

Zaboravljeni slučaj: Gdje je zapelo s nekretninskim projektom 'Nikola' zbog kojega je Brad Pitt prošetao oko jezera Mala Solina?

tris.com.hr/2021/12/zaboravljeni-slucaj-gdje-je-zapelo-s-nekretninskim-projektom-nikola-zbog-kojega-je-brad-pitt-prosetao-oko-slanoga-jezera-mala-solina/

Aleksandar Tešić

December 25, 2021



Otkako je Brad Pitt u društvu manje poznatih švicarskih poduzetnika prošetao oko slanoga jezera Mala Solina, a mediji ozareno izvijestili o neslužbenoj želji holivudske zvijezde za ulaganjem u hotelsko-apartmansko-stambeno naselje kod šibenskog predgrađa Zablaće, javnost pojma nema zbiva li se išta sa tim na sva zvona razglašenim projektom zvanim Nikola. Bilo je to pri kraju ljeta danas već davne 2016. godine, a najvažniji prostorno-planski iskorak u smjeru realizacije građevinskog poduhvata dogodio se nekoliko tjedana nakon te propagandne šetnje američkog glumca – nadopuna šibenskog Generalnog urbanističkog plana traženom zonom mješovite gradnje smještajno-turističkih kapaciteta i prateće infrastrukture.

Da Brad Pitt najvjerojatnije nije zainteresiran za ulaganje u više od pola milijarde eura vrijedan turističko-stambeni kompleks koji švicarski TFI Holding planira graditi u šibenskom Zablaću neslužbeno je ovom novinaru, još 2017. za poslovni tjednik Lider, potvrdio zastupnik zainteresiranih investitora, rekavši da s glumcem nisu niti vođeni ozbiljni pregovori nego da je posjet bio prijateljske i privatne naravi. Kakve god naravi bila

glumčeva šetnja oko slanoga jezera, iako valja podsjetiti kako je predstavljena tada kao njegov ozbiljan investicijski angažman, urodila je vrlo brzo konkretnim plodom. Teško je bez dokaza s rukom u vatri reći da je pojava Brada Pitta kriva za izmjenu šibenskog **GUP**-a, pa možemo samo utvrditi da su par tjedana nakon glamuroznog posjeta, borova šuma, makija i maslinici oko **Male Soline** prostorno-planski prenamijenjeni u zonu mješovite gradnje. – Na **Zablačkom poluotoku**, točnije na lokaciji od jezera Mala Solina prema moru, ovim izmjenama GUP-a dozvoljava se gradnja hotelsko-apartmanskog naselja i vila sa svom pratećom infrastrukturom – riječi su **Madlene Roša Dulibić**, pročelnice **Odjela za prostorno planiranje Grada Šibenika**, izrečene na sjednici šibenskog **Gradskog vijeća** par tjedana nakon glumčeva posjeta šibenskom predgrađu.



Labud na obali Male Soline (foto TRIS)

Kakav je to planirani kompleks, pokušao je dočarati njegov autor **Nikola Bašić**, koji kaže da ga nije nazvao po sebi nego da je ime preuzeto od ucrtanom naselju nedaleke šibenske tvrđave. – Želimo u modernom vremenu ostvariti ideal srednjovjekovnog grada, velikog toliko da dosegne zajednicu u kojoj se ljudi poznaju, pozdravljaju, druže, prepuštaju mediteranskoj fjaki, gdje djeca bezbrižno i sigurno rastu. Sve to u podneblju s ugodnom klimom, dobrom vodom, zdravim zrakom i izvornom hranom. Dakle, nije riječ o turističkom naselju, jer 'Nikola' će biti živi grad za od tri do četiri tisuće stanovnika koji će, slijedeći sezonalno pulsiranje, ljeti udvostručiti, a zimi prepoloviti stanovništvo. Ta je ideja zaintrigirala Brada Pitta pa je želio vidjeti to mjesto i upoznati ljude koji stoje iza projekta. Oblikovali smo centar naselja s karakterističnim javnim sadržajima koje predvodi župna crkva i pastoralno središte. Na njega se nadovezuje gradska loža, tradicijska pjaca i

