

Makarska: Političkim pogodovanjem investitorima izgrađena naselja u kojima nitko ne živi i stvoren nered u prostoru

tris.com.hr/2021/07/makarska-politickim-pogodovanjem-investitorima-izgradena-naselja-u-kojima-nitko-ne-zivi-i-stvoren-nered-u-prostoru/

Aleksandar Tešić

July 27, 2021



Od slikovitog i šarmantnog dalmatinskog gradića nad kojim su se nadvile stijene Biokova, Makarska se kroz godine političkog pogodovanja nekretninskom biznisu pretvorila u solidan nered u prostoru u kojem svatko tko ima čime, može bilo gdje graditi gotovo sve što poželi. U tom neplaniranom kaosu investicijskog urbanizma koji pod teretom sve masovnijeg turizma pritišće i druge obalne gradove, Makarska je možda i najgori slučaj legalizirane devastacije prostora, nereda prekomjerne apartmanizacije koji se već ozbiljno približio planini što ga nadvisuje, a kojega je prostornim planovima bez zoniranja omogućila gradska politika.

Prostorni kaos **Velikog Brda** i još nekih makarskih predjela koji je malo pomalo nastajao posljednjih tridesetak godina direktna je posljedica političkog pogodovanja nekretninskom biznisu, investitorima kojima se prostornim planovima omogućuje gradnja zgrada u praktički svim dijelovima grada. O investicijskom urbanizmu odnosno prostornom planiranju bez vizije i plana razgovaramo sa arhitekticama **Petrom Radić** i **Petrom**

Jerković, dvjema aktivisticama koje akcijama u okviru makarske **Udruge Kačić**, nastoje koliko mogu utjecati na donositelje prostornih politika i konstantno osvještavati javnost o opasnostima urbanističkog kaosa koji je zavladao **Makarskom**. Utječe taj kaos na kvalitetu života i turističkog proizvoda, a količinom izgrađenih zgrada bez potrebne komunalne infrastrukture mogao bi u narednim godinama još snažnije utjecati na glavnu gospodarsku granu, gušeći je u prostornim mukama.

