

MOGUĆNOSTI ZA BROWNFIELD PROJEKTE ZDRAVSTVENOG TURIZMA U HRVATSKOM ZAGORJU

Na temelju važećih strateških i planskih dokumenata Republike Hrvatske te jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, autor iznosi analizu aktualne investicijske politike u zdravstvenom turizmu Hrvatskog zagorja kao očekivanog i nužnog pokretača revitalizacije gospodarstava Krapinsko-zagorske i Varaždinske županije sagledavajući mogućnosti obnove postojećih turističkih te ostalih zapuštenih i devastiranih objekata i područja.

1. UVOD

Uzimajući u obzir potencijal zdravstvenog turizma u kontekstu današnjeg razvoja hrvatskoga gospodarstva ključno mjesto u svim razmatranjima treba zauzeti područje Hrvatskog zagorja kao prostora s najdugovječnijom i infrastrukturno najizgrađenijom praksom korištenja prirodnih ljekovitih činitelja primjenom fizikalne i drugih vidova terapije u cilju očuvanja i unapređenja zdravlja te poboljšanja vrsnoće života.

Ova kulturno-povijesna regija predstavlja zasebnu prirodno-zemljopisnu cjelinu sjeverozapadnog dijela Hrvatske, odvojenu od Zagreba Medvednicom, odakle joj i naziv "za gorom"¹. Nevezano u kojoj se državi nalazio te bez obzira na gospodarske i druge krize koje su ga pogađale zajedno s okruženjem, ovaj prostor od oko 2.300 četvornih kilometara u prošlosti je znao iskoristiti prirodne darove u obliku izvorišta ljekovite geotermalne vode.² To se ogledalo u kontinuiranom razvijanju prepoznatljivog i priznatog modela liječenja kroničnih bolesti sustavnim ulaganjem u materijalne i ljudske resurse čime je nekoliko zdravstvenih centara Hrvatskog zagorja steklo opravdanu reputaciju i u međunarodnim okvirima. Usprkos tome, stagnacija

¹ https://hr.wikipedia.org/wiki/Hrvatsko_zagorje, 31. kolovoza 2015.

² Isto.

i spor razvoj cjelokupnoga hrvatskog zdravstva u posljednjih četvrt stoljeća ostavili su traga na zagorskim toplicama u kojima egzistencija većine mjesnog stanovništva ovisi o određenoj javnoj zdravstvenoj ustanovi. Time je perspektiva razvoja zdravstvenog turizma u Hrvatskom zagorju ozbiljno dovedena u pitanje ima li se u vidu obnova zapuštenih i izgradnja novih kupališno-rekreacijskih odredišta u središnjoj i sjeverozapadnoj Hrvatskoj, unapređenje djelatnosti lječilišnih objekata u cijeloj zemlji te propulzivna kampanja orijentacije razvoja medicinske rehabilitacije na Jadranu.

Određenu prigodu za prevladavanje ovog položaja zagorski turizam ima u korištenju potencijala predviđenih strateškim i planskim dokumentima kojima su državna tijela, odnosno čelništva županija i gradova predvidjela aktivnosti s ciljem razvoja zdravstvenog turizma. U tom smislu, temeljno polazište predstavlja Strategija razvoja turizma Republike Hrvatske do 2020. godine (u nastavku: Strategija razvoja turizma)³. Ovim dokumentom kao potencijalne destinacije za *brownfield* projekte zdravstvenog turizma na državnoj imovini prema turističkim makroregijama Hrvatske i područjima investiranja navedeni su, između ostalih, u kontinentalnoj Hrvatskoj Hrvatsko zagorje i Varaždin. Stoga će se u ovom radu razmotriti pojmovno razjašnjenje *brownfield* investicija, polazišta za određivanje takvog ulaganja, trenutno stanje u kojem se nalaze neiskorištene i zapostavljene zagorske lokacije pogodne za razvoj zdravstvenog turizma, mogućnosti koje su za revitalizaciju istih predvidjeli kako država, tako i lokalne zajednice te predložiti mjere za što bržu konkretizaciju i provedbu planiranih projekata.

2. POJMOVNO RAZJAŠNENJE BROWNFIELD INVESTICIJA

U najširem smislu, *brownfield* investicija definira se kao ulaganje u kojem gospodarski subjekt ili tijelo javne vlasti kupuje ili zakupljuje postojeći gospodarski objekt radi pokretanja nove gospodarske djelatnosti. Alternativu *brownfieldu* predstavlja *greenfield* investicija čija je namjena izgradnja posve novoga gospodarskog objekta.⁴ Shodno tome, strane izravne investicije mogu se promatrati sa stajališta: (1) metoda ulaganja – *greenfield* i *brownfield* investicije ili (2) motiva ulagača – *market seeking* (penetriranje novih tržišta ili održavanje postojećih), *resource seeking* (stjecanje čimbenika proizvodnje koji su učinkovitiji od onih koji su raspoloživi u domaćem gospodarstvu), *efficiency seeking* (povećanje učinkovitosti iskorištavanjem koristi gospodarstava obima i zajedničkog vlasništva) i *strategic asset seeking* investicije (zaštita ili povećanje specifične prednosti organizacije ili smanjene prednosti potencijalnih konkurenata).⁵

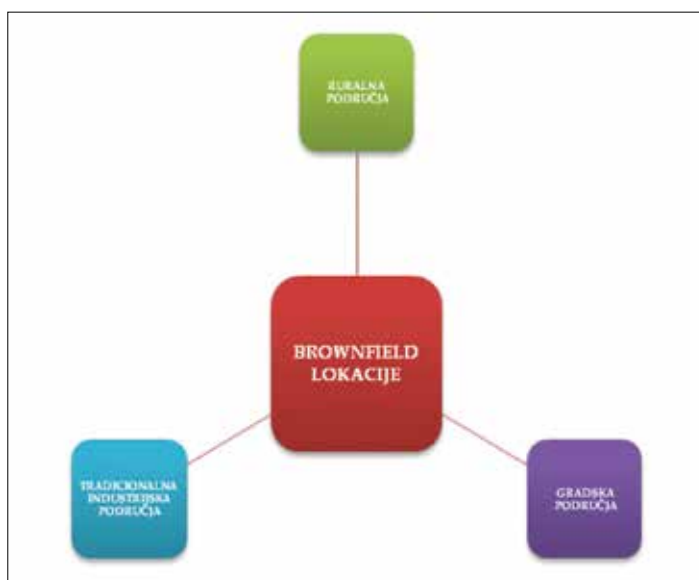
³ Narodne novine, broj 55/13.

⁴ <http://www.investopedia.com/terms/b/brownfield.asp>, 31. kolovoza 2015.

⁵ Nenad POPOVIĆ, Ondrej JAŠKO, Sloboda PROKIĆ, *Menadžment interorganizacionih odnosa - outsourcing, strateške alijanse, merđžeri i akvizicije*, Fond "Srpski ekonomski centar", Beograd, 2010, 22.

Ferber i Grimski (2001) utvrdili su tri kategorije *brownfield* lokacija:

1. *brownfield* lokacije u tradicionalnim industrijskim područjima – kao posljedica masovnog pada zaposlenosti u rudarstvu, metalnoj i tekstilnoj industriji početkom 1980-ih;
2. *brownfield* lokacije u gradskim područjima – kao rezultat kontinuiranog preseljenja stanovništva na periferna područja urbanih naselja te
3. *brownfield* lokacije u ruralnim područjima – kao rezultat napuštanja na takvim mjestima gospodarskih aktivnosti u poljoprivredi, šumarstvu, rudarstvu itd.⁶



Slika 1. Kategorije *brownfield* lokacija (Izvor: obrada autora prema Irena ĐOKIĆ, Marijana SUMPOR, "Brownfield redevelopment issues in Croatia", Ekonomski institut Zagreb, *Privredna kretanja i ekonomska politika*, 20/2010, 57-87, 62.)

Pojam "brownfield" nedavno je predstavljen u Hrvatskoj i često je povezan s postupkom privatizacije poduzeća u državnom vlasništvu. Strateška važnost preostale državne imovine i udjeli u poduzećima nisu transparentni te podliježu stalnim političkim i javnim raspravama. Postojeća državna imovina koristi se od strane raznih državnih institucija, prvenstveno na nacionalnoj razini, dok su neke, manje strateške važnosti, također povremeno dane na upravljanje lokalnim

⁶ Irena ĐOKIĆ, Marijana SUMPOR, "Brownfield redevelopment issues in Croatia", Ekonomski institut Zagreb, *Privredna kretanja i ekonomska politika*, 20/2010, 57-87, 62.

vlastima u svrhu lokalnog razvoja. Osim toga, ne postoje posebni programi, mjere i aktivnosti posebno usmjereni na *brownfield* prenamjenu. Glavni su uzroci tome, s jedne strane, niska svijest i razumijevanje u vezi problema koji obično dolaze zajedno sa starim opterećenjima davanjem krive definicije predmetnih područja kao neograničenog resursa, a s druge strane, pravni i institucionalni okvir koji nije odgovarajuće postavljen za pružanje potpore takvoj inicijativi na lokalnoj razini. Također, primjerena formulacija politike, programa i mjera nužnih za uspješan *brownfield* još su uvijek niskoj razini.⁷

