

PRVIH  
30...

ZAVODA ZA  
PROSTORNO  
UREĐENJE  
PRIMORSKO-  
GORANSKE  
ŽUPANIJE

## SURADNJA ZAVODA ZA PROSTORNO UREĐENJE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE I GOSPODARSKIH SUBJEKATA – PRIMJER LOŠINJSKE PLOVIDBE – HOLDINGA D. D.

Đanino SUČIĆ

Đanino SUČIĆ, dipl.oec.,  
predsjednik uprave Lošinjske plovidbe –  
holdinga d. d. Mali Lošinj  
djanino.sucic@losinjpliv.com.hr

### Sažetak

*Tvrtke u holdingu Lošinjske plovidbe sa sjedištem u Malom Lošinj u proteklom su desetljeću naglasak stavile na planiranje razvoja. Sukladno tomu, aktivno su se uključile u javne rasprave prilikom donošenja prostornih planova, ali i u pripremu svojih razvojnih planova. Djelatnost tvrtki kao i njihove lokacije pridonijele su tome da su bile predmetom rasprave i interesa u mnogim prostornim planovima.*

*Radi provedbe poslovnih planova te njihovih usklađivanja s prostornim planovima, kao i tijekom usklađenja prostornih planova više razina, Lošinjska plovidba – holding d. d. surađivala je sa Zavodom za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije upravo radi pribavljanja stručnih mišljenja o pojedinim razvojnim planovima, kao i u njihovom usklađenju s prostorno-planskom dokumentacijom.*

**Ključne riječi:** *Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, Lošinjska plovidba, usklađenje prostornih i poslovnih planova, uravnoteženo poslovno i prostorno planiranje, suradnja u planiranju*

## I. UVOD

Lošinjska plovidba – holding d. d. našla se donošenjem novoga Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja<sup>1</sup> kao i Prostornog plana Primorsko-goranske županije<sup>2</sup> pred izazovom planiranja svojega budućeg razvoja u djelatnostima turizma i brodogradnje putem više tvrtki-kćeri.

Prethodno izrađeni razvojni dokumenti Društva, kao i odredbe planova raznih razina ukazivali su na moguće probleme u realizaciji planova. U želji da se oni predvide i otklone, započela je suradnja sa Zavodom za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije.

Nakon prvobitnih predstavljanja razvojnih planova Lošinjske plovidbe – holdinga d. d., suradnja se nastavila analizom problema i traženjem mogućih rješenja čime su se aktivno bavili djelatnici tvrtke i Zavoda. S obzirom na to da se prostorni planovi donose na dugi niz godina i da je postupak donošenja, kako nalaže Zakon o prostornom uređenju i gradnji<sup>3</sup>, dugotrajan i složen, realizacija zamišljenog nije bila jednostavna.

Dio planova Lošinjske plovidbe – holdinga d. d. bilo je potrebno prilagoditi uvjetima u prostoru, dok su se neke prostorno-planske odredbe u planovima nižeg reda mogle donijeti na način da prihvate postavke poslovnih planova. S obzirom da se PPPUG Malog Lošinja više puta mijenjao odlukama o izmjenama i dopunama te u planovima nižeg reda, bilo je moguće pristupiti usuglašavanju.

Danas, nakon donošenja većine planova nižeg reda, Lošinjska plovidba – holding d.d. upravo zahvaljujući

<sup>1</sup> Prostorni plan uređenja Grada Malog Lošinja (SN 13/08., 13/12., 26/13., 42/14.)

<sup>2</sup> Prostorni plan Primorsko-goranske županije (SN 13/12.)

<sup>3</sup> Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07., 38/09., 55/11., 90/11. i 50/12.)

suradnji sa Zavodom za prostorno uređenje, te razumijevanju i suradnji nadležnih tijela Grada Malog Lošinja, može započeti s provedbom svojih planova.