peškarija. Tu je i zgrada s društvenim sadržajima, multimedijским centrom, knjižnicom i čitaonicom, sekcijom za scenske i likovne umjetnosti. Urbanu kralježnicu naselja čini 'kalelarga', tradicijska trgovačka ulica koja se proteže smjerom istok-zapad kako bi ljeti bila osvježena maestralom, a zimi zaštićena od bure. U javnom prostoru dominantnu ulogu ima riva kao mjesto susreta, šetnje i razmjene informacija. Najmarkantnije pozicije u naselju sačuvane su za četiri različito tematizirana hotela koji nose zabavne, kulturne, športske, medicinske ili obiteljske programe za goste, ali i ostale stanovnike – prigodno je **Večernjem listu** ispričao bio arhitekt **Nikola Bašić**, poznat kao autor zadarskih **Morskih orgulja** i **Pozdrava Suncu** te šibenske **Šetnice u Kanalu svetog Ante**.

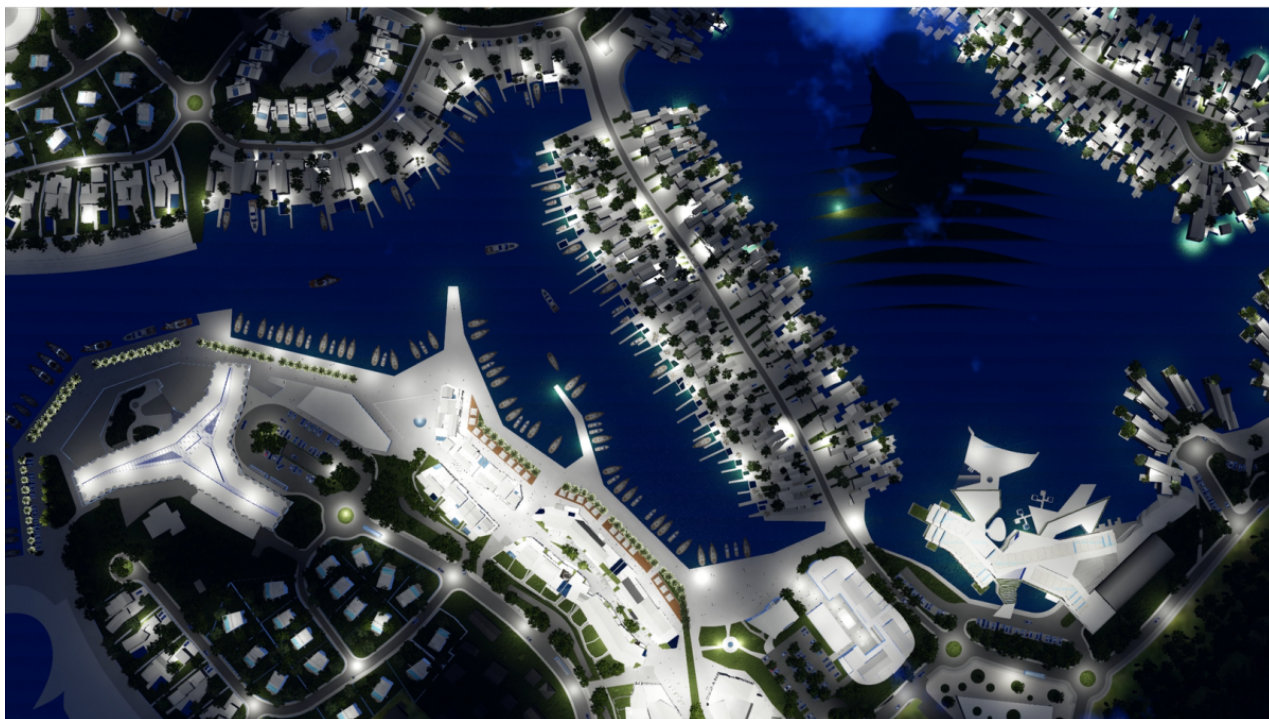


Foto: vizualizacija planiranog naselja Nikola na Maloj Solini

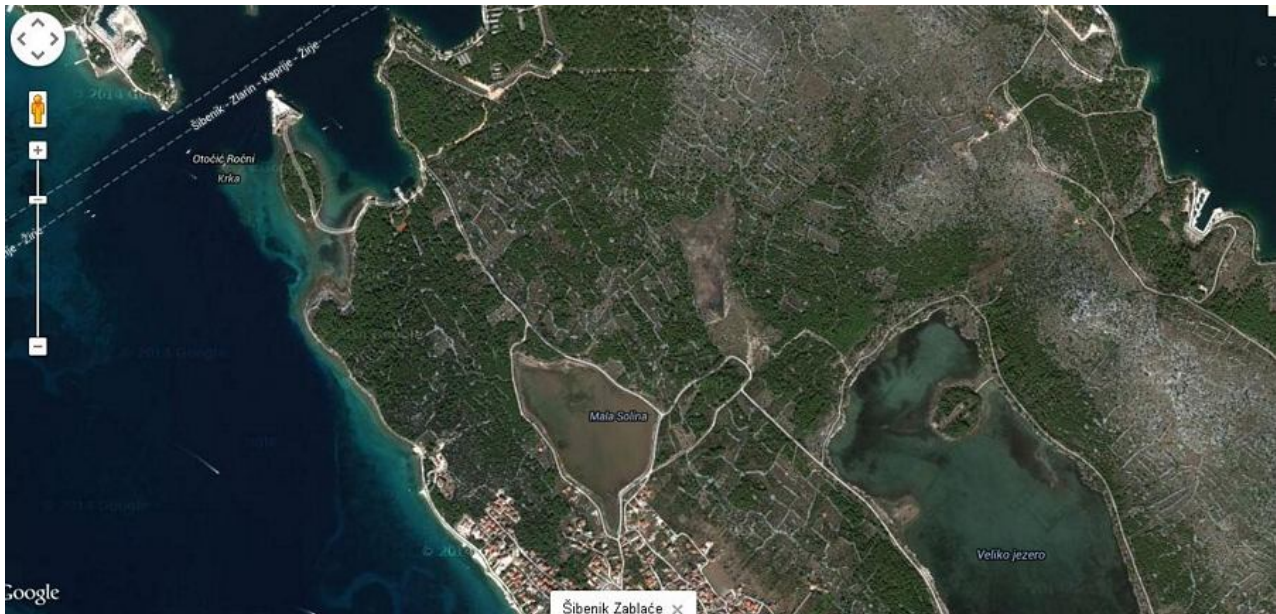
