zone. Tri m² javnih parkova po stanovniku i igrališta sukladno sa sljedećim standardima: 0,07 m² po glavi stanovnika (za djecu od 1 do 3 godine), 0,35 m² po glavi stanovnika (za djecu od 4 do 10 godina starosti) i 0,42 m² po glavi stanovnika (za djecu od 7 do 15 godina starosti) za korisnike na prostoru obaveznog urbanističkog planiranja. Prijedlog uključuje 7200 m² za maloprodajne objekte u prizemlju i 5000 m² za restorane u prizemlju zgrada. Kako smo već spomenuli, prijedlog uključuje 41 400 m² parka čija je svrha postati os građanskog života za grad, koji će privući obitelji, djecu i starije kulturnim, rekreacijskim i sportskim aktivnostima, koje će nadopuniti i Jadranski kulinarski centar. Predložene su tri nove javne ustanove: višegeneracijska, višenamjenska i obrazovna te dva privatna objekta: kongresni centar i zdravstvena ustanova.
- Do 30 % područja namijenjeno je za turističku hotelijersku upotrebu (T1) sa smještajnim kapacitetima do 2000 kreveta. Prijedlog predviđa 33 800 m² BPP-a za hotele.

Pomorsko dobro

Pomorsko dobro proteže se na najmanje šest metara od linije koja je horizontalno udaljena od sredine najvišeg vodostaja. Prijedlog uključuje popravljavanje obale i produljenje plaže. Sve parcele i zgrade nalaze se na 25 m udaljenosti od područja originalnog pomorskog dobra.

Granice lokacije

Projekt je usmjeren na lokaciju Batižele kako je definirala tvrtka Batižele d.o.o., vlasnička struktura prema zemljišnim knjigama. Ipak, potreba za rješavanjem odnosa s obalom i okolnim prostorima utjecala je na to da se neke intervencije na javnim prostorima osmisle i za područja izvan strogih granica lokacije.

Povezivost

Prijedlog je prilagođen cestovnoj infrastrukturi prema GUP-u. Predloženi raspored cesta prilagođen je novom glavnom pristupu gradu kako je predviđeno GUP-om, s kojeg se artikulira unutarnja mobilnost lokacije.

Širina ulica

Prema članku 60. paragraf 3. GUP-a, širina ulice definira se prema njezinoj važnosti:

- gradska magistrala: 20,0 m
- glavna ulica 10,0 m
- gradska ulica 8,0 m
- Za druge ulice i prostore s javnim prijevozom širina je 5,0 m osim u područjima gdje to nije moguće zbog lokalnih uvjeta ili gdje oni dozvoljavaju manju širinu.

Prijedlog je u skladu s tim parametrima.

Odredbe vezano za parkiralište

Na temelju zahtjeva po pitanju parkirališta određenih GUP-om, za ovaj je razvoj potrebno 2490 novih parkirališnih mjesta. Prijedlog uključuje strategiju parkirališta koja nudi 2650 novih parkirališnih mjesta (parkirna mjesta na ulici nisu uključena), što ga čini potpuno usklađenim s trenutnim zakonom, iako se dio ovog parkiranja osigurava u namjenskim zgradama, a ne unutar svake upotrebne parcele.

Parametri zgrada

Trenutačni zakon uključuje seriju parametara za postavljanje i dizajn zgrada. Trenutačni prijedlog uključuje, samo u svrhu analize izvedivosti, izbor vrsta zgrada. Ipak, konačno rješenje dizajna zgrade nije cilj ovog dokumenta.

U sažetku, prijedlog je u skladu sa svim odredbama prostornog plana osim sljedeće tri:

- **Koeficijent izgradnje.** Gradske odredbe plana ograničavaju najvišu zauzetost zemljišta otiskom zgrade na 0,3 za slobodnostojeće zgrade, 0,35 za poluzatvorene zgrade i 0,4 za ugrađene zgrade. Dio stambenog i hotelskog zemljišta nije u skladu s tim koeficijentima. Namjera razvoja je stvoriti novo središte grada, s aktivnim i živim javnim prostorom sličnim trenutnim centrom Šibenika. To traži određenu gustoću koju neće biti moguće postići s navedenim koeficijentom izgradnje. Prijedlog je da se u GUP-u navedu zone na lokaciji gdje se ta ograničenja ne primjenjuju. Te zone uključivale bi obalu i stambene parcele oko središnjeg parka.
- **Udaljenost između zgrada.** Kako je ranije navedeno, prijedlog predlaže izradu živog i dinamičnog urbanog okruženja koje nije u skladu s raščlanjenim planiranjem koje je definirano GUP-om. Prema posebnim odredbama za lokaciju, najmanja udaljenost zgrade od susjedne građevinske čestice pola je visine više zgrade, ali ne manje od 5,0 m, a najmanja udaljenost od regulacijske linije je 10,0 m. Ponovno, predlažemo da se to ograničenje ukine za određene zone na lokaciji.
- **Visina i mogućnost gradnje.** Broj katova ograničen je na 4, osim za 5 % razvoja koji može doseći do 10 visina. Visoka gustoća stambenih zgrada i hotela smještenih na obali mogla bi doseći do 5 katova kako bi se postigla željena mogućnost gradnje i željena urbana gustoća za ovaj prijedlog. Dakle, više od 5 % razvoja ne bi moglo zadovoljiti standarde GUP-a.

Odluka Gradskog vijeća Grada Šibenika o
pripremi prostornog plana ili izmjeni postojećeg

Pripremu prijedloga prostornog plana izrađuje
ovlašteni arhitekt

Početak razdoblja javnog savjetovanja (30 dana)

Kraj javnog savjetovanja
Priprema izvješća s javne rasprave

Izmjena prijedloga prostornog plana na temelju
prihvaćenih prijedloga

Podnošenje preporuka Ureda za planiranje za
prostorni plan

Odobrenje Ministarstva (ako plan utječe na pojas
1000 m od obale)

Zaključno odobrenje jedinice lokalne samouprave
- Gradsko vijeće Grada Šibenika

POSTUPAK ODOBRENJA PLANA

Razvoj lokacije Batižele tražit će razvoj i odobrenje Urbanističkog plana razvoja (UPR), detaljnog plana za razvoj određenog područja.

Osim toga, prijedlog još nije potpuno sukladno s parametrima zgrada kako su definirani u trenutnom prostornom planu:

- koeficijent izgradnje
- udaljenost između zgrada
- visina i mogućnost gradnje.

Uz donošenje UPR-a, potrebni bi bili i sljedeći koraci:

- izmjene postojećeg Prostornog plana grada Šibenika
- izmjene Generalnog urbanističkog plana (GUP)
- izmjene Prostornog razvojnog plana Šibensko-kninske županije.

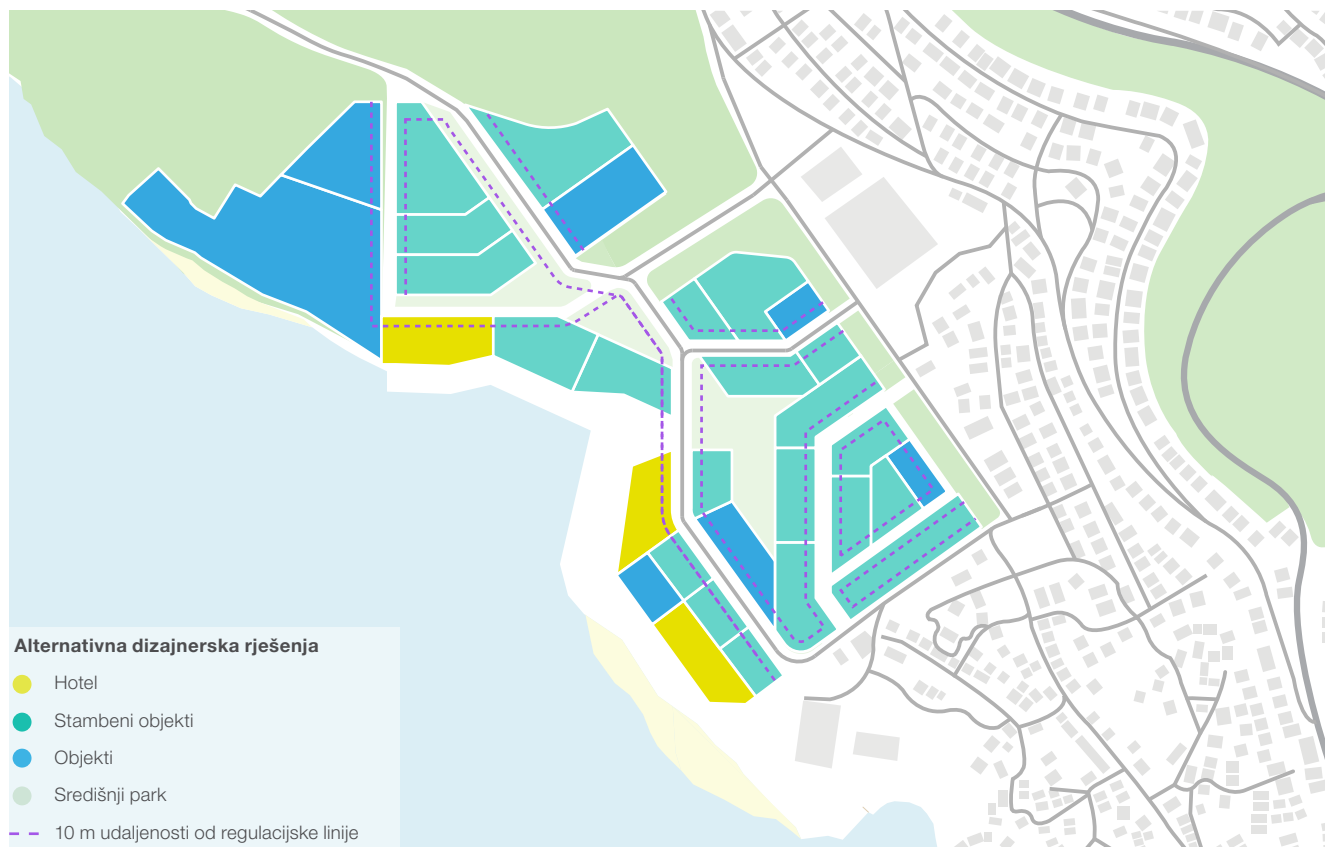
Izmjene ta tri plana za prostorno planiranje tražile bi uključenje županije i to bi potrajalo duže, po procjeni jednu godinu, iako je ova procjena vezana za neke neizvjesnosti.

ALTERNATIVNA DIZAJNERSKA RJEŠENJA

Odredba članka 20. paragraf 9. šibenskog Prostornog plana navodi da se UPR-om može odrediti veći koeficijent izgradnje od 0,4, no on ne smije prelaziti 0,6. Smatramo da su raspored zgrada i BPP dovoljni za postizanje gustoće i atmosfere za stvaranje novog središnjeg dijela grada, a posebno na obali. Ipak, moguće je zadržati predloženu kombinaciju namjena i mogućnost gradnje po upotrebi bez izmjena viših hijerarhijskih planskih dokumenata.

Uzimajući u obzir i da GUP određuje minimalnu količinu zelenih površina po parceli od 40 %, predlaže se smanjenje javnog prostora, a posebno u središnjem parku i pješačkim zonama, što bi osiguralo velik dio njihovih površina na okolnim parcelama. Tako bi se koeficijent izgradnje mogao od 0,4 mogao zadovoljiti bez drastičnih izmjena prijedloga dizajna. Mogućnost primjena koeficijenta izgradnje od 0,6 zadržana je isključivo za 2 od 3 parcele za hotelsku upotrebu na obali.

Osim toga, kao što je navedeno, prema posebnim odredbama za lokaciju, najmanja udaljenost zgrade od susjedne građevinske čestice pola je visine više zgrade, ali ne manje od 5,0 m, a najmanja udaljenost od regulacijske linije je 10,0 m. Kako je prikazano u nastavku, predložena podjela na parcele omogućuje sukladnost s odredbom o udaljenosti od 10 m od regulacijske linije.



Okolišna izvedivost

KONTAMINACIJA TLA I GEOTEHNIČKA OGRANIČENJA

Prethodni razvoj lokacije rezultirao je ograničenjima za budući razvoj po pitanju potencijalne kontaminacije i geotehničkih aspekata. Sanacijske radove poduzeo je Grad Šibenik i rezultirali su velikim poboljšanjima lokacije, ipak s obzirom na to da je ovo tipična lokacije napuštenog industrijskog postrojenja, i dalje postoje specifične prepreke koje se moraju riješiti prije ili u okviru razvoja. Nesigurnost po pitanju uvjeta tla uvijek je prisutan problem na industrijskim lokacijama, a povezane moguće troškove treba uključiti u planirane troškove.

U fazi A izvješća početne geotehničke prepreke i mogući pristupi sanaciji razvijeni su na temelju pregleda dostupne dokumentacije. To je pročišćeno kako bi se identificirali ključni rizici povezani s tlom i kako bi se razvila strategija upravljanja preprekama te smanjili rizici.

Sanacija koju zahtijeva regulator

Informacije koje smo dobili od Grada Šibenika ukazuju na to da je program sanacije, uključujući tlo i podzemne vode na cijeloj lokaciji, odobrio hrvatski regulator za zaštitu okoliša, nakon dovršenja sljedećih zadataka koji prethodno nisu bili izvršeni (preporučio Oikon, 2018. godine):

- iskop tla zagađenog PAH-om na 2 lokacije
- uklanjanje „katranske jame“
- testiranje i odlaganje proizvedenog otpada
- testiranje za potvrdu preostale zemlje na lokaciji.

Ti su zadaci poprilično izravni. Predstavnik GŠ-a naglasio je kako je za dovršenje tih zadataka dopušten iznos od jednog milijuna kuna, na temelju procjene tvrtke Oikon iz 2018. godine.

Otkrivanje kontaminacije u fazi građenja

Tijekom građevinskih zemljanih radova i iskopa vjerojatno će se otkriti dodatni izvori kontaminacije. Predstavnik Grada naglasio je kako bi se svo kontaminirano tlo trebalo sanirati sukladno prethodno odobrenom programu sanacije, koje je odobrio i regulator, tj. iskop i odlaganje izvan lokacije ili se alternativno može tretirati kako bi materijal ostao na lokaciji.

Kontaminacija uz obalu

Godine 2011. prije izgradnje javne plaže južno od lokacije izvršena je provjera kontaminacije obale (tlo, sediment i voda) i kvaliteta tla na tom području bila je prihvatljiva. Uz lokaciju nije poduzeta niti jedna slična procjena. Postoji rizik od kontaminacije koja bi mogla biti prisutna uz obalnu granicu lokacije i koju će trebati sanirati.

Preostala troska

Grad Šibenik preostalu trosku na lokaciji (uglavnom na zapadnom dijelu) namjerava koristiti kao agregat u izgradnji cesta koje nisu na lokaciji i pretpostavlja da će se to odvijati bez dodatnih troškova. Ipak, uklanjanje troske s lokacije možda se neće dogoditi zbog tržišnih uvjeta, tako da troska ostaje prepreka.

Čisti pokrov na područjima s mekim tlom

Čisti pokrov (nadsloj/podsloj) trebao bi se staviti na sva područja s mekim krajobrazom (parkovi i vrtovi) kako bi se spriječili rizici bilo kakve buduće kontaminacije za korisnike lokacije.

Pokrivnost istraživanja tla

Na cijeloj je lokaciji provedeno manje istraživanja (bušotine i jame za testiranje, uzorkovanje tla i podzemne vode) nego što bi to zahtijevao regulator za okoliš u Ujedinjenom Kraljevstvu i postoji povećani rizik da će se kontaminacija otkriti u fazi izgradnje.



Standardi sanacije

Standardi kvalitete tla primijenjeni su na sanaciju i usuglašeni s regulatorom na temelju nizozemskih standarda jer ne postoje hrvatski standardi kvalitete tla. Standard sanacije za PAH primijenjen na žarišta razuman je i usporediv sa standardom koji se primjenjuje u UK.

PRILAGODBA DIZAJNA POTENCIJALNIM RIZICIMA KONTAMINACIJE

Podzemni objekti

Očekuje se da će parkiralište za svaku parcelu biti smješteno pod zemljom, što podrazumijeva iskop potencijalno kontaminiranog tla i uklanjanje podzemnih struktura kao što su temelji, ploče i drugo. Stambeno područje i hoteli s visokom gustoćom naseljenosti (koji će vjerojatno zadovoljiti svoje potrebe podzemnim parkiralištem) izbjegavali su se graditi na bivšim lokacijama velikih industrijskih zgrada kao što su peći, gdje se očekuje viša razina kontaminacije i gdje se nalaze preostale podzemne strukture.

Prilagodba trenutačnoj topografiji

U područjima najbližima obali na lokaciji se nalaze strme padine. Dizajn uključuje tu razinu različitosti u nacrt izgradnjom platforme za razvoj obale i prijedlogom krajobraznih rješenja za dio između šetnice uz more i platforme, čime se proširuje pogled i privlačnost ovog područja.

Strategija iskopavanja i ispunjavanja

Uvođenje velikog zelenog prostora u dizajn omogućuje strategiju izjednačavanja razine kako bi se uklonili iskopani materijali unutar granica lokacije, izbjegavajući odlaganje izvan lokacije te stvaranje prilike za razvoj zanimljivog krajobraznog dizajna na otvorenim prostorima. Zbog inherentne nesigurnosti po pitanju uvjeta tla u bilo kojoj napuštenoj industrijskoj zoni, moguće je otkrivanje dodatnih žarišta kontaminacije, kao na primjer tijekom iskopa za ponovno profiliranje lokacije ili u temeljima. Razine lokacije i buduće razvojne parcele bit će dizajnirane tako da smanje „iskopavanje“ zemlje i kako bi se postigla ravnoteža iskopavanja i ispunjavanja. To će smanjiti vjerojatnost iskopavanja kontaminacije koja bi zahtijevala odlaganje izvan lokacije, no prihvatljivo je da ostane na lokaciji netaknuta.

Podjela u faze

Izgradnja će započeti na južnom dijelu lokacije, u blizini konsolidiranog grada. To će pomoći smanjiti rizik povezan s troškom koja se nalazi na sjevernom dijelu lokacije. To će omogućiti i više vremena za pronalaženje tržišta materijala kao agregata, čime bi se izbjeglo plaćanje za odlaganje izvan lokacije.

NEUOBIČAJENI TROŠKOVI RAZVOJA POVEZANI S KONTAMINACIJOM I TLOM

Raspon troška za sanaciju okoliša procjenjuje se na iznos između 530.000 EUR i 3.900.000 EUR, s vjerojatnom potrebom ulaganja 1.760.000 EUR. Nesigurnosti povezane s ovom procjenom, posebno po pitanju većih troškova (B, C, D i F) mogu se smanjiti izradom sljedećih studija:

- Daljnja procjena onečišćenja tla i istraživanje tla na cijeloj lokaciji. Približni trošak je od 100 do 150 tisuća eura (uključujući bušotine i testiranje tla), a radovi bi doprinijeli dobivanju informacija za geotehnički dizajn i smanjenju rizika od kontaminacije.
- Preporučuje se daljnja procjena onečišćenja obalne vode i područja plaže, a trebala bi uključivati uzorkovanje tla i vode te testiranje na metale, ugljikovodike i fenole. Približna cijena daljnje procjene je između 30 i 60 tisuća eura. Ako se otkrije kontaminacija koju je potrebno sanirati, to bi moglo uključivati: iskop kontaminiranog tla i njegovo uklanjanje s lokacije, postavljanje čistog tla na područja mekanog krajobraza, prekrivanje onečišćenog tla čvrstom površinom, kanal za presretanje podzemnih voda i tretiranje vode.

A**B**

Kontaminacija ili stavka koja predstavlja rizik za tlo	Preostale sanacijske aktivnosti koje zahtijeva regulator su sljedeće: iskop tla zagađenog PAH-om na dvije lokacije, uklanjanje „katranske jame“, testiranje i uklanjanje proizvedenog otpada, validacijsko testiranje preostalog tla na lokaciji.	Dodatna kontaminacija tla otkrivena tijekom faze izgradnje koju je potrebno sanirati.
Vjerojatnost događanja	Visoka	Visoka
Procijenjeni trošak (EUR)		400.000
Raspon troška (EUR)	140.000	230.000 do 900.000
Napomene i moguće radnje za smanjenje nesigurnosti	Predstavnik Grada naglasio je kako je za dovršenje tih zadataka dopušten iznos od jednog milijuna kuna. OIKON 2018. godine procijenio je trošak na 579.000 kuna.	<p>Pretpostavlja se da bi se tijekom izgradnje moglo pronaći od 500 do 2000 m³ kontaminiranog tla koje bi trebalo odložiti izvan lokacije. Trošak je utemeljen na cijenama za odlaganje opasnog otpada (3100 kn/m³ za odlaganje izvan lokacije, što odgovara 434 EUR/m³ ili 694 EUR/tona) koje je navela tvrtka OIKON 2018. godine i koje uključuju validacijsko testiranje za potvrdu čistoće lokacije.</p> <p>Daljnje istraživanje tla smanjilo bi nesigurnosti. Približni trošak daljnjeg testiranja na cijeloj lokaciji je od 100 do 150 tisuća eura (uključujući bušotine i testiranje tla), a radovi bi doprinijeli dobivanju informacija za geotehnički dizajn i smanjenju rizika od kontaminacije.</p> <p>Ako bi se kontaminirano tlo moglo zadržati na lokaciji (npr. inkapsulirano ispod čvrstih površina ili zgrada) cijena odlaganja mogla bi se izbjeći no i dalje bi bilo potrebno iskapanje, polaganje i validacijsko testiranje.</p>
Lokacija i utjecaj na izgradnju u fazama	Središnje i jugoistočna područja lokacije (vidi plan). Radovi koji trebaju biti izvršeni prije razvoja.	<p>Lokalizirana žarišta kontaminacije mogla bi biti prisutna na cijeloj lokaciji i mogu se otkriti tijekom bilo kakvog iskopa.</p> <p>Istraživanje tla trebalo bi se provesti prije projektiranja visinskih kota jer bi se tako mogao smanjiti opseg iskopa i izbjeći kontaminacija i podzemne prepreke. Na primjer, podzemna parkirališta trebala bi se izbjegavati graditi na područjima s masivnim podzemnim preprekama ili kontaminacijom.</p> <p>Visinske kote također trebaju biti projektirane tako da omoguće zadržavanje iskopanog kontaminiranog tla na lokaciji.</p>

C

D

Kontaminacija ili stavka koja predstavlja rizik za tlo	Kontaminacija obalnog mora i područja plaže zahtijeva dodatnu sanaciju.	Preostalu trosku potrebno je ukloniti s lokacije.
Vjerojatnost događanja	Niska	Srednje visoka
Procijenjeni trošak (EUR)	300.000	510.000
Raspon troška (EUR)	100.000 do 1,5 milijuna	0 do 510.000
Napomene i moguće radnje za smanjenje nesigurnosti	Izvrješće Instituta Ruđer Bošković iz 2011. godine za buduću novu gradsku plažu nije prikazivalo neprihvatljivu kontaminaciju no obala uz lokaciju nije bila procijenjena. Preporučuje se daljnja procjena, a trebala bi uključivati uzorkovanje tla i vode te testiranje na metale, ugljikovodike i fenole. Približni trošak daljnje procjene iznosi između 30 i 60 tisuća eura. Ako se otkrije kontaminacija koju je potrebno sanirati, to bi moglo uključivati: iskop kontaminiranog tla i njegovo uklanjanje s lokacije, postavljanje čistog tla na područja mekanog krajobraza, prekrivanje onečišćenog tla čvrstom površinom, kanal za presretanje podzemnih voda i tretiranje vode. Procjena troškova visoko je nesigurna, no vjerojatnost da je iznos na gornjoj granici je vrlo mala.	Ako se pronađe tržište za korištenje materijala kao agregata, troškovi će biti nula, kako je naveo predstavnik Grada. Ako se tržište ne pronađe, troškovi će obuhvaćati odlaganje materijala. Procijenjena cijena na temelju OIKON-ove procjene iz 2014. godine za 51.000 m ³ ostataka i cijeni iz izvješća 2018. godine iznosi 10 EUR/m ³ za iskop i odlaganje neopasnog otpada. Uključuje i naknadu za validaciju nakon iskopa i testiranje za odlaganje otpada.
Lokacija i utjecaj na izgradnju u fazama	Cijela obala bi se trebala procijeniti s posebnom pažnjom usmjerenom na predloženu novu plažu. Preporučuje se izvršenje te procjene u ranim fazama jer će potvrditi potrebu za dodatnim sanacijskim radovima.	Većina troska i dalje se nalazi na sjevernom dijelu lokacije. Da je ovo područje u kasnijoj fazi razvoja, bilo bi više vremena za pronalazak tržišta za materijal.

