



Hrvatska komora arhitekata

Odbor za održivi razvoj i EU projekte

BROWNFIELD

Dr. sc. Irena Đokić

STRUČNI SKUP ODBORA ZA ODRŽIVI
RAZVOJ I EU PROJEKTE

Zagreb, 5.12.2024.

TKO SAM?

dr.sc. Irena Đokić

Euro ekspertiza j.d.o.o.

Novačka 36

10000 Zagreb

tel: 385 (0)98 633 823

e-mail: idokic@yahoo.com

info.euroekspertiza@gmail.com

www.euroekspertiza.eu



Popis radova:

<http://bib.irb.hr/lista-radova?autor=252035>

Magistrirala na temi:

- “Towards Sustainable Brownfields Redevelopment in the Town of Samobor” (Institute for Housing and Urban Development Studies, Rotterdam, The Netherlands)

Tema doktorata:

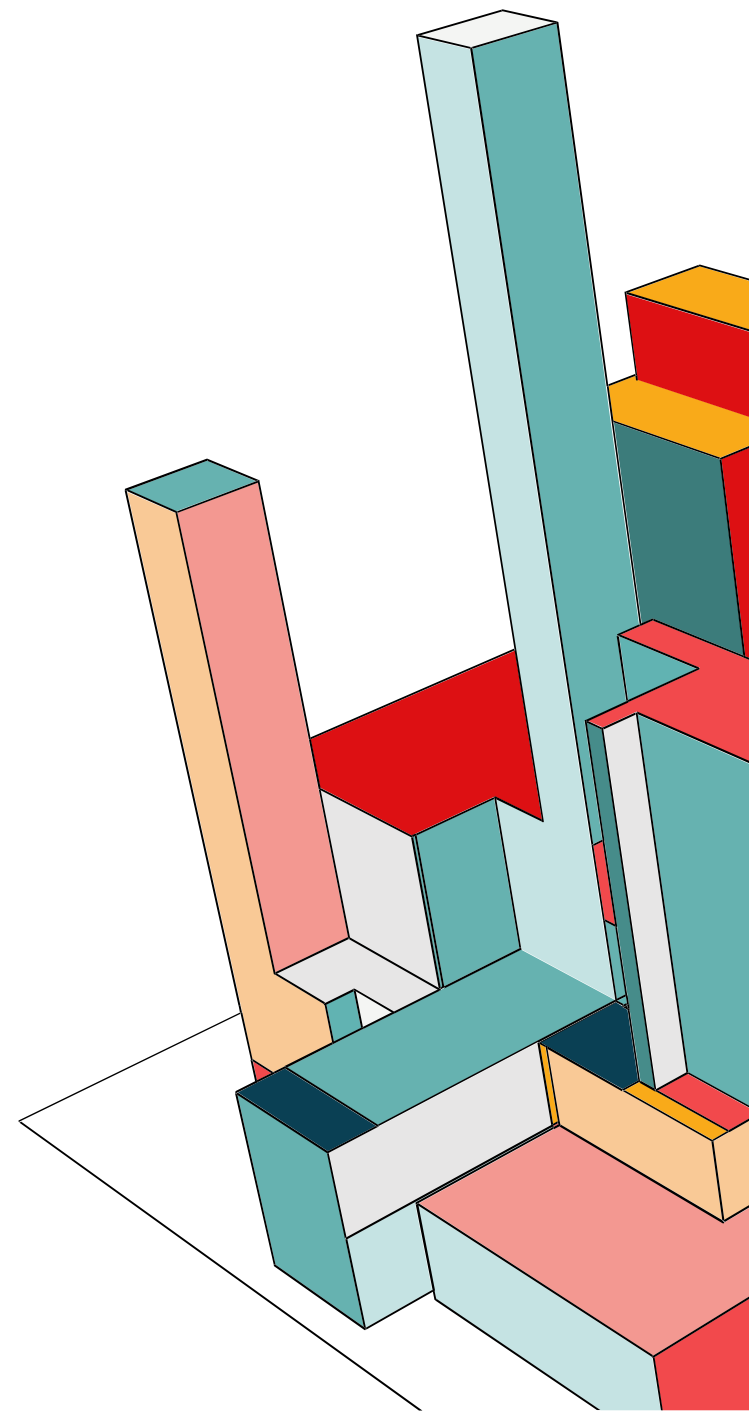
“Utjecaj participacije ključnih dionika na uspješnost prenamjene neiskorištenih nekretnina” (Ekonomski fakultet, Split)

Područja interesa:

- regionalni i lokalni razvoj, upravljanje projektom ciklusom, strateško planiranje, urbana regeneracija, ocjena razvojnih projekata, evaluacija politika, programa i projekata

