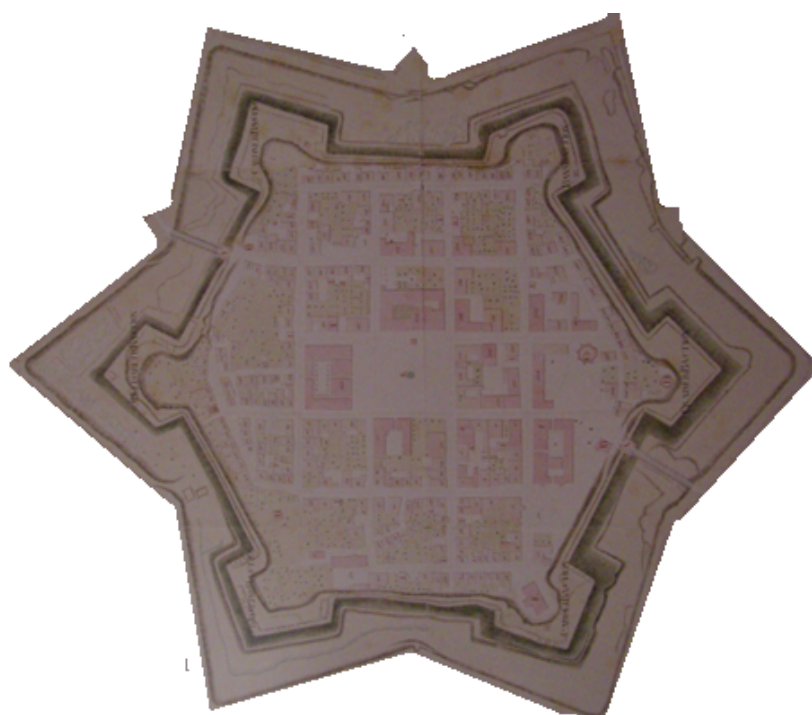




HAD  
RIAN

# **POSEBNA STRUČNA PODLOGA ZA UPU KARLOVAČKE ZVIJEZDE - EKONOMSKO VREDNOVANJE**



**Izradio: HADRIAN d.o.o. Zagreb**

**Zagreb, 2014.-2017.**

**Stručnu podlogu izradio**

**HADRIAN d.o.o. Zagreb**  
**10000 Zagreb, Tućanova 4**

**Za izrađivača**

**Dr. sc. Jadran Antolović**  
**direktor**

**Hadrianov tim:**

Dr. sc. Jadran Antolović, voditelj tima  
Stella Antolović, spec. univ. oecc., članica tima  
Miran Šoić, dipl. oecc., član tima  
Irma Huić, dipl. arh., članica tima

Stručna podloga ekonomskih obilježja za UPU «Zvijezda» u Karlovcu izrađena je po narudžbi Urbanističkog zavoda Grada Zagreba, a temeljem ugovora zaključenog 06. ožujka 2014., te je sukladno članku 7. Naručitelju isporučeno deset (10) primjeraka stručne podloge, te CD sa digitalnim zapisom dokumenta u formatu PDF.

Zagreb, 10. travnja 2017.

# POSEBNA STRUČNA PODLOGA ZA UPU KARLOVAČKE ZVIJEZDE - EKONOMSKO VREDNOVANJE

## SADRŽAJ

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. UVOD .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2. KULTURNO POVIJESNA CJELINA KARLOVAČKE ZVIJEZDE – BAŠTINSKA<br/>OBILJEŽJA I VRIJEDNOSTI .....</b> | <b>6</b>  |
| <b>3. EKONOMSKO VREDNOVANJE KULTURNO POVIJESNE CJELINE ZVIJEZDE.....</b>                               | <b>9</b>  |
| <b>Vlasnička struktura.....</b>  | <b>9</b>  |
| Javno vlasništvo .....   | 9         |
| Privatno vlasništvo .....  | 10        |
| <b>Stanje građevina i komunalne infrastrukture.....</b>  | <b>11</b> |
| Stanje građevina .....   | 11        |
| Stanje komunalne infrastrukture na prostoru Zvijezde .....   | 12        |
| <b>Namjena građevina .....</b>   | <b>14</b> |
| Odnos stambene i poslovne namjene.....   | 14        |
| Stambeni prostori .....  | 14        |
| Poslovni prostori .....  | 16        |
| <b>Dosadašnja ulaganja iz javnih izvora u očuvanje kulturno povijesne cjeline .....</b>                | <b>17</b> |
| Ulaganja u očuvanje iz proračunskih sredstava .....  | 17        |
| Spomenička renta .....   | 18        |
| <b>Ekonomske vrijednosti kulturno povijesne cjeline Zvijezde.....</b>                                  | <b>19</b> |
| Vrijednost nekretnina i kvaliteta baštine .....  | 20        |
| Tržišna vrijednost nekretnina .....  | 20        |
| Zvijezdu čine bastioni i opkopi.....   | 20        |
| Stanovanje i kvaliteta života .....  | 22        |
| Stambeni prostor i zadovoljstvo uvjetima stanovanja .....  | 23        |
| Ocjena stanovanja u Zvijezdi .....   | 25        |
| Ocjena razine osobnog standarda .....  | 27        |
| Izvori prihoda i spremnost na ulaganje u stambeni prostor.....   | 29        |
| Ukupna ocjena standarada stanovanja i prijedlozi za nove sadržaje na prostoru Zvijezde.....            | 30        |
| Poslovna aktivnost i zapošljavanje .....   | 32        |
| Obnova i revitalizacija smanjiti će broj nezaposlenih .....  | 32        |
| Trgovi i ulice – „krvotok“ Zvijezde .....  | 33        |
| Plan upravljanja i program revitalizacije .....  | 36        |
| Plan upravljanja .....   | 36        |
| Program revitalizacije .....   | 37        |
| Jedinstvenost Zvijezde vrijednost za turizam.....  | 37        |

#### **4. PRIMJERI DOBRE PRAKSE..... 41**

##### **Primjeri dobre prakse u strateškom (projektnom) pristupu obnovi i revitalizaciji ..... 41**

SAD, Nacionalni program glavne ulice (National Main Street Program)..... 41

Irska, Dublin: strategija revitalizacije kulturno povijesne cjeline ..... 42

##### **Primjeri tvrđava – kulturno povijesnih cjelina u kojima je zastupljeno stanovanje ..... 44**

Finska, Tvrđava Suomenlinna ..... 44

Republika Francuska, Tvrđava Besancon ..... 45

Kraljevina Nizozemska, Tvrđava Bourtange ..... 46

Ruska Federacija, Tvrđava sv. Petra i Pavla u St. Petersburgu ..... 46

#### **5. PRIJEDLOG PROJEKTA OBNOVE I REVITALIZACIJE KULTURNO POVIJESNE CJELINE ZVIJEZDE ..... 47**

##### **Polazišta ..... 48**

Pravni okvir ..... 48

Glavni dionici ..... 49

Organizacija koja upravlja projektom obnove i revitalizacije ..... 50

Promocija vrijednosti i mogućnosti ..... 52

Cjelovito očuvanje baštinskih vrijednosti ..... 54

SWOT analiza o obnovi i revitalizaciji Zvijezde ..... 54

Ekonomsko restrukturiranje ..... 55

##### **Ekonomske aktivnosti ..... 56**

Obnova Zvijezde ..... 57

Obnova građevina ..... 57

Obnova komunalne infrastrukture ..... 57

Upravljanje očuvanjem Zvijezde ..... 58

Revitalizacija Zvijezde ..... 59

Zvijezda kao turistička atrakcija ..... 62

##### **Ekonomske koristi ..... 62**

Financiranje obnove sredstvima EU fondova ..... 62

Otvaranje novih poslova ..... 63

Povećanje vrijednosti nekretnina ..... 63

Otvaranje mogućnosti za povećanje prihoda, poreznih davanja i dodane vrijednosti ..... 63

Nematerijalne koristi ..... 64

##### **Ekonomski učinci ..... 64**

Izravni učinci ..... 64

Neizravni učinci ..... 65

Inducirani učinci ..... 65

#### **6. PREPORUKE..... 66**

Popis slika ..... 68

Popis tablica ..... 68

## 1. Uvod

"Iza fizičkog oblika i vanjskog izgleda grada leže gospodarske i društvene snage koje su stvorile ulice i građevine. Svaka rasprava o dizajnu mora ili to uvidjeti na samom početku, ili ostati potpuno subjektivnom." Kao što je Sir William Holford u svom radu posvećenom urbanizmu i prostornom planiranju konstatirao, za svako razumijevanje ili pak objektivno sagledavanje grada, pa tako i građevina, nužno je poznavati gospodarske i društvene snage koje su zaslužne za nastanak građevina, ulica i gradova. Stoga svatko tko želi mijenjati ili pak očuvati naslijeđene građevine, ulice i gradove mora prvotno istražiti njihovu povijest, odnosno dosadašnji "život". Podržavajući takav stav možemo samo konstatirati da je nužnost prethodnog razumijevanja nastanka još i veća kada se radi o očuvanju građevina koje imaju status kulturnog dobra.

Kao što konzervatorskom vrednovanju prethode odgovarajuća istraživanja, isti je slučaj i s ekonomskim vrednovanjem. Istraživanja koja prethode ekonomskom vrednovanju nepokretnoga kulturnog dobra, moraju dati odgovarajuće odgovore, koji će ukazati na mogućnosti produženja ekonomskog života dobra u cilju stvaranja povoljnijih uvjeta za njegovo očuvanje.

Ekonomsko vrednovanje u svojoj osnovi mora stoga kao prvo nastojati utvrditi sile koje upravljaju evolucijom građevine, u našem slučaju kulturno povijesnom cjelinom Zvijezde. Sve gospodarske sile koje utječu na taj proces mogu se iskristalizirati na razini svakog pojedinog dobra, odnosno građevine. Prilikom analize raznih utjecajnih čimbenika uz analizu pojedinih građevina treba prepoznati i one koji određuju način korištenja još neizgrađenog lokaliteta unutar zaštićenog područja. Odgovore na ova pitanja moramo potražiti u analizi životnog ciklusa svake od građevina, odnosno kulturno povijesne cjeline Zvijezde, kako bismo bili u stanju pokrenuti proces revitalizacije na razini pojedinačne građevine, odnosno cjeline.

Stoga ćemo se kao prvo usmjeriti na istraživanje ekonomske vrijednosti Zvijezde analizirajući pri tome vlasničku strukturu koja upravlja pojedinačnim građevinama kako bismo definirali dionike koji su odlučni za njihovo očuvanje, a time i njihovu ekonomsku vrijednost. Sama ekonomska vrijednost proizlazi iz stanja građevine i njezine trenutne namjene, kao što će buduća vrijednost biti rezultanta njezinog stupnja očuvanosti i njezine namjene. Sagledavajući ekonomsku vrijednost kulturno povijesne cjeline ona može predstavljati tek puki zbir ekonomske vrijednosti građevina na njezinom području na koji će značajnije utjecati stanje komunalne infrastrukture i način korištenja javnih prostora ulica i trgova ili može kao cjelina generirati dodatnu ekonomsku vrijednost koju najčešće prepoznamo kao turističku atraktivnost.

Utvrđena ekonomska vrijednost kao i potencijalne vrijednosti biti će osnova za izradu prijedloga modela gospodarenja kulturno povijesnom cjelinom Zvijezde, odnosno smjernicama za projekt obnove i revitalizacije. Dakako da će pri tome biti razmotrena pa i djelom primijenjena iskustva i dobra praksa inozemnih i hrvatskih sličnih iskustava.

Prijedlog projekta obnove i revitalizacije kao prva faza uspostave modela gospodarenja prepoznati će ekonomske aktivnosti, koristi i učinke koji se mogu ostvariti ukoliko se primjeni osmišljen način upravljanja kulturno povijesnom cjelinom Zvijezde.

## 2. Kulturno povijesna cjelina karlovačke Zvijezde – baštinska obilježja i vrijednosti

Najznačajniji dio kulturno-povijesne urbanističke cjeline Karlovca je područje unutar zone „A“ koje obuhvaća najstariju jezgru grada, tzv. Zvijezdu, omeđenu vanjskim rubom šanca grada - tvrđave. Ona ima izuzetnu vrijednost jer je i prvi izgrađeni „idealni“ grad u duhu renesansnog shvaćanja obrambenog i životnog prostora, projektiran prema načelima renesansne arhitekture sa simetričnim kompozicijama primijenjenim na planiranje grada. Zajedno s kasnije izgrađenim gradovima Nove Zamky i Palmanova, predstavlja stilski čist primjer renesansne arhitekture u Europi i svijetu.

Gradnja strateške vojne tvrđave, radi obrane od prodora Turaka, započela je između rijeka Kupe i Korane 13. srpnja 1579. godine, pod vodstvom graditelja Martina Gambona. Dan početka gradnje i danas se slavi kao rođendan Karlovca. Tvrđava je izgrađena u obliku šesterokrake zvijezde s ortogonalnim rasterom 12 ulica, simetričnim stambenim blokovima oko centralnog trga s javnim funkcijama, obodnim zemljanim bedemima ojačanim na krakovima zidanim bastionima te okolnim šancem i glacisom, koji su prilagođeni obrambenim sustavima onovremene ratne tehnike.



Slika 1. Karlovačka Zvijezda u XVIII stoljeću

Zvijezda je, do danas, zadržala konturu vanjskog fortifikacijskog sustava, sačuvana je stambena i javna namjena građevina unutar povijesne jezgre, kao i kasnije nastale povijesne ceste Karolina, Jozefina i Lujzijana koje su je povezivale s okolnim prostorom, a jugoistočno uz Koranu, širi se zaštićeno područje (dio zone „B“ i „C“) - zelena rekreacijska zona grada.

Karlovačka „Zvijezda“ s prepoznatom ortogonalnom strukturom komunikacija, ostacima fortifikacije, još uvijek prisutnom tipološkom gradnjom stambenih kuća

povijesnih razdoblja unutar zadanih blokova, centralnim trgom omeđenim vojnim i sakralnim građevinama, predstavlja prepoznate ostatke fortifikacijske i građevinske posebnosti, unatoč promjenama u oblikovanju prostora uvjetovanog ekonomskim potrebama tijekom 18. i 19. stoljeća te djelomično realiziranim regulatornim osnovama početkom 20. st. Uzroci odumiranja povijesnog centra počinju od 60-tih godina 20. st. kad se prostorno planskim mjerama trgovački, upravni i kulturni sadržaji premještaju u jugoistočni dio grada, zastarjeloj infrastrukturi, staroj i sociološki ugroženoj populaciji i „getoizaciji“ vojnih građevina. Pokušaj spašavanja povijesnog centra od daljnjeg propadanja građevinskog fonda pokušali su pronaći stručnjaci Instituta za povijest umjetnosti kao nositelji multidisciplinarnih studija<sup>1</sup> obnove Zvijezde (arhitektonske, urbanističke, povijesno umjetničke, sociološke, restauratorske) sa zaključkom o aktivnom pristupu obnovi povijesnih građevina i urbanih

<sup>1</sup> Dokumentacija za valorizaciju, zaštitu i urbanističko korištenje građevnog tkiva unutar Zvijezde iz 1979. godine, izradio Centar za povijesne znanosti – Odjel za povijest umjetnosti iz Zagreba

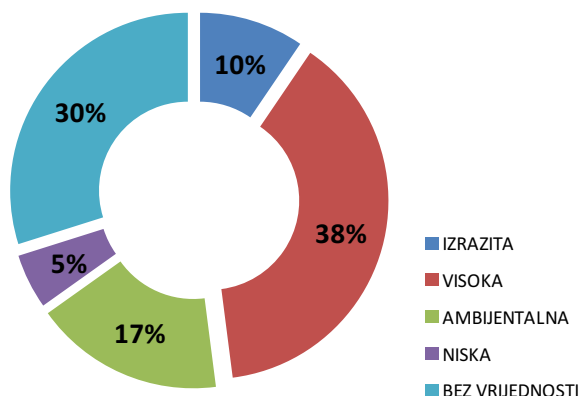


struktura, pod nadzorom stručnjaka konzervatora, a Karlovac postaje pilot projekt obnove povijesnih središta u okviru zemalja Alpe-Jadran. U onovremenom socijalističkom sistemu po prvi put su se predlagali sadržaji koji će odgovarati samoodrživom uređenju građevina, u suradnji s Gradom predlagale su se zakonske mjere za očuvanja i rekonstrukcije izvornih struktura i oblikovanja građevina ali i mjere koje će pomoći u oživljavanju povijesnog centra, iniciralo osnivanje novčanog fonda za beskamatno kreditiranje građana koji ulažu u obnovu kuća sukladno propozicijama zaštite, predlagalo uklanjanje sadržaja koji ne odgovaraju životu u povijesnim centrima (vojska, industrija!). Iniciralo se osnivanje tijela-Odbora za revitalizaciju sastavljenih od predstavnika strukovnih organizacija s ciljem praćenja programa rada i strukovne pomoći u operativi. Kako je u Domovinskom ratu stradalo ili uništeno preko stotinu građevina (u zaštićenoj zoni Zvijezde), a od nadležnih ministarstava izostala je materijalna pomoć dostatna za njihovu sustavnu zaštitu, ratne štete vidljive su i danas na pročeljima i parternoj zoni. Do 2000-te godine izvodile su se hitne intervencije zaštite, dovršena obnova Zorindoma, i Gradskog poglavarstva, a po predaji vojnih građevina (u Radićevoj broj 8 i 10) u vlasništvo Grada, uređen je prostor za potrebe Trgovačko ugostiteljske škole. Prva strateška odrednica razvoja Grada donijeta je 2003. godine s pravcima razvoja: grada kao industrijsko obrtničkog središta, turističko rekreativnog i veleučilišnog središta. U posljednjih dvadesetak godina, a osobito nakon Domovinskog rata, Grad Karlovac i karlovačka Zvijezda, osim što vode obnovu ratom uništenih građevina, susreću se s velikim društvenim i socijalnim promjenama u strukturi stanovništva (staračko stanovništvo, socijalni slučajevi, doseljenici iz ruralnih područja), koje se očituju u smanjenom interesu za zaštitu i očuvanje kulturne baštine. Određeni blokovi odraz su teškog socijalnog statusa stanovništva, ali i neriješenih imovinsko-pravnih odnosa koji onemogućavaju inicijative bilo koje vrste.

Prema stavu nadležnog konzervatorskog odjela građevinski fond karlovačke Zvijezde nije nepoznanica. Urbanistička matrica je poznata i definirana, za uklonjene građevine propisuju se posebni uvjeti građenja, a za manji broj interpolacija određeno je provođenje natječaja na temelju konzervatorskih studija. Stoga je prioritetan zadatak obnova pojedinih građevina i planska revitalizacija karlovačke Zvijezde, odnosno njezinih prostora. Svrha revitalizacije Zvijezde je vratiti novi život u povijesnu strukturu novim sadržajima i uređenim prostorima i na taj način privući stanovništvo, poduzetnike te domaće i tranzitne posjetitelje i stvoriti atraktivni grad za život, poduzetništvo i razvoj turizma.

Nužnost revitalizacije Zvijezde od najvećeg je značaja za grad Karlovac. Sadašnje stanje graditeljskog fonda izrazito je ugroženo u više međuovisnih aspekata što ih je potrebno interdisciplinarno utvrditi prema najvišim kriterijima struke. Povijest grada, smisao njegova nastanka baš na ovom prostoru, te kontinuitet njegove opstojnosti i vitalnosti, kao i urbanističko i arhitektonsko oblikovanje, počivaju u velikoj mjeri na njegovoj vojnoj i obrambenoj funkciji. Danas vojna funkcija grada gotovo potpuno izlazi iz gabarita gradskog tkiva, međutim, nužno je očuvati određeni oblik njezine prisutnosti u prostoru revitalizacijom i prenamjenom vojnih građevina u povijesnom tkivu grada (Oružana i Velika vojarna, garnizonska vojarna u ul. P. Miškine, Bosanski magazin).

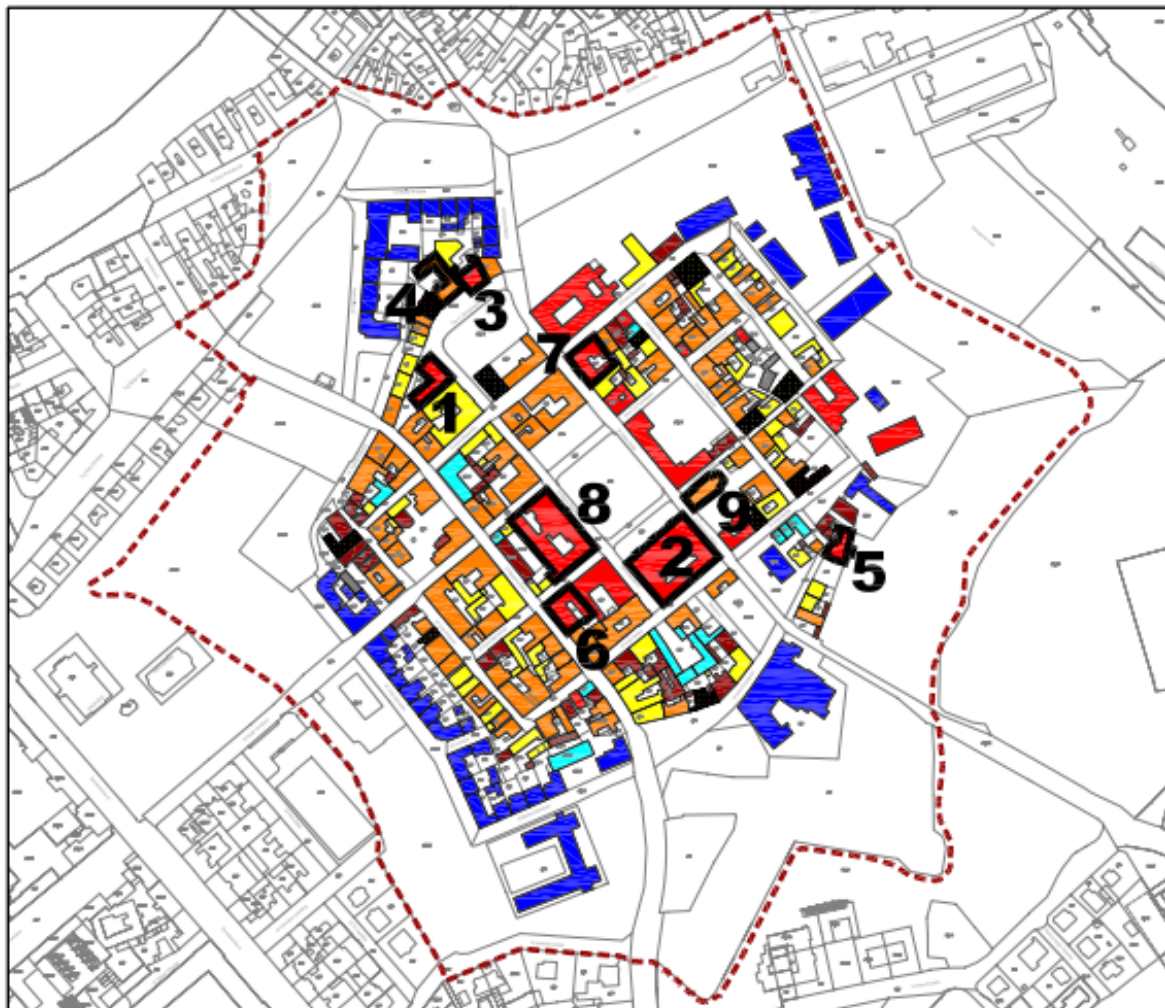
**Broj građevina u odnosu na baštinsku vrijednost**





## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "ZVIJEZDA"

### 6. KONZERVATORSKA STUDIJA - VALORIZACIJA GRAĐEVINA



#### VALORIZACIJA GRAĐEVINA

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | GRANICA UPU-a                         |
|  | IZRAZITA                              |
|  | ARHITEKTONSKO AMBIJENTALNA            |
|  | AMBIJENTALNA                          |
|  | NIŽE AMBIJENTALNA                     |
|  | BEZ VRIJEDNOSTI                       |
|  | NEUKLOPLJENO OBLIKOVANJE              |
|  | NEUKLOPLJENO U POVJESNU MATRICU       |
|  | SRUŠENO S VALORIZACIJOM PRIJE RUŠENJA |
|  | REGISTRIRANE POJEDINAČNE GRAĐEVINE    |

#### Popis zaštićenih kulturnih dobara:

Kulturno – povijesna cjelina grada Karlovca, Z-2993

1. Zgrada gradskog muzeja, Strossmayerov trg 7, Z-3084
2. Zgrada velike vojarnje, Trg bana Jelaića, Z-3553
3. Zgrada, Strossmayerov trg 1, Z-266
4. Zgrada, Strossmayerov trg 2, Z-4804
5. Zgrada, I. Kukuljevića 20, Z-265
6. Palača Drašković, Radićeva ulica 15, Z-5505
7. Palača Gutterer, Banjavčičeva ulica 14, Z-4547
8. Crkva Presvetog Trojstva s franjevačkim samostanom, Z-267
9. Crkva svetog Nikole, Z-5605



### 3. Ekonomsko vrednovanje kulturno povijesne cjeline Zvijezde

Postupak ekonomskog vrednovanja Zvijezde kao kulturno povijesne cjeline obuhvaća četiri prethodne analize koje sagledavaju sve građevine koje se nalaze na prostoru Zvijezde, a to su analiza:

- vlasničke strukture,
- stanja građevina i infrastrukture,
- namjene građevina i prostora u Zvijezdi, te
- upravljanja kulturno povijesnom cjelinom.

#### Vlasnička struktura

Od 252 građevine na prostoru Zvijezde 77% nalazi se u privatnom vlasništvu, 19% u javnom vlasništvu i 4% u crkvenom vlasništvu.

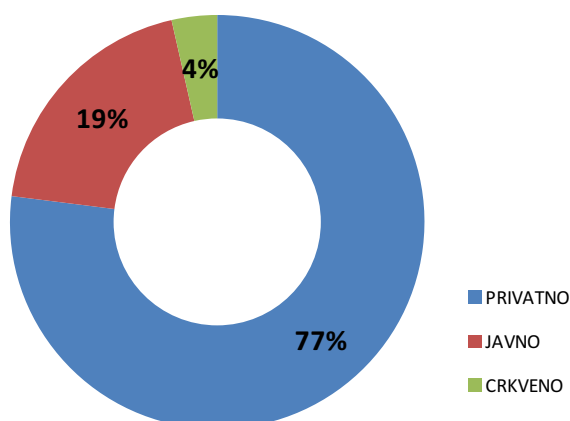
Ukoliko nadalje analiziramo građevine u javnom vlasništvu lako je uočiti zastupljenost tri vlasnika, a to su Republika Hrvatska sa 21 građevinom, Karlovačka županija sa 3 građevine i Grad Karlovac sa 20 građevina.

Iako je brojčano 3/4 građevina u privatnom vlasništvu kada se usporede prostori po njihovoj veličini, tada vidimo kako od ukupnih 118.024,45 četvornih metara 47% prostora je u privatnom vlasništvu, 48,88% čine javni prostori, dok su 4,12% prostori u crkvenom vlasništvu.

#### Javno vlasništvo

Prostor u javnom vlasništvu ima površinu od 57.689,08 četvornih metara, od čega je u gradskom vlasništvu 12.055,31 četvornih metara ili 20,90%, u državnom vlasništvu 29.885,77 četvornih metara ili 51,80%, a u županijskom vlasništvu 15.748,00 ili 27,30%.

Broj građevina u odnosu na vlasništvo



Prostor u odnosu na vlasništvo

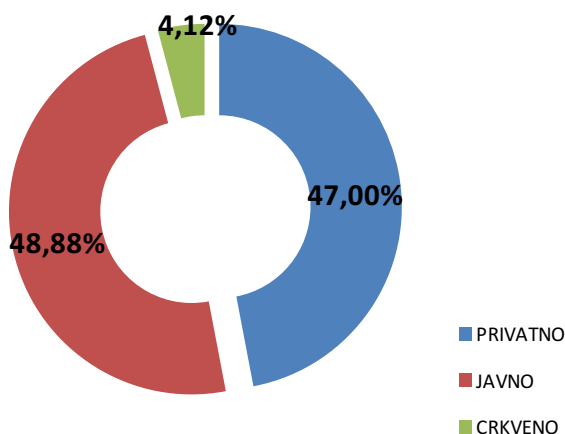


Tabela 1. Vlasnička struktura prostora u Zvijezdi

|                 |                   |                |                |
|-----------------|-------------------|----------------|----------------|
| <b>UKUPNO</b>   | <b>118.024,45</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |
| <b>PRIVATNO</b> | <b>55.469,08</b>  | <b>47,00%</b>  | <b>47,00%</b>  |
| <b>JAVNO</b>    | <b>57.689,08</b>  | <b>48,88%</b>  |                |
| GRADSKO         | 12.055,31         | 20,90%         | 10,21%         |
| DRŽAVNO         | 29.885,77         | 51,80%         | 25,32%         |
| ŽUPANIJSKO      | 15.748,00         | 27,30%         | 13,34%         |
| <b>CRKVENO</b>  | <b>4.866,29</b>   | <b>4,12%</b>   | <b>4,12%</b>   |

Već i ova razina analize ukazuje na važnost javnih vlasnika: Države, Županije i Grada i njihov stav prema građevinama u njihovu vlasništvu. Dakako, javni vlasnik sa najvećim brojem građevina (21) je Republika Hrvatska koje čine 25,32 % ukupnog prostora u građevinama Zvijezde. Ako pri tome znamo da su upravo te građevine većim dijelom u lošem stanju postaje vrlo jasno koliki utjecaj Država ima na zatečeno stanje Zvijezde kao spomeničke cjeline, te koji će utjecaj imati na projekt njezine obnove i revitalizacije.