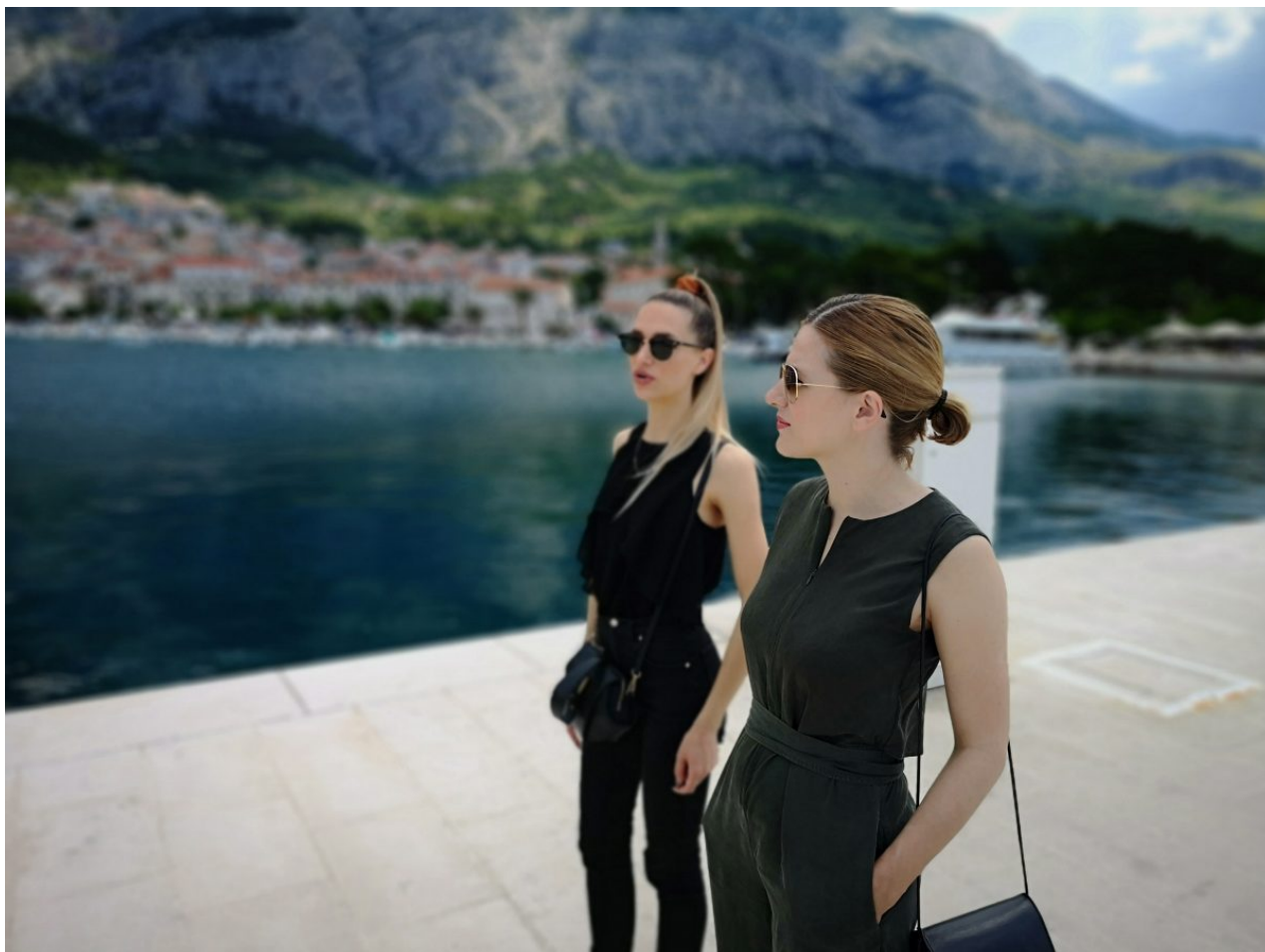


Foto: TRIS/A.Tešić

-Skoro cijela **Makarska** je u prostornom planu pokrivena famoznom žutom bojom što znači da nema nikakvih zona odnosno da ne postoje nikakvi različiti parametri za gradnju u određenim dijelovima grada niti da postoji vizija gdje bi možda trebalo biti malo više stanovanja u zelenilu, gdje bi možda trebalo biti malo više kvartova stambenih zgrada. Plana zapravo nema. Namjerno je stvoren kaos u prostoru. Svi ti aparthoteli koji niču na sve strane zapravo su stambene zgrade. Investitori koji ih grade naknadno će ih etažirati i svaki taj apartman prodavati kao stan. Kada bi se prostornom planiranju pristupilo na način da se prostor analizira i da se vidi gdje bi mogle ići više stambene zgrade, gdje bi zbog konfiguracije terena odgovarale manje kuće, imali bi skroz drugu sliku grada. No, nije postojala politička volja. Politika pogoduje investitorima tako da mogu bilo gdje i bilo što graditi, i tamo gdje su jeftinije parcele koje se mogu poslije prenamijeniti – informira nas o stanju stvari makarska arhitektica **Petra Jerković**, ujedno i aktivistica **Udruge Kačić** koja podiže javnu svijest o važnosti očuvanja prostora, devastiranog u posljednja tri desetljeća divljom neplanskom gradnjom.



Foto: TRIS/A.Tešić

Po stravično lošem prostornom planu, zaključuje da je sav taj prostorni kaos napravljen namjerno i osnovano pretpostavlja da vjerojatno postoji neka tajna veza između vodećih investitora i gradskog urbanističkog ureda, no bez čvrstih dokaza ne usudi se javno odgovoriti na pitanje o možebitnom direktnom pogodovanju i korupcijskim kovertama ispod stola.



Foto: TRIS/A.Tešić

-Na **Velikom Brdu** počele su se graditi velike zgrade. Investitori i kupci stanova su uglavnom ljudi iz BiH, lokalni ljudi su masovno prodavali zemljišta, ali nisu krivi ni jedni ni drugi nego loš prostorni plan. Investitori gledaju svoju korist i učinit će sve što mogu ako im je dozvoljeno. Otprilike 70 posto stanova je izvan sezone prazno. Najčešće ih kupuju ljudi iz dijaspe koji dođu na mjesec dana, a ostatak sezone ih iznajmljuju gostima. Većina stanova ne kupuje se za stanovanje. Cijena kvadrata stalno raste. U prosječnoj zgradi na prosječnoj lokaciji je oko 2000 eura, a kako idemo prema centru grada, raste i do 4000. Na **Velikom Brdu** nema kanalizacije. Prodaje se luksuz, bazeni, a cijelo je naselje na septičkim jamama i ceste su katastrofa i nedovršene – upućuje nas Jerković u makarsku nekretninsku zbilju.



