

ZDENKO TUPANJAC, dipl.ing.građ.  
Upravni odjel za prostorno uređenje, Grad Opatija

## PROSTORNO PLANIRANJE KAO PREDUVJET ODRŽIVOG TURISTIČKOG RAZVOJA OPATIJE

Prostorno planiranje ima jednu od najvažnijih uloga u osmišljavanju razvoja Opatije kao mondene turističke destinacije. Ukoliko uvažimo činjenicu, sukladno stavovima razvijenog svijeta, da je prostor ograničen i neobnovljiv, neophodno je prostornom planiranju pristupiti sa stanovišta održivog razvitka, kao jedinog načina koji će nam omogućiti razvoj i očuvanje prirodnih resursa kojima raspolažemo. Moramo nažalost konstatirati da u sustavu prostornog planiranja postoje ogromni zaostaci, uslijed višegodišnjeg neodgovarajućeg pristupa navedenoj problematici, a što je uzrokovalo i nemogućnost kvalitetne obnove postojećih hotelskih kapaciteta unatoč izražene želje različitih investitora za ulaganjem u Opatiju.

Vjerojatno je jedan od uzroka takvom stanju i prelazak iz bivšeg socijalističkog društva i društvenog vlasništva u potpuno novi društveni sustav u kojem vlasništvo ima bitno značajniju ulogu, te se bitno mijenja i pristup prostornom planiranju. U današnjem sustavu prostorno planiranje, koje će omogućiti uravnoteženi razvoj, temelji se na postizanju konsenzusa između vlasnika nekretnina, odnosno gospodarskih čimbenika i jedinice lokalne samouprave koja ima Ustavnu i zakonsku obvezu i pravo da upravlja prostorom. Dakle zadaća lokalne samouprave da kroz sustav prostornog planiranja omogući zadovoljavanje potreba svih segmenata društva, sa naglaskom na zadovoljavanju javnih potreba.

Od 2002. godine bitno se mijenja pristup prostornom planiranju te se krenulo u izradu više prostornih planova, počev od Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja grada Opatije kojom je ograničena mogućnost gradnje na najatraktivnijim dijelovima grada Opatije, kako bi se izmjenama odredbi za provođenje plana onemogućila izgradnja bez planova nižeg reda, odnosno kako bi se u konačnici omogućio održivi razvoj destinacije, te odredile smjernice za izradu planova nižeg reda. Kako su se u izradi Plana uočili značajni nedostaci u osnovnom Planu, prvenstveno razlika u veličini građevinskih područja u tekstualnom i grafičkom dijelu, isto je značajno usporilo izradu navedenog Plana, ali i izradu ostalih planova nižeg reda čija je izrada u tijeku, a to onda u konačnici nažalost utječe i na onemogućavanje gospodarske obnove u željenim rokovima. Da bi se ipak omogućila optimalna obnova prvenstveno hotelskih kompleksa pristupilo se izradi Izmjene i dopune PPUG Opatije kojom bi se odredile smjernice za izradu detaljnih planova uređenja za slijedeće hotele: Kvarner, Imperijal, Zagreb, Kristal, Residenz, Palace, Bellevue, Adriatic i Ambasador,

kojom će se omogućiti obnova i izgradnja pratećih sadržaja koji će upotpuniti cjelokupnu ponudu Opatije, a isto tako omogućila bi se izgradnja sportske dvorane i vodenog parka Thalassotherapie. Ovdje je bitno napomenuti da je jedna od najvećih prepreka ulaganjima u Opatiji, a i u Hrvatskoj, nepostojanje jasnih planova iz kojih bi ulagači mogli jasno razabrati što im je na određenoj lokaciji dozvoljeno graditi, te se ovom izmjenom željelo u što kraćem roku odrediti jasne smjernice za svaku od navedenih zona.

Osim navedenog Plana u izradi su Urbanistički planovi uređenje Opatije i Ičića, kao i Detaljni plan uređenja Ičića i Črnikovice, koji će kroz svoje postavke odrediti lokacije i način rješavanja svih neophodnih sadržaja (luka, lučica, dvorana, skupnih garaža, bazena, plaža, kupališta i dr.). Rok za izradu i donošenje predmetnih planova je kraj ove odnosno početak 2005. godine.

Svim navedenim planovima potrebno je usmjeriti razvoj Opatije maksimalno uvažavajući obilježja iz prošlosti i koristeći pozitivna iskustva. Prvenstveno kroz očuvanje i revitalizaciju ukupne kulturne i prirodne baštine, obnovom postojećih hotela uz povećanje kategorije na 4\* i 5\*, te načinom gradnje koji neće narušiti naslijeđene vrijednosti. Omogućiti kvalitetno povezivanje obalnog pojasa sa prostorom zaleđa i Parka prirode Učka, čije mogućnosti treba optimalno iskoristiti u cilju podizanja kvalitete turističke ponude. Naglasak u planovima staviti i na bitnom poboljšanju ponude sporta i rekreacije, te cjelokupnog asortimana zabave. Osmisliti Opatiju kao ekskluzivnu turističku destinaciju nije moguće bez rješavanja prometnih problema, prvenstveno prometa u mirovanju, odnosno boljim iskorištavanjem prometovanja morem i zrakom, te kvalitetnijim prometnim povezivanjem s ostalim dijelovima Hrvatske.

Na kraju treba napomenuti da je od izuzetnog značaja za iznalaženje najkvalitetnijih rješenja suradnja sa svim stručnim institucijama i pojedincima na ovim prostorima i šire, te korištenje njihovih znanja i iskustava, a sa ciljem pozicioniranja Opatije kao mondene turističke destinacije.