

Batižele: Prekrajanje prostornih planova prema potrebama investitora

tris.com.hr/2021/12/batizele-prekrajanje-prostornih-planova-prema-potrebama-investitora/

Aleksandar Tešić

December 20, 2021



Šibenske gradske vlasti još uvijek kriju imena potencijalnih investitora zainteresiranih za ozbiljno ulaganje na vjerojatno najatraktivnijem građevinskom području na Jadranu, onom nekadašnje i dalje nesanirane Tvornice elektroda i ferolegura, terenu u prvom redu do mora s pogledom na staru gradsku jezgru. Odavno, međutim, znaju da će, uglavnom prema željama i potrebama zainteresiranih ulagača, prekrojiti postojeću i donijeti novu prostorno-plansku dokumentaciju. Ako ne i prije, upućeni su u to barem od travnja 2020. kada su za potrebe Europske banke za obnovu i razvoj (EBRD), koja u rečenom projektu pruža stratešku podršku šibenskoj gradskoj administraciji, tvrtke Arup, Colliers i M&S, izradile dokument nazvan Akcijski plan i prioritete provedbe – Urbana regeneracija napuštene industrijske zone u Šibeniku.

U tom dokumentu dostupnom na službenim stranicama **Grada Šibenika** iznose se preporuke **Europske banke za obnovu i razvoj** lokalnim vlastima kako pripremiti teren za potencijalne investitore koji bi gradili na atraktivnoj i još uvijek nesaniranoj lokaciji krcatoj industrijskog otpada i gotovo tri desetljeća nakon zatvaranja tvornice, uz ostalo i one kako pristupiti izmjenama prostorno-planske dokumentacije. Ti strateški savjeti **EBRD-a** za privlačenje investitora zainteresiranih za ulaganje na **224 632 kvadrata zemljišta** u vlasništvu **javnog poduzeća Batižele** u kojem 69 posto udjela ima Grad Šibenik a ostatak Republika Hrvatska, školski su primjer tzv. stihijskog investicijskog urbanizma. Za razliku od urbanizma u kojem odgovorne lokalne politike najprije donose

planove za raspolaganje vrijednim prostorom pa tek onda traže investitore koji bi se u te planove uklopili, ovdje se sa ozbiljne konzultantske instance koju se uglavnom bespogovorno sluša, lokalnim vlastima neskriveno savjetuje pogodovanje ulagačima. Posluša li administracija gradonačelnika **Željka Burića** ozbiljne savjete europskih investicijskih bankara, a sudeći prema već viđenim im praksama prekrajanja prostorno-planske dokumentacije po željama nekih drugih ulagača, sva je prilika da hoće, imat ćemo i ovdje slučaj u kojem se odustaje od planiranja prostora grada i podanički prepušta investitoru da odlučuje što će i kako graditi.



Foto: Grad Šibenik

U poglavlju naslovljenom *Postupak planiranja* govori se tako o mogućim izmjenama **GUP**-a i utvrđuje da se sa trenutačnim parametrima **Generalnog urbanističkog plana (GUP)** ne mogu potpuno postići određena gustoća, zauzetost zemljišta te odnos između javnih prostora i privatnih parcela. Predlaže se tim dokumentom djelomična izmjena GUP-a za atraktivnu lokaciju zvanu **Batižele**. Te bi promjene, navodi se, uključivale: smanjenje obaveznih 20 metara odmaka zgrade od granice ili ceste, uvođenje fleksibilnosti u postotak parcele koju može zauzeti koeficijent iskorištenosti a koja je sada ograničena na 40 posto iznad razine tla i 60 posto ispod nje te uvođenje fleksibilnosti u postotak parcele koja treba biti prekrivena zelenilom a kojih je sada 40 posto, na nekim parcelama kao što su one uz more i one stambene sa srednje visokom gustoćom. Jednostavnije rečeno, investicijska banka savjetuje lokalnim vlastima da investitoru prepusti odluku koliko će graditi gusto i koliko blizu ceste i hoće li zasaditi ikakve zelene površine.

Fleksibilni Urbanistički plan uređenja

Predlaže se i donošenje fleksibilnog **Urbanističkog plana uređenja (UPU)** i navodi da je vrlo važno pitanje za uspješnu provedbu projekta odluka o vremenu održavanja natječaja, prije ili nakon usvajanja **UPU**-a. U dokumentu dostupnom na stranicama **Grada Šibenika**

razmatraju se različiti scenariji te savjetuje rješenje s osnovnim ograničenjima i fleksibilnim mogućnostima. –U prvom scenariju, UPU izrađuje i financira Grad Šibenik prije otvaranja lokacije **Batižele** za investitore, dakle, scenarij je određen i investitori će se morati prilagoditi zonama kako je odredio Grad Šibenik. Kako je objava javna, može se očekivati da će zainteresirani investitori prići Gradu Šibeniku iskazujući interes i za nekoliko dijelova, no UPU ne treba nužno biti prilagođen njihovim namjerama. U drugom scenariju, Grad Šibenik ponudio bi dijelove nekretnina na lokaciji Batižele zainteresiranim investitorima putem javnog natječaja, na kojem bi investitori sudjelovali te čak i financirali izradu UPU-a kako bi se UPU uskladio s idejama investitora o razvoju – stoji u EBRD-ovom dokumentu, uz zaključak da je poželjniji prvi scenarij, s obzirom da Grad Šibenik želi postići integraciju prostora s ostatkom grada, a ne da ulagači određuju kako će novi kvart biti strukturiran.