O BROWNFIELDS-IMA

- ❑ Napuštene nekretnine ili nekretnine koje su se prestale koristiti u svojoj izvornoj namjeni (građevinski objekti i pripadajuće zemljište, uključujući infrastrukturu, neovisno o prethodnoj namjeni) te su slobodna za prenamjenu i ponovnu upotrebu
- ❑ Izniman razvojni resurs u velikom broju gradova i općina na području Republike Hrvatske

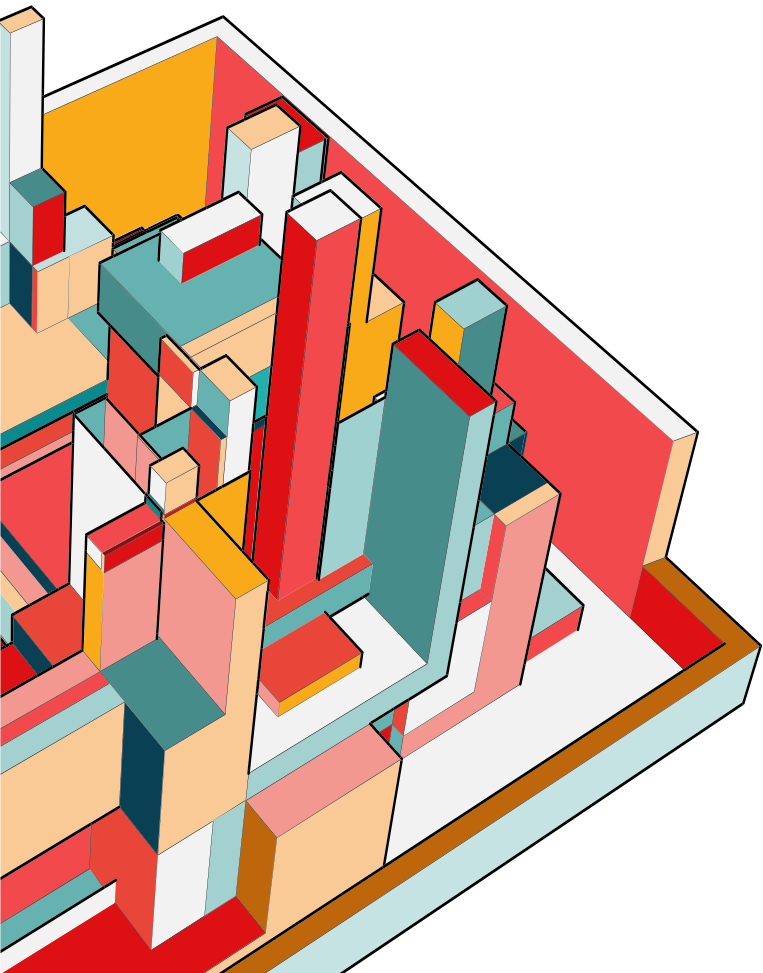




KONCEPTUALNI MODELI PRENAMJENE NEISKORIŠTENIH NEKRETNINA

- Model kade
- A – B – C Model
- Model nogometne lopte
- “Puzzle” model korištenja zemlje
- Matrica interakcije

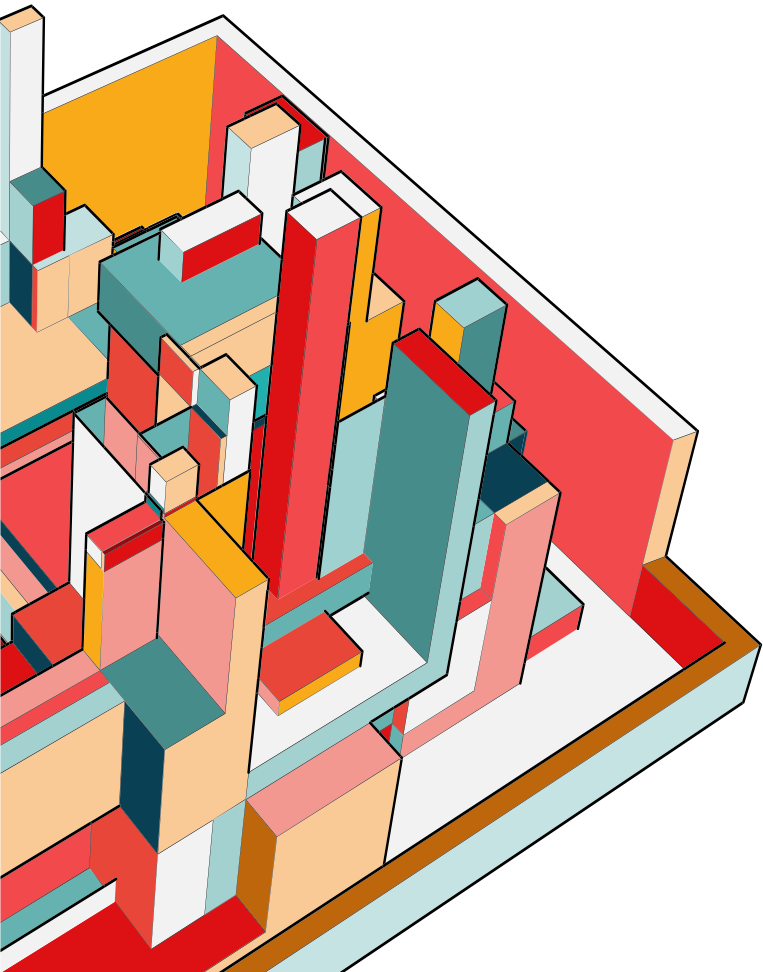
Izvor: CABERNET Network Report, 2007 (CABERNET –
Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration
Network)



