

RAZLOZI DEVASTACIJE PROSTORA ŽNJANA U SPLITU

Uvod

Još u pripremama za Mediteranske igre 1979. u Splitu, počelo se javno razgovarati o budućnosti gradskog predjela Žnjan. Tada je začeta ideja da Split na tom dijelu obale dobije jedan pravi izlaz na more, popunjen turističkim rekreativnim sadržajima te s izgrađenom šetnicom uz more. U to je doba Žnjan bio područje na kojem se uzgajalo cvijeće, povrće i salata, a pokoja je građevina uglavnom bila rezultat bespravne gradnje. Nije naime još postojala nikakva potrebna planska dokumentacija, osim Generalnog urbanističkog plana (GUP-a) koji jednostavno nije ni predviđao prevelike mogućnosti detaljnih intervencija u prostoru. Pokušali smo nešto saznati o tome gdje su temelji sadašnje neorganizirane izgradnje prostora koji je nema nužne sadržaja potrebne za život nekoliko desetaka tisuća stanovnika toga grad-

DEVASTATION OF ŽNJAN DISTRICT IN SPLIT

The first activities to improve the Žnjan district in the town of Split commenced during preparations for the 1979 Mediterranean Games. It is then that earthmoving activities aimed at forming an appropriate platform in Žnjan area commenced, and the area was finally completed and improved in 1998 when the Holy Mass was celebrated there by Pope John Paul II. Since the very beginning, the intention was to reserve this area to tourism and recreational activities particularly as Split, a big urban community, is in dire need of such facilities. However, the lack of space planning documents enabled construction of a number of residential buildings. Although this building construction is backed with appropriate permits, this does not conceal the fact that a high-quality urban space has thus been devastated. Numerous interlocutors from Split are convinced that nothing can be done to improve the situation, although a new urban master plan has in the meantime been made public, and operating permits will be hard to get for these new buildings. The Žnjan story is an example of how the lack of planning documents and selfish private interests can create a veritable chaos in space.

skog područja. Split je poput drugih gradova dobio zakonske ovlasti u prostornom planiranju i mogao je neposredno je odlučivati o svom urbanističkom razvoju i svojim prostornim potencijalima. Manjkavosti su se ponajprije očitovale u nedostatku odgovarajuće i kvalitetne pros-

torno-planske dokumentacije, a u ovom se slučaju jedan pomalo arhaičan plan (GUP iz 1978.) stihijski mijenjao i dopunjavao prema trenutnim potrebama i zahtjevima. Tijekom devedesetih godina došlo je nažalost do učestalih točkastih izmjena, najčešće bez ikakvog smisla i



Pogled na Žnjan iz zraka

konceptije, kako bi se pronašla rješenja za značajnije gradske zahvate, ali još češće i za ostvarivanje uočljivih osobnih koristi. Stoga je sadašnji prostor Žnjana poučan za sve ostale naše krajeve i pravi primjer nereda u prostoru do kojega se dolazi kada ne postoje odgovarajuća kvalitetna prostorna rješenja i kada je nedostatak prostorno-planske dokumentacije samo izlika za prostorni kaos.

Žnjan je završena priča

Prvi nam je sugovornik bio Petar Matković, dipl. ing. arh., iz Zavoda za prostorno planiranje Splitsko-dalmatinske županije koji je najprije iznio poznatu tvrdnju da se razvoj nekog grada temelji na urbanističkom osmišljavanju prostora i njegovu racionalnom iskorištavanju. Tako se prostor današnjega platoa na Žnjanu počeo nasipati još u vrijeme MIS-a, a njegova se konačna realizacija zbilila 1998. uoči dolaska Sv. Oca. Iako u stručnim krugovima prevladava mišljenje da je stvaranje platoa na Žnjanu bio značajan kvalitetni pomak u obogaćivanju gradskih prostora, a to je i stajalište ing. Matkovića, ipak se nije pronašlo načina da se taj prostor odgovarajuće iskoristi.