## Privatno vlasništvo

Prostori u 175 građevina na prostoru Zvijezde koji se nalaze u privatnom vlasništvu čine 47% ukupnih prostora, odnosno 55.584 četvorna metra. Od tog prostora 34.100,31 četvorna metra ili 61,27% čini stambeni prostor dok je 21.483,77 četvorna metra ili 38,73% poslovni prostor. Za većinu građevina koje se nalaze u privatnom vlasništvu karakteristično je postojanje većeg broja vlasnika i suvlasnika na prostorima u jednoj građevini. Ta okolnost zahtjeva primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prema kojima su suvlasnici na istoj nekretnini dužni urediti svoje odnose te utvrditi osobu koja je ovlaštena zastupati njihovi interese u vezi sa upravljanjem predmetnom nekretninom.

Stambeni prostor prema evidenciji o naplati komunalne naknade koristi 636 domaćinstava. Naime, iako smo već uspoređivali podatke o stanovnicima i domaćinstvima iz 2007. i 2011. prema kojima je vidljivo kako broj stanovnika pao sa 972 na 939 stanovnika, te je za očekivati kako se taj trend nastavio što potvrđuje i pad broja domaćinstava sa 744 (2007.), 730 (2011.) i sada pretpostavljamo na 636 domaćinstava. Pri tome taj trend potvrđuje postotak praznih stanova koji se još od 2007. kreće oko 34%. Anketiranje provedeno tijekom srpnja 2014. također je potvrdilo kako je sigurno više od 1/3 stanova prazno, odnosno bez kontinuiranog korištenja.

Poslovne prostore u Zvijezdi prema istim evidencijama koriste 238 poslovnih subjekata. Među tim prostorima su i građevine bez namjene, njih 11, kao što su: velika vojarna na Jelačićevom trgu u vlasništvu Karlovačke banke (5.898 m<sup>2</sup>) ili bivši Hotel Central u Haulikovoj ulici (1.730 m<sup>2</sup>).

U crkvenom vlasništvu je 8 građevina u kojima se nalazi 4.866,29 četvornih metara prostora.

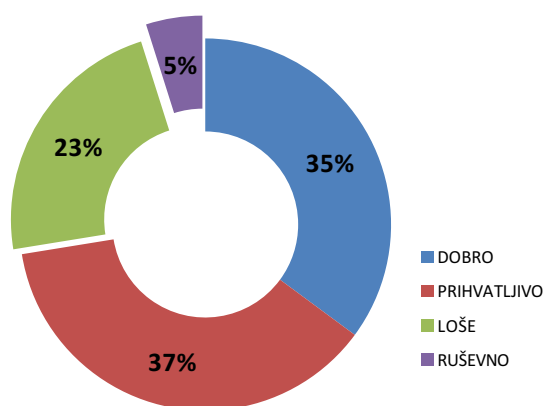
## Stanje građevina i komunalne infrastrukture

### Stanje građevina

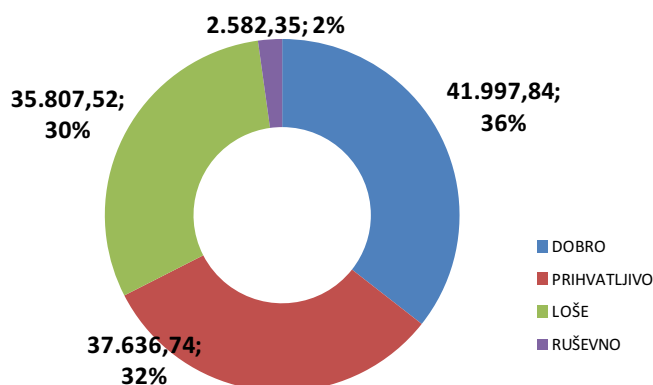
U cilju ocijene stanja građevina u prostoru Zvijezde sačinjena je gruba procjena njihovog građevinskog stanja, te su sve građevine razvrstane u četiri kategorije, a to su:

- dobro stanje – u koje su uvrštene one građevine koje je dostatno nastaviti kontinuirano održavati;
- prihvatljivo stanje – u koje su uvrštene one građevine koje zahtijevaju djelomičnu sanaciju te ih nakon sanacije treba uključiti u kontinuirano održavanje;
- loše stanje – u koje su uvrštene one građevine koje zahtijevaju preoblikovanje, redizajn ili adaptaciju ili rekonstrukciju;
- ruševno stanje – u koje ubrajamo prostore na kojima je bila građevina ili se još uvijek nalaze ostaci građevine.

Stanje građevina



Veličina prostora u odnosu na stanje građevine



Povežemo li podatke o vlasništvu građevina sa njihovim stanjem uočiti ćemo kako su upravo javni vlasnici izrazito važni jer upravljaju sa 44 građevine što čini 57.689 m<sup>2</sup> prostora. Iz prikaza podataka koji slijede jasno je kako je nužno uložiti u obnovu više od 60% prostora koji su u javnom vlasništvu, odnosno osigurati kvalitetnije održavanje, a time i očuvanje građevina. Upravo ova konstatacija javne vlasnike pozicionira među najvažnije dionike projekta obnove i revitalizacije Zvijezde.



Tabela 2. Broj i stanje građevina u javnom vlasništvu

| VLASNIK             | STANJE GRAĐEVINE |              |      |         | UKUPNO GRAĐEVINA |
|---------------------|------------------|--------------|------|---------|------------------|
|                     | DOBRO            | PRIHVATLJIVO | LOŠE | RUŠEVNO |                  |
| GRAD KARLOVAC       | 5                | 6            | 7    | 2       | 20               |
| KARLOVAČKA ŽUPANIJA | 2                | 1            | 0    | 0       | 3                |
| REPUBLIKA HRVATSKA  | 3                | 8            | 9    | 1       | 21               |
| UKUPNO              | 10               | 15           | 16   | 3       | 44               |

| VLASNIK             | UKUPNI PROSTOR U ČETVORNIM METRIMA |              |        |         | UKUPNO M <sup>2</sup> |
|---------------------|------------------------------------|--------------|--------|---------|-----------------------|
|                     | DOBRO                              | PRIHVATLJIVO | LOŠE   | RUŠEVNO |                       |
| GRAD KARLOVAC       | 4.840                              | 2.362        | 4.585  | 268     | 12.055                |
| KARLOVAČKA ŽUPANIJA | 10.912                             | 4.836        | 0      | 0       | 15.748                |
| REPUBLIKA HRVATSKA  | 4.690                              | 8.518        | 15.618 | 1.060   | 29.886                |
| UKUPNO              | 20.441                             | 15.717       | 20.203 | 1.328   | 57.689                |

## Stanje komunalne infrastrukture na prostoru Zvijezde

Osim obnove samih građevina koji se nalaze na prostoru Zvijezde nužno je izvršiti ulaganja u infrastrukturne sustave. Stoga smo na temelju podataka dobivenih od komunalnih poduzeća koja skrbe za funkcioniranje određene infrastrukture dobili njihove procjene potrebnih ulaganja kako bi svi sustavi bili u primjerenom stanju.

Kako je sva komunalna infrastruktura istovremeno i sastavnica šire gradske infrastrukture, te ju često puta s aspekta održavanja ili novih investicija nije moguće odvojeno sagledavati procjene njezina stanja, potrebe za obnovom ili ponovnom izgradnjom valja uzimati sa oprezom. Naime i u ovom pitanju potvrđuje se nužnost osmišljavanja cjelovitog projekta obnove. Ulaganja u komunalnu infrastrukturu se vrlo često previđaju, a gotovo uvijek su ograničavajući faktor za ostvarenje odgovarajućih sadržaja kako u pojedinim građevinama tako i na ukupnom prostoru kulturno povijesne cjeline.

Danas je gotovo nezamislivo da je moguće pokrenuti ozbiljnije investicije u prostorima koji nemaju suvremenu infrastrukturu odgovarajućeg kapaciteta, poput optičkih kablova i dr. Ujedno je sastavnica komunalne infrastrukture na kojem možemo mjeriti provedbu europskih standarda u zaštiti okoliša i energetske učinkovitosti.

### Elektroenergetska infrastruktura

Prema očitovanju Elektre Karlovac u elektroenergetsku strukturu za prostor Zvijezde uključeno je osam ili deset trafopodručja ovisno o inačici razvojnog cilja. Pri tome je važno naglasiti kako se svi elektro vodovi važni za elektroenergetsko napajanje građevina i prostora u Zvijezdi ne nalaze samo u prostoru zvijezde već i izvan nje, te su stoga i u iznose potrebnih ulaganja ukalkulirani radovi na svim relevantnim vodovima i uređajima. Iznos potrebnih ulaganja u elektroenergetsku infrastrukturu Zvijezde procjenjuje se na oko 9,8 milijuna kuna.

### **Sustav vodoopskrbe i odvodnje**

Još prema izvještajima iz 2007. sustav vodoopskrbe i odvodnje na prostoru Zvijezde nalazio se u lošem stanju. Stoga je prema procjeni Vodovoda i kanalizacije d.o.o. nužno zamijeniti oko 4000 metara vodoopskrbnih cjevovoda i isto toliko kanalizacijskih cjevovoda što se procjenjuje kao investicija od 21 milijun kuna.

### **Sustav plinske mreže**

Stanje postojeće plinske mreže na području Zvijezde ne zahtjeva sanaciju, već treba planirati njezin daljnji razvoj u okviru projekta obnove i revitalizacije.

### **Toplovodna mreža**

Postojeća toplovodna mreža je u relativno dobrom stanju, te su za sada planirana proširenja mreže koja bi u cjelini trebalo obuhvatiti projektom obnove i revitalizacije za ukupan prostor Zvijezde.

### **Telekomunikacijska infrastruktura**

Telekomunikacijska infrastruktura za fiksnu telefoniju uvedena je sa prvim kanalom koji je izgrađen 1946. Sustav je vremenom dograđivan, tako da je 1998. izvršena dogradnja s PVC i PEHD cijevima i izvršena je rekonstrukcija podzemne i nadzemne TK mreže. Tijekom 2006. u TK kanalizaciju uvučeni su novi podzemni TK kabeli (nove generacije) čime je moderniziran ovaj dio TK mreže. Na prostoru Zvijezde uspostavljeni su uvjeti za rad mobilnih telekomunikacija.

### **Prometna infrastruktura**

„Iskustva drugih evropskih gradova govore o dominantnoj ulozi pješačkog prometa unutar povijesne jezgre.

Automobilski tranzitni promet potisnut je iz zaštićene zone prema njenom rubu, gdje su smještena i veća parkirališta. Opskrba i pristup pojedinim objektima regulirani su posebnim režimom kretanja.

Poštujući specifične prostorne uvjete i ograničenja koja vladaju u Zvijezdi kao i njen položaj u urbanoj strukturi Karlovca rješenje prometnih pitanja bit će moguće kroz etapni razvitak prometnog sistema u Zvijezdi, slijedeći načela:

- a) pješački promet predstavlja osnovni oblik kretanja unutar Zvijezde,
- b) veličina grada kao i prometni sistem u kojem automobilu pripada važna uloga, nameću potrebu da se osigura mogućnost dolaska u Zvijezdu ili neposrednu blizinu automobilom,
- c) isključiti tranzitni promet iz Zvijezde putem odgovarajuće prometne regulacije (sistem "džepova" ili sl.),
- d) formirati skupna parkirališta ili garaže po mogućnosti u rubnoj zoni Zvijezde, poštujući povijesno-kulturne vrijednosti fortifikacijskih objekata i prostora,
- e) za opskrbu, komunalna vozila i vozila stanara osigurati pristup pojedinim objektima pomoću određenog režima kretanja,
- f) u budućnosti težiti izgradnji obodnog cestovnog sistema oko Zvijezde, utvrditi etapne planove provedbe novog prometnog rješenja.



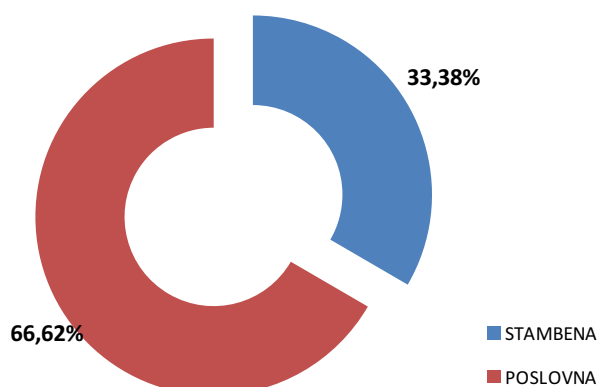
Budući da se konačni cilj pretvaranja cijele Zvijezde u pješačku zonu može ostvariti tek nakon izgradnje većeg broja rubnih parkirališta(garaža) i obodnih prometnica, zamišljeno je da se u etapnoj realizaciji ciljeva u prvoj etapi težište stavi na organizacijske mjere regulacije prometa, a u ostalim etapama, već prema mogućnostima, i na izgradnju novih prometnih objekata.”<sup>2</sup>

## Namjena građevina

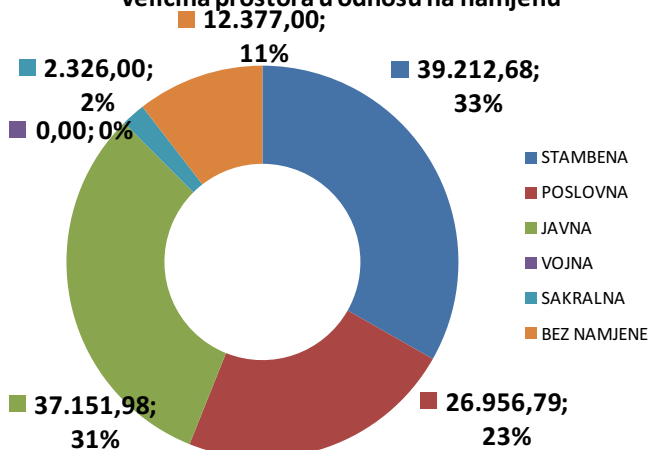
### Odnos stambene i poslovne namjene

Analizirajući podatke o prikupljanju komunalne naknade koje obuhvaćaju građevine u prostoru Zvijezde njihov ukupni prostor svega je 33,38% stambene namjene, dok je 66,62% poslovno namjene. Upravo ovaj pokazatelj jasno ukazuje na razloge zbog kojih prostor Zvijezde ekonomski gledano umire. Kada ovim podacima dodamo pokazatelje o padu broja stanovnika i domaćinstava te podataka kako je 34% stambenih jedinica bez korisnika jasno je kako imamo dio grada kojeg postepeno napuštaju njegovi stanovnici. S druge strane Zvijezda ne postaje gospodarsko i trgovačko središte Karlovca, jer su brojni ulični poslovni prostori bez korisnika, a velike građevine na ključnim lokacijama bez namjene.

Odnos stambenog i poslovnog prostora



Veličina prostora u odnosu na namjenu



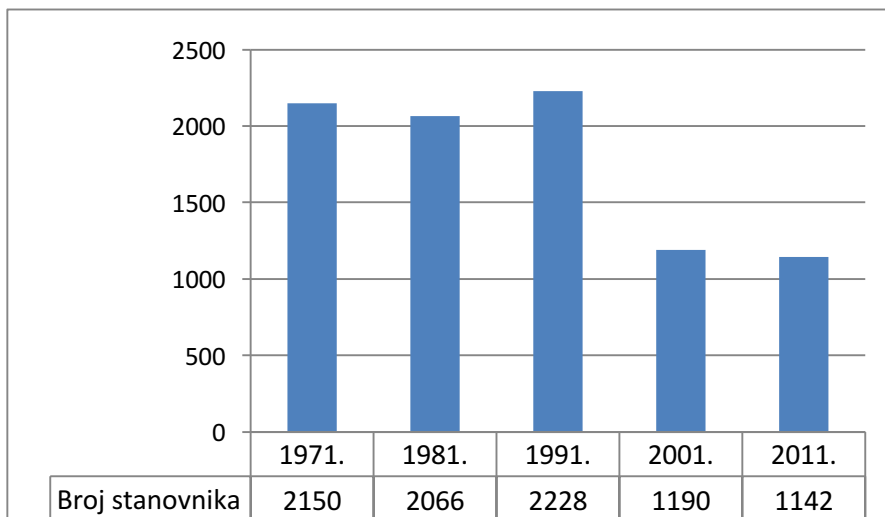
### Stambeni prostori

Krajem 18. stoljeća u Zvijezdi je živjelo oko 2700 stanovnika, dok prema podacima iz 2011. živi nešto manje od 1000 stanovnika. Podatke o broju stanovnika, veličini domaćinstva i ukupnom stambenom prostoru preuzeti su iz evidencije o plaćanju komunalne naknade. Tako se broj domaćinstava već desetak godina statistički gledano ne mijenja, ali se stoga smanjuje broj članova domaćinstva, tako da su neka domaćinstva bez članova što znači da su ti stanovi prazni, odnosno napušteni. Takvih stanova je 33,8%, što čini trećinu stambenog fonda Zvijezde. Ako tome dodamo 46 domaćinstava koje čine 74 osobe, što čini 8% stanovnika Zvijezde, u statusu korisnika programa socijalne pomoći imamo obrise socijalne strukture stanovništva Zvijezde. Za još potpuniji prikaz navodimo podatke o stanovništvu u Zvijezdi.

<sup>2</sup> Citat iz Studije regulacije prometa u Zvijezdi, dio o općim načelima prometa u Zvijezdi

**Tabela 3. Broj domaćinstava i stanovnika u Zvijezdi 2007. i 2011.**

| POKAZATELJ                                       | 2007. | 2011. |
|--|-------|-------|
| Broj stanovnika u Zvijezdi                       | 972   | 939   |
| Broj domaćinstava u Zvijezdi                     | 744   | 730   |
| Broj domaćinstava/stanova bez prijavljenog člana | 34,1% | 33,8% |
| Broj samačkih domaćinstava                       | 45,5% | 32,3% |
| Prosječan broj stanovnika po domaćinstvu         | 1,9   | 1,9   |
| Domaćinstva s 4 i više članova                   | 13%   | 7,4%  |
| Stanovnici Zvijezde koji žive u Radićevoj ulici  | 31,2% | 34,8% |



Pogledamo li podatke zabilježene u popisu stanovništva vidjet ćemo kako se broj stanovnika Zvijezde započeo drastično smanjivati nakon Domovinskog rata.

**Slika 2. Broj stanovnika Zvijezde od 1971.-2011. po popisu stanovništva**

Prema podacima iz 2011. imali smo 636 domaćinstava koje su činili 939 stanovnika. Kako bismo analizirali zatečeno stanje u 2014. tijekom srpnja provedeno je anketiranje domaćinstava u karlovačkoj Zvijezdi. Tom anketom je obuhvaćeno 571 adresa/domaćinstava (platitelja komunalne naknade koji se vode kao domaćinstva) dok je za 50-tak adresa konstatirano da više nisu stambeni prostori domaćinstava. Anketiranje je obavilo pet anketara obilazeći sve adrese stambenih prostora u Zvijezdi. Anketiranju su se odazvala 157 domaćinstava (27,4%), a 55 (9,6%) ih je izravno odbilo sudjelovati u anketiranju, što čini 213 domaćinstava.

Prema podacima anketirana domaćinstava čini 400 stanovnika, što znači kako prosječno anketirano domaćinstvo u Zvijezdi ima 2,55 člana. Prosječna veličina stambenog prostora anketiranih domaćinstava je 72,87m<sup>2</sup>. Stambene prostore u Zvijezdi u pravilu koriste „starosjedioci“ što zaključujemo prema podatku o prosječnoj dužini stanovanja među anketiranimima koja je duža od 34 godine.

Tabela 4. Kretanje broja članova domaćinstva u Zvijezdi od 1991. do 2014.

| Ispitani broj domaćinstava |              | 1           | 2           | 3           | 4           | 5+         |
|----------------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 1991.                      | 1812         | 674         | 376         | 338         | 326         | 98         |
| <b>Udio (%)</b>            | <b>100,0</b> | <b>37,2</b> | <b>20,8</b> | <b>18,7</b> | <b>18,0</b> | <b>5,4</b> |
| 2001.                      | 394          | 134         | 91          | 84          | 53          | 32         |
| <b>Udio (%)</b>            | <b>100,0</b> | <b>34,0</b> | <b>23,1</b> | <b>21,3</b> | <b>13,5</b> | <b>8,1</b> |
| 2011.                      | 380          | 132         | 90          | 91          | 45          | 22         |
| <b>Udio (%)</b>            | <b>100,0</b> | <b>34,7</b> | <b>23,7</b> | <b>23,9</b> | <b>11,8</b> | <b>5,8</b> |
| <b>2014.</b>               | <b>157</b>   | <b>42</b>   | <b>46</b>   | <b>32</b>   | <b>24</b>   | <b>13</b>  |
| <b>Udio (%)</b>            | <b>100,0</b> | <b>26,8</b> | <b>29,3</b> | <b>20,4</b> | <b>15,3</b> | <b>8,3</b> |

## Poslovni prostori

Tijekom 2007. kada je pripreman projekt revitalizacije Zvijezde izrađena je Studija unapređenja prometnih tokova i parkiranja na prostoru Zvijezde koja je detaljno snimila broj poslovnih subjekata u Zvijezdi koji je tada bio 219 poslovnih subjekata. Danas prema podacima o naplati komunalne naknade u prostoru Zvijezde se nalazi 238 poslovnih subjekata.

Uspoređujući podatke o poslovnim subjektima iz 2007. sa današnjim brojem lako je uočiti kako je broj poslovnih subjekata porastao, ali je došlo do promijene u strukturi djelatnosti poslovnih subjekata. Najveća promjena je u drastično smanjenom broju trgovina, prepolovljenom broju subjekata uslužnih djelatnosti, te smanjenom broju ugostitelja, dok se povećao broj uredskih poslovnih prostora.

Tabela 5. Struktura poslovnih subjekata po djelatnostima 2007.

| Djelatnost           | Broj poslovnih subjekata |
|----------------------|--------------------------|
| Trgovina             | 86                       |
| Usluge               | 79                       |
| Intelektualne usluge | 31                       |
| Ugostiteljstvo       | 28                       |
| Društvena djelatnost | 19                       |
| Kultura              | 15                       |
| Uprava               | 12                       |
| Obrazovanje          | 7                        |
| Zdravstvo            | 4                        |
| Informiranje         | 4                        |
| Politika             | 4                        |
| Religija             | 3                        |
| Industrija           | 1                        |
| Transport            | 1                        |

Naime, smanjene su one djelatnosti koje ovise o kretanju stanovnika i ekonomskoj dinamici prostora u kojem se poslovni subjekti nalaze. Smanjenje broja stanovnika do kojeg je došlo nakon Domovinskog rata, te manji interes građana Karlovca i posjetitelja zasigurno je znatno pridonio smanjenju potreba za trgovačkim i uslužnim djelatnostima.

Tabela 6. Broj poslovnih subjekata u Zvijezdi 2007. i 2014.

| Trgovi i ulice        | Broj poslovnih subjekata |            |
|-----------------------|--------------------------|------------|
|                       | 2007.                    | 2014.      |
| I. Banjavčića         | 20                       | 17         |
| A. Cesraca            | 5                        | 4          |
| Đ. Bencetića          | 0                        | 2          |
| F.K. Frankopana       | 4                        | 4          |
| M. Gambona            | 0                        | 5          |
| J. Haulika            | 28                       | 32         |
| Trg bana J. Jelačića  | 6                        | 3          |
| V. Klaića             | 1                        | 2          |
| I.G. Kovačića         | 4                        | 7          |
| Kralja Tomislava      | 24                       | 10         |
| J. Kraša              | 4                        | 2          |
| J. Križanića          | 18                       | 27         |
| I. Kukuljevića        | 8                        | 13         |
| Lukšića               | 0                        | 1          |
| Matice Hrvatske       | 4                        | 2          |
| I. Mažuranića         | 8                        | 9          |
| P. Miškine            | 4                        | 12         |
| G. Ninskog            | 6                        | 6          |
| F. Prešerna           | 0                        | 1          |
| S. Radića             | 51                       | 58         |
| Samostanska           | 1                        | 1          |
| Trg J.J. Strossmayera | 18                       | 17         |
| A. Šenoe              | 0                        | 1          |
| I. Šimunića           | 3                        | 1          |
| Tijesna ulica         | 2                        | 1          |
| <b>UKUPNO</b>         | <b>219</b>               | <b>238</b> |

## Dosadašnja ulaganja iz javnih izvora u očuvanje kulturno povijesne cjeline

Politiku ulaganja u području zaštite i očuvanja kulturnih dobara možemo pratiti prema dva pokazatelja, jedan su ulaganja u projekte očuvanja kulturne baštine iz proračunskih sredstava, a drugi je politika prikupljanja, odnosno ubiranja spomeničke rente, te njezina strogo namjenska potrošnja na očuvanje kulturne baštine grada.

### Ulaganja u očuvanje iz proračunskih sredstava

Analize provedene tijekom izrade Strategije kulturnog razvoja grada Karlovca jasno su pokazale kako gradska uprava i u teškim ekonomskim vremenima pronalazi načine da financira projekte na području

Zvijezde osobito kada imaju svoj odraz u očuvanju kulturno povijesnih vrijednosti toga prostora. Ta ulaganja i nastojanja Grada treba cijiniti bez obzira na činjenicu da su današnje potrebe za ulaganjima u obnovu na prostoru Zvijezde daleko iznad investicijskih kapaciteta samoga Grada i njegova proračuna. Želja da se ta ulaganja ubrzaju, te da se povežu sredstva iz različitih izvora u okviru jednog projekta obnove i revitalizacije rezultirala je upravo pokretanjem postupka izrade urbanističkog plana uređenja karlovačke Zvijezde.

Samo iz sredstava ubrane spomeničke rente Grad je u razdoblju od 2004.-2013. uložio više od 16 milijuna kuna u očuvanje građevina unutar karlovačke Zvijezde.

## Spomenička renta

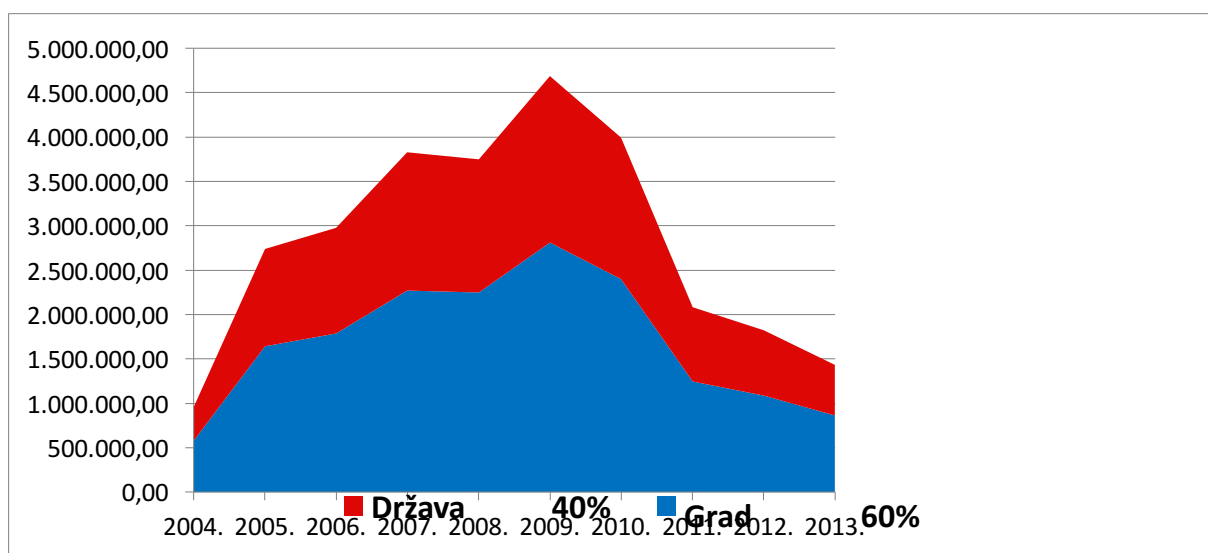
Kako je u promatranom razdoblju, od 2004.-2013., ubrana spomenička renta u iznosu od 28, 2 milijuna kuna od kojih je Grad raspolagao sa 60% sredstava ovaj izvor najznačajniji je za ulaganja izvršena u očuvanje karlovačke Zvijezde. Treba naglasiti kako je Karlovac gotovo odmah po donošenju Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara donio svoju odluku o visini spomeničke rente prema kojoj se ona ubirala u visini od 3,00 kune/m<sup>2</sup> dok se renta na ukupni prihod plaćala sukladno Zakonu. Tijekom 2006. mijenja se odluka o visini spomeničke rente uvođenjem tri kategorije obveznika i to oni koji plaćaju 3,00, 5,00 ili 7,00 kuna/ m<sup>2</sup>. Tijekom 2009. donosi se odluka kojom se visina spomeničke rente za obveznike koji su do tada plaćali 7,00 kuna/m<sup>2</sup> povisuje na 10,00 kuna/m<sup>2</sup>. Međutim, 2010. promjene Zakona uvjetuju i promjenu gradske odluke o visini spomeničke rente, te po toj odluci većina obveznika plaća 1 kunu/m<sup>2</sup> dok samo neki plaćaju 3,00 odnosno 7,00 kuna/m<sup>2</sup>. Ova odluka o visini spomeničke rente još uvijek je na snazi. Stoga drastičan pad obranih sredstava od 2010. treba pripisati isključivo nerazumnoj promjeni Zakona koja je za posljedicu imala smanjivanje ulaganja u obnovu Zvijezde što se negativno odrazilo na zaposlenost karlovačkih poduzetnika koji su do tada obavljali poslove na obnovi zaštićenog građevinskog fonda Karlovca.