MODEL KADE

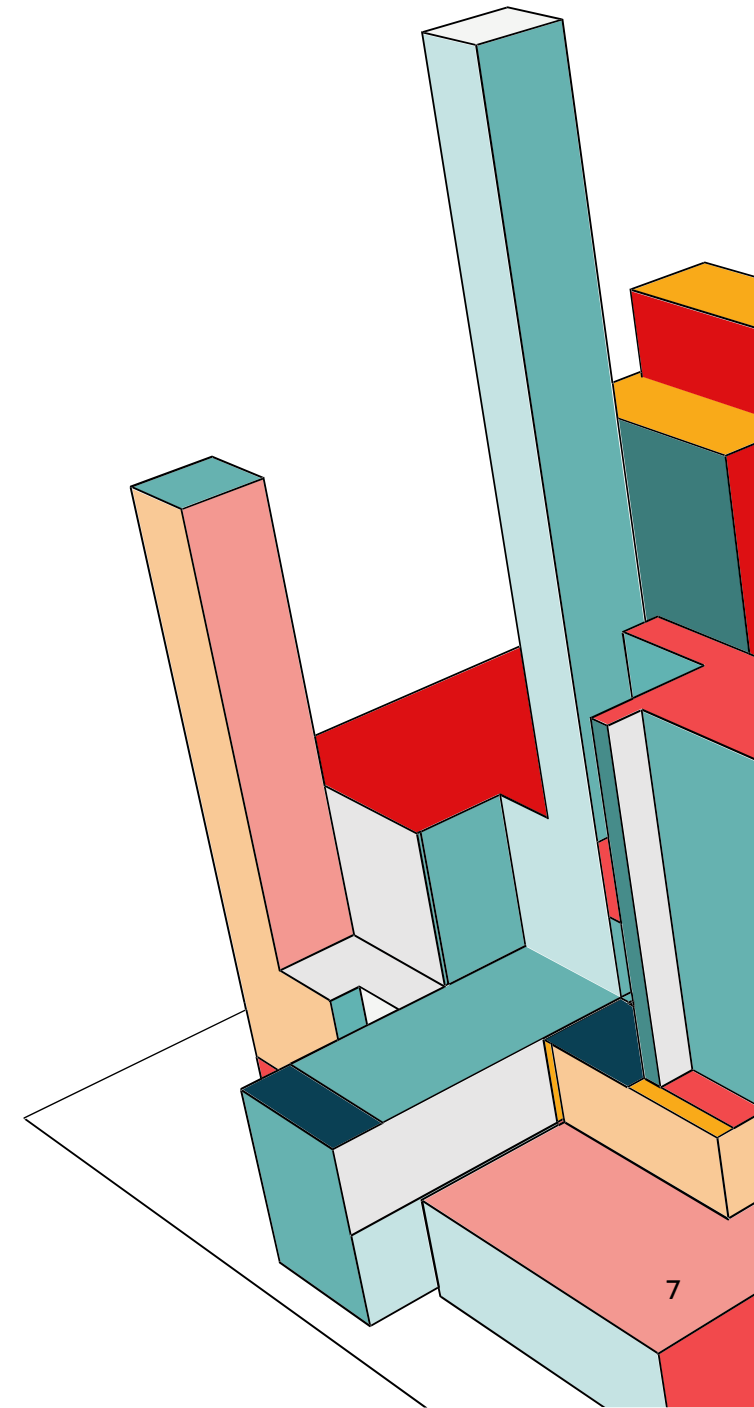


- Naglašava dinamiku problema neovisno o geografskom obuhvatu (zemlja članica, regija, grad)
- Predstavlja kadu koja se puni i prazni kako se zapušteni prostori/nekretnine stvaraju i nadalje prenamjenjuju
- U kadi će uvijek postojati zapušteni prostori/nekretnine, ali treba izbjeći stvaranje tzv. “tvrdokornih taloga”



A – B – C MODEL

- ekonomska isplativost kao pokretač prenamjene
- može biti pod utjecajem:
 - (in)direktnih troškova prenamjene;
 - predviđenih prihoda (povrata) od prenamjene;
 - tipa financiranja i s time povezanih financijskih rizika;
 - percipiranih rizika fluktuacije nacionalnih i lokalnih poreza; te
 - postojećih sporazuma/ugovora između vlasnika zemljišta i/ili općine i investitora.