## 2. OBLICI SURADNJE – GOSPODARSTVA, GRADA MALOG LOŠINJA I ZAVODA ZA PROSTORNO UREĐENJE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE

Kao što je već navedeno u uvodu, Lošinjska plovidba – holding d. d. temeljem je strateških dokumenata koje su izradile tvrtke kćeri za razvoj kampova<sup>4</sup> te hotelsko-nautičkih sadržaja<sup>5</sup> planirala razvoj turističke i brodograđevne djelatnosti.

I tijekom izrade planova te njihovih izmjena, Lošinjska plovidba i izrađivači planova više su puta predstavljali prijedloge planova zainteresiranim tijelima Grada Malog Lošinja, Zavoda za prostorno uređenje, a putem dostupnih medijskih istupa i javnosti.

Namjera je bila usuglasiti interes Lošinjske plovidbe kao investitora i javni interes društvene zajednice. Upravo se različitim planiranjem ekonomskih razvojnih planova te prostornih planova mogu prouzročiti problemi kojih nema u zajedničkom planiranju.<sup>6</sup>

Lošinjska plovidba ovdje je iskoračila iz područja samo ekonomskog planiranja, uviđajući da gospodarstvo, a nadalje turizam raste u prostoru i da se mora poza-

<sup>4</sup> Strategija razvoja autokampova Lošinjske plovidbe – turizam d. o. o., Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu Opatija; voditelj projekta prof. dr. sc. Zdenko Cerović, Opatija, listopad 2010.

<sup>5</sup> Nautica Hotel Resort projekt, izrađivač TC & Partners d. o. o., Rijeka, 2008.

<sup>6</sup> Starc. N. i Črnjar K., *Prostorno planiranje i gospodarska politika – izazovi integracije*, Prostorno planiranje u Primorsko-goranskoj županiji, JU Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, Rijeka, 2011., str. 98-99.

baviti, ne samo svojim razvojem nego razvojem destinacije kao pojavom koja ima svoju gospodarsku, društvenu i prostornu stranu.<sup>7</sup>

U zajedničkom pristupu, analizi problema i traženju rješenja došlo je do prilagođavanja poslovnih planova i planova nižeg reda kao planskih i provedbenih dokumenata, dok je strateški dokument – Prostorni plan Primorsko-goranske županije služio kao strateška osnova. Time je postignuto uravnoteženo prostorno planiranje s poduzetničkim planiranjem.<sup>8</sup>

### 3. LOŠINJSKA PLOVIDBA – HOLDING D. D. I NJEZINI RAZVOJNI PLANOVI

Lošinjska plovdba je tvrtka koja je donedavna obuhvaćala tri osnovne djelatnosti: brodarstvo, brodogradnju i turizam. Brodarsko poduzeće Lošinjska plovdba osnovano je 1958. godine i do danas nastavlja na višestoljetnu tradiciju lošinjskog brodarstva. Brodogradilište ustrojeno kao tvrtka-kći Lošinjska plovdba – Brodogradilište d. o. o., na istom prostoru postoji već više od 160 godina. Početci bavljenja turizmom sežu u 1974. godinu kada je preuzeta marina Privlaka (sada „Yacht club Marina”) te otvoren autokamp Poljana.

Tvrtka je godinama razvijala svoju djelatnost te danas djeluje na više lokaliteta na području Grada Malog Lošinja. Tvrtke u kojima Lošinjska plovdba – holding d. d. ima većinski ili značajan udjel upravljaju brodogradilištem u Malom Lošinju, marinom Y/C Privlaka i

<sup>7</sup> Starc. N. i Črnjar K., *Prostorno planiranje i gospodarska politika – izazovi integracije*, Prostorno planiranje u Primorsko-goranskoj županiji, JU Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, Rijeka, 2011., str. 88.