**Tabela 7. Ubrana spomenička renta u razdoblju od 2004.-2013.**

| Godina | Spomenička renta |                  |              | Raspodjela rente |              |
|--------|------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|        | po m2            | na ukupni prihod | Ukupno       | Država 40%       | Grad 60%     |
| 2004.  |                  |                  | 966.597,90   | 386.639,16       | 579.958,74   |
| 2005.  |                  |                  | 2.741.574,57 | 1.096.629,83     | 1.644.944,74 |
| 2006.  |                  |                  | 2.976.049,57 | 1.190.419,83     | 1.785.629,74 |
| 2007.  | 3.079.014,98     | 747.086,13       | 3.826.101,11 | 1.552.849,91     | 2.273.251,20 |
| 2008.  | 2.984.007,96     | 767.034,93       | 3.751.042,89 | 1.500.417,15     | 2.250.625,74 |
| 2009.  | 3.937.262,45     | 747.278,88       | 4.684.541,33 | 1.873.816,53     | 2.810.724,80 |
| 2010.  | 3.453.574,76     | 543.125,60       | 3.996.700,36 | 1.598.680,14     | 2.398.020,22 |
| 2011.  | 1.768.307,78     | 311.496,10       | 2.079.803,88 | 831.921,55       | 1.247.882,33 |
| 2012.  | 1.475.502,24     | 350.188,66       | 1.825.690,90 | 740.684,37       | 1.085.006,53 |
| 2013.  | 1.434.400,83     | 2.096,99         | 1.436.497,82 | 574.661,18       | 861.836,64   |



Analizirajući ulaganja sufinancirana iz ovog izvora treba konstatirati kako su sve do 2011. gotovo sva prikupljena sredstva ulagana u građevine na prostoru Zvijezde (više od 300 projekata), jedini izuzetak bili su Stari grad Dubovac i zgrada Zorin doma.



Slika 3. Ubrana spomenička renta u gradu Karlovcu od 2004. - 2013.

Ako u ovoj analizi uočimo kako je istovremeno sa izmjenama Zakona zbog kojih je došlo do drastično manjeg prikupljanja sredstava, odnosno od 2010. započelo smanjivanje poduzetničkih aktivnosti na prostoru Zvijezde, kao i na prostoru spomeničke cjeline Grada, što je utjecalo na smanjenje broja subjekata obveznika plaćanja spomeničke rente.

## Ekonomske vrijednosti kulturno povijesne cjeline Zvijezde

Glavni indikatori ekonomske vrijednosti kulturno povijesne cjeline su:

- tržišna vrijednost nekretnina i kvaliteta baštine,
- stanovanje i kvaliteta života,
- poslovne aktivnosti i zapošljavanje,
- plan upravljanja i program revitalizacije, te
- razina (kulturnog) turizma.

## Vrijednost nekretnina i kvaliteta baštine

### *Tržišna vrijednost nekretnina*

Jedan od važnijih indikatora ekonomske vrijednosti kulturno povijesne cjeline svakako je tržišna vrijednost nekretnina: građevina ili prostora podobnog za novu izgradnju. Kada su u pitanju prostori u građevinama tada pratimo vrijednost po četvornom metru stambenog ili poslovnog prostora. Na vrijednost nekretnina jasno nam mogu ukazivati i drugi pokazatelji, poput najamnina za stambene i poslovne prostore ili čak i najma koji se plaća za korištenje prostora trgova ili ulica, odnosno javnih površina. Pri tome će na ekonomsku vrijednost nekretnina utjecati baštinska vrijednost samog lokaliteta. Iskustvo pokazuje kako urbane kulturno povijesne cjeline, poput Dubrovnika ili splitske Dioklecijanove palače, kada su primjereno održavane mogu ostvariti visoku ekonomsku vrijednost koja se teško može uspoređivati sa urbanim područjima bez visoke baštinske vrijednosti. Tako na primjer četvorni metar stambenog prostora unutar dubrovačkih zidina može dosegnuti iznose preko 35.000,00 kuna. Kada je riječ o najmu poslovnog prostora prosječna cijena po četvornom metru je u srpnju 2014. u Hrvatskoj iznosila 60,00 kuna, dok u isto vrijeme najam jednog četvornog metra poslovnog prostora u Dioklecijanovoj palači iznosi između 150,00 – 250,00 kuna.

Kako se u vrijeme izrade ove studije Hrvatska nalazi već petu godinu u ekonomskoj krizi promet nekretnina gotovo je zamro. Od 2008. cijene na tržištu nekretnina su u stalnom padu i po nekim istraživanjima padale su po prosječnoj stopi od 3% godišnje. Padu cijena nekretnina obilato je pomogao pad kupovne moći stanovništva, sve veći broj nezaposlenih, te još uvijek velike kamatne stope na stambene kredite. Stoga kada danas konstatiramo kako se za stambeni ili poslovni prostor cijena četvornog metra kreće od 2.000,00 – 7.500,00 tisuća kuna sve ovisno o stanju same građevine i samog prostora, te o lokaciji prostora u Zvijezdi. Prosječna cijena teško se može realno odrediti obzirom da prometa nekretnina nema, ali se zato može usporediti sa prosječnom cijenom stambenog i poslovnog prostora u Hrvatskoj koja je u srpnju 2014. iznosila za poslovni prostor 13.035,00 kuna, a za stambeni prostor 12.228,75 po četvornom metru.

Ovu okolnost potvrđuju i neuspjeli pokušaji prodaje zgrade bivšeg hotela „Central“ u Haulikovoj, te brojni prazni stambeni i poslovni prostori. U Radićevoj ulici koja je najprometnija pa time trenutno ekonomski najinteresantnija ulica nalazimo veći broj poslovnih prostora koji traže nove najmomprimce već duže vrijeme.

Stoga nedvojbeno možemo zaključiti kako je vrijednost nekretnina na prostoru Zvijezde bitno ispod hrvatskog prosjeka što bi trebalo biti zvono za uzbunu svim vlasnicima, te ih potaknuti na udruživanje oko projekta obnove i revitalizacije Zvijezde kako bi time ponovno ostvarili primjerenu vrijednost za svoju imovinu. Da ulaganje u projekt obnove nije rizičan posao poput nove stanogradnje garantira baštinska vrijednost Zvijezde koja bi time vrlo brzo vratila status središta grada te ubrzano počela privlačiti sve veći broj turista.

### *Zvijezdu čine bastioni i opkopi*

Razmatrati ekonomsku vrijednost Zvijezde kao kulturne baštine, a ne raspraviti koliko bi na njezinu vrijednost, baštinsku ali i ekonomsku, utjecala djelomična ili potpuna rekonstrukcija bastiona i opkopa, bilo bi nepotpuno i neprofesionalno. Pri tome ostaje jasno kako će o bilo kakvom obliku rekonstrukcije (djelomične, potpune i dr.) konačnu odluku donijeti konzervatori u dogovoru sa gradskom upravom,

što znači da navodi i stavovi koji slijede nemaju želju utjecati na tu odluku već samo naglasiti kako bi takve odluke mogle utjecati na potencijalnu ekonomsku vrijednost Zvijezde.

Svaku tvrđavu prepoznamo prema njezinom obrambenom pojasu, zidu ili bastionima, te je ulazak popraćen najčešće prolaskom preko mosta koji premošćuje opkop a potom i prolaskom kroz neka vrata ili prostor na kojem su takva vrata nekada postojala. Ulazak u karlovačku Zvijezdu nema takva obilježja, tako da putnik namjernik ustvari i ne zna kada je stupio u prostor Zvijezde, odnosno kada je napustio prostor suvremenog Karlovca i zakoračio u dio karlovačke prošlosti. Granice Zvijezde ne prepoznaju se nit iz zraka tako da će biti vrlo teško objasniti jednoga dana budućim generacijama što smo to uspjeli očuvati i zašto mislimo da bi posjetitelji u tome trebali vidjeti neke posebnosti i vrijednosti.

Brojni su primjeri u svijetu koji nam ukazuju na važnost omeđenosti kulturno-povijene cjeline ove vrste među kojima možemo istaknuti naš Dubrovnik, Toledo u Španjolskoj ili primjere na koje smo ukazali u ovoj studiji.

Istovremeno treba naglasiti kako je temeljna uloga bastiona bila obrambena i da rekonstrukcija klasičnih bastiona, kakvi su nekada bili, najvjerojatnije donosi nove nevolje za suvremeni grad i njegov život. To su dodatne prepreke koje zahtijevaju komunalnu skrb, a u nekim slučajevima njihov povratak zahtjeva vrlo ozbiljne intervencije u prostoru gdje su se već smjestile druge građevine tijekom razvoja grada.

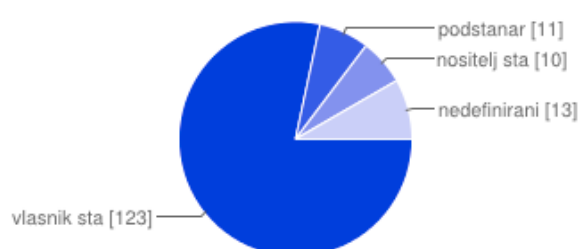
Stoga bi upravo kroz urbanistički plan uređenja karlovačke Zvijezde trebalo prvenstveno odgovoriti na izazov primjerene rekonstrukcije bastiona i opkopa kako bi Zvijezda ponovno uskrsnula u svom originalnom obliku i postala prepoznatljiva vrijednost Karlovca. Naime, sve ankete građana, kao i odluke gradske uprave jasno pokazuju da je Zvijezda glavni „brand“ Karlovca i simbol za međunarodnu prepoznatljivost, koju bi trebalo i u naravi ostvariti.

Pitanje rekonstrukcije bastiona otvoriti će dodatna pitanja, o kojima smo donedavna raspravljali u pripremi projekta obnove i revitalizacije Tvrđave Brod, a to je trebaju li bastioni biti samo zemljani nasipi ili samo izgledati kao bastioni, a u stvari biti suvremeni prostori za potrebe grada u kojima će se jednako tako naći prostora za trgovine, bazene, sportske terene, parkirališta ili druge sadržaje potrebne gradu i njegovom razvoju. Prihvatimo li tako razmišljanje, onda smo na putu da projekt obnove i revitalizacije sagledavamo u dimenziji 21. stoljeća, što znači da imamo hrabrosti i odlučnosti vratiti se našoj baštini i osigurati joj što cjelovitiju obnovu, ali na način i u skladu sa potrebama suvremenog grada i njegovog stanovništva.

Jasno je kako bi obnova bastiona, djelomična ili potpuna, utjecala na povećanje ekonomske vrijednosti Zvijezde, pa samim tim i na vrijednost svih nekretnina na njezinu području. Tako bi i suvremena rekonstrukcija bastiona učinjena na osmišljen način uz poštivanje baštinskih vrijednosti mogla vrtoglavo povećati ekonomsku vrijednost Zvijezde pretvarajući je u prvoklasnu baštinsku i turističku atrakciju.

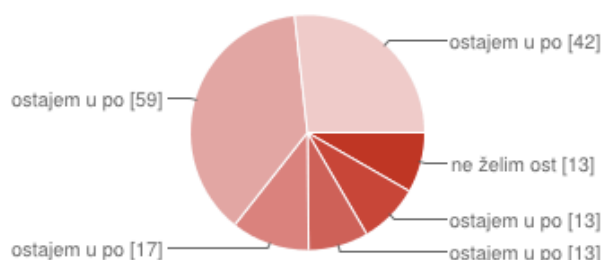
## Stanovanje i kvaliteta života

Kako bismo što realnije sagledali sadašnju kvalitetu stanovanja u Zvijezdi u ovoj cijeni oslonili smo se isključivo na stavove koje su nam dali sami stanovnici Zvijezde u već spomenutom anketiranju domaćinstava. Među 157 anketiranih domaćinstava prema stambenom statusu prevladavaju vlasnici nekretnina sa 78%, a svega 8% nema jasno definirani stambeni status. Interesan je podatak da prosječno domaćinstvo stanuje na području Zvijezde nešto duže od 34 godine, što potvrđuje da u Zvijezdi većinom stanuju starosjedioci i da je njihov stambeni status postao dio njihovih identiteta.



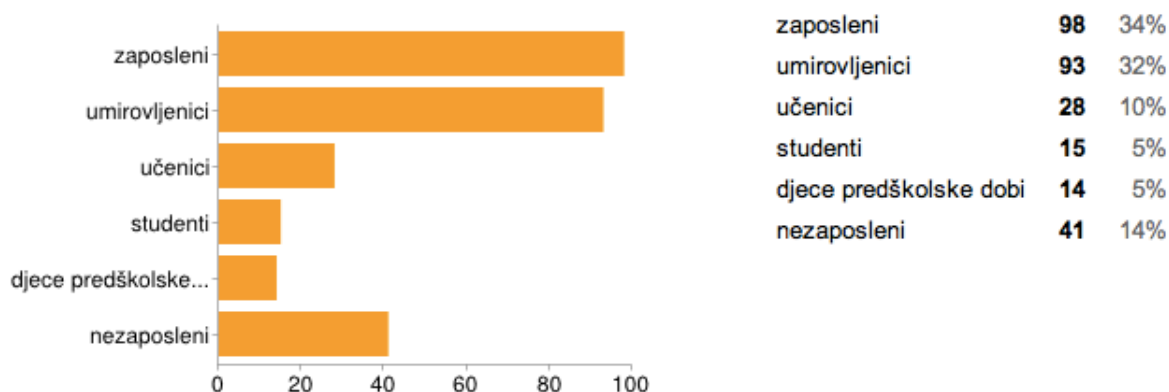
|                              |     |     |
|------------------------------|-----|-----|
| vlasnik stana/kuće           | 123 | 78% |
| podstanar                    | 11  | 7%  |
| nositelj stanarskog prava    | 10  | 6%  |
| nedefinirani stambeni status | 13  | 8%  |

Na pitanje kako vide svoj stambeni status u budućnosti svega se 8% jasno odredilo da ne želi ostati u postojećem stanu, daljnjih 8% uvjetuje svoj ostanak povoljnim kreditom za njegovo uređenje, a svega 11% razmišlja o prodaji stana u Zvijezdi i kupovini drugog, dok se 73% izjasnilo kako ostaje stanovati u Zvijezdi.



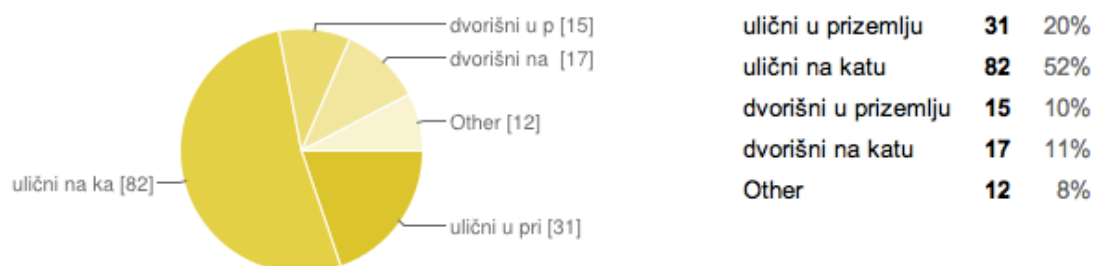
|   |    |     |
|---|----|-----|
| ne želim ostati živjeti u postojećem stanu  | 13 | 8%  |
| ostajem u postojećem stanu tek ukoliko bi se realizirao povoljni kredit za njegovo uređenje | 13 | 8%  |
| ostajem u postojećem stanu budući ga imam namjeru postupno uređivati vlastitim sredstvima   | 13 | 8%  |
| ostajem u postojećem stanu, kao njegov vlasnik sve dok se ne stvori prigoda da ga prodam    | 17 | 11% |
| ostajem u postojećem stanu jer zadovoljava moje stambene potrebe                            | 59 | 38% |
| ostajem u postojećem stanu jer nemam drugih mogućnosti                                      | 42 | 27% |

Anketirana domaćinstva imaju ukupno 400 članova, što znači da prosječno anketirano domaćinstvo ima 2,55 članova. Prema strukturi svega 1/3 čine zaposleni građani, 1/3 umirovljenici, dok se u posljednjoj trećini nalaze djeca, omladina i nezaposleni građani.



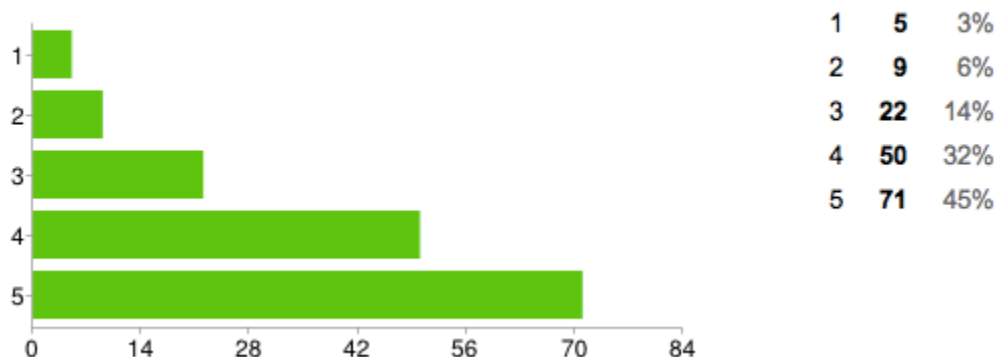
### Stambeni prostor i zadovoljstvo uvjetima stanovanja

Prosječna veličina stambenog prostora anketiranih domaćinstava je 72,87 m<sup>2</sup>. Prema poziciji stambenog prostora 72% stanova imaju pogled na ulicu, dok su preostali 18% dvorišni stanovi.



Veličinu stambenog prostora 77% ispitanih ocijenilo je izvrsnim i vrlo dobrim, 14% smatra veličinu stambenog prostora dobrom, dok svega 9% nije zadovoljno veličinom stambenog prostora u kojem stanuje. Ovako visoka ocjena posljedica je dugog življenja u istom stambenom prostoru, kao i činjenice da prosječnih 72,87m<sup>2</sup> živi 2,55 stanovnika, što znači da prosječni stanovnik Zvijezde živi na 28,57 m<sup>2</sup>.

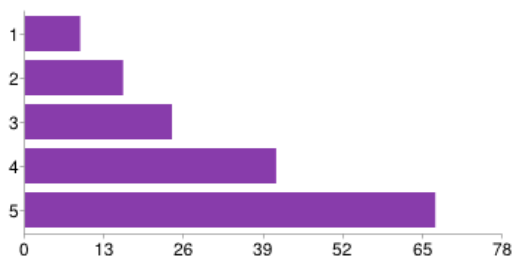
### Ocjene za veličinu stambenog prostora







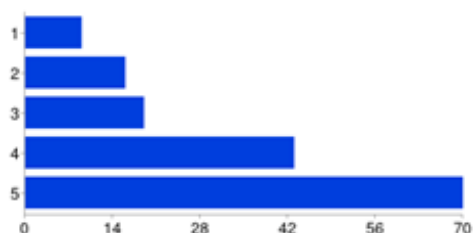
#### 4. Ocjene za prozračnost i svjetlo stana



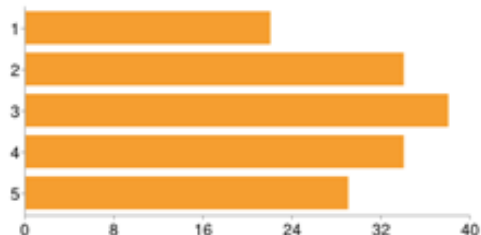
Anketirani su imali mogućnost ocijeniti od 1 do 5 ( tako da je 1 najniža ocjena, a 5 najviša ocjena ) prozračnost i svjetlo u stambenom prostoru, suhoću i starost stana, njegovu funkcionalnost, sanitarne prostore, te sustave grijanja, vodovoda i kanalizacije.

Visoke ocjene dodijeljene za gotovo sve karakteristike stambenog prostora potvrđuju zadovoljstvo većine ispitanih domaćinstava.

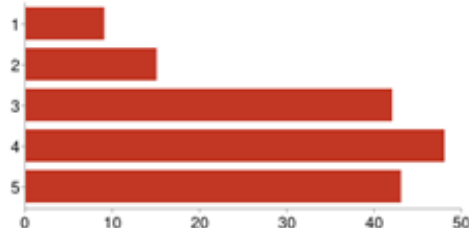
#### 2. Ocjene za suhoću stana



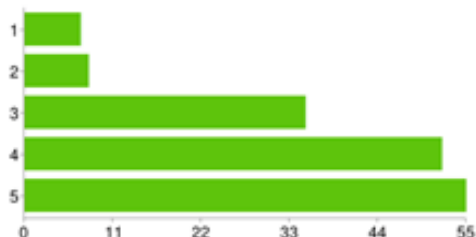
#### 3. Ocjene za starost stana



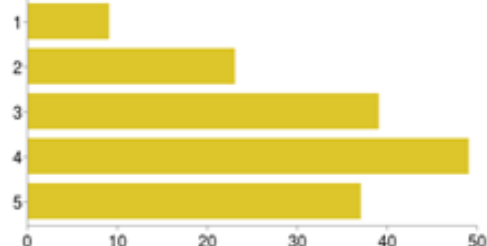
#### 4. Ocjene za funkcionalnost stana



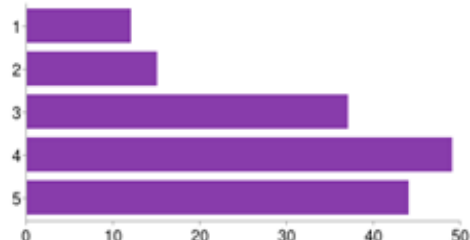
#### 5. Ocjene za sanitarne prostore u stanu



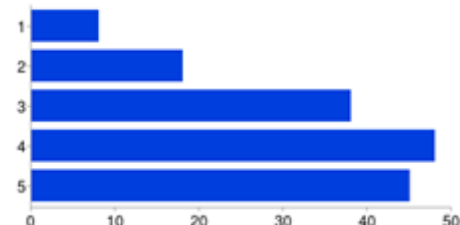
#### 6. Ocjene za sustav grijanja stana



#### 7. Ocjene za sustav vodoopskrbe



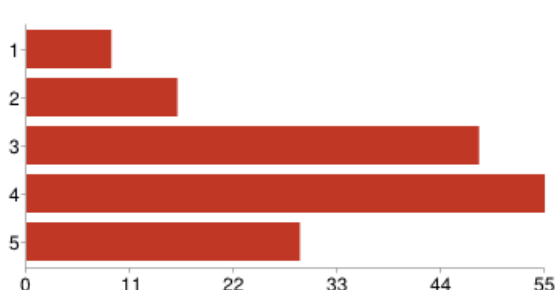
#### 8. Ocjene za sustav kanalizacije



### Ocjena stanovanja u Zvijezdi

Posebna grupa pitanja imala je za cilj ocijeniti zadovoljstvo stanovnika Zvijezde sa stanovanjem na tom području i osnovnim potrebama koje stanovnici u pravilu imaju prema neposrednom okruženju u kojem stanuju.

#### Čistoća okoliša i ulica u Zvijezdi

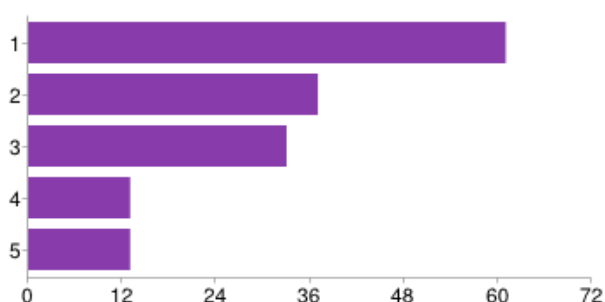


|   |    |     |
|---|----|-----|
| 1 | 9  | 6%  |
| 2 | 16 | 10% |
| 3 | 48 | 31% |
| 4 | 55 | 35% |
| 5 | 29 | 18% |

Među prvim ocjenama svakako treba naglasiti visoke ocjene dane za čistoću i urednost ulica i okoliša prema kojoj 53% daje visoke ocijene, 41% je zadovoljno, dok svega 9% ocjenjuje najnižom ocjenom.

#### Održavanje građevina na prostoru Zvijezde

Problem zapuštenosti većine građevina, a osobito građevina koji se nalaze na dominantnim pozicijama, trgovima i važnijim ulicama odrazio se na stavove građana o održavanju i gotovo da je razumljiva posljedica stvarnog stanja.

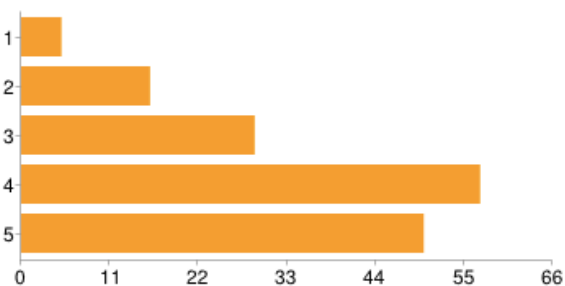


|   |    |     |
|---|----|-----|
| 1 | 61 | 39% |
| 2 | 37 | 24% |
| 3 | 33 | 21% |
| 4 | 13 | 8%  |
| 5 | 13 | 8%  |

Stoga ocjena prema kojoj 63% stanovnika Zvijezde smatra takvo stanje nezadovoljavajućim, 21% prihvatljivim, a svega 16% dobrim, jasno pokazuje kako je vrijeme za osmišljavanje projekta kojim će se uspostaviti sustavno održavanje kao jedan od važnijih mjera u očuvanju Zvijezde kao kulturno-povijesne cjeline.

#### Javna rasvjeta

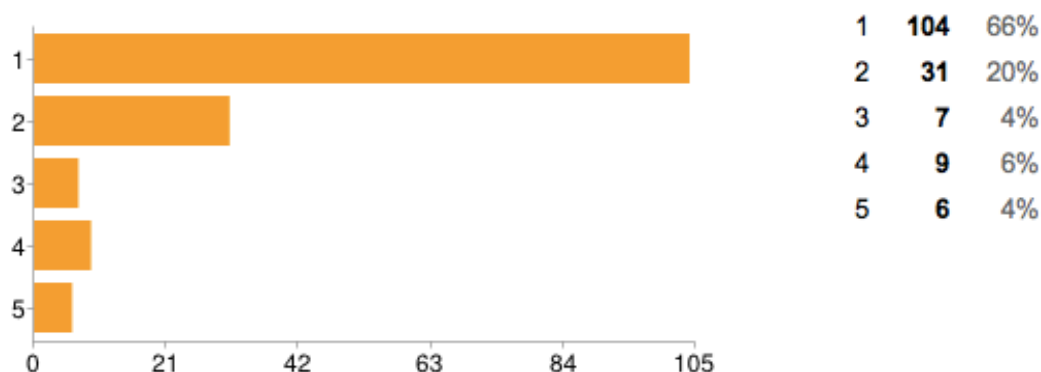
Sustav javne rasvjete na prostoru Zvijezde dobio je visoke ocijene što držimo vrlo značajnim osobito što se u središtu i ulicama nalaze velike građevine koje su bez namjene, te prolazak tijekom noći pored takovih građevina može biti neugodan ukoliko nema odgovarajućeg sustava javne rasvjete.



|   |    |     |
|---|----|-----|
| 1 | 5  | 3%  |
| 2 | 16 | 10% |
| 3 | 29 | 18% |
| 4 | 57 | 36% |
| 5 | 50 | 32% |

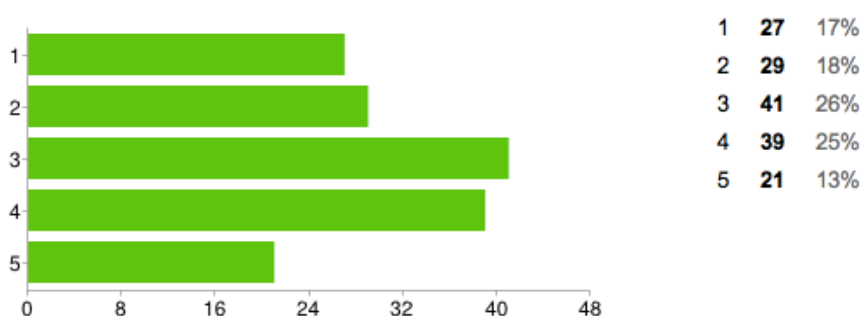
### Broj i opskrbljenost trgovina na području Zvijezde

Broj i opskrbljenost trgovina jedan je najveći je nedostatak prema ocijeni stanovnika Zvijezde, čak 86% anketiranih smatra nezadovoljavajućim postojeće stanje. Upravo ovaj pokazatelj potvrđuje da se kroz prostor Zvijezde izuzev njezinih stanovnika ne kreće dostatan broj ljudi, te stoga vrlo vjerojatno nema održivosti za trgovine koje inače karakteriziraju središte grada.