U pripremama za izradu novoga splitskoga Generalnoga urbanističkog plana, koji je usvojen na kraju 2005.,

podsjetilo se da je starim GUP-om prostor iznad obalne ravnine i dio obalnog pojasa bio predviđen za komercijalni turizam, a tek manji dio kao miješana zona za stanovanje i turizma. No stvarnost i stanje u prostoru govorili su o tome da je gotovo cijelo područje potrošeno za stambenu izgradnju. Svi koji su na

odlukom donošenja DPU-a prije donošenja novoga GUP-a, čak i donošenja mogućih dopuna, Gradskom je poglavarstvu ostavljena je mogućnost, odnosno preciznije rečeno tadašnjoj političkoj strukturi, planerima i neposrednim korisnicima, da prostor osmišljavaju prema vlastitim željama, a ne prema značaju koji bi takav



Zgrada najbliža obali

bilo koji način uključeni u izradu i provedbu urbanističkih rješenja vrlo su dobro znali da tom GUP-u nisu za te zone bili navedeni ili određeni urbanistički parametri i kriteriji za moguću izgradnju. Bila je ostavljena mogućnost da se izradom DPU-a (detaljnog plana uređenja prostora) prostor konačno definira. Ishitrenom

prostor mogao imati za Split u cjelini. Svi oni koji znaju što se u proteklih godinama na Žnjanu događalo mogli bi reći da je donošenje DPU-a na prostoru koji nije bio definiran planom višeg reda nekome i odgovarao te da nije bio posljedica neznanja. Tom smo konstatacijom zaključili razgovor s ing. Petrom Matkovićem iz županijskog Zavoda za prostorno planiranje.



Pogled na Žnjan i okolne zgrade

U jednom je nedavnom zapaženim intervju (Slobodna Dalmacija, 26. svibnja 2006.), ugledni profesor i akademik Dinko Kovačić, dipl. ing. arh., koji je podrijetlom iz Splita, izrekao kako tom gradu treba znanja, mudrosti, kontinuiteta i nadasve stručnosti, jer su svi svjedoci da je ukidanje negdašnjega Urbanističkog zavoda skupo plaćeno. Prečeste smjene gradske vlasti nisu dopuštale da se obnovi taj neosporni urbanistički autoritet koji je jedini, snagom stručnih argumenata, mogao zaustaviti laike i politikantske samozvance da

prekrajaju grad po svojoj volji. U nastavku je prof. Kovačić još oštrijim riječima rekao: "Split dijeli sudbinu svih velikih gradova. Nekontrolirani rast. Maligno bujanje. Novi ljudi ostave sve svoje ljudsko, svoje odnose i ljubavi, u svom zavičaju. Zatim ovdje nastavljaju prazni i oslobođeni obveze za bilo kakvo sud-

nedavno za donošenje određenog DPU-a odgovorni iz gradskih uprava nisu trebali tražiti nikakvo mišljenje nadređenih pravnih i urbanističkih subjekata. Tako je na Žnjanu stvoren jedan prostor koji se oblikovao gotovo neplanski, a u kojem su se očitovale sva godinama gomilane urbanističke deformacije. Donoše-

na stanja.

Dražen Pejković, dipl. ing. arh., predsjednik Društva arhitekata Splita (DAS), drži da na Žnjanu nije bio upitan legalitet gradnje jer su sve procedure predviđene zakonom o prostornom uređenju na primjeru Žnjana legalno provedene. Dobivene su građevne dozvole za gotovo sve građevine izgrađene na tom području. Dakako, riječ je o dozvolama koje su temeljene na legalno donesenom Detaljnom planu uređenja Trstenik – Radoševac, koji je usvojen na Gradskom vijeću Splita. Žnjan je inače naziv za šire područje unutar kojega se nalazi obuhvat DPU-a Trstenik – Radoševac, a površina mu je 25 hektara. Postotak realiziranih kapaciteta predviđenih DPU-om Trstenik-Radoševac je 70 posto, tvrdi Dražen Pejković. U okvirima tih zadanih brojki u Uredu državne uprave u Splitu je za 80 posto izvedenih građevina izdana građevna dozvola. Međutim, zasad nitko ne zna koliki je postotak građevina koje su realizirane u skladu s građevnim dozvolama, ali će od 1. siječnja 2007. legalitet gradnje predstavljati i uporabna dozvola. S njom će se dokazivati je li izvedena građevina sukladna građevini koja je prikazana u



Nasuti plato na obali

jelovanje. Nevjerojatno. Kupujući štednjak ili peglu, dobiješ upute, a tisuće ljudi dobiju grad bez upozorenja na propozicije ponašanja i bez uputa za korištenje." Valja dodati da akademik Dinko Kovačić drži kako je priča o Žnjanu završena priča i kako bi "danas promišljati što bi se moglo isto što i mijenjanje lancuna mrtvacu".