3. POLAZIŠTA ZA ODREĐIVANJE BROWNFIELD INVESTICIJA

Kao rezultat suradnje Ministarstva turizma, Ministarstva zdravlja i Instituta za turizam, 8. lipnja 2015. resorni ministri predstavili su Akcijski plan razvoja zdravstvenog turizma Republike Hrvatske (u nastavku: Akcijski plan). Sagledavajući potencijal hrvatskoga gospodarstva u kontekstu današnjeg razvoja zdravstvenog turizma kao neupitne su nametnute komparativne prednosti naše zemlje što se ogledaju u raspoloživosti kvalificiranoga kadra, dobroj reputaciji zdravstvenih usluga, prirodnim i ostalim atrakcijama, relativno dobroj prometnoj povezanosti s inozemnim emitivnim tržištima te, kao najkonkurentnijima, do nekoliko puta nižim cijenama tretmana koje se nudi u odnosu na druge razvijene destinacije. Slijedom toga, kao preduvjet izradi Akcijskog plana kao međuresorne platforme za sustavno podizanje konkurentnosti zdravstveno-turističke ponude naše zemlje, Hrvatski sabor donio je Strategiju razvoja turizma. Ovaj dokument donesen je na temelju članka 81. Ustava Republike Hrvatske⁸ bez preciziranja o kojoj se točki predmetnog članka radi, no s obzirom na ostale ovlasti, sukladno točki 5. članka 81.⁹ Strategiju razvoja turizma može se smatrati aktom kojim se izražava politiku Hrvatskog sabora.

3. 1. Strategija razvoja turizma Republike Hrvatske do 2020. godine

Strategija razvoja turizma među proizvode s izraženom perspektivom razvoja na prvom je mjestu istakla zdravstveni turizam kao proizvod koji na globalnoj razini raste po stopi između petnaest i dvadeset posto godišnje. Zbog blizine velikih tržišta, prirodne ljepote i povoljne klime, sigurnosti zemlje, duge tradicije, konkurentnih cijena te općenito dobre reputacije zdravstvenih usluga,

⁷ Isto, 68.

⁸ Narodne novine, brojevi 56/90, 135/97, 8/98 – pročišćeni tekst, 113/00, 124/00 – pročišćeni tekst, 28/01, 41/01 pročišćeni tekst, 55/01, 76/10 i 85/10 – pročišćeni tekst.

⁹ Hrvatski sabor donosi akte kojima izražava politiku Hrvatskoga sabora.

Republika Hrvatska ima komparativne prednosti za razvoj zdravstvenog turizma. Proizvodi zdravstvenog turizma danas posebno relevantni za našu zemlju uključuju: wellness turizam, lječilišni turizam i medicinski turizam.

Željena pozicija u 2020. je Hrvatska prepoznata kao renomirana destinacija zdravstvenog turizma. Poduzimani naponi na razvoju nove ponude i stalnom unapređivanju kvalitete trebaju rezultirati konkurentnom ponudom wellnessa, pretežito u sklopu turističkih kapaciteta, ali i repositioniranoj, turističkom tržištu okrenutoj ponudi termalnih i talasoterapijskih centara. Uz to, posebno se fokusirajući na usluge stomatologije, plastične kirurgije, ortopedije i fizioterapije te na usluge dugog boravka, treba učiniti bitan iskorak u domeni medicinskog turizma. Prednost Hrvatske treba biti kombinacija dostupnosti, izvrsne medicinske usluge, konkurentnih cijena i ugone boravka u turistički orijentiranoj zemlji.

Što se tiče brownfield investicija, Strategija razvoja turizma pozicionira ih u novu izgradnju dviju strateških odrednica "Sunce i more" te "Kulturni turizam", obje kao novu izgradnju, odnosno osuvremenjivanje postojeće tržišno zastarjele smještajne ponude i turistifikaciju neiskorištene državne imovine (vojarne, industrijska postrojenja i sl.). Novi razvojno-investicijski poduhvati u poboljšanje smještajne ponude na državnoj imovini podijeljeni su na brownfield i greenfield projekte pri čemu je kao prioritet brownfield projekata definirana revitalizacija "umornih" objekata postojeće turističke ponude, uključujući i objekte kojima upravlja agencija AUDIO, odnosno turistifikacija već postojećih, ali napuštenih industrijskih i/ili vojnih objekata i devastiranih područja. Neovisno o tome je li riječ o brownfield ili greenfield investicijskim projektima, za svaku je lokaciju potrebno riješiti potencijalno ograničavajuće imovinsko-pravne odnose. Nadalje, za svaki pojedinačni turistički objekt i/ili zemljište u pravilu se izrađuje koncept najbolje uporabe na temelju kojeg se, potom, izrađuje projektni zadatak (*terms of reference*) kao ključni dokument za provođenje postupka tenderiranja.

Nova izgradnja hotela i resorta koja po Strategiji razvoja turizma uključuje individualne, ali i tzv. integrirane mixed-use resorte temelji se na izgradnji oko dva-deset tisuća novih hotelskih soba (ključeva) i ulaganju od oko 2,2 milijarde eura, a predvidjiva prostorna distribucija nove hotelske izgradnje bila bi izgradnja oko tri tisuće hotelskih soba (ključeva) u kontinentalnoj Hrvatskoj. Obnova i rekonstrukcija postojećih hotelskih kapaciteta (brownfield investicije) odnosi se na potrebu daljnjeg unapređenja smještajne ponude i dodatnih sadržaja, osobito u poduzećima koja su još uvijek u pretežitom državnom vlasništvu te u poduzećima koja su, doduše, privatizirana, ali u kojima je proces modernizacije i osuvremenjivanja smještajne ponude stajao na mrtvoj točki ili se odvijao izuzetno sporo. Riječ je o petnaestak tisuća soba (ključeva) te dodatnom investicijskom potencijalu od oko 825 milijuna eura.

U pregledu potencijalnih brownfield projekata na državnoj imovini prema turističkim makroregijama Hrvatske i područjima investiranja navedene su sa svrhom rekonstrukcije "umorne" turističke ponude u objekte zdravstvenog turizma sljedeće destinacije kontinentalne Hrvatske:

1. Hrvatsko zagorje (nastavak aktivnosti na formiranju prepoznatljivog termalnoga grozda) te
2. Varaždin, Daruvar, Lipik, Bizovac i Topusko (revitalizacija, dogradnja sadržaja i tržišno repositioniranje termi).

Premda Strategija razvoja turizma termin "grozd" prvenstveno veže za golf resorte, odnosno biciklističke staze, određivanjem Hrvatskog zagorja kao prepoznatljivog termalnoga grozda praktički je uvjetovao razvoj ove regije kao destinacije prioritarno orijentirane daljnjem razvoju zdravstvenog turizma. Strategija razvoja turizma, doduše, nije navela lokalitete koji čine spomenuti termalni grozd, no s obzirom na općepoznate činjenice u njega bi trebali ući: Donja Stubica, Kamena Gorica/Topličica, Klenovnik, Krapinske Toplice, Marija Bistrica, Novi Marof, Stubičke Toplice, Sutinske Toplice, Šemnica, Tuheljske Toplice, Varaždin i Varaždinske Toplice.

Navedeno pozicioniranje Varaždina u revitalizaciju, dogradnju sadržaja i tržišno repositioniranje termi u Strategiji razvoja turizma može bitno predstavljati pogrešku umjesto koje se željelo istaknuti Varaždinske Toplice. Naime, dok su Daruvarske i Bizovačke toplice te toplice Lipik i Topusko smještene u Daruvaru, Lipiku, Bizovcu i Topuskom, Varaždinske Toplice nisu smještene u Varaždinu, nego u istoimenoj jedinici lokalne samouprave smještenoj petnaest kilometara od Varaždina, a što još uvijek mnogim stanovnicima Hrvatske nije poznato. U prilog takvoj konstataciji ide činjenica da su u Strateškom planu razvoja turizma Grada Varaždina do 2020. u turističku ponudu okolice Varaždina uključene zdravstvene i hotelske usluge Varaždinskih Toplica.¹⁰ Doduše, kao vrlo izgledna lokacija za brownfield investiciju u navedenom dokumentu predstavljen je prostor bivše vojarne u Optujskoj ulici. Koncept (projektni zadatak) razvoja ove lokacije, prema Strateškom planu razvoja turizma Grada Varaždina do 2020. mora se zasnivati na propitivanju koristi i troškova alternativnih rješenja polazeći s jedne strane od načela društvene, gospodarske i ekološke održivosti, ali s druge strane i od činjenice da se radi o prostoru u državnom (potencijalno gradskom vlasništvu) koji je moguće/poželjno iskoristiti za dinamičan iskorak Varaždina kao prostora koji nudi izvrsne mogućnosti poduzetništva, zabave, stanovanja i odmora. U tom smislu, iz perspektive ovog dokumenta, poželjno je preispitati i

¹⁰ Strateški plan razvoja turizma Grada Varaždina do 2020, Institut za turizam, 2013, 12.

opravdanost određivanja dijela lokacije Optujska kao zone zdravstvenog turizma gdje bi, u sklopu ove višenamjenske zone, tržištu bili ponuđeni kapaciteti za, primjerice, produljeni boravak, a koji bi se naslanjali na druge zdravstveno-turističke projekte u okruženju (npr. Varaždinske Toplice).¹¹ Dakle, pozicioniranje termi u Varaždinu zasad nije moguće s obzirom da na području grada nisu pronađeni prirodni ljekoviti činitelji kao temelj nastanka destinacije zdravstvenog turizma. Umjesto toga, "mali Beč" proširenjem svojim smještajnih kapaciteta kao i ponudom novih vidova zdravstvene zaštite te skrbi za osobe treće životne dobi svakako može doprinijeti revitalizaciji, dogradnji sadržaja i tržišnom repositioniranju termi u okruženju, prvenstveno Varaždinskih Toplica.

