



1878

UDRUŽENJE HRVATSKIH ARHITEKATA (UHA)

Trg Bana Josipa Jelacica 3/I, 10 000 Zagreb
tel: 48 16 - 140, faks: 48 16 - 197



Društvo arhitekata Istre/Società architetti dell'Istria (DAI/SAI)

Istarska 30, 52100 Pula

Urbroj: 342-06/2011
Zagreb, 17. Lipnja 2011.

**VIJEĆNICIMA ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE
ISTARSKE ŽUPANIJE
Županijska skupština**

Pazin, Dršćevka 3, p.p. 40
tel. 052/600-160, fax. 052/622-906

n/r **Predsjednik Županijske skupštine
Istarske županije**
Dino Kozlevac, v.r

Predmet: Stručno očitovanje na Prijedlog Ugovora o provedbi razvojnog programa Brijuni Rivijera na lokacijama Pineta, Hidrobaza i Sv. Katarina

Poštovani predsjedniče Županijske skupštine, poštovani vijećnici,

vezano uz našu dosadašnju komunikaciju po pitanju iznalaženja modela stručne suradnje pri provedbi natječaja za investitore projekta „Brijuni rivijera“ ovim putem želimo izraziti naše nezadovoljstvo i zatečenost Prijedlogom Ugovora o provedbi razvojnog programa Brijuni Rivijera na lokacijama Pineta, Hidrobaza i Sv. Katarina – Monumenti, na koji je Vlada Republike Hrvatske 2. lipnja 2011., dala suglasnosti i koji je upućen na prihvaćanje Županijskoj skupštini Istarske županije.

Tijekom travnja 2011. predstavnici Udruženja hrvatskih arhitekata, zajedno s Društvom arhitekata Istre i na poziv Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, započeli su dijalog s predstavnicima Brijuni Rivijera d.o.o. radi stručnog doprinosa i s ciljem ostvarenje uspješne provedbe natječaja na spomenutim lokacijama.

Nakon prvog čitanja postojeće dokumentacije ukazali smo na činjenicu da je studija izrađena 2007. godine od strane Zavoda za prostorno planiranje zahtijevala dodatne provjere predloženih kapaciteta, kako bi se sagledao pojedini zahvat (lokacija) kroz implementaciju sheme pojedinih zgrada i pojedinog kompleksa u cjelini. Ova razina projektne provjere trebala je ispitati je li predviđeni program (kapacitet) izvediv. Kroz tu vrstu provjere odredili bi se parametri svake zone te bi tada objektivno bilo moguće odrediti vrijednost (cijenu) svake pojedine lokacije.

Samo nakon takove provjere koja bi uključivala i definiciju održive razvojne strategije u odnosu na uži i širi kontekst, moguće je raspisati ovu vrstu natječaja za dodjeljivanje koncesije. Spomenute studijske provjere koje smo predložili, a koje je moguće izraditi za maksimalno 60 dana, vidimo kao jedini mogući temelj za raspisivanje natječaja, ako je uistinu krajnji cilj natječaja aktivacija spomenutih područja u korist sveukupnog stanovništva.

Kada bi bili definirani svi vrijednosni i planerski aspekti, bilo bi potpuno nepotrebno zahtijevati od ponuditelja da priloži prostorne prikaze, već bi se isti morao ovom vrstom ugovora obvezati na provedbu javnog urbanističko - arhitektonskog natječaja koji se dokazao kao jedini demokratski, transparentni i stručni način pristupanja prostornoj organizaciji kao i ugradnji javnog interesa u oblikovanje. Rezultat natječaja automatski bi bio podloga za izradu UPU-a, a potom i za realizaciju planiranih sadržaja te bi se time skratili svi rokovi potrebni za izradu i ishođenje potrebnih suglasnosti.

Naglašavamo da zbog nedostatka obrazloženih podloga, postojeći prijedlog Ugovora nosi visoku dozu rizika, te dovodi u pitanje sam mehanizam odabira najboljeg ponuđača. Neargumentiranim procjenjujemo predložena područja obuhvata pojedinih lokaliteta koja su predmet natječaja budući da nisu utemeljena na prethodnim stručnim analizama i procjenama lokalnih potreba, a što je npr. naročito vidljivo u dijelu mješovite stambeno poslovne, javne i društvene namjene na lokaciji Katarina Monumenti za koju se iskazivanje budućih potreba korištenja očekuje kroz iskazivanje interesa stranog investitora.