Neupitan legalitet izgradnje

Iskustvo stečena proteklih godina, a to ističu i brojni splitski stručnjaci, upućuje na to kako Split nije imao jedan vrlo značajan dokument – ono što bi se zvalo "strategija razvoja grada". Ni javnost ni pojedinci nisu znali kakav je Split grad u svojoj biti ili kakav bi trebao biti. Na Žnjanu je Split izgubio prostor koji je mogao biti značajna okosnica turističkog razvitka, a potencijalne su "turističke" površine pretvorene u skupe i zbijene spavaonice. Sve do-

njem je novoga GUP-a napravljen ipak kvalitetan korak naprijed. Prostor je sada kvalitetnije osmišljen i isplaniran, ali s nedostacima koji su morali "zacementirati" neka zateče-



Hotel Split je u sastavu Žnjana

građevnoj dozvoli, a brojka neusklađenih situacija za sve bi mogla bi biti zaista neugodno iznenađenje.

Postavlja se pitanje mogu li se onda takvi prostori sanirati ili revitalizirati, mogu li se urbanistički dopuniti? I Petar Matković drži da je za Žnjan naprosto prekasno! Uzaludna je i Uredba o zaštićenom obalnom pojasu (ZOP) jer je za izgrađene prostore unutar pojasa došla prekasno. Iako Detaljni plan uređenja prostora (DPU) Žnjana valja uskladiti s važećom Uredbom o zaštiti obalnog pojasa i Prostornim planom Županije, propisima i planovima koji su doneseni nakon usvajanja DPU-a svako je usklađenje nemoguće provesti jer je nemoguće "stambene" zone pretvoriti u turističke. Pogotovo ih se ne može pretvoriti u zone na kojima bi trebali graditi novi hoteli, a ne za sve ono što se po pravilnicima o kategorizaciji smještajnih kapaciteta iz skupina hoteli tamo može i "utrpati", poput apartmana, apart-hotela i slično.

Iz svoga dugogodišnjeg iskustva na poslovima prostornog uređenja ing. Matković zaključuje kako je problem što ni novi GUP Splita nije odgovorio na pitanje je li Split ponajprije turistički grad. Naime manje od dva posto površine grada koja je namijenjena turizmu nisu nikakva garancije da će Split i u budućnosti postati turistički grad. Detaljni plan uređenja priobalnog područja Trstenik-Radoševac, u čijem sklopu je Žnjan, nije osigurao ostvarivanje planiranih 11.000 turističkih ležaja do 2015., a za to u GUP-u nema odgovarajućeg prostora turističke namjene. Stoga se takvi kapaciteti moraju tražiti unutar gradskog tkiva i u zonama mješovite namjene s hotelima do 80 ležaja. A tako zaista nije trebalo biti.

Prostor između uvale Zente i Duilova još šezdesetih godina prošloga stoljeća osmišljen u sklopu megaprojekta Split 3. To područje trebalo je biti izlaz na more stanovnicima novih stambenih naselja koji bi se



Hotel Zagreb-Duilovo je u neposrednoj blizini

spuštali preko urbaniziranih javnih pješačkih zona.