3. 2. Akcijski plan razvoja zdravstvenog turizma Republike Hrvatske

U prezentaciji Akcijskog plana Instituta za turizam od 8. prosinca 2014, kao polazište za izradu Akcijskog plana navedena je Strategija razvoja turizma u dijelu koji se odnosi na zdravstveni turizam i to kroz: resurse (kvaliteta prirodnih činitelja, tradicija i raspoloživost toplica, talasoterapije i zdravstvenih institucija, razvoj *wellnessa*), pozicioniranje (jedan od nosećih turističkih proizvoda Republike Hrvatske do 2020. s vodećom ulogom u produljenju sezone i disperziji turističke aktivnosti) i mjeru (izradu Akcijskog plana). Kao osnovni cilj Akcijskog plana navedeno je povećanje konkurentnosti zdravstvenog turizma Republike Hrvatske kroz osuvremenjavanje postojeće i razvoj nove ponude, strateška partnerstva (JPP i PPP) te sadržajnu diversifikaciju, a uz usklađenje sa Strateškim okvirom razvoja Europske unije u razdoblju do 2020. te programe i fondove Europske unije raspoložive za razdoblje od 2014. do 2020. Dionici razvoja prema Akcijskom planu su: Ministarstvo turizma i Ministarstvo zdravlja, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, Hrvatska turistička zajednica i sustav turističkih zajednica, Hrvatska gospodarska komora, strukovne udruge i klasteri te pružatelji usluga. Sadržaj Akcijskog plana sastoji se od sljedećih dijelova: Razvojni kontekst, Konkurentsko okruženje, Tržišni trendovi, Oblici zdravstvenog turizma u Republici Hrvatskoj, Institucionalni okvir u Republici Hrvatskoj, Značajke zdravstvenog turizma Republike Hrvatske, SWOT, Vizija, ciljevi i koncepcija razvoja, Područja i programi unapređenja te Zaključci i preporuke.

Akcijski plan nije konkretizirao Strategiju razvoja turizma u dijelovima kojima se pozicionira budući položaj Hrvatskog zagorja na tržištu zdravstvenog turizma. Uloga Varaždina u revitalizaciji, dogradnji sadržaja i tržišnom repositioniranju termi uopće nije spomenuta u Akcijskom planu. Također, nije preci-

¹¹ Isto, 85.

zirano koje korake treba napraviti u nastavku aktivnosti na formiranje Hrvatskog zagorja kao prepoznatljivog termalnoga grozda. Dan je tek analitički prikaz udjela medicinske rehabilitacije Krapinskih Toplica, Stubičkih Toplica i Varaždinskih Toplica u zdravstvenom turizmu Republike Hrvatske te su priloženi podaci o specijalnim bolnicama u tim mjestima i to opisi: specijalizacija, prirodnih činitelja, stručnih timova i smještajnih kapaciteta.

3. 3. Katalog projekata zdravstvenog turizma

Premda ne predstavlja ni približno cjelovitu provedbu Strategije razvoja turizma i Akcijskog plana, posebice u pogledu brownfield investicija, polazište za investicijske projekte imaju obnova i dogradnja raspoloživih kapaciteta zdravstvenih ustanova koje su sadašnji i budući dionici razvoja zdravstvenog turizma, prezentirane u Katalogu projekata zdravstvenog turizma (u nastavku: Katalog), objavljenom na internetskoj stranici Ministarstva zdravlja.¹²

Od smještajnih objekata u Hrvatskom zagorju, kao brownfield investicije, Katalog je predvidio rekonstrukciju postojećih objekata u specijalnim bolnicama za medicinsku rehabilitaciju u Krapinskim Toplicama, Stubičkim Toplicama i Varaždinskim Toplicama.

3. 3. 1. Krapinske Toplice

Specijalna bolnica za medicinsku rehabilitaciju Krapinske Toplice raspolaže s 569 kreveta od kojih je 113 slobodno, odnosno neugovoreno s Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje (u nastavku: HZZO). U strukturi zaposlenih medicinski radnici participiraju sa 443, a ostali s 292. Broj noćenja u 2013. iznosio je 159.451. Domaćih klijenata bilo je 99 posto, a inozemnih jedan posto, dok je u 2013. ustanova ukupno prihodovala 114.957.811,00 kuna.¹³

Katalog je u Krapinskim Toplicama predvidio tek jednu i to brownfield investiciju vrijednu 5.620.807,90 eura koja će se sastojati u projektu rekonstrukcije postojećih objekata s naglaskom na poboljšanje energetske učinkovitosti i funkcionalnosti prostora, uređenje bazena, uređenje okoliša, rekonstrukciju kuhinje i restorana te izgradnju spalionice otpada.¹⁴

¹² http://www.zdravlje.hr/ministarstvo/djelokrug/zavod_za_zdravstvene_usluge_u_turizmu, 31. kolovoza 2015.

¹³ Katalog projekata zdravstvenog turizma, Ministarstvo zdravlja, Zavod za zdravstvene usluge u turizmu, 2015, 17.

¹⁴ Isto, 18.



Slika 2. Specijalna bolnica za medicinsku rehabilitaciju Krapinske Toplice
(Izvor: Katalog projekata zdravstvenog turizma, Ministarstvo zdravlja, Zavod za zdravstvene usluge u turizmu, 2015, 19.)

3. 3. 2. Stubičke Toplice

U Specijalnoj bolnici za medicinsku rehabilitaciju Stubičke Toplice na raspolaganju je 235 kreveta od čega je 85 slobodnih. Radnika medicinske struke je 119, a ostalih 63. U 2013. ostvareno je 62.679 noćenja od strane 15.723 isključivo domaćih klijenata. Poslovna 2013. završena je s prihodom od 39.519.898,00 kuna.¹⁵



Slika 3. Specijalna bolnica za medicinsku rehabilitaciju Stubičke Toplice
(Izvor: Katalog projekata zdravstvenog turizma, Ministarstvo zdravlja, Zavod za zdravstvene usluge u turizmu, 2015, 49.)

¹⁵ Isto, 44.

Od sedam investicija u Stubičkim Toplicama čak šest se može podvesti pod nazivnik brownfield. U pitanju su:

1. zamjena vanjske stolarije prizemlja, prvog i drugoga kata objekta "Toplice" procijenjena na 325 tisuća eura;
2. zamjena krovišta objekta "Dijana" procijenjena na 195 tisuća eura;
3. adaptacija zgrade "Maksimilijan" – II, dvorišni dio – I. i izgradnja vanjskih bazena procijenjene na pet milijuna eura;
4. sanacija zgrade "Antonina" procijenjena na 195 tisuća eura;
5. izgradnja bolničkog restorana procijenjena na 260 tisuća eura te
6. zamjena vanjske stolarije prvog i drugoga kata objekta "Maksimilijan" – I, dio dvorišne zgrade procijenjene na 130 tisuća eura.¹⁶

3. 3. 3. Varaždinske Toplice

Kapacitet Specijalne bolnice za medicinsku rehabilitaciju Varaždinske Toplice broji 923 kreveta od kojih je slobodno 435. Medicinskih radnika je 335, a ostalih 341. U 2013. ostvareno je 199.940 noćenja. Strukturu klijenata čini 3.799 (87 posto) domaćih i 556 (13 posto) inozemnih, a ukupan prihod u 2013. iznosio je 108.927.987,00 kuna.¹⁷



Slika 4. Specijalna bolnica za medicinsku rehabilitaciju Varaždinske Toplice
(Izvor: Katalog projekata zdravstvenog turizma, Ministarstvo zdravlja,
Zavod za zdravstvene usluge u turizmu, 2015, 4.)

¹⁶ Isto, 45-47.

¹⁷ Isto, 2.

Brownfield projekti planirani u Varaždinskim Toplicama su "Terme Varaždinske Toplice" i "Regija digitalnih muzeja". Prvi je procijenjen na 54.454.210,00 eura što je i najveća investicija u zdravstvenom turizmu koju Katalog navodi, a pretpostavlja:

1. reprojektiranje, rekonstrukciju i opremanje hotelskoga kompleksa "Minerva" na razini tri ili više zvijezdica (sadašnji kapacitet je 265 soba) s olimpijskim bazenom kao i
2. reprojektiranje, rekonstrukciju i opremanje energane, objekata "Terme" i "Konstantinov dom" te objekta "Lovrina kupelj" s pozicioniranjem kao lječilišnog hotela na razini četiri zvijezdice.