<sup>8</sup> Vujić, V., *Uravnoteženo prostorno uređenje i poduzetničko planiranje*, Prostorno planiranje u Primorsko-goranskoj županiji, JU Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, Rijeka, 2011., str. 195.

marinom Lošinj – Rujnica, kampovima Poljana, Lopari i Rapoća, dijelom apartmanskog kompleksa Dolac – Nerezine, zračnom lukom Mali Lošinj, brodogradilištem Nerezine, i nekim manjim izdvojenim objektima pretežito ugostiteljske i turističke namjene.

**Razvojni planovi Lošinjske plovdbе.** Radi planiranja razvoja i predviđanja budućih kretanja na turističkim tržištima, uz korištenje vlastitih resursa, Lošinjska plovdba koristila je i vanjske konzultante. Izrađene su i arhitektonsko-urbanističke studije kojima je zadatak bio istražiti mogu li predviđeni zahvati, odnosno objekti i infrastruktura, biti uklopljeni u predviđene zone i postoje li prepreke za realizaciju. Istodobno, predmetne su studije bile polazna osnova za predstavljanje projekata kao i za primjedbe na prostorne planove u donošenju tijekom javnih rasprava.

Osnovni problemi očitivali su se u sljedećem:

- *kamp Poljana* – unijeti sadržaje turističkog naselja u postojeći kamp, uz zadržavanje kampa u smanjenom obuhvatu, kao i uvođenjem sadržaja turističkog naselja (T2);
- *kamp Rapoća* – s obzirom na okolnosti u prostoru, je li taj kamp uopće izdvojena zona turističke namjene ili je sastavni dio naselja;
- *kamp Lopari* – usuglašavanje kapaciteta određenih planovima više razina, pripreme za izradu UPU-a;
- *područje Privlaka – Rujnica* – objedinjavanje u jedinstvenu cjelinu postojećih marina Lošinj – Rujnica i Privlaka te brodograđevne luke,
- *Rujnica* – hotelski kapaciteti na tom području.

**Kamp Poljana.** Postojeći je to kamp osnovan 1974. godine, a danas njime upravlja Uvala Poljana d. o. o. Predviđeno je povećanje kapaciteta u zoni kampa koje obuhvaća 18 ha te je predviđeno 2.160 kreveta. S obzirom na to da se trenutno radi o kampu, a kako je pred-

viđeno da se u budućnosti taj prostor koristi kao turističko naselje (T2) i/ili kamp (T3), bilo je potrebno s posebnom pažnjom planirati sjedinjenje turističkog naselja u postojeći kamp. Ova je zona definirana odredbama UPU-14 Poljana<sup>9</sup>.

Želja je bila zadržati kamp u manjem opsegu (900 kreveta) te ostatak planirati u turističkom naselju u kojem je obvezno planirati 20 % kapaciteta u hotelskom smještaju, a ostatak u vilama, apartmanskim vilama i apartmanima. Rješenje je nađeno na način da se kamp planira u zoni u kojoj nije moguća gradnja čvrstih objekata, a da se objekti stepenasto (prateći konfiguraciju terena) oblikuju orijentirajući se prema obali. Poštovan je dodatni zahtjev gradskog odbora za prostorno planiranje da visine sljemena ne prelaze visinu postojećih borova, za što je napravljena simulacija uz korištenje snimke postojeće vegetacije (snimani su svi borovi i njihova visina).

Prilazni putovi, osim ulaznog u kamp, predviđeni su rubnim dijelom prema naselju Poljana, na način da dio tog puta postaje i pristupna prometnica za razvoj treće zone naselja (što do sada nije bilo moguće).

Uspješnim ispunjavanjem zadanih parametara investitora (kapacitet, namjena), prostorno-planskih odredaba (zone građenja, namjena prema planovima višeg reda) te parametara gradske vlasti (visina objekata, pristupne prometnice itd.), ostvaren je preduvjet za investiranje u ovoj zoni koji bi u konačnici doveo do izgradnje novih objekata više kategorije (\*\*\*\*).