Sada bi mnogi od 150 članova DASA, među kojima su i oni koji su radili projekte brojnih žnjanskih građevina, vjerojatno bi kad bi mogli mnogo toga mijenjali. Jer u Splitu ima zaista mnogo bespravno izgrađenih građevina. Bespravni su graditelji u Splitu beskrupulozno napali i zaštićenu park-šumu Marjan, gdje se na popisu za rušenje našlo čak 30 građevina. A na popisu za rušenje u Splitu se našla i jedna stambena zgrada s ukupno 41 stanom! Dimenzija je tog problema još katastrofalnija kada se usporede realizirani pokazatelji urbanog standarda (infrastrukturna opremljenost, broj mjesta za parkiranje, ukupnog zelenila po jednom stanovniku, površine dječjih igrališta po stanovniku). Zapravo između pokazatelja bespravno izgrađenih područja i većine područja za koja postoji uredna prostorno-plan-ska dokumentacija nema neke bitne razlike. Žnjan je idealan primjer na kojem se ta teza može dokazati. Isto vrijedi i za područje Marjana koji u usporedbi s manje atraktivnim splitskim područjima nisu mnogo kvalitetniji. Tome valja pridodati i činjenicu da se unutar područja pokrivnih planskom dokumentacijom pov-

remeno događaju prekoracnje dopuštene izgrađenosti i broja katova, neovisno radi li se o Marjanu ili središtu grada, onda su dimenzija problema gotovo zabrinjavajuće.

Problemi u planiranju

Sada se ipak novi Žnjan više ne bi mogao dogoditi. Kao potpora legalnoj volji grada da planira svoje planove nižeg reda, sada postoje i zaštitni mehanizmi koji mogu barem kontrolirati i dati svoja mišljenja i suglasnost na plan, a to prije za DPU-ove nije bilo potrebno. S vremenom će se vidjeti mogu li se u GUP-om utvrđene kriterije uopće događati anomalije na zahvatima gradskih projekata ili na planovima nižeg reda. Valja se nadati da je da to neće biti slučaj, posebno jer bi planiranje i građenje trebalo biti sve više usmjereno prema potrebama ljudi, a ne samo profita. I prvi je naš sugovornik ing. Matković mislio slično. On drži da će se dopune GUP-a sasvim sigurno morati brzo dogoditi jer oni koji će stvarno skrbiti o prostoru morat će svoje prostorne i razvojne dokumente stalno usavršavati.

Na gradskim skupovima na kojima se razgovaralo o razvojnim projektima, a riječ je uglavnom bila o komunalnoj infrastrukturi, često je istican

problem prestanka rada Urbanističkog zavoda. To je uzrokovala ondašnja regulativa u prostornom uređenju (ZPU iz 1994.) i posljedica je bila nestajanje urbanističkih zavoda koji nisu doslovno ukinuti, ali zakonski nisu predviđeni. Vjerovalo se da se na elementima tržišnog gospodarstva ipak moglo postići da postanu ravnopravni pravni subjekt na tržištu, ali to se ipak nije dogodilo i oni su postupnim osipanjem kadrova jednostavno prestali djelovati, a sreća je to što veći dio njih nastavio u urbanizmu raditi neposredno i posredno. Također je istina da na području današnje Hrvatske nije postojala visokoškolska ustanova koja je isključivo školovala urbaniste – školovala je arhitekte koji su bili ujedno i urbanisti. Ono su višegodišnjim iskustvom postajali planeri. Dakako da svaka pravna osoba koja je registrirana za prostorno planiranje mora imati cijeli tim stručnjaka, a od njih su urbani sociolozi samo jedna od karika. I nije loše planiranje prepoznatljivo po tome što se određena grupacija stručnjaka marginalizirana, veći je problem u prostornom planiranju tranzicijska nesposobnost prilagođavanja novom "društvenom" poretku. To su bila neka od razmišljanja našeg sugovornika ing. Petra Matkovića.

Ni nakon višegodišnje iskustva u nepostojanjima urbanističkih zavoda nije bilo dovoljno poticajno da se pokuša pronaći neka nova organizacijska forma, s kojom bi se moglo provoditi složeno interdisciplinarno planiranje gradogradnje. Prevladala je moć i logika novca, pa se stoga izrada DPU-a za pojedina područja prepuštala investitorima. Stoga je prepuštanje financiranja DPU-a budućim investitorima bio je najveći grijeh općina i gradova u kreiranju prostornih planova. U nedostatku novca svjesno ili nesvjesno jedinice su lokalne samouprave (nekad i u dobroj namjeri) pružile mogućnost investitorima da financiraju planove. Na taj su im način dale i mogućnost da prostorno planiranja usmjere prema svojim potrebama.