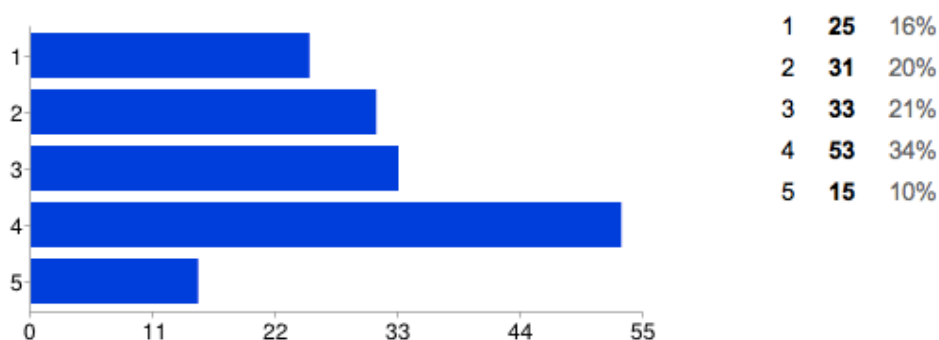


### Javni red i mir, te promet na području Zvijezde

Obzirom na smanjeni broj stanovnika u Zvijezdi, te prisutnost javno-upravnih sadržaja problem javnog reda i mira ne bi trebao biti prisutan. Međutim, ocjene stanovnika su dosta podijeljene po ovom pitanju. Naime, 38% je vrlo zadovoljno, 26% na granici zadovoljnog, 35% možemo grupirati u one koji ne smatraju postojeće stanje zadovoljavajućim.

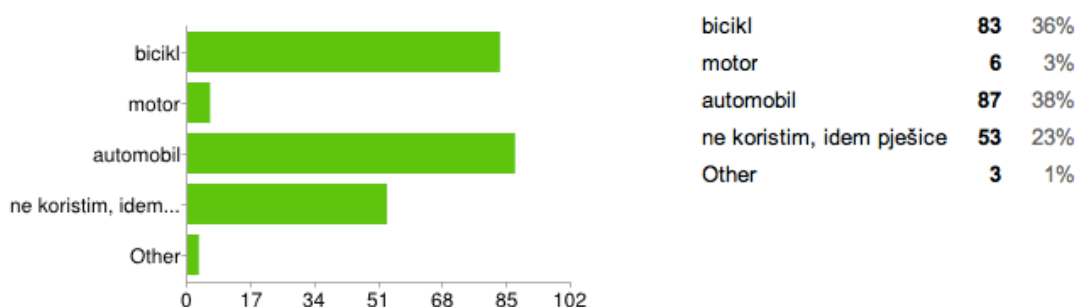


Gradski promet na području Zvijezde 44% ispitanih smatra vrlo dobrim, 21% dobrim, a 36% smatra kako bi trebalo poduzeti poboljšanja. Pri tome valja uzeti u obzir kako je samo dio ulica u Zvijezdi otvoren za promet. Kako se paralelno provodi i snimanje prometa ove odgovore biti će lakše protumačiti po završetku te studije.





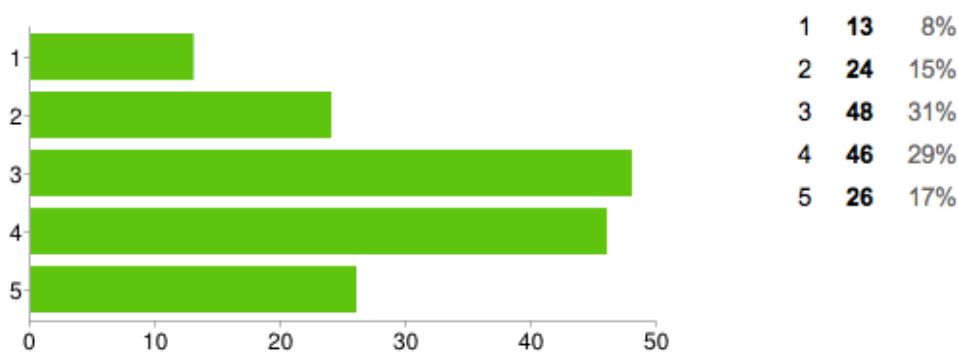
Domaćinstva i sama sudjeluju u svim vidovima prometa u Zvijezdi što je potvrdio i odgovor na pitanje kojim prijevoznim sredstvima se svakodnevno služe. Automobil i bicikl glavna su prijevozna sredstva stanovnika Zvijezde. Kako su ovdje ispitanici mogli pobrojati sva sredstva koja koriste jasno je kako u budućnosti treba voditi računa upravo o tim potrebama. Broj onih koji ne koriste prijevozna sredstva već su u prometu gotovo kontinuirano pješaci je 23%.



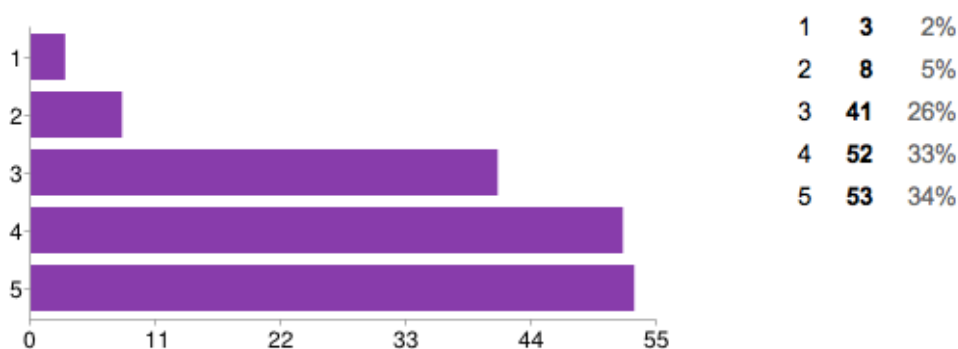
### Ocjena razine osobnog standarda

Ocjenu osobnog standarda pokušali smo utvrditi uz pomoć šest ocjena i to: uvjeta stanovanja, prehrane, kulture, zabave, zdravstvene zaštite i duhovnog života. Ovih šest područja izabrano je oni istovremeno predstavljaju područja koja se ispituju kod utvrđivanja indeksa sreće (po metodi za utvrđivanje Indeksa bruto nacionalne sreće).

#### Ocjena uvjeta stanovanja

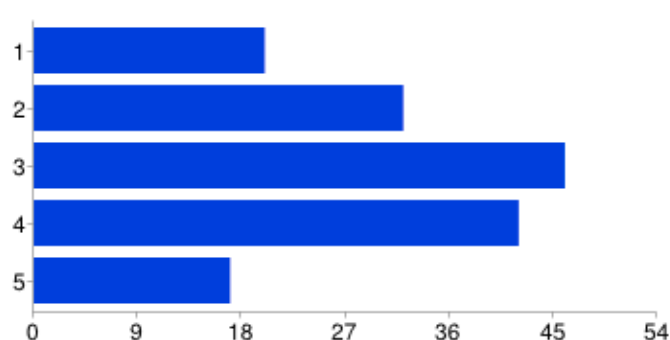


#### Ocjena osobnog standarda prehrane



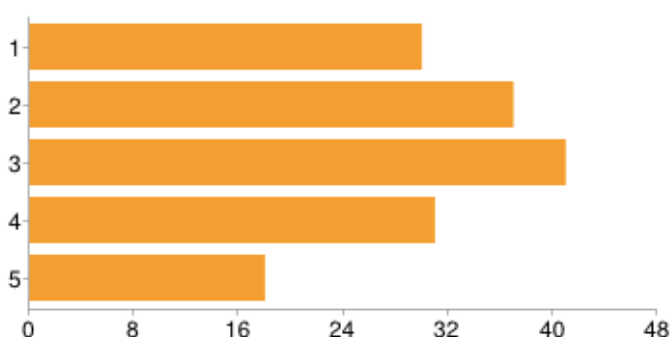


### Ocjena osobnog standarda kulture



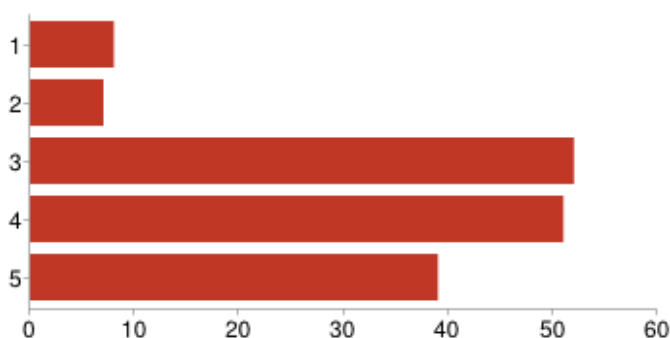
|   |    |     |
|---|----|-----|
| 1 | 20 | 13% |
| 2 | 32 | 20% |
| 3 | 46 | 29% |
| 4 | 42 | 27% |
| 5 | 17 | 11% |

### Ocjena osobnog standarda zabave



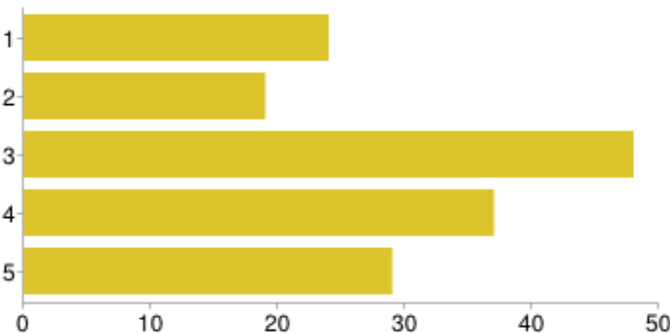
|   |    |     |
|---|----|-----|
| 1 | 30 | 19% |
| 2 | 37 | 24% |
| 3 | 41 | 26% |
| 4 | 31 | 20% |
| 5 | 18 | 11% |

### Ocjena osobnog standarda zdravstvene zaštite



|   |    |     |
|---|----|-----|
| 1 | 8  | 5%  |
| 2 | 7  | 4%  |
| 3 | 52 | 33% |
| 4 | 51 | 32% |
| 5 | 39 | 25% |

### Ocjena osobnog standarda duhovnog života



|   |    |     |
|---|----|-----|
| 1 | 24 | 15% |
| 2 | 19 | 12% |
| 3 | 48 | 31% |
| 4 | 37 | 24% |
| 5 | 29 | 18% |

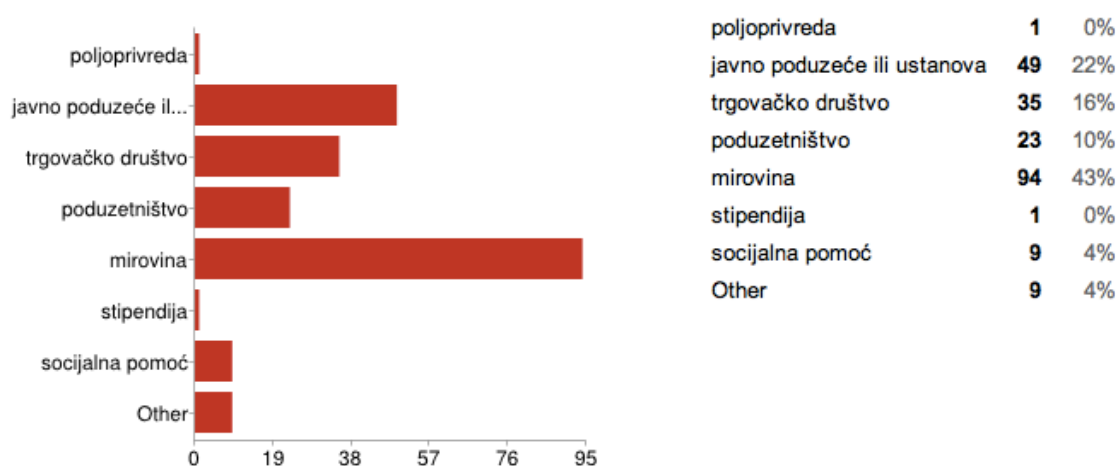


Kako je osobni standard vrlo kompleksno pitanje koje nije bilo temeljni fenomen našeg istraživanja smatramo izuzetno važnim percepciju stanovnika prema kojoj su dali prosječno visoke ocjene u svih šest područja.

## Izvori prihoda i spremnost na ulaganje u stambeni prostor

Pri razmatranju izvora prihoda moramo se podsjetiti kako je među anketiranim 34% stanovnika zaposleno, a 32% su umirovljenici. Sukladno ovim pokazateljima u izvorima prihoda 48% predstavljaju plaće, a 43% mirovine.

### Izvori prihoda



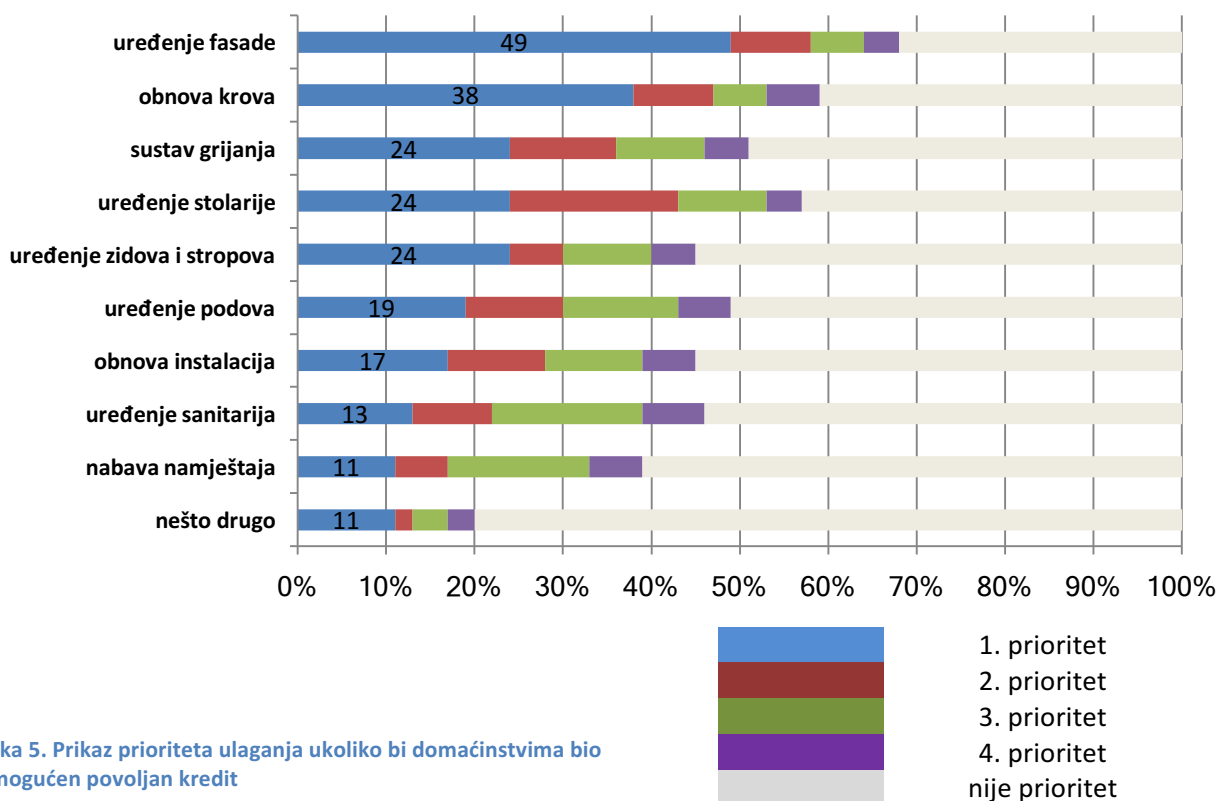
Visina ukupnih mjesečnih prihoda po članu domaćinstva po dobivenim rezultatima ima sljedeću distribuciju:

|  |    |     |
|--|----|-----|
| manje od 500,00 kuna po članu domaćinstva            | 1  | 1%  |
| između 500,00 i 1.000,00 kuna po članu domaćinstva   | 15 | 10% |
| između 1.001,00 i 1.500,00 kuna po članu domaćinstva | 10 | 6%  |
| između 1.501,00 i 2.000,00 kuna po članu domaćinstva | 19 | 12% |
| između 2.001,00 i 2.500,00 kuna po članu domaćinstva | 28 | 18% |
| između 2.501,00 i 3.000,00 kuna po članu domaćinstva | 29 | 18% |
| više od 3.000,00 kuna po članu domaćinstva           | 55 | 35% |

Kada zajednički analiziramo ove pokazatelje jasno je kako je kreditni potencijal vrlo slab što isključuje ozbiljnija ulaganja u stambeni prostor barem kod većine domaćinstava. Ovdje se moramo podsjetiti kako je kod pitanja o stambenom statusu u budućnosti svega 8% ispitanih odgovorilo da će ostati te kako planira uređivati stambeni prostor vlastitim sredstvima.

Međutim, od 157 domaćinstava većina se vrlo jasno odredila što bi bila prioritetna ulaganja ukoliko bi se ukazala prigoda za povoljni namjenski kredit usmjeren na poboljšanje uvjeta stanovanja.

Interesantno je kako su među prva dva prioriteta stanovnici postavili uređenje fasada i krovova, kao radove koji najčešće ne utječu bitno na standard stanovanja (jedino ako krov prokišnjava ili slično). Tek od trećeg do osmog mjesta nalaze se ulaganja koja bi doprinijela poboljšanju standarda stanovanja, a na posljednjem mjestu nalazi se potreba za ulaganjem u namještaj ili druga nespomenuta ulaganja.



Slika 5. Prikaz prioriteta ulaganja ukoliko bi domaćinstvima bio omogućen povoljan kredit

Ovdje valja konstatirati kako je za svaku kulturno povjesnu cjelinu, a osbito za onu koja ima status kulturnog dobra upisanog u Registar kulturnih dobara RH, izrazito važan upravo izgled građevina i cjeline, kako bi se mogla doživjeti stvarna spomenička vrijednost. Stoga ulaganja u fasade i krovove (petu fasadu cjeline) predstavlja zajednički interes, kako samih stanovnika tako i grada ukoliko želi prezentirati svoju kulturno povijesnu cjelinu kao turističku destinaciju.

Treći i četvrti prioritet: uvođenje ili unapređenje sustava grijanja i uređenje stolarije mogli bi se uklopiti u projekt podizanja energetske učinkovitosti i racionalnog gospdarenja energijom, te korištenja obnovljivih izvora energije u građevinama na području Zvijezde sukladno standardima Europske unije. Poticajna sredstva za ovu vrstu projekata mogu se ostvariti putem Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost.

## Ukupna ocjena standarada stanovanja i prijedlozi za nove sadržaje na prostoru Zvijezde

Među završnim pitanjima ankete bilo je i određenje prema ukupnom zadovoljstvu sa standardom stanovanja u Zvijezdi gdje je 48% ispitanih izrazilo visoku razinu zadovoljstva, 39% osrednju razinu, dok se svega 11% može ubrojiti među nezadovoljne.



|   |           |            |
|---|-----------|------------|
| u cijelosti sam zadovoljan/zadovoljna     | <b>18</b> | <b>11%</b> |
| uglavnom sam zadovoljan/zadovoljna        | <b>58</b> | <b>37%</b> |
| djelomično sam zadovoljan/zadovoljna      | <b>62</b> | <b>39%</b> |
| uglavnom sam nezadovoljan/nezadovoljna    | <b>14</b> | <b>9%</b>  |
| u cijelosti sam nezadovoljan/nezadovoljna | <b>5</b>  | <b>3%</b>  |

Relativno visoke ocjene ukupnog zadovoljstva zasigurno proizlaze iz emotivnog odnosa prema stanovanju u Zvijezdi što je prirodno obzirom na dugogodišnje iskustvo većine anketiranih domaćinstava. Međutim, kada pogledamo listu njihovih prijedloga za nove sadržaje jasno je kako postoji i želja i potreba za unapređenjem stanja i to kako u građevinskom smislu, tako i u sadržajnom koji se očituje u okruženju stambenog prostora.

**Tabela 8. Prijedlozi stanovnika za nove sadržaje u Zvijezdi**

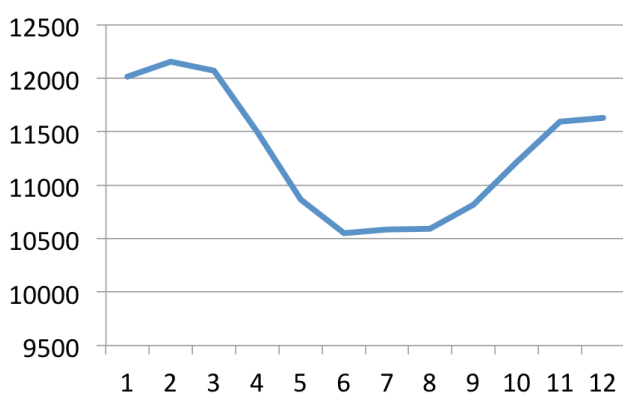
|          | PREDLOŽENI NOVI SADRŽAJI                                  | PREDLAGATELJI |               |
|----------|---|---------------|---------------|
|          |   | BROJ          | % od 157      |
| <b>1</b> | <b>tržnicu povrćem i voćem na trgu bana Jelačića</b>      | <b>131</b>    | <b>83,44%</b> |
| <b>2</b> | <b>bolje opremljenu trgovinu prehrambenim proizvodima</b> | <b>124</b>    | <b>78,98%</b> |
| <b>3</b> | <b>veći broj obrtničkih radnji</b>                        | <b>106</b>    | <b>67,52%</b> |
| <b>4</b> | <b>trgovinu mješovitom robom (kao u stara vremena)</b>    | <b>105</b>    | <b>66,88%</b> |
| <b>5</b> | <b>Trg bana Jelačića kao prostor stalnih priredbi</b>     | <b>105</b>    | <b>66,88%</b> |
| 6        | središnju karlovačku pučku kuhinju                        | 93            | 59,24%        |
| 7        | mjesto za (jeftin i skroman) ručak                        | 78            | 49,68%        |
| 8        | veći broj parkirališnih mjesta za automobile              | 78            | 49,68%        |
| 9        | više učilišnih sadržaja Veleučilišta Karlovac             | 78            | 49,68%        |
| 10       | više prostora za okupljanje mladih ljudi                  | 77            | 49,04%        |
| 11       | više klupa na zelenim površinama                          | 70            | 44,59%        |
| 12       | javni WC  | 70            | 44,59%        |
| 13       | dječji vrtić  | 64            | 40,76%        |
| 14       | kuću za beskućnike  | 60            | 38,22%        |
| 15       | trgovine s odjećom i obućom                               | 56            | 35,67%        |
| 16       | restoran ili gostionicu                                   | 49            | 31,21%        |
| 17       | modernu robnu kuću  | 40            | 25,48%        |
| 18       | druge sadržaje  | 22            | 14,01%        |
| 19       | kafiće i kavane na otvorenom u pješačkoj zoni             | 20            | 12,74%        |
| 20       | disco klub  | 19            | 12,10%        |
| 21       | banke   | 7             | 4,46%         |

Predložene nove sadržaje nećemo komentirati već ćemo ih ostaviti na stolu stručnjacima na razmatranje kao prijedloge građana usmjerene prema stvaranju kvalitetnijeg okruženja za postojeće i nove stanare Zvijezde.

## Poslovna aktivnost i zapošljavanje

Ekonomska vrijednost Zvijezde ogleda se i u broju poslovnih subjekata koji svoju djelatnost ili poslove obavljaju u bilo kojem prostoru Zvijezde. Iz podataka o odnosu poslovnog i stambenog prostora bilo je lako uočiti kako se 2/3 ukupnog prostora vodi kao poslovni prostor, te da po tome zaključujemo lako bismo se prevarili. Naime, 31% poslovnog prostora su javno-upravni sadržaji, dok 11% su građevine koje nemaju namjenu, dok je kod preostalih poslovnih subjekata zbog ekonomske krize došlo do smanjivanja poslovnih aktivnosti.

### Obnova i revitalizacija smanjiti će broj nezaposlenih



Slika 6. Broj nezaposlenih po mjesecima tijekom 2013.

Poslovi na obnovi i održavanu građevinskog fonda, ulica i trgova, te komunalne infrastrukture mogu bitno utjecati na smanjenje nezaposlenih osoba u tom sektoru. Promotrimo li podatke o broju nezaposlenih vidjet ćemo kako se samo tijekom ljetne sezone, poglavito zbog zapošljavanja u turizmu, smanjuje broj nezaposlenih na širem području oko Karlovca.

Koncem 2013. na tom području registrirano je 9.530 nezaposlenih osoba, a u tablici koja slijedi prikazali smo njihov broj prema stručnoj spremi. U tom broju nalazi se 2.917

osoba obrazovanih za poslove u građevinarstvu, što čini 30,5% od ukupno nezaposlenih.

Tabela 9. Broj nezaposlenih prema stručnoj spremi na kraju prosinca 2013.

| Ispostve<br>Zavoda za<br>zapošljavanje | Bez<br>osnovne<br>škole | Osnovna<br>škola | KV,<br>VKV  | SSS         | VŠS        | VSS        |
|--|-------------------------|------------------|-------------|-------------|------------|------------|
| Karlovac                               | 353                     | 935              | 1608        | 1282        | 342        | 261        |
| Ogulin                                 | 233                     | 244              | 647         | 564         | 68         | 66         |
| Ozalj                                  | 120                     | 202              | 324         | 169         | 33         | 36         |
| Slunj                                  | 50                      | 570              | 384         | 322         | 36         | 29         |
| Vojnić                                 | 62                      | 230              | 232         | 111         | 11         | 6          |
| <b>Ukupno</b>                          | <b>818</b>              | <b>2181</b>      | <b>3195</b> | <b>2448</b> | <b>490</b> | <b>398</b> |

Prema grubim procjenama samo za poslove građevinske obnove na području Zvijezde bilo bi potrebno zaposliti više od jedne tisuće radnika, a sigurno je da bi poslovi na obnovi danas postojećih građevina trajali tijekom narednih deset godina. Ukoliko bismo u tom razdoblju gradili nove građevine, to bi dodatno otvorilo nova radna mjesta zavisno od vrijednosti i obima investicija. Oko trećine radnika angažiranih na obnovi ostalo bi trajnije vezano za poslove na području Zvijezde i nakon glavnog vala obnove kroz razne poslove vezane za održavanje građevinskog fonda i komunalne infrastrukture.

Proces revitalizacije, koji će između ostalog biti započet kroz obnovu građevina odraziti će se na razvoj trgovine i poduzetništva, pa potom i turizma otvarati potrebe za novim zapošljavanjem. Ukoliko pogledamo broj nezaposlenih samo u području trgovine i ugostiteljstva na kraju 2013. na širem području Karlovca bio je nešto viši od 2.000 nezaposlenih osoba, što čini oko 21% od ukupno nezaposlenih.

### *Trgovi i ulice – „krvotok“ Zvijezde*

Ulice, a osobito trgovi su središta javnog života u naseljima, mjesta okupljanja bilo zbog svakodnevnog društvenog života ili u posebnim prigodama. Upravo zbog toga ulice i trgovi su važna sastavnica u revitalizaciji kulturno povijesne cjeline. Trgovi karlovačke Zvijezde u osnovi su „mrtvi“, Strossmayerov trg koristi se kao parkirališna zona, dok se Trg bana J. Jelačića koristi smu u posebnim prigodama, a svakodnevno preko njega prolazi tek manji broj pješaka. Jedina ulica na prostoru Zvijezde koja je uspjela zadržati određenu razinu ekonomskog života je Radićeva u kojoj se i tijekom 2007. nalazio najveći broj poslovnih subjekata, jer je i tada ta ulica imala odlike najprometnijeg koridora kroz Zvijezdu.

Sve to potvrđuje kako će uspjeh revitalizacije ovisiti ne samo o obnovi građevinskog fonda Zvijezde i povratku stanovnika u Zvijezdu, već i o namjenama ključnih građevina na trgovima i prometnijim ulicama. Upravo stoga u nastavku ćemo navesti trgoVe i ulice koje smatramo ključnima za uspjeh revitalizacije u ekonomskom smislu.