**Kamp Rapoća.** Postojeći je kamp veličine 3,8 ha kategoriziran za 500 osoba. U PPUG Mali Lošinj određen je kao izdvojena zona turističke namjene kapaciteta 400 kreveta; ta je zona bila predviđena i kao izdvojena u Prostornom planu Primorsko-goranske županije.

<sup>9</sup> UPU – 14 „Poljana”, Grad Mali Lošinj (SN 36/12.)

Međutim, za pravilno planiranje ove zone bilo je potrebno napraviti neke preinake, prije svega imajući na umu da je kamp Rapoća, kao mali kamp, u samom naselju Nerezine. Stoga su postojale okolnosti koje su utjecale na nemogućnost planiranja izdvojene zone, ne samo zbog veličine, već i zbog drugih elemenata povezivanja i cjeline naselja. Isto tako, predviđeni kapacitet bio je manji od već postojećeg kroz rješenje o kategorizaciji. Stoga je argumentirano i prihvaćeno da kamp postane turistička zona unutar naselja Nerezine. Na taj je način investitoru omogućeno investiranje u kvalitetu i namjenu kampa određenu studijom FMTU-a, kao i planiranje prometnih rješenja primjerenijeg današnjim potrebama turista. Ovim manjim izmjenama ispunili su se uvjeti predviđeni u studiji isplativosti investiranja u kamp Rapoća, ali i razvoj rubnih zona naselja.

**Kamp Lopari.** Postojeći je kamp i turističko naselje, u prethodnim prostorno-planskim dokumentima (iz '80-ih i '90-ih) predviđen kao kamp i naselje kapacitetom 4.000 kreveta. S obzirom na to da je kamp tijekom '90-ih zbog objektivnih okolnosti postizao daleko manju popunjenost, izmijenjen je kapacitet kampa na 1.400 kreveta. Treba napomenuti je da je površina kampa 30 ha, što je pri korištenju za samo 1.400 korisnika nerentabilno.

Dokazivanje Lošinjske plovidbe i primjedbe u javnoj raspravi prihvaćene su u Prostornom planu Primorsko-goranske županije (PP PGŽ), no slučaj je htio da su IV. izmjene PPUG Mali Lošinj donesene u srpnju 2013. godine, u krajnjem roku prije početka obveze ponovljene javne rasprave. Prostorni plan Primorsko-goranske županije bio je pripravan za donošenje i prije tog termina, ali nije mogao biti donesen sve do rujna 2013. jer nije postojala državna strategija. To je razlog što predložene izmjene odredbi o kampu Lopari nisu mogle biti uvrštene u PPUG Mali Lošinj, iako su prihvaćene u PP PGŽ. Planovi su konačno usklađeni prilikom donošenja V. izmjena PPUG Mali Lošinj u

prosincu 2014. što je za godinu i pol odgodilo poslovne planove Lošinjske plovidbe.

Trenutno je u tijeku postupak izrade UPU-17 koji definira ovo područje na kojem će biti razvijen kamp visoke kategorije (barem \*\*\*\*) i postojeće turističko naselje. Kapacitet kampa biti će 3.100 kreveta na 30 hektara.

**Područje Privlaka – Rujnica.** Sadašnji kompleks koji obuhvaća područje brodogradilišta, brodogradilišne luke, marine Privlaka i marine Lošinj – Rujnica, razvojni planovi Lošinjske plovidbe vide kao jedinstvenu cjelinu nautičko-servisnog centra sa servisnim, komercijalnim i ugostiteljskim sadržajima. S obzirom na to da su na predmetnom području tri gospodarsko-tehničke cjeline, tri različite koncesije (državne koncesije za brodograđevnu luku i luku nautičkog turizma marina Lošinj – Rujnica, te županijska koncesija za luku nautičkog turizma marina Y/C Privlaka), te pomorski put koji kroz kanal Privlaka spaja istočnu i zapadnu obalu Lošinja, ovo je područje bilo značajan izazov za izradivače gospodarskih studija, urbanističkih simulacija, a u konačnici i za prostorno planiranje. Poslovni planovi razvoja ove zone započeli su u konačnom, današnjem obliku već 2006. godine i dovršeni do 2008. godine. U zadnjih sedam godina traje postupak predlaganja i primjene ovih planova u sve razine prostorno-planske dokumentacije.