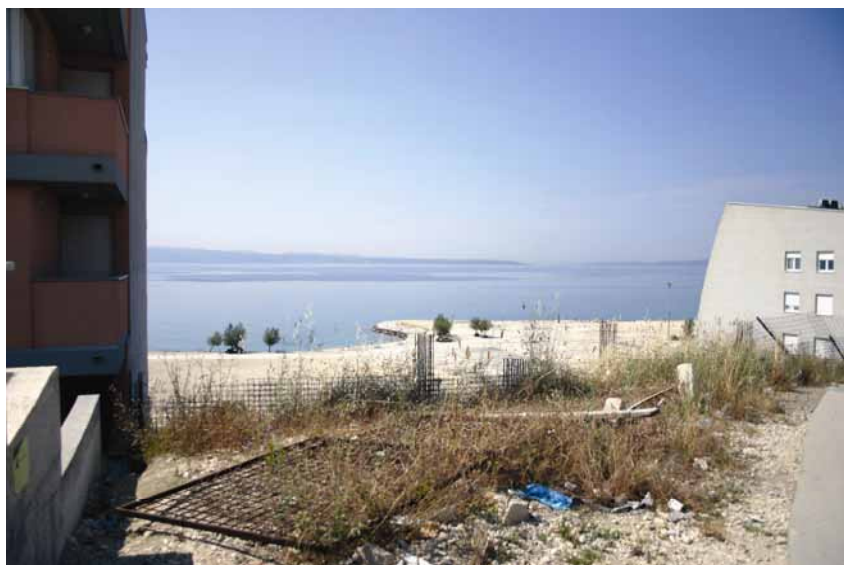
Splitski Žnjan je lijep prostor uz more koji je davao velike mogućnosti za razvojne planove grada. Logika novca i potražnje za stanovima, a cijene se metra na Žnjanu primjerice danas kreću od 2500 do 3000 eura po četvornom metru, naglo je mijenjala poglede na budućnost. Danas je teško odrediti koliko su u koncipiranju prostora grijehili stručnjaci za gradogradnju, koliko je prostor iskorišten za trenutačne političke potrebe, koli-

ko se podilazilo moćnim financijerima i građevinskim tvrtkama, a koliko je problem stvorio nedostatak pravne regulative. I mišljenje državnog Savjeta za prostorno uređenje kako brojni zakoni i propisi nisu međusobno usklađeni, a ima ih 389, svjedoči o tome da u Hrvatskoj nije sređeno stanje u planiranju gradnje građevina.

Država je djelomice prenijela upravljanje državnom imovinom na 550 gradova i općina. Mnogi od njih nisu u stanju gospodariti prostorom, a prema podacima za 2005. tek ih je 278 donijela je prostorne planove. A istodobno se tridesetak državnih uprava, ureda, zavoda i drugih državnih institucija isprepliće na poslovima uređenja prostora. Istina, prostor gradovima i općinama u prostornom planiranju nije sužen, dapače mnoge općine i gradovi lutaju u osmišljavanju prioriteta svog razvoja. Često nemaju ni viziju što bi trebalo učiniti, a u zamjenu im se s idejama nameću brojni poslovni ljudi iz cijelog svijeta, a ti futuristički programi obično nemaju odgovarajuće financijske, planske i razvojne mogućnosti te je u većini slučajeva važno samo prisvajanje kvalitetnih prostora. Stoga je važno da na temelju strateških državnih planova i prostornim planova županija, općine i gradovi bez odgovarajućih stručnih potencijala dobiju makar smjernice u prostornom planiranju. Time se ne bi ograničavalo njihovo pravo, već da bi se to pravo samo upotpunjavalo.