#### **Trg bana Josipa Jelačića**

Sukladno povijesnim podacima središnji Trg tvrđave, danas Trg bana J. Jelačića, uvijek je bio najvažniji prostor koji je služio najvažnijim funkcijama grada, od vježbališta za vojsku do tržnice u gradu Karlovcu. Površina Trga je 8.135,60 četvornih metara (110 x 73,96 metara) i na njegovoj površini istovremeno može biti oko 25.000 osoba.

Važnost trga za grad i njegove stanovnike, a time i ekonomsku vrijednost određuje njegovo neposredno okruženje, stoga je mrtvilo na Trgu bana Jelačića posljedica nekorištenja i zapuštanja dvije središnje građevine, a to su bivša Velika vojarna, danas u vlasništvu Karlovačke banke i bivša Oružana, danas u vlasništvu grada Karlovca. Stoga nije teško zaključiti, upravo zbog važnosti ovog Trga za ukupni prostor Zvijezde kako su ove dvije građevine i sam Trg ključ revitalizacije Zvijezde.

Centar za povijesne znanosti u Zagrebu u okviru jedne studije izrađene 1979. konstatirao je: „Središnji Trg tvrđave je uvijek bio, a i danas je, najplemenitiji prostor povijesnog središta koji je služio najvažnijim funkcijama. Zbog toga Trgu treba vratiti ne samo njegovu idealnu, kamenom popločanu plohu, osvjetljenje starog tipa koje odgovara ambijentu, nego i jedan osmišljeni humani životni prostor koji je potreban suvremenom Karlovcu.

Trg treba okupljati ljude. Na Trgu se mogu kroz cijelu godinu održavati razne manifestacije. Oko Trga treba ukinuti tranzitni promet.

Revitalizacija Trga i strogog središta ovisna je o revitalizaciji i sadržajima blokova koji ga okružuju. Neposredna okolica Trga vrlo je bogata kulturno-povijesnim i umjetničkim sadržajima, objekti nude

moгуćnost adaptacije za poslovne sadržaje, tako da reanimacija trga i njegove okolice znači bitno rješenje problema revitalizacije povijesnog sadržaja.“<sup>3</sup>

Vrlo sličnu ocjenu važnosti trga dao je Konzervatorski odjel u karlovcu u tekstu konzervatorske podloge koji glasi: „Centralni gradski trg kao povijesni ambijent mora se revitalizirati u prostor posebne privlačne moći te postati značajni element prepoznatljive slike i memorije grada. Kvaliteti ove slike jednakomjerno doprinosi razina uređenja, prezentacije, opremanja i održavanja vanjskih prostora kao i stupanj očuvanosti građevinske strukture rubno izgrađenih povijesnih građevina.

Napominjemo stoga ovom prilikom da vanjski prostori povijesnih dijelova grada (ulice, trgovi, dvorišta, vrtovi, parkovi itd.) čine integralni i nedjeljivi dio njegove vrijedne povijesne urbane strukture. Intervencije na ovim prostorima podliježu istim kriterijima kao i intervencije na samoj građevinskoj strukturi povijesnih građevina, a ako se njima zadire u spomenički integritet ili mijenjaju njihove povijesne odrednice (određenje) i očuvane karakteristike, one nemaju nikakvo opravdanje.

Povijesni ambijenti grada, primarno njegovi vanjski prostori - ulice i trgovi, imaju posebnu privlačnu moć za njegove stanovnike i upravo oni u memoriji građana stvaraju prepoznatljivu sliku grada. Kvaliteti ove slike bitno doprinosi razina uređenja, prezentacije, opremanja i održavanja vanjskih prostora koji zajedno s očuvanom građevnom strukturom povijesnih građevina zorno svjedoče o kulturnoj i tehničkoj razini ljudi i društvene zajednice koja ih je stvorila.“<sup>4</sup>

#### *Ulica: Trg Bana Jelačića*

| Subjekt              | Djelatnost     | Kućni broj | Etaža |
|----------------------|----------------|------------|-------|
| Gradsko poglavarstvo | uprava         |            | I-III |
| Župni ured           | religija       | 7          | I     |
| Kiosk prehrana       | ugostiteljstvo | bb         | P     |
| Kiosk tisak          | trgovina       | bb         | P     |
| Igraonica            | usluge         | bb         | I     |
| Studio za sunčanje   | usluge         | bb         | I     |

**Ukupno: 6 poslovnih subjekata**

#### **Trg Josipa Juraja Strossmayera**

Za život ovoga Trga od izuzetnog značenja je lokacija Gradske uprave i Gradskog muzeja. Tako na ovaj trg dolaze i stanovnici koji obavljaju poslove u gradskoj upravi i posjetitelji karlovačke Zvijezde. Obzirom da se na trgu ispred samoga Muzeja nalazi i arheološki lokalitet, današnje korištenje najvećeg dijela trga kao parkirališnog prostora predstavlja ne samo baštinsku već i ekonomsku degradaciju prostora.

Upravo ovaj primjer pokazuje kako bi buduće potrebe za parkiranjem trebalo rješavati ili na prilazima Zvijezdi ili u njezinom podzemlju, kako bi se prostori trgova prepustili djeci, mladima, umirovljenicima

<sup>3</sup> citat iz Analitičke studije karlovačke Zvijezde iz 1979. Godine, Centar za povijesne znanosti, Odjel za povijest umjetnosti, Zagreb, 1979. godina

<sup>4</sup> Citat iz Dopunjene konzervatorske podloge za provedbu urbanističko-arhitektonskog natječaja za uređenje Trga bana Josipa Jelačića s okolnim zgradama u karlovcu, rujan 2008.



i drugim pješacima (posjetiteljima i prolaznicima) kao prilika da dožive građevinsku ljepotu Zvijezde. Ekonomsku važnost ili vrijednost ovoga trga potvrđuje broj poslovnih subjekata koji se od 2007. (18) do danas (17) nije bitno promijenio niti po broju niti po strukturi djelatnosti.



Slika 7. Trg J. J. Strossmayera

### **Ulica Stjepana Radića**

U 2007. godini u Radićevoj ulici radilo je 51 poslovni subjekt, od kojih je 44 bilo smješteno u prizemnim uličnim prostorima. Danas je u Radićevoj 58 poslovnih subjekata, od kojih je 9 ugostiteljstvo, 11 trgovina, 1 banka, 13 ureda, 1 javnopravno tijelo, 2 samostalne djelatnosti, 3 obrta, 5 knjižara, 1 galerija, 1 javna tvrtka i 10 praznih poslovnih prostora. Upravo struktura prisutnih djelatnosti, kao i prazni poslovni prostori svjedoče proces ekonomske degradacije kojeg jedino usporava protok pješaka koji ovu ulicu tradicionalno koristi kao poveznicu između gradskih prostora.

### **Ulica Josipa Haulika**

I Haulikova ulica ima veli utjecaj na ekonomsku vrijednost prostora u Zvijezdi što i u ovom slučaju potvrđuje veliki broj poslovnih subjekata. Taj broj se nije bitno promijenio od 2007. do danas, odnosno on se uvećao, i to sa 28 na 32 poslovna subjekta, a nije došlo niti do bitne promjene u strukturi djelatnosti poslovnih subjekata.

### **Ulica kralja Tomislava**

Ulica Kralja Tomislava jedan je od ulaza u Zvijezdu koja izbija na Trg bana Jelačića, dakle u samo središte Zvijezde. Upravo taj položaj ulice daje joj osobit značaj, pa tako i u ekonomskom pogledu. Usporedimo li i ovdje podatke iz 2007. uvidjet ćemo da je u ovoj ulici došlo do osjetnog pada broja poslovnih subjekata i to sa 24 na svega 10. Tako od nekadašnje tri trgovine, danas imamo samo jednu, a ulicu su napustili ugostitelj, obrtnici i uslužne djelatnosti, tako smo u vrijeme obilaska zatekli četiri ulična poslovna prostora bez namjene.



### **Ulica Ivana Banjavčića**

U Banjavčićevoj je također došlo do smanjenja broja poslovnih subjekata i to od sa 20 (2007.) na 17 poslovnih subjekata. Uz to Banjavčićevo bilježi u vrijeme našeg obilaska 4 prazna poslovna prostora, što potvrđuje kako je došlo do pada ekonomskih aktivnosti.

Nepromijenjeni broj ugostitelja (4) u ovoj i drugim ulicama, možemo zahvaliti neposrednoj blizini Veleučilišta i studentima koji se vrlo često zatiču u tim prostorima kao korisnici ugostiteljskih usluga.

### **Plan upravljanja i program revitalizacije**

Iskusni menadžeri kažu da je prvo potrebno postaviti ciljeve, te potom kontinuirano mjeriti kako bi znali koliko smo se približili postavljenim ciljevima, jer tako upravljamo projektima ili procesima, a kada upravljamo možemo provoditi promjene. Obnova i revitalizacija kulturno povijesne cjeline je velika promjena, koja obuhvaća velik broj dionika, njihove različite interese, financijske i druge resurse koji su svi do reda ograničeni i kvantitativno i kvalitativno, te stoga traži vrlo sofisticiran i zahtjevan način upravljanja. Posebnu složenost upravljanju daju ograničenja koja proizlaze iz same baštine i njezinih vrijednosti koje smo kao baštinici dužni očuvati za naredna pokoljenja.

Pri tome valja razlikovati dva dokumenta koja će biti poluga za promjenu ekonomske vrijednosti kulturno povijesne cjeline Zvijezde, a to su plan upravljanja i program revitalizacije. Oba dokumenta mogu se objediniti u projektu obnove i revitalizacije.

#### *Plan upravljanja*

Suvremeni pristup zaštiti i očuvanju kulturnih dobara zahtijeva pripremu i donošenje Plana upravljanja. Tako npr. odredbe Konvencije o zaštiti svjetske kulturne i prirodne baštine (UNESCO; 1972.) propisuju obvezu prema kojoj za kulturno dobro koje se kandidira za upis na Listu svjetske kulturne i prirodne baštine mora imati izrađen i usvojen plan upravljanja. Operativni priručnik (UNESCO; 2013) za provedbu navedene Konvencije posebno razrađuje sadržaj plana upravljanja, te traži da država predlagatelj upisa osigura prvotno odgovarajuću i sustavnu skrb o kulturnom dobru kojeg smatra vrijednim upisa na Listu.

Osnovni razlozi zbog kojih je potrebno donijeti Plana upravljanja su:

- osiguranje da će polazište biti procjena postojećeg stanja kulturnog dobra;
- izrada izjave o značaju kulturnog dobra, dakle još jedno vrednovanje kulturnog dobra;
- utvrđivanje stanja i provedba ispitivanja i istraživanja;
- usuglašeni pristup očuvanju kulturnog dobra;
- učinkovito dugoročno upravljanje dobrom kroz strateške akcijske programe;
- uspostava jasnog sustava nadzora;
- utvrđivanje uloge vlasnika, korisnika u očuvanju kulturnog dobra, kao i nadležne konzervatorske službe; te
- postavljanje okvira za eventualne prijave na izvore sredstava potpore i/ili izradu projekata razvoja.

Ključni dijelovi Plana upravljanja su:

1. svrha plana,
2. opis i povijest kulturnog dobra,
3. ocjena stanja, značaj i vrijednost kulturnog dobra,
4. problemi u upravljanju kulturnim dobrom,
5. strateški ciljevi Plana,
6. posebni ciljevi upravljanja koji se odnose na vrstu i stanje kulturnog dobra,
7. upravljanje kulturnim dobrom,
8. akcijski planovi,
9. nadzor nad provedbom i revizija plana,
10. prilozi i karte.

Postojanje jasnog i transparentnog sustava upravljanja, koje se ostvaruje kroz javno objavljeni plan upravljanja omogućuje podizanje ekonomske vrijednosti jer svi dionici mogu svoje aktivnosti prilagoditi svojim interesima i mogućnostima, te se uz zaštitu i očuvanje ostvaruje gospodarski aspekt uključivanja baštine u razvoj grada i šire zajednice.

### *Program revitalizacije*

Program revitalizacije je jedna od sastavnica koja je vrlo tijesno povezana s Planom upravljanja, te možemo reći da je takav program jedan oblik akcijskog plana koji ima za cilj obnoviti sve oblike života u kulturno-povijesnoj cjelini. Program revitalizacije odnosi se na sve funkcije, poslovne, stambene, rekreativne, te kroz razna događanja, poticajne mjere ili druge oblike programskih aktivnosti postepeno utječe na željene promjene.

Stoga se kroz urbanističke planove i plan upravljanja trebaju utvrditi strategije u kojim prostorima kulturno povijesne cjeline će se poticati izabrane aktivnosti. Tako će se definirati prostori: ulice i blokovi namijenjeni stanovanju, ulice u kojima će se snažnije poticati trgovačke djelatnosti ili ulice i trgovi na kojima će se ponuditi ugostiteljski i drugi kulturni, zabavni i rekreativni sadržaji. Osmišljenim zoniranjem koje će u nekim prostorima podići standard stanovanja, dok će u drugima stvoriti uz pomoć poduzetničkih projekata poželjne destinacije za posjetitelje spomeničke cjeline.

I program revitalizacije trpi ograničenja vezana uz baštinske vrijednosti ali uz istovremenu potrebu da se prilagodi svim suvremenim potrebama stanovnika, drugih korisnika (poslovnih i drugih subjekata) a potom i posjetitelja kako bi maksimalizirao ekonomske vrijednosti kulturno povijesne cjeline.

### **Jedinstvenost Zvijezde vrijednost za turizam**

U kontinentalnom dijelu Hrvatske, ukoliko izuzmemo grad Zagreb kao posebnu turističku destinaciju, brojem dolazaka i ostvarenih noćenja u 2009. godini prednjači Karlovačka županija, kao najjača destinacija kontinentalnog turizma u Hrvatskoj. Iz podataka za 2009. godinu proizlazi da je najjača turistička destinacija općina Rakovica, koja je ostvarila ukupno 103.660 dolazaka (64,27%) te 157.784 noćenja (58,56 %) od ukupnog broja noćenja ostvarenih u Karlovačkoj županiji. Ono što i dalje zabrinjava jest dužina boravka turista u Karlovačkoj županiji. Ona, naime, u prosjeku iznosi 1,67 dana, što sasvim sigurno ne zadovoljava turistički sektor.

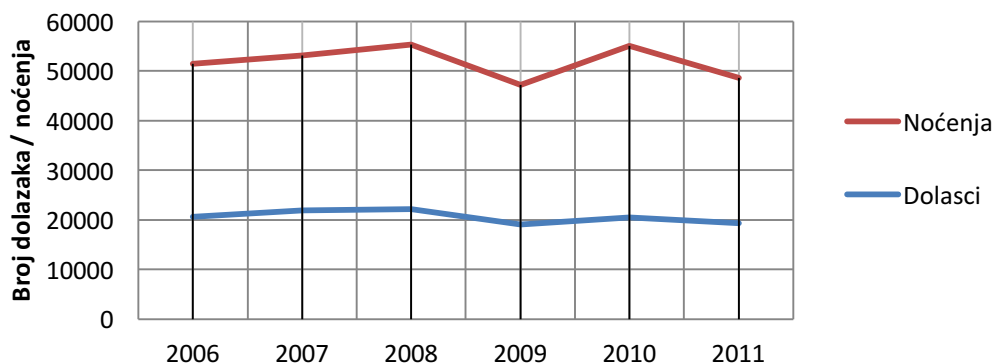
Prema podacima Turističke zajednice grada Karlovca u 2011. grad Karlovac je imao smještajne kapacitete od 397 ležajeva, od kojih je 200 u hotelskom smještaju, 172 u privatnom smještaju, te 25 u kampu.

**Tablica 1: Noćenja, ležajevi i popunjenost kapaciteta prema vrsti smještajnih objekata u Karlovcu 2011. god.**

| Vrsta smještajnog objekta | Broj ležajeva | Struktura u % | Broj noćenja                 |              | Struktura u % | Popunjenost kapaciteta u % |
|---------------------------|---------------|---------------|------------------------------|--------------|---------------|----------------------------|
|                           |               |               | Ukupno domaći i strani gosti | Strani gosti |               |                            |
| Hoteli                    | 200           | 50.38         | 20 495                       | 15 675       | 69.96         | 28.08                      |
| Privatni smještaj         | 172           | 43.32         | 8017                         | 5497         | 27.36         | 12.8                       |
| Autokamp                  | 25            | 6.3           | 786                          | 786          | 2.68          | 8.61                       |
| UKUPNO                    | 397           | 100           | 29 298                       | 21 958       | 100           | 20.22                      |

Izvor: Turistička zajednica grada Karlovca, Karlovac, 2012.

Iskorištenost ležajeva prikazuje se kao odnos broja ostvarenih noćenja i broja raspoloživih ležajeva na promatranom području. Nakon utvrđivanja stupnja iskorištenosti kapaciteta pojedinih ugostiteljskih objekata otvara se mogućnost odgovora na pitanje postoji li potreba za povećanjem broja smještajnih kapaciteta na definiranom području ili su već postojeći dovoljni. Iz tablice je vidljiva niska prosječna godišnja popunjenost kapaciteta na prostoru grada Karlovca. Razlog tomu je, između ostalih, izrazita sezonalnost turizma na prostoru grada Karlovca. Godine 2009. bilježi se pad turističkog prometa u gradu u odnosu na prethodno promatrane godine. Godine 2011. stranih je turista 75%, a domaćih 25% u gradu Karlovcu. Prosječan broj noćenja turista u 2011. godini iznosi 1,5 noćenja. Grad Karlovac je turistička destinacija u kojoj se turisti zadržavaju kratko vrijeme. Ugošćuje turiste u tranzitu i poslovne ljude.



**Slika 8. Dolasci i noćenja turista u gradu Karlovcu od 2006.-2011.**

Strategija razvoja turizma grada Karlovca 2012.-2020. prepoznaje važnost svih baštinskih resursa za razvoj turizma u gradu Karlovcu, a pri tome osobito Zvijezde. Iz ovog dokumenta koji broji više od 200 stranica analiza izdvajamo sljedeći tekst koji jasno govori o potrebi afirmacije Zvijezde kao turističke atraktivnosti:

„- Afirmirati ZVIJEZDU kao renesansno-barokni grad europske prepoznatljivosti koji je danas, nažalost, anoniman i nepoznat - jednako u Hrvatskoj kao i u Europskoj uniji. Neophodna je dugoročna strategija i program obnove i revitalizacije Zvijezde. Preduvjet za pokretački program treba biti Urbanistički plan uređenja (UPU) kojim će se utvrditi svi mjerodavni urbanistički, konzervatorski, arhitektonski, programski, gospodarski, prometni i drugi čimbenici. Afirmacija Zvijezde znači "brendiranje" Karlovca u Hrvatskoj, ali i u Europskoj uniji i svijetu, jer malo je gradova koji imaju tako sačuvanu i vizualno dopadljivu renesansno-baroknu jezgru s pejzažnom ovojnicom i rijekama.“

U okviru iste strategije prikazani su rezultati dvaju ispitivanja koja su nedvojbeno potvrdila važnost Zvijezde za turističku ponudu Karlovca, jer je u oba ispitivanja upravo Zvijezda označena kao najvažniji turistički resurs, koji ima snagu obilježiti Karlovac kao svjetsku destinaciju.

Kao što smo već naveli za potrebe izrade Strategije razvoja turizma u Karlovcu u razdoblju od 7.11. do 31.12. 2011. godine na web stranici TZ grada Karlovca provedena je anketa uz pomoć upitnika za građane. Upitnik je ispunilo 153 građana. Na temelju prvih 100 ispunjenih upitnika u tabeli koja slijedi prikazane su ocjene ispitanika o važnosti pojedinih sadržaja za razvoj turizma i pema tom ispitivanju kulturno povijesna cjelina Zvijezde istaknuta je na prvo mjesto.

**Tabela 10. Ocjene ispitanika o važnosti pojedinih sadržaja za turizam**

(u %, ocjene od 1 do 5, 1 za najmanje važno, 5 za najvažnije)

|  | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | Prosjek |
|--|------|------|------|------|------|---------|
| Zvijezda   | 5.1  | 2    | 7.1  | 13.3 | 72.4 | 4.46    |
| Rijeke i prostor uz rijeke                               | 2    | 1    | 11.2 | 20.4 | 65.3 | 4.46    |
| Stari grad Dubovac                                       | 2,0  | 9.2  | 10.2 | 25.5 | 53.1 | 4.18    |
| Muzejska zbirka naoružanja<br>Domovinskog rata na Turnju | 10.3 | 15.5 | 24.7 | 29.9 | 19.6 | 3.3     |

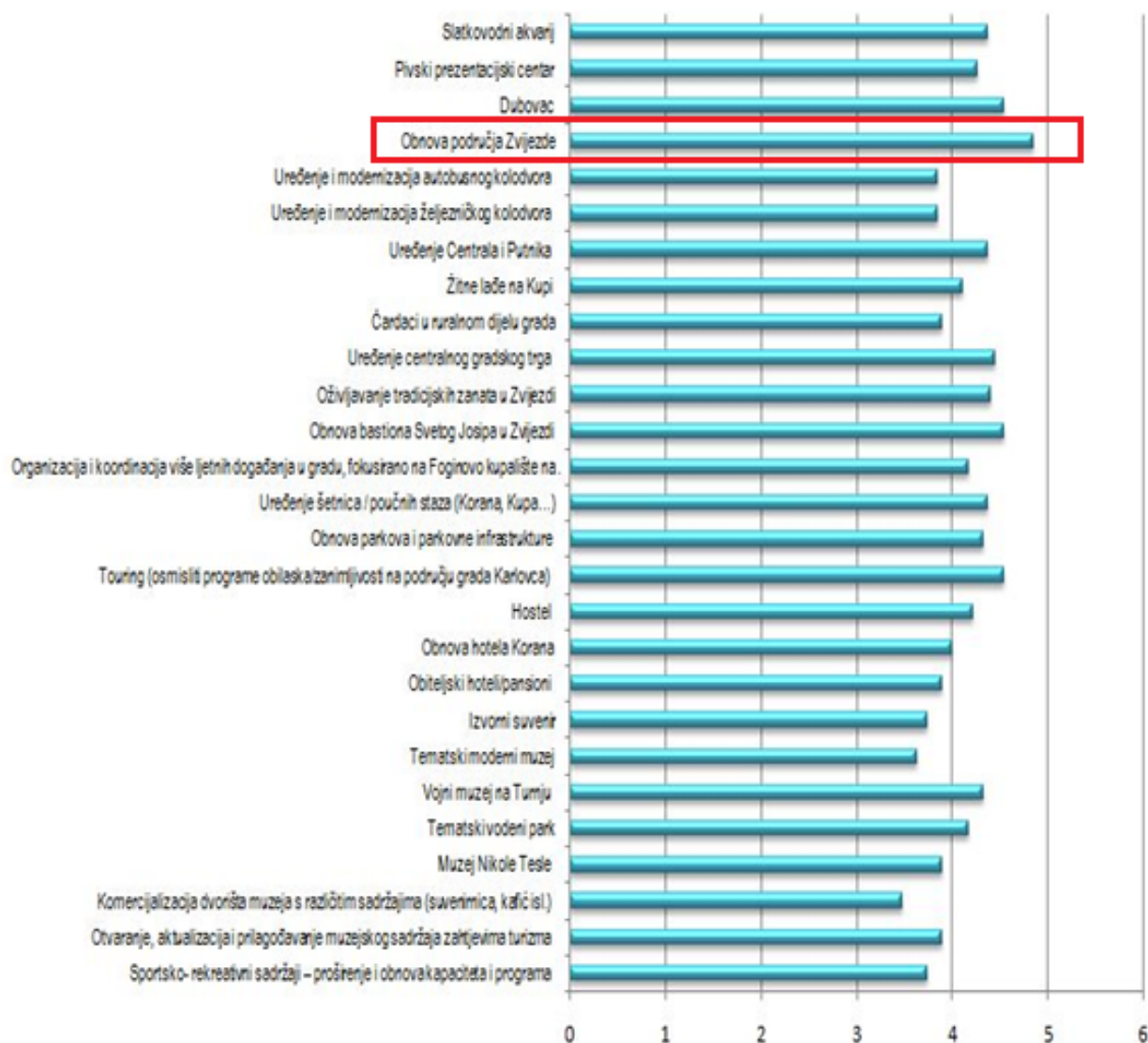
Izvor: Strategija razvoja turizma u gradu Karlovcu 2012.-2020.

U konkurenciji sa 27 raznolikih sadržaja kao najvažniji resurs označena je Zvijezda, a prvih šest resursa, koje u nastavku navodimo, možemo smatrati čistim baštinskim resursima.

1. Obnova područja Zvijezde – 4,84
2. Dubovac – 4,53
3. Obnova bastiona svetog Josipa u Zvijezdi – 4,53
4. Touring (osmisli programe obilaska/zanimljivosti na području grada Karlovca uz primjerenu kombinaciju različitih sadržaja) – 4,53
5. Uređenje centralnog gradskog trga – 4,44
6. Oživljavanje tradicijskih zanata u Zvijezdi – 4,40



Ocjene dane drugim sadržajima i resursima nalaze se u slikovnom prilogu koji slijedi.



Slika 9. Ocjene dane za važnost pojedinih sadržaja za razvoj turizma u gradu Karlovcu

## 4. Primjeri dobre prakse

Među primjerima dobre prakse izdvojiti ćemo nekoliko grupirajući ih u dvije skupine. U prvoj skupini prikazat ćemo projekte koji su primjer dobrog strateškog (projektnog) pristupa obnovi i revitalizaciji, a potom u drugoj skupini su primjeri obnovljenih i revitaliziranih tvrđava koje su uklopljene u potrebe suvremenog života i stanovanja, ali su pri tome postale baštinska i turistička atrakcija.

### Primjeri dobre prakse u strateškom (projektnom) pristupu obnovi i revitalizaciji

Ovdje smo se odlučili za jedan od najpoznatijih primjera sa američkog kontinenta koji je već tisućama puta dokazao kvalitetu u metodološkom pristupu i ekonomskim efektima koji su ostvareni kroz projekte obnove i revitalizacije glavnih ulica u američkim gradovima. Drugi primjer je europski i realiziran je Dublinu i pokazuje kako se obnova baštine treba sagledavati kroz prizmu suvremenog razvoja, a ne kao zaseban i izoliran problem zajednice.

#### SAD, Nacionalni program glavne ulice (National Main Street Program)

Nacionalni program glavne ulice<sup>5</sup> do danas je primijenjen na 2212 kulturno povijesnih cjelina u gradovima i naseljima širom Sjedinjenih Američkih Država, te je u razdoblju od 1980 do 2007. godine reinvestirao u očuvanje graditeljske baštine iznos od 44,9 milijardi dolara, što znači kako je prosječno investirano oko 11 milijuna dolara po kulturno povijesnoj cjelini. Te investicije potakle su osnivanje 82.909 novih tvrtki, što je omogućilo otvaranje 370.514 novih radnih mjesta. Obnovom je bilo obuhvaćeno 199.519 građevina. Analize pokazuju kako je svaki uloženi dolar polučio dobit od 22,10 dolara, te je time ovaj Program ocijenjen kao jedan od najuspješnijih strateških projekata u gospodarstvu SAD-a.

Bill Clinton, kao guverner države Arkansas o ovom Programu je izjavio: “Mi znamo da se Main Street Program provodi i u Arkansasu. Sve od 1984. godine, od kada se Arkansas pridružio u provedbi ovog Programa, provedeno je 650 restauracija pročelja i obnova baštinskih građevina u centrima i glavnim ulicama naših gradova. U ovim projektima investirano je više 14,7 miliona USD. Time je ovaj Program utjecao snažno na ekonomiju Arkansasa”.

Program revitalizacije urbanih kulturno povijesnih cjelina u ovom slučaju počiva na četiri osnovna uporišta:

1. **Ekonomsko restrukturiranje** - da bi Program bio uspješno proveden, te da bi svim vlasnicima i korisnicima u zaštićenom području donio korist, program mora imati čvrstu ekonomsku osnovu. Stoga program ne podržava zatečeno stanje, već potiče uvođenje novih ekonomskih sadržaja i odnosa stvarajući raznoliku ekonomsku osnovu za provedbu Programa.
2. **Organizacija procesa revitalizacije** - niti jedan napor usmjeren na revitalizaciju neće biti uspješan ukoliko nije podržan i vođen kao organizirani proces. Organizacija takva procesa osniva se na kooperativnosti i slozi između svih važnih čimbenika, kao što su sami građani i

<sup>5</sup> National Trust for Historic Preservation, Washington D.C. – Economic Statistics: The Main Street Programs Success



njihova udruženja, gradska uprava, bankari, trgovci, obrtnici kao i ostale profesije čija je djelatnost vezana za ekonomske odnose u naselju.