Naime, na tom se području želi ostvariti ukupno 380 vezova raspoređenih u više bazena (u konačnici su tri bazena) te brodograđevnu luku. Vezovi bi se rasporedili na način da južni bazen služi za privez megajahti i većih plovila. Sjeverno je brodograđevna luka koja postaje servisni centar sa suhim dokom od 100 metara i travel liftom nosivosti 450 tona. U pozadini ostaju hale za servis brodova. Nužno je napomenuti da se ovime tradicija lošinjske brodogradnje nastavlja prilagodbom novim tehnologijama, unaprjeđujući procese

rada i stvarajući preduvjete za servis kompleksnijih plovila više vrijednosti (uglavnom namijenjenih razonodi) te na taj način pridonoseći nautičkoj ponudi. Dalje, prema sjeveru, razvijaju se dva bazena nautičke luke, jedan od brodograđevne luke do kanala Privlaka, te drugi od kanala Privlaka obalom Rujnice do kraja zone obuhvata.

Dodatni izazov u usklađenju ukupne prostorno-planske dokumentacije bio je u tome što je prilikom izrade PPUG Mali Lošinj područje obale Rujnice predviđeno kao dio luke otvorene za javni promet županijskog značenja (bazen luke Mali Lošinj), iako je već u vrijeme donošenja prostornog plana to područje bilo koncesionirano navedenom državnom koncesijom. Zbog toga se pojavio problem i prilikom proširenja lučkog područja luke Mali Lošinj jer su se granice područja preklapile pa je bilo potrebno istodobno uskladiti prostorno-plansku dokumentaciju Grada Malog Lošinja i predloženu odluku o proširenju luke Mali Lošinj.

**Hotelski kapaciteti Rujnica.** Na području Privlaka – Rujnica, kao dodatak marinama i nautičko-servisnom centru, planiran je razvoj hotelskog kapaciteta s 250 ležajeva. U tu svrhu unutar cjelokupnog područja pojavila se potreba za zasebnim smještajnim kapacitetima hotelskog tipa. Područje namijenjeno hotelskim sadržajima je nekadašnja, danas ruševna, tvornica ribljih konzervi te se ovdje zamislilo zamijeniti, unutar sličnih volumena, derutne zgrade novim kapacitetima.

Posebno je bilo zahtjevno sjediniti hotelski sadržaj ovog kapaciteta u građevno područje naselja Mali Lošinj te je za to bilo potrebno odredbe unijeti u PPUG Mali Lošinj i UPU-9 Mali Lošinj.

#### 4. UTJECAJ PROSTORNOG PLANA PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE I ZAVODA ZA PROSTORNO UREĐENJE NA GOSPODARSTVO

Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije kao izrađivač Prostornog plana Županije ima značajan utjecaj na razvoj gospodarstva. Već u prethodnim raspravama i prikupljanju prethodnih podataka i studija može se ustanoviti prostorna i društvena opravdanost određenih gospodarskih planova. Odgovornost Zavoda u izradi Prostornog plana Županije jest u tome da predvidi, ne kakve će biti buduće odluke, već kakav će odraz u budućnosti imati današnje odluke.<sup>10</sup>

Mali Lošinj kao administrativna jedinica odlučio se za koncept održivog razvoja, čemu teži i Prostorni plan Primorsko-goranske županije. Lošinjska plovidba se u svojim razvojnim planovima pokušala spojiti u viziju destinacije u kojoj djeluje. Posebnost turizma jest u tome da snažno ovisi o svom prostornom okruženju dok istodobno tom istom okruženju prijete svojim razvojem.<sup>11</sup>

Zavod se u ovom slučaju postavio kao stručna i strateška razina koja je analizirajući predloženo prihvatila postavke koje je ocijenila prihvatljivim za društvo i okoliš. Visoka razina suglasnosti na lokalnoj razini kao i u samoj Lošinjskoj plovidbi pokazala je da je ovakav koncept suradnje polučio dobre rezultate i postavio pretpostavke razvoja koje su održive, ali istodobno i fizibilne za društvo.