TEF – ‘bazen’ (foto TRIS/G. Šimac)

Konstatira se i da detaljnijim i preciznijim **UPU**-om Grad Šibenik može točno odrediti što i kako na **Batiželama** želi te zaključuje kako takav pristup nije bez manjkavosti. –Prva i najvažnija definitivno bi bila da s obzirom na to da budući investitori možda neće vidjeti projekt kako ga vidi Grad Šibenik, UPU bi se mogao pokazati prestrogim za usklađivanje s njihovom vizijom razvoja. Smatramo da bi se UPU trebao pripremiti na vrlo fleksibilnoj razini, s osnovnim ograničenjima prema **GUP**-u po pitanju otisaka, visine, zelenih površina i upotrebe, no s višestrukim mogućnostima po pitanju zona. Tako će se uspostaviti ravnoteža između želja Grada Šibenika i (arhitektonske) vizije investitora, a UPU-om će se određivati sadržaji/namjene i u isto vrijeme investitorima davati stupanj slobode da odrede završne detalje tih sadržaja i prilagode ih svojim potrebama – navodi

se u dokumentu koji administraciji gradonačelnika **Željka Burića** služi kao podloga za 'papirnatu' i fizičku pripremu nesaniranog građevinskog terena za zainteresiranog investitora.

Tri navodno zainteresirana ulagača

Imena potencijalnih investitora zainteresiranih za ulaganje na vjerojatno najatraktivnijem građevinskom području na Jadranu, šibenske vlasti ne žele otkriti. Pohvalili su se prošloga mjeseca da su za mega-ulaganje koje bi trebalo promijeniti vizuru Šibenika zainteresirana tri ulagača koja su se javila na neobvezujući međunarodni javni poziv tvrtke **Batižele**, ali i odbili odgovoriti na pitanje o kojim se investitorima radi, premda su konferenciju za medije sazvali upravo na temu objave rezultata rečenog natječaja. Malo su pritom uskakali sami sebi u usta, izjavama da se informacije o potencijalnim ulagačima ne znaju jer su tajne ali i da je riječ o ozbiljnim međunarodnim tvrtkama. Najavljeno je u tom obraćanju javnosti i da bi u prvom kvartalu 2022. trebao biti raspisan i obvezujući natječaj, rečeno da su potencijalni investitori iskazali interes za ulaganje u prostor cijele zone te spremnost za različite modele suradnje a i predstavljena friško instalirana vršiteljica dužnosti javnog poduzeća Batižele – **Nina Kursar**, stranački kadar **Hrvatskih suverenista**, sa 24 godine radnog staža, uglavnom u **Poreznoj upravi** i **Općini Rogoznica**.



Ilustracija – Bivši TEF danas: Sumrak otpada (foto TRIS/G. Šimac)

Najvažniji razvojni projekt administracije **Željka Burića** na kojem rade osam godina, ljetos su, naime, za cijenu dva glasa koja HDZ-HSLS-ovoj koaliciji omogućuju većinu u Gradskom vijeću, preuzeli Hrvatski suverenisti. Njihov dojučerašnji supredsjednik, saborski zastupnik **Hrvoje Zekanović**, izbačen iz stranke nakon što je kolege s desnice

prozvao sa saborske govornice za neodgovornost jer se ne žele cijepiti protiv COVID-a, nametnuo se bio kao glavni zagovaratelj projekta i hvalio da je razgovarao s nizom stranih potencijalnih investitora. Na prvoj sjednici Gradskog vijeća nakon lokalnih izbora upravo je on a ne neki od ureda Burićeve administracije pripremio Odluku o raspisivanju neobvezujućeg međunarodnog Javnog poziva za utvrđivanje iskaza interesa za realizaciju razvojnog i investicijskog projekta Batižele a poslije na predstavljanju rezultata bez otkrivanja imena, u društvu sa gradonačelnikom vodio glavnu riječ.



Foto: vizualizacija, izvor: službena stranica Hrvoja Zekanovića

Ovaj je, pak, netom prije lokalnih izbora, u travnju dok još nije znao da će ga politička trgovina i osiguravanje vladajuće većine stajati upravljanja najvažnijim projektom karijere, nakon sastanka s predstavnicima EBRD-a, pobrojao svoja postignuća, Rekao je Burić da na projektu intenzivno radi od 2013. godine, da su u suradnji s Vladom uspješno riješio dugogodišnje financijske probleme i imovinsko-pravne odnose, da su dokapitalizirali tvrtku Batižele i usvojili razvojnu strategiju i akcijski plan. Pohvalio se tada i da su već pokrenuli izmjene GUP-a, kako im je u akcijskom planu, dokumentu koji preporuča prekrajanje prostorno-planske dokumentacije prema željama i potrebama zainteresiranih ulagača, i savjetovala europska investicijska banka EBRD.

Članak sufinanciran sredstvima Fonda za poticanje pluralizma i raznovrsnosti