3. **Promidžba Programa** - Svaki uspješni program mora biti istovremeno i dobro marketinški prezentiran, kako bi privukao pozornost investitora i njihova novca. Upravo kroz promidžbu prezentira se baštinska jedinstvenost koja će se očuvati kroz planirana ekonomska ulaganja i koja će time postati jedan od generatora buduće dobiti.
4. **Dizajniranje** - Cilj je kroz revitalizaciju i dosljednu restauraciju povijesnih građevina uzduž ulica na zaštićenom području stvoriti ugođaj u koji će se građani stalno vraćati. Stari natpisi na trgovinama, restoranima i obrtničkim radnjama, restaurirana pročelja, ulična rasvjeta, kao i svi ostali detalji moraju vratiti nekadašnji sjaj "glavnoj ulici", jer će se upravo na taj način potaknuti ekonomske aktivnosti koje su pogonska energija cijelog projekta.



Slika 10. Santa Fe, građevine adoby stila

Uspješnost ovog Programa potvrđuje tezu da nije dovoljno obnavljati baštinska svojstva na zaštićenom području ili cjelini već da je od presudnog značaja osigurati ekonomsku osnovu za proces revitalizacije, koji je dugoročan i koji jedini kroz svoju uspješnu realizaciju može osigurati očuvanje zaštićenih nepokretnih kulturnih dobara. Svakako da u ovim procesima postoji opasnost da ekonomski razlozi nadjačaju konzervatorske i restauratorske uvjete očuvanja baštinskih

vrijednosti, ali je ova opasnost umanjena kroz organiziranu provedbu procesa revitalizacije, čija uspješnost ovisi u svojoj osnovi na korektnoj konzervatorskoj obnovi.

## Irska, Dublin: strategija revitalizacije kulturno povijesne cjeline

Dublin je vrlo zanimljiva studija slučaja kada govorimo o strategijama revitalizacije kulturno povijesne cjeline. Dublin je iskoristio svoju kulturnu baštinu kako bi istovremeno privukao svjetske lidere u industriji znanja te u isto vrijeme potakao razvoja autohtonog poduzetništva. Tijekom posljednja tri desetljeća, Irska je bila vrlo uspješna u privlačenju izravnih stranih ulaganja, koja imaju važnu ulogu u njezinom gospodarstvu. Upravo ta ulaganja osigurala su 250.000 radnih mjesta, izravno i neizravno, od ukupno 1,8 milijuna zaposlenih; 150 milijardi USD izvoza, što čini 80% ukupnog izvoza zemlje; 65% poreza na dobit, te 68% poslovnih rashoda za istraživanje i razvoj. Ove investicije pokrenule su vodeće svjetske tvrtke: informacijske i komunikacijske tehnologije, znanosti o životu, financijskih usluga, inženjeringa, te tvrtke kao što su Google, Facebook, Amazon, eBay i Electronic Arts.

Tijekom posljednjih 20 godina, u Dublinu su realizirani brojni projekti očuvanja graditeljske baštine financirane od strane državne i gradske uprave na važnim javnim zgradama, kao što su: Kraljevska bolnica (1684), Dublinski dvorac, Collinsove (kraljeve) vojarne (1709), Bolnica Dr. Steevens-a (1719),



Custom House (1791), Kilmainham tamnica (1792), Gradska vijećnica (1769), Bluecoat škola (1773), te crkve Sv. Jurja (1802) i Sv. Katarine (1760).

Dublin je pokazao sposobnost korištenja graditeljske baštine kako bi stvorio "središte za talente" te je time demonstrirao kako se baština može spojiti sa kreativnim razvojem. Iako se mnogi svjetski gradovi natječu za privlačenje novih ulaganja i stvaranje novih radnih mjesta za svoje građane, Dublin se razlikuje od svojih konkurenata. Ključ za takvu uspješnu diferencijaciju je upravo korištenje graditeljske baštine kao jedinstvenog gradskog resursa. Dublin je tako uspješno revitalizirao povijesnu cjelinu, te osigurao njezino očuvanje, autentičnost i povijesni karakter. Povijesno urbano tkivo grada dobro je očuvano zahvaljujući propisima i poticajnim programima. No, Dublin se nije zaustavio na samom očuvanju povijesnih građevina, već je uložio znatna sredstva u razvoj visokoškolskih ustanova, revidirao imigracijsku politiku i propise o radu te olakšao dotok inozemnih tvrtki i njihovih zaposlenika. Sve u svemu, očuvanjem baštine osnažen je identitet grada kao prepoznatljiva i dinamična urbana sredina s dobrim noćnim životom i zabavnim sadržajima, a sa snažnim povijesnim i kulturnim nasljeđem.

Primjer Dublina izabrali smo i zbog još jedne sličnosti sa Karlovcem, oba grada imaju dugu tradiciju u proizvodnji piva. Ta tradicija je u Dublinu vidljiva gotovo na svakom koraku. Guinness je nezaobilazna turistička atrakcija i to sa svojim muzejom u kojem svaki posjetitelj otkriva tajnu proizvodnje tog svjetski poznatog piva prolazeći kroz stare pogone i učeći kako se pivo nekada proizvodilo, transportiralo i prodavalo širom svijeta. Na kraju sve završava sa kriglom piva i kupovinom nezaobilaznih pivskih suvenira. Posjetiti Dublin, a ne posjetiti Guinness-a postalo je teško prihvatljivo turistima.



Slika 11. Guinness-ov muzej piva



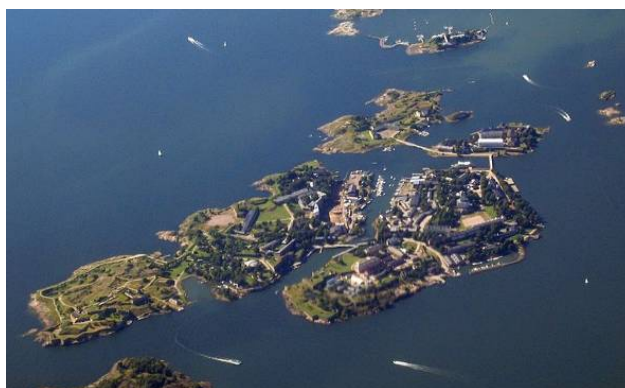
Slika 12. Ulaz u Guinness-ovu pivovaru

## Primjeri tvrđava – kulturno povijesnih cjelina u kojima je zastupljeno stanovanje

Među primjerima tvrđava izabrali smo četiri i to: finsku tvrđavu Suomenlina, francusku tvrđavu Besancon i nizozemsku tvrđavu Bourtanage i rusku tvrđavu sv. Petra i Pavla u St. Petersburgu.

### Finska, Tvrđava Suomenlina

Tvrđava Suomenlina izgrađena je kao obrambena utvrda u drugoj polovici 18. stoljeća na otočju koje se nalazi na ulazu u Helsinšku luku. Tvrđava predstavlja izuzetan primjer vojne arhitekture i zbog svog značaja upisana je u Listu svjetske baštine UNESCO-a. Vlasništvo je države i najveća je pomorska utvrda na svijetu. Tvrđava je popularno mjesto za konferencije i različite programe.



Slika 13. Tvrđava Suomenlina

**Upravljanje lokalitetom:** Agencija vlade i Ministarstva obrazovanja i kulture upravlja, koja obnavlja i održava tvrđavu. Nadzorni odbor Tvrđave u nadležnosti je Ministarstva u koji su imenovani: četiri predstavnika državnih ministarstava, predstavnik grada Helsinkia, predstavnik Nacionalnog odbora za antikvitete, predstavnik stanovnika Suomenlinna, te predstavnik vlasnika. Nadzorni odbor zasjeda 3-4 puta godišnje. Direktor i Upravni odbor odgovorni su za planiranje i provedbu svih aktivnosti na Tvrđavi.



Slika 14. Sutav upravljanja Tvrđavom

**Namjena prostora na lokalitetu:** Prostor na lokalitetu namijenjen je za muzeje, ugostiteljske djelatnosti, stanovanje, skladištenje, urede, lokale, predavaonice, kongrese i svečanosti te za iznajmljivanje apartmana.

**Korisnici prostora:** Domaći i strani turisti, stanovnici tvrđave, lokalno stanovništvo, štitičnici društveno-korisnog rada, sudionici i organizatori kongresa, muzeji, članovi Agencije te pružatelji ugostiteljskih usluga.

**Turizam na lokalitetu:** Turističku ponudu lokaliteta čine muzeji (Suomenlinna muzej, Muzej igračaka, Muzej vojske, Muzej podmornice, Muzej kostima, Muzej Ehrensvar), galerije (7), otvoreno kazalište, ugostiteljski objekti (restorana i kafića), suvenirnica, hostel i apartman te kongresni turizam. Prema posljednjim podacima, Tvrđavu posjeti 713.000 posjetitelja na godinu. Upravni odbor Suomenlinne upravlja Turističkim sadržajima.

**Financiranje:** Oko 60% sredstava u prihodima dolazi od najma prostora u privatne svrhe. Državno subvencioniranje tvrđave Suomenlinne uključuje naknade iz zakona o starinama, zakona o javnom upravljanju i zakona o zaštiti okoliša. Dio troškova upravljanja pokriva Ministarstvo pravosuđa i to onaj dio vezan za društveno

koristan rad (izvršenje kazni). Između 1974. i 1994. godine u revitalizacijske radove Tvrđave bilo je uloženo 400 milijuna FIM-a. U taj iznos nisu uračunati troškovi održavanja. Zatvorska služba financirala je oko 50% projekta, Upravno tijelo sa 20%, grad Helsinki sa 13%, Oružane snage sa 5% te je preostalih 12% osigurano iz drugih izvora.

## Republika Francuska, Tvrđava Besancon

Fortifikacijski sustav Besancona sastoji se od tri djela kojega čine Citadela, the Boucle te Battant u kojem se nalazi utvrda Griffin. Ukupna veličina lokaliteta iznosi 195 ha. Citadela ima turističku namjenu, dok je prostor na druga dva fortifikacijska dijela namijenjen muzejima, hotelu, sakralnim objektima, stanovanju, turističkom razgledavanju te državnoj i lokalnoj upravi. Glavni kustos upravlja trima muzejima koji se nalaze unutar Tvrđave te nadzire rad 71 zaposlenika. Poslove održavanja lokaliteta obavlja gradska tehnička služba.

**Vlasništvo lokaliteta:** Lokalitet je u vlasništvu općine, toranj Rivotte je u vlasništvu Ministarstva prostornog uređenja.

**Upravljanje lokalitetom:** Lokalitetom upravlja općina kao vlasnik, dok sa toranjem Rivotte upravlja Ministarstvo prostornog uređenja u kojem je smješten Odjel za plovne putove. Općina želi preuzeti i taj dio tvrđave te u njega smjestiti kulturnu ponudu, a na prostoru između tornja Rivotte i Bergile smjestiti bi kulturni centar. Općina je donijela plan razvoja, zaštite i upravljanja za razdoblje od 2007-2013.



Slika 15. Tvrđava Besancon

**Korisnici prostora:** Domaći i strani turisti, stanovnici grada, Ministarstvo prostornog uređenja, muzeji, ugostiteljski objekti, sakralni objekti te hotel.

**Turizam na lokalitetu:** Turističku ponudu fortifikacijskog grada čine individualna ili organizirana razgledavanja grada i fortifikacijskog sustava pješice, biciklom, malim vlakićem, riječnim brodom ili sportskim zrakoplovom uz pratnju vodiča. Turistička ponuda sastoji se i od raznih kulturnih i edukativnih manifestacija namijenjenih za djecu čime ih se educira o Vaubanovim utvrdama. Kao turističku ponudu lokacije možemo navesti 3 muzeja (unutar fortifikacijskog sustava), hotel, restorane, kafiće te festivale. Određenim turističkim sadržajima upravlja turistička zajednica, a određenima privatnici.

**Financiranje:** Izvori financiranja Tvrđave su regionalne i državne subvencije, financijska sredstva osigurana preko organizacije mreža Vaubanovih utvrda, te od turističkih djelatnosti. Prema planu od 2007. do 2013. godine u obnovu i zaštitu fortifikacijskog sustava uložilo se 9.9 milijuna eura, većina financijskih sredstava osigurana je od strane grada, regije i države (vlade).



## Kraljevina Nizozemska, Tvrđava Bourtange

Bourtange je zvijezdasta utvrda i naselje na sjeveroistoku Nizozemske, u neposrednoj blizini njemačke granice. Utvrda je prvobitno izgrađena tijekom osamdeset godina rata (oko 1568-1648). Oko 1594, Bourtange postao dio bedema na granici između sjevernih pokrajina Nizozemske i Njemačke. U 1851. postalo je normalno selo. Selo Bourtange primjer je potpune rekonstrukcije tvrđavskih bastiona i kanala, te pretvaranja u turističku atrakciju.



Slika 16. Tvrđava Bourtange

**Vlasništvo lokaliteta:** Mješovito vlasništvo

**Upravljanje lokalitetom:** Oko 1960-ih propadanje je zaustavljeno, te su stanovnici donijeli odluku o obnovi bastiona i opkopa. Danas je to naselje - muzej na otvorenom s nešto više od 250 stanovnika.

**Namjena prostora na lokalitetu:** Prostor na lokaciji tvrđave namijenjen je uz stanovanje i u turističke svrhe (muzejski prostori, galerije, suvenirnica), za trgovine, ugostiteljstvo te hotelski smještaj.

**Korisnici prostora:** Domaći i strani turisti, lokalno stanovništvo, obrtnici (urar i fotograf), muzejski prostori i apartmani (smještaj).

**Turizam na lokalitetu:** Turistička ponuda tvrđave sastoji se od muzejskih prostora: „The Baracquen“, „The Gate“, koji je kino u kojemu se prikazuju filmovi o povijesti i rekonstrukciji tvrđave, „Capitans House“ koja prikazuje život u tvrđavi u samim počecima, te Synagoga. Turističku ponudu čine još hotel, restorani, kafići, suvenirnica, info-centar, replika mlina, trgovine sa tradicionalnim nizozemskim slatkišima, trgovine sa unikatnim satovima, supermarketa, fotografa, farmerske kućice koja u ponudi ima i iznajmljivanje čamaca i kanua za veslanje po opkopima tvrđave. Kao turistička ponuda nude se mogućnost organiziranja vjenčanja u tvrđavi, organiziraju se razni događaji te dva puta tjedno mogu se vidjeti ovce koje pasu na tvrđavi. Pastir sa svojim ovcima prisutan je i na raznim događajima koji se organiziraju u tvrđavi.

Ulaz u utvrdu je besplatan, ali se naplaćuje ulaz u muzeje. Cijene za posjet muzejskim prostorima kreću se od 3.50 eura za djecu od 6 do 11 godina, a za starije cijena karte iznosi 6 eura. Djeca od 0 do 5 godina imaju besplatan ulaz. Muzejski prostori su otvoreni od ponedjeljka do nedjelje od 10-17h.

## Ruska Federacija, Tvrđava sv. Petra i Pavla u St. Petersburgu

Tvrđava je imala različite namjene kroz povijest, od obrambene utvrde, političkog zatvora, a danas taj kompleks čine muzeji i drugi sadržaji. Prvobitna funkcija Tvrđave bila je zaštititi grad od Švedskih napada tijekom 18 stoljeća. Za vrijeme II Svjetskog rata Tvrđava je pretrpjela velika bombardiranja, ali je nakon toga u potpunosti obnovljena.

Tvrđava je kao dio kulturno povijesne cjeline grada upisana na Listu svjetske kulturne i prirodne baštine UNESCO-a.

**Vlasništvo lokaliteta:** Grad St. Petersburg

**Upravljanje lokalitetom:** Lokalitetom (Tvrdavom i crkvom unutar fortifikacijske građevine) upravlja Nacionalni povijesni muzej, St. Petersburg.

**Namjena prostora na lokalitetu:** Prostor na lokalitetu namijenjen je sakralnim objektima, muzejima te individualnim ili organiziranim turističkim razgledavanjima.

**Korisnici prostora:** Domaći i strani turisti, lokalno stanovništvo, muzeji i zaposlenici

**Turizam na lokalitetu:** Turističku ponudu Tvrdave čine katedrala sv. Petra i Pavla, povijesni muzej grada St. Petersburga, kovačnica, zapovjednikova kuća, suvenirnica, plaže koje okružuju Tvrdavu koje su popularne među lokalnim stanovništvom. Sa arhitektonskog stajališta zanimljiva su još i Nevina vrata (Nevski Vorota).

**Financiranje:** Izvori financijskih sredstava su turističke djelatnosti Tvrdave i proračun grada St. Petersburga.

## 5.



Slika 17. Tvrdava sv. Petra i pavla u St. Petersburgu

## Prijedlog projekta obnove i revitalizacije kulturno povijesne cjeline Zvijezde

Uz sustavno rješavanje brojnih problema, izradu potrebne prostorno-planske dokumentacije, gradska upravna tijela moraju u suradnji sa vlasnicima donijeti odluke o namjeni i trajnim korisnicima značajnijih građevina unutar Zvijezde. Kako smo svjedoci višegodišnjih pokušaja pokretanja procesa obnove i revitalizacije, koji zbog svoje složenosti po broju dionika, obuhvatu poslova, koordinaciji, te zahtjevnim investicijskim ulaganjima, nisu dali očekivane rezultate, bilo bi dobro da se taj proces preoblikuje u projekt i provede u narednom razdoblju.

Uvažavajući povijesni i kulturološki značaj karlovačke Zvijezde treba se založiti za pristup obnovi i revitalizaciji prema metodologiji UNESCO-a, odnosno postupajući sukladno Priručniku za provedbu UNESCO-ve konvencije o zaštiti svjetske kulturne i prirodne baštine. Prema Priručniku uz konzervatorsku podlogu, nužno je uz postojanje odgovarajuće urbanističko prostorno planske dokumentacije i postojanje Plana upravljanja kulturno povijesnom cjelinom. Svrha je Plana upravljanja kulturno povijesnom cjelinom (Zvijezdom) pridonijeti uspješnom i učinkovitom upravljanju razvojem, a osobito projektom obnove i revitalizacije, kao i daljnjim korištenjem svih prostora Zvijezde.

Sagledavajući potrebu izrade Plana upravljanja kako bi se definirali svi odgovorni dionici te izabrala strategija upravljanja projektom obnove i revitalizacije. To bi istovremeno omogućilo prijavu projekta na međunarodne financijske izvore, te usmjeravanje investicijskih ulaganja sadašnjih vlasnika nekretnina na području zaštićene cjeline. Jedan od izuzetno važnih sastavnica Plana upravljanja je utvrđivanje nositelja upravljanja, odnosno pravne osobe koja će preuzeti ovlasti i odgovornosti za provedbu Plana. Nositelja upravljanja kao i model upravljanja u narednom razdoblju utvrdit će grad Karlovac. Utvrđivanje nositelja upravljanja uspostaviti će odgovornost za stanje u karlovačkoj Zvijezdi i imenovati osobe koje će se dvadeset četiri sata dnevno baviti projektom njezine revitalizacije. Time će se sustavno raditi na otklanjanju neodgovarajućeg građevinskog stanja većine objekata, te će se do sada neiskorišteni potencijali postupno revitalizirati. Revitalizacija je projekt koji da bi bio provediv nužno mora dobiti projektnog menadžera i tim koji će kao nositelji upravljanja preuzeti odgovornost za provedbu Plana upravljanja.

### Polazišta

#### Pravni okvir

Pravni okvir za projekt obnove i revitalizacije kulturno-povijesne cjeline je vrlo složen, jer uz propise o zaštiti i očuvanju kulturnih dobra, potrebno je poštivati i propise o: prostornom uređenju i gradnji, vlasništvu i drugim stvarnim pravima, lokalnoj i regionalnoj samoupravi, poslovanju ustanova, trgovačkih društava i udruga, kao i druge propise kojima se uređuju aktivnosti predviđene projektom. Upravo ova okolnost zahtjeva da ova vrsta projekata bude upravljana na centralizirani način kako bi se u svakom trenutku mogla garantirati zakonitost u provedbi projekta, kao i zaštita prava i interesa svih dionika u projektu.

## Glavni dionici

Glavni dionici projekta obnove i revitalizacije Zvijezde su:

- Republika Hrvatska – u dvojakoj ulozi, kao zaštitnik kulturnih dobara (Ministarstvo kulture), te kao vlasnik nekretnina na prostoru Zvijezde (Državni ured za upravljanje državnom imovinom),
- Županija Karlovačka – kao vlasnik nekretnina na prostoru Zvijezde,
- Grad Karlovac – u dvojakoj ulozi, kao tijelo lokalne samouprave i vlasnik nekretnina na prostoru Zvijezde,
- Poslovni subjekti, vjerske zajednice, udruge i građani koji su vlasnici nekretnina na prostoru Zvijezde,
- Građani grada Karlovca – kao stanovnici i baštinici grada Karlovca.

Treba znati kako se u stvarnosti vrlo često javljaju i drugi zainteresirani dionici i to u različitim područjima društvene interakcije. Koristeći se metodologijom Svjetske banke u pripremi projekata vezanih za obnovu i revitalizaciju baštine možemo u projektu karlovačke Zvijezde prepoznati dionike navedene u narednoj tablici, kao i područja društvene interakcije u kojoj se pojedini dionici pojavljuju.

Područja društvene interakcije definirali smo u osnovnih pet skupina i to:

- znanost – koja se manje-više sustavno bavi istraživanjem baštine u svim oblicima;
- transakcije društvene elite – pri čemu poglavito smatramo upravljanje baštinom koja lokalnu zajednicu čini prepoznatljivom;

**Tabela 11. Dionici projekta obnove i revitalizacije prema područjima društvene interakcije**

| Dionici   | Područja društvene interakcije |    |                   |    |                        |    |                     |    |                   |    |
|---|--------------------------------|----|-------------------|----|------------------------|----|---------------------|----|-------------------|----|
|   | Znanost                        |    | Transakcije elite |    | Svakodnevne aktivnosti |    | Tržišne transakcije |    | Politički procesi |    |
|   | KPV                            | MV | KPV               | MV | KPV                    | MV | KPV                 | MV | KPV               | MV |
| Državna uprava                                    |                                |    |                   |    |                        |    |                     |    |                   |    |
| Županijska uprava                                 |                                |    |                   |    |                        |    |                     |    |                   |    |
| Lokalna samouprava                                |                                |    |                   |    |                        |    |                     |    |                   |    |
| Ulagачi u nekretnine                              |                                |    |                   |    |                        |    |                     |    |                   |    |
| Poduzetnici                                       |                                |    |                   |    |                        |    |                     |    |                   |    |
| Stanovnici, posjetitelji                          |                                |    |                   |    |                        |    |                     |    |                   |    |
| Vlasnici i posjednici                             |                                |    |                   |    |                        |    |                     |    |                   |    |
| Znanstvenici i stručnjaci                         |                                |    |                   |    |                        |    |                     |    |                   |    |
| Grupe u kulturi                                   |                                |    |                   |    |                        |    |                     |    |                   |    |
| Filantropi  |                                |    |                   |    |                        |    |                     |    |                   |    |
| Organizacije civilnog društva                     |                                |    |                   |    |                        |    |                     |    |                   |    |
| KPV = kada je motivator samo baštinska vrijednost |                                |    |                   |    |                        |    |                     |    |                   |    |
| MV = s više vrijednosti u igri                    |                                |    |                   |    |                        |    |                     |    |                   |    |

- svakodnevne aktivnosti – svih dionika koji dolaze u svakodnevni direktan kontakt sa baštinom;
- tržišne transakcije – obuhvaćaju prodaju, kupnju ili najam prostora koji imaju status baštine;
- politički procesi – obuhvaćaju aktivnosti na utvrđivanju i provedbi politika na svim razinama zajednice.



## Organizacija koja upravlja projektom obnove i revitalizacije

Prigodom razmatranja mogućih pravno organizacijskih oblika učinkovitog sustava za upravljanje Zvijezdom, kao i realizacijom budućeg projekta obnove i revitalizacije prethodno je potrebno ukazati na tri moguća oblika buduće organizacije kojoj će biti povjereno upravljanje Zvijezdom, odnosno projektom. Mogući oblici mogu se sagledati kroz tri modela, a to su:

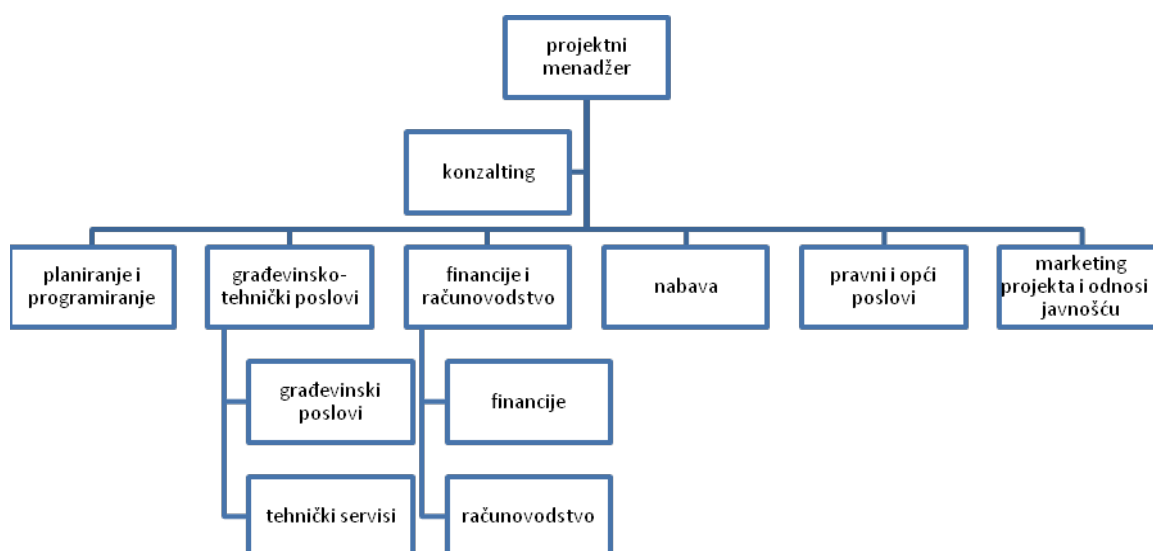
- poduzetnički,
- jamstveni i
- ugovorni.

**1. Poduzetnički model** - profitabilni model u kojim se osniva društvo kapitala. Društvo kapitala može biti osnovano kao društvo s ograničenom odgovornošću ili dioničko društvo.

**2. Jamstveni model** – javni model u kojem se osniva od strane Grada institucija koja ima ograničeno autonomno upravljanje (javna ustanova ili javno poduzeće).

**3. Ugovorni model** – javno-privatni model koji zahtjeva povjeravanje određenih aktivnosti trećim osobama s ciljem da se maksimalno poveća društveni utjecaj javnih službi, uvažavajući ekonomsku i proračunsku ravnotežu /osnivanje Agencije – udruživanje – sudjelovanje/. Kod ugovornog modela način organizacije i upravljanja može biti: strukturni, sustavni i mješoviti.

Projekt obnove i revitalizacije Zvijezde zbog svoje složenosti, broja dionika, te izuzetno visokih ulaganja, nužno traži zasebnu organizaciju. Poštujući sve funkcije projekta, kao i grupe poslova predlažemo sljedeću organizaciju.



Slika 18. Prijedlog organizacijske strukture za projektnu organizaciju koja će provesti obnovu i revitalizaciju Zvijezde

**Projektni menadžer** je odgovorna osoba koja obavlja poslove voditelja projekta, te uvažavajući složenost i veličinu projekta trebala bi biti kompetentna za obavljanje ovih poslova. Osobita važna zadaća projektnog menadžera je koordinacija svih dionika (vlasnika nekretnina) na prostoru Zvijezde.

**Konzalting** označava sve vrste savjetnika koji su nužni zbog složenosti projekta, ako što su: konzervatorsko-restauratorski poslovi, arhitektonsko-urbanistički, financijski, pravni, marketinški i dr.

**Planiranje i programiranje** ima zadaću da ostvari sve pretpostavke nužne za integracijsko upravljanje projektom te obavlja poslove planiranja, a osobito: razvoja planova projekta, planova provedbe, planiranje i programiranje obuhvata, vremena, troškova, rizika i dr.

**Građevinsko tehnički poslovi** imaju zadaću organizirati i osigurati izvođenje svih građevinskih radova i drugih tehničkih poslova na obnovi Zvijezde, ugradnji i korištenju tehničko-tehnološke opreme i infrastrukture, a sve u suradnji sa komunalnim službama grada.

**Financije i računovodstvo** ima zadaću organizirati i obaviti sve poslove vezane za upravljanje troškovima projekta, a u okviru toga izradu financijskih planova i njihova provedba, kao i obavljanje ili osiguravanje obavljanja svih računovodstvenih i knjigovodstvenih poslova za projekt.

**Nabava** obuhvaća sve poslove vezane za provedbu nabave za potrebe projekta, koji se obavljaju u suradnji sa ostalim sastavnicama organizacije, i to osobito: planiranje nabave, nadmetanje, selekciju, ugovaranje, te praćenje izvršenja ugovora o nabavi.