Drugi projekt trebao bi stajati 1.250.000,00 eura, a zajednički je osmišljen i planiran na devet lokacija u šest županija sjeverozapadne Hrvatske. U Varaždinskim Toplicama planira se uspostavljanje Digitalnog muzeja "Aquae Iasae" u sklopu kojeg bi se uredila muzeološka i multimedijalna prezentacija kulturnih i prirodnih sadržaja s glavnom okosnicom arheoloških nalaza i posebno termalne vode. Investicije obuhvaćaju: uređenje prijamnog objekta "Vremeplov" ("Pučka kupelj"), obilazak dijelova rimskog naselja (arheološki park), uređenje prostora u gradskom parku (tzv. Munjara) i uređenje dijela zgrade Staroga grada.¹⁸

4. TRENUTNO STANJE U KOJEM SE NALAZE NEISKORIŠTENE I ZAPOSTAVLJENE ZAGORSKE LOKACIJE POGODNE ZA RAZVOJ ZDRAVSTVENOG TURIZMA

Hrvatsko zagorje koje obuhvaća prostor uokviren Medvednicom i Savom na jugu, Sutlom na zapadu, Dravom na sjeveru i Kalnikom na istoku potencijalna je zdravstveno-turistička destinacija višeg reda.¹⁹ Naime, područje Hrvatskog zagorja znatno je veće od trenutne administrativne jedinice pod nazivom Krapinsko-zagorska županija jer osim područja navedene županije obuhvaća i područje oko toka rijeke Bednje.²⁰ Prema takvom pristupu, među zagorske toplice spadaju i Varaždinske Toplice čime se u ovoj povijesnoj regiji značajne veličine dosiže kritična masa zdravstveno-turističkih sadržaja koja omogućava stvaranje zdravstveno-turističke destinacije višeg reda. Njezina bi se snaga i ponuda zasnivala na objedinjenim i koordiniranim sljedećim zdravstveno-turističkim

¹⁸ Isto, 3.

¹⁹ https://hr.wikipedia.org/wiki/Hrvatsko_zagorje, 31. kolovoza 2015.

²⁰ Nada JAČMENICA, Marica NADIH, Jasminka HALUŽAN BARIŠA, "Sakralna arhitektura Krapinsko-zagorske županije", Akademija medicinskih znanosti Hrvatske, *Zdravstveni turizam: zdravlje, voda, kultura*, ur. Goran IVANIŠEVIĆ, Zagreb, 2011, 19 - 29, 19.

kapacitetima Hrvatskog zagorja: Krapinske Toplice, Stubičke Toplice, Tuheljske Toplice i Varaždinske Toplice. To, dakako, prije svega ovisi o političkoj volji Krapinsko-zagorske i Varaždinske županije da surađuju i zajednički razvijaju ovu potencijalnu zdravstveno-turističku destinaciju višeg reda.²¹

Da bi se izradila strategija potrebno je poduzeti odgovarajuće akcije, a izbor akcija koje imaju izgleda ostvariti zacrtane ciljeve ovisi o koncepciji razvoja zdravstvenog turizma Hrvatske i ponašanja samih aktera, odnosno načina funkcioniranja gospodarstva. To je prvenstveno zadaća dva ministarstva, turizma i zdravlja, ali na određeni način i Ministarstva gospodarstva jer prije definiranja strategije razvoja lječilišta i specijalnih bolnica za rehabilitaciju u funkciji razvoja zdravstvenog turizma potrebno je imati i koncepciju razvoja gospodarstva te koncept razvoja zdravstvenog turizma.²²

I dok je država donijela Strategiju razvoja turizma te Akcijski plan, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u Hrvatskom zagorju tek su djelomično napravile iskorak u donošenju strateških i planskih dokumenata pri čemu su odabrana različita rješenja i to: strategija razvoja, strategija gospodarskog razvoja, smjernice razvoja turizma i strateški plan razvoja turizma. Ono što je poražavajuće, svakako je činjenica da više jedinica u kojima se nalaze lokacije i s tradicijom i s perspektivom razvoja zdravstvenog turizma još nisu donijele čak ni radne verzije strateških i planskih dokumenata. Usprkos tome, u ovom dijelu rada cjelovito će se obraditi stanje i perspektive lokaliteta u Hrvatskom zagorju koji imaju sve preduvjete za participaciju u budućemu termalnom grozdu ovog dijela Hrvatske. Temelj predmetne obrade bit će važeći strateški dokumenti zagorskih jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

4. 1. Strategija razvoja Krapinsko-zagorske županije

Osnovna analiza Strategije razvoja Krapinsko-zagorske županije daje pregled stanja, trendova, problema i potreba ove područne jedinice u kojima je u gospodarsku grupu smješten turizam.²³ Snagu gospodarstva Krapinsko-zagorske županije predstavlja tradicija u topličkom, zdravstvenom, vjerskom, izletničkom, kulturnom i sportskom turizmu dok se mogućnosti ogledaju u blizini

²¹ Eduard KUŠEN, "Hrvatske zdravstveno-turističke destinacije", Akademija medicinskih znanosti Hrvatske, *Zdravstveno-lječilišne destinacije u Hrvatskoj*, ur. Goran IVANIŠEVIĆ, Zagreb, 2011, 20-26, 23.

²² Damir MILINOVIĆ, "Strategija razvoja lječilišta i specijalnih bolnica za rehabilitaciju u funkciji razvoja zdravstvenog turizma Republike Hrvatske", Akademija medicinskih znanosti Hrvatske, *Zdravstveno-lječilišne destinacije u Hrvatskoj*, ur. Goran IVANIŠEVIĆ, Zagreb, 2011, 46 - 52, 49.

²³ Strategija razvoja Krapinsko-zagorske županije, Zagorska razvojna agencija d.o.o. Krapina, Krapinsko-zagorska županija, 2010, 7.

Zagreba kao velikog poslodavca, velikih poduzeća za povezivanje županijskih srednjih i malih poduzeća, tehnološkog resursa, tržišta za poljoprivredne proizvode te turističkog emitivnog tržišta, ali i u porastu potražnje za selektivnim oblicima turizma (zdravstveni, kulturni, rekreacijski i dr.) kao i jačanju hrvatskog turizma.²⁴ Mogućnosti iskorištavanja položaja, prirodnih resursa i okoliša sastoje se u turističkoj valorizaciji kulturnih i prirodnih vrijednosti te njihovom povezivanju.²⁵ Slabost gospodarstva predstavljaju nedostatni smještajni kapaciteti u turizmu, organizacija turizma i necjeloviti turistički proizvod (programi, marketing i dr.).²⁶ Na temelju iznesenog, Strategija ostvarenja vizije te ispunjenje misije i strateških ciljeva dana je kroz postavljene prioritete unutar svakoga pojedinih cilja te definiranih mjera unutar pojedinih prioriteta ukupno naznačivši petnaest prioriteta od kojih je razvoj turističkoga gospodarstva na drugome mjestu iza poticanja razvoja poduzetništva (korporativnog, malog i srednjeg) i obrtništva te stvaranja preduvjeta za ulaganje u gospodarstvo.²⁷

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, Statistički ljetopis 2008, teritorijalni ustroj, dana 31. prosinca 2007. Krapinsko-zagorska županija imala je na raspolaganju 1.577 postelja²⁸ od čega 979 u toplicama gdje osnovicu turističke ponude predstavljaju kvalitetni termalni izvori Krapinskih, Stubičkih, Tuheljskih, Sutinskih i Šemničkih toplica.²⁹ Po stupnju turističke opremljenosti u mjesta pogodna za razvoj zdravstvenog turizma spadaju:

1. u grupu A (100 posto) od međunarodne važnosti Marija Bistrica, a od nacionalne Krapinske Toplice i Stubičke Toplice;
2. u grupu B (66 posto) od nacionalne važnosti Tuheljske Toplice, a od regionalne Sutinske Toplice te
3. u grupu C (33 posto) od regionalne važnosti Šemničke toplice.³⁰

Također, promatrajući iskorištenost smještajnih kapaciteta u Krapinsko-zagorskoj županiji od 2005. do 2008, vidljiv je rast stupnja iskorištenosti s 21 posto u 2005. godini na 34 posto u 2008, a broj stranih i domaćih turista povećao se 2007. u odnosu na 2006. godinu, s time da je udjel domaćih turista veći.³¹

²⁴ Isto, 8.

²⁵ Isto, 9.

²⁶ Isto, 10.

²⁷ Isto, 12.

²⁸ Isto, 17.

²⁹ Isto 62.

³⁰ Isto, 63.

³¹ Isto, 64.

Strategija razvoja Krapinsko-zagorske županije predviđela je u razdoblju od 2011-2013. u cilju konkurentnog poduzetništva i usluga kao prioritet razvoj regionalnih poslovnih, obrtničkih i turističkih zona u poticanju razvoja poduzetništva (korporativnog, malog i srednjeg) i obrtništva te stvaranju preduvjeta za ulaganje u gospodarstvo.³² Što bi trebale predstavljati spomenute turističke zone, tj. hoće li i u kolikoj mjeri iste biti područja obnove zapuštenih objekata te, samim time, osnova za brownfield projektiranje u Strategiji razvoja Krapinsko-zagorske županije, ostalo je nedorečeno. Stoga je za očekivati da će taj nedostatak biti nadomešten u Master planu razvoja turizma za razdoblje 2016-2025. čiji je cilj strukturiranje Krapinsko-zagorske županije kao turističke destinacije.³³

Da bi se razjasnilo koje sve destinacije predstavljaju temelj za brownfield projekte u nastavku ovog poglavlja partikularno će se razmotriti zdravstveno-turističke potencijale ostalih lokaliteta u Krapinsko-zagorskoj županiji u kojima investicije nisu obuhvaćene Katalogom Ministarstva zdravlja, tj: Donje Stubice, Marije Bistrice, Sutinskih Toplica, Šemnice i Tuheljskih Toplica.