Na planirano naselje kod Male Soline javnost je 2018. godine podsjetila kreacija kreativne agencije **Bruketa&Žinić&Gray**, publikacija za potencijalne ulagače u naselje **Nikola** zapakirana u betonsku kutiju čija se naslovnica otkriva polivena vodom. – Brošura dolazi umetnuta u betonski blok simbolizirajući kamen temeljac, obećanje građevine ili infrastrukture koja tek treba postati opredmećena iz vizije arhitekta u fizički prostor. Investitor tako doslovno u ruke dobiva svoj kamen temeljac koji ga poziva na investiranje u naselje Nikola. Temeljni element koji je utjecao na oblikovanje naselja je voda, točnije more. U prošlosti isušen zbog solane, prostor je kasnijim poplavlivanjem pretvoren u uvalu, dok je danas Nikola Bašić ponovno inkorporirao more u buduću viziju naselja čineći ga dominantnim faktorom arhitektonskog formiranja po principu autohtonih jadranskih lučica. Voda je zbog toga i ključan element u otkrivanju sadržaja brošure, jer tek kada se prelije vodom, betonski poklopac otkriva što se nalazi ispod. Sama je brošura

na taj način vizualno i taktilno u dihotomiji s naizgled masivnom i grubom vanjštinom i suptilno dizajniranim sadržajem. – predstavljali su agencijski kreativci kreaciju **Kamen temeljac oblikovan vodom**.