**Pravni i opći poslovi** obuhvaćaju obavljanje svih administrativnih i pravnih poslova za potrebe projekta.

**Marketing projekta i odnosi s javnošću** obuhvaća obavljanje poslova na unapređenju komunikacije između dionika projekta, a osobito u komunikaciji prema javnosti i predstavljanju projekta.

Upravljanje projektom obnove i revitalizacije karlovačke Zvijezde osobito zahtijeva:

- kontinuirani rad vodećeg tima na projektu,
- koordinaciju brojnih dionika koji se pojavljuju unutar kulturno-povijesne cjeline (vlasnici nekretnina, korisnici prostora, održavatelji urbane infrastrukture, stanari, trgovačka društva, banke i mnogi drugi),
- visoku razinu stručno dokumentacijskih podloga (urbanističkih, konzervatorskih, arhitektonskih, zaštite okoliša itd.),
- osmišljavanje poticajnih mjera za dionike koji prihvate sudjelovanje u projektu,
- zaštitu javnog interesa, a osobito racionalno korištenje javnih sredstava koji budu uloženi u projekt (fiskalna odgovornost),
- visoku razinu upravljanja projektom obnove i revitalizacije, a osobito planiranja i operativnog izvršavanja svih projektnih aktivnosti,
- osiguravanje sredstava iz nacionalnih i međunarodnih fondova, osobito EU-fondova,
- suradnju na nacionalnoj i međunarodnoj razini u sagledavanju dobre prakse i razmjeni iskustva.

## Promocija vrijednosti i mogućnosti

Prilikom pripreme i izvedbe projekta reda i veličine kao što je projekt obnove i revitalizacije Zvijezde neophodna je svrhovita i ciljna strateška komunikacija prema svim dionicima. Stvaranje pozitivnog mišljenja u očima javnosti od esencijalne je važnosti jer stvara podlogu za uspješan projekt. Kvalitetna i dobro promišljena komunikacija služi kao osigurač prihvaćanja projekta od strane brojnih dionika (vlasnika nekretnina), javnosti i vladajućih struktura na svim razinama. Strateški usmjerena komunikacija podloga je za:

- neometano ostvarivanje projektnih ciljeva,
- odobravanje ostvarivanja projekta od šire javnosti,
- aktivno uključivanje u projekt svih zainteresiranih dionika.

Komunikacijska strategija projekta obnove i revitalizacije karlovačke Zvijezde ima nekoliko zadanih ciljeva:

- predstaviti Zvijezdu kao prepoznatljivo kulturno dobro i to ne samo nacionalne, već i internacionalne važnosti, te komunicirati važnost projekta obnove i revitalizacije uz praćenje promjena i utjecaja koji projekt ima na svoju zajednicu i šire;
- privući i aktivno uključiti lokane gospodarstvenike u obnovu i revitalizaciju, kao i potencijalne ulagače iz zemlje i inozemstva;
- predstaviti projekt široj lokalnoj i regionalnoj zajednici, osobito subjektima koji u budućnosti mogu biti primarni korisnici potencijalnih sadržaja Zvijezde.

Komuniciranje na regionalnoj razini je važno zbog poticanja ostalih lokalnih zajednica u Hrvatskoj na razmišljanje u smjeru ostvarivanja takvih projekata. Pritom, predstavljajući projekt Zvijezde kao inicijatora pozitivnih promjena, priskrbujući o tom procesu vrlo pozitivne utiske javnosti.

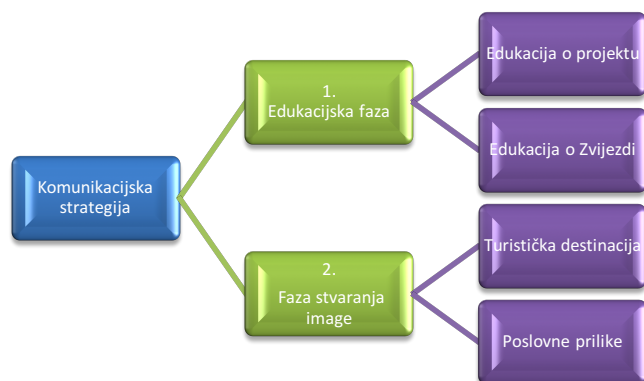
S obzirom na dugoročnost projekta, važna je osmišljena dugoročna komunikacijska strategija. Takva strategija osigurava kontinuirani protok informacija i pritom služi i kao podsjetnik da se bez obzira na dugoročnost projekta, on odvija u pozitivnom smjeru i da se ciljevi ostvaruju. Iz tog razloga komunikacija treba biti kontinuirana, jasna i vrlo pozitivna u svim aspektima i fazama. Kompleksnost i duljina trajanja projekta ukazuju na potrebu da se komunikacija odvija u nekoliko faza. Faze komunikacije su nužne zbog različitih sastavnica projekta koje je potrebno komunicirati te zbog moguće zamke ponavljanja i gubljenja interesa dionika koja bi bila negativna za projekt u cijelosti. Zamka ponavljanja može potkopati sve do tada ostvarene ciljeve, jer bi unatoč uložnim resursima ponavljanje komunikacije značilo stajanje u mjestu u očima dionika. Upravo zbog zamke ponavljanja potrebno je uvijek komunicirati nešto novo, što zahtjeva dugoročno planiranje i temeljitu razrađenost svake pojedine faze. Takva strategija podrazumijeva mnogo aktivnosti i novog sadržaja koji osiguravaju izljev uvijek svježih informacija prema planiranoj ciljnoj skupini.

### Faze komunikacije

Postoje dvije faze komunikacije, dodatno segmentirane u još nekoliko faza, svaka sa svojim ciljem.

Prva faza komunikacije je edukacija, nadalje segmentirana kao edukacija o projektu koja počinje djelovati lokalno i onda raste prema nacionalnom, te edukacija o Zvijezdi koja je u samom startu na nacionalnoj razini. Cilj prve faze komuniciranja je predstavljanje projekta na lokalnoj razini. Važnost takve vrste komunikacije je interakcija s građanima od samog početka, te potencijalno sudjelovanje lokalnih poduzetnika na projektu.

Drugi ciklus prve faze je predstavljanje istog na nacionalnoj razini, što je važna sastavnica za nastavak i



pripremu druge faze komunikacije. Prva faza treba uključiti i aktivnosti lokalne vlasti, te njezin pozitivan stav prema projektu te veličine, ne bi li poslužili kao primjer i dodatno učvrstili pozitivan image projekta kao inicijatora sinergije i ujedinenja lokalne vlasti, gospodarstvenika, građana Karlovca, te državnih struktura.

Slika 19. Matrica komunikacijske strategije

Krajnji cilj prve faze je ostvaren kada je cijela lokalna zajednica upućena u ciljeve projekta, te kada se na nacionalnoj razini razvila svijest o postojanju projekta obnove i revitalizacije karlovačke Zvijezde.

U nastavku, kako se prva faza bliži kraju, počinje najava druge faze, preciznije sastavnica druge faze. Druga faza ima za cilj izgradnju i održavanje imagea projekta. Druga faza je svojevrsna nadogradnja dobro postavljenih temelja prve faze komunikacije. Ova faza također uključuje dvije sastavnice koje imaju zadaću komunicirati jednim dijelom na lokalnoj, a drugim na nacionalnoj razini. Ova faza komunikacije označava početak komercijalne realizacije projekta, jer na nacionalnoj razini počinje komunicirati Zvijezdu kao atraktivnu turističku destinaciju. Na lokalnoj razini Zvijezda predstavlja svoje kapacitete i potencijal gospodarstvenicima, budućim partnerima i suradnicima. Preciznije, kako se koji prostor u Zvijezdi stavlja u funkciju kroz obnovu i/ili revitalizaciju, paralelno teče komunikacija i stvara se potreba za takvim prostorom.

Popunjavanje prostora Zvijezde sa postojećim i novim sadržajima (namjenama) koji će biti dostupni svima određivat će smjernice za daljnu komunikaciju (restorani, muzeji, predstave, kongresi, koncerti...). Cilj ove faze komunikacije projekta je stvoriti sliku Zvijezde kao atraktivne turističke destinacije, mjesta bogatog sadržaja i ponude, ali i mjesta velikog potencijala za poslovnu priliku te naposljetku ponos lokalne zajednice i cijele nacije.

Prilikom komunikacije potrebno je iskoristiti moć pozitivne informacije putem PR-a i prijenosa informacije usmenim putem. Pritom je projekt obnove i revitalizacije Zvijezde projekt od nacionalnog interesa što omogućuje određeni medijski prostor nužan u pojedinim fazama komunikacije. Izgradnja imagea turističke destinacije zahtijeva klasičan marketinški pristup, ali i takozvani "word of mouth", to jest, prenošenje od čovjeka do čovjeka usmenim putem, stvarajući na taj način neizbrisiv i autentičan utisak. Odgovarajući marketinški miks treba koristiti u trenucima ostvarenja velikih ciljeva u projektu.

Najbolji način da se ostvare ciljevi komunikacijske strategije je kontinuirano nadopunjavanje sadržaja na prostoru Zvijezde, kvalitetna usluga te organiziranje različitih atraktivnih događanja. Sve navedene

aktivnosti služe u svrhu stvaranja prilike za predstavljanje Zvijezde kao baštinskog prostora sa stalnim događanjima.

## Cjelovito očuvanje baštinskih vrijednosti

Uspjeh revitalizacije i maksimiziranje ekonomske vrijednosti Zvijezde ovisi o očuvanju baštinskih vrijednosti. Pri tome moramo imati na umu kako su mnoge od tih vrijednosti nastale iz potreba tadašnjih funkcija tvrđave i grada, koje su danas teško spojive sa suvremenim gradom i njegovim razvojem, kao što su npr. šanci i bastioni, kao vojno sigurnosne prepreke. Upravo ova dimenzija obnove i revitalizacije zahtjeva osobito pozornost u kojoj se u osnovi može počinuti samo jedna ozbiljna pogreška, a to je odustajanje od očuvanja baštinskih vrijednosti, jer se time istovremeno gubi autentičnost i identitet lokaliteta.

Stoga izrada svih dokumenata, a osobito planova i projekta vezanih za obnovu i revitalizaciju Zvijezde trebaju biti kreirani u tijesnoj suradnji sa nadležnim konzervatorskim odijelom kako bi se smanjio broj nesporazuma, te i tako ograničeni resursi usmjerili na prihvatljive projekte koji u cijelosti uvažavaju očuvanje kulturne baštine.

U dopunjenoj konzervatorskoj podlozi iz 2008. naglašava se: „U skladu s izrazitom povijesnom, kulturnom, urbanističkom i arhitektonskom vrijednošću Zvijezde, a prema Uputi o utvrđivanju sustava mjera zaštite za nepokretna kulturna dobra predložena za upis u Registar kulturnih dobara (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Klasa: 612-08/04-01-06/03, Urbroj: 532-10-1/8(JB)-3, Zagreb, od 31. ožujka 2004. godine), utvrđen je sustav mjera zaštite s najvišim stupnjem režima zaštite. Područje Zvijezde omeđeno vanjskim rubom tvrđavskog šanca tako se tretira kao zona „A” – potpuna zaštita povijesnih struktura.

Sustavom mjera zaštite u ovoj zoni uvjetuju se mjere cjelovite zaštite i očuvanja svih kulturno-povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije i funkcije prostora i sadržaja. Na području ove zone strogo se kontrolira unošenje novih struktura i sadržaja stranih ili neprikladnih sačuvanim kulturno-povijesnim vrijednostima. Prilagođavanje postojećih povijesnih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama može se prihvatiti uz minimalne fizičke intervencije u povijesne strukture. Prihvatljive su metode sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije. Posebna se pažnja ima posvetiti mogućoj arheološkoj baštini u ovoj zoni. Na području ove zone sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaka je podređena rezultatima provedenih istraživanja.“<sup>6</sup>

## SWOT analiza o obnovi i revitalizaciji Zvijezde

Velik broj dionika sa različitim interesima, te ograničenost svih resursa navodi nas na nužnost realnog sagledavanja svih snaga i slabosti na gradskoj razini (Zvijezde), te prilika i prijetnji koje se stvaraju u našem okruženju, kako bismo postupali racionalno te iskoristili sve prilike za realizaciju tako složenog

<sup>6</sup> Citat iz Dopunjene konzervatorske podloge za provedbu urbanističko-arhitektonskog natječaja za uređenje Trga bana Josipa Jelačića s okolnim zgradama u karlovcu, rujan 2008.

zahtjevnog projekta. Stoga smo proveli SWOT analizu kako bismo učinili transparentne sve okolnosti koje bitno mogu utjecati na projekt obnove i revitalizacije Zvijezde.

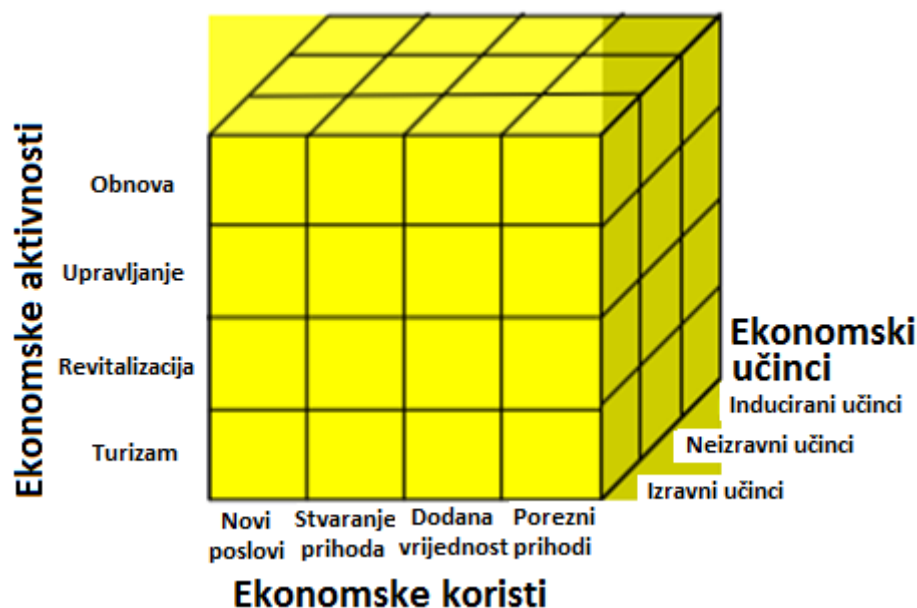
| <b>ZVIJEZDA</b>  | <b>SNAGE</b>  | <b>SLABOSTI</b>  |
|------------------|---|--|
|                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Baštinska vrijednost</li> <li>Poznati vlasnici nekretnina</li> <li>Revitalizacija Zvijezde je strateški cilj u razvoju Grada</li> <li>Razvijena građevinska operativa i obrtništvo</li> <li>Gradski komunalni sustav djeluje</li> <li>Planira se i raspravlja projekt obnove i revitalizacije</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nema upravljačkog sustava i plana upravljanja</li> <li>Više od 1/3 stambenih i poslovnih prostora se ne koristi</li> <li>Mali broj stanovnika (oko 900) koji se kontinuirano smanjuje</li> <li>Zapuštenost građevinskog fonda</li> <li>Nespremnost vlasnika na ulaganja</li> <li>Ulice i trgovi u pravilu pusti</li> </ul>  |
| <b>OKRUŽENJE</b> | <b>PRILIKE</b>  | <b>PRIJETNJE</b>   |
|                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Projekt obnove i revitalizacije financirati iz EU fondova</li> <li>Zvijezda najvažnija karlovačka turistička atrakcija</li> <li>Poduzetnički projekti u Zvezdi</li> <li>Otvaranje novih radnih mjesta na obnovi i revitalizaciji</li> <li>Postići prepoznatljivost Karlovca na svjetskoj razini</li> <li>Potvrditi baštinske vrijednosti upisom na Listu UNESCO-a</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ekonomska kriza</li> <li>Javni proračuni u restrikcijama (državni u prekomjernom deficitu)</li> <li>Nedostatak investicijskih projekata u ključne nekretnine na prostoru Zvijezde</li> <li>Dezintegracija projekta obnove i revitalizacije u njegovoj realizaciji</li> <li>Realizacija „krivih“ sadržaja od strane nekih vlasnika u procesu revitalizacije</li> <li>Degradacija baštinskih vrijednosti</li> </ul> |

## **Ekonomsko restrukturiranje**

Ekonomsko restrukturiranje je proces koji se odvija kroz osmišljene, dakle planirane aktivnosti koje u ovom slučaju možemo grupirati u četiri osnovne grupe, a to su aktivnosti na obnovi građevinskog fonda Zvijezde i njezinoj ekonomskoj i socijalnoj revitalizaciji, koji su upravljane kao jedinstveni razvojni projekt s dodatnim ciljem razvoja Zvijezde u turističku atraktivnost.

Međutim, nije dostatno planirati aktivnosti koje bi mogle ekonomski restrukturirati Zvijezdu i tako je revitalizirati, već je prioritetno potrebno osvijestiti kod svih relevantnih dionika, najčešće vlasnika nekretnina ili drugih investitora, kakvu korist mogu očekivati od ekonomskog restrukturiranja ako u njemu sudjeluju bilo sa svojim financijskim ulogom ili imovinom.

Ekonomske koristi možemo očekivati u obliku: novih poslova, novih prihoda, stvaranja dodane vrijednosti, te povećanja poreznih prihoda. Nakon provedbe planiranih aktivnosti ostvarit će se učinci koje opet možemo grupirati na izravne, neizravne i inducirane.



Slika 20. Tri dimenzije projekta obnove i revitalizacije

Dakle, važno je uočiti kako je za pokretanje procesa ekonomskog restrukturiranja Zvijezde kroz projekt obnove i revitalizacije nužno motivirati sa ekonomskim koristima ključne dionike kako bi se oni odlučili za ulaganja, najčešće u svoje nekretnine i time pokrenuli „kotač razvoja“. Jednom uspješno pokrenut i dobro upravljan proces otvara novu motivaciju kako kod postojećih investitora tako i privlačeći nove investitore.

U nastavku ćemo detaljnije dati prikaz ekonomskih aktivnosti i koristi projekta obnove i revitalizacije Zvijezde.

## Ekonomске aktivnosti

Među najvažnijim ekonomskim aktivnostima koje je nužno pokrenuti kako bi se postigli zacrtani strateški ciljevi je osmišljavanje i pokretanje projekta obnove i revitalizacije Zvijezde koji će biti upravljan iz jednog centra uz sudjelovanje svih dionika (vlasnika nekretnina, Grada, Županije i Države), kako bi se istovremeno zaštitili interesi vlasnika i ustavni interes Republike Hrvatske za očuvanjem Zvijezde kao nacionalno važne kulturne baštine. Među najvažnijim ekonomskim aktivnostima su:

- obnova građevinskog fonda i infrastrukture,
- uspostava upravljanja i sustava kontinuiranog održavanja svih prostora u Zvijezdi,
- program (ekonomske) revitalizacije Zvijezde koji ima za cilj povećati broj stanovnika i poslovnih subjekata koji mogu doprinijeti daljnjem razvoju Zvijezde, te
- pretvaranje prostora Zvijezde u turističku atrakciju sa brojnim i raznolikim turističkim proizvodima i uslugama, te poticanje drugih ekonomskih aktivnosti i to na razini grada Karlovca i Županije (poduzetnički projekti, osnivanje novih poslovnih subjekata i dr.).

## Obnova Zvijezde

### Obnova građevina

Obzirom da je prva pretpostavka revitalizacije Zvijezde obnova najvažnijih građevina u Zvijezdi i privođenje odgovarajućim namjenama izvršena je gruba procjena potrebnih ulaganja. Da bismo obnovili one građevine unutar Zvijezde čije stanje ne smatramo dobrim, te kako bi ono postalo prihvatljivo za zajednicu i optimalno za daljnje ekonomsko korištenje graditeljske baštine, bilo bi potrebno uložiti u obnovu iznos od **375.083.390,00 kuna** ( **50.011.119** Eura).

Ocjena stanja koju smo proveli tijekom početnih istraživanja sada nam je poslužila kao osnova za grubu procjenu nužnih ulaganja u obnovu. Iz praktičnih primjera i iskustva stečenog kroz projekte Hrvatskog restauratorskog zavoda postoje proračuni prosječnih ulaganja po četvornom metru građevine zavisno o vrsti i pretežitim radovima na obnovi građevine. Ova iskustva su nastala kroz obnovu ratom oštećenih i uništenih građevina nakon Domovinskog rata, te su se u velikom broju slučajeva pokazala vrlo točnima.

**Tabela 12. Procjena nužnih ulaganja u obnovu u odnosu na zatečeno stanje građevina**

| VLASNIŠTVO            | ULAGANJE U OBNOVU     |                | ULAGANJA U ODNOSU NA STANJE GRAĐEVINE |                |                |               |
|-----------------------|-----------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
|                       | IZNOS U KUNAMA        | UDIO U %       | DOBRO                                 | PRIHVATLJIVO   | LOŠE           | RUŠEVNO       |
| Gradsko vlasništvo    | 53.083.275,00         | 14,15%         | 12.066.915,00                         | 8.349.850,00   | 30.519.710,00  | 2.146.800,00  |
| Županijsko vlasništvo | 12.158.000,00         | 3,24%          | 7.322.000,00                          | 4.836.000,00   | 0              | 0             |
| Državno vlasništvo    | 105.269.410,00        | 28,07%         | 3.140.450,00                          | 33.400.820,00  | 67.668.140,00  | 1.060.000,00  |
| Privatno vlasništvo   | 204.572.705,00        | 54,54%         | 28.912.125,00                         | 72.881.790,00  | 94.541.790,00  | 8.237.000,00  |
| <b>UKUPNO</b>         | <b>375.083.390,00</b> | <b>100,00%</b> | 51.441.490,00                         | 119.468.460,00 | 192.729.640,00 | 11.443.800,00 |

### Obnova komunalne infrastrukture

U pogledu grube procjene ulaganja u komunalnu infrastrukturu potrebno je donijet stratešku odluku može li se samom obnovom postojećih infrastrukturnih sustava postići odgovarajuća kvaliteta ili je potrebno planirati izgradnju objedinjenog sustava komunalne infrastrukture za Zvijezdu, o čemu postoje već određene inicijative.

Prema informacijama i podacima samo dva komunalnih poduzeća koja su nadležna za pojedini vid infrastrukture za obnovu je potrebno planirati sljedeća sredstva:

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| Elektroenergetski sustav | 9,800.000,00 kn         |
| Vodoopskrba i odvodnja   | 21,000.000,00 kn        |
| <b>UKUPNO</b>            | <b>30,800.000,00 kn</b> |

Inicijative koje predlažu cjelovitu obnovu svih sustava i njihovo povezivanje u jedinstveni sustav komunalne infrastrukture procjenjuju tu investiciju na oko 50 milijuna kuna.

Kako niti jedna od spomenutih procjena nije cjelovita ovo pitanje ostaje otvoreno te ga treba riješiti u okviru izrade planskih dokumenata za obnovu i revitalizaciju. Za potrebe ove studije u daljnjim kalkulacijama smatrat ćemo kako je za obnovu komunalne infrastrukture uključujući i prometne



površine potrebno osigurati **75 milijuna kuna (10 milijuna Eura)**. Naime, upravo ova ulaganja u osmišljenom projektu obnove i revitalizacije mogla bi biti financirana iz europskih fondova.

## Upravljanje očuvanjem Zvijezde

Projekt obnove bilo pojedinačnih građevina ili cjeline ima svoj početak i kraj, međutim Zvijezda kao cjelina trebala bi u kontinuitetu ostvariti primjeren izgled i uređenost, što znači da bi trebala uspostaviti osmišljeni sustav održavanja. Jasno je kako i danas postoji takav sustav te kako se dio tih poslova na održavanju jednim dijelom obavlja u javnim komunalnim poduzećima, dok je većina tih poslova prepuštena vlasnicima nekretnina. Dio poslova koji obavljaju javna komunalna poduzeća nije upitan ukoliko postoji zadovoljstvo sa načinom njihova obavljanja. Međutim, onaj dio nužnog održavanja koji je prepušten vlasnicima praksa pokazuje da se ne događa, te da je zbog toga sam izgled brojnih građevina ispod razine za prostore kulturno povijesne cjeline. Posebno je to vidljivo kada su u pitanju fasade i krovovi građevina.

Međutim, održavanje svih javnih prostora uključujući u to fasade i krovove, kao i koordinacija svih aktivnosti na održavanju infrastrukture, bez obzira tko te poslove obavlja, važna su sastavnice za očuvanje baštinske vrijednosti i njezinu prezentaciju kao i održavanje ekonomske vrijednosti Zvijezde. Stoga se pitanju ili problemu održavanja mora prići kao izuzetno važnoj sastavnici očuvanja baštine.

Jedno od mogućih rješenja je uspostava jedinstvenog sustava održavanja osnivanjem organizacije koja će za te poslove biti zadužena ili davanjem tih poslova u koncesiju. U oba slučaja potrebno je istovremeno uspostaviti sustav participacije svih vlasnika i korisnika u osiguravanju sredstava za održavanje. Takav sustav planiranog sustavnog održavanja otklonio bi trajno potrebu za investicijama u obnovu, te bi se ostvarila preporuka A. N. Didrona koji je još 1839. godine vlasnicima kulturnih dobara preporučio: „Bolje je zaštititi (održavati) nego popravljati, bolje je popravljati nego restaurirati, bolje je restaurirati nego rekonstruirati.“

U prilog uspostavi kontinuiranog održavanja ide i obveza koja proizlazi iz članka 80.<sup>7</sup> Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima<sup>8</sup> koja obvezuje svakog vlasnika ili suvlasnika na nekretnini na dužnost održavanja svog vlasništva. Na isti način spomenuti Zakon u članku 85. obvezuje sve suvlasnike na istoj nekretnini da sudjeluju u upravljanju nekretninom, odrede osobu koja će obavljati poslove zajedničkog upravitelja te osnuju zajedničku pričuvu. Člankom 86. istog Zakona nadalje su propisani kao poslovi redovite uprave cijelom nekretninom između ostalog i redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine, uključujući i građevne promjene nužne radi održavanja, te stvaranje primjerene zajedničke pričuve<sup>9</sup> za predvidive buduće troškove.

---

<sup>7</sup> Članak 80.

(1) Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine dužan je za taj stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, te za njima namijenjene uređaje, osobito svjetlovodne, plinovodne, vodovodne, toplovodne i sanitarne naprave, kao i sve druge pripadke toga posebnoga dijela brinuti se i tako ih održavati da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta.

(2) Za svu štetu koju drugi suvlasnici pretrpe u svezi s izvršavanjem dužnosti iz stavka 1. ovoga članka, ili zbog njezina neizvršavanja, odgovara im onaj suvlasnik čija je to bila dužnost održavanja, a ako je to bila dužnost više suvlasnika - oni odgovaraju za tu štetu solidarno.

<sup>8</sup> «Narodne novine», broj 91/96, 68/98

<sup>9</sup> Članak 90.

(1) Zajednička pričuva iz članka 85. stavka 2. ovoga Zakona je namjenski vezana zajednička imovina svih koji su suvlasnici nekretnine, namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova.

Kako su kulturna dobra stvari od interesa za Republiku Hrvatske, prema odredbi članka 52. Ustava Republike Hrvatske, vlasnici i ovlaštenici drugih prava na kulturnim dobrima smiju se služiti svojim pravima u skladu sa zakonom određenim načinom uporabe i iskorištavanja tih stvari, a za ograničenja kojima su zbog toga podvrgnuti, pripada im pravo na naknadu određenu zakonom.

Ukoliko bi logiku ovih zakonskih određenja primijenili na razini cijele Zvijezde, kao način upravljanja zaštićenom kulturnom povijesnom cjelinom, bilo bi to na korist ne samo vlasnicima nekretnina već i ukupnoj zajednici, odnosno gradu koji bi osigurao kontinuirano primjeren izgled svih prostora i građevina Zvijezde.

Da bismo ilustrirali predloženi model prikazat ćemo jednu malu računicu, koja sredstva bi se mogla prikupiti na godišnjoj razini za održavanje građevina na prostoru Zvijezde, sa izuzetno malim iznosima mjesečne pričuve po četvornom metru korisnog prostora.

**Tabela 13. Prijedlog modela osiguravanja sredstava za održavanje putem obvezne pričuve**

| Površine u Zvijezdi        | Ukupno m <sup>2</sup> | Mjesečno za pričuvu u kunama |                     | Godišnje za pričuvu  |
|----------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------|----------------------|
|                            |                       | po m <sup>2</sup>            | ukupno              |                      |
| <b>Stambene</b>            | 39.397,82             | 3,00                         | 118.193,46          | 1.418.321,52         |
| <b>Poslovne</b>            | 78.626,63             | 20,00                        | 1.572.532,60        | 18.870.391,20        |
| <b>Ukupno sve površine</b> | <b>118.024,45</b>     |                              | <b>1.690.726,06</b> | <b>20.288.712,72</b> |

Predloženi ili slični model ne bi mogao biti uveden u praksu bez prethodne provedbe projekta obnove i revitalizacije, jer bi stvorio dodatno opterećenje građanima i poslovnim subjektima, a da im ne bi mogao jamčiti kako su time ostvarili povoljnije uvjete za održavanje njihovih nekretnina. Naime u takvom sustavu novac izdvojen na razini pojedinačne nekretnine mora biti na nju i utrošen samo je pitanje da se u ovako organiziranom sustavu održavanja može ostvariti najpovoljnije cijene i kvaliteta radova koja će biti izvedena od zato specijalizirane organizacije.