A-B-C TIPOLOGIJA LOKACIJE

Lokacije tipa A

Prenamjena je najčešće putem projekata privatnog sektora
("sama se razvijaju")

Lokacije tipa B

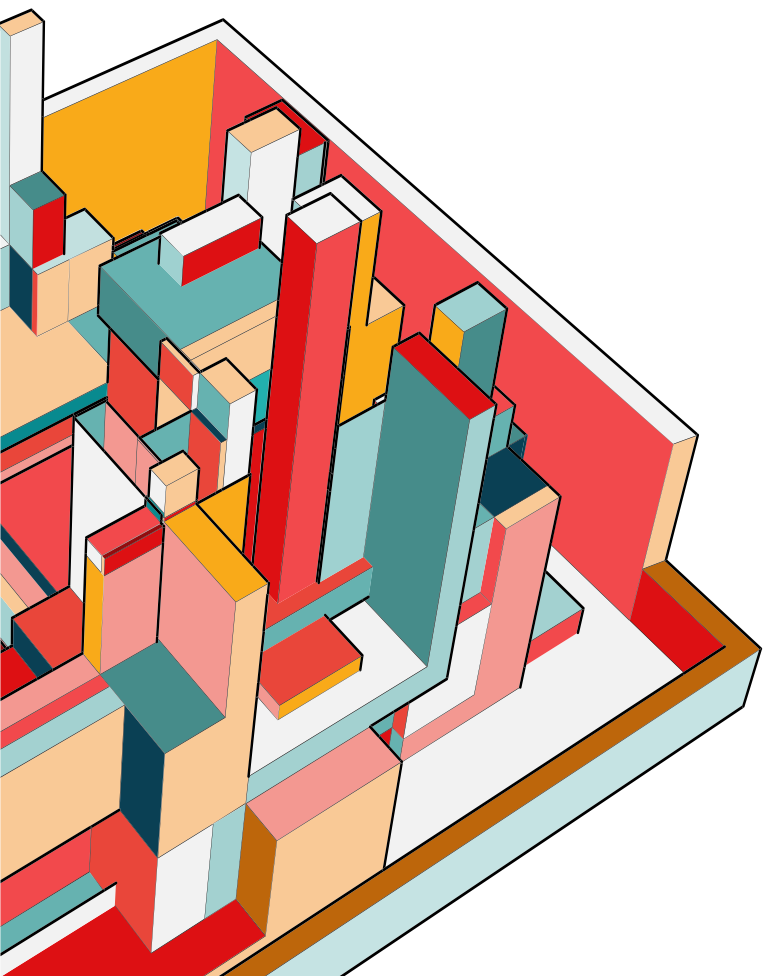
Potencijalne lokacije razvoja
("projekti javno-privatnog partnerstva")

Lokacije tipa C

Rezervne lokacije, visoki troškovi prenamjene
("projekti javnog sektora")