4. 1. 1. Donja Stubica

U Donjoj Stubici Akcijski plan kao objekt ugostiteljske wellness ponude (hoteli i toplice) naveo je Terme Jezerčica.³⁴ Riječ je o kompleksu u vlasništvu istoimenoga trgovačkog društva u privatnom vlasništvu,³⁵ koji u svojoj ponudi ima: hotel, wellness i spa, vodeni park i kongresni centar.³⁶ Kako nove investicije u Termama Jezerčica nisu obuhvaćene nijednim strateškim dokumentom, za očekivati je da će se dalje razvijati kao dosad, privatnom inicijativom.

4. 1. 2. Marija Bistrica

Marija Bistrica nadaleko je poznata kao najveće marijansko proštenišće u sjeverozapadnoj Hrvatskoj, a u manjoj mjeri i kao klimatoterapijsko mjesto. Kako je utvrđeno u Strategiji razvoja Krapinsko-zagorske županije, Marija Bistrica uz Staro selo Kumrovec ima najveći, međunarodni, stupanj važnosti sa stopostotnom turističkom opremljenošću i, kao takva, predstavlja turističko područje od

³² Isto, 120.

³³ <http://www.kzz.hr/masterplan-turizma-kzz>, 31. kolovoza 2015.

³⁴ Nacionalni program – Akcijski plan razvoja zdravstvenog turizma, Institut za turizam, 2014, 12.

³⁵ https://sudreg.pravosudje.hr/registar/f?p=150:28:0::NO:28:P28_SBT_MBS:070069297, 31. kolovoza 2015.

³⁶ <http://terme-jezercica.hr/o-nama>.

najvećeg interesa za Krapinsko-zagorsku županiju.³⁷ Turistički razvoj ovog mjesta mora biti usmjeren u kombiniranju vjerskog i zdravstvenog turizma, a kakve su pritom mogućnosti za realizaciju brownfield investicija na njegovom području tek trebaju razraditi Općina Marija Bistrica i Krapinsko-zagorska županija.

4. 1. 3. Sutinske Toplice

Sutinske Toplice raspolažu nalazištem kalcijeve (Ca) – magnezijeve (Mg) – hidrogenkarbonatne (HCO_3) izoterme (36°C)³⁸ i bogatom tradicijom. Posjed i kaštel Sutinsko (*Szutizska, Sotischa, Szotiszka, Szutinszka*) javlja se u povijesti 1258. Kaštel u obliku četverokutne kule, oko koje su bili opkopi u koje je dolazila voda iz potoka, stajao u polju, oko petsto metara niže od uskog prolaza, a kontrolirao je prolaz kroz klanac kojim je prolazila cesta prema Krapini i Očuri. Tamo je bila malta gdje se plaćala carina na robu koja je dolazila preko Varaždina iz austrijskih zemalja. Kaštel je već u sedamnaestom stoljeću počeo propadati. Prve preciznije podatke o izgledu Sutinskih Toplica dao je Ivan Krstitelj Lalangue koji ih je u svom izvješću iz 1772. opisao kao *čisto i umjereno toplo vrelo koje se nalazi na dva sata od Krapine na podnožju kamenitog, ali gore šumom obraslog brda*. Grof Henrik Sermage preuzevši upravu nad svojim poznanovečko-sutinskim imanjem uređio je i obnovio te toplice. Nad ulazom u zgradu s bazenima iskopanima u stijeni nalazi se ploča u koju je uklesan natpis o obnovi i uređenju kupališta za javno korištenje s godinom 1809. Grof Adolf Ritter god. 1851. kupio je imanje Poznancev zajedno sa Sutinskim Toplicama. On je uređio i dogradio kupalište kakvo je bilo očuvano sve do 1970-ih kad je srušeno. Od nekadašnjega kupališta očuvana je samo zgrada s bazenima iskopanima u stijeni. Zgrada je u ruševnom stanju i nema krovništva, a urušavanje konstrukcije svodova nad kupališnim prostorima predstavlja stalnu prijetnju.³⁹

³⁷ Strategija razvoja Krapinsko-zagorske županije, 63.

³⁸ Goran IVANIŠEVIĆ, "Lječilišne destinacije u Hrvatskoj", Akademija medicinskih znanosti Hrvatske, *Zdravstveno-lječilišne destinacije u Hrvatskoj*, ur. Goran IVANIŠEVIĆ, Zagreb, 2011, 68-80, 76.

³⁹ http://www.mihovljan.hr/sutinske_toplice.htm#, 31. kolovoza 2015.



Slika 5. Bazeni u Sutinskim Toplicama (Izvor: <http://www.tzkzz.hr/hr/odredista/toplice/sutinske-toplice,71.html>, 31. kolovoza 2015.)

Danas u Sutinskim Toplicama postoje tri otvorena bazena, a voda je pogodna za liječenje ženskih bolesti, reumatizma, mokraćnih organa, duševnih bolesti, išijasa itd. Po okolici su moguće šetnje i raznovrsne sportsko-rekreacijske aktivnosti na otvorenom.⁴⁰ S obzirom na nepostojanje funkcionalnih građevinskih objekata i zapuštenost bazena, Sutinske Toplice predstavljaju idealan lokalitet za brownfield investicije koje strategijom razvoja trebaju precizirati Krapinsko-zagorska županija i Općina Mače u svojoj Strategiji razvoja za razdoblje do 2020.⁴¹

4. 1. 4. Šemnica

U Šemnici je nalazište kalcijeve (Ca) – magnezijeve (Mg) – hidrogenkarbonatne (HCO_3) hipoterme (31°C).⁴² Šemničke toplice sastoje se od malog bazena za koji se pretpostavlja da potječe iz rimskih vremena i jednog velikoga kojeg je početkom šezdesetih godina prošlog stoljeća izgradila Vojna pošta bivše JNA kad se gradila Zagorska magistrala. Početkom sedamdesetih Šemničkim toplicama upravlja trgovačko poduzeće Strahinjčica koje nikad nije realiziralo svoje planove izgradnje. Umjesto novog hotela i popratnih sadržaja, toplice su 1980-e dočekale devastirane jer su maknuti i oni sadržaji koji su postojali od kabina, kafića, tuševa i sanitarnog čvora. Godine 2008. Grad Krapina objavio je, pa poništio natječaj kojim se tražio

⁴⁰ Isto.

⁴¹ <http://rhzk.hr/80373/vijesti/strategija-razvoja-opcine-mace>, 31.kolovoza 2015.

⁴² G. IVANIŠEVIĆ, isto.

investitor. Posljednjih godina mještani Donje Šemnice samoinicijativno održavaju ovo kupalište uređujući okoliš, čisteći i krpajući bazen.⁴³



Slika 6. Bazen u Šemničkim toplicama

(Izvor: <http://www.croatia.org/crown/articles/9977/1/Croatian-Warm-Sea-project--Projekt-Hrvatsko-Toplo-More.html>, 31. kolovoza 2015.)

Kao i u slučaju Sutinskih Toplica, uzimajući u obzir nepostojanje građevinskih objekata i zapuštenost bazena, i u Šemničkim toplicama idealna je lokacija za izradu brownfield projekta gdje inicijator uz Krapinsko-zagorska županiju mora biti Grad Krapina u čijoj se Strategiji razvoja od 2015-2020.⁴⁴ očekuje da riješi problem ovoga kupališta.⁴⁵

4. 1. 5. Tuheljske Toplice

Na prostoru Tuheljskih Toplica smješteno je nalazište više izvora kalcijeve (Ca) – magnezijeve (Mg) – hidrogenkarbonatne (HCO_3) hiperterme (33°C) i pe-loida.⁴⁶ Usprkos ovakvim prirodnim bogatstvima, u Tuheljskim Toplicama nije se razvila zdravstvena djelatnost, a kao i Terme Jezerčica, Akcijski plan naveo je Terme Tuhelj kao objekt ugoditeljske wellness ponude (hoteli i toplice).⁴⁷

⁴³ Biserka RANOGAJEC, "Šemničke toplice polako dobivaju stari i davno izgubljeni sjaj", *Večernji list*, 12. kolovoza 2013, <http://www.vecernji.hr/sjeverozapadna-hrvatska/semnicke-toplice-polako-dobivaju-stari-i-davno-izgubljeni-sjaj-597576>.

⁴⁴ <http://www.krapina.hr/strategija-razvoja-2015-2020>, 31. kolovoza 2015.

⁴⁵ <http://rhzk.hr/80373/vijesti/strategija-razvoja-opcine-mace>, 31. kolovoza 2015.

⁴⁶ G. IVANIŠEVIĆ, isto.

⁴⁷ Nacionalni program – Akcijski plan razvoja zdravstvenog turizma, isto.