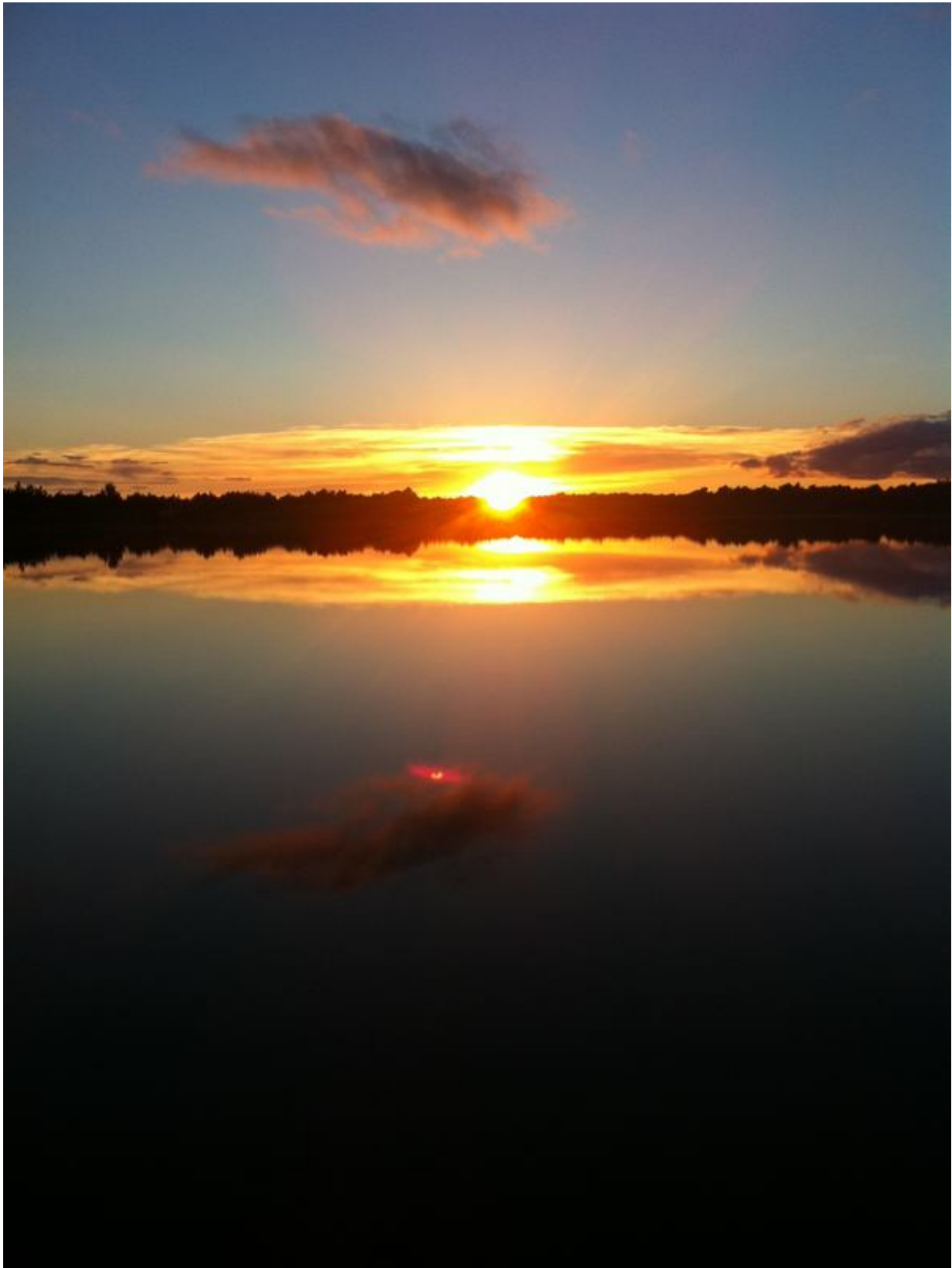
Foto: izvor Bruketa&Žinić&Gray

Te 2018. trebala je već početi gradnja na 450 tisuća kvadrata, prema ranijim procjenama švicarskih ulagača sa vezama i poznanstvima koji sežu sve do **Hollywooda**, računajući na blagonaklonost lokalnih vlasti i ekspresne izmjene prvo GUP-a pa onda i izrade **Urbanističkog plana uređenja (UPU) područja Mala Solina** i dobivanje potrebnih dozvola. Osim najavama početka gradnje, propagandnim posjetom i promotivnom kreacijom, švicarski **TFI Holding**, koji se predstavlja kao razvojna tvrtka koja okuplja zainteresirane ulagače, medijski je istupao i povremenim objavama o otkupima zemljišta od privatnih vlasnika i uvjeravanjima kroz usta svog zastupnika, šibenskog odvjetnika **Branka Baice**, da projekt ide po planu. Tvrtka **TFI Holding** registrirana je u malom švicarskom mjestu **Wollerau** nedaleko **Ciriškog jezera**, a vlasnik joj je **Jean Paul Uldry**. Taj Švicarac ujedno je i direktor tvrtke **CHR Eko Projekt** sa sjedištem u **Šibeniku**, koju je još 2007. osnovala istoimena švicarska tvrtka u njegovu vlasništvu, zajedno sa **Želimirom Belamarićem**, švicarskim poduzetnikom šibenskih korijena. Tada je bila registrirana za gradnju energetskih pogona, a u međuvremenu postala društvo za turizam i promet nekretninama. Prema podacima **FINA-e**, **CHR Eko Projekt** je sa gotovo 22 milijuna kuna dobiti 2017. godine na rang listi neto dobiti bio četvrta tvrtka u Šibensko-kninskoj županiji. Pokazatelji servisa **Poslovna Hrvatska** pokazuju, pak, da se godinu dana ranije poslovalo s gubitkom od 5,7 milijuna kuna i da su se gubici nastavili gomilati – 2018. godine 13 milijuna, 22 milijuna u 2019. godini i nepunih 15 milijuna u poslovnoj 2020.



Pogled iz satelita govori više od riječi (foto: Google)

Sjedište tvrtke **CHR Eko Projekt** prijavljeno je na adresi odvjetničkog ureda **Branka Baice**, a njegova e-mail adresa navedena je za kontakt adresu tvrtke na stranicama **Sudskoga registra**. Novinarski upit uputili smo šibenskom zastupniku švicarskog projekta prije deset dana. Do zaključenja ovog teksta odgovor nije stigao. Pitali smo ga u kojoj je fazi realizacija projekta i ide li sve prema planu, s obzirom da su probijeni rokovi u kojima je on osobno najavljivao početak radova te u kojem