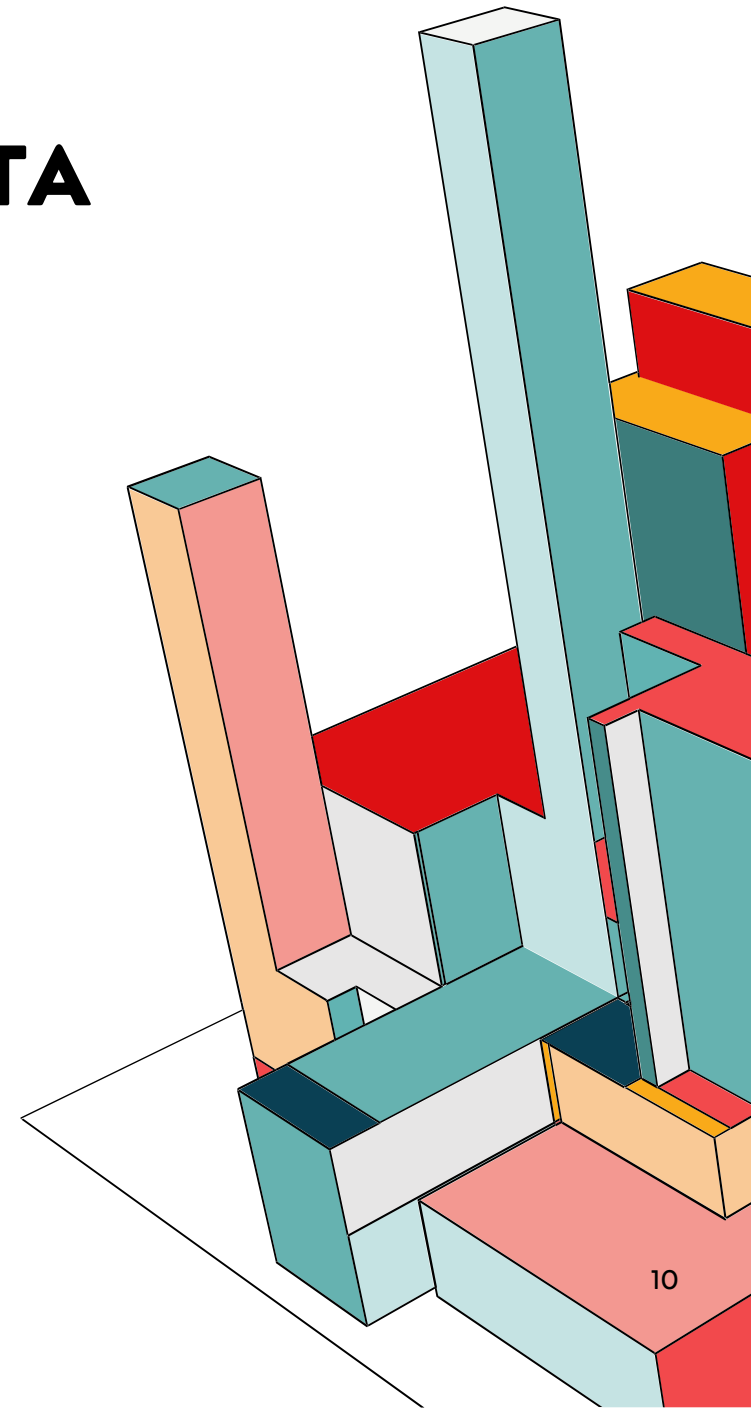
MODEL NOGOMETNE LOPTE



- obrasci prenamjene pod utjecajem su različitih dionika koji su uključeni u proces
- metodom mapiranja perspektiva multi-dionika određuje se njihov utjecaj na prenamjenu
- navode se najsignifikantniji pokretači prenamjene i tako stvara red prvenstva

MODEL SLAGALICE UPOTREBE ZEMLJIŠTA

- urbani sustavi sastoje se od međusobno povezanih i isprepletenih dijelova
- prenamjena je povezana s drugim aspektima holističke strategije urbanog razvoja
- stvaranje zapuštenih prostora/nekretnina je dio ukupnog ciklusa upotrebe zemljišta