Tuheljske Toplice u svom su razvoju posljednjih petnaestak godina učinile drastičan otklon od svoje tradicijske topličke ponude. Tu je izgrađen vrlo posjećen i uspješan vodeni park. Promijenili su se motivi posjete s naglaskom na zabavu i *sportsku rekreaciju* kao i struktura posjetitelja, pa pretežu *dnevni posjetitelji*. Razvija se wellness ponuda, ali je pitanje kad će medical wellness doseći kritičnu masu koja bi ovom resortu osigurala zdravstvene (lječilišne) attribute. Kompleksno topličko lječilišno mjesto tek se treba razviti oko resorta. Postoje ambiciozni planovi daljnjeg razvoja. Za nadati se je da oni u sebi kriju zdravstveno-turističke sadržaje, program razvijanja topličkoga lječilišnog mjesta, pa i zdravstveno-turističke destinacije.⁴⁸

4. 2. Smjernice razvoja turizma Varaždinske županije

Na internetskoj stranici⁴⁹ AZRA-e d.o.o. Varaždin, razvojne agencije Varaždinske županije, istaknuta je obavijest u kojoj stoji da će Strategija razvoja turizma Varaždinske županije zamijeniti Smjernice razvoja turizma Varaždinske županije⁵⁰ čime će predstavljati temeljni razvojni dokument kojim se utvrđuje dugoročna koncepcija turističkog razvoja Varaždinske županije.

U Smjernicama razvoja turizma Varaždinske županije kao destinacija zdravstvenog turizma spomenute su samo Varaždinske Toplice kao grad sa zdravstveno-rekreacijskim turizmom koji po broju smještajnih jedinica i broju noćenja predstavlja najveću županijsku turističku destinaciju. Varaždinske Toplice svoj razvoj temelje na zdravstvenom turizmu kao nositelju razvoja te kongresnom turizmu i turizmu na seoskim domaćinstvima.⁵¹ Što se tiče ostatka Županije, u Smjernicama razvoja turizma Varaždinske županije stoji da su prije izrade SWOT analize razvoja turizma Varaždinske županije, obavljani razgovori s osobama koje su u Županiji vezane za turizam, a iz tih razgovora proizašlo je da Varaždinska županija razvija i ima potencijal za razvoj više selektivnih oblika turizma među kojima je i zdravstveni.⁵²

Budući da kao ni temeljnim strateškim dokumentom Krapinsko-zagorske županije, niti u Smjernicama razvoja turizma Varaždinske županije nisu precizirane sve destinacije koje predstavljaju temelj za *brownfield* projekte, u nastavku ovog poglavlja detaljno će se sagledati zdravstveno-turističke potencijale ostalih

⁴⁸ E. KUŠEN, n. dj. 22.

⁴⁹ <http://www.azra.hr/hr/515/strategija-razvoja-turizma-varazdinske-zupanije-2011--2021/>, 31. kolovoza 2015.

⁵⁰ <http://www.azra.hr/hr/513/smjernice-razvoja-turizma-varazdinske-zupanije/>, 31. kolovoza 2015.

⁵¹ Smjernice razvoja turizma Varaždinske županije, AZRA d.o.o. Varaždin, 2006, 11.

⁵² Smjernice razvoja turizma Varaždinske županije, 14.

lokaliteta u Varaždinskoj županiji u kojima investicije nisu obuhvaćene Katalogom Ministarstva zdravlja, tj: Kamene Gorice/Topličice, Klenovnika, Novog Marofa i Varaždina.

4. 2. 1. Kamena Gorica / Topličica

Na lokaciji Kamena Gorica/Topličica nalazi se više izvora kalcijeve (Ca) – magnezijeve (Mg) – hidrogenkarbonatne (HCO_3) hipoterme (23°C).⁵³ U SWOT analizi Strategije gospodarskog razvoja Grada Novog Marofa iz 2014.⁵⁴ Topličica predstavlja unutarnju snagu sporta i rekreacije kao rekreacijski kompleks s bazenima i ribnjacima. Stoga u cilju razvoja i promocije turističkih potencijala Novog Marofa, s obzirom na ne osobitu razvijenost turističke djelatnosti u ovom gradu, iako isti ima značajne kulturno-povijesne i prirodne potencijale, vrijedi osmisliti, iskoristiti i staviti u funkciju sve mogućnosti kojima raspolaže. U tom smislu nužno je potaknuti investitore na ulaganja u objekte i sadržaje koji će osigurati razvoj turizma te osmisliti i organizirati korištenje potencijalnih turističkih resursa među kojima je Topličica.

Izletište Topličica sadrži ugostiteljski objekt s dvjestotinjak sjedećih mjesta, dva velika bazena s toboganima, dječji zabavni park, dva zemljana i jedan betonirani teniski teren, dva stola za stolni tenis, te veliko parkiralište kapaciteta oko dvjesto automobila.⁵⁵ Nalazi se u privatnom vlasništvu trgovačkog društva Trgonom d.o.o. Novi Marof.

4. 2. 2. Klenovnik

Iako klimatoterapijsko mjesto (253 metra),⁵⁶ Klenovnik se dosad nije spominjao kao potencijalna destinacija zdravstvenog turizma. Do 2103. prije nego je politikom sanacije pripojena Općoj bolnici Varaždin, klenovnička bolnica za plućne bolesti i TBC raspolagala je s 261 krevetom ugovorenim s HZZO-m. O bolesnicima je brinulo ukupno 216 zaposlenika, od toga 123 medicinska radnika uključujući 22 doktora medicine, odnosno 14 specijalista. Osoblje ove ustanove osigurava suvremenu dijagnostičku obradu, njegu te liječenje akutnih i kroničnih plućnih bolesnika.⁵⁷ S obzirom na navedene resurse, Klenovnik ima sve pre-

⁵³ G. IVANIŠEVIĆ, n. dj. 73.

⁵⁴ http://www.novi-marof.hr/index.php?content=Strategija_gospodarskog_razvoja_Grada_Novog_Marofa, 31. kolovoza 2015.

⁵⁵ http://www.trgonom-ugostiteljstvo.com/Izletiste_Toplicica/ponuda.htm, 31. kolovoza 2015.

⁵⁶ G. IVANIŠEVIĆ, isto.

⁵⁷ <http://www.bolnica-klenovnik.hr/?task=group&gid=1>, 31. kolovoza 2015.

duvjete za razvoj u zdravstveno-turističku destinaciju specijaliziranu za klimatoterapiju poput Velog Lošinja.

4. 2. 3. Novi Marof

Kao i Klenovnik, i Novi Marof predstavlja klimatoterapijsko mjesto (184 metra),⁵⁸ međutim, u Strategiji gospodarskog razvoja Grada Novog Marofa nigdje nije predviđeno iskorištavanje zdravstvenih resursa u turističke klimatoterapijske svrhe unatoč tome što se u ovom gradu nalazi Specijalna bolnica za kronične bolesti koja je prije 2014. i sanacijskog spajanja s varaždinskom Općom bolnicom raspolagala s 320 kreveta od čega tristo namijenjenih osiguranicima HZZO-a.⁵⁹ Potencijali ovog objekta u razvoju klimatoterapije ogledaju se u činjenici da je od 1949. djelovao kao Bolnica za tuberkulozu pluća i plućne bolesti, odnosno od 1979. kao Bolnica za plućne bolesti, TBC i kronične bolesti.⁶⁰

4. 2. 4. Varaždin

O zdravstveno-turističkim potencijalima Varaždina već je navedeno u poglavlju 3. 1. ovog rada, tako da će se u ovom potpoglavlju samo podrobnije opisati iskoristivost bivše vojarne u Optujskoj ulici kao jedne od najprikladnijih lokacija za brownfield investiciju u Hrvatskom zagorju i šire.



Slika 7. Lokacija Optujska (Izvor: Strateški plan razvoja turizma Grada Varaždina do 2020, Institut za turizam, 2013, 85.)

⁵⁸ G. IVANIŠEVIĆ, n. dj. 75.

⁵⁹ <http://www.bolnica-novimarof.hr/index.php?content=Sadasnjost>, 31. kolovoza 2015.

⁶⁰ <http://www.bolnica-novimarof.hr/index.php?content=Proslost>, 31. kolovoza 2015.

Grad Varaždin upravitelj je prostora bivše vojarne u Optujskoj ulici od 2010. Objekti vojarne danas se na komercijalnoj i nekomercijalnoj osnovi djelomično iznajmljuju, no, prostor i objekti postupno propadaju. Konačna namjena prostora još nije određena iako postoje brojne inicijative za njegovu prenamjenu u rasponu od gospodarske, turističke do javne funkcije (npr. golf, turističko-ugostiteljski objekti, održivo naselje). S obzirom na potencijalnu važnost lokacije za razvoj Varaždina, projektom je pokrenuta procedura utvrđivanja razvojnoga koncepta za lokaciju Optujska kao pretpostavke za rješavanje vlasništva nad zemljom, apliciranja za strukturne fondove Europske unije, ali i pregovore s potencijalnim investitorima. Realizacija projekta pretpostavlja:

1. vrednovanje izravnih i neizravnih troškova i koristi alternativnih rješenja upotrebe prostora;
2. izradu koncepta (projektnog zadatka) i javnu raspravu;
3. osiguranje financijskih sredstava za izradu projektne dokumentacije iz gradskog i državnog proračuna, sponzorstava te strukturnih fondova Europske unije;
4. provedbu međunarodnog otvorenog ili pozivnog natječaja i odabir rješenja;
5. javno predstavljanje prispjelih rješenja te generiranje pozitivnoga javnog publiciteta;
6. rješenje (stjecanje) vlasništva nad lokacijom;
7. apliciranje za strukturne fondove Europske unije radi djelomičnog financiranja projekta te
8. provedbu transparentnih međunarodnih natječaja za privlačenje strateških ulagača (priprema tendera i provođenje tender procedure).⁶¹

Kao očekivane koristi ovog projekta Strateški plan razvoja turizma Grada Varaždina do 2020. naveo je: aktivizaciju neiskorištenog prostora, rast gospodarske aktivnosti i povećanje interesa za razvoj novih turističkih proizvoda (npr. zdravstveni i poslovni turizam.) Projekt nosi oznaku "važan", kao nositelj projekta u destinaciji istaknut je gradonačelnik, a ostali dionici su: Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Upravni odjel za komunalni sustav i urbanizam, Upravni odjel za gospodarstvo, turizam i međunarodnu suradnju, Razvojna agencija AZRA i Razvojna agencija Sjever – DAN. Realizacija projekta očekuje se u razdoblju od 2015-2017.⁶²

⁶¹ Strateški plan razvoja turizma Grada Varaždina do 2020, 85-86.