Usuglašavajući potrebe Lošinjske plovidbe kao poduzetnika, s interesima razvoja lokalne i regionalne zajednice, razvijen je model etičkog upravljanja, ne samo tvrtkom, već i razvojem društvene zajednice.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Črnjar, M., Črnjar, K., *Menadžment održivog razvoja*, 2009., str. 189.

<sup>11</sup> idem, str. 41.

<sup>12</sup> idem, str. 184.

#### 5. ZAKLJUČAK

Navedeni primjeri iz prakse zorno prikazuju razinu složenosti problematike s kojom se susrela Lošinjska plovidba prilikom stvaranja preduvjeta za realizaciju razvojnih planova tvrtki u sastavu Holdinga. Dodatno treba napomenuti da je dinamika izrade i prihvaćanja prostornih planova zadana, i često se poslovni planovi razvijaju brže od dopuštene dinamike izrade prostornih planova.

Stoga greške, krivi proračuni, okolnosti na koje se ne obrati pozornost, pa čak i vremenska neusklađenost donošenja planova (kao u primjeru kampa Lopari) mogu biti iznimno otegotne okolnosti, a ponekad i presudne za uspjeh ili neuspjeh određenoga poslovnog plana.

Želeći u što je moguće većoj mjeri otkloniti upravo navedene prijetnje uspješnom razvoju tvrtke, Lošinjska plovidba koristila je u svakom od navedenih primjera suradnju i savjete Zavoda za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, imajući u vidu da je jedna od zadaća Zavoda nadzor nad usklađenošću planova više razina, a upravo je usklađivanje planova bio jedan od temeljnih preduvjeta daljnjeg razvoja tvrtke.

S obzirom na razne izvođače planova kao i razna tumačenja pojedinih planova i njihovih odredaba, bilo je iznimno važno, a nadasve korisno, imati ustanovu koja se na dosljedan i stručan način odnosi prema prostorno-planskoj dokumentaciji kao i održivom razvoju regije te smo na taj način višegodišnje napore priveli kraju i danas možemo dalje razvijati poslovne planove koje smo usuglasili.

## LITERATURA

1. Črnjar M., Črnjar, K. (2009.), *Menadžment održivog razvoja*, Glosa, Rijeka
2. Nautica Hotel Resort projekt, (2008.), izrađivač TC & Partners d. o. o., Rijeka,
3. Prostorni plan Primorsko-goranske županije (SN 13/12.)
4. Prostorni plan uređenja Grada Malog Lošinja (SN 13/08., 13/12., 26/13., 42/14.)
5. Starc N., Črnjar, K. (2011.), *Prostorno planiranje i gospodarska politika – izazovi integracije*, u: *Prostorno planiranje u Primorsko-goranskoj županiji*, JU Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, Rijeka
6. Strategija razvoja autokampova Lošinjske plovidbe – turizam d. o. o., (2010.), Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu Opatija, voditelj projekta prof. dr. sc. Zdenko Cerović, Opatija
7. UPU – 14 „Poljana”, Grad Mali Lošinj (SN 36/12.)
8. Vujić V. (2011.), *Uravnoteženo prostorno uređenje i poduzetničko planiranje*, u: *Prostorno planiranje u Primorsko-goranskoj županiji*, JU Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, Rijeka
9. Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07., 38/09., 55/11., 90/11. i 50/12.)