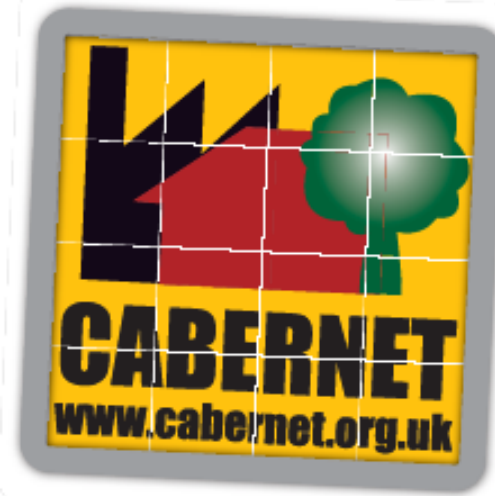




polu-strukturirani
plan



nedostatak
strategije
korištenja
zemlje

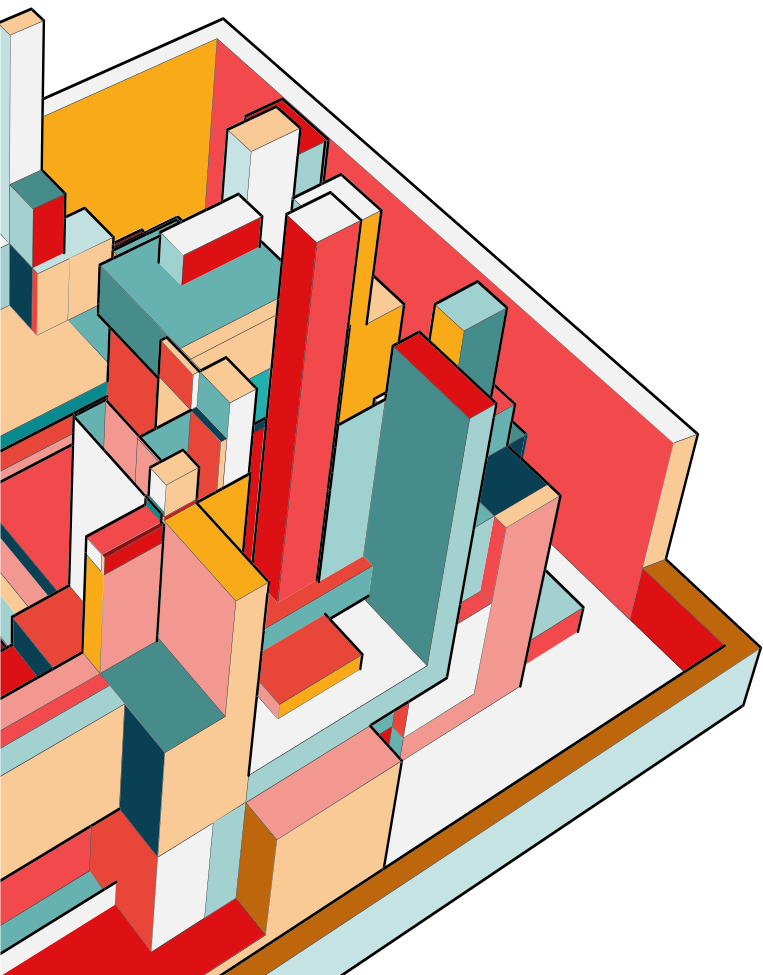


uspješno
provedena
strategija
korištenja
zemlje

Izvor: CABERNET Network Report, 2007
(CABERNET – Concerted Action on Brownfield and
Economic Regeneration Network)

MATRICA INTERAKCIJE

- pristup uključuje dobro definiran redoslijed aktivnosti koji osigurava da su svi faktori važni u odnosu na predloženu shemu prenamjene na određenoj lokaciji eksplicitno uzeti u obzir
- služi za proučavanje relativne interaktivnosti, dominacije i ovisnosti parametara
- cjelokupna performansa sustava ovisi o uzrocima i učincima u području okoliša, društvenog i gospodarskog razvoja te institucionalnih ograničenja



MODEL JAVNO-PRIVATNOG PARTNERSTVA

- ❖ Metoda nabave i ustupanja roba i usluga za “javni sektor”
- ❖ Privatni sektor (izvođači radova, konzultanti, financijeri i dr.) rade zajedno na “specifičnom” projektu kroz zasebno formiranu tvrtku (Tvrtka Posebne Namjene – TPN; engl. SPV)
- ❖ Uključene sve faze životnog ciklusa projekta (projektiranje, izvođenje radova, financiranje, održavanje i uporaba građevina) za “ekonomski vijek” trajanja koncesije (25-30 godina)
- ❖ Glavni rizici se prebacuju na privatni sektor

MOGUĆI OBLICI UGOVORA

- Ugovori o upravljanju (Management contracts)
- Zajednički poduhvati (Joint ventures)
- Incijativa privatnog financiranja (Private Finance Initiative) i drugi oblici (npr. BOT, BOOT...)
- Build Own Operate (BOO)

PRIMJERI USPJEŠNIH SLUČAJEVA PRENAMJENE

BRISTOL

BELFAST

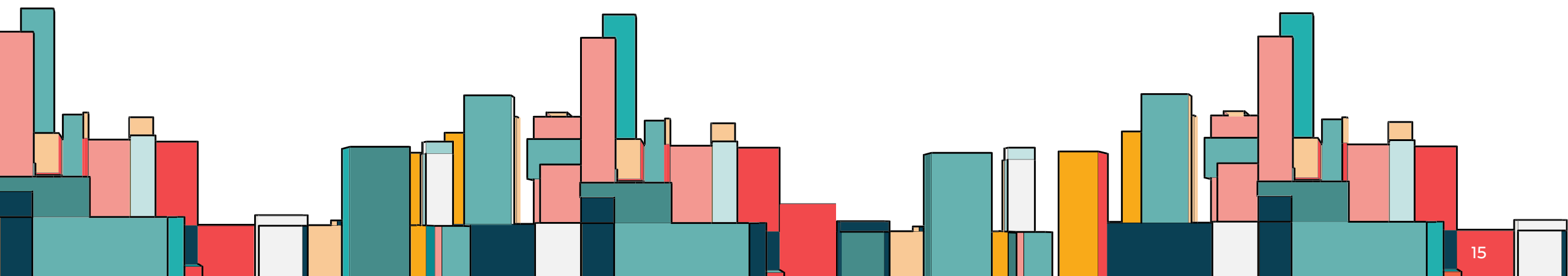
ZABOK

PRIMJER: BRISTOL

- Lokacija: Bristol Harbourside
- Razvoj održivih zajednica
- Primjena principa održivog dizajna i izgradnje
- Razvoj u pravcu mješovite upotrebe

Izvor:

http://www.berinetwork.com/index.php?option=com_content&task=view&id=16&Itemid=118