je segmentu zapelo. S obzirom na činjenicu da tvrtka CHR Eko projekt od 2018. do 2020. posluje sa višemilijunskim gubicima, zanimalo nas je i znači li to da zainteresirani investitor ima poteškoća u poslovanju ili nešto drugo, recimo, povećane troškove otkupa zemljišta, pribavljanja dozvola i promotivnih aktivnosti. Htjeli smo doznati i jesu li investitori uspjeli u nakani otkupa zemljišta, koliko je zemljišta otkupljeno, koliko je u tu namjenu uloženo sredstava te je li zemljišta dovoljno za realizaciju projekta.



Zalazak sunca u jezeru Mala solina (foto TRIS)

Neodgovoreno je ostalo i imaju li investitori dovoljno sredstava za realizaciju projekta, kao i jesu li zadovoljni dinamikom kojom lokalna administracija donosi prostorno-plansku dokumentaciju, s obzirom da je odluka o izradi **Urbanističkog plana uređenja stambeno-turističkog naselja Mala Solina** donesena u travnju 2021. Prije deset dana upućen je upit i **Madleni Roša Dulibić** da s pozicije pročelnice **Upravnog odjela za prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Šibenika** razjasni nejasnoće koje zanimaju javnost. Recimo, zbog čega je odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja

stambeno turističkog naselja Mala Solina donesena tek ove godine iako je to područje izmjenom GUP-a proglašeno zonom mješovite gradnje smještajnih kapaciteta i prateće infrastrukture još 2016.? Nije pročelnica ništa odgovorila niti na pitanje kada se može očekivati da će UPU stambeno turističkog naselja Mala Solina biti donesen te hoće li se prilikom njegova donošenja uvažavati želje i potrebe zainteresiranog investitora. Na silenzio stampa naišlo je i naše zanimanje ima li ona informacije o tome u kojoj je fazi realizacija projekta, da tvrtka CHR Eko Projekt posluje s višemilijunskim gubicima te je li osim rečene tvrtke još neki investitor iskazao namjeru ulaganja na području Male Soline, slanom jezeru na kojem je bila jedna od srednjovjekovnih šibenskih solana povijesno važnih za razvoj srednjovjekovnog grada, u neposrednoj blizini zaštićenog krajolika **Kanala svetog Ante** sa mletačkom pomorskom **Tvrđavom svetoga Nikole** pod zaštitom **UNESCO**-a i spektakularnom šetnicom, radom arhitekta **Nikole Bašića**.

Članak sufinanciran sredstvima Fonda za poticanje pluralizma i raznovrsnosti