Problem odgovornosti

Kad je riječ o Žnjanu arhitekt Dražen Pejković izričito je još jednom ponovio da je sve što se na Žnjanu događalo pokriveno procedurom koju zakon predviđa. Rezultat je svima poznat. Prisjetio se i vrlo oštrog razgovora između predstavnika tadašnje gradske vlasti i DAS-a te javnih društvenih tribina i žestokih članaka u dnevnom tisku. Sve to ipak nije spriječilo tadašnje gradske vijećnike



Jedan od prilaza do mora

da dignu ruku i usvoje DPU Trstenik-Radoševac. Oni su osobno i stvarno najodgovorniji za žnjansku katastrofu. Nakon te odluke su arhitekti, prometni stručnjaci, građevinari, komunalci i svi ostali bili uključeni u nešto zapravo može imati samo dimenziju etičke odgovornosti, dakako uz pretpostavku da u procesu gradnje nisu djelovali mimo zakonskih pro-

ma koji se usprotivio neplanskom zasipanju mora ispred žnjanskog platoa, dao je niz sugestija za uređenje preostalog prostora u zatečenom stanju na Žnjanu. Među njegovim brojnim prijedlozima i sugestijama stoji i to da se na obalnom dijelu od Duilova do Stobreča u podnožju kosine izgradi šetnica širine 5 metara, ponajprije kao zaštite od morske

To mora biti javni gradski prostor namijenjen rekreaciji građana. I arhitekt Petar Matković drži da je sudjelovanje javnosti otvorilo novo poglavlje u prostornom planiranju, ali samo na razini "je li moja parcela građevna ili nije", a županijska, tijela državne uprave i nadležno Ministarstvo moraju se očitovati o usklađenosti s planom višeg reda, usklađenosti s Uredbom o ZOP-u i provjerom zakonitosti u proceduri donošenja. Opet se nažalost osjeća da su neki planski elementi i pokazatelji podređeni višim standardima, a pitanje je li to rezultat naslijeđenih urbanističkih mentaliteta, razvojnih ili drugih programa, nekih koji odlučuju o planu i njegovom donošenju ili je u pitanju napredak struke koji ne mogu svi prepoznati. Odgovor je, kako se čini, pomalo u svemu tome.



Novogradnja u blizini vrtova

pisa vezanih uz područje građenja. Ako u ishodu uporabe dozvole, koja je od 1. siječnja 2007. obvezna, utvrdi odgovornost nekog od sudionika u procesu gradnje, za njih će prema Zakonom o gradnji uslijediti pravne posljedice.

Ostaje neosporna činjenica da se Žnjan dogodio, i da su u tome sudjelovali inženjeri svih struka, bez obzira na stručno usmjerenje ili pripadnost nekoj od udruga. Rezultat je svima poznat. Iako političari snose najveći dio odgovornosti, to neće promijeniti činjenicu da je Žnjan uz stručnu asistenciju nepovratno upropašten.

Pripreme i rasprave oko novoga splitskog GUP-a trajale su dugo i bile su prilično iscrpne. U te je pripreme bio uključen i prof. dr. sc. Mijo Vranješ sa splitskog Građevinsko-arhitektonskog fakulteta. Na tragu svojih ranijih istupa, jer bio je među prvi-

abrazije mora, a ta bi šetnica trebala s morske strane biti zaštićena školjkerom. U budućnosti se na nju mogu dograditi velike šljunčane plaže s odgovarajućim kontroliranim nasipanjem između nekoliko istaknutih kamenih "pera".

Što i kao popraviti

U procesu donošenja GUP-a bio je uključen i arhitekt Dražen Pejković koji je zadovoljan postignutim pomacima. Njega je međutim razočarala spoznaja kolik nezainteresiranost građana tijekom javnog uvida za teme koje nisu vezane uz njihov osobni interes. Ono što je dobro to je odluka da se za sve gradske projekte, pojedinačne zahvate, poticanu stanogradnju mora provesti javni urbanističko-arhitektonski natječaj. To je bitna novina na koju splitski građevinski poduzetnici nisu reagirali sa simpatijama. Sada je prioritet buduće uređenje žnjanskog platoa.