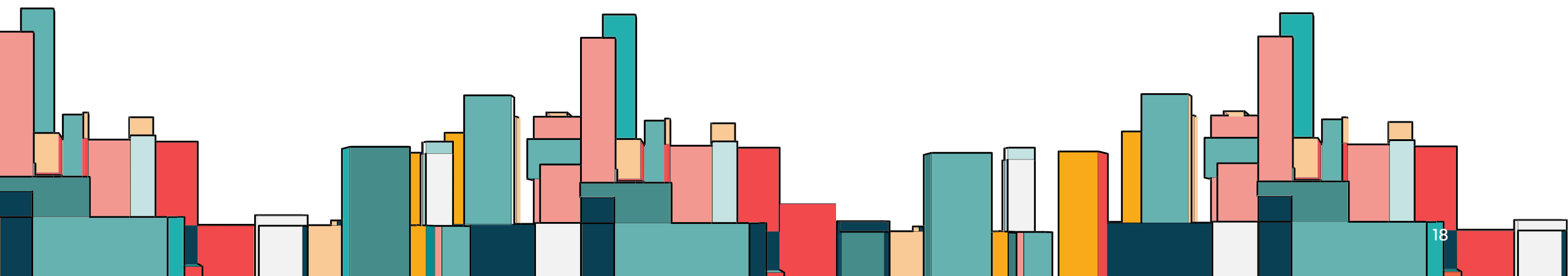


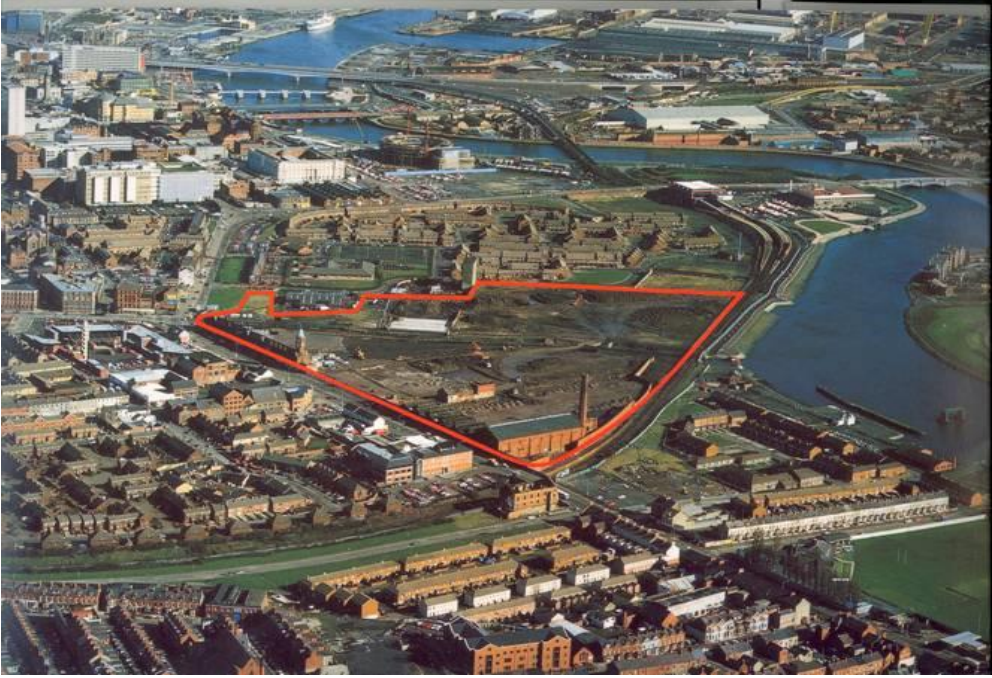
PRIMJER BELFAST

- Lokacija prenamjene: Gasworks
- Veličina: 11 hektara
- Strateški locirano blizu gradskog centra