## Revitalizacija Zvijezde

Već smo isticali kako je revitalizacija prostora kulturno povijesne cjeline osmišljena aktivnost, dakle planirana i to vrlo često, kao i u slučaju Zvijezde kombinirana sa obnovom građevinskog fonda. Slijedom toga potraga za novim namjenama nije potraga za namjenom pojedine građevine, već za novim funkcijama koje će se ostvariti kao miks različitih, ali kompatibilnih namjena u prostorima

(2) Zajedničku pričuvu tvore novčani doprinosi koje su suvlasnici uplatili na temelju odluke donesene većinom suvlasničkih dijelova, odnosno odluke koju je na zahtjev nekoga suvlasnika donio sud s obzirom na predvidive troškove i uzimajući u obzir imovinsko stanje svih suvlasnika.

(3) Zajedničkom pričuvom upravljaju suvlasnici, odnosno upravitelj nekretnine kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojega suvlasnika, uloženom na način da donosi plodove.

(4) Dopuštena su samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine ili otplatu zajma uzetoga za pokriće tih troškova; ovrhu je dopušteno provoditi na zajedničkoj pričuvi samo radi podmirenja tih tražbina.

(5) Upravitelj kojem je završila uprava dužan je bez odgađanja položiti račun o pričuvi i ostatak predati novom upravitelju; razriješi li sud upravitelja, naložit će mu da u roku od četrnaest dana pod prijetnjom ovrhe preda utvrđeni ostatak novom upravitelju.

Zvijezde. Kod tih promišljanja i odluka jedan od prvih prioriteta revitalizacije trebalo bi biti povećanje broja stanovnika u Zvijezdi. Naime, grad bez stanovnika nije grad, odnosno gubi svoju osnovnu karakteristiku mjesta življenja (stanovanja). Međutim, pogrešno bi bilo ovaj problem rješavati izgradnjom jeftinih stambenih prostora kako bismo tim jednokratnim aktivnostima povećali broj stanovnika. Naime, danas u Zvijezdi svjedočimo činjenici kako je jedna trećina, a možda i više, stambenog prostora prazno, te se treba prvo zapitati kako taj prostor aktivirati i u njega vratiti stanovnike. Neprodani novi stanovi neće biti od pomoći niti Zvijezdi niti onome koji u njih bude investirao. Stoga je jedino rješenje podizati razinu standarda stanovnicima Zvijezde i tako je učiniti željenim prostorom za stanovanje. Tim će postupkom i postojeći starosjedioci u većem broju slučajeva imati prigodu uklopiti se u projekt i svoje stanovanje unaprijediti. Razne su mogućnosti, od osiguravanja bolje infrastrukture, do garažnih mjesta, kvalitetnijih i raznovrsnijih sadržaja u onim dijelovima Zvijezde koji nisu namijenjeni isključivo stanovanju.

Drugi prioritet programa revitalizacije trebao bi biti usmjeren prema stvaranju uvjeta za poduzetnike koji žele obavljati djelatnosti ili ih već obavljaju u Zvijezdi, osobito kada te djelatnosti doprinose stvaranju živosti na njezinim trgovinama i ulicama. U ovoj sastavnici treba posegnuti za iskustvima mnogih gradova koji na svojim ulicama i trgovinama organiziraju brojna događanja kako bi stvarali kontinuirani razlog za posjećivanje tih prostora. U organizaciji ovih programa i aktivnosti trebalo bi koristiti već postojeća i dobra iskustva Karlovca, od organiziranja tradicionalnog Rođendanskog bala na dan Grada do brojnih drugih programa u organizaciji ustanova ili udruga. Upravo u tom pravcu išla su promišljanja pri izradi i donošenju sada već važeće Strategije kulturnog razvoja grada Karlovca, koja je predviđala povezivanje obnove i revitalizacije Zvijezde sa ukupnim kulturnim resursima grada prvotno kroz Karlovačku kulturnu mrežu (jednog dana i klaster). Prostori Zvijezde, kao karlovački kulturni prostori trebaju odigrati ključnu ulogu i to ne samo kao dobra scenografija već kao mjesta žive kulture povezane sa baštinom.

| 1   | 2  | 3   | 4   | 5   |
|---|--|---|---|---|
| O čuvanje i revitalizacija kulturne baštine                       | Razvoj i unapređenje kulturne infrastrukture   | Poticanje umjetničkog stvaralaštva i poduzetništva u kulturi        | Razvoj kulturnog branda grada             | Suradnja i partnerstvo na nacionalnoj i međunarodnoj razini |
| <b>KARLOVAČKI KLASER KULTURE</b>                                  |  |   |   |   |
| Karlovački kulturni kalendar                                      |  |   |   |   |
| Upravljanje kvalitetom kulturnih događanja i hotelski marketing   |  |   |   |   |
| Karlovački kulturni prostori                                      |  | Know-how centar   | Međunarodni kulturni projekti i programi  |   |
| Obnova i revitalizacija karlovačke Zvijezde                       | Prostorno rješenje Gradskog muzeja   | Program unapređenja menadžmenta u kulturi                           | Dan grada Karlovca                        | Projekti u suradnji sa gradovima i županijama               |
| Revitalizacija Starog grada Dubovca                               | Prostor za nezavisnu kulturu   | Program razvoja e-kulture   | Karlovački susreti kulture                | Projekti na nacionalnoj razini                              |
| Pretvaranje arheoloških lokaliteta u arheološke parkove           | Uređenje i opremanje GK Zorin domai opremanje otvorenih karlovačkih kulturnih prostora | Program unapređenja postojećih kulturnih programa i kreiranje novih | Dani sv. Josipa zaštitnika grada Karlovca | EU projekti   |
| Obnova i revitalizacija pojedinačnih nepokretnih kulturnih dobara | Osigurati uvjete za uspostavu minipleksa   | Program ostvarivanja sinergije kulture i turizma u gradu            | Povijesne osobe grada Karlovca            | Drugi međunarodni projekti                                  |

Slika 21. Ciljevi zacrtani Strategijom kulturnog razvoja grada Karlovca i obnova i revitalizacija Zvijezde

Dinamiziranje života na trgovima Zvijezde kroz programe kulturnih i drugih događanja, uz atraktivne namjene u prizemnim uličnim prostorima siguran su put u uspješnu revitalizaciju. Pri tome se nameće pitanje koje su to djelatnosti koje bi mogle tako djelovati na broj posjetitelja Zvijezde gledajući dugoročnije. Odgovor na ovo pitanje nije jednostavan, jer ovisi koje ciljeve postavimo pred projekt revitalizacije. Naime, projekt revitalizacije mora imati svoju „priču“ i to priču o lokalitetu, o baštini, o građanima koji tu žive ili su živjeli, dakle projekt revitalizacije mora imati „dušu“.

Bez pretenzija da dajem prijedloge ili rješenja ovdje iznosim jednu od mogućih „priča“ kao podloga za program revitalizacije.

Karlovac je poznat kao grad piva. Pivarska tradicija seže u 1854. godinu. Karlovac možemo ubrojiti među 10 europskih gradova piva, kao što su:

1. **Dublin** – sa nadaleko poznatom Guinness pivovarom (1759), navodno najvećom pivovarom na svijetu;
2. **Prag** – češko pivo poznato je u svijetu, a jedna od najpoznatijih proizvođača je Pilsner Uruqell (1842);
3. **Minhen** – po bavarskim pivnicama u kojima se toče piva Lowenbrau (1746) ili Augustinerbrau (1803) kao i mnoga druga;
4. **Kopenhagen** – sa poznatim Tuborg (1873) ili Carlsberg (1847) pivom ili sa brojnim malim pivovarima
5. **Leuven** – sa InBev pivovarom koja se ubraja među najveće na svijetu, a u kojoj se stvara tradicionalna Stella Artois (1366), Becks (1873) i druga tipična belgijska piva;
6. **Amsterdam** – sa svjetski poznatim Heinikenom (1864)
7. **Brno** – poznato je po Starobrno pivu (1872) koje se pravi pred samim posjetiteljima;
8. **Krakow** – kao poznati centar u kojem možete popiti poljska piva poput Zywiec (1856), Okocim (1845) i Tyskie (1629)
9. **Bruges** – kao regionalni centar u kojem možete kušati preko 350 vrsta piva iz oko 120 belgijskih pivovara, a među njima i svjetski poznato belgijsko samostansko pivo koje proizvode u samostanima trapista

Među devet navedenih gradova Karlovac može svoje mjesto naći po više osnova, a jedan od njih svakako je tradicija proizvodnje piva ili kao dio Heiniken Internationala svjetskog proizvođača piva. Međutim, Karlovcu to mjesto nitko neće dati ukoliko ga sam ne izbori, stoga zašto ne razmišljati o projektu **Karlovac - europski grad piva** u kojem će se okupljati poznati europski proizvođači i tijekom cijele godine promovirati svoja piva i natjecati se u kvaliteti i raznovrsnosti. U toj „priči“ trebao bi se naći Europski (svjetski) muzej piva, pivnice iz raznih dijelova svijeta, a osobito Europe, institucija visokog obrazovanja sa smjerom pivarstva (gdje se nastava izvodi na engleskom jeziku), restorani u kojima će se posluživati jela u čijim recepturama se koristi pivo itd. Baštinski prostori Zvijezde, upravo oni koji su sada prazni i bez namjene mogli bi postati temeljni zamašnjak revitalizacije koja bi uz nove poslove, dovela veliki broj posjetitelja koji bi željeli čuti priču o pivu u europskom Karlovcu. Da zaslužujemo imati europski grad piva govori i podatak da se u Hrvatskoj per capita<sup>10</sup> popije 85,6 litara piva dok se u Europi popije tek 72,8 litara. Međutim, Česi piju 145, Nijemci 107, Austrijanci 108, Poljaci 95 litara piva per capita, a oni svi čine najveći broj među našim turistima.

<sup>10</sup> Podaci o konzumaciji piva per capita odnose se na 2011. godinu prema publikaciji „Beer statistics 2012. Edition“, The Brewers of Europe, listopad 2012.

## Zvijezda kao turistička atrakcija

Pretvaranje Zvijezde u turističku atrakciju može se dogoditi samo ukoliko se zadovolje dva bitna preduvjeta. Prvi preduvjet je obnova Zvijezde do one razine kada će biti jasno prepoznatljiva baština sa dobro prezentiranom pričom za posjetitelja, a drugi preduvjet je postojanje „priče“ i događanja koja su dodatna motivacija za posjet. Prema svim projekcijama turizam će i dalje biti u rastu što predstavlja priliku za sve, pa tako i za Karlovac, što je prepoznato u već spomenutoj Strategiji razvoja turizma u gradu Karlovcu.

Neposredno pored Karlovca prolazi autocesta (A1) na kojoj se ostvaruje prosječni godišnji dnevni promet od 20.849 vozila (prema podacima za 2012.) što na godišnjoj razini čini 7,6 milijuna vozila. Tijekom ljetnih mjeseci zbog sezone godišnjih odmora prosječni ljetni dnevni promet zna preći i brojku veću od 50.000 vozila dnevno. Ovi podaci poslužiti će nam za još jednu grubu računicu. Ukoliko pretpostavimo da je svako drugo vozilo osobni automobil, dok su preostala vozila kamioni, te druga vozila kojima se ne obavlja putnički promet, onda bi po toj računici godišnje pored Karlovca na autocesti prolazilo 3,8 milijuna osobnih vozila. Pod daljnjom pretpostavkom da se u svakom od tih vozila voze samo po dva putnika to bi značilo da u osobnim automobilima pored Karlovca godišnje prođe 7,6 milijuna putnika. Ukoliko bi samo 15% od tih putnika imalo motiv da se zaustavi i posjeti karlovačku Zvijezdu imali bismo 1,140.000 posjetitelja godišnje. Pri tome smo u cijelosti zanemarili turističke autobuse i grupna putovanja, već se oslonili isključivo na tranzitne putnike u osobnim vozilima. Ova gruba računica jasno ukazuje kako nije problem u posjetiteljima već u motivaciji koja će odlučiti hoće li se ti posjetitelji odlučiti za zaustavljanje i posjet ili će što je još i bolje planirati svoj posjet Karlovcu, odnosno karlovačkoj Zvijezdi. Nastavimo li ovu računicu te pretpostavimo kako bi svaki od tih posjetitelja mogao prosječno potrošiti pri posjetu Zvijezde iznos od 100,00 kuna imali bismo novi prihod od 114 milijuna kuna godišnje.

## Ekonomske koristi

Ukoliko pokrenemo ekonomske aktivnosti koje zahtjeva obnova i revitalizacija Zvijezde, kao projekt, na cjelovit i sustavan način, planirano i programirano, tada možemo ostvariti brojne ekonomske koristi i to na svima razinama upravljanja, od državne i županijske, preko gradske sve do vlasnika pojedinih nekretnina na prostoru Zvijezde. Posebno ćemo izdvojiti ključne ekonomske koristi koje će se ostvariti realizacijom projekta obnove i revitalizacije.

## Financiranje obnove sredstvima EU fondova

Jedna od važnijih koristi koja bi se otvorila objedinjavanjem obnove i revitalizacije u jedan osmišljeni projekt jest mogućnost korištenja sredstava iz europskih fondova. Iako dok se projekt detaljnije ne osmisli nismo u mogućnosti utvrditi s kojim postotkom bi se za projekt moglo računati na EU fondove, jasno je iz dosadašnje prakse da bi se iz tih izvora mogla financirati obnova komunalne infrastrukture, kao i one sastavnice projekta koje se nalaze u javnom vlasništvu i ostvaruju kroz projekt dobrobit za zajednicu odnosno građane.

## Otvaranje novih poslova

Prema brojnim analizama provedenim u svijetu, a među njima su i analize Donovana Rypkeme<sup>11</sup>, jednog od svjetskih stručnjaka za ekonomiju baštine, potvrđeno je kako je upravo obnova graditeljske baštine jedan od najsnažnijih načina za otvaranje novih radnih mjesta.

Već smo u dosadašnjim analizama pokazali kako bi samo građevinska obnova u Zvijezdi otvorila nešto više od 1000 novih radnih mjesta, dok bi ulaganja u komunalnu infrastrukturu broj novih radnih mjesta povećala za oko 150, što bi bitno utjecalo na smanjenje broja nezaposlenih na području Županije.

Program revitalizacije, osobito onaj koji bi otvorio priliku poduzetnicima za ostvarenje novih ideja i poduzetničkih inicijativa postepeno bi omogućio zapošljavanje oko 100 osoba godišnje na raznim poslovima, a osobito u trgovini i turizmu. U ovoj procjeni novih radnih mjesta i novih poslova treba posjetiti na veliki broj potencijalnih posjetitelja Zvijezde koji prolaze autocestom pored Karlovca, te će broj novih poslova zavisiti o razvoju turizma u Karlovcu i pretvaranjem Zvijezde u turističku atrakciju.

## Povećanje vrijednosti nekretnina

Provedba projekta utjecala bi na porast vrijednosti nekretnina, te bi trebalo očekivati da već od samog starta projekta dođe do povećanja cijene četvornog metra i za stambeni i za poslovni prostor. Upravo će brzina obnove i djelotvornost programa revitalizacije biti odlučni za promjene u vrijednosti nekretnina. Prema grubim procjenama valja očekivati da će dobro koncipiran i proveden projekt vrlo brzo udvostručiti cijenu četvornog metra prostora, a moguće je da će te cijene i dalje rasti ukoliko bude rasla turistička atraktivnost Zvijezde.

Sadašnje analize ukazuju kako zbog postojeće izuzetno niske prosječne cijene četvornog metra postoji objektivna mogućnost da investitori koji budu ulagali u obnovu povrate i do 60% svoje investicije kroz razliku u cijeni četvornog metra, koju su za istu nekretninu mogli dobiti prije i poslije obnove.

## Otvaranje mogućnosti za povećanje prihoda, poreznih davanja i dodane vrijednosti

Obnova i revitalizacija otvara mogućnosti za stjecanje novih prihoda koji su vrlo usko vezani i sa otvaranjem novih poslova. Naime, novi poslovi za novozaposlene omogućuju zaradu plaća uz istovremeno ostvarivanje prihoda na strani poslovnih subjekata koji su preuzeli obvezu izvršenja poslova. Povećana mogućnosti stjecanja prihoda tako otvaraju lanac koji donosi korist svima: poslodavcu prihode i u konačnici dobit, zaposleniku plaću.

Veći prihodi poduzetnika, kao i veće plaće zaposlenika generirati će uplatu većih poreznih davanja što će osobito dobro doći svim proračunskim razinama od države do lokalne samouprave. Uz to posebno povećanje odraziti će se u ubiranju poreza na dodanu vrijednost (PDV).

Povećani prihodi otvaraju mogućnost povećanja potrošnje koja ubrzava gospodarski proces i stvara prigodu za ponovno povećanje prihoda, te se tako ubrzava gospodarski razvoj. Tako će na primjer obnovljena i revitalizirana Zvijezda donijeti nove posjetitelje (turiste) koji će postati kupci određenog

---

<sup>11</sup> Donovan D. Rypkema, The Economics of Historic Preservation: A Community Leader's Guide, National Trust for Historic Preservation, 1994, str. 13.

broja proizvoda i usluga u restoranima, trgovinama, suvenirnicama, muzeju ili drugim sadržajima i time povećati njihove prihode, koji će ujedno utjecati na stvaranje dodane vrijednosti.

Ostvarivanje dodane vrijednosti je ekonomska korist koja razlikuje doprinose različitih industrija ili aktivnosti kako na nacionalnoj tako i na lokalnoj razini. Izračunavanje dodane vrijednosti služi nam kao mjera ekonomske dobrobiti zajednice. Na nacionalnoj razini dodanu vrijednost izražavamo kroz bruto domaći proizvod, što čini vrijednost svih roba i usluga ostvarenih u određenom razdoblju.

## Nematerijalne koristi

Uz već navedene materijalne koristi, obnova i revitalizacija baštine donijeti će i brojne nematerijalne koristi od kojih ćemo istaknuti samo one najvažnije. Te se koristi vrlo često ne mogu izraziti u novčanim iznosima ali ih vrlo često prepoznaju oni koji žive i rade na području obnovljene i revitalizirane baštine. Obnovljena i revitalizirana baština donosi stanovnicima i drugim korisnicima tog područja veću razinu kvalitete života, uključujući u to bolje mogućnosti javnih usluga, trgovanja, ugostiteljskih, kulturnih, zabavnih i rekreativnih sadržaja koji su posljedica revitalizacije prostora.

Tijekom realizacije projekata obnove i revitalizacije učvršćuje se zajednički identitet građana i doprinosi kulturnom brandiranju grada. Na primjeru grad Karlovca kojem je već sada Zvijezda zaštitni znak ili brand, radi se upravo o jačanju njegove prepoznatljivosti od nacionalne razine prema svjetskoj.

## Ekonomski učinci

Treća dimenzija projekta obnove i revitalizacije su ekonomski učinci koji se ostvaruju kroz ekonomske koristi, a nakon poduzetih ekonomskih aktivnosti. Jedan od najjasnijih efekata je infuzija novca u lokalnu ekonomiju do koje dolazi zbog proizvoda i usluga koje ulažemo kroz projekt obnove i revitalizacije, a potom kroz aktivnosti u području turizma. Ovaj učinak lako je mjerljiv, ali predstavlja tek prvu razinu potrošnje. Nakon ostvarene prve razine novac putuje kroz razne transakcije i kroz različita tržišta. Novac isplaćen u plaćama zaposlenika preseliti će se na tržište prehrane, stanovanja i druge potrošnje sukladno potrebama zaposlenika i njihovih obitelji. I tako će se kotač potrošnje zavrtjeti. Ekonomisti taj proces nazivaju multiplikativnim učinkom. Tri sastavnice multiplikativnog učinka su: izravni, neizravni i inducirani učinci.

### Izravni učinci

Izravni učinci su iznosi utrošeni za rad i nabavku materijala na projektu obnove i revitalizaciji Zvijezde. Isto tako u ovu grupu učinaka svrstavaju se iznosi koje posjetitelji Zvijezde potroše na prehranu, smještaj, suvenire, ulaznice ili druge proizvode i usluge za vrijeme posjeta Zvijezdi. Proračunski iznosi uloženi od strane grada, županije ili države u održavanje, plaće osoba koje obavljaju određene poslove na očuvanju Zvijezde također se ubrajaju u ovu vrstu učinaka, kao i novac koji usmjerimo na organiziranje edukacija, konferencija ili drugih skupova čiji je cilj poboljšati ekonomske vrijednosti kulturno povijesne cjeline.



## Neizravni učinci

Kao što smo već naglasili izravni učinci pokreću novi val potrošnje na drugim tržištima, tako će tvrtke iz svoga prihoda pokrivati troškove za nabavku proizvoda i usluga potrebnih za daljnje nesmetano obavljanje svojih djelatnosti (materijal, zaštitnu odjeću, vozila, hranu itd.). Ovo kruženje nastavlja se kroz više iteracija. Na primjer, da bi posjetitelj nekog restorana uživao u dobrom obroku, ugostitelj će morati kupiti između ostaloga i kruh od pekara, pekar će kupiti brašno itd., dakle svi koji su u tom lancu trebali bi imati koristi od posjetitelja Zvijezde, što ih čini gospodarski zainteresiranim da broj posjetitelja Zvijezde bude što veći, jer postoji njihova neizravna korist zbog izravnih učinaka na njihovo poslovanje. Među onima koji uživaju u neizravnim učincima nalazi se i zajednica koja oporezuje ovako stečene prihode.

## Inducirani učinci

Među inducirane učinke možemo ubrojiti onu potrošnju koju generiraju zaposleni na samom projektu obnove i revitalizacije. Tako će zaposlenici primati plaće i plaćati prehranu, odjeću, smještaj i druge potrebne proizvode i usluge potrebne za njih i njihove obitelji, te tako poticati gospodarski sektor. Ovaj vid potrošnje neće imati bitnu vezu sa projektom obnove i revitalizacije, ali će biti izuzetno koristan za lokalno gospodarstvo jer će najveći dio potrošnje biti izvršen u mjestu stanovanja zaposlenika.



## 6. Preporuke

„Ne možeš natjerati ljude na promjene  
dok ne osjete određeni oblik odgovornosti.“

Nakon provedenih analiza koje su za temeljni cilj imale ekonomski vrednovati karlovačku Zvijezdu te sukladno zatečenom stanju motivirati ključne dionike na pokretanje projekta obnove i revitalizacije predlažemo poduzimanje sljedećih aktivnosti:

1. Bez odlaganja pokrenuti izradu Plana upravljanja kulturno povijesnom cjelinom Zvijezde u suradnji sa svim relevantnim dionicima kako bi se definirala organizacija (projektni tim) koja će preuzeti odgovornost za obnovu i revitalizaciju kao cjeloviti projekt.
2. U dogovoru sa vlasnicima sada praznih nekretnina (građevine bez namjene) utvrditi njihovu buduću namjenu, te ih istovremeno pružiti podršku kako bi se obnova i prenamjena tih građevina što prije realizirala.
3. U okviru donošenja Urbanističkog plana uređenja Zvijezde, ali u vrlo uskoj suradnji sa nadležnim Konzervatorskim odjelom, utvrditi:
  - način prostornog obilježavanja Zvijezde odnosno prostor nekadašnjih bastiona i opkopa;
  - što manja ograničenja za poslovne prostore u pogledu namjene, ali što jasnije uvjete u pogledu njihove obnove i uređenja kako bi se sačuvala i istakle baštinske vrijednosti prostora;
  - jasno definirati zone unutar prostora Zvijezde i njihovu prevladavajuću namjenu npr. zonu Veleučilišta, zone stanovanja;
  - prostore (obavezno uključiti sve trgove) koji trebaju biti infrastrukturno opremljeni za održavanje kulturnih, zabavnih i rekreativnih programa.
4. U dogovoru sa jednom poslovnom bankom (recimo Karlovačka banka koja je i sama vlasnik građevina u Zvijezdi) osnovati Fond za Zvijezdu sa ciljem osiguravanja mjesta na kojem će se prikupljati i raspoređivati namjenska sredstva za projekt obnove i revitalizacije Zvijezde. Fond bi trebao imati zadaću animirati sponzore i ulagače koji su zainteresirani za razvojne projekte u okviru Zvijezde.
5. Izraditi komunikacijsku strategiju za projekt obnove i revitalizacije Zvijezde kako bi se svi važniji poslovi obavljali transparentno i uz odgovarajući marketing projekta kako bi se ostvarili što



povoljniji rezultati, te istovremeno održala ravnoteža između Zvijezde kao dijela grada namijenjenog karlovčanima za život i stanovanje i Zvijezde kao turističke atrakcije. Pri tome valja imati na umu brojna negativna iskustva u svijetu gdje je turizam postepeno istjerao stanovnike iz kulturno povijesne cjeline.

Stručnu podlogu izradio

**Hadrianov tim:**

Dr. sc. Jadran Antolović, voditelj tima

Stella Antolović, spec. univ. oecc., članica tima

Miran Šoić, dipl. oecc., član tima

Irma Huić, dipl. arh., članica tima

**Anketari:**

Iva Pavletić Mamić

Marina Vuljanić

Petra Bjelajac

Ivančica Benić

Nebojša Karamarković

## Popis slika

|  |    |
|--|----|
| Slika 1. Karlovačka Zvijezda u XVIII stoljeću .....  | 6  |
| Slika 2. Broj stanovnika Zvijezde od 1971.-2011. po popisu stanovništva .....  | 15 |
| Slika 3. Ubrana spomenička renta u gradu Karlovcu od 2004. - 2013.....   | 19 |
| 4. Ocjene za prozračnost i svjetlo stana .....   | 24 |
| Slika 5. Prikaz prioriteta ulaganja ukoliko bi domaćinstvima bio omogućen povoljan kredit .....                                | 30 |
| Slika 6. Broj nezaposlenih po mjesecima tijekom 2013. ....   | 32 |
| Slika 7. Trg J. J. Strossmayera .....  | 35 |
| Slika 8. Dolasci i noćenja turista u gradu Karlovcu od 2006.-2011.....   | 38 |
| Slika 9. Ocjene dane za važnost pojedinih sadržaja za razvoj turizma u gradu Karlovcu .....                                    | 40 |
| Slika 10. Santa Fe, građevine adoby stila .....  | 42 |
| Slika 11. Guinness-ov muzej piva .....   | 43 |
| Slika 12. Ulaz u Guinness-ovu pivovaru .....   | 43 |
| Slika 13. Tvrđava Suomelina.....   | 44 |
| Slika 14. Sutav upravljnja Tvrđavom .....  | 44 |
| Slika 15. Tvrđava Besancon .....   | 45 |
| Slika 16. Tvrđava Bourtange .....  | 46 |
| Slika 17. Tvrđava sv. Petra i pavla u St. Petersburgu.....   | 47 |
| Slika 18. Prijedlog organizacijske strukture za projektnu organizaciju koja će provesti obnovu i revitalizaciju Zvijezde ..... | 50 |
| Slika 19. Matrica komunikacijske strategije .....  | 53 |
| Slika 20. Tri dimenzije projekta obnove i revitalizacije .....   | 56 |
| Slika 21. Ciljevi zacrtani Strategijom kulturnog razvoja grada Karlovca i obnova i revitalizacija Zvijezde .....               | 60 |

## Popis tablica

|  |    |
|--|----|
| Tabela 1. Vlasnička struktura prostora u Zvijezdi.....   | 10 |
| Tabela 2. Broj i stanje građevina u javnom vlasništvu .....                                      | 12 |
| Tabela 3. Broj domaćinstava i stanovnika u Zvijezdi 2007. i 2011.....                            | 15 |
| Tabela 4. Kretanje broja članova domaćinstva u Zvijezdi od 1991. do 2014.....                    | 16 |
| Tabela 5. Struktura poslovnih subjekata po djelatnostima 2007. ....                              | 16 |
| Tabela 6. Broj poslovnih subjekata u Zvijezdi 2007. i 2014. ....                                 | 17 |
| Tabela 7. Ubrana spomenička renta u razdoblju od 2004.-2013. ....                                | 18 |
| Tabela 8. Prijedlozi stanovnika za nove sadržaje u Zvijezdi.....                                 | 31 |
| Tabela 9. Broj nezaposlenih prema stručnoj spremi na kraju prosinca 2013.....                    | 32 |
| Tabela 10. Ocjene ispitanika o važnosti pojedinih sadržaja za turizam.....                       | 39 |
| Tabela 11. Dionici projekta obnove i revitalizacije prema područjima društvene interakcije ..... | 49 |
| Tabela 12. Procjena nužnih ulaganja u obnovu u odnosu na zatečeno stanje građevina .....         | 57 |
| Tabela 13. Prijedlog modela osiguravanja sredstava za održavanje putem obvezne pričuve .....     | 59 |