Već u fazi donošenja GUP-a u Split, znalo se da će život nametnuti izmjene i dopune kroz provedbene urbanističke planove (PUP) i detaljne planove uređenja prostora. Dr. sc. Robert Plejić, dipl. ing. arh., voditelj Odjela za planiranje Grada Splita najavljuje usklađivanje pojedinih dijelova plana s namjenom i odredbama novog GUP-a. Vjeruje da će stečeno iskustvo, a posebno zbog urbanih pravila koji su sastavnica GUP-a, omogućiti da mnogo toga popravi i izmijeni u zadatim okvirima. Urbanim pravilima se utvrđuju uvjeti i oblici korištenja, uređivanja i zaštite prostora te urbanističko tehnički uvjeti za gradnju u području obuhvata GUP-a Splita. Pored toga, urbanim pravilima se propisuje obveza izrade detaljnijih planova te ostale procedure kojima se regulira izgradnju i uređivanje prostora. Pravila se temelje na vrednovanju prostora grada prema njegovim prirodnim i urbanističko arhitektonskim obilježjima, posebno tipu i dovršenosti urbane strukture, postojanju mreže javnih prostora i sadržaja, urbanog zelenila te komunalnoj opremljenosti.

Prema novim pravilima ponašanja drži da će kroz izmjenama i dopunama Detaljnog plana uređenja (DPU) priobalnog područja Trstenik – Radoševac uskladiti pojedini (posebno nerealizirani) dijelovi plana s namjenom, odredbama za provođenje i urbanim pravilima novog GUP-a. Očekuje se i drugačije ponašanje u ugostiteljsko-turističkoj, mješovitoj, sportskoj i rekreacijskoj namjeni te u brojnim drugim segmentima urbanog življenja. Namjera je građevinsku česticu kompleksa *Hotel Split* d.d. (koja je u zoni obuhvata prostorne cjeline hotelskog naselja *Hotel Split*) programski i građevinski odrediti sukladno pokazateljima i normativima posebnih urbanih pravila za ugostiteljsko-turističku namjenu. Tako će se omogućiti provođenje ciljeva Generalnog urbanističkog plana Splita kojim je priobalno i obalno područje u namijenjeno turizmu i rekreaciji. DPU-om će se valorizirati čuvati prirodne i ambijentalne vrijednosti te posebnosti toga dijela grada, a ujedno će se osigurati i urediti dio glavnih pješačkih

prometnica uz more koje će međusobno povezati predjele od Bačvica do Duilova. Površine za stanovanje i turizam smještene su na dijelu obalnog pojasa Žnjana. Na površinama mješovite namjene – stanovanje i turizam planirane građevine su stambene, ugostiteljsko turističke, stambeno poslovne i stambeno turističke, prateće građevine stanovanja i drugo. Na tim površinama mogu se uređivati plaže i oblikovati obalna linija, odnosno zadržavati obala u prirodnom stanju. Površine se mogu uređivati za boravak na otvorenom uz obveznu sadnju visokog zelenila. Na uređenim plažama moguća je gradnja građevina što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti (garderobe, sanitarije, manji ugostiteljski sadržaji i drugih privremenih i pomoćnih objekata). Žnjanski plato je cjelovito namijenjen kao kupališno-rekreacijskim sadržajima. Namjera je ukupnu raspoloživu površinu platoa prostorno i funkcionalno organizirati na način da se podijeli na više zasebnih programsko-funkcionalnih podcjelina, koje će se dati na uprav

ljanje i gospodarenje zainteresiranim pravnim osobama ugovorom o koncesiji.

Uz dodatnu prostornu regulativu, te uz ambiciozne planove dogradnje cijelog gradskog sustava, uključujući i Žnjan koji je dio velikog prostora od Trstenika do Duilova, kao i svih gradskih prostora, ima nade da će se barem na neko vrijeme zaustaviti neplansko i neprimjereno iskorištavanje još sasvim malo preostalih gradskih prostora, posebno onih u blizini mora. Blizina mora i jeste poseban izazov svim investitorima, jer pruža gotovo neslućene mogućnosti visokih zarada. Na Žnjanu je napravljeno dovoljno štete. Dakako, sve će se znati, a na tome su insistirali i naši sugovornici, ako se u život provede odredba o uporabnoj dozvoli za izgrađene građevine. Ona će biti na određeni način podvlačenje crte ispod ono što je prošlo, a možda i dobar putokaz kojim pravcem ići dalje.

Jadranka Samokovlija Dragičević
Snimci Luka Dragičević