Izvor: BERI, Final Report, 2007

<http://www.berinetwork.org/vmp>

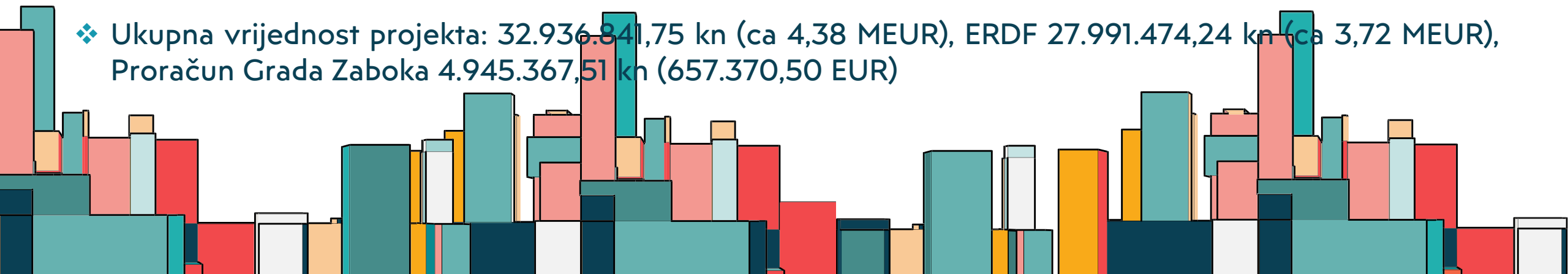






PROJEKTNI PRIJEDLOG re-GENERATOR

- ❖ Cilj projekta: obnova/rekonstrukcija industrijskog pogona ukupne neto korisne površine 2.195,90 m² koji se nalazi u samom centru grada Zaboka te će se zajednici ponuditi prostor za osobni i kreativni razvoj
- ❖ Zapuštena tvornička hala tvornice "ZIVT,, (Zagorska industrija vunениh tkanina) pretvorena u moderan centar urbane kulture re-GENERATOR
- ❖ Grad Zabok (nositelj projekta) u suradnji s OCD-om sa svog područja odlučio je stvoriti moderan centar urbane kulture koji omogućava polivalentne sociokulturne aktivnosti za razne kategorije publike, razvoj prostora za kulturni i kreativni sektor, razvoj suradnje u civilnom i javnom sektoru u kulturi
- ❖ Uspostavljena centralna točka za razvoj kulturnog i kreativnog sektora KZŽ i UAZ-a
- ❖ Vrijeme provedbe projekta: 06.04.2020. – 06.08.2022.
- ❖ Ukupna vrijednost projekta: 32.936.841,75 kn (ca 4,38 MEUR), ERDF 27.991.474,24 kn (ca 3,72 MEUR), Proračun Grada Zaboka 4.945.367,51 kn (657.370,50 EUR)



PROJEKTNI PRIJEDLOG re-GENERATOR

- ❖ Novi Regenerator - složeni sustav sastavljen od jednog postojećeg i dvaju novih prostorno – funkcionalnih sklopova
- ❖ Kodirani nazivima "Regenerator", "Silos" i "Inkubator" sklopovi su istovremeno razdvojeni i objedinjeni, istovremeno djeluju kao jedna zgrada, ali i mini susjedstvo
- ❖ Grupiranje različitih dijelova programa u tri prostorne cjeline omogućuje različite režime korištenja (mogu funkcionirati potpuno neovisno ili biti povezane u jedinstveni prostor korištenja)
- ❖ Najviša etaža Inkubatora sadrži jedinice za smještaj volontera i izvođača Centra (16 ležaja), u zgradi su prostori za udruge/open space, kino dvorana za projekcije (do 36 osoba) i kino klub, učionica (do 40 osoba), te galerija
- ❖ U Silosu je prostor za sastanke/edukacije, 13 ureda za kreativne industrije (kapacitet ureda je 32 zaposlenika) prostor za rad udruga, kafić (do 50 sjedećih mjesta)
- ❖ U Društveno kulturnom centru Regenerator (nalazi se na mjestu bivših skladišnih hala tvornice Regeneracija), je koncertni prostor te izvana uređeni vanjski prostor koji može poprimiti čitav niz različitih scenarija – koncert na otvorenom, kazališna predstava, kino-projekcija, izložba, skate-park, pop-up igralište za djecu, tematski mini-sajam, tribina...(natkriveni trg i vanjska pozornica)



Projekt je sufinancirala Europska unija iz Europskog fonda za regionalni razvoj



https://www.zabok.hr/Zabok/Resource/ResizeImage?url=%2FCms_Data%2FContents%2FZabok%2FTemp%2FL95RT7KFASF22G4BUJSJMUB4.png&width=0&height=450&preserverAspectRatio=True&quality=95&key=al4dqf%2BsQ6%2FVHkh6SOdlqVdGvZcUso%2Fq%2Bv%2B77EOdSjhA60rm6nEFb2fcntbAIVBmUr%2FyebyRLqnaOBUNrp2cOThPb9wAHMim
(pristupljeno 01.12.2024.)

<https://re-generator.hr/> (pristupljeno 01.12.2024.)

Inkubator



Silos



Regenerator



EDUKACIJA

Obuhvaća:

- ❖ temu prenamjene brownfield-a iz različitih perspektiva
- ❖ njihovu pripremu za razvoj, uključujući potrebnu projektno-tehničku dokumentaciju, s naglaskom na izradu studije (pred)izvodljivosti i analizu troškova i koristi
- ❖ primjere dobre prakse
- ❖ lekcije iz kojih možemo učiti te primijeniti u projektima prenamjene u hrvatskim gradovima s općinama
- ❖ Simulaciju ocjene projektnog prijedloga iz područja prenamjene brownfield-a, financiranog iz EU fondova

HVALA

Irena Đokić

idokic@yahoo.com

www.euroekspertiza.eu