⁶² Strateški plan razvoja turizma Grada Varaždina do 2020, 86.

O iskoristivosti zapuštenog prostora bivše vojarne u varaždinskoj Optujskoj ulici dosad je održano više rasprava pri čemu su spominjane različite namjene poput uređenja sveučilišnoga kampusa, proširenja tehnološkog parka, sadržaja kulturne i kreativne industrije, memorijalno-rekreacijsko centra za branitelje ili dosad najkonkretnijeg prijedloga "Fleksi centra"⁶³ sa sportsko-rekreacijskim sadržajima. Kako god bilo, Strateški plan razvoja turizma Grada Varaždina do 2020. jasno je dao primat preispitavanju i utvrđivanju opravdanosti određivanja dijela lokacije Optujska kao zone zdravstvenog turizma s mogućim produljenim boravkom povezane sa zdravstveno-turističkim kompleksima u okolici. Pridodajući navedenome kroničan nedostatak smještaja u umirovljeničkim domovima kako na varaždinskom području, tako i šire, ali i činjenicu da bi se za takav projekt možda najlakše našlo potencijalnog investitora i u Hrvatskoj, i u inozemstvu, proizlazi da bi na ovom prostoru najisplativija brownfield investicija bila izgradnja, odnosno uređenje prostora za stacionarnu skrb starijih i nemoćnih koji bi uz smještajne kapacitete raspolagao primjerenim sportsko-zabavno-rekreacijskim sadržajima, ali i prostorima za pružanje zdravstvene dijagnostike na nivou poliklinike koja bi, ovisno o dijagnozi, upućivala svoje korisnike na tretmane i rehabilitaciju u specijalne bolnice Hrvatskog zagorja oplemenjujući time formiranje ove regije u prepoznatljiv termalni grozd.

⁶³ <http://artur.d-a-z.hr/odrziva-urbana-obnova-bivse-vojarne-optujska-varazdin/>, 31. kolovoza 2015.

5. ZAKLJUČNA ANALIZA

Podaci o neiskorištenim i zapuštenim područjima Hrvatskog zagorja opisanima u trećem i četvrtom dijelu ovog rada pogodnima za realizaciju *brownfield* projekata mogu se sistematizirati na sljedeći način:

Tablica 1. Pregled mogućnosti za *brownfield* projekte zdravstvenog turizma u Hrvatskom zagorju (Izvor: obrada autora prema podacima iznesenima u trećem i četvrtom dijelu ovog rada)

Redni broj	(Potencijalno) turističko odredište	Strateški/planski dokument	Objekt	Brownfield projekt	
1.	Donja Stubica	Akcijski plan: objekt ugostiteljske wellness ponude (hoteli i toplice)	Terme Jezerčica	Potencijalno:	razvijanje zdravstveno-turističkih sadržaja
2.	Kamena Gorica/Topličica	Strategija gospodarskog razvoja Grada Novog Marofa: sportsko-rekreacijski kompleks s bazenima i ribnjacima	Izletište Topličica	Potencijalno:	razvijanje zdravstveno-turističkih sadržaja
3.	Klenovnik	-	Bolnica za plućne bolesti i TBC	Potencijalno:	razvijanje zdravstvenog turizma u smjeru klimatoterapije
4.	Krapinske Toplice	Katalog projekata zdravstvenog turizma	Specijalna bolnica za medicinsku rehabilitaciju	Planirano:	rekonstrukcija postojećih objekata s naglaskom na poboljšanje energetske učinkovitosti i poboljšanja funkcionalnosti prostora
					uređenje bazena
					uređenje okoliša
					rekonstrukcija kuhinje i restorana
					izgradnja spalionice otpada
5.	Marija Bistrica	Strategija razvoja Krapinsko-zagorske županije: međunarodni, stupanj važnosti sa stopostotnom turističkom opremljenošću	-	Potencijalno:	kombiniranje vjerskog i razvijanje zdravstvenog turizma u smjeru klimatoterapije

Redni broj	(Potencijalno) turističko odredište	Strateški/planski dokument	Objekt	Brownfield projekt	
6.	Novi Marof	-	Specijalna bolnica za kronične bolesti	Potencijalno:	razvijanje zdravstvenog turizma u smjeru klimatoterapije
7.	Stubičke Toplice	Katalog projekata zdravstvenog turizma	Specijalna bolnica za medicinsku rehabilitaciju	Planirano:	zamjena vanjske stolarije prizemlja, prvog i drugoga kata objekta "Toplice"
					zamjena krovišta objekta "Dijana"
					adaptacija zgrade "Maksimilijan" – II, dvorišni dio – I. i izgradnja vanjskih bazena
					sanacija zgrade "Antonina"
					izgradnja bolničkog restorana
					zamjena vanjske stolarije prvog i drugoga kata objekta "Maksimilijan" – I, dio dvorišne zgrade
8.	Sutinske Toplice	Strategija razvoja Krapinsko-zagorske županije: regionalni stupanj važnosti sa 66 posto turističke opremljenosti	bazeni i građevine	Potencijalno:	obnova zapuštenih objekata u cilju razvoja zdravstvenog turizma
9.	Šemnica	Strategija razvoja Krapinsko-zagorske županije: regionalni stupanj važnosti s 33 posto turističke opremljenosti	bazeni	Potencijalno:	obnova zapuštenih objekata u cilju izgradnje građevina i razvoja zdravstvenog turizma
10.	Tuheljske Toplice	Akcijski plan: objekt ugostiteljske wellness ponude (hoteli i toplice)	Terme Tuhelj	Potencijalno:	razvijanje zdravstveno-turističkih sadržaja

Redni broj	(Potencijalno) turističko odredište	Strateški/planski dokument	Objekt	Brownfield projekt	
11.	Varaždin	Strategija razvoja turizma: revitalizacija, dogradnja sadržaja i tržišno repositioniranje termi Strateški plan razvoja turizma Grada Varaždina do 2020: unapređenje konkurentnosti turizma u Gradu Varaždinu	Lokacija Optujska (bivša vojarna)	Potencijalno:	uređenje višenamjenske zone zdravstvenog turizma s produljenim boravkom, naslonjene na druge zdravstveno-turističke projekte u okruženju
12.	Varaždinske Toplice	Katalog projekata zdravstvenog turizma	Specijalna bolnica za medicinsku rehabilitaciju	Planirano:	reprojektiranje, rekonstrukciju i opremanje hotelskoga kompleksa "Minerva" na razini tri ili više zvijezdica s olimpijskim bazenom reprojektiranje, rekonstrukcija i opremanje energane, objekata "Terme" i "Konstantinov dom" i objekta "Lovrina kupelj" s pozicioniranjem kao lječilišnog hotela na razini četiri zvijezdice uspostavljanje Digitalnog muzeja "Aquae lasae"

Iz iznesenog proizlazi da je od 23 brownfield projekta navedena u Tablici 1, većina, njih, četrnaest, dobilo makar idejno oživotvorenje. Svi su pokrenuti od strane tri specijalne bolnice za medicinsku rehabilitaciju od kojih je ona u Varaždinskim Toplicama u sanaciji, odnosno pod privremenim protektoratom države na koju je osnivač, jedinica područne (regionalne) samouprave, zbog nemogućnosti pokrivanja nastalih gubitaka, odnosno ispunjavanja novčanih obveza u prethodnom razdoblju, prenijela upravljačka prava. To znači da centralizacija investicijske politike, u predmetnom slučaju kroz objavu Kataloga zdravstvenog turizma iniciranu od strane Ministarstva zdravlja, povezivanjem pojedinačnih inicijativa ipak ima pozitivne posljedice u iskoraku etabliranih subjekata zdravstvenog turizma prema fondovima Europske unije i/ili potencijalnim privatnim ulagačima.

Što se tiče privatnog sektora, zasad stacioniranog u Topličici, Termama Jezerčica i Termama Tuhelj, isti nema izraženu dugoročnu razvojnu koncepciju, no ulaganja u navedene komplekse kao i prominentno pozicioniranje na tržištu potvrda su da te turističke destinacije već u skoroj budućnosti mogu računati na proširenje ponude izravnim pružanjem zdravstvenih usluga.

Preostale destinacije možemo podijeliti na:

1. one u kojima postoji zdravstvena infrastruktura, no ne i iskustvo u pružanju turističkih usluga (Klenovnik i Novi Marof);
2. one u kojima postoji tradicija rekreacijskog i zdravstvenog turizma, no raspoloživi objekti su izvan uporabe ili se mogu koristiti na vlastitu odgovornost (Sutinske Toplice i Šemnica) te
3. one u kojima ne postoji ni zdravstvena infrastruktura, niti iskustvo u pružanju turističkih usluga (Marija Bistrica i Lokacija Optujska u Varaždinu).