E

F

Kontaminacija ili stavka koja predstavlja rizik za tlo	Područja s mekim krajobrazom potrebno je prekriti s čistim dovezenim tлом (obično debljine 600 mm).	Podzemne prepreke moraju se otkloniti i obraditi (npr. drobljenje betona).
Vjerojatnost događanja	Visoka	Visoka
Procijenjeni trošak (EUR)	150.000	400.000
Raspon troška (EUR)	100 do 250 tisuća EUR	100 do 600 tisuća EUR
Napomene i moguće radnje za smanjenje nesigurnosti	Čisti pokrov bit će potreban za površinu s mekim krajobrazom od 68 000 m ² , s debljinom čistog materijala od 0,6 m. Pod pretpostavkom da bi standardno rješenje za krajobraz uključivalo 0,5 m nove zemlje, dodatnih je 0,1 m procijenjeno za potpunu zaštitu od onečišćenja tla. Na temelju cijena u UK od 20 EUR/m ³ za uvoz i postavljanje čiste zemlje. Trebala bi se revidirati na temelju cijena u Hrvatskoj i kada količina zemlje za prekrivene površine bude poznata.	Možda će biti potrebno uklanjanje i drobljenje masivnih ukopanih temelja, ako nisu sukladno s predloženim razvojem. Betonske ploče i suvišne mreže komunalnih usluga na cijeloj lokaciji možda će se trebati ukloniti. Procjena cijene preuzeta je s usporedive lokacije u UK. Trebala bi se revidirati na temelju cijena u Hrvatskoj. Daljnje istraživanje tla, kako je istaknuto pod B, također bi smanjilo nesigurnost po tom pitanju. Otisci peći na sjeverozapadu i jugoistoku vjerojatno imaju masivne cementne temelje.
Lokacija i utjecaj na izgradnju u fazama	Za sav meki krajobraz (vegetacija ili prostori prekrivni zemljom) trebat će uvesti zemlju.	Nekadašnje peći vjerojatno imaju masivne cementne temelje. Prepreke u tlu mogle bi biti prisutne na cijeloj lokaciji. Kao što je navedeno, visinske kote parcela trebalo bi projektirati kako bi se smanjile i izbjegle prepreke gdje god je moguće.

G

Kontaminacija ili stavka koja predstavlja rizik za tlo	Promjena regulatornih standarda i zahtjeva utječe na razvoj.
Vjerojatnost događanja	Niska
Procijenjeni trošak (EUR)	-
Raspon troška (EUR)	-
Napomene i moguće radnje za smanjenje nesigurnosti	Nisu poznate neposredne promjene po pitanju propisa o kontaminaciji u Hrvatskoj. Nakon izgradnje, bilo kakva preostala kontaminacija bit će inkapsulirana ispod razvijenih objekata i neće predstavljati rizik za buduće korisnike, osim u obalnom području / području plaže (vidi iznad). Nema dodijeljenog troška.
Lokacija i utjecaj na izgradnju u fazama	Za sav meki krajobraz (vegetacija ili prostori prekriveni zemljom) trebat će uvesti zemlju.
UKUPNI PROCIJENJENI TROŠAK	1.760.000
UKUPNI RASPON TROŠKA	530.000 do 3.900.000

Ova se procjena temelji na dokumentima koje je pribavio BDO i iz daljnje komunikacije s predstavnikom Grada.



Strategija --- održivosti

Strategija održivosti

Urbana održivost temelji se na potrebi za ravnotežom između urbanog i ekonomskog rasta, poboljšanja kvalitete života i blagostanja uz ograničenje korištenja prirodnih resursa i očuvanje okolišnih i lokalnih vrijednosti. Prijedlog strategije razvoja ima za cilj obnoviti lokaciju Batižele na temelju dugoročno održive vizije urbanog razvoja, uzimajući održivost kao holistički koncept koji stoji na tri stupa - ekonomskoj, društvenoj i okolišnoj održivosti. Ne samo da će novi razvoj biti ekonomski iskoristiv, već će i omogućiti društveno i ekonomski održive rezultate sukladno viziji Šibenika.

Proučeni su slučajevi trodimenzionalne održivosti, s naglaskom na stvaranje vrijednosti predloženog razvoja i strategije ulaganja:

SLUČAJ REGENERACIJE GRADA

Ovaj slučaj opisuje očekivani neto pozitivni utjecaj koji će razvoj lokacije Batižele imati na grad Šibenik i širu okolicu. Lokacija Batižele bit će model društveno odgovornog urbanog razvoja, uključujući i strategije za očuvanje i naglašavanje lokalnog identiteta te privlačenja i zadržavanja talenta. Raznolika četvrt i novi dio grada ugodan za sve generacije, četvrt ugodna za šetnju koja nudi ulice, prostore i objekte za sve, mogućnosti i okruženje kako bi svi zajedno uživali, doprinoseći općoj dobrobiti Šibenika.

FINANCIJSKI SLUČAJ

Na temelju rezultata ekonomsko-financijske studije, ovaj slučaj opisuje strategiju investicije i financiranja prijedloga i očekivanja ispunjenja ciljeva i prioriteta dionika. Također navodi strategije koje će lokaciju Batižele učiniti katalizatorom u prijelazu na ekonomiju s niskim razinama emisije ugljika i zelenu ekonomiju te doprinosom turističkoj ponudi i diversificiranoj ekonomiji van sezone, uz ponudu novih radnih mjesta. Pridonijet će i privlačnosti za ulaganje i konkurentnosti cijelog grada i regije.

ZELENI SLUČAJ

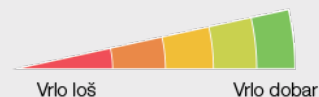
Osim potrebne strategije za sanaciju okoliša koju smo već spomenuli, opisuje očekivane neto utjecaje na lokaciju i okruženje grada.

Batižele će biti urbani razvoj s pozitivnim okolišnim učinkom. Odgovornom upotrebom zemljišta, prijedlog će ponuditi visokovrijedna okolišna područja i omogućiti urbani razvoj koji će uzimati u obzir klimatske promjene i učinkovito korištenje resursa. Pozicionirat će Šibenik kao referencu održivog urbanog razvoja.

Batižele ostvaruje odgovorno planiranje i prijedlog dizajna koji uravnotežuje društvene, ekonomske i okolišne potrebe. Cilj je postavljanje visokog standarda odgovornosti za održivost kratkoročno i dugoročno.

Alat SPeAR® (Sustainable Project Appraisal Routine) omogućuje integriranu trodimenzionalnu procjenu održivosti (društvenu, ekonomsku i okolišnu). Osim omogućavanja usporedbe scenarija, pomoći će i podržati informirano donošenje odluka i sudjelovanje dionika, omogućiti nadzor i evaluaciju izvedbe održivosti projekta ili procijeniti implikacije promjena u dizajnu tijekom planiranja i dizajniranja. Može se koristiti i za evaluaciju nakon dovršenja projekta i tijekom radova, što može pridonijeti organizacijskom učenju i pristupima za nove projekte.

Održivost je ključni pokretač u postupku dizajna za stvaranje prijedloga koji će imati pozitivne okolišne i društveno-ekonomske utjecaje za grad Šibenik i pripadajuću regiju.



Slučaj regeneracije grada

Razvoj lokacije Batižele bit će referenca za društveno uključivo planiranje, s različitim i višegeneracijskim prijedlogom koji nastoji ponuditi zajedničke društvene dobrobiti, prilike i kolektivno blagostanje za zajednicu cijelog Šibenika, a u isto vrijeme očuvati i naglasiti lokalni identitet.

Razvoj lokacije Batižele uključuje društveni i uključivi pristup gdje ne samo da će se održati lokalne vrijednosti i identitet, već će biti i naglašene kao središnji pokretač za programatski prijedlog, što će ponuditi bolju kvalitetu života za nove stanovnike, pružanje usluga i stvaranje prilika za cijeli grad.

LOKALNE VRIJEDNOSTI I IDENTITET

Poznat kao prvi grad koji je osnovao hrvatski narod, šibenska autentičnost jedno je od neprocjenjivih vrijednosti neopipljivog naslijeđa i ključni element razlikovanja od okolnih destinacija koje su turistički prezasićene. Projekt će nastaviti poticati javnu namjeru za promociju obazrivog razvoja, izbjegavanje prenaseljenosti i prekomjernog iskorištavanja kako bi se zadržale autentične lokalne prirodne i kulturne vrijednosti. Sva turistička promocija temeljit će se na životu i iskustvu autentičnog lokalnog stila života, običaja, prirode i kulture. Lokacija Batižele postat će nova četvrt koja nudi visokokvalitetni sadržaj i prilike za uspjeh lokalnog stanovništva, a u isto vrijeme posjetiteljima pružiti mogućnost da utonu u autentičnu hrvatsku svakodnevicu.

Prijedlogom se grad Šibenik širi na zapad i razvija lokacija Batižele, koju treba iskusiti kao novi dio grada, a u isto vrijeme i destinaciju s jedinstvenim karakterom, novim živim središtem grada kao suprotnost i poveznica povijesnoj jezgri Šibenika. Bit će potpuno integriran s gradom i harmonično će se uklopiti s krajobrazom koji ga okružuje. Integracija će biti povećana promocijom strategija urbane naturalizacije i prijedloga urbanih tipologija koje nasljeđuju i osvježavaju povijesnu jezgru Šibenika i stambene prostore urbanih tipologija.

Predložena namjena snažno je utemeljena na tradicionalnim i dugotrajnim aktivnostima kao što su gastronomija i wellness aktivnosti i osvježava ih tako pojačavajući lokalni šibenski karakter i stvarajući renomirani identitet lokacije Batižele s vlastitim wellness okrugom i Jadranskim kulinarskim centrom.

Razvoj uključuje nove ustanove te društvenu infrastrukturu u prijedlog koji odgovara trenutačnim gradskim ustanovama i pokriva njihove nedostatke i potrebe, tako nadopunjujući postojeću društvenu infrastrukturu, ponudu usluga novim stanovnicima, no nudi i usluge za cijeli grad.

Povećanje broja kulturnih, zdravstvenih i wellness aktivnosti prijeći će u živi novi dio grada koji nudi nove prostore za sve vrste aktivnosti. Nadalje, sudjelovanje lokalnog stanovništva i turista na tim prostorima i događanjima pomoći će razviti osjećaj pripadnosti za lokalno stanovništvo i omogućiti posjetiteljima da uživaju u Batiželama na autentičan način.

RAZLIČITOST I VIŠEGENERACIJSKI PRISTUP

Novi urbani razvoj bit će referenca društveno uključivog planiranja, promocije sigurnih, uključivih i pristupačnih javnih prostora za sve, omogućavanje kontakta sa zelenim površinama i povratak prirode u zajednicu ponudom hibridnih i zajedničkih prostora kako bi se poboljšala društvena i međugeneracijska interakcija, kulturno izražavanje i sudjelovanje građana.

Primjeri budućih znamenitosti za uključivi gradski život, predložene javne ustanove (međugeneracijska, višenamjenska

obrazovna) postat će centri zajednice za interakciju i razmjenu između mladih i starih, a središnji park omogućit će prilike za međugeneracijske aktivnosti, druženje, razvoj vještina i tjelesnu aktivnost na otvorenom.

Prilagodba klimatskim uvjetima i sezonske strategije uzet će se u obzir pri dizajniranju javnih prostora kako bi prostori na otvorenom bili što ugodniji, posebno po pitanju najosjetljivijih: djece i starijih. Predloženi urbani nacrt omogućuje odgovarajući volumen i široki raspon tipova stambenih prostora kako bi se išlo u prilog uravnoteženoj, kohezivnoj i raznolikoj kombinaciji društvenih grupa te različitim vrstama obiteljskog uređenja.

Pristup uključivog planiranja primijenit će se i na oblikovanje nove turističke ponude. Uključivi turizam rastući je sektor u industriji koji naglašava ideju da turizam treba aktivno težiti poboljšanju pristupa za sve osobe.

PRIVLAČENJE I ZADRŽAVANJE TALENTA

Batižele će doprinijeti demografskim izazovima Šibenika po pitanju populacije koja stari i odumire. Prijedlog je uzeo u obzir potrebe populacije koja stari i uključio višegeneracijski pristup, no nudi i segmente koji su privlačni za mlade, obitelji i djecu, u svrhu doprinosa trenutačnom demografskom trendu i zadržavanja lokalnog stanovništva.

Razvoj Batižela ponudit će dobru kvalitetu života i pristup kvalitetnim sadržajima za odmor i obrazovanje za nove stanovnike i sadašnje građane Šibenika, a i nove će generacije od toga imati koristi jer nudi mogućnosti za uspjeh.

Cilj je da građani Šibenika preuzmu odgovornost za Batižele i tu lokaciju smatraju novim mjestom za život, rad i provođenje slobodnog vremena. Osjećaj odgovornosti pojačat će se promoviranjem suradničkih postupaka, sudjelovanjem zajednice i stvaranjem prostora kao što je razvoj javnog segmenta udruženim stvaranjem kako bi se povećala zajednička vrijednost.

Prijedlog izgradnje zdravstvene i wellness ustanove rezultira jasnom posvećenošću privlačenju talenta i visokokvalificiranih profesionalaca u području medicine, osobnog zdravlja, blagostanja i njege. Osim toga, ponuda specijalizirane obuke u okviru Jadranskog kulinarskog centra mogla bi biti zanimljiv element za privlačenje novih generacija.

Prijedlog nastoji privući obučene profesionalce iz sektora zdravlja, u sinergiji s hotelima i gastronomskim namjenama stvorit će sinergijski efekt koji će aktivirati lokalnu ekonomiju te popraviti trenutačne demografske nejednakosti.

BLAGOSTANJE I KVALITETA ŽIVOTA

Lokacija Batižele bit će i ugodna za pješake, prostor za šetnju koji povezuje ljude sa zelenim površinama i prirodnim prostorima te im nudi mjesto za odmor i vježbu.

Cilj je strategije mobilnosti razvoj živog urbanog prostora ugodnog za pješake, koji će postati sigurno okruženje za svakodnevne aktivnosti i druženje, šetnje i život na svježem zraku. Za posjetitelje, najbolji način za osjetiti grad na prepoznatljiv način i za stvaranje uspomena, upravo je šetnja. Prednost je dana pješačkim zonama, a cestovni promet ograničen je na glavne strukturne ceste koje s mrežom pješačkih ulica omogućuju ograničeni pristup uz zakazivanje za posjetitelje, stanare i hitne službe.

Kako bi se promovirala ne samo održiva, već i zdrava i aktivna mobilnost, planira se izgradnja mreže biciklističkih i pješačkih staza koje će povezivati glavne interesne zone i zelene površine. Ta strategija omogućuje kombinaciju prijevoza s nultom emisijom i doprinosi lokalnoj kvaliteti zraka, uz integraciju tjelesne aktivnosti u svakodnevni život. Kako je spomenuto, prijedlog nastoji promovirati turistički model zdravog življenja. Zbog toga su ustanove kao što su bolnica i objekt za zdravlje i wellness te sportske ustanove posebno važne, nadopunjujući prostore za aktivni odmor u središnjem parku.

Novi razvoj doprinijet će kolektivnoj dobrobiti i blagostanju Šibenika i omogućit će ponovno povezivanje s plavim i zelenim prirodnim znamenitostima. Šibenska riva bit će naglašena produljenjem obalnog pojasa, proširenjem plaže Banj i sanacijom obale lokacije Batižele, tako proširujući i povezujući ovaj dio grada s pješačkom stazom koja preko povijesne jezgre Šibenika vodi do nedavno obnovljenog putničkog terminala na gatu Vrulje. Ova će staza uz more biti povezana s mrežom zelenih prostora koji će činiti novorazvijeni dio, povezujući tako i grad s prirodnim područjima, planinarskim i biciklističkim stazama. Predložene zelene površine bit će mjesta za predah, integrirajući prirodnu ljepotu u urbani život te doprinoseći boljoj kvaliteti zraka i zdravijem načinu života.

Financijski slučaj

Razvoj Batižela ostvarit će pozitivan ekonomski utjecaj na cijeli Šibenik i regiju, stvarajući nova radna mjesta i prilike, potaknuti lokalnu ekonomiju i poduzetništvo pridonoseći desezonalnosti turističkog sektora i prijelazu na raznolikiju, održiviju i otporniju ekonomiju.

Ambiciozne okolišne i društvene vrijednosti koje prijedlog iznosi moraju biti ekonomski izvedive kako bi se omogućila učinkovita provedba vizije. Izvedivost strategije investicije i financiranja prikazana je u ekonomsko-financijskoj studiji. Još jednom prijedlog prelazi samu iskoristivost ostvarivanja pozitivnih ekonomskih utjecaja na Šibenik i regiju. Razvoj lokacije Batižele podrazumijeva i stvaranje novih radnih mjesta za lokalnu radnu snagu i dobavljače tijekom izgradnje ali i kada se dovrši, uz lokalnu ekonomiju i poduzetništvo, ponudom prilika za uspjeh za nove generacije te privlačenjem poslovnih investicija koje će pridonijeti stvaranju novih radnih mjesta za obnovu gospodarstva cijelog grada.

JAČANJE I UTJECAJ NA DESEZONALNOST TURISTIČKOG SEKTORA

Ponuda novih radnih mjesta ojačat će turizam, koji je ključni pokretač ekonomskog rasta Šibenika. Cilj nije drastično povećati broj posjetitelja, posebno u vrhuncu sezone, jer se želi očuvati autentično i nemasovno turističko iskustvo Šibenika. Cilj je stvoriti različite aktivnosti koje će se održavati i izvan sezone i koje će pridonijeti rastu turističkog sektora izvan sezone. Karakter prijedloga dizajniran je tako da privuče široki raspon ljudi koji nisu samo turisti koji će doći radi sunca i mora, već onih poput putnika koji putuju u svrhu zdravlja i wellnesa (u potrazi za posebnim zdravstvenim tretmanima), putnike koje motivira gastronomija, „bleisure“ posjetitelje (one koji dolaze zbog posla i odmora, kongresa, ciljane putovanja) ili digitalne nomade (oni koji rade online i u potrazi su za destinacijom visoke kvalitete života iz koje bi mogli raditi). Cilj je stvoriti visokokvalitetnu ponudu tijekom cijele godine.

EKONOMSKA DIVERSIFIKACIJA

Turizam će nadopuniti i druge potencijalne ekonomske aktivnosti koje će pridonijeti raznolikoj ekonomiji koja nije orijentirana samo na sezonu, onu sa smanjenim emisijama ugljika i dugoročno je održiva. Novi urbani razvoj stvorit će generaciju ekonomske otpornosti i raznolikosti promoviranjem dodatnih aktivnosti utemeljenih na lokalnim vrijednostima, aktivnostima izvan sezone i komplementarnim hibridnim namjenama za posjetitelje ali i za lokalnu zajednicu Šibenika. Aktivnosti koje nadopunjuju turizam predložene su u okviru plave i zelene ekonomije uključujući i potencijalne aktivnosti povezane sa zdravljem, blagostanjem, osobnom njegovom, kontaktom s prirodom, gastronomijom, plavom i zelenom energijom te upotrebom morskih i prirodnih resursa.

Sve predložene namjene snažno su povezane s tradicionalnim sektorima proizvodnje i povezivanjem lokalne proizvodnje i gastronomskih usluga koje će pojačati lokalnu ekonomiju, poticati kružnu ekonomiju i tako naglasiti i očuvati lokalne vrijednosti i identitet. Usporedno s tim, sve aktivnosti s visokom dodanom vrijednošću, poveznicama i okolišnim prostorima strateški će biti pozicionirane kako bi otključavale investiranje tijekom izvođenja radova u fazama.

ŠIBENIK KAO ZELENA DESTINACIJA

Novi razvoj naglasit će jedinstvenu turističku ponudu grada i pojačati položaj Šibenika kao zelene destinacije. Turizam, kao najjači ekonomski sektor u regiji, mora voditi prema prijelazu na zelenu ekonomiju putem prijedloga novog razvoja s ciljem privlačenja upravitelja održivih hotela. Tradicionalni ekoturizam turistima daje priliku vidjeti prirodu izbliza i uživati u njezinim blagodatima. Ekoturizam lokacije Batižele dijeli iste ciljeve, na samo jedan korak od srca grada, uz ponudu prirodnog i urbanog iskustva s visokointegriranim krajobrazom i okolišno odgovornim wellness okrugom kao i ekološki operativnim poslovnim i urbanim hotelima.

Šibenik ne bi trebao težiti biti samo zelena destinacija, trebao bi i izvoziti usluge zelenog turizma. Batižele će također obuhvaćati obrazovne ustanove povezane s turizmom i kulturom gastronomije te će tako pridonijeti razvoju Šibenika kao izvoznika visokokvalitetnih i održivih usluga s područja turizma i ugostiteljstva.

Sudjelovanje grada u međunarodno priznatim programima certificiranja za održivi turizam moglo bi povećati njegovu konkurentnost, međunarodnu priznatost i vidljivost te povećati potencijal privlačnosti za investitore. Smješten u regiji koja je dobro poznata po svojim standardima visoke čistoće i kvalitete morske vode, i s već dodijeljenom Plavom zastavom, grad Šibenik i njegov novi dio Batižele mogao bi biti savršeni kandidat za nagradu QualityCoast, posebno osnovanu za destinacije na obali rijeka, jezera i mora. Certifikacije EarthCheck ili Biosphere Tourism također bi mogle doprinijeti razvoju Šibenika s vrijednim standardima i okvirima, kako bi se promatrali očekivani rezultati održivog turizma i pripremali za međunarodnu scenu.

POTENCIJALNI PRIHODI

Prihod od prodaje stambenih objekata (bruto prihod) s pripadajućim komercijalnim segmentom prikazuje potencijal raspona prihoda od prodaje svih apartmana i najma komercijalnih objekata. Prihod od javne i društvene infrastrukture izračunat je u zasebnom poglavlju. Prihod od iznajmljivanja temelji se na rasponu potencijalnih najмова po segmentu i izračunat je na bazi cijelog razvoja.

Izračuni prihoda od prodaje i najma temelje se na neto površinama koje čine oko 80 % pretpostavljene bruto površine poda (BPP).

Sve cijene i najmnine prikazane su bez PDV-a i ne uključuju indeksiranje.

Korištene su sljedeće kratice:

- NZP predstavlja neto površinu za zakup
- ADR predstavlja prosječnu dnevnu cijenu sobe (average daily room rate)
- TV predstavlja tržišnu vrijednost
- PPR predstavlja ponderiranu prosječnu najamninu po kvadratnom metru mjesečno.

Raspon potencijalnih prihoda za komercijalne segmente prihod je od prodaje stambenih segmenata kako stoji u tablici u nastavku.

Stambeni objekti	BPP	NZP	Vrsta	Raspon		Ukupni prihod od prodaje	
				Min	Maks	Min	Maks
Luksuzni apartmani	4200 m ²	3150 m ²	Prodajna cijena	2000 EUR	2500 EUR	6.300.000 EUR	7.875.000 EUR
Apartmani s visokom gustoćom	30 300 m ²	22 725 m ²	Prodajna cijena	1300 EUR	1500 EUR	29.543.000 EUR	34.088.000 EUR
Apartmani sa srednjom gustoćom	48 000 m ²	36 000 m ²	Prodajna cijena	1300 EUR	1500 EUR	46.800.000 EUR	54.000.000 EUR
Pojedinačne stambene jedinice	18 000 m ²	15 300 m ²	Prodajna cijena	900 EUR	1200 EUR	13.770.000 EUR	18.360.000 EUR
Ukupno	100 500 m²	77 175 m²				96.413.000 EUR	114.323.000 EUR

Hotel	BPP	Jedinice	Vrsta	Raspon		Godišnji raspon prihoda	
				Min	Maks	Min	Maks
Kongresni centar + hotel	15 800 m ²	200	ADR	120 EUR	150 EUR	6.074.000 EUR	7.592.000 EUR
Hotel na obali	7200 m ²	100	ADR	150 EUR	200 EUR	3.504.000 EUR	4.672.000 EUR
Urbani hotel	10 800 m ²	180	ADR	90 EUR	120 EUR	3.104.000 EUR	4.139.000 EUR
Ukupno	33 800 m²	480				12.682.000 EUR	16.403.000 EUR

Maloprodaja	BPP	NZP	Vrsta	Raspon		Godišnji raspon prihoda	
				Min	Maks	Min	Maks
Maloprodaja u prizemlju	7200 m ²	5400 m ²	PPR	6,0 EUR	12,0 EUR	389.000 EUR	778.000 EUR
Restorani u prizemlju	5000 m ²	3750 m ²	PPR	9,0 EUR	15,0 EUR	405.000 EUR	675.000 EUR
Ukupno	12 200 m²	9150 m²				794.000 EUR	1.453.000 EUR

Za dobivanje neto operativnog prihoda smanjili smo cijene po segmentu. Sljedeće unose koristili smo za hotel:

Hotel	Korišteni unosi:		
	% prihod od soba	Zauzetost	EBITDA marža
Kongresni centar + hotel	75 %	52 %	36 %
Hotel na obali	75 %	48 %	34 %
Urbani hotel	80 %	42 %	34 %

Nenadoknadivi troškovi za maloprodajne objekte i restorane u prizemlju pretpostavljeni su na 10 %.

Kako bismo dosegli tržišnu vrijednost kapitalizirali smo neto operativni prihod s prevladavajućim stopama gornje granice koja za hotele iznosi 8,0 %, a za maloprodajne jedinice 8,5 %.

Tablica u nastavku prikazuje potencijalni godišnji prihod uključujući i prosječne operativne troškove za navedene tipove nekretnina. Javni/polujavni objekti na granici su ili imaju lagano negativnu profitabilnost i ne planiraju se prodavati na tržištu.

Ukupni nediskontirani iznos **bruto vrijednosti razvoja** projekta koji uključuje prihod od prodaje stambenog segmenta i tržišnu vrijednost po stabilizaciji hotelskih i maloprodajnih komponenti procijenjen je na iznos **između 160 i 201 milijuna EUR**, za razdoblje od 15 godina. Važno je napomenuti da je ovaj model vrlo osjetljiva na promjene u unosima.

Hotel	Neto operativni prihod		Potencijalna stabilizacija tržišne vrijednosti		Potencijalna tržišna vrijednost po jedinici	
	BPP	Jedinice	Min	Maks	Min	Maks
Kongresni centar + hotel	2.187.000 EUR	2.733.000 EUR	27.337.500 EUR	34.162.500 EUR	136.688 EUR	170.813 EUR
Hotel na obali	1.191.000 EUR	1.588.000 EUR	14.887.500 EUR	19.850.000 EUR	148.875 EUR	198.500 EUR
Urbani hotel	1.055.000 EUR	1.407.000 EUR	13.187.500 EUR	17.587.500 EUR	73.264 EUR	97.708 EUR
Ukupno	4.433.000 EUR	5.728.000 EUR	55.412.500 EUR	71.600.000 EUR	115.443 EUR	149.167 EUR

Maloprodaja	Neto operativni prihod		Potencijalna stabilizacija tržišne vrijednosti		Potencijalna tržišna vrijednost po jedinici	
	BPP	NZP	Vrsta	Maks	Min	Maks
Maloprodaja u prizemlju	350.000 EUR	700.000 EUR	4.118.000 EUR	8.235.000 EUR	763 EUR	1525 EUR
Restorani u prizemlju	360.000 EUR	610.000 EUR	4.235.000 EUR	7.176.000 EUR	1129 EUR	1914 EUR
Ukupno	710.000 EUR	1.310.000 EUR	8.353.000 EUR	15.411.000 EUR	913 EUR	1684 EUR

TROŠKOVI IZGRADNJE

Troškovi izgradnje projekta procjenjuju se prema prevladavajućim tržišnim uvjetima za planirani tip zgrade. Ipak, nismo stručnjaci u procjenjivanju troškova izgradnje i molimo vas da niže navedene vrijednosti uzimate kao indikativne. Klijentu preporučujemo da se po ovom pitanju posavjetuje sa stručnjakom. Troškovi izgradnje za okolišnu sanaciju kao i za javnu i društvenu infrastrukturu izračunati su u zasebnom poglavlju.

Troškovi izgradnje zgrade uključuju troškove povezane s izgradnjom, troškove koji nisu povezani s izgradnjom i doprinose (za komunalne usluge i vodu).

Ukupni troškovi komercijalnog segmenta ne uključujući financiranje u rasponu je od 127 do 166 milijuna EUR (npr. nepredvidive okolnosti, dobit voditelja razvoja i PDV).

Stambeni objekti	BPP (uklj. podzemlje)	Trošak po m ²		Trošak razvoja	
		Min	Maks	Min	Maks
Luksuzni apartmani	5670 m ²	1100 EUR	1400 EUR	3.465.000 EUR	4.410.000 EUR
Apartmani s visokom gustoćom	40 905 m ²	800 EUR	1000 EUR	18.180.000 EUR	22.725.000 EUR
Apartmani sa srednjom gustoćom	64 800 m ²	800 EUR	1000 EUR	28.800.000 EUR	36.000.000 EUR
Pojedinačne stambene jedinice	18 000 m ²	700 EUR	850 EUR	10.710.000 EUR	13.005.000 EUR
Ukupno	129 375 m²	-	-	61.155.000 EUR	76.140.000 EUR

Hotel	BPP (uklj. podzemlje)	Trošak po m ²		Trošak razvoja	
		Min	Maks	Min	Maks
Kongresni centar + hotel	22 800 m ²	1200 EUR	1800 EUR	27.360.000 EUR	41.040.000 EUR
Hotel na obali	7200 m ²	1300 EUR	1800 EUR	9.360.000 EUR	12.960.000 EUR
Urbani hotel	17 100 m ²	1000 EUR	1300 EUR	17.100.000 EUR	22.230.000 EUR
Ukupno	47 100 m²	-	-	53.820.000 EUR	76.230.000 EUR

Maloprodaja	BPP (uklj. podzemlje)	Trošak po m ²		Trošak razvoja	
		Min	Maks	Min	Maks
Maloprodaja u prizemlju	8 640 m ²	800 EUR	1000 EUR	6.912.000 EUR	8.640.000 EUR
Restorani u prizemlju	6000 m ²	800 EUR	850 EUR	4.800.000 EUR	5.100.000 EUR
Ukupno	14 640 m²	-	-	11.712.000 EUR	13.740.000 EUR

TROŠKOVI KOMERCIJALNIH SEGMENTA

127.000.000 EUR

166.000.000 EUR

Tablica s desne strane prikazuje potencijalnu profitnu maržu projekta od oko 20 %, koja ne uključuje javnu i društvenu infrastrukturu, sanaciju okoliša i troškove kupnje zemljišta.

Profitna marža komercijalnog segmenta lokacije TEF

	Min	Maks
GDV	160.000.000 EUR	201.000.000 EUR
Troškovi izgradnje	127.000.000 EUR	166.000.000 EUR
Profitna marža	33.000.000 EUR	35.000.000 EUR
Marža	21 %	17 %

Navedene vrijednosti indikativne su naravi i nisu diskontirane na današnju vrijednost.

JAVNA I DRUŠTVENA INFRASTRUKTURA

Ovo poglavlje daje naznaku prihoda i troškova javne i društvene infrastrukture uključujući i sanaciju okoliša koja je potrebna prije početka razvoja.

Tablica u nastavku prikazuje potencijalne prihode koje generiraju javne i polujavne ustanove, uključujući i

dvije zgrade s parkiralištem. Zbog javne komponente izračunate cijene najamnine značajno su niže u usporedbi s maloprodajnim objektima. Zgrada s parkiralištem omogućila bi kratkoročni najam parkirališnih mjesta, no zbog jednostavnosti pretpostavili smo vrijednost po parkirališnom mjestu sukladno s novčanim tokom kratkoročnog najma.

Objekti	BPP	NZP	Vrsta	Raspon		Ukupni prihod od prodaje	
				Min	Maks	Min	Maks
Jadranski kulinarski centar	2250 m ²	1688 m ²	PPR	1,0 EUR	3,0 EUR	20.000 EUR	61.000 EUR
Višegeneracijski objekt	1000 m ²	750 m ²	PPR	2,0 EUR	4,0 EUR	18.000 EUR	36.000 EUR
Višenamjenski objekt	1980 m ²	1485 m ²	PPR	1,0 EUR	3,0 EUR	18.000 EUR	53.000 EUR
Zdravstvena ustanova	7920 m ²	5940 m ²	PPR	2,0 EUR	4,0 EUR	143.000 EUR	285.000 EUR
Obrazovna ustanova	800 m ²	600 m ²	PPR	0,0 EUR	0,5 EUR	0 EUR	4000 EUR
Ukupno	13 950 m²	10 463 m²				199.000 EUR	439.000 EUR

Garaža	BPP	Mjesta	Vrsta	Raspon		Godišnji raspon prihoda	
				Min	Maks	Min	Maks
Zgrada parkirališta 1 / postaja žičare	9100 m ²	230	PPR	60 EUR	80 EUR	165.600 EUR	220.800 EUR
Zgrada parkirališta 2	9000 m ²	300	PPR	50 EUR	70 EUR	180.000 EUR	252.000 EUR
Ukupno	18 100 m²	530				345.600 EUR	472.800 EUR

Za dobivanje neto operativnog prihoda smanjili smo cijene po segmentu. Koristili smo sljedeće unose:

Za objekte Jadranskog kulinarskog centra, višegeneracijskog centra i obrazovnog centra pretpostavljeni su mjesečni troškovi od 2,0 EUR/m²/mjesec. Troškovi za višenamjensku ustanovu procijenjeni su na 3,0 EUR/m²/mjesec, a za zdravstvenu ustanovu na 4,0 EUR/m²/mjesec. Općenito, ne bi bili profitabilni ili bi bili na granici profitabilnosti ako bi se u obzir uzimali samo troškovi povezani s građenjem (ne uključujući pripremu događanja, zaposlenike itd.). S druge strane, za zgradu s parkiralištem 1 / postaju žičare pretpostavili smo operativne troškove od 2,5 EUR/m²/mjesec i 2,0 EUR/m²/mjesec za operativne troškove zgrade s parkiralištem 2.

Kako bismo dosegli tržišnu vrijednost kapitalizirali smo neto operativni prihod s prevladavajućim stopama gornje granice koja za zgrade s parkiralištem iznosi 6,0 %. Za javne objekte prodaja na tržištu nije zamišljena.

Objekti	Neto operativni prihod	
	Min	Maks
Jadranski kulinarski centar	-20.500 EUR	20.500 EUR
Višegeneracijski objekt	0 EUR	18.000 EUR
Višenamjenski objekt	-35.460 EUR	-460 EUR
Zdravstvena ustanova	-142.120 EUR	-120 EUR
Obrazovna ustanova	-14.400 EUR	-10.400 EUR
Ukupno	-212.480 EUR	27.520 EUR

Garaža	Neto operativni prihod		Potencijalna stabilizacija tržišne vrijednosti		Potencijalna tržišna vrijednost po jedinici	
	Min	Maks	Min	Min	Min	Maks
Zgrada parkirališta 1 / postaja žičare	50.600 EUR	105.800 EUR	843.000 EUR	1.763.000 EUR	3665 EUR	7665 EUR
Zgrada parkirališta 2	60.000 EUR	132.000 EUR	1.000.000 EUR	2.200.000 EUR	3333 EUR	7333 EUR
Ukupno	110.600 EUR	237.800 EUR	1.843.000 EUR	3.963.000 EUR	3477 EUR	7477 EUR

Troškovi izgradnje javne i društvene infrastrukture procjenjuju se prema prevladavajućim tržišnim uvjetima za planirani tip zgrade. Ipak, nismo stručnjaci u procjenjivanju troškova izgradnje i molimo vas da niže navedene vrijednosti uzimate kao indikativne. Klijentu preporučujemo da se po ovom pitanju posavjetuje sa stručnjakom.

Objekti	BPP (uklj. podzemlje)	Trošak po m ²		Troškovi izgradnje	
		Min	Maks	Min	Maks
Jadranski kulinarSKI centar	3038 m ²	700 EUR	900 EUR	2.126.250 EUR	2.733.750 EUR
Višegeneracijski objekt	1350 m ²	600 EUR	800 EUR	810.000 EUR	1.080.000 EUR
Višenamjenski objekt	2673 m ²	1100 EUR	1500 EUR	2.940.300 EUR	4.009.500 EUR
Zdravstvena ustanova	10 692 m ²	1200 EUR	1800 EUR	12.830.400 EUR	19.245.600 EUR
Obrazovna ustanova	1080 m ²	700 EUR	900 EUR	756.000 EUR	972.000 EUR
Ukupno	18 833 m²	-	-	19.462.950 EUR	28.040.850 EUR

Garaža	BPP (uklj. podzemlje)	Trošak po m ²		Troškovi izgradnje	
		Min	Maks	Min	Maks
Zgrada parkirališta 1 / postaja žičare	9100 m ²	300 EUR	500 EUR	2.730.000 EUR	4.550.000 EUR
Zgrada parkirališta 2	9000 m ²	300 EUR	500 EUR	2.700.000 EUR	4.500.000 EUR
Ukupno	18 100 m²	-	-	5.430.000 EUR	9.050.000 EUR

Troškovi infrastrukture	Površina zemljišta	Trošak po m ²		Troškovi izgradnje	
		Min	Maks	Min	Maks
Produženje plaže	3800 m ²	30 EUR	80 EUR	114.000 EUR	304.000 EUR
Postojeća platforma na obali	13 300 m ²	80 EUR	120 EUR	1.064.000 EUR	1.596.000 EUR
Ceste	46 100 m ²	100 EUR	200 EUR	4.610.000 EUR	9.220.000 EUR
Pješačke zone	19 600 m ²	125 EUR	250 EUR	2.450.000 EUR	4.900.000 EUR
Središnji park + zelene površine	41 400 m ²	40 EUR	80 EUR	1.656.000 EUR	3.312.000 EUR
Sanacija okoliša	-	-	-	530.000 EUR	3.470.000 EUR
Ukupno	124 200 m²	-	-	10.400.000 EUR	22.800.000 EUR
JAVNI TROŠKOVI I TROŠKOVI INFRASTRUKTURE				35.000.000 EUR	60.000.000 EUR

Ukupni troškovi javne i društvene infrastrukture uključujući sanaciju okoliša procjenjuju se na iznos između 35.000.000 i 60.000.000 EUR. Pretpostavljamo da će lokalna/nacionalna vlast biti jedini voditelj razvoja tih projekata, no također bi se mogli prijaviti za financiranje u međunarodnim institucijama kao što je EU Fond za koheziju.

Zeleni slučaj

Lokacija Batižele bit će primjer vrlo ambicioznog održivog razvoja, prikazujući sklad između urbanog razvoja i visokih okolišnih vrijednosti integriranih u krajobraz, sa sviješću o klimatskim promjenama i učinkovitim korištenjem resursa.

Okolišno održivi principi vodili su prijedlog kroz postupak oblikovanja urbanog razvoja lokacije Batižele kao reference po pitanju održivog razvoja.

Ambicije okolišne održivosti daleko su iznad potrebne strategije sanacije okoliša, a za cilj imaju obnovu, jačanje i naglašavanje okolišnih vrijednosti lokacije kao jednog od ključnih faktora stvaranja prijedloga visoke vrijednosti.

Novi urbani razvoj bit će model urbanističke adaptacije klimatskim uvjetima i odgovorne potrošnje prirodnih resursa: zemlje, energije, vode i minerala. Sve predložene okolišno održive strategije stvorit će povezane društvene i ekonomske pozitivne utjecaje i poboljšati konkurentnost i blagostanje grada.

ODGOVORNO KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA

Regeneracija bivših industrijskih područja ima intrinzično niži utjecaj nego greenfield razvoj. Razvoj lokacije Batižele ne samo da će izbjeći daljnju potrošnju prirodnog zemljišta, već će i doprinijeti obnovi degradiranog i nedovoljno iskorištenog zemljišta u blizini šibenskog gradskog centra, a njegova će regeneracija imati pozitivan utjecaj na cijeli grad.

Predložena shema upotrebe zemljišta izbjegava intenzivno građenje na cijeloj lokaciji i otključava nove vrijedne zelene površine koje ponovno povezuju šibensku rivu na sjeverozapadu i prirodna područja na sjeveru. Gustoću koncentrira na obali, u kombinaciji s povijesnom jezgrom Šibenika, a s prirodnim i urbanim okruženjem lokacije stapa se preko područja razvoja s nižom gustoćom.

Gušći urbani razvoj bolji je za iskorištavanje zemljišta, vrlo ograničenog resursa. Ipak, predložena gustoća pridonosi povećanju učinkovitosti resursa optimizacijom investiranja u infrastrukturu usluga (nabava, kanalizacija, prijenos energije), prijevoza (javne i cestovne mreže) i društvenog segmenta (zdravlje, obrazovanje, kultura). Pridonosi održivijem modelu rasta.

URBANI RAZVOJ S POZITIVNIM UTJECAJEM NA OKOLIŠ I INTEGRACIJOM U KRAJOBRAZ

Okolišne vrijednosti nisu više dobro koje će trebati zaštititi i održati, već su ključna znamenitost koja se pretvara u izvrsnu društveno-ekonomsku pogodnost. Prijedlog je usmjeren ne samo na razvoj s niskim utjecajem na okoliš već na urbani razvoj koji će biti pozitivan na okoliš. Preobrazit će industrijsku lokaciju u područje visokih okolišnih vrijednosti - od sive do zelene.

Osim izvođenja potrebne sanacije tla i radova dekontaminacije, prijedlog je strukturiran na temelju središnje linije zelenih područja koja će ponovno povezati grad s prirodnim brdovitim područjem na sjeveru. Tu će liniju karakterizirati lanac zelenih površina od urbanog parka do prirodnog, više ruralnog parka povezanog s brdom Smričnjak. Ta zelena područja nastojat će obnoviti i promovirati lokalnu biološku raznolikost i okolišni integritet upotrebom prirodne vegetacije.

Razvoj će postati novo okolišno postignuće integrirano u regionalnu mrežu prirodnih područja i vrijedne krajobraze i imat će koristi od privilegiranih pogleda na sve te prirodne

znamenitosti - šibenski zaljev, estuarij Krke, kanal sv. Ante i zaštićene krajolike.

Integracija u krajobraz temeljni je princip prijedloga kako bi se prikazala kompatibilnost između urbanističkog i prirodnog svijeta, urbanog i okolišnog rasta. Za postupnu integraciju u krajobraz, gustoća se postepeno smanjuje od obale prema brdima i prirodnim područjima te prema stambenim područjima i urbanom tkivu uz samu lokaciju, uklapajući se u njezino prirodno i urbano okruženje. Strategije urbane naturalizacije kao što su zeleni krovovi, urbani krovovi s vrtovima i zelene fasade promovirat će se kako bi se povećala integracija Batižela u krajobraz i okoliš.

URBANI DIZAJN U SKLADU SA SVIJEŠTI O KLIMATSKIM PROMJENAMA

Prijedlog za Batižele stvoren je tako da uzima u obzir uzima šibenske topografsko-klimatske uvjete s dvostrukim ciljem. S jedne strane to je povećanje ugodnosti na otvorenom koje će omogućiti predloženu cjelogodišnju živost novog dijela grada s aktivnim ulicama, trgovima i parkovima te predloženim modelom s mnogo pješačkih zona s posebnom pažnjom usmjerenom na mobilnost pješaka i biciklista. S druge strane, predložene veličine ulica omogućit će budućim zgradama odgovarajući pristup okolišnim resursima (sunce i vjetar) i čine osnovu pasivnog dizajna i prvi korak prema prijedlogu niske emisije ugljika. Integracija urbanističkih biološko-klimatskog dizajna i strategija zgrada pasivnog dizajna znatno će povećati broj ugodnih sati godišnje, bez potrebe za aktivacijom sustava i posljedičnom potrošnjom energije zahvaljujući optimalnim oblogama zgrada i prilagodljivih rješenja zasjenjivanja te omogućavanja dnevnog svjetla i prirodne ventilacije.

Grad ima blagu, uglavnom toplu i umjerenu sezonsku klimu. Tijekom hladnijeg razdoblja godine, dolina rijeke Krke izložena je sjeveroistočnom (bura) i jugoistočnom (široko ili jugo) vjetru, gdje bura puše na cijelom području, a jugo obično samo u donjem toku rijeke Krke. U vedrim ljetnim

danima pojavi se i dnevni zapadni (maestral) ili jugozapadni povjetarac. Visina sunca u podne kreće se između 69° za vrijeme ljetnog solsticija do 23° tijekom zimskog solsticija te oko 45° u vrijeme ekvinocija i utjecat će na urbani dizajn i građenje za strategiju sezonskog zasjenjivanja.

Sezonski uvjeti u gradu znače dvostruku potrebu za sezonskim pristupom urbanom dizajnu:

- Najtopliji mjeseci, tijekom ljetne sezone, tražit će najviše zasjenjenih područja i izloženost vjetru kako bi bilo ugodno na otvorenim prostorima. Zgrade moraju povećati i rješenja zasjenjivanja obloga kako bi smanjile potrošnju energije za hlađenje i omogućile strategije prirodne ventilacije, posebno tijekom noćnih sati.
- Umjereni, proljetni i jesenski mjeseci imat će ugodne uvjete za vanjske aktivnosti bez potrebe za dodatnim biološko-klimatskim strategijama i jedva da će trebati grijanje, hlađenje ili klimatizaciju.
- U najhladnijim mjesecima koristi će biti od izloženosti javnih prostora suncu i solarnim dobitima u hotelskim i stambenim zgradama što će smanjiti potrošnju energije za grijanje. Strategije za smanjenje utjecaja vjetra potrebne su kako bi se poboljšala ugodnost vanjskih prostora u kombinaciji s izloženošću suncu.

Predloženi urbanistički nacrt odgovara na te kompleksne potrebe. Planirane ulice ostat će uske kako bi se zajamčila prisutnost prirodno zasjenjenih područja koja je potrebna za ugodnost vanjskih prostora u ljetnim mjesecima. Glavne ulice i javni prostori u smjeru sjever-jug potrebni su kako bi se osigurala podnevna izloženost suncu zimi (jer bi u slučaju ulica u smjeru istok-zapad sunčeve zrake jedva dosezale u zimskim jutrima i poslijepodnevnim zalascima), dok će ljeti biti ugodno zaklonjene vegetacijom ili privremenim rješenjima.

Listopadna vegetacija i rješenja za privremeno ili sezonsko zasjenjivanje ili ublažavanje vjetra bit će potrebni kao strategije podrške za urbani dizajn koji je prilagođen cjelogodišnjim klimatskim uvjetima. Tijekom najtoplijih

mjeseci, ta će stabla osigurati potrebnu sjenu javnim prostorima, a tijekom zimskim mjeseci dozvolit će potrebnu izloženost suncu. S okolnih brda na lokaciji će puhati vjetrovi koji prevladavaju tijekom zimskih mjeseci, sjeveroistočni vjetar (bura) i jugoistočni vjetar (jugo ili široko). Prikladni raspon raznih javnih prostora osigurat će i optimalnu aktiviranost prostora tijekom cijele godine. U najtoplijim mjesecima, uske ulice i trгови u sjeni vegetacije osigurat će ugodne uvjete za život na otvorenom. U najhladnijim mjesecima, širi, južniji javni prostori, kao što je glavna ulica i središnja zelena zona, ponudit će najbolje uvjete za boravak na svježem zraku.

Predloženi urbanistički nacrt omogućuje budućim građevinama najveće iskorištavanje orijentacije sjever-jug, koja je optimalna za sezonsku izvedbu i obloge, jer ljeti lako stvaraju hlad, a zimi olakšavaju prolaz sunčevim zrakama. U isto vrijeme, zapadno orijentirane fasade koje promiču neželjeno pregrijavanje ljeti i jedva su korisne za dobivanje sunca zimi, izbjegavat će se ili rješavati strategijama kao što su ventilacija i fasade s vegetacijom.

Prijedlog je u obzir uzeo i scenarij klimatske promjene sukladno s dugoročnom vizijom Šibenika i doprinosu polju prilagodbe klimatskim promjenama, koje su međunarodno priznate nagradom „Mediterranean Climate Change Adaptation Award“ koju je grad dobio u svibnju 2019. godine.

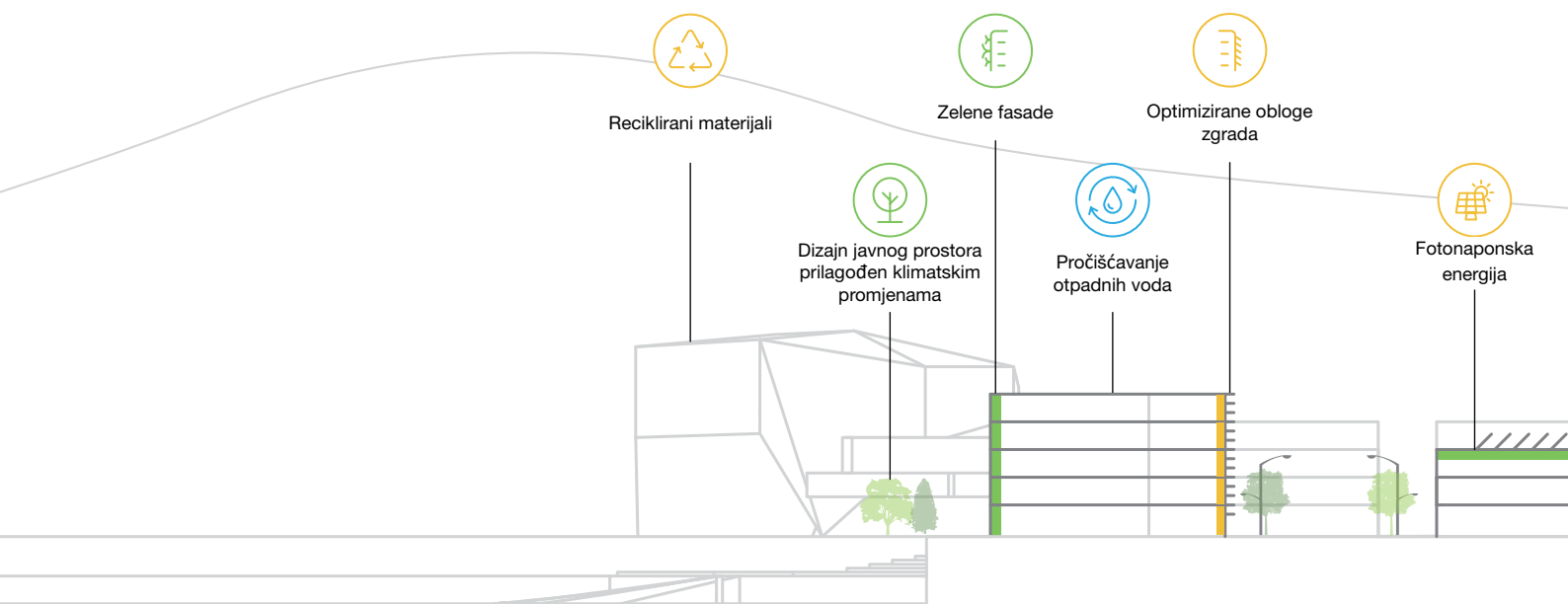
Prijedlog Batižele integrira najbolja rješenja na temelju prirode kako bi se odgovorilo na klimatske izazove. Strategije urbane naturalizacije i zelene infrastrukture koje su predložene imat će pozitivan utjecaj na smanjenje učinka

urbanog otoka vrućine, s promocijom svijetlih pločnika. Zelena infrastruktura, uz strategiju održivog odvoda znači i učinkovitije upravljanje otjecanjem koje je potrebno za rješavanje scenarija klimatskih promjena povezanih s vodom, uz ekstremnije klimatske fenomene kao što su oluje i velike kiše, kao i dulji i ekstremniji sušni period koji postavlja potrebu za očuvanjem izvora vode.

URBANI RAZVOJ UČINKOVIT ZA RESURSE NISKA EMISIJA UGLJIKA

S ciljem promocije razvoja s niskom emisijom ugljika, projekt predlaže strategije odgovornosti prema energiji i materijalima. Model niske emisije ugljika temelji se na strategiji tri koraka:

1. Prvi korak odnosi se na već spomenute biološko-klimatske strategije kao ključne pokretače ranih stadija dizajna. Stvaranje klimatski prilagođenog urbanog dizajna, koji iskorištava topografsko-klimatske uvjete optimizirajući izloženost suncu i vjetru, postavlja osnove za izgradnju pasivnih zgrada sa smanjenom energetsom potražnjom.
2. Drugi korak temelji se na povećanju učinkovitosti urbanih infrastruktura i sustava zgrada, a što je važnije, povećava i podijeljenu učinkovitost između različitih uporaba. Te upotrebe neće se gledati kao zasebni dijelovi, već se planiraju kao dio koordiniranog simbiotskog energetskog sustava sa sinergijskim odnosima koji su dobri za sve.
3. Treći i posljednji korak integracija je obnovljivih izvora energije, uz strategije pohrane energije i pametno upravljanje, kako bi se omogućilo da visoko učinkoviti sustav zadovoljava pitanja niske potrošnje energije sa čistom i inovativnom energijom. Strategije zelenih



krovova naglasit će izvedbu zgrade i promicati integraciju s krajobrazom, a u isto će vrijeme kombinirati i solarne termalne i fotonaponske sustave za stvaranje energije iz obnovljivih izvora.

Uz strategiju za energiju, predlažemo i strategiju za materijale s niskom emisijom ugljika. To je najprije utemeljeno na povećanju novog životnog ciklusa urbanog razvoja. Fleksibilna kombinacija uporaba i prijedlog tipologija, višenamjenski i intenzivni objekti koji omogućuju urbanu dinamizaciju tijekom godine i omogućuju laku prilagodbu, izbjegavaju potrebu za rušenjem i ponovnim građenjem, povećavajući funkcionalnost izgrađenog prostora i infrastrukture te čineći najbolje od investicije. Osim toga, budućim urbanističkim politikama trebala bi se promicati i odgovorna uporaba materijala za građenje, potičući upotrebu lokalnih materijala koji će ostvariti manje emisija povezanih s prijevozom i pridonijeti rastu lokalne ekonomije, kao i upotrebi recikliranih materijala ili odgovorno izvađeni i proizvedeni materijali kao što je drvo FSC (Forest Stewardship Council) i PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification). Trebali bi razviti i politike za odgovorno gospodarenje otpadom kako bi se povećala njegova ponovna uporaba i recikliranje u prijelazu na kružnu ekonomiju.

URBANI RAZVOJ UČINKOVIT ZA RESURSE OSJETLJIV NA VODU

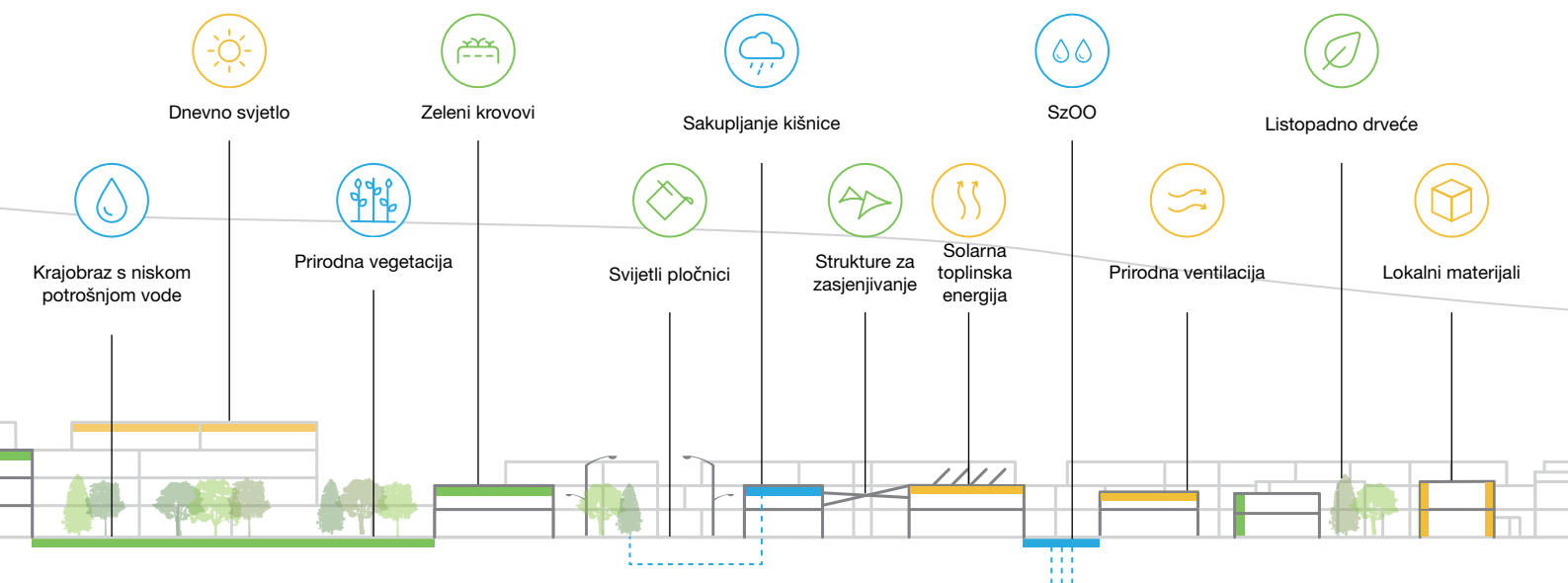
Pristup s posebnom pažnjom usmjerenom na vodu za lokaciju Batižele znači prijedlog koji integrira cijeli vodeni ciklus, što uključuje upravljanje kišnicom, podzemnim vodama

i otpadnim vodama i opskrbu vodom, kako bi se smanjio njegov utjecaj na okoliš.

Fizička prilagodba prijedloga uključuje prirodne puteve otjecanja i prilagodbu njima, što je ključna odluka za strategiju održivog odvoda, koja će biti nadopunjena povećanjem područja s vegetacijom i propusnim pločnicima uz integraciju sustava za održivi odvod (SzOO).

SzOO će se integrirati tijekom razvoja, u višenamjenskim prostorima kao što su parkirališta, staze i vrtovi, krajobrazna područja, prilazi, dvorišta i zajednički prostori. Ta rješenja smanjuju utjecaj razvoja na lokalnu hidrologiju, oponašajući prirodno otjecanje privremenom pohranom najvećeg otjecanja za filtriranje i kasnijim laganim otpuštanjem, kao i sakupljanjem kišnice za kasniju ponovnu upotrebu i/ili infiltraciju. Zelena područja smanjit će rizik od poplava i štete zahvaljujući integriranom sustavu za upravljanje otjecanjem.

Učinkovita uporaba resursa vode promovirat će se na budućim javnim prostorima i zgradama. Krajobrazna područja bit će dizajnirana tako da prate načela xeriscape (na latinskom, xero znači suh, a scape znači krajobraz ili pogled), s upotrebom izvorne i prilagođene vegetacije, smanjenjem površine travnjaka i promocijom područja s vegetacijom niskog održavanja i niske potrošnje, koje će se napajati sustavima navodnjavanja i recikliranom vodom. Sakupljanje i ponovna uporaba kišnice te recikliranje otpadnih voda promovirat će se u zgradama s pristupom cijelog vodenog kruga. Te će strategije smanjiti teret lokalnog sustava kanalizacije i ponuditi alternativne izvore oporabljene vode za prikladne upotrebe kao što je navodnjavanje ili ispiranje WC-a, smanjujući potrošnju pitke vode.





Strategija --- održivosti

Podjela u faze

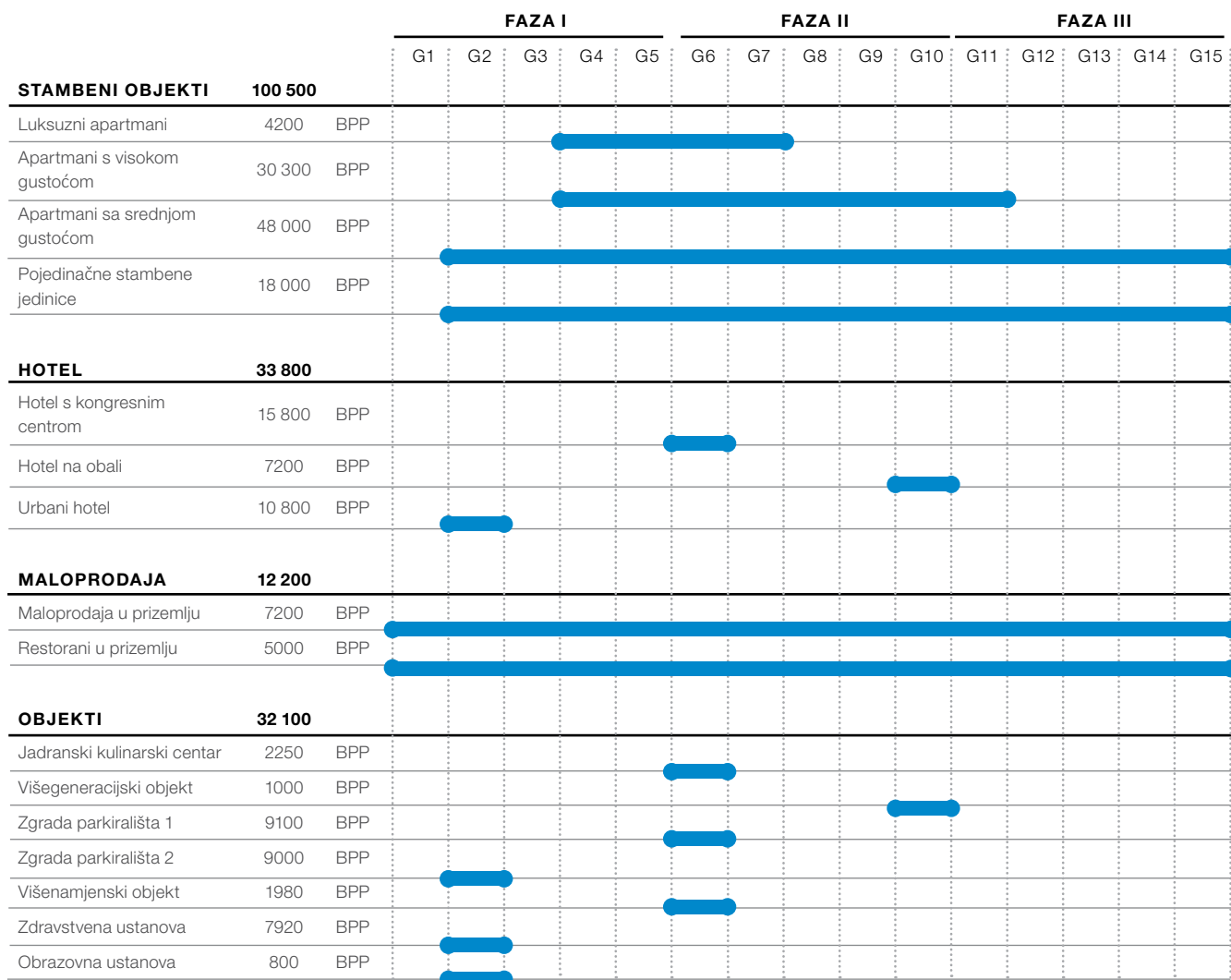
Očekuje se da će za potpunu apsorpciju projekta trebati 15 godina. Za to bi razdoblje projekt mogao biti podijeljen u sljedeće faze:

- **Faza 1** Predlaže se da razvoj započne na jugoistočnom stambenom području sa niskom do srednjom gustoćom i s jednim od hotela (urbani hotel), koji će biti u blizini postojećeg bazena i povezanih gradskih četvrti. Takav početak razvoja omogućit će ostvarivanje prihoda s minimalnom investicijom u urbanizaciju. Usporedno s tim, ako se pronađe investitor, može se početi razvijati i wellness okrug na sjeveru s povezanom zgradom parkirališta, ponovno, s minimalnom investicijom.
- **Faza 2** Ova faza obuhvaćala bi razvoj obale lokacije Batižele s razvojem objekata za miješanu namjenu uključujući stambene objekte, dva hotela (hotel na obali i hotel s kongresnim centrom), maloprodajne objekte i restorane u prizemlju te Jadranski kulinarski centar.

Može se razviti i drugi blok stambenih objekata sa niskom i srednjom gustoćom, u blizini postojećeg nogometnog igrališta. Ta će faza uključivati i produljenje obale, izgradnju glavne ulice i urbane strane središnjeg parka. To bi omogućilo korištenje tog prostora za stanare. Zbog očekivanog povećanja stanara u ovoj fazi, bila bi zanimljiva i izgradnja višenamjenskog objekta za sportska i kulturna događanja.

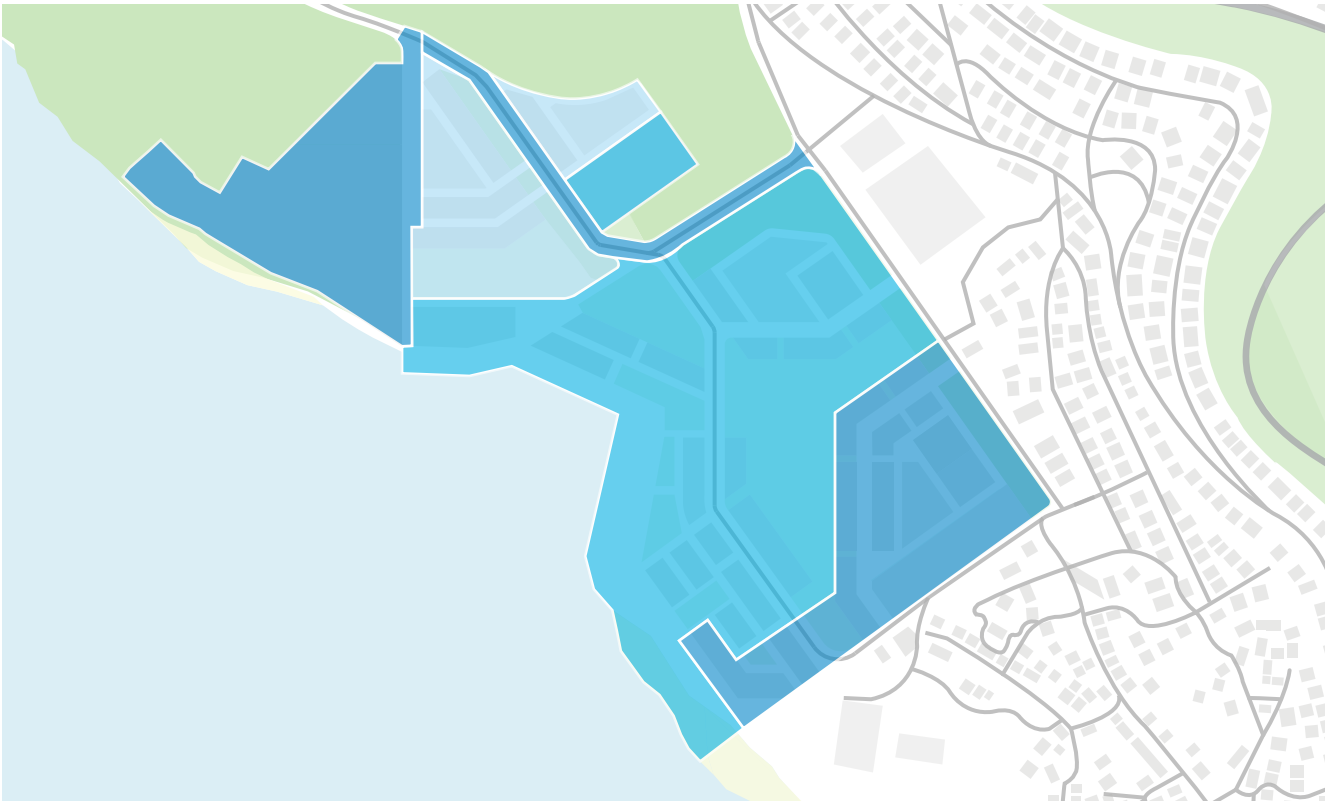
- **Faza 3** Posljednja faza obuhvaćat će sve preostale stambene prostore uključujući i ustanove i ostatak središnjeg parka.

Ovo je samo jedna od mogućih podjela u faze prema očekivanoj apsorpciji namjena, podložna promjenama na tržištu, prioritetima voditelja razvoja ili javnim potrebama. Želimo naglasiti i da je alternativna podjela na faze moguća u svrhu prilagodbe promjenama što bi povećalo otpornost projekta.

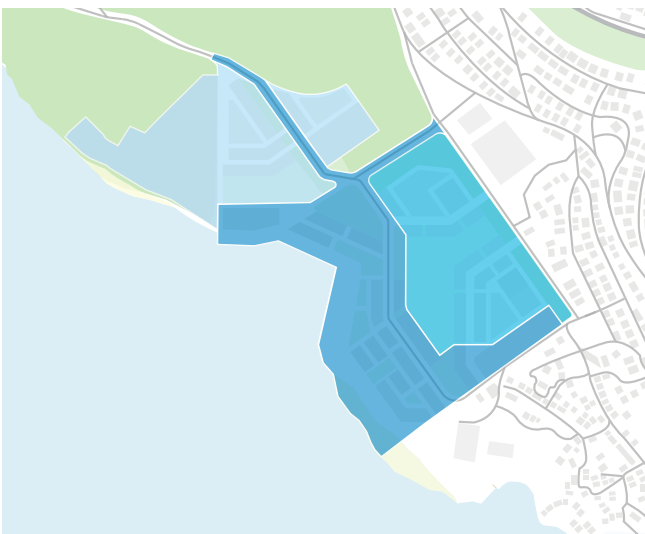


PREMA FAZAMA

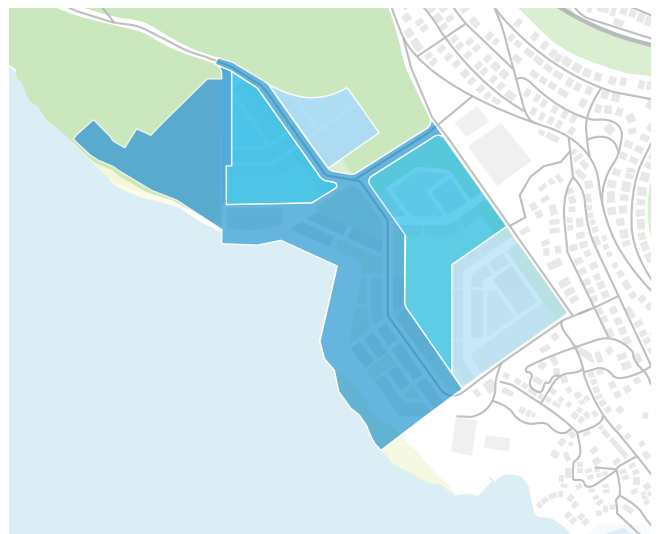
- Faza 1
- Faza 2
- Faza 3



ALTERNATIVNA PODJELA NA FAZE A

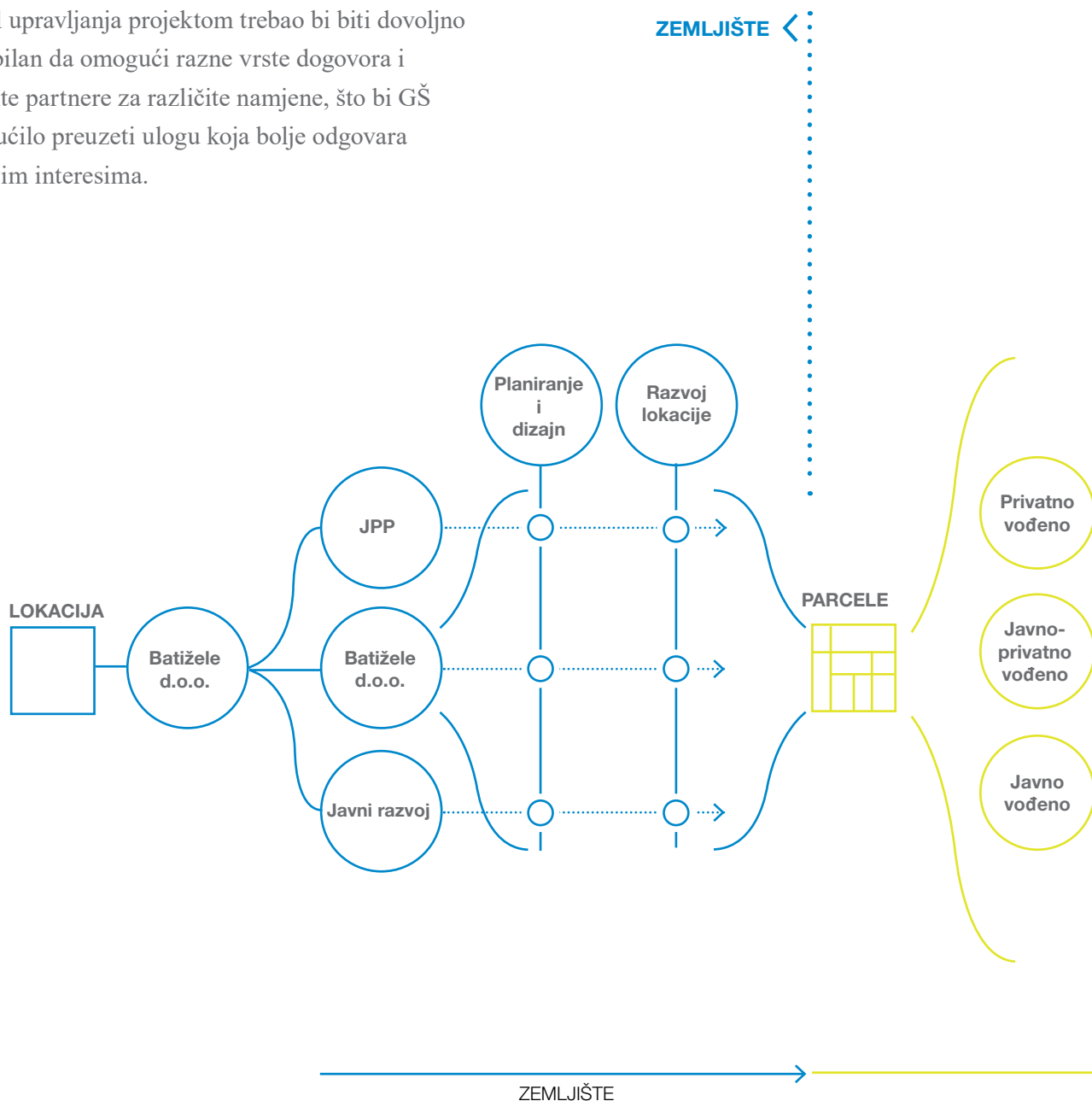


ALTERNATIVNA PODJELA NA FAZE B

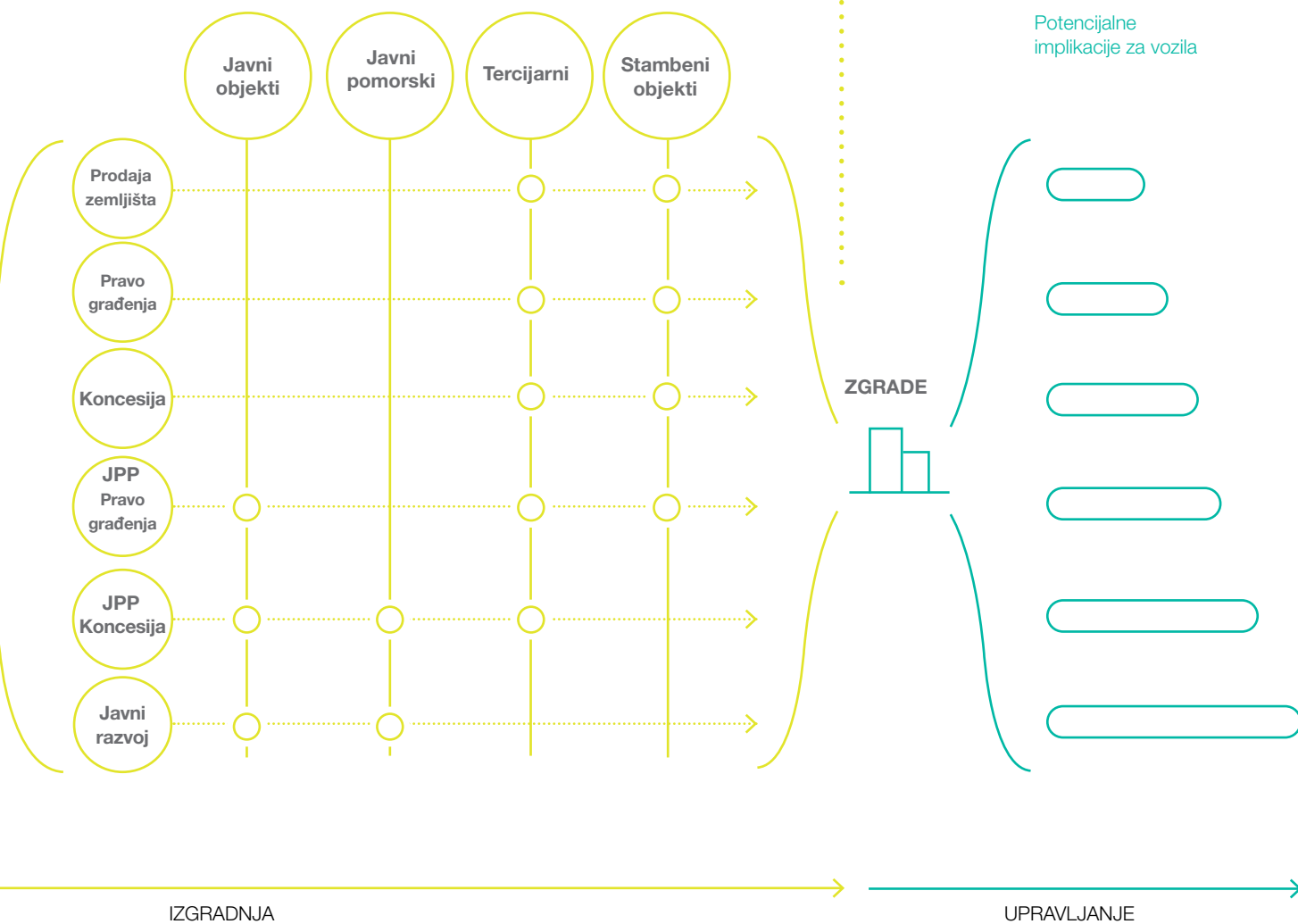


Modeli upravljanja projektom

Model upravljanja projektom trebao bi biti dovoljno fleksibilan da omogući razne vrste dogovora i različite partnere za različite namjene, što bi GŠ omogućilo preuzeti ulogu koja bolje odgovara njihovim interesima.



IZGRADNJA <



U navođenju mogućih modela za razvoj lokacije Batižele, kao zasebne dijelove lokacije moramo razlikovati pravne modele za upravljanje nekretninama, od strogo i ne tako strogo reguliranih modela javno-privatnog partnerstva između javnog i privatnog partnera (strogo regulirani u daljnjem se tekstu pojavljuje kao JPP), koji također uključuju neke slične legalne modele, no reguliraju i šire probleme i zbog toga ćemo o njima naknadno.

Grad Šibenik može nastaviti s razvojem lokacije na mnogo načina: samostalno, u suradnji s privatnim partnerima putem nereguliranih modela javno-privatnog partnerstva za komercijalne namjene (nereguliranih u smislu hrvatskog Zakona o javno-privatnom partnerstvu), može osloboditi dijelove lokacije za privatne partnere sukladno njihovim planovima ili primijeniti neke od reguliranih JPP modela sukladno Zakonu o javno-privatnom partnerstvu (u daljnjem tekst Zakon JPP).

Prije detaljnijeg opisa, važno je znati da prema odredbama članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (glavni zakon koji regulira prava vlasništva u Hrvatskoj), vlasti koje upravljaju lokalnim samoupravnim jedinicama (općinama) mogu otuđivati ili raspolagati nekretninama u svom vlasništvu samo u natječajnim postupcima koji su podložni plaćanju naknade u vrijednosti određenoj tržišnom cijenom nekretnine.

PRAVNI MODELI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Naveli smo tri moguća modela po kojima bi se nekretnine u vlasništvu Grada Šibenika mogle staviti u rad i razvoj, kako slijedi.

Kupoprodaja individualnih parcela zemljišta

Najjednostavniji model za otvaranje vrata mogućim investitorima bio bi prodaja nekih parcela trećim stranama koje bi zatim razvile nekretnine sukladno svojim poslovnim planovima i programima. Pozitivna strana ovog pristupa je da se tako puni gradski proračun za druge projekte, dok s obzirom da je najjednostavniji pristup, ne zahtijeva daljnji napor grada Šibenika, jer će sva buduća izgradnja i razvoj biti u rukama privatnog kapitala. Loša je strana tog pristupa da u tom slučaju grad Šibenik gubi kontrolu nad razvojem tih parcela, a jedini način da grad Šibenik utječe ili odredi mogućnosti razvoja bio bi putem urbanističkog planiranja: Prostorni plan uređenja grada, Generalni urbanistički plan i

posebno Urbanistički plan uređenja za lokaciju, koji mora biti najdetaljniji, jedini je koji još nije pokrenut. Naravno, te su mogućnosti u naravi ograničene jer su ograničene mogućnosti određivanja gradnje na ovaj način.

Davanje zemljišta u koncesiju

Koncesija je ustupanje prava, zemljišta ili nekretnine od strane vlade ili lokalne vlasti, postiže se ugovorom i ograničena je vremenom. Hrvatski zakon o koncesijama prepoznaje tri tipa koncesija:

- koncesija za ekonomsku upotrebu općeg ili drugog dobra
- koncesija za određene vrste poslova
- koncesija za usluge.

Sve koncesije donose se u obliku upravnog ugovora koji regulira odredbe o zajedničkim pravima i obavezama povezanim s danom koncesijom. Koncesija koja se odnosi na nekoliko vrsta i/ili predmeta koncesije, koji se ne mogu odvojiti, bit će odobrena sukladno s odredbama postupka dodjele primjenjivih na glavni predmet koncesije.

Hrvatski Zakon o koncesijama opisuje postupak koncesije u detalje, pa ćemo izdvojiti samo najvažnije odredbe kako bi se koncesije razumjele kako su predstavljene u Zakonu.

Članak 7. Zakona o koncesijama propisuje da su općinske jedinice ovlaštene za davanje koncesije, dok je prag vrijednosti koji je relevantan za određivanje primjene pravila o koncesiji prema Zakonu o koncesijama objavljen u Službenom listu Europske unije i na web-lokaciji Ministarstva financija. Trenutačno je taj prag postavljen na 5.548.000,00 EUR ili 41.695.439,00 HRK i granica je na koju se moraju primijeniti pravila iz Zakona o koncesijama pri davanju koncesije.

Nadležno općinsko upravno tijelo ovlašteno je za provođenje svih pripremnih radnji za odobrenje koncesije, no ne i za samo davanje koncesije. Članak 8. Zakona o koncesijama kaže da se koncesije mogu izdati i za više lokacija, a posebno za: iskorištavanje mineralnih resursa, upotrebu vode, pomorsko dobro, za operacije linijskog i obalnog pomorskog i unutrašnjeg prijevoza vodom, za pružanje usluga javnog prijevoza, u području sporta, za komunalne usluge, za aktivnosti gospodarenja otpadom, u području turizma, u području zdravstva i u drugima.

Studija o izvedivosti koncesije preduvjet je i mora ga izraditi davatelj koncesije. U slučaju koncesija za usluge i koncesija za ekonomsku upotrebu općeg ili drugog dobra s procijenjenom vrijednošću manjom od 15.000.000,00 HRK, bez PDV-a, davatelj koncesije može, umjesto studije izvodljivosti, izraditi analizu odobrenja koncesije.

U slučaju da koncesije i javna nabava budu dio predmeta ugovora, na postupak se primjenjuju pravila za javnu nabavu.

Davatelj koncesije će, u natječajnim dokumentima i u obavijesti o namjeri izdavanja koncesije, navesti razloge jamstva natječaja koji tražitelj koncesije mora podnijeti. Odluku o izdavanju koncesije, nakon što stručna komisija za koncesije pregleda i evaluira natječaj, donosi davatelj koncesije. Odluka o izdavanju koncesije upravni je akt.

Koncesionar će platiti naknadu za koncesiju u iznosu i na način kako stoji u koncesijskom ugovoru, sukladno zakonskim odredbama. Uz suglasnost davatelja koncesije, može se uspostaviti i založno pravo na koncesiju u korist financijskih institucija kako bi se osigurale potražnje tih institucija.

Koncesija na pomorsko dobro može se uspostaviti za razdoblja od najmanje 5 i najviše 99 godina.

Određivanje prava građenja na zasebnim parcelama zemljišta

Pravo građenja imovinsko je pravo na nečijem zemljištu koje nositelja ovlašćuje za posjedovanje vlastite zgrade na površini tog zemljišta ili ispod nje, koju je vlasnik zemljišta obavezan svakodnevno držati. Pravo građenja također je imovinsko (nekretnina) u pravnom smislu jer mu pripada zgrada kao što i samo zemljište.

Pravo građenja uspostavlja se dvostrukim unosom prava u zemljišne knjige, prvo kao unos opterećenja na zemljištu za koje je dodijeljeno, a onda kao zasebna jedinica u novootvoreni zemljišni spis. Pravo građenja može se staviti pod hipoteku, opteretiti, pa čak i naslijediti iz čega slijedi da je pravo građenja prikladno za podnošenje zahtjeva za zajam osiguran hipotekom. Pravo građenja u Hrvatskoj nije ograničeno zakonom, no može se ograničiti pravnim ugovorom po pitanju trajanja ili drugačijih uvjeta. Ako je trajanje prava građenja upisano u zemljišne knjige tada ima

činak erga omnes (prema svima) i nitko ne može tvrditi da nije bio svjestan te činjenice.

Nositelj prava građenja mora plaćati mjesečnu naknadu vlasniku parcele za koju je pravo građenja dano, no nakon završetka trajanja prava građenja, vlasnik zemljišta (bivši) nositelju prava građenja mora isplatiti vrijednost zgrade u nekretninskim transakcijama koja je povećala vrijednost njegove nekretnine. Ako je vrijednost zemljišta sa zgradom bila na primjer 1500, a vrijednost zemljišta bez građevine 1000, vlasnik zemljišta nositelju prava građenja dužan je isplatiti iznos od 500.

Pravo građenja zaključuje se rušenjem izgrađene zgrade, odricanjem od korištenja, istekom roka ili ispunjenjem odredbe o raskidu, zaštitom povjerenja trećih strana, razrješenjem korisnika, oslobođenjem i opozivom. Po završetku prava građenja, ono što je zakonski odvojeno od zemljišta postaje dio tog zemljišta.

Zgrada izgrađena po pravu građenja može se pretvoriti i u kondominij, a nakon završetka prava građenja isti bi se uvjeti primijenili na najmoprimce kondominija. Njihovo pravo vlasništva prestaje postojati, a vlasnik zemljišta mora im isplatiti za povećanu vrijednost zemljišta ili naravno, s njima sklopiti novi ugovor.

To su najosnovnije informacije o pravu građenja, no na temelju opisanih karakteristika dalo bi se pretpostaviti da pravo građenja može biti prikladno za razvoj nekih dijelova lokacije Batižele. Pozitivna strana za grad Šibenik definitivno bi bila činjenica da s njegove strane ne bi bilo početnih ulaganja, dok bi pravo građenja ostvarivalo stabilan prihod na mjesečnoj bazi. Pretpostavljamo da bi Grad imao vlastiti interes u ugovaranju najduljeg razdoblja prava građenja koje bi bilo upisano u zemljišne knjige, i tako bi imao kontrolu nad zemljišnim parcelama u pitanju jer bi se, u nekom budućem trenutku, vratile u vlasništvo Grada Šibenika. U tom trenutku Grad bi mogao birati želi li produžiti ugovor ili krenuti novim putem razvoja na lokaciji. Kontrola koju prepušta tako je samo privremena, a za budući razvoj opcije ostaju otvorene.

U praksi, pravo građenja na ovakvim razvojnim modelima često je povezano s koncesijom i može se ograničiti vremenski odredbama iz posebnog Zakona.

Javni razvoj

Posljednja mogućnost za razvoj lokacije javni je razvoj. Sigurno možemo reći da ova mogućnost vjerojatno neće biti izvediva za razvoj cijele lokacije jer bi zahtijevala poprilične iznose i bila bi preveliko opterećenje na gradski proračun, no može se istražiti kao opcija za razvoj nekih nekretnina, npr. višegeneracijskog objekta ili drugih objekata s javnom namjenom. To bi gradu Šibeniku omogućilo da zadrži potpunu kontrolu nad nekima od područja i objekata koje smatra važnima u smislu javnih potreba.

MODELI RAZVOJA JAVNO-PRIVATNOG PARTNERSTVA

JPP općenito

Ne postoji samo jedna definicija koja bi objasnila što je zapravo javno-privatno partnerstvo, no općenito predstavlja dugoročnu, reguliranu suradnju između javnih tijela i privatnog sektora, koji se povezuju i zajednički organiziraju pothvat koristan za obje strane i prema kojem su rizici takvih aktivnosti optimalno raspoređeni.

Pri opisu javno-privatnog partnerstva u općem smislu, važno je razumjeti da govorimo o modelima suradnje između javnog i privatnog partnera, a ne o JPP u hrvatskim pravnim okvirima, prema Zakonu o JPP.

To je dugoročna povezanost oko projekta koja uključuje različite oblike suradnje između javnih i privatnih partnera. Privatni partner priprema projektnu dokumentaciju ili je preuzima od javnog tijela ako je već pripremljena, gradi, financira, održava i upravlja konstrukcijom u zamjenu za naknadu izravno od korisnika usluge ili javnog tijela.

Dva najosnovnija modela ugovornog JPP-a u kojem su zajednički odnosi između javnog tijela i privatnih partnera regulirani jednim ili serijom ugovora i model SPN (subjekt posebne namjene) koji se temelji na zajedničkom udjelu javnog tijela i privatnog partnera u tvrtki SPN.

Privatni partner djelomično je uključen u financiranje projekta, a ostatak vrijednosti plaća javno tijelo iz vlastitog proračuna. Takvom financijskom konstrukcijom često upravljaju komplicirani ugovorni odnosi koji uključuju i javna i privatna tijela. Relativno dugo trajanje odnosa omogućuje povrat ulaganja za privatnog partnera, a takvi dugoročni odnosi traže otvorenu i transparentnu suradnju s obje strane

između javnog i privatnog sektora na temelju ugovornih obaveza.

Između javnog i privatnog partnera postoji raspodjela rizika, to jest dio rizika prenosi se na privatnog partnera. Ipak, to ne znači da privatni partner snosi sve rizike projekta. Podjela rizika procjenjuje se na temelju slučaja i ovisi o sposobnosti sudionika projekta da procjene, kontroliraju i upravljaju rizikom.

Procjenjuje se da je trenutačno 15 % svih financiranja u EU ugovoreno putem javno-privatnih partnerstava.

JPP u Hrvatskoj

Prema hrvatskom Zakonu o javno-privatnom partnerstvu, JPP dugoročan je ugovorni odnos između javnog i privatnog partnera za **izgradnju i/ili rekonstrukciju i održavanje javne zgrade, u svrhu ponude javnih usluga** u okviru nadležnosti javnog tijela. JPP projekte odobrava ili registrira Ministarstvo gospodarstva.

Iz tih definicija možemo vidjeti razliku između opće definicije JPP i definicije prema Zakonu JPP, što odvaja projekte JPP na one koji imaju komercijalnu svrhu i na one koji pružaju javne usluge/izgrađuju javne zgrade. Projekt prema kojem se planira izgradnja javnih zgrada i pružanje javnih usluga smatraju se JPP projektima koji mogu biti podložni hrvatskom Zakonu o JPP, dok oni drugi to ne mogu biti. Ako svrha projekta nije povezana s pružanjem javne usluge ili ako je po prirodi ta svrha isključivo komercijalna, model JPP nije moguće primijeniti.

Naravno, neki projekti mogu imati miješanu namjenu, i komercijalnu i javnu svrhu, a ti se projekti mogu prijaviti kao JPP projekti ako se procijeni da postoji dovoljan standard od javnog interesa i/ili pružaju javne usluge.

Ugovor JPP zaključuje se pisanim putem i na određeno razdoblje, koje ne može biti kraće od tri ili duže od četrdeset godina, osim ako duži period nije predviđen posebnim zakonom. Rok je važan element projekta. Duljina vremena već je određena u usporedbi troškova u javnom sektoru, na način da se postigne najbolja vrijednost za novac za javno tijelo. Ugovor će određivati i što se podrazumijeva pod terminom izgradnje (npr. 2 godine), koje je razdoblje upotrebe zgrade (npr. 25 godina) ili trenutak (datum) početka ponude usluge (npr. u projektu izgradnje taj termin označava

trenutak kada javna vlast preuzme održavanje objekta i postane odgovorna za dostupnost zgrade). Postavljanje tih rokova iznimno je važno jer je privatni partner odgovoran za usklađivanje s rokom izgradnje i snosit će sve troškove nastale zbog nepoštivanja tih rokova. Nadalje, samo nakon dovršenja faze izgradnje i početka nuđenja ugovorene usluge, privatni partner može početi sakupljati naknade (od krajnjih korisnika ili od javnog tijela) ili druge dobrobiti od investicije. U projektima JPP glavno je načelo, ako nema usluge nema isplate.

JPP ne mora isključivo nuditi dobra, niti samo koncesiju za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra, a osnovna načela u pripremi i provedbi projekata JPP principi su javne nabave, zaštite javnog interesa i gospodarstva.

Osnovna su prava i obaveze javnog tijela postavljanje standarda usluga, plaćanja i/ili primanja naknada i nadzor pruženih usluga. Osnovna su prava i obaveze privatnog partnera upravljanje pretpostavljenim rizicima koji su povezani s financiranjem i postupkom izgradnje, rizikom dostupnosti javnih zgrada i/ili rizikom potražnje, te primanjem i/ili plaćanjem naknada.

Javno tijelo jedino je ovlašteno za predlaganje JPP projekta, koji se podnosi na odobrenje Ministarstvu gospodarstva, a odabir privatnog partnera vrši se sukladno pravnom okviru u području javne nabave. **Kriterij za odabir najbolje ponude u postupku nabave isključivo je najpovoljnija ekonomska ponuda.**

Ministarstvo gospodarstva uspostavlja i održava registar JPP ugovora. Ako Ministarstvo odobri JPP projekt, otvaraju se vrata za financiranje projekta, bilo iz fondova Republike Hrvatske ili fondova Europske unije.

Razlikovanje modela JPP u Hrvatskoj

Prema načinu povezivanja javnih vlasti i privatnih partnera u Hrvatskoj se razlikuju dva modela JPP:

- ugovorni model JPP u kojem se odnos između javnog tijela i subjekta posebne namjene vodi ugovorom JPP (model zajedničkog ulaganja)
- poslovni model JPP utemeljen na članskom odnosu između javnog tijela i privatnog partnera u tvrtki SPN, koja je odgovorna za provedbu JPP projekta (model subjekta posebne namjene).

JPP projekti mogu se razlikovati i prema izvoru prihoda za privatnog partnera, kao:

- projekti u kojima javno tijelo privatnom partneru plaća kompenzaciju, za koju se obično određuje pravo građenja u korist privatnog partnerstva (takozvani model PFI -inicijativa za privatno financiranje)
- projekti u kojima krajnji korisnici privatnom partneru izravno plaćaju kompenzaciju (takozvani koncesijski model).

Model PFI

Ovaj JPP model podrazumijeva da javno tijelo odredi pravo građenja (najčešći pravni oblik u PFI modelima, ali ne i jedini) u korist privatnog partnera, nakon čega privatni partner kao nositelj prava građenja, gradi javni objekt (javnu zgradu), njezin je vlasnik i održava je za vrijeme trajanja ugovora JPP, prema specifikacijama javnog tijela i ugovornih uvjeta.

Nakon izgradnje objekta, privatni partner daje ga u najam javnom tijelu koje objekt koristi za vlastite potrebe (pružanje javnih usluga) i zauzvrat plaća kompenzaciju u gotovini privatnom partneru za obaveze koje je privatni partner izvršio. Taj je model uglavnom primjenjiv na društvene projekte kao što su škole, bolnice, zgrade javne uprave, zatvori, vrtići itd. To su projekti u kojima privatni partner uglavnom ne preuzima obavezu upravljanja pružanjem javne usluge i u kojima krajnji korisnici ne plaćaju naknadu za usluge.

Za projekte koji se mogu opisati kao utemeljeni na pravu građenja, javno tijelo plaća naknadu privatnom partneru iz proračuna za dostupnost zgrade i naplaćuje naknadu privatnom partneru za pravo građenja. **Razlika između modela prava građenja koji smo ranije opisali i ovog modela je ta da će ova naknada (ako je uopće bude) obično biti simbolična (npr. 1 HRK mjesečno/godišnje).** Odnos plaćanja u PFI modelu obično je potpuno okrenut u odnosu na model utemeljen na klasičnom pravu građenja, a u njemu javno tijelo plaća privatnom partneru, dok je naknada koju privatni partner plaća javnom tijelu za davanje prava građenja simbolična i zapravo u stvarnosti blizu nuli.

Model koncesije

Važno je napomenuti da iako je ovaj model nazvan modelom koncesije, koncesija kako je definirana hrvatskim zakonom ne treba biti osnova ugovora, to može biti najam, pravo građenja ili neki drugi pravni oblik.

Suprotno PFI modelu, u projektima utemeljenima na koncesiji, privatni partner osim što podrazumijeva rizike izgradnje, financiranja i održavanja, preuzima i rizik potražnje usluge. U takvim projektima, početno ulaganje privatnog partnera vraća se kroz naknade koje se plaćaju izravno privatnom partneru (SPN) od strane krajnjih korisnika za upotrebu infrastrukture ili pruženih usluga. Iznos tih naknada, uvjeti i mehanizam prikupljanja naknada jasno su definirani u ugovoru.

Kao opće pravilo, privatni partner javnom tijelu plaća odgovarajuću koncesijsku naknadu koja se može podijeliti u fiksni i varijabilni dio. S druge strane, u slučaju da naknade koje plate krajnji korisnici nisu dovoljne za pokrivanje ukupnog troška projekta, dio ukupnog prihoda može platiti i javno tijelo.

Odgovor na pitanje tko plaća kome ovisi o velikom broju pokazatelja koji su definirani u potrebnim studijama tijekom pripreme projekta. U nekim slučajevima, ovisno i o procijenjenoj rentabilnosti, moguće je da javna vlast preuzme neki rizik potražnje i da plati određeni iznos privatnom partneru (na način kako je opisano ugovorom).

S tom vrstom JPP projekata (npr. izgradnja javne garaže, zračne luke ili autoceste), na temelju koncesije ili prava građenja, privatni partner obično ima pravo na potpuno iskorištavanje izgrađene zgrade i preuzima rizik potražnje. Privatni partner pruža javne usluge (kao što je smještaj za promet u praznom hodu cestom, zrakom, željeznicom ili cestovnim javnim prijevozom), ali i komercijalne usluge (poput iznajmljivanja prostora za poslovne i ugostiteljske svrhe).

Primjer modela JPP u Hrvatskoj

Izgradnja nove gimnazije u Koprivnici bila je jedan od prioriteta grada Koprivnice ranih 2000. godina, s obzirom na ograničenost širine prijašnje zgrade i nemogućnosti zadovoljenja pedagoških standarda.

U 2006. godini, između grada Koprivnice i Koprivničko-križevačke županije sklopljen je ugovor na 25 godina s tvrtkom Tehnika SPN d.o.o. kao privatnim partnerom. Prema ugovoru JPP, grad Koprivnica ustupio je pravo građenja na zemljištu koje je posjedovao tvrtki Tehnika SPN d.o.o. na razdoblje od 25 godina i zatim iznajmio dio sportske dvorane i povezanih objekata (čime je plaćeno 38,5 % ukupne najamnine), dok je Koprivničko-križevačka županija dala u najam školu i povezane objekte (što je pokrilo 61,5 % ukupne najamnine). Za odabir partnera održan je postupak javne nabave i na temelju analize i prilagodbe natječaja, prema kriteriju najniže cijene, odabrana je najpovoljnija ponuda (Tehnika d.d. Zagreb) i potom je uspostavljen SPN isključivo u svrhu provedbe projekta (Tehnika SPN d.o.o.). Ugovor obavezuje privatnog partnera da preuzme i snosi rizik izgradnje zgrade, rizik dostupnosti i rizik promjene u potražnji za dio koji je namijenjen komercijalizaciji. Nakon 25 godina objekt će prijeći u vlasništvo ugovorne vlasti (javnog sektora). Prema službenim podacima, trošak izgradnje i opremanja (HRK 74.861.322,00) jeftiniji je u usporedbi s drugim dvoranama izgrađenima prema tradicionalnom modelu.

Zahvaljujući dobroj suradnji između javnog i privatnog sektora, u godinu dana izgrađena je škola za 900 učenika i sportska dvorana za 2000 gledatelja. U vrlo kratkom vremenskom roku zadovoljena je hitna javna potreba, koja ni u kojem drugom dostupnom obliku (vlastiti prihodi, državni proračun, posudbe) ne bi mogla biti riješena. U novoj gimnaziji, nastava se održava u standardnim i specijaliziranim učionicama, a vanjski prostori služe za tjelesno i zdravstveno obrazovanje, uz školski trg i parkiralište.

Sportska dvorana opremljena je povezanim objektima (svlačionice, tuševi, WC-i, spremište za opremu, ured nastavnika, ambulanta, ured, ulaz za vanjske korisnike itd.) uz potrebe obrazovanja, služi i zadovoljenju potreba gradskih sportskih klubova. Veličina dvorane zadovoljava uvjete za igranje rukometnih utakmica, a u dvorani se nalazi i kazalište.

Uz definirani ugovor između javnog i privatnog partnera, provedba modela JPP-a omogućila je i ostvarivanje trećeg cilja. Rizik loše kvalitete izgradnje ili upotrebe materijala loše kvalitete rizik je privatnog partnera. Zbog toga je dogovorena ne samo izgradnja već i održavanje na 25 godina uz određeni standard, što znači istu kvalitetu usluge tijekom 25 godina. Baš zato što privatni partner snosi rizike

održavanja i osiguranja postavljenih standarda, motiviran je za upotrebu kvalitetnih materijala i opreme, i nema potrebe za uključivanjem javnog tijela za kontrolu kvalitete izgradnje, instaliranih materijala i opreme. Rizik dostupnosti također snosi privatni partner što dovodi i do manjih troškova održavanja. Dodatna pogodnost ugovora je da su zapravo samo isporučene usluge plaćene, što znači ako prostor nije dostupan ili u slučaju nižeg standarda održavanja od onih koji su ugovoreni, najamnina će se smanjiti. Nadalje, nema kašnjenja u izgradnji jer isplate (najamnina) započinju s početkom upotrebe objekta tako da će privatni partner biti maksimalno motiviran dovršiti poslove na vrijeme. Privatni partner optimizira model jer samo jednokratno generira prihod no također kroz održavanje, što znači dugoročno osigurane prihode, što je i razlog niže cijene same izgradnje nego kod tradicionalnog modela.

Gimnazija u Koprivnici izgrađena je prije 12 godina, što je dovoljan period za procjenu uspješnosti projekta, tako da se PFI model JPP partnerstva pokazao dobrim za općinu i županiju, što je rezultiralo nižim troškovima i višom kvalitetom, za razliku od tradicionalnih modela razvoja.

ZAKLJUČAK

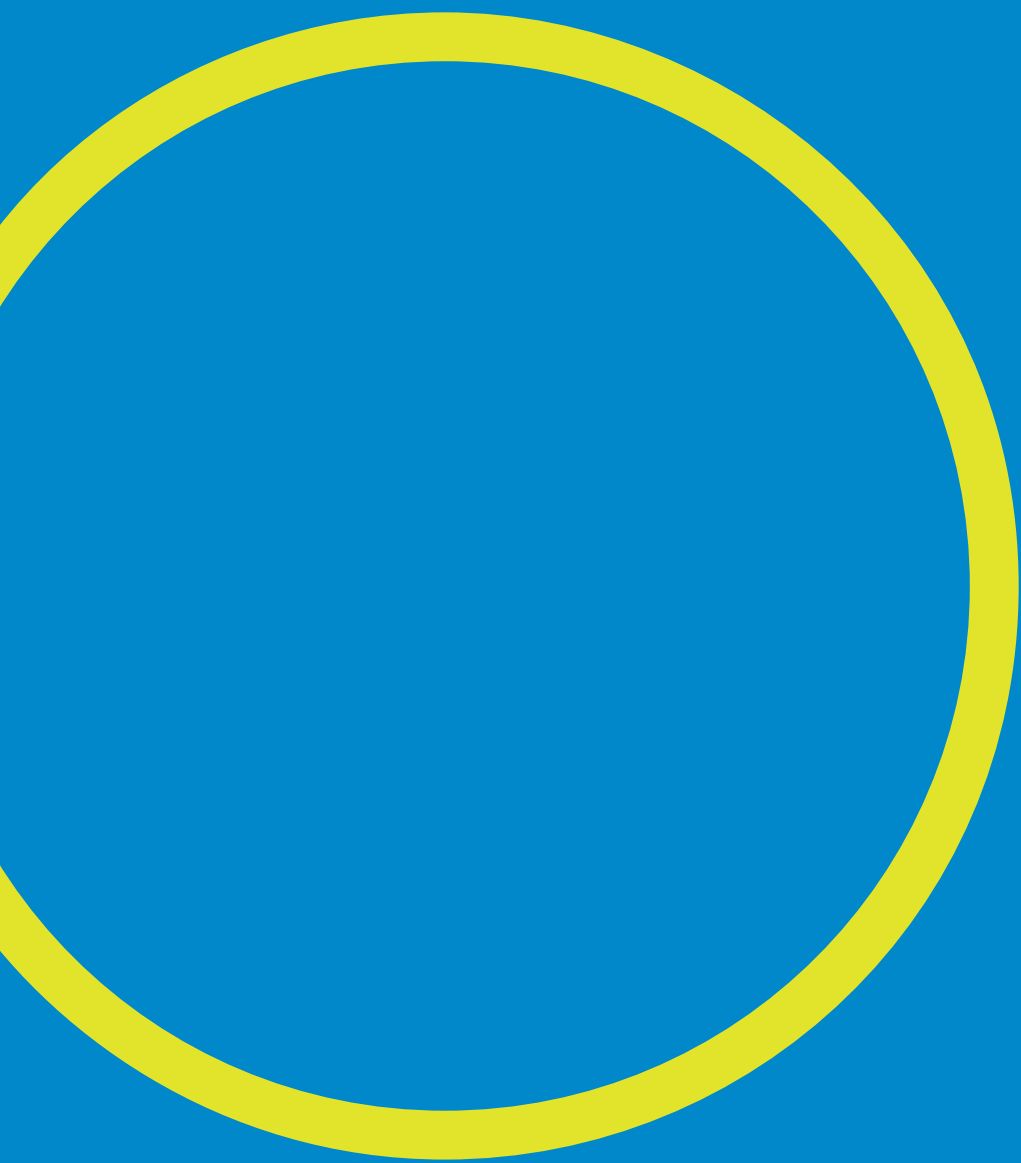
Iz svega navedenog, očito je da Grad Šibenik ima nekoliko mogućnosti za razvoj lokacije Batižele, bilo da samostalno odluči razviti individualne parcele ili u suradnji s privatnim partnerima.

Svaki od tih modela ima prednosti i nedostatke i sigurno neće biti moguće primijeniti iste modele za razvoj stambenih četvrti, plaže, dvorana ili hotelskih kompleksa tako da je nakon određivanja točno koje ustanove će se izgraditi na lokaciji Batižele, potrebno izraditi detaljnu analizu i/ili studiju izvodljivosti za svaki zasebni projekt, odrediti rizike, rentabilnost i usklađenost s dugoročnom vizijom gradskog razvoja kako bi se postigla najviša razina zadovoljenja gradskih i javnih potreba.

JPP projekti su u mnogim slučajevima, u Europskoj uniji i u Hrvatskoj, dokazali da su kvalitetna alternativa tradicionalnim modelima izgradnje. Privatni partner može se uključiti u različite stadije projekta (dizajn, izgradnja, rekonstrukcija i unaprjeđivanje, provedba, financiranje) i ima

vrlo važnu ulogu. Javno tijelo usmjereno je na definiranje cilja koji je u javnom interesu, kvalitetu ponuđene usluge, politiku određivanja cijena i preuzima odgovornost za zadovoljenje tih standarda.

Svakako bi se trebali uzeti u obzir pri izradi planova za svako područje razvoja, bilo u obliku modela JPP kako je definirano Zakonom o JPP ili u obliku neformalnih modela suradnje između javnog tijela i privatnog partnera za svrhu komercijalnog iskorištavanja objekta ili prostora, koje su po svom sadržaju i ugovornoj strukturi slične modelu JPP-a iz Zakona o JPP.



Benchmarking

Studije slučaja

U ovom ćemo dijelu razviti potpunu benchmark analizu (procjena u usporedbi sa standardom) tri međunarodna slučaja urbane regeneracije koji su u svojim gradovima ostvarili uspješnu transformaciju. Referentni projekti kratko su predstavljeni u prethodnoj fazi A.

Benchmark analiza pružit će razumijevanje najvažnijih problema i prilika za urbanu regeneraciju napuštene industrijske zone u Šibeniku. Analizirat će se razvojni prijedlozi, njihova provedba po pitanju vremenskih okvira i razvoj modela te će se istaknuti njihove priče o uspješnosti.

318 811 (2019)

Stanovništvo Nantesa

100 435 (2018.)

Stanovništvo Barakalda
(Bilbao)

37 112 (2019)

Stanovništvo Šibenika

14 774 (2017.)

Stanovništvo Tivta

Posljednji odabir uključuje Bilbao Ría 2000 Urban - Galindo, Île de Nantes i Porto Montenegro. Referentne smo projekte identificirali na temelju sljedećih glavnih kriterija:

- **Zemljište u javnom vlasništvu:** moć javne uprave nad budućim razvojem na lokaciji može se bolje iskoristiti ako je zemljište u javnom vlasništvu. Pokretači razvoja tada su u ravnoteži između imovinskog i javnog interesa, što omogućuje dulja razdoblja razvoja kako bi se povećale pogodnosti za grad.
- **Javno vođeni projekti:** mogu postati katalizator urbane transformacije u kojoj će se javna vizija materijalizirati kroz primjeren prostorni razvoj.
- **Razvojni model javno-privatnog partnerstva:** vrlo su zanimljivi modeli razvoja u kojima privatni sektor može doprinijeti resursima, investicijama i znanjem za dobrobit javnih projekata.
- **Promjena teritorijalnog modela:** ovi su projekti odabrani zbog utjecaja koji su imali na repozicioniranje svojih gradova i vrijednosti koje su u njima stvorili.

U slučajevima gdje projekt ne odgovara svim navedenim kriterijima, projekti su odabrani zbog važnosti drugog parametra koji bi mogao biti važan i za obnovu Šibenika.



Île de Nantes
Nantes, Francuska

Bilbao Ría 2000
Urban-Galindo
Bilbao, Španjolska

Porto Montenegro
Tivat, Crna Gora

BENCHMARKING

Île de Nantes

Île de Nantes primjer je dugoročne urbanističke transformacije proizvodnog sektora s prijelazom na kreativne industrije. Razvoj je vodila tvrtka Samoa, lokalna javna tvrtka s dvostrukim kompetencijama: u isto je vrijeme voditelj urbanog razvoja područja Île de Nantes i voditelj ekonomskog razvoja na polju kulturnih i kreativnih industrija.

Île de Nantes je otok na rijeci Loire, smješten u srcu grada. Originalno su zapadni kraj otoka činili luka i brodogradilišta, no te su se aktivnosti premjestile niže prema kraju Loire, ostavljajući za sebe napušteno industrijsko područje dostupno za nove inovativne i održive upotrebe koje su također pogodne za okoliš.

Kultura je jedan od elemenata koji je transformirao otok. Među mnogim atrakcijama su i „Les Machines de l'île“ (Strojevi s otoka), koji su oživili zapanjujuće maštovite i mehaničke kreacije Julesa Vernea i Leonarda da Vincija. Smješteni su na prostoru bivšeg brodogradilišnog skladišta i otvoreni za javnost 2007. godine.

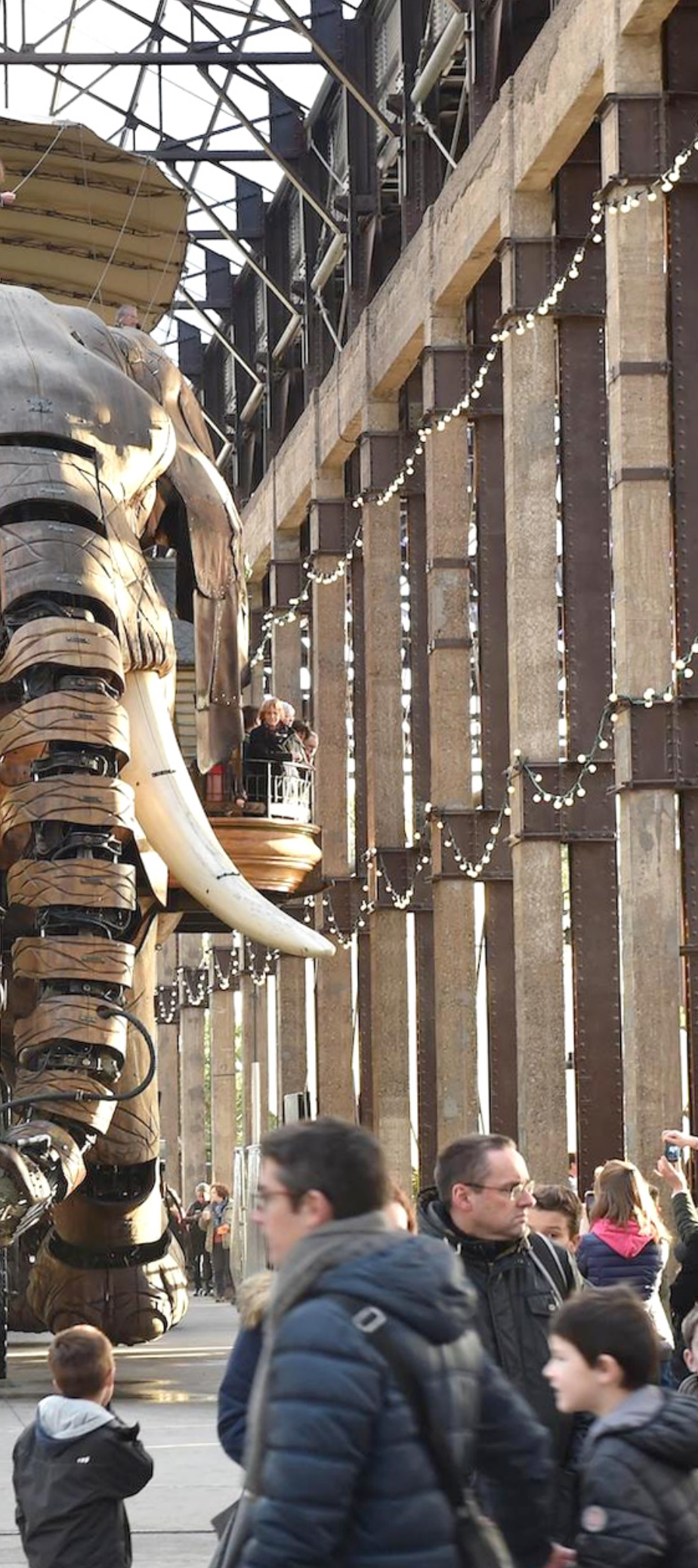
► ILE DE NANTES

Voditelj razvoja - Samoa

Lokacija - Nantes, Francuska

Projekt je rijeci Loire vratio središnje mjesto u gradu i obnovio mrežu javnih prostora.





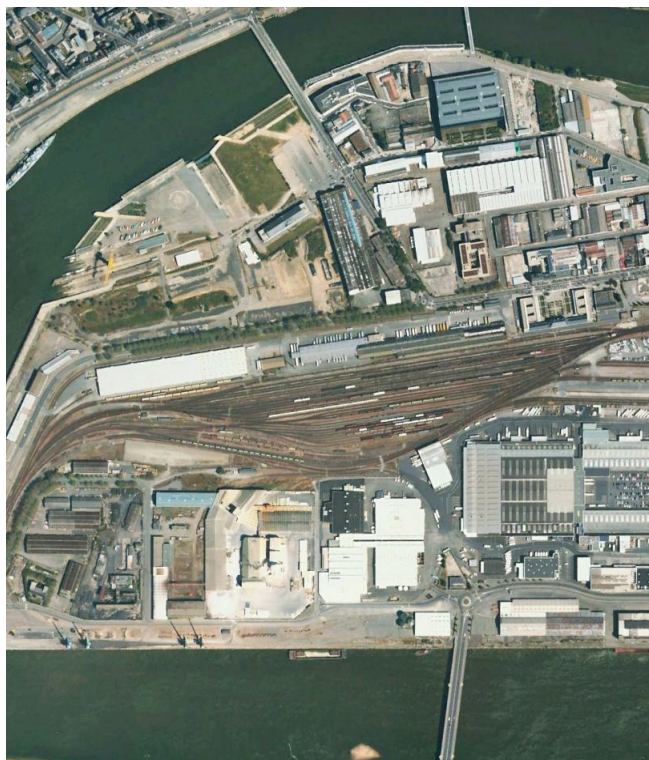
Veliki slon jedna je od nekoliko robotskih životinja koje su izložene u okviru projekta „Les Machines de l’île“, koji je pokrenut i otvoren za javnost 2007. godine na prostoru starih brodogradilišta. Projekt je bio vrlo važan u izgradnji suvremene kulturne slike Nantesa.

17.7 milijuna EUR

Investicija (Les Machines)

337 ha

Površina lokacije



Pogled iz zraka 2004. godine



Pogled iz zraka 2018. godine

ODNOS GRAD - OBALA

Projekt Île de Nantes ponovno je osmislio grad stimulacijom kreativnosti na prostoru bivše industrijske zone u kojoj su se ranije nalazila brodogradilišta.

POVEZIVOST

Nakon faze deindustrializacije, povezanost otoka i gradskog centra na drugoj obali rijeke Loire bila je poprilično loša. Projekt regeneracije omogućio je progresivnu provedbu alternativa za putovanja kako bi se zadovoljile potrebe svih korisnika. Transformacija različitih četvrti djelovala je kao poluga za razvoj ponude javnog prijevoza, uključujući nove javne prostore u korist pješaka i biciklista.

PRIRODNI OKOLIŠ

Jedan od glavnih pokretača projekta Île de Nantes bila je potreba za otpornim i plodnim razvojem. Proveden je postupak uklanjanja onečišćenja i renaturacije tla (zahtjev za ekološku sanaciju ugroženog zemljišta), uključujući biološku raznolikost i uzimajući u obzir vodeni ciklus. Vezano za ideju blagostanja, strategija uvođenja prirode (uključujući i proizvodnu strategiju) i rijeke Loire u grad, razvijena je preko mreže parkova, urbanih farmi i privatnih vrtova.

ZNANJE I KULTURA

Od početka projekt se oslanjao na kulturu koja je bila glavni stup urbanog razvoja, prateći primjer Guggenheimea u gradu Bilbao. Ipak, Île de Nantes nije odabrao muzej kao glavnu značajku po pitanju stvaranja arhitektonske i urbane ikone, već se odlučio za kombinaciju nekoliko projekata. Pri odabiru atrakcije „Les Machines de l'Île“, gradski su savjetnici podržali zaigrani, umjetnički, kulturni i turistički projekt.

Atrakcija je razvila simboličan način animiranja javnog prostora stvaranjem urbane scenografije koja privlači lokalno stanovništvo i turiste.

Obrazovanje je u razvoju također imalo važnu ulogu. Od izgradnje arhitektonske škole, jednog od prvih programa urbanog projekta 2000. godine, broj ustanova značajno je porastao kako bi se zadovoljila očekivanja učenika svih godina. Profesionalna škola plesa, centar za digitalnu obuku ili čak i ugostiteljske usluge sa hotelskom školom Vatel, neki su od uspješnih primjera.

RAZVOJ ZA MIJEŠANU UPOTREBU

Vođeno planiranje razvoja 337 ha Île de Nantes utemeljen je na ispitivanju provedenom 2003. godine. Dokument određuje najstrože elemente urbanog planiranja s fokusom na odredbe o visini zgrada, koje su izračunate za svaku parcelu ovisno o masi postojećih zgrada. Razvoj je strukturiran oko dvije središnje faze.

Faza I (2000. - 2010.)

Ova je faza osmišljena kako bi se dizajnirala vizija koja će se prilagoditi i odgovoriti na buduću urbanističku dinamiku. Javni prostori rekonfigurirani su s posebnim fokusom na održivost i društveno uključenje. Pristupne ceste, mostovi i staze ponovno su izrađeni kako bi povezali grad s gradskim centrom i razvijen je novi kreativni klaster.

Faza II (2010. - 2030.)

Faza koja traje usmjerena je na daljnji razvoj rezultata iz prethodne faze s posebnim naglaskom na održivost (ekonomsku i okolišnu). Specifični ciljevi faze II su razvoj projekata za nove kreativne i ekološke okruge, izgradnju novih prometnih mreža povezanih s održivom mobilnošću te ponovni razvoj zemljišta oko pruge za izradu biciklističkih staza i parkova.

Uporaba zemljišta

- 1,5 milijun m² neto podne površine
- > 700.000 m² apartmana (25 % socijalni stambeni objekti, 25 % pristupačni stanovi)
- > 450.000 m² ekonomskih aktivnosti (uređi i maloprodaja)
- > 350.000 m² objekata za zajednicu (uključujući 270.000 m² za sveučilišnu bolnicu)
- 150 ha javnog prostora.

Razvojna područja

- Creative Quartier: 15 ha kulture i kreativnosti
- Okrug Prairie-Au-Duc: 15 ha kao laboratorij za urbanu, okolišnu i društvenu inovaciju
- jugozapad otoka: 90 ha
- park rijeke Loire.

Od 2011. godine, tvrtka Samoa, javna agencija, u redovitom je kontaktu s voditeljima razvoja i operatorima projekta s idejom pokretanja novih razvojnih inicijativa i pretvaranja okruga Prairie-Au-Duc District u pilot četvrt: podijeljeni prostori i usluge, fleksibilno stanovanje, zajednički životni prostori, međugeneracijsko zajedničko stanovanje, zajednička parkirna mjesta itd.

VODSTVO I PROVEDBA

Vlasništvo zemljišta

Zemljište posjeduje, njime upravlja i razvija ga tvrtka Samoa.

Vodstvo projekta

Projekt regeneracije javno je vodilo metropolitansko područje i grad Nantes. Tvrtka Samoa javna je agencija zadužena za ponovni razvoj područja Île de Nantes. Metropolita Nantes Métropole osnovala je tvrtku Samoa 2003. godine. Tvrtka Samoa globalnu razvojnu strategiju otoka Nantes definira u odnosu s javnim politikama, izvršava ugovaranja za javne prostore i nadzire operacije nekretnina koje izvode privatni i javni operatori. Nadalje, tvrtka Samoa prodaje prava građenja voditeljima razvoja nekretnina uz specifikacije o arhitektonskim, energetske i društvenim zahtjevima (najmanji broj socijalnih i pristupačnih stambenih objekata). U nemogućnosti kontrole svih operacija razvoja zemljišta, također prati voditelje razvoja koji rade na projektu na njihovom zemljištu.

2009. godine tvrtka Samoa postala je SPL (lokalna javna tvrtka) koja povezuje javne dionike, od kojih su dva glavna Nantes Métropole i Grad Nantes. Od 2011. godine tvrtka Samoa doprinosi razvoju kulturnih i kreativnih industrija u metropolitanskoj Francuskoj, kao dio obavljanja javne usluge. Oslanja se na vještine tima u tvrtki Creative Factory, integriranoj agenciji koja potiče i umrežava kreativne sektore na tom području. Samoa također pomaže tvrtkama u pronalasku uredskih prostora i savjetuje perspektivne start-upove, posreduje u suradnjama tvrtki i razvijanju prostora inkubatora.

Upravljanje

Shema obnove prati promjenjivi plan koji se ažurira u tromjesečnim ciklusima, što znači da projekti postaju dio okvira za planiranje kako se dovršavaju dok se specifične intervencijske točke na otoku naglašavaju kako bi se osigurala ukupna razvojna povezanost.

Dionici

Inovativne strategije stvaranja mjesta uključuju savjetovanje s urbanističkim dionicima kao što su sveučilišta i tvrtke, koje podržavaju međunarodne mreže cijele Europe (npr. Eurocities).

Angažman zajednice

Dijalog između vlade i zajednice bio je ključna značajka projekta. Od studenog 2011. do siječnja 2012. godine održavala se radionica na kojoj je sudjelovalo 12 000 građana iz urbanog područja Nantesa kako bi dali preporuke za izgradnju otoka do 2030. godine.



1987.
Zaustavljanje industrijskih aktivnosti
brodogradilišta

2000.

„Vođeno planiranje“ održivog grada



2003.

Osnivanje društva SAMOA

2005.

Osvajanje javnog prostora



2007.

Otvaranje „Les Machines de l'Île“

2009.

Eko-grad



2013.

Razvoj metacentra
Nantes European Green Capital



2014.

Uređenje biciklističkih staza



2017. - 2019.

Otvaranje škole „L'École des
Beaux-Arts and Les Halles“



2020. - 2026.

Izgradnja buduće bolnice CHU

INVESTICIJA

Financiranje projekta Île de Nantes riješeno je kombinacijom privatnog ulaganja i javnih sredstava (putem klastera Samoa i raznih lokalnih i federalnih vlasti). Kapital tvrtke Samoa je 1 milijun eura, a njihov je promet u 2018. godini bio 18.904.000 eura. Malo je informacija o shemi financiranja projekta Île de Nantes.

Investicija u Creative Quartier procijenjena je na 180 milijuna eura. Financiranje izgradnje atrakcije Machines de l'île od 17,7 milijuna eura omogućilo je da ova turistička i kulturna atrakcija postane ključni igrač u dinamičnom projektu urbane obnove Île de Nantes.

Kao voditelj razvoja, tvrtka Samoa investirala je 600.000 eura za transformaciju industrijskog Kartinga u start-up naselje. Kako je agencija za ekonomski razvoj, tvrtka Samoa imala je koristi od velikog inkubatora 10 godina besplatno. Niska najamnina koju plaćaju start-up tvrtke tijekom 10 godina nadoknadiće početnu investiciju koja je uložena u razvoj inkubatora.

Strategija ulaganja

- Europski fondovi: sufinanciranje projekata regeneracije napuštenih industrijskih zona (REVIT) te projekata urbanog planiranja i održive izgradnje (CONCERTO).
- Nacionalni fondovi: država je financirala neke objekte koji su integrirani u razvoj.
- Regionalni fondovi: imaju 20 % udjela u tvrtki Samoa i promoviraju specifične nekretninske projekte.
- Gradski fondovi: 17 % udjela u tvrtki Samoa, financiraju lokalne objekte i projekte mobilnosti. Kako je dio metropole Nantes Métropole, ona je većinski vlasnik tvrtke Samoa: 58 %.
- Privatne tvrtke: 26 privatnih voditelja razvoja, uglavnom lokalnih i regionalnih, u 2011. godini razvijeno je 57 od 84 objekta.
- Društvene tvrtke: neki razvoji nekretnina od strane udruga (za autizam, za starije...) s društvenom namjenom.

KOMERCIJALIZACIJA NEKRETNINA

Posebna se pažnja posvetila postizanju prave ravnoteže između kuća, ureda i lokalnih trgovina, što je potakla i snažna podrška lokalnoj raznolikosti. Voditelji razvoja Nantesa razumiju važnost kulturnih objekata i izrade pop-up prostora za privlačenje novih tvrtki i aktivnosti u povoljnim uvjetima.

KLJUČNI FAKTORI USPJEŠNOSTI

Île de Nantes razvijen je putem vođenog planiranja, visoko prilagodljivog, laganog alata za planiranje koji se razlikuje od konvencionalnog glavnog plana. Vođeno planiranje za cilj ima uključivanje zajednice i predstavljanje širokih principa dizajna koji se mogu mijenjati ovisno o potrebama koje se pojave.

Uključivanje kulture u druge politike razvoja (urbani, turistički, ekološki razvoj) uvelike je doprinijelo uspjehu projekta. Ključni izazov za Nantes tijekom provedbe projekta je osigurati da se kreativna vibra ne ugasi, pa postupak gentrifikacije stalno treba biti pod nadzorom.

Machines, raspoređene po otoku omogućile su naglašavanje nekih lokacija, a općenito su rezonirale s predloženim razvojnim projektom cijelog otoka.

Ono što projekt Nantes izdvaja je to što kombinira zaštitu i naglašavanje luke i industrijskog naslijeđa sa suvremenim kulturnim elementima. Štoviše, dobili su jednoglasnu suglasnost lokalnih stanovnika. Gradski urbani marketing temelji se na promociji kulturne politike koju pokreću događanja s godišnjim festivalima i inovativnim događanjima.

Kao i u drugim gradovima, ulaganje u simbolične politike koje iziskuju brze rezultate po relativno niskoj cijeni pokazalo se pobjedničkom strategijom.

BENCHMARKING

Porto Montenegro

Porto Montenegro primjer je luksuznog razvoja utemeljenog na vrijednostima izvrsnosti i karakteru jadranske regije. Smješten na obali zaljeva Boke kotorske koji je pod zaštitom UNESCO-a, više je grad za sebe.

Stvaranje ovog projekta počelo je kad su prvotni investitori prepoznali izvanrednu priliku: potražnja za vezovima za jahte bila je iznimno velika na cijelom Mediteranu. S tom idejom, stvorili su marinu svjetske klase koja zadovoljava rastuću nestašicu vezova, a vanjskim su investitorima omogućili da postanu dio dugoročnog povećanja kapitala koje nekretnine na obali i vezovi uživaju posljednjih 50 godina.

Projekt se sastoji od 12 zasebnih struktura luksuznog stambenog smještaja s površinom od oko 115 000 m². Obuhvaća i prvu najsuvremeniju marinu na Jadranu te boutique hotel s kategorijom 5*. Ukupna razvojna površina obuhvaća preko 300 000 m² smještaja. Zgrade su dizajnirane tako da preslikavaju lokalnu pučku arhitekturu sa zidnim oblogama i krovovima od glinenih pločica. Usko su povezane sa zidovima molova i pristaništa marine.

▶ PORTO MONTENEGRO

Voditelj razvoja - Adriatic Marinas d.o.o.

Lokacija - Tivat, Crna Gora

Usmjerena na stvaranje najsuvremenije destinacije, dizajnirana i izgrađena prema najvišim standardima kvalitete za potrebe obitelji i prijatelja.





Marina Porto Montenegro može primiti do 600 jahti, uključujući i neke od najvećih super jahti na svijetu. 2017. godine marina je primila prestižnu nagradu „Marina of Distinction“ i danas se nalazi na popisu najboljih marina na svijetu.

551 milijun EUR

Investicija (2007. - 2018.)

168 ha

Površina lokacije



Pogled iz zraka 2006. godine



Pogled iz zraka 2019. godine

ODNOS GRAD - OBALA

Marina Porto Montenegro smještena je na prostoru bivše Jugoslovenske vojne baze za podmornice i brodove koja je sada pretvorena u najluksuzniju marinu u Crnoj Gori. Postala je prva sveobuhvatna suvremena duboka marina na Jadranskom moru. Projekt, smješten na obali Boke kotorske, postao je grad za sebe.

POVEZIVOST

Razvoj prati pristup usmjeren na marinu s glavnom šetnicom. Dizajn poštuje lokaciju i arhitektonsko naslijeđe, no također je potpuno nov. Sadrži poznate prostorne odnose koji pomažu posjetiteljima u kretanju gradom i zadržava namjerna iznenađenja kako bi se pojačalo iskustvo otkrivanja.

PRIRODNI OKOLIŠ

Projekt uključuje velike parkove koji djeluju kao tampon zona prema gradu Tivtu i omogućuju održavanje aktivnosti na svježem zraku i sportova.

ZNANJE I KULTURA

Marina Porto Montenegro otvorila je muzej Zbirka pomorskog naslijeđa u ljetu 2011. godine kako bi očuvalo naslijeđe prestižne Arsenalove pomorske povijesti. Artefakti iz bivše jugoslavenske pomorske baze prikazani su na dva kata s obnovljenom austrougarskom pilom.

Ima i auditorij s 560 mjesta koji je ugostio velike konferencije, prezentacije, koncerte, plesne recitale, kazališne izvedbe i projekcije filmova.

Odnedavno se tu nalazi i inovacijski centar, coworking uredski prostor koji će podržati sektore poduzetništva, start-upova i freelancinga u Crnoj Gori. Kombinira unutarnje i vanjske radne prostore u objektu koji je izgrađen za novu generaciju tech-savvy radnika koji nisu ovisni o lokaciji, uz ponudu fleksibilnih članstava.

RAZVOJ ZA MIJEŠANU UPOTREBU

Uporaba zemljišta

Razvoj marine Porto Montenegro će po završetku obuhvaćati će 95 000 m² stambenog prostora uz obalu i 650 vezova.

Stambena ponuda marine Porto Montenegro uključuje gradske kuće, apartmane, penthouse i dvoetažne stanove smještene u zasebno dizajnirane zgrade, od kojih niti jedna nije viša od pet katova. Različita ponuda dizajnirana je kako bi privukla široki raspon kupaca od vlasnika brodova, posade, lokalnog stanovništva i stranih kupaca stambenih objekata.

Trgovine, restorani, caffè barovi i Porto Montenegro Yacht Club raspoređeni su u određenim intervalima uz mol, u liniji koja je dizajnirana tako da teče od intimnijih prostora stambene zone do žive jet-set marine.

Razvoj u fazama

Prva faza podijeljena je u dva segmenta i usmjerena je na razvoj okolnih luksuznih stambenih objekata i restorana.

Prvi segment uključuje 183 veza, od kojih je 89 namijenjeno za mega jahte. Od ukupno 650, 150 vezova (25 %) bit će predviđeno za super jahte, a marina će prihvaćati i jahte do 150 m duljine.

Razvoj podrazumijeva i podupiruće objekte kao što su carinska i imigracijska služba, nabava hrane, gorivo bez trošarina, 24-satni nadzor i odlaganje otpadnih voda. Objekti uključuju terene za squash i tenis, linije za kuglanje, teretanu, Porto Montenegro Yacht Club i internetski caffè bar.

Najnovije faze uključivat će kasino, kino, dodatne stambene objekte i luksuzne hotele. Razvoj obalne zajednice uključuje i veliki javni bazen, konferencijski centar, 250 stambenih jedinica, sportski kompleks, tržnicu, nautički muzej, umjetničku galeriju i 10 000 m² maloprodajnog prostora.

VODSTVO I PROVEDBA

Vlasništvo zemljišta

U 2007. godini privatni su investitori platili 26 milijuna dolara za 99-godišnji najam pomorske lokacije u vlasništvu vlade.

Vodstvo projekta

Najveću investiciju privatnog sektora u državi razvila je tvrtka Adriatic Marinas d.o.o. 54 % udjela u toj tvrtki ima kanadski businessman Peter Munk. Među ostalim investitorima su i: Lord Jacob Rothschild, Sandro Demijan, Oliver Corlette, Oleg Deripaska, Anthony Munk, Bernard Arnault (predsjednik LVMH) i Nathaniel Rothschild.

U 2016. godini Porto Montenegro kupilo je društvo Investment Corporation of Dubai (ICD), glavni investicijski krak Vlade Dubaia s investicijama na području financijskih usluga, prijevoza, energije i industrija, nekretnina te odmora i maloprodaje.

Upravljanje

Tvrtka Adriatic Marinas upravlja naseljem u marini i nudi prvoklasnu uslugu jahtama, stanovnicima, maloprodajnim objektima i njihovim klijentima. Naknada za uslugu za pokrivanje tih troškova temelji se na područjima koja su zauzeta u odnosu na ukupnu površinu i naplaćuje se po stanovniku (komercijalna i rezidencijalna). Izvan pružanja usluga, osnovan je i pričuvni fond za bilo kakve buduće popravke. Naknada za uslugu iznosi između 45 EUR i 85 EUR/m²/ godišnje za vlasnike nekretnina i podložna je prilagodabama na temelju stvarnog troška.

Dionici

Svjetska banka i Europska banka za obnovu i razvoj (EBRD) ulažu u unaprjeđenje lokalnih sustava za vodu, kanalizaciju, prijevoz i električnu energiju.

Angažman zajednice

Marina Porto Montenegro uložila je preko 3,5 milijuna eura od početka projekta, putem donacija i sponzorstva do brojnih sportskih, obrazovnih i kulturnih institucija koje podržavaju i doprinose lokalnoj zajednici.



2007.
Kupnja lokacije i međunarodni natječaj
za glavni plan

2008.
Početak gradnje



2009.
Otvaranje 85 vezova,
stambenih objekata na obali,
objekata i maloprodajnih prostora

2010.
Otvaranje prvog segmenta
prve faze

2012.
Dovršenje druge faze

2014.
Otvaranje hotela Regent Porto
Montenegro 5* i Residences



2015.
Nagrada Superyacht Marina of Year
Prodano prvih 6 stambenih zgrada

2016.
Razvoj preuzelo društvo
Investment Corporation of Dubai



2019.
Otvorena stambena zgrada
„Elena“

INVESTICIJA

Razvoj marine i odmarališta Porto Montenegro do sada je koštao 551 milijun eura.

Strategija ulaganja

Tvrtka Adriatic opportunities d.o.o. ima jedan od najvećih nekretninskih investicijskih portfelja u Crnoj Gori. AOL je u izvrsnoj poziciji da postane veći korisnik luksuznog turizma, s obzirom na to da je kupila i konsolidirala značajni obalni portfelj razvoja zemljišta u zonama (s fokusom na luksuzne vile i male luksuzne hotele). To osigurava legalno osiguranu platformu na kojoj voditelji razvoja nekretnina mogu ući na crnogorsko tržište s povjerenjem i izgraditi završeni projekt koji se može prodati (vile, integrirane zajednice, odmarališta i hotele). Strategije AOL-a sastoje se od kombinacije individualnih dobara za privatne kupce i cjelovite proizvode za prodaju za investitore voditelje razvoja i/ili mogućnosti zajedničkog ulaganja.

U svibnju 2016. godine društvo Investment Corporation of Dubai (ICD) kupilo je odmaralište Porto Montenegro za procijenjenih 200 milijuna dolara, a u sljedećih 15 godina namjeravaju uložiti još 500 milijuna eura (555,4 milijuna dolara).

KOMERCIJALIZACIJA NEKRETNINA

Mnogi su apartmani prodani izvan plana. S ciljem ponude cjelogodišnjeg luksuznog načina života, naselje Porto Montenegro utočište je za opuštanje i zadovoljenje luksuznog načina života vlasnika kuća i stanovnika.

Objekt Regent Pool Club Residences prati model hotela kondominija, a stanari imaju privatni pristup uslugama i pogodnostima hotela kategorije 5* Regent Porto Montenegro Hotel kao i kluba Porto Montenegro Owners' Club.

Dostupna je i usluga iznajmljivanja nekretnina koja osigurava sigurnost i zaštićenost stambenog objekta uz ponudu stabilnog prihoda.

Kako bi se potaklo stvaranje uspješne zajednice u marini, Porto Montenegro želi privući brodove i stanovnike u isto vrijeme. Stambene jedinice kupuju se s vezovima (mjesto usidrenja) i obrnuto, dok su cijene vezova snižene na 75% tijekom tri, deset ili petnaest godina ako su kupljeni s nekretninom.

KLJUČNI FAKTORI USPJEŠNOSTI

Cijeli koncept „zajednice“ nešto je što Porto Montenegro stalno naglašava.

Tu se nalazi više od 3000 m² maloprodajnog prostora. Cilj nisu tradicionalna luksuzna publika i brendovi, već ponuda nečeg drugačijeg i posebnog, a taj model dobro funkcionira.

Cijelo naselje ima organske, prirodne kvalitete, bez uniformiranosti većine modernih razvoja. To je stilski replika tipičnog crnogorskog sela sa šetnicama uz more i vijugavim ulicama. Elementi pučke arhitekture u kombinaciji s mediteranskim značajkama podsjećaju na lokalnu arhitekturu venecijanskog i otomanskog stila.

Dizajn poštuje lokaciju i arhitektonsko naslijeđe, no također je potpuno nov. Sadrži poznate prostorne odnose koji pomažu posjetiteljima u kretanju gradom i zadržava namjerna iznenađenja kako bi se pojačalo iskustvo otkrivanja. Čak i prije početka prve faze, koja je otvorena 2010. godine, Porto Montenegro nazivali su „the new port of cool“ (nova zakon luka).

REFERENTNI PROJEKT

Bilbao Ría 2000 Urban-Galindo

Bilbao Ría 2000 Urban-Galindo relevantan je projekt koji je vodila tvrtka za urbanu obnovu u javnom vlasništvu.

Izvrstan je primjer javno-javnog partnerstva i razvoja dugoročne vizije. Ključne lekcije naučene u postupku važnost je stvaranja mjesta i ponosa, u kombinaciji s transparentnošću tijekom cijelog postupka.

Misija te urbane transformacije bila je obnoviti degradirana i industrijska područja u metropoli Bilbao, doprinoseći prijelazu na uravnoteženi razvoj i poboljšanju urbane povezanosti. Prostori koje su ranije zauzimala brodogradilišta, kontejneri ili visoke peći pretvoreni su u šetnice, parkove, umjetničke galerije na otvorenom, nove četvrti i poslovne zone gdje je kvalitetna arhitektura predstavljena kao jedna od ključnih faktora ove obnove.

Za postizanje tog cilja, Bilbao Ría 2000 bio je odgovoran za koordinaciju i izvođenje akcija koje povezuju urbanističko planiranje, prijevoz i održivost. Ti su projekti razvijeni s globalnim pristupom, sukladno smjernicama za urbanističko planiranje koje su odobrile nadležne ustanove i uz sudjelovanje i podršku cijele Uprave i javnih tvrtki koje su imale udio u tvrtki.

► **BILBAO RÍA 2000**

Voditelj razvoja - Bilbao Ría 2000

Lokacija - Bilbao, Španjolska

Ova transformacija grada stvara ekonomsko tkivo usmjereno na usluge, kulturu i nove industrije.





Industrijska kriza koja se dogodila u 80-ima snažno je utjecala na Bilbao. Zatvaranje i modernizacija važnih industrija značajno je utjecala na prihode cijelog estuarija, a u isto je vrijeme to bila prilika za oporavak zemlje i davanje velike vrijednosti gradu.

220 milijuna EUR

Investicija

60 ha

Površina lokacije



Pogled iz zraka 2002. godine



Pogled iz zraka 2019. godine

ODNOS GRAD - OBALA

Grad Barakaldo dugo je godina okretao leđa obali, no projekt Urban - Galindo to je promijenio. Projekt je u područje uključio niz parkova, trgova i šetnica koje su gradski centar dovele korak bliže vodi otvaranjem trga Plaza de Pormetxeta. Grad je zahvaljujući tome postao pristupačniji za šetnju i rekreaciju.

POVEZIVOST

Poboljšanje povezivosti i pristupačnosti između centra Barakalda i zone Urban - Galindo bio je prioritet za glavni plan obnove. Nove pješačke rampe omogućuju prijelaz između različitih prostora zone Urban - Galindo, počevši od ulice Pormetxeta, rješavaju probleme uzrokovane strmim padinama između dvije zone.

Obnavljanje sustava javnih prostora koji su zbog prometa i zagađenja bili neupotrebljivi i postizanje revitalizacije degradiranog urbanog centra bilo je od iznimne važnosti. Promoviran je intermodalni javni prijevoz s nemotoriziranim načinima rada. Cestovna struktura također je pojednostavljena kako bi olakšala tranzite i izbjegla njihov utjecaj koliko god je to moguće.

PRIRODNI OKOLIŠ

Projekt Urban - Galindo sanirao je kontaminirana industrijska zemljišta i otvorio Barakaldo prema rijeci. Arhitektura i pažljivo urbano planiranje krajobraza korišteni su za izgradnju amfiteatra s kojega se može vidjeti okruženje, što naglašava percepciju i iskustvo estuarija. Grmolike biljke i funkcija stabala kao zavjesa i zidova koji dijele sportske terene od prostora s drvenim klupama. Sjećanja na industrijsku zonu obnovljena su pomoću čeličnih pergola Corten kao i kamenih blokova.

ZNANJE I KULTURA

Arhitektura je korištena kao glavni pokretač urbane obnove. Postoji jaka obavezanost razvoju visokokvalitetne arhitekture, blisko povezane s kulturnim aktivnostima. Većina je projekata razvijena urbanim planiranjem, arhitektonskim ili krajobraznim natjecanjima.

Jedna od prvih izgrađenih ikona bila je „Nuevo Lasasarre“ arhitekta Eduardo Arroyo (NO.MAD), stadion koji je osvojio mnoge nagrade za arhitektonsku kvalitetu. Drugo njegovo djelo u okviru glavnog plana je Desert Plaza.

RAZVOJ ZA MIJEŠANU UPOTREBU

Barakaldov projekt Urban - Galindo od 60 ha jedan je od najreprezentativnijih intervencijskih projekata u Metropolitanskom Bilbau. Tijekom 20. stoljeća ta područja na obalama rijeke u proizvodnim općinama bila su puna tvornica i dimnjaka tada najvažnije tvrtke u državi. Altos Hornos de Vizcaya. Kriza koja je nastupila u kasnim 80-ima i ranim 90-ima dovela je do zatvaranja tvrtke, a sva ta opsežna oslobođena zemljišta postala su velika prostorna prilika. Na kraju posljednje dekade prošlog stoljeća tvrtka Bilbao Ría 2000 dizajnirala je glavni plan za područje za prostor koji bi uključivao stambene objekte, industrijske zgrade, zelene površine, sportsku infrastrukturu i nove ceste.

Uporaba zemljišta

- 2800 stambenih objekata (20 % socijalni objekti)
- 35 000 m² za kvalificirane industrijske i poslovne potrebe raznih vrsta
- 35 000 m² komercijalnih prostora u prizemljima stambenih zgrada
- 44 000 m² „park za odmor“, sportski centar, nogometno igralište Lasasarre
- 17,6 ha parkova, otvorenih prostora i zelenih površina.

Razvoj u fazama

Područje Urban - Galindo podijeljeno je u dvije zone razvoja:

- Lasasarre/Galindo sjever: dovršena
- Galindo istok: u razvoju.



Desert Plaza

UPRAVLJANJE I PROVEDBA

Vlasništvo zemljišta

Područje Urban - Galindo razvijeno je na javnom zemljištu koje su ustupile različite uprave.

Vođenje projekta

Javno vođeni razvoj koji vodi tvrtka Bilbao Ría 2000. Pravni oblik tvrtke je korporacija, iako je sav njezin kapital javan. Cilj je bio stvaranje fleksibilne organizacije kako bi spremno mogla donositi važne odluke.

Sastav tvrtke uključuje uprave, pri čemu 50 % tvrtke čini središnja državna uprava i 50 % baskijska uprava. Upravni odbor tvrtke čine glavni politički predstavnici uprava koje čine tvrtku. Predsjednik tvrtke gradonačelnik je Bilbao, a potpredsjednik je državni tajnik za infrastrukturu i prijevoz u okviru Ministarstva javnih radova.

Dionici

Na tehničkoj razini, urbana transformacija Bilbao uključivala je profesionalno osoblje iz mnogih disciplina, uglavnom arhitekta i građevinske inženjere. Tvrtka Bilbao Ría 2000 dala je prednost forumu glavnih agenata zainteresiranih za transformaciju teritorija i općina koje se na njemu nalaze te izvrsnih tvrtki koje djeluju na tom prostoru.

Angažman zajednice

Društvena komponenta projekta bila je od ključne važnosti jer je utjecala na 15 000 građana, u četvrti s visokim stopama nezaposlenosti. Povećanje društvenih usluga i ponuda novih šema za učenje i uključivanje na tržište rada bili su jasni prioriteti koji su zahtijevali osnivanje novih ustanova.



1992.
Osnivanje društva Bilbao Ría 2000

1995.
Integrirani plan za Barakaldo
uključen URBAN-Spain



1998.
Početak projekta Urban - Galindo

1999.
Bilbao Ría 2000 potpisuje
ugovor



2003.
Otvaranje Desert Plaza

2007.
Otvaranje Barakaldo Football
Club Plaza



2010.
Otvaranje Pormetxeta Plaza
ISOCARP Urban Excellence Award

2017.
Izmjene urbanističkog planiranja
Galindo istok



INVESTICIJA

Ukupna investicija tvrtke Bilbao Ría 2000 u projekt Urban - Galindo procjenjuje se na iznos od 220 milijuna eura. Uz troškove urbanizacije, uključuje i sportski centar te nogometno igralište Lasesarre i CEDEMI, poslovni inkubator u preuređenoj staroj tvornici.

Programski period 1996. - 1999.

Projekt je od Europske unije dobio 9,4 milijuna eura od 18,9 milijuna koju su uloženi u tom razdoblju.

Programski period 2000. - 2006.

Ukupna investicija iznosila je 23.450.000 eura, a od EU-a dobili su 10 milijuna eura. To je EU financiranje bilo dio programa URBAN usmjerenog na ekonomsku i društvenu regeneraciju gradova i četvrti u krizi kako bi se promovirao održivi urbani razvoj.

Strategija ulaganja

Tvrtka Bilbao Ría 2000 nastala je s početnim doprinosom od 1,8 milijuna eura i tijekom godina tvrtka je demonstrirala kapacitet postizanja financijske ravnoteže bez zadiranja u javne proračune partnera. To je samofinanciranje bilo moguće zahvaljujući činjenici da su dionici, od kojih su svi institucije i javne tvrtke, ustupile zemljišta koja više nisu bila u upotrebi u središnjim prostorima metropole kako bi se na tim parcelama izmijenile namjena i uporaba.

Bilbao Ría 2000 ulaže u čišćenje i potpunu urbanizaciju tih urbanih prostora, ciljajući na velike projekte i na kraju prodaje parcele privatnim graditeljima. S obzirom da je to neprofitna tvrtka, sav profit koji je ostvaren, ponovno je investiran u projekte urbane regeneracije. Nastoji i stalno povećati resurse nabavom i subvencijama od Europske unije, što do danas predstavlja 14 % ukupnog investicijskog proračuna.

KOMERCIJALIZACIJA NEKRETNINA

Kako bi se postigao maksimum arhitektonske kvalitete, novi je model testiran za razvoj stambenih parcela. Prvo, održano je natjecanje lokalnih arhitekata za dizajn zgrada i drugo, nagrađeni arhitekti izradili bi osnovni projekt. Kada su projekti dovršeni, ulagači su davali ponude za zemljište s definiranim projektom i arhitektom. Iako voditelji razvoja u početku nisu dobro prihvatili ovaj postupak, rezultat je bio uspješan.

KLJUČNI FAKTORI USPEHA

Bilbao Ría 2000 primjer je suradnje među investitorima. Jednako raspoređeni kapital predstavljaju javne državne tvrtke (Luka Bilbao, graditelj zemljišta Sepes, pruge Adif i Feve), baskijska uprava, Diputación de Bizkaia i općine Bilbao i Barakaldo.

To omogućuje spretnost i svestranost u upravljanju, uz učinkovitu upotrebu ljudskih potencijala i tehničkog osoblja koji su dostupni tvrtki Bilbao Ría 2000.

Stvara se i bolja percepcija građana što dolazi iz koordinacije institucija na svim razinama kako bi se postigli ciljevi akcija koje tvrtka planira. Bolja ekonomska izvedba povećava mogućnosti akcije u metropolitanskom području.

Drugi ključ uspjeha tvrtke Bilbao Ría 2000 bio je kombinacija jakih dugoročnih projekata s kratkoročnom performansom. To će građanima omogućiti kratkoročno vizualizirati projekt.