Elementi šireg društvenog interesa svedeni su tek na jedan od kriterija ocjene ponuditelja kao opći razvojni učinci i suradnja s lokalnom zajednicom (aspekti eksterne ekonomije i utjecaj na lokalnu zajednicu, zapošljavanje).

Mehanizmi kroz koje lokalna zajednica može izražavati svoje interese i želje za promjenom, ili redukcijom pojedinih prostorno planskih rješenja, prijedlogom Ugovora svedeni su tek na formalno provođenje postupaka javne rasprave o planovima užeg područja. U tom je smislu potpuno nejasna mogućnost utjecaja na planska rješenja budući da je investitor sa svojim razvojnim projektom i idejnim rješenjem već odabran.

Izmjena rješenja u tom postupku može implicirati i pitanje zaštite interesa investitora o čemu u prijedlogu ugovora ništa nije rečeno pa se može zaključiti da se odabirom investitora odabiru i idejna rješenja koja se kao obveza preuzimaju za ugrađivanje u urbanističke i detaljne planove.

Iako je Zakonom o prostornom uređenju i gradnji donošenje prostornih planova u nadležnosti vijeća jedinica lokalne samouprave po provedenom postupku javne rasprave, u čemu se treba jasno prepoznati stav lokalnog stanovništva, predloženi postupak provođenja natječaja prejudicira donošenje odluka i smanjuje ili gotovo onemogućuje mogućnost utjecaja na njegov sadržaj.

Ukupni interes se, osim interesa realizacije programa, može iščitati samo kroz naknadu utvrđenu prijedlogom ugovora. U tom je smislu, a naročito u smislu vlasništva i ukupnog šireg interesa jedinica lokalne samouprave, potpuno nejasno isključivo korištenje za podmirenje troškova poslovanja za unapređenje ugostiteljsko-turističkih sadržaja na području Istre, osobito nacionalnog parka Brijuni, ali samo uz prethodnu odluku i suglasnost Vlade Republike Hrvatske.

Nedovoljnom smatramo i argumentaciju žurnosti raspisa ovih natječaja s jedinim argumentom 'unapređenja' ugostiteljsko-turističkih sadržaja, kojim bi se otvorila nova mogućnost za zapošljavanje. Prostorne koncepcije zamišljene kao zasebni dijelovi grada u

svijetu je prevaziđen model koji se dokazao nefunkcionalan i financijski poražavajući. Razne suvremene studije prostorne ekonomije ukazuju da su integrirane aktivnosti vitalni dio prostornog konteksta i ključni faktor na kojem se temelji bilo koja vrsta profita.

Budući da sama Istarska županija ima za osnovno načelo promicanje prostornih, prirodnih i kulturnih osobnosti Istre, kroz smislenu transformaciju ovih lokacija ima mogućnost regenerirati postojeće posebnosti. Stoga smatramo da je upravo ovo prilika u kojoj se može naglasiti suvremena ideja o Istarskom prostoru. Istra i Grad Pula će se pri tom dokazati kao partner koji ima jasniju viziju budućnosti, a koji uči iz tuđih pogrešaka i s dostojnom pažnjom upravlja svojim prostorom.

Budući da i arhitektura i politika imaju u samom srcu svog djelovanja sučeljavanje i anticipiranje društvenih zahtjeva, obje polažu svoje projekte u budućnost, a njihove vizije oblikuju društvo, gradove, prostor, život i odnose. Prioritet za obje strane je stimulacija dijaloga, obnova i napredak. Stoga polažemo duboku vjeru da ćete uvažiti ovdje navedeno stručno mišljenje Udruženja hrvatskih arhitekata i Društva arhitekata Istre da je prijedlog *Ugovora o provedbi razvojnog programa Brijuni Rivijera na lokacijama Pineta, Hidrobaza i otok Sv. Katarina – Monumenti* u sadašnjem sadržaju neprihvatljiv.

S poštovanjem

Hrvoje Hrabak, predsjednik UHA

Leonid Zuban, predsjednik DAI-SAI