Nesumnjivo je da će na potonjih šest odredišta biti kudikamo teže pokrenuti zdravstveno-turističku djelatnost zbog nedostatka odgovarajuće infrastrukture, tradicije i kadrova, međutim, to ne znači da bi upravo u tim mjestima, pogotovo u Mariji Bistrici i Varaždinu, zbog važnosti projekata i angažmana njihovih nositelja, najbrže moglo doći do realizacije brownfielda.

Da sve to skupa, posebice kad su u pitanju projekti iz Kataloga Ministarstva zdravlja, ne bi ostalo mrtvo slovo na papiru, nužno je voditi računa da se ne upadne u zamku pretjeranog planiranja iz kojeg se u pravilu ne izrodi ništa. Naime, prof. dr. sc. Boris Vukonić istaknuo je kako je teško predvidjeti budućnost turizma, premda je dosad u Hrvatskoj izrađeno mnogo planskih dokumenata. Nigdje u Europskoj uniji nema toliko razvojnih strategija turizma kao u Republici Hrvatskoj, međutim, nijedna od njih nije zaživjela u praksi. Po prof. Vukoniću nije moguće govoriti o budućnosti samo turizma jer se turizam mora promatrati kao sustav. Prvo i najvažnije je formulirati cjelovitu turističku politiku, a nakon toga i strategiju.⁶⁴

Vezano za temu ovog rada, cjelovita turistička politika mora biti u komplementarnosti s politikom opće revitalizacije neiskorištenih i zapuštenih materijalnih resursa. Usmjeravanjem na brownfield projekte i investicije u zdravstvenom turizmu, ti objekti mogu, ne samo stvoriti toliko željenu novu vrijednost u kontinentalnom turizmu, nego i dugoročno doprinijeti suradnji i povezivanju zdravstveno-turističkih subjekata radi stvaranja prepoznatljivoga regionalnog brenda.

⁶⁴ Nevenka ČAVLEK, Mato BARTOLUČI, Oliver KESAR, Sanja ČIŽMAR, Zvezdana HENDIJA, "Prilog novim odrednicama turističke politike u Hrvatskoj", *Acta turistica* Zagreb, 22/2010, 137-160, 152.

Takav proizvod u ovom slučaju bila bi termalna destinacija Hrvatsko zagorje koja će svojom tradicijom, kvalitetom i inovativnošću u kratkom roku prijeći nacionalne okvire te, uz adekvatan angažman nositelja javne vlasti na državnoj i lokalnoj razini, doprinijeti etabliranju zagorskoga zdravstvenog turizma na sve zahtjevnijem i konkurentnijem europskom tržištu.

LITERATURA

Knjige i zbornici radova

1. Goran IVANIŠEVIĆ, "Lječilišne destinacije u Hrvatskoj", Akademija medicinskih znanosti Hrvatske, *Zdravstveno-lječilišne destinacije u Hrvatskoj*, ur. Goran IVANIŠEVIĆ, Zagreb, 2011, 68-80.
2. Nada JACMENICA, Marica NADIH, Jasminka HALUŽAN BARIŠA, "Sakralna arhitektura Krapinsko-zagorske županije", Akademija medicinskih znanosti Hrvatske, *Zdravstveni turizam: zdravlje, voda, kultura*, ur. Goran IVANIŠEVIĆ, Zagreb, 2011, 19-29.
3. Eduard KUŠEN, "Hrvatske zdravstveno-turističke destinacije", Akademija medicinskih znanosti Hrvatske, *Zdravstveno-lječilišne destinacije u Hrvatskoj*, ur. Goran IVANIŠEVIĆ, Zagreb, 2011, 20-26.
4. Damir MILINOVIĆ, "Strategija razvoja lječilišta i specijalnih bolnica za rehabilitaciju u funkciji razvoja zdravstvenog turizma Republike Hrvatske", Akademija medicinskih znanosti Hrvatske, *Zdravstveno-lječilišne destinacije u Hrvatskoj*, ur. Goran IVANIŠEVIĆ, Zagreb, 2011, 46-52.
5. Nenad POPOVIĆ, Ondrej JAŠKO, Sloboda PROKIĆ, *Menadžment interorganizacionih odnosa - outsourcing, strateške alijanse, merđžeri i akvizicije*, Fond "Srpski ekonomski centar", Beograd, 2010.

Članci

1. Nevenka ČAVLEK, Mato BARTOLUCI, Oliver KESAR, Sanja ČIŽMAR, Zvezdana HENDIJA, "Prilog novim odrednicama turističke politike u Hrvatskoj", *Acta turistica Zagreb*, 22/2010, 137-160.
2. Irena ĐOKIĆ, Marijana SUMPOR, "Brownfield redevelopment issues in Croatia", Ekonomski institut Zagreb, *Priovredna kretanja i ekonomska politika*, 20/2010, 57-87.

Strateški, planski i ostali dokumenti

1. Katalog projekata zdravstvenog turizma, Ministarstvo zdravlja, Zavod za zdravstvene usluge u turizmu, 2015.
2. Nacionalni program – Akcijski plan razvoja zdravstvenog turizma, Institut za turizam, 2014.
3. Smjernice razvoja turizma Varaždinske županije, AZRA d.o.o. Varaždin, 2006.

4. Strategija razvoja Krapinsko-zagorske županije, Zagorska razvojna agencija d.o.o. Krapina, Krapinsko-zagorska županija, 2010.
5. Strategija razvoja turizma Republike Hrvatske do 2020. godine, Narodne novine, broj 55/13.
6. Strateški plan razvoja turizma Grada Varaždina do 2020, Institut za turizam, 2013.

Internet

1. <http://artur.d-a-z.hr>, Program Artur, društvo arhitekata Zagreba.
2. www.azra.hr, AZRA d.o.o. Varaždin.
3. www.bolnica-klenovnik.hr, Bolnica za plućne bolesti i TBC Klenovnik.
4. www.croatia.org, Croatian World Network.
5. www.krapina.hr, Grad Krapina.
6. www.novi-marof.hr, Grad Novi Marof.
7. www.investopedia.com, Investopedia.
8. www.kzz.hr, Krapinsko-zagorska županija.
9. <https://sudreg.pravosudje.hr>, Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske Sudski registar.
10. www.zdravlje.hr, Ministarstvo zdravlja Republike Hrvatske.
11. www.mihovljan.hr, Općina Mihovljan.
12. <http://rhzk.hr>, Radio Hrvatsko zagorje – Krapina d.o.o.
13. www.bolnica-novimarof.hr, Specijalna bolnica za kronične bolesti Novi Marof.
14. <http://terme-jezercica.hr>, Terme Jezerčica d.o.o. Varaždin.
15. www.trgonom-ugostiteljstvo.com, Trgonom d.o.o. Novi Marof.
16. www.tzkzz.hr, Turistička zajednica Krapinsko-zagorske županije.
17. www.vecernji.hr, Večernji list d.o.o. Zagreb.
18. <https://hr.wikipedia.org>, Wikipedija.

Propisi

1. Ustav Republike Hrvatske, Narodne novine, brojevi 56/90, 135/97, 8/98 – pročišćeni tekst, 113/00, 124/00 – pročišćeni tekst, 28/01, 41/01 pročišćeni tekst, 55/01, 76/10 i 85/10 – pročišćeni tekst.

SAŽETAK

MOGUĆNOSTI ZA *BROWNFIELD* PROJEKTE ZDRAVSTVENOG TURIZMA U HRVATSKOM ZAGORJU

Kao analiza podataka iz važećih strateških i planskih dokumenata Republike Hrvatske te jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ovaj rad predstavlja prvu dosad objavljenu sistematizaciju potencijala u zdravstvenom turizmu regije s najduljom i kvalitativno najpotvrđenijom tradicijom pružanja zdravstvenih usluga u hrvatskom turizmu. Pregledom zapuštenih i devastiranih lokaliteta na području Krapinsko-zagorske i Varaždinske županije te isticanjem njihovih prednosti i perspektiva, autor je razradio temelje za usmjeravanje kreiranja politike razvoja turizma i zdravstva ovog dijela Republike Hrvatske pozicioniranjem Hrvatskog zagorja kao termalno-turističkog brenda dominantnog u nacionalnim i konkurentnog u međunarodnim tržišnim okvirima.

Ključne riječi: brownfield; zdravstveni turizam; Hrvatsko zagorje.

SUMMARY

THE OPPORTUNITIES FOR *BROWNFIELD* PROJECTS OF HEALTH TOURISM IN HRVATSKO ZAGORJE

As an analysis of the data from the existing strategic and planning documents of Republic of Croatia and local and regional governments, this paper presents the first ever published systematization of potentials in health tourism of the region with the longest tradition and highly acknowledged quality in providing health services in Croatian tourism. By examining abandoned and devastated sites in the Krapina-Zagorje and Varaždin County and highlighting their strengths and perspectives, the author has developed a foundation to guide policy-development of tourism and health care system in this part of the Republic of Croatia positioning Hrvatsko zagorje as a thermal-tourism brand dominant in national and competitive in international trade frame.

Key Words: brownfield; health tourism; Hrvatsko zagorje.