Foto: TRIS/A.Tešić

O prostornom planu koji se prilagođava velikim investitorima govori nam i njezina kolegica **Petra Radić**, ali i o zgradama koje po svojim nezgrapnim gabaritima ne pripadaju u prostoru, koje nisu uklopljene u okoliš i koje oko sebe nemaju dovoljno prostora ni dovoljno zelenila. Priča nam o zgradama sa stanovima do kojih ne dopire sunce i naseljima bez infrastrukture.



Foto: TRIS/A.Tešić

-Na **Velikom Brdu** nema ničega osim kuća i zgrada, ni dječjeg igrališta ni dućana ni parkića. Cijeli prostorni plan kao da je napravljen za stambene zgrade koje ne služe stanovanju nego nekolicini ljudi koji na njima zarađuju. Mislim da je nekretnina u **Makarskoj** postala stvar prestiža. Puno ljudi je ovdje ili provelo djetinjstvo ili su bili izbjeglice ili dolazili na ljetovanje, a onda su otišli u inozemstvo i zaradili za ulaganje. Ljudi koji su kupili stanove iznajmljuju ih tako da dovode svoje prijatelje i poznanike. Ne plaćaju nikakvu turističku pristojbu. Veliki je to problem. – navodi Radić i zaključuje da su u Makarskoj zaštićeni privatni interesi a ne javno dobro i da bi svima bilo u interesu da se to već jednom promijeni.



Foto: TRIS/A.Tešić

Vjeruje da bi sa promjenom lokalne vlasti ovoga proljeća moglo u dogledno vrijeme doći do promjena, najprije hitnim mjerama poput zaustavljanja daljnje gradnje aparthotela, a onda i sagledavanjem šire slike prostora, stvarnim planiranjem i detaljnijim izmjenama i dopunama prostornog plana.

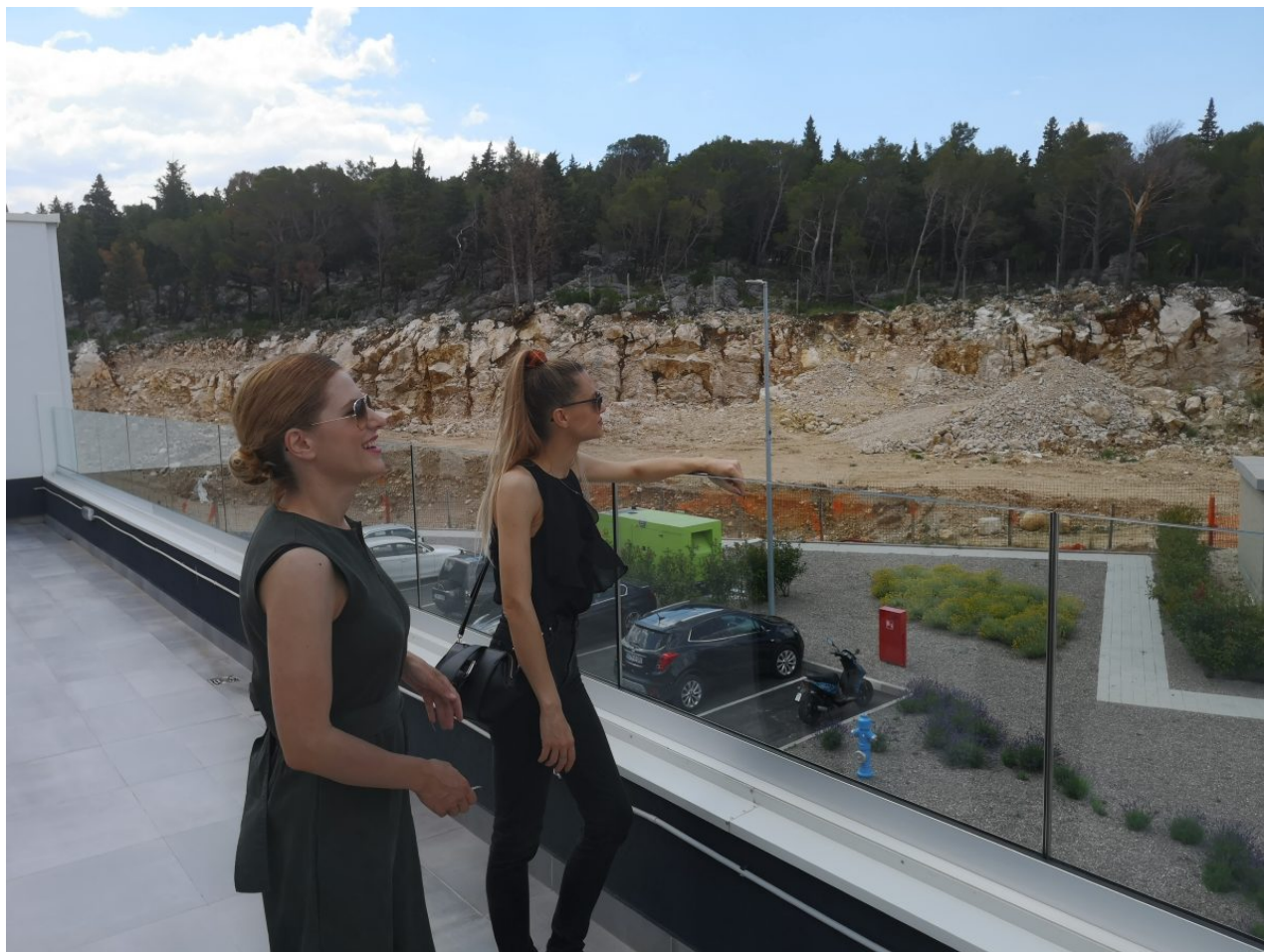


Foto: TRIS/A.Tešić

Na pitanje kako to da struka tolerira nered u prostoru i pristaje u njemu sudjelovati, arhitektice-aktivistice odgovaraju da arhitekata ima svakakvih, kao što ima svakakvih novinara ili liječnika, da mnogi zaborave što su sve učili na fakultetu i da će se uvijek naći netko tko će udovoljiti interesu investitora kojeg ne zanima ni estetika ni dobrobit zajednice nego samo novac.



Foto: TRIS/A.Tešić

-U Makarskoj je gradnja ograničena na osam stanova po zgradi no često investitori žele puno više stanova. To se radi tako da vi u projektu nacrtate osam stanova i imate dva projekta, jedan za dobivanje građevinske dozvole, a drugi za izvođenje. Svaki stan će u stvarnosti biti dva stana. Samo se makne jedna kuhinja i spoji se vratima. Većina tih zgrada u Makarskoj ima dvostruko više stanova nego što je dopušteno prostornim planom. Slično je i sa zelenilom. Kada dođe inspekcija prije uporabne dozvole, investitor ne poploča jedan dio, stavi malo zemlje i trave pa zadovolji formu od dvadeset posto zelenila na parceli, a kada dobije uporabnu dozvolu, poploča taj dio i dobije još parkirnih mjesta. Prostornim planom nije propisano kakvo bi zelenilo moralo biti na parceli, a moglo bi se propisati da posađena stabla moraju imati dva metra visine. Prostorni plan je jako štur i sve se čini da je to namjerno – govori **Petra Jerković** i zaključuje da je potrebno što prije krenuti u izradu novog prostornog plana kako bi se eventualno donio u roku od dvije godine i da će još dvije godine nakon njegova stupanja na snagu biti gradnje po onom aktualnom koji je doveo do kaosa.



Foto: TRIS/A.Tešić


Kako bi se na svoje oči uvjerali u zastrašujuće razmjere nekontroliranog kaosa investicijskog urbanizma, **Velikim Brdom**, najkaotičnijim makarskim naseljem koje se skoro pa usjeklo u stijene **Biokova**, razumnije je provozati se nego prošetati. Nema ta tvrdnja puno veze sa nesklonošću pješačenju, pa ni sa ljetnim zvizdanom i brdovitom konfiguracijom Velikog Brda u podnožju izrazito strme planine, više sa činjenicom da u tom dijelu Makarske u kojem iz sezone u sezonu niču novi i novi apartmanski kvadrati betona, izuzev uske i zavojite glavne asfaltirane ceste, ondje uglavnom ne postoje ni pješačka infrastruktura niti javne površine.



Foto: TRIS/A.Tešić

Među zgusnutim vilama i stambenim zgradama koje se zidovima samo što ne naslanjaju jedna na drugu nema uglavnom ni propisanog urbanog zelenila. Ustuknulo je drveće manevrima neimara pred parkirališnim prostorom. Pod građevinskom mehanizacijom nestaje pomalo i sve više okolne borove šume. Priroda ovdje pod Biokovom nije na cijeni. Bageri stoje na sve strane, mnoge su građevine još u izgradnji, a sudeći po priručno sklepanim oglasnim tablama za prodaju zemljišnih čestica, nekretninski pritisak još će bujati. Puno je praznih stanova izvan sezone, a ima ih i neprodanih koji čekaju vlasnike u prostornom kaosu Velikog Brda.

Članak sufinanciran sredstvima Fonda za poticanje pluralizma i raznovrsnosti

 Agencija za elektroničke medije
Agency